

平成30年（2018年）10月25日
都市計画審議会資料
都市政策推進室中野駅周辺計画担当
都市政策推進室中野駅地区都市施設調整担当

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更（原案）について

- 1 中野駅新北口駅前エリア再整備の検討状況について
* 中野駅新北口駅前エリア再整備の検討状況《資料1》

- 2 中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更（原案）について
* 中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更（原案）《資料2》

中野駅新北口駅前エリア再整備の検討状況について

中野駅新北口駅前エリア再整備の検討状況について以下のとおり報告する。

1 区民等との対話の実施状況について

区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議（以下「区民会議」という。）や区民と区長のタウンミーティングを通じ、再整備に関する対話を行ってきたところである。また、メール等でも再整備に関する様々な意見が寄せられている。

2 中野駅新北口駅前エリア再整備の推進について

区民の声や現在のまちの状況をとらえながら、中野駅新北口駅前エリア再整備の推進に係る考え方をとりまとめた。

（1）再整備の必要性について

- ① 再整備は現在進行中の中野駅周辺の各地区整備と密接に関連しており、それぞれの進捗に影響すること。特に中野駅西口改札整備を進める上での前提条件となっていること。
- ② 中野サンプラザは開業から45年経過し、施設更新の時期を迎えており、存続させた場合には負担が大きいこと。
- ③ 将来にわたってだれもが安全・安心に過ごせるユニバーサルデザインのまちづくりが求められていること。

これらを総合的に判断した結果、中野駅新北口駅前エリアは、中野区役所の移転や新北口駅前広場整備などとの一体的な計画により再整備を推進するものとし、あわせて中野駅西側南北通路・橋上駅舎の早期開設に向けた取り組みを進めていくこととする。

（2）再整備の方向性について

中野駅新北口駅前エリアは、将来にわたって人々の交流とにぎわいに満ちた、区民の誇りとなるシンボル空間の形成を目指し、新たな文化発信拠点などを整備するため、民間活力を活用した再整備プロジェクトを推進していく。

再整備にあたっては、中野サンプラザの「キオク（記憶）」、「カタチ（形）」、「ナマエ（名前）」の3つのDNAを引き継いでいくものとし、集客交流施設については、最大収容1万人のアリーナ計画を再検討し、規模や施設形状などについて多角的な検討を行っていく。

3 今後の検討について

今後、再整備の事業化に向けた検討を進めていくにあたり、現時点での方向性と主な課題を整理した。

平成31年3月の中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（素案）の公表を目指し、引き続き区民会議などを通じた区民との議論や関係者との調整を行いながら検討を進めていく。

【参考資料 1】

中野駅新北口駅前エリア再整備について

(1) 区民等との対話の実施状況

対話の場	内容	実績 (酒井区長就任後)
区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議	新たな委員を加え、委員の発表やグループディスカッションを実施。	8月21日(第5回) 委員27名出席 再整備事業の概要等 9月7日(第6回) 委員24名出席 まちづくりの中での中野サンプラザのあり方
区民と区長のタウンミーティング	中野駅周辺まちづくりをテーマに、グループディスカッションを実施。	8月28日(第3回) 約70名参加
区民の声	中野駅周辺まちづくりに関するメール等による投稿。	再整備関連15件 中野駅関連9件 (平成30年9月14日現在)

(2) 主な意見

対話の場	主な意見
区民会議 (9月7日)	<ul style="list-style-type: none"> サンプラザは地域に愛される象徴的な建物。建て替える際には、面影が残るようにしてほしい。 今のサンプラザを残すことに意味がある。 建て替えるかは経済的な合理性も踏まえ判断してほしい 今あるホテル、会議室、レストラン等の多目的な機能をなくさないでほしい。 など
タウンミーティング (8月28日)	<ul style="list-style-type: none"> 1万人規模ではなく、今のサンプラザの規模でいい。 中野サンプラザは残して欲しい。 名前を残し、区民に愛されるサンプラザにしてほしい。 中野駅西口改札を早く作ってほしい。 など
区民の声	<ul style="list-style-type: none"> 1万人ぐらい収容可能なホールを建設して、賑わいのある中野区にしてほしい。 中野駅にエレベーターがなく非常に困った。非常に不便な駅だと感じた。 新住民のための混雑解消策は考えられているが、昔から住む住民は不便を強いられている。 など

(1) 再整備の必要性

【区民の声からとらえたまちの状況】

中野サンプラザ
は思い出が
いっぱい。

区役所もサン
プラザも老朽化が
心配。

中野駅に
エレベータが
なくて不便。

中野は子連れで
は来にくいまち
だと思う。

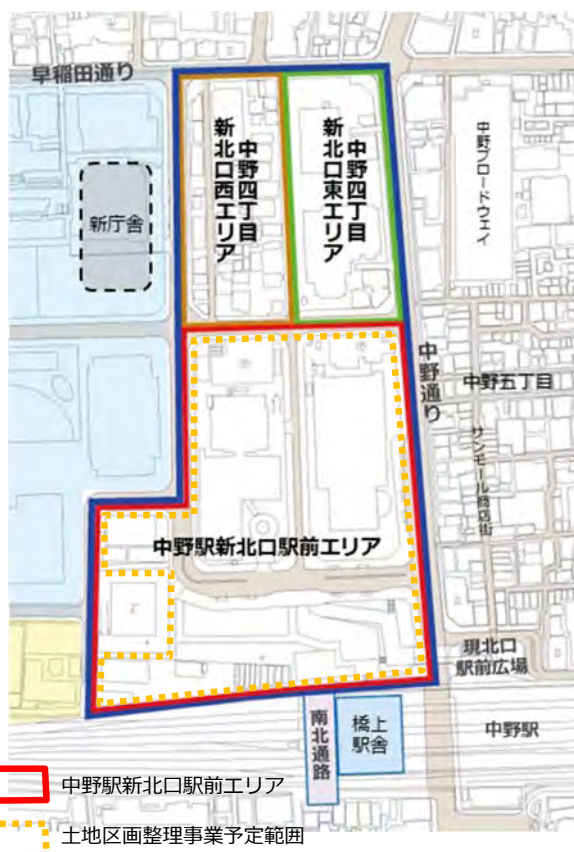
【主な課題】

周辺各地区整備の 進捗に影響	中野サンプラザ 存続の負担	ユニバーサルデザイン のまちづくり
<ul style="list-style-type: none"> 中野駅西口改札整備の 前提条件 新庁舎整備の財源確保 	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化工事試算約32億円 (約2億円×15年) 借入44億、純利益2.5億円 (平成30年3月現在) 	<ul style="list-style-type: none"> 高低差解消と歩行者 ネットワークの形成 来街者・住民の多様化

新区役所・新北口駅前広場整備などとの
一体的な計画による再整備を推進

中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備の
早期着手・早期開設への取組み

(2) 再整備の概要



■中野駅新北口駅前エリア再整備事業の概要

面整備事業などによって**街区再編**を行い、安全で円滑な駅前広場を配置するとともに、地域経済の発展に資する集客力・発信力のある**拠点**を形成。

(中野四丁目新北口地区まちづくり方針：平成30年3月策定)

■予定している主な事業手法

- 土地区画整理事業による街区再編
- 市街地再開発事業による建物整備

■再整備事業関連の動き

- **新区役所**を現体育館及び南側敷地に**移転整備**
- 現庁舎及び中野サンプラザ敷地、新北口駅前広場を**一体的に再整備**
- 現庁舎用地等の活用により、**新庁舎整備財源を確保**
- 中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備により、新たに**西口改札が開設**予定
- 事業着手に向け、整備の概要や事業手法、都市計画、整備スケジュール等を示した**再整備事業計画**を策定予定

・建物現況

主な建物	中野区役所	中野サンプラザ
敷地面積	9,585㎡	9,529㎡
延床面積	28,566㎡ (地上9層地下2層)	51,076㎡ (地上22層地下3層)
築年数	昭和43年築	昭和48年築
所有	中野区・東京都	(株)まちづくり中野 2 1

(3) 中野サンプラザのDNA継承

- 将来にわたって人々の交流とにぎわいに満ちた、**区民の誇りとなるシンボル空間**を形成。
- **新たな文化発信拠点**等を整備するため、民間活力を活用した再整備プロジェクトを推進。

「キオク」 ～歴史や実績
「カタチ」 ～機能や形状
「ナマエ」 ～ブランド



【参考】中野サンプラザホール 2017年音楽公演状況

ジャンル	年間公演日数	割合
ポップス (日本人)	119日	60%
ポップス (外国人)	13日	7%
アニメ関連	20日	10%
演歌・歌謡曲	24日	12%
その他	22日	11%
合計	198日	100%

2017年の年間稼働日のうち、ホームページで確認できる音楽公演を独自にジャンル分けして作成

(4) アリーナ計画の再検討

- 中野のまちが成熟していくためには、サンプラザの後継施設として**ホール・コンベンション機能**は必要。
- 現在の集客交流施設の考え方を踏まえながら、**1万人アリーナ計画**を再検討。

集客交流施設の考え方

集客交流施設とは、コンサート、イベント、会議などの催事を開催できる会場及び付帯施設のことをいう。アリーナのほか、カンファレンス、バンケットなどの施設を想定。歩行者滞留空間としてオープンスペースを確保し、にぎわい創出の場としても活用。

本事業における集客交流施設の考え方

- 多種多様なニーズに応えるため、複数の集客交流施設の設置を誘導。
- そのうち、最大規模のものとして、中野サンプラザのホール機能を発展させ、より集客力と発信力があり、多目的に使える集客交流施設を計画。
- 最大収容人数1万人を目標とし、コンサートのほかスポーツイベントや展示会などにも使用できるよう、アリーナ（平土間）部分を組み込んだ施設を想定。

再検討

区役所・サンプラザ地区再整備実施方針
 (平成28年4月策定)より

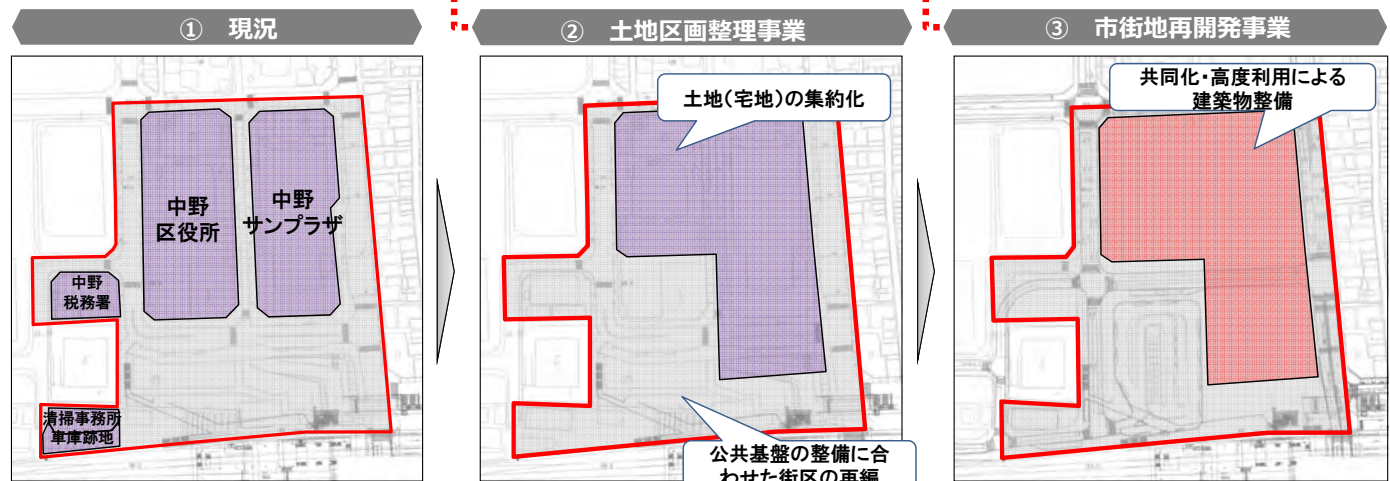
- ◆ どのようなコンテンツを発信していくのがよいのか？
- ◆ 施設形状はアリーナ型（平土間型）がよいのか？
- ◆ 1万人という規模は妥当なのか？ など

