

「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案」の見直し

平成17年(2005年)

東京都・中野区・杉並区

目 次

はじめに・・・・・・・・ 1

第 中野区土地利用計画案・・・・・・・・ 2

第 1 章 警察大学校等移転跡地及び周辺の土地利用の基本的な考え方・・・ 2

第 2 章 計画区域・・・・・・・・ 2

第 3 章 警察大学校等移転跡地及び周辺の土地利用計画・・・・・・・・ 3

1 警察大学校等移転跡地及び周辺の土地利用方針・・・・・・・・ 3

2 警察大学校等移転跡地及び周辺の土地利用計画・・・・・・・・ 5

3 まちづくりの手法・・・・・・・・ 9

4 環境共生・・・・・・・・ 11

5 防犯環境設計への取り組み・・・・・・・・ 11

6 まちづくりの進め方・・・・・・・・ 11

第 杉並区土地利用計画案・・・・・・・・ 12

第 警察大学校等移転跡地等土地利用方針図

はじめに

警察大学校等移転跡地（以下、「移転跡地」という。）については、平成 13 年 6 月に「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案」（以下、「土地利用転換計画案」という。）が策定されているが、この計画案の骨格となる清掃工場建設計画が平成 15 年 7 月の特別区長会により変更となった。

これを受け中野区では、中野駅周辺地域のまちづくり計画の検討に着手し、本年 3 月に「中野駅周辺まちづくり計画案」を作成した。そして 4 月 4 日から 3 週間にわたり区民からの意見募集としてパブリックコメントを実施し、5 月 10 日には「中野駅周辺まちづくり計画」として区議会に報告した。

また、東京都、中野区及び杉並区は本年 3 月に「警察大学校等移転跡地土地利用連絡調整会」を設置し「土地利用転換計画案」の見直しについて検討を行ってきた。

この検討結果を受けて、今般中野区及び杉並区における移転跡地利用に関する両区の計画案をもって「土地利用転換計画案」の見直しとするものである。

第 中野区土地利用計画案

第 1 章 警察大学校等移転跡地及び周辺の土地利用の基本的な考え方

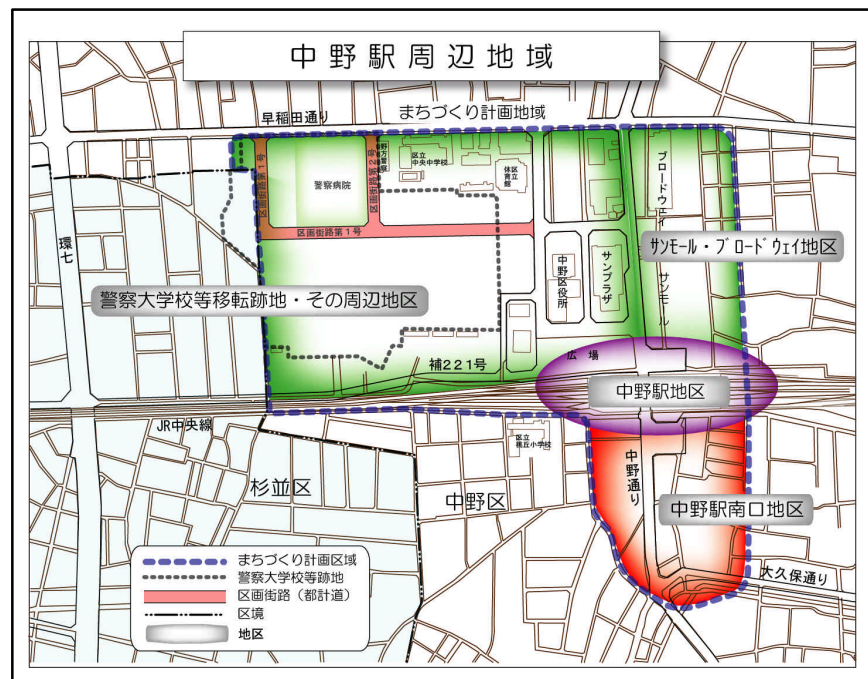
中野区では、平成 17 年 3 月 25 日、新たな基本構想を策定した。これは、社会経済状況の大きな変化の中で、真に豊かで持続可能な地域社会をつくりあげようとするものである。本計画案は、この基本構想がめざすまちの将来像を踏まえ、区の「中野駅周辺まちづくり計画」を基礎として作成したものである。

