

平成20年（2008年）11月21日  
都市計画審議会資料－1  
都市整備部都市計画調整担当

# 中野区都市計画マスタープラン

素 案

中 野 区

# 序章 中野区都市計画マスタープランの位置づけ

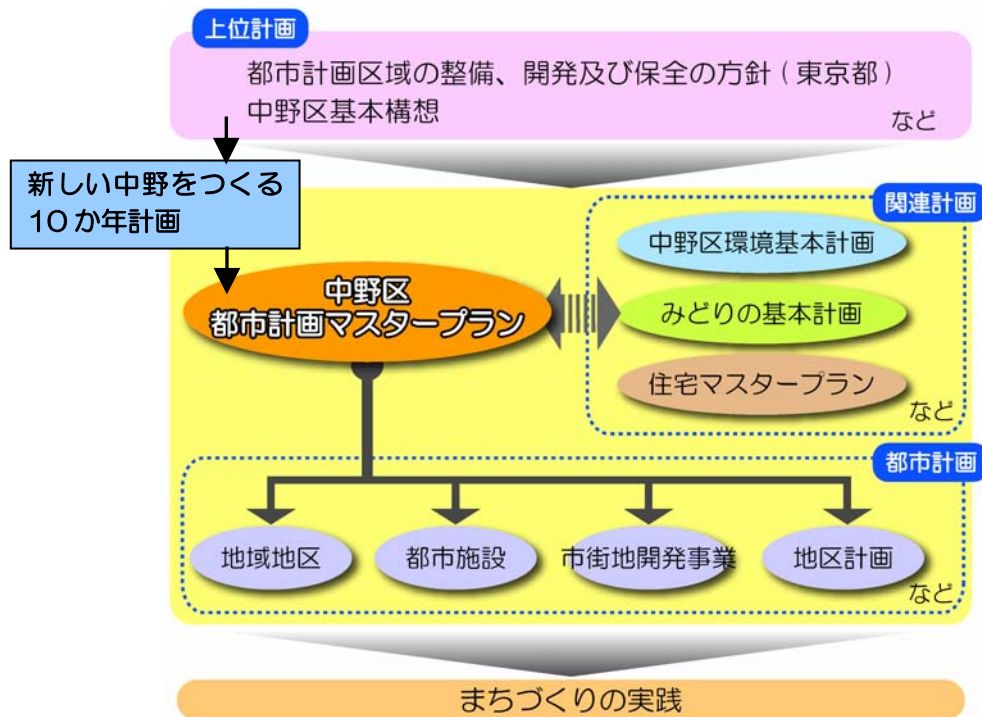
## 1. 中野区都市計画マスタープランの位置づけと役割

中野区都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられている「中野区の都市計画に関する基本的な方針」です。

中野区都市計画マスタープランは、「中野区基本構想」や東京都が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定めることになっています。

また、区の基本計画である「新しい中野をつくる 10 か年計画」や、「中野区住宅マスタープラン」、「中野区みどりの基本計画」、「中野区環境基本計画」などの関連計画や、「東京の新しい都市整備ビジョン」、「防災都市づくり推進計画」などの東京都による広域的計画との整合性を確保して定めます。

中野区都市計画マスタープランの役割としては、将来を見据えた中野区の今後の都市づくりの基本的な指針となるとともに、地域地区や都市施設、市街地開発事業などの都市計画を決定する際の基本的な方針を示すものです。具体的な都市計画の決定は、都市計画マスタープランに即して定めることになるので、将来の都市計画の決定を見据えて都市計画マスタープランを定める必要があります。



### <参考>都市計画法の規定

(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

## 2. 中野区都市計画マスタープランの構成

章立て	項目
序章	1 中野区都市計画マスタープランの位置づけと役割
中野区都市計画マスタープランの位置づけ	2 中野区都市計画マスタープランの構成
	3 計画目標年次と時代の変化に対応した見直し
第1章	1 マクロな社会経済動向
中野区のまちの現状と課題	2 中野区のまちの現状と動向
	3 都市整備上の課題
第2章	1 都市整備の基本理念
全体構想	2 都市整備の目標 2-1 将来の中野区のまちの姿 2-2 将来人口の想定 2-3 将来のまちの骨格
	3 都市整備の基本方針 3-1 土地利用の方針 3-2 活力を生み出す都市づくりの方針 3-3 良好な住まい・住環境づくりの方針 3-4 安全・安心の都市づくりの方針 3-5 地球環境と共生する都市づくりの方針 3-6 景観都市づくりの方針 3-7 都市基盤整備の方針
第3章	1 地域区分の設定
地域別構想	2 地域別まちづくり方針
第4章	1 協働のまちづくりの推進
まちづくりの推進方針 —中野のまちをともにつくる—	2 身近な地区を単位とするまちづくりの推進
	3 協働のまちづくりの進め方 4 区の取り組みの強化
資料編	1 改定の目的と視点
	2 改定の経過 (本資料では省略)
	3 用語解説 (本資料では省略)

### 3. 計画目標年次と時代の変化に対応した見直し

#### 3-1. 計画目標年次

中野区都市計画マスタープランはおおむね20年後の将来を想定してビジョンを描くこととし、計画目標年次を平成40年と設定します。

#### 3-2. 時代の変化に対応した見直し

完成までに長い時間を要するまちづくりは、*継続的で安定した基本の方針のもとですすめられることが望ましい*。しかし、一方で、*社会経済情勢や区民意識、都市整備課題の変化、まちづくりの進捗状況などを踏まえたものでなければなりません*。このため、都市計画マスタープランは、今後必要に応じ、区民との協働により*的確に見直しを行います*。

※ 本資料において、「*斜体字*」は現行マスタープランと同じ内容の部分を示しています。  
(以下同様)

# 第1章 中野区のまちの現状と課題

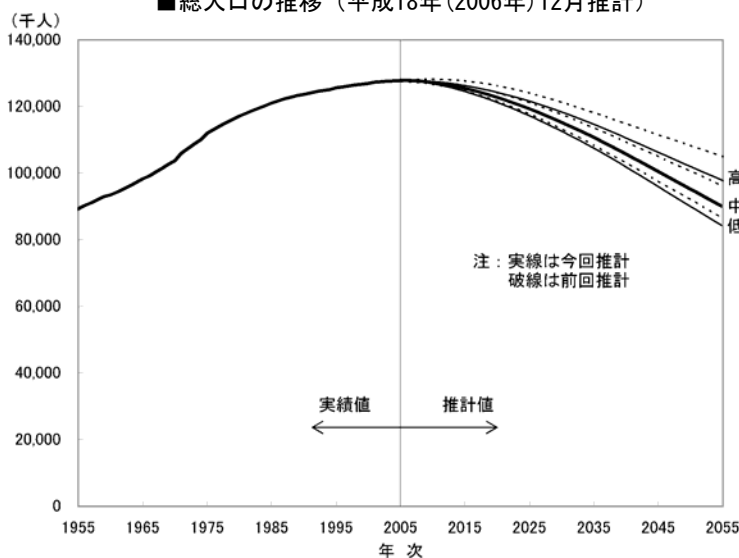
## 1. マクロな社会経済動向

### (1) 人口の減少

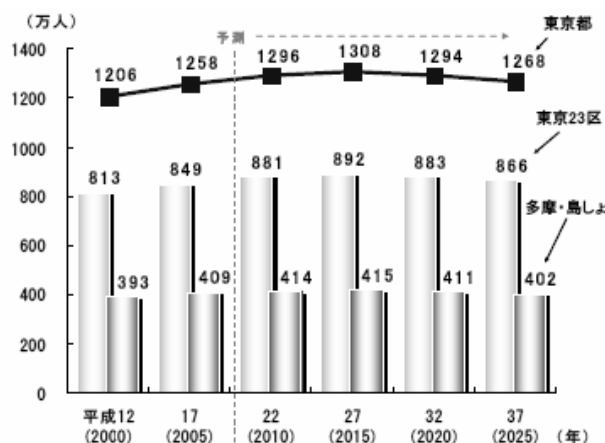
国立社会保障・人口問題研究所の平成18年12月推計によると、今後、人口は減少し続け、平成58年(2046)には一億人を割ると考えられています。我が国は既に人口減少の局面に入っており、その傾向は長期間継続されると考えられています。

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。

■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）



### (2) 少子高齢化の進行

国立社会保障・人口問題研究所によると、老年人口割合は平成17年の20.2%から、平成35年には25.2%、平成47年には33.7%と3人に1人が高齢者になると推計されています(平成H18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%)します。

### (3) 地域間の人口流動（地方から都市部への人口流入）

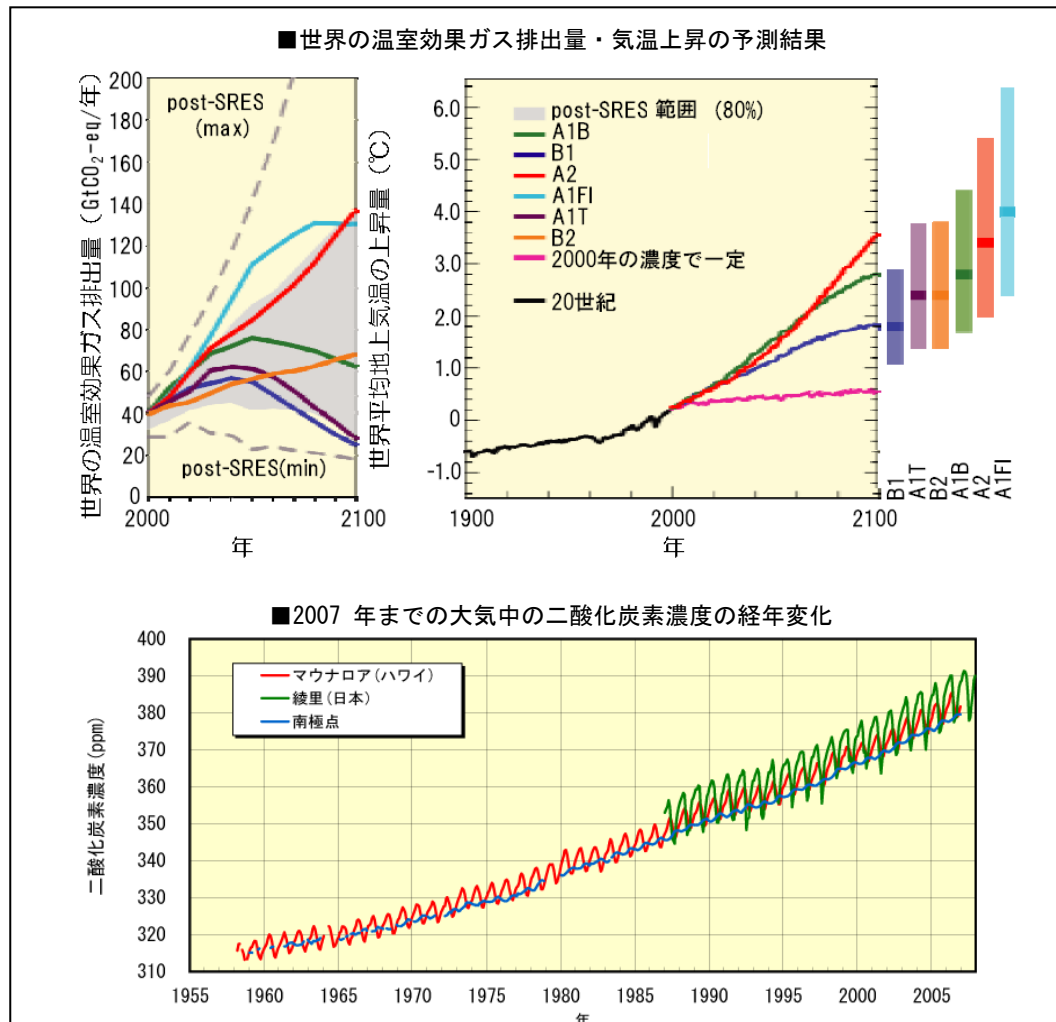
国立社会保障・人口問題研究所による都道府県別将来推計人口（平成19年5月推計）を見ると、全国的には人口の減少が続くが、関東地方や東京都の人口の減少は緩やかであり、特に、東京都は当面微増を続けます。地方からの流入者が首都圏の自然減を補い、東京及びその周辺は今後も人口シェアが拡大します。

### (4) 地球温暖化

IPCC（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等により、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。それら温暖化の影響としては、大雨の頻度の増

加、熱帯低気圧の強度の増大、渇水、高潮被害の頻発等が考えられます。

報告書では、「20 世紀半ば以降に観測された平均気温の上昇のほとんどは、人為起源の温室効果ガスの増加によってもたらされた可能性が 90%以上である」とされており、また京都議定書において我が国は温室効果ガスの 6%削減（1990 年比）が求められているので、まちづくりにおいても温暖化是正のための一層の取組が必要とされます。

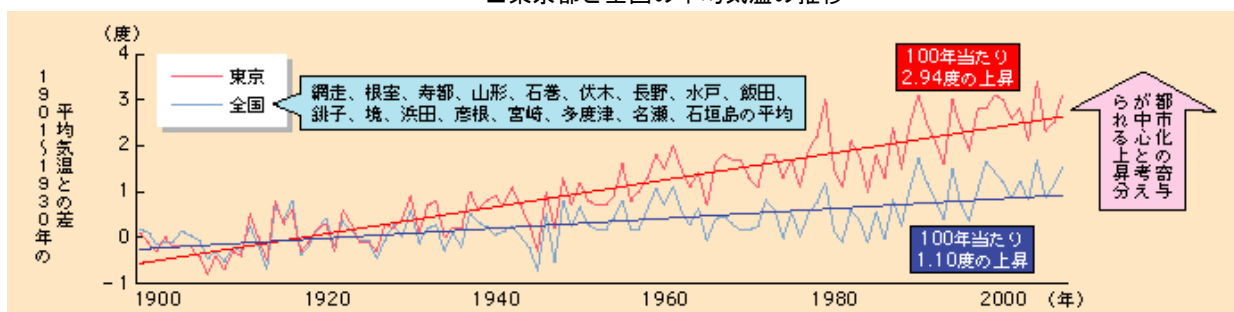


出典：IPCC 第 4 次評価報告書

### (5) ヒートアイランド現象

近年、都市部の緑、水面の減少、空調機器等からの人口排熱の増加、地表面被覆の人工化等を原因として、郊外部と比較して都市部の高温化が進んでいます。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 年間で全国平均気温は 1.10 度上昇していますが、東京都は 2.94 度と上昇しています。

■東京都と全国の平均気温の推移



出典：国土交通白書

## ■主なヒートアイランド対策



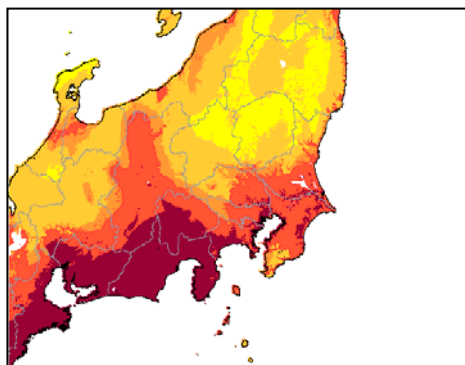
## (6) 地震

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。

首都地域では、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クラスの大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割の建物が焼失すると予測されているなど、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 HP