(1) 中野駅新北口駅前エリア再整備の事業化に向けた検討の方向性と主な課題

項目	検討の方向性	主な課題
大規模集客交流施設	◆人々の交流やにぎわいを創出する場として、ホールやコンベンション機能を設けるものとし、その規模や施設形状については再検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ●最大収容人数1万人の規模の妥当性 ●主な用途に適した施設形状 ●区民負担のない経営・運営方法（民設民営方式）
多機能複合施設	◆中野サンプラザの利用状況を踏まえ、ホテル・バンケット機能を設けるものとし、その他の機能として、オフィス、商業、住宅等の誘導を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> ●まちの人口構成や事業成立性を考慮した誘導機能の配分バランス ●暮らしやすさや親しみやすさへの配慮 ●周辺地区との調和、回遊性の確保
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ◆新北口駅前広場の整備や周辺道路等の再配置を行う街区再編の手法として、土地区画整理事業を予定し、独立行政法人都市再生機構の施行を想定する。 ◆建物整備や公共空間を創出する手法として、市街地再開発事業を予定し、民間事業者の参画方法等を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●区をはじめとする地権者の権利関係調整 ●施設計画と事業収支モデルの検討 ●民間活力を最大限に生かす参画方法や公募方法
区有地等資産の活用	<ul style="list-style-type: none"> ◆新区役所施設整備費の財源（約221億円）については、再整備事業を通じた区有地等資産（中野区役所や中野サンプラザなどの土地建物）の活用により、整備費相当額を確保する。 ◆区が、中野駅新北口駅前エリアを中心としたまちづくりに主体的に関与していくため、区または株式会社まちづくり中野21が権利の一部を保有し続けることを検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●区の中野駅新北口駅前エリアのまちづくりへの関与の考え方 ●市街地再開発事業における区有地等資産の権利変換の想定（転出又は残留及びその割合）と権利（土地及び床）の保有方法

3. 今後の検討について

(2) 土地区画整理事業と市街地再開発事業による整備のイメージ



平成29年度スポーツ庁委託事業
「スタジアム・アリーナ改革推進事業②先進事例形成支援」

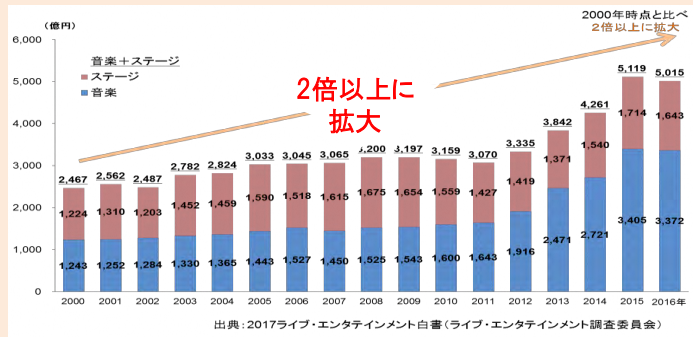
中野駅新北口駅前エリアアリーナ整備官民連携協議会報告書
【概要版】

中野駅新北口駅前エリアの 再整備モデルを踏まえた アリーナ整備、運営のあり方

平成30年(2018年)3月
中野駅新北口駅前エリアアリーナ整備官民連携協議会

アリーナ等に関する社会経済動向

- 音楽コンサートやステージでのパフォーマンスイベントといったライブ・エンタテインメント市場は、「コト」消費のトレンドから15年間に約2倍に拡大。
- アリーナで行われるスポーツは様々で、今後プロ化していくものや2020年東京オリンピック・パラリンピック開催などを契機とした新たなスポーツにも注目。



アリーナとは

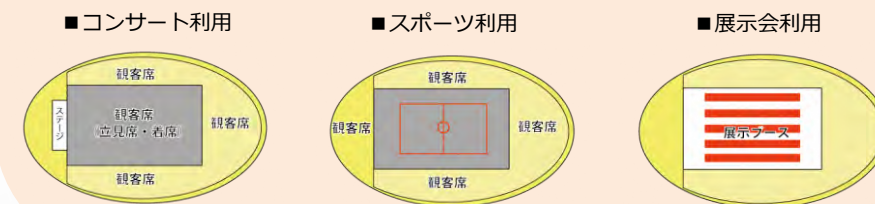
- 協議会ではアリーナを、「屋内」で「一定規模以上の平土間と固定席のある形状」の「コンテンツを観ることを主な目的」とした施設と定義。
- アリーナでは、ステージでの興行とともに、アリーナ部分を活用したスポーツ、コンサート、MICEなど様々なコンテンツの利用が可能な施設を想定。

中野の強みやブランドを生かすアリーナ

- 都心部や多摩方面からのアクセスが良く、新旧のまちのにぎわいが絶えない「街ナカ立地」の優位性。
- 中野駅に新設される西側南北通路及び橋上駅舎から歩行者デッキ等につながる利便性。
- 中野サンプラザホールや周辺のまちが培ってきた中野の文化やブランド。

再整備モデルにおけるアリーナのあり方

- アリーナで行われるコンテンツの持つ集客力や発信力によって、中野駅周辺のにぎわいと活力が増進。中野の立地特性や文化とともに、新たなコンテンツに着目し、スポーツとカルチャーが融合するアリーナを提案。
- コンテンツの開催要件や動員状況等を踏まえ、スポーツで5千人以上、コンサートで7千人から1万人程度の収容を想定。
- 施設設備における安全性の確保とともに、誘導における安全対策やセキュリティ強化対策、エネルギー安定供給対策などを講じることが必要。



協議会検討成果

再整備事業の事業化検討

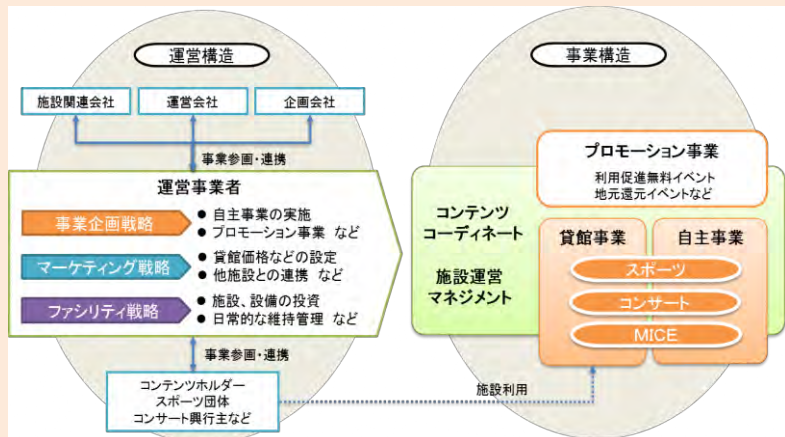
中野駅新北口駅前エリア再整備モデル



グローバルな都市活動拠点の形成

アリーナの事業構造

- 様々なコンテンツに対応できる適応性や可変性の高さがアリーナの特長。稼働率や収益性の向上を目指すため、機能的かつ効率的な施設設計や運営における技術力、企画・マーケティング力、資金力、経営能力などの確保が必要。



中野駅新北口駅前エリア再整備事業

- 中野駅新北口駅前エリア再整備事業は、グローバルな都市活動拠点の形成に向け、アリーナをはじめとする集客交流施設やオフィス、商業、ホテル、住宅等からなる多機能複合施設を整備。
- 都市機能の高度化及び居住環境の向上を図るため、大街区化や高度利用といった面的まちづくりを推進。

<再整備事業関連の動き>

- 2017年度 基盤整備に係る都市計画手続
- 2018年度 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画策定
- 2021年度 施設整備に係る都市計画手続
- 2023年度 中野区役所新庁舎竣工予定
- 2024年度 中野区役所現庁舎等除却、施設整備着手
- 2027年度 アリーナ等の複合施設竣工予定
中野駅西側南北通路・橋上駅舎竣工予定

※2018年3月現在

アリーナを起点としたまちづくり



- アリーナで行われるコンサートやスポーツイベント、展示会などによって訪れる来街者は、年間で100万人を超えると推測。
- まち全体のにぎわい創出とともに、安全で円滑な来街者の誘導に向け、周辺地区への回遊動線の整備や商店街など地域との連携方策が必要。

中野駅新北口駅前エリアアリーナ整備官民連携協議会について

協議会の概要

中野駅新北口駅前エリアアリーナ整備官民連携協議会は、スポーツの成長産業化の実現を目指し、収益性の高いスタジアム・アリーナの整備を進めることを目的としてスポーツ庁が平成29年度に創設した「スタジアム・アリーナ改革推進事業②先進事例形成支援」の事業受託により、中野駅新北口駅前エリア再整備事業における主要な施設となるアリーナをモデルとした検討を行うことを目的として、平成29年12月に中野区が設置しました。

中野区のほか、委員として再整備事業協力者、学識経験者、スポーツ団体、音楽関係団体、経済団体及び関連企業、オブザーバーとしてスポーツ庁や東京都等の参画を得て、「中野駅新北口駅前エリアの再整備モデルを踏まえたアリーナ整備、運営のあり方」をテーマに、それぞれの見地から専門的な知見を持ち寄り、以下の日程で議論を進めました。

開催経過

2017.11.6	2017.12.19	2018.1.22	2018.2.8	2018.3.5~9	2018.3.22
スポーツ庁 委託事業 の採択通知	本協議会設置、 第1回協議会 の開催	第2回開催	第3回開催	第4回開催 (持ち回り開催)	中野駅周辺まちづくり フォーラム開催 (協議会報告会)

本報告書について

本報告書は、スポーツ庁の事業受託により行った本協議会の議論や提案、検討素材となった資料などを本協議会としてとりまとめたものです。今後、中野駅新北口駅前エリア再整備事業の事業化検討での活用に向け、様々な知見や情報を盛り込んでいます。

本報告書の本体は、中野区公式ホームページよりご覧ください。

URL:<http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/163000/d025220.html>

中野駅新北口駅前エリアアリーナ 検索

中野駅新北口駅前エリアアリーナ整備官民連携協議会 委員名簿

■委員

所属等	氏名	役職
中野区 副区長	本田 武志	
野村不動産株式会社 取締役専務執行役員開発企画本部長	福田 明弘	
清水建設株式会社 代表取締役副社長建築総本部営業本部長	山地 徹	
早稲田大学 教授	原田 宗彦	座長
千葉大学大学院工学研究院 教授	村木 美貴	副座長
公益社団法人ジャパン・プロフェッショナル・バスケットボールリーグ 経営戦略室	鈴木 万紀子	
一般社団法人アリーナスポーツ協議会 代表理事	村林 裕	
一般社団法人Tリーグ 代表理事 専務理事	松下 浩二	
一般社団法人コンサートプロモーターズ協会 常務理事	田山 順一	
東京商工会議所中野支部 会長	麻沼 雅海	
中野工業産業協会 会長	溝口 秀二	
中野区商店街連合会 副会長	大月 浩司郎	
西武信用金庫 理事長	落合 寛司	
株式会社電通 コンテンツビジネス・デザイン・センター部長	高橋 俊憲	
株式会社日本政策投資銀行 地域企画部参事役	桂田 隆行	
日本電信電話株式会社 新ビジネス推進室2020レガシー担当部長	小笠原 賀子	
みずほ総合研究所株式会社 社会・公共アドバイザー部官民連携事業推進室長	福田 裕之	

■オブザーバー

スポーツ庁 参事官(民間スポーツ担当)付参事官補佐	悴田 康征	
東京都 生活文化局文化振興部事業計画担当課長	山崎 利行	
東京都 オリンピック・パラリンピック準備局スポーツ推進部施設管理担当課長	織田 祐輔	

■事務局

中野区 都市政策推進室長	奈良 浩二	
中野区 都市政策推進室副参事(中野駅周辺計画担当)	石井 大輔	

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更（原案）について

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更（素案）については、2017年12月に作成し公表している。その後、国より「立体道路制度の適用対象拡充」の方向性が示され、関連法が2018年7月に施行となった。また、中野駅新北口駅前エリアの再整備については、区民からの様々なご意見や改めて整理した課題を区として総合的に判断し、再整備推進の方向性を示したところである。こうしたことを踏まえ都市計画の内容を再検討し、都市計画変更（原案）を作成した。

