

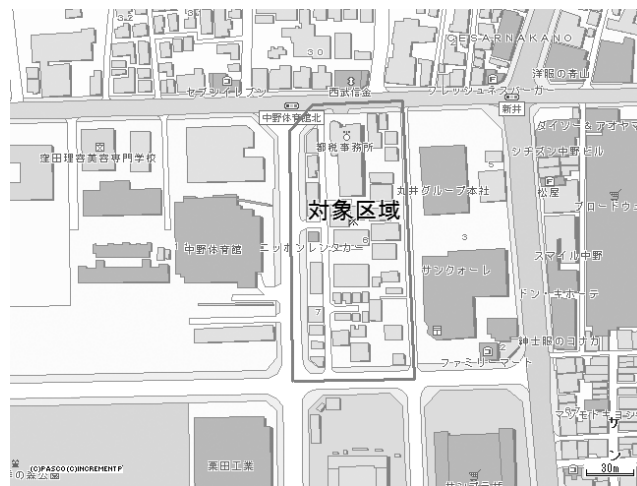
## 中野四丁目新北口西エリアのまちづくりについて

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、地権者間の話し合いが進められている。また、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、現在の準備組合での検討状況について報告する。

今後区は、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. 準備組合の検討状況

別紙「中野四丁目西地区のまちづくりの考え方」（準備組合作成）のとおり

### 3. 今後の予定

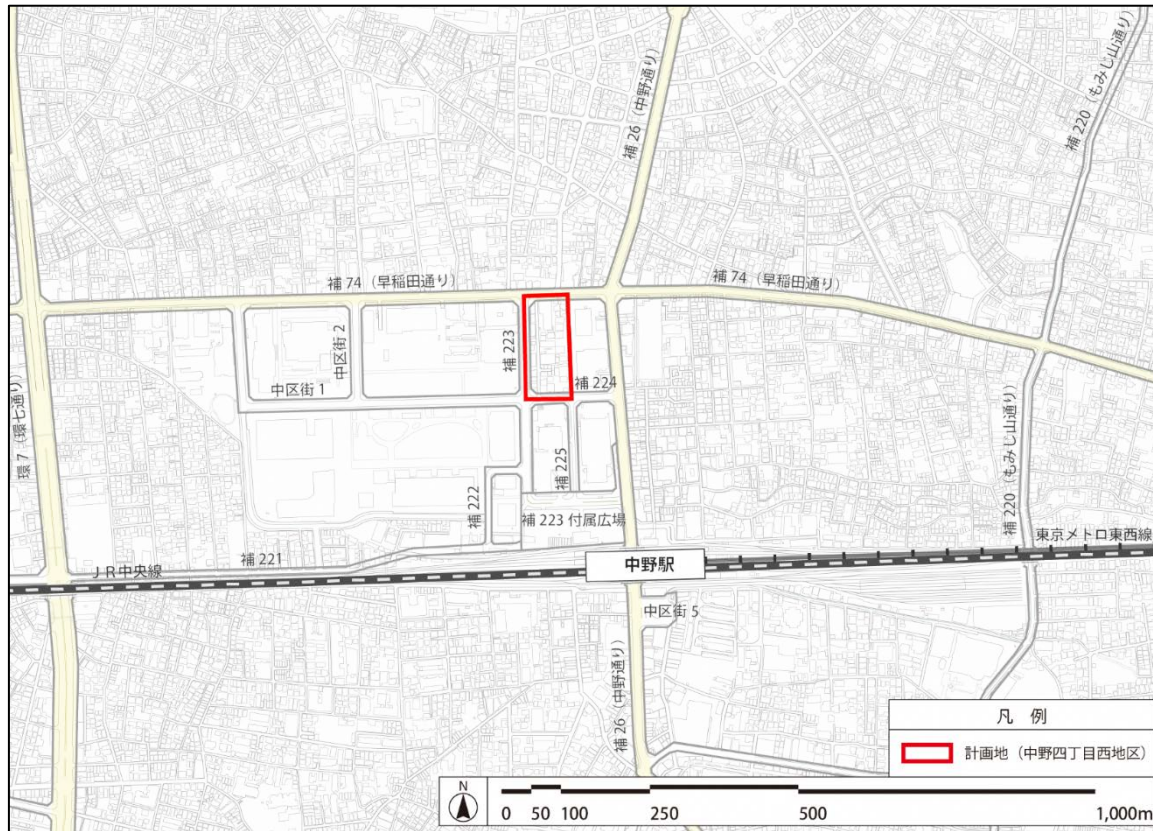
