

中野駅西口地区まちづくりについて

1 中野三丁目土地区画整理事業の事業認可について

中野三丁目土地区画整理事業について、独立行政法人都市再生機構が国土交通省より事業認可を受けたので、報告する。

- ・ 施行者の名称 独立行政法人 都市再生機構
- ・ 事業施行期間 平成 27 年 7 月 13 日～平成 36 年 3 月 31 日
- ・ 施行地区 東京都中野区中野三丁目、中野四丁目の各一部
- ・ 土地区画整理事業の名称
東京都計画土地区画整理事業
中野三丁目土地区画整理事業
- ・ 事務所の所在地
東京都新宿区西新宿六丁目 5 番 1 号
- ・ 施行規程及び事業計画の認可の年月日
平成 27 年 7 月 13 日

2 中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくり説明会の開催結果について

平成 27 年 7 月 31 日に開催した「中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくり説明会」の結果を報告する。

＊中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくり説明会の開催結果について
《別紙 1》

3 中野駅西口地区地区計画（原案）について

中野駅西口地区地区計画の策定に向けて、原案を取りまとめたので報告する。

＊中野駅西口地区地区計画（原案） 《別紙 2》

4 今後の予定

- ・ 平成 27 年 9～10 月：中野駅西口地区地区計画の原案の説明会、同公告・縦覧
- ・ 平成 27 年 10～11 月：中野駅西口地区地区計画の案の説明会、同公告・縦覧
- ・ 平成 27 年 12 月～平成 28 年 1 月：都市計画審議会(諮問)、都市計画決定

「中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくり説明会」の開催結果について

1 開催概要

日 時：平成27年7月31日（金）19：00～20：30

会 場：中野区役所 7階 第8、9、10会議室

参加者：25名

2 主な意見・質問とそれに対する区の回答・見解

No.	意見・質問の概要	区の回答・見解
1	線路沿いの道路は、歩道が狭く、歩行者が車道にはみ出して歩いている。今後、商業施設ができれば歩行者も増えるので、歩車分離してもらいたい。	線路沿い道路は、歩車分離による整備を考えている。また、歩行者主体の中野駅西口広場へつながる東西方向の道路についても、歩行者が歩きやすい道路として整備していきたいと考えている。
2	線路沿い道路でJR側に石垣の擁壁があるが、ここを道路用地として活用できるのではないか。	JRの鉄道施設として必要であり、道路用地とすることは難しい。
3	桃丘小跡地より西側の線路沿い道路は、歩道がなく、道路も狭いが、どのように考えているのか。	現在、計画はないが、今後の中野駅周辺まちづくり全体の取り組みとして考えていきたい。
4	桃丘小跡地の拠点施設整備については、地域からもいろいろな意見が出ているが、反映されていないのではないか。	地元町会や商店街と定期的にコミュニケーションを取っている。区としては、議会や区民の意見なども踏まえてUR都市機構と協議していく。
5	土地区画整理事業の区域で一部線路沿い道路が抜けているが、この部分の道路整備はどうなるのか。	土地区画整理事業を都市計画決定する以前の建築計画があり、事業区域に入っていないが、事前に地権者からの協力を頂き、道路を整備する計画である。
6	土地区画整理事業で整備する道路以外に、道路の計画はあるのか。	土地区画整理事業の区域外では、現在のところ計画はない。
7	地区計画の区域が駅ビル建設の範囲よりも西側に広がっているが、桃丘小跡地まで線路上空に通路をつなげる計画があるのか。	地区計画を定める範囲について、道路や線路敷の中心を区域としたためである。