作成にあたっては、清掃工場の建設中止などから警察大学校等移転跡地に係る従来の土地利用転換計画案の見直しが必要となったことを前提とし、にぎわいと安全、環境が調和した新しい中野の真の顔として中野駅周辺のまちを整備していく上での要となるこの跡地を中心とした地区について、土地利用計画案としてまとめたものである。

なお、この跡地のより具体的な土地利用については、本計画案に基づいて、中野区が、東京都、現在土地を所有している財務省、隣接する杉並区、その他関係方面とも調整を行うものである。

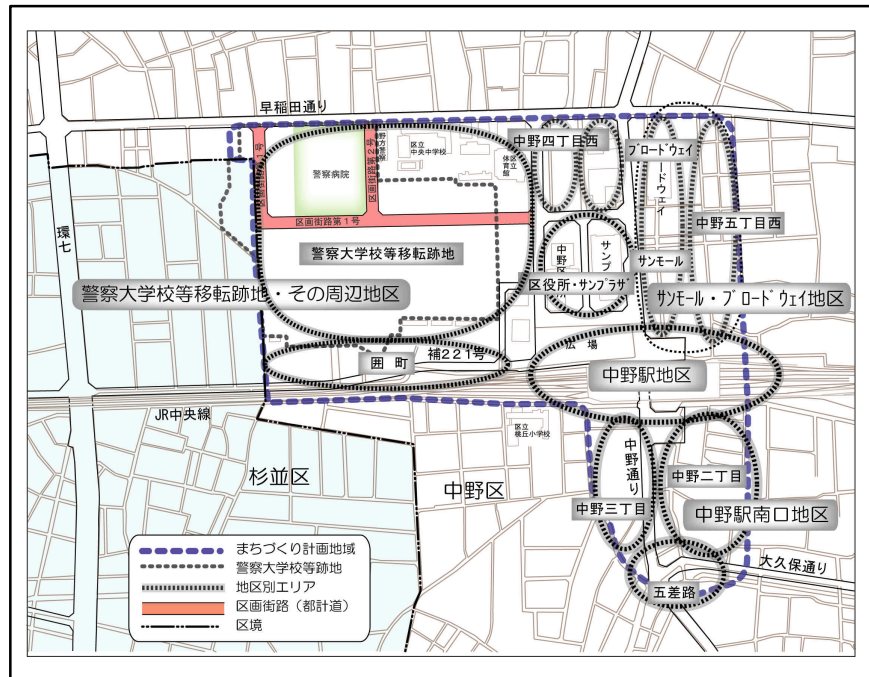
第 2 章 計画区域

本計画区域の警察大学校等移転跡地・その周辺地区は、「中野駅周辺まちづくり計画」のなかの一地区であり、警察大学校等移転跡地とその外周市街地及び区役所やサンプラザを含む一帯である。



第3章 警察大学校等移転跡地及び周辺の土地利用計画

警察大学校等移転跡地及び周辺地区のまちづくりは、「中野駅周辺まちづくり計画」の第2章コンセプト及び第4章基本方針の考え方をもとに、警察大学校等移転跡地エリア・区役所・サンプラザエリア、団町エリア及び中野四丁目西エリアごとに計画する。



