

平成 27 年(2015 年)1 月 19 日
中野駅周辺地区等整備特別委員会資料
都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当

囲町地区まちづくり方針(案)について

1 囲町地区まちづくり方針(案)について

囲町地区まちづくり方針の策定に向けて、案をとりまとめたので報告する。

* 囲町地区まちづくり方針(案) 《別添資料》

2 今後の予定

平成 27 年 2 月 「中野囲町東地区市街地再開発準備組合」及び「囲町西地区
まちづくり推進検討会」への説明

団町地区まちづくり方針（案）

平成 27 年（2015 年）1 月

中野区都市政策推進室

囲町地区まちづくり方針（案） 目次

第1章 はじめに

- 1. 策定の目的 1
- 2. 地区の位置及び範囲 2

第2章 囲町地区の現状と課題

- 1. 地形 3
- 2. 道路等 3
- 3. 土地利用 4
- 4. まちづくりの主な課題 5

第3章 囲町地区の上位計画

- 1. 中野区都市計画マスタープラン 7
- 2. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 9
- 3. 中野駅地区整備基本計画 11

第4章 囲町地区の将来像

- 1. 中野駅周辺地区の開発動向 12
- 2. 囲町地区のまちづくりの方向性 14
- 3. 囲町地区の将来像 15

第5章 囲町地区におけるまちづくり方針

- 1. 土地利用の方針 17
- 2. 都市基盤整備の方針 18
- 3. 囲町東地区のまちづくり方針 20

第6章 困町東地区における事業手法

- 1. 中野困町東地区市街地再開発事業 26
- 2. 今後の整備予定 26

第7章 参考資料

- 1. 困町地区の変遷 27
- 2. 中野四丁目地区地区計画 30

第1章 はじめに

1. 策定の目的

中野駅周辺地区では、平成24年の中野四季の都市（まち）のまちびらき以降、中野四季の森公園の供用開始、中野セントラルパークの開業による業務の集積、三大学や区立中野中学校の開校による教育施設集積等により、昼間人口は約2万人増加しています。引き続き、平成26年度末を目途に、西側南北通路及びその受け口となる新北口駅前広場や西口駅前広場、中野駅南口地区の再開発関係の都市計画手続きを進めており、平成27年度以降、順次事業化を図っていく予定となっています。

「中野四季の都市（まち）」の南側に位置する囲町地区については、市街地再開発事業による面整備をはじめ、補助221号線の一部区間の整備、区画道路や歩行者動線等の基盤整備などの検討を続け、関係地権者との意見交換を重ねてきました。このうち、市街地再開発準備組合が設立されている囲町東地区では、具体的な土地利用計画や施設建築物等の検討を進めています。また、囲町西地区についても、「囲町西地区まちづくり推進検討会」が発足して、まちづくりに向けた検討や地区内での勉強会を継続しています。

この度、これまでの検討結果を踏まえて「囲町地区まちづくり方針」を作成することとしました。

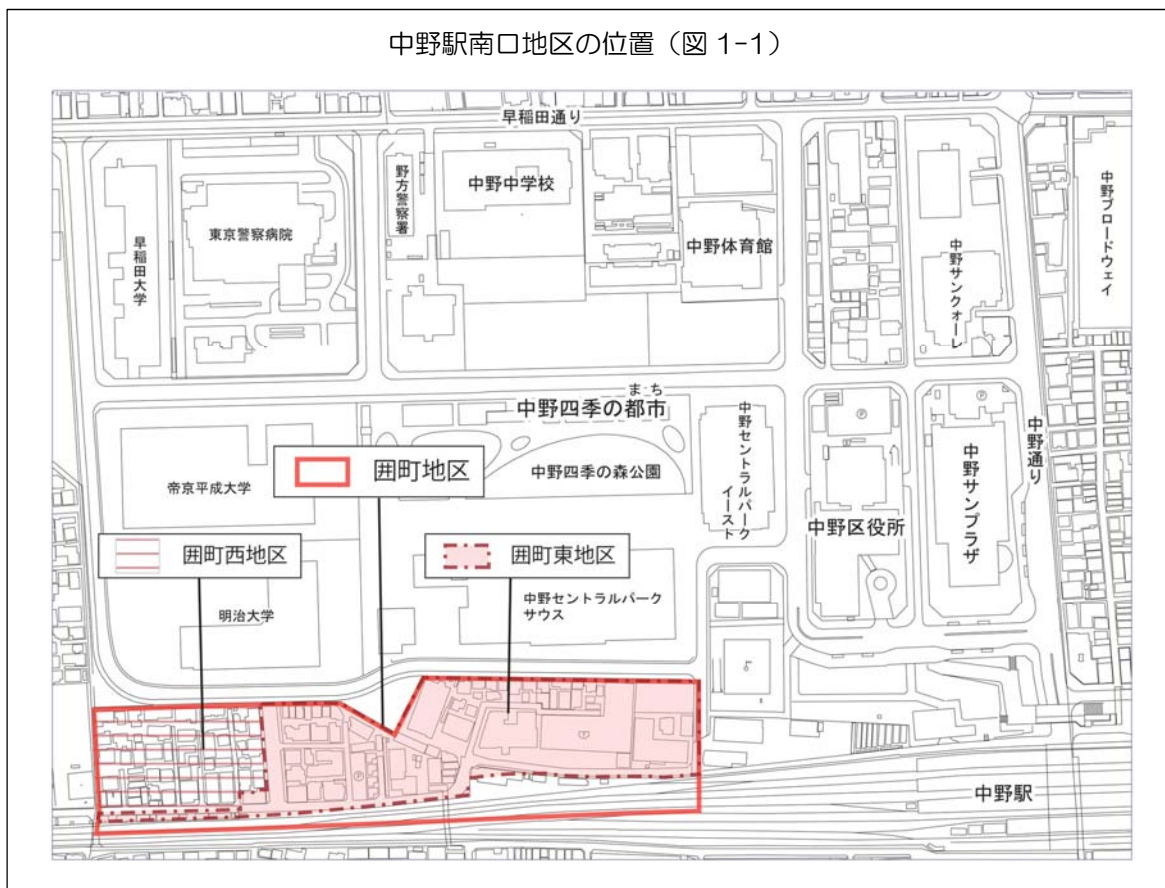
本方針は、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3に描く中野四丁目のめざすべき姿である「先端的な都市機能と豊かな緑」や、囲町地区の整備方針である市街地再開発に合わせた補助221号線の整備の実現に向け、当地区におけるまちの将来像や土地利用方針、都市基盤の整備方針等をよりきめ細かく示したものです。

今後は、本方針に基づいて、囲町東地区の再開発による土地の高度利用や補助221号線の整備を先行的に進めるとともに、囲町西地区についてもまちづくり活動の深度化を図り、中野駅新北口や中野四季の都市との近接性を活かした業務・商業機能の集積や良質な住宅ストックの形成による新たなにぎわいの創出と歩行者回遊動線の整備、防災性の向上につながるまちづくりを進めていきたいと考えています。

2. 地区の位置及び範囲

囲町地区の位置及び範囲は、下図に示す中野区中野四丁目 13 番の一部、14 番～20 番の区域、約 3.5 ヘクタールとし、本方針の対象区域とします。

このうち、平成 23 年 9 月に市街地再開発準備組合が設立し、具体的な土地利用計画や施設建築物等の検討が進められている地区を「囲町東地区」とし、その西側の地区については「囲町西地区」とします。



《地区の概要》

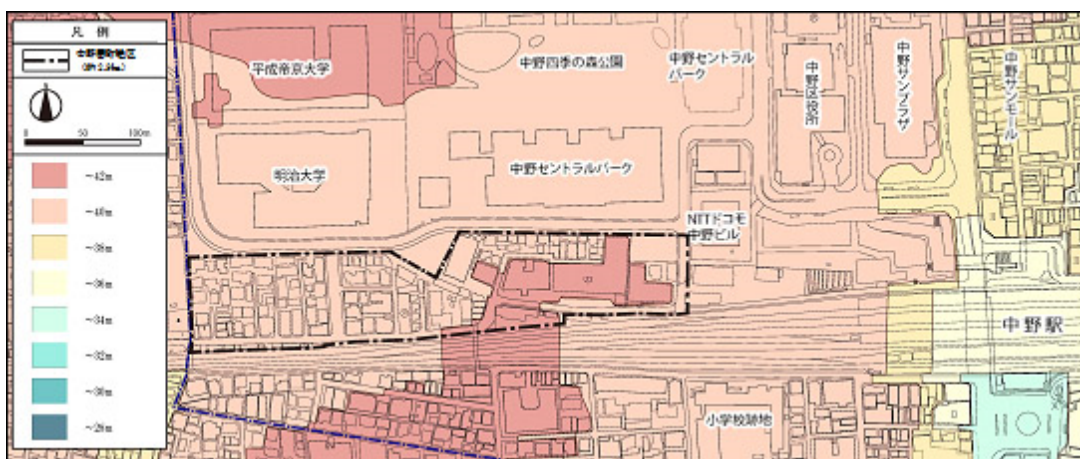
- 地区の北側隣接地は、警察大学校等跡地の開発により、中央に大規模な公園をもち業務、商業、教育機関などが集積した中野四季の都市として整備がほぼ完成している。
- 地区の東側隣接地は、N T T ドコモビルを挟んで中野駅新北口広場の整備が計画されるエリアとなっている。
- 地区の南側隣接地は J R 中央・総武線の線路敷である。

