

4 多様な機能の導入による活力に満ちたまち

(1) 新しい中野のブランドづくり

- ・ まちの活力や区民の生活は、自然、歴史、人材、企業をはじめ様々な地域資源によって支えられている。
- ・ 中野区は、東京の発展とともに地勢的な優位性を生かしながらいわゆる住宅都市として発展してきた。
- ・ 産業構造においても商業とサービス業の比重が高く、身近な所で区民の暮らしを支えてきたが、近年は移転や廃業などによる事業所の減少傾向が目立つ。
- ・ 少子高齢化の進行、人口減少に伴う税収の減少が近い将来到来することから、地域の経営には、力強い産業活動による経済基盤の確立が急務となっている。
- ・ 一方、中野の立地に着目した都市型産業の集積が見え始めている。交通至便に立地する警察大学校移転跡地を含む中野駅周辺のまちづくりは、次代を切り拓く、新しい中野をつくるため、区内外から新たな資源を獲得し、発信力を持ったまちのブランドを生み出していく最大のチャンスである。

期待される効果

地域経済活性化を牽引する個性的な産業拠点の創出と文化発信基地としてのポテンシャルを確立し、業務・商業、時間消費型余暇、観光などによる来訪者、滞在者などの交流人口が増加する。

(2) 重点プロジェクト

多様な機能の導入による活力に満ちたまちにするための重点プロジェクトとしては、以下の通り。

- ・ **人を集める施設の整備**

J R 中央線の拠点駅としての立地条件を生かし、広域集客力を高めるために特色・魅力ある商業施設の立地を誘導し、にぎわいの面から東京の中でも特色あるプレゼンス（存在感）を高める。

- ・ **産学連携の推進**

警察大学校移転跡地エリアに大学が開設する立地を生かし、工業系大学・福祉系大学と連携して、知的人材、企業投資家、学生を呼び込み、イノベーションを推進する。

- ・ **ヒューマンサービス機能の拡大**

東京警察病院が開設する立地を生かし、医療、保健衛生、福祉などの事業所、N P Oなどと連携し、中野のヒューマンサービス機能を高めていく。

- ・ **産業の誘導策**

I Tやコンテンツなど、今後も成長が見込まれる業種・業態の事業所を積極的に誘導し、区内産業を活性化させる。

- ・ **にぎわいの「タネ」を育てる**

観光・演劇など、にぎわいのもととなるカルチャーを活かし、地域文化の発見、創出を産業の活性化につなげる。

- ・ **大学によるまちの活力向上**

まちの文化的にぎわいや、地域の交流や安全の向上に寄与する大学等を誘致する。

1) 人を集める施設の整備 ～にぎわいの中心をつくる～

- ・ 区役所跡地の利用、中野サンプラザの再整備をおこなう。
- ・ 近接の商店街との連続性、一体性を確保する。

①集客力を高める

現在の区役所、中野サンプラザのある場所を、区外からの集客の中心として整備する。劇場、イベントホール、ホテル、テーマ型商業施設など集客力の高い施設の導入をめざす。また、自由な空間を創出し、若者が集い、表現活動や都市文化の楽しさを実感できるまちづくりの装置を整備する。

②快適で楽しむために

サンモール、ブロードウェイ、南口等、ハブ機能を維持し、快適にショッピングや飲食を楽しむ生活提案型の商店の集積など、各商店街が個性を発揮しつつも一体となり、新たな来街者を呼び込み、相乗効果の高い発展するまちづくりを推進する。

③まちづくり整備と一体となって

整備にあたっては、J R 中野駅や既存商店街などとの連携や、新たな回遊ルートの創設、歩行者の快適性や駐車場を含めた交通環境、荷さばき場などの商業環境の整備などをトータルにおこなう。

2) 産学連携の推進 ～駅のそばに「知」を集積する～

①大学の誘導

中野の立地環境との親和性が高く、市場拡大が見込まれるソフトなものづくりやヒューマンサービスなどの都市型産業と産学連携が促進できるよう、メディア・コンテンツや福祉を専門とする大学を警大跡地へ積極的に誘導する。

②産業の誘導

リーディング企業やインターネット大学を創設するなど産業の核となる企業に対する支援制度や知的財産を保護・活用できる制度を創設し、IT 関連企業や福祉関連企業などの警大跡地の業務エリアへの進出を促す。

③産業と大学の連携支援

- a) 大学と企業等社会との連携・協力窓口となる共同研究センターを大学内に設置することをめざす。
- b) インキュベーションマネージャー派遣など、ソフト面での支援を行い、大学敷地内へのインキュベーション施設整備をめざす。
- c) TLO（技術移転機関）が産と学の「仲介役」の役割を果たし、大学の研究者の研究成果を特許化し、それを民間企業等に技術移転をおこなう。
- d) キャリア形成教育機関・情報関連教育機関とタイアップした人材確保・育成支援を進める。