1 警察大学校等移転跡地及び周辺の土地利用方針

(1) 警察大学校等移転跡地エリア

土地利用の目標

本エリアにおいては、警察大学校等移転跡地（以下、「跡地」という。）の土地利用転換を中心とし、中野駅に近接した条件を生かしながら、住宅、商業・業務施設、文教施設、官公庁施設、医療施設、防災公園、道路等の公共施設などの機能が融合した合理的かつ健全な土地利用を目指すことにより、高度な都市機能の形成を図るものとする。併せて、地域の防災拠点等に供する良好なオープンスペースを公園に連続して確保するとともに、可能な限りみどりを保全、創出して、快適な環境を確保する。また、跡地に隣接する地区の住環境に配慮した土地利用とする。

導入施設・機能

都市基盤施設の整備と共に複合市街地としての各種機能を適切に配置し、合理的かつ健全な土地利用を実現する。

- 業務・商業・住宅等の施設を導入し、それらの機能が融合したエリアとする。
- 産学連携の拠点となるような機能を持った大学等を誘致する。

- c. 住民及び来街者の利用及び地域の防災機能を確保するよう、公園及びオープンスペース等を適切に配置する。
- d. 区役所、中学校、税務署などの公共施設等を適切に配置する。
- e. 地域医療及び防災機能の一端を担う警察病院を立地させる。

土地利用

土地の高度利用を図りながら周辺市街地と連携したにぎわいと活力ある市街地形成を図るとともに、ゆとりある公園及びオープンスペースを確保する。

(2) 区役所・サンプラザエリア

土地利用の目標

中野駅周辺のまちは、今後は、このエリアを中心として人々が集まることから、現在の知名度を生かし、中野を代表する商業・業務施設の導入を図り、「新たな中野の顔」となる拠点としての再整備をめざす。

導入施設・機能

「新たな中野の顔」としてふさわしく、周辺商店街への回遊性を持ち、人々が集う場として十分な魅力を備えた業務・商業施設の導入をめざす。

土地利用

サンプラザの運営主体の転換（民営化）に伴い、将来の再整備計画が見込まれていることから、立地条件を生かし、新たな都市機能を備えた交流とにぎわいの中心として、引き続き土地の高度利用を図る。

