

警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案

— 緑豊かな循環型社会のコアづくり —

平成13(2001)年6月

東京都・中野区・杉並区

目

次

はじめに	.....	1
1. 計画対象区域	.....	2
2. 警察大学校等移転跡地土地利用転換の目標と基本方針	.....	3
3. 道路の整備方針	.....	4
(1) 地区幹線道路の整備方針	.....	4
(2) 区画道路の配置構想	.....	6
(3) 清掃関連施設への主要な搬出入ルートの候補	.....	6
4. 避難地等の整備方針	.....	7
(1) 避難地等整備の基本的考え方		
(2) 避難地等の整備方針		
5. 土地利用の方針	.....	8
(1) 土地利用の基本構造		
(2) 土地利用の方針		
6. 中央部防災公園・清掃関連施設の整備方針	.....	9
(1) 整備の基本的考え方と整備方針		
(2) 配置		
7. 土地利用転換計画	.....	10
8. 整備プログラム	.....	12
(1) 整備プログラムの考え方		
(2) 整備プログラム		

はじめに

警察大学校、警視庁警察学校及び警察庁関東管区警察局中野送信所については、国の行政機関等の移転に関する方針に基づき、府中市等に移転することとなっている。これらの移転後の跡地（約13.7ha）は、区部に残された貴重な大規模用地であり、その有効な活用について、住民等の関心は非常に高くなっている。

このような状況から、東京都、中野区及び杉並区は、移転跡地を含む周辺地域を対象として、地元地方公共団体としての土地利用転換計画案を策定するため、平成9年に、関係機関を交えた「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画検討委員会」を設置し、検討を重ねてきた。

同委員会では、平成10年5月に「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案中間のまとめ」を作成し、区議会や地域住民の意見等を伺った。また、平成11年3月には、これらの意見等を反映した「中間のまとめII」を作成し、さらに区議会や地域住民に説明を行ってきた。その後、これらの経緯や「中間のまとめII」作成後の状況の変化等を踏まえ、平成13年3月に「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案」を作成した。

