

中野駅周辺まちづくり調査
第1回 検討委員会

2003.9.3 (水)

委託者 中野区
受託者 財団法人東京都新都市建設公社

1

調査の目的

中野駅周辺 「賑わいの心」として育成・整備
警大跡地 平成13年6月、計画案策定

↓

変化 (清掃工場・中野サンプラザ等)

↓

まちづくり、土地利用の方向について実現性
のある中野駅周辺まちづくり計画 (素案) の
作成

2

調査区域 (広域)

3

調査区域

4

検討フロー図

◆調査の目的・対象区域

- ◆地域の概要
- ◆最近の情勢
- ◆まちづくりの課題
- ◆まちづくりの方向性

第1回

◆土地利用基本構想の検討

◆公共施設の計画・土地利用の誘導計画

◆事業手法の検討

第2回
第3回

まちづくりシンポジウム

第4回 中野駅周辺まちづくり計画 (素案)

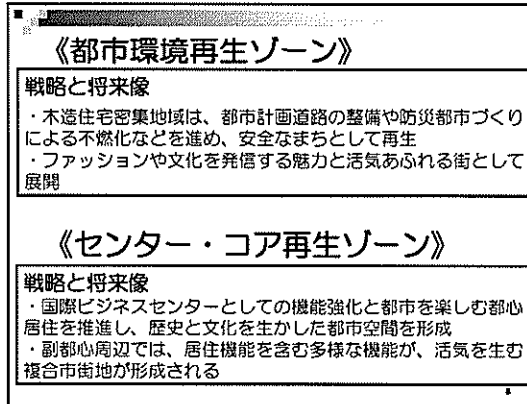
5

東京都・中野区
における位置づけ

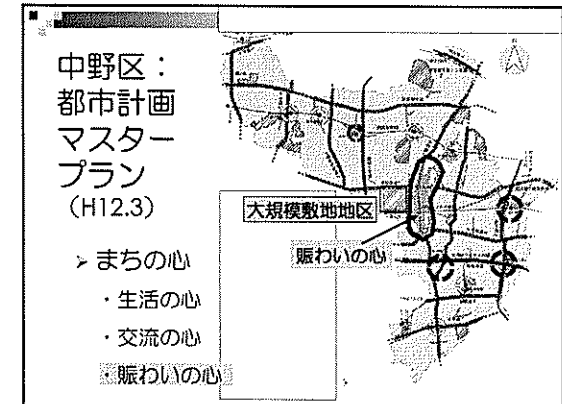
6



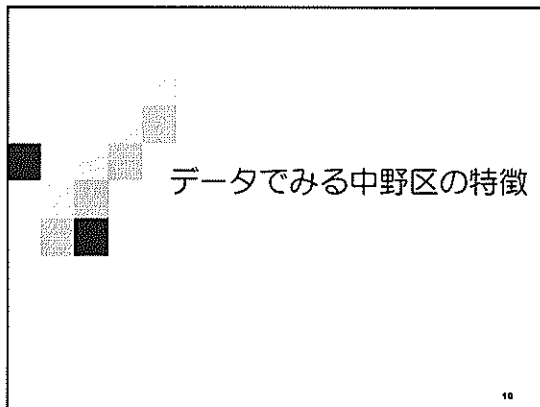
7



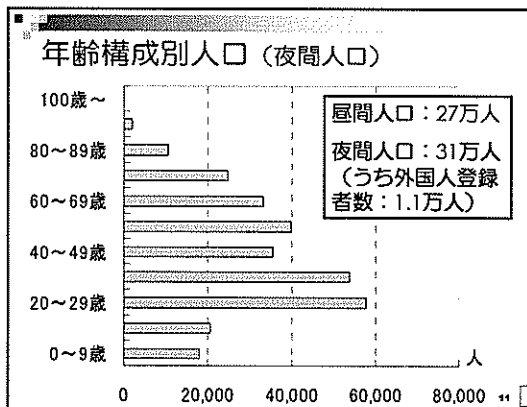
8



