

平成 16 年（2004 年）5 月 28 日
中野駅周辺・警察大学校等跡地整備特別委員会資料
都市整備部 中野駅周辺整備担当

中野駅周辺まちづくりの考え方（案）について

= にぎわいと環境が調和したまちづくりに向けて =

平成 16 年 5 月

中 野 区

目次

	ページ
中野駅周辺まちづくりの着実な整備に向けて	3
中野駅周辺まちづくりの基本的考え方	
1 中野区の現況と課題	4
2 まちづくりのコンセプト	6
3 まちづくり指針	6
土地利用及び基盤施設の整備の考え方	
1 土地利用計画の考え方	7
2 交通基盤整備の考え方	7
3 供給処理施設整備の考え方	8
4 公共公益施設等整備の考え方	9
環境整備計画の考え方	
1 整備方針	9
2 主な施設整備の考え方	9
3 景観計画の考え方	10
4 環境保全の考え方	10
5 まちの安全・安心対策の考え方	10
産業振興への貢献に係るまちづくりの考え方	
1 「にぎわいの心」育成整備方針	10
2 規制・誘導施策	11

3	にぎわいのための具体的なまちのつくりかた	1 2
4	中野らしい魅力の形成	1 2

各地区の整備及び事業手法の考え方

1	警大跡地地区整備の考え方	1 3
2	既成市街地整備の考え方	
	囲町地区	1 4
	サンモール・ブロードウェイ地区	1 4
	南口地区	1 5
	駅及び駅周辺地区	1 6

事業化推進方策の考え方

	事業化の基本方針	1 6
--	----------	-----

事業推進のための考え方

	・区民との議論、検討	1 6
	・速やかな事業着手	1 7
	・確実な事業化と事業化への柔軟な対応	1 7
	・公共、民間、住民の役割	1 7

中野駅周辺まちづくりの着実な整備に向けて

「中野駅周辺まちづくりの考え方」の位置付け

中野駅周辺まちづくり計画を策定するにあたって、今後、区民及び関係者に様々な視点から議論、意見をいただくための検討素材として、区の考え方を示すものである。

中野区周辺まちづくりの新たな背景

- ・これまで、中野駅周辺におけるまちづくり計画として「警察大学校等跡地土地利用転換計画案」、「中野二丁目地区市街地整備計画案」を策定した。
- ・警察大学校等跡地（以下、「警大跡地」という。）の一部において、警察大学校等跡地土地利用転換計画等に基づき、東京警察病院の整備が決定している。また、平成 15 年 8 月、同じく警大跡地における区画道路を都市計画決定した。
- ・しかし、その後、特別区区長会において、東京 23 区内には新たな清掃工場の必要がないとの判断が示され、また、中野サンプラザは雇用・能力開発機構による運営を終了することが決まるなど、中野駅周辺を取り巻くまちの情勢が大きく変化した。
- ・このため、「警察大学校等跡地土地利用転換計画案」は、中野駅周辺を視野に入れた見直しが不可欠となり、中野駅周辺について、にぎわいと環境の調和を目指して今後のまちづくりを進めるために、「中野駅周辺まちづくり計画」を策定することとした。

中野駅周辺のまちづくりの基本的考え方

中野駅周辺は、中野区都市計画マスタープランにおいて、中野区の「賑わいの心」と位置づけられていることから、多様な都市機能を集積複合させ、都市としての魅力や集客力の向上を目指すことが必要である。また、みどりやオープンスペースの確保など、環境面にも十分配慮してまちづくりを進めることも重要である。あわせて、中野区役所一帯の広域避難場所としての機能もこれまで通り確保する必要がある。