本書は、同委員会が作成した「土地利用転換計画案」に基づき、東京都、中野区及び杉並区共同の案として策定したものである。

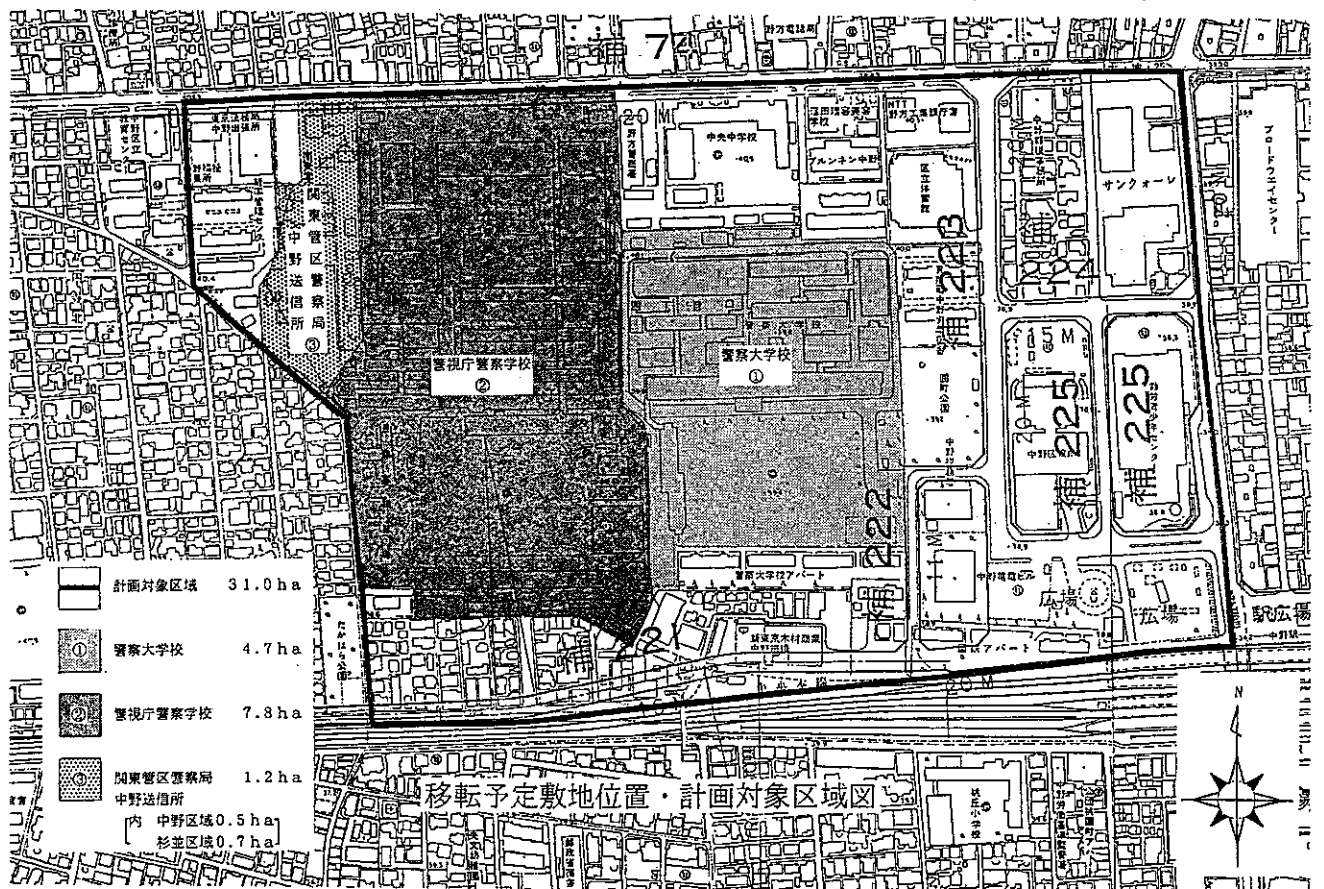
1. 計画対象区域

警察庁関東管区警察局中野送信所跡地(約1.2ha)、平成13年度に移転が予定されている警察大学校(約4.7ha)及び警視庁警察学校(約7.8ha)の合計約13.7haを含む、中野区中野四丁目地区の大部分及び杉並区高円寺北一丁目地区の一部など約31haを、以下の理由から警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の計画対象区域とする。

(図表-1)

- ① 早稲田通り、中野通り、JR中央線、中野区道及び杉並区道で区切られた明確な街区を構成している。
- ② 移転予定区域のすべてを含んでいる。
- ③ 公共公益施設が集積しており、それぞれ建て替え等の課題を抱えている。
- ④ 移転予定区域の土地利用転換を契機として、居住環境の改善や不燃化の促進等を図る必要のある民有地を含んでいる。
- ⑤ 広域避難場所に指定されている中野区役所一帯を含み、広域避難場所の防災機能を向上させるための整備課題を総合的に検討することができる。
- ⑥ 中野駅北口広場を含み、中野の「賑わいの心」づくりに向けた整備課題を検討することができる。

(図表-1)



2. 警察大学校等跡地土地利用転換の 目標と基本方針

- (1) 緑豊かな公園や道路を広く確保し、広域避難場所としての防災機能の充実を図るとともに、中野駅周辺に潤いをもたせる。
- (2) 都市生活を支える基盤施設である清掃工場等を、オープンスペースの確保、生活・文化拠点としての機能充実、中野駅周辺にふさわしい都市景観の創出等に配慮して導入する。
- (3) 区民のスポーツ活動、健康保持や福祉のための施設など、区民生活の質的向上に資する施設を整備する。
- (4) 都心居住を実現する定住型住宅、今後のまちづくりを円滑に進めるための再開発住宅等を整備する。
- (5) 地域の活性化に資する文化・交流施設等を整備する。
- (6) 基盤施設等については、循環型社会の形成に寄与するよう整備する。

3. 道路の整備方針

(1) 地区幹線道路の整備方針

1) 整備の基本的考え方

① 市街地の構造骨格の形成

- ・跡地の将来土地利用の基本構造に対応した道路の整備を図る。
- ・周辺住宅市街地の整備に資するとともに、居住環境の保全に配慮した道路整備を図る。

② 周辺幹線道路網との有機的連結と機能の分担

- ・周辺幹線道路網との円滑な連絡を実現する。
- ・周辺幹線道路網の混雑緩和へ貢献する。(適切な機能分担の実現)
- ・周辺住宅市街地への通過交通の流入を可能な限り抑制する。

③ 特別な施設への円滑なアクセス動線の確保

- ・清掃関連施設へのアクセス
- ・駅および駅前広場へのアクセス
- ・公園(防災避難空間)へのアクセス(幹線歩行者動線)

