

地区計画によるまちづくり

中野四丁目新北口地区の地区計画

中野区まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

〒164-8501 中野区中野4-8-1（中野区役所9階） TEL 03-3228-8970

本地区を含む中野駅周辺は、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ます。

中野四丁目新北口地区は、中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3で掲げる「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」や中野四丁目新北口地区まちづくり方針で掲げる「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」といったまちの将来像の実現を図るため、地区計画を定めて計画的にまちづくりを推進していきます。

○ 東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画 平成31年3月28日中野区告示第30号（決定）

■ 地区計画の名称・位置・面積

名 称	中野四丁目新北口地区地区計画
位 置	中野区中野四丁目地内
面 積	約5.4ha



■ 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プ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「中枢広域拠点域」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ふれ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プ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では昼間人口が増加しており、中野駅周辺においては、交通結節点として歩行者、自転車、自動車交通ネットワークのさらなる利便性向上が求められている。

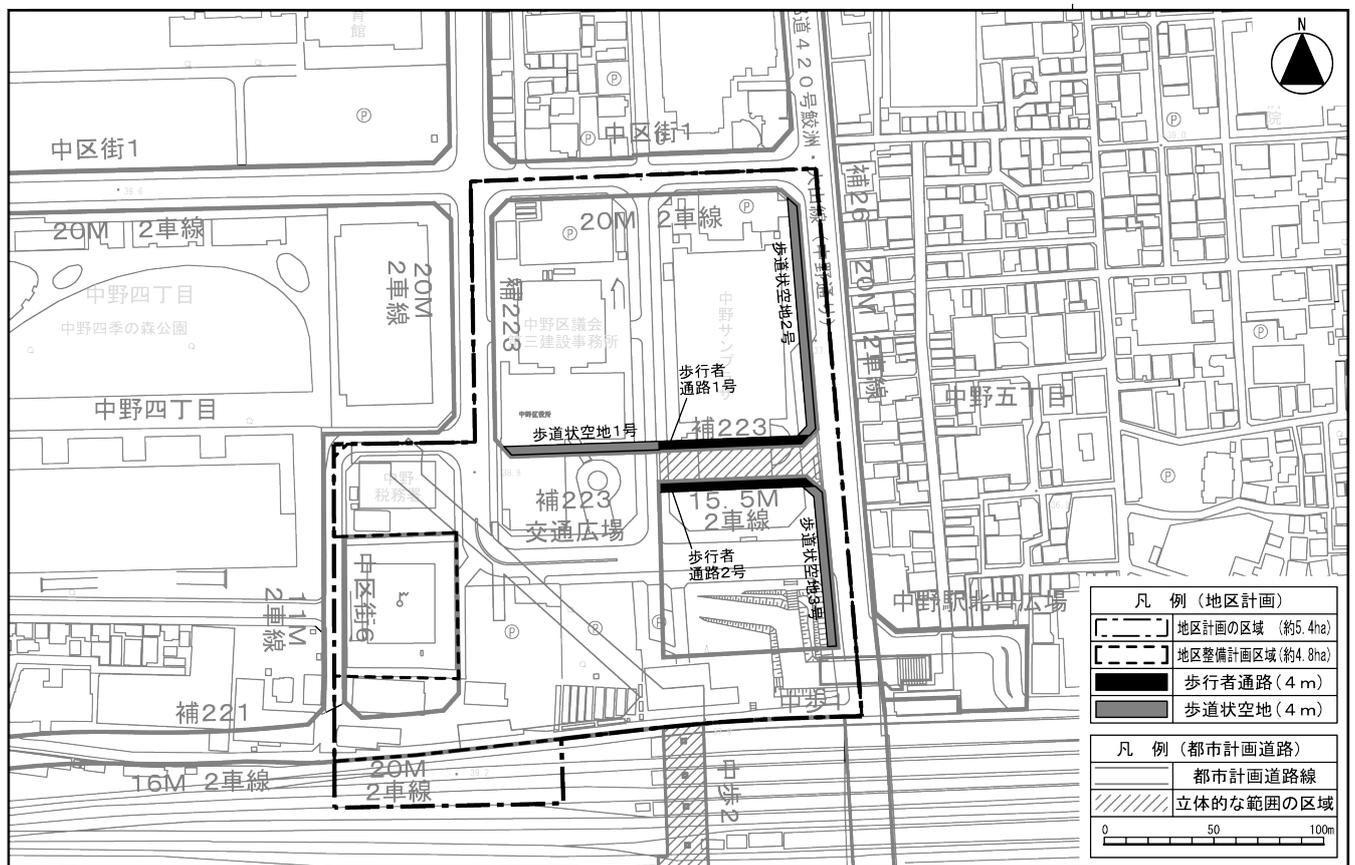
これらのことから、本地区においては、交通結節点の整備に向けた公共基盤の整備及び立体道路制度を活用した街区の再編を行い、都市機能の増進に資する大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成を目指す。

