

第1章 中野区のまちの現状と課題

中野区のまちの現状や都市整備における
課題を明らかにします



1. マクロな社会経済動向

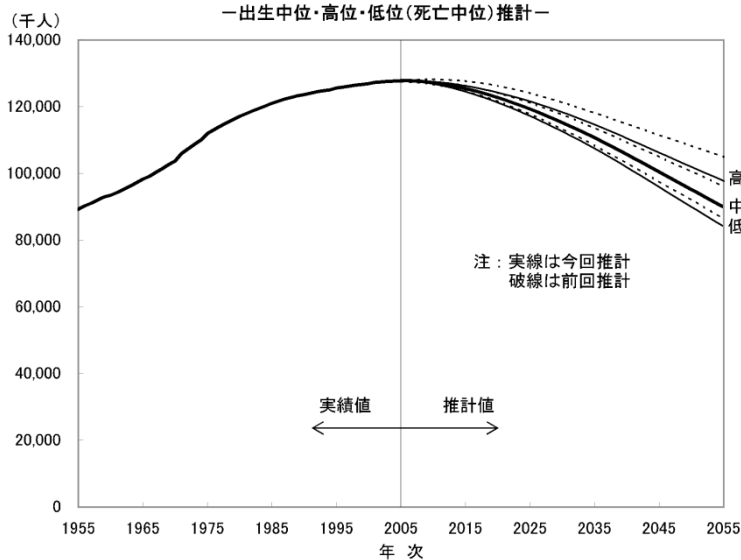
1-1. 人口の減少と地域間流動（地方から都市部への人口流入）

国立社会保障・人口問題研究所の平成18年12月推計によると、今後、人口は減少し続け、平成58年(2046)には一億人を割ると考えられています。人口が増加している東京都においても、平成27年をピークに減少傾向に転じると予測されています。

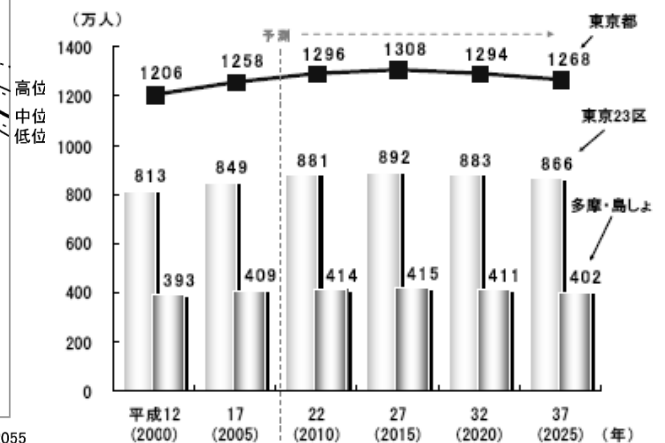
その一方で、関東地方や東京都の人口の減少は緩やかであり、特に、東京都は当面微増を続けると予測されています。東京及びその周辺は、地方からの流入が自然減を補い、今後も全国に占める人口シェアが拡大すると予測されています。

中野区においては、急激な減少あるいは増加の要因が想定されないことから、人口は当分横ばいで推移すると見込まれます。

■総人口の推移（平成18年(2006年)12月推計）



■東京都の地域別人口（平成19(2007年)年3月推計）



1-2. 高齢化の進行

わが国の老年人口割合は、平成17年の約20%から、平成35年には約25%、平成47年には3人に1人が高齢者になると推計されています(平成18年国立社会保障・人口問題研究所推計結果。出生・死亡中位)。また、世帯主が65歳以上の単独世帯(高齢者の一人暮らし)は平成42年までに倍増(総世帯の約15%)すると見込まれます。