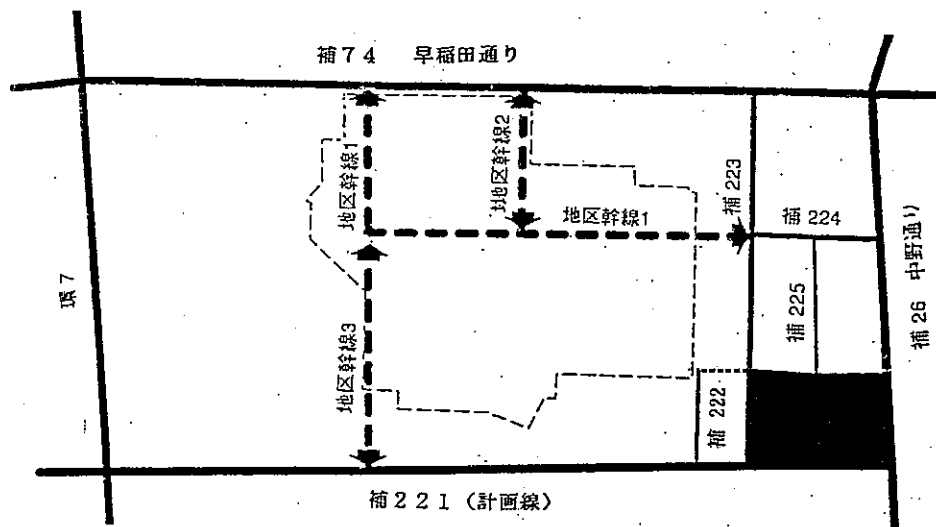
2) 整備方針

整備の基本的考え方を原則として、

- ① 周辺市街地の土地利用及び既存の都市施設から想定される土地利用の基本構造との整合性
 - ② 周辺道路や駅前広場との接続関係
 - ③ 住宅市街地の居住環境への配慮
- 等を勘案し、地区幹線道路の整備方針を以下のとおりとする。

<地区幹線道路の整備方針>

(図表-2)



3) 標準幅員構成とその考え方

① 地区幹線1号及び2号

- ・新たな施設整備に伴う発生集中交通を処理し、周辺の道路ネットワークを補完し、必要な歩行者空間を整備するために必要な幅員18mを確保する。
- ・停車帯を設け、必要に応じて右折レーンを整備する。

② 地区幹線3号

- ・沿道の専用住宅を主体とする土地利用から、地区内集散道路としての機能を果たすために十分な幅員16mを確保する。
- ・沿道土地利用から停車需要は少ないことから、停車帯は設けない。

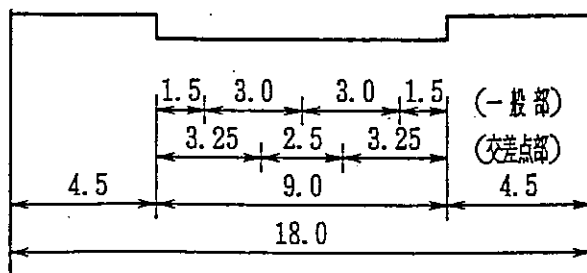
③ 歩道部(共通)

- ・緑化の推進を図り、うるおいのある歩行者自転車道として整備する。

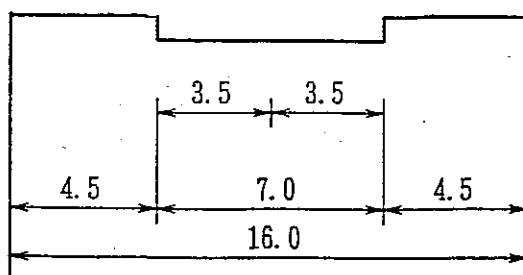
<地区幹線道路の標準断面図>

(図表-3)

① 地区幹線1号及び2号



② 地区幹線3号



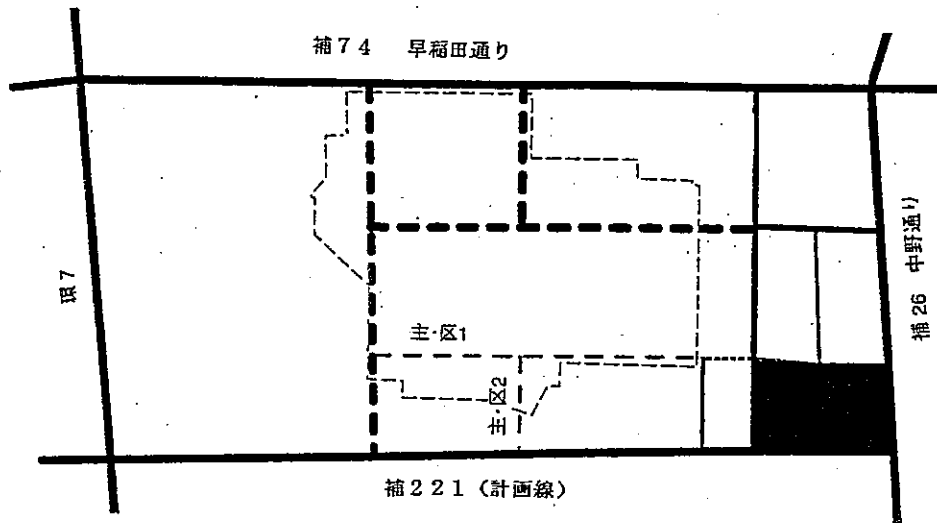
(2) 区画道路の配置構想

- 区画道路については、今後、南側民有地の防災まちづくりとの整合を図りながらその配置を固めることとする。なお、主要な区画道路の配置構想を示すと図表-4のとおりである。