3) ヒューマンサービス機能の拡大 ～医療・福祉機関との連携を進める～

①地域産業のモデルづくり

病院、大学、企業それぞれが持つ資源を活かして地域産業集積の新しいモデルをつくり、地域において少子高齢社会を支えるヒューマンサービス機能の拡大を図る。

②産・学・民の連携の促進

介護支援専門員や、訪問介護員、医師や看護職員など、少子高齢社会を支える人材の育成と確保及び福祉サービスの開発や協働事業を産・学・民の連携により行なう。

③安全・安心の視点

高度医療対応病院として、また、東京都災害拠点病院としての警察病院の機能など特長のある病院事業活動を生かした、地域の安心・安全に関わる取り組みを支援する。

4) 産業の誘導策 ～事業所立地を促進する～

①立地メリットを最大限活用

大学や研究機関、製造業の生産拠点多く立地する多摩地域と一大商業集積地の新宿を結ぶ中央線の軸上にあり、多様な事業活動を行ううえで、大きな立地メリットがある。

②IT・コンテンツ産業等の誘導

インターネットによるネットワークは新しい社会基盤であり、今後も、情報サービスやコンテンツ作成などの需要が見込まれる。プロデューサーの育成や撮影・制作スタジオを確保してコンテンツ産業やIT関連産業を積極的に誘致すると共に、中小企業のIT活用を支援する仕組みづくりをめざす。

③シティセールスによる誘導

人口の密集による市場性、交通利便性やコストパフォーマンスの高さなどのポテンシャルを活かし立地優位性や区民が推進するまちづくりの取り組みを広くセールスしていく。

④新たな産業集積の促進

良質なオフィスの提供を支援するとともに、中野の立地環境にあったSOHO形態の事業所や起業しやすい産業環境を整備していく。

5) にぎわいの「タネ」を育てる ～地域資源を磨き、育み、発信する～

①「笑都・劇都」なかの

区内に演劇関係の事務所や稽古場やお笑い芸人の居住が多いという資源を活かして、文化芸術による中野の魅力、イメージアップをめざし、区外からの集客力を高め、地元商業などの産業の活性化につなげる。

②活動拠点の整備

若手アーティスト等が創作活動や稽古等で利用する場として、コミュニティ・アートセンターの整備や自由なパフォーマンス空間を確保し、中野の地域文化を維持・発展させる場とする。

③観光情報の収集・発信

区内にあるイベントや名産品・名店などの観光資源をガイドブック、マップなどにまとめ、広く発信していく。

6) 大学等の誘致 ～まちに活力を生む大学等の誘致～

①大学等の機能・体制のあり方

大学の研究機能と地域産業との連携による、人材育成や起業の機会拡大などにより、中野の産業の活性化等を図る。大学等による地域産業へ

の波及効果や貢献等が図れるよう、以下のような研究体制や提供講座等を有する大学等の誘致を目指す。

<研究体制>

- ・ 個々の研究者による基礎研究だけではなく、地域の住民、事業者、産業団体等との連携による共同研究体制も計画する大学

<提供講座>

- ・ 主に社会人などを対象としたリカレント講座（新たな専門知識、技術習得のための講座、伝統的な技術・技法の習得などの実務講座）を計画する大学

<大学間連携>

- ・ 中野区周辺に立地する他の大学との共同研究、単位互換など大学間の連携を進める大学

②地域交流

成熟化社会において、中高年層等の生涯学習に対する要求は高く、大学の有する知識・情報等は区民の知的財産として貴重であり、地域との交流によりその有効活用を図る。また、学生の様々な活動と地域との連携等を地域の活性化につなげるため、以下のような運営構想をもつ大学の誘致を目指す。

- ・ リタイヤ前後の中高年などを対象とした生涯学習講座などを計画する大学
- ・ 学食、図書館、体育施設などの大学施設を区民開放する計画がある大学
- ・ 留学生の受け入れ態勢がある大学

