

令和元年（2019年）10月7日
建設委員会資料
まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

中野四丁目新北口西エリアのまちづくりについて

中野四丁目新北口西エリア（中野四丁目西地区）については、区域内地権者有志により平成29年（2017年）3月29日に市街地再開発準備組合が設立され、まちづくりの推進に向け地権者間の話し合いが進められている。

区は準備組合の会合にオブザーバーとして参加しながら、東京都等の関係機関を交えて事前相談や協議を行っており、準備組合において現在検討されている再開発事業の概要について報告する。

今後区は、「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）に沿った第一種市街地再開発事業の都市計画決定に向け、準備組合や関係機関との協議をまとめていく。

1. まちづくりの対象区域

中野四丁目6番、7番（下図参照）



参考；権利者(土地所有者・借地権者)の数
及び準備組合員数

権利種別	人員
土地所有者	35件 (共有者を1件とみなした場合) ※東京都(都税事務所)を含む
借地権者	6件
権利者数合計	41件
準備組合員数	29件

2. 準備組合が検討中の再開発事業の概要

別添のとおり

3. 今後の予定

2019年10月上旬 東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価
手続きに着手（裏面参照）

【 参考 】

○環境影響評価とは

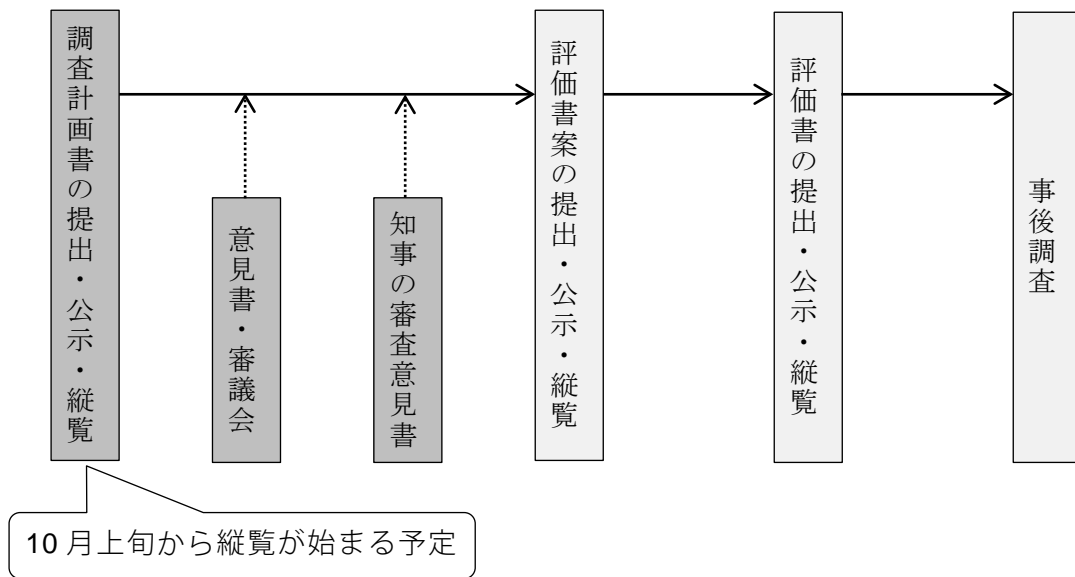
大規模な開発事業を実施する際に、あらかじめその事業が環境に与える影響を予測・評価し、その結果について、周辺住民や行政等からの意見や専門的立場からその内容を審査することで、事業による環境への影響をできるだけ少なくするために実施する一連の手続きを、「環境影響評価（＝環境アセスメント）」という。

○環境影響評価の対象となる事業

東京都環境影響評価条例では、高さが100mを超えかつ延床面積が10万㎡を超える高層建築物の新築は対象事業の一つ。

⇒当地区で検討中の規模で再開発事業を計画するにあたっては、「東京都環境影響評価条例」に基づく「環境影響評価（＝環境アセスメント）」手続きが必要になる。

○環境影響評価手続きの流れ



○ 調査計画書とは

対象事業による環境影響について、どのような調査・予測等を実施していくか記載したもの。（調査・予測等の結果について記載するものではない）
縦覧、意見書募集が行われる。

○ 評価書案とは

対象事業による環境影響についての調査・予測等の結果を記載したもの。
縦覧、意見書募集が行われる。

中野四丁目西地区の再開発事業の概要

注) 中野四丁目西地区市街地再開発準備組合作成資料による

整備コンセプトと方針

にぎわい・回遊・緑のネットワークと駅前拠点機能を強化し、地域の魅力を高める潤いある快適な生活空間を創出する。

方針1. にぎわいと活力のある複合市街地を形成する都市機能の集積と強化

- 1-1 複合市街地の形成に寄与する建築物の整備〔商業・業務、住宅、サービス施設等の集積〕
- 1-2 周辺地域のにぎわいを強化するバス乗降施設（観光バス等）の整備

