

- 1.中野駅周辺のまちづくりについて
- 2.中野駅西口地区まちづくりについて
  - (1)中野駅西口地区まちづくり基本方針の概要
  - (2)中野駅西口地区の都市計画

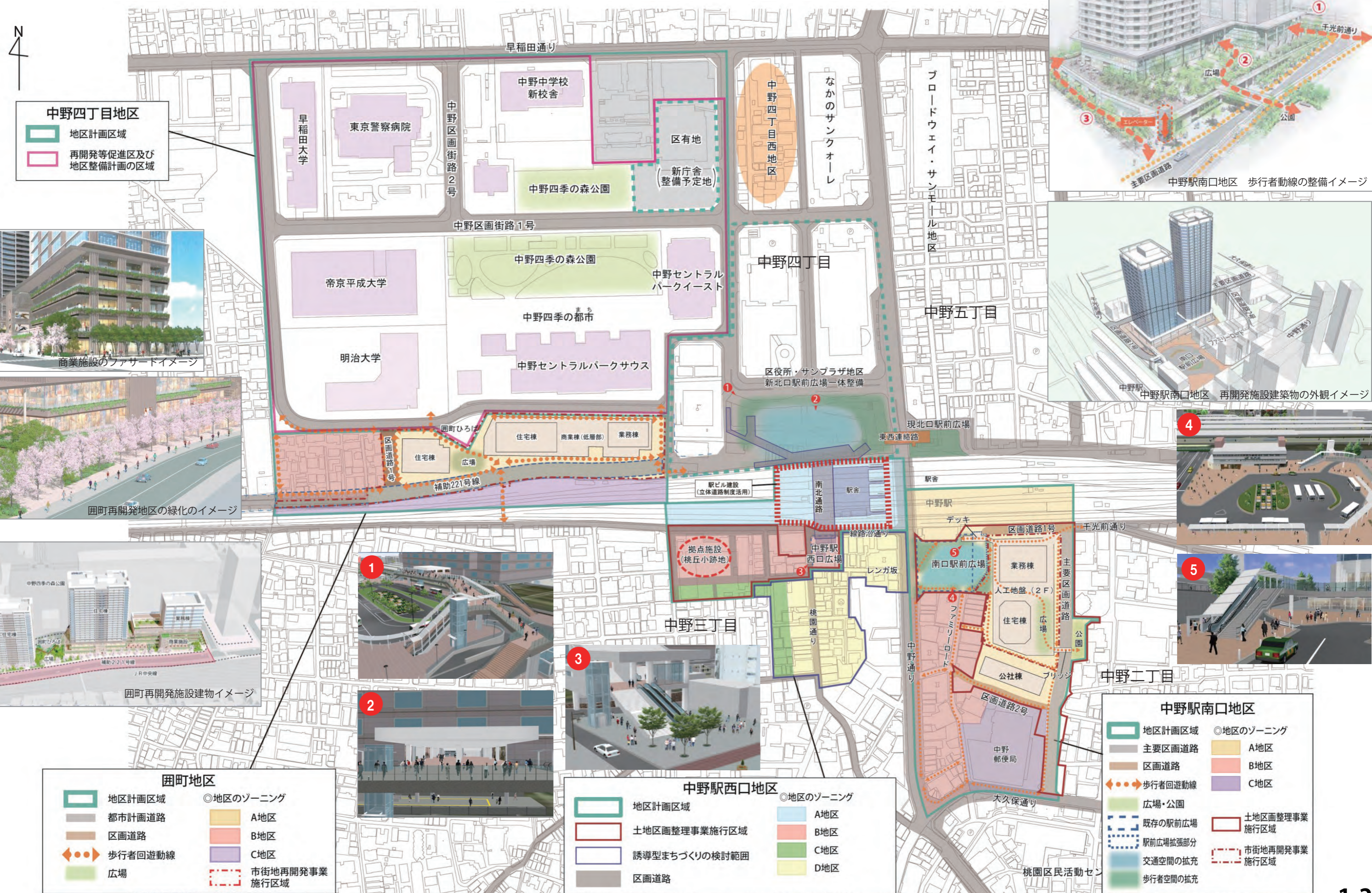
## 1.中野駅周辺のまちづくりについて

### 1.中野駅周辺のまちづくりについて

# 1. 中野駅周辺のまちづくりについて

中野駅周辺まちづくり検討概要図（平成28年4月現在）

中野駅周辺まちづくり分野



**中野四丁目地区**

- 地区計画区域
- 再開発等促進区及び地区整備計画の区域



**団町地区**

- 地区計画区域
- 都市計画道路
- 区画道路
- 歩行者回遊動線
- 広場
- 地区のゾーニング
- A地区
- B地区
- C地区
- 市街地再開発事業施行区域

**中野駅西口地区**

- 地区計画区域
- 土地区画整理事業施行区域
- 誘導型まちづくりの検討範囲
- 区画道路
- 地区のゾーニング