2019年度に、都市計画決定手続を実施

# 中野四丁目西地区のまちづくりの考え方

## 1. 地区の概要

地区名	.....	中野四丁目西地区
所在地	.....	東京都中野区四丁目6,7番
区域面積	.....	約 1.3 ha
用途地域等	.....	商業地域 (600%/80%)、第一種住居地域 (200%/60%)
接道状況	.....	北:幅員15.0m都道、東:幅員7.5m区道、南:幅員15.0m区道、西:幅員20.0m区道
権利者の概要	.....	41件

### 位置図

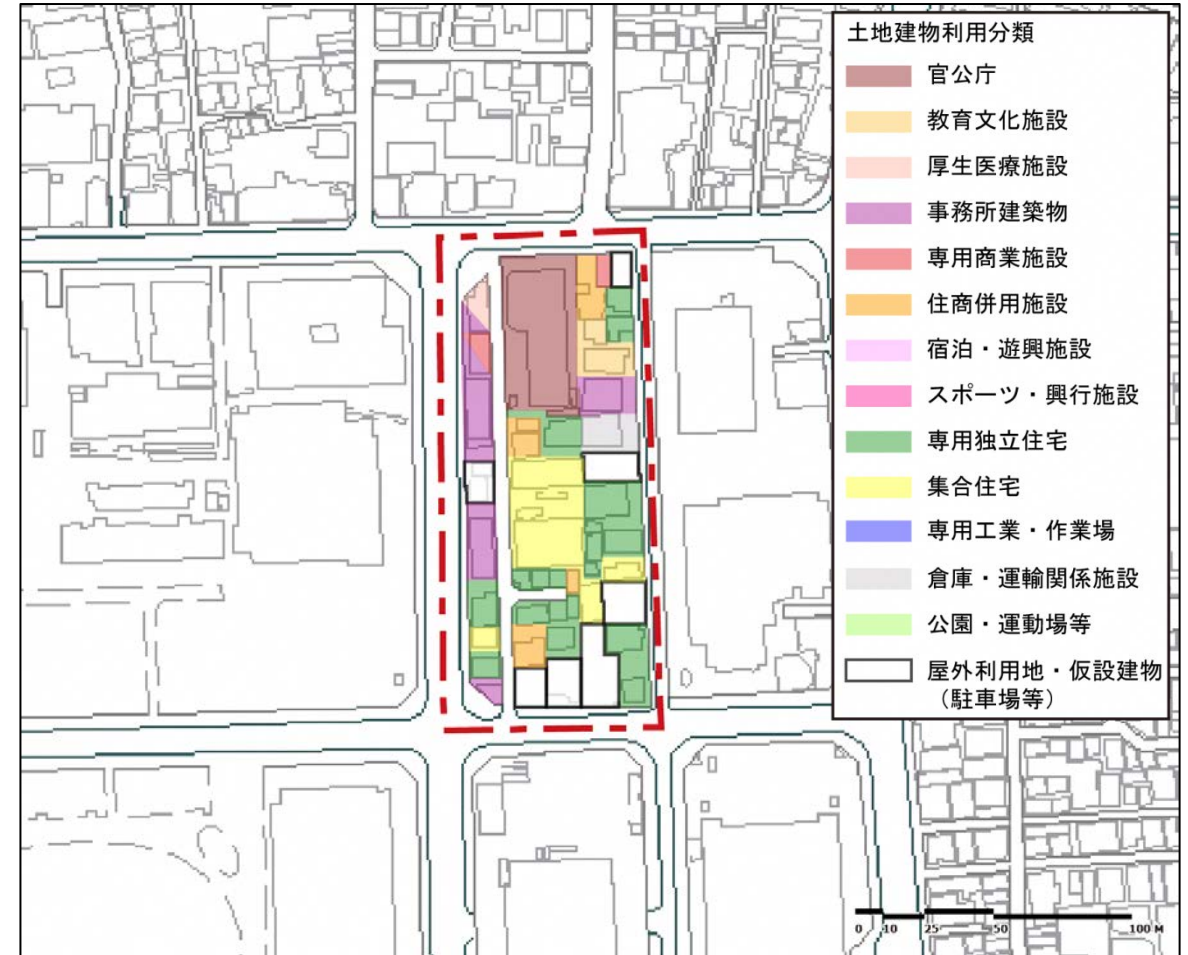


## 2. まちづくりの経緯

- 平成27年10月 まちづくり勉強会 開始
- 平成28年 5月 まちづくりを考える会 設立
- 平成28年10月 再開発協議会 設立
- 平成29年 3月 市街地再開発準備組合 設立