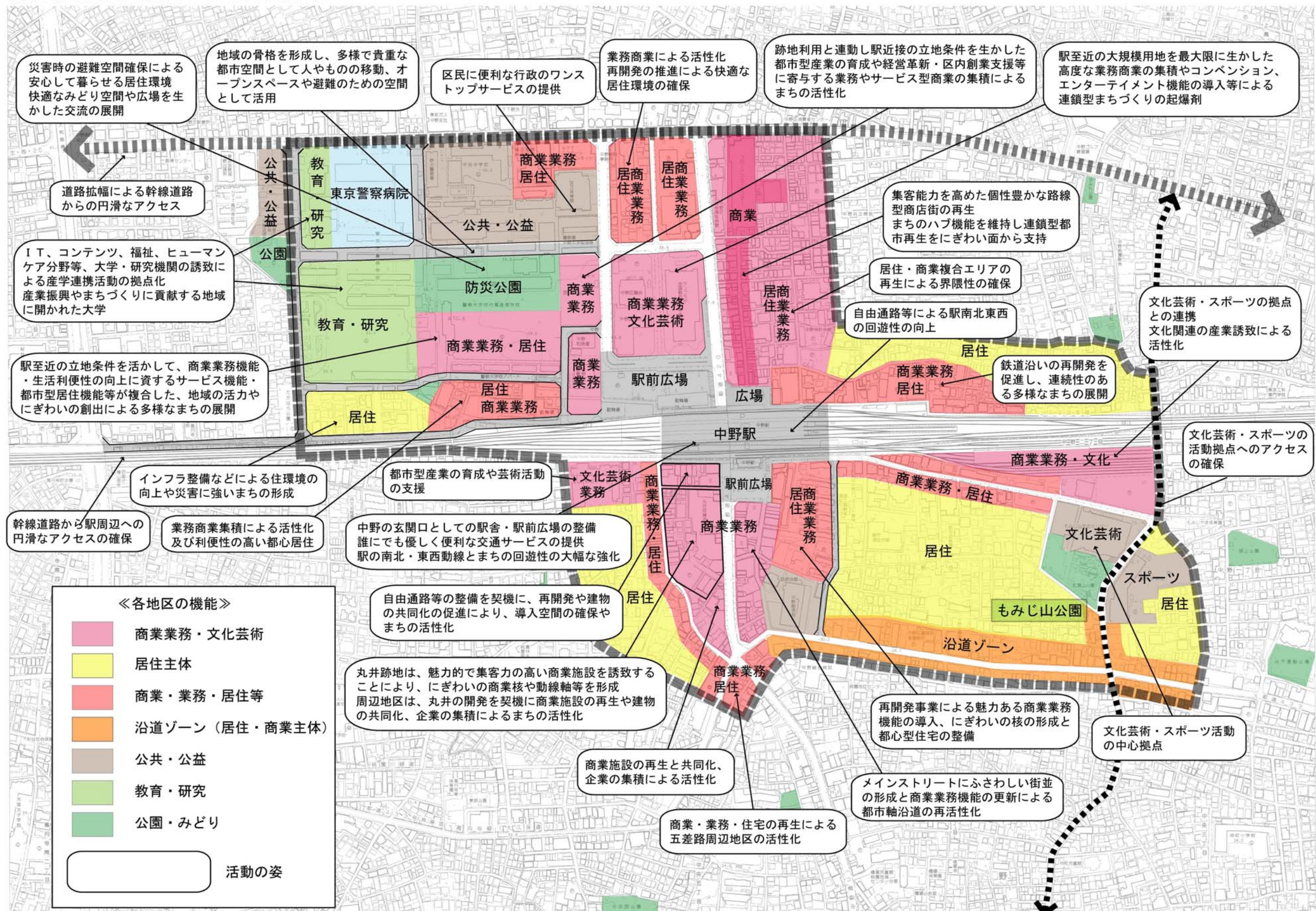
③安全なまちづくり

区民にとってより安全なまちとするため、災害時における大学の役割が重要であり、以下のような運営構想をもつ大学を誘致する。

- ・ 食料・飲料水をはじめとする救急救援物資等の備蓄と災害時における区民への物資の提供協力
- ・ 災害時において区民が一時避難可能なオープンスペースの確保および大学施設の提供協力

〇多様な機能の集積による活力に満ちたまちの展開イメージ

活力に満ちたまちの展開イメージは下図の通り。



図：多様な機能の集積による活力に満ちたまちの展開イメージ

(出典：中野駅周辺まちづくりグランドデザイン)