- A地区
- B地区
- C地区
- D地区

**中野駅南口地区**

- 地区計画区域
- 主要区画道路
- 区画道路
- 歩行者回遊動線
- 広場・公園
- 既存の駅前広場
- 駅前広場拡張部分
- 交通空間の拡充
- 歩行者空間の拡充
- 地区のゾーニング
- A地区
- B地区
- C地区
- 土地区画整理事業施行区域
- 市街地再開発事業施行区域

## 2.中野駅西口地区まちづくりについて

- (1) 中野駅西口地区まちづくり基本方針の概要
- (2) 中野駅西口地区の都市計画

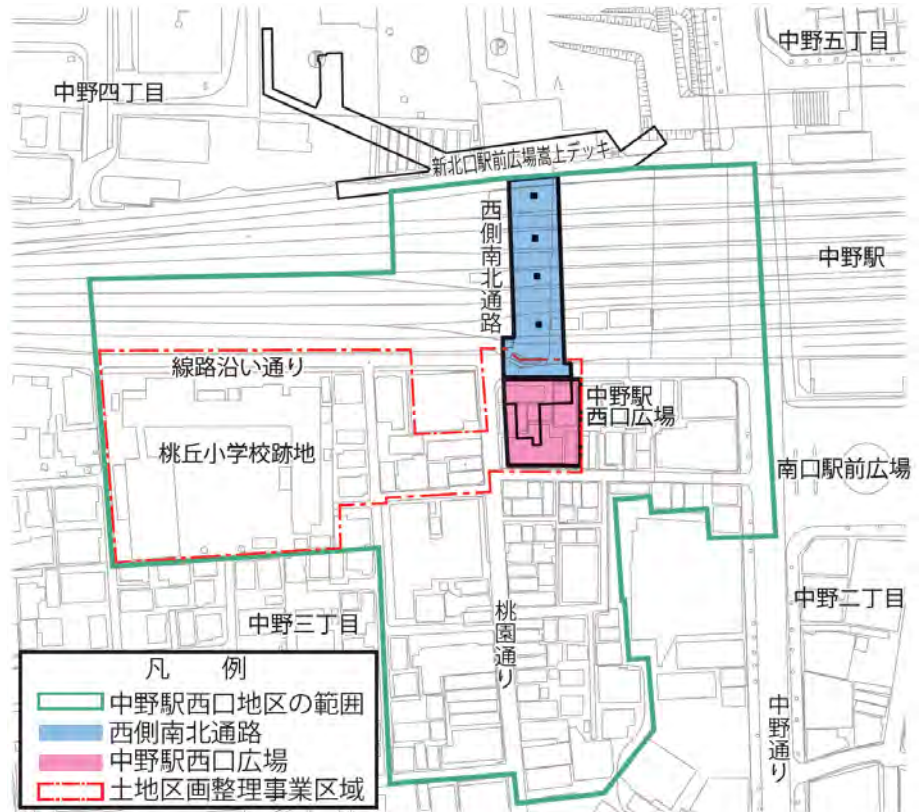
2-1

### (1) 中野駅西口地区まちづくり基本方針の概要 (平成27年10月策定)

2-2

中野駅西口地区の位置及び範囲

- ・ **地区の名称**  
中野駅西口地区
- ・ **地区の位置**  
中野区中野三丁目、  
中野四丁目 各地内
- ・ **地区の面積**  
約3.7ha



