

中野四季の都市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
- 2.中野四季の都市北東エリアのまちづくりについて

平成31年2月15日
中野区都市政策推進室
中野駅周辺まちづくり分野



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

別紙参照

2.中野四季の都市北東エリアのまちづくりについて

中野四季の都市北東エリア整備方針(案)の概要について

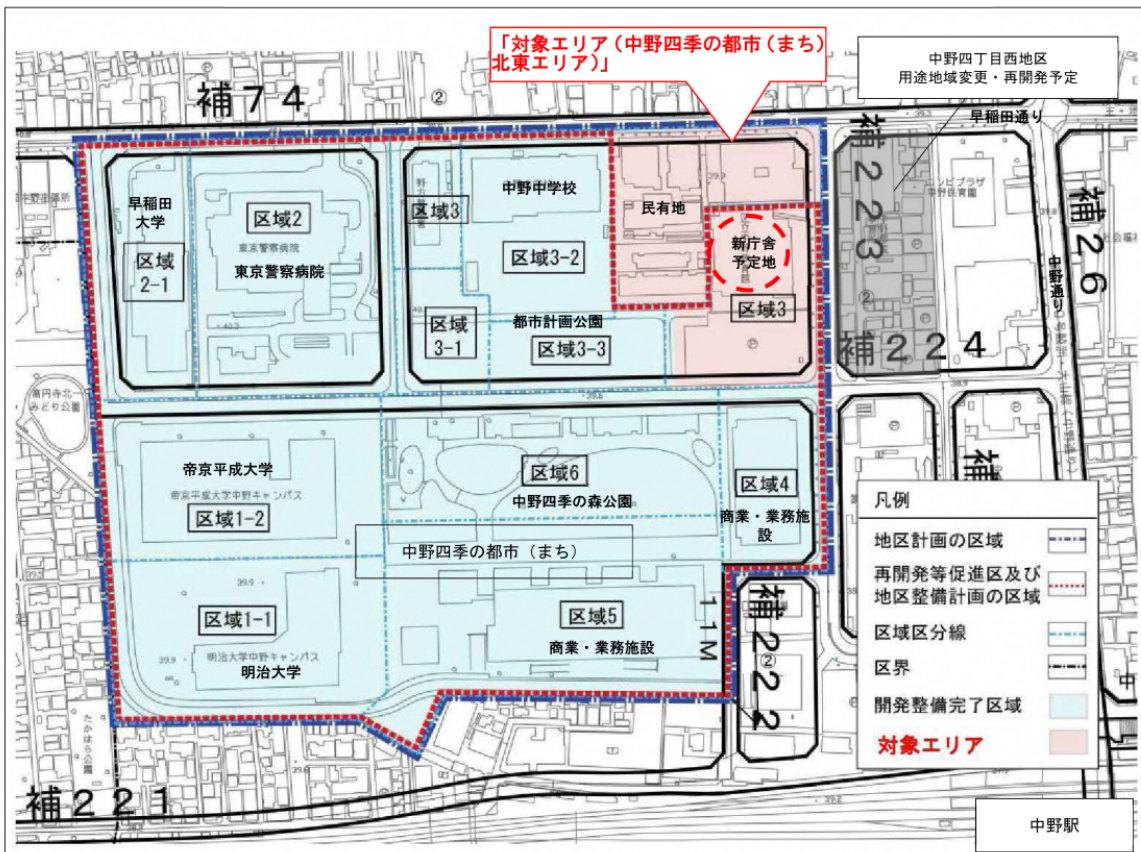
中野四季の都市北東エリア整備方針(案)

- 第1章 はじめに
- 第2章 方針の位置づけと上位計画
- 第3章 関連計画
- 第4章 エリアの現状と課題
- 第5章 エリアの将来像
- 第6章 エリア整備の方針
- 第7章 開発整備の進め方

1.はじめに

●エリアの位置及び範囲

- ・エリアの名称 中野四季の都市北東エリア
- ・エリアの面積 約2.2ha



対象エリア

1.はじめに

●策定の目的

これまでのまちづくり

- 警察大学校等の移転を機にまちづくりを推進
- ↓
- 「中野四季の都市」のまちびらき
- 中野駅北口の改札口改修
- 駅前広場・中野通りを横断する東西連絡路などの整備
- ↓
- 「中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3」を策定

直近の当エリアの動向

- 一部地権者による共同住宅建替え等の検討
- 区役所の新築移転計画

目的

- 新しい区役所予定地を含めてまちづくりの取り組みが期待される当エリアについて、目指すべきまちの将来像やまちづくりの方針をより具体的に示す
- 本方針に基づいた開発整備により、緑豊かなにぎわいの創出や防災性の向上につながるまちの実現を目指す

1.はじめに

●まちづくりの経緯

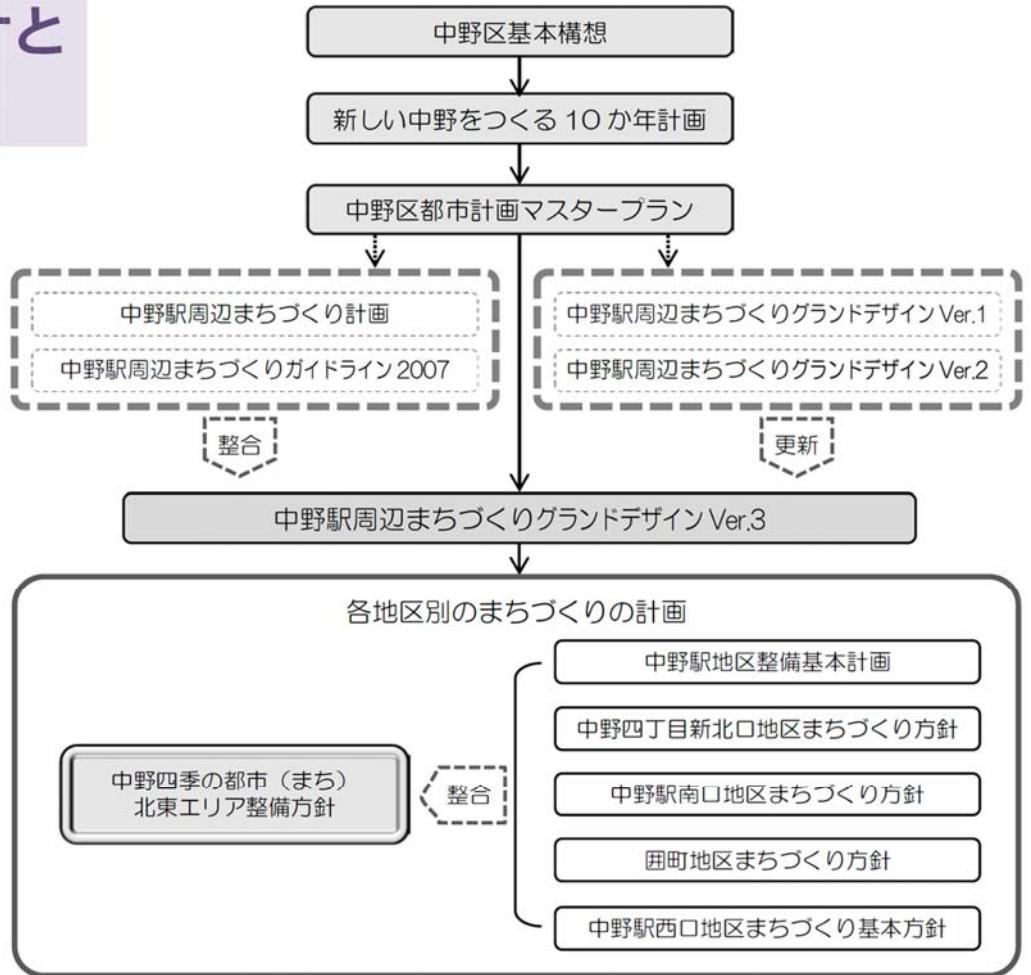
- 緑豊かなオープンスペースの創出
- まちの安全性の高まり
- 都市基盤施設の整備

