

平成 20 年度（2008 年度）第 2 回

中野区都市計画審議会説明資料

目 次

【 報 告 事 項 】

1. 「東京都市計画都市再開発の方針」及び「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針」の変更に係る東京都素案について …… 1
2. 中野区都市計画マスタープラン改定の基本的考え方について …… 6
3. 西武新宿線の連続立体交差事業について …………… 12

平成 20 年（2008 年）7 月 23 日
中野区都市計画審議会事務局

「東京都市計画都市再開発の方針」及び「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針」の変更に係る東京都素案について

「東京都市計画都市再開発の方針」及び「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針」〔以上、東京都決定〕については、平成 16 年 4 月に都市計画変更されたが、その後の市街地整備等の動向を勘案し、平成 20 年度内に見直しを行うこととしている。

東京都では、都市計画法第 16 条第 1 項及び東京都都市計画公聴会規則第 2 条の規定に基づき、6 月 2 日から同月 16 日までの間、都市計画の案（素案）を公告するとともに、公述の申し出を受け付けたところ「都市再開発の方針の変更」について 3 名の方から申し出があった。東京都では、公聴会を 8 月 4 日及び同月 8 日に開催することとしている。

1 変更概要

1) 都市再開発の方針

- ・事業名称変更等による記載内容の修正及び新規地区の追加

2) 住宅市街地の開発整備の方針

- ・東京都住宅マスタープラン（平成 19 年 3 月策定）等との整合を図りながら、「2 住宅市街地の開発整備の目標」や「3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」の見直し
- ・既定の重点地区の修正及び新規地区の追加

2 中野区内の変更内容

1) 都市再開発の方針

中野区内の既決定地区は、再開発促進地区が 8 地区、再開発誘導地区が 4 地区である。今回の見直しでは、平成 16 年の一斉見直しの際に指定に至らなかった誘導地区の促進地区への指定や、まちづくりの動向等により新たな促進地区及び誘導地区の指定、他の方針との整合や時点修正などを行うこととしている。

変更後は、再開発促進地区が 9 地区に再開発誘導地区が 5 地区になる。

○誘導地区から促進地区への変更が 2 箇所

- ・中野 8 中野二丁目地区（区域拡大）
- ・中野 9 中野四丁目西地区（新規）

○新たに指定する誘導地区が 1 箇所

- ・中野オ 本町二・三丁目

○誘導地区の区域変更 1 箇所

- ・中野ア 中野駅周辺（区域の拡大及び削除）

2) 住宅市街地の開発整備の方針

中野区内の既決定地区は、再開発地区や公共住宅団地など15地区が重点地区として指定されている。今回の見直しでは、2地区を除外し、2地区の新規指定、及び1地区の区域変更を行なうこととしている。

- 除外する区域（事業が完了した地区）
 - ⑨上鷲宮三丁目地区
 - ⑮上鷲宮四丁目地区
- 新規指定（今後の動向等を踏まえた地区）
 - ⑯南台五丁目地区
 - ⑰江原町一丁目地区
- 区域変更（再開発方針との整合を図る地区）
 - ⑦中野二丁目地区

3 都市計画の素案

東京都市計画都市再開発の方針…………… 別冊 1
東京都市計画住宅市街地の開発整備方針…………… 別冊 2

4 スケジュール

（東京都市計画都市再開発の方針 及び 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針）

- ・平成20年6月2日～16日 都市計画素案の公告・縦覧
- ・平成20年8月4日～8日 公聴会の開催（東京都）
- ・平成20年10月頃予定 東京都は各区に意見照会（東京都）
- ・平成20年11月頃予定 回答のため、中野区都市計画審議会に諮問（中野区）
- ・平成21年2月頃 都市計画審議会（東京都）
- ・平成21年3月頃 都市計画決定（東京都）

