

中野駅周辺まちづくりの考え方

= 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	4
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	7
土地利用及び基盤施設の整備の考え方	8
1 土地利用計画の考え方	8
2 交通基盤整備の考え方	8
3 供給処理施設整備の考え方	10
4 公共公益施設等の整備の考え方	10
5 大学・大学院等	11
6 住宅	11
環境整備計画の考え方	11
1 整備方針	11
2 主な施設整備の考え方	11
3 景観計画・環境保全の考え方	11
安全・安心対策の考え方	12

産業振興への貢献に係るまちづくりの考え方	1 2
1 「にぎわいの心」育成整備方針	1 2
2 規制・誘導施策	1 3
3 にぎわいのための具体的まちのつくりかた	1 4
各地区の整備計画及び事業手法の考え方	1 4
1 警大跡地地区整備の考え方	1 4
2 既成市街地整備についての考え方	1 5
事業推進化方策の考え方	1 7
事業推進のための考え方	1 8

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。

中野駅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、東京警察病院の平成 20 年 3 月開院が決定している。
- ・平成 15 年 8 月、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。
- ・職住が近接するとともに、文化活動などの場に気軽に出向くことのできるような、豊かな生活環境での居住を考える人々が多くなってきた。
- ・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

・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。(2003年2月中野区「データブックなかの2003」を参照。)

・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。(同上「データブックなかの2003」を参照。)

・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。(2004年3月中野区「中野区産業データブック」を参照。)

・道路、公共交通機関等

都市計画道路は、完全には完成していない区間が区内南部に特に多い。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。

中野駅及び周辺の課題

- ・中野駅は、JR 中央線、東京メトロ東西線という交通の大動脈の都心への玄関口にあたり、1 日の乗降客は約 24 万人にも達するとともに、区内外各方面へのバス路線のターミナルともなっている等、大きな交通結節点を形成している
- ・中野駅周辺の商店街等は、このような中野駅の状況を背景として、相当なにぎわいを見せ、都内でも有数の繁華街の一つを形成してきた。
- ・警大跡地は、これまで歴史的にも区民が直接利用できない広大な土地であり続けたが、このまちづくりによって、初めて区民の利用が可能となる。
- ・中野駅周辺の既成市街地は、中野通りや早稲田通りなどが一部整備はされているものの、全体的には極めて不十分な都市基盤施設の整備状況である。このことにより、まちの防災上の脆弱性や荷さばき施設の不足など、様々な課題が生じている。
- ・したがって、中野駅周辺には、このような課題を解決しながら、中野区の顔となるような、ひいては東京の新たな顔の一つとなるような、新しいまちづくりが必要である。

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を目指す

にぎわいの心の育成・整備

- ・中野駅周辺の特色である界隈性を生かしながら、今後も多くの人々が集まり、新たな創造性や情報の受発信性に富んだまちとなることにより、まち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。

コンテンツ：人の精神（心）に充足感を与える「情報」であり、経済的取引が可能な「財」でもあるもの。アニメ、マンガ、ゲームソフト、など。

- ・良好な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、大学院等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、並びに人にゆとりと潤いをもたらすための、みどり豊かなまちづくり
- ・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
- ・防災や防犯性の向上を目指すとともに、少子高齢化などにも対応するユニバーサルデザインに積極的に取り組むまちづくり

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
- ・民間と行政の連携による、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による質の高いまちづくり

・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

・段階的なまちの整備；

始動期 警察病院の開院、区画街路の一部整備（5年後）

創設期 警察大学校等跡地の開発、中野二丁目再開発（10年後）

発展期 サンプラザ・区役所跡地の開発、中野駅の整備、既成市街地のまちづくり（15年後）

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。
- ・中野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

- ・JR東日本の協力を得ながら、バリアフリーの考え方に基づく中野駅の整備及び改善を行う。
- ・現区役所及びサンプラザ南側の駅広場を、中野駅周辺まちづくりの進展に合わせて交通結節点として整備する。
- ・狭隘で自動車や歩行者の交通が錯綜する既存の中野駅北口広場は、歩行者専用の空間として再整備する。
- ・中野駅南口広場は、周辺の状況を勘案しながら再整備を進める。
- ・中野駅南北及び東西方向の歩行者の回遊性を向上させるための自由通路等を、JR東日本及び東京都の協力を得ながら整備する。
- ・駅周辺の歩行者と自動車の交通動線が交差する箇所は、できるだけ立体交差化する。

道路

- ・中野駅周辺まちづくりの進展にあわせ、早稲田通りや中野通りの拡幅整備を東京都に要請するとともにその他都市計画道路も整備を進め、周辺地域の交通混雑改善を図る。
- ・地区内区画街路等の整備により、地区内の円滑な交通の処理と環境の改善を図る。
- ・快適な歩行者空間を確保する。

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パラトランジット（ ）の導入を検討する。
 ()パラトランジット：マストランジット(公共交通)と自動車の中間に位置する交通機関の総称。「個別公共交通」とも言う。コミュニティ・バスや乗り合いタクシーなどが例である。

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駐車場を配置する。
- ・駅近接に自転車駐輪場を再整備する。
- ・適切な自転車通行空間を確保する。

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する。
- ・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あたっては、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。

5 大学・大学院等

- ・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。
- ・整備にあたっては、周囲に対して開放的な空間となるように、配慮する。

6 住宅

- ・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。
- ・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。
- ・なお、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。

3 景観計画・環境保全の考え方

- ・良好な景観の形成に努め、未来型都市にふさわしい都市景観を創出する。
- ・まちのにぎわいにも配慮しつつ、可能な限りみどり豊かなまちなみの形成に努める。

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。

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

中野駅周辺は、中野の目指す「質のある産業集積」の拠点となるまちづくりを推進する。

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、核となる店舗・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・福祉住宅等を誘致する。
- ・オープンスペースの確保や新たな回遊ルートの創設、駐車施設の整備を進める。

中野に相応しい都市型新事業の集積・立地促進及び育成

中野に相応しい都市型新事業の集積・立地促進及び育成のための施設整備事業としては、以下のものが考えられる。

- ・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

- S O H Oなどの都市型新事業の集積・立地促進及び育成のための施設整備等
- ・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に対応した施設整備等
 - ・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）の立地・育成のための施設整備等

（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

都市計画手法等による規制・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
- ・ 公共交通再編による交通自由度の拡大
- ・ 公共交通と連携した駐車場の整備
- ・ 中野らしい魅力の形成と活力の創出

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を整備する。

事業手法

- ・地区計画等、都市計画制度による規制誘導を行う。
- ・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。

2 既成市街地整備についての考え方

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

- ・東京都住宅供給公社敷地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とともに、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自由度の高い公共交通機関の導入により、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等を活用する。

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。

事業化への柔軟な対応

まちづくり主体それぞれが実態に応じた柔軟な対応をとることにより、事業化を支援する。

行政、民間、住民の役割

まちづくりを進めるにあたっては、行政・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。

行政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、民間は民間活カ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。