第2章 困町地区の現状と課題

1. 地形

- ・ 困町地区を含む中野四丁目一帯は、標高約40mで、ほぼ平坦な台地状の地形となっています。

困町地区周辺の地形（図2-1）



2. 道路等

(1) 幹線道路

- ・ 周辺の広域幹線道路は環状7号線、補助26号線（中野通り）は整備済みであり、補助74号線（早稲田通り）は概成となっています。
- ・ JR中央線沿いの補助221号線及び補助223号線附属広場（新北口駅前広場）は未整備となっている。

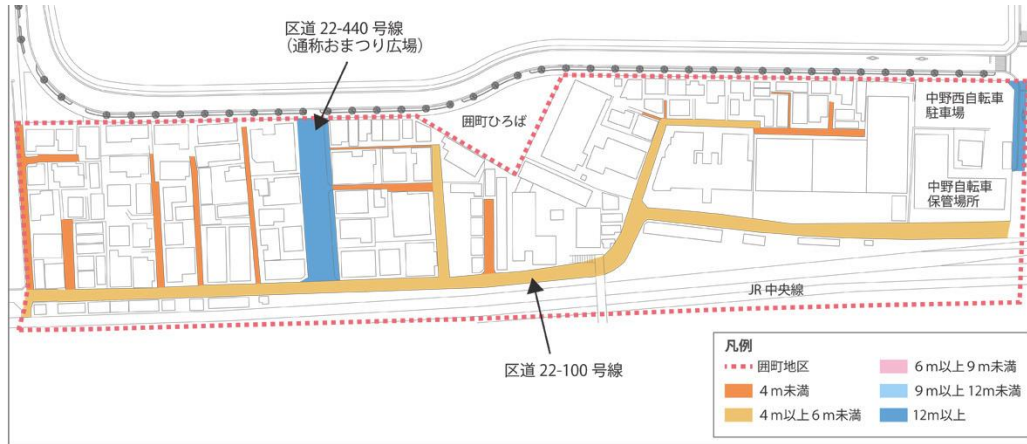
幹線道路（図2-2）



(2) 地区内道路

- 区道 22-100 号が 4～6m、区道 22-440 号（通称お祭り広場）が約 14mであり、その他の道路は大半が 4m未満で行き止り道路が多い。

幹線道路（図 2-3）



3. 土地利用

- 地区内は概ね住宅を中心とした土地利用となっている。
- 地区東側の区道 22-100 号沿いには、マンション、木材倉庫、中野区の自転車保管場所、自転車駐車場などの比較的敷地規模の大きな施設が立地しており、その北側に小規模な戸建住宅と集合住宅が密集している。
- 地区西側は、戸建住宅と集合住宅を中心とした住宅地である。南側の区道 22-100 号と鉄道の間は小規模な住商併用住宅や事務所が立地している。

土地利用の現況（図 2-4）



4. まちづくりの主な課題

当地区では、まちの構造や周辺開発の進行により、次のようなまちづくりの課題を抱えています。今後のまちづくりにおいては、これらの課題の解決を考慮していく必要があります。

◆土地利用

- ・当地区は駅至近の立地となるが、地区の東側は、区道 22-100 号沿いに、マンション、木材倉庫、中野区自転車保管場所などの比較的敷地規模の大きい施設が立地しており、その北側部分や地区西側は小規模な戸建住宅と集合住宅が密集している。



◆補助 221 号線、道路基盤

- ・地区内の都市計画道路補助 221 号線は未整備である。
- ・地区内の区画道路は幅員が 4m 未満の狭い道路となっており、行き止まり道路の解消や狭い道路の拡幅など道路基盤の改善を進める必要がある。
- ・中野四季の都市と新北口駅前広場とを結ぶ歩行者動線の要となる地区として、中野駅や中野四季の都市、中野三丁目、さらには高円寺方向へつながる回遊動線の整備を進める必要がある。
- ・地区内に中野西自転車駐車場及び中野区自転車保管場所がある。現在、中野駅周辺地区における自転車駐車場の将来配置計画が検討されており、囲町地区においても引き続き一定規模の配置が求められる。



◆防災

- ・広域避難場所である中野区役所一帯へつながる動線が少なく、安全な避難路の確保が課題となっている。
- ・木造・防火木造の建物が多く、広域避難場所に隣接する地区として建物の不燃化を進める必要がある。



中野四季の都市との境界



行き止まり道路

◆環境

- ・地区内に公園がなく、隣接する囲町ひろばへの動線はない。
- ・区道 22-440 号線（通称おまつり広場）だけが地区内で唯一のオープンスペースとなっている。



囲町ひろば



区道22-440号線

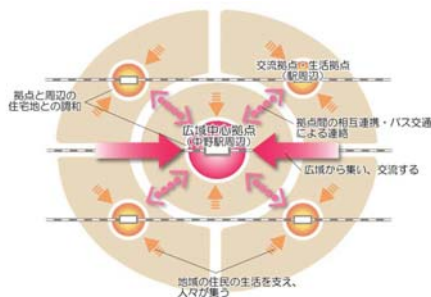
第3章 困町地区の上位計画

1. 中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）

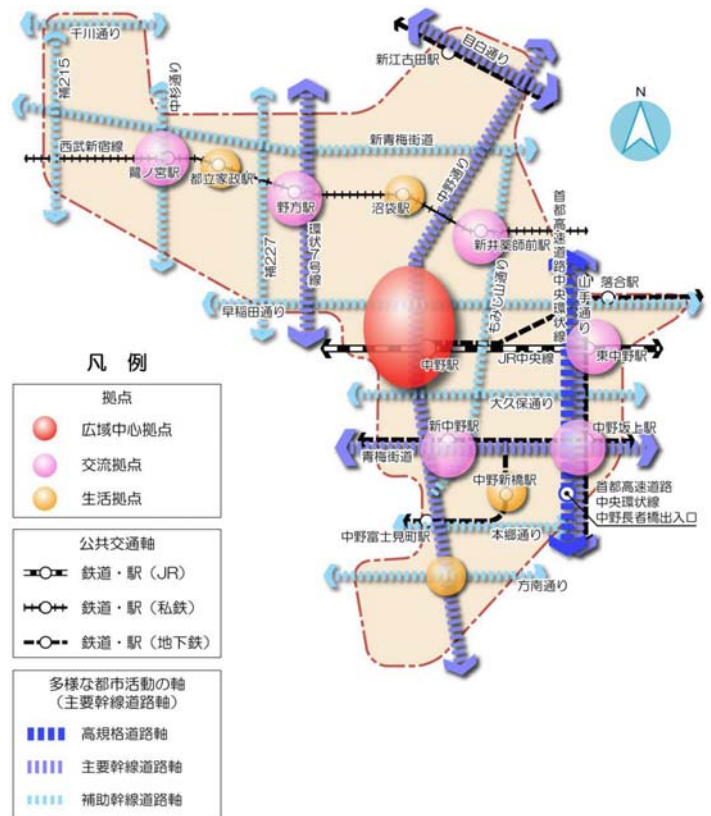
■中野駅周辺の都市整備の目標

○広域中心拠点

- ・中野駅周辺一帯は、中野の玄関口の交通結節点としての機能を強化し、商業・業務、文化その他広域性を有する諸機能を集積することによって、ファッション、文化を発信する、みどり豊かで魅力・にぎわい・活気のある、東京の新たな複合拠点に育成・整備します。



拠点の役割分担・連携イメージ



基本的なまちの構造

(区民生活に活力と文化を生み出すインフラ)

■土地利用の基本方針

○商業・業務地区の育成・整備

- ・商業・業務施設などが集積するJR中野駅周辺、JR東中野駅周辺及び地下鉄中野坂上駅周辺は、「商業・業務地区」として、土地の高度利用や建物の適正な更新を進めるとともに、それぞれの構成を活かした魅力ある商業・業務機能その他多様な都市機能の立地を誘導します。
- ・JR中野駅周辺は、警察大学校等跡地において、(仮称)中央部防災公園やみどり豊かな公共空間、商業・業務施設、教育施設、医療施設、官公庁施設、住宅などの多様な先端的な都市機能が複合・融合した、中野の顔でありまた東京の新たな顔となる高質な都市空間の創出を計画的にすすめます。
- ・困町地区においては中野駅と警察大学校等跡地との近接性を活かし、商業・業務、都市型住宅などによる土地の高度利用と都市計画道路補助221号線の整備を進めます。

