

中野四季の都市(まち)のまちづくりについて

中野四季の都市(まち)のうち、今後整備を進めていく区域3区有地及び隣接する地区計画の区域(以下、「当該区域」という。)のまちづくりについて、以下のとおり報告する。

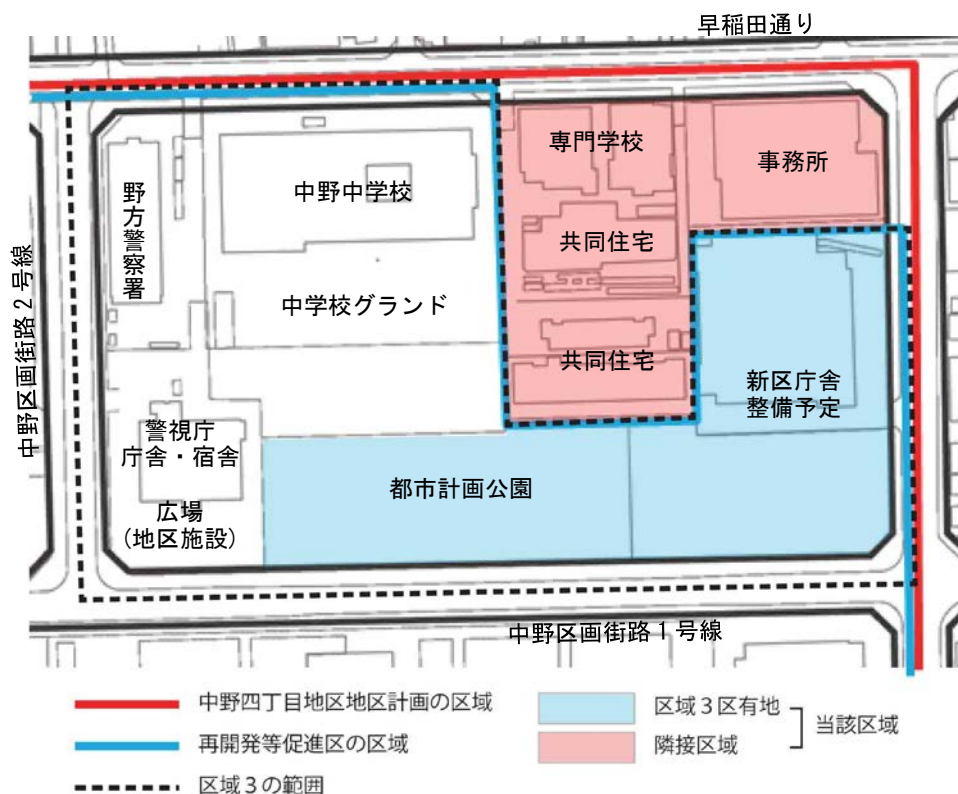
1. まちづくりの必要性

中野四丁目地区地区計画では、土地利用の方針として、避難場所としての安全性の確保や、商業・業務、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地の形成が示されている。このうち再開発等促進区が定められている区域3区有地において、新しい区役所整備基本計画が策定されたところであり、今後、地区整備計画に建築物に関する事項を追加して定めることとなる。

また、区域3区有地に隣接する地区計画の区域(以下、「隣接区域」という。)においても、築年数を経た共同住宅の権利者が建替えに向けた検討を進めている。

このため、再開発等促進区を適用した建替え誘導等、地区計画の目標や土地利用方針に沿ったまちづくりを進め、当該区域全体で都市基盤施設の整備と土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある。

【区域3区有地及び隣接する地区計画の区域】



2. まちづくりの目標と方針 ※別紙参照

目標：当該区域全体で、賑わい形成を図りつつ区民の様々な交流の場を形成するとともに、災害時には区の応急活動の拠点となる安全で魅力的な都市空間を創出する。

- 方針：① 中野四季の森公園拡張部に加え、当該区域全体で豊かなオープンスペース整備を進め、日常的に公衆の利用に供することで、都の指定する広域避難場所機能の拡充を図る。
- ② 区の災害応急活動に寄与するまとまったオープンスペースや通路を整備し、日常時には様々な催し等に供するなど、区民交流の核となる空間づくりを目指す。
- ③ 当該区域内において、業務・商業・都市居住など、新たな賑わい創出に資する複合用途による建築物の更新を誘導し、築年数を経た建物の適切な建替えを進めることで、区の災害応急活動拠点にふさわしい安全性を確保する。
- ④ 駅直近ではなく、外縁部に公共自転車駐車場を配置し、中野駅周辺の安全快適な交通環境整備を図る一環として、中野四季の森公園拡張部の地下を活用し、公共自転車駐車場を整備する。

3. まちづくりの進め方

- ① まちづくりの目標や方針及び当該区域の目指すべき将来像をより具体的に示すものとして、当該区域に係るまちづくり方針（以下、「まちづくり方針」という。）を区が策定する。
- ② 当該区域は、個々の地権者により建築物等の敷地として既に土地利用が行われているため、それぞれの地権者の建替え更新のタイミングに合わせて、段階的にまちづくり方針に則した整備を誘導していく。
- ③ 具体的には、中野四丁目地区地区計画において活用している再開発等促進区の範囲を隣接区域まで拡大し、地権者の負担により建築敷地内の公共的空間整備を進めながら土地の高度利用を図ることとする。加えて、段階的な個別建物更新と共に公共的空間を一体的に確保していくため、空地や通路等を地区整備計画に定め、各々の土地の開発整備を誘導していく。
- ④ 区は東京都に対し、地区整備計画や再開発等促進区を当該区域全体に定めるための提案を地権者の同意を得て行い、あわせて、新しい区役所の建築計画に即して、容積率や高さの最高限度などを地区整備計画に定めるための提案を行う。

4. 今後の予定

平成28年度末を目途にまちづくり方針を策定し、29年度に東京都決定となる地区計画変更等の都市計画手続きを行う。

■中野四季の都市(まち)のまちづくりについて

○区域3区有地及び隣接区域のまちの将来像