また、区画道路については、沿道の公園部分及び宅地の歩道状空地との調和に配慮して整備を行う。

<主要な区画道路の配置構想>

(図表-4)

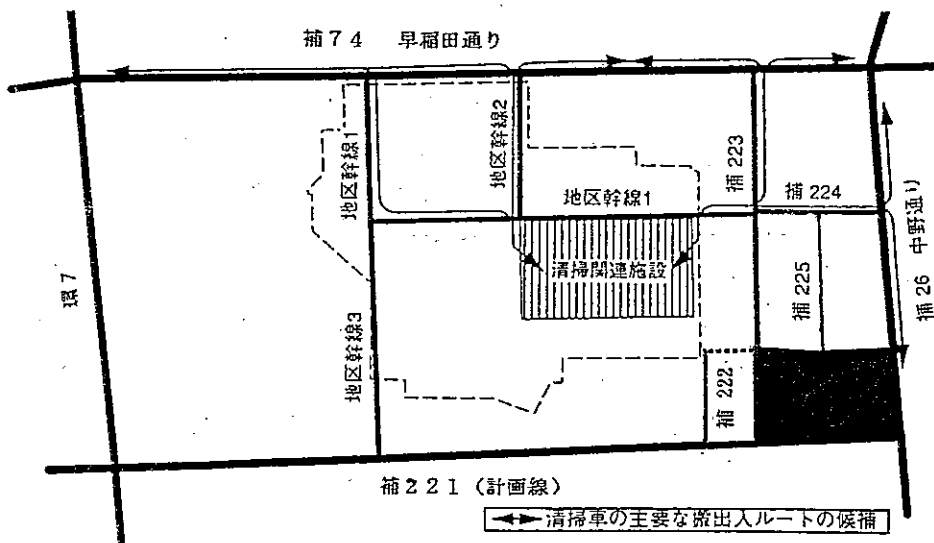


(3) 清掃関連施設への主要な搬出入ルートの候補

- 下記の候補ルートを基本に、①幹線道路からのスムーズなアクセス、②施設出入口部の停滞抑制、③交通安全 等に留意しながら決定してゆくものとする。

<清掃車の主要な搬出入ルート>

(図表-5)



4. 避難地等の整備方針

(1) 避難地等整備の基本的考え方

「東京都地域防災計画」で広域避難場所に指定されている中野区役所一帯は、大震火災時の避難地としての役割を果たすのみならず、環7、早稲田通り及び中野通りの配置条件、中野区役所、警察病院等の施設条件から、応急対応活動及び復旧活動等の総合的な防災拠点として位置づけていく必要がある。

また、「東京都都市防災構造化対策事業計画」では、当該地区 約23.2haを計画避難地として位置づけ、周辺市街地の不燃化を促進することにより、計画有効避難地面積 約15.2haを確保し、避難地全域について輻射熱からの安全性を確保することとしている。

このため、警察大学校等跡地の土地利用については、核となる中央部防災公園を整備するとともに、諸施設の空地部分を連担させるなどして、有効なオープンスペースを拡大する必要がある。

さらに、避難地西側からの円滑な避難動線と緊急車両動線を確保することが、課題となっている。

1) 避難地の防災機能の向上

- ① 有効避難地面積 約 15.2ha の確保を目指す。
- ② 避難地の核となる防災機能を備えた中央部防災公園を整備する。
- ③ 周辺市街地の不燃化促進等により、市街地大火の輻射熱からの安全性を確保する。
- ④ 環7、早稲田通り及び中野通りを避難路として位置づける。また、補助 221号線を副次避難路として整備することも今後の課題である。

2) 防災拠点性能の向上

- ① 災害対応の拠点として、防災体制の整備と必要な水・食糧・物資等の備蓄を進める。
- ② 中央部防災公園、区役所及び警察病院等の施設を活かし、緊急対応・復旧・復興の総合的防災拠点を形成する。