方針2. 周辺地区と連携した歩行者空間・回遊動線の整備

- 2-1 歩道状空地等による快適な回遊動線の整備
- 2-2 東側道路の歩行者専用道路化
- 2-3 歩行者の安全を確保し、まち全体の回遊性を向上させる歩行者デッキの整備
- 2-4 駅前の交通利便性を高める公共駐輪場の整備

方針3. 安心・安全な街を創出する防災機能の強化

- 3-1 広域避難場所（中野区役所一帯）の機能強化に資するオープンスペースの確保

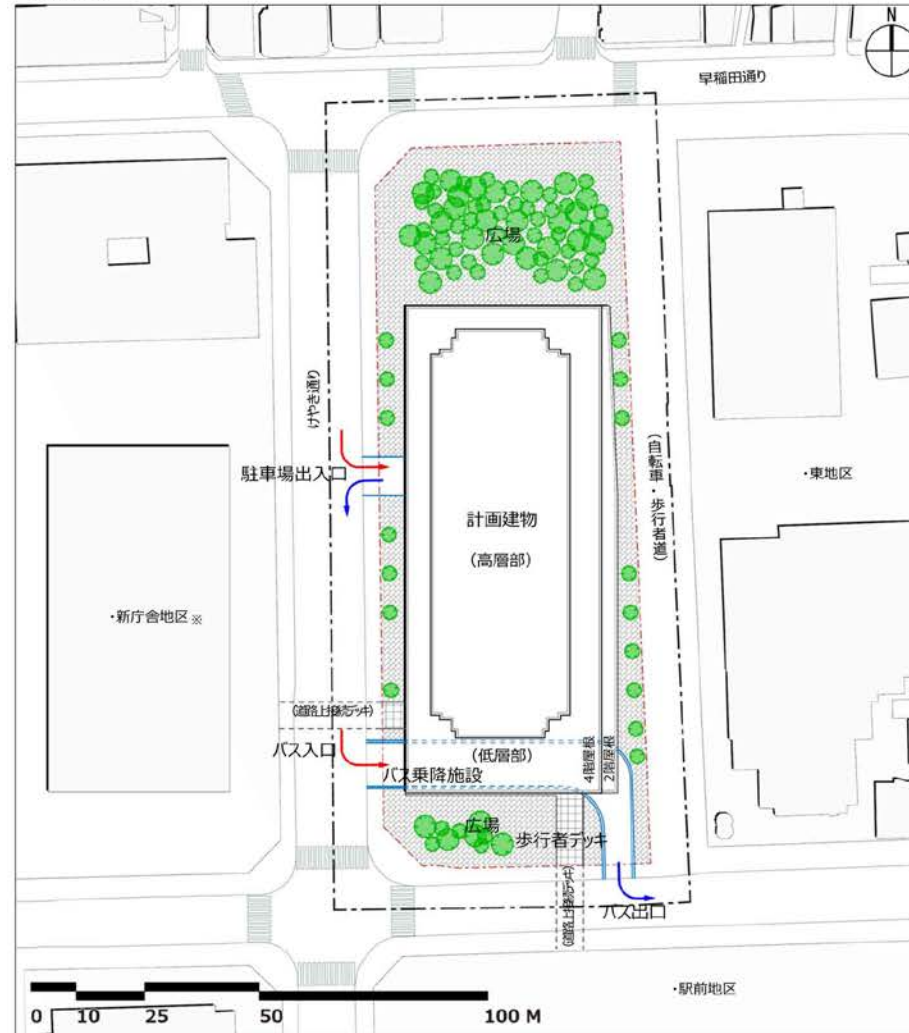
方針4. 周辺地区と連続した快適な緑地空間の創出

- 4-1 周辺地区と連続したみどりの軸形成

都市基盤施設の整備や空地等の確保、住宅の確保などの地域貢献を実施し、用途地域変更と高度利用地区の指定による高容積での再開発事業の実現を目指す。

再開発事業のイメージ

(配置図)