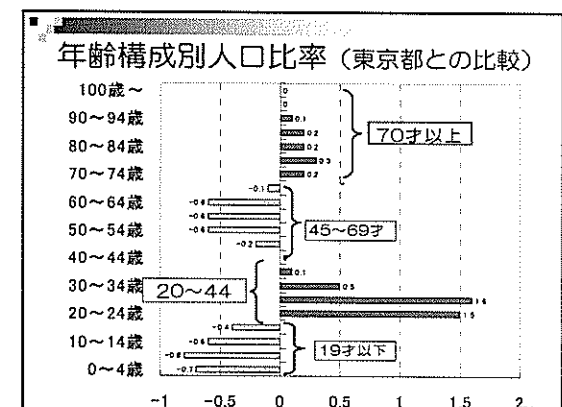
9



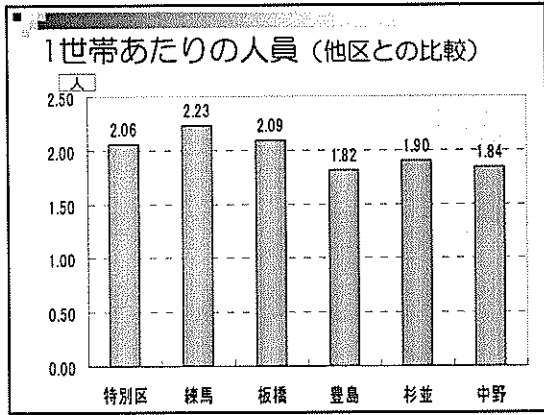
10



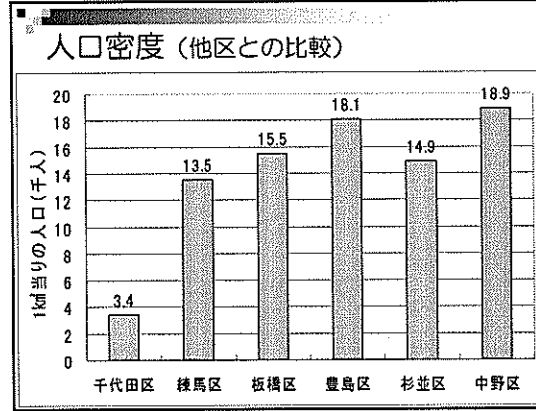
11



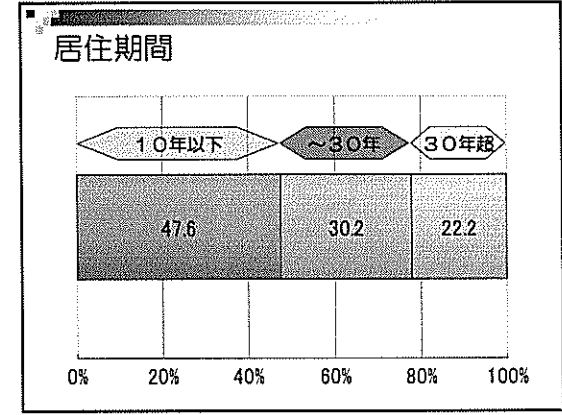
12



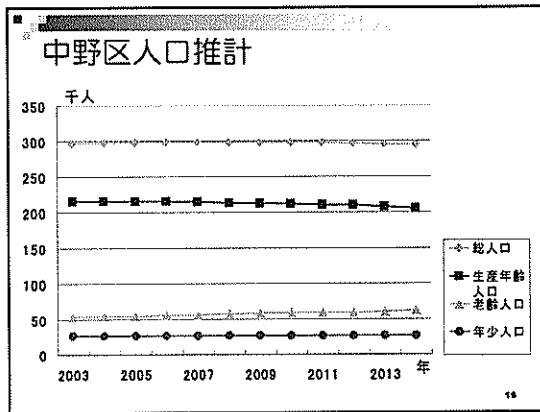
13



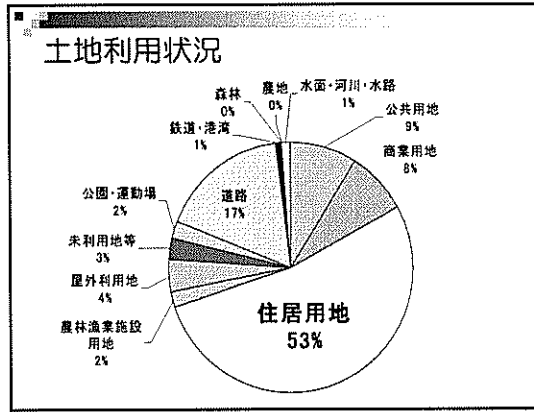
14



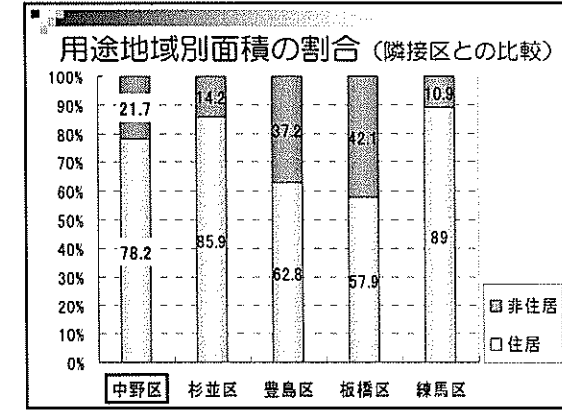
15



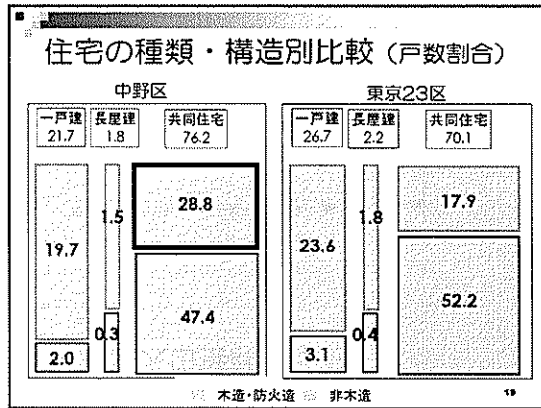
16



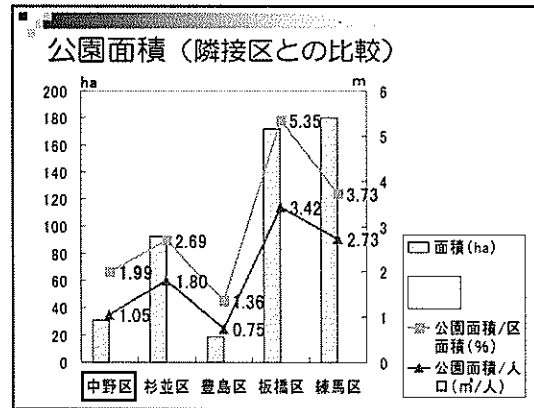
17



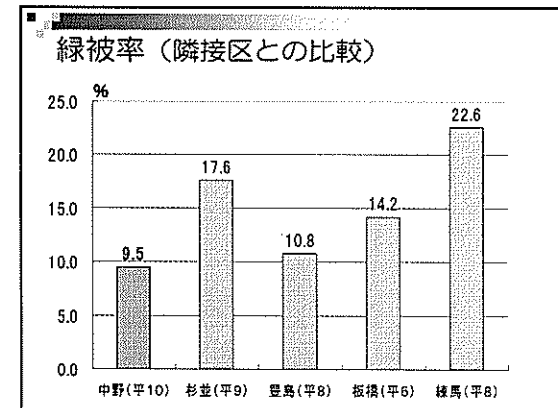
18



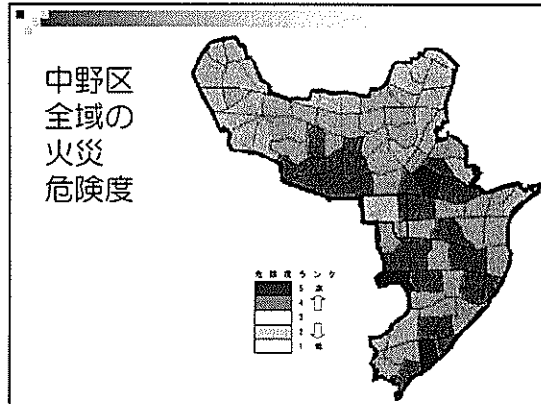
19



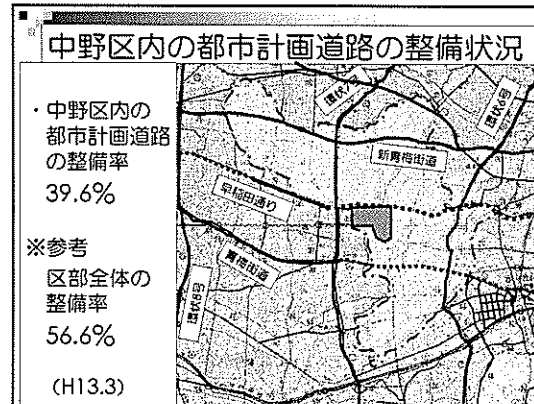
20



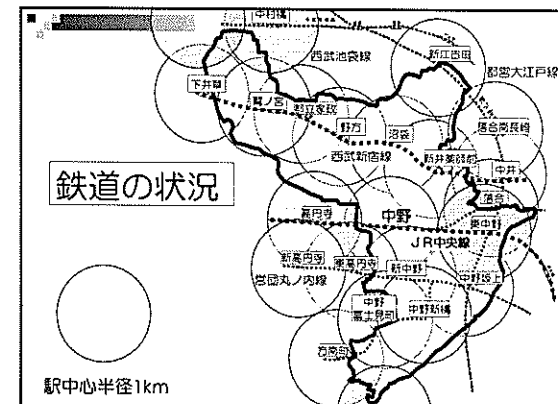
