

警察大学校跡地等の都市計 案の策定方針等に係わる 説明会

中 野 区

本日説明する内容

- I 中野駅周辺の現状
- II 中野駅周辺まちづくり計画策定までの経過
- III 中野駅周辺まちづくり計画の概要
- IV 警察大学校等跡地の国の土地処分方針等
- V 警察大学校等跡地の都市計画決定及び都市計画変更等の方針

I 中野駅周辺の現状

I-1

1. 中野区の現状

- (1)人口等:人口密度が非常に高い
- (2)土地利用:過半が住居用地
- (3)産業等:サービス業等が多い
- (4)道路、公共交通機関等:
 - ・道路率が周辺区に比して低い
 - ・鉄道利用の利便性は高い

I-2

2. 中野駅周辺地区の現状

(1) 駅乗降客数

- 鉄道乗降客約20万人、バス利用者約5万人、年々減少傾向にある。
- 鉄道乗降客は、御徒町駅、日暮里駅、大井町駅とほぼ同じ
- 中央線新宿以西では、立川、吉祥寺駅に次いで3番目

(2) 人口密度と従業者数

- 夜間人口の密度は高いが、昼間人口は低い
- 従業者約3万人弱で、他の主要な駅に比べ従業者の密度が低い

I -3

II 中野駅周辺まちづくり計画 等策定までの経過

II -1

1 策定までの経過①

- 13年7月 警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案策定(東京都、中野区、杉並区)、財務省に要望
- 13年8月 警察大学校等が府中市に移転
- 15年7月 区長会は新たな清掃工場建設中止を決定
- 15年9月 中野駅周辺まちづくり調査検討委員会の設置
- 16年4月 中野駅周辺まちづくり計画検討素案作成

II-2

1 策定までの経過②

- 16年4月 中野駅周辺まちづくり区民検討会設置
- 16年4月～8月 区民と区長の対話集会
- 17年3月 中野駅周辺まちづくり計画(案)作成
- 17年4月 上記計画(案)のパブリックコメント
- 17年5月 中野駅周辺まちづくり計画策定
- 17年8月 東京都等と警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し案を策定
- 17年8月 財務省に、上記見直し案を要望

II-3



Ⅲ 中野駅周辺まちづくり計画の概要

～にぎわいと環境の調和するまち～

Ⅲ-1



まちづくりの基本的な考え方

中野駅周辺を中野の真の顔としての再生

- ・ まちの求心力を高める
- ・ 交通結節点機能の強化
- ・ 防災拠点としての機能の確保
- ・ 新たな都市環境の創出

Ⅲ-2



中野駅周辺まちづくりの基本方針

Ⅲ-3



1 活かに満ちたまち

- (1) 「にぎわいの心」の育成
- (2) 産業成長に貢献する大学等教育・研究機関の必要性
 - ① 中野のまちの活力の向上
 - ② 成長産業との連携
 - ③ ヒューマンサービス機能の拡大
- (3) 集客性を高める商業基盤施設や文化・娯楽施設の誘致
- (4) 規制・誘導方策
 - ① 都市計画手法
 - ② 産業振興施策等