■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

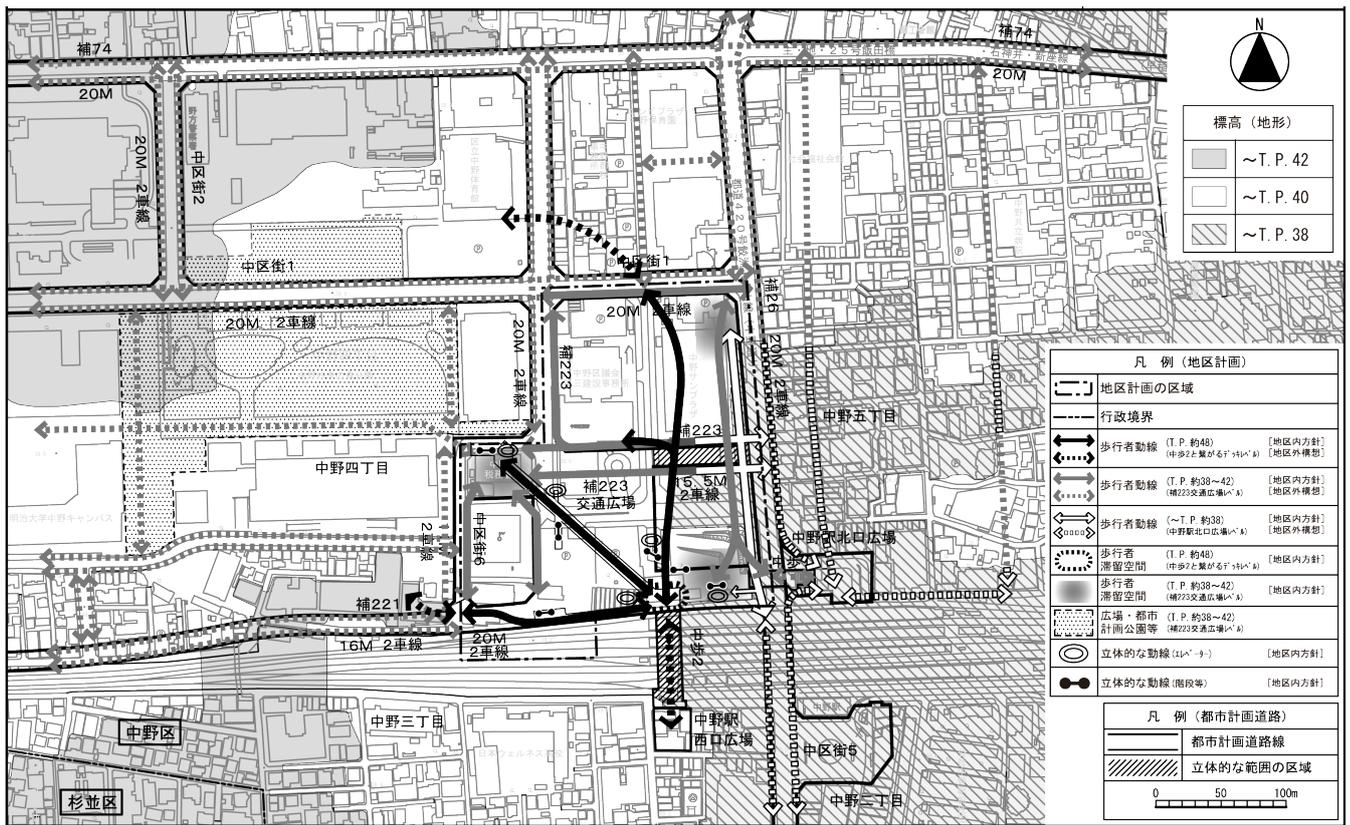
<p>土地利用の方針</p>	<p>中野区の「広域中心拠点」として「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」を育成し、国際競争力強化への貢献や地域経済の発展をけん引する拠点施設整備を進めるため、土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集客力と発信力のある大規模集客交流機能や、競争力の高い業務機能、新たなにぎわいを形成する商業機能、観光・交流の拠点となる宿泊機能、職住近接を実現する高品質な居住機能等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。また、駅前立地を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、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プ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号線交通広場（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。
<p>地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の附置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。

地区整備計画

位置	中野区中野四丁目地内				
面積	約 4.8ha				
地区施設の 配置及び 規模	種類の その他の 公共空地	名称	幅員	延長	備考
		歩行者通路 1号	4 m	約 70 m	新設
		歩行者通路 2号	4 m	約 70 m	新設
		歩道状空地 1号	4 m	約 70 m	新設
		歩道状空地 2号	4 m	約 90 m	新設
		歩道状空地 3号	4 m	約 70 m	新設
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（歩行者動線）



本資料に掲載している地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。
 （承認番号）30都市基交著第26号 平成30年5月23日 （承認番号）30都市基街都第71号 平成30年6月14日