

標題 中野駅周辺における街区再編と他事業連携による新たな拠点施設整備について
～中野三丁目・中野四丁目新北口駅前地区のURの取り組み～

氏名(所属) 林 真也 (UR都市機構東日本都市再生本部事業推進部事業推進第2課)

1. はじめに

東京都中野区のほぼ中央に位置する中野駅は、新宿駅から約4km、JR中央線快速で約4分と利便性の優れた場所に位置し、駅周辺には中野区役所や中野サンプラザ、中野ブロードウェイが立地するなど、区の行政・経済・交通の中心的な役割を担っている。

中野駅周辺は、古くは江戸時代徳川5代将軍・綱吉の時代に「生類憐みの令」により中野御用御屋敷として犬小屋が設けられ、その広さは約30万坪にも及んだ。綱吉の死後、犬屋敷は解体され、八代将軍・吉宗の時代に鷹狩の復活とともに、桃の木が植えられ、今でも中野三丁目付近では「桃園」という名が施設名などに残されている。明治に入り、中野駅が開業すると陸軍が鉄道隊、電信隊、気球隊を設置し、軍事施設が整備。昭和には陸軍中野学校が設置されたが、戦後、警察大学校が杉並より移転し、その後、昭和41年(1966)に中野ブロードウェイが開業するとともに、昭和43年(1968)に中野区役所が現位置に移転した。昭和48年(1973)には中野サンプラザが開業し、これまで多くのコンサートやイベント等が開催されて、駅周辺の賑わい・活性化に寄与している。

平成に入り、平成13年(2001)に警察大学校及び警視庁警察学校が府中に移転することとなり、警察大学校等跡地にオフィスビルや大学など先端的な都市機能と防災性を兼ね備えた豊かな緑・オープンスペースからなる「中野四季の都市(まち)」が平成24年(2012)に竣工した。現在、中野駅周辺においては、中野四季の都市(まち)の竣工を皮切りに、様々な都市開発が進行中である。

中野駅周辺は中野通り(補助線街路第26号線)とJR中央線により、四つのエリア(中野二丁目、三丁目、四丁目、五丁目)に区切られ、高低差

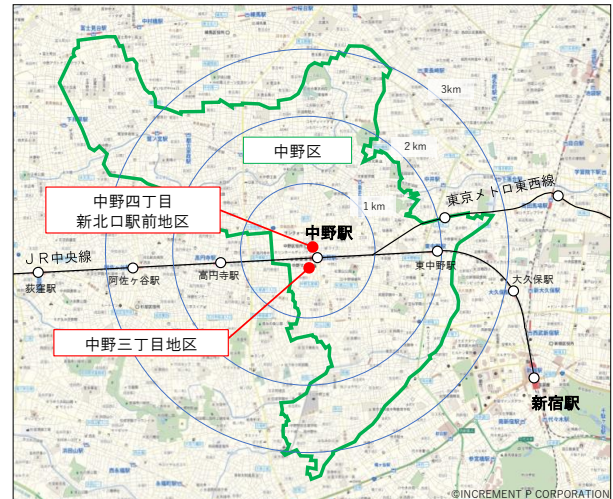


図-1 位置図

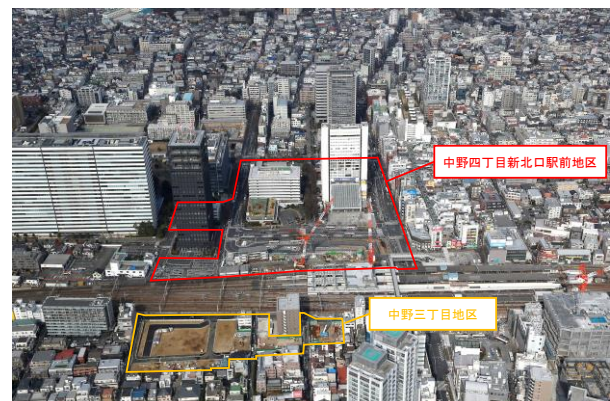


写真-1 中野駅周辺航空写真 (R4.2撮影)