(2) 避難地等の整備方針

- ① 警察大学校等跡地に防災機能を備えた公園を整備する。
- ② 周辺住民の意向を尊重しつつ、周辺市街地の不燃化を促進するなどして、市街地大火の輻射熱からの安全性を確保する。
- ③ 警察大学校等跡地の施設整備に当たっては、十分なオープンスペースを確保する。
- ④ 避難路及び震災時における緊急車両の円滑な通行を図るため、早稲田通りの早期事業化を進める。
- ⑤ 負傷者の搬送及び緊急物資の輸送のために、避難地内にヘリポートを設ける。
- ⑥ 警察官宿舎等、震災時の防災要員確保のための住宅の整備を図る。

5. 土地利用の方針

(1) 土地利用の基本構造

土地利用の基本構造としては、周辺市街地の既存の土地利用との調和に配慮しつつ、環状7号線、早稲田通り、中野通り、JR中央線で囲まれた区域について、東西方向に3つの大きなゾーンを形成するとともに、中央の跡地を含む大ゾーンについては、南北方向に3つのゾーンの形成を図る。
(図表-6)

(2) 土地利用の方針

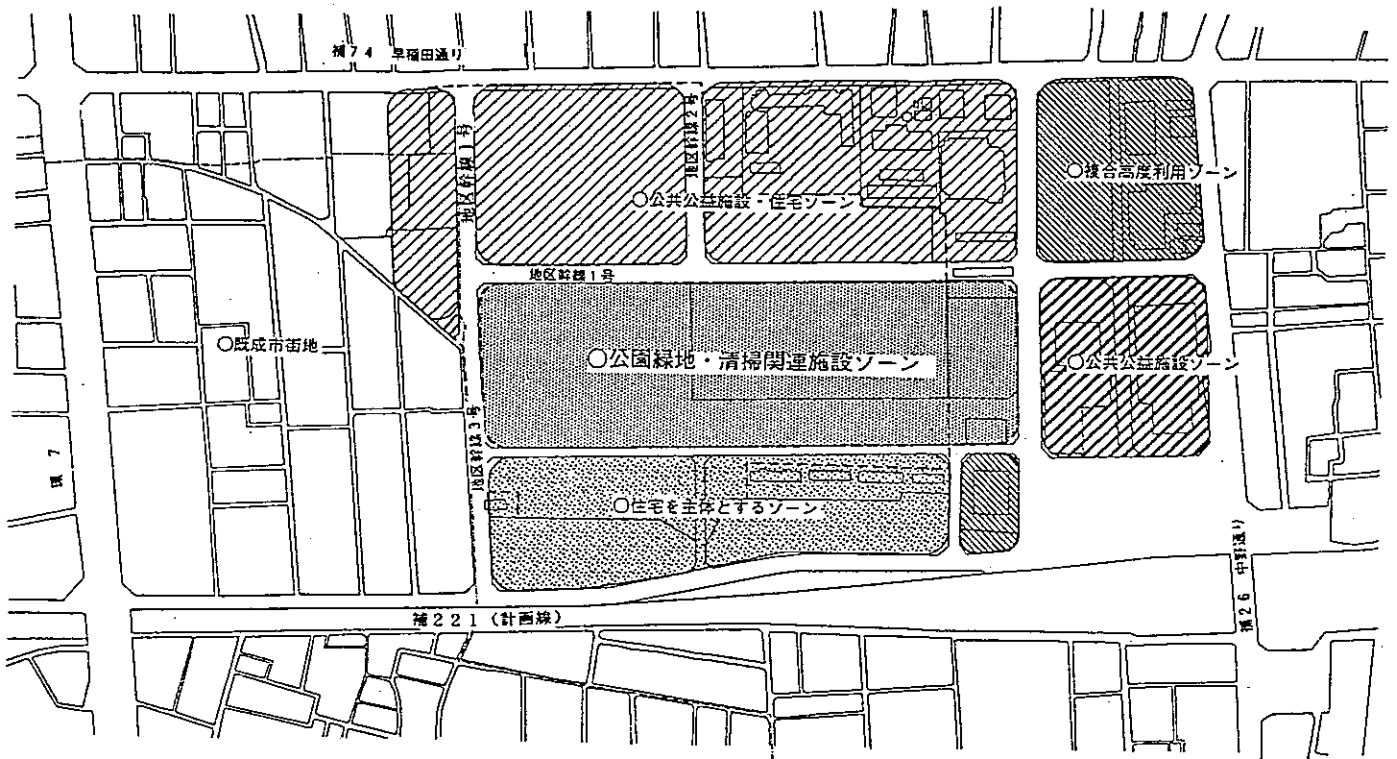
1) 中央部防災公園及び清掃関連施設の配置

土地利用転換の基本方針の核となる中央部防災公園及び清掃関連施設を、地区中央部に配置する。

2) 土地利用ゾーニングの方針

跡地中央部の中央部防災公園及び清掃関連施設を前提に、土地利用ゾーンの形成を図る。

(図表-6)