■活力を生み出す都市づくりの基本方針

○広域中心拠点の育成・整備

- ・ J R中野駅周辺は、「広域中心拠点」として多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより東京の新たな複合拠点に育成・整備します。
- ・ 都心に近く新宿副都心に隣接した利便性を活かして、情報サービス業やデザイン業などのソフト産業の立地を誘導し、事務所兼用住宅の供給など、職住近接のまちづくりをすすめます。
- ・ 中野の玄関口として良好な景観の形成を誘導するとともに、土地の高度利用により、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場の整備、回遊性の確保などにより、活気ににぎわいあふれる中野の顔及び東京の新たな顔づくりを進めます。
- ・ J R中野駅とその周辺は、駅舎やバス乗降場、駅前広場、駐車場、駅アクセス道路などを整備し、交通結節機能を強化します。その際、高齢者や障がい者なども不自由なく利用できるよう交通事業者の協力を得ながら、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化を進めます。

■中央部地域まちづくり方針

【中野駅周辺の総合的整備エリアのまちづくり推進】

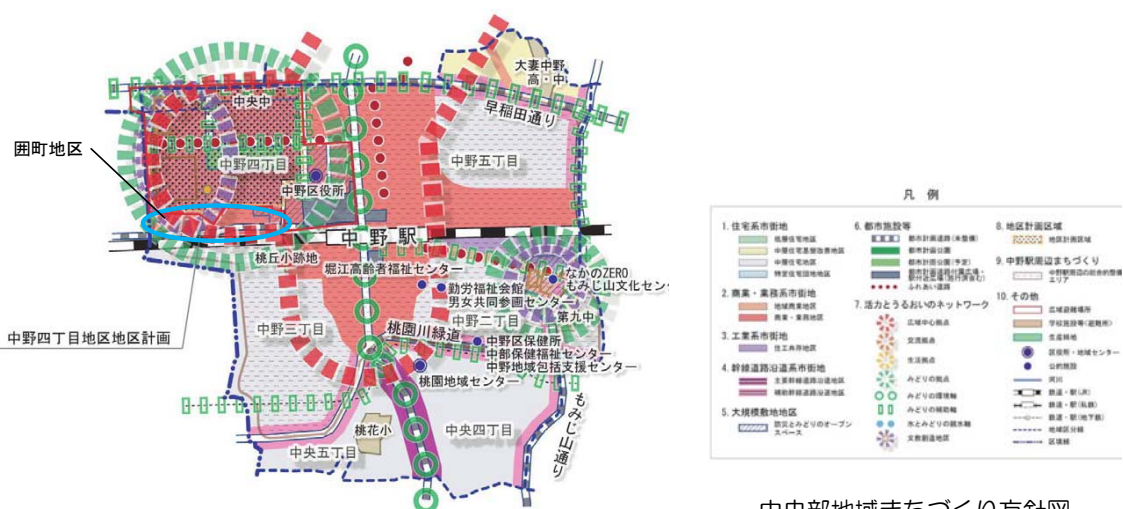
○中野四丁目ゾーン

- ・警察大学校跡地の大規模敷地などを活用して、環境調和型の機能複合都市空間を形成します。

【中野駅周辺の整備 ーにぎわいと環境の調和するまちー】

○中野駅周辺のにぎわいと環境の調和するまちづくり

- ・ 中野駅周辺の「商業・業務地区」は、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能などの交通環境の改善・整備をすすめながら、人々が働き、学び、集い、楽しむ「広域中心拠点」として育成します。
- ・ このため、地区の状況に応じた多様な手法を活用し、土地の高度利用をすすめ、公的施設や商業・業務施設、情報サービス業をはじめとするソフト産業などの立地を誘導します。
- ・ また、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などをすすめ、駅周辺の回遊性を高めるとともに、新井薬師方面への広がりをつなぐ工夫をします。
- ・ 囲町地区は、住民の合意のもとに、建物の不燃化、住環境の向上、補助 221 号線（中野四丁目線路側）などの都市基盤の整備など、防災まちづくりや土地の高度利用をすすめます。特に、駅至近の場所についてはその立地を活かした都市機能の導入を図ります。



中央部地域まちづくり方針図

2. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3

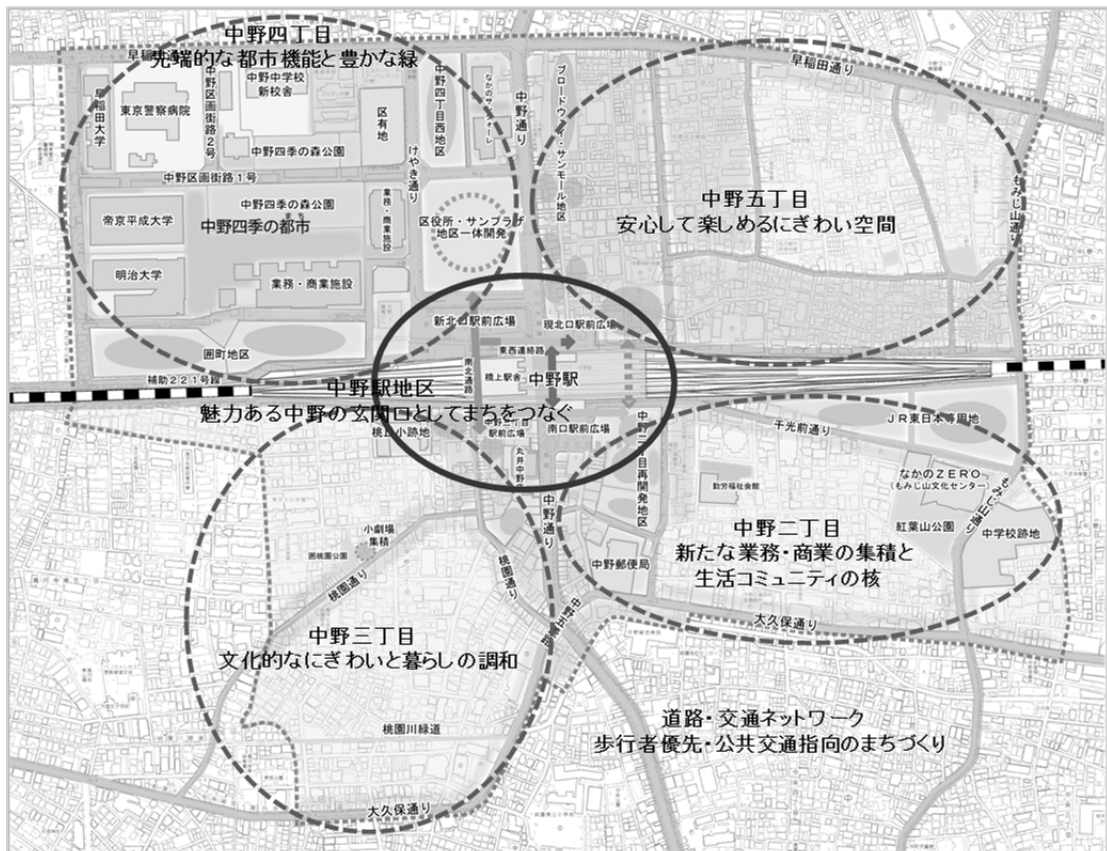
(平成24年6月策定)

2-1 中野駅周辺整備の方向性

中野駅周辺は、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、多様な都市機能が集約された「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」となることをめざすべきエリアです。中野区都市計画マスタープランで掲げる都市整備の基本理念、「安全・安心」「持続可能性」「協働」に加え、中野駅周辺の課題や特徴を踏まえた基本的な考え方を掲げ、先導的にまちづくりを進めていきます。

中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3 では、中野駅周辺整備の次の段階として、中野駅を中心にまちのどのブロックへも自由に行き来できるユニバーサルな歩行者動線の整備や、中野二、三、四、五丁目の4つのブロックの個性に合わせたまちづくりの進展を図っていくこととしました。

そこで、中野駅周辺の4つの地区について、それぞれの地区がその成り立ちに基づいて形成してきたまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めていきます。また、4つの地区が相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めます。