囲町エリア、中野四丁目西エリアについては、下記の内容をもとに地域の中で検討を深め、その後、土地利用計画や事業手法など、具体的な計画をとりまとめるものとする。

(3) 囲町エリア

土地利用の目標

不燃化を進めながら住環境の向上、都市基盤整備などを行うとともに、駅至近の場所にあってはその立地を生かした都市機能を生み出す地区としてのまちづくりをめざす。

導入施設・機能

都市計画道路、区画道路、公園などの都市基盤整備を進めるとともに、エリア東側では土地の有効利用による業務・商業機能の導入なども図る。

(4) 中野四丁目西エリア

土地利用の目標

商業・業務・住宅地として、駅至近の立地を生かした土地の高度利用をめざす。

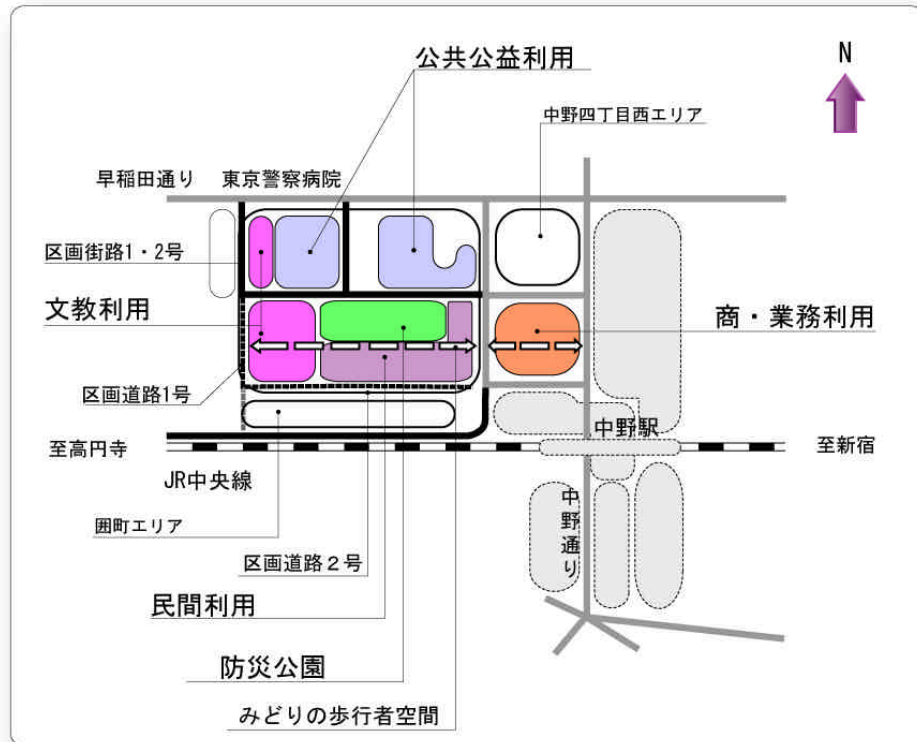
導入施設

土地の高度利用によって、環境の改善を図りながら商業・業務・住宅施設を導入する。

2 警察大学校等移転跡地及び周辺の土地利用計画

中野駅に近接した好条件を活かし、文教施設、官公庁施設、医療施設、公園、道路等の公共施設、業務・商業等・住宅の機能を適切に配置する。また、地域の防災拠点やみどりの拠点になる公園に連続して空地を確保すると共に、可能な限りみどりの保全・創出を図り、快適な環境を創出する。

まちづくり概念図



【土地利用計画（導入施設・機能）】

本地区に導入を想定する施設は以下の通りである。

	種別	名称	整備主体 (想定)	位置	備考
1	基盤利用	都市計画道路(早稲田通り)	東京都	警大等跡地内外	
		都市計画道路(中区街1・2号)	民間・公共	警大等跡地内外	整備後区に帰属
		区画道路1・2号			
		みどりの歩行者空間			
		防災公園	民間・公共		整備後区に帰属

2	民間利用	住宅	民間	警大等跡地 内外	
		商業・業務施設			
		公開空地等オープンスペース			
3	公共公益利用	区庁舎(防災センター、清掃事務所・車庫含む)	公共	警大等跡地 及び現中央 中学校付近	
		統合新中学校	公共		
		中野体育館	公共		
		警視庁用地	公共	警大等跡地	
		東京警察病院	財団法人	警大等跡地	
		中野税務署	公共	現在地近傍	
4	文教利用	大学等	学校法人	警大等跡地	
		公開空地等オープンスペース	学校法人		
5	商業・業務利用	商業・業務施設	民間	現区庁舎付近	

(1) 基盤利用

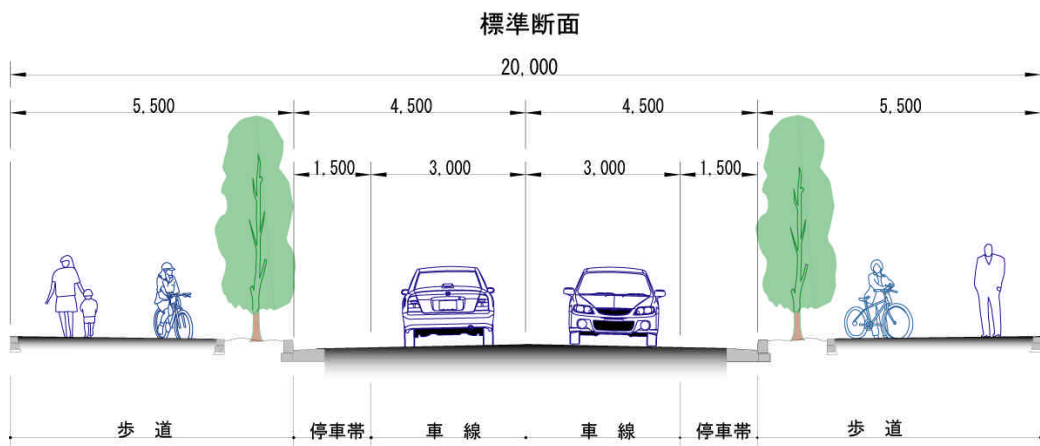
都市計画道路(早稲田通り)

