

平成30年(2018年)3月20日
中野駅周辺・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料
都市政策推進室中野駅周辺まちづくり担当

中野四季の都市(まち)のまちづくりについて

中野四季の都市(まち)のうち、今後まちづくりが望まれる区有地を含むエリアにおいて、まちづくりの主体となる区を含む地権者等は、まちの将来像や望まれる開発整備のあり方を共有していく必要がある。このため、区は「中野四季の都市(まち)北東エリア整備方針」を策定することとし、今般、盛り込むべき内容を骨子として取りまとめたので報告する。

1. 中野四季の都市(まち)北東エリア整備方針の骨子

別添のとおり

2. 今後の予定

関係する地権者等と話し合いを行いながら整備方針案をとりまとめ、平成30年度中の策定を予定する。

中野四季の都市(まち)北東エリア整備方針の骨子

1. 整備方針の目的

中野駅北口の警察大学校等跡地は、中野四丁目地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）に基づいた都市基盤整備や建築物整備により概ねの開発整備が完了し、中野四季の都市(まち)として親しまれている。

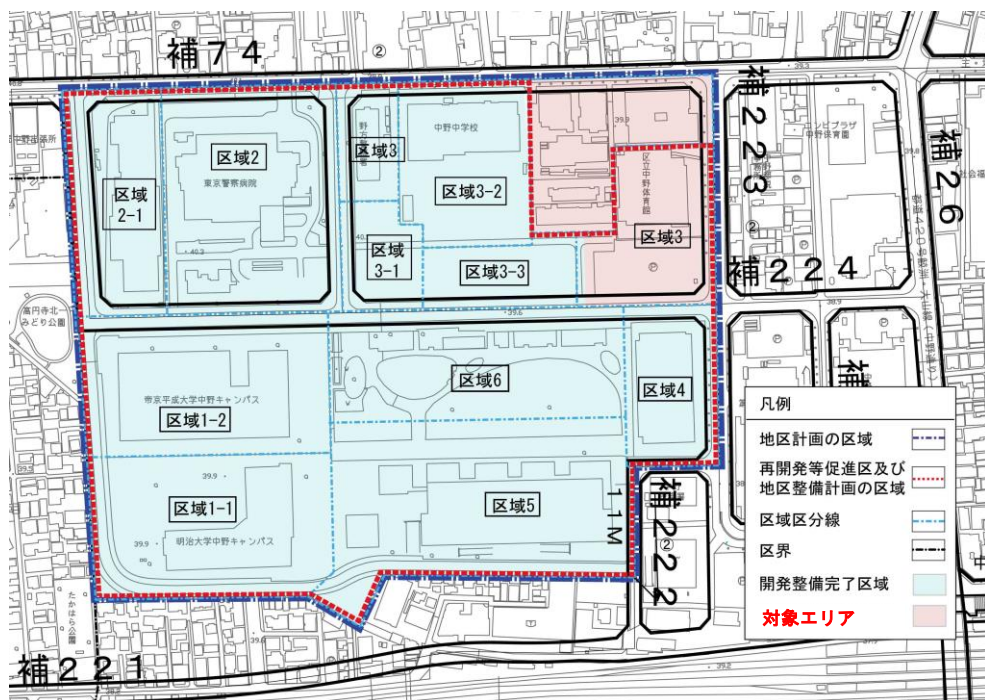
この大規模な土地利用転換にあたっては、警察大学校等跡地と早稲田通りに挟まれた民有地を含めた一体的なまちづくりの必要性から、中野四丁目地区地区計画では、当該民有地も地区計画の区域に含め、将来、安全で快適な都市空間の形成を進めていくことを示している。

当該民有地は新区役所整備予定地に隣接していることもあり、区の新区役所計画の具体化に伴って、一部地権者等による積極的なまちづくりの検討が始まっている。

このため、新区役所整備予定地と当該民有地全体を“中野四季の(まち)北東エリア”と位置づけ、目指すべきまちの将来像等をより具体的に示す整備方針を策定し、新区役所の建設及び民有地の建物更新を適切に誘導していくこととする。

【中野四季の都市(まち)北東エリア】

中野四丁目地区地区計画の区域3の一部及びその北側の地区計画区域内民有地



2. 整備の目標

警察大学校等跡地の土地利用転換により、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を核とする中野四季の都市(まち)が誕生し、多くの人々の憩いの場として新たな賑わいが生まれている。

また、大学キャンパスや大規模オフィスビル等の施設整備は、昼間人口の大きな増加をもたらし、中野駅周辺のまちの活力に様々な形で貢献している。

こうした新たな都市機能の集積をさらに発展させるため、中野四季の都市(まち)北東エリア全体で賑わい形成を図りつつ、様々な区民交流の場を提供するとともに、災害時には区の応急活動の拠点となる安全で魅力的な都市空間を創出する。

