

第3章 全体構想

1. 全体構想の体系

第2章で示したまちづくりの理念、将来都市像、都市整備の目標を実現するためには、テーマ別に整理した方針に基づいて具体的なまちづくりをすすめていく必要があります。

そこで、都市の骨格づくりに関する基本方針と都市づくりに関する基本方針とに分けて以下のように施策の方針を定め、全体構想の体系とします。

全体構想の体系

■都市の骨格づくりの基本方針

基本方針	施策の方針
【土地利用】 豊かな都市活動を育む土地利用の形成	1) 区民の生活、まちの活力を支える商業・業務系市街地の形成
	2) 幹線道路沿道系市街地の形成
	3) 良好な住宅系市街地の形成
	4) 住工共存地区の形成
	5) 大規模敷地地区の保全・活用
【都市基盤】 安全で利便性の高い都市基盤の整備	1) 人にやさしい交通体系の整備
	2) 公共交通の整備
	3) 体系的な道路等の整備
	4) 歩行者・自転車利用のための質の向上
	5) 公園等の整備
	6) 水循環

■都市づくりの基本方針

基本方針	施策の方針
【活力】 あふれる持続可能な都市づくり	1) 暮らしを豊かにする商業・業務地の育成・整備
	2) 産業の育成
	3) 多様性を生かした新たな活力の創出
【防災】 自然災害の不安なく、暮ら	1) 地震災害に強いまちづくり
	2) 都市型水害に強いまちづくり

し、活動できる都市づくり	3) 地域防災力の強化
【住環境】 良好な住環境を提供する都市づくり	1) 良好な住宅の供給
	2) 住環境の保全・改善
	3) 空き家等の適切な管理・有効活用
【魅力】 まちの魅力を高め、地域への愛着を育てる都市づくり	1) 都市文化の創造・発信
	2) 快適で魅力ある住環境の創出
	3) 地域特性を生かした景観づくり
	4) 景観づくりの取組
【環境】 環境負荷の少ない都市づくり	1) 脱炭素社会の実現に向けた都市づくり
	2) 資源循環型の都市づくり
	3) みどりの保全・育成

【都市計画マスタープランに掲げる施策とSDGsとの関係性】

都市計画マスタープランでは、SDGsにおける持続可能な開発のための17の目標（ゴール）のうち、3番目の「すべての人に健康と福祉を」、7番目の「エネルギーをみんなに、そしてクリーンに」、11番目の「住み続けられるまちづくりを」、13番目の「気候変動に具体的な対策を」が都市づくりに関する施策において特に関わりが強い目標（ゴール）ととらえ、それぞれ関連する取組を推進していきます。

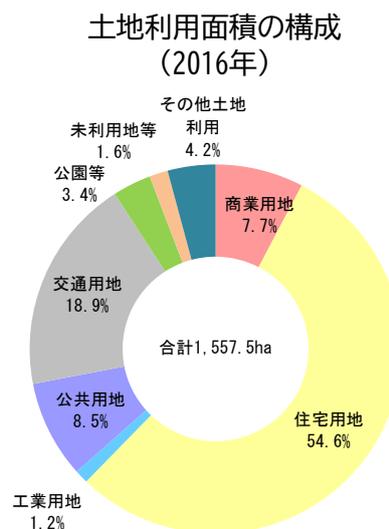


2. 都市の骨格づくりの基本方針

2-1 【土地利用】 豊かな都市活動を育む土地利用の形成

(1) 概況

- 平成28年度東京都土地利用現況調査によると、中野区の土地利用は、住宅用地は54.6%と過半を占め、商業用地は7.7%で、工業用地は1.2%となります。
- 住宅用地は、区内全域にわたり戸建て住宅と集合住宅（アパート、マンション）が混在して広がっており、建物用地に対する集合住宅用地の占める割合は、23区で中野区が38.1%と最も高い状況です。
- 土地利用割合の推移を平成23年と平成28年とで比較すると、全敷地面積に対する面積割合で「住宅」や「公園等」が増加し、「商業」や「屋外利用地」が減少しています。



土地利用割合の推移

		平成23年度 (2011年度)	平成28年度 (2016年度)	増減
宅地	住宅用地	54.0%	54.6%	0.6ポイント
	商業用地	8.0%	7.7%	△0.3ポイント
	工業用地	1.3%	1.2%	△0.1ポイント
	公共用地	8.5%	8.5%	0.0ポイント
	計	71.8%	72.0%	0.2ポイント
宅地以外	屋外利用地等	3.4%	3.1%	△0.3ポイント
	公園・運動場等	3.0%	3.4%	0.4ポイント
	道路・鉄道等	18.8%	18.9%	0.1ポイント
	農業・農用地	0.3%	0.3%	0.0ポイント
	その他	2.7%	2.3%	△0.4ポイント
	計	28.2%	28.0%	△0.2ポイント
合計	100.0%	100.0%	—	

出典：平成23年度、平成28年度土地利用現況調査

- 建物の利用状況では、「利用建ぺい率」「利用容積率」「中高層化率」が上昇しました。低層の建物から中高層の建物への建て替えがすすんでいることがわかります。
- 一方で、「棟数密度」が増加し「平均宅地面積」は減少しました。これにより、建物敷地の分割がすすんでいることがわかります。

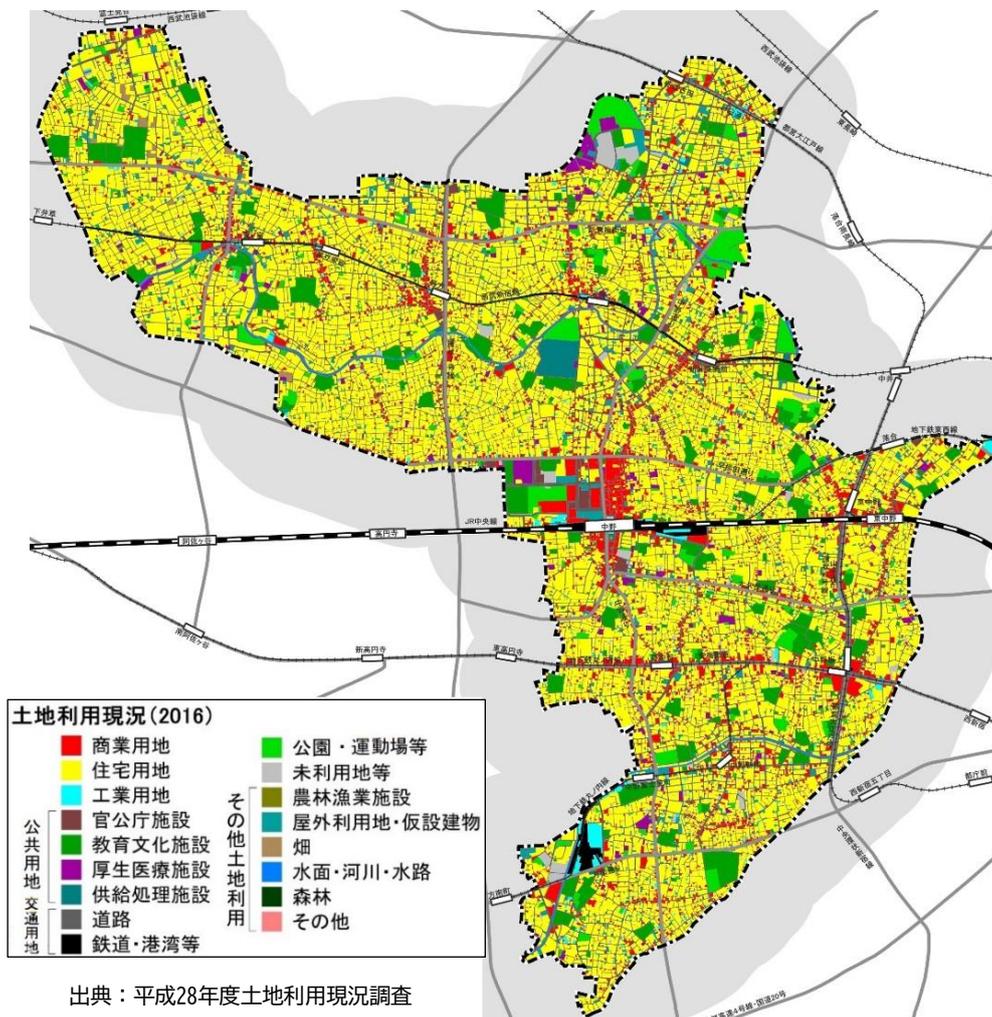
建物利用状況の推移

	平成23年度 (2011年度)	平成28年度 (2016年度)	増減
利用建ぺい率	54.4%	54.8%	0.4ポイント
利用容積率	149.9%	157.4%	7.5ポイント
中高層化率	7.1%	7.5%	0.4ポイント
棟数密度	55.9棟/ha	57.5棟/ha	1.6ポイント
平均宅地面積	179.0㎡	174.1㎡	△4.9ポイント

出典：平成23年度、平成28年度土地利用現況調査

- 商業用地は、中野駅周辺に大きな集積が見られるほか、その他の鉄道駅周辺と幹線道路沿道などに分布しています。

土地利用の状況



(2) 課題

①将来フレームに基づく計画的な土地利用の更新

- 持続可能で効率的な都市構造を構築していくため、集約型都市構造への移行も考慮して、各駅周辺や幹線道路沿道への都市機能集積と住宅機能の立地誘導を図り、計画的に土地利用の更新をすすめていくことが必要です。
- 将来土地利用フレームに基づき商業系用途地域の拡充をすすめるため、駅周辺や幹線道路沿道において、商業系土地利用の増進を図る必要があります。
- さらに建物の密集状態の解消と、ゆとり、オープンスペースの確保を図る必要があります。