図-1-① 都市再開発の方針（既定）

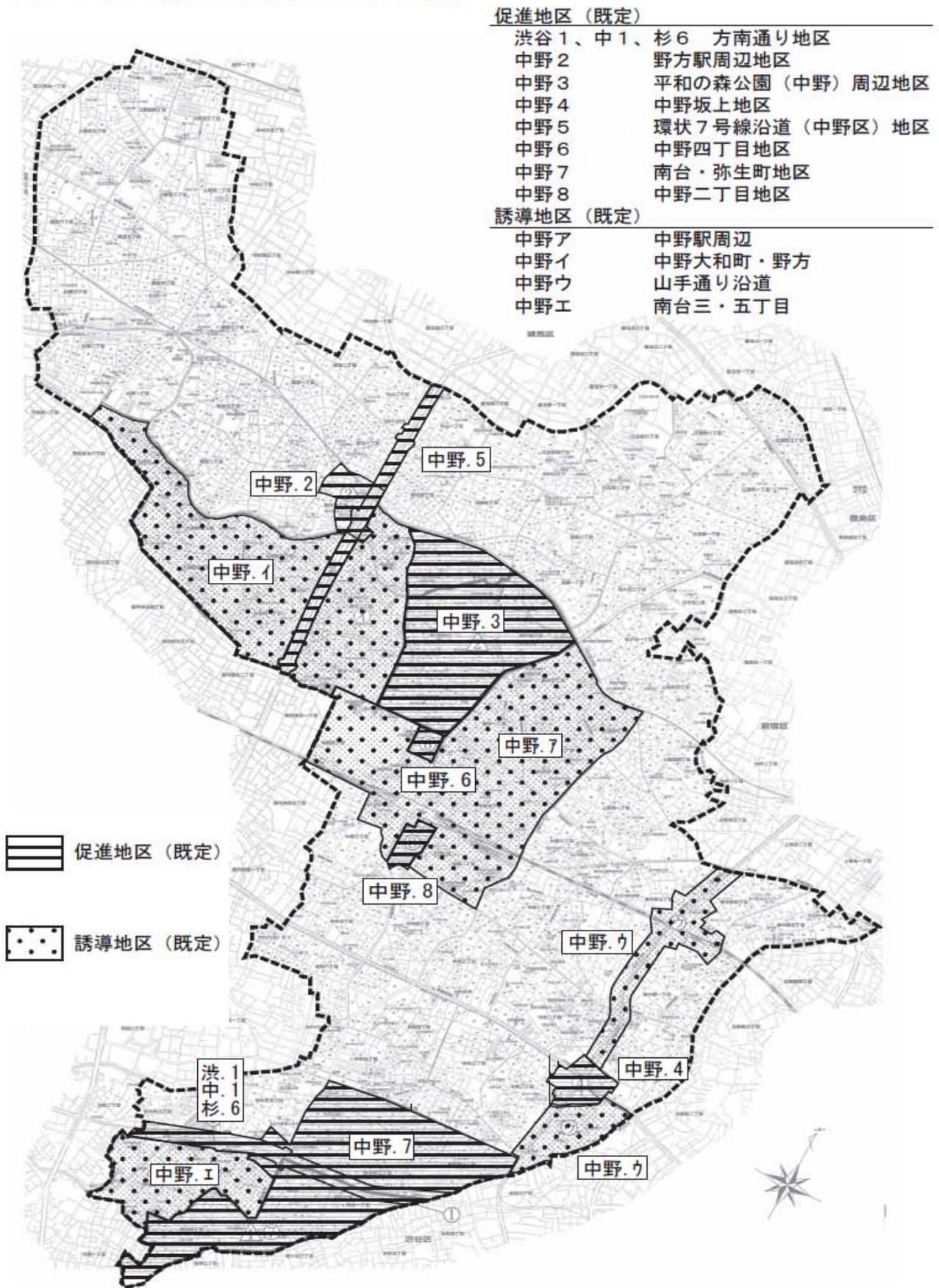