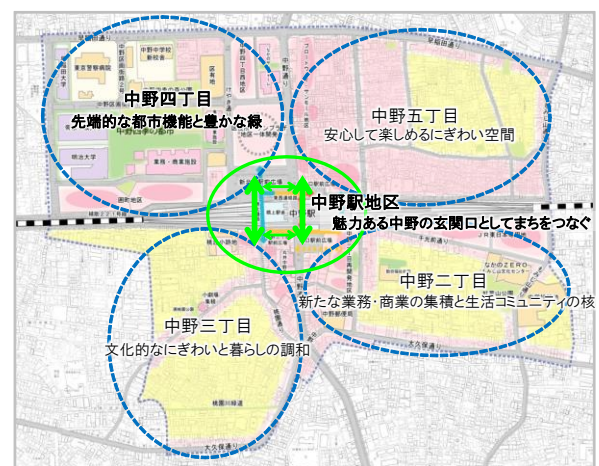


図-2 各地区の整備方針(中野区HPより引用)

のある地形と鉄道高架・幹線道路によって市街地が東西・南北に分断されている。駅施設のバリアフリー化の遅れや中野サンプラザ・中野区役所の老朽化、駅周辺の歩行空間・滞留空間の不足、中野通りの慢性的な渋滞など、現状のまちづくりの課題が多く、これらの課題を解消すべく、区では平成24年（2012）に「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3」を策定した。グランドデザイン Ver. 3では、中野駅周辺の将来像や各地区の整備方針、中野駅周辺整備の方向性を定めており、中野駅周辺の四つの地区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、相互が連携し、相乗的に発展していけるよう、回遊ネットワークを形成いくこととしている。

上位計画を踏まえて、中野駅では現在、東日本旅客鉄道㈱が西側南北自由通路・橋上駅舎等事業を進めている。既存の北口及び南口改札に加え、新たに西口改札が設けられ、西側南北自由通路が整備されることで西側の南北のアクセスが向上し、さらに飲食・物販等店舗が入居する駅ビルが整備されることで交通結節機能の強化とともに回遊性・利便性の向上が期待される。橋上駅舎・西側南北自由通路は令和8年（2026）、駅ビルは令和9年（2027）に完成予定である。



図－3 中野駅西側南北自由通路・橋上駅舎等事業
外観完成イメージ（中野区 HP より引用）

2. 中野三丁目・中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の概要

UR都市機構では、平成19年度より中野駅周辺（約110ha）の区域において、コーディネートを開始し、中野駅周辺のまちづくりに係る事業化の検討を実施。その中で、中野駅南側に位置する中野三丁目土地区画整理事業の施行要請を中野区より受け、平成27年度に国土交通大臣より事業計画が認可された。さらに北側の中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業についても中野区より施行要請を受け、令和2年度に事業認可を受けている。

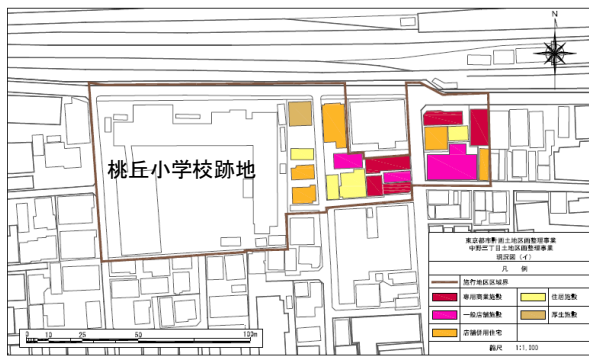
地区名	中野三丁目地区	中野四丁目新北口駅前地区
施行面積	約1.0ha	約5.2ha
事業認可日	平成27年7月13日	令和3年1月13日
事業期間	平成27年度～令和10年度	令和2年度～令和11年度
事業費	約84億円	約89億円
地権者数	20人	5人
減歩率	41.9%	▲2.0%

表－1 中野三丁目・中野四丁目新北口駅前地区の事業諸元

（1）中野三丁目土地区画整理事業

中野三丁目地区は、現在整備中の中野駅西側南北自由通路の南側に位置する約1.0haの土地区画整

理事業で、従前は商業ビル・アパート・戸建住宅、小学校等が立地。既存建物が密集し、駅直近の高い利便性がありながら機能更新が進んでいない状況であった。本事業は、西側南北自由通路の降り口となる西口広場及びデッキを整備するとともに、駅直近の利便性を活かした商業・業務・住宅等の土地の有効利用促進を目的としている。さらに桃丘小学校跡地を活用するために、URが中野区より土地有効利用事業により土地を取得し、利便性の向上とにぎわいの創出を図る拠点施設用地を配置している。中野三丁目地区に隣接して、「中野レンガ坂商店会」という趣のある店舗が立ち並んでおり、地域資源を活かした文化的な拠点づくりが求められているため、小学校跡地のまとまりを活かした拠点施設用地と駅から連続した賑わい軸の形成も併せて整備していく予定である。