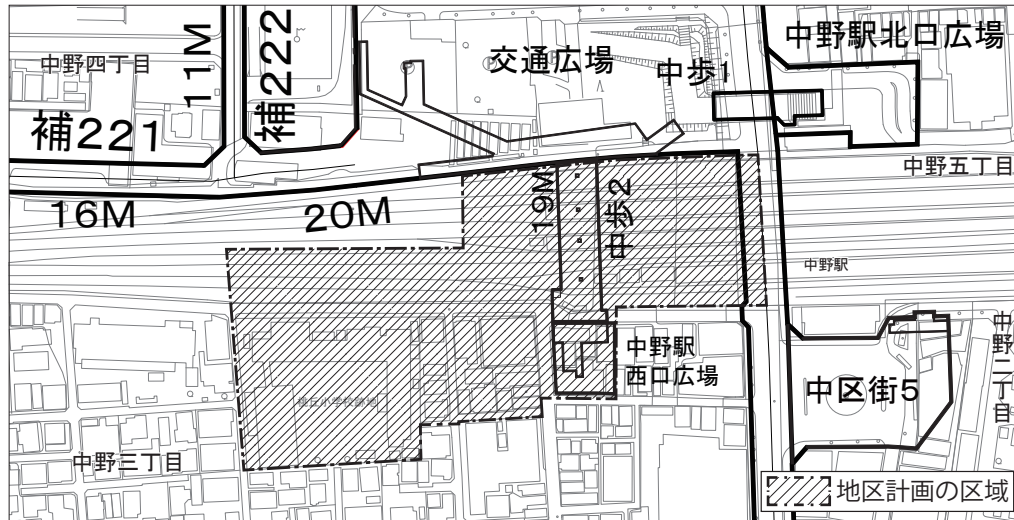
8	地区計画を定める区域に駅ビル建設の範囲も含まれているが、既に都市計画決定している西側南北通路と重複している。都市計画決定をやり直すのか。	今回定める地区計画の区域は、既に都市計画決定している西側南北通路や土地区画整理事業などの範囲と重複した形になる。既に都市計画決定している事項を見直すものではない。
9	駅ビル建設は民間事業なので、地区計画の区域に盛り込まず、JRが必要な手続きをすれば良いのではないか。	立体道路制度を活用して整備するため、地区計画の位置づけが必要となる。そのため、駅ビル建設の範囲を含めて区域に入れている。
10	中野駅西口広場や西側南北通路には、屋根はあるのか。雨に濡れないようにして欲しい。	中野駅西口広場については、基本的にエスカレーターの上には屋根を作る予定である。また、西側南北通路は、駅ビルの中を通る構造である。

中野駅西口地区地区計画（原案）

1. 名称 中野駅西口地区地区計画

2. 位置 中野区中野三丁目、中野四丁目各地内

3. 面積 約 2.3ha



4. 地区計画の目標

本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、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の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。

また、中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3（平成24年6月）では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれの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、活力と魅力を高めるとともに、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ることとしている。

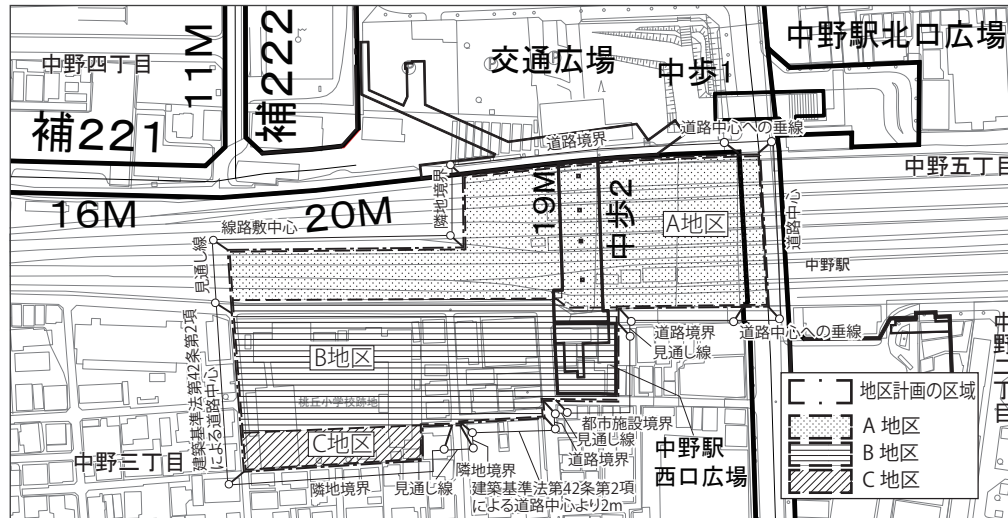
このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。

また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。

5. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

5-1. 土地利用の方針

中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。



1. A地区

- 立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。
- 駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため、駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図る。

2. B地区

- 土地区画整理事業により、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図る。

- 駅から連続したにぎわいの形成と地域生活の利便性を高めるため、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、にぎわいを創出する拠点施設の整備や商業、業務、住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。
- 共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間や人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。