## (7) 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、温暖化等の影響から年度別降水量の変動が大きくなり、集中豪雨、渇水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。

## 2. 中野区のまちの現状と動向

### 2-1. 人口

中野の人口は、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（転入、転出）が多く、居住期間が短い。

### 2-2. 土地利用

土地利用については住宅系用途が約8割を占めていますが、木造密集住宅地が存在している地区もあります。

地区の建ぺい率が高く、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。（国家公務員宿舎等の廃止、小中学校の統廃合等）

（建物現況）

- ・建ぺい率が高い（オープンスペースが少ない）。
- ・2～3階建ての建物が多く、容積率（ネット）が低い。
- ・地震災害に対する危険度の高い木造密集住宅地が多い。

### 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、衰退が進んでいる。
- ・就従比が0.82で、さらに自区内就業率が23区中最も低い。

#### (1) 都市基盤整備

建物が密集し住宅地内の狭隘道路が多い、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、区内は鉄道の利用は便利ですが、地区によっては公共交通機関の利用が不便なところがあります。

- ・狭あい道路が多く、都市計画道路整備が特に南北方向で遅れている。
- ・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（駅前広場等）が弱く、さらに地区によっては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。



### 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	・住居系用途地域が約78%と大半を占める。その中で一低層が約41%と最も大きい。	・幹線道路沿道で商業地域と一低層地域の接する個所の協調と共存が課題。
	大規模跡地	・区内に多く存在する国家公務員宿舎等の廃止・処分や、小中学校の統廃合が進み、大規模な用地が多く発生する。	・跡地の有効利用（跡地の存在は中野区の財産）
	密度	・オープンスペースが少ない。 ・木造密集住宅地が存在する。	・ゆとり、オープンスペースの確保
活力	通勤流動	・就従比が1.0を下回る。（23区の中で低位） ・11万人が区内で従業する。	・区内における「職」機能の確保 ・働きやすさの向上
	産業	・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。	・中野区のポテンシャルを生かした企業立地の誘導 ・高等教育機関との連携強化
	商業	・中野駅周辺に多く集積する。 ・商店街では空店舗の増加など地盤沈下が進む。	・商店街の活性化
	地域資源	・若者の居住（若者層が生み出すエネルギーは中野の財産） ・大規模用地の発生	・これらの資源の活用による活力増進
	中野駅周辺	・警大等跡地のまちづくりが進行中。	・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
住まい・住環境	住みよさ	・交通が便利で、生活関連機能が整い、暮らしやすい。	・住みよさの一層の向上 ・居住水準の向上
	木造住宅密集	・木造住宅密集市街地の存在。	・木造住宅密集市街地の災害に対する安全性の向上
	生活道路	・住宅の前面道路が狭く、4m未満の割合は23区中最も多い。	・狭あい道路整備、街区再編まちづくり（共同化等）
	居住層	・流動的で短期間のうちに転出する若年単身者が多く住む。 ・子育てファミリー層は少ない。	・若年単身者の流動性 ・子育てファミリー層の居住促進

安全・安心	地震・火災対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火災危険度が高い。(木密地域)</li> <li>・狭あい道路が多い。</li> <li>・大地震の被害が想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃化、防災公園・広場、避難路の整備</li> <li>・災害に強い市街地への改善</li> </ul>
	風水害対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市型水害の危険性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川改修の促進</li> <li>・雨水流出抑制</li> </ul>
地球環境と共生・創造	環境負荷	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷の少ない公共交通の利便性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通の活用によるCO2排出量の削減</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・みどりは少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化の推進</li> </ul>
景観	中野の顔づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中野駅周辺で大規模な計画的開発整備が進められる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中野駅周辺の景観誘導</li> <li>・みどり豊かな公共空間形成</li> </ul>
都市基盤整備	公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通の利便性が高い。</li> <li>・西武新宿線の踏切による交通渋滞が著しい</li> <li>・鉄道駅の交通結節機能(駅前広場等)が弱い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通の一層の活用(環境負荷、高齢化対応)</li> <li>・西武新宿線の連続立体交差化</li> <li>・駅前の交通結節機能強化</li> </ul>
	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・狭あい道路が多く、都市計画道路整備が立ち遅れている。</li> <li>・南北交通が弱い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南北交通の強化</li> </ul>
	公園緑地等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模公園の配置が偏る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園整備の推進</li> <li>・緑化推進</li> </ul>
	水循環	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川は良質な地域資源。</li> <li>・親水性に欠ける。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・親水性確保</li> <li>・水辺のネットワーク</li> </ul>
その他	イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好なイメージに欠ける。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イメージアップ</li> </ul>
	人口動態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口は微増で推移し増加率は23区で最低。</li> <li>・23区の中で人口転出が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口流出防止と定住促進</li> </ul>
	人口世帯構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・20～30歳代の単身者の割合が高くかつ流出入が激しい。</li> <li>・15歳未満人口比率が低く、減少率が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バランスある年齢構成の実現</li> <li>・ファミリー層が住み続けられるまちの実現</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京圏における若年単身層の居住ゾーンとしての役割</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後ともその傾向は継続すると見込まれる。</li> </ul>

## 第2章 全体構想

### 1. 都市整備の基本理念

中野区のこれからの都市整備は、次のような基本理念に基づいてすすめます。

- 区民の安全・安心の実現 **安全・安心**
- 持続可能な都市づくりの推進 **持続可能性**  
(都市活力の強化、地球環境への配慮、駅を核とする拠点への機能集積など)
- 区民・地権者・事業者・行政の協働による都市づくりの推進 **協働**

### 2. 都市整備の目標

#### 2-1. 将来の中野区のまちの姿

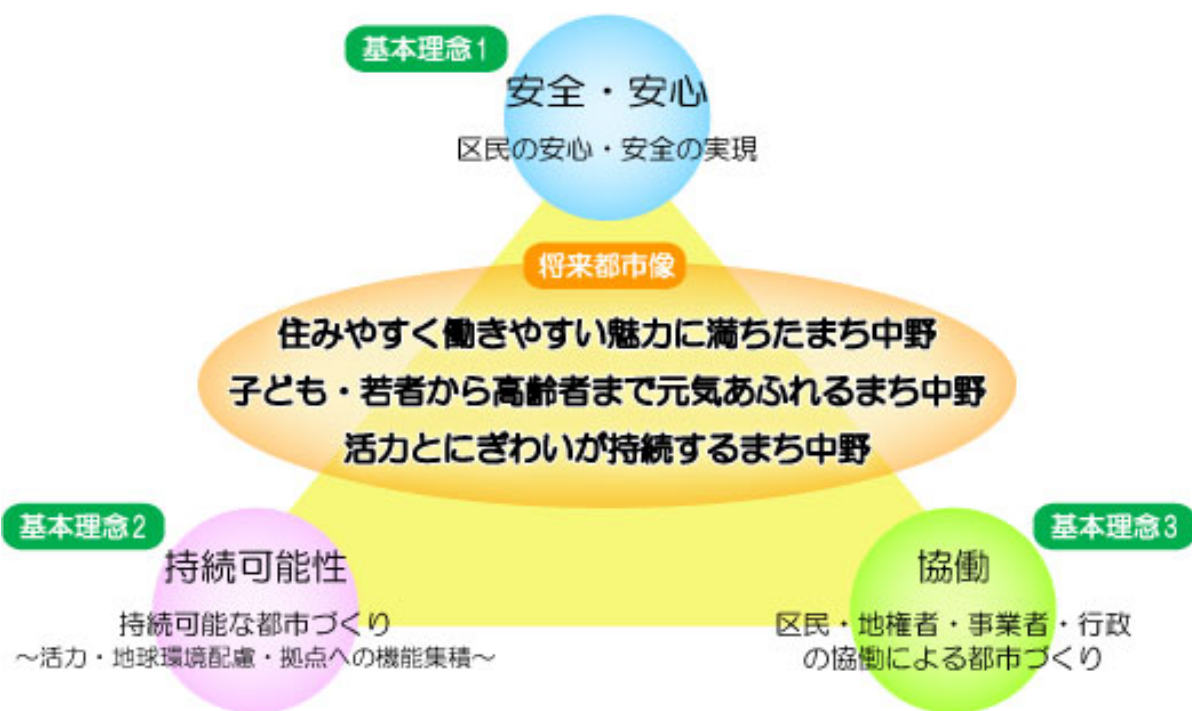
中野区基本構想の実現に向けて、中野区は次のような都市の実現をめざします。

- 災害に対する安全性**を高め、**安全に暮らすことができる**都市を実現します。
- まちのみどり、オープンスペース**の充実、地域の**歴史資源**を生かした**景観整備**などにより、**うるおいのある**都市を実現します。
- 公共交通の利便性**の高さを生かし、また、高齢者を含めて**だれもが歩きやすく、かつ環境負荷の小さい**都市を実現します。
- 多様な世代が、**健康に住み続けることができる**都市を実現します。
- 若者の多い中野の特性を活かして、**若者が多様なライフスタイル、ワークスタイルを送ることやまちでいきいきと交流し合うことができる**都市を実現します。
- 中野駅周辺などのまちの拠点などでは、業務・商業・交流その他の**多様な都市機能や都市活動**が展開する、**活力とにぎわいにあふれる**まちを実現します。
- それらを通じて、拠点の**にぎわいと**住宅地の**静けさ**が調和し、**住みよさと働きやすさ**をあわせ持つ都市を実現します。

そして、それらをまとめた中野区の将来都市像を

- 住みやすく働きやすい魅力に満ちたまち 中野**
- 子ども・若者から高齢者まで元気あふれるまち 中野**
- 活力とにぎわいが持続するまち 中野**

と設定します。



**将来のまちの姿**

- 安全に暮らすことができるまち
- うるおいのあるまち
- 利便性が高く、だれもが暮らしやすく、環境負荷の小さいまち
- 健康に住み続けることができる都市
- 若者が交流し合うことができるまち
- 活力とにぎわいにあふれるまち
- 住みよさと働きやすさを併せ持つまち

中野区における将来の特徴的なライフスタイルを、次のように描きます。

中野区は、住宅地としての歴史が長く商店などの生活支援施設が充実しているため暮らしやすい。同時に、都心に近いけれどもオフィス賃料も安いことから、都心の会社勤めから独立するにあたって、中野の自宅のそばにオフィスを借り、職住近接生活をしている。住みやすいとともに仕事にも適した中野の環境に満足している。

仕事が深夜に及ぶけれども、中野の住まいは都心のオフィスから近いので、深夜の帰宅もさほど苦にならない。自宅近くには庶民的なところが気になっている商店街もあり便利である。子どもができて、中野に住み続けようと思っている。

平日は寝に帰るだけの生活だが、週末には街に出てショッピングしたり文化に触れたり交流したりと、楽しく豊かな休日を過ごしている。

中野は、若者が結婚し子供ができて住み続けられるまちとなり、その結果、まちに元気な子どもたちの声がこだましている。ファミリー層がうるおいのある環境のもとで子育てしている。

交通利便性、都心近接性や優れた子育て環境条件を生かして、共働き世帯、子育て世帯、ITやコンテンツなどのクリエイティブ産業従業者など、多様な人々・世代が住まいを中野を選び、愛着を持って暮らしている。

中野に移り住んで何十年経っただろうか。既に子どもも家を出て、老夫婦二人で暮らしている。4m未満だった狭あい道路も拡幅されて広くなり、タクシーを自宅の前まで呼べるようになり、歩きやすい道になった。また、近くにはバス路線も通っていて、高齢者にも暮らしやすいまちになっている。

交通利便性や駅周辺整備などを生かしてビジネス活動が活発に展開されている。また、商店などの共同での取り組みにより地域住民に愛される商店街となっている。

中野に、買物や食事・文化・レジャーを目的とする人や働く人、通学する人が多く訪れ、にぎわいと活気のあるまちとなっている。

地区でまとまった防災都市づくりの推進により、狭あい道路の拡幅整備が進み、身近なみどりやオープンスペースが豊かになり、生活する人も働く人も安全・快適に過ごしている。

## 2-2. 将来人口の想定

平成20年1月1日現在の中野区の人口は約31万人で、近年微増しています。

少子高齢化などの進展により、わが国の人口は減少することが予測されていますが、中野区では現状程度の人口で推移するものと見込んで、平成40年における将来人口をおおむね30万人程度と想定します。

## 2-3. 将来のまちの骨格

中野区の都市の骨格として「区民生活に活力と文化を生み出すネットワーク」と「水とみどりなどのうるおいのネットワーク」の育成、強化を図ります。

それぞれのネットワークは、諸活動・交流の中心となる「まちの拠点」と、「まちの拠点」と連携しつつそれらを結ぶ線上に展開する諸活動・交流の場となる「まちの軸」とで構成します。

### (1) 区民生活に活力と文化を生み出すネットワーク

#### 【まちの拠点】

公共交通の利便性の高い駅前地区への機能集積、コンパクトな都市づくりをすすめ、区民生活・企業活動を支え諸活動・交流の核となる、魅力とにぎわいにあふれ環境と調和するまちの拠点を育成・整備します。

#### ○広域中心拠点

中野駅周辺一帯は、交通結節点としての機能を強化し、商業・業務、文化その他広域性を有する諸機能の集積を強化することによって、ファッション、文化を発信する、みどり豊かで魅力・にぎわい・活気のあるまちとして整備します。特に、中野駅周辺地区は中野の顔として育成します。

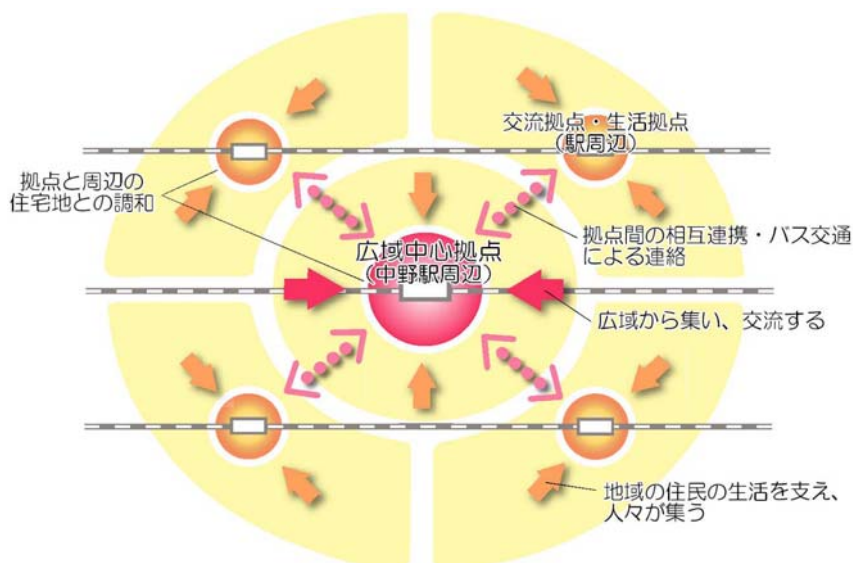
#### ○交流拠点

東中野駅周辺、中野坂上駅周辺、新中野駅周辺、新井薬師前駅周辺、野方駅周辺、鷺ノ宮駅周辺などについては、商業・業務施設や交流など集いの場、地域に根ざした文化活動の場などの集積を図り、生活・仕事・交流・文化活動を支える拠点として育成・整備します。