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである (MMT 利許第 27185 号)

図-4 中野三丁目 現況図



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである (MMT 利許第 27185 号)

図-5 中野三丁目 市街化予想図

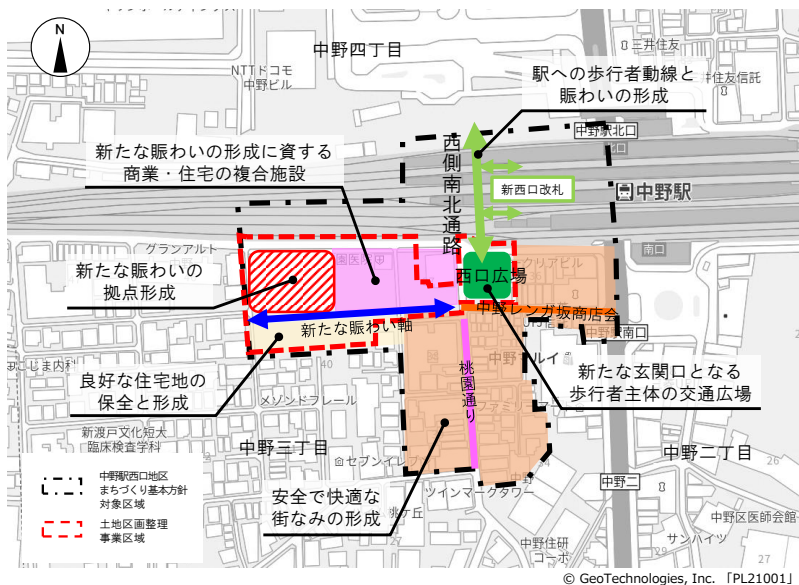


図-6 中野三丁目エリアのまちづくりの方向性



図-7 西口広場・デッキイメージ図 (中野区HPより引用)



写真-2 中野レンガ坂商店会

(2) 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業

中野四丁目新北口駅前地区は、中野区役所や中野サンプラザを含めた約 5.2ha のエリアで再開発・区画整理の一体的施行により事業を進めている。地区内には、中野区役所、中野サンプラザ、中野税務署が立地しており、地権者としては中野区その他、東京都、財務省、(株)まちづくり中野 21、中野区土地開発公社の 5 者が土地を所有。中野区役所や中野サンプラザは竣工後 50 年余りが経過しているため施設の老朽化が進んでおり、拠点機能の施設更新が必要な状況である。また、駅前空間に散在する

バス停や四季の都市竣工に伴う歩行者の混雑、歩行空間・滞留空間の不足、荷捌き車両駐車による慢性的な中野通りの渋滞など、様々な都市課題が顕在化している。こうした課題を解決するために中野駅北口の再整備に係る検討に着手し、中野区において平成30年3月に「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を、令和2年1月に「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」を策定した。再整備事業計画では、中野四季の都市に移転する中野区役所の跡地や中野サンプラザ敷地を中心に中野駅北口を再整備することを位置づけ、街路事業による新北口駅前広場等の基盤整備と土地区画整理事業による街区再編により集約した土地への拠点施設整備（再開発事業）を一体的に行うものとして、各事業者が適切な役割分担・連携協力を図りながら、整備を進めていくこととしている。