主な経緯

平成13年(2001年)8月	警察大学校等が府中市に移転
平成17年(2005年)5月	「中野駅周辺まちづくり計画」策定
平成17年(2005年)8月	「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し」策定(東京都、中野区、杉並区)
平成18年(2006年)3月	財務省の土地処分方針決定(国有財産関東地方審議会)
平成19年(2007年)3月	「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」策定
平成19年(2007年)5月	財務省の土地処分開始
平成24年(2012年)3月	中野区画街路第1号線・第2号線、中野四季の森公園竣工
平成24年(2012年)3月	中野セントラルパークイースト竣工
平成24年(2012年)5月	中野セントラルパークサウス・レジデンス竣工
平成25年(2013年)4月	明治大学開校、帝京平成大学開校
平成26年(2014年)3月	早稲田大学中野国際コミュニティプラザ、中野区立中野中学校竣工
平成26年(2014年)10月	警視庁庁舎・宿舎竣工
平成29年(2017年)3月	中野四季の森公園拡張部竣工
平成31年(2019年)1月	中野四季の森公園地下自転車駐車場竣工(予定)

2.方針の位置づけと上位計画

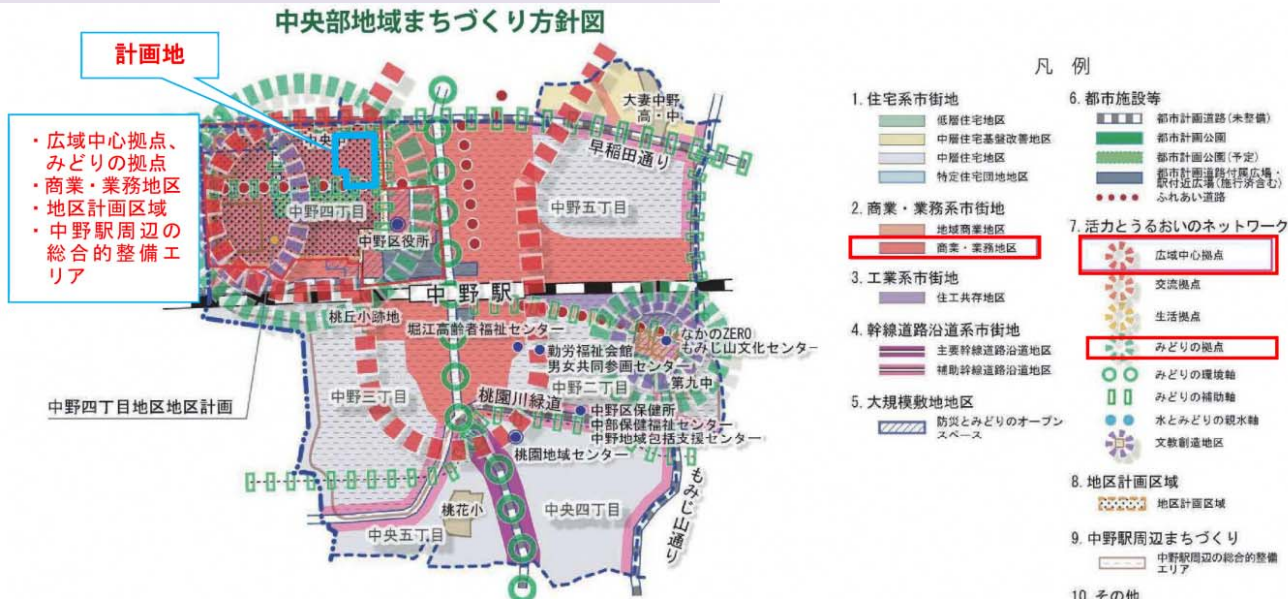