21



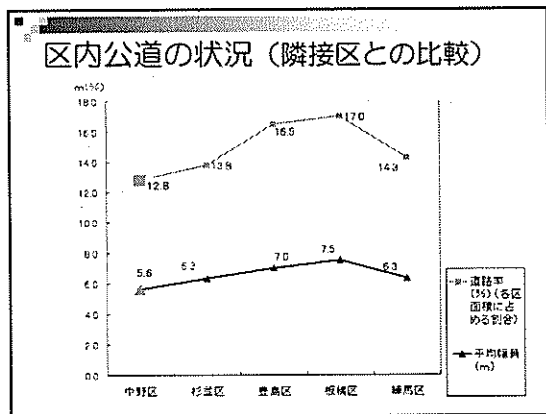
22



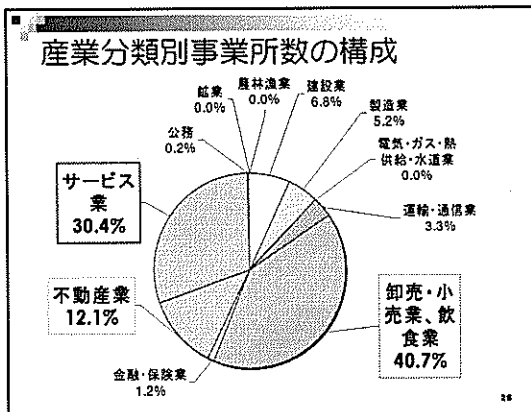
23



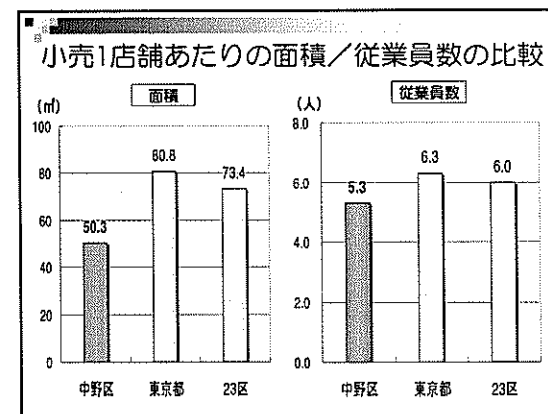
24



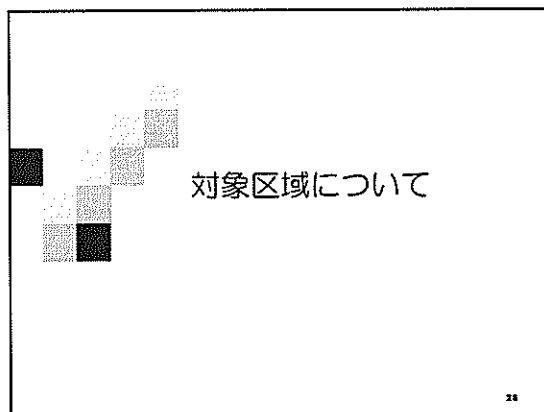
25



26



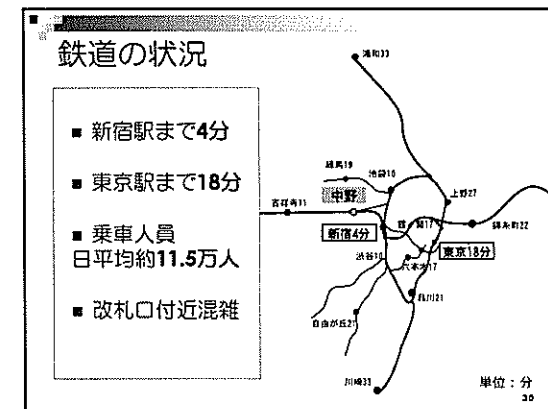
27



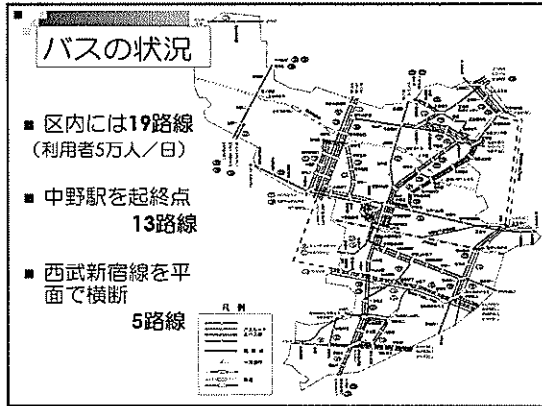
28



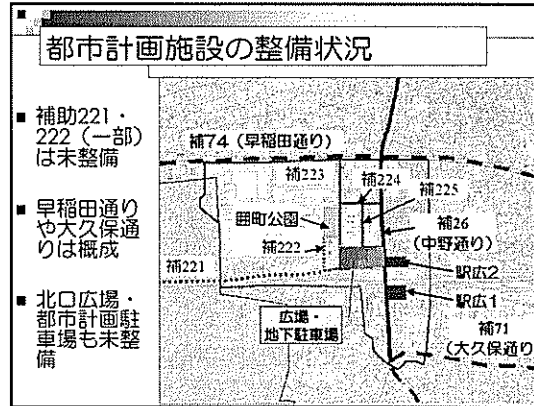
29



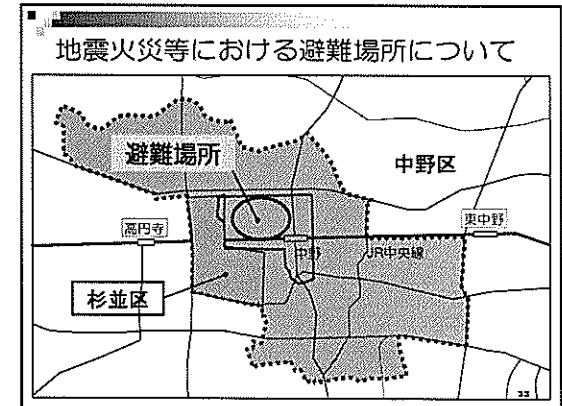
30



31



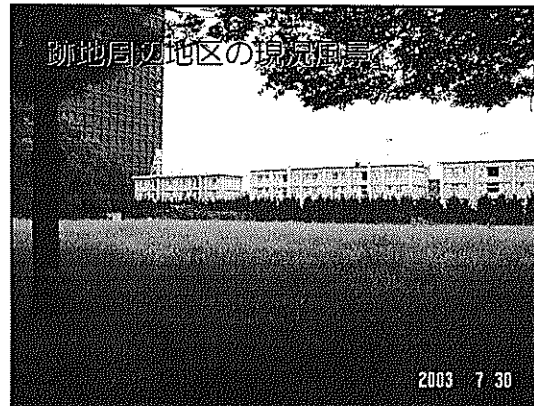
32



33



34



35



36



37



38



39



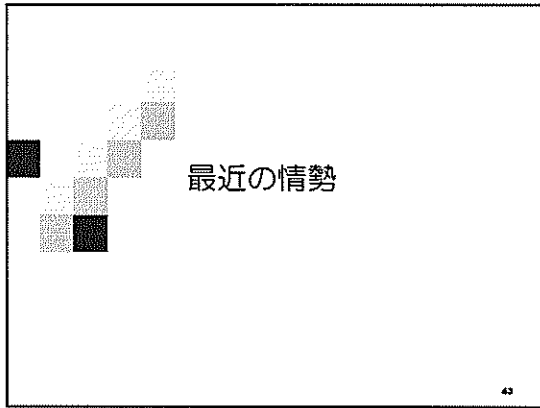
40



41



42



43

■ 清掃工場について
特別区における一般廃棄物の中間処理について