■ 土地利用の基本構造

6. 中央部防災公園・清掃関連施設の整備方針

(1) 整備の基本的考え方と整備方針

1) 中央部防災公園

① 基本的考え方

- ・周辺の道路ネットワークとの整合を図り、周辺市街地からの円滑・快適なアクセスを確保する。
- ・避難地の防災機能の向上に配慮して、多くの区民がふれあい、憩える、緑豊かなうるおいの空間を確保し、囲町公園と合わせて約4haの地区公園として整備する。
- ・清掃関連施設との位置関係に配慮して、避難地空間としてのまとまりをできるだけ確保する。

② 整備方針

- ・環境共生の核；避難地の防災機能の向上に配慮した緑化を図り、環境との共生を図る。
- ・避難地の核；広域避難地「中野区役所一帯（目標有効面積 15.2ha）」の核を形成する。
- ・総合的防災拠点の核；区役所、警察病院等と併せて、緊急対応・復旧・復興の拠点を形成する。

2) 清掃関連施設

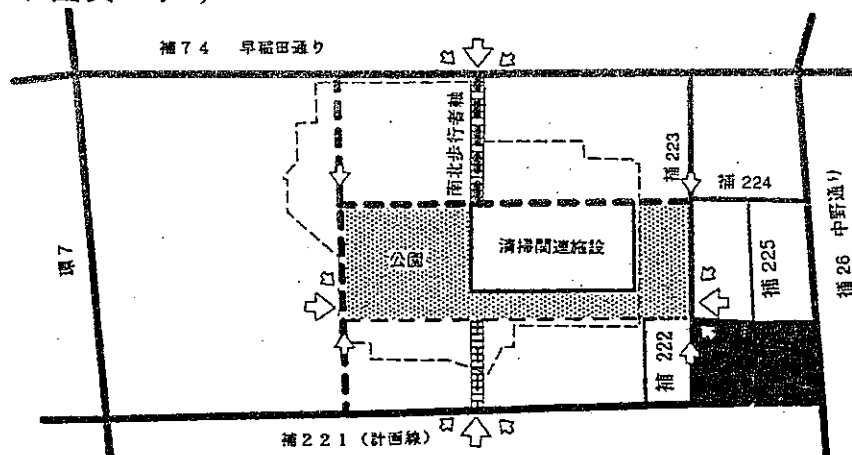
① 基本的考え方

- ・施設建設時における最新鋭の公害防止設備を備えることとし、万全の安全対策・環境対策を講じる。
- ・周辺市街地に配慮して、施設内に可能な限り緩衝空間を確保する。
- ・交通安全に配慮して、搬出入車の円滑な流出入動線を確保する。
- ・施設の構成を踏まえ、長方形の用地とする。

② 整備方針

- ・地域に密着した、都市生活に不可欠な基幹施設である清掃工場を、安全対策、環境対策、都市景観の創出等に配慮して建設する。
- ・省エネ・リサイクルの推進策として、余熱利用・資源リサイクル等を進める。
- ・(仮称)環境・資源センター、清掃車庫を併設し、環境行政の核を形成する。
- ・当面ストックヤード等として整備する。

(2) 配置 (図表-7)



- 注) 1. 地区中央に南北歩行者軸の形成を図る。
2. ⇐は、公園への主要なアクセスを示す。

7. 土地利用転換計画

警察大学校等移転跡地の利用については、新規導入予定施設、機能更新施設等の要望が出されている。

しかし、それぞれの要望施設の整備計画については、厳しい財政状況の下、不確定要素が多く、その具体的内容、規模が確定するには長期間を要する見通しである。

また、南側の住宅を主体とするゾーンの不整形な残地についても、地域住民の意向を反映した防災まちづくりを推進するなかで有効活用すべき用地と位置づけられ、その具体的な利用計画が定まるには同様に長期間を要する見通しである。

したがって、最終的な土地利用転換までには長期的な整備プログラムとならざるを得ない。

これらの施設等について「土地利用の基本構造」(P8)に基づき、1)整備主体ごとの要望敷地面積を尊重しつつ、2)不確定要素が多い中で、整備主体ごとに今後の調整が円滑に行えることに配慮し、3)段階的な整備が可能となる配置を検討したものが、「土地利用転換計画図」(図表-9 ; P11)である。