○活力に満ちたまち実現のためのツール

活力に満ちたまち実現のためのツールとしては、以下の通り。

表：活力に満ちたまち実現のためのツール

	項目	方 策	内 容
ソフト	産業の誘導	IT・コンテンツ産業等の誘導	・クロスメディアを総合的にプロデュースする業務など今後の成長が見込まれる業種・業態の事業所の誘導 ・コンテンツプロデューサーの育成、撮影・制作スタジオの確保
		シティセールスによる誘導	・中野の市場性、交通利便性、コストパフォーマンスの高さなどのシティセールス
		産業環境の整備・誘導	・良質なオフィスの提供 ・キャリア形成教育機関・情報関連教育機関等との連携による知的マネジメント支援、人材育成
	産学の連携	大学等の教育・研究機関の誘導	・中野の企業と連携可能な大学などの誘導
		産業と大学の連携	・共同研究・技術移転の推進、知的財産の保護・活用 ・大学内へのインキュベーションセンターの整備 ・人材育成・確保支援での連携
		ヒューマンサービス機能の拡大	・病院・大学・企業の連携による福祉関係サービスの展開支援
	まちなぎわい	人を集める施設整備	・劇場、イベントホール、ホテル、テーマ型商業施設などの導入
		にぎわいの「タネ」を育てる	・地域資源の活用、地域文化の発見、創出を産業の活性化につなげる自由な空間の創出
		既存産業・商店街等との連携	・事業者間のマッチングの機会の創出 ・既存商店街と連携した新たな回遊ルートの創設
		中野サンプラザの再整備	・中野サンプラザ地区のまちづくり整備方針→再整備の基本構想→再整備の実施計画→全国的な知名度（全国ブランド）機能の確保
中心市街地の活性化	中心市街地活性化法の活用	・市街地整備に関わる事業化計画の作成 ・民間主体が参画する市街地活性化協議会の設置	
まちづくりの推進及び まちの管理・運営	まちづくり協議会の設置	・賑わいと活力にあふれたまちの実現に向け、地権者等による協議の場の設置 ・地区計画・ガイドラインの具体化、開発計画やスケジュール等の調整、まちの管理運営等について協議	
	まちづくり法人・会社の設立	・賑わいのあるまちを維持・発展させるため、まちの管理運営を行なう法人等の設置 ・まちの管理や警備・防犯活動、イベントの開催、収益事業等を実施	
民間の活力の活用	地元や民間からまちづくりの提案	・民間との事業企画勉強会の開催 ・まちづくり会議（仮称）の開催	
	開発者負担	・中野駅周辺の都市基盤施設整備の促進を図るため、「開発者負担制度」を導入 ・「中野区まちづくり基金条例」及び「中野区まちづくり基金として積み立てる中野駅周辺都市基盤施設等整備に係る開発協力金の運用に関する要綱」等に基づき、開発者等からの協力金を基金に積立て、中野駅周辺の都市基盤施設整備の財源に充当	
ハード	協働で進める まちづくり	再開発等促進区を定める地区計画	・都市基盤整備と良好な建築物の一体的整備に関する計画に基づく、土地の合理的利用と都市機能の増進 ・公共貢献（地区施設、公共空地等の整備）に見合った土地の高度利用や土地利用の転換
		都市計画事業（都市計画道路・公園）	・区が主要な都市基盤施設の整備を行い、開発者等から開発協力金を徴収
		市街地再開発事業	・市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備と合わせ公共施設を整備
		街並み誘導型地区計画	・壁面の位置の制限による歩行者空間の確保と良好な街並みの形成
		街区再編まちづくり制度	・細分化された敷地の統合や細街路の付け替えや共同建替等により、個性豊かで魅力のある街並みを実現
まちづくりの規制誘導	まちづくり条例（仮称）	・中野駅周辺まちづくりを推進するため、基本理念や、行政と民間の役割や責務、まちづくりの方向性や進めかた等を示す	
	まちづくりガイドライン	・総合的なプランとして、まちの将来像、土地利用や都市基盤整備の方針、まちづくりの推進方策や産業振興策等を示したもの ・区民、開発者、地権者等、民間と公共が協力、協調しながらまちづくりを推進していくための指針	

（出典：中野駅周辺まちづくりランドデザイン）

5 土地利用方針

(1) 全体及び地区の土地利用

1) 全体の土地利用

- ・ 中野駅周辺地区は、中野駅を核に中野通り沿いを中心とした業務・商業機能を軸としながら、周辺への都市機能の拡大、警察大学校移転跡地の土地利用転換、中野駅からもみじ山文化の森などへ至る文化・芸術的なまちの広がりなどが、まちづくりのポイントとなっている。
- ・ 警察大学校等移転跡地の大規模な開発を契機に、中野駅周辺の連鎖的なまちづくりを推進する。
- ・ 大規模な土地利用転換が見込まれる警察大学校跡地やまちづくりの機運の高まりつつある地区を中心にまちづくりを進め、各地区が相互に道路やみどり、歩行者空間等のネットワークとして整備されることにより、地区内や来街者の円滑な動線が確保され、各地区に働き・楽しみ・学ぶ・住む人々の交流や有機的な結びつきにより、中野の顔にふさわしい魅力と活力のあるまちを実現する。