## 3. 地区の現況と課題

### 土地利用の状況



### 地区の課題

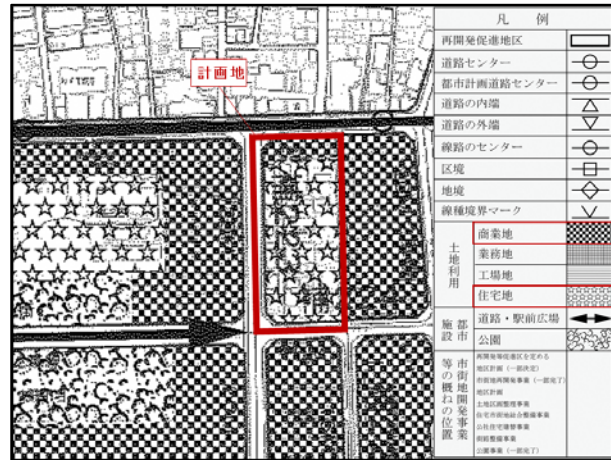
- 土地が細分化され、駅前周辺地区と協調した高度利用が困難となっており、まちのにぎわいと活力の創出に寄与する機能集積が進められていない。
- 道路の歩行空間が十分とは言えず、拠点地域に相応しい周辺と連続した快適な歩行者回遊ネットワークが整備されていない。
- 地区内には細街路や袋小路が残っており、都の指定する避難場所と一体となった地域防災機能を果たせていない。
- 緑地空間が乏しく、周辺街区や道路のみどりと連続性が創出できていない。

## 4. 上位計画の位置づけ

### (1) 東京都の上位計画

1) 都市づくりのグランドデザイン (平成29年9月)	● 当地区は「 <b>中枢広域拠点域（西部〔H〕）</b> 」に位置
2) 都市計画区域の整備、開発及び保全 の方針（平成27年3月）	● 当地区は「 <b>都市環境再生ゾーン、生活拠点</b> 」に位置
3) 東京都市計画 都市再開発の方針 (平成27年3月)	● 当地区は「 <b>再開発促進地区（土地利用：商業地・住宅地）</b> 」に位置
4) 東京都住宅マスタープラン (平成29年3月)	● 当地区は「 <b>重点供給地区、特定促進地区</b> 」に位置

都市再開発の方針付図(中野駅周辺地区)



重点供給地域位置図(区部)



### (2) 中野区の上位計画

1) 中野区都市計画マスタープラン (平成21年4月)	● 当地区は「 <b>中央部地域、広域中心拠点（中野駅周辺）、商業・業務地区</b> 」に位置
2) 中野区みどりの基本計画 (平成21年8月) ※改定中	● 当地区は「 <b>中央部地域</b> 」に位置
3) 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）	● 当地区は「 <b>中野四丁目地区、四丁目西地区</b> 」に位置
4) 中野駅地区整備基本計画 (平成30年11月改定)	● 当地区は「 <b>歩行者優先エリア</b> 」に位置
5) 中野四丁目新北口地区まちづくり方針 (平成30年3月)	● 当地区は「 <b>中野四丁目新北口西エリア（都市型複合機能・都市型居住機能）</b> 」に位置

### 中野四丁目新北口地区まちづくり方針(平成30年3月)

**中野四丁目新北口地区が目指す都市像**

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

**中野四丁目新北口地区の基盤整備の方針**

ユニバーサルデザインによる公共基盤整備

- 中野駅周辺における回遊性の向上
  - 地区内外のデッキ等歩行者ネットワーク形成
- 交通結節点としての円滑化・利便性の向上
  - 建物整備に合わせ公共自転車駐車場整備
  - 観光バスや貸切バスの乗降スペース確保