●方針の位置づけ



計画体系図

2.方針の位置づけと上位計画

●中野区都市計画マスタープラン

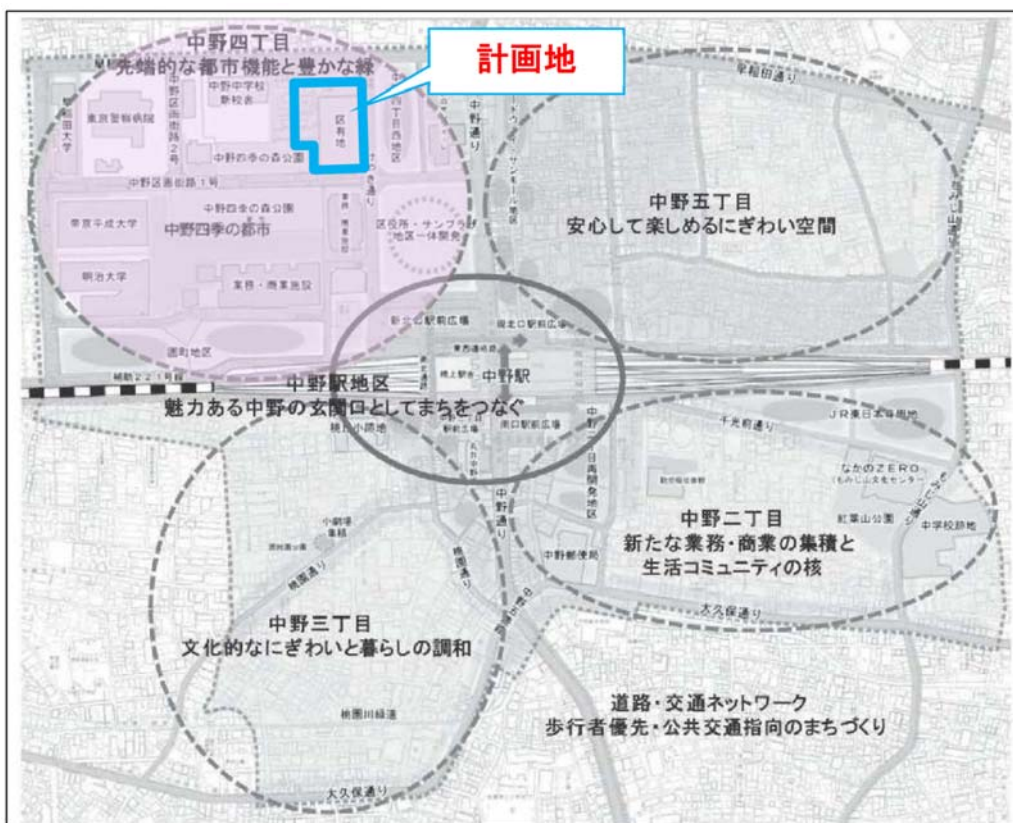


- 多様な都市機能の集積
⇒活気とにぎわいにあふれたまち
- みどり豊かな暮らしやすい住環境整備
⇒だれもが安心して快適に住み続けられるまち
- 人々が働き、学び、集い、楽しむ「広域中心拠点」として育成
- 駅周辺の回遊性を高める

2.方針の位置づけと上位計画

●中野駅周辺まちづくり
グランドデザインVer.3

中野駅周辺の将来像 東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点



2.方針の位置づけと上位計画

●中野駅周辺まちづくり
グランドデザインVer.3

中野駅周辺各地区の整備方針 (中野四丁目地区～先端的な都市機能と豊かな緑)

【地区のめざすべき姿】

- 中野の新たな魅力を生み出している
- これまで中野になかった魅力を発揮している
- 安全で快適な空間となっている
- 活発なコミュニケーションが交わされている。

【整備方針（中野四季の都市）】

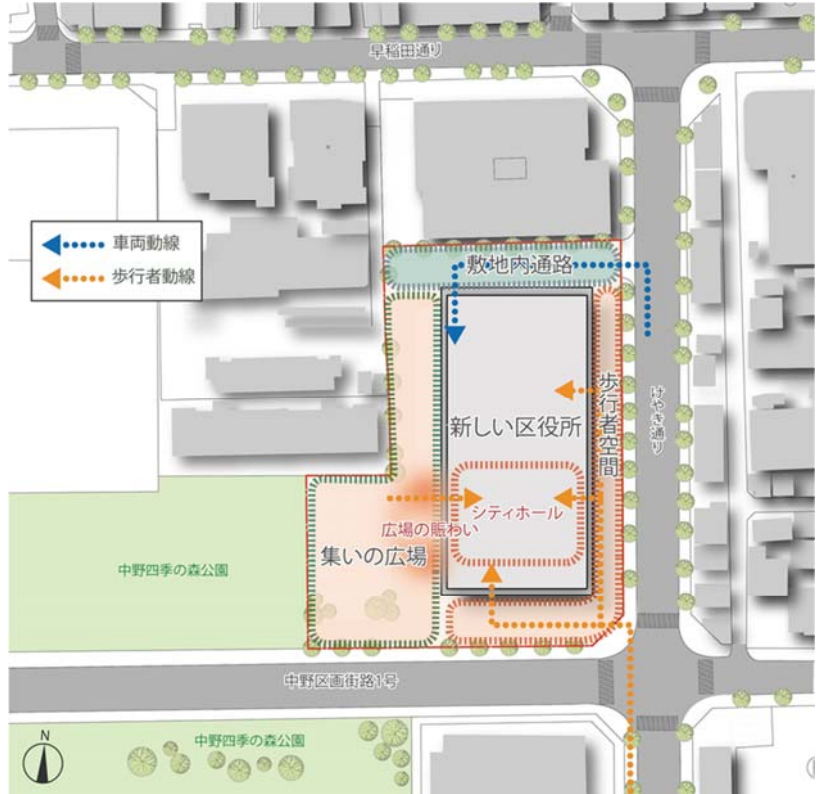
- 地区を有効に活用した魅力や集客力の向上、美観や環境の保全、非常時対応の連携確保などの取り組み
- 都市型居住機能の向上につながる民間住宅開発を誘導