(平成15年7月)

- 23区は、相互に協調・連帯し、全体の責任として一般廃棄物の安定な中間処理体制を確保する
- その上で、今新たな清掃工場の必要はない
- 今後の特別区における中間処理のあり方については、改めて区長会で協議

44

■ 中野サンプラザの取得について


- 区は、昨年8月、雇用・能力開発機構から譲渡の打診を受け、調査・検討してきた
- 現在、取得について基本的合意に向けて調整中

45

■ 中野サンプラザ

中野サンプラザ建物の概要

- ・敷地面積 9,530㎡
- ・階数 地上21階・地下2階
- ・高さ 92メートル
- ・大ホール、ホテル、レストラン、結婚式場、スポーツ施設等



46

■ 警察病院の建設

- 平成15年6月、国有財産関東地方審議会において、財団法人自警会に対し東京警察病院及び宿舍用地（2ha）として売払いの答申
- 平成15・16年度 用地取得と基本、実施設計
- 平成17～19年度 施設整備工事等
- 平成20年3月 開院予定

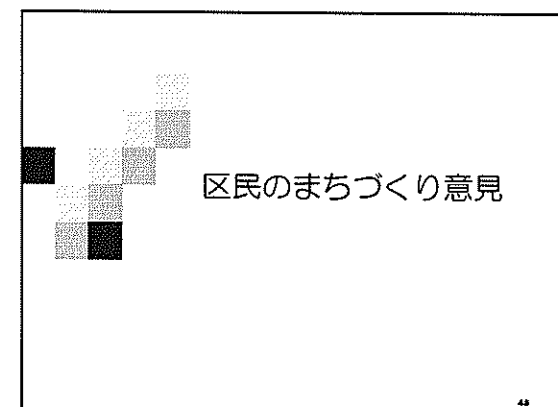
病院棟

- ・地上9階地下2階建 延べ面積約36,000㎡

寄宿舍棟

- ・地上6階地下1階建 延べ面積約4,000㎡

47



48

アイデア募集からの主な意見