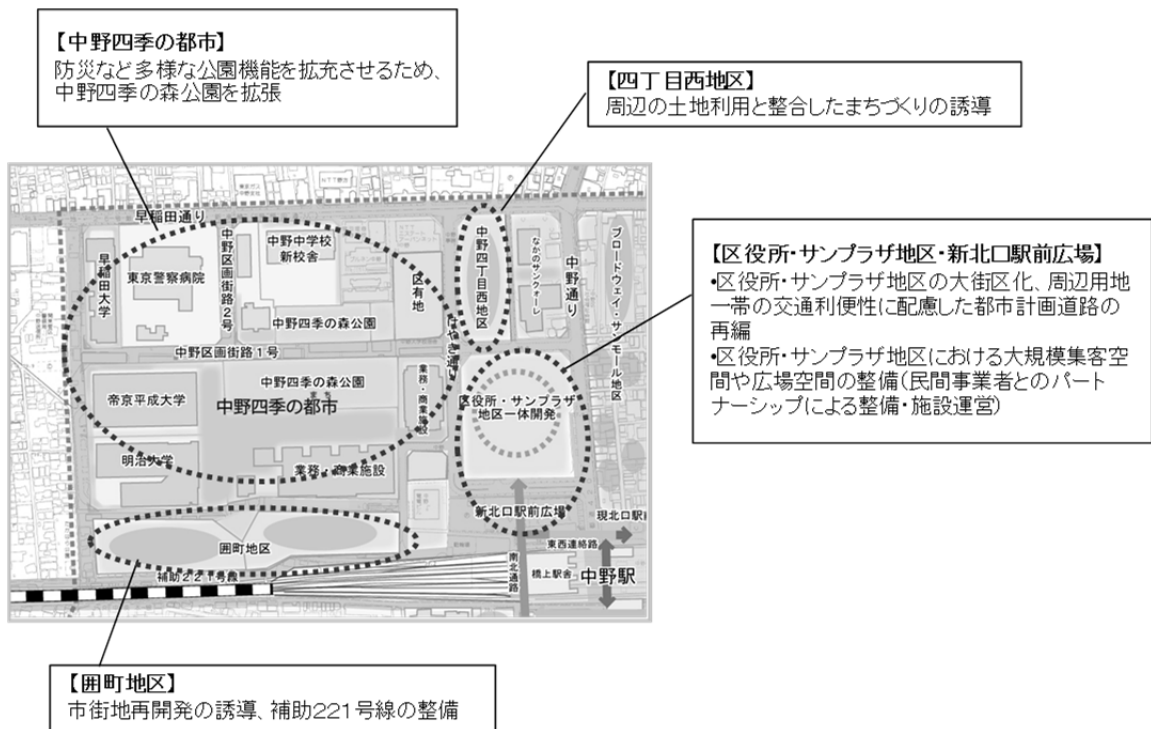
2-2 中野四丁目地区のめざすべき姿と整備方針

～先端的な都市機能と豊かな緑

中野駅周辺地区まちづくりランドデザイン Ver.3 では、中野四丁目地区のめざすべき姿と整備方針を次のように示しています。

地区のめざすべき姿

- 中野四季の都市や区役所・サンプラザ地区の一体的整備によって生み出される都市機能と豊かな緑を軸に、中野の新たな魅力を生み出している。
- 新たに進出する大学の集積、大規模な業務集積、集客・交流機能の集積、先端的な知識・技術などを生かした産学公連携の推進により、これまで中野になかった魅力を発揮している。
- 広大な緑あふれるオープンスペースと、高い防災性や環境に配慮された施設によって、安全で快適な空間となっている。
- 地域におけるグローバルな活動に対応した情報交流基盤が整い、活発なコミュニケーションが交わされている。



整備方針《抜粋》

敷地が広く高容積な業務・商業系の集積と高規格な住宅、広大なオープンスペースを生かした防災機能や豊かな緑など、新たな都市空間を目指します。

【囲町地区】

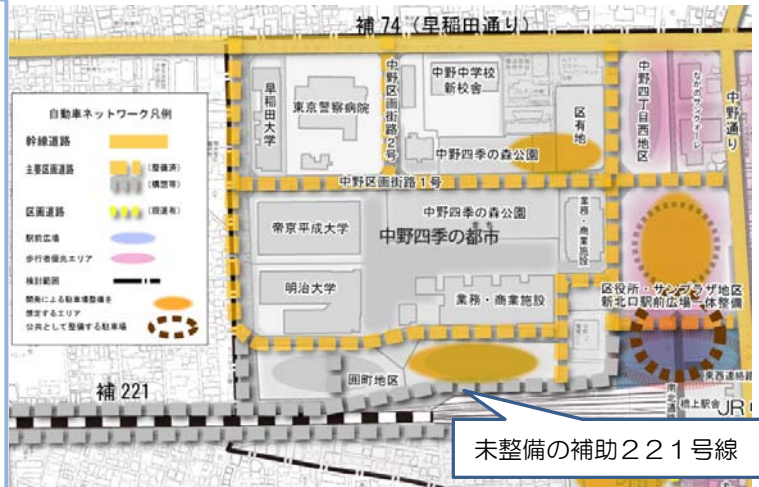
- 駅前の立地と周辺道路交通環境を活かし、囲町地区の市街地再開発を進めます。
- 地区再開発にあわせて、補助221号線の整備を行います。

3. 中野駅地区整備基本計画（平成26年3月改定）

■主要動線整備の考え方

①自動車ネットワークの考え方

- 交通アクセスの向上
 - ・通過交通を処理するとともに、周辺からの誘導動線となる幹線道路ネットワークは中野通り、早稲田通り、大久保通りにより形成
 - ・地区内は、幹線道路、交通結節点及び今後見込まれる大規模開発等との連携を高めるよう主要な道路ネットワークを形成
- 防災性の向上
 - ・地区内の主要な道路ネットワークは、緊急車両の進入ルートや避難ルートの確保等防災性向上も考慮



自動車ネットワークの将来イメージ図

②歩行者ネットワークの考え方

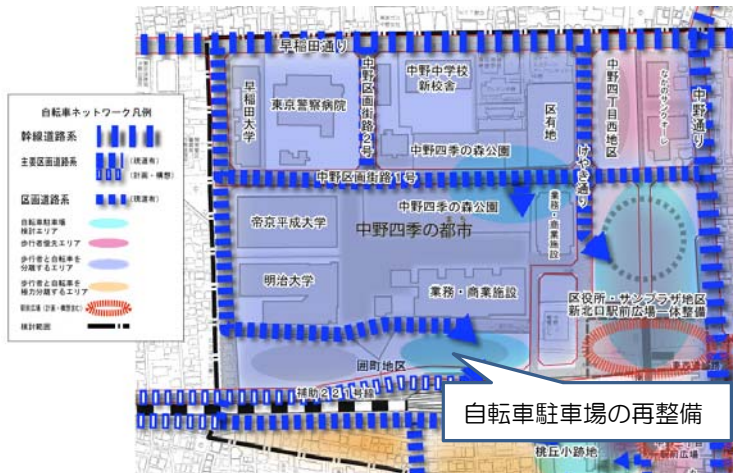
- 駅直近の回遊性の向上
 - ・まちのにぎわい・交流を創出し、活力と魅力を高めるため、デッキ等により市街地分断を解消し、駅を中心とした回遊ネットワークを形成
- 地区内歩行者の利便性・安全性の向上
 - ・交通結節点と地区内の移動を円滑に行えるよう東西および南北方向の動線を拡充
 - ・歩行者と自転車・自動車との道路内の空間分離を図り、安全で快適な歩行者空間を確保
- 防災
 - ・避難場所へ円滑に移動ができる道路
 - ・幅員構成の歩行者ネットワーク形成



歩行者ネットワークの将来イメージ図

③自転車ネットワークの考え方

- ・通過交通は中野通り、早稲田通り、大久保通り及びもみじ山通りの幹線道路を經由し、地区内の道路は經由しないよう誘導を図る
- ・各丁目のエリア内において、自転車駐車場までの移動や地区内の移動を円滑に行えるよう東西及び南北方向の動線を拡充
- ・自転車走行位置の明示等により、歩行者・自動車との道路内の空間分離を図り、自転車走行環境を向上



自転車ネットワークの将来イメージ図

第4章 囲町地区の将来像

1. 中野駅周辺の開発動向

(1) 中野四丁目地区

【中野四季の都市】

平成24年の中野四季の都市（まち）のまちびらき以降、中野四季の森公園の供用開始、中野セントラルパークの開業による業務の集積、三大学や区立中野中学校の開校による教育施設集積等により、昼間人口は約2万人増加している。現在は、現中野体育館を含む区有地において、中野区役所新庁舎および体育館の再配置の可能性を検討している。

【区役所・サンプラザ地区】

- ・平成26年6月に「区役所・サンプラザ地区再整備基本構想」を策定し、今後、区域の一体整備について事業構築のあり方を整理している。
- ・オフィスビルやホール・コンベンション施設、商業・滞在空間などの整備、新北口駅前広場との一体的整備や駅ビルとの機能連携、歩行者デッキや案内表示の整備などにより、まちの回遊性促進や質の向上、オープンスペース等による緑のネットワーク形成、防災性の強化などを目指している。

(2) 中野駅地区

- ・駅施設や駅前広場、自由通路等の各交通基盤施設の段階的整備の進め方などを示した「中野駅地区整備基本計画」を策定し整備を進めている。
- ・中野四季の都市のまちびらきに備え、平成24年には、第1期整備にあたる現北口駅前広場および改札口の改修、中野通りを横断する東西連絡路の整備を完了した。
- ・平成26年3月には第2期整備にあたる西側南北通路および橋上駅舎等の事業化に向け、「中野駅地区整備基本計画」を改定した。
- ・平成32年に西側南北通路および橋上駅舎等の供用開始を目指し、事業化を進めている。