1 中野区の現況と課題

社会経済状況の変化

- ・産業構造の変化やライフスタイルの変化に応じて、東京の都市構造は大きな変化を遂げつつある。20世紀末以来、知識情報化産業の時代へと転換し、特に、都市は知識・情報を生み出す場となってきた。また、女性の一層の社会進出をはじめ、人々のライフスタイルが多様化、少子高齢化の進行とともに、外国人を交えた社会へと大きな変化が生じている。
- ・良好な都市環境の創造が求められている。
- ・職住近接やエンターテイメントなどの場にアクセスしやすい、豊かな生活環境での居住を考える人々が増加している。
- ・家族の概念、仕事とすまいの関係のとらえ方が変化している。
- ・都心の地価下落等にともない、居住人口が郊外から都心へ回帰しつつある。都心部においては質の高い都市型住宅が求められている。

中野区の現状と課題

・人口等

20～39歳の若年生産人口が多い。また、1世帯当たり人員が少なく、定住率は低い。人口密度は非常に高い。年少人口が減少し、高齢者人口が増加している。将来人口推計でも減少が予測されている。

・土地利用等

過半が住居用地であり、周辺区と連続して住宅密集市街地を形成している。狭隘な道路が多く、道路率（区面積に占める区道面積の割合）整備状況も低い。公園の面積は少なく、遊歩道やまちかどの緑も少ない。

・産業等

事業所数は減少しているが、従業者数は増加している。主要産業は「卸売・小売、飲食店」「サービス業」「不動産業」である。小売業は小規模なものが多い。また、サービス業は特に「情報サービス・調査業」の増加が著しい。製造業はもともと区内には少なかったが、事業所数・従業者数、出荷額ともに減少している。

・道路、公共交通機関等

都市計画道路は、特に区内南部に概成区間が多い。その他の道路についても、道路率が周辺区と比して低い。鉄道駅は区内に16駅があり、鉄道利用の利便性は高いが、南北方向の移動にはバス交通の比重が高い。

・中野駅及び周辺

中野駅及び周辺は、中央線、東西線という大動脈の都心への玄関口にあたり、中野の魅力と原動力を生むとともに、多くの人々が集まる、安全で快適な美しいまちなみをつくる計画が必要である。

2 まちづくりのコンセプト = 「にぎわいと環境が調和したまちづくり」 =

にぎわいの心の育成・整備

- ・既存の界限性を生かしながら、区民や多くの来街者が集まる、新たな創造性・情報の受発信性に富んだ都市としての魅力を高める。都市としての活力や競争力を向上させる。

多様な交流を生む様々な機能の複合・連携

- ・さまざまな都市機能の複合・連携に加え、コンテンツ産業などの中野にふさわしい都市型産業を集積・育成し、文化・教育、交流の機能を高めることにより、産業の活力がみなぎるまちを目指す。
- ・住居機能の確保により、区内定住を促進する。
- ・産学連携や国際交流の活発化を促し、中野区全体の産業振興に資するため、大学、大学院相当の教育施設や関連企業等の誘致を進める。

人にやさしく地球にやさしいまちの形成

- ・ヒートアイランド緩和のため、及びゆとりと潤いをもたらすための緑の豊かなまちづくり
- ・廃棄物の発生抑制などによる、環境負荷の軽減を目指すまちづくり
- ・防災防犯性の向上を目指すとともに、少子高齢化に対応するユニバーサルデザインの考え方に基づいたまちづくり

3 まちづくり指針

まちづくりのコンセプトに沿ったまちづくりを進めるために、事業者、行政、住民それぞれがまちづくりの主体として行動する際の規範となるまちづくりの指針は以下の通りである。

- ・各地区の個性を活かした多様性のあるまちづくり
- ・大規模跡地を活かした中野の新たな顔となる拠点づくり
- ・民間と公共の連携により、安心、安全、活気や活力、競争力の高いまちの形成
- ・仕事と生活の両立を目指した多機能都市の形成
- ・グローバル化に連動した施策の展開と質の高いまちづくりを目指す
- ・環境と開発が両立できる持続的発展が可能なまちづくり