3.関連計画 ●新しい区役所整備基本計画（平成28年12月）

コミュニティの中心となる区役所

- シティホールの整備
- グローバルな交流拠点の整備

災害対応能力の高い区役所



新区役所の配置及び動線図

3.関連計画 ●中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）

グローバル都市にふさわしい拠点形成

- 国際競争力強化に貢献する拠点を形成
- 職・住・遊のバランスのとれた市街地を形成
- 高度利用を誘導
- 東京西部都市圏の新たなシンボルとなる景観を形成



土地利用のイメージ

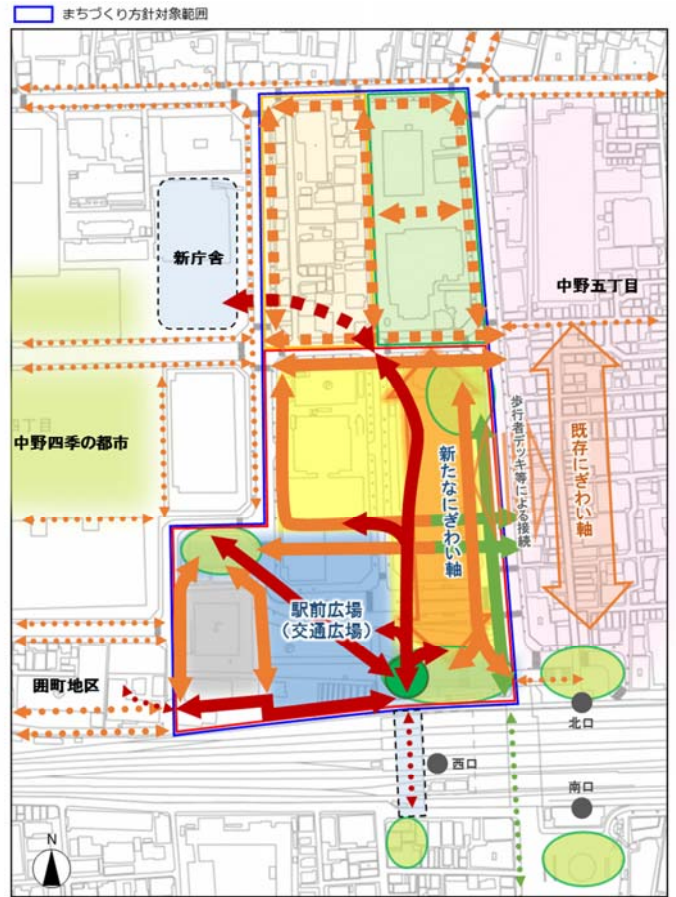
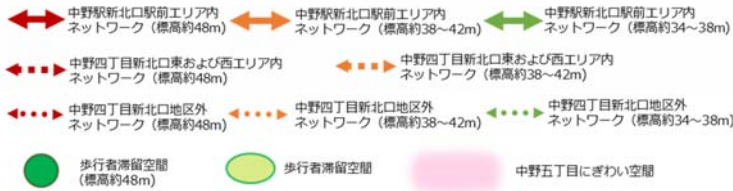
3.関連計画 ●中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）

にぎわいと安全・安心の空間創出

- ・ 駅・まち一体のにぎわい空間を創出
- ・ 防災性に優れた空間を創出

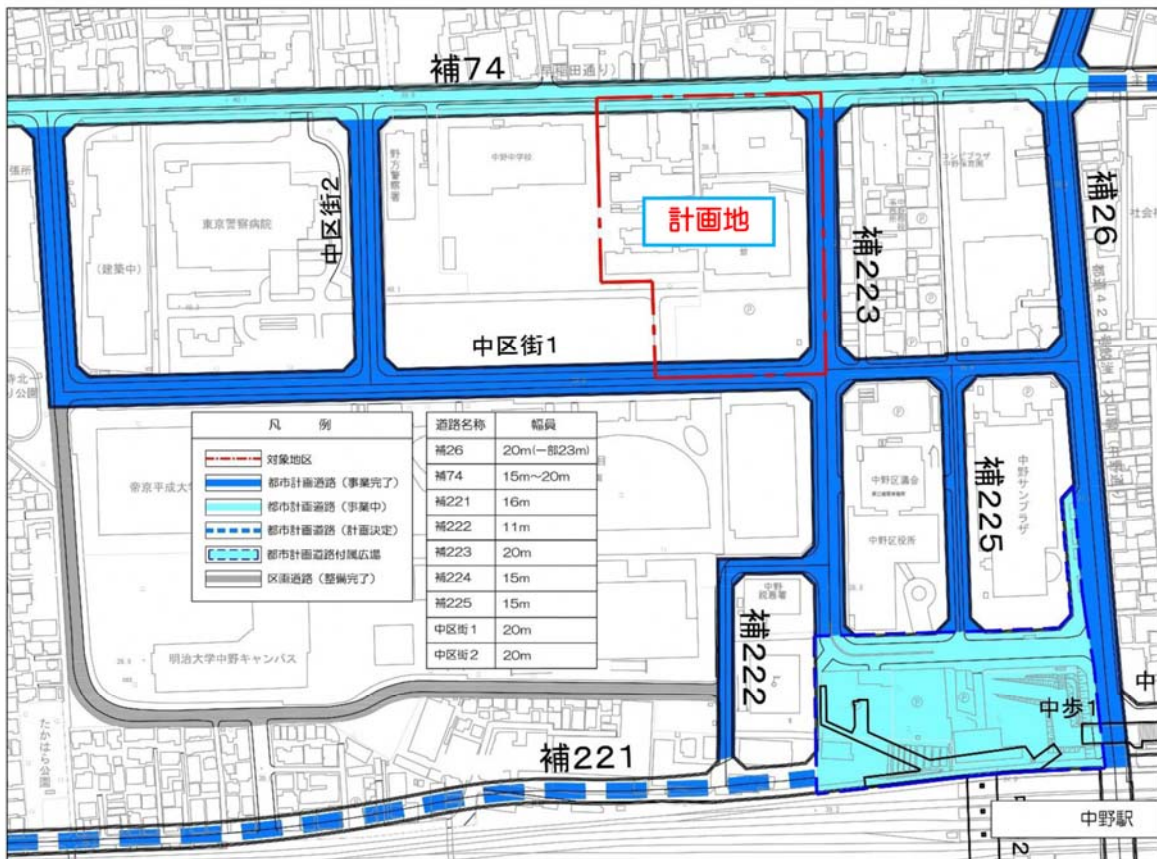
ユニバーサルデザインによる公共基盤整備

- ・ ユニバーサルデザインによる歩行者動線の最適な計画配置
- ・ 中野駅周辺における回遊性の向上
- ・ 歩行者デッキなどの立体的な動線の確保
- ・ 公民連携による公共基盤整備を検討