Ⅲ-4

2 安全で安心なまちの形成

(1) 災害時の安全性の確保

- ・ 広域避難場所としての機能を引き続き確保

(2) 防災公園

- ・ 防災公園1.5ha+公開空地等0.5ha
＝防災空間2.0ha

(3) オープンスペース

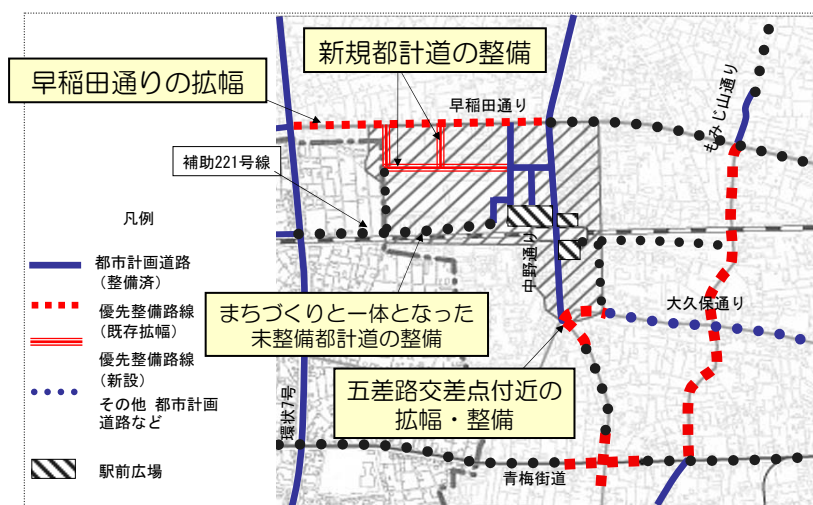
- ・ 防災空間2ha+オープンスペース
＝緑地空間3～4ha

(4) 木造建築物市街地等の防災性向上

- ・ 木造建築物の多い市街地の建築物の耐震性向上、不燃化促進、狭隘道路の整備

Ⅲ-5

3 交通ネットワークと交通基盤施設



Ⅲ-6



4 環境共生


(1) 環境保全型のまちづくり

- ・ 快適でみどり豊かなまちを実現
- ・ 環境に配慮した建築物整備の誘導
- ・ 自動車交通の抑制

(2) 景観のすぐれたまちづくり

- ・ 法制度活用による調和の取れた都市景観を創出
- ・ 電線類地中化などによるまちなみの美しさの創出

Ⅲ-7



Ⅳ 警察大学校等跡地の国の 土地処分方針等

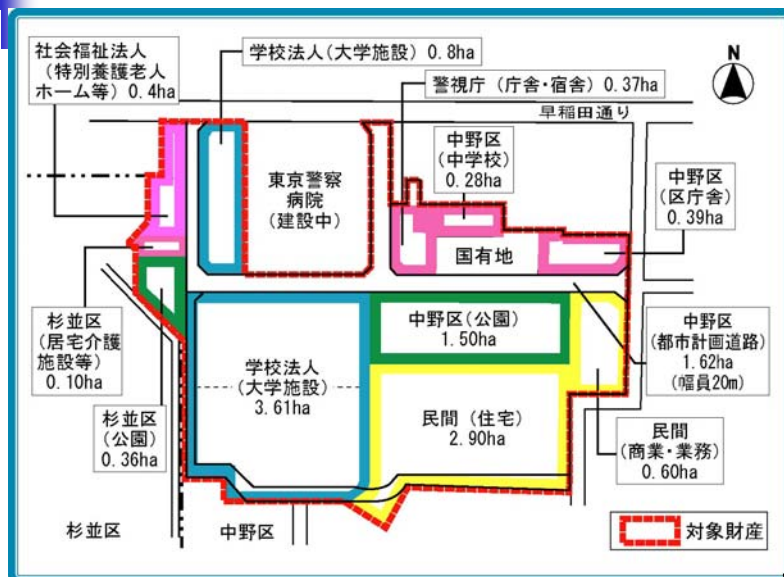
Ⅳ-1

土地処分に関する財務省の動き

- 18年3月 関東財務局は、国有財産関東地方審議会に、警大等跡地の土地処分方針を諮問
- 18年3月 関東財務局は、答申を受け、土地処分方針を決定
- 跡地は、中野区、杉並区、警視庁、学校法人、民間などに、分割して売却

IV-2

土地利用計画



IV-3

V 警察大学校等跡地の都市計画 決定及び都市計画変更等の方針

中野区

V-1

都市計画決定等を予定している事項

- 1 地区計画(再開発等促進区等)
- 2 都市計画公園(変更)
- 3 高度地区(廃止)
- 4 防火地域

V-2

1 地区計画①

■地区計画の導入

本地区には、再開発等促進区を定める地区計画を導入

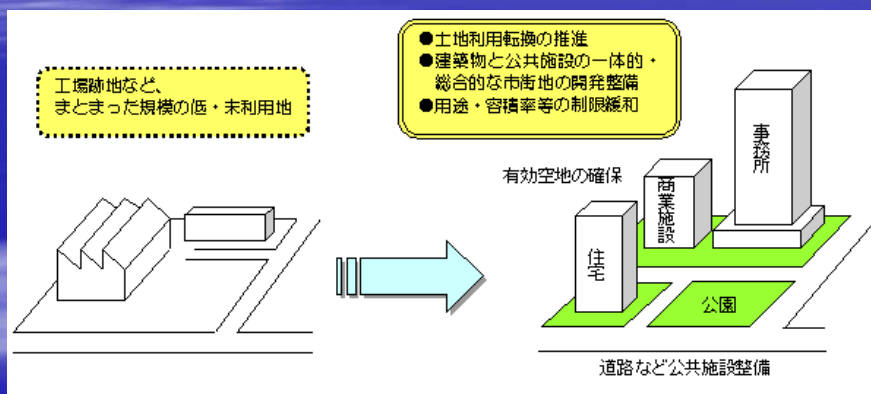
■再開発等促進区とは

まとまった規模を有する低・未利用地の土地利用転換を図り、建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画することにより、土地の有効利用や都市機能の増進を誘導する手法

V-3

1 地区計画②

■再開発等促進区のイメージ



V-4

1 地区計画③ 再開発等促進区の都市計画決定の方針

- 地区計画制度を導入する理由
 - 中野駅周辺は、中野の顔にふさわしい諸機能が融合した魅力ある市街地の形成が求められている。
 - 地区計画を導入し、質の高い複合的な土地利用を誘導するとともに、必要な公共施設を適切に配置する。
- 地区計画では二段階で都市計画を決定
 - まず第一段階で、都市計画の基本的枠組みを決定
 - 将来、土地所有者の決定後、開発計画が具体化する段階で必要な内容を都市計画決定