なお、それぞれの施設を整備主体別に、導入予定計画施設を整理したものが、図表-8である。

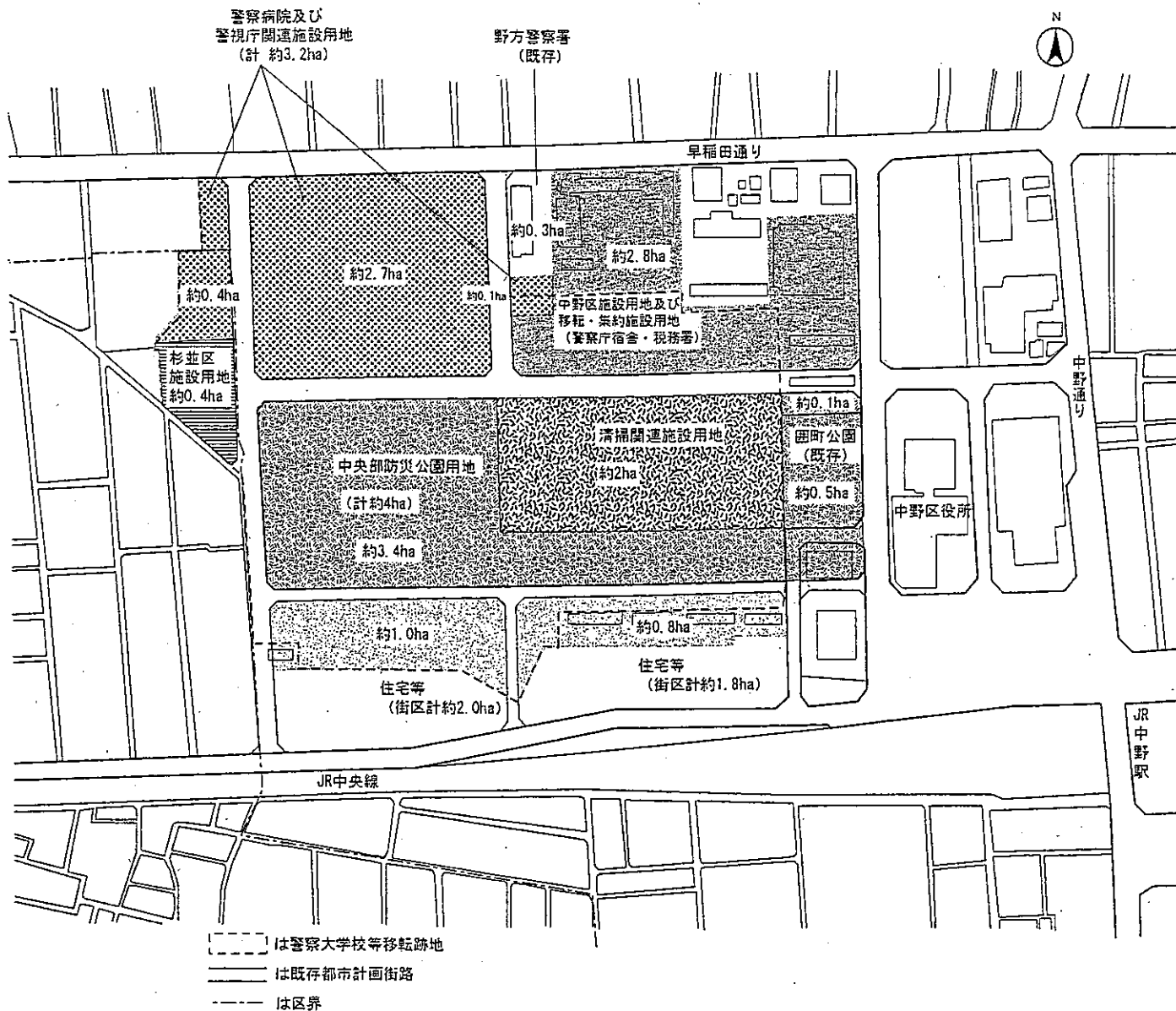
(図表-8)

整備主体別導入予定施設及び整備の種別

整備主体	施設名	整備の種別
中野区	中央部防災公園	団町公園を含め、街区公園から地区公園へと拡充整備する施設
	(仮)総合スポーツセンター	中野体育館の機能拡充施設
	中央中学校	既存施設の機能更新施設
	福祉施設	新規導入施設
	清掃車庫	本格整備施設
	(仮)環境・資源センター	新規導入施設
東京二十三区清掃一部事務組合・中野区	清掃工場	新規導入施設
杉並区	福祉施設等	新規導入施設
(財)自警会	東京警察病院	新規導入施設
東京都(警視庁)	野方警察署駐車場	早稲田通りの拡幅により失われる既存施設の代替施設
	第4方面隊防災センター	新規導入施設
	家族待機宿舎	既存宿舎の移転集約施設

警察大学校等移転跡地土地利用転換計画図

(図表-9)