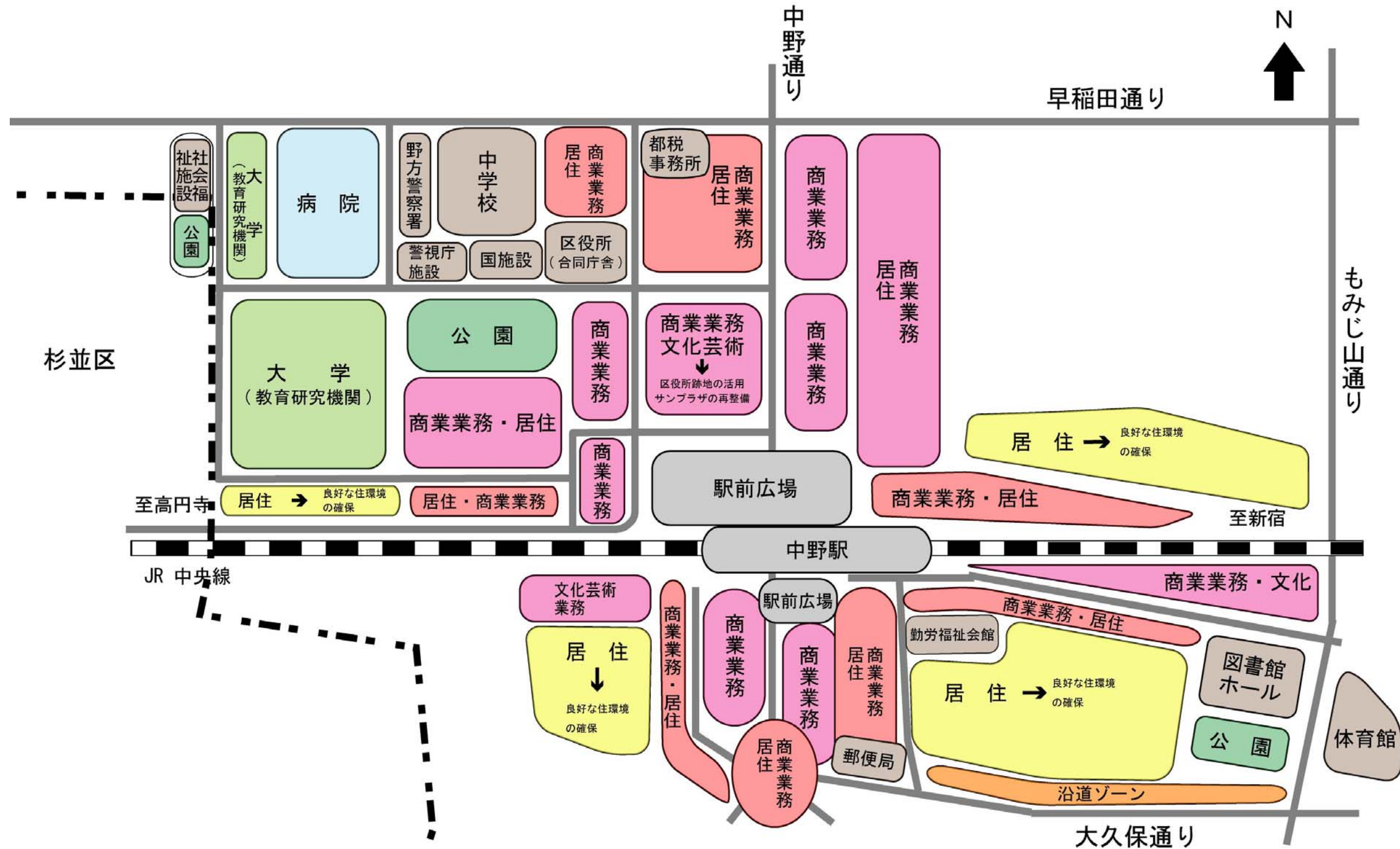
2) 地区の土地利用

- ・ 警察大学校移転跡地は、中野駅に近接した条件を生かしながら、商業・業務、教育、居住、医療、公益等の施設の融合した複合的な土地利用を目指す。
- ・ あわせて、地域の防災の拠点となる防災公園に連続したオープンスペースを整備するとともに、可能な限り緑の保全や確保を図り、快適な環境を創出する。
- ・ 区役所・中野サンプラザ地区は、新たに整備される北口広場の正面に位置するとともに、中野駅周辺のまちづくりの起爆剤ともなる地区であることから、この跡地利用や再整備等にあわせて、商業・業務施設、多目的ホールやホテル等、集客性の高い魅力ある施設の導入を目指す。
- ・ 中野駅南口の公社住宅及びその隣接地区について、公共的な施設整備による公共貢献とあわせて、南口地域のにぎわいの拠点として、魅力ある商業・業務施設の導入や都市型住宅の供給を目指す。
- ・ 中野通り沿道地区は、商業・業務等の機能が連坦した都市軸であり、丸井の跡地開発による商業核の形成とも相まって、沿道の活性化や都市機能の更新、魅力ある店舗や業務施設の導入などにより、賑わいと活力に

溢れ、歩いて楽しいまちの形成を目指す。

- サンモール・ブロードウェイ地区は、中野駅北口における最大規模の商業地区であり、個性と魅力を持った活力ある商業・業務地区としての再生を目指す。
- 囲町地区は、駅至近の立地条件を生かした都市機能の導入をはかるとともに、不燃化とあわせた住環境の改善や都市基盤整備を図り、複合的な土地利用を目指す。
- 中野四丁目西地区は、再開発事業を実施した東側地区と同様に、商業・業務・住宅施設の複合した土地の高度利用を目指す。