②商業・業務系市街地における商業地区としての育成・整備

- 中野駅周辺は、区全体を持続可能な活力あるまちへとけん引する広域中心拠点として、多様な都市機能が集積した「新たな活力とにぎわいのシンボル」の形成を図ります。このため、様々な都市機能を誘導し、まちの魅力や価値を向上させていく必要があります。
- 東中野駅、中野坂上駅、新中野駅周辺は、西新宿の副都心に近接した区内外を対象とした多様な商業・医療・福祉・交流機能を有する交流拠点、また、新井薬師前駅、野方駅、鷺ノ宮駅周辺は、地域に密着した都市機能が集積する生活の中心地となる交流拠点として、その他の西武新宿線や丸ノ内線の各駅周辺は、区民の日常生活を支える地域商業地区として、育成・整備をしていく必要があります。

③幹線道路沿道系市街地における土地の高度利用

- 幹線道路沿道は、多様な都市活動を支え、また延焼遮断帯の一部を形成する区域として、土地の高度利用を図り各種都市機能を誘導していくことが必要です。
- 幹線道路沿道で商業地域と第一種低層住居専用地域の接する箇所では、それぞれのデメリットを解消していくことが必要です。

④住宅系市街地における住環境の維持と木造住宅密集地域の改善

- 都市基盤が一定程度整備されている住宅系市街地では、良好な住環境を保全し、かつ、都心に近い利便性を生かした新しい生活様式にも対応し、地区の魅力を高めるため、住環境の一層の向上を図ることが大切です。
- 地域危険度の高い木造住宅密集地域は、建物の不燃化・耐震化のほかに、道路や公園などの都市基盤施設の整備により防災性の向上を図る必要があります。また、建物の共同化や土地の有効利用による良質なまちなみの住宅系市街地への再生という視点も入れて、魅力的な住環境の創出を図ることが重要となります。

⑤工業系市街地における周辺の住環境との共存・調和

- 工業系土地利用は減少し、住宅などの利用へと転換がすすんでいます。一方、工場・車庫その他事業所が集積する地区では、区内において希少な工業系の用途地域としての活用も視野に、周辺住環境と調和・共存する土地利用への誘導が必要です。

⑥大規模敷地地区の有効活用

- 国家公務員宿舎などの用途廃止や小・中学校再編に伴い生じる跡地など、今後発生する大規模跡地については、地域が抱える課題の解決を図るために有効活用していくことが必要です。
- 西武新宿線連続立体交差事業により創出される鉄道敷きについては、東京都や鉄道事業者との協議の上、周辺のまちづくりに資する活用を図ることが必要です。

⑦指定容積率の有効利用

- 前面道路の幅員に基づく容積率限度の低減により、都市計画で定めた指定容積率で建築物を建築できない敷地が多く見られる区域については、指定容積率を有効利用するために必要な幅員の道路の拡幅整備をすすめる必要があります。

(3) 基本的考え方

- 広域中心拠点（中野駅周辺）における、商業・業務、文化、交流、その他広域性を有する諸機能の集積
- 「まちの拠点」や「多様な都市活動の軸」などにおける多様な都市機能の集積、周辺の環境と調和した土地の高度利用、有効利用の推進
- 計画的な土地の高度利用・有効利用により、オープンスペースやみどりが豊かで快適な、災害に強い市街地の形成
- 快適な住環境を有する住宅地の形成、優れた住環境の保全、災害危険度の高い木造住宅密集地域の改善
- 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、その位置特性と役割、周辺環境に配慮した、都市再生に資する有効利用の推進

(4) 都市のイメージ

- 中野駅周辺は、新たな文化を創造し発信するとともに、区民の生活を支え、多様な働き方・暮らし方に対応する、様々な都市機能が集積し、魅力・にぎわい・活気のある、東京のあらたな活動拠点
- その他の「まちの拠点」や「多様な都市活動の軸」においては、商業・業務施設や交流など集いの場、地域に根ざした文化活動の場などの集積がすすみ、生活・仕事・交流・文化活動が幅広く展開されるまち
- 木造住宅密集地域の解消がすすみ、みどり豊かで快適な住環境を有する住宅地が広がるとともに、多様な人々が集い、いつまでも住み続けられる安全性・快適性・利便性の高いまち

(5) 土地利用の区分

①商業・業務系市街地（にぎわいや活力、人々の交流による魅力を引き出す商業・業務市街地）

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
商業・業務地区	広域性を有する商業・業務施設、文教施設、交流施設その他多様な都市機能が集積し、区内外から人々が集まる活気とにぎわいにあふれた複合市街地
地域商業地区	地域特性を生かしつつ固有の魅力をもった、区民の日常生活・仕事・交流・文化活動などを支える都市機能の集積する地区

②幹線道路沿道系市街地

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
主要幹線道路沿道地区	主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用や、みどり豊かな調和のとれたまちなみ誘導を図り、魅力とにぎわいあふれる沿道環境をもつ商業・業務・都市型住宅市街地への誘導を図る地区
補助幹線道路沿道地区	後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道まちなみ創出を図る地区

③住宅系市街地（住宅地としての土地利用をすすめる市街地）

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
低層住宅地区	低層で良好な住環境の保全あるいは形成を図る地区
中層住宅地区	生活道路が整い、利便性・快適性・防災性に優れ、土地の有効利用と合わせて敷地内にゆとりあるオープンスペースを確保した、中低層住宅を中心とする良質な都市型住宅地へと誘導する地区
中層住宅基盤改善地区	狭あい道路などの基盤整備、建物の共同化をすすめつつ、中低層住宅を中心とする土地利用のもと、木造住宅密集地域などの住環境改善を図り、災害に対して強く快適な市街地を形成する地区
特定住宅団地地区	主要な住宅団地地区

※住宅系市街地には、地区内にあつて地域の日常生活を支える身近な商店街を含みます。

④工業系市街地

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
住工共存地区	住環境との調和に配慮し、住宅地と共存できる都市型工場や工房、事業所、車庫などの立地を図る地区

⑤大規模敷地地区

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
防災とみどりのオープンスペース	団地敷地や公園など、まとまったオープンスペースを有する区域について、防災機能をもたせ、かつみどり豊かな空間としての有効活用を図るエリア

⑥その他

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
中野駅周辺の 総合的整備エリア	中野駅を中心に、早稲田通り、もみじ山通り、大久保通りで囲まれたエリアは、広域中心拠点を担う中野駅周辺の商業・業務地区と周囲の住宅地区について、一体的かつ総合的な整備の指針として示す「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン」に基づき、計画的に整備・改善するエリア

(6) 施策の体系

施策の方針	項目	内容
1) 区民の生活、まちの活力を支える商業・業務系市街地の形成	① 商業・業務地区の育成・整備	土地の高度利用や建物の更新、個性を生かした魅力ある多様な都市機能の誘導 (JR中野駅周辺、JR東中野駅周辺、地下鉄中野坂上駅周辺)
	② 地域商業地区の育成・整備	商店、住商併用建物を中心とした土地利用、区民生活を支える地域の核として育成 【交流拠点、生活拠点】
2) 幹線道路沿道系市街地の形成	① 主要幹線道路沿道地区の育成・整備	道路交通の利便性等を生かした商業・業務、流通、沿道利用型施設、都市型住宅などによる土地利用の高度化、公開空地確保、沿道緑化、延焼遮断帯機能の強化
	② 補助幹線道路沿道地区の育成・整備	商住併用建物を中心とした土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯機能の強化
	③ 後背の住宅地との調和	商業系用途地域と第一種低層住居専用地域の接する地区における土地利用の高度化及び住環境の保全
3) 良好な住宅系市街地の形成	① 低層住宅主体の住宅地の住環境の保全・整備	都市基盤が整った地域における、良好な住環境の保全あるいは一層の向上、敷地細分化防止
		基盤改善地区における狭あい道路の整備、主要区画道路ネットワークの整備、敷地細分化防止、不燃化促進
	② 中層住宅地区・中層住宅基盤改善地区の住環境整備	土地の有効利用、緑化スペース・オープンスペースの確保 都市基盤が整った地域における、良好な住環境の保全と向上、敷地細分化防止、不燃化・共同化促進、都市基盤の整備 基盤改善地区における狭あい道路の拡幅、主要区画道路ネットワークの整備、街区再編まちづくりの誘導、敷地細分化防止、不燃化・共同化促進、緑化推進

		防災まちづくり事業地区における老朽建築物建て替え促進、避難道路ネットワーク形成
4) 住工共存地区の形成		住環境との調和、操業環境の向上
5) 大規模敷地地区の 保全・活用	① 良好なオープンスペースの確保とみどりの保全	広域避難場所としての機能強化、オープンスペースの確保、みどりの保全・育成
	② 国家公務員宿舎などの跡地の有効利用	国家公務員宿舎などの跡地を活用した市街地整備の推進
	③ 小・中学校跡地の有効利用	防災性の向上や良好な住環境の整備、にぎわい創出など、まちづくりの進展を見据え、立地条件や規模などを考慮しながら、新たな価値を生み出す活用方策を検討