歩行者ネットワークイメージ

4.エリアの現状と課題 ●道路と歩行者空間



周辺道路状況

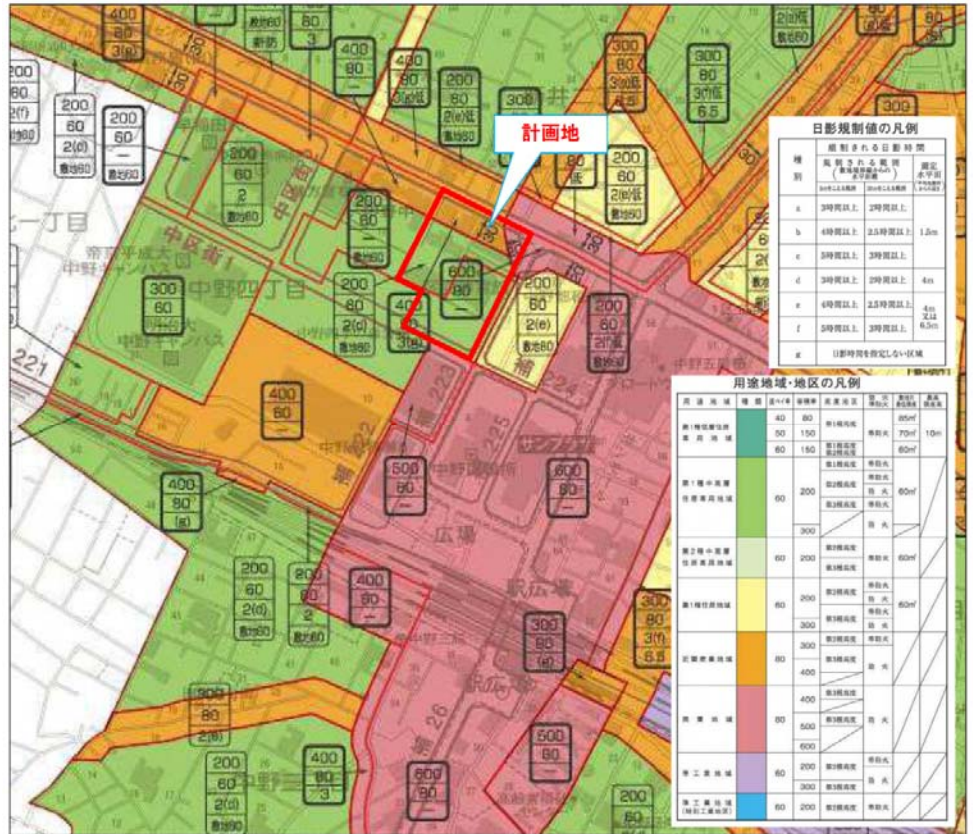
4.エリアの現状と課題

●都市計画

当エリアの用途地域

第一種中高層住居専用地域
容積率200%

※一部早稲田通り沿道
近隣商業地域
容積率400%



用途地域図

4.エリアの現状と課題

●防災機能

- 都指定避難場所「中野区役所一帯」に指定
- 警察大学校跡地の土地利用転換によるオープンスペースの確保
- 当エリア内はオープンスペースが乏しい

●にぎわい形成

昼間人口の増加と新たなにぎわいの発生

- 昼間人口20,000人増加
- 大規模イベントの開催

にぎわいの連続性

- 周辺地域の日常生活における様々な交流促進にも資する連続したにぎわい形成

●中野体育館の移転及び周辺の建物更新

- 中野体育館の移転後に新区役所を整備
- 旧耐震基準の年代に建築された共同住宅の建替誘導
- 安全・安心なまちづくりや建替えに向けた機運の高まり

5.エリアの将来像

●エリア整備の目標

中野四季の都市の整備

中野駅周辺のまちの活力に様々な形で貢献

- 震災時の大規模火災に対する安全な避難空間となる緑のオープンスペースの形成
- 多くの人々の憩いの場として新たなにぎわいの創出
- 大学キャンパスや大規模オフィスビル等による昼間人口の大きな増加

新たな都市機能の集積を発展

当エリア全体での

- にぎわい形成
- 区民交流の場の提供
- 災害時における拠点創出

⇒安全で魅力的な都市空間の創出

5.エリアの将来像

●エリアの将来像

中野区の行政機能の中枢を担う都市機能の導入

- コミュニティの中心となる新区役所整備による行政・区民サービスの向上
- 災害応急対応、災害復旧・復興の拠点となるオープンスペースの確保
- 広域避難場所の機能強化

まちの活力増進を担うにぎわい・都市居住機能の導入

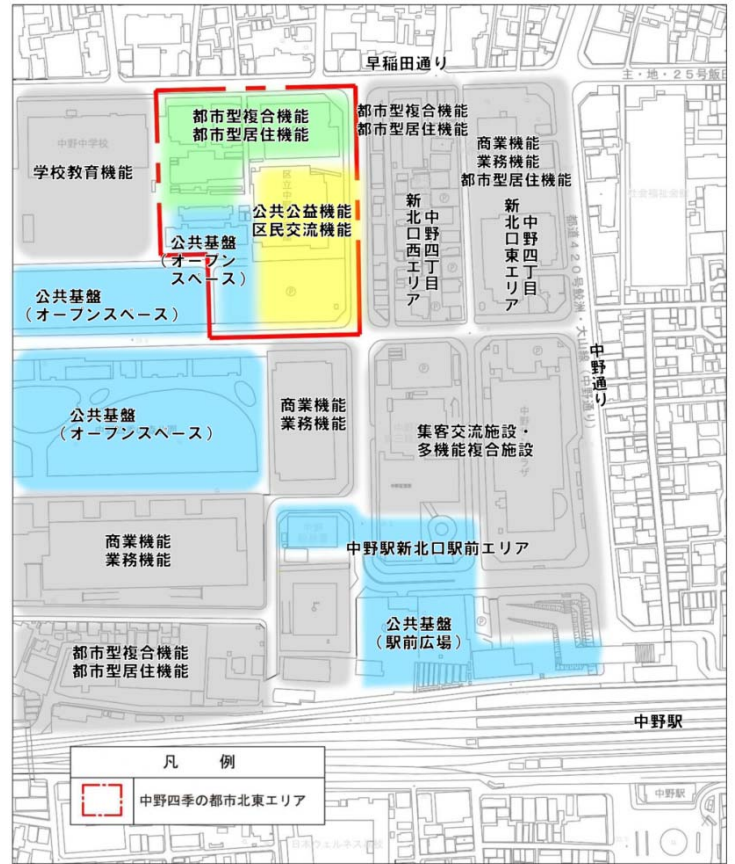
- 建物低層部へのにぎわい施設の導入
- 建物周囲のオープンスペースとの連続性に配慮した区民交流・にぎわい機能
- 交流機能と調和した都市型居住機能の充実
- 中野駅から後背の住宅地へとつながるにぎわい動線の創出
- オフィスや大学施設と連携したにぎわい・交流空間の創出

エリア内外の交通ネットワークの強化

- 中野駅から新区役所へとつながるデッキ整備
- 後背の住宅地へとつながる歩行者空間の整備
- 建物周辺のオープンスペース・広場・緑地と連携した歩行者空間の整備
- 中野四季の森公園地下自転車駐車場へのアクセス動線の確保

6.エリア整備の方針 ●土地利用の方針

- 都市型居住機能の向上
- 建物低層部へのにぎわい空間の導入
- 周辺街区と連担した商業空間整備
- エリア内に人を呼び込む空間づくり



土地利用のイメージ図

6.エリア整備の方針 ●基盤整備・施設整備の方針

歩行者空間の確保

- ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な歩行者空間・デッキ等の整備
- にぎわい・交流空間や緑の計画との連携