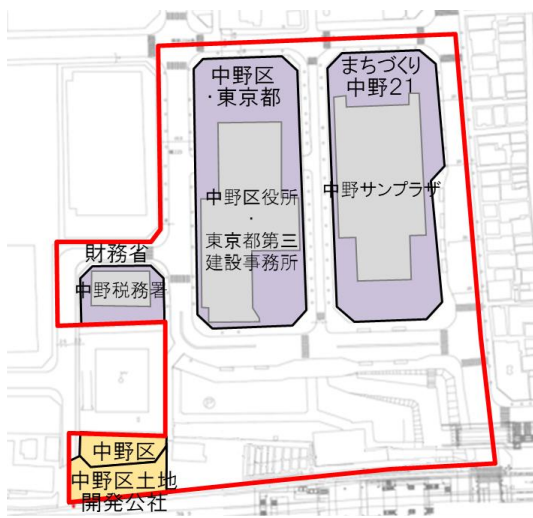
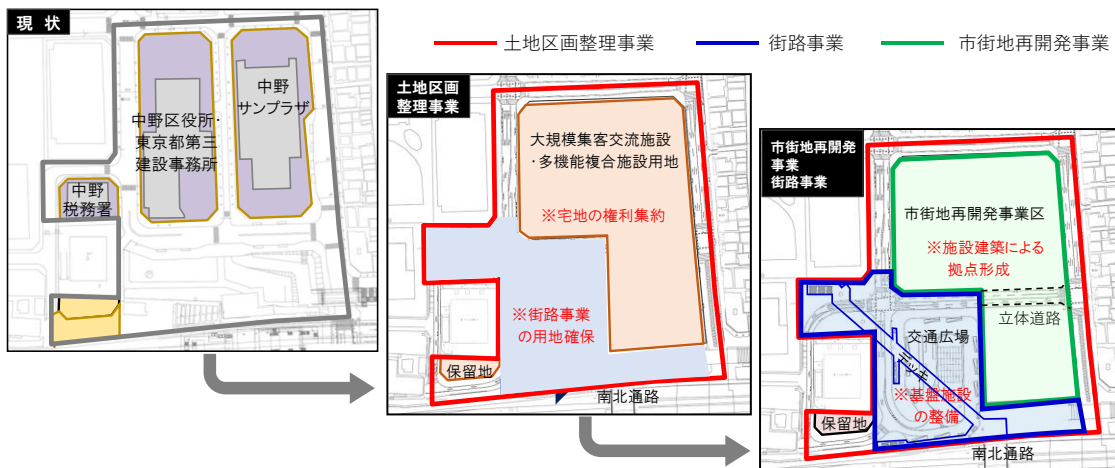


図-8 中野四丁目新北口駅前地区 現況図



図-9 中野四丁目新北口駅前地区 市街化予想図



◆土地区画整理事業（UR施行）
 ・権利集約、既設管移設等を伴う街区再編を行い、再開発事業と街路事業の用地を確保

◆市街地再開発事業（個人施行）
 ・土地区画整理事業により権利集約をした街区で、大規模集客交流施設等を整備

◆街路事業（区施行・URによる一部受託）
 ・駅前の歩行者デッキや交通広場等の基盤施設を整備

図-10 中野四丁目新北口駅前地区における再整備事業の構図

中野四丁目新北口駅前地区の再整備事業は、街路事業により地上部及びデッキ部からなる交通広場を整備し、土地区画整理事業により大街区化・換地集約、既存管の移設や中野通り等道路の基盤整備を行い、さらに市街地再開発事業により、中野サンプラザのDNAを継承した新たなシンボル拠点としての大規模集客交流拠点・多機能複合施設を整備することとしている。

3. 街区再編と他事業連携による新たな拠点施設整備

中野三丁目地区では、土地区画整理事業で新設する西口広場の整備と併せて、桃丘小学校跡地を拠点施設用地として位置づけ、新たに拠点施設の整備を行うこととしている。平成27年10月に策定した「中野駅西口地区まちづくり基本方針」では、拠点施設用地を含むエリアを新たなにぎわいを創出する地区として、駅からの連続したにぎわいの形成を図るため、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、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こととしている。

現在、拠点施設用地（約2,405㎡）において、利便性向上やにぎわい創出を図る商業施設、自転車駐車場などの拠点施設の整備に向けて、共同化事業の検討を進めているところである。

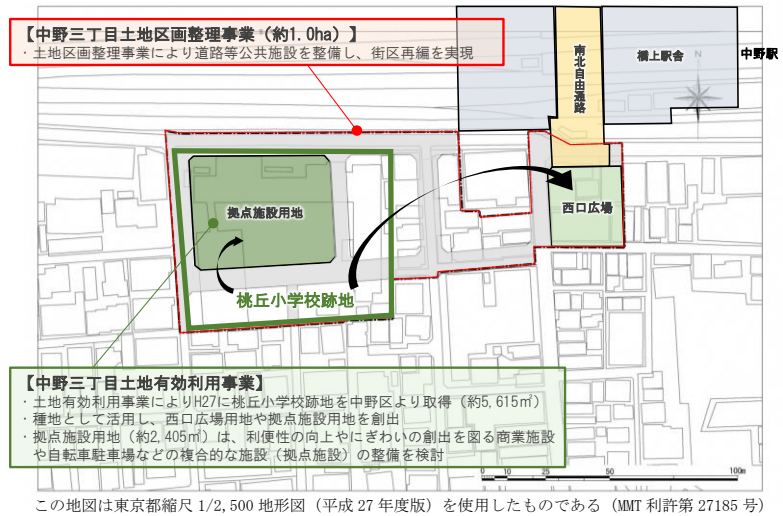


図-11 中野三丁目 拠点施設用地

一方、中野四丁目新北口駅前地区では、土地区画整理事業による換地申出により拠点施設街区に換地集約を行い、市街地再開発事業による大規模集客交流施設・多機能複合施設の整備を検討している。

