

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画道路 特殊街路 中野歩行者専用道路第 2 号線  
東京都市計画道路 幹線街路 補助線街路第 223 号線  
東京都市計画交通広場 中野駅西口広場  
東京都市計画道路 区画街路 中野区画街路第 5 号線

### 2 理由

中野駅周辺地区については、「中野区都市計画マスタープラン」及び「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver 3」における将来都市像に基づき「魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ」ことを目指し、「中野駅地区整備基本計画」において交通機能の集約化・分担の明確化、歩行者ネットワークの強化等の整備基本方針が位置付けられている。

この整備の基本方針では、中野駅周辺においては交通結節点として自動車・歩行者を平面的・立体的に分離し、各動線の錯綜を緩和するとともに交通手段別にネットワーク化し、ユニバーサルデザインによる結節点機能の強化を図ることを定めている。

このような上位計画を踏まえ、本件は、中野駅南北地区相互の回遊性を高めユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な歩行者空間の確保を図るため、中野歩行者専用道路第 2 号線、補助 223 号線の交通広場嵩上げ部及び中野駅西口広場を決定するものである。

また、中野駅南口の交通広場における交通結節機能の強化とユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を確保するため、中野駅付近広場第 1 号を廃止し、交通広場としての中野区画街路第 5 号線を決定するものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画 中野三丁目土地区画整理事業

## 2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などをすすめ、駅周辺の回遊性を高めることとしている。

また、本地区は「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver 3」の整備方針において、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、歩行者の利便性を高め、回遊動線を円滑にする駅前広場を整備するとともに、桃丘小跡地を面的なまちづくり事業用地として活用し、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路の整備を行い、防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地区全体の生活環境の向上を図ることとしている。

上記方針を受け、本地区においては、広域中心拠点としてふさわしい魅力ある都市機能の創出と良好なまちなみの形成を図ることとし、地区計画の導入を前提に土地利用を見直すとともに、駅前広場の整備及び駅直近地区の基盤整備を行うため、土地区画整理事業の検討を進め、関係地権者等との合意形成を図ってきたところである。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.0ヘクタールの区域について土地区画整理事業を決定するものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

## 2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

一方、駅直近には更新時期を迎えた東京都住宅供給公社の住宅団地があるため、駅前立地をいかした土地利用が十分に図られていない状況にある。また、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳<sup>ふくそう</sup>解消、高低差のある地形に対応したユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善など、公共施設整備が必要な地区である。このため、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能の集積や中野駅南口駅前広場の拡張整備、東西南北の交通動線の整備を進めることが検討されている。

このような背景を踏まえ、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約5.2ヘクタールの区域について中野駅南口地区地区計画を決定するものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画用途地域（中野区分・中野駅南口地区地区計画関連）

## 2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

一方、駅直近には更新時期を迎えた東京都住宅供給公社の住宅団地があるため、駅前立地をいかした土地利用が十分に図られていない状況にある。また、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳<sup>ふくそう</sup>解消、高低差のある地形に対応したユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善など、公共施設整備が必要な地区である。このため、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能の集積や中野駅南口駅前広場の拡張整備、東西南北の交通動線の整備を進めることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約5.2ヘクタールの区域について中野駅南口地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.7ヘクタールの区域について用途地域の変更を行うものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区 中野二丁目地区

## 2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

一方、駅直近には更新時期を迎えた東京都住宅供給公社の住宅団地があるため、駅前立地をいかした土地利用が十分に図られていない状況にある。また、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳<sup>ふくそう</sup>解消、高低差のある地形に対応したユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善など、公共施設整備が必要な地区である。このため、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能の集積や中野駅南口駅前広場の拡張整備、東西南北の交通動線の整備を進めることが検討されている。

こうしたことから、中野区において広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約1.0ヘクタールの区域について中野二丁目地区第一種市街地再開発事業を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、面積約1.0ヘクタールの区域について高度利用地区の変更を行うものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

中野二丁目地区第一種市街地再開発事業

## 2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

一方、駅直近には更新時期を迎えた東京都住宅供給公社の住宅団地があるため、駅前立地をいかした土地利用が十分に図られていない状況にある。また、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳<sup>ふくそう</sup>解消、高低差のある地形に対応したユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善など、公共施設整備が必要な地区である。このため、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能の集積や中野駅南口駅前広場の拡張整備、東西南北の交通動線の整備を進めることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約5.2ヘクタールの区域について中野駅南口地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.0ヘクタールの区域について第一種市街地再開発事業を決定するものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画土地区画整理事業 中野二丁目土地区画整理事業

## 2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

一方、駅直近には更新時期を迎えた東京都住宅供給公社の住宅団地があるため、駅前立地をいかした土地利用が十分に図られていない状況にある。また、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳<sup>ふくそう</sup>解消、高低差のある地形に対応したユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善など、公共施設整備が必要な地区である。このため、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能の集積や中野駅南口駅前広場の拡張整備、東西南北の交通動線の整備を進めることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約5.2ヘクタールの区域について中野駅南口地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約2.4ヘクタールの区域について土地区画整理事業を決定するものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都都市計画防火地域及び準防火地域

## 2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

一方、駅直近には更新時期を迎えた東京都住宅供給公社の住宅団地があるため、駅前立地をいかした土地利用が十分に図られていない状況にある。また、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳<sup>ふくそう</sup>解消、高低差のある地形に対応したユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善など、公共施設整備が必要な地区である。このため、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能の集積や中野駅南口駅前広場の拡張整備、東西南北の交通動線の整備を進めることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約5.2ヘクタールの区域について中野駅南口地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約1.5ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画高度地区

## 2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

一方、駅直近には更新時期を迎えた東京都住宅供給公社の住宅団地があるため、駅前立地をいかした土地利用が十分に図られていない状況にある。また、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳<sup>ふくそう</sup>解消、高低差のある地形に対応したユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善など、公共施設整備が必要な地区である。このため、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能の集積や中野駅南口駅前広場の拡張整備、東西南北の交通動線の整備を進めることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約5.2ヘクタールの区域について中野駅南口地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約2.0ヘクタールの区域について高度地区の変更を行うものである。