エリア内外をつなぐ歩行者動線

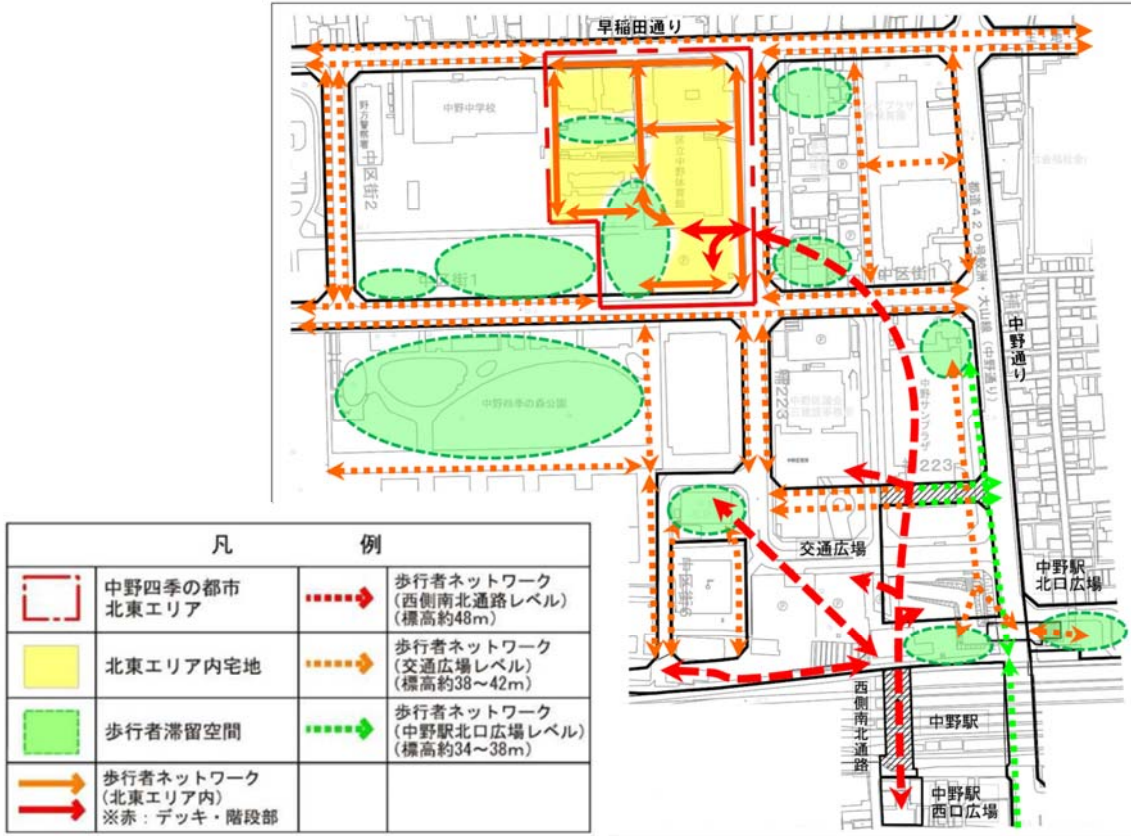
- 当エリア周辺の歩行者空間と連携した歩行者デッキの整備
- 駅から当エリア内を通り北側早稲田通り沿道への新たな動線の確保