計画諸元	
敷地面積	約 23,460 ㎡
延べ面積	約 298,000 ㎡
容積率	約1,000%
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
建築基準法 高さ※	約 250 m（最高高さ※：約 262 m）

※建物の高さはTP+3階からの数値を示しており平均地盤面からの高さと異なります。



図-12 中野四丁目新北口駅前再開発施設 断面構成図
(中野区 HP より引用)

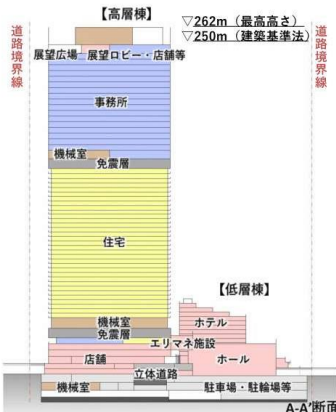


図-13 再開発施設イメージ
(中野区 HP より引用)

中野区では、中野区役所や中野サンプラザ敷地の立地特性を最大限活かした再整備により、地域経済の発展や国際競争力、地域防災力の強化に資するシンボル空間の形成を図るため、令和2年2月に市街地再開発事業の施行予定者となる民間事業者の募集を行った。募集の結果、野村不動産(株)を代表事業者とする民間事業者（共同事業者：東急不動産(株)、住友商事(株)、ヒューリック(株)、東日本旅客鉄道(株)）が選定され、大規模集客交流施設として、最大7,000人規模を収容する大ホールやライフスタイルホテル、エリアマネジメント施設を整備するほか、多機能複合施設として、商業、オフィス、レジデンス機能が整備される予定である。

4. 事業を進めるにあたっての留意点・創意工夫

中野三丁目地区は、駅前の既成市街地において地区面積自体、約1.0haと比較的小規模ではあるものの、地区界・JR鉄道施設付近の慎重な近接施工、的確な補助金執行及び使用収益開始に向けたスケジュール管理の徹底が求められている。

また、一般的に駅前の既成市街地での区画整理においては「増進が期待できない」、「公共用地の確保が難しい」といった課題がある中で、中野三丁目地区では桃丘小学校跡地をURが先行取得し、西口駅前広場等の用地の確保や民有地の公共減歩負担の軽減、民間と協働し利便性の向上とにぎわいの創出を図る拠点施設用地への充当という対応により、区画整理の円滑な推進に寄与している。

中野四丁目新北口駅前地区では、平成30年（2018）に策定された「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」において、目指すべき将来像に向けた街区再編や高度利用の実現に向けて土地区画整理事業や市街地再開発事業の必要性を示しており、当地区において再開発・区画整理の一体的施行を採用することで、再開発の事業計画・権利変換計画段階で、既設埋設管等の移設を土地区画整理事業で行うことにより、事業期間の短縮を図ることとしている。また、基盤整備と交通広場・デッキ等の施設整備をURが一体的に施工することで工事の円滑化及び施工期間の短縮を図ることを目的に、街路事業の一部をURが区から受託することも予定している。

四丁目における創意工夫としては、もともと区画整理事業認可時点において市街地再開発事業の事業計画、施行者等の位置づけが不明確であったため、市街地再開発事業の実施が一定程度担保される都市計画決定をもって、土地区画整理事業の事業計画を変更し、土地区画整理法第6条第4項に基づく「市街地再開発事業区」を位置づけ、法第85条の3に規定される「法定申出」による換地を想定していた。その後、施行予定者と地権者間で都市計画手続に向けた基本協定が締結される見込みであることから、基本協定の締結をもって、再開発事業への地権者の参画意向が確認されると判断し、地権者合意のもと、市街地再開発事業区を設けず、換地設計基準及び換地申出細則に基づく任意の申出を行うこととしている。これにより、再開発の都市計画決定及び区画整理の事業計画変更を待たずに、任意の申出による特定仮換地指定を行うことができ、事業スケジュールの短縮を図ることが可能となる。

中野四丁目新北口駅前地区は、街路事業・土地区画整理事業、市街地再開発事業の各施行者（予定者含む）が異なり、事業者間のスケジュール調整や施工展開連携などの綿密な調整が求められることから、今後より一層、中野区をはじめとする関係機関と連携して事業を推進してまいりたい。