図-1-② 都市再開発の方針（変更）

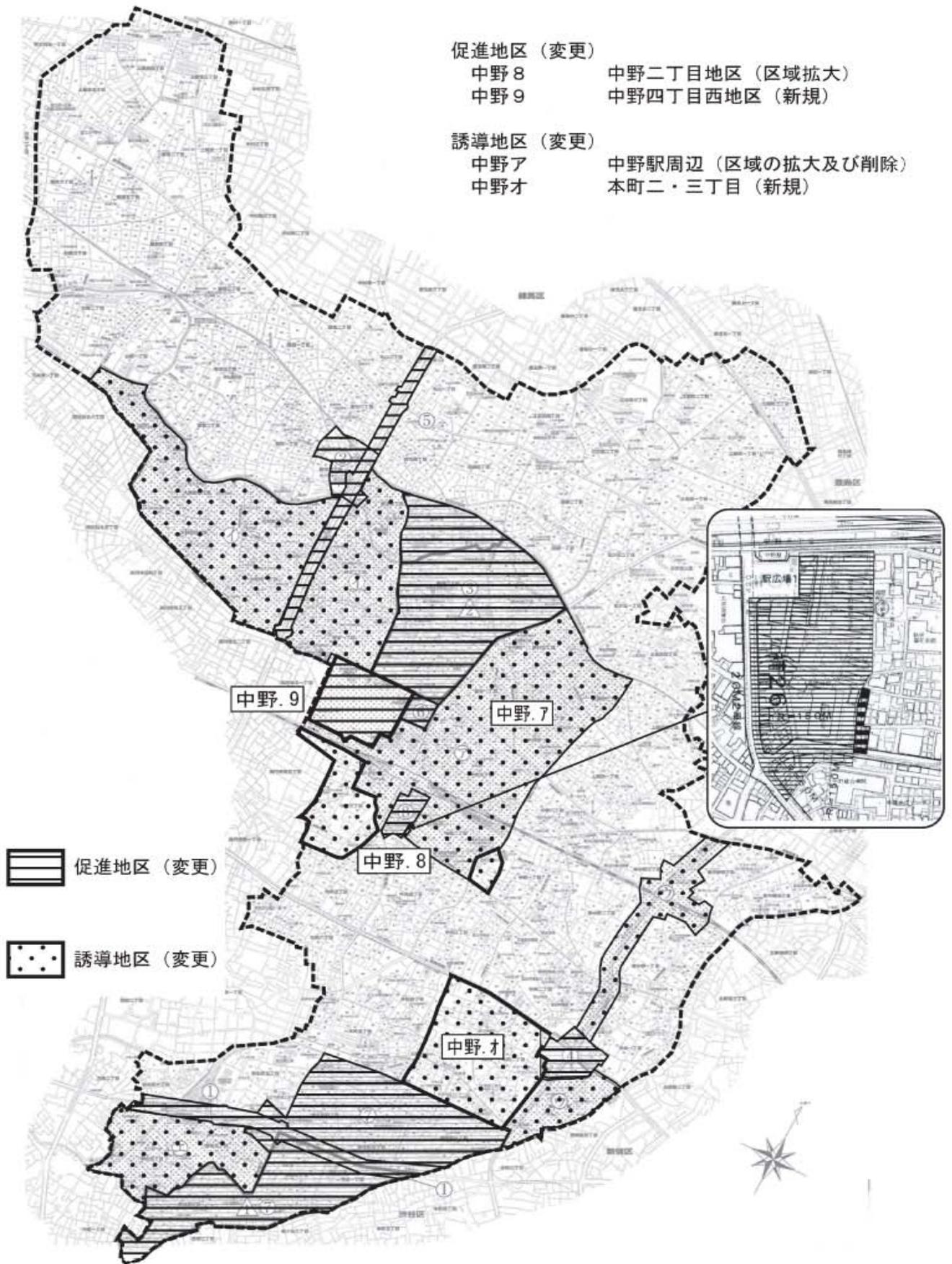