土地利用及び基盤施設の整備の考え方

1 土地利用計画の考え方

- ・中野駅周辺を構成する各地区について、それぞれの個性を活かしたまちづくりを行う。
- ・個性と魅力を持った活気ある商店街の保全育成を図る。
- ・警大跡地周辺には、新たな都市機能を導入し、商業、業務、医療、交流、教育、居住、行政サービスなどの機能が融合した、賑わいのある安全で快適な複合市街地を形成する。
- ・駅周辺の土地利用計画にあたっては、道路・鉄道等の都市基盤施設の整備、容量等に十分配慮して策定する。
- ・警大跡地の土地利用は周辺との調和に配慮しながら、西側から東側に向かって段階的に高度利用することを原則とし、公園や緑地、公開空地等を十分に確保する。

2 交通基盤整備の考え方

中野駅及び周辺の整備

- ・ J R 東日本及び東京都の協力を得ながら、中野駅及び駅前広場等を中野駅周辺まちづくり計画に整合した駅及び駅前広場として再整備する。

道路

- ・ 早稲田通りや中野通り等周辺幹線道路の整備
- ・ 地区内道路の整備し円滑な交通の処理
- ・ 適切、快適な歩行者空間の確保

バス等の公共交通

- ・ バスルート、停留所位置等のまちづくりとの整合を図る
- ・ 利用自由度の高い新たな公共交通手段等の検討

自動車駐車場及び自転車駐車場の整備

- ・ 中野駅周辺区域への自動車の過度な集中を避けるような位置への駐車場の配置
- ・ 駅近接に自転車駐輪場の再整備
- ・ 適切な自転車通行空間の確保

3 供給処理施設整備の考え方

- ・ 上、下水道、電気ガス、通信等施設は新たな土地利用計画に適合した処理能力が満たされるよう整備
- ・ 資源リサイクルやごみゼロ運動の積極的展開を、進出企業、住民と共に展開し、「ごみ・ゼロ都市中野」のモデル的地区とする。
- ・ 供給処理施設の整備に当っては、大気、水質等に環境、良好な景観等に十分配慮する。

4 公共公益施設等の整備の考え方

- ・ 中野区庁舎については地区内での移転・整備を検討し、庁舎跡地はサンプラザの敷地と合わせて中野の顔を形成する。
- ・ 中野駅を中心とした歩行者の回遊性を創出するための歩行者デッキ、ポケットパーク等の施設整備を検討する。
- ・ 関係機関の協力のもとに、区民及び来街者の利便性向上のために、郵便局、銀行、交番等の公益施設の適切な配置を行う。
- ・ 映画館、劇場、美術館等の誘致を検討し、多様な機能との調和のもと文化や遊の機能を充実させる。
- ・ 産学連携による区内産業の育成や公開講座の開催、災害時の協力等、区民に開かれ、区民生活に貢献できる大学、大学院等を誘致する。
- ・ ファミリー層が定住できる良質な住宅を供給する

環境整備計画の考え方

1 整備方針

- ・ 環境負荷の軽減、ゆとりや快適さの創出などにより、持続可能なまちを実現する。
- ・ 中野駅及び駅周辺の公共交通機関相互の乗り換え利便性向上により、公共交通機関利用促進を図り、駅周辺の自動車の発生交通量を抑える。

2 主な施設整備の考え方

- ・ 緑地や緑道と結ばれた公園、空地からなる一団の「都市の広場」を形成する。

- ・一団の「都市の広場」を形成するための公園の整備にあたっては、必要な場合は国庫補助の導入を図る。
- ・緑陰が形成され、潤いや安らぎ、豊かさが感じられる道路整備を進める。
- ・中野駅の改良、駅前広場の整備などにより公共交通機関の利用利便性を向上させる。

3 景観計画の考え方

- ・景観ガイドラインの策定などにより、良好な景観形成に努め、未来型都市にふさわしい都市景観を創出する。

4 環境保全の考え方

- ・まちの賑わいにも配慮しつつ、可能な限りみどり豊かな町の形成に努める。

5 まちの安全・安心対策の考え方

- ・防災性の向上を図るとともに、区役所一帯が引き続き広域避難場所としての機能を担うように土地利用を誘導する。
- ・防犯面での配慮などにより、まちの安心で安全性なまちの形成を図る。
- ・ユニバーサルデザインの導入により、高齢者等、すべての人に快適なまちづくりを推進する。