中野区の高齢化率は現在23区の中で低位にありますが、今後高齢化が進行することから、高齢社会、単身世帯化に対応した都市整備、コミュニティ育成が必要となります。

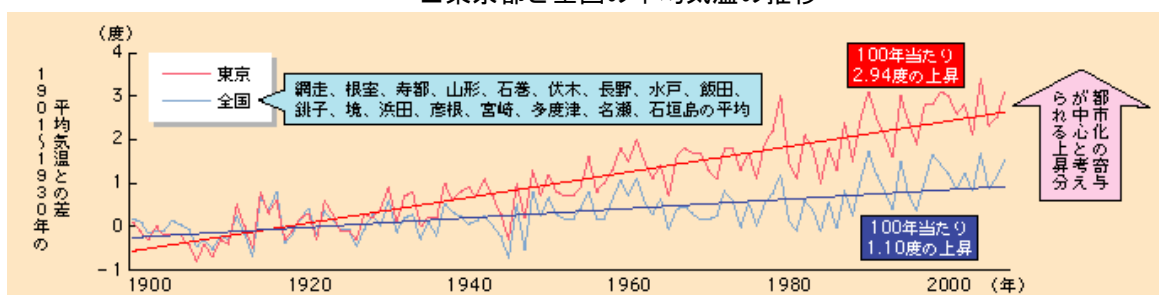
1-3. 地球温暖化の深刻化

I P C C（気候変動に関する政府間パネル）の第4次評価報告書によると、1906～2005年の100年間で世界全体の平均気温は0.74度上昇しており、最も温室効果ガスの排出量が多いケースで100年後の世界の気温は4.0度上昇すると予測されています。さらに、温暖化に伴う海水膨張などにより、21世紀末の海水面は1980～1999年の平均に対して最大59cm上昇すると予測されています。その原因として、人為起源の温室効果ガスの増加が指摘されており、また京都議定書においてわが国は温室効果ガスの6%削減（1990年比）が求められています。

また、近年、都市部の高温化がすすんでいます。特に東京にその傾向が顕著に見られ、気象庁資料によると、1900年から100年間で全国の平均気温は1.10度上昇していますが、東京都は2.94度も上昇しています。

中野区の都市整備においても、地球温暖化対策、ヒートアイランド対策のための積極的・集中的な取り組みが必要です。

■東京都と全国の平均気温の推移



出典：国土交通白書

1-4. 地震

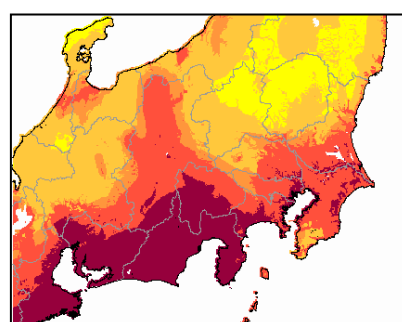
我が国は世界有数の地震国（1994～2003年にかけて発生したM6.0以上の地震のうち、約2割は日本周辺で発生している）であり、地震により大きな被害を受けています。

首都圏では、過去200～300年間隔で関東大震災クラス(M8)の地震が発生し、その間にM7クラスの直下型地震が数回発生しており、関東大震災から85年が経過している現在、いつM7クラスの地震に見舞われてもおかしくない状況にあります。

東京都の試算では、首都直下型地震（M7.3、発生18時、風速6m）が発生した場合、中野区では約3割の建物が焼失し、建物倒壊による圧死者が多数発生すると予測されるなど、地震への対応が急務となっています。

■今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率
(2008年1月1日基準)

出典：地震ハザードステーションホームページ



1-5. 水害の多発

我が国の国土は急峻で平野は狭く、雨水は急勾配の河川を一気に流下し、都市部では短時間に大量の雨が降ると排水施設の流入能力を容易に超えてしまうなど、内水による水害が発生しやすい状況となっています。

さらに、近年、地球温暖化などの影響から年度別降水量の変動が大きくなり、集中豪雨、局所的な豪雨（ゲリラ豪雨）の発生が増加しており、台風などの熱帯低気圧強度の増大が予測されるなど、災害の拡大が懸念されます。



中野駅北口前

2. 中野区のまちの現状と動向

2-1. 人口

中野区の人口は、近年微増しています。また、20～30歳代の単身者の割合が高く、それらの若者層の居住期間が短く人口流動が激しいのが特徴です。

- ・人口は近年微増傾向にある。
- ・人口密度は23区中最も高い。
- ・人口構成は20～30歳代の単身者割合が高い。
- ・65歳以上の高齢者人口割合は増加している。
- ・人口の流動（転出入）が多く、居住期間が短い人の割合が高い。