1. 中野駅地区整備基本計画の改定について

中野駅地区整備基本計画は、中野駅周辺において今後整備すべき各都市施設の概ねの規模や形状及びまちづくりの進捗に合わせた段階的整備工程等を示すものである。

立体道路制度関連の法改正を踏まえ、「6. 整備の進め方」における「今後の整備に対応した都市計画変更」の記載について、立体道路制度活用の方針を明記した。

※「中野駅地区整備基本計画（改定案）」の内容については、別紙1のとおり

2. 中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更（原案）について

都市計画道路の位置・形状の変更のうち、駅前広場動線を敷地の立体的活用により確保するとしていた箇所について、立体道路制度を活用した都市計画道路として位置付けた。また、関係機関との協議・調整を踏まえ、都市計画道路の種別や嵩上部（歩行者デッキ）の形状等について見直しを行った。

※「都市計画変更（原案）」の内容については、別紙2のとおり

3. 中野四丁目新北口地区地区計画（原案）について

「地区計画の方針の考え方」を2018年1月に公表しており、その後の検討を踏まえ、「地区施設の配置及び規模」や「方針附図」を記載した。また、「5. 区域の整備・開発及び保全に関する方針」における「5-3 建築物等の整備の方針」について、立体道路制度を活用し車両動線を建築物と一体的に整備することを記載した。

地区計画（原案）については、今後の地区計画（案）の作成に向け、区まちづくり条例第18条に基づき公告・縦覧を行う。

※「中野四丁目新北口地区地区計画(原案)」については、別紙3のとおり

4. 今後の予定

年 月	都市計画道路等に関する事項	地区計画に関する事項
2018年10月下旬	中野駅地区整備基本計画の改定	
11月		地区計画（原案） 公告・縦覧
12月以降	都市計画変更（案）報告 都市計画変更（案）説明会 都市計画変更（案）公告・縦覧 中野区都市計画審議会 都市計画変更（案）諮問 都市計画決定	

中野駅地区整備基本計画（改定案）【抜粋版】
（平成30年10月下旬改定 予定）

1.	はじめに	1
	(1) 中野駅地区整備基本計画改定の考え方	
	(2) 中野駅周辺の将来像	
2.	整備の基本方針	3
3.	中野駅周辺の主要動線の考え方	4
(4)	整備の考え方	7
(5)	整備内容	8
6.	整備の進め方	10
	(1) 第1期整備	
	(2) 第2期整備	

1. はじめに

(1) 中野駅地区整備基本計画改定の考え方

中野駅地区整備基本計画は、中野駅及びその周辺からなる中野駅地区を「中野駅周辺まちづくりランドデザイン」が目指す、「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」にふさわしい交通結節点とするため、駅施設や駅前広場、自由通路等の各交通基盤施設の整備について、中野駅周辺のまちづくりの進捗等を踏まえた段階的整備(第1期～第2期)の進め方などを示すものである。中野駅地区整備は、事業期間が長期にわたることから、駅周辺まちづくりの進展を踏まえた計画の検証を行いつつ、計画を逐次確定していくものと位置付けている。

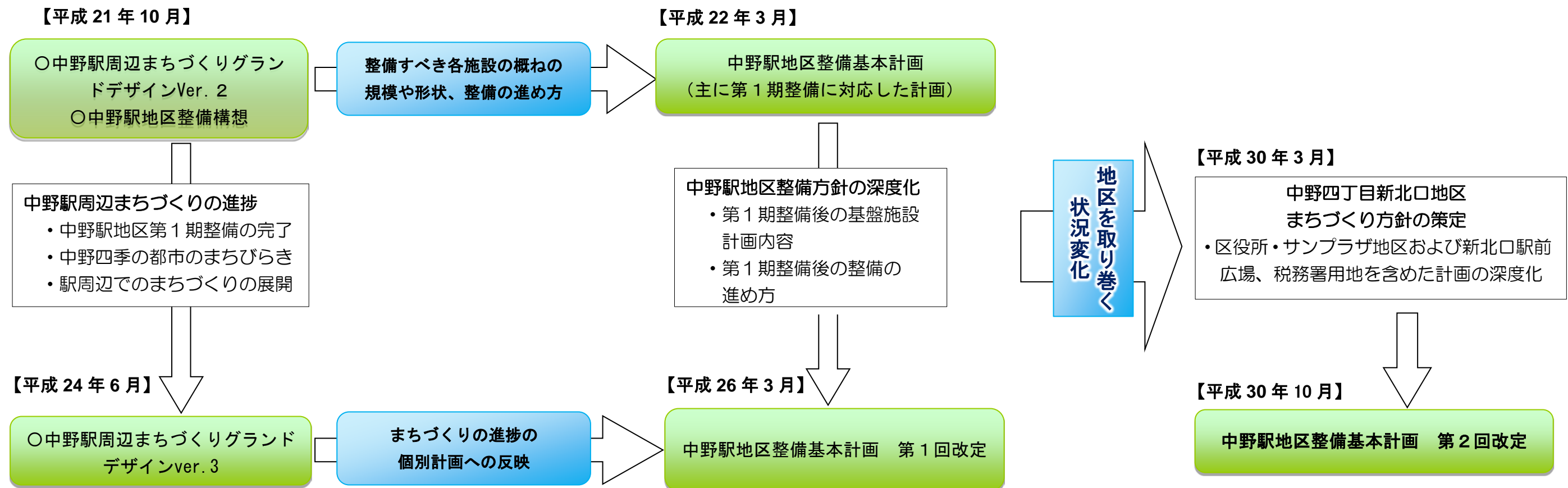
「中野駅周辺まちづくりランドデザイン」は、中野駅地区第1期整備の完了、中野四季の都市のまちびらき、市街地再開発事業等の周辺プロジェクトの進捗、東日本大震災の発生を踏まえた防災対応能力のさらなる強化等、状況変化を受けて、平成24年6月にVer.3へ改定された。

このような状況変化を受けて、中野駅地区整備基本計画は「中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3」等の上位計画の具体化を図るため、交通結節点である中野駅地区において第1期整備完了後に整備すべき、駅前広場、自由通路等の各交通基盤施設の概ねの規模や形状等について検討を深め、平成26年3月に第1回の改定を行った。

改定以降、地区における状況の変化を踏まえ、中野四丁目新北口地区まちづくり方針を平成30年3月に策定しており、中野駅地区整備基本計画においても、区役所・サンプラザ地区と新北口駅前広場(新北口駅前エリア)の一体的整備の検討を深め、第2回の改定を行った。

本計画に基づき、区は、関係機関との協議を行い、都市計画決定に向けた手続きや中野駅地区整備の事業化を段階的に進める。また、まちづくりの事業化にあたっては、関係住民等と十分な協議のうえ推進する。

なお、中野四丁目新北口地区まちづくり方針を踏まえ、本計画における地区名称等は、同方針における名称を使用するものとする。



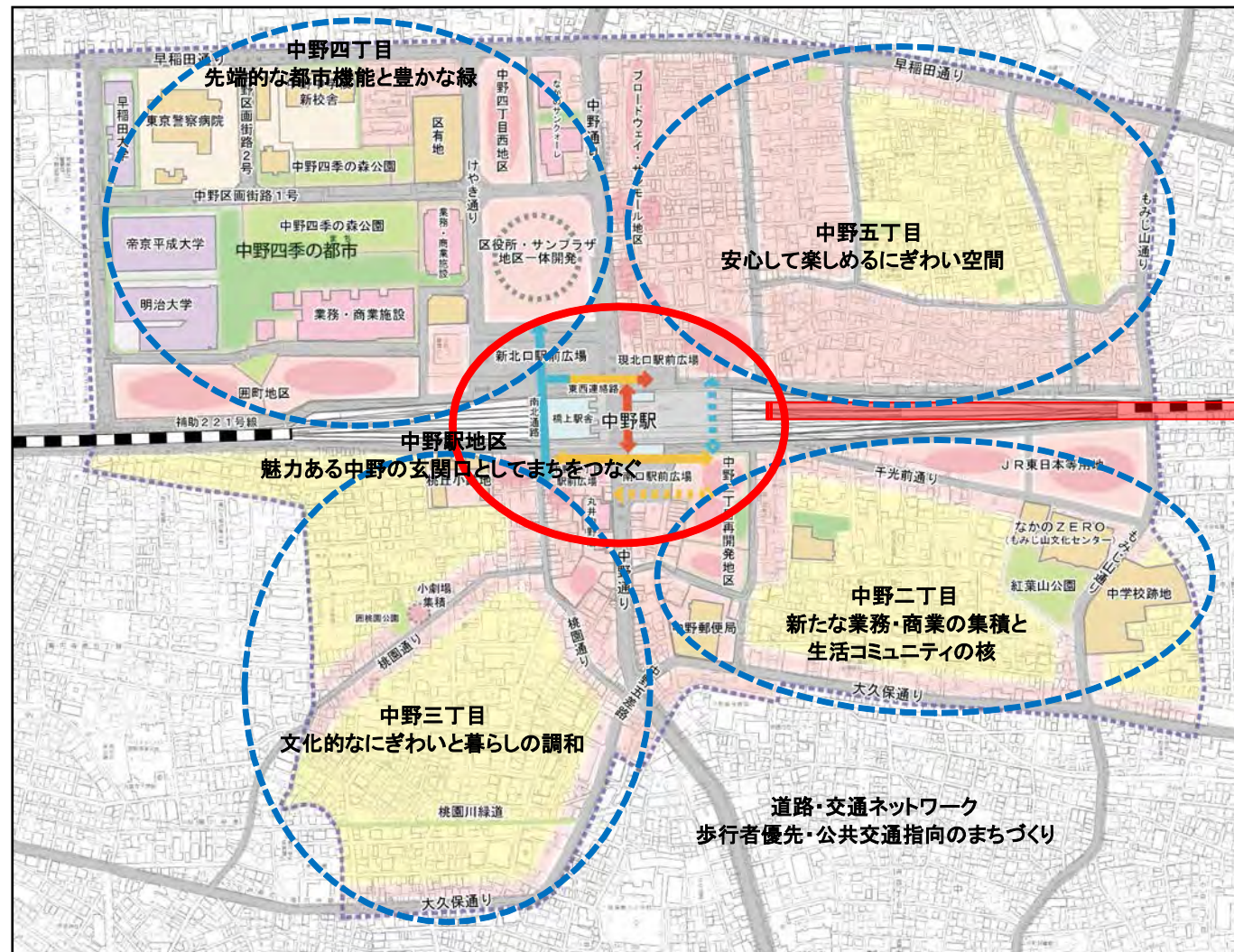
1. はじめに

(2) 中野駅周辺の将来像

「中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3」では、中野駅周辺の空間整備にあたり、まち全体の安全性と快適性の向上を図るための取り組みを通じて、都市としての質を高めていくことが求められているとの考え方が示されている。

特に、歩行者優先・公共交通指向の道路・交通ネットワーク構築の視点から、中野駅周辺を歩いて回れるまちと位置づけ、今後の空間整備にあたっては、歩行者の安全な通行を第一優先に考え、歩行空間の確保や動線整備を行っていくこととしている。

さらに、交通動線の交錯や交通負荷を軽減するための道路や駅前広場の整備を進めるとともに、自転車や自動車の中心部への流入を抑制して公共交通の利用を促していくため、駐車場の適正配置を進めていくこととしている。



出典:中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3

【各地区をつなぐ動線】
 ・中野四丁目と五丁目をつなぐ北側東西連絡路
 ・中野三丁目と四丁目をつなぐ西側南北通路の整備
 ・中野二丁目と三丁目をつなぐ南側東西連絡路の検討
 ・中野二丁目と五丁目をつなぐ東側南北通路の可能性検討