**中野四丁目新北口西エリア(当地区)に誘導する主な都市機能**

- まちの活力増進を担う都市型複合機能
- 職住近接を実現する高品質なレジデンス
- 中野駅新北口駅前エリアなど隣接地区との機能的な連携動線
- 開発によって創出されるオープンスペース

歩行者ネットワークのイメージ

**図の凡例**

- 歩行者動線
- 南北通路レベル(標高約48m)
- 交通広場レベル(標高約38~42m)
- 中野駅北口広場レベル(標高約34~38m)
- 縦動線(エレベーター)

## 5. まちづくりコンセプト

本事業では「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。」を目的とし、これを実現するため、市街地再開発事業により以下の方針に基づいたまちづくりを進める。

### 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 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
- 2-3 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

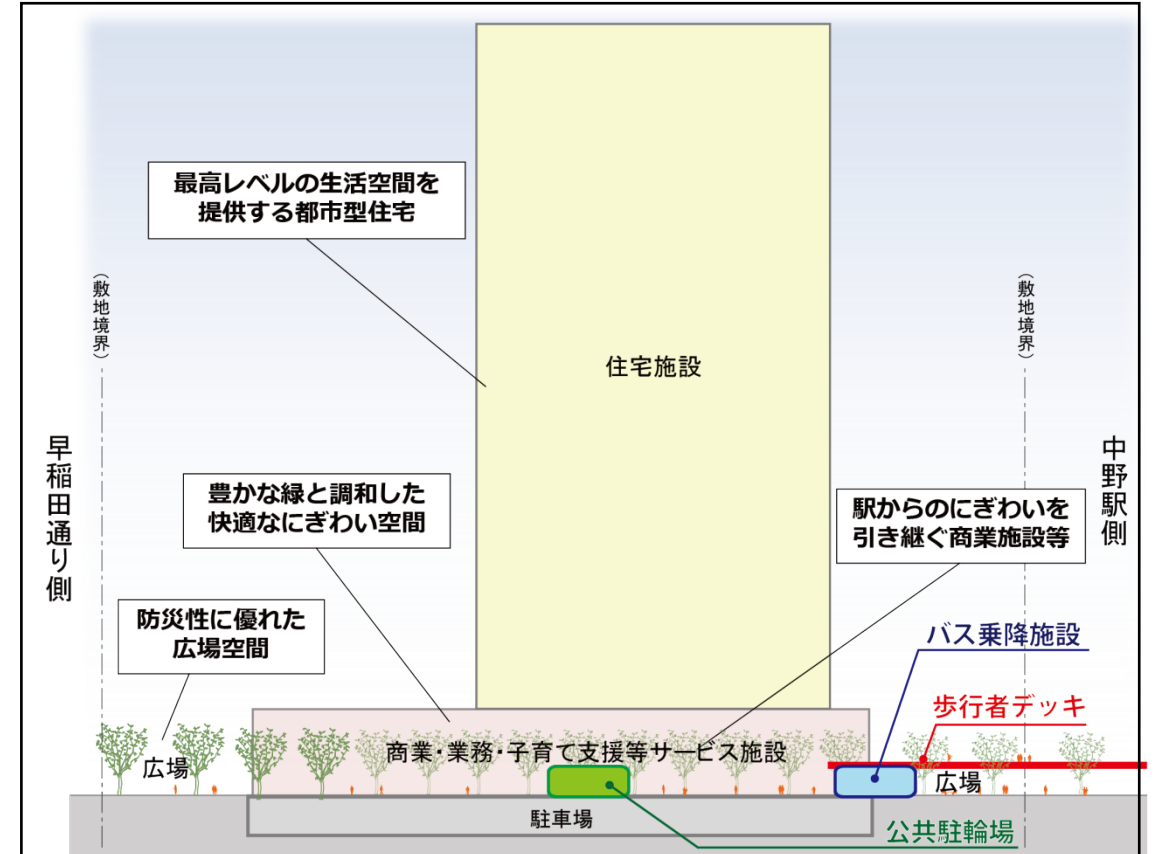
### 方針4. 周辺地区と連続した快適な緑地空間の創出

- 4-1 周辺地区と連携したみどりの軸の形成

整備方針図



施設イメージ図



## 6. 今後のスケジュール（予定）

2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度～
計画検討	都市計画手続き	組合設立等認可、建設工事					