(7) 施策の内容

1) 区民の生活、まちの活力を支える商業・業務系市街地の形成

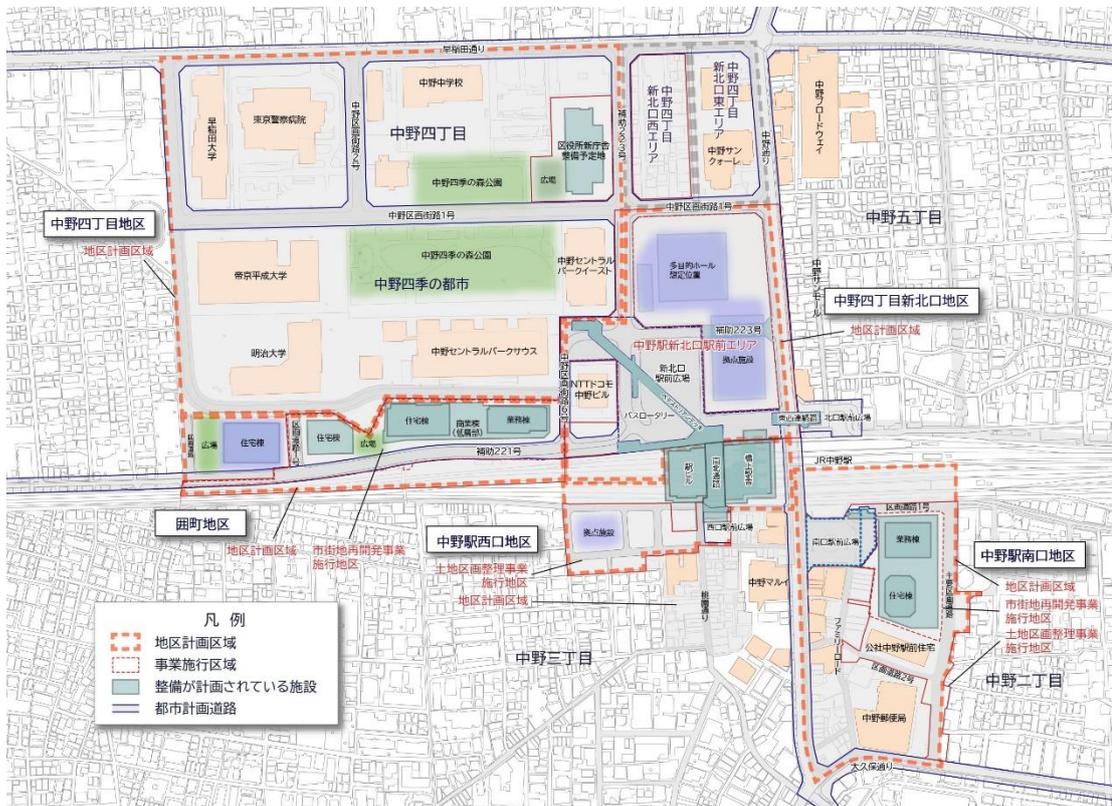
① 商業・業務地区の育成・整備

- 商業・業務施設などが集積する中野駅周辺、東中野駅周辺及び中野坂上駅周辺は、「商業・業務地区」として、土地の高度利用や建物の適正な更新をすすめるとともに、それぞれの個性を生かした魅力ある商業・業務機能その他多様な都市機能の立地を誘導します。
- 中野駅周辺は、区の中心拠点として区全体を持続可能な活力あるまちへとけん引するとともに、多様な都市機能が集積した「新たな活力とにぎわいのシンボル」の実現を図ります。このため、まちづくりにあたっては、グローバルな視点を持ちつつ、先進的なまちづくりをすすめます。
- 中野駅周辺では次の各地区において、それぞれのまちの成り立ちに基づいて、まちの個性を生かしながら、多様な都市機能の配置・集積をすすめるとともに相互のネットワーク化を図り、エリア全体として活力と魅力を高めていきます。

区分	
中野四丁目	<p>新北口駅前エリア 土地の高度利用を図りつつ、中野の顔及び東京の新たな顔としてふさわしく、人々が集う交流とにぎわいの中心として十分な魅力を備えた集客交流施設を含む複合施設の整備や運営を民間事業者とのパートナーシップにより行います。</p> <p>中野四丁目地区 区、国、事業者、土地所有者などが協働して地区のルールを設定し、土地の高度利用をすすめ、業務、商業、交流、教育、医療機能や官公庁施設、住宅、防災公園、オープンスペースなど多様な都市機能の集積する中野四季の都市（まち）の整備を行っており、今後も引き続き、一体的な管理を行うしくみを継続します。旧中野区立体育館跡地を中心に街区再編と土地の高度利用を図り、区役所新庁舎を整備します。</p>

	<p>冨町地区（東地区） 中野駅と中野四季の都市（まち）との近接性を生かし、商業・業務、都市型住宅などによる土地の高度利用をすすめます。</p> <p>（西地区） 周辺の土地利用と調和した良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地を形成します。</p> <p>中野四丁目西地区 市街地再開発事業により商業・業務・都市型住宅機能が集積した複合市街地を形成します。</p>
中野二丁目	<p>中野駅南口地区 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務、都市型住宅、公共公益機能の集積を図り、南口ににぎわいの核を形成します。また、駅南側に広がる商業地域や駅からなかのゼロホールへ向かう千光前通り沿道では安全で快適な歩行者空間を確保するとともににぎわいのある商業地域の形成を図ります。</p>
中野三丁目	<p>中野駅西口地区 土地区画整理事業により、新たな南側の玄関口として中野駅西口広場を整備するとともに、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅などの多様な都市機能が集積した複合市街地の形成を図ります。</p>
中野五丁目	<p>中野五丁目地区 中野サンモール、中野ブロードウェイをはじめとする個性と魅力を持った活力ある商業環境を向上させるため、老朽建物の建て替え更新、共同化や街区再編、道路空間や空地の創出などを誘導します。また、後背の住宅地については、繁華街と隣接しながらも利便性と安全性、快適性が保たれた居住環境の形成を図ります。</p>
中野駅	<p>各地区でのまちづくりと合わせ駅前広場の整備・再整備をすすめるとともに、中野駅西側南北通路・橋上駅舎・駅ビルからなる道路一体建物の整備を行い、西口改札を開設します。</p>

中野駅周辺まちづくりの概要図



《中野駅新北口駅前エリアの再整備》

中野駅新北口駅前エリアは、グローバルな都市活動拠点の形成を目指した区役所・サンプラザ地区再整備の事業化とともに、土地の有効利用及び安全で円滑な交通結節機能の実現に向けた街区再編の計画がすすめられており、周辺地区はもとより東京西部都市圏など広域への波及効果が期待されています。

《中野四丁目新北口地区まちづくり方針》

拠点施設の整備により、地域経済の発展や国際競争力の強化、まちの回遊性や安全・安心の向上を図り、持続可能で活力のある都市の形成に貢献していきます。

方針Ⅰ グローバル都市にふさわしい拠点形成

方針Ⅱ にぎわいと安全・安心の空間創出

方針Ⅲ ユニバーサルデザインによる公共基盤整備

《拠点施設整備・誘導の基本方針》

- ・中野にシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成
- ・公共公益性の向上につながる空間形成
- ・持続可能性を高める用途構成や機能

《中野駅新北口駅前エリア拠点整備事業》

中野駅新北口駅前エリア拠点整備事業では、令和10年度の竣工を目指し、現在、施設計画の検討がすすめられており、その位置・規模等、運営主体・管理等の詳細についても、今後の協議により定めていきます。



拠点施設整備事業のイメージ（今後の協議等の進捗により変更が生じる可能性があります）

《新しい区役所の整備》

現在の区役所庁舎は、築 50 年以上が経過し施設や設備の老朽化、バリアフリーの課題のほか、耐震性などの課題があることから、新しい区役所庁舎を旧中野体育館跡地に移転して整備します。(令和 6 年 3 月竣工予定)

新庁舎は、ICT などの情報化社会の進展に対応した施設とするとともに、低層階には、戸籍や転入・転出、子どもや福祉など区民の利用頻度が高い窓口を集約し、利便性を高めていきます。また、1 階にはコンサートや講演会など様々なイベントができるスペースを整備するほか、区民が集い交流・活動するスペースの確保や公共公益活動団体の拠点としての機能の充実を図ります。さらに、災害対策拠点として、災害応急活動や情報提供機能に必要な設備を備える計画としています。

整備がすすむ新庁舎



新庁舎のイメージパース



《区役所庁舎の変遷》

昭和 7 年(1932 年)10 月に中野区が誕生した後も、明治 39 年(1906 年)に建てられた中野町役場の庁舎(現宝仙寺境内)を区役所庁舎として継続使用していました。

区役所庁舎としては、まず昭和 11 年(1936 年)に、中野駅に近い中野二丁目 27 番 1 号(現中野郵便局)の地に建設されました。その後、執務スペースの増加に伴い、周辺に分庁舎を増築して対応していました。

現在の庁舎は、それまで分散されていた庁舎を合わせて建設され、昭和 43 年(1968 年)10 月に完成しました。建築時は 7 階建てでしたが、昭和 57 年(1982 年)にはさらに 8、9 階部分を増築しています。



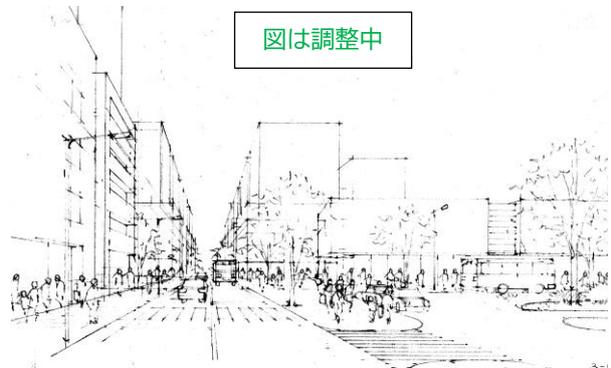
昭和 11 年から昭和 43 年まで使用した旧区役所庁舎



昭和 43 年に完成した現区役所庁舎

○東中野駅周辺の「商業・業務地区」については、駅周辺道路などの整備、歩行者の利便性や回遊性の向上、バリアフリー化など、交通結節機能の強化を図るとともに、周辺住環境と調和を図りつつ、土地の高度利用をすすめ、商業・業務施設や区民が交流を深められる施設などの立地、都市型住宅の供給を誘導し、交流拠点として育成します。