(3) 中野二丁目地区

- ・東京都住宅供給公社中野住宅一帯において土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、南口のにぎわいの核となる再開発の事業化を進めている。
- ・再開発地区では、南口駅前広場の拡張整備、主要区画道路、歩行者動線等の都市基盤整備を行うことにより、にぎわいの形成や安全な歩行者空間の創出に向けたまちづくりを進める。
- ・また、駅前商店街を含む再開発周辺地区においては、地区計画の導入による誘導型のまちづくりを検討している。

(4) 中野三丁目地区

- ・西側南北通路の受け口となる中野駅西口広場の整備を検討している。
- ・合わせて、桃丘小学校跡地を事業用地として活用し土地区画整理事業による面的なまちづくりを検討しているほか、商店街を含む周辺地区では誘導型のまちづくりを検討していく。

(5) 中野五丁目地区

- 現在の低層高密度な商業集積の利便性や回遊性の保持に配慮しつつ、基盤整備の推進とあわせて土地利用の漸進的な高度化によって、公共空間の確保、防災・安全性や交通利便性の向上を図る。

中野駅周辺の開発動向



◆中野四丁目地区地区計画との関連について

囲町地区に隣接する中野四丁目地区では、平成23年に中野四丁目地区地区計画を変更し、地区で一体の開発整備を進めています。囲町地区においても、この地区計画の主旨を考慮し、隣接する地区として相互に連携して中野駅周辺のまちづくりに寄与する必要があります。

※中野四丁目地区地区計画の内容については第7章(30ページ)参照

2. 囲町地区のまちづくりの方向性

「中野駅周辺地区」及び「中野四丁目地区」の上位計画における位置付けを踏まえ、「囲町地区」のまちづくりの方向性を整理すると以下のようになります。

■上位計画による囲町地区の位置付け

■中野駅周辺地区の位置付け 《中野区都市計画マスタープラン》

広域中心拠点

- 「広域中心拠点」として多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより東京の新たな複合拠点に育成・整備します。
- 中野の玄関口として良好な景観の形成を誘導するとともに、土地の高度利用により、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場の整備、回遊性の確保などにより、活気とにぎわいあふれる中野の顔及び東京の新たな顔づくりを進めます。

■中野四丁目地区の位置付け 《中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3》

先端的な都市機能と豊かな緑

- 中野四季の都市や区役所・サンプラザ地区の一体的整備によって生み出される都市機能と豊かな緑を軸に、中野の新たな魅力を生み出している。
- 大学の集積、大規模な業務集積、集客・交流機能の集積、先端的な知識・技術などを生かした産学公連携の推進により、これまで中野になかった魅力を発揮する。
- 広大な緑あふれるオープンスペースと、高い防災性や環境に配慮された施設によって、安全で快適な空間を創出する。

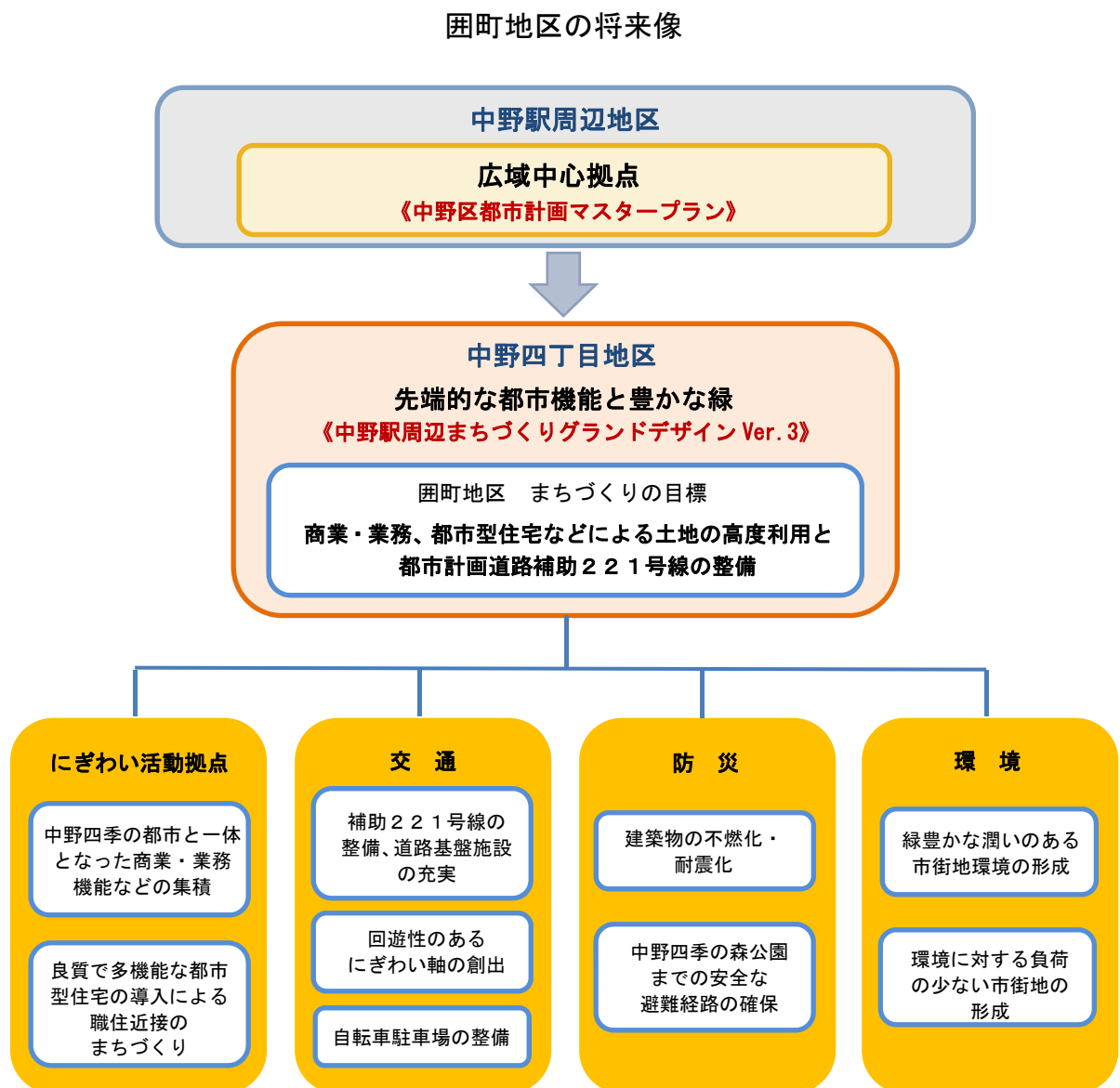


■囲町地区のまちづくりの方向性

- 中野駅や中野四季の都市との近接性を活かし、商業・業務、都市型住宅などによる土地の高度利用と都市計画道路補助 221 号線の整備を進める。
- 中野四季の都市や区役所・サンプラザ地区の一体的整備と連携した都市機能の導入や一体的な緑の整備により、広域中心拠点にふさわしい新たな複合拠点を育成する。
- 中野駅周辺と中野四季の都市、中野三丁目地区等を結ぶ回遊性を確保するとともに、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場を整備する。
- 広域避難場所に隣接する地区として、建築物の不燃化や耐震化、周辺道路などの都市基盤の整備を進め、災害に強いまちづくりを促進するとともに安全な避難経路の確保を図る。

3. 囲町地区の将来像

本地区においては、中野駅や中野四季の都市との近接性を活かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市計画道路補助 221 号線などの整備を促進することにより、囲町東地区では、商業・業務や都市型住宅など多様な都市機能が集積する複合市街地を、また囲町西地区では良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地を形成していきます。



(1) にぎわい活動拠点

① 新たなにぎわい拠点の形成

囲町東地区においては、駅至近の立地を活かして、中野四季の都市等の業務や生活と一体となった商業・業務機能、保育・医療・介護などの生活サポート機能、学習や余暇活動機能等の集積を図り、周辺地区と連携した新たなにぎわいを創出する。

② 住生活を支える拠点の形成、職住近接のまちづくり

駅周辺地域の住生活を支える拠点としての役割を担い、集合住宅や生活支援機能の集積等を進め育成する。

また、駅前にふさわしい良質で多機能な都市型住宅を導入することで、都市活動を支え、多様な交流を生み出す職住近接のまちづくりを実現する。

(2) 交通基盤

① 補助221号線の整備、道路基盤施設の充実

広域幹線道路網である補助221号線を整備することにより道路基盤施設を充実させる。

② 回遊性のあるにぎわい軸の創出

中野駅北口や中野四季の都市とを結ぶ安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、潤いと回遊性のあるにぎわい軸を創出し、交通利便性の強化を図る。

③ 自転車駐車場の整備

中野区自転車駐車場整備計画の見直しに合わせて、自転車駐車場の整備を進める。

(3) 防災

① 建築物の不燃化・耐震化の推進

市街地再開発事業による建築物の不燃化・耐震化を推進する。

② 中野四季の森公園までの安全な避難経路の確保

広域避難場所である中野四季の森公園の隣接地としての安全な避難経路の確保等、防災性の向上による安心・安全なまちづくりを推進する。

(4) 環境

① 緑豊かな潤いのある市街地環境の形成

中野四季の森公園へつらなる緑のネットワークの形成を図るため、隣接する囲町ひろばと一体となった広場空を整備するとともに、敷地内空地や屋上を緑化することで、緑豊かな潤いのある市街地環境の形成を図る。