#### ○生活拠点

沼袋駅周辺、都立家政駅周辺などについては、区民の日常生活を支える、親しみのある最寄りの拠点として育成・整備します。

拠点の役割分担・連携のイメージ



## 【まちの軸】

鉄道や幹線道路による骨格交通軸、都市拠点と連携する多様な都市活動を展開する軸を育成・整備します。

### ○骨格交通軸

＜公共交通軸（鉄道）＞

人々の移動の中心的な手段となる鉄道ネットワーク（JR中央線、西武新宿線、東京メトロ丸の内線、東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線）

＜高規格道路軸＞：首都高速道路中央環状線

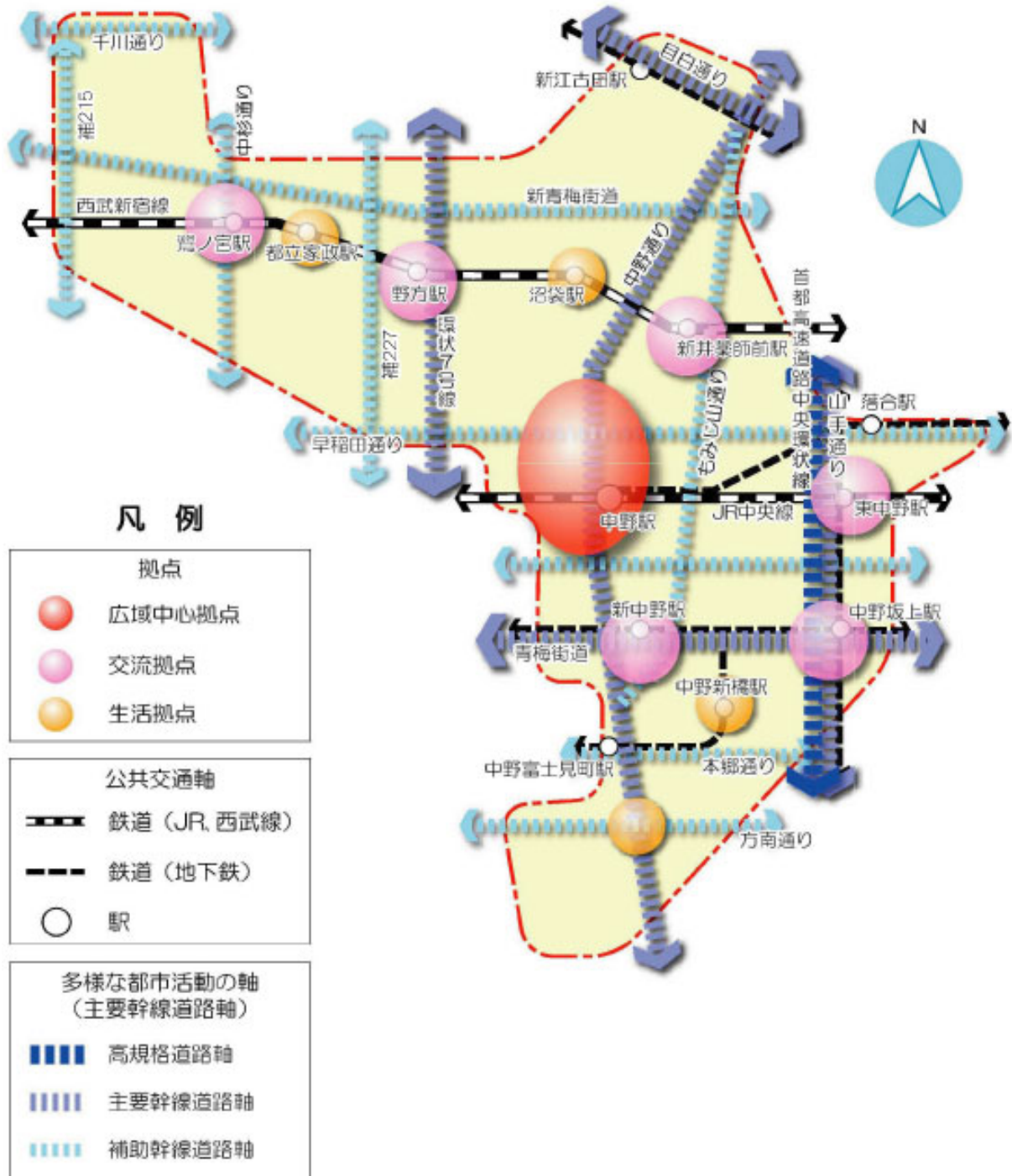
＜主要幹線道路軸＞：東京圏の骨格をなす放射・環状幹線道路ネットワーク（山手通り、環状7号線、青梅街道、目白通り）及び中野区の背骨となる中野通り

＜補助幹線道路軸＞：中野区の南北方向及び東西方向の格子状骨格道路ネットワーク（もみじ山通り、中杉通り、新青梅街道、早稲田通り、方南通りなど）

### ○多様な都市活動の軸

主要幹線道路及び補助幹線道路の沿道において商業・業務施設、共同住宅などの都市機能の集積を強化します。

## 基本的なまちの構造 (区民生活に活力と文化を生み出すネットワーク)





## (2) 水とみどりなどのうるおいのネットワーク

### 【まちの拠点】

大規模な都市公園や防災公園、まとまったオープンスペースなどを中野のみどりの拠点として保全・整備します。

#### ○みどりの拠点

江古田の森公園、哲学堂公園、平和の森公園、(仮称)中央部防災公園、(仮称)南部防災公園などのうるおいの拠点

### 【まちの軸】

みどりの拠点相互を結びつつ、まちのうるおいを線状に形成する、みどりの環境軸、みどりの補助軸、水とみどりの親水軸を整備します。

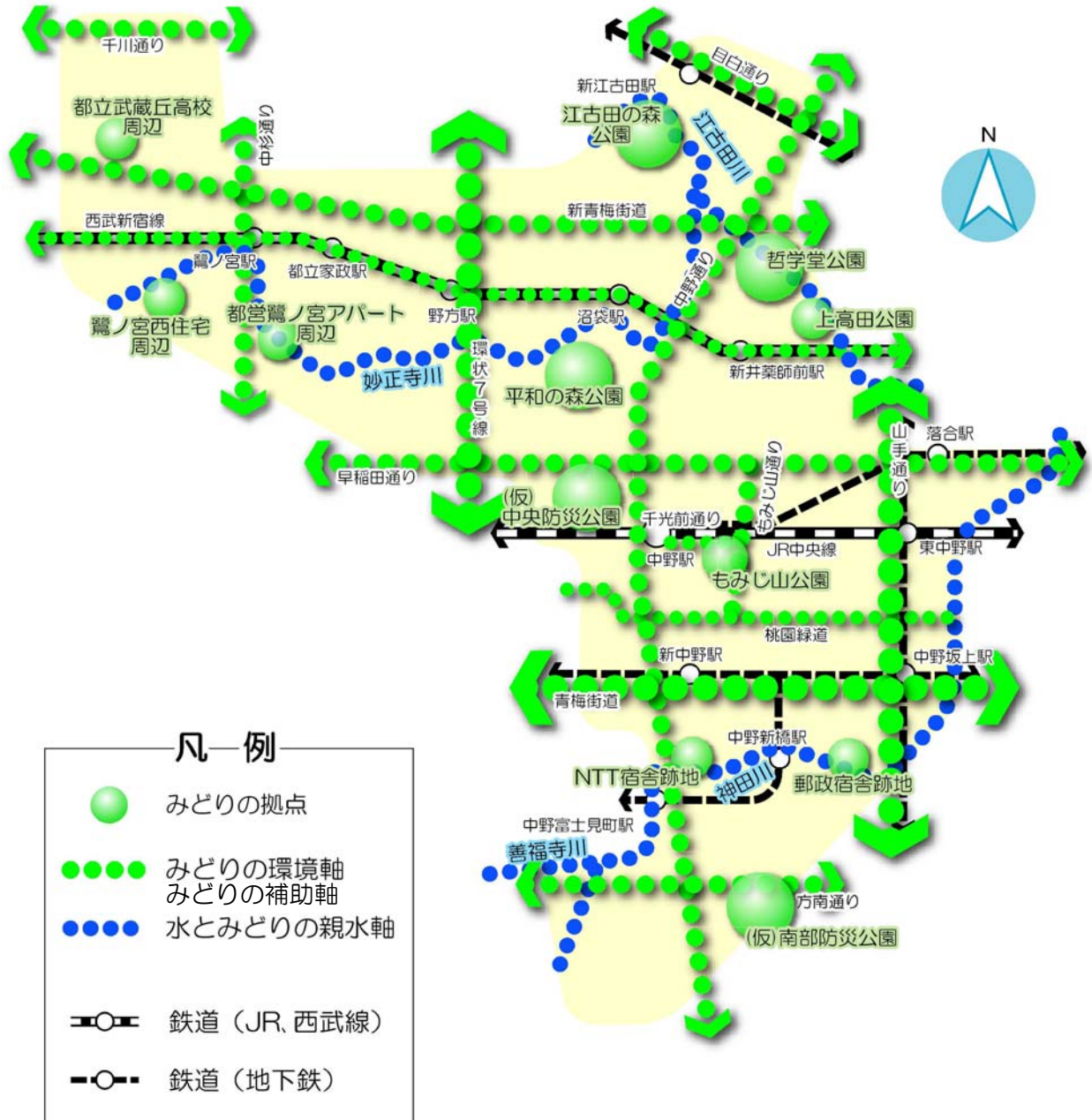
#### ○みどりの環境軸・みどりの補助軸

みどり豊かなうるおいのある沿道空間・街並みの形成(山手通り軸、中野通り軸、環状7号線軸、新青梅街道軸、早稲田通り軸、青梅街道軸、方南通り軸、桃園川緑道軸など)

#### ○水とみどりの親水軸

水辺とみどりの連続する、うるおい・環境・防災に寄与する軸(江古田川軸、妙正寺川軸、神田川軸、善福寺川軸など)

# 基本的なまちの構造 (水とみどりなどのうるおいのネットワーク)



### 3. 都市整備の基本方針

住みやすく働きやすいまち中野

#### 3-1. 土地利用の基本方針

##### 【基本的考え方】

- 道路など都市基盤の整備をすすめ土地の高度利用・有効利用を図ることによって、オープンスペースやみどりの豊かなまちなみ、災害に強い市街地の形成
- まちの拠点、多様な都市活動の軸など商業業務系市街地における多様な都市機能集積が環境と調和した土地の高度利用、有効利用の推進
- 快適な住環境を持つ住宅地の形成、優れた住環境の保全、災害危険度の高い密集住宅地の改善
- 国家公務員宿舎等跡地・小中学校跡地などの大規模用地における、その位置特性と周辺との調和に配慮した、都市再生の推進に資する有効利用の推進（必要な都市機能の導入、防災機能の向上、地区まちづくりへの寄与、活力向上への寄与など）
- みどり豊かなうるおいのある土地利用、街並みの形成

##### 【土地利用の区分】

住宅系市街地（住宅地の土地利用をすすめる市街地）

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
低層住宅地区	低層で良好な住環境の保全あるいは形成を図る地区 （地域の日常生活を支える身近な商店街を含む）
中層住宅基盤改善地区	狭あい道路などの基盤整備をすすめつつ、中層住宅を中心とする土地利用のもと、木造住宅密集地域などの住環境改善を図り、災害に対して強く快適な市街地を形成する地区（地域の日常生活を支える身近な商店街を含む）
中層住宅地区	生活道路が整い、利便性・快適性・防災性に優れ、敷地内にゆとりあるオープンスペースを持った、良質な都市型住宅地へと誘導する地区（地域の日常生活を支える身近な商店街を含む）
特定住宅団地地区	東京都の計画に基づき、住宅供給を重点的に図る主要な住宅団地地区

商業・業務系市街地（賑わいや活力、人々の交流を引き出す商業・業務系市街地）

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
商業・業務地区	広域性を有する商業・業務施設、文教施設、交流施設その他多様な都市機能が集積し、区内外から人々が集まる活気とにぎわいにあふれた複合市街地
地域商業地区	地域特性を活かしつつ固有の魅力を有した、住民の日常生活を支える商業地区

幹線道路沿道系市街地

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
---------	--------------

主要幹線道路沿道地区	主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用や、みどり豊かな調和のとれた街並み誘導を図り、魅力と賑わいあふれる沿道環境をもつ商業・業務・都市型住宅市街地への誘導を図る地区
補助幹線道路沿道地区	後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みを創出を図る地区

#### 工業系市街地

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
住工共存地区	周辺住宅地と調和・共存するとともに、環境配慮も行う、都市型工場や車庫などの立地を図る地区


#### 大規模敷地地区

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
防災とみどりのオープンスペース	団地敷地や公園など、まとまったオープンスペースを有する区域について、防災機能をもたせ、かつみどり豊かな空間としての有効利用を図るエリア

#### その他

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
中野駅周辺まちづくりブランドデザインエリア	早稲田通り、もみじ山通り、大久保通りで囲まれたエリアは、広域中心拠点を担う駅前商業・業務地区と周囲の住宅地地区を一体的にブランドデザインを描き、計画的に整備・改善する。
センター・コア再生ゾーン	東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において東京圏の中心に位置する山手通り内側のエリアは、都心、副都心などと連携し、都心居住・複合市街地形成の推進、良質な居住環境の創出をすすめる。

### 【施策の体系】

 は新規または変更した施策

施策の方針	項目	内容
区民生活、まちの活力を支える商業・業務系市街地の形成	商業・業務地区の育成・整備	土地の高度利用や建築物の更新、魅力ある商業・業務施設などの立地誘導（JR中野駅周辺、東京メトロ中野坂上駅周辺、JR東中野駅周辺）
	地域商業地区の整備・育成	商店、住商併設建築物を中心とした土地利用、区民生活を支える地域の核として育成
幹線道路沿道系市街地の形成	主要幹線道路沿道地区の育成・整備	自動車交通の利便性を生かした商業・業務、流通、都市型住宅などによる土地の高度利用、公開空地確保、沿道緑化 延焼遮断帯などの機能強化のための不燃化促進
	補助幹線道路沿道地区の育成・整備	地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化
	用途地域などの適正化	幹線道路沿道地区における用途地域に基づく建築物の高さ、建物用途などの段階構成の導入による是正

大規模用地地区の保全・活用	良好な環境の保全	みどり・オープンスペースの保全、緑化推進、広域避難場所としての活用
	オープンスペースの充実	警察大学校等跡地、(仮)南部防災公園、住宅団地などにおけるまとまったオープンスペースの確保
	土地利用転換にあたっての有効利用	警察大学校等跡地における防災公園、みどり豊かなオープンスペース、商業・業務・住宅・教育・医療施設などの整備
		国家公務員宿舎等跡地や小中学校跡地など大規模用地の、都市再生・市街地環境改善に資する有効利用、周辺と調和する新たな用途の実現、豊かなみどり・オープンスペースの確保
良好な住宅系市街地の形成	中高層住宅地の住環境整備	都市基盤が整った地域における、良好な住環境の保全あるいは一層の向上、敷地細分化防止、不燃化・共同化促進、必要に応じて都市基盤整備
		狭あい道路、地区集散道路ネットワークの整備、街区再編まちづくりの誘導、敷地細分化防止、不燃化・共同化促進、緑化推進(基盤改善地区)
	中層住宅地の住環境整備	土地の有効利用、緑化スペース・オープンスペースの確保
	低層住宅主体の住宅地の住環境	都市基盤が整った地域における、良好な住環境の保全あるいは一層の向上、敷地細分化防止、不燃化・共同化促進、必要に応じて都市基盤整備
		狭あい道路の整備、地区集散道路ネットワークの整備、街区再編まちづくりの誘導、敷地細分化防止、不燃化促進(基盤改善地区)
	住工共存地区の育成	操業環境の向上、住環境との共存