○中野坂上駅周辺は、新宿に近接する立地条件を生かし、商業・業務機能と都市型住宅などによる土地の有効利用をすすめます。



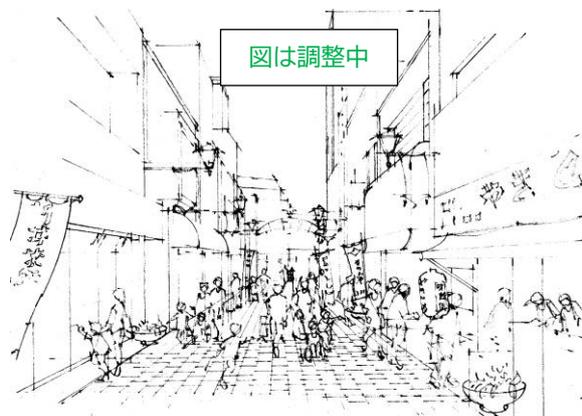
商業・業務地区のイメージ

②地域商業地区の育成・整備

○交流拠点となる西武新宿線、東京メトロ丸ノ内線の駅周辺など、商業施設が一定程度のまとまりをもって集積する「商業・業務地区」は、商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、区民の日常生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点となるよう育成します。

また、駅前広場や駅アクセス道路、歩行者空間などの交通関連施設の整備をすすめるとともに、安全で快適な買い物空間を創出するため、地元商店街・土地所有者などの理解と協力を得ながら、建て替えにあわせた敷地・建物の共同化や建物のセットバックにより、歩行者空間の確保を図ります。

○生活拠点となる駅周辺や、商業施設が一定程度のまとまりをもって集積する地域商業地区は、商店や住商併用建物を中心とした土地利用をすすめ、区民の日常生活を支え、地域の交流の核となるよう育成します。



地域商業地区のイメージ

2) 幹線道路沿道系市街地の形成

①主要幹線道路沿道地区の育成・整備

○主要幹線道路の沿道は、自動車交通などの利便性を生かして、商業・業務、流通施設、都市型住宅などの立地をすすめるとともに、土地の高度利用によりオープンスペースの確保を図ります。

また、沿道建築物の不燃化をすすめ延焼遮断帯としての機能を高めるとともに、無電柱化、緑化など魅力ある空間の形成を推進します。

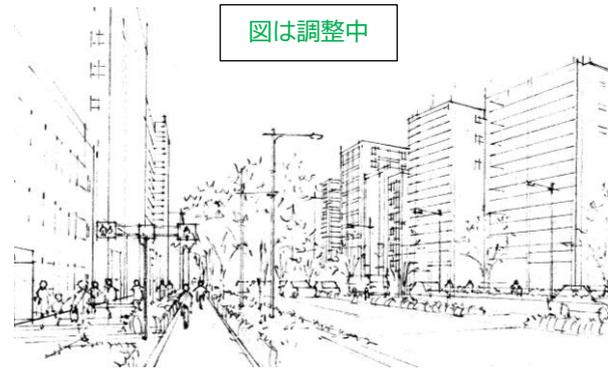
②補助幹線道路沿道地区の育成・整備

○補助幹線道路の沿道は、それぞれの地区の特性を踏まえて、1階に店舗を誘導する住商系あるいは専用住宅系の土地利用の増進を図り、敷地・建物の共同化など土地の有効利用をすすめるとともに、延焼遮断帯としての機能を高めます。

○既存道路のない箇所に新たに整備する都市計画道路の沿道については、道路整備の事業化にあわせ、地区の合意のもと面的整備やまちなみルール導入を図り、沿道地区の利用増進やみどり豊かで良好なまちなみの形成、後背地の住環境の向上を図ります。

③後背の住宅地との調和

○建物の中高層化や土地の高度利用が求められる商業系用途地域と、住環境の保全が求められる第一種低層住居専用地域が隣りあって指定されている地区においては、それぞれで生じているデメリットを解消するため、相互の緩衝となる中間的な指定地域を設けることなどにより、土地の高度利用と住環境の保全が図られるような土地利用を誘導します。



図は調整中

幹線道路沿道地区のイメージ



新青梅街道沿道（鷺宮三丁目）

3) 良好な住宅系市街地の形成

①低層住宅主体の住宅地の住環境の保全・整備

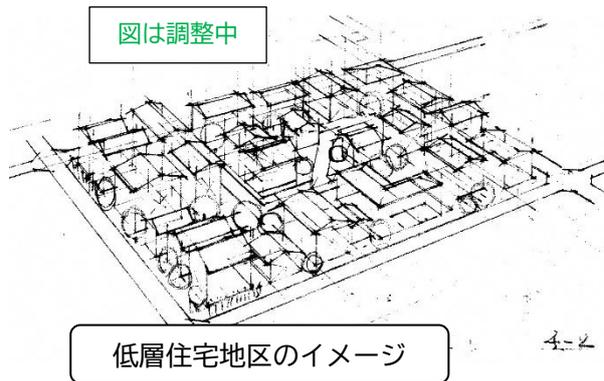
○土地区画整理事業により道路基盤が整備され、敷地にゆとりのある戸建て住宅が多く、みどり豊かな環境にある地区は、その良好な住環境を保全しつつ、より住みよい住宅地に育成します。このため、地区の将来ビジョンを作成し共有化のもと、敷地細分化の防止を図るとともに、良好な環境を守り、充実するための取組をすすめます。



低層住宅地区（江古田一丁目）

○道路基盤が脆弱な地区は、道路のネットワークが整った、安全に住み続けられる住宅地に改善します。このため、狭あい道路の拡幅整備や道路の体系的な整備、無電柱化をすすめ、良好な街区の形成を図るとともに、敷地の細分化を抑制し、個別建て替えが困難な建物については共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を創出するなど、良好な住環境づくりをすすめます。

○木造住宅が密集する地域では、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の導入や建築基準法による建ぺい率の緩和により耐火性の高い建物への建て替えをすすめるとともに、狭あい道路の拡幅やブロック塀の生垣化により、防災性の向上とあわせて、良好な住環境の形成を図ります。



○土地区画整理事業を施行すべき区域については、将来のまちのあり方について、地区住民・土地所有者の間で将来に向けてのビジョンを共有化した上で、うるおいのある住環境の保全、生活道路の改善、適切な土地利用の形成をすすめ、みどり豊かで健康・快適に暮らせるまちの実現を図ります。

②中層住宅地区・中層住宅基盤改善地区の住環境整備

○良好な中層住宅を中心として、土地の有効利用をすすめ、建て詰まりの解消、緑化スペースや建物まわりのオープンスペースの確保を図ります。

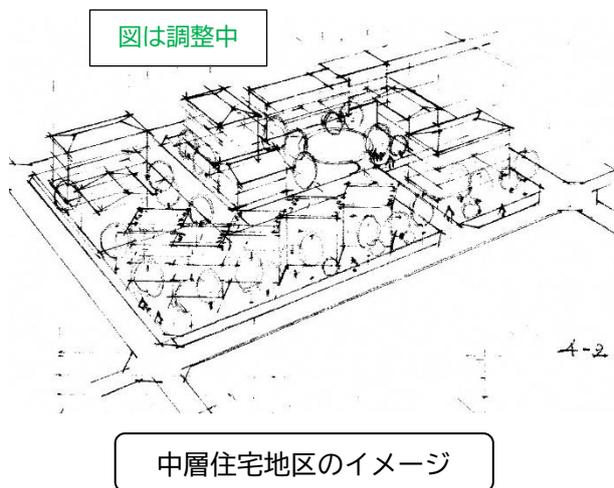


中層住宅地（上高田五丁目）

○都市基盤が一定程度整備されている地区については、良好な住環境を保全し、あわせて、必要に応じて道路の修景や公共空間の緑化など、都市基盤施設の質的向上により、住環境の一層の向上を図ります。

また、敷地細分化の防止を図るとともに、建物の不燃化・共同化を促進し、ゆとりある住環境の確保に努めます。

○都市基盤整備が遅れている地区については、狭あい道路の拡幅や区画道路ネットワークの計画的な整備を図ることで指定容積率の有効利用をすすめます。個別建て替えが困難な地区では、街区の再編と合わせて敷地の共同化による土地の有効利用を促進し、ゆとりある住環境の向上に努めます。



○住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）などを活用して防災まちづくりをすすめている地区については、災害に強く、快適な住環境を実現するため、安全な建物への更新、避難道路ネットワークの形成、まちづくりのルール化や緑化の推進などをすすめます。

③特定住宅団地地区の住環境整備

- 公営住宅等の集合住宅が立地する特定住宅団地地区では、将来にわたり公営住宅等が有効に活用できるよう、計画的に建て替えや修繕を行います。
- 将来的な公営住宅等の建て替えにおいては、民間活力の導入を図るとともに、立地と地域特性を踏まえ、利便性が高く生活しやすい住環境の整備の検討をすすめます。

4) 住工共存地区の形成

- 工場・車庫その他事業所などの操業環境の向上と周辺住宅地との調和を図りつつ、工業系の土地利用を行うことができる地区として維持します。
- 住宅と事業所などが混在する地区は、その集積度や周辺環境などを踏まえ「住工共存地区」として、特別用途地区・地区まちづくりルールなどの活用により立地条件を整え、住宅と工場・事務所などが共存するよう誘導します。



東京地下鉄（株）中野検車区

5) 大規模敷地地区の保全・活用

①良好なオープンスペースの確保とみどりの保全

- 一定程度の敷地規模を有する公園や住宅団地、学校は、大規模敷地地区として広域避難場所への活用を推進し、オープンスペースの確保やみどりの保全・育成を図ります。
- 用途廃止等により未利用となる土地・施設については、周辺地区における防災性の向上や良好な住環境の整備、にぎわいの創出など、将来的なまちづくりの進展を見据え、立地条件や規模などを考慮しながら、新たな価値を生み出していくとともに、適切な施設更新・保全を行う財源を確保するため、資産の有効活用を検討します。