2-3

中野駅西口地区の将来像

**中野駅周辺地区**  
《広域中心拠点》  
【中野区都市計画マスタープラン】

**中野駅地区**  
《魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ》  
**中野三丁目地区**  
《文化的なにぎわいと暮らしの調和》  
【中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3】

- 中野駅西口地区の将来像**
- 立体道路制度の活用による駅の上空利用
  - 新たな駅前広場の整備や多様な都市機能の創出
  - 駅から連続したにぎわいの形成と暮らしの調和



2-4

### 土地利用の方針

#### A 地区（駅上空を中心とした地区）

- ・ 駅上空に西側南北通路、西側改札、駅ビルを一体的に整備
- ・ 駅周辺の回遊性や生活利便性の向上
- ・ 駅上空ににぎわいを創出する商業機能等を形成

#### B 地区（新たなにぎわいを創出する地区）

- ・ 土地区画整理事業による中野駅西口広場の整備や、街区の再編・道路の整備
- ・ 地区内外の回遊性や防災性・利便性の向上
- ・ 商業・業務・住宅等の多様な都市機能を集積
- ・ にぎわいを創出する拠点施設の整備
- ・ 共同化や協調建替え等にあわせて、歩行者空間やオープンスペースを創出

#### C 地区（住宅地区）

- ・ 駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した住環境の形成
- ・ 地区の回遊性を高める交通動線の確保

#### D 地区（駅前商店街を中心とした地区）

- ・ 共同化や建替えにあわせてまちづくりの手法を検討
- ・ 安全で快適な歩行者空間の創出



凡 例	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	土地区画整理事業区域
<span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	土地区画整理事業により整備する道路
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	駅ビル建設想定範囲

2-5



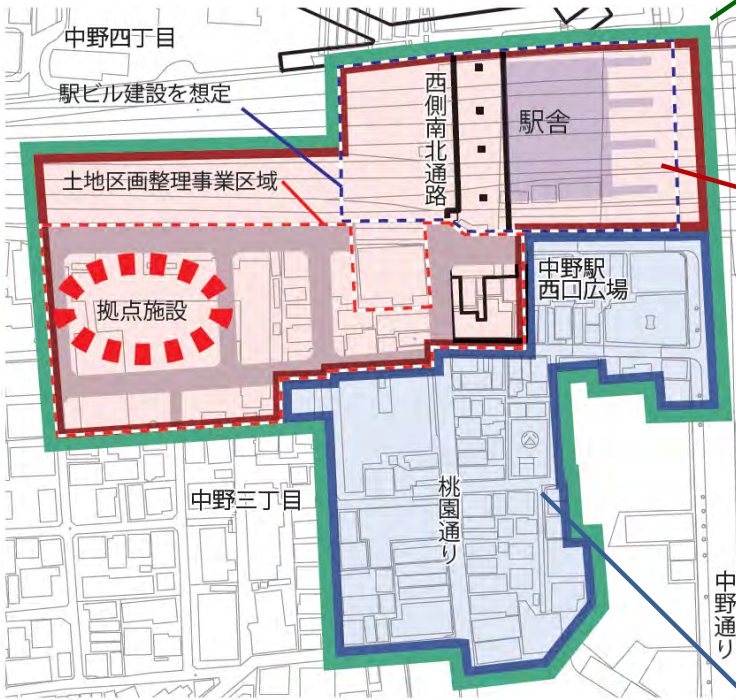
西側南北通路のイメージ図



中野駅西口広場のイメージ図

※イメージ図は現時点での検討に基づくものであり、今後の検討により変わる可能性があります。

まちづくりの手法



地区計画によるまちづくり

事業によるまちづくり

立体道路制度

立体道路制度を活用することにより、駅地区の回遊性を創出し、中野三丁目と中野四丁目をつなぐ西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備します。