産業振興への貢献に係るまちづくりの考え方

1 「にぎわいの心」の育成整備方針

警察大学跡地は、中野の目指す「質のある産業集積」の拠点とする。

(1) 集客性を高める商業基盤施設や教育・文化・娯楽施設等の整備

大学、大学院等教育機関、核店舗・核事業所、時間消費型の複合（多機能）商業施設、事務所、公共公益施設、住宅などを備えた複合建築物、高齢者住宅・福祉住宅等の誘致
オープンスペースの確保、新たな回遊ルートの創設、駐車施設の整備

(2) 中野に相応しい都市型新事業の集積・育成・立地促進のための施設整備事業

IT産業、知的資産ビジネス、アパレル・ファッション業、ベンチャーやSOHOなど

新業態や新技術、新製品等の企画開発機能の高いニュータイプの企業の創出、既存の産業における付加価値サービスをつけた新分野進出など

民間やコミュニティビジネスを活用した福祉・介護などのヒューマンサービス業、「産業ラーニングシティなかの」の確立に基づく人材育成からの発展産業（人材供給会社など）

(参考) 区外の事業者から見た中野の可能性（産業まちづくり調査会報告書より）

市場としての優位性

- ・交通至便で地理的にも事業活動に便利。
- ・企業や人口の密集による大規模マーケットの只中にある。
- ・優秀な人材が確保しやすい。

立地コストの低い中野

- ・近隣区等と比較して、中野の賃料は相対的に安い。

2 規制・誘導施策

都市計画的手法による規制・誘導

地区計画、再開発促進区等の都市計画により土地の高度利用と適正な道

路、通路、公園及び公開空地等の確保、良好な街並みデザインの誘導等を
図る。

事業手法による規制・誘導

開発許可制度、土地区画整理手法等の事業手法により良好なまちの整備を
図る。

産業振興施策による規制・誘導

区内の産業振興に資する規制誘導施策の展開を検討する。

構造改革特区などの新たな施策の活用

産業構造特区制度の活用を検討し、これまでの規制にとらわれない柔軟な
発想でまちづくりを行い、産業の振興に貢献する。

(特区適用例)

- ・ 専門職育成特区により、高い専門性を持った人材を育成する。
(学校設置会社による学校設置、校舎の自己所有不要、など。)
- ・ 新産業創出特区(知的特区)により、「知の集積」を図る。
(大学院設置基準の緩和、大学教員の兼業手続きの緩和など。)

産学連携の仲介組織の設立による産学連携の推進誘導

(例)

- ・ 多摩地域におけるTAMA-TLO など。

3 にぎわいのための具体的まちのつくりかた

- ・ 中野駅の整備改修
- ・ 駅前広場等の交通結節点機能の整備、改善
- ・ にぎわいの広場、空間の創出
- ・ 中野駅を中心に既成商店街と新たにできるまちとの回遊性を高める
- ・ にぎわいを醸し出す良好な景観の創出

4 中野らしい魅力の形成

- ・サブカルチャーの集積などを踏まえた、中野らしさの発見、発展。
- ・人々が集う仕組みとしての「広場」の創出。

各地区の整備計画及び事業手法の考え方

1 警大跡地地区整備の考え方

整備方針

- ・中野の新たな顔となる拠点づくり

交流とにぎわいを生む機能の導入、及び環境共生に配慮した緑あふれるまちの形成に努め、中野の新たな顔となる拠点をつくる。

- ・公園と空地からなるオープンスペースの確保

一定規模以上の空地を公園と一体的に整備し、自由で多様な活動ができる緑豊かな空間の形成することにより、人々が集まり、交流する仕組みとしての「都市の広場」を創出する。