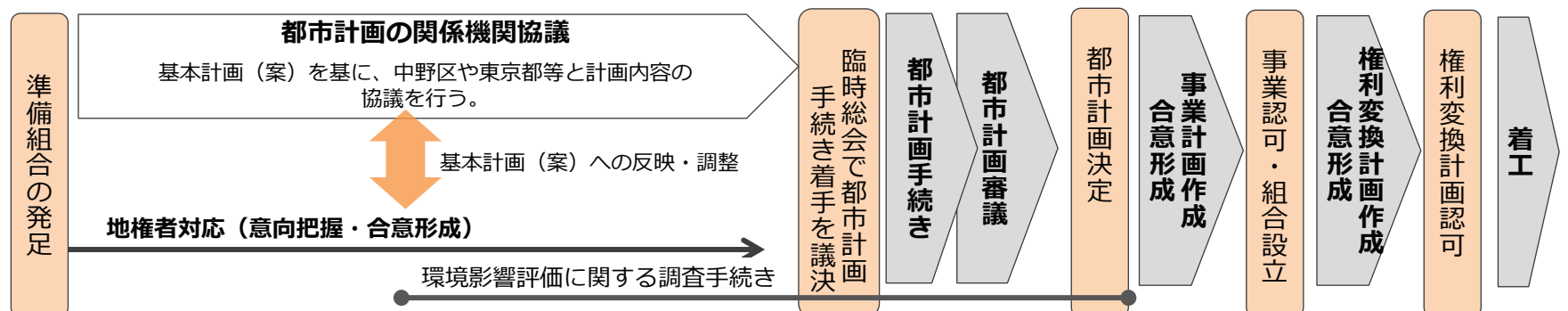
※中野区「新しい区役所整備基本計画」(平成28年(2016年)12月)から想定される配置

(施設構成)



※本内容は現段階での想定であり、関係機関協議により今後変更になる可能性がある。

まちづくりのフロー



再開発施設の概要

事業手法	事業区域面積	敷地面積	延べ面積	最高高さ
第一種市街地再開発事業 [高度利用地区]	約1.3ha	約9,640m ²	約120,000m ²	約165m
施行者	主な用途			
中野四丁目西地区市街地再開発組合 (予定)	商業・生活サービス、業務、住宅等			