○中野駅周辺全体の将来の土地利用



この図は、中野駅周辺における概ね20年後のまちの姿をイメージしています。

(出典：中野駅周辺まちづくりランドデザイン)

図：中野駅周辺全体の将来の土地利用

(2) 警察大学校跡地等の土地利用

1) 土地利用計画

①基本的な考え方

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、住居、公共公益施設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。また、地区に必要な公共的施設を適切に配置するとともに、「中野らしい」きめの細かいヒューマンスケールが確保された魅力的な市街地の形成を図る。

【多様な機能がつながり個性を発揮する「にぎわいの心」となるまちづくり】

- ・ 中野駅周辺地区の一带として、文化や広場の機能、公共公益サービス機能、活気ある商業・業務機能等の集積と、快適な都市生活を送ることのできる居住空間、みどりが連なる空間の形成が実現できるよう、計画地の開発整備を推進する。
- ・ 多くの人々が訪れ、集うことにより、交流が生まれ、にぎわいが高まるような、「中野の新たな顔」にふさわしい、道路・歩行者・オープンスペースネットワークを形成する。
- ・ 将来の駅改良と駅前広場の拡張整備に先立ち、「にぎわいの心」の整備・育成を考慮しつつ、東西方向のみどりと歩行者のネットワークを充実させる。
- ・ あわせて広場や公共空地等を活用し、東西方向に魅力的なにぎわいのある歩行者空間を形成する。

【安全で人に優しいまちづくり】

- ・ 地域に点在するみどりや都市計画公園と連携し、災害時のまちの安全性を高めるオープンスペースを形成する。
- ・ 誰もが安心して行き交い、訪れ、過ごすことの出来るユニバーサルデザインによるバリアフリー環境をつくる。

②基本ゾーニングの構成

「教育・医療機能のゾーン」（区域1及び区域2）は、知識の創出・蓄積・伝播の拠点となる大学等教育機能、地域の基幹病院としての役割を担う医療機能等を導入する。

a) 大学等教育・研究機関

中野区の地域産業を発展させ地域の活力を高めるには、企業自らの経営革新と同時に、将来の成長の可能性を見せる業種の育成に視点を置く必要がある。ヒューマンサービス、情報通信（IT）、及び中央線沿

線で近年脚光を浴びているアニメ関連等のコンテンツ産業が該当する。

特に、人が人にサービスを提供する保健福祉系サービスや育児サービスなどのヒューマンサービスは、地域社会の高齢化、核家族化が進んでいる現在、市場としての成長が見込まれる。更に、中野区内は警察病院や江古田の森等、一連の保健福祉施設など、実習環境や働く場等のキャパシティも備えている。

情報通信産業やヒューマンサービス産業の発展・育成には、人口重心が西に移動しつつける中で昼間人口の重心が中野付近にあることなどから、人材の育成と供給、産と学との連携や研究ができる施設の立地が期待される。アニメ等のコンテンツ産業についても、最新技術との連携が必要となっている。

従って、区は複数校の大学等教育・研究機関の立地を図るものである。

b) 東京警察病院

警察病院は、平成 20 年 3 月に開院する予定である。

その敷地面積は 2ha、延べ床面積約 41,150 m²で、病床数約 430 床、外来の診療については 19 の診療科目が予定される。当病院は、災害時の医療拠点の役割を果たし、災害時における臨時病床の設置が予定されている。

c) 公開空地等オープンスペース

大学等教育・研究機関の敷地内には、防災機能に配慮したオープンスペースを、周囲の市街地との調和、公園等のオープンスペースとの連続性を保ちながら配置する。

将来の区役所用地を含む区域 3 は、公共公益機能を主体とした複合機能ゾーンとして、都市機能の更新を図る。

a) 新区庁舎（防災センター、清掃事務所・車庫を含む）

現在の庁舎は、建て替えにあわせて本区域への移転を想定する。同時に防災機能を充実させるために、現在庁舎内の防災センターを拡充して併設する。また、現在の仮設清掃車庫及び事務所を、区庁舎敷地内に併設する。