早稲田通りは、東京都都市計画道路第3次事業化計画の優先整備路線に位置付けられており、東京警察病院及び区画街路の築造される時期にあわせ、東京都による拡幅整備を予定する。

都市計画道路(中区街1・2号)

計画決定済みの都市計画道路は、下図の幅員構成を標準とし、自転車の通行も考慮した広幅員の歩道は緑陰の豊かなものとする。また、電線類の地下化を図り、景観の優れた街路を構成させ、ユニバーサルデザインにより安心して歩行できる街路をつくる。同時に、歩・車道の透水性や保水性舗装等を検討し、都市の微気候の改善や自然の循環を促進する。

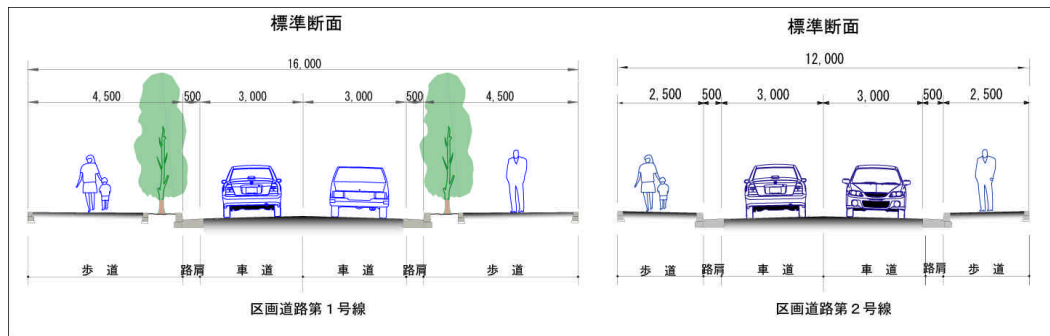
区画街路1・2号の構成



区画道路1・2号

跡地の西、南に予定する区画道路1号、2号は、下図の幅員構成を標準とし、歩道は可能な限り緑陰の豊かなものとする。また、電線類の地下化を図り、景観の優れた道路を構成させ、ユニバーサルデザインにより安心して歩行できる道路をつくる。同時に、歩・車道の透水性や保水性舗装等を検討し、都市の微気候の改善や自然の循環を促進する。

区画道路1・2号の構成



みどりの歩行者空間

区画街路、区画道路のほか、警大跡地内には、壁面線の指定などにより生み出された連続するオープンスペースを利用した、みどり豊かな歩行者空間を設け、公園やオープンスペース、道路と繋げることにより、歩行者や自転車利用者が快適に利用できる動線を確保する。

防災公園

跡地には、広域避難場所の中心となる、広さがおおむね1.5haの防災公園を配置し、防火水槽、情報伝達設備、防災井戸、仮設トイレ設置のための施設など、必要な施設を設けていく。さらに、この防災公園と、隣接する約0.5haの公開空地等と合わせて、およそ2haの防災空間を確保する。またこの防災公園は、日常的には来街者や地域の人々の憩いと交流の場所であり、みどりに触れられる重要な場所でもある。中野駅周辺における出会いと交流と文化が生まれる場所として、公園と、一体になったオープンスペースとを有効に機能させる。

オープンスペース

防災公園を中心としたおよそ2haの防災空間と、周辺のオープンスペースなどで3~4haの緑地空間となる。この緑地空間は、さらに周辺の公共施設の空地などと合わせて、環境・防災上の機能を発揮するものとする。

広域避難場所の機能

- ・ 中野区役所一帯の広域避難場所機能を、引き続き確保する。
その中心は新たに整備する防災公園とし、学校のグラウンドや大学のキャンパス等のオープンスペース、災害時に遮断・転用ができる道路・駐