歩道状空地・歩行者通路

- 歩道と一体となった安全で快適な歩行者空間となる歩道状空地の整備
- 当エリア内の歩行者の回遊性を確保する歩行者通路の整備
- 建物整備に合わせた整備

6.エリア整備の方針

● 基盤整備・施設整備の方針



歩行者ネットワークのイメージ図

6.エリア整備の方針

● 基盤整備・施設整備の方針

にぎわい・交流空間の創出

にぎわい・交流機能

新区役所整備

- 屋外のオープンスペースとの連続性に配慮
- 低層部に交流空間等を配置

当エリア内の建築物

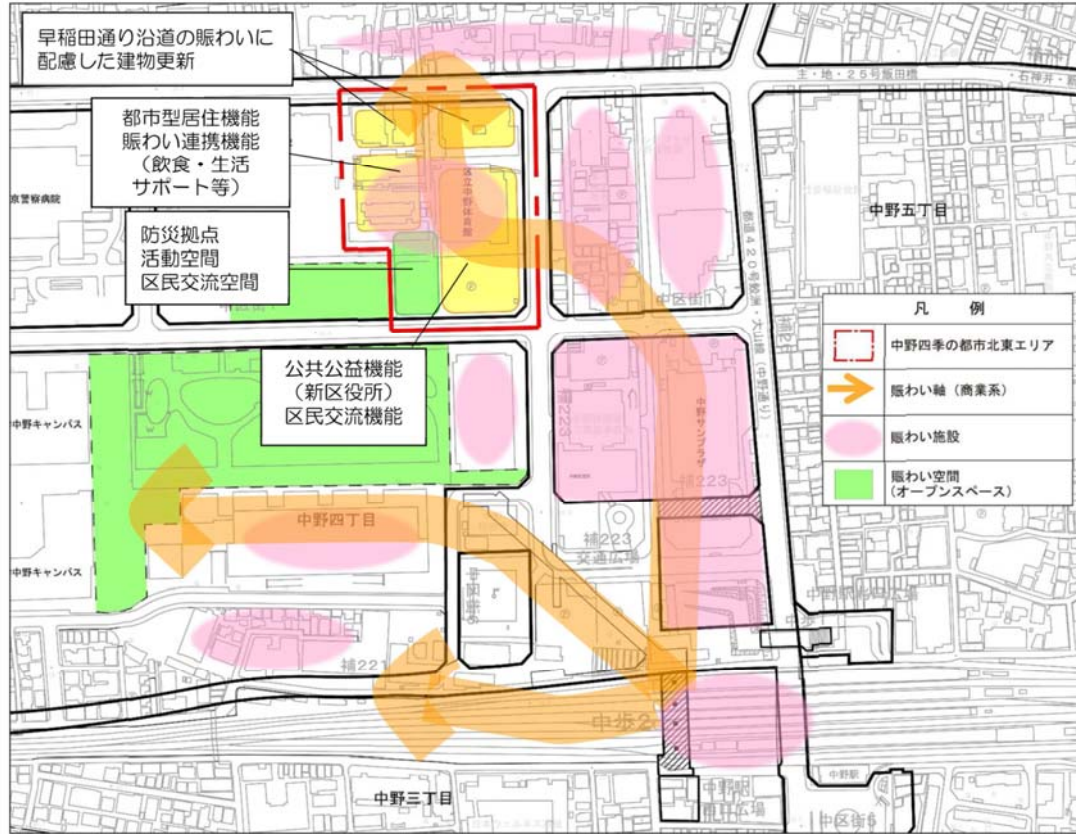
- 交流やにぎわいに資する飲食・生活サポート機能等を配置

- 当エリア内外に渡るにぎわい軸を創出
- 建物周辺のオープンスペースや近隣に立地する大規模オフィス・大学等と連携したにぎわいや交流の場

歩行者動線

新区役所から当エリア内を通り北側早稲田通り沿道への歩行者動線

6.エリア整備の方針 ● 基盤整備・施設整備の方針



にぎわい・交流空間の配置イメージ図

6.エリア整備の方針 ● 基盤整備・施設整備の方針

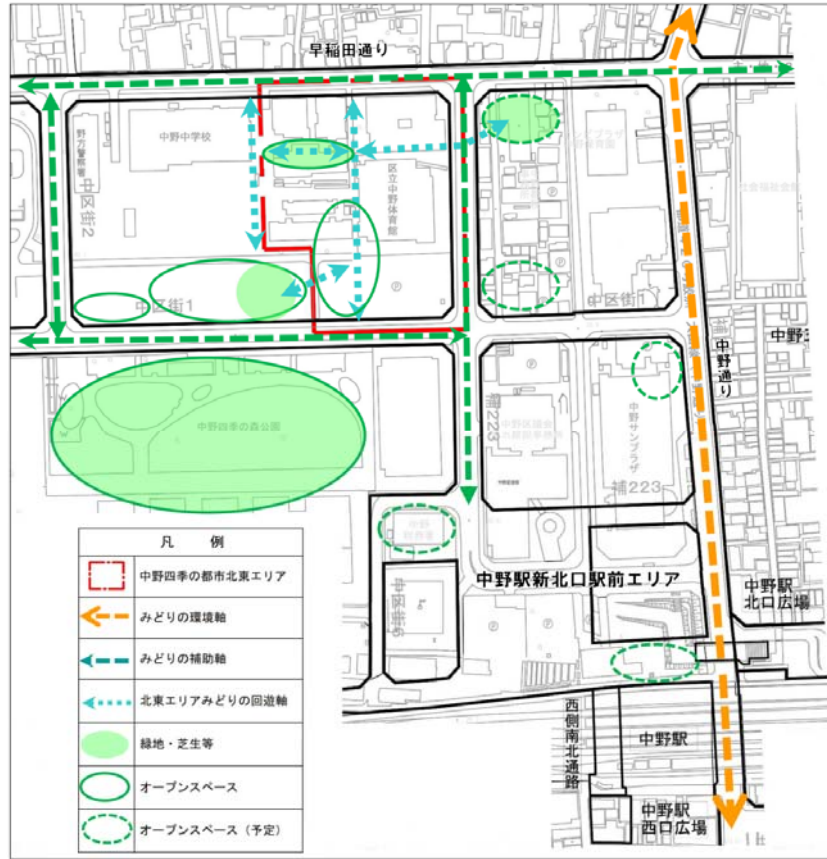
建物や公園と連携したオープンスペース

- 都市計画公園とオープンスペースを一体的に配置
緑化、にぎわい・交流等の機能を効果的に導入
- 建物周辺へのオープンスペースの設置
建物内外に連続したにぎわい・交流機能

緑化

- 歩道状空地の緑化
上位計画の「みどりの環境軸」「みどりの補助軸」に沿った緑化
- オープンスペースの緑化
歩行者の回遊機能やにぎわい・交流機能等との共存に配慮する

6.エリア整備の方針 ● 基盤整備・施設整備の方針



緑化・オープンスペースの配置イメージ図

6.エリア整備の方針 ● 基盤整備・施設整備の方針

にぎわいと調和した都市居住空間

- 都市型居住機能の充実
敷地集約化や土地の高度利用による職住近接の安心、安全な住宅を整備
- 区民交流やにぎわいと調和した住環境の創出

防災

- 災害応急活動の拠点機能を補完するオープンスペースを官民で確保
(平常時には区民交流空間として活用)
- 広域避難場所としての安全性の向上
建築物の耐震性能の向上
オープンスペースの拡大