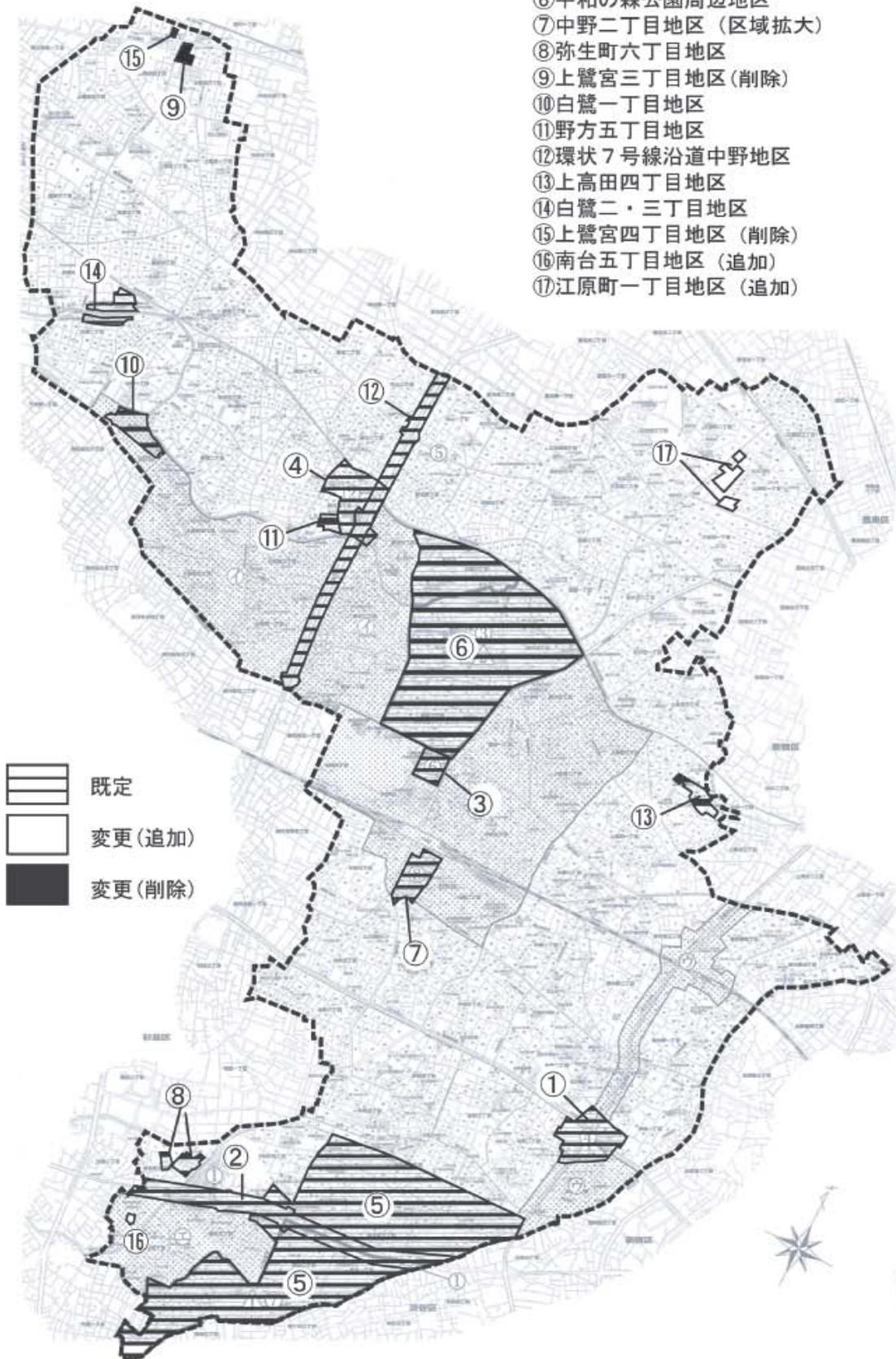