土地区画整理事業等

土地区画整理事業により中野駅西口広場や街区の再編・道路の整備を行うとともに、土地有効利用事業により、桃丘小学校跡地を活用した、にぎわいを創出する拠点施設を整備します。

誘導型まちづくりの検討

地区の特性や課題を踏まえ、共同化や建替え等にあわせた誘導型のまちづくりを検討し、地区計画を定めていきます。

2-7

地区計画について

「都市計画法」や「建築基準法」により、都市全体を対象とした中でルールが定められています。

「地区計画」では、地区の特性などに応じ、地区単位で独自に、よりきめ細かなルールを定めることができます。

- ①用途地域
- ②建ぺい率
- ③容積率
- ④高度地区
- ⑤道路斜線制限
- ⑥隣地斜線制限
- ⑦日影規制
- ⑧防火・準防火地域

◆地区計画とは、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、地区の特性や課題を踏まえ、目指すべき将来像を設定し、地区の実情にあった一定のルールを都市計画に定め、まちづくりを進めていく手法です。（都市計画法第12条の5）

地区計画

目標

方針

地区整備計画

地区計画について

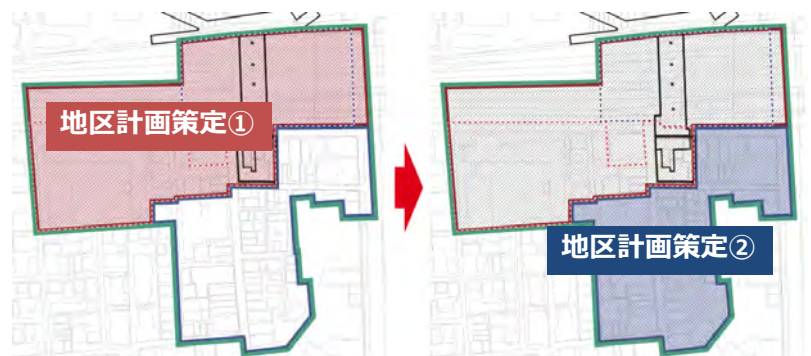
## ■ 地区計画で定められるルールの例 《建物等を建替える際のルール》

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の容積率、建ぺい率の制限
- ・ 建築物等の高さの制限
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の形態、色彩、意匠の制限
- ・ 垣又はさくの構造の制限

ほか

### まちづくりの展開

地区の実情を踏まえ、段階的に地区計画を定め、まちづくりを進めていきます。



## (2) 中野駅西口地区の都市計画

2-11

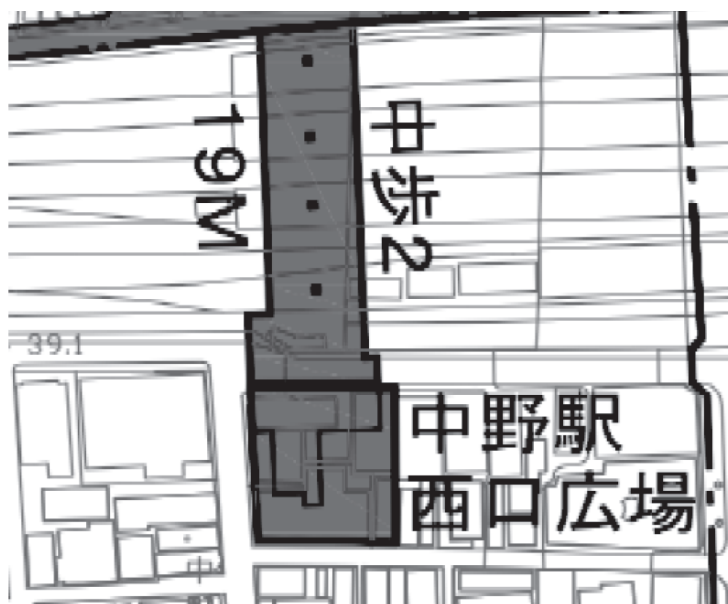
## 東京都市計画道路・交通広場(平成27年3月6日決定)