(応募人数 34名)

- 駅を改良し、使いやすくする
- バスターミナル・ロータリーを改良し、利便性と安全性を高める
- 大型駐車を駅前につくる・駐輪場はもっと増やす
- 警大跡地を公園や森、農園として整備する
- 警大跡地に高齢者ホームや幼稚園・保育園をつくる
- 温泉を掘って集客する
- 大学を誘致する
- アウトレットや大型商業施設を誘致する

49

区民公募委員候補者の主な意見
(応募人数 24名)

- 駅周辺にはゼロホールを始め、いろいろな施設があるが、平均点的でわざわざ中野を目的に来る人を呼び込むものがない
- 時間消費型、周遊型のまちにしたい
- 若者が定住したくなる中野にしたい
- 急ぐことなく、多くの人の意見により「中野の顔」としてのまちづくりが10年20年のサイクルで完成できればよい
- 証券化、PFI手法により民間資金を活用した事業とする
- 中野駅周辺の持つポテンシャルの大きさと可能性を大切にす計画とする

50

まちづくりの課題

51

中野区の特徴

- 位置づけ
 - 東京都「センターコア」に隣接
- 人口
 - 高齢化・少子化の進行、小規模世帯
- 土地利用
 - 住宅都市としての発展、高い人口密度、少ない緑地
- 産業
 - 活力ある小規模店舗
- その他
 - 多様な住民要望、まちづくりへの高い関心