## 1. 区民の生活、まちの活力を支える商業・業務系市街地の形成

### (1) 商業・業務地区の育成・整備

- 商業・業務施設などが集積するJR中野駅周辺、JR東中野駅周辺及び地下鉄中野坂上駅周辺は、「商業・業務地区」として、土地の高度利用や建築物の適正な更新をすすめるとともに、それぞれの個性を活かした魅力ある商業・業務機能その他多様な都市機能の立地を誘導します。
- JR中野駅周辺は、警察大学校等移転跡地において住宅、商業・業務施設、文教施設、官公庁施設、医療施設、みどり豊かな(仮称)中部防災公園、公共空間などの多様な都市機能が複合・融合した、中野の顔となる高質な都市空間の創出を計画的にすすめます。
- 高質な都市空間の創出を計画的にすすめるため、区、国、事業者、土地所有者などが協働して、既存樹木の保全、環境配慮施策、良好な景観形成、防災機能、にぎわい創出、交通対策、既成市街地への配慮などに関して、地区のルールを設定します。また、整備後も引き続き一体的な管理を行うエリアマネジメントを導入します。
- 区役所・サンプラザ地区については、中野駅・新北口広場に近接し、警察大学校移転跡地の入り口となる立地条件を生かして、土地の高度利用を図りつつ、新たな中野の顔としてふさわしく、人々が集う交流とにぎわいの中心として十分な魅力を備

えた業務・商業施設などを導入します。

- サンモール、ブロードウェイなど中野5丁目地区の東側については、個性と魅力を持った活力ある業務・商業・都市型住宅を、土地の高度利用を図りながら再生します。
- 公社中野駅前住宅一帯における市街地再開発による土地の高度利用と公共施設の整備、囲町地区における防災まちづくり、土地の高度利用をすすめます。
- 中野駅地区（中野駅舎及び駅舎周辺、駅前広場）については、現在の飽和状態の駅及び駅前広場を改善し、公共交通機関の利便性や歩行者の東西・南北の回遊性を確保し、交通結節機能を強化するとともに、中野の顔として魅力ある駅及び周辺空間を形成します。
- JR中野駅周辺の商業・業務地区にその周辺の住宅地を含む、早稲田通り、もみじ山通り、大久保通りで囲まれたエリアについては、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン」に基づいて、総合的に整備をすすめます。
- JR東中野駅周辺の「商業・業務地区」については、東口・西口の駅前広場や、西口駅前広場と駅をつなぐ線路上部の人工地盤、駅周辺道路などの整備、歩行者の利便性や回遊性の向上、駅舎のバリアフリー化など、交通結節点機能の強化を図るとともに、周辺住環境と調和を図りつつ、土地の高度利用をすすめ、商業・業務施設や区民が交流を深められる施設などの立地、都市型住宅の供給を誘導し、交流拠点として育成します。
- 地下鉄中野坂上駅周辺は、新宿副都心に近接する立地条件を生かして業務施設や共同住宅などによる土地の有効利用をすすめます。

## (2) 地域商業地区の育成・整備

- 西武新宿線、丸の内線の駅周辺など、商業施設が一定程度のまとまりをもって集積する「地域商業地区」は、商店や住商併設建築物を中心とした土地利用をすすめ、区民の日常生活を支え、地域の交流の核となるよう育成します。また、駅前広場や駅アクセス道路、歩行者空間などの交通関連施設の整備をすすめるとともに、安全で快適な買い物空間を創出するため、地元商店街・都地所有者などの理解と協力を得ながら、建て替えにあわせた敷地・建築物の共同化や建築物のセットバックにより、前面空間などの確保を図ります。

## 2. 幹線道路沿道系市街地の形成

### (1) 主要幹線道路沿道地区の整備・育成

- 主要幹線道路の沿道は、自動車交通など利便性を活かして商業・業務、流通施設、都市型住宅などの立地をすすめるとともに、公開空地などのオープンスペース・緑化空間の確保を誘導します。また、延焼遮断帯としての機能を高めるとともに、土地の高度利用や緑化などを推進します。

### (2) 補助幹線道路沿道地区の整備・育成

- 補助幹線道路の沿道は、それぞれの地区の特性を踏まえて、商住系あるいは住宅系の土地利用の増進を図り、敷地・建築物の共同化など土地の有効利用をすすめるとともに、延焼遮断帯としての機能を高めます。

○新設整備する補助幹線道路の沿道については、道路整備の事業化にあわせ、地域合意のもと地区まちづくりのルールを導入を図り、沿道地区及び後背地の住環境の向上を図ります。

### (3) 用途地域の適正化

○建物の高層化や土地の高度利用が求められる商業系用途地域と、住環境の保全が求められる第1種低層住居専用地域が隣り合って指定されている地域においては、それぞれの土地利用に支障が生じることがないようにするために、住民・土地所有者の合意のもとに段階的な用途地域指定や建築規制、まちのルール導入などをめざし、その是正を図ります。

## 3. 国家公務員宿舎等跡地、小中学校跡地の有効利用

### (1) 国家公務員宿舎等跡地の有効利用

○郵政宿舎跡地をはじめとした国家公務員宿舎等の用途廃止・用地処分に際して、その立地条件、周辺状況を踏まえて、住環境の保全や都市整備につながるような適切な土地利用が行われるように誘導するとともに、必要に応じて区で用地を取得しまちづくりへの活用をすすめます。

### (2) 統廃合に伴う小中学校跡地の有効利用

○小中学校の再編に伴い廃校される跡地については、その位置特性と周辺との調和に配慮しつつ、必要な都市機能の導入、防災機能の向上、地区まちづくりへの寄与、活力向上への寄与など、都市再生やまちづくりに資する有効利用をすすめます。

## 4. 大規模用地地区の保全・活用

### (1) 良好な環境の保全

○広域避難場所や一定程度の敷地規模を有する公園や団地、学校は「大規模敷地地区」として、広域避難場所としての活用を推進し、みどり・オープンスペースの保全や緑化推進を図ります。

### (2) オープンスペースの充実

○警察大学校等跡地や、南部地域などにおいて、広域避難場所としての機能を高めるために、まとまったオープンスペースを確保し、防災公園などの整備をすすめます。

○遠距離避難などの解消を図るため、地域に分布する大規模敷地地区が広域避難場所となるよう東京都に要請します。

○未利用地や新たな土地利用が考えられる土地については、地域などの状況を踏まえ、防災まちづくりや再開発などの計画的な市街地整備に活用を図ります。

### (3) 土地利用転換にあたっての有効活用

○警察大学校等移転跡地については、防災公園の整備をすすめるとともに、みどり豊かなオープンスペースの確保や、商業・業務・住宅・文教・医療施設が整備された魅力あるまちを実現します。

○国家公務員宿舎等跡地、小中学校跡地などについて、土地利用転換にあたっては地

域住民へのサービスを供給する施設の整備、住環境を改善するような豊かなみどりやオープンスペースの確保、まちに活力を与える都市再生・市街地環境改善に資する利用など、周辺地域や関係機関などと調整を図り土地の有効利用をすすめます。

## 5. 良好な住宅系市街地の形成

### (1) 中層住宅地区の住環境整備

- 良好な中層住宅を中心として、土地の有効利用をすすめ、緑化スペースや建築物まわりのオープンスペースを確保するとともに、みどり豊かなゆとりある敷地については、その保全・育成を図ります。
- 都市基盤が一定程度整備されている地区については、良好な住環境を保全し、さらに必要に応じて道路の修景や公共空間の緑化など、都市基盤施設の質的向上により、住環境の一層の向上を図ります。また、敷地細分化の抑制を図るとともに、建築物の不燃化・共同化を促進し、ゆとりある住環境の確保に努めます。
- 都市基盤整備が遅れている地区については、狭あい道路の拡幅や地区集散道路ネットワークの整備、街区再編まちづくりの誘導を図るとともに、敷地細分化抑制、共同化による土地の有効利用、緑化などを促進し、ゆとりある住環境の確保に努めます。
- 山手通りの東側の新宿副都心に近接する、センター・コア再生ゾーンに位置する地区においては、敷地の共同化などを図りつつ、都心居住に資する都市型住宅、業務施設などの整備を誘導します。

### (2) 低層住宅地区の住環境整備

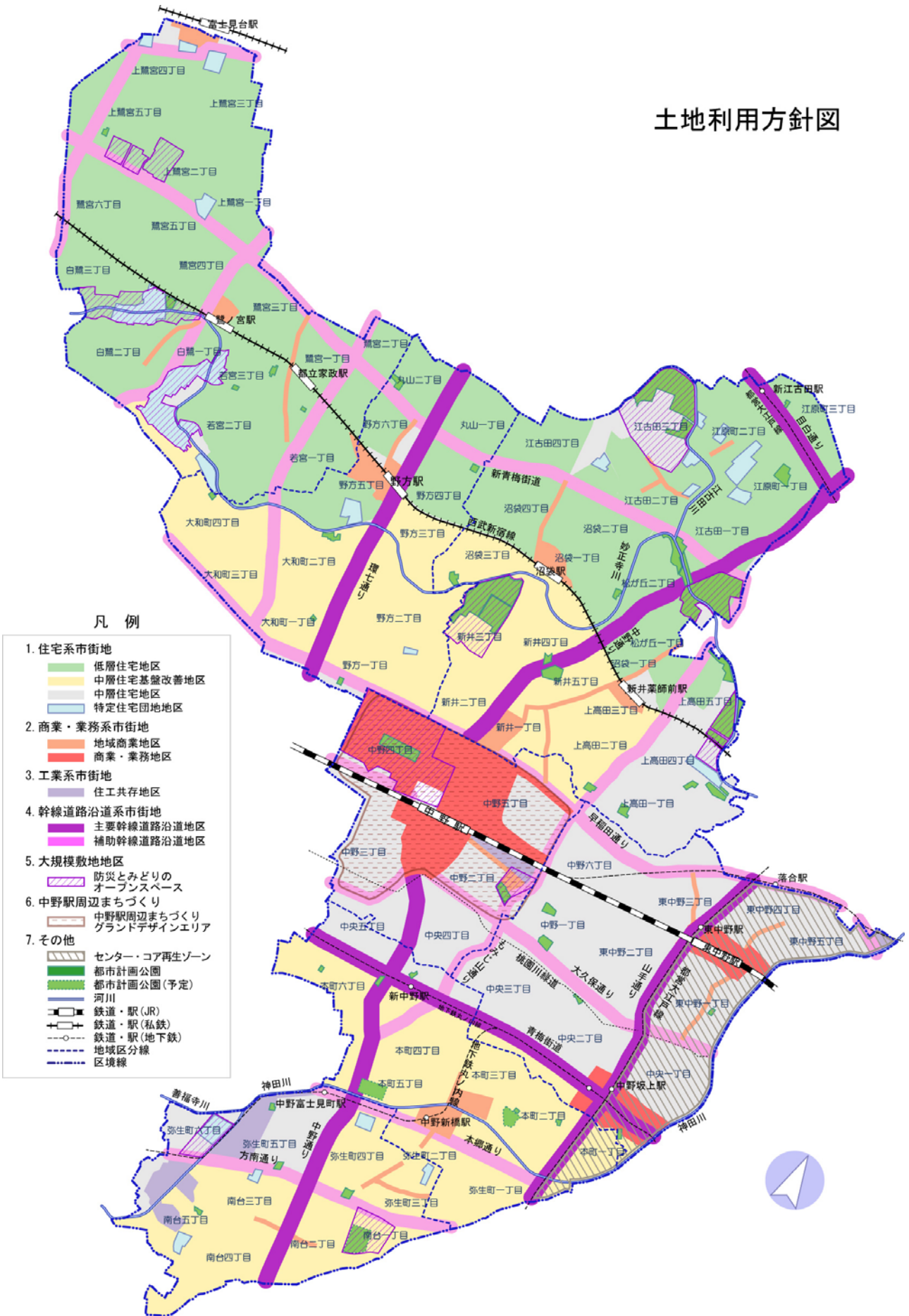
- 土地区画整理事業により道路基盤が整備され、敷地にゆとりがある戸建て住宅が多く、みどり豊かな環境にある地区は、その良好な住環境を保全しつつ、より住みよい住宅地に育成します。このため、地区の将来ビジョン共有化のもと、敷地細分化の防止を図るとともに、みどり豊かな環境を守り、充実するための取り組みをすすめます。
- 道路基盤が脆弱であり、戸建て住宅や低層共同住宅が立地する地区は、道路のネットワークが整った、安全に住み続けられる住宅地に改善します。このため、狭あい道路の拡幅整備や道路の体系的な整備をすすめ、良好な街区の形成を図るとともに、敷地細分化の防止や個別建て替えが困難な建築物は、共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を創出するなど、良好な住環境づくりをすすめます。
- 土地区画整理を施行すべき区域については、将来のまちのあり方について、地区住民・土地所有者の間の将来に向けてのビジョンの共有化のもと、うるおいのある住環境の保全、生活道路の改善、適切な土地利用の形成をすすめ、みどり豊かな、健康・快適に暮らせるまちの実現を図ります。

### (3) 住工共存地区の育成

- 工場・車庫などの操業環境の向上と周辺住宅地との調和を図りつつ、工業系の土地利用を行うことができる地区として維持します。
- 住宅と作業所などが混在する地区は、その集積度や周辺環境などを踏まえ「住工共存地区」として、特別用途地区・地区まちづくりルールなどの活用により立地条件を整え、住宅と工業が共存するよう誘導します。



# 土地利用方針図



### 3-2. 活力を生み出す都市づくりの基本方針

### 活力と賑わいが持続するまち中野

#### 【基本的考え方】

- 中野駅周辺における、広域中心拠点としての、業務・商業、文化交流、高等教育、居住、医療機能や官公庁施設、みどり豊かな防災公園・オープンスペースなどの多様な魅力ある都市機能の集積による、活気とにぎわいあふれる中野の顔づくり
- 交流拠点、生活拠点、多様な都市活動の軸などにおける、まちに活力をもたらす区民生活を支える多様な都市機能集積の形成
- 暮らしを彩り豊かにし、まちの個性と活気をつくり出す都市文化の創造・発信
- 商店街の活性化、コンテンツ産業・クリエイティブ産業などの都市型産業、コミュニティビジネスや企業の集積、ならびに、産業インキュベーション、創業の誘導