3. 土地利用の方針

(1) 中野区の行政機能の中核を担う都市機能の導入

① 新区役所

- 中野駅に近く利便性の高い区有地を活用して新区役所を整備し、行政・区民サービスの向上を図る。
- だれもが訪れやすく、様々な交流が生まれ、コミュニティの中心となるような区役所を実現する。
- 自然災害や大規模事故などに対する災害応急対策、災害復旧・復興の拠点として、災害対応能力、自立性・事業継続性の高い区役所を実現する。

② オープンスペース

- 中野四丁目地区地区計画区域内の都市計画公園(約2.1ha)と連携し、緑豊かな都市空間を創出する。
- 建築物の周囲を活用して、一般公衆の利用に供する連続したオープンスペースを設け、ゆとりある歩行者空間を創出する。

③ 防災拠点活動空間

- 区の災害対策本部を担う新区役所整備に伴い、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し、平常時には区民交流空間として活用する。
- 建築物の耐震性能の向上やオープンスペースの拡大により、都の指定する避難場所(広域避難場所)としての安全性を一層向上させる。

(2) まちの活力増進を担う都市型複合機能の導入

① 賑わい・交流空間

- 新区役所整備にあたり、屋外オープンスペースとの連続性に配慮しながら低層部に区民交流スペース等を配置する。

- エリア内建築物の低層部には区民交流や賑わいに資する飲食・生活サポート機能等を配置し、建築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や大学施設等と連携した賑わいや交流の場を創出する。

② 賑わいと調和した都市居住空間

- 敷地集約化や土地の高度利用により、職住近接の安心、安全な住宅を整備し、都市型居住機能の充実を図る。
- 居住環境の利便性を高めるとともに、新区役所と連携した区民交流機能や賑わいと調和した住環境を創出する。