② 環境に対する負荷の少ない市街地の形成

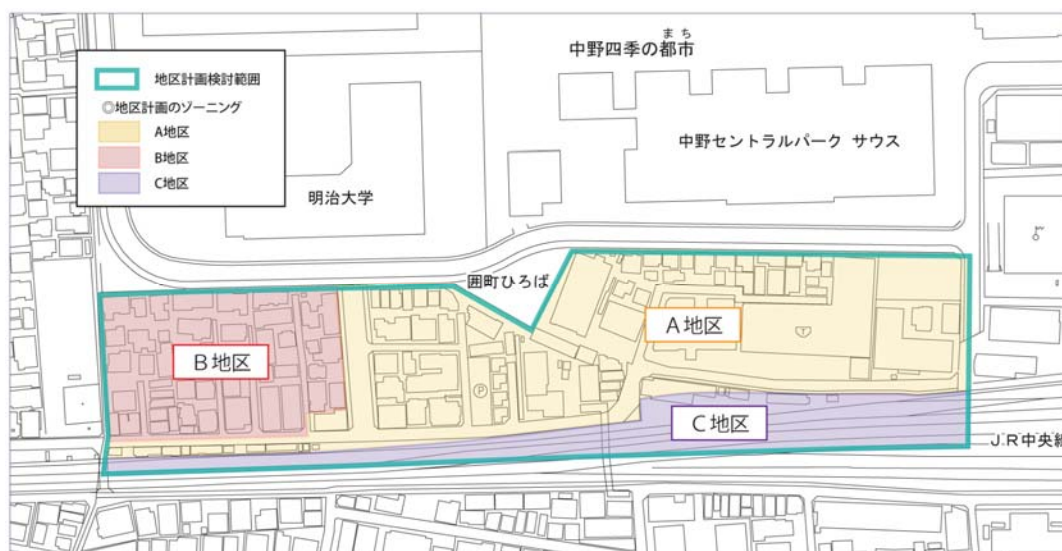
エネルギーの有効利用等、環境に対する負荷の少ない市街地の形成を図る。

第5章 囲町地区におけるまちづくり方針

1. 土地利用の方針

囲町地区（約3.5ヘクタール）では、次の3つの区域に区分して、区域ごとに土地利用の方針を示すこととします。

地区計画の範囲（図5-1）



◎ A地区（東地区）

市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、中野四季の都市と一体となった商業・業務などの新たな都市機能を導入し、にぎわいと活気にあふれる拠点形成を図るとともに、多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅の整備を図る。

都市計画道路補助221号線などの整備とあわせ、中野駅や中野四季の都市を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。

◎ B地区（西地区）

道路基盤施設の整備・改善を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用などにより、良好な環境が整った安全な住宅市街地を形成する。

◎ C地区（鉄道関連地区）

都市計画道路補助221号線の整備に合わせ、鉄道関連施設の維持保全を図る。

2. 都市基盤整備の方針

囲町東地区では再開発事業と合わせて先行的に、また、囲町西地区においてもまちづくりの進展に合わせて、補助 221 号線の整備や交通動線の強化を図るための区画道路、歩行者動線等の都市基盤整備を進めていきます。

(1) 補助 221 号線の整備

- ・市街地再開発事業とあわせて都市計画道路補助 221 号線を整備し、新北口駅前広場から西側へつながる幹線道路及び歩行者空間を確保する。
- ・地区内外で発生する自動車交通を処理する機能のほか、災害時の消防活動・避難経路などの機能を担う。
- ・安全で円滑なユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を整備する。
- ・歩行者や自転車の主要動線でもあり、歩車道の分離など交通安全対策を図るとともに、沿道の緑化推進や電線類の地中化を促進する。

(2) 道路等の整備

<区画道路>

- ・地区内から発生する交通の円滑な処理を実現するとともに、災害時における緊急車両の通行を確保するため、補助 221 号線と中野四丁目地区区画道路とをつなぎ道路ネットワークを形成する区画道路を整備する。
- ・歩行者の安全が確保された道路として整備するとともに、電線類の地中化を促進する。

(3) 公園・広場の整備

<広場>

- ・人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる、囲町ひろばと一体となった広場を整備する。

(4) その他の施設の整備

<歩行者用通路・歩道状空地>

- ・新北口駅前広場から中野四季の都市にかけての回遊性を高め、だれもが安全で快適に移動できるように、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を整備する。
- ・補助 221 号線や区画道路に接する場所では歩道と一体となった歩行者空間を創出し、安全で快適な歩行者動線を整備する。
- ・補助 221 号線の整備に伴い、囲桃園跨線橋の囲町方向への昇降動線を整備する。この際、高低差による通行上の支障を解消するための昇降施設を設置する。
- ・中野駅や中野四季の都市、中野三丁目を結ぶ歩行者動線を確保し、歩行者ネットワークを形成する。

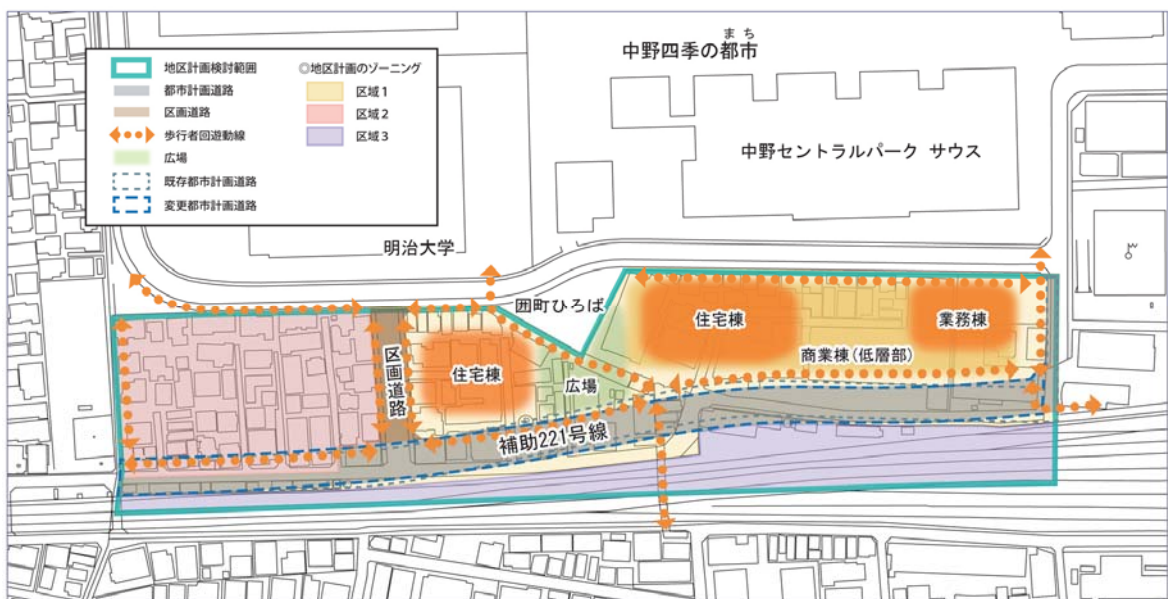
<自動車駐車場>

- ・商業・業務施設などに対して、中野区駐車場整備計画に基づき駐車場の整備を進める。

<自転車駐車場>

- ・公共自転車駐車場を再開発施設内に適正配置し、歩行者動線との交差に配慮する。
- ・自転車駐車場までの移動や地区内の移動を円滑に行えるよう、東西及び南北方向の自転車動線を拡充し、利用者の利便性の向上を図る。

都市基盤施設の配置（図5-2）



3. 囲町東地区のまちづくり方針

囲町東地区では、市街地再開発事業による面整備をはじめ、補助 221 号線の一部区間の整備、区画道路や歩行者動線等の基盤整備などの検討が進められており、再開発に合わせて以下の方針に基づきまちづくりを進めていくこととします。

(1) 商業・業務等の育成

- 広域中心拠点に位置する地区として、中野四季の都市と連携し、土地の高度利用により、商業・業務施設、都市型住宅など多様な都市機能の集積を図り、東京の新たな活動拠点としての育成を進める。
- 中野の玄関口として良好な街並みの形成を誘導するとともに、人々が集まり、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間やイベント開催などのための広場空間、回遊動線の整備などを通じて、活気とにぎわいあふれる中野の顔及び東京の新たな顔づくりをすすめる。

商業施設の外観イメージ (図 5-3)



広場のイメージ (図 5-4)



