

平成 18 年 (2006 年) 10 月 12 日  
都 市 計 画 審 議 会 資 料  
拠 点 ま ち づ くり 推 進 室  
警 察 大 学 校 等 跡 地 整 備 担 当

## 警察大学校跡地等の都市計画について

# 警察大学校跡地等の都市計画案の概要（区の検討案）

1. 地 区 計 画

2. 都 市 計 画 公 園

3. 高 度 地 区

4. 防 火 地 域

※都市計画の内容については、東京都と協議中のものです。

中野区

## 1. 地区計画（都市計画の内容については東京都と協議中）

### (1) 目標

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。

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。

### (2) 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

##### a. 道路等の整備方針

- ・ 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号及び2号（幅員12m）を新たに整備する。

##### b. 公園・空地等の整備方針

- ・ 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。
- ・ 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。

##### c. 歩行者ネットワークの整備方針

- ・ 中野区画街路、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。
- ・ 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。

#### ② 建築物等の整備の方針

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。

b. 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。

c. 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、地区特性に応じた都市空間を形成する。

### (3) 再開発等促進区

#### ① 土地利用に関する基本方針

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。

- 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。
- 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。
- c. 区域4及び区域5は、駅至近の好立地条件を活かして、地域活力と賑わい向上に資する商業・業務機能、生活利便性の向上に資するサービス機能、街なか居住を推進する都市型居住機能等が複合する土地利用を実現する。

#### 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

### (7) 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 m<sup>2</sup>
- b. 広場  
面積：約500 m<sup>2</sup>
- c. 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

② 建築物等に関する事項

a. 建築物等の用途の制限

・ 区域1～5

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。

・ 区域4

商業地域に建築できない建築基準法別表第2(り)項に掲げる工場・倉庫等は、建築してはならない。

・ 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。

b. 壁面の位置の制限

・ 区域1～6

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適切に壁面の位置を制限する。

c. 建築物等の形態又は意匠の制限

・ 区域1～6

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。

参考図（公共施設等の整備の方針）



## 2. 都市計画公園（都市計画の内容については東京都と協議中）

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

## 3. 高度地区（都市計画の内容については東京都と協議中）

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

## 4. 防火地域（都市計画の内容については東京都と協議中）

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 m<sup>2</sup>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。

参考図