②国家公務員宿舎などの跡地の有効利用

- 国家公務員宿舎などの用途廃止・用地処分に際して、その立地条件、周辺状況を踏まえて、住環境の保全や都市整備につながるような適切な土地利用が行われるように誘導するとともに、必要に応じて区で用地を取得し、まちづくりへの活用や公共施設の改善などをすすめます。

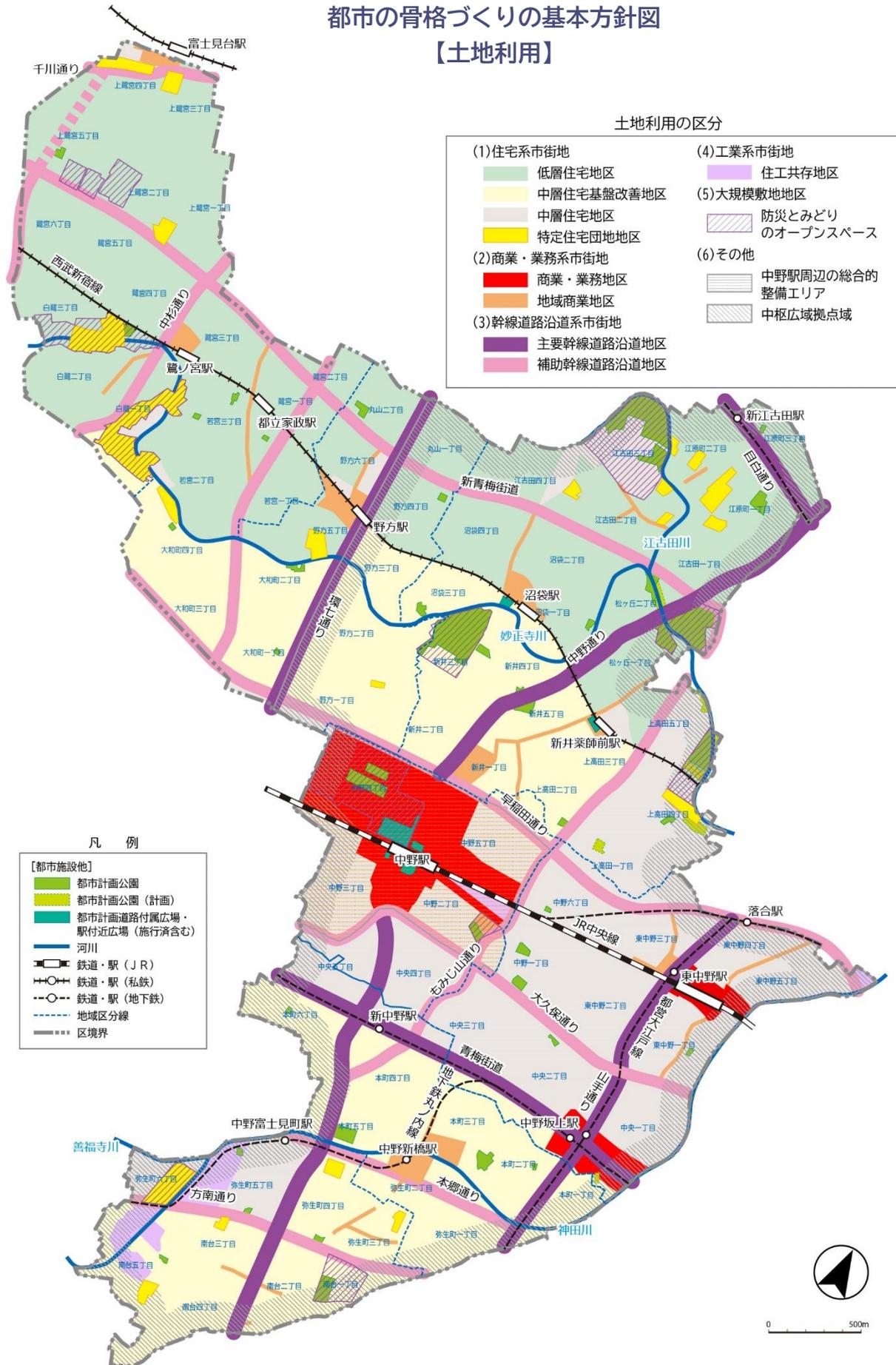
③小・中学校跡地の有効利用

- 用途廃止等による小・中学校跡地等の未利用施設・跡地は、大規模施設の整備・誘導、公共施設の移転、集約化・複合化、防災まちづくり、まちづくり用地、公園等の活用のほか、貸付又は売却の検討を行います。



東中野区民活動センター（旧東中野小学校跡地）

都市の骨格づくりの基本方針図
【土地利用】



2-2 【都市基盤】 安全で利便性の高い都市基盤の整備

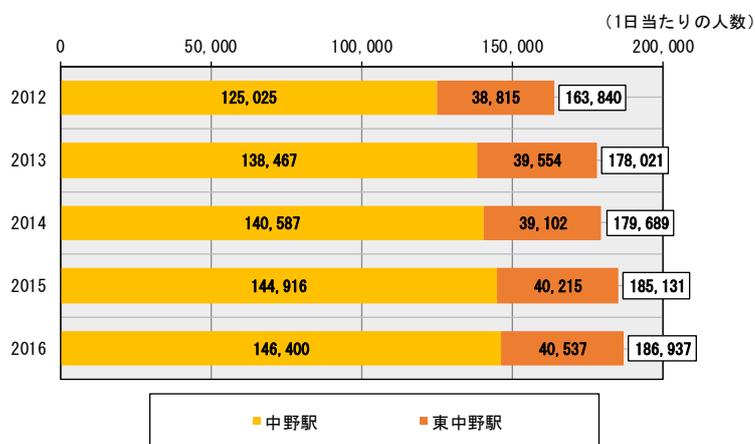
(1) 概況

①鉄道

○鉄道は、区内の東西方向に北から西武新宿線、JR中央線・総武線、東京メトロ東西線、地下鉄丸ノ内線、南北方向に都営大江戸線が通っています。

○JR中野駅は、JR中央線・総武線の停車駅、東京メトロ東西線の始発駅となっており、交通アクセスに優れた中野区内外への玄関口を形成しています。2012年（平成24年）に中野四季の都市（まち）がまちびらきし、それ以降に乗降客数が大きく増加しています。

鉄道駅乗客数の推移



(第58回中野区統計書 平成30年より)

○JR中野駅では、令和8年（2026年）完成の予定で西側南北通路、橋上駅舎等事業を実施しています。これにより、既存の南口・北口に加え、西側に新たな橋上駅舎と南北通路を建設するとともに、南北の駅前広場と一体的に整備することで、公共交通機関の利便性や歩行者の東西・南北方向の回遊性を確保していきます。



(中野駅西側南北通路 橋上駅舎等事業 パンフレットより)

○西武新宿線は、鉄道との交差道路や周辺道路の交通の円滑化を図るため、連続立体交差事業による開かずの踏切の解消を促進しています。現在、連続立体交差化が事業中の中井駅から野方駅間に加え、野方駅から井荻駅間が準備中区间となっており、東京

都によって事業化に向けた検討がすすめられています。

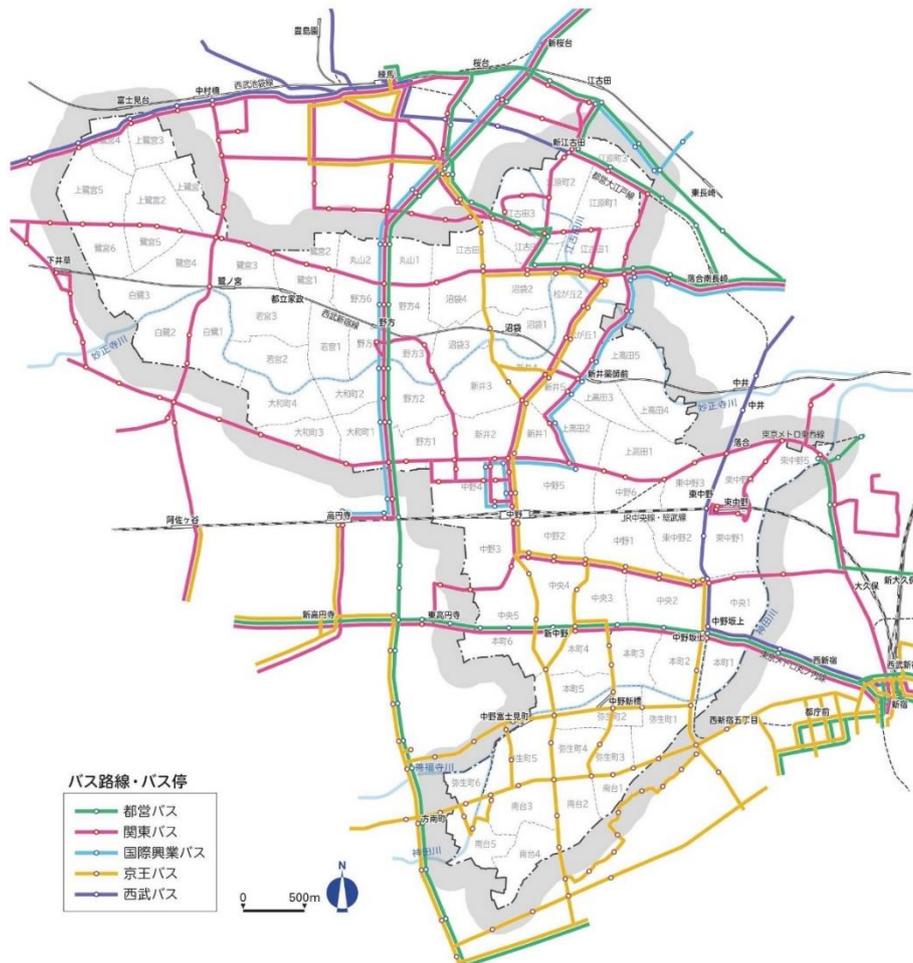
連続立体交差事業 事業認可区間・着工準備区間



②路線バス

- 区内の公共交通による南北移動は、主として路線バスが担っています。また、多くの路線バスは、中野駅を境に南北間で事業者が分かれています。
- 地域によって、行き先や便数等について、路線バスの利便性向上が求められています。