図-2 住宅市街地の開発整備の方針

重点地区

- ①中野坂上地区
- ②方南通り地区
- ③中野四丁目地区
- ④野方駅周辺地区
- ⑤南台・弥生町地区
- ⑥平和の森公園周辺地区
- ⑦中野二丁目地区 (区域拡大)
- ⑧弥生町六丁目地区
- ⑨上鷺宮三丁目地区 (削除)
- ⑩白鷺一丁目地区
- ⑪野方五丁目地区
- ⑫環状7号線沿道中野地区
- ⑬上高田四丁目地区
- ⑭白鷺二・三丁目地区
- ⑮上鷺宮四丁目地区 (削除)
- ⑯南台五丁目地区 (追加)
- ⑰江原町一丁目地区 (追加)



中野区都市計画マスタープラン改定の基本的考え方について

1 中野区都市計画マスタープランの位置づけ

1-1. 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。

また、「中野区基本構想」、「新しい中野をつくる10か年計画」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、20年後の将来を見据えた中野区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の基本的な方針を示すものです。

1-2. 中野区都市計画マスタープラン改定の目的と基本的視点

(1) 改定の目的

「中野区都市計画マスタープラン」は平成12年3月に策定したが、以下の理由から改定が必要となっています。これらに対応するため改定を加えます。

①基本構想との整合性の確保

都市計画マスタープランは、“区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定める”（都市計画法第18条の2）ことになっていますが、都市計画マスタープラン策定（平成12年）後、新しい「中野区基本構想」が平成17年3月に策定され、また、東京都が定める「東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が平成16年に改定されたため、これらの新しい上位計画に整合するよう見直すことが必要となっています。

②新たな都市整備課題への対応

都市計画マスタープラン策定以降8年が経過し、地球環境問題の深刻化、少子高齢化の進展など取り巻く社会経済状況が大きく変わってきた中で、中野駅周辺での賑わいと環境の調和したまちづくりへの取り組み、西武新宿線の連続立体交差化及び沿線まちづくりの推進、国家公務員宿舎・統廃合小中学校等の跡地活用の推進など、以前のマスタープランでは想定していなかった新たな都市整備課題が発生してきたことから、それらに対応できるように見直す必要があります。

また、都市計画の提案制度（都市計画法）、景観法、バリアフリー法などの新たな法改正にも対応する必要があります。

③中野区の活力と個性の強化

- ・都市間競争の激化する中であって持続可能な都市経営を行うために、中野区の持つポテンシャルを最大限に生かして中野らしさ・個性を強化し、多様な都市機能・都市活動が集積し活力に満ちて展開する都市を実現する必要があります。

(2) 改定にあたっての基本的な視点

今回の改定にあたっては、**現行都市計画マスタープランを基本としつつ**、上記の改定目的や現在のまちづくりの進捗状況、新しい社会経済状況等を踏まえ、次の視点から**必要な改定を加えるもの**とします。

① 中野らしい魅力あるまちづくり

・良好な住環境の整備、公共交通ネットワークの整備、多様な交流の推進、文化芸術活動の活発な展開などにより、中野らしい個性を強化し、まちの魅力を発信する都市をつくれます。

② 多様な都市機能・都市活動が集積する活力あるまちづくり

・産・学・遊・住などの多様な都市機能が集積し、区民、町会・NPO、企業などによる様々な都市活動が活発に展開される活力に満ちた都市をつくれます。

③ にぎわいと環境が調和した持続可能なまちづくり

・楽しさと出会い・交流にあふれた活気とにぎわいに満ちるとともに、緑などのうるおい・やすらぎ、環境負荷を少なくする環境配慮・脱温暖化への取り組みと調和させることによって、持続可能性のある都市をつくれます。

(3) 目標年次

改定時から概ね20年後の2030年（平成42年）を目標とします。

2 中野区都市計画マスタープランの構成

- ① 都市計画マスタープランの位置づけ
- ② 全体構想
- ③ 地域別構想（都市整備課題を踏まえた地域区分の見直し）
- ④ 推進方策

3 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進めます。

- | | |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| ○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
(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) | 持続可能性 |
| ○区民・事業者・行政の協働による都市づくりの推進 | 協働 |