車場、民間開発によって生み出された公開空地等やオープンスペースなどで一団の空間を構成する。これらの空間は、耐火建築物や樹木の適切な配置により、震災時の市街地火災による輻射熱や熱気流からの安全性を高める。また、警察大学校等移転跡地部分以外の広域避難場所指定区域内でも、建築物の構造や配置を適切に誘導しオープンスペースを確保していく。

- ・ 避難圏域と避難人口

現在の避難想定人口9.7万人を基本に、警察大学校等移転跡地の開発に伴う人口の増加を見込んだ避難有効面積を確保する。

(2) 民間利用

跡地の一部は民間による開発を想定し、駅に至便な立地から商・業務利用と、公共公益施設の利便と豊かなみどり、安全な避難場所につつまれた優良な住宅地として利用を図る。

住宅

民間施設区域の一部には、開発者による都市型集合住宅の建築を想定し、世代や家族構成に応じた良質な住宅を供給する。

商業・業務

民間施設区域の一部には、開発者による商業・業務施設の建築を想定し、産業の活性化、新たな産業創造の機会を提供する。

公開空地等オープンスペース

民間開発区域では本計画に基づく土地の高度利用が図られ、多様なオープンスペースが生み出される。このオープンスペースは、公園等との連続性を確保し、都市の広場や避難空間の役割を果たす。

(3) 公共公益利用

庁舎のある中野駅前の土地利用を見直し、駅前の立地に相応しい商・業務の利用に変更し、既存庁舎の建て替え等にあわせて、本地区に公共施設を再編成して配置する。また、他の公益的な施設も集積させる。

区庁舎(防災センター、清掃事務所・車庫を含む)

現在の庁舎は、建て替えにあわせて本区域への移転を想定する。同時に防災機能を充実させるために、現在庁舎内の防災センターを拡充して併設する。また、現在の仮設清掃車庫及び事務所を、区庁舎敷地内に併設する。

統合新中学校

中央中学校と第9中学校の統合新校の建設を進める。

中野体育館

エリア内での建て替えを想定する。

警視庁用地

野方警察署南側に警視庁用地を想定する。

東京警察病院

平成20年3月に、他の施設計画に先立って開院する予定である。敷地面積は2ha、延べ床面積約41,150㎡で、病床数約430床、外来診療科目19科目が予

定される。警察病院は、災害時の医療拠点の役割を果たし、大規模災害時には臨時病床についても予定されている。

中野税務署

現在地又は近傍での建替えを想定する。

(4) 文教利用

大学等教育・研究機関

中野区の地域産業を発展させ地域の活力を高めるには、企業自らの経営革新と同時に、将来の成長の可能性を見せる業種の育成に視点を置く必要がある。ヒューマンサービス、情報通信（IT）、及びアニメ関連等のコンテンツ産業が該当する。

特に、人が人にサービスを提供する保健福祉系サービスや育児サービスなどのヒューマンサービスは、地域社会の高齢化、核家族化が進んでいる現在、市場としての成長が見込まれる。更に、中野区内は警察病院や江古田の森等、一連の保健福祉施設など、実習環境や働く場等のキャパシティも備えている。

情報通信産業やヒューマンサービス産業の発展・育成には、人口重心が西に移動しつつある中で昼間人口の重心が中野付近にあることなどから、人材の育成と供給、産と学との連携や研究ができる施設の立地が期待される。アニメ等のコンテンツ産業についても、最新技術との連携が必要となっている。