既存庁舎の移転跡地は、駅前にふさわしい商業・業務機能を集積させ、合理的な土地利用を図る。

b) 統合新中学校

区立小中学校再編計画に基づき、中央中学校と第9中学校の統合新校の建設を本区域内に想定する。

c) 警視庁用地

野方警察署南側に警視庁用地を想定する。

拠点性の高い都市機能の集積地に隣接する区域4及び区域5は、緑豊かなゆとりと潤いのある都市環境のもとに、駅至近の立地条件を活かして、地域活力とにぎ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。

a) 区域4

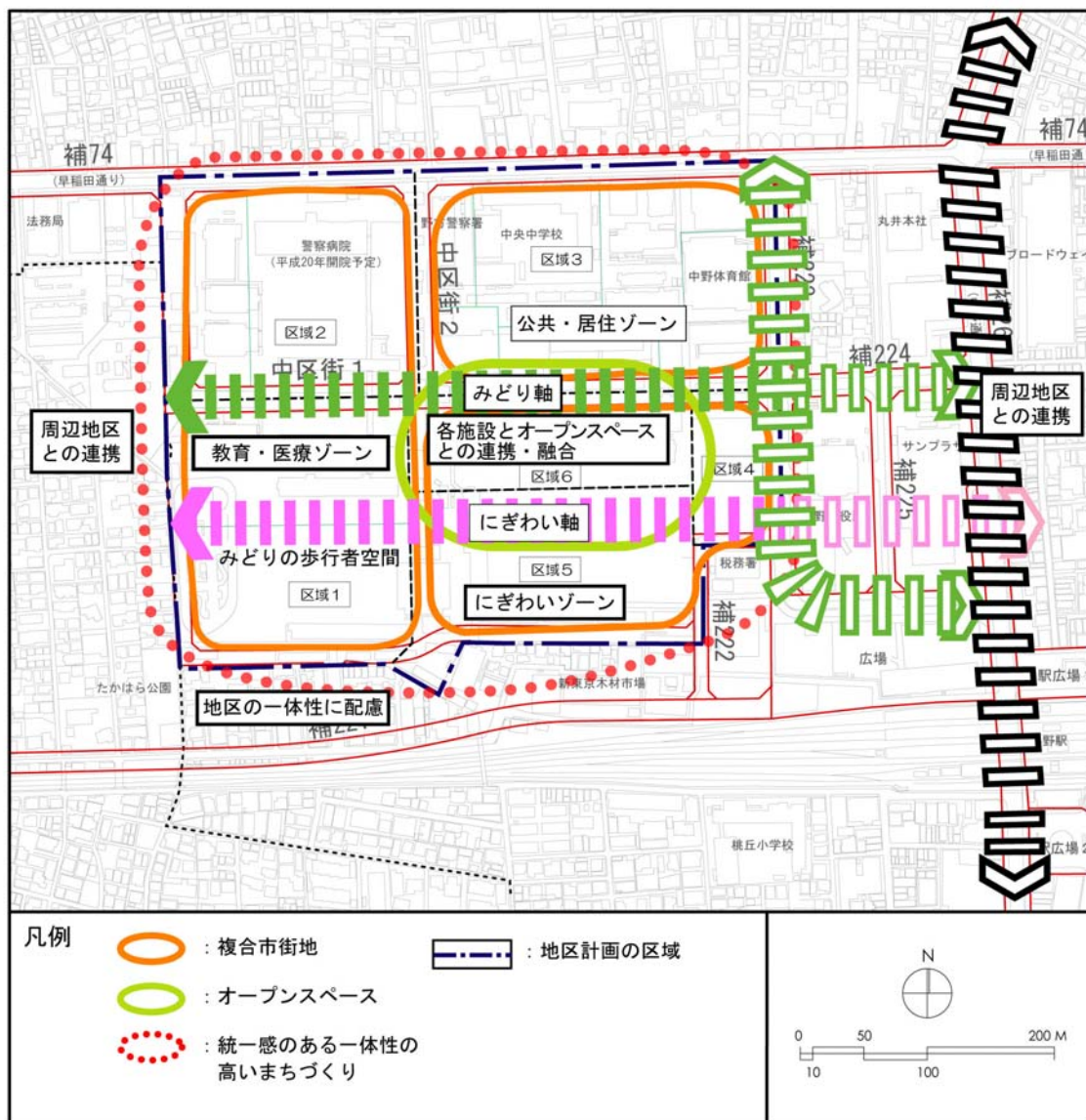
区域4は、駅に近接した好立地条件を生かし、高度な利用を図る商業・業務施設の建築を想定し、まちのにぎわいや新たな産業創造の拠点を形成する。

b) 区域5

区域5は、商業・業務施設、生活利便性の向上に資するサービス施設、世代や家族の構成に応じた定住性の高い集合住宅の建築を想定し、地域の活性化やにぎわいの創出を図る。

c) 公開空地等オープンスペース

区域4、5は、土地の高度利用が図られ、多様なオープンスペースが生み出される。このオープンスペースは、公園等との連続性を確保し、まちの憩いやにぎわいの空間、さらに避難空間としての役割を果たす。