事業者別の路線バス網



③都市計画道路

- 都市計画道路は、安全で安心な区民生活、機能的な都市活動を支える、都市交通における基幹的な都市施設として、中央環状線新宿線と都市の骨格を形成する幹線街路などが決定されています。
- 国土交通省都市交通調査・都市計画調査（平成31年都市計画現況調査）によると、区内の都市計画道路（自動車専用道路を除く）の総延長40.08kmのうち、整備済は20.45kmで整備率は51.0%です。この整備率は23区平均66.1%に比べると8割程度にとどまっています。
- 近年では、環状6号線、区画街路1・2号線、中野歩行者専用道1号線が事業完了し、現在は、補助133号線、補助227号線、補助220号線、補助221号線、区画街路1号線、区画街路3・4号線、補助26号線、補助74号線、補助62号線のそれぞれ一部区間が事業化されています。
- これらの都市計画道路では、道路整備とあわせて、沿道建物の不燃化・耐震化による延焼遮断帯の形成、無電柱化、バリアフリー化などがすすめられています。
- 「東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」で、補助215号線（補助76号線～補助229号線）が「見直し候補路線（区間）」として、また、「東京都における都市計画道路の在り方に関する基本方針」で補助74号線（小滝橋付近～環状6号線）が「計画の変更（現道合わせ）」予定路線（区間）に位置づけられています。

都市計画道路の整備状況

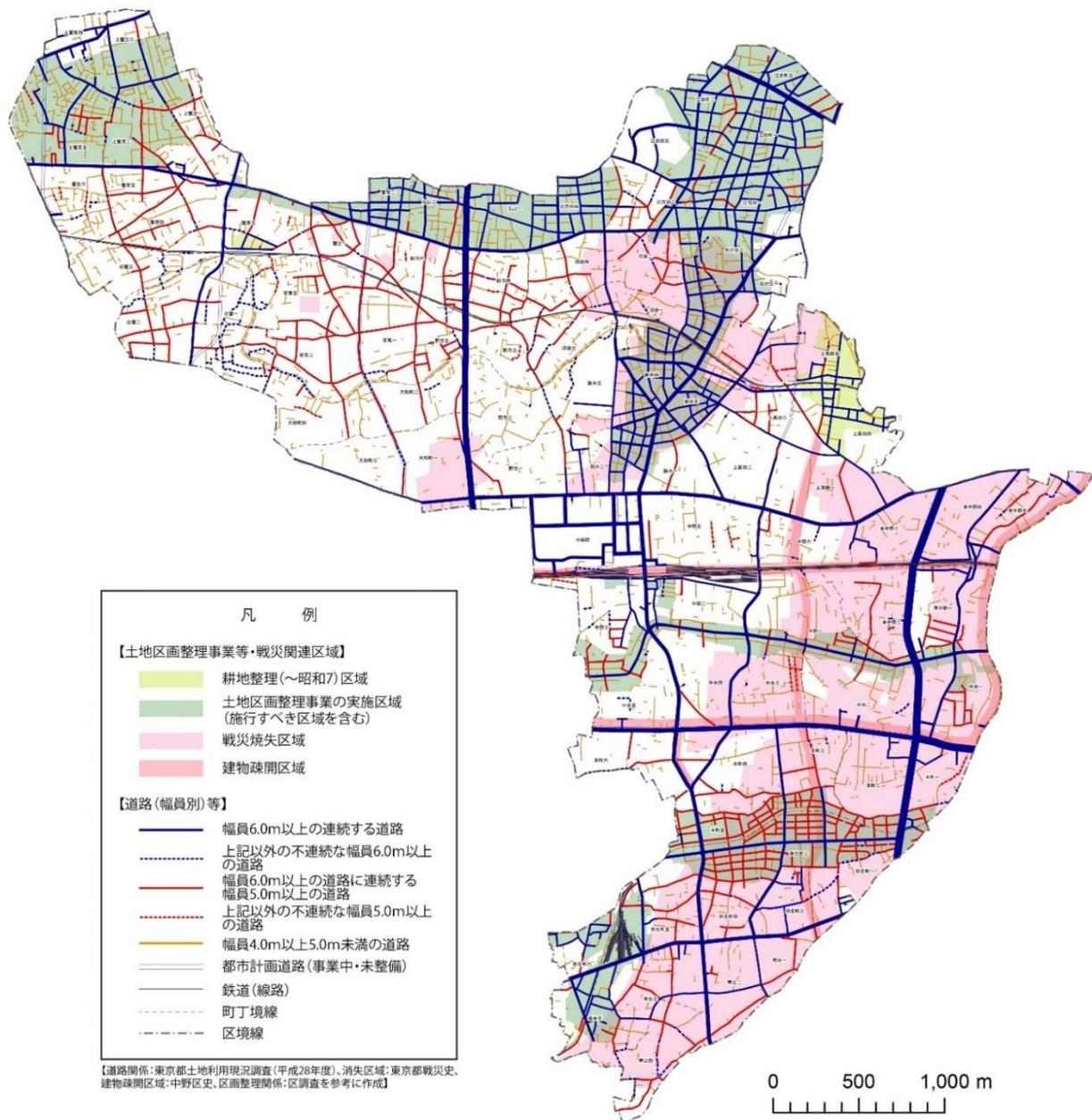


出典：中野区都市計画概要図（令和3年（2021年）3月1日現在）

④生活道路網の状況

○平成28年度土地利用現況調査に基づき区内の道路状況を幅員別に図示すると、下図のようになります。これによると、新青梅街道北側や区北部の中野通り沿道など過去に土地区画整理事業を施行した区域に幅員6m以上の道路網（青色）が広がっています。また、土地区画整理事業が行われた神田川周辺や、主に戦後に市街化がすすんだ西武新宿線の沿線に幅員5m程度の道路網（赤色）が整備されています。一方、幅員4m以上の道路がほとんどないエリアが、大和町地区や野方地区など早稲田通りの南北や、中央地区や本町地区など青梅街道の南北のエリアに広がっています。