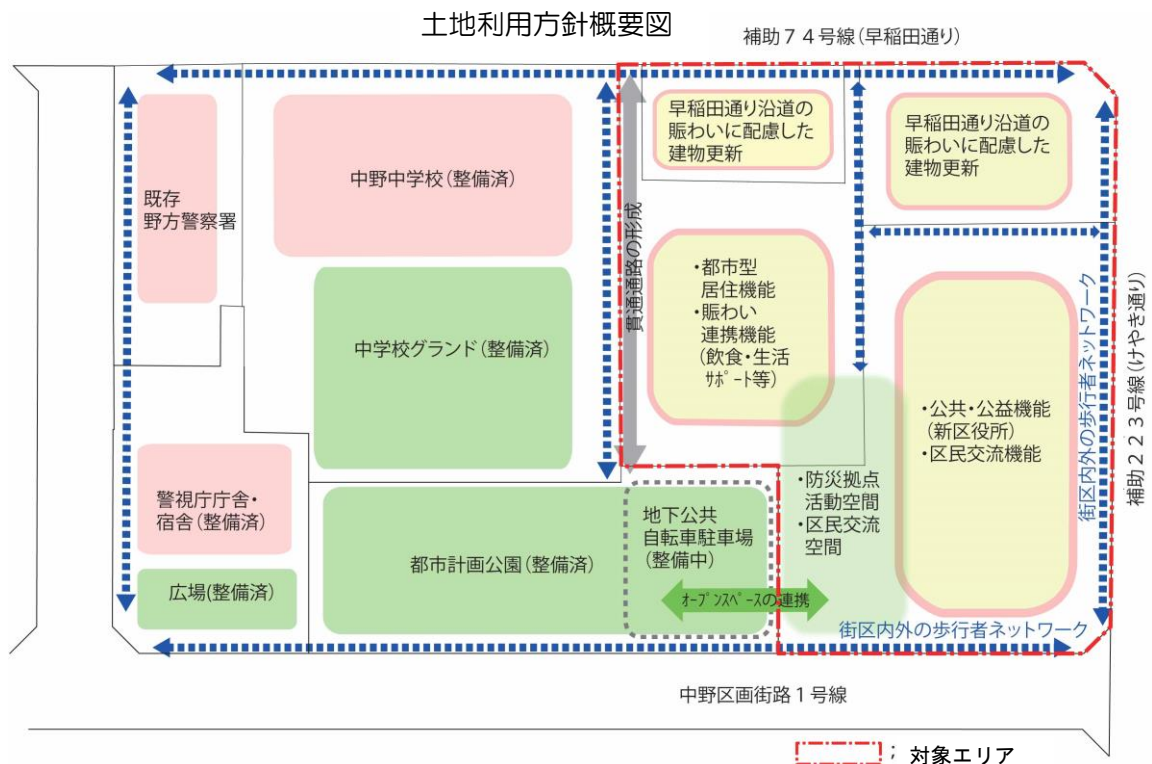
(3) エリア全体の交通ネットワークの強化

① エリア内外の歩行者ネットワーク強化

中野駅近接地区として、エリア周辺沿道の歩行者空間の整備とともに、エリア内へのアクセス性を高める歩行者通路等の整備を行う。

② エリア内の貫通通路の整備

施設の運営上必要となる専用アクセス動線等を活用し、早稲田通りから都市計画公園及び公共自転車駐車場に接続する安全・安心な交通動線を整備する。



4. 再開発等促進区による整備誘導の方針

(1) 都市基盤整備の方針

中野四丁目地区地区計画の区域では、これまで先行的に、警察大学校等跡地の土地利用転換に伴うまちづくりの進展に合わせて、都市計画道路や公園の整備を進めてきているが、中野四季の都市(まち)北東エリアにおいても、エリア内外の交通動線の強化等を図るため新たな基盤整備を行うこととする。

① 中野四季の都市(まち)北東エリアの開発で新たに整備する主要な公共施設

当エリアの開発に伴い、防災活動拠点空間となるオープンスペースを確保するため、新たに整備する主要な公共施設を以下の通り検討する。

| 施設名 | 種類 | 規模 | 最終土地所有者 | 管理者 | 建築敷地への算入 |
|------|----------|----------|---------|--------|----------|
| 公共空地 | その他の公共空地 | 面積約0.2ha | 中野区・民間 | 中野区・民間 | 算入 |

② 中野四季の都市(まち)北東エリアの開発で新たに整備する地区施設

当エリアの開発に伴い新たに整備する地区施設は、エリア全体の交通ネットワークを確保するとともに、当エリア外の開発計画とも連携しながら、配置や規模を検討する。

(2) 開発整備完了後に想定する用途地域・容積率

見直し相当用途地域・容積率は、当エリアの都市構造上の位置付け、土地の高度利用や都市機能の増進への貢献度、都心居住の推進や業務商業機能の開発、整備及び育成への寄与度などを勘案して、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月東京都）」に基づき設定する。その際、周辺の骨格となる都市施設等の整備状況などを勘案し設定する。

(3) 有効空地の計画の考え方

当エリアは、既存市街地において都市機能の更新を図るなかで、まとまったオープンスペースとして機能する空間を段階的に確保していくことを目指す。このため、建築物敷地内に設ける有効空地は、エリア全体で必要な面積を確保するとともに、隣接する建築物敷地と協調した配置を行うものとする。

(4) 計画容積率設定の考え方

計画容積率は、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当エリア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を総合的に判断して設定する。

5. 建築物等の整備の方針

中野四季の都市(まち)北東エリアでは、個々の既存建築物の更新を順次行っていくことになるため、各々の建築計画に際しては、下記のとおり配慮を行うこととする。

(1) 日影への配慮

当エリアからエリア外に生じる日影は、都条例の規制対象外となる区域にあっても、住居としての土地利用が行われている場合には、居住環境に配慮した計画とする。

(2) 電波障害・風環境等への配慮

建築物の建築により、周辺の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、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。

(3) 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、道路沿いにおける壁面後退を行う。なお、エリア内建築物の敷地境界部分における壁面の位置の制限は、建築計画や区域全体の望ましい建築物の配置に配慮したものとする。
- 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、うるおいとゆとりのある歩行者空間の創出や緑のネットワーク形成を図る。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ことを原則とし、地区施設の配置及び規模などについては、具体的な開発計画にもとづき、地区整備計画で定めることとする。

(4) 都市景観の考え方

- 中野駅周辺では、高さ 100m 程度の高層ビル群の景観が形成されている。また今後は、中野四丁目新北口地区や中野駅南口等において、新たな高層ビルの建設が予定されている。こうした駅周辺全体の高層建築物群とバランスのとれた景観形成を図る。
- これまでの中野四季の都市(まち)の開発により形成されてきた、緑豊かで賑わいある景観と調和した建築物等の整備を行う。

6. 開発整備の進め方

中野四季の都市(まち)北東エリアは、既に決定されている中野四丁目地区地区計画を活用し、以下の手順でまちづくりを進めていく。

- ① 当エリアは、個々の地権者により建築物等の敷地として既に土地利用が行われていることから、それぞれの地権者の建替え更新のタイミングに合わせて段階的な整備を進めていく。
- ② 整備にあたっては、中野四丁目地区地区計画において既決定の再開発等促進区の範囲をエリア全体に適用し、地権者の負担により建築敷地内の公共的空間整備を進めるとともに土地の高度利用を図っていく。