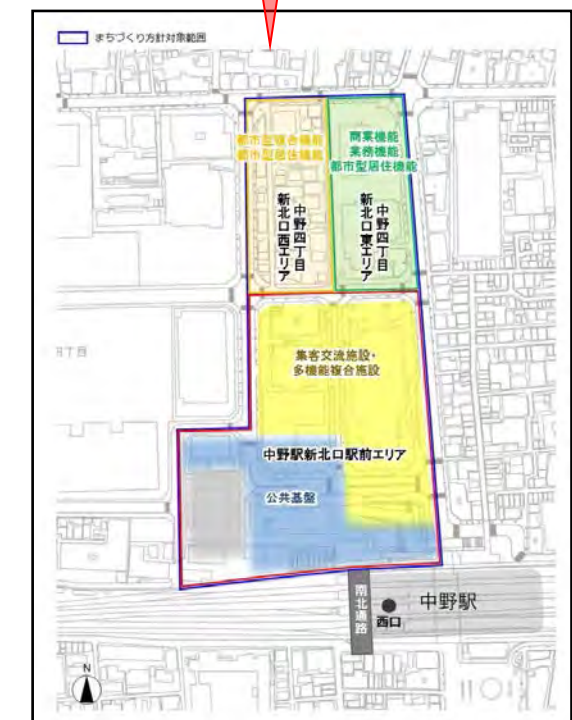
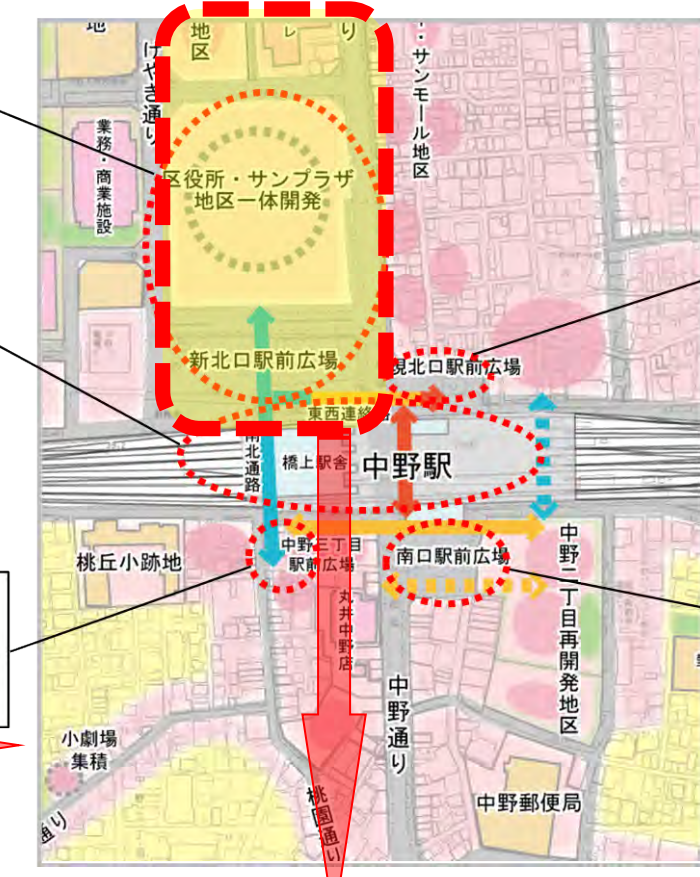
【新北口駅前広場】
 区役所・サンプラザ地区との一体的整備

【中野駅(駅ビル)】
 回遊性や生活利便性の向上、地域商業のさらなる発展につながる駅ビルの誘導

【中野三丁目駅前広場】
 西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備

【現北口駅前広場】
 歩行者広場としての安全性や快適性の確保

【南口駅前広場】
 市街地再開発とあわせた拡張整備



※中野四丁目新北口地区のゾーニングイメージ

2. 整備の基本方針

【駅地区の基本的な考え方】

中野駅地区：魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ（グランドデザインver.3）

【地区のめざすべき姿】

- 駅施設や基盤の整備を通じて、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線を確保し、駅利用の利便性だけでなく、生活の利便性も高まっている。
- 駅、まちそれぞれの機能が融合し、魅力的なにぎわいを生み出し、さらなる来街者の増加や区民の利便性の向上につながっている。
- 中野区の玄関口としてみどりや潤いを感じられる場が創出されている。

【整備の基本方針】

- 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、ユニバーサルデザインによる計画整備、地球環境と景観形成に配慮した計画整備、公共交通基盤の強化、自動車等駐車場の計画整備を行う。

【整備の前提】

○大幅に増加する中野駅駅前広場利用者 → 将来の各駅前広場の合計利用者は約48万人*と想定

- ・従前の駅前広場の利用者は、鉄道利用者が約17万人、バス利用者・歩行者が約6万人の合計約23万人（過年度調査等から推計）
 - ・中野駅周辺の開発により、鉄道利用者が約16万人、バス利用者・歩行者が約9万人の合計約25万人増加するものと予想
- ※「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」により推計

【駅地区整備のあり方】

1. 動線の考え方

自動車、歩行者、自転車、各交通手段ネットワークの将来構想と動線の考え方

- ・将来交通量の増加、将来構想を見据えた計画を検討する。

2. 整備すべき各施設の計画の考え方

駅地区における各基盤施設の計画方針

基盤施設の各々の計画方針、関連性を整理する。

西側南北通路関連の基盤、南口駅前広場等

基盤施設の各々の規模、形状、配置計画等について整理する。

3. 整備の進め方

都市計画変更の進め方、整備の展開

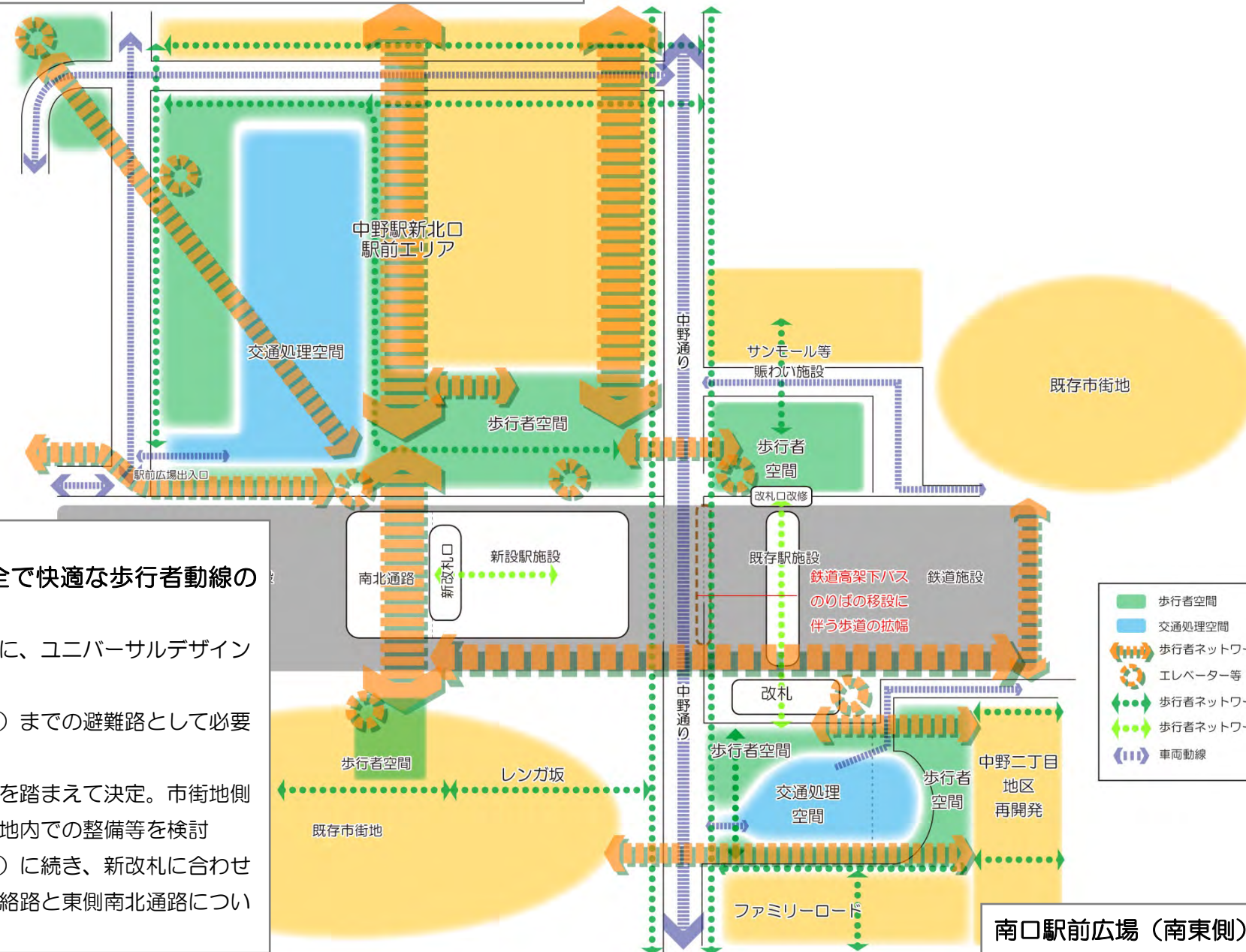
4. 整備の考え方

駅前広場整備の考え方

新北口駅前広場（北西側）

「新しい中野の顔となる都市型複合交通ターミナルの整備」

- 北側の自動車交通処理空間の整備（バス、タクシー、一般車）
- 新改札、南北通路と連携し回遊性の向上に資するユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線、空間の整備
- 周辺と連続性のある歩行者動線、一体感のあるオープンスペース、緑地の整備



東西南北の連絡路

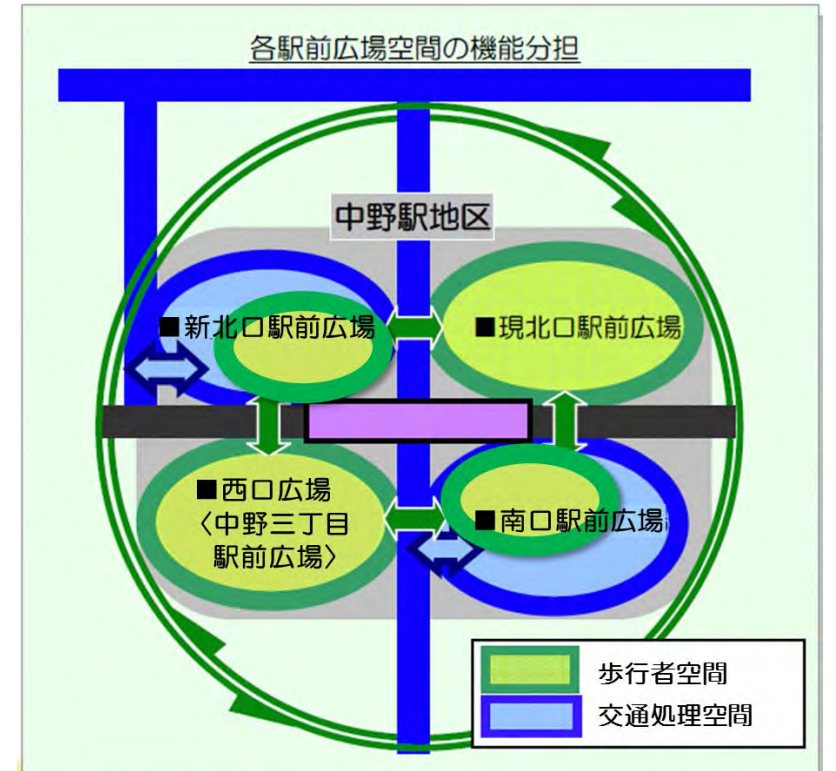
「地区相互の回遊性を高める安全で快適な歩行者動線の確保」

- 鉄道や自動車動線と分離するとともに、ユニバーサルデザインに配慮して相互を接続
- 非常時の広域避難場所（区役所一帯）までの避難路として必要幅員、耐震性を確保
- 具体の施設位置は、市街地の状況等を踏まえて決定。市街地側での整備が困難な箇所では、鉄道敷地内での整備等を検討
- 整備時期は北側東西連絡路（整備済）に続き、新改札に合わせて西側南北通路を整備、南側東西連絡路と東側南北通路については周辺まちづくりと合わせて整備

西口広場〈中野三丁目駅前広場〉（南西側）

「中野駅新改札口設置にあわせた歩行者主体の広場空間確保」

- 新改札からの歩行者を受け止め、地域の賑わいを形成するユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線・空間の確保
- 周辺との連続性、潤いを与える空間を確保
- 中野三丁目駅直近のまちづくりと合わせた新たな南側の広場を整備



現北口駅前広場（北東側）

【整備済】

「地域の利便性確保と賑わい形成に資する歩行者主体の広場の創出」

- 地域のまちと駅及び新北口駅前広場とをつなぐ歩行者動線の整備
- 駅改札からの歩行者を受け止め、地域の賑わいを形成する、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線、空間の整備
- 中野通りとの車両出入口を集約