従って、区は複数校の大学等教育・研究機関の立地を図るものである。

公開空地等オープンスペース

大学等教育・研究機関の敷地内には、防災機能に配慮したオープンスペースを、周囲の市街地との調和、他の公園やオープンスペースとの連続性を保ちながら配置する。

3 まちづくりの手法

(1) 都市計画による「まちづくり計画」の実現

地区計画（再開発等促進区）の方針の決定

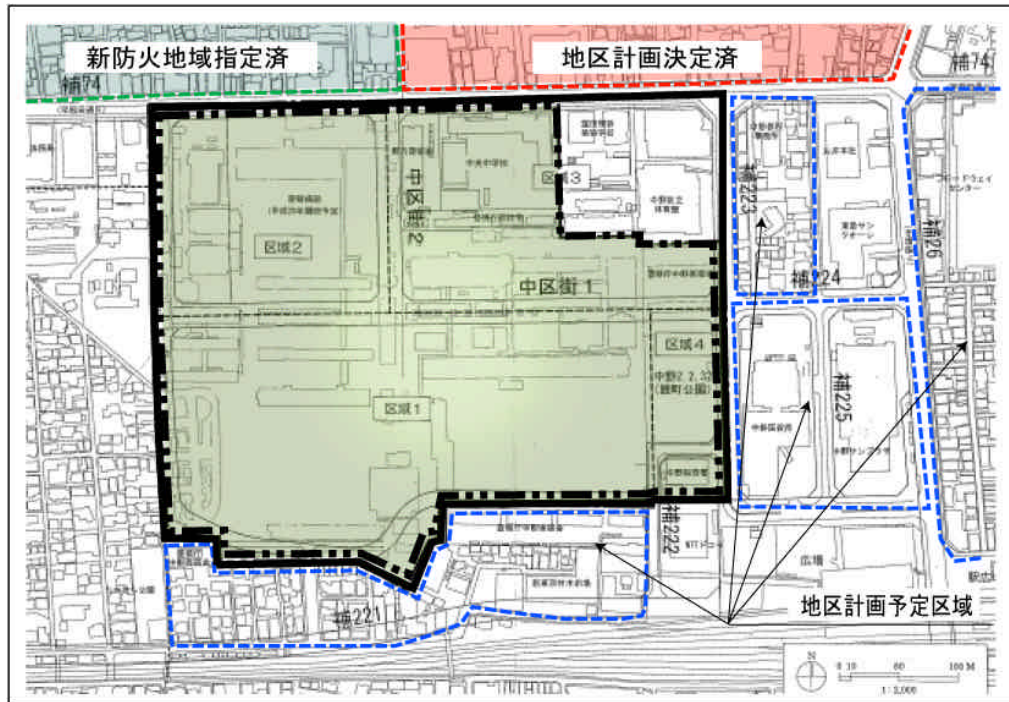
地区計画では、地区の名称、位置、面積の基本的事項を定める。また当該地区の「地区計画の目標」を定め、地区の整備の姿を明らかにする。さらに、「公共施設等の整備に関する方針」や「建築物等の整備に関する方針」を明示した「区域の整備、開発及び保全に関する方針」（地区計画の方針）を定め、まちづくり計画の実効性を高める。




また、本地区は相当程度の土地が低・未利用地を構成している。駅前立地にふさわしい土地の高度利用や民間開発による都市基盤施設の整備などの観点から、再開発等促進区を地区計画に定める。再開発等促進区では「中野駅周辺まちづくり計画」の方針や計画内容に基づいて「土地利用に関する基本方針」を示すとともに、道路、公園等の主要な公共施設の配置及び規模を定める。これにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新が図られ、良好なまちづくりが進められる。なお、広域避難場所として必要な避難有効面積について、本地区計画に位置づけることなどにより確保するものとする。

地区整備計画の決定

地区計画の方針を決定した後、地区整備計画を決定する。地区整備計画では、道路、公園等の「地区施設の配置及び規模」及び用途の制限や容積率の最高限度、壁面位置の制限などの「建築物に関する事項」や「土地の利用に関する事項」を定めて、具体的なまちづくりを規制・誘導する。

地区計画想定区域（地区計画及び再開発等促進区）



-  地区計画想定区域
-  再開発等促進区想定区域（当初）
-  地区計画予定区域

(2) 区条例の制定

建築条例を定め、地区計画に定めた建築物等に関する制限の実効性を確保する。

(3) 民間活力の活用によるまちづくり

警察大学校等移転跡地のまちづくりは、開発者負担により公共施設の整備を行うことを原則とする。これには、まちづくりに関する主体それぞれが受益に応じた負担をする手法である、土地地区画整理事業や開発許可制度を活用する。