52

対象地区の特徴（地区全般）

《強み》

- ・ 都心へのアクセス性が良好

《弱み》

- ・ 慢性的な交通渋滞、不法駐輪
- ・ まとまった緑空間・公園の欠如
- ・ 周辺都市への買物客等の流出

53

対象地区の特徴（跡地周辺地区）

《強み》

- ・ 23区内では、稀有な大規模開発用地
- ・ 警察病院の移転による将来的な医療機能のポテンシャルアップ

《弱み》

- ・ 未整備の都市計画道路（補221等）
- ・ 公共施設の老朽化
- ・ 防災化への対応

54

対象地区の特徴（ブロードウェイ周辺地区）

《強み》

- ・下町／界隈性あふれる賑わいを保持

《弱み》

- ・狭隘な道路
- ・防災化への対応

55

対象地区の特徴（南口地区）

《強み》

- ・既存大規模店舗の立地
- ・公社住宅の立地
- ・もみじ山文化ゾーンの玄関口

《弱み》

- ・公社住宅の老朽化
- ・雑然としたイメージ

56

対象地区の特徴（駅周辺）

《強み》

- ・多くの人が利用する交通結節点

《弱み》

- ・街の顔にふさわしい景観形成
- ・飽和状態のターミナル機能
- ・市街地の南北・東西分断

57

まちづくりの方向性

58

まちづくりの視点

- 様々な都市機能が複合し、「賑わいの心」にふさわしい新しい環境の創造
- 誰もが安心して生活できる居住環境の創造
- 居住者や就業者の快適な生活を支える、医療、教育、防災等が充実したまちづくりの推進
- 都市に潤いを与えるとともに防災性にも配慮したオープンスペース・回遊ネットワークの形成

新規開発を活用して、幅広い生活者・来街者を呼び込む生活基盤の向上を目指す

59

まちづくりの基本コンセプト

60

各地区の整備の方向
(たたき台)

61

跡地周辺地区の整備方向

- 医療・教育、業務機能等の新たな都市機能集積
 - 警察病院と連携する医療の整備・誘導
 - 業務、文化・教育関連施設の充実
 - シビックセンター機能の整備・誘導
 - 緑空間・防災機能の改善・向上
 - 高付加価値居住環境の整備・誘導
- 確実な交通処理・まちづくりの実現に対応した基盤整備
 - 計画に応じた道路等の整備
 - 回遊ネットワークの形成

62

ブロードウェイ周辺地区の整備方向

- 活気ある個性と魅力をもった商店街の保全・育成
 - 楽しく安心して歩くことのできる歩行者空間、憩い空間の形成
- 防災性・安全性の高いまちづくり
 - 建物の不燃化の促進
 - 建築更新に合わせた前面道路空間・小規模避難地の確保

63

南口地区の整備方向

- 新たな駅前の顔づくり
 - 公社住宅の建替えを契機とした複合的な土地利用の誘導および駅前の顔づくり
- 中野通り沿道商業ゾーンの活性化
 - 大型店舗を核とした商業ゾーンの活性化
 - 楽しく安心して歩ける歩行者空間の形成

64

駅周辺の整備方向

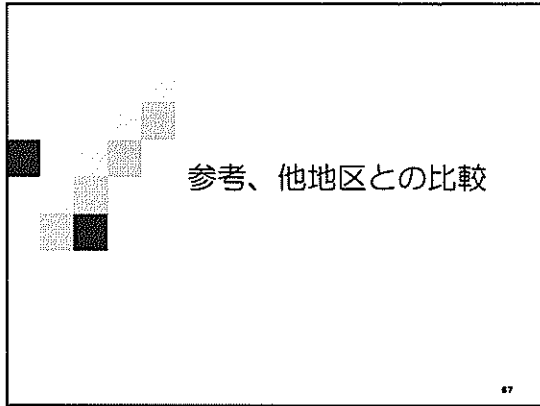
- 街の玄関としての機能充実
 - 中野の顔としての利便性に優れた交通基盤の整備（ターミナル、駐車・駐輪場、修景・歩行者空間など）
- 回遊性の向上
 - 南北方向及び東西方向の回遊性向上

65

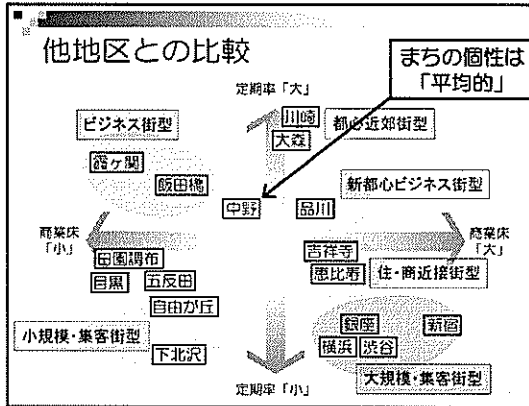
想定スケジュール（最短）

	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度～
調査	まちづくり調査					
基盤等の整備 (豊大跡地)		都市計画案作成・手続き	事業計画案作成・手続き	工事施工		
			都市計画決定(予定)	事業認可(予定)		
まちづくり 動向	新緑区道の都市計画決定		南口再開発の計画決定(予定)		警察病院開院(予定)	