(2) 良質な住宅供給

- ・集合住宅や生活支援機能の集積等を進め、駅周辺において地域の住生活を支える拠点として育成する。
- ・都内の主要な拠点へ容易にアクセスできる中野駅前という立地特性、中野駅周辺の商業・業務等の集積に近接する利便性を活かし、土地の高度利用により、職住近接型で、ライフスタイルに応じた多様な付加価値の享受できる新たな都市型住宅の供給を図る。
- ・バランスのとれた地域社会を目指し、家族型住宅を供給するとともに安心して暮らせる住環境の整備を誘導する。
- ・だれもが安全かつ快適に住み続けられるよう住宅の設備等に配慮し、ユニバーサルデザインによるバリアフリー住宅の供給促進を誘導する。

(3) 安全・安心

① 安全性の高い市街地の形成

- ・土地の高度利用による建築物の不燃化や耐震化、周辺道路などの都市基盤の整備をすすめる、災害に強いまちづくりを促進する。
- ・地域の防災機能の向上に寄与するとともに、災害時における緊急活動の場として提供できる広場やオープンスペースを整備する。
- ・災害時の自立性や事業継続性を確保するための必要な措置を講じる。
- ・広域避難場所である中野四季の森公園の隣接地として、歩行者空間の充実、歩行者動線の確保により安全な避難経路を確保する。

② 安全で快適なまちづくり

- ・歩行者空間や、不特定多数の人々が訪れる民間施設などにおいては、子どもや高齢者、障がい者、外国人など、だれもが利用しやすいよう、安全で快適なユニバーサルデザインに配慮したまちづくりをすすめる。

(4) 良好な都市環境

① 省エネルギー・脱温暖化への取り組み

- ・自然エネルギーの活用、建物の断熱や省エネ性能の強化、高効率の建築設備の導入、緑化の推進、エネルギーの面的利用など、地球環境に配慮した計画的な開発整備を誘導し、省エネルギー型まちづくりを推進する。
- ・事業所・店舗・オフィスなどでの電気・都市ガス使用量の削減をはじめとして、CO₂の排出を削減する取り組みをすすめる。

② みどりのインフラの保全・育成

- ・駅周辺と住宅地とをつなぐ良好な環境の形成、緑化の推進、潤いとゆとりのある歩行者ネットワークの形成を図り、地区内に広場を整備する。

- ・周辺の住宅や事業所などの緑化モデルとなるように、接道部などの敷地内の緑化を積極的にすすめる。

再開発地区の緑化のイメージ（図5-5）

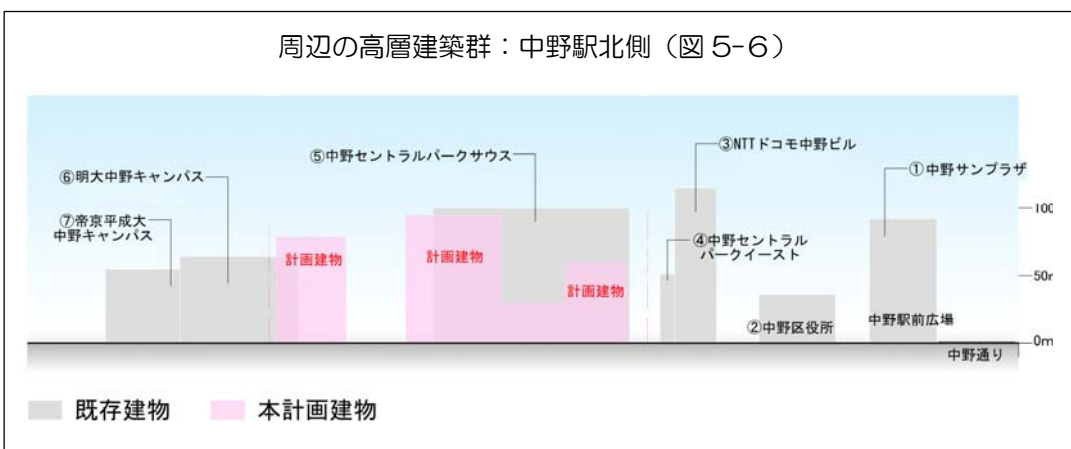


（5）街並み形成

① 駅周辺の中野の顔及び東京の新たな顔となる街並みの形成

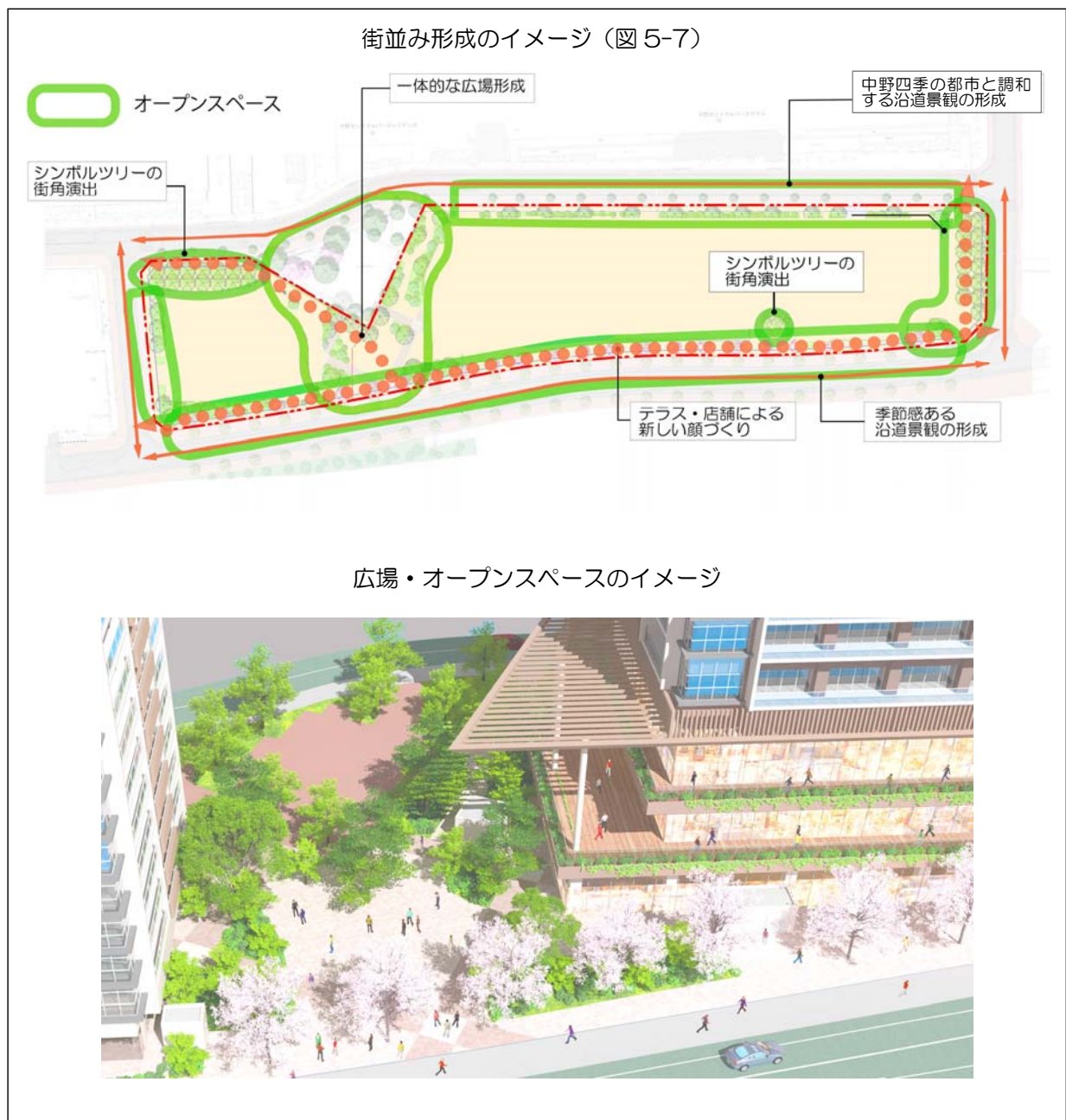
- ・中野駅周辺地区は中野の玄関口であるとともに様々な都市機能、都市活動が集積する広域中心拠点であり、中野の顔でありまた東京の新たな顔として、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいにあふれたまちをめざしている。区役所・サンプラザ地区の一体整備を中心に、中野駅周辺に立地する高層建築群とその周辺が一体的なまとまりをもった東京の新たなシンボル、ランドマークとなることを考慮しつつ、囲町東地区においても、地区としての個性を発揮し、広域中心拠点にふさわしい新たな街並み形成をすすめる。

周辺の高層建築群：中野駅北側（図5-6）



② 調和のとれた街並み

- ・中野の玄関口にふさわしい、先端的な都市機能と豊かな緑が調和した良好な街並み形成を誘導する。
- ・建物の建築に際してはその高さや外観など、周辺のまちとの調和、協調に配慮するとともに地区の個性を活かした新たな顔づくりをすすめる。
- ・広場やオープンスペースなどの整備に合わせて、みどり豊かなにぎわいにあふれた空間を創出する。
- ・周辺の街並みに調和した建物の計画、ルールに基づいた工作物・屋外広告物の設置などにより、良好な街並み形成を図る。