#### 【施策の体系】

施策の方針	項目	内容
くらしを豊かにする商業・業務地の育成・整備	広域中心拠点の育成・整備	区の中心的な商業・業務地区の育成・整備
		多様な魅力ある都市機能の集積(警大跡地などにおける業務・商業、文化交流、高等教育、居住、医療機能や官公庁施設、みどり豊かな防災公園・オープンスペースなど)
		ソフト産業などの都市型産業の立地誘導、職住近接のまちづくり
		活気とにぎわいあふれる中野の顔づくり(良好な景観形成、土地の有効利用、歩行者空間、回遊性)
		JR中野駅周辺の交通結節機能の整備(駅舎、バス乗降場、広場、駐車場、ユニバーサルデザイン)
		歴史と文化の香るにぎわいある商業地区育成(新井薬師周辺)
		商・住の調和、防災性向上、中野駅からの回遊性(新井薬師周辺)
交流拠点、生活拠点の育成・整備	交流拠点、生活拠点の育成・整備	まちの魅力を高め活力をもたらすとともに区民生活を支える、商業・業務施設、交流施設、文化施設、生活関連施設、都市型住宅など多様な都市機能の集積
		交通結節点機能の整備(駅舎、駅前広場、駅周辺道路、バリアフリーなど)
		区域を定めた土地の高度利用と周辺住環境との調和 地域の伝統行事・祭りなど地域密着型商店街づくり
都市活動の軸の機能集積の形成	都市活動の軸の機能集積の形成	まちの拠点と連携し、まちに活力をもたらす区民生活を支える、商業・業務、都市型住宅などの機能集積、土地の高度利用
都市文化の創造・発信	文化芸術活動の誘導	暮らしを彩り豊かにし、まちの個性と活気をつくり出す都市文化の創造、文化芸術活動の誘導、若者文化の発信(まちの拠点など)
	歴史・伝統の活用	地域の伝統文化や歴史的景観、風景を生かした個性的なまちづくり
産業の育成	商店街の活性化	個店の魅力化、企業経営的意識の徹底による販促・にぎわいづくりの取り組み

都市型産業の立地・誘導	中野のまちの活力を維持するため、事業所、コンテンツ産業、情報産業などの立地の誘導、創業の誘導
操業環境と住環境の共存	住宅地と調和する操業環境の近代化、双方の共存

## 1. くらしを豊かにする商業・業務地の育成・整備

### (1) 広域中心拠点の育成・整備

- J R 中野駅周辺は、グランドデザインエリアの開発整備を一体的・総合的に推進し、広域中心拠点として育成・整備します。そのため、警察大学校等移転跡地の開発による高質な都市空間の創出や、区役所・サンプラザ地区の土地の高度利用、業務・商業施設などを導入、サンモール、ブロードウェイ地区の個性と魅力を持った活力ある業務・商業・都市型住宅の再生、南口地区の市街地再開発、中野駅地区の駅前広場の改善、東西・南北の歩行者の回遊性確保などをすすめます。
- 警察大学校等跡地においては、業務・商業、文化交流、高等教育機関、居住、医療機関や官公庁施設、みどり豊かな防災公園など、多様な都市機能の集積を図ります。
- また、都心に近く新宿副都心に隣接した利便性を活かして、情報サービス業やデザイン業などのソフト産業の立地を誘導し、事務所兼用住宅の供給など、職住近接のまちづくりをすすめます。
- 区の玄関口として良好な景観の形成を誘導するとともに、土地の高度利用により、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間の整備や小イベントなどのための広場、回遊性の確保などにより活気とにぎわいあふれる中野の顔づくりをすすめます。
- J R 中野駅とその周辺は、駅舎やバス乗降場、駅前広場、駐車場、駅アクセス道路などを整備し、交通結節機能を強化します。その際、高齢者や障害者なども不自由なく利用できるよう交通事業者の協力を得ながら、ユニバーサルデザインによる整備をすすめます。

### (2) 交流拠点、生活拠点の育成・整備

- 交流拠点、地域拠点は、まちの魅力を高め、活力をもたらすとともに、区民の暮らしと仕事を支える拠点として、商業・業務施設、交流施設、文化施設、生活関連施設、都市型住宅の供給の誘導など多様な都市機能集積の形成を図ります。
- また、安全性と利便性を向上させるため、駅前広場や駅周辺道路などの整備をすすめるとともに、高齢者や障害者なども不自由なく駅を利用できるよう鉄道事業者の協力を得ながら駅舎の改善を図るなど、バリアフリーに配慮した、交通結節点としての機能を充実を図ります。
- 周辺の住宅地と調和する良好な景観の形成を誘導するとともに、敷地・建築物の共同化や建築物のセットバックなどにより土地の高度利用などをすすめ、前面のオープンスペースの創出や、安らげる小空間、荷捌き場、自転車駐車場の設置を誘導し、ゆとりある歩行空間や快適な買い物空間を創出します。
- 商店街では、伝統行事・祭りなどの歴史・文化を通じた区民の交流、生活情報の収集・提供などにより、地域住民のニーズに応じた事業をすすめ、商店街の活性化を図

ります。

- JR 東中野駅周辺及び地下鉄中野坂上駅周辺の交流拠点は、地区の状況に応じた多様な手法を活用して、地域の魅力を高める商業や業務施設、人々が交流し憩える施設や都市型住宅の供給を誘導します。
- 新井薬師周辺については、区民に親しまれている社寺などの立地を踏まえ、歴史や文化の香る賑わいある商店街地区として育成します。また、商業地と住宅地との調和や防災性の向上を図るとともに、伝統・文化を活かした親しみのある商業環境を整備し、JR 中野駅から訪れる人々の出会いや交流が生まれるよう回遊性を高めます。
- 地下鉄新中野駅周辺は、幹線道路沿道の条件や鍋横の歴史を活かした商業環境を整備し、地域の活性化を図ります。
- 西武新宿線野方駅周辺は、地区の状況に応じた多様な手法を活用して、住宅地と調和された商業施設の集積や都市型住宅の供給を誘導し、区北部の中心として育成します。
- 西武新宿線及び地下鉄駅周辺は、商店・住商併設建築物などの商業施設、銀行などの金融サービス業やコミュニティ施設など、区民の暮らしを支える生活関連施設の集積を誘導します。
- 南台交差点周辺は、地域の生活を支える商業・業務・交流の中心地として育成します。

### (3) 多様な都市活動の軸の機能集積の形成

- 幹線道路沿道に形成する多様な都市活動の軸については、まちの拠点と連携し、まちに活力をもたらす区民生活を支える商業・業務機能、流通機能、都市型住宅などの都市機能の集積、土地の高度利用をすすめます。

## 2. 都市文化の創造・発信

### (1) 文化芸術活動の誘導（演劇文化やサブカルチャーなどの発信）

- 演劇集団、お笑いなどの演芸家や個性的な店舗や関連産業が集積する中野区は、演劇文化やサブカルチャーの発信地として個性を発揮しています。今後も、まちの拠点を中心として、暮らしを彩り豊かにし中野区らしいまちの個性と活気をつくり出す都市文化の創造、文化芸術活動の誘導、若者文化の発信をすすめます。

### (2) 歴史・伝統の活用

- 地域の伝統文化や歴史資源、石垣や垣根、土塀などが残る歴史的景観・風景を活かし、新しいものと古い物が混在する中野区らしい個性的なまちづくりをすすめます。

## 3. 産業の育成

### (1) 新たな産業の育成及び中野のイメージアップ

- 中野において、食文化・エンターテインメントなど産業を含めた新しい産業の起業や立地を誘導し、中野から新しいことが始まる、ワクワクさせるまちをつくり出します。
- そのような起業家、産業の担い手、観光客などを惹き付ける、中野の都市イメージ

を明確化し、ブランド力を高め、広く情報発信します。

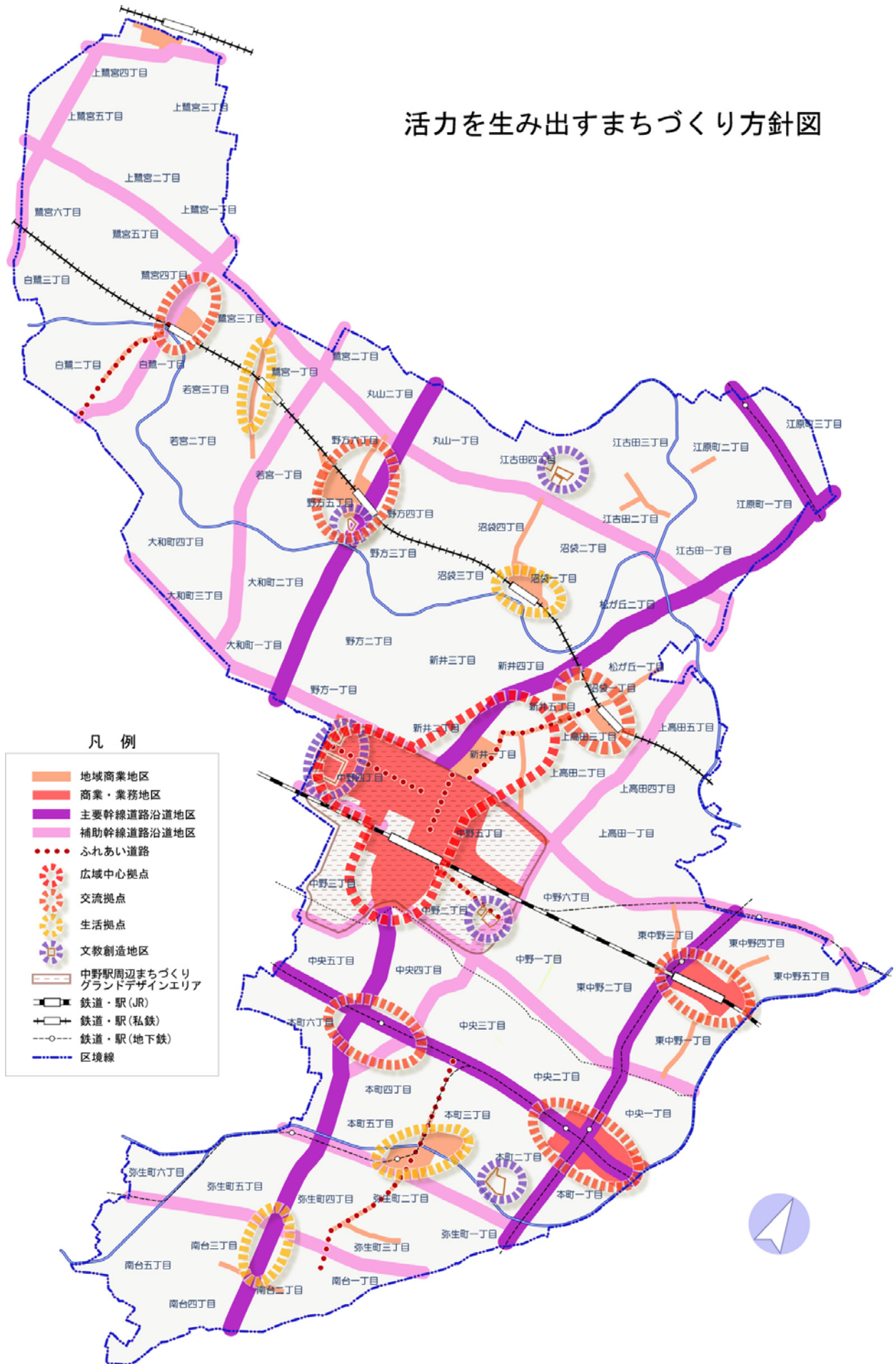
## (2) 都市型産業の立地・誘導

- 就労機会の拡大や産業の活力を高めるため、整備された情報基盤と都心や副都心に近い立地条件を活かし、コンテンツ産業、情報サービス業、コミュニティビジネスの事業所などを商業・業務地区へ誘導します。
- 中野のまちの活力、産業の活力を維持するため、住宅地と共存を図りながら、生活密着型の工業や作業所などの操業環境を維持します。

## (3) 商店街の活性化

- 幹線道路沿道の商店街は、後背の住宅地や沿道の景観に配慮しつつ、敷地・建築物の共同化などにより、自転車置場や歩行者空間など公共空間の確保を誘導します。
- 住宅地にある商店街は、周辺住環境と調和を図るとともに、個性ある道路整備や買い物客が多い時間帯の一般車両の通行規制などにより、快適で安全な買い物空間を確保する。また、商店の建て替えの際には、敷地・建築物の共同化や建築物のセットバックなどにより、ゆとりある買物空間や自転車置場などの確保を誘導します。
- 商店街では、地域に親しまれている伝統行事や祭りなどを通じ、地域の交流を深めるなど地域の特性を活かした事業をすすめ活性化を図ります。
- 商店の休・廃業などで生じた空き店舗は、新規参入の受け皿となる賃貸店舗として再生したり、合意が可能な場合は集約化し、地域の人々が交流・利用できる場や商店を併設した集合住宅を導入するなど、地域自らがその活用に取り組み商店街地区の活性化を図ります。

# 活力を生み出すまちづくり方針図



### 3-3. 良好な住まい・住環境づくりの基本方針 **だれもが住み続けられるまち中野**

#### 【基本的考え方】

- 良質な住宅の建築による居住水準の改善
- ファミリー世帯が住むことのできる住宅の供給
- 住環境の改善（建物共同化、建て詰まり・敷地細分化の防止、道路基盤整備、みどりの保全整備など）
- 木造住宅密集地域の防災性の改善（狭あい道路の拡幅整備、不燃化、耐震化、街区再編まちづくりなど）

#### 【施策の体系】

施策の方針	項目	内容
良好な住宅の供給	ゆとりある住宅の供給誘導	最低居住水準の確保 ワンルームマンションの建築抑制
	敷地細分化の防止	戸建住宅地における敷地の細分化の防止
	安全な住宅への改善	建物の不燃化、耐震化の推進
良好な家族型住宅の供給の誘導	多様な住宅の供給	区民のライフステージ、ライフスタイルなどに応じた住宅供給
	公営住宅などの整備	公営住宅、UR住宅、東京都住宅供給公社住宅の住環境保全、バリアフリー化、建替え促進
		建替えなどに際しての最低居住水準の確保
		住宅困窮世帯への公営住宅の提供
	良好な家族型住宅の供給の誘導	ファミリー世帯が住むことのできる良質な住宅の供給の誘導
	住み替えの誘導	ライフステージに応じた住み替えの促進 高齢者・障がい者住宅の整備
	バリアフリー住宅の普及	住宅のバリアフリー化の普及・促進
住環境の保全・改善	住環境の改善	建物共同化、協調建替え、建て詰まり・敷地細分化の抑制、狭あい道路整備
		木造住宅密集地域の防災性の改善
	マンションなどの周辺との調和	共同住宅建築にあたっての周辺との調和 共同住宅の適切な維持管理
良好なまち並みづくり	良好な住宅地の形成	みどり豊かな住宅地の形成、既存のみどりの保全と緑化推進
		地域の風景を生かしたまち並みづくり
	地区におけるまちのルールづくり	地区の住環境の保全・改善を図るための住民主体による地区計画、建築協定などのまちのルールづくり

## 1. 良好な住宅の供給

### (1) ゆとりある住宅の供給誘導

○ゆとりある住宅供給を誘導するために、最低敷地制限などによる狭小住宅の建築抑制や、必要に応じて街区再編によるゆとりある街区構成、生活道路の拡幅などの基盤施設整備をすすめ、居住環境の向上を図ります。

○単身者の多い中野区は、住戸面積の小規模なワンルームマンションが多く立地しています。条例化などにより、ワンルームマンションについて、建築を抑制するとともに、住戸面積の拡大、高齢者などの入居を想定したユニバーサルデザインの導入など、質的向上を促します。

