

## 警察大学校跡地等の都市計画 について

中 野 区

### 本日説明する内容

- I 中野駅周辺まちづくり計画策定までの経過
- II 中野駅周辺まちづくり計画の概要
- III 警察大学校跡地等の都市計画案の概要(区の検討案)

# I 中野駅周辺まちづくり計画 等策定までの経過

I-1

## 1 策定までの経過①

- 13年7月 警察大学校等移転跡地土地利用転換  
計画案策定(東京都、中野区、杉並区)、  
財務省に要望
- 13年8月 警察大学校等が府中市に移転
- 15年7月 区長会は新たな清掃工場建設中止を  
決定

I-2

## 1 策定までの経過②

- 15年9月 中野駅周辺まちづくり調査検討委員会の設置
- 16年4月 中野駅周辺まちづくり計画検討素案作成
- 16年4月 中野駅周辺まちづくり区民検討会設置
- 16年4月～8月 区民と区長の対話集会
- 17年3月 中野駅周辺まちづくり計画(案)作成
- 17年4月 上記計画(案)のパブリックコメント
- 17年5月 中野駅周辺まちづくり計画策定

I-3

## 1 策定までの経過③

- 17年8月 東京都等と警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し案を策定
- 17年8月 財務省に、上記見直し案を要望
- 18年3月 財務省は、国有財産関東地方審議会に警大等跡地の土地処分方針を諮問
- 18年3月 財務省は、答申を受け土地処分方針を決定

I-4

## Ⅱ 中野駅周辺まちづくり計画の 概要

～にぎわいと環境の調和するまち～

Ⅱ-1

### まちづくりの基本的な考え方

中野駅周辺を中野の真の顔としての再生

- ・まちの求心力を高める
- ・交通結節点機能の強化
- ・防災拠点としての機能の確保
- ・新たな都市環境の創出

Ⅱ-2

# 中野駅周辺まちづくりの基本方針

Ⅱ-3

## 1 活力に満ちたまち

- (1)「にぎわいの心」の育成
- (2)産業成長に貢献する大学等教育・研究機関の必要性
  - ①中野のまちの活力の向上
  - ②成長産業との連携
  - ③ヒューマンサービス機能の拡大
- (3)集客性を高める商業基盤施設や文化・娯楽施設の誘致
- (4)規制・誘導方策
  - ①都市計画手法
  - ②産業振興施策等

Ⅱ-4

## 2 安全で安心なまちの形成

### (1)災害時の安全性の確保

- ・広域避難場所としての機能を引き続き確保

### (2)防災公園

- ・防災公園1.5ha+公開空地等0.5ha  
=防災空間2.0ha

### (3)オープンスペース

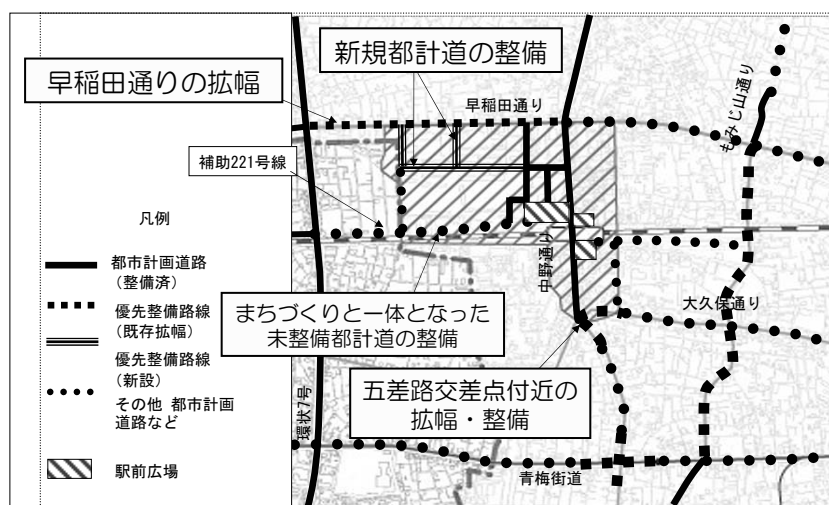
- ・防災空間2ha+オープンスペース  
=緑地空間3~4ha

### (4)木造建築物市街地等の防災性向上

- ・木造建築物の多い市街地の建築物の耐震性向上、  
不燃化促進、狭隘道路の整備

II-5

## 3 交通ネットワークと交通基盤施設



II-6

## 4 環境共生

### (1) 環境保全型のまちづくり

- ・快適でみどり豊かなまちを実現
- ・環境に配慮した建築物整備の誘導
- ・自動車交通の抑制

### (2) 景観のすぐれたまちづくり

- ・法制度活用による調和の取れた都市景観を創出
- ・電線類地中化などによるまちなみの美しさの創出

Ⅱ-7

### Ⅲ 警察大学校跡地等の都市計画 案(区の検討案)の内容

#### 中野区

Ⅲ-1

#### 都市計画決定等を予定している事項

- 1 地区計画 (東京都決定事項)
- 2 都市計画公園 (中野区決定事項)
- 3 高度地区 (中野区決定事項)
- 4 防火地域 (中野区決定事項)