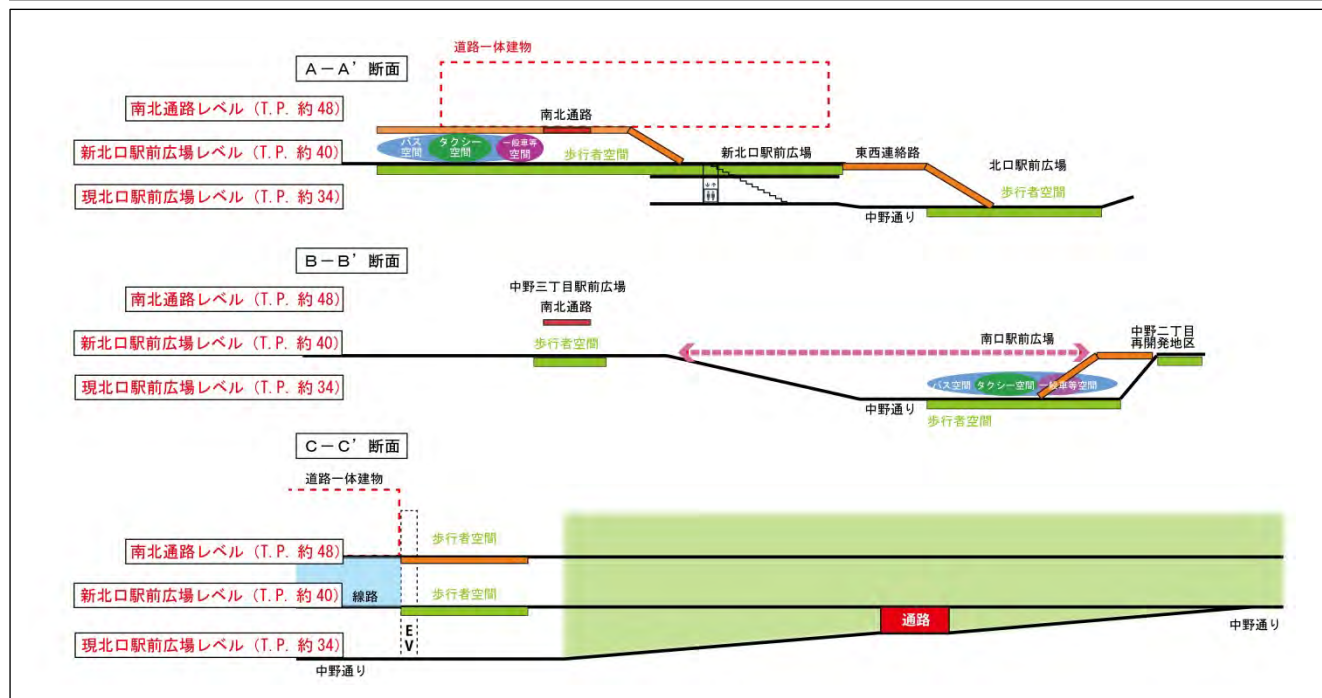
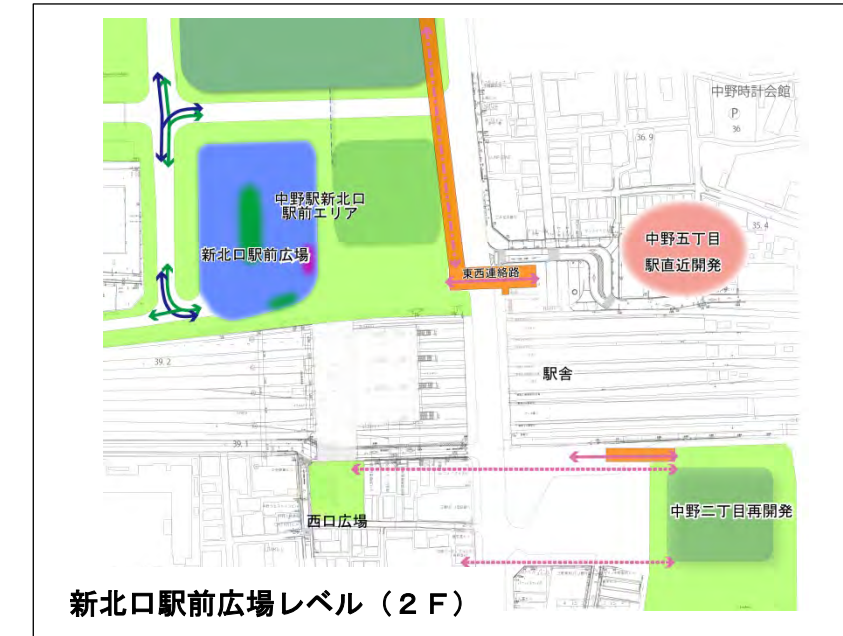
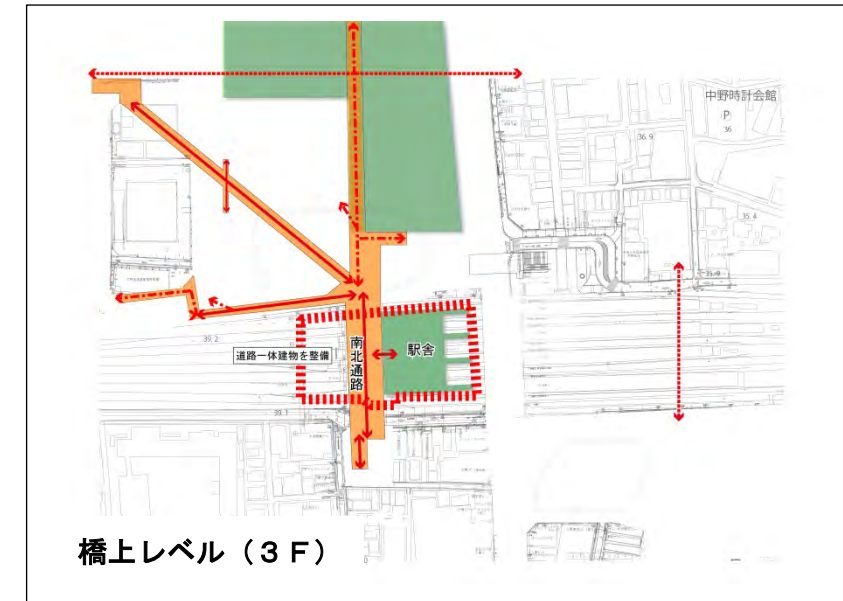
南口駅前広場（南東側）

「民間開発との連携による南口の交通ターミナル機能及び歩行者空間の強化」

- 南側の自動車交通処理空間の整備（バス、タクシー、一般車）
- 中野通りとの車両出入口を集約
- 駅改札からの歩行者を受け止め、地域の賑わいを形成する、ユニバーサルデザインに配慮し歩行者動線、空間の確保
- 中野二丁目再開発と連携した駅前広場の拡張整備
- 南側東西連絡路の動線整備、拠点となる空間の確保

5. 整備内容

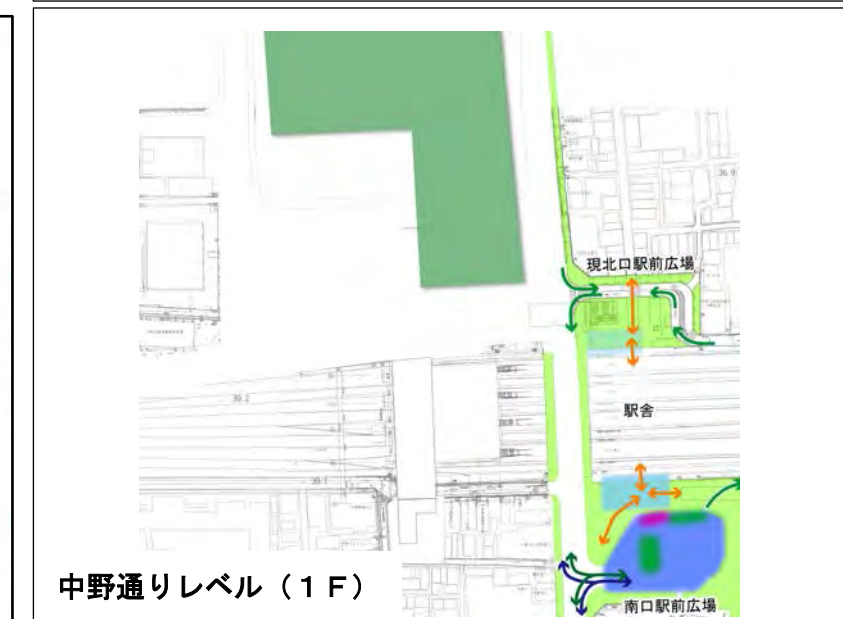
駅前広場等の整備内容及び中野駅地区での歩行者や車両等の動線は以下の通り



凡例

バス空間	タクシー空間	一般車空間
------	--------	-------

- ◆南北通路レベル (T.P. 約 48)
 - 歩行者動線
 - 歩行者動線 (方針)
 - 歩行者動線 (将来構想線)
- ◆新北口駅前広場レベル (T.P. 約 40)
 - 歩行者動線
 - 歩行者動線 (方針)
 - 歩行者動線 (将来構想線)
- ◆北口駅前広場レベル (T.P. 約 34)
 - 歩行者動線
 - タクシー・一般車動線
 - バス動線



5. 整備内容

【①新北口駅前広場】

■交通施設（想定）

- ・バスバース 乗車8、降車2
- ・タクシー 乗車1、降車1
プール 約40台
- ・一般車（身障者兼） 乗降2
- * 車両の出入口は、中野通りへの自動車交通の集中を回避する観点から、広場西側に確保する。

【②現北口駅前広場】

整備済

■交通施設

- ・一般車（身障者兼） 降車空間
- * 中野通りへの車両の出入口を一か所に絞り、コンパクトな交差点形状とすることで、交差点間の滞留長を確保する。
- * 広場内の通過車両を抑制することで、快適な歩行者空間を形成する。

【駐車場】

■自動車駐車場

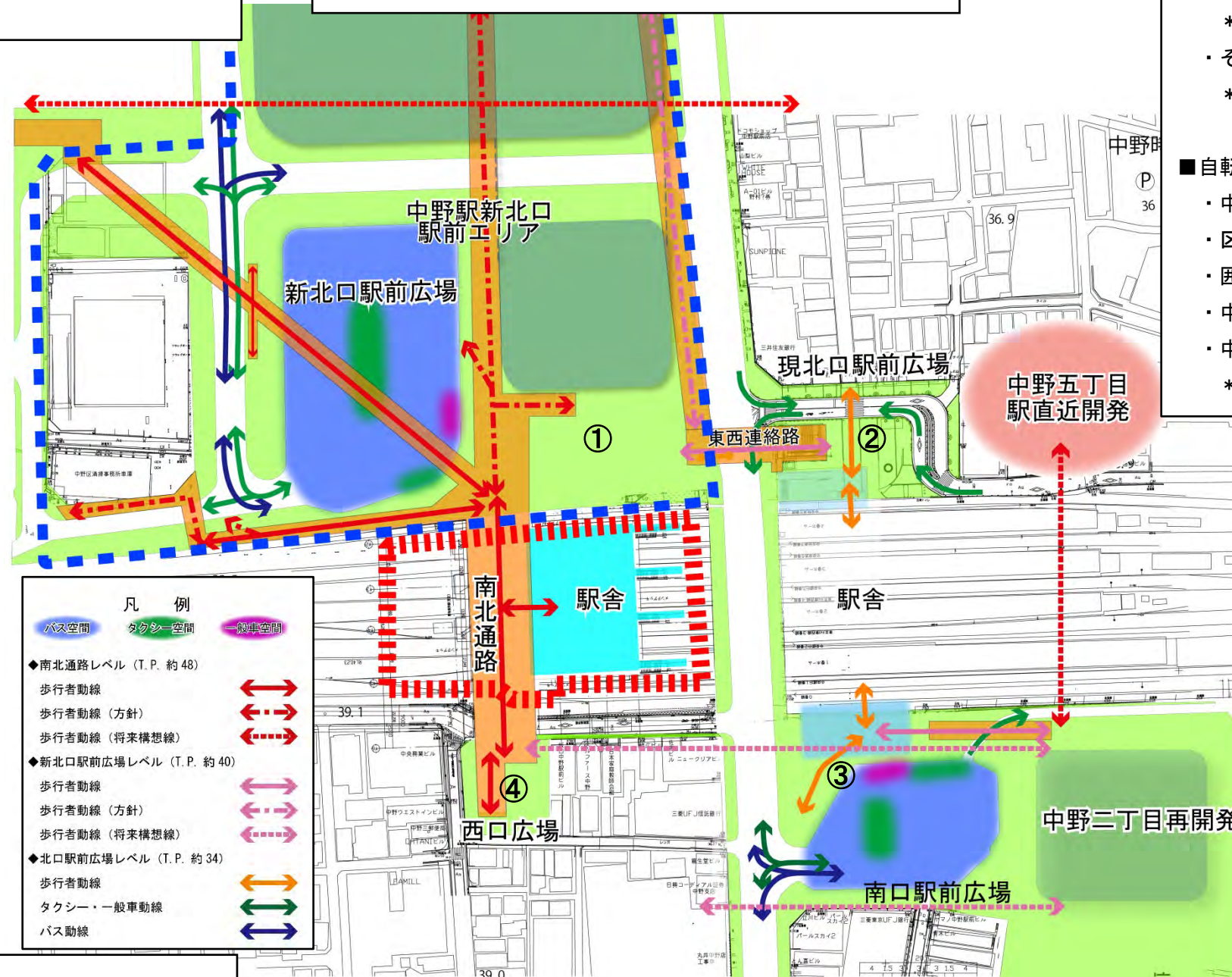
- ・都市計画駐車場 約70台
- * 区役所・サンプラザ地区に配置する。
- * 台数は中野区駐車場整備計画（平成29年9月）による。