6.エリア整備の方針

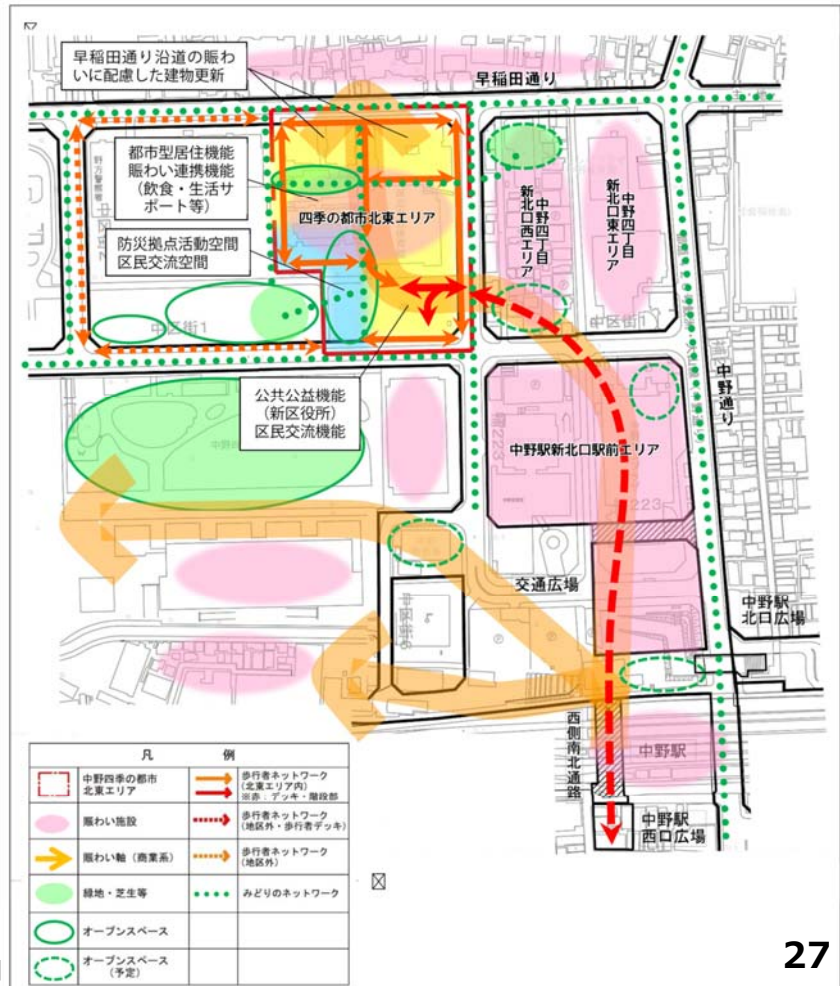
●エリア整備の方針

様々な公共的な機能が求められる

- 歩行者空間
- 緑化
- にぎわい・交流
- 広域避難場所 等

限られた敷地の有効活用

公共空間づくりとして、複数の機能が担えるような整備を行う



エリア整備のイメージ図

7.開発整備の進め方

●再開発等促進区による開発整備の誘導

中野四丁目地区地区計画

警察大学校等跡地（大規模未利用地）

- 警察大学校等跡地の国有地の活用
- 国有地を取得した複数権利者による一斉開発整備

当エリア（既存市街地）

- 地権者の建替え更新のタイミングに合わせた段階的な整備
- 旧耐震基準の年代に建築された共同住宅の建替更新

再開発等促進区を適用

再開発等促進区の範囲を当エリア全体に適用

再開発等促進区

- 公共と民間のパートナーシップによる開発整備
- 道路、公園等の骨格的基盤整備と土地の合理的かつ健全な高度利用を同時に実現

再開発等促進区

都市基盤整備や建築物敷地内等での公共的空間整備を進めながら土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることとして、望ましい建替更新を誘導していく

(参考) 再開発等促進区を定める地区計画について

都市計画

都市全体の広い範囲が対象

地区計画

地区の特性を踏まえ、その地区独自のきめ細かなルールを定める

再開発等促進区

- まとまった規模を有する低・未利用地の土地利用転換を図る
↓
- 土地の有効利用、都市機能の増進、住宅・業務床等特定用途の供給促進、地域の活性化の拠点づくり等を誘導する手法
- 建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画
- 用途・容積率の制限、建築物の高さの制限等について一般規制を超えることができる（条件あり）

7.開発整備の進め方

● 建築物等の整備の考え方

開発整備において想定する容積率の考え方

再開発等促進区を定める地区計画における容積率について

- 以下の項目を踏まえ総合的に判断
 - 開発計画の内容の優良性
 - 開発地及び周辺市街地に対する貢献度
 - 道路等の都市基盤施設等とのバランス
 - 日照や景観に対する配慮
 - 周辺市街地との調和等
- 都市計画の決定権者である東京都との協議による

当エリアにおける容積率

日照や風環境など良好な環境確保に配慮して、有効空地の確保や地区施設の配置などの貢献度合いに応じ、概ね550%を上限として検討する。

7.開発整備の進め方

●建築物等の整備の考え方

有効空地計画の考え方

有効空地について

再開発等促進区を定める地区計画では、地区施設等の公共施設ばかりでなく、建築物敷地内において日常一般公衆の利用に供する空地を一定割合以上設ける必要があります。

当エリアにおける有効空地計画

- 敷地内に設ける有効空地は、隣接する建築物敷地と協調した配置を行う
- より優れた計画の実現を目指し、当エリア全体で有効空地の最低限度を確保することを検討

7.開発整備の進め方

●建築物等の整備の考え方

壁面後退の考え方

ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおいて壁面後退を行います。

- 壁面後退により創出されるオープンスペースは、公共歩道との一体的な整備により、安全で快適な歩行者空間の創出を図る
- 原則として歩道状のオープンスペース部分は、地区施設として都市計画に定める
- 各建築敷地ごとに隣接する建築物や地区施設等の公共空間との関係に配慮しながら、当エリア全体の望ましい建築物の配置に沿った壁面後退を行う
- 建替え更新が当面見込まれない敷地にあっては、具体的な開発計画に合わせた地区整備計画を定める際、壁面後退の検討を行う

7.開発整備の進め方

●建築物等の整備の考え方

日影への配慮

警察大学校等跡地の方針

- 一団の大規模敷地を新たに整備する基盤施設等で敷地分割し、分割後の地権者が各々土地活用していく際の周辺への配慮事項として、再開発等促進区の区域内の複数の建築物を一の敷地にあるものとみなして、区域外に生じる日影が都条例で指定する時間以上にならないようにすること

当エリアの方針

- 当エリアは既存市街地のため、建築物の敷地ごとに、北側に空地を設け壁面を後退させるなど、敷地外に生じる日影に配慮すること
- 当エリア北側の早稲田通り沿道の日影時間を指定しない区域に対する日影等の影響についても、住居としての土地利用が行われることに配慮した建築計画とすること

電波障害・風環境等への配慮

周辺市街地へ著しい影響を及ぼすおそれのある電波障害や風環境等の環境項目については、事前に調査・予測を行い、その結果に基づき必要な対策を講じること

7.開発整備の進め方

●建築物等の整備の考え方

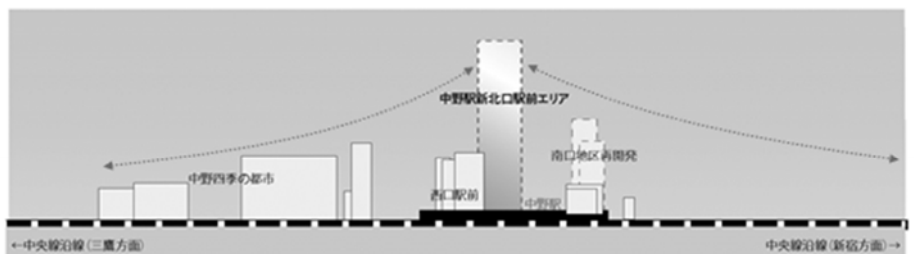
街並み形成の考え方

駅周辺全体の高層建築物群とその周辺の中低層の市街地における建物の高さに配慮しながら当エリア内の建物高さを設定するなど、調和のとれた街並みの形成をめざすものとする

(中野駅周辺の建築物)

- 中野四季の都市
高さ100メートルクラスの新
たな高層ビル群の形成
- 中野駅南口
高さの限度を150メートルと
する市街地再開発事業
- 中野駅新北口地区
中野駅周辺に立地する高層建
築物群や大規模な集客交流施
設、オープンスペースなどに
より、一体的なまとまりを
もった新たなシンボル、ラン
ドマークとなることをめざす

東西方向（南側より中野駅周辺を望む）



南北方向（西側より中野駅周辺を望む）



中野駅周辺のシンボリックな街並み形成のイメージ