V-5

1 地区計画④

地区計画等の区域図



V-6

1 地区計画⑤

- 「再開発等促進区を定める地区計画」で定める内容は以下の4つ(今回は(1)(2)(3)と(4)のうち一部)

(1)地区計画の目標

(2)整備、開発、保全に関する方針

(3)再開発等促進区

①土地利用に関する基本方針

②主要な公共施設の配置及び規模(土地利用転換により形成される区域に必要な道路、公園など)

(4)地区整備計画

①地区施設の配置及び規模

②建築物に関する事項

V-7

1 地区計画⑥

(1)地区計画の目標

- 中野の新しい拠点として、官・民が協力し、一体的な開発整備を促進する。
- 中野駅周辺の「にぎわいの心」の育成・整備に向け、商業・業務・教育・文化、医療、居住、公共公益機能を備えた複合市街地を形成する。
- 都市計画道路や防災公園等の都市基盤施設等の整備を進め、災害時の拠点としての安全性の向上を図る。

V-8

1 地区計画⑦

(2)整備、開発、保全に関する方針

■公共施設等の整備方針

- ・道路等の整備
- ・公園、空地等の整備
- ・歩行者ネットワークの整備

■建築物等の整備方針

- ・歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けた建築物の壁面後退等

V-9

1 地区計画⑧

(3)再開発等促進区

■土地利用に関する基本方針

- ・区域1及び2→居住機能、大学等教育機能、医療機能等による複合機能ゾーン、環境・防災性向上に寄与するオープンスペースの配置
- ・区域3→公共・公益、居住機能が主体の複合機能ゾーン
- ・区域4→高度な土地利用を図る商業・業務機能ゾーン

■主要な公共施設の配置及び規模

- ・公共空地
- ・区画道路

V-10

1 地区計画⑨

(4)地区整備計画

■地区施設の配置及び規模

- ・緑地と広場
- ・歩行者通路

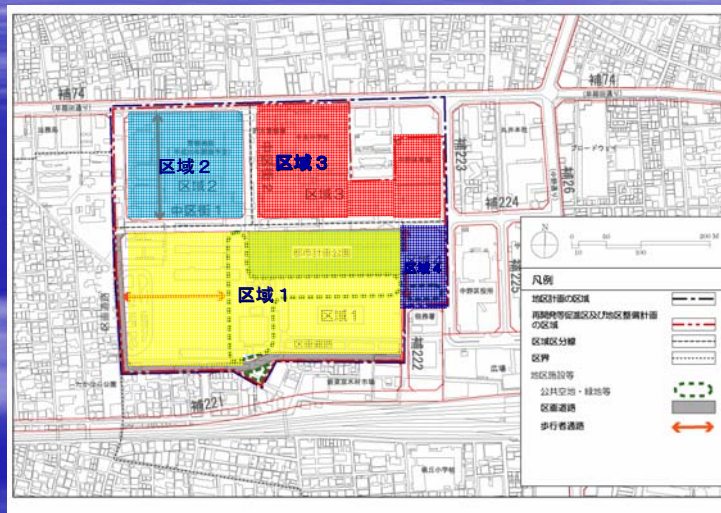
■建築物等に関する事項

- ・店舗型性風俗特殊営業に供する建築物の禁止
- ・壁面位置の制限
- ・形態又は意匠の制限等

V-11

1 地区計画⑩

公共施設及び建築物の整備の方針



V-12

2 都市計画公園(変更)

都市計画公園の変更内容

- 現状の囲町公園を、地区のほぼ中央部に予定している防災公園に付替える
- 面積 約0.5ha→約1.5ha

V-13

3 高度地区の廃止

- 高度地区は、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建物の高さの最高限度または最低限度を規制する地区



再開発等促進区内で、
最高限度高度地区を廃止

V-14

4 防火地域の指定

- 防火地域・準防火地域は、建築物等の防火性能を集団的に向上させ、火災の延焼拡大を抑制するために指定
- 防火地域は、一般的に商業地などで建築物の密集した火災危険率の高い市街地に指定
- 広域避難場所やその周辺、避難路沿道にも指定
- 防火地域内の建築物
耐火建築物または準耐火建築物



再開発等促進区内で、防火地域を指定

V-15

5 今後の予定(見込み)

- 平成18年10月頃
地区計画の素案を都に送付
- 平成18年11月～12月頃
地区計画の原案の公告・縦覧<地元説明会を開催>
- 平成19年1月～2月頃
地区計画等の案の公告・縦覧<地元説明会を開催>
- 平成19年1月～2月頃
中野区の都市計画審議会に、防火地域等の都市計画案を諮問、地区計画案の説明
- 平成19年3月頃
東京都都市審議会に、地区計画の案を諮問

V-16