2-2. 土地利用

土地利用については住居系用途が約8割を占めていますが、木造住宅が密集している地区もあります。

建ぺい率が高く、オープンスペースが少ない状況にあります。

（土地利用）

- ・住居系用途が約8割を占めている。
- ・大規模な用地が多く発生する。（国家公務員宿舎の廃止、小中学校の跡地など）

（建物現況）

- ・2～3階建ての建物が多く、容積率（ネット）が低い。
- ・狭あい道路に囲まれ、地震災害に対する危険度の高い木造住宅密集地域が多い。
- ・木造住宅密集地域では建ぺい率が高い（オープンスペースが少ない）。

2-3. 産業

優れた立地条件を有する割には企業、事業所数が少なく、就業者も流出する傾向にあります。しかし、商業の効率が高く、開発ポテンシャルは高いと考えられます。

- ・企業数は23区で最も少ない。
- ・中野駅周辺に商業施設が多く集積しているが、駅乗降客数に比べ集積は低い。
- ・小売業の事業所規模が小さいが、売場効率が非常に高くポテンシャルがある。
- ・商店街では空き店舗の増加などがすすんでいる。
- ・就従比が0.8で、自区内就業率も低い。（就従比＝区内従業者数/区内常住就業者数）

2-4. 都市基盤整備

建物が密集し狭あい道路が多い、公園の配置が偏っているなど、身近な基盤整備が遅れています。また、鉄道の利用が便利なのが特徴です。

- ・狭あい道路が多く、都市計画道路整備が遅れている。
- ・鉄道網が発達しており鉄道利用は便利であるが、鉄道駅の交通結節機能（駅前広場など）が弱く、また、地区によってはバスなど公共交通の不便なところもある。
- ・大規模公園の配置が偏っている。
- ・河川については地域の資源であるが、現状は親水性に欠ける。



桃園人道跨線橋から

3. 都市整備上の課題

項目		現況特性	課題
土地利用	用途地域	<ul style="list-style-type: none"> 住居系用途地域が約78%と大半を占める。その中で第一種低層住居専用地域が約41%と最も大きい。 	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿道で商業地域と第一種低層住居専用地域の接する個所のそれぞれのデメリットの解消
	大規模跡地	<ul style="list-style-type: none"> 区内に多く存在する国家公務員宿舎などの廃止・処分や、小中学校の再編がすすみ、大規模な用地が多く発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> 跡地の有効利用（跡地の存在は中野区の財産）
	密度	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率が23区内で特に高く、オープンスペースが少ない。 木造建物が密集する住宅地が存在する。 低層の建物が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ゆとり、オープンスペースの確保 土地利用の高度化等を通じた密集状況の解消
活力	通勤流動	<ul style="list-style-type: none"> 就従比が1.0を下回り（23区の中で低位）自区内の就業率も低い。 <p>※就従比＝区内従業者数11万人/区内常住就業者数13万人</p>	<ul style="list-style-type: none"> 区内における「職」機能の確保 働きやすさの向上
	産業	<ul style="list-style-type: none"> 企業数は23区で最も少ない。 産業プラットフォームとなる高等教育機関が少ない。 事業者意識調査では交通利便性の高さが高く評価されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 中野区のポテンシャルを活かした企業立地の誘導 高等教育機関との連携強化
	商業・業務	<ul style="list-style-type: none"> 中野駅周辺に集積するが、駅利用者数に比べて集積度は低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 中野駅周辺地区等における商業・業務機能の集積・育成 立地条件の良さ、購買客の多さを活かした小売業の活性化
		<ul style="list-style-type: none"> 商店街では空店舗の増加などが見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 商店街の活性化、商店街における商店の再編・集約
地域資源	<ul style="list-style-type: none"> 若者の居住（若者層が生み出すエネルギーは中野の財産） 大規模用地が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> これらの資源の活用による活力増進 	