Ⅲ-2



## 1 地区計画①

### ■地区計画の導入

本地区には、再開発等促進区を定める地区計画を導入

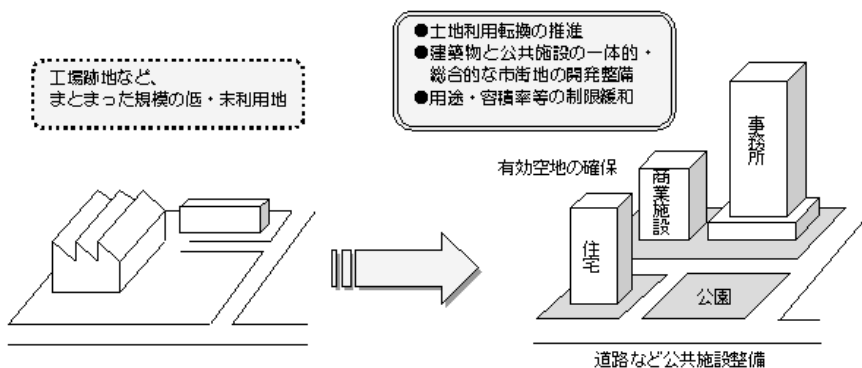
### ■再開発等促進区とは

まとまった規模を有する低・未利用地の土地利用転換を図り、建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画することにより、土地の有効利用や都市機能の増進を誘導する手法

III-3

## 1 地区計画②

### ■再開発等促進区のイメージ



III-4

## 1 地区計画③

### 再開発等促進区の都市計画決定の方針

- 地区計画制度を導入する理由
  - ・ 中野駅周辺は、中野の顔にふさわしい諸機能が融合した魅力ある市街地の形成が求められている。
  - ・ 地区計画を導入し、質の高い複合的な土地利用を誘導するとともに、必要な公共施設を適切に配置する。
- 地区計画では二段階で都市計画を決定
  - ・ まず第一段階で、都市計画の基本的枠組みを決定
  - ・ 将来、土地所有者の決定後、開発計画が具体化する段階で必要な内容を都市計画決定

III-5

## 1 地区計画④

### 地区計画等の区域図



III-6

## 1 地区計画⑤

名称	中野四丁目地区地区計画
位置	中野区中野四丁目地内
面積	約17.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力と個性あるまちづくりを実現するため、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。</p> <p>跡地の土地利用転換にあたっては、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、広域避難場所としての安全性の向上を図るとともに、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の市街地形成を図る。</p>

Ⅲ-7

## 1 地区計画⑥

### 区域の整備、開発及び保全に関する方針－1

公共施設等の整備の方針	<p>a. 道路等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中野区画街路第1号線及び第2号線、地区外周の南北方向と東西方向に区画道路1号及2号（幅員12m）を新たに整備する。</li> </ul> <p>b. 公園・空地等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>広域避難場所としての役割が継続して担えるように、地域の防災性の向上に資する都市計画公園（約1.5ha）及び公共空地（約1.5ha）を整備する。</li> <li>都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して、緑地及び広場を整備する。</li> </ul> <p>c. 歩行者ネットワークの整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中野区画街路第1号線及び第2号線、区画道路の整備にあたっては、安全で円滑な移動が可能な歩行者ネットワークの骨格軸とする</li> <li>地区内外の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路1～3号を適切に配置する。</li> </ul>
-------------	--

Ⅲ-8

# 1 地区計画⑦

## 区域の整備、開発及び保全に関する方針－2

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>a. 地区外に生じる日影が都条例で指定する時間以上にならないよう、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。また、緊急時等のヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。</p> <p>b. 区域5については、概ね110m程度の高さまでを可能とし、中野駅周辺のスカイラインの形成に配慮する。</p> <p>c. ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおける壁面後退を行う。</p> <p>d. 道路、公園など、都市基盤施設の整備に伴う見直し相当容積率を、区域4については概ね500%、区域5については概ね400%、区域1及び区域2については概ね300%と設定し、区域の環境改善に資する建築計画の内容等である公共貢献等を、東京都運用基準に照らして適切に評価し、容積率の最高限度（計画容積率）を指定することにより、地区の特性に応じた都市空間を形成する。</p>
-------------------	--

III-9

# 1 地区計画⑨

## 再開発等促進区－1

<p>面積</p>	<p>約16.3ha</p>
<p>土地利用に関する基本方針</p>	<p>都市基盤施設の整備とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の諸機能が融合した魅力的な複合市街地の形成を実現する。</p> <p>a. 区域1及び区域2は、大学等教育機能、医療機能等を導入する。</p> <p>b. 区域3は、公共公益機能と都市型居住機能を主体とした複合機能ゾーンとする。</p> <p>c. 区域4及び区域5は、駅至近の好立地条件を活かして、街なか居住を推進する都市型居住機能、生活利便性の向上に資するサービス機能、地域活力と賑わい向上に資する商業・業務機能等が複合する土地利用を実現する。</p>