幅員4m以上の道路と土地区画整理事業等実施区域の分布

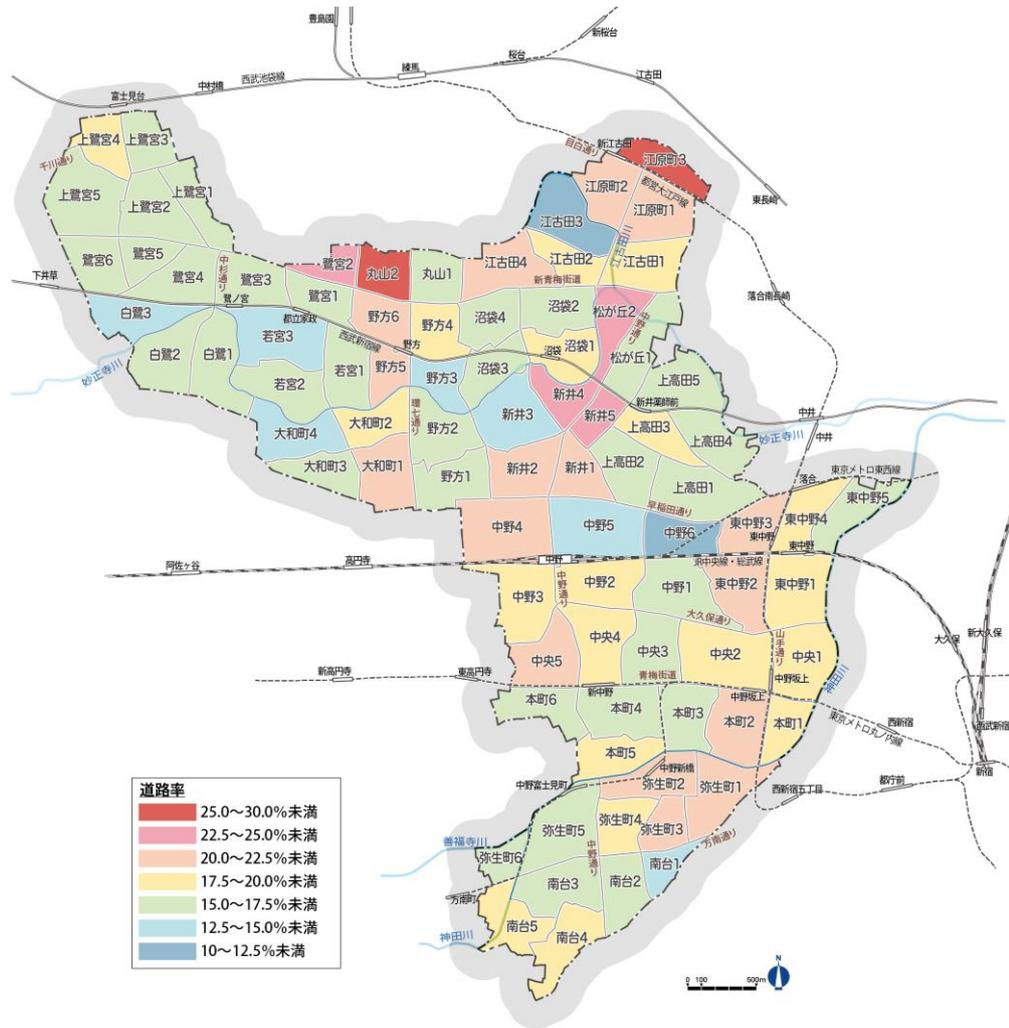


⑤道路率

○平成28年度土地利用現況調査によると、中野区の道路率は17.7%であり、23区では低い方から4番目にあたります。

○町丁別にみると、西武新宿線の南側エリアで道路率の低い地区が多くなっています。

町丁別の道路率の状況



道路率

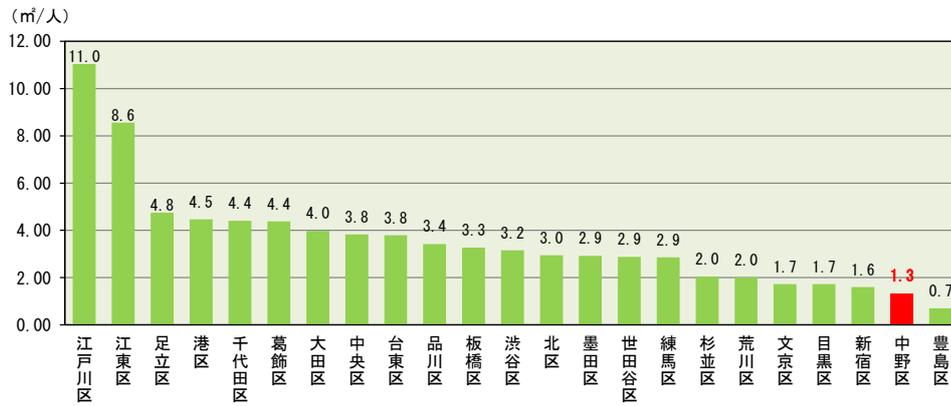
中野区		17.7%			
1位	江原町三丁目	27.5%	81位	新井三丁目	13.2%
2位	丸山二丁目	27.4%	82位	中野五丁目	13.2%
3位	新井四丁目	24.0%	83位	南台一丁目	12.7%
4位	松が丘二丁目	23.9%	84位	中野六丁目	11.6%
5位	鷺宮二丁目	23.2%	85位	江古田三丁目	11.1%

出典：平成28年度土地利用現況調査

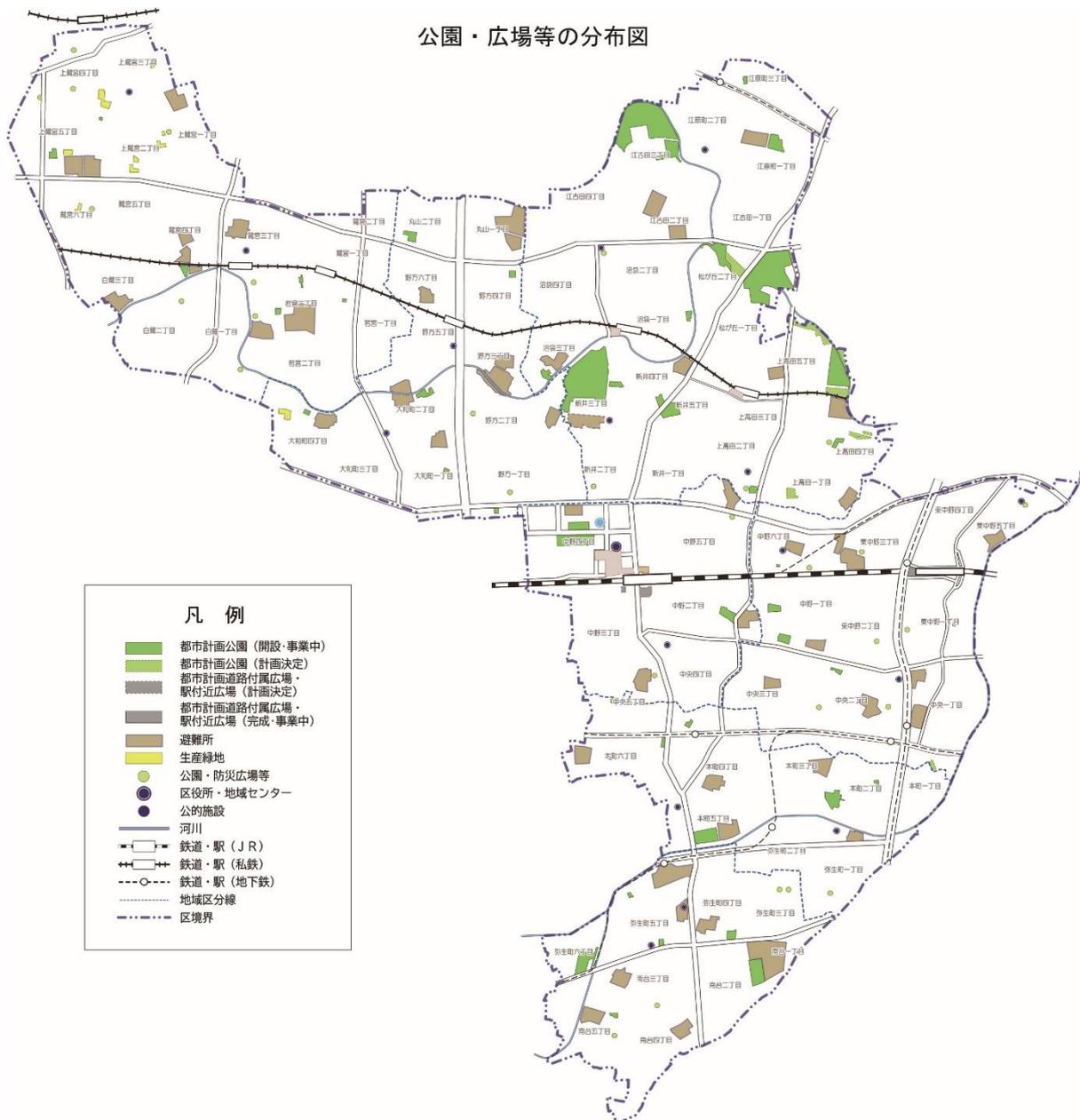
⑥公園の状況

○国土交通省都市交通調査・都市計画調査（平成31年都市計画現況調査）によると、中野区の1人あたりの都市計画公園の面積は東京23区では豊島区に次いで2番目に少ない状況にあります。一方、供用率は85.6%で高い方から5番目にあたります。

1人あたり公園面積の23区比較



公園・広場等の分布図



(2) 課題

①集約型都市構造への移行につながる都市基盤整備

- 中野駅周辺における都市基盤の整備や西武新宿線の連続立体交差事業などにより、都市機能の再編や集約化がすすめられています。今後は、都市基盤整備にあたっては集約型都市構造への移行も考慮して適正に誘導していく必要があります。

②公共交通の重視

- 超高齢社会への移行や、地球温暖化への対策を考慮すると、主な移動手段としては鉄道や路線バスなどの公共交通の利用拡大が重要となります。
- 都市計画道路等の整備の進展を見据えて、路線バス網の再編・充実など公共交通の検討が必要です。
- 駅舎や歩道空間等におけるバリアフリー化の推進や、移動に制約のある人を支援するためのサービス向上への取組が必要です。
- 交通渋滞の原因となる西武新宿線の踏切解消のため、連続立体交差化の早期実現が必要です。

③道路の整備と交通ネットワークの構築

- 円滑な交通ネットワークの確保、また延焼遮断帯や安全な避難経路確保の観点からも、幹線道路（主要幹線道路、補助幹線道路、地区幹線道路）と主要区画道路・区画道路からなる役割に応じた道路のネットワーク整備を行うことが重要です。
- 自動車・自転車・歩行者が、それぞれ安全に通行することができ、さらに環境に配慮した道路網を構築することが必要です。
- 狭あい道路については、狭あい道路拡幅整備事業や地区計画等を活用しながら引き続き拡幅をすすめることが必要です。

④公園等の整備と計画的な更新

- 区民1人あたりの公園面積を増やすための新たな公園整備に加えて、民間開発やまちづくりのなかでも公園やオープンスペースの整備をすすめる必要があります。
- 既存の公園については、地域住民の要望や利用状況も踏まえ、計画的な更新が必要です。

⑤河川改修等による健全な水循環

- 河川改修等による治水や親水、河川以外の土地の保水機能の向上など、さらに健全な水循環の整備が必要です。
- 河川は良質な地域資源であり、親水性を高めるとともに、水辺のネットワークを構築していく必要があります。

⑥老朽都市基盤の計画的な更新

- 都市基盤の老朽化対策は長期的な視点に立った長寿命化修繕計画等に基づいて、今後も計画的に更新等をすすめ、財政負担の軽減、平準化を図ることが必要です。

(3) 基本的考え方

<交通ネットワーク、公共交通>

- 人にやさしい交通体系の整備（公共交通の重視、ユニバーサルデザイン、安全・快適に歩くことができる道づくりなど）
- 西武新宿線の連続立体交差化の実現
- 鉄道駅の交通結節機能の強化（駅前広場、駅アクセス道路など）
- 利便性が高く、誰もが利用しやすい公共交通の整備
- 中野駅周辺などにおける居心地が良く歩いて楽しくなるまちなかづくり

<道路、公園、河川・下水道>

- 都市計画道路や生活道路ネットワークの体系的な整備、狭あい道路や行き止まり道路の解消
- 歩行者・自転車利用のための質の向上
- 公園等の整備
- 集中豪雨等による水害を防ぐ治水対策、親水空間の整備