整備計画

土地利用

- ・現在の区役所庁舎及びサンプラザの敷地については、中野のにぎわいの中心として再整備を行う。
- ・警大跡地については、多様な都市機能が形成されるよう複合的土地利用を行う。

公共公益施設の配置

- ・区役所（移転・整備）、大学等教育・文化施設、警察病院等を配置する。
- ・道路、公園等都市基盤施設の整備

事業手法

- ・地区計画等、都市計画制度による規制誘導
- ・開発者負担により道路公園等の都市基盤を整備することを原則とする。(開発許可制度、土地区画整理事業等)

資金計画

- ・開発者負担を原則とし、公園等の基盤施設については国庫補助導入も検討する。

工程計画

- ・平成 17 年度に財務省用地処分の前提となる地区計画（再開発促進区）の方針の都市計画決定を目指す。

2 既成市街地整備の考え方

既成市街地については地元との合意形成を図りながら、まちづくりを進めていく。

囲町地区

- ・地区の実情に応じた適切な計画事業手法に基づくまちづくりを進め、都市計画道路 221 号線の整備もあわせて検討する。
- ・区画道路を適切に配置整備するとともに、公園、広場等のオープンスペースを確保する。
- ・地区計画により、地区の実情に応じた土地利用の規制誘導を行う。

サンモール、ブロードウェイ地区

- ・来街者が楽しく安心して歩ける歩行者回遊空間、いこい空間等を確保す

る。あわせて、荷捌き施設等商業活動を支える機能を確保し、活気ある個性と魅力を持った商店街の保全・育成を図る。

- ・ 建物の不燃化促進、個別の建物更新にあわせた前面道路空間やポケットパークの確保などを図り、安心・安全性の高いまちづくりを進める。
- ・ 地区計画により、地区の実情に応じた土地利用の規制誘導を行う。

南口地区

- ・ 公社及び周辺の用地を活用した再開発事業を推進することなどにより、新たな住環境整備、複合的な土地利用の誘導、駅前広場と連なった歩行者空間の改善、駐輪場の確保などを図る。
- ・ 新たな南北・東西方向の動線の整備を図る。
- ・ 大型店舗を核とした活性化や高度利用の促進により、中野通り沿道商業ゾーンを活性化させる。
- ・ 五差路周辺での道路拡幅整備・街区整備を検討する等、中野通りを中心に歩行者ネットワークを改善する。
- ・ 地区計画による土地利用の規制誘導を行う。

駅及び駅周辺地区

- ・ 駅南北自由通路の整備などにより、駅周辺地区との連絡性を確保した安全で歩いて楽しい回遊空間を整備する。
- ・ 駅の改良・整備により、駅及び駅周辺を新たな中野の顔にふさわしいものとする。
- ・ 駅北口の交通結節点機能の改善、既存バス路線の変更やコミュニティバス等の運行を図り交通結節点としての機能を強化する。

事業推進化方策の考え方

事業化の基本方針 = 公平性、透明性の高いまちづくり =

区民参加のまちづくり

- ・ 区民、学識経験者などによる調査検討委員会での検討に基づく計画検討素案の作成
- ・ 区民と区長の対話集会実施、区民検討会の設置など
- ・ 既成市街地における地元まちづくり勉強会の実施

公開によるまちづくり

- ・ 調査検討委員会、区民検討会などすべて公開を原則とし、計画策定の公平性、透明性を確保

民間活力の活用によるまちづくり

- ・ 開発者負担の原則によるまちづくり

開発者負担の原則によるまちづくりは、まちづくりにかかわる主体それぞれが平等公平な負担と益の受けられる手法であり、この原則を取り入れたまちづくりの手法である土地区画整理事業や開発許可制度を活用する。