4 都市整備の目標

4-1. 将来都市像

中野区基本構想の実現に向けて、次のような都市の実現をめざします。

- ・持続可能な活力あふれる都市をめざします。(脱温暖化・環境配慮・産業と人々の活力)
- ・多彩なまちの魅力を発信する都市をめざします。
- ・安全・快適に暮らすことができる、住み続けたいと思われる都市をめざします。

そして、それらをまとめた中野区の将来都市像を

サステイナブル・シティ
『活力と魅力に満ちた持続可能な都市』

と設定します。

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、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ます。ファミリー層がうるおいのある環境のもとで子育てすることができます。

また、都心近接性、交通利便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やコンテンツ等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区に選び、愛着を持って環境に配慮しながら暮らすことができるまちとなっています。

さらに、中野区には、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ます。

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に過ごすことができます。

4-2. 将来都市構造

「都市拠点」と「都市軸」を都市の骨格として位置づけ、強化します。

(1) 都市拠点(まちの心)

公共交通の利便性の高い地区への機能集積・コンパクトな都市づくり、区民生活・企業活動を支える魅力とにぎわいにあふれ環境と調和する都市拠点の形成

○広域中心拠点(中野の顔となるにぎわいの心)：中野駅周辺(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・活気あふれる中野の顔)

○中核拠点(にぎわいの心)：東中野駅周辺、中野坂上駅周辺、新中野駅周辺、中野新橋駅周辺、鷲ノ宮駅周辺、野方駅周辺など

○地域拠点(交流の心)：新井薬師前駅周辺、沼袋駅周辺、都立家政駅周辺など

○水とみどりの拠点(うるおいの心)：江古田の森、哲学堂公園、平和の森、(仮称)南部防災公園など

(2) 都市軸（まちの軸）

都市活動を支える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の軸、まちにうるおいを与えるみどりの環境軸、水とみどりの親水軸の形成

○骨格交通軸

＜公共交通軸（鉄道）＞：人々の移動の中心的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）

＜補助幹線道路軸＞：中野区の基本軸となる中野通りや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ける都市機能軸

○みどりの環境軸：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）

5 都市整備の基本的考え方

5-1. 土地利用の基本的考え方

- ・都市拠点、多様な都市活動の軸などにおける、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
- ・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戦略的な活用、高度利用、有効利用の推進（必要な都市機能の集積、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）
- ・快適な住環境を持つ住宅地の形成、災害危険度の高い市街地の改善、居住水準の改善
- ・みどり豊かなうるおいのある土地利用、街並みの形成

5-2. 活力を生み出すまちづくりの基本的考え方

- ・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
- ・中核拠点、地域拠点、多様な都市活動の軸における、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、まちの個性と活力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や企業の集積
- ・産業インキュベーション、創業の誘導

5-3. 良好な住まいづくりの基本的考え方

- ・良質な住宅の建築による居住水準の改善
- ・住環境の改善（建物共同化、建て詰まり・敷地細分化の抑制、狭あい道路整備、みどりなど）
- ・木造住宅密集地域の防災性の改善
- ・ファミリー世帯が住むことのできる良質な住宅の供給

5-4. 安全・安心なまちづくりの基本的考え方

(1) 火災・地震

- ・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
- ・建物の共同建替え、街区再編まちづくりなどを通じた、緊急車の通行、歩行者の避難が容易な災害に強い市街地の形成
- ・建物の不燃化、耐震性の向上
- ・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

(2) 風水害

- ・河川氾濫の防止
- ・雨水流出の抑制（雨水浸透など）

(3) 人にやさしいまち

- ・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

5-5. 環境と共生・創造するまちづくりの基本的考え方

- ・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
- ・緑化推進・緑地保全、公共交通重視の交通体系による CO2 排出量の削減
- ・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