3. C地区

- 土地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める歩行者動線を確保するとともに、駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図る。

5-2. 地区施設の整備の方針

安全で快適な利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

1. 区画道路

- 円滑な交通の処理を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成を図る。また、災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上を図る。

5-3. 建築物等の整備の方針

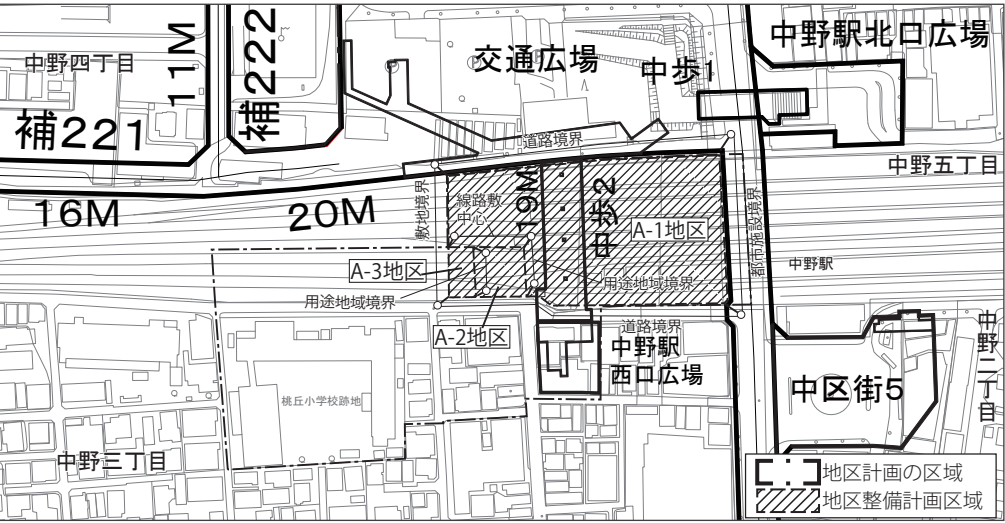
魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好な街並みの形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。

- 立体道路制度を活用して、道路の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、都市計画道路の名称、重複利用区域、建築物等の建築及び建設の限界を定める。
- 複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、地区の特性に応じ、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 複合市街地として良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

中野駅西口地区地区計画（原案）

6. 地区整備計画

6-1. 位置	中野区中野四丁目地内
6-2. 面積	約 0.9ha



6-3. 建築物に関する事項

(1) 地区の区分	名称	面積
	A-1 地区	約 0.8ha
	A-2 地区	約 500 m ²
	A-3 地区	約 300 m ²

(2) 建築物等の用途の制限
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業、同条第 5 項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。(A-1,A-2,A-3 地区)

(3) 建築物の容積率の最高限度	
A-1 地区	10 分の 60
A-2 地区	10 分の 40
A-3 地区	10 分の 20

(4) 建築物の建ぺい率の最高限度	
A-1 地区	10 分の 8
A-2 地区	10 分の 8
A-3 地区	10 分の 6

1. 建ぺい率の規定の適用については、次の第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては上記に定める数値に 1 0 分の 1 を加えたものをもって上記に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては上記に定める数値に 1 0 分の 2 を加えたものをもって上記に定める数値とする。
- (1) 上記に定める建ぺい率の限度が 1 0 分の 8 とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

- (2) 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で建築基準法第 5 3 条第 3 項第二号の規定により特定行政庁が指定するものの内にある建築物
2. A－1 地区及び A－2 地区において、建築基準法第 5 3 条第 5 項第一号に該当するものにあつては建ぺい率の規定は適用しない。
3. 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、上記の規定を適用する。

(5) 建築物の高さの最高限度
GL + 3 1 m
(GL は、T.P. + 4 7. 9 m とする。)