■自動二輪駐車場 約250台

- ・都市計画駐車場 約80台
- * 台数は中野区駐車場整備計画（平成29年9月）による。
- ・その他 約170台
- * 駅周辺のまちづくりにあわせて配置を検討する。

■自転車駐車場 約6,000台

- ・中野四季の森公園地下自転車駐車場（仮称） 約1,500台
- ・区役所・サンプラザ地区再整備自転車駐車場（仮称） 約1,500台
- ・困町地区自転車駐車場（仮称） 約1,500台
- ・中野二丁目自転車駐車場（仮称） 約500台
- ・中野三丁目自転車駐車場（仮称） 約1,000台
- * 上記は中野駅周辺自転車駐車場整備計画（平成29年1月）による



凡例

- バス空間
- タクシー空間
- 一般車空間
- 歩行者動線
- 歩行者動線（方針）
- 歩行者動線（将来構想線）
- ◆新北口駅前広場レベル（T.P. 約40）
- 歩行者動線
- 歩行者動線（方針）
- 歩行者動線（将来構想線）
- ◆北口駅前広場レベル（T.P. 約34）
- 歩行者動線
- タクシー・一般車動線
- バス動線

【④西口広場】

- * 南北通路、西口改札を受ける安全で快適な歩行者系駅前広場を整備する。

【③南口駅前広場】

■交通施設（想定）

- ・バスバース 乗車4、降車1
- ・タクシー 乗車1、降車1
プール 10~15台
- ・一般車（身障者兼） 乗降2
- * 中野通りへの車両の出入口を南側の一か所に絞り、コンパクトな交差点形状とすることで、交差点間の滞留長を確保するとともに、改札前に十分な歩行者空間を設ける。

6. 整備の進め方

(2) 第2期整備（平成37年以降完了予定）

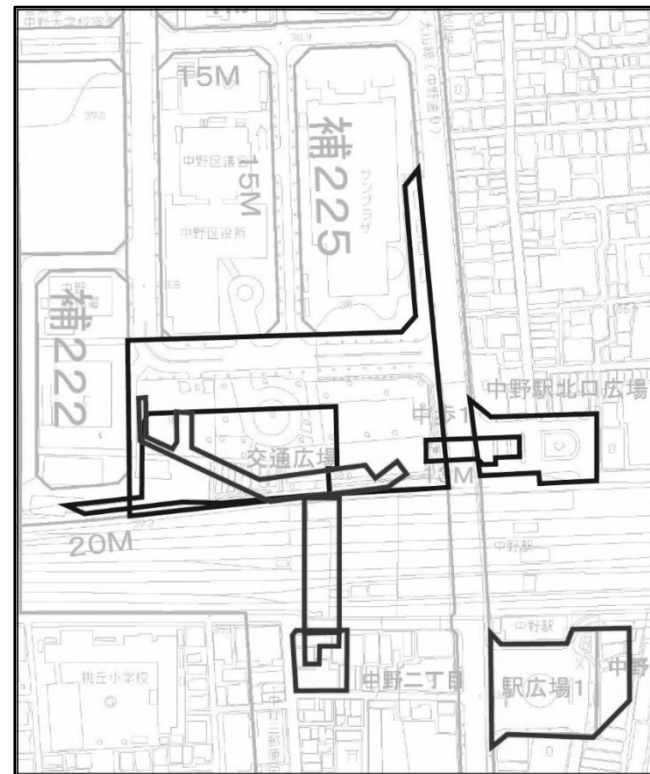
【周辺まちづくりの進捗】

- ・中野駅新北口駅前エリアの整備が完了している。
- ・中野二丁目市街地再開発事業、団町市街地再開発事業、中野三丁目土地区画整理事業、中野四丁目新北口西エリア市街地再開発事業が完了している。

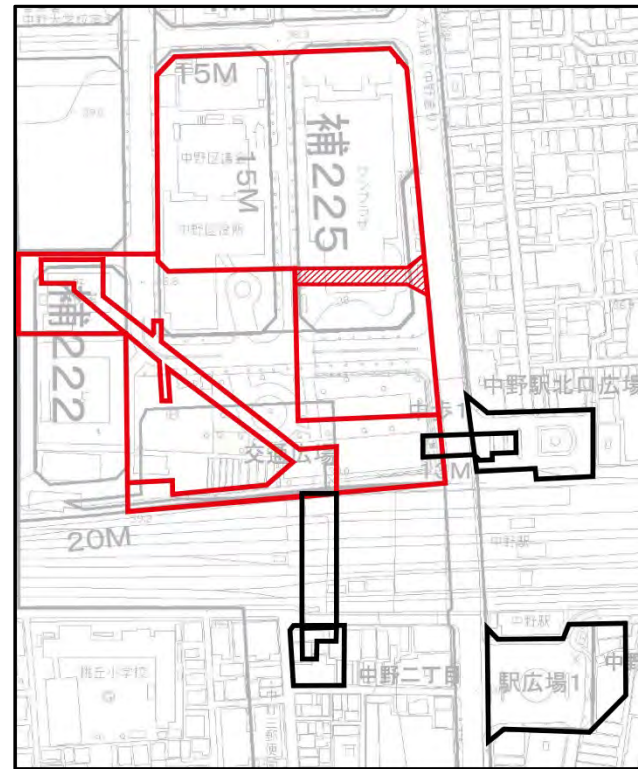
【中野駅地区の整備内容】

- ・新北口駅前広場及び南口駅前広場整備が完了し、バス、タクシー、自転車駐車場など交通機能を集約、中野駅周辺の交通結節機能が大幅に向上し、増大した来街者に対応可能となっている。
- ・西口広場は整備が完了し、各地区の駅前広場ネットワークが完成している。
- ・中野駅ガード下の中野通り東側の歩道拡幅が完了し、歩行者回遊ネットワーク形成については各地区がつながり、一定の機能が確保される。
- ・西側南北通路・橋上駅舎の整備が完了し、中野三丁目及び中野四丁目と接続されている。
- ・中野駅上空活用（駅ビル）整備が完了し、回遊性や生活利便性の向上、地域商業のさらなる発展に貢献している。

現都市計画

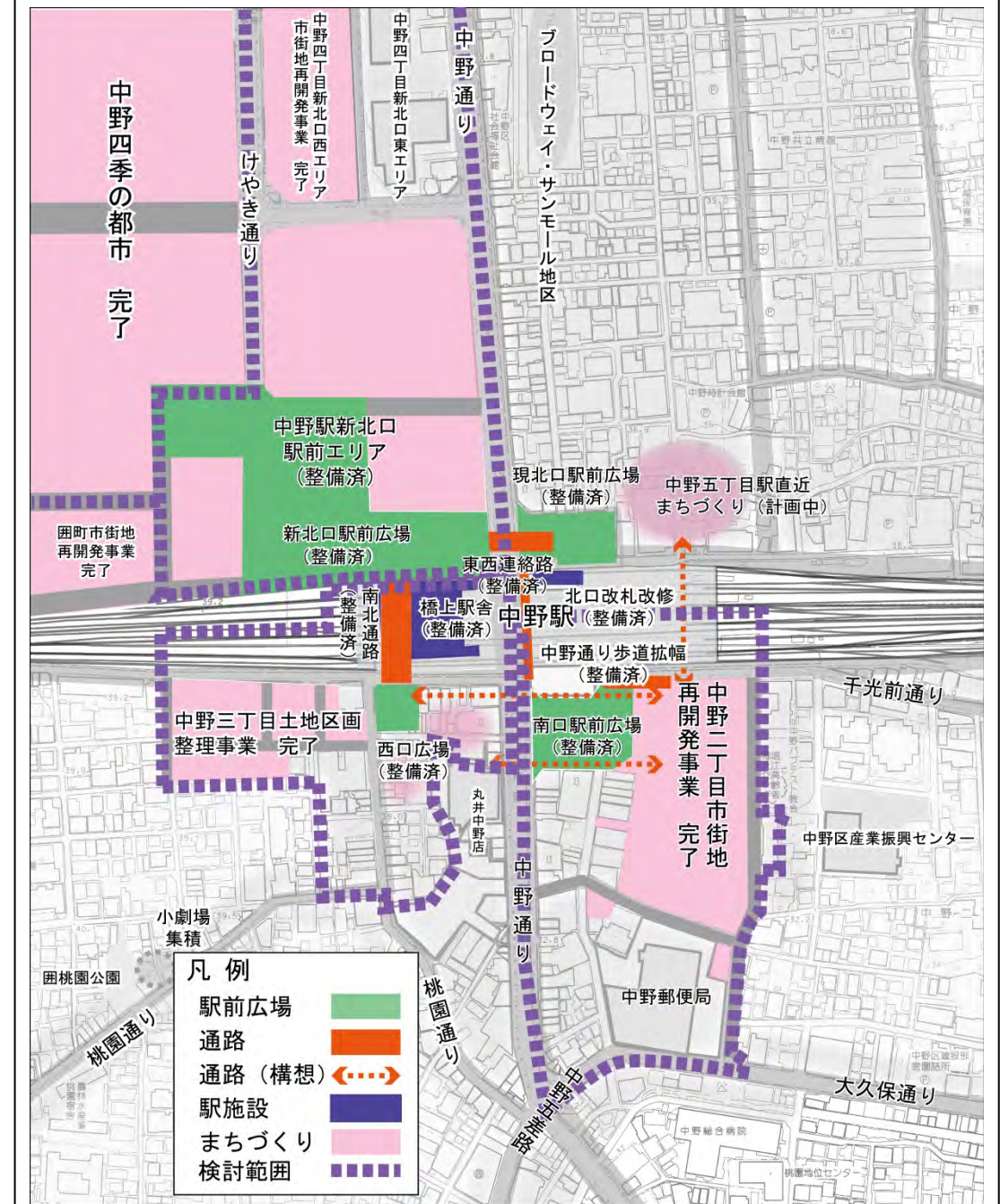


今後の整備に対応した都市計画変更



- 新北口駅前広場（嵩上部含む） ⇒ 都市計画変更予定
 - 都市計画駐車場 ⇒ 都市計画変更予定
 - 補助222号線 ⇒ 都市計画変更予定
 - 補助223号線 ⇒ 都市計画変更予定
 - 補助224号線 ⇒ 都市計画変更予定
 - 補助225号線 ⇒ 都市計画変更予定
- ※ は、立体道路制度を活用する方針とする。

第2期整備段階イメージ（平成37年以降）



* 図は整備イメージであり、今後の検討により形状等が変更になる可能性があります。

都市計画変更(原案) 説明資料案

1 都市計画変更(素案)からの変更の概要

2 都市計画変更(原案)について

- (1) 都市計画変更の内容
- (2) 都市計画道路の位置・形状の変更
- (3) 都市計画駐車場の位置・形状の変更
- (4) 地区計画の新規決定
- (5) 土地区画整理事業の区域の新規決定