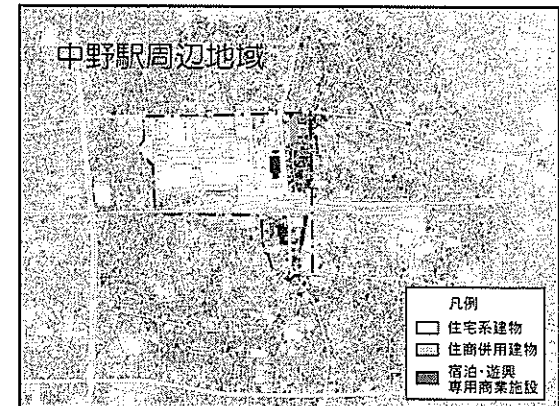
66



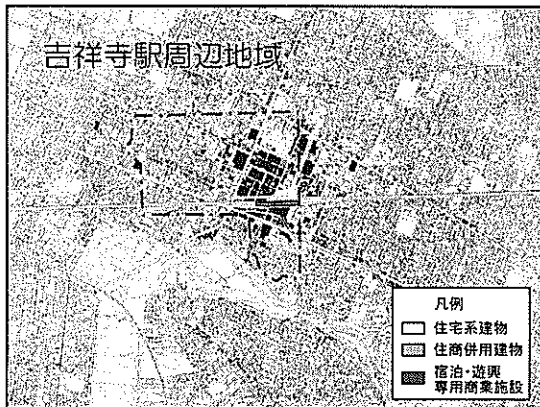
67



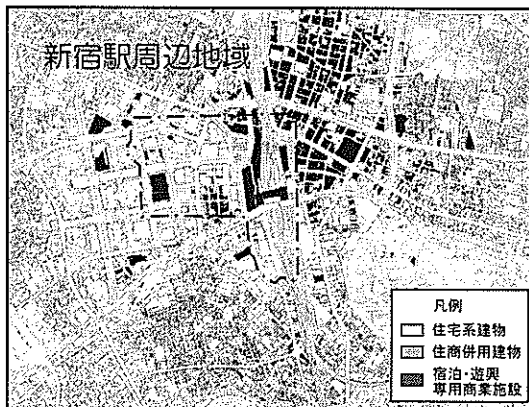
68



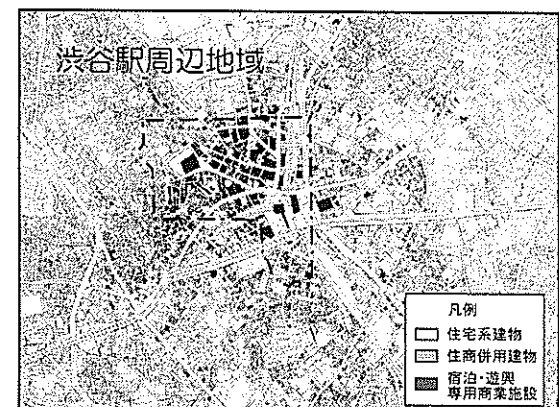
69



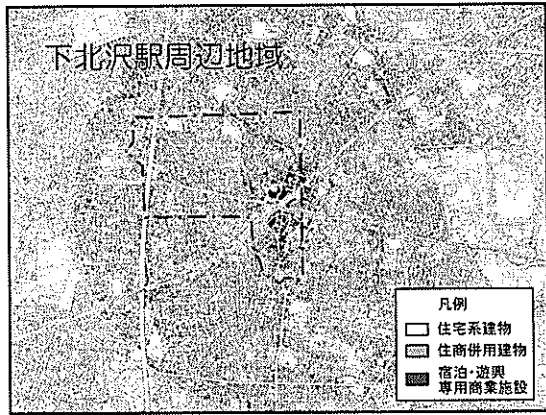
70



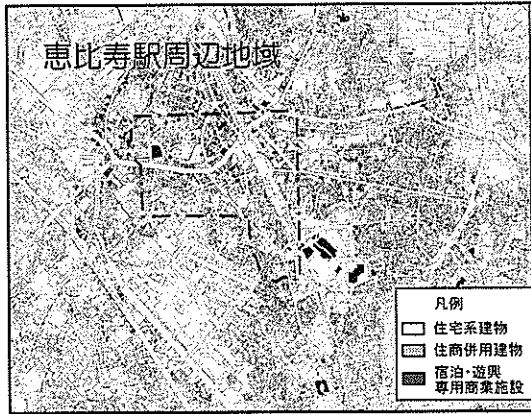
71



72



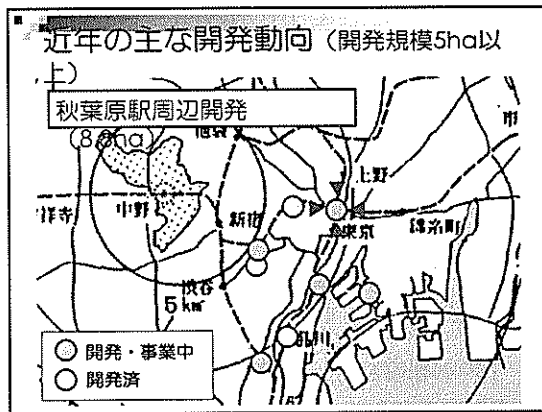
73