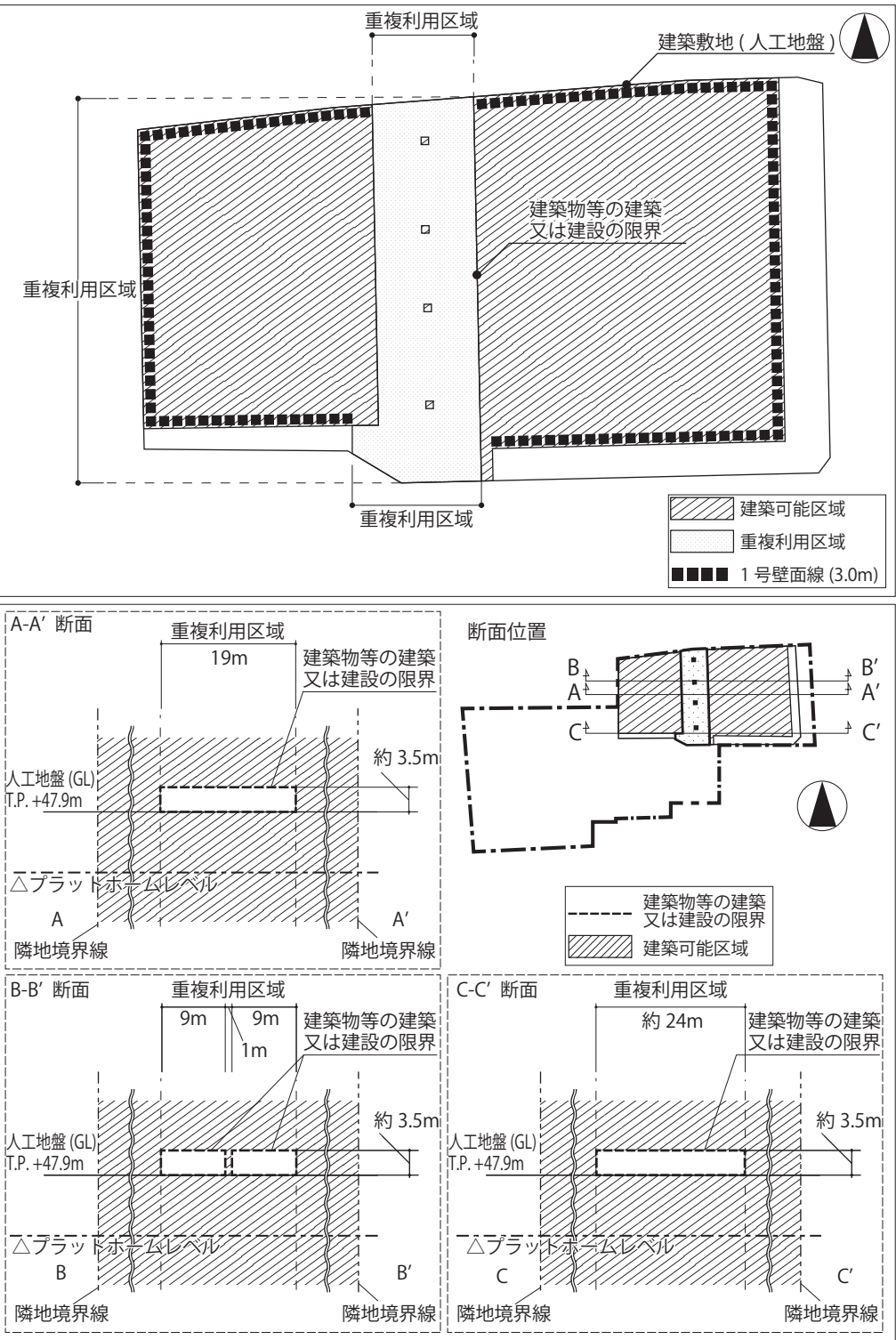
(6) 壁面の位置の制限
建築物の外壁又はこれに代わる柱は建築敷地（人工地盤）より 3 m 後退した線（壁面線）を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。

- (1) 道路一体建築物と道路上に設けられた西側南北通路とを接続するための歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分
- (2) 道路一体建築物の人工地盤を支える構造物
- (3) 公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの

- (7) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
1. 建築物および工作物は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。
2. 建築物および工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとする。
3. 西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。
4. 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及び意匠等とし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

6-4. 立体道路に関する事項

- (1) 都市計画道路の名称
東京都市計画道路 特殊街路中野歩行者専用道第 2 号線
- (2) 重複利用区域
計画図表示のとおり
- (3) 建築物等の建築又は建設の限界
計画図表示のとおり



今後の予定