事例 汐留土地区画整理事業、飯田町土地区画整理事業、秋葉原土地区画整

事業推進のための考え方

区民との議論・検討の継続

区民と区長の対話集会の開催、各地区における勉強会等の継続、区民検討会

の開催、パブリック・コメントの実施などにより、区民との議論・検討を引き続き行う。

速やかな事業着手

できるところから速やかに事業着手をはかり、区民の利用を早期に実現するとともに、中野区全体への貢献を図る。

確実な事業化と事業化への柔軟な対応

確実な事業化を図るために、まちづくり主体それぞれの実態に即した柔軟な対応、及び実現可能性の追求を求める。

公共、民間、住民の役割

まちづくりを進めるにあたっては、公共・民間・住民（法人等を含む）がそれぞれの役割に応じて、まちづくりに主体的に関与していくことが重要である。

公共は全体計画のコントロール及び一部基盤整備をすること、民間は民間活力ノウハウ提供及び跡地内基盤施設の開発者負担を受け持つこと、住民は計画への参画等が、それぞれ必要である。

主な意見など

〔対話集会（４月２３、２７日）での主な意見〕

○避難場所としての公園をつくらないのか

既存の公園以外に、公園、公開空地、緑道などを予定しており、これまでと同様の広域避難場所としての機能を確保する。

現在の跡地の中にある緑を残して欲しい

跡地については可能な限り緑を残していきたいと考えている。なお、まち全体としても緑豊かなまちとする。

区が直接、新たな公園を整備する予定はないのか

原則として開発者負担で公園を整備するが、必要があれば区が整備することも検討する。

民間事業者によるまちづくりでは、どのようなまちになるか、がわからないのではないかと。

まちづくり計画で区の考え方をしっかり示すとともに、地区計画などによる規制・誘導策によって、まちのあるべき姿の実現を図る。また、産業振興の観点からも誘導を図る。

跡地以外はどうなるのか

中野駅周辺５０ha全体の方向性をまちづくり計画で定め、各地区での話し合いなどにより実情にあったまちづくりを推進していきたいと考えている。

中野駅の改良などについての具体的な姿が見えてこない

今後、まちづくりの進展をとらえながら駅の整備が進むように、ＪＲなどに積極的に要請などを行っていきたい。

北口広場で行っている音楽や踊りなどの活動を今後も継続したい。

現在の北口広場は、駅前広場として都市計画決定がされている。現状の北口の駅前広場は、歩車が混雑しており、不十分な交通結節点機能の整備を図りたい。

そもそもこれだけの大規模な開発を行う必要があるのか、このままでよいのでは。

まちに全く手を付けなくても良い、ということにはならない。まちの活力も低下するし、防災の問題も解決できない。なるべく区の財政負担が少ない方法で、まちづくりを進めたいと考える。

９月にはまちづくり計画として固めるとのことであるが、期間が短かすぎる。

特に跡地については、これまで長年にわたって議論がされ、区と区民で意見を形成してきた。昨年度も区民を交えた調査検討委員会などにより検討を行っている。今後も、対話集会、区民検討会など、区民のみなさんのご意見をうかがう機会をつくっていきたい。

〔杉並区住民説明会（５月２６日）での主な意見〕

○区役所の前や、NTT ドコモビルの前などでは避難できないのではないか。安全な避難場所を確保して欲しい。

現在の広域避難場所としての機能を確保できるまちづくりをおこなう。

「土地利用転換計画」では公園を 4ha とる、とのことであったが、どうなったのか。

既存の公園を含めて、提供公園、公開空地などを一体的に整備することにより、３～４ha のオープンスペースを確保する。

新たに移転してくる警察病院は、杉並区民も利用できるのか。

職域病院ではあるが、地域の方々の利用も当然、可能である。

〔区民検討会（５月１３日）での主な意見〕

○容積率など、具体的なプランニングを検討する必要がある。

○この委員会にコンサルタントをつけて欲しい。

○具体的な方針を示し、それに基づいて議論したほうがよい。

○JR の動向がまちづくりに大きく影響する。今後の整合性等を考えると JR にも協力を求める必要がある。

○この委員会の構成員も各自様々な能力を持っている。各自できることを主体的に動き、この場で発表するようなことも必要であろう。