III-10

# 1 地区計画⑩

## 再開発等促進区 - 2

主要な公共施設の  
配置及び規模

- a. 公共空地  
面積：1.5 ha
- b. 道路
  - ・ 区画道路1号：幅員12m、延長約200m
  - ・ 区画道路2号：幅員12m、延長約400m

Ⅲ-11

# 1 地区計画⑪

## 地区整備計画 - 1

地区施設の配置  
及び規模

- a. 緑地  
面積：約1,000㎡
- b. 広場  
面積：約500㎡
- b. 歩行者通路
  - ・ 歩行者通路1号：幅員4m、延長約170m
  - ・ 歩行者通路2号：幅員4m、延長約100m
  - ・ 歩行者通路3号：幅員4m、延長約150m

Ⅲ-12

# 1 地区計画⑫

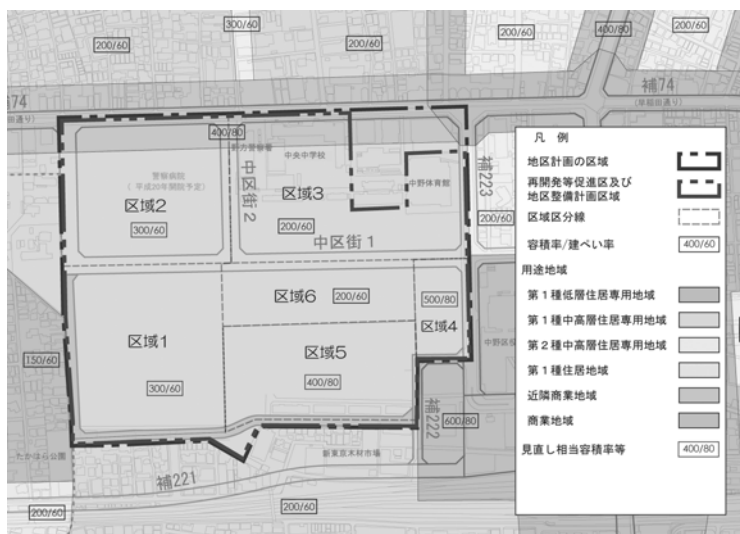
## 公共施設の整備の方針



Ⅲ-13

# 1 地区計画⑧

## 建築物の整備の方針



Ⅲ-14

# 1 地区計画⑬

## 地区整備計画－2

建築物等に関する事項①	<p>a. 建築物等の用途の制限</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 区域 1～区域 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。</li><li>・ 区域 4 商業地域に建築できない建築基準法別表第2(リ)項に掲げる工場・倉庫等は、建築してはならない。</li><li>・ 区域 5 近隣商業地域に建築できない建築基準法別表第2(ち)項に掲げる工場・倉庫・大規模劇場等は、建築してはならない。</li></ul>
-------------	--

Ⅲ-15

# 1 地区計画⑭

## 地区整備計画－3

建築物等に関する事項②	<p>b. 壁面の位置の制限</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 区域 1～区域 6 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、壁面線を越えて建築してはならない。道路の機能等に応じて道路境界線から2～8mの壁面の位置を制限する。</li></ul> <p>c. 建築物等の形態又は意匠の制限</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 区域 1～区域 6 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。</li></ul>
-------------	---

Ⅲ-16

## 2 都市計画公園(変更)

### 都市計画公園

現状の囲町公園(約0.5ha)を、地区のほぼ中央部に予定している防災公園(1.5ha)に付替える。

Ⅲ-17

## 3 高度地区

市街地環境の整備・改善に資する公共貢献や良好な建築物等を誘導するため、最高限度の高度地区を廃止する。

### 高度地区とは

市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建物の高さの最高限度または最低限度を定める地区

Ⅲ-18



## 4 防火地域の指定

広域避難場所となる防災公園等の防災性能等を一層向上させるため、防火地域を指定する。

### 防火地域とは

防火地域は、家屋の密集度が高い地域で、耐火建築物の建築を促進し、市街地における火災の危険を防除するための地域。防火地域内では、延べ面積100㎡以上又は3階以上の建築物は、耐火建築物として、それ未満の建築物は準耐火建築物とすることが義務付けられている。

Ⅲ-19

### 参考図



Ⅲ-20

## 5 今後の予定(見込み)

- 平成18年10月末頃  
地区計画の素案を都に提出
- 平成18年11月中旬～12月上旬頃  
地区計画の原案の公告・縦覧＜地元説明会を開催＞
- 平成19年1月下旬～2月上旬頃  
地区計画等の案の公告・縦覧＜地元説明会を開催＞
- 平成19年2月頃  
中野区都市計画審議会に、防火地域等の都市計画案を諮問、地区計画案の説明
- 平成19年3月頃  
東京都都市計画審議会に、地区計画の案を諮問

Ⅲ-21