平成30年10月

中野区 都市政策推進室

(1) 変更の背景

まちづくり方針(道路、駐車場等の配置イメージ)



【変更の主な視点】

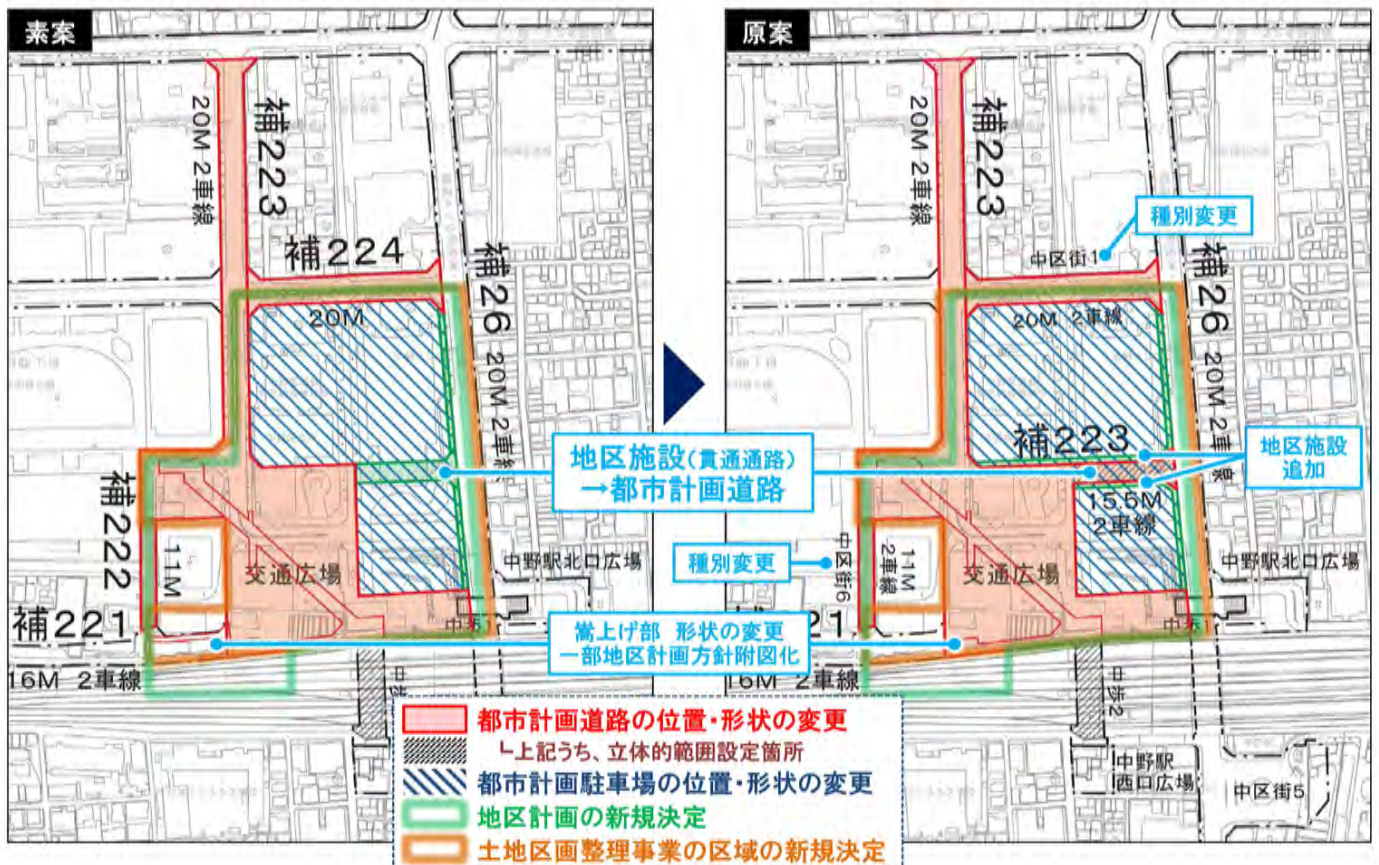
- 左図の 部分について、素案では、地区計画の地区整備計画における地区施設(貫通通路)として敷地の立体的な利用を図ることとしていた。
- 立体道路制度に係る法改正により、適用範囲が拡大されることを踏まえ、 部分にも立体道路制度を活用することが可能となった。

立体道路制度の適用範囲(中野区における場合)

法改正前	法改正後
<ul style="list-style-type: none"> ● 自動車のみの交通の用に供する道路 ● 自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造の道路 	<ul style="list-style-type: none"> ● すべての道路

- 当該箇所は立体道路制度を活用して「道路」と位置付ける方が整備面・管理面でのメリットが大きいことから、都市計画道路として位置付けるとともに、地区計画に立体道路制度活用の方針を記載することとした。

(2) 素案からの主な変更点



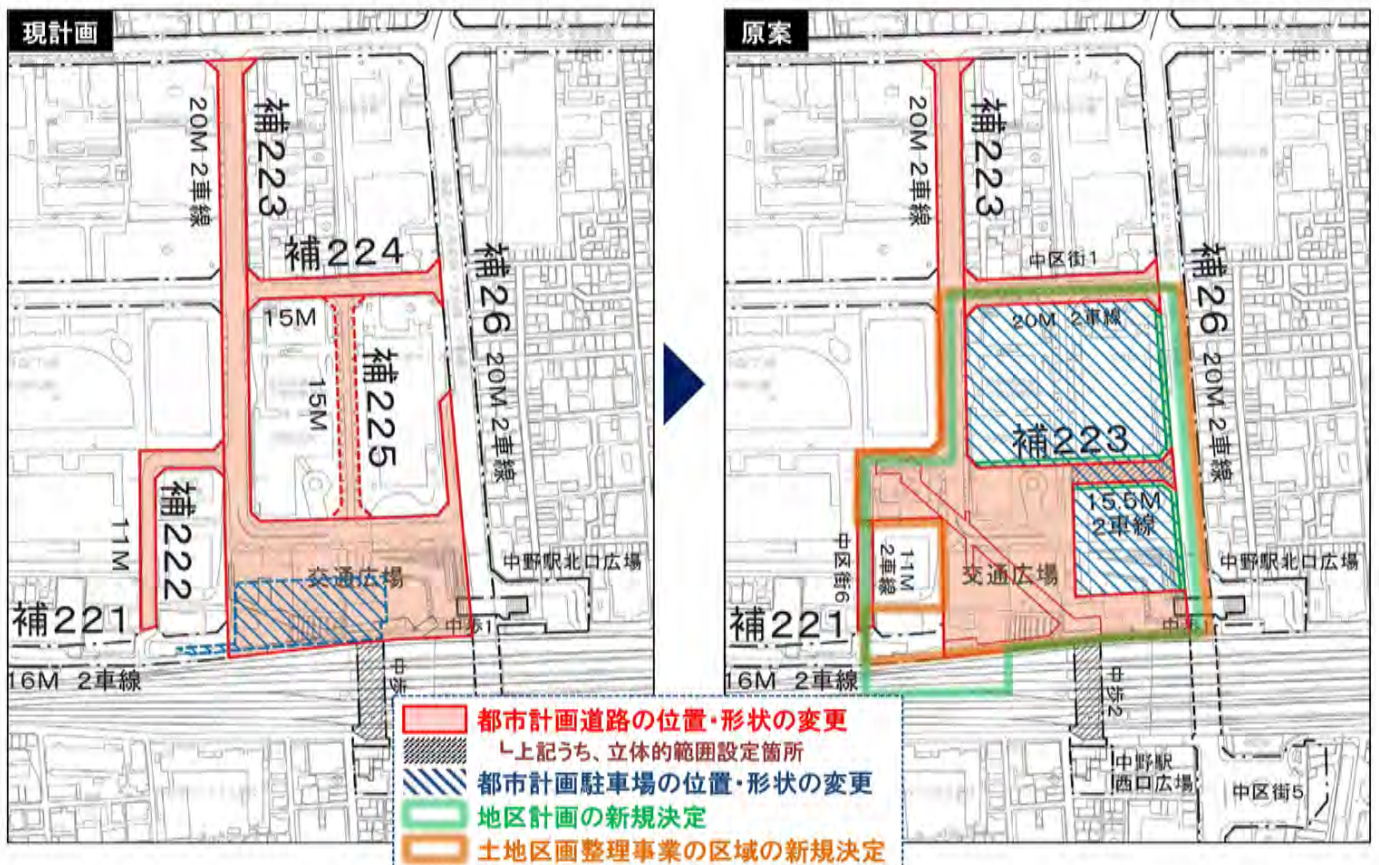
- 都市計画道路の位置・形状の変更
↳ 上記うち、立体的範囲設定箇所
- 都市計画駐車場の位置・形状の変更
- 地区計画の新規決定
- 土地区画整理事業の区域の新規決定

(1) 都市計画変更の内容

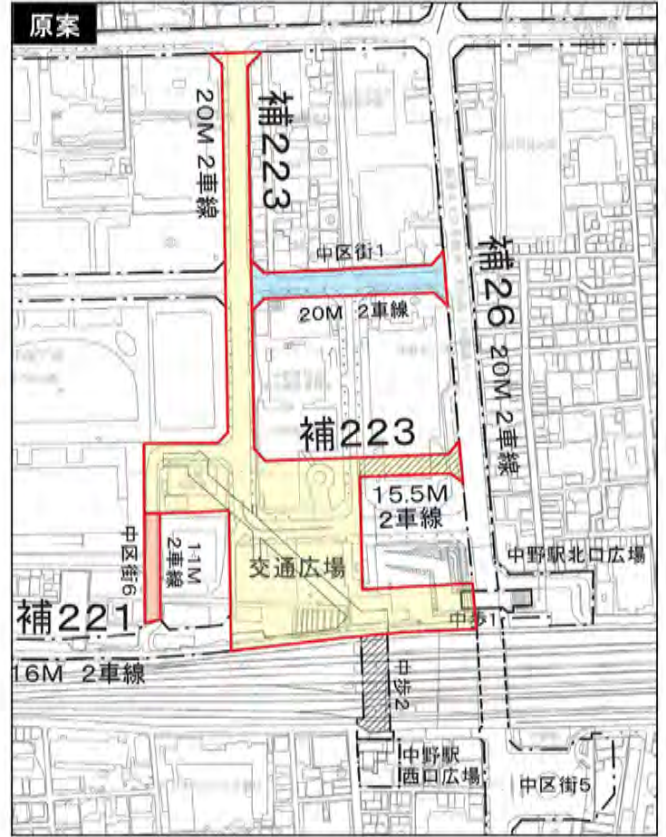
変更対象		変更内容	変更の視点
都市 計画 道路	補助線街路第222号線 →区画街路第6号線	位置・形状 の変更 (一部種別変更)	中野四丁目地区の賑わい形成、回遊性 向上、駅前における歩行者空間の拡充等 を図るための変更
	補助線街路第223号線		
	交通広場		
	補助線街路第224号線 →区画街路第1号線		
	補助線街路第225号線	(廃止)	補助第223号線や地区計画で代替機能 を確保することを前提に廃止
都市計画駐車場		位置・形状 の変更	都市計画道路の位置・形状の変更と併せて、民間建物の附置義務駐車場との一体的な整備に変更
地区計画		新規決定	○中野四丁目新北口地区まちづくり方針 に基づき、地区計画の目標と地区の整備 の方針を設定。 ○廃止する補助第225号線が有している 通行機能を、地区施設として確保
土地区画整理事業の区域		新規決定	都市計画道路の位置・形状の変更等に 伴い、街区再編(公共施設に係る用地の 入替え、権利の移動等)を行う範囲を決定



(1) 都市計画変更の内容



(2) 都市計画道路の位置・形状の変更



(2) 都市計画道路の位置・形状の変更 (立体的な範囲)