### (2) 敷地細分化の防止

○建築物の共同化により敷地を有効に活用し、ゆとりある敷地空間を確保するなど住環境の改善を図ります。また、敷地細分化の抑制などにより、住環境を保全します。

### (3) 多様な住宅の供給

○多様な世帯が暮らせるバランスのとれた地域社会とするため、特にファミリー世帯の居住を促進するような家族型住宅の供給及び安心して暮らせる住環境の整備を誘導します。

○高齢者や障がい者などが、快適に住み続けられるよう、住宅設備改善の支援を充実するとともに、バリアフリー住宅の供給を促進します。

○区内での住み替えが可能となるよう、親子が同居できる2世代、3世代住宅やファミリー世帯向け住宅、小世帯向け住宅など多様な住宅供給を誘導します。(P33(2)①)

○交通や日常生活の利便性を優先する区民には、駅周辺や幹線道路沿道地区の生活関連施設と併設した住宅供給を、子どもの保育を必要とする世帯のためには、保育空間などの付加価値を備えたマンション供給など、住まい手のライフスタイルに応じた多様な住宅供給を誘導します。

○住宅に対する多様なニーズに応えるために、住宅の確保や住宅に対する相談体制の充実を図ります。

### (4) 公営住宅などの整備

○住宅団地の建て替えにあたっては、多様な世帯が住むことができるよう住戸タイプの多様化とバリアフリー化など質の向上を図ります。

○住環境整備をすすめる地区などで、建て替えに際して、仮住居が得難い居住者などが建て替え中に住むための住宅を確保します。

○高齢者などが安心して住み続けられるよう、住み替えのための相談やあつ旋などの支援を充実を図ります。

○建て替えにあたっては、良質な住宅供給や団地内住み替えができる多様なタイプの住戸の確保、ソーシャルミックスの推進などを要請します。また、みどりの保全・育成やゆとりある空間の確保をはじめ、周辺区民も利用できる公共施設の整備など地域まちづくりに資する取り組みをすすめます。



## (5) 住み替えの誘導

- 住まい手のライフステージに応じた多様な住み替えの促進を誘導します。
- 住宅に困窮する高齢者や障害者が、住み慣れた地域で自立した生活ができるよう、住宅設備などに配慮した住宅の整備を誘導します。
- 高齢者や障害者が地域の中で孤立しないよう、安心して住み続けられるよう住み替えの相談や、斡旋などをすすめます。

## (6) バリアフリー住宅の普及

### ① 公的住宅のバリアフリー化の推進

- 区営住宅は、周辺住環境や健康に配慮した建築をすすめるとともに、誰もが自立した日常生活が送れるようバリアフリー化をすすめます。
- 老朽化した都営住宅や東京都住宅供給公社住宅、都市再生機構住宅については、建て替えや、大規模改修などの際、バリアフリー化を推進します。

### ② 民間住宅のバリアフリー化の普及・促進

- 民間住宅については、バリアフリーの考え方を普及し、バリアフリー住宅の供給を促進するため、建て替えや設備改善、資金などの相談・情報提供に応じられるよう相談体制を充実を図ります。
- 既存の民間住宅のバリアフリー化を促進するため、住宅設備改善事業の充実を図ります。

## 2. 住環境の保全・改善

### (1) 住環境の改善

- 高密度な住宅地の住環境を改善するために、建物の共同化や協調建替えによる土地の高度利用を促進し、さらに建て詰まりや敷地の細分化の防止、狭あい道路の整備などにより、ゆとりある住環境の確保を図ります。
- 特に、防災性に問題がある木造住宅密集地域については、老朽建物の除去や建て替えの促進、地区内集散道路の整備から、必要に応じて街区再編による面的基盤施設整備と建物の更新、不燃化、耐震化などを行い、防災性の改善を図ります。

### (2) マンションなどの周辺との調和

- マンションや共同住宅の建設にあたっては、周辺住宅地との調和と住環境の向上を図るよう誘導します。
- マンションの適正な維持管理を支援するため、大規模修繕や建て替え、管理運営などに関する相談や情報提供体制を整備します。
- 戸建て住宅や木造賃貸住宅の建て替え、修繕、資金など住宅に係わるさまざまな相談・情報提供に応じられるよう相談体制を充実を図ります。

3-4. 安全・安心の都市づくりの基本方針

【基本的考え方】

＜火災・地震に対する安全確保＞

- 災害危険度の高い木造住宅密集地域における、区民の生命と暮らしを守るための防災都市づくりの推進（建物の耐震化・不燃化、狭あい道路の拡幅、避難や緊急車通行のための通路確保など）
- 個別建替えによる改善が困難な地区における、インセンティブ付与などを通じた建物の共同建替え、街区再編まちづくりの推進による災害に強い市街地の形成
- 公園・オープンスペース・農地の整備・保全、緑の保全及び緑化推進

＜風水害に対する安全確保＞

- 河川氾濫の防止
- 雨水流出の抑制（雨水浸透など）

＜人にやさしいまちづくりの推進＞

- 子どもや高齢者、障がい者などだれもが暮らしやすい、人にやさしい福祉まちづくりの推進
- ユニバーサルデザイン、バリアフリーの推進
- だれもが住みやすく、住み続けたいと思うまち

【施策の体系】

施策の方針	項目	内容
地震災害に強いまちづくり	災害危険度の高い地域の改善	災害危険度の高い木造住宅密集地域における、区民の生命と暮らしを守るための防災都市づくりの推進
	建物の防災性の強化	建物の不燃化、耐震性の向上
	狭あい道路の拡幅整備	建物建替えに合わせた狭あい道路の拡幅整備を通じた、緊急車の通行、歩行者の避難通路の確保
	街区再編まちづくりの推進	インセンティブ付与を通じた建物共同建替え、街区再編まちづくりによる災害に強い市街地の形成
	オープンスペースの確保	公園・オープンスペース・農地の整備・保全、緑の保全及び緑化推進
	防災基盤施設の整備	延焼遮断帯の機能強化、広域避難場所の整備、避難所の充実、防火水槽の整備
都市型水害に強いまちづくり	河川・治水施設の整備	神田川系及び妙正寺川系における1時間あたり50mmの降雨量に対応した河川改修の促進、調節池、下水道幹線などの治水施設の早期整備（東京都との協力）
	雨水流出抑制対策の推進	校庭・公園などの貯留施設や、浸透ます・透水性舗装などの浸透施設の設定
地域防災力の強化	地域における態勢づくり	地域における防災態勢の充実、災害弱者への支援態勢の充実
人にやさしいまちづくり	ユニバーサルデザイン	公共施設、公共空間、民間建築物のユニバーサルデザイン、バリアフリーの推進による誰もが不自由なく行動できる都市空間づくり
		だれもが住みやすく、住み続けたいと思うまち

防犯	犯罪のない安心できるまち	地域における人と人のつながり、親密な近隣関係などによる、互いに見守り、子どももだれもが安心して暮らせるまち
----	--------------	---

## 1. 地震災害に強いまちづくり

### (1) 災害危険度の高い地域の改善

○南台地域は、方南通り、中野通り、本郷通りの拡幅整備と沿道建築物の不燃化を積極的に促進し、延焼遮断帯機能を強化します。

○南台4丁目地区は、地区計画に基づき道路や公園の整備をすすめ、災害時の緊急車両の通行路や安全な避難経路及び救援救護の場などのオープンスペースを確保するとともに、個別建て替えが困難な建築物は、共同化や協調建て替えを誘導・支援し不燃化を促進します。

○南台1・2丁目地区については、密集市街地の改善を図るため、防災街区整備地区計画に基づき、狭あい道路の拡幅整備、敷地細分化の防止、建物壁面のセットバックなどをすすめ、災害に強いまちにするとともに、東京大学附属中等教育学校一帯の広域避難場所内に防災公園を整備する。

○また、広域避難場所である東京大学附属中等教育学校一帯の周辺建築物の不燃化を促進するとともに、安全性の高い広域避難場所、避難経路を確保します。

○大和町・野方地域は、地域合意のもと、防災街区整備地区計画などを導入するとともに、中杉通り、大和町中央通り、早稲田通り、もみじ山通りの拡幅整備と沿道建築物の不燃化を積極的に促進し、延焼遮断帯機能を強化します。

○平和の森公園周辺地区については、地区計画に基づき平和公園通りなどの拡幅整備をすすめ災害時の緊急車両の通行路や安全な避難経路を確保します。

○また、個別建て替えが困難な建築物は、共同化や協調建て替えを誘導・支援し、不燃化を促進するとともに、平和の森公園の充実を図り、広域避難場所である平和の森公園一帯の安全性を高めます。

○沼袋3丁目地区は、地域の合意形成のもと地区整備計画を導入し、防災まちづくりを推進します。

### (2) 狭あい道路拡幅整備

○狭あい道路が多い地区については、建物個別建替えに合わせた狭あい道路の整備、ならびに、建物共同建替えや街区再編まちづくりを通じた狭あい道路の拡幅整備やすみ切りの確保をすすめ、まちの安全性の向上を図ります。

### (3) 建物の防災性の強化

○建物を壊れにくく燃えにくくするため、木造住宅などの耐震診断・耐震改修を促すとともに、建物の不燃化の促進を誘導します。

○公的施設の耐震補強を計画的にすすめます。

### (4) オープンスペースの確保

- 災害に対する安全性の向上のため、延焼遮断帯及び避難地、災害復旧活動地として機能するオープンスペースの確保をすすめます。
- 特に、防災公園などの災害に強い公園整備をすすめるとともに、既存の狭小公園の拡張や大規模用地地区における公園やオープンスペースの整備を促進します。
- 生産緑地や農地は、新鮮な農産物の供給地として、また貴重なみどりのオープンスペースとして、その保全を図るよう働きかけます。生産緑地の継続が困難なときには、公園など区の公共施設用地として取得することに努めます。

## (5) 防災基盤施設の整備

### ①延焼遮断帯の機能強化

- 山手通り、青梅街道、方南通りの拡幅整備を着実にすすめ、骨格防災軸、主要延焼遮断帯の形成を図ります。また、未整備な幹線道路は、優先的に整備をすすめる路線を定め、沿道の土地利用との調整を図りながら、延焼遮断帯の形成を図ります。
- 幹線道路沿道の建築物の耐震化・不燃化の促進や沿道緑化をすすめ、延焼遮断帯の機能強化を図るとともに、円滑な消防救急活動や緊急物資輸送ルート、安全な避難経路を確保するなど、延焼遮断帯で囲まれた「逃げないですむまち」である防災生活圏の形成を図ります。

### ②広域避難場所・防災公園の整備

- 平和の森公園の第二期整備を着実にすすめるとともに、警察大学校等跡地に（仮称）中央部防災公園を、東京大学附属中等教育学校一帯の広域避難場所内に（仮称）南部防災公園を整備します。
- 区立小中学校の避難所については、耐震補強を計画的にすすめ、避難所の食料などの備蓄や避難所運営を円滑に行うための施策を充実を図ります。
- 震災時の火災に備えて防火水槽を関係機関と連携しながら整備をすすめます。

## 2. 都市型水害に強いまちづくり

### (1) 河川・治水施設の整備

- 神田川系及び妙正寺川系の1時間あたり50ミリ程度の降雨量に対応した河川改修や調節池、下水道幹線など治水施設の早期整備を東京都と協力し推進します。

### (2) 雨水流出抑制対策の推進

- 河川や下水道への負担を軽減するため、校庭や公園などの貯留施設及び浸透ますや道路の透水性舗装などの浸透施設の設置を推進します。民有地は浸透トレンチや浸透ますなどの浸透施設の設置を支援します。また、みどりの保護・育成に努め、土壌の保水機能を高めます。
- 水害が予想される地域については、その情報提供や建築物の建築の際などの指導を行うとともに、区民は地下・半地下式など、浸水しやすい構造を避け、水害の発生を未然に防ぐ建築などの自衛措置に努めます。

### 3. 地域防災力の強化

#### (1) 地域における態勢づくり

- 地域の初期消火能力を充実するため、軽可搬消火ポンプの適切な配備と運用の充実や防火水槽の整備を着実にすすめます。
- 防災訓練などを通じ区民一人ひとりの防災意識を高め、地域防災住民組織を中心とした防災力の向上のための組織への防災資機材の充実などの援助や地域防災リーダーの養成を図ります。
- 災害時の高齢者、障害者、子どもなどの避難や救援などが、安全かつ適切に行われるよう、災害に弱い人々の立場にたった防災対策をすすめます。

### 4. 人にやさしいまちづくり

#### (1) ユニバーサルデザイン

- 新たに整備する公共施設や公共空間、不特定多数の人々が訪れる民間施設などにおいては、子供から高齢者、障害者、子連れ女性、外国人など、あらゆる人の利用しやすさを目指したユニバーサルデザインの導入を促進します。
- 既存公共施設、建築物においても、ユニバーサルデザインによる施設の改善を推進し、さらに公共交通網の充実を推進することにより、誰もが不自由なく行動でき、住みやすく、住み続けたいと思うまちの実現を図ります。

#### (2) 犯罪のない安心できるまち

- 地域における人と人のつながり、親密な近隣関係、地域で協力して取り組む子どもや高齢者に対する見守り行動などを通じて、だれもが安心して暮らすことができるまちを育成します。

# 安全・安心のまちづくり方針図 (地震災害に強いまちづくり)



# 安全・安心のまちづくり方針図 (都市型水害に強いまちづくり)



### 3-5. 地球環境と共生する都市づくりの基本方針

#### 【基本的考え方】

- 地球環境への配慮、環境負荷の少ないまちづくり（温暖化対策、ヒートアイランド対策、CO2 排出、省エネルギー、自然エネルギー、ごみ削減など）
- みどり豊かなうるおいとやすらぎのあるまちづくり、人と自然の共生するまちづくり
- 公共交通重視の地球環境への負荷の少ない交通体系
- 緑化推進・緑地保全、みどりの環境軸、水とみどりの親水軸の整備
- 動植物生息空間（ビオトープ）のネットワーク整備

#### 【施策の体系】

施策の方針	項目	内容	
地球環境に配慮したまちづくり	環境負荷の少ないまちづくり	温暖化対策、ヒートアイランド対策、CO2 排出、省エネルギー、ごみ削減など	
	CO2 排出量削減	公共交通重視の交通体系による CO2 排出量の削減	
		緑化推進・緑地保全による CO2 排出量の削減	
省資源・資源循環型のまちづくり	資源・エネルギーの有効利用	資源リサイクルの推進	
		太陽光発電、風力発電などの自然エネルギーの活用	
		水循環と熱利用	
水とみどりのネットワークづくり	みどり豊かなまちの形成	みどり豊かなうるおいとやすらぎのあるまちづくり、人と自然の共生するまちづくり	
	水とみどりの基盤整備	みどりとオープンスペースの拠点となる都市計画公園などの整備	
		地域間でバランスのとれた公園配置	
	身近なみどり、地域ゆかりのみどりの保全・育成		みどりの環境軸、水とみどりの親水軸の整備
			公共施設などの緑化、区立小中学校の校庭の芝生化
			屋上緑化、壁面緑化、みどりのカーテンの推進
			地域住民が主体となった住宅地内の緑化（緑化に関する協定、樹木管理、花いっぱい運動など）
	既存の樹林、樹木の保存（保護樹林・保護樹木・屋敷林・社寺境内林など）		
	農地の農産物供給地、みどりのオープンスペースとしての保全・活用		
公害防止	大気汚染などの抑制	排ガス規制、環 7 の沿道地区計画、植樹帯整備	
	生活公害の抑制	工場・事業者から発生する騒音・振動などの公害を防止	
	ビオトープ	動植物群生息空間(ビオトープ)のネットワーク整備	