図：土地利用の基本的考え方

③有効空地の計画の考え方

a) 区域1

- ・ 大学等教育施設は、中野駅に至近な交通利便性をいかして、空間面また利用面から地域に開放された都市型オープンキャンパス群が実現されるよう誘導を図り、見直し相当用途地域が住居系の区域で必要となる有効空地率50%以上の確保を図る。

b) 区域2

- ・ 大学等教育施設は、区域1と同様に、見直し相当用途地域が住居系の区域で必要となる有効空地率50%以上の確保を図る。
- ・ 建築中の東京警察病院については、地区全体で必要となる有効空地の計画を踏まえ、歩道状空地など必要な空地の確保に努める。

c) 区域3

- ・ 統合中学校については、校庭を地域コミュニティの場として活用することを検討するとともに、その部分を含め、有効空地率50%以上の確保を図る。
- ・ 野方警察署、警視庁施設、及び中野区施設等については、歩道状空地や歩行者通路などの地区施設を地区整備計画に定めるとともに、必要な有効空地率の検討を行う。

d) 区域4

- ・ 地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能を導入するとともに、中野駅からの人々の流れを受けとめる広場を設け、アクティブで魅力あるにぎわい空間を創出するため、見直し相当用途地域が商業系、見直し相当容積率が500%の区域で必要となる有効空地率35%以上の確保を図る。

e) 区域5

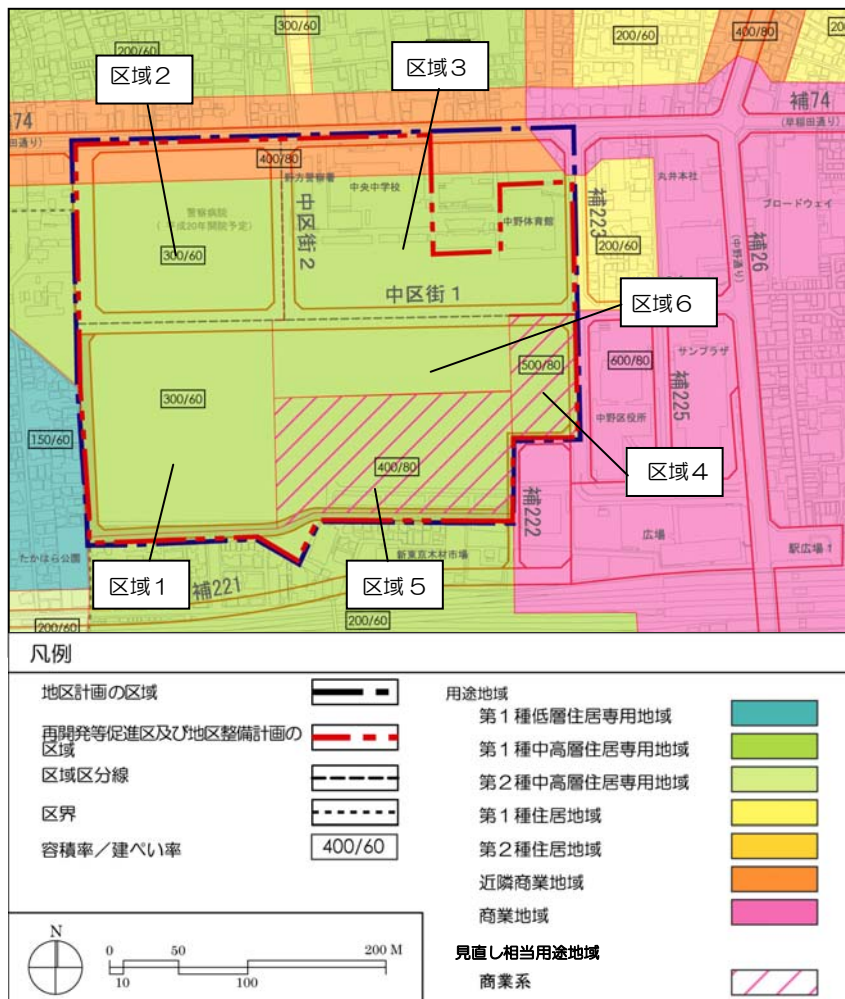
- ・ 隣接する都市計画公園と一体的に利用可能で、地域の防災性向上に資するオープンスペースの創出や、中野駅からの「にぎわいの軸」ともなる「みどりの歩行者空間」を創出するため、有効空地率70%以上の確保を図る。

2) 土地利用転換後に想定する用途地域・容積率

①見直し相当用途地域・容積率の設定

区域	従前の用途・容積率		見直し相当用途・容積率	
	用途	容積率	用途	容積率
区域1	第一種中高層住居	200%	—	300%
区域2	第一種中高層住居	200%	—	300%
	近隣商業	400%	—	—
区域3	第一種中高層住居	200%	—	—
	近隣商業	400%	—	—
区域4	第一種中高層住居	200%	商業系	500%
区域5	第一種中高層住居	200%	商業系	400%
区域6	第一種中高層住居	200%	—	—

※見直し相当用途・容積率については、今後都市計画決定権者である東京都との協議により定められる。



図：見直し相当用途地域・容積率