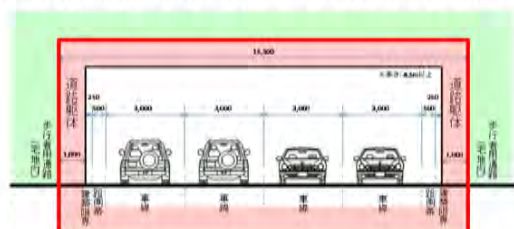
【A-A断面イメージ】

- 車道面は、現況高さを踏まえ、なだらかに擦り付けるよう高さを設定する。



【B-B断面イメージ】

- 車道面を基準に、建築限界や信号視距、側溝等の構造物を考慮し、車道空間として必要な範囲(道路躯体を含む)を設定する。



2 都市計画変更(原案)について

(2) 都市計画道路の位置・形状の変更 (嵩上げ部)



2 都市計画変更(原案)について

(3) 都市計画駐車場の位置・形状の変更



(4) 地区計画の新規決定



【地区計画の目標】

交通結節点の整備に向けた公共基盤の整備及び立体道路制度を活用した街区の再編を行い、都市機能の増進に資する大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成を目指す。

【地区整備計画】

● 地区施設の配置及び規模

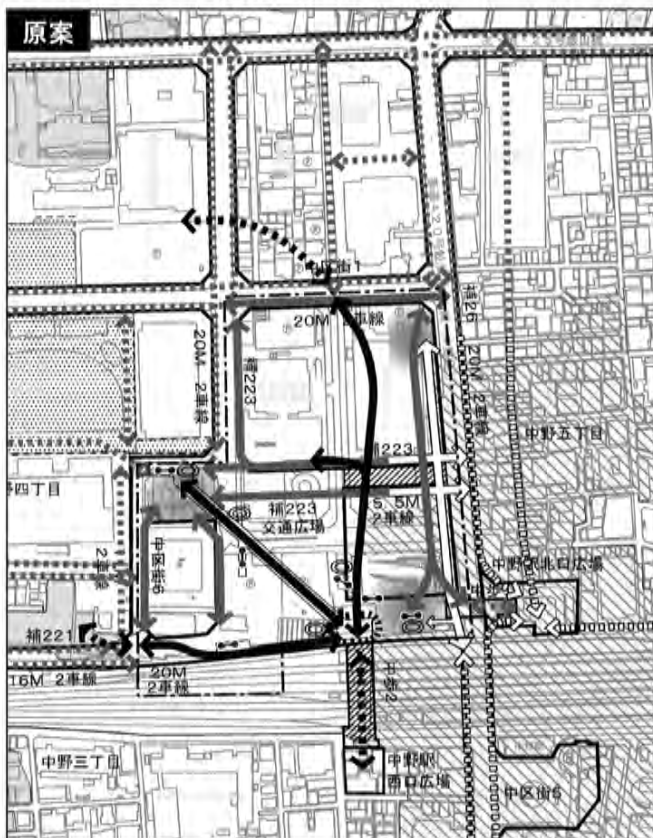
- 歩道状空地1号(幅員4m・延長約70m)
- 歩道状空地2号(幅員4m・延長約90m)
- 歩道状空地3号(幅員4m・延長約70m)
- 歩行者通路1号(幅員4m・延長約70m)
- 歩行者通路2号(幅員4m・延長約70m)

※補助223の一部立体的な範囲の設定等を踏まえ地区施設を設定

● 建築物等の用途の制限

- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。

(4) 地区計画の新規決定



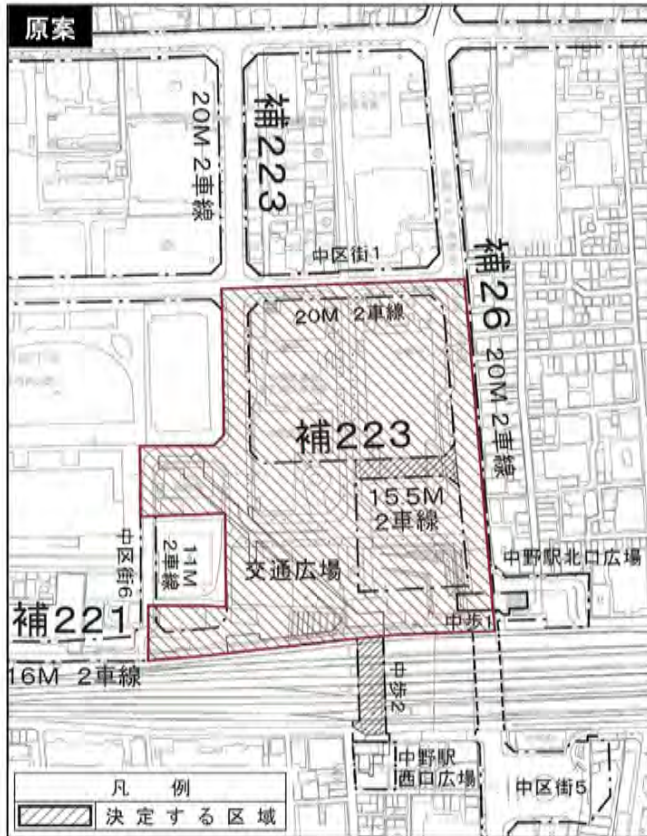
【方針附図】

下記の歩行者動線に係る「土地利用の方針」を補足する図として、中野四丁目新北口地区まちづくり方針(案)の歩行者ネットワークイメージに準じて左図のとおり記載

- 中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の嵩上げ部と繋がる面的な歩行者動線ネットワークの形成を図る。
- 歩行者動線の整備にあたっては、居住者や来街者、通勤・通学者の動線の錯綜を防ぐよう配慮するとともに、動線の結節点には人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。

	歩行者動線 (T.P. 48) (歩道2条幅員4m以上)	地区内方針 地区外構想	高さ(地形): ~T.P. 42 ~T.P. 40 ~T.P. 38
	歩行者動線 (T.P. 38~42) (歩道2条幅員4m以上)	地区内方針 地区外構想	
	歩行者動線 (T.P. 38) (歩道1条幅員4m以上)	地区内方針 地区外構想	
	歩行者滞留空間 (T.P. 48) (歩道2条幅員4m以上)	地区内方針	
	歩行者滞留空間 (T.P. 38~42) (歩道2条幅員4m以上)	地区内方針	
	広場・駅前 計画公園等 (T.P. 38~42) (歩道2条幅員4m以上)	地区内方針	
	立体的な動線 (T.P. 48)	地区内方針	
	立体的な動線 (T.P. 38)	地区内方針	

(5) 土地区画整理事業の区域の新規決定



【事業区域の決定】

都市計画道路の位置・形状の変更に伴い、街区再編(公共施設に係る用地の入替え、権利の移動等)を行う範囲について決定

【区域設定の考え方】

- 位置・形状の変更後の都市計画道路及び同都市計画道路に囲まれた宅地のうち、工事等事業が想定される範囲を検討
- 区域境界は、上記の範囲を基に、敷地境界、都市施設境界・中心線・歩車道境界等により設定

1. 名称

中野四丁目新北口地区地区計画

2. 位置

中野区中野四丁目地内

3. 面積

約 5.4ha



4. 地区計画の目標

中野駅北側に位置する本地区は、中野区役所や中野サンブラザなどの公共施設、文化複合施設が立地しており、今後、中野歩行者専用道第2号線（以下「西側南北通路」という。）・橋上駅舎等の整備を契機として「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」としての更なる発展が期待される地区である。

本地区を含む中野駅周辺については、東京都が策定した都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）において「中核広域拠点域」に位置づけられており、地域の将来像として、街区再編や土地の高度利用による利便性の高い拠点の形成及び都市基盤整備により回遊性を高め独自の文化を生かしたにぎわいや活力のある市街地の形成が示されている。また、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）では、「商業・業務地区」に位置づけられており、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。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3（平成24年6月）では、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、これまでの中野のまちの強みを活かしながら、最先端の業務拠点、個性豊かな文化発信拠点、最高レベルの生活空間といった多彩な魅力を持ったまちを実現していくこととしている。

これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

一方、本地区で半世紀近くにわたり行政、文化の中心として機能してきた中野区役所及び中野サンブラザが近年更新の時期を迎えているとともに、隣接する中野四季の都市の開発における昼間人口の増加などにより、中野駅周辺においては歩行者、自転車、自動車の動線が交錯しており、交通環境の改善も求められている。これらのことから、本地区においては、交通結節点の整備に向けた公共基盤の整備及び立体道路制度を活用した街区の再編を行い、都市機能の増進に資する大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成を目指す。



5. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

5-1 土地利用の方針

中野区の「広域中心拠点」として「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」を育成し、国際競争力強化への貢献や地域経済の発展をけん引する拠点施設整備を進めるため、土地利用の方針を以下のとおり定める。

- ・集客力と発信力のある大規模集客交流機能や、競争力の高い業務機能、新たな

にぎわいを形成する商業機能、観光・交流の拠点となる宿泊機能、職住近接を実現する高品質な居住機能等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。また、駅前立地を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、中野駅や駅ビルとの機能連携の相乗効果によって活気を生み出す市街地を形成する。

- ・多様な都市機能の導入や土地の高度利用を図るため、土地区画整理事業により、現在の中野区役所及び中野サンブラザ敷地等において一体的に街区再編を行うとともに、補助線街路第223号交通広場（以下「新北口駅前広場」という。）を含む公共基盤整備を行い、本地区における交通結節機能の強化を図る。
- ・中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の嵩上げ部と繋がる面的な歩行者動線ネットワークの形成を図る。歩行者動線の整備にあたっては、居住者や来街者、通勤・通学者の動線の錯綜を防ぐよう配慮するとともに、動線の結節点には人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。
- ・周辺市街地と連続するにぎわいの形成や、西側南北通路北側や中野歩行者専用道第1号線西側に位置する新北口駅前広場歩行者滞留空間から中野四季の都市方向や中野五丁目方向への見通し等に配慮して、都市機能の増進に資する集客交流機能や商業機能等のにぎわい機能を配置する。

5-2 地区施設の整備の方針

1. 中野通りから新北口駅前広場や中野四季の都市へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線の両側に、歩行者通路及び歩道状空気を整備する。
2. 中野駅から後背の市街地へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、西側南北通路や新北口駅前広場及び中野通りとの高低差処理を図る立体的な動線に接続する歩道状空気を中野通り沿いに整備する。
3. 建築物の整備計画の具体化に合わせ、周辺市街地につながる面的な歩行者動線ネットワークや滞留空間等の整備を位置づける。

5-3 建築物等の整備の方針

1. 建築物の附属義務駐車場と合わせて都市計画駐車場の整備を図る。整備にあたっては、出入口を集約化することで、歩行者の安全性向上や車両の滞留を抑制し、低炭素化を目指す。
2. 地域において課題となっている路上荷捌きを踏まえ、建築物の整備と合わせて地域荷捌きスペースの誘導を図る。
3. 駅直近への自転車流入を防ぐため、建築物の整備と合わせて公共自転車駐車場の整備を図る。
4. 高度利用による拠点としての健全な地域環境の形成を図るとともに、にぎわいの創出を誘導するため、用途の制限を定める。
5. 中野駅周辺の円滑な自動車交通の処理を図るとともに、合理的な土地利用を図るため、立体道路制度を活用し、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線を建築物と一体的に整備する。

中野四丁目新北口地区地区計画（原案）

6. 地区整備計画

6-1 位置 中野区中野四丁目地内

6-2 面積 約4.8ha

6-3 地区施設の配置及び規模

名称	幅員	延長	備考
歩行者通路1号	4m	約70m	新設
歩行者通路2号	4m	約70m	新設
歩道状空地1号	4m	約70m	新設
歩道状空地2号	4m	約90m	新設
歩道状空地3号	4m	約70m	新設

6-4 建築物等に関する事項

●建築物等の用途の制限

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。

方針附図

凡例	地区計画の区域	歩行者動線 (中歩2と繋がる [地区内方針] / 中歩2と繋がる [地区外構想])	広場・都市計画公園等 (補223交通広場 [地区内方針] / 補223交通広場 [地区外構想])
	歩行者滞留空間 (中歩2と繋がる [地区内方針] / 中歩2と繋がる [地区外構想])	歩行者動線 (補223交通広場 [地区内方針] / 補223交通広場 [地区外構想])	立体的な動線 (歩行者 [地区内方針] / 立体的な動線 (階段等) [地区内方針])
	歩行者滞留空間 (補223交通広場 [地区内方針] / 補223交通広場 [地区外構想])	歩行者動線 (中野駅北口広場 [地区内方針] / 中野駅北口広場 [地区外構想])	