土地利用計画	導入予定施設	面積	整備主体
中央部防災公園(圏町公園含む)	防災公園	約4ha	中野区
中野区施設用地及び移転・集約施設用地	(仮)総合スポーツセンター	約2.8ha		国
	中央中学校		
	福祉施設		
	警察庁宿舍 税務署		
清掃関連施設用地	清掃工場	約2ha	東京二十三区清掃一部事務組合 ・中野区
	清掃車庫		
	(仮)環境・資源センター		
杉並区施設用地	福祉施設等	約0.4ha	杉並区
警察病院及び警視庁関連施設用地	東京警察病院	約3.2ha	東京都(警視庁)
	野方警察署駐車場		
	第4方面隊防災センター		
	家族待機宿舍		
住宅等	未定	約1.8ha	未定

8. 整備プログラム

(1) 整備プログラムの考え方

土地利用転換計画図は、警察大学校等移転跡地及び隣接する公有地等に関して、将来の土地利用の考え方を示したものである。しかし、現状では、導入施設の計画・整備時期等に関して不確定要素も多い。

跡地等の整備については、今後、施設計画の具体化や区民要望等を踏まえ、段階的かつ長期的に取り組んでいかなければならない。

このような状況を踏まえ、以下の3点に留意して、整備プログラムを作成する。

- ①各整備主体が予定する施設計画の具体化を促すためにも、スケジュールを示す。
- ②土地利用転換計画案の実現に向けて必要な都市計画等のスケジュールを示す。
- ③施設計画の具体化や区民要望等を踏まえて、必要に応じて弾力的な見直しを行う。

(2) 整備プログラム

1) 都市計画決定を考慮する施設等

以下の施設については、土地利用転換の基幹となる公共施設であり、都市計画として定めていく必要がある。

- ①地区幹線道路1号及び2号（計画幅員18m）、地区幹線道路3号（計画幅員16m）
- ②中央部防災公園（約4ha）
- ③清掃工場（約2ha）

また、公共公益施設・住宅ゾーン（地区幹線道路1号北側）については、避難地の安全性確保及び、道路基盤に対応した土地の有効利用という視点から用途地域・地区の変更を考慮する必要がある。その際、良好な環境形成を図るため、建築物の配置や公開空地の位置等について、地区計画等の導入を検討していく必要がある。

2) 3期に区分した段階的な整備

跡地整備が長期間にわたると考えられることから、整備プログラム作成に当たっては、おおよその期間を区分して各期の目標を検討していく必要がある。

期間区分は、最初に施設整備が行われる東京警察病院の整備期間（概ね平成18年度まで）と基幹施設である清掃工場の環境アセスメント時期（概ね平成18年度～22年度）をもとに、概ね平成18年度と平成22年度を区切りとして3期に区分する。

①第1期（概ね平成18年度まで）

この期間は、跡地の暫定利用と各施設の基本計画に関する検討が主となる。なお、地区幹線道路1号及び2号については、警察庁宿舍の移転計画検討等を踏まえ、この時期に都市計画決定を予定する。

- 東京警察病院の設計、用地取得、工事、竣工
- 跡地の暫定利用（広場とストックヤード等）
- 中野区施設の基本計画検討
- 警視庁家族待機宿舍移転集約・第4方面隊防災センター整備の基本構想検討
- 警察庁宿舍の移転計画検討
- 地区幹線道路1号及び2号の都市計画決定
- 用途地域・地区の変更の検討
- 清掃工場の用地取得、環境アセスメント調査開始

②第2期（概ね平成19年度～22年度）

この時期には、土地利用転換計画を明確にし、必要な都市計画決定を行うとともに、段階的な整備を進めていくためのプログラムの具体化を図る。

- 清掃工場のアセスメント手続・都市計画決定
- 中央部防災公園及び地区幹線道路3号の都市計画決定
- 補助26号線広場、補助223号及び補助222号の都市計画変更
- 用途地域・地区の変更
- 地区幹線道路1号及び2号の事業認可・着工・供用開始
- 清掃工場着工
- 警視庁関係施設着工

③第3期（概ね平成23年度以降）

- 中央部防災公園の事業認可・着工・供用開始
- 補助26号線(交通広場)、補助223号及び補助222号等事業認可・同時着工・供用開始
- 中野区施設着工 等

3) 中央部防災公園南側の区域及び地区幹線道路3号の整備

中央部防災公園南側の区域及び地区幹線道路3号については、防災まちづくりの推進に向けた地域住民の合意に基づく具体的な計画を策定し、順次整備を図っていく必要がある。

問合せ先：中野区都市整備部まちづくり課

電 話 3228-8970

ファクス 3228-5670