## ■東京都市計画道路

- 名称：中野歩行者専用道第2号線  
位置：起点 中野区中野四丁目  
          終点 中野区中野三丁目  
区域：延長 約80m  
構造：構造形式 高上げ式  
          幅員 19m  
備考：中野四丁目地内において  
          立体的な範囲を定める  
          (延長約70mの区間を対象)

## ■東京都市計画交通広場

- 名称：中野駅西口広場  
位置：中野区中野三丁目地内  
面積：約1,200 m<sup>2</sup>  
          ( 嵩上部約300 m<sup>2</sup>含む)



2-12



### 中野三丁目土地区画整理事業(平成27年3月6日決定)

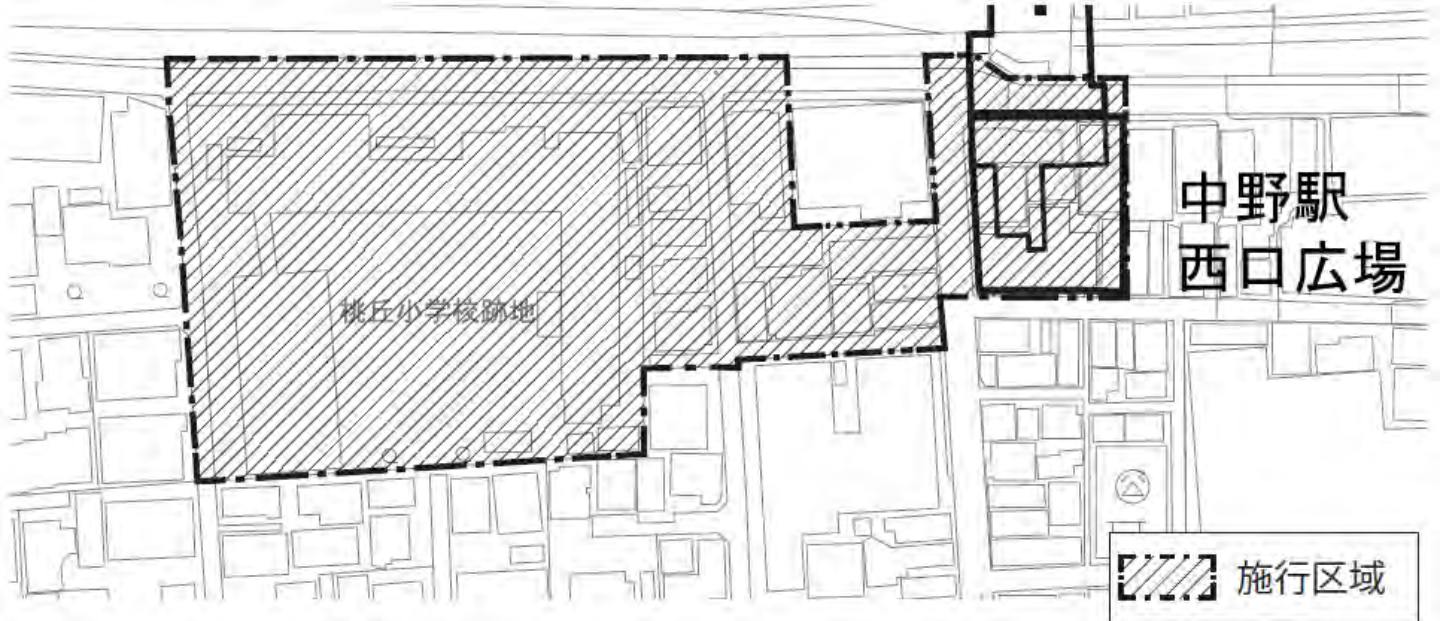
■東京都市計画土地区画整理事業

名称：中野三丁目土地区画整理事業

施行区域：図の通り

面積：約1.0ha

公共施設の配置：交通広場（中野駅西口広場）及び区画道路



2-13

### 中野駅西口地区地区計画(平成28年1月8日決定)

■東京都市計画地区計画

名称：中野駅西口地区地区計画

区域：図の通り

面積：約2.3ha

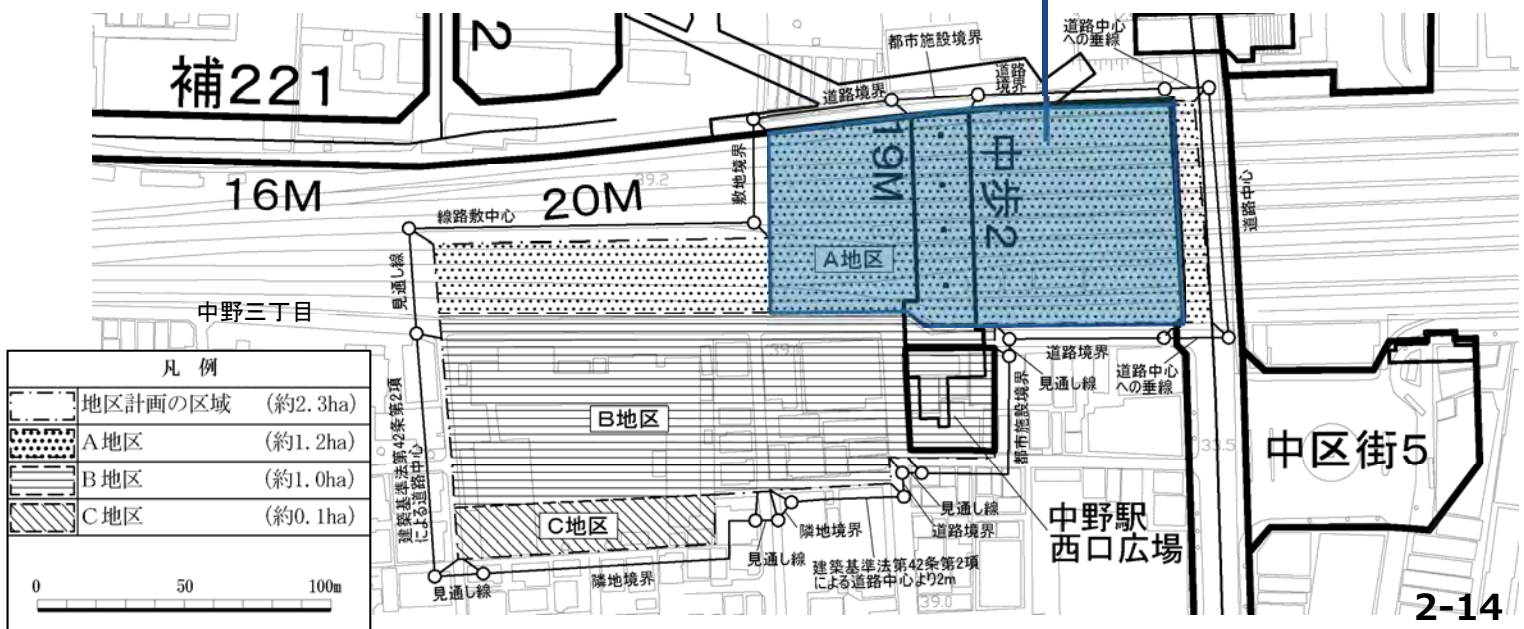
地区計画に  
定めた事項

目 標

方 針

地区整備計画

- ・建築物等に関する事項
- ・立体道路に関する事項



2-14