5-6. 景観まちづくりの基本的考え方

- ・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

西武新宿線の連続立体交差事業について

1. 西武新宿線 中井～野方駅付近（別紙 2）

平成 19 年 12 月に国土交通省の新規着工準備箇所として中井～野方駅付近の区間が採択されました。

その後、平成 20 年 5 月に国から東京都へ国費の内示がありました。これを受けて東京都は、鉄道の構造形式の検討や都市計画手続きに必要な調査を行うなど、事業着手に向けた準備を進めています。

2. 西武新宿線 野方～井荻駅付近（別紙 3）

平成 20 年 6 月に東京都が、今後の連続立体交差事業の進め方を示しました。鉄道立体化の検討対象区間（別紙 1）から事業候補区間を抽出し、新規着工準備採択要望に向けた検討を行っていくという内容です。この事業候補区間に野方～井荻駅付近が選定されました。

3. 中野区の取り組み

中野区は、東京都や西武鉄道などと調整をしながら、まちづくり勉強会や区民と意見交換会を行い、沿線まちづくり計画を策定します。

また、今後も関係機関への要望やまちづくり勉強会の活動などを通じ、連続立体交差事業の早期実現を目指すとともに連続立体交差化と一体となったまちづくりを推進していきます。

- ◎ 新規着工準備箇所
○ 事業候補区間

鉄 道 立 体 化 の 検 討 対 象 区 間			
	番号	路線名	区 間 名
	1	J R 南武線	矢川～立川駅付近
	2	J R 青梅線	立川～東中神駅付近
○	3	J R 埼京線	十条駅付近
○	4	京成本線	京成高砂～江戸川駅付近
◎	5-1	京王京王線	代田橋～八幡山駅付近
	5-2	京王京王線	八幡山～仙川駅付近
	6	京王井の頭線	永福町～高井戸駅付近
	7	京急本線	品川～北品川駅付近
	8	西武池袋線	椎名町～桜台駅付近
	9	西武池袋線	大泉学園～保谷駅付近
	10	西武池袋線	ひばりヶ丘～東久留米駅付近
◎	11	西武新宿線	中井～野方駅付近
○	12	西武新宿線	野方～井荻駅付近
○	13	西武新宿線	井荻～東伏見駅付近
	14	西武新宿線	田無～花小金井駅付近
○	15	西武新宿線	東村山駅付近
	16	東武伊勢崎線	鐘ヶ淵駅付近
	17	東武伊勢崎線	竹ノ塚駅付近
	18	東武東上線	大山駅付近
	19	東武東上線	ときわ台～上板橋駅付近
	20	東急大井町線 ・ 東横線	緑が丘～等々力駅付近 都立大学～田園調布駅付近 (自由が丘駅付近)

西武新宿線 中井～野方駅付近

区間番号：1 1
 関連自治体：新宿区・中野区

●現況

- 当区間は、中井第1号踏切～沼袋第4号踏切間であり、新井薬師前駅、沼袋駅の2駅と踏切12箇所（うち重点踏切12箇所）を含む。
- 当区間の踏切は遮断時間が長い。中井第5号、新井薬師前第1号、新井薬師前第2号及び新井薬師前第3号の各踏切は自動車交通量が多い。また、新井薬師前第1号は歩行者交通量も多い。
- 都市計画道路と2箇所（補助220号線、補助26号線）で交差しており、このうち補助26号線（中野通り）は骨格幹線道路と位置付けられている。



西武新宿線 野方～井荻駅付近

区間番号：1 2
関連自治体：中野区・杉並区

●現況

- 当区間は、野方第1号踏切～下井草第4号踏切間であり、都立家政駅、鷺ノ宮駅、下井草駅の3駅と踏切16箇所（うち重点踏切13箇所）を含む。
- 当区間の踏切は遮断時間が長く、鷺ノ宮第1号、下井草第1号及び下井草第2号の各踏切は自動車交通量が多い。また、野方第1号、都立家政第1号は歩行者交通量が多い。
- 都市計画道路と3箇所、これらの他に都道と1箇所（都道25号線：旧早稲田通り）で交差している。このうち補助133号線は優先的に整備すべき路線である。