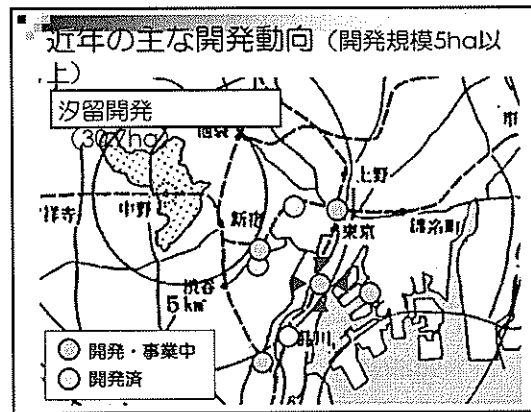
74



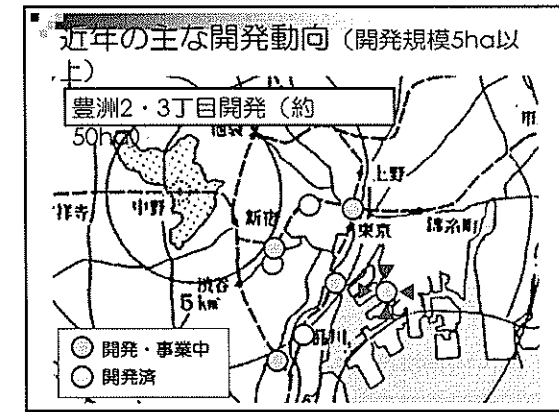
75



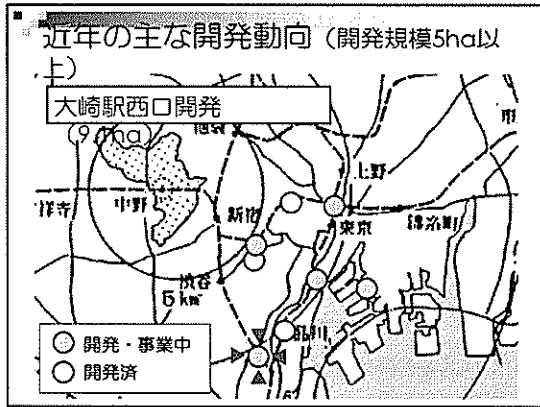
76



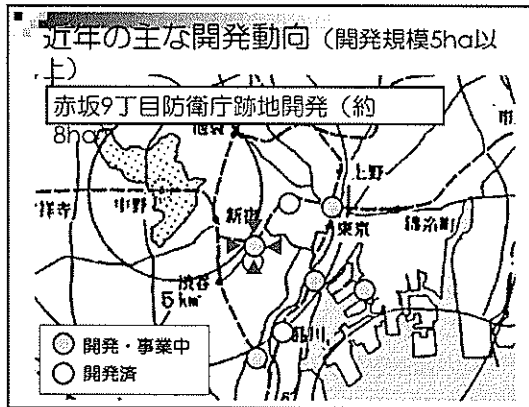
77



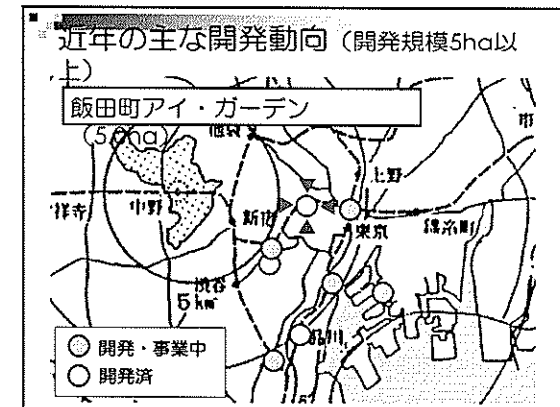
78



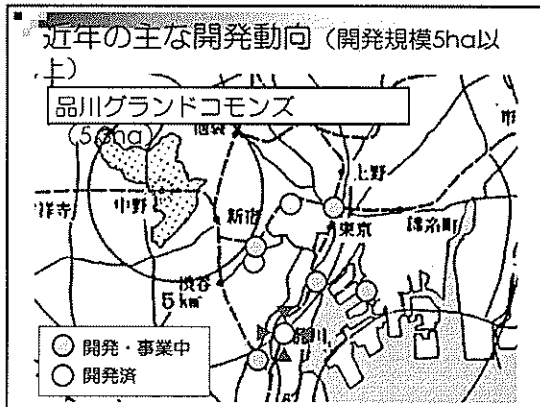
79



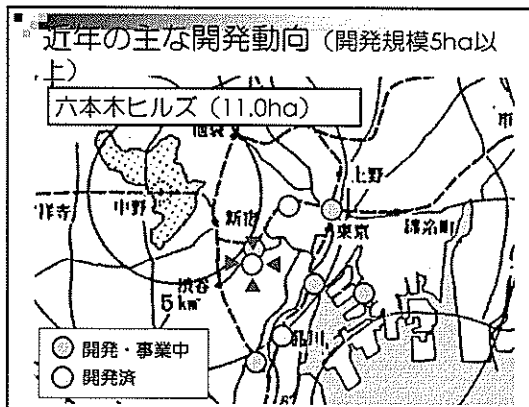
80



81



82



83