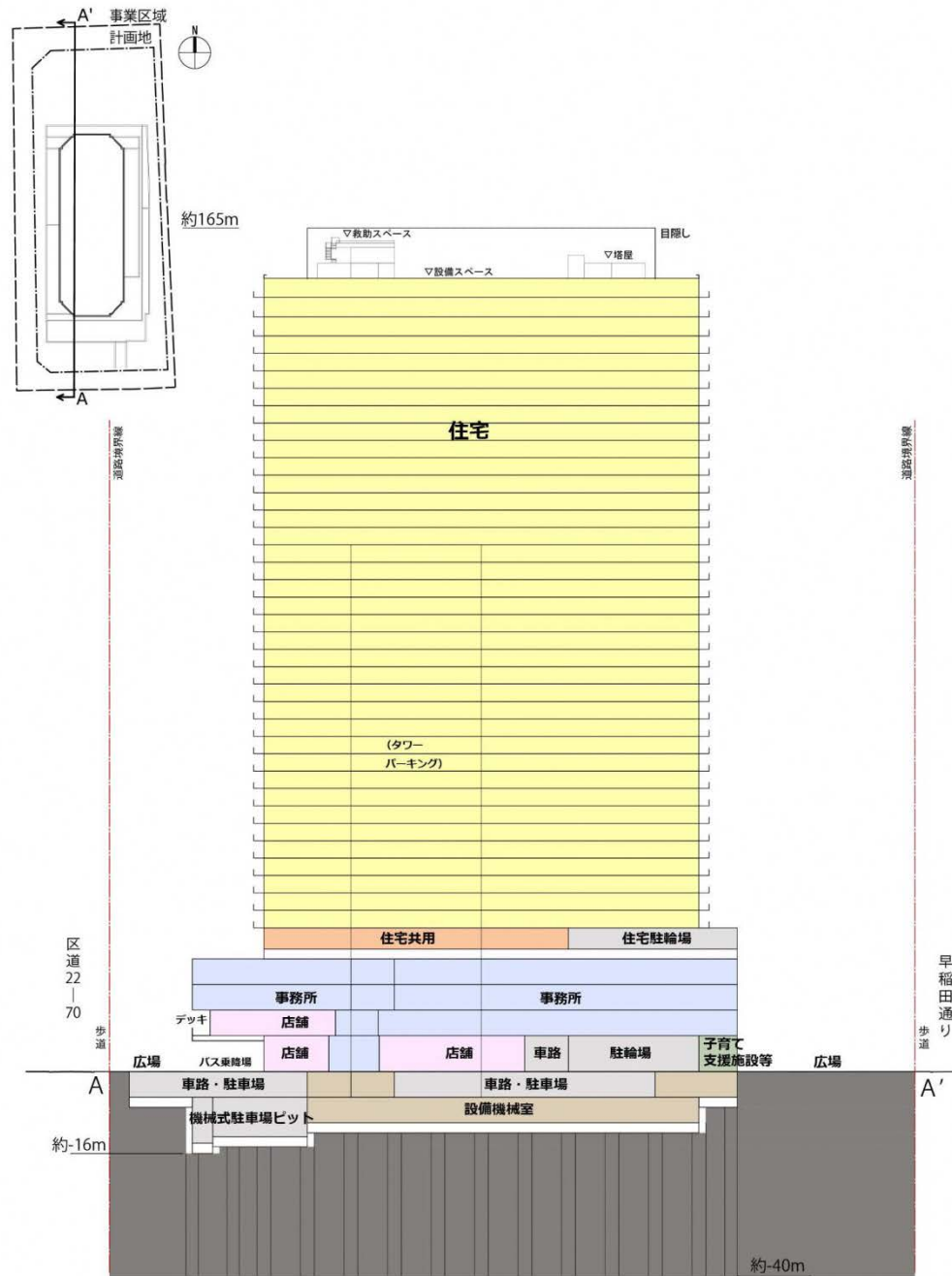


図 4.2.3-2 A-A' 断面図

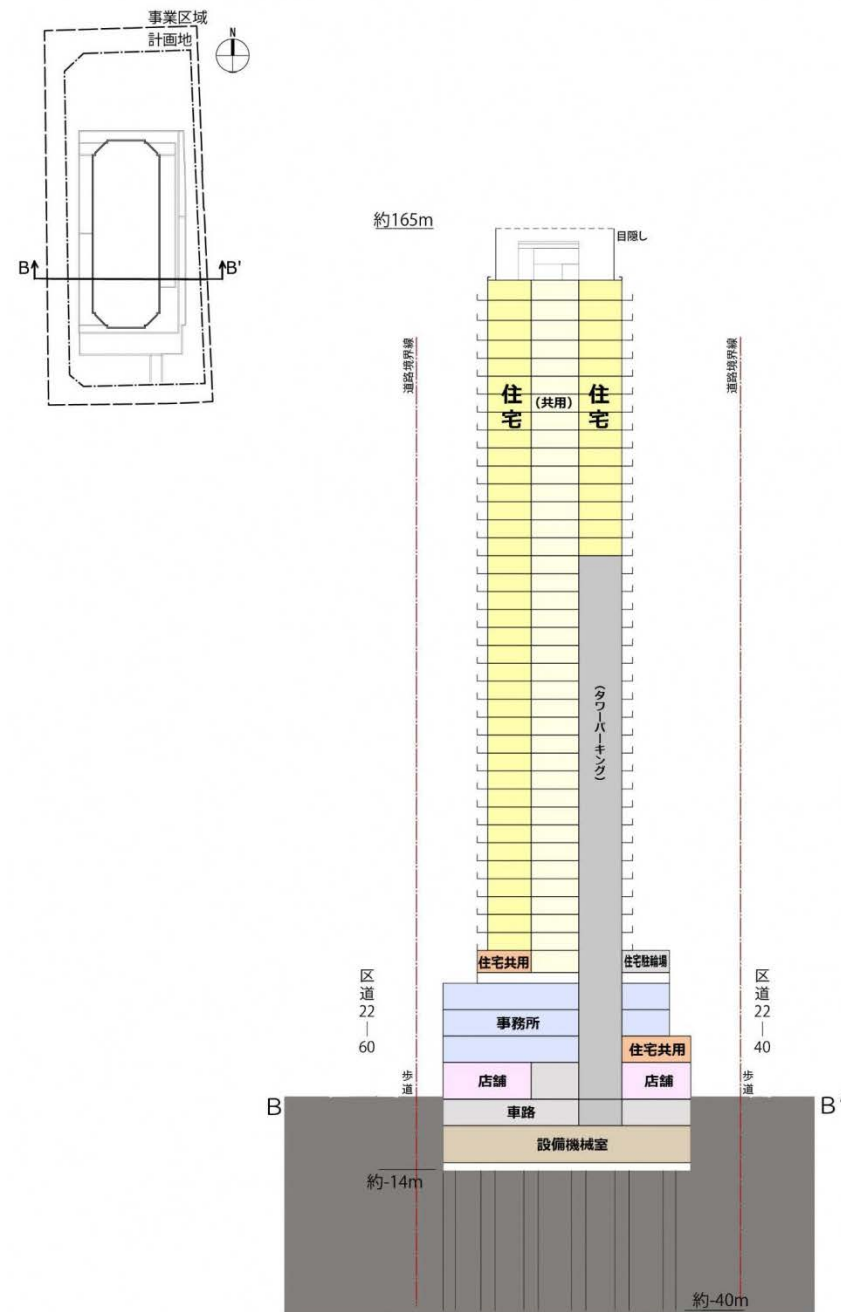


図 4.2.3-2 B-B' 断面図