#### 1. 地球環境に配慮したまちづくり

##### (1) 環境負荷の少ないまちづくり

- 地球温暖化防止や多様な生態系保存といった地球環境問題について社会的な関心が高まっており、その対応が望まれています。中野区においても、CO2 削減、省エネルギーやごみ削減など、環境負荷の少ないまちづくりに向けた取り組みをすすめます。
- 特に、官民共同の緑化推進、透水性・保水性舗装の導入、風の通り道の確保などに



より、都市部で問題となっているヒートアイランド現象の緩和を図ります。

## (2) CO2排出量削減

- 自動車の普及に伴う環境への影響を軽減するため、道路整備の推進により渋滞緩和を図ると共に、エネルギー効率の高い公共交通機関を重視した交通体系の整備を推進し、CO2排出量の削減を図ります。
- 道路、公園などの公共空間の緑化に加え、屋上緑化や植栽、生け垣など、民有地の緑化を促進し、CO2の削減、固定化を図ります。

## 2. 省資源・省循環型のまちづくり

### (1) 資源・エネルギーの有効利用

- 区や事業者はその活動を、区民一人ひとり日々の暮らし方をともに見直し、太陽光発電や、風力発電などの自然エネルギーを有効に活用するとともに、ごみの減量化や資源循環型のまちづくりをすすめ、環境負荷の軽減に努めます。
- 特に大規模開発においては、地域冷暖房の導入や建物の断熱化、自然エネルギーの活用など、エネルギー効率の高い施設整備に努め、官民協働で省エネ型まちづくりを推進します。

## 3. 水とみどりのネットワークづくり

### (1) みどり豊かなまちの形成

- みどり豊かなうるおいとやすらぎのあるまちづくり、人と自然が共生するまちづくりをすすめます。

### (2) 水とみどりの基本基盤

- 区の基幹公園である平和の森公園、江古田の森公園、江古田公園、哲学堂公園、中野上高田公園の周辺一帯や新たに防災公園を整備する警察大学校等移転跡地及び東京大学附属中等教育学校一帯の広域避難場所周辺を、それぞれ「防災とみどりのオープンスペース」として整備・充実を図ります。
- 「防災とみどりのオープンスペース」について、緑化の充実やオープンスペースの確保を図ります。
- 個々の公園整備は、公園が立地する周辺の土地利用の状況や地域の特性を踏まえて計画的にすすめます。また、地域間でバランスのとれた公園配置をすすめます。
- 区立小中学校校庭を地域の貴重なオープンスペースとして有効に活用できるよう施設整備やみどりの充実、芝生化を図ります。
- 山手通り、環状7号線、青梅街道、中野通りなどの幹線道路や桃園川緑道沿いについて、みどりの連続した空間を形成するため、街路樹や植樹帯の整備をすすめるとともに、周辺建築物のみどりや公園などと一体的にみどりの充実をすすめます。
- 神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川などの河川沿いのみどりの軸は、治水対策と調整しながら、河川管理用通路や河川沿いの崖や公園などを利用して一体的に整備をすすめ、水とみどりの連続空間を形成します。

### (3) 身近なみどり、地域ゆかりのみどりの保全・育成

#### ① 公的施設の緑化

○区立施設は緑化のモデルとなるよう接道部の緑化をすすめるとともに、公的施設の壁面緑化・緑のカーテンや屋上緑化などの工夫も含め、目に映るみどりを増やします。

○また、国や東京都の施設についても、緑化の推進を要請します。

#### ② 地域の特性の応じた緑化

○地区住民の合意により、既存樹木の保全、敷地内緑化・屋上緑化・壁面緑化などを推進し、地区内のみどりの保全と育成をすすめます。

○敷地内の緑化をすすめるとともに、ブロック塀の生け垣化や植栽による接道部の緑化、小空間を活用した緑化を推進するなど、地域での創意・工夫により、四季を感じるみどり豊かな住宅地を形成します。

○建築物の共同化や協調建て替えなどにより生み出される空地などの緑化を誘導・支援します。

○マンションやアパートなどでは、接道部の緑化を推進するとともに、ベランダや窓などを利用した緑化を働きかけます。

○大規模団地や社宅などについては、既存のみどりの保全と育成をすすめるとともに、みどりの絶対量の増加を要請します。

○一定規模以上の自動車駐車場については、フェンスの生け垣化などによる植栽をすすめます。

#### ③ 子どものための安全な楽しみ空間の確保

○子どもの行動範囲や周辺の公園配置状況を考慮して、乳幼児親子や小学生など子どもたちの意見を取り入れながら、魅力ある公園の整備をすすめます。(P60 3 (1))

○建築物の共同化などで生み出される空地や道路整備に伴う残地などを活用し、まちかどの小広場として利用します。

○周辺の道路状況や交通量などを考慮し、一定の道路空間を安全な子どもの遊び空間としての利用を図ります。 )

○区立小中学校などの校庭などの開放とともに、区立保育園・幼稚園の施設を整備し園庭開放を推進します。

#### ④ 樹林・樹木などの保全

○保護樹林や保護樹木、社寺境内林や屋敷林などの維持管理を支援し、ランドマークとなるような大木は、地域のみどりのシンボルとして保全をします。(P64 1(3) ①)

○社寺境内林や屋敷林など、みどりが集積している地区を、地域にゆかりのあるみどりとして保全・育成するとともに、重要な景観資源として、次世代に引き継ぎます。

○大規模な社寺境内林などは、地域の人々のふれあいや憩いの場としての機能に着目し、みどりを育てます。

#### ⑤ 農地の保全・活用

○農地は、新鮮な農産物の供給地として、また貴重なみどりとオープンスペースとして、その保全・活用を図ります。

- 生産緑地や農地は、新鮮な農産物の供給地として、また貴重なみどりのオープンスペースとして、その保全を図るよう働きかけます。生産緑地の継続が困難なときには、地域の状況などを踏まえつつ、公園など区の公共施設用地として取得することに努めます。
- 生産緑地の他の土地利用への転換の際には、周辺の住環境の向上に寄与するようみどりの充実に働きかけます。

#### (4) ビオトープ（生物群生息空間）

- 身近なところで小さな自然と出会え、鳥や昆虫などの生物が生息できるビオトープ空間を形成し、そのネットワーク化を図ります。
- 公園は、地形や水などを活かし、動植物などの自然を取り戻す環境を整備し、環境学習などにも役立つ個性あるものを適正な配置で整備します。
- 河川は、水鳥や魚類・水生昆虫などの生息、水生植物の生息できる環境をつくりだすよう、自然に近づける改修・整備をすすめます。

### 4. 公害防止

#### (1) 大気汚染などの抑制

- 環状7号線の沿道の自動車による大気汚染と騒音などの公害の緩和を図るため、植樹帯の充実や騒音を抑制する道路整備などをすすめます。
- 自動車による大気汚染などの軽減を図るため、区は自動車利用の抑制や低公害車の導入をすすめるとともに、民間への低公害車の普及やバスの低公害車への転換を推進します。

#### (2) 生活公害の抑制

- 工場や事業所などから発生する騒音や振動などの公害を抑制するため、区は適切な指導をすすめるとともに、設備改善や建物改修を誘導・支援します。
- 冷暖房機の室外機やカラオケなどの近隣騒音については、必要な改善指導を行うとともに、基本的なモラルやルールのPR活動をすすめます。（P65 3(2)）

# 環境と共生するまちづくり方針図



## 凡例

- みどりの拠点
- みどりの環境軸
- みどりの軸
- 水とみどりの親水軸
- 都市計画公園
- 都市計画公園(予定)
- 特定住宅団地施設
- 生産緑地
- 公園・防災広場
- 防災とみどりのオープンスペース
- 緑化を進める学校施設等
- 鉄道・駅(JR)
- 鉄道・駅(私鉄)
- 鉄道・駅(地下鉄)
- 区境線

### 3-6. 景観まちづくりの基本方針

#### 【基本的考え方】

- 優れた都市景観の創造、ならびに景観を阻害する要素の排除
- 周辺の街並みとの調和に配慮し協調し合う土地利用、建築の誘導
- 中野駅周辺において多様な都市機能が息づく、中野の顔となるにぎわい・活気・うるおいに満ちた景観の創出
- 神田川景観基本軸などにおける水とみどりの一体感が連続して感じられる河川景観の形成、川沿い周辺に点在するみどり資源と連携した奥行きのある景観の創出
- みどりの環境軸におけるみどり豊かな良好な景観の形成
- 歴史的・文化的景観資源を生かした景観の形成

#### 【施策の体系】

施策の方針	項目	内容
景観まちづくり	良好な景観づくり	優れた都市景観の創造、ならびに景観を阻害する要素の排除
	周辺との調和	周辺の街並みとの調和に配慮し協調し合う土地利用、建築の誘導
景観整備重点地区の景観まちづくり	中野駅周辺の景観整備	中野駅周辺において多様な都市機能が息づく、中野の顔となるにぎわい・活気・うるおいに満ちた景観の創出
	神田川景観基本軸の景観整備	神田川景観基本軸などにおける水とみどりの一体感が連続して感じられる河川景観の形成、川沿い周辺に点在するみどり資源と連携した奥行きのある景観の創出
	みどりの環境軸の景観整備	みどりの環境軸におけるみどり豊かな良好な景観の形成
	歴史的風情の活用	新井薬師など地域に根ざした歴史的・文化的資源を生かした景観の形成、観光・買い物客の回遊の誘導
地区住民による景観まちづくり	まちのルールづくり	地区住民が主体的の取り組む景観形成のルールづくり

#### 1. 景観まちづくり

##### (1) 良好な景観づくり

○中野区が今後も住む人、働く人、訪れる人など多くの人々を惹きつけ持続的に発展するためには、魅力的なまちであることが必要です。そのため、誰もが快適さを感じる優れた都市景観の創造や景観を阻害する要素の排除に努め、良好な景観づくりを推進します。

##### (2) 周辺との調和

- 美しい街並み形成を図るため、建物の建築に際してはその高さやファサードなど、景観を構成する要素について周辺の街並みとの調和、協調に配慮します。
- 用途地域の段階構成などの土地利用規制により土地利用の混在を抑制し、土地利用の連続性確保による統一感のある街並み形成を図ります。

#### 2. 重点地区における景観まちづくり

#### (1) 中野駅周辺の景観整備

○中野駅周辺地区は、中野区の玄関口であり様々な都市機能が集積する区の中心地です。同地区にふさわしい景観として、業務・商業・行政・文化施設の集積する多様な都市機能が息づき、中野の顔となるにぎわい・活気・うるおいに満ちた景観の創出を図ります。

#### (2) 神田川景観基本軸の景観整備

○区内を流れる神田川は、水とみどりが連続する自然資源であり、さらに周囲に江戸情緒漂う歴史的な街並みや昭和初期に作られた橋梁などの景観資源も多く残るなど、良質な景観を形成しています。今後は、連続する水とみどりの河川景観と周辺に点在するみどり資源との連携を図りながら、奥行きのある水とみどりの景観形成を推進します。

#### (3) みどりの環境軸の景観整備

○街路樹などによりみどりが連続する幹線道路や河川などを、緑の環境軸として位置づけます。みどりの環境軸は、今後も積極的に緑化に努めると共に、沿道民有地の緑化や公園などと一体的なみどりの充実を図り、みどり豊かで良好な景観の形成を推進します。

#### (4) 歴史的・文化的景観の整備

○中野区には、歴史的に由緒ある史跡や神社・仏閣、古い民家やその石垣、垣根などに加え、郷土芸能といった歴史的・文化的資源が多くあります。その歴史的・文化的資源を保全すると共にまちづくりに活かし、区の歴史・文化を感じさせる個性的な景観の形成を図ります。

### 3. 住宅地における景観まちづくり

○公園の整備、社寺のみどり、屋敷林、樹林など既存のみどりを保全し、緑化を推進することによりみどり豊かな街並みを形成します。

○歴史的に由緒のある神社・仏閣・古い民家などの建造物などにみられる地域の個性・風情を活かした街並みの向上を図ります。

○住民主体により、地区の実情を踏まえその魅力向上につながる、景観形成についての地区ルールづくりをすすめます。

### 3-7. 都市基盤整備の基本方針

#### 【基本的考え方】

##### ＜交通ネットワーク＞

- 人と環境にやさしい交通体系の整備
- 公共交通を重視し、安全・快適に歩け、自転車の利用しやすい、環境負荷の少ない交通ネットワークの整備
- 公共交通（鉄道・バス）
  - ・西武新宿線の連続立体交差化の実現、開かずの踏切の解消
  - ・鉄道駅の交通結節機能の強化（駅前広場・乗継動線など）
  - ・公共交通・駅のバリアフリー化の推進、だれにも優しい交通システム

##### ○道路

- ・都市計画道路・生活道路の整備
- ・歩きやすく自転車を利用しやすい道路づくり
- ・広域中心拠点の中野駅周辺や交流拠点における回遊性の確保

##### ＜公園緑地整備＞

- みどり豊かなうるおいとやすらぎのあるまち、環境にやさしいまちの実現
- 都市計画公園、防災公園、健康づくり公園の整備

##### ＜河川・下水道整備＞

- 豊かで快適な水循環（平常時）、安全な水循環（災害時）
- 河川洪水の防止（河川改修、調節池、雨水流出抑制など）、内水氾濫の防止

#### 【施策の体系】

施策の方針	項目	内容	
人と環境にやさしい交通体系の整備	公共交通の重視	公共交通を重視し、安全・快適に歩け、自転車の利用しやすい、環境負荷の少ない交通ネットワークの整備	
公共交通の整備	西武新宿線の連続立体交差化	西武新宿線の連続立体交差化の実現、開かずの踏切の解消	
	南部地域の鉄道新線整備	JR 京葉線の中央線方面延伸新設路線(※)の整備推進、区内新駅設置に向けた働きかけ	
	駅舎・交通結節機能の整備	駅舎の整備、駅の交通結節機能の強化(駅前広場・乗継動線など)、公共交通・駅のバリアフリー化の推進	
道路整備	幹線道路の整備	都市計画道路の整備の推進	
	生活道路のネットワーク整備	狭あい道路、区画道路、地区集散道路網の整備 狭あい道路地区の道路再編整備	
	安全快適に歩けるみちづくり		誰もが快適に歩行・移動できるみちづくり、子どもの安全を守る通学路の整備、遊歩道の整備
			買い物道路の整備 神田川景観基本軸などにおけるみどり豊かな川沿いの歩行者空間の創出
	駐車場の整備	鉄道駅周辺、商業・業務地区などにおける自動車駐車場の整備	
自転車利用のた	自転車が安全に	安全な自転車通行空間の整備、ネットワーク形成	