(4) 優れた景観の形成

個性を生かしつつ魅力ある都市景観を形成するために、街路や沿道建築物、民間が開発する区画など、景観面から地区全体のデザインをコントロールする仕組みを検討する。

本地区内の都市計画道路は、中野駅周辺のまちにおける景観の主要な軸となるものであることから、沿道における壁面線の指定、建築物の意匠の調和及び広告物などの規制などにより、中野の顔にふさわしい、落ち着きと安ら

ぎのある美しいまちなみを形成する。また、駅前広場の周辺についても、同様の考え方により、駅前にふさわしい、優れた景観を確保する。

跡地内に確保されるみどりの歩行者空間を中心に、みどり豊かな景観を創出する。

4 環境共生

(1) 資源の循環

水の循環利用などを促進するとともに、新たなまちづくりが行なわれる機会を生かし、トータルな資源循環のシステムを土地取得者の合意によって実現するため、協議体の設置を検討する。

(2) 自然エネルギーの活用

風力、太陽光など自然エネルギーの活用を検討する。併せて、廃熱利用などのエネルギーの有効活用も検討する。

(3) みどりの保全と創出

既存のみどりを可能な限り保全する。また新たな建築物の屋上や壁面、人工地盤等の緑化を図るとともに、大規模な公園緑地の整備や公共公益施設、大学等の敷地内の緑化、駐車場緑化等により、みどりの創出に努める。

5 防犯環境設計への取り組み

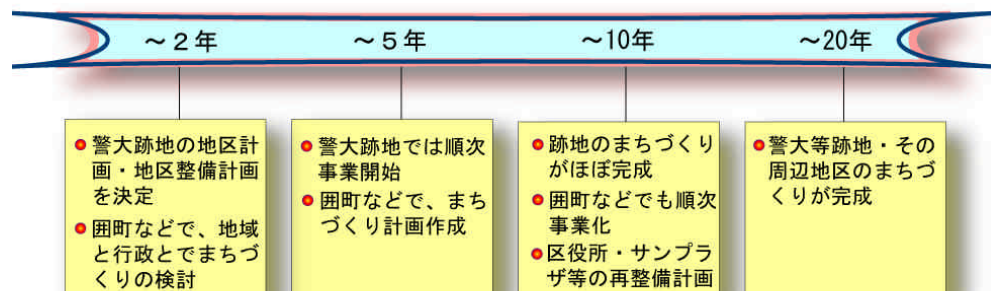
(1) 外部からの見通しの確保、照明設備の適切な配置などによる夜間の安全性上。

(2) 建築物の敷地は開放性を確保、建物の設計の工夫により、住戸、施設への侵入を防ぐ。

(3) 住民が地域ぐるみの防犯活動に取り組めるよう、コミュニティの形成を支援。

6 まちづくりの進め方

警察大学校等移転跡地・その周辺地区では概ねの以下のようなスケジュールを想定している。



第 杉並区土地利用計画案

1 基本的考え方

平成13年6月の「土地利用転換計画案」において、杉並区内の約0.4haについては杉並区を整備主体とした「福祉施設等」として位置づけている。今回の計画案の見直しにおいても、これを踏まえるものとする。

また、「土地利用転換計画案」において、「警視庁関連施設用地」として位置づけられていた杉並区内の土地(約0.3ha)について、今回の計画の見直しを進める中で、警視庁が利用しないという意向を明らかにした。そのため、この土地についても、従来の約0.4haとともに杉並区として活用することとする。

2 土地利用の方針

移転跡地の杉並区分(約0.7ha)については、特別養護老人ホームなどの福祉施設を中心として活用する。

福祉施設の規模、内容については、今後検討し具体化していくが、周辺地域との調和を十分に勘案し、緑豊かなスペースとしていくことを基本とする。

第 警察大学校等移転跡地等土地利用方針図