(6) 再開発施設建築物

囲町東地区の市街地再開発事業により建築する施設建築物については、駅前立地を活かした土地の有効活用と業務・商業施設、都市型住宅等の多様な機能を活かせるように、新北口駅前広場からの歩行者動線整備の状況を踏まえながら、その歩行者動線につながるように低層階に商業施設を配置するとともに、駅に近い東側に業務施設（業務棟）と住宅施設（住宅棟）、西側に住宅施設（住宅棟）を配置した2棟形式とし、中野四丁目地区の新たなにぎわいの核の形成を図っていきます。

○低層部

新たな東京の顔となる駅前のにぎわいを創出するため、中野駅からの回遊動線に接し集客性が高い1階から4階の低層部を中心に商業施設を設置する。

また、2階レベルには将来、新北口駅前広場からの歩行者動線との接続が可能となるよう、デッキ等による歩行者動線の整備を進めるとともに、補助221号線をまたいで囲桃園跨線橋に連続する歩行者動線を整備し、中野駅周辺におけるユニバーサルデザインに配慮した歩行者回遊動線の連続性に配慮する。

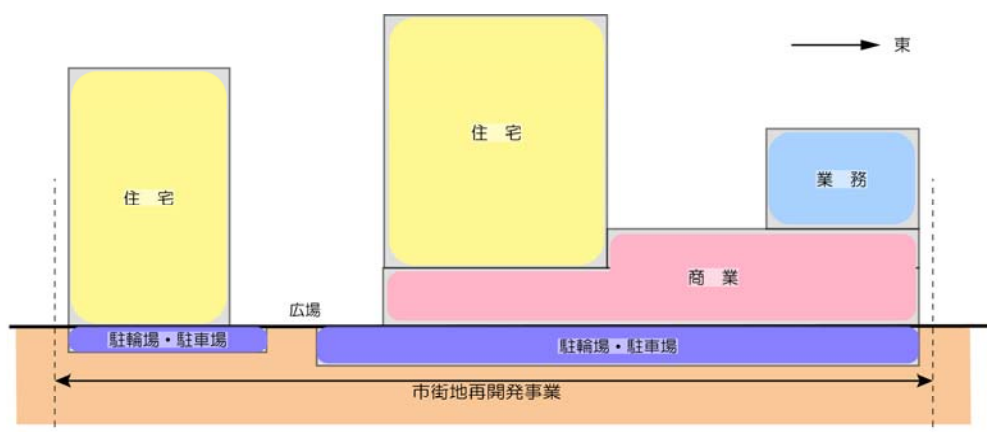
○高層部

景観、日照など周辺への影響を勘案し、合わせて、広域中心拠点にふさわしい新たなにぎわいの核として個性ある形態に配慮して、高層部は東西に配置した東側の2棟及び西側の1棟を配置する。

東側の2棟には、駅直近という立地条件を活かした業務棟と住宅棟、西側の1棟は新たな都市型住宅となる住宅棟を設置する。

○オープンスペース

高度利用を図ることにより生まれる空地は、人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、広場や緑のオープンスペースとし、歩行者回遊動線としての機能も確保する。また、広場は災害時における緊急活動の場として提供できるものとする。



再開発施設建築物の建物用途イメージ（図5-8）

再開発施設建築物の建物イメージ（図 5-9）



第6章 困町東地区における事業手法

1. 中野困町東地区市街地再開発事業

- ・名称 (仮)中野困町東地区第一種市街地再開発事業
- ・施行予定区域 下図(図6-1)のとおり
- ・施行区域面積 約2.1ha
- ・施行予定者 (仮)中野困町東地区市街地再開発組合
- ・主要用途 住宅、業務、商業施設

施行予定区域図(図6-1)



2. 今後の整備予定

	平成27年度	平成28年度～平成29年度	平成30年度～平成33年度	平成34年度～
中野困町東地区 第一種市街地再開発 事業	都市計画手続～組合設立認可～権利変換計画認可		建設工事	

第7章 参考資料

1. 囲町地区の変遷

■江戸期



出典：東京江戸明治重ね図（安政3年実測復元）

○江戸中期

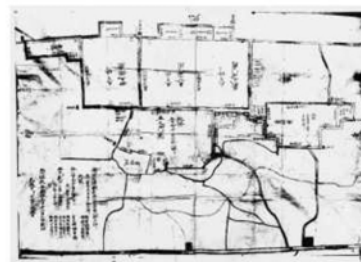
- ・中野村は多摩地域からの食糧物資集荷地（青梅街道沿い）、江戸近郊の農村として発展
- ・徳川綱吉が「生類憐みの令」を出し、江戸の野犬を収容するためのお囲い（約30万坪）がつくられる。
- ・お囲い廃止後、徳川吉宗が鷹場としてこの地を訪れ、その一部に桃園がつくられる。

○江戸後期

- ・青梅街道沿いを中心に、物資集積地という地の利を生かして、製粉業・味噌・醤油など食品加工業が発展。



桃園春興（出典：江戸名所図会4巻/長谷川雪旦画）



中野御田の平面図写し
（出典：中野区立歴史民俗資料館）

■明治～戦前



出典：東京1万分の1地形図集成（明治42年測図）

○明治期

- ・甲武鉄道中野駅開業（明治22年）。これにより、沿道に電信隊營や気球隊營など軍施設がつくられる（明治30年）。
- ・青梅街道とは別に新たなまちが形成。当時は南口（桃園）が中心街。困町西地区は集落を形成。

○大正期

- ・関東大震災後、郊外への急速な人口移動により宅地化が進む（大正12年）

○昭和3年～

- ・中野通り整備。（住民参加による道路の掘り下げ）

○昭和4年

- ・中野駅が現在地へ移転、北口の市街化が進む。

○昭和12年

- ・南口に庁舎完成（現中野郵便局）

○昭和13年

- ・陸軍中野学校が設置。



明治43年 気球隊気球格納庫



明治43年 気球隊気球格納庫



昭和7年 中野電信隊付近の航空写真

■明治～戦前



出典：東京1万分の1地形図集成（昭和46年測図）

- 昭和33年
 - ・美観商店街（現サンモール商店街）にアーケードが整備。
- 昭和41年
 - ・中野ブロードウェイが誕生
- 昭和43年
 - ・中野区役所庁舎が現在の場所へ移転。
- 昭和48年
 - ・中野サンプラザが開業。
 - ・困町東地区が市街化した。
- 平成13年
 - ・警察大学校及び警視庁警察学校が府中へ移転。
- 平成24年
 - ・中野四季の都市（まち）がまちびらき。



昭和42年 警察大学時の航空写真



昭和43年 区庁舎竣工時の航空写真

2. 中野四丁目地区地区計画

平成 19 年 4 月 6 日決定、平成 21 年 6 月 22 日変更、平成 23 年 8 月 19 日変更（東京都）

■地区計画の目標

本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドラインを策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の開発整備を推進する。

■区域の整備、開発及び保全に関する方針

○土地利用の方針

警察大学校等跡地の土地利用転換及び街区の再編にあたっては、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する。

○公共施設等の整備の方針

1) 道路等の整備方針

- ①開発に伴い発生する交通の円滑な処理を図るため、中野区画街路第1号線及び第2号線、地区外周の南北方向と東西方向に区画道路を新たに整備する。
- ②補助74号線（早稲田通り）の一部を拡幅整備し、周辺交通の円滑化を図る。

2) 公園・空地等の整備方針

- ①避難場所としての地区の役割を継続し、地域の防災性の向上に資する都市計画公園（約1.5ha）及び公共空地（約1.5ha）を整備する。都市計画公園及び公共空地の整備にあたっては、一体的に利用可能なまとまった空間となるよう配慮するとともに、積極的に緑化を推進する。
- ②都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して、緑地及び広場を整備する。

3) 歩行者ネットワークの整備方針

- ①中野区画街路第1号及び第2号線、区画道路の整備にあたっては、ゆとりある歩行者空間を創出し、安全で円滑な移動が可能な歩行者ネットワークの骨格軸とする。
- ②地区内外の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置する。公共空地、広場及び歩行者通路1号を連携し、中野駅から西側の市街地へ至る安全で快適な「みどりの歩行者空間」を形成する。

○建築物等の整備の方針

- 1) 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のものとなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、まちづくりガイドラインにもとづき、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。なお、地区内の病院や中学校に対する日影等の影響に配慮した計画とする。
- 2) 中野駅周辺の建築物群による街並みの形成に向けて、区域5については、概ね110m程度の高さ（塔屋の部分を含む）とするとともに、周辺環境に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。
- 3) 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とともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づける。中野区画街路第1号線沿道では、壁面後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施し、地域のシンボルとなる緑豊かな景観形成を図る。
- 4) 「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮するとともに、建築物の低層部ににぎわい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図る。
- 5) 道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1及び区域2については概ね300%、区域4については概ね500%、区域5については概ね400%と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築