めの環境整備	利用できる道づくり	自転車等駐車場の整備
	利用の適正化	放置規制と啓発活動の推進
公園整備	みどり豊かなまちづくり	公園整備、緑地保全の推進による、みどり豊かなうるおいとやすらぎのあるまち、環境にやさしいまちの実現
	特色のある公園の新設・改修	都市計画公園の整備、防災公園の整備、健康づくり公園の整備、親水軸沿いのちょっと憩える広場の整備
水循環	治水・親水整備	豊かで快適な水循環(平常時)、安全な水循環(災害時)
	保水機能の向上	

※ 京葉線東京駅から新宿・三鷹経由で中央線方面に延伸する路線が、平成 12 年運輸政策審議会答申第 18 号において、2015 年までに整備着手することが適当であると答申されている。



## 1. 人にやさしい交通体系の整備

### (1) 公共交通の重視

○エネルギー効率が高く、子供から高齢者、障害者まで誰もが利用できる公共交通機関は、少子高齢社会、エコロジー社会における移動手段として重要性を増すと考えられます。今後は公共交通を重視し、その充実や利便性向上に努め利用促進を図ります。

### (2) 環境負荷の少ない交通ネットワークの形成

○公共交通機関の充実に加え、安全で快適に歩ける歩道や自転車の利用しやすいまちづくりを推進し、環境負荷の少ない交通ネットワークの整備をすすめます。

## 2. 公共交通の整備

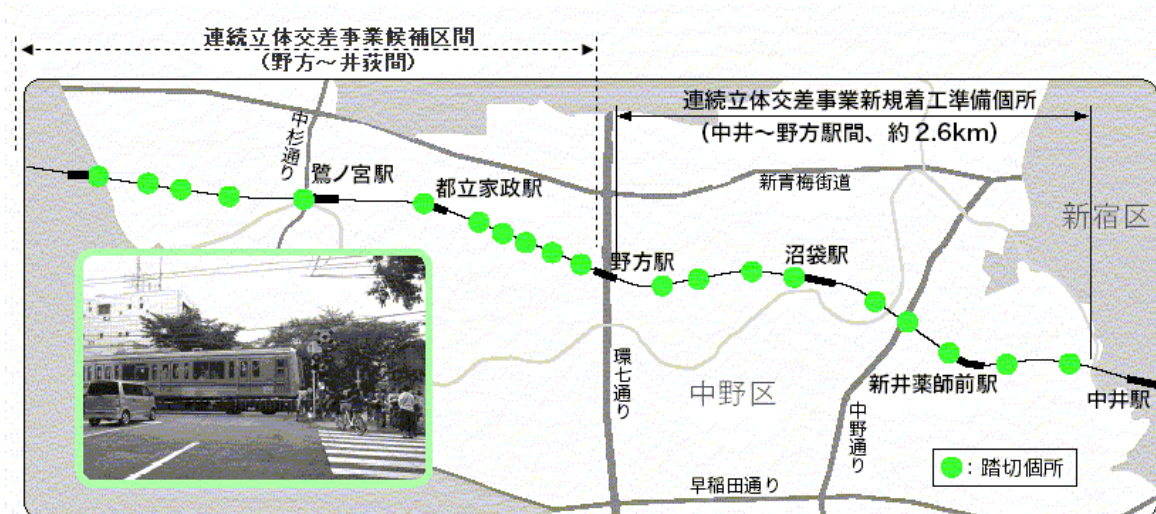
### (1) 西武新宿線の連続立体交差化

○周辺の道路交通の円滑化と鉄道の輸送力強化を図るために、西武新宿線の連続立体交差化の実現と開かずの踏切解消を促進します。

○連続立体交差化に合わせ、各駅周辺の交通結節機能の強化を図るため、駅前広場の整備や駅へのアクセス道路を整備します。

○連続立体交差事業を契機として、中野区北部における南北方向の道路ネットワークの強化を図るため、西武新宿線沿線の都市計画道路の整備を推進します。

○既存の鉄道用地を活用することで、新たな交通動線の確保や安全で快適な歩行者空間の確保に努めます。



### (2) 南部地域の鉄道新線整備

○中野区のさらなる公共交通網の充実のため、JR 京葉線の中央線方面延伸新設路線の整備を促進し、区内新駅設置に向けた働きかけをすすめます。

注) 平成 12 年運輸政策審議会答申第 18 号において 2015 年までに整備着手することが適当な路線として、京葉線東京駅から新宿・三鷹を經由して中央線に至るルートで新設が位置付けられている。

○誰もが利用しやすく利便性の高い公共交通網を目指し、公共交通の結節点となる駅について乗継動線の効率化、駅前広場の整備などにより交通結節機能を強化すると共に、車両や駅などにおけるユニバーサルデザインの導入を推進します。

### (3) 駅舎の充実

- J R 中野駅については、中野駅周辺グランドデザインに基づいて、駅前広場から連続した北口・南口改札の開設やゆとりあるコンコースの整備、南北歩行者動線の整備、駅舎のユニバーサルデザインによる整備など、周辺まちづくりの進捗とあわせた改良を、鉄道事業者に対して要請します。
- 西武新宿線野方駅については、橋上駅舎、北口施設、自由通路の整備をすすめます。
- また、西武新宿線の駅舎は、連続立体交差事業と合わせて、改良・整備をすすめます。
- 駅舎の改良・整備にあたっては、高齢者や障がい者などを含めただれもが、駅を快適に利用できるよう、東京都「福祉のまちづくり条例」などに基づいたユニバーサルデザインによる整備を、積極的に鉄道事業者に要請します。
- 駅舎は、自動券売機の工夫や改札口の幅員確保、エレベーター・エスカレーターの設置など車椅子利用者なども容易に利用できるような改善や、視覚障がい者のために、誘導用ブロックや誘導鈴など誘導設備の設置や音声などによる案内などをすすめるよう要請します。

### (4) 駅周辺の基盤整備

- J R 中野駅周辺は、周辺開発、駅舎整備に合わせて、駅前広場や駅アクセス道路などの交通結節機能を強化し、歩行者の東西・南北の回遊性を確保し、中野の顔として魅力ある駅周辺の基盤を整備します。そのため、既存の北口駅前広場は、バス乗降場機能を新北口駅前広場に移転集約することにより、歩行者優先の広場として再整備し、景観に配慮したうるおいのある空間を形成し、南口駅前広場は、十分な歩行者空間の確保、バスやタクシーの錯綜の解消などの改良をすすめます。さらに、駐車場・自転車駐車場を適切に整備し、ペDESTリアンデッキの活用により、東西南北の回遊動線の形成をすすめます。
- J R 中野駅周辺は、区の中心的な交通結節点として、ペDESTリアンデッキ、駅アクセス道路、駅前広場、バス乗降場、自動車駐車場、自転車駐車場などの交通関連施設の整備を総合的に推進します。
- 地下鉄新中野駅周辺に、自転車駐車場の整備をすすめるとともに、西武新宿線の駅周辺については、駅アクセス道路の整備とあわせ、バス乗降などのための駅前広場の整備をすすめます。
- J R 東中野駅周辺は、山手通りの拡幅整備にあわせて西口駅前広場の整備をすすめるとともに、東口の改善をすすめます。
- 駅前広場などの整備にあたっては、人々が集える小空間やみどりなどを取り入れたうるおいの空間を創出するなど、区を中心にふさわしい個性ある整備をすすめます。
- また、自動車と歩行者通路・自転車通路の分離、誘導ブロックの設置、段差の解消などを図り、安全な通行を確保します。

### (5) バス交通の充実

○通勤、通学などでの自家用車の利用抑制や高齢者、障がい者などの移動手段を確保するためにバス交通を充実を図ります。

○中野区内のバスの利便性を高めるため、バス路線の新設や延伸などを、バス交通の事業者に要請します。

○鉄道との円滑な乗り継ぎなどを図るため、バスターミナルや駅前空間などの整備をすすめます。

### 3. 道路整備

#### (1) 幹線道路の整備

○広域的な自動車交通の円滑な処理と防災生活圏の外周となる延焼遮断帯の形成を図るため、都市計画決定している主要幹線道路・補助幹線道路の事業化を推進します。

○道路整備にあたっては、交差点付近の右折車線や一時的な停車のための停車帯の設置をすすめるとともに、交通公害を抑制するため、道路構造などの工夫を図ります。

○また、歩行者の安全性や快適性の向上を図るため、十分な歩行者空間の確保や適切な間隔での横断歩道の設置するとともに、電線類の地中化や沿道緑化を推進します。

○新設が位置付けられている都市計画道路の整備は、沿道のまちづくりと連携し、住環境などの向上の視点に立ってすすめます。

#### (2) 生活道路のネットワーク整備

地域の理解と協力を得ながら、地区計画や土地区画整理事業、開発事業などの手法を活用して、緊急性などを考慮し計画的に生活道路の整備をすすめます。

##### ① 地区集散道路の整備

○地区集散道路は、道路条件を踏まえつつ、既存道路を拡幅整備することを基本に、幹線道路網の中間となる概ね500m間隔ごとに路線を確保します。

○地区集散道路は、幹線道路からの不要な通過交通を抑制しつつ、地区内で発生する自動車交通の集散機能、災害時の消防活動・避難経路などの機能を果たす主要な防災道路として整備をすすめます。

○また、地区内の歩行者や自転車の主要動線として、歩車道の分離や道路構造の工夫による自動車速度の低減などの交通安全対策を図るとともに、沿道の緑化推進や道路状況などを踏まえた電線類の地中化を促進します。

##### ② 区画道路の整備

○区画道路は、地域の防災性の向上を図るため、4m以上の幅員を確保することを基本とし、消防自動車などの緊急車両がアクセスできる6m以上の幅員をもつ道路を適切に配置します。

○区画道路は、すみ切りの確保を図るとともに、道路構造の工夫による車の速度の低減や交通規制などを効果的に組み合わせ、歩行者優先の道路として整備します。

○また、有効幅員を確保するため、電柱数の整理や、地権者の協力を得て敷地内への移設などを図ります。

○幅員4m未満の狭あい道路は、建替えなどを通じ、拡幅整備をすすめるとともに、狭あい道路地区の道路再編整備を図ります。

### (3) 安全・快適に歩けるみちづくり

#### ① 歩行者優先のみちづくり

○誰もが快適に歩行・移動できるよう、十分な幅員をもつ歩道整備や路面の平坦性の確保や誘導ブロックなどの設置、電線類の地中化などをすすめます。

○歩車道が分離されていない道路は、違法駐車や車の速度の低減などを図る道路構造に改造をすすめるとともに、交通規制などを効果的に組み合わせ、交通安全対策の充実を図ります。

○高齢者や障害者などが安全に移動できる連続した歩行者空間を確保するため、高齢者や障害者の施設、商店街のアクセス道路などを中心に重点的な整備をすすめます。

○交通量の多い道路は、歩行者が安全に横断できるよう、横断歩道の設置や道路構造の工夫をすすめます。

#### ② 子供の安全を守る通学路の整備

○通学路は、道路条件を踏まえつつ、歩道やガードパイプなどを重点的に設置するとともに、歩道や車の速度を低減させるための道路構造への改善、通学路と認識しやすい環境整備をすすめるとともに、主要な通学路は、地域の協力を得ながら、スクールゾーンなどの交通規制を図るなど、児童・生徒が集中する時間帯の安全確保対策の充実を図ります。

○学校や保育園などの子ども関連施設は、施設の周辺に魅力ある空間の確保や緑化などをすすめ、快適で安全な通学環境を整備します。

#### ③ 買い物道路の整備

○買い物道路は、カラー舗装や道路施設の工夫を図るとともに、商店街などの協力を得ながら、買い物客などが多い時間帯の一般車両の通行規制を図り、安全な買い物空間を形成します。

○歩車道の分離がされていない商店街は、商店の共同化などを誘導し、公開空地の確保や荷捌き場などの確保をすすめます。

○買い物客などの快適な通行空間を確保するため、道路状況を踏まえ、電線類の地中化の促進や商店街に対し、自転車駐車場の付置義務規定の活用や指導を通じて、その設置を誘導するとともに、店舗内販売などのルールの徹底を求めています。

#### ④ 遊歩道の整備

○神田川景観基本軸などにおいてみどり豊かな川沿いの遊歩道の整備や、沿道の緑化を推進し、地域資源を活かした快適な歩行者空間を創出します。

### (4) 駐車場の整備

○特定の車が利用する車庫や専用駐車場などは、利用者が自己の責任において、整備・確保するとともに、ターミナル駅周辺など、不特定多数の車利用が想定される商業・

業務施設などは、需要に応じた駐車施設の整備を指導・誘導します。

○民間による駐車施設の供給を促進するため、東京都駐車場条例に基づく付置義務制度を運用し、一定の条件に適合する駐車場については支援などを図ります。

○商店街における荷捌き駐車場の解消などをすすめるため、共同駐車場の整備を働きかけるなど、その整備を促進します。

○既存の駐車施設を有効に活用するため、駐車場案内システムなどの整備をすすめます。

#### 4. 自転車利用のための環境整備

##### (1) 自転車が安全に利用できる道づくり

○区民にとって最も身近で、かつ、環境にやさしい乗り物である自転車の安全な通行空間を確保するため、幹線道路などに自転車歩行者道などの設置をすすめます。

○路上違法駐車防止や歩道上の違法看板などの撤去を図り、自転車利用者の安全な通行を確保します。

○また快適な自転車の通行空間を確保するため、河川沿いの遊歩道を活用した自転車路の設置をすすめるとともに、幹線道路などの歩行者自転車道と結び、自転車通行空間のネットワークの形成を図ります。

○各駅周辺の状況や自転車利用実態に応じた自転車駐車場整備をすすめるとともに、鉄道事業者など関係機関に主体的な取り組みを要請します。(P42 4(1)③) (P36 4)

○一定規模以上の小売店、銀行などの新築・増築には、自転車駐車場の設置義務を徹底します。

○商店街における自転車駐車スペースを確保するため、すきま的空間などの活用や共同自転車駐車場の設置を誘導・支援し、放置自転車の解消をすすめます。

○駅周辺などに、原動機付自転車や自動二輪車の駐車場を誘導を図ります。

##### (2) 利用の適正化

○自転車駐車場の整備を踏まえ、地域合意を図りながら、自転車の放置規制区域の指定をすすめるとともに、放置自転車の撤去を強化します。

#### 5. 公園整備

##### (1) みどり豊かなまちづくり

○みどりの拠点となる公園の整備や、公共、民有問わず既存緑地の保全をすすめ、みどり豊かなうるおいとやすらぎのある環境にやさしいまちの実現を目指します。

##### (2) 公園の新設・改修

○街区公園などの既存公園については、みどりの拠点的空間として緑化を推進すると共に、児童を対象とした施設に加え高齢者を想定した施設整備をすすめるなど、利用者のニーズの変化に合わせた公園の改修をすすめます。

○新たに未整備の都市計画公園や防災公園の整備を推進し公園配置の適正かを図ると

共に、親水軸沿いポケットパークや健康づくりのための公園など、特色のある公園整備をすすめます。

## 6. 水循環

### (1) 治水・親水整備

○河川沿いは治水対策と調整しながら河川管理用道路や河川沿いの崖や公園などを利用して一体的な親水整備をすすめ、平常時における豊かな快適な水循環と、災害時にも安全な水循環を形成します。

### (2) 保水機能の向上

○みどりの保護・育成に努め、土壌の保水機能を高めます。

# 幹線道路等整備方針図