項目		現況特性	課題
活力 (つづき)	主な進行中のプロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> 警察大学校等跡地の開発を先行プロジェクトとする中野駅周辺のまちづくりが進行中。 	<ul style="list-style-type: none"> 中野の顔となる活気とにぎわいあふれるまちづくりの推進 防災拠点機能の形成 中野駅の改良 交通結節機能、回遊性の整備
		<ul style="list-style-type: none"> 西武新宿線の立体交差化が計画されており、輸送力強化、周辺の渋滞解消が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 西武新宿線沿線のまちづくりの推進
		<ul style="list-style-type: none"> 首都高速中央環状線、山手通りの整備が進められ、東中野駅前広場の整備が予定されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 基盤施設整備に合わせた土地利用の高度化、商業・業務機能の集積
住まい・住環境	住みよさ	<ul style="list-style-type: none"> 都心に近く交通が便利で、生活関連機能が整い暮らしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 住みよさの一層の向上 居住水準の向上
	木造住宅密集	<ul style="list-style-type: none"> 木造建物が密集した住宅地が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集地の災害に対する安全性の向上
	生活道路	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地内の道路が狭く、幅員4m未満の割合が極めて高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 狭あい道路整備、街区再編まちづくり（共同化など）
安全・安心	地震・火災対策	<ul style="list-style-type: none"> 木造建物が密集し、消防車両の入れない狭あい道路が多いため、火災危険度が高いなど、地震災害に対して脆弱な市街地構造である。 	<ul style="list-style-type: none"> 災害に強い市街地への改善 建物の不燃化・耐震化、防災公園・避難路の整備、狭あい道路の拡幅
	風水害対策	<ul style="list-style-type: none"> 大雨時の河川、内水氾濫が発生するなど、都市型水害の危険性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 河川改修の促進 雨水流出抑制
地球環境との共生	環境負荷	<ul style="list-style-type: none"> 地球温暖化、ヒートアイランド現象が深刻化している。 	<ul style="list-style-type: none"> 行政・区民自らによる環境保全への取り組み
		<ul style="list-style-type: none"> 環境負荷の少ない公共交通の利便性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の活用によるCO2排出量の削減
		<ul style="list-style-type: none"> みどりは少なく、特にまとまった緑が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 緑化の推進、みどりの保全 緑のオープンスペースの整備
景観	中野の顔づくり	<ul style="list-style-type: none"> 中野駅周辺で大規模な計画的開発整備がすすめられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 中野駅周辺の景観誘導 みどり豊かな公共空間形成

項目		現況特性	課題
都市基盤整備	公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道網が充実し、公共交通の利便性が高いが、区南部など一部に公共交通機関の利用が不便な地区がある。 ・鉄道駅の交通結節機能（駅前広場など）が弱い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の一層の活用（環境負荷、高齢化対応） ・駅前の交通結節機能強化 ・オンデマンド交通等、柔軟な公共交通機関の充実
	道路	<ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道路が多く、都市計画道路整備が立ち遅れている。 ・南北交通が弱い。 ・西武新宿線は開かずの踏切が多く、渋滞が著しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道路、都市計画道路の整備 ・円滑で安全な交通環境実現 ・西武新宿線の連続立体交差化
	公園緑地など	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模公園の配置が偏る。 ・宅地内の緑が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園整備の推進 ・緑化推進 ・既存の緑の保全
	水循環	<ul style="list-style-type: none"> ・河川は良質な地域資源。 ・護岸が切り立ち水辺に近づけないなど、親水性に欠ける。 	<ul style="list-style-type: none"> ・親水性確保 ・水辺のネットワーク
その他	人口動態	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は微増で推移し増加率は23区の中で低位。 ・23区の中で人口転出が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口流出防止と定住促進
	人口世帯構成	<ul style="list-style-type: none"> ・20～30歳代の単身者の割合が高く、かつ流入が激しい。 ・15歳未満人口比率が低く、減少率が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・バランスある年齢構成の実現 ・ファミリー層が住み続けられるまちの実現 ・高齢者が住みやすいまちの実現
			<ul style="list-style-type: none"> ・東京圏における若年単身層の居住ゾーンとしての役割
	まちのイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・良好なイメージをあまり発信できていない。 ・庶民性、親しみやすさが区民に評価されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちのイメージアップ ・個性の強化等によるまちの魅力向上