(4) 都市のイメージ

- 利用しやすく利便性の高い公共交通が充実し、安全に歩くことができる歩行者空間がネットワークされ、車に依存せず、人々が気軽に外出したくなるまち
- 西武新宿線沿線の踏切による渋滞の解消や周辺道路の円滑化、各駅の交通結節機能の強化が図られ、合わせて駅周辺のまちづくりによって、新たな交流拠点・生活拠点としての基盤が整ったまち
- 幹線道路の整備がすすみ、円滑な自動車交通と歩行者の安全性や快適性が確保されるとともに、延焼遮断帯としても機能するまち
- 狭あい道路の解消、生活道路ネットワークの整備がすすみ、安全・快適な歩行環境や、消防車を含む自動車の円滑な通行が実現したまち
- 身近にスポーツや散策、休息することができる公園や緑が充実し、区民が健康に過ごすことができるとともに、緊急時における区民の安全な避難活動など防災性にも寄与するまち
- 水害に対応した治水機能をもち、区民にうるおいをもたらす親水空間としても機能するまち

(5) 施策の体系

施策の方針	項目	内容
1) 人にやさしい交通体系の整備	①公共交通の重視	公共交通の充実、利便性向上
2) 公共交通の整備	①西武新宿線の連続立体交差化	西武新宿線の連続立体交差化の実現、駅の交通結節機能強化
	②南部地域の鉄道新線整備	京葉線の中央線方面延伸新設路線の整備促進、区内新駅誘致に向けた働きかけ
	③駅舎の整備	駅舎の改良・整備、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化
	④公共交通利用環境の整備	バスターミナル、タクシープールや乗降場の整備、新たなモビリティへの対応、まちなかの結節空間
3) 体系的な道路等の整備	①幹線道路のネットワークの整備	都市計画道路の事業化の推進、歩行者空間の確保、無電柱化、街路緑化
	②生活道路のネットワークの整備	防災道路としての機能を持ち、地区内の歩行・自転車の主要動線となる主要区画道路の整備
		区画道路の整備、狭あい道路の整備
	③駅周辺の基盤整備	交通結節機能の強化（駅前広場、乗継動線、アクセス道路など）、ユニバーサルデザインによる整備
④駐車場の整備	鉄道駅周辺、商業・業務地区などにおける自動車駐車場の整備、荷捌き対応の共同駐車場の整備	
4) 歩行者・自転車利用のための質の向上	①安全・快適に歩けるみちづくり	交通規制など歩行者安全対策、歩行者空間の整備による歩行者優先のみちづくり、バリアフリー化の推進
		通学路・通園路における歩行者安全施設の整備
		商店街通りにおける安全で快適な買い物空間の形成
		河川沿いの遊歩道のネットワークの整備
	②自転車が安全に利用できるみちづくり	自転車走行レーンなどの安全な自転車通行空間の整備
		駅周辺、商店街などにおける自転車駐車場の整備
5) 都市基盤施設の整備	①防災機能を備えた公園の整備	防災機能を備えた大規模公園の整備
	②公園等の新設・改修	都市計画公園の整備促進、既存公園の計画的な改修、利用者ニーズの変化への対応
6) 水循環	①治水対策と親水施設の整備	河川改修、治水施設の整備促進
	②保水機能の向上	土壌の保水機能の向上、地下水脈の保全

(6) 施策の内容

1) 人にやさしい交通体系の整備

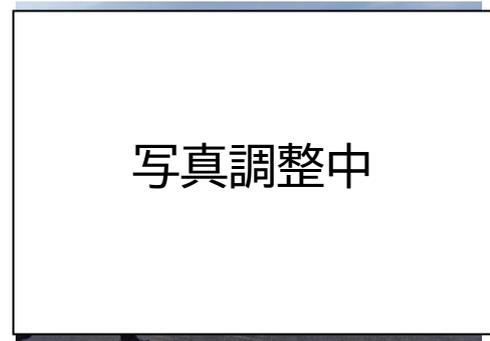
①公共交通の重視

- 子どもから高齢者、障害者まで誰もが利用できる公共交通機関は、超高齢社会、脱炭素社会における移動手段として重要性が増しています。鉄道、バスなどの公共交通を重視し、その充実や利便性の向上に努め、利用促進を図ります。
- 高齢者や子どもにとっても移動しやすく出かけたくなるような環境や、過度に自動車に依存しない社会の実現をめざして、鉄道、バスなどの公共交通を充実します。
- 誰もが利用しやすく利便性の高い公共交通環境の整備をめざし、公共交通の結節点となる駅について乗継動線の効率化、駅前広場の整備などにより交通結節機能を強化するとともに、車両や駅・駅周辺などにおけるユニバーサルデザインの導入、バリアフリー化を推進します。
- 新たな交通結節点として、各地域のまちづくり等による公共施設（公園・区有施設等）や民間開発を契機に、今後整備される施設への交通機能の導入を公民の連携と地域との協働で検討・推進します。
- 区の交通施策を総合的にすすめるため、区内の交通ネットワーク形成の検討等により、誰もが利用しやすく円滑に移動できる交通環境の整備等をすすめます。
- 公共交通機関の充実に加え、安全で快適に歩くことのできる歩道整備や自転車の利用しやすいみちづくりを推進し、人々が出かけたくなるまちの実現をすすめます。

2) 公共交通の整備

①西武新宿線の連続立体交差化

- 西武新宿線の連続立体交差化早期実現を図り、開かずの踏切の解消を促進します。
- 連続立体交差事業に合わせ、各駅周辺の交通結節機能強化を図るため、駅前広場の整備や駅へのアクセス道路を整備します。また、交通広場では、バス、タクシー、家用車の乗降場を確保し、人々が利用しやすい交通広場を整備します。
- 連続立体交差事業を契機として、中野区北部における南北方向の道路ネットワークの強化を図るため、西武新宿線沿線における都市計画道路の整備を促進します。
- 中井駅から野方駅間の連続立体交差事業により新たな活用が可能となる鉄道事業用地（鉄道上部空間）については、沿線まちづくりにおいて、安全で快適な歩行者空間、広場・オープンスペースの確保など、「防災・交通環境・にぎわいの創出・緑化」に寄与する活用が図れるよう、関係機関と調整を図りながら検討をすすめます。



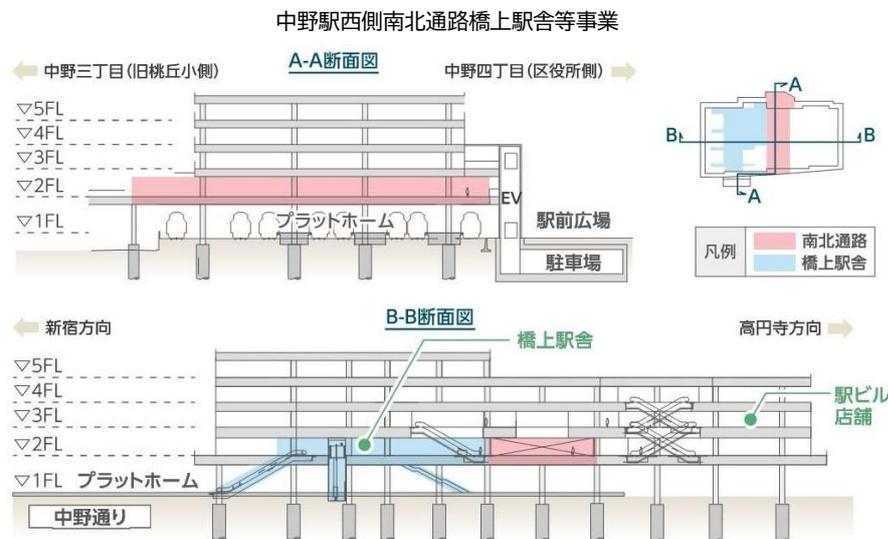
西武新宿線沼袋駅前

②南部地域の鉄道新線整備

- 中野区の公共交通網のさらなる充実のため、交通政策審議会により答申されている京葉線の中央線方面延伸新設路線の整備（※）の促進と、区内新駅誘致に向けた働きかけをすすめます。

③駅舎の整備

- 中野駅については、中野通りの西側に橋上駅舎（西側改札）と合わせホームエレベーターの設置等を行いバリアフリー化を推進するとともに、南北通路を橋上駅舎と一体的に整備することで、中野四丁目や中野三丁目へ向かう安全な歩行者動線の確保と利便性の向上を図ります。



- 西武新宿線の連続立体交差事業によって再整備される各駅については、高齢者や障害者などを含めた、誰もが駅を快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化を鉄道事業者に要請し、交通結節機能の向上や移動しやすく利用しやすいまちの実現を図ります。
- 駅舎の改良にあたっては、自動券売機の工夫や改札口の幅員確保、エレベーター・エスカレーターの設置など車いす利用者なども容易に利用できるような改善や、視覚障害者のための誘導用ブロックや誘導鈴など誘導設備の設置や音声などによる案内などをすすめるよう鉄道事業者に要請します。

④公共交通利用環境の整備

- 鉄道との円滑な乗り継ぎなどを図るため、バスターミナルやタクシープール、バス・タクシーの乗降場などの整備をすすめます。
- バス利用の利便性を高めるため、バス案内システムの充実やバス待ち等の環境整備をすすめます。
- 新たなモビリティ等の新技術に対応するため、まちなかの結節空間の創出など円滑な普及に関する取組をすすめます。

※中央線方面延伸新設路線：平成12年の運輸政策審議会答申で、2015年までに整備着手することが適当とされたJR京葉線東京駅から新宿・三鷹駅と経由して中央線に至る新設ルートは、平成28年交通政策審議会第198号答申において、収支採算性に課題があるため、関係地方公共団体・鉄道事業者等において、事業計画について十分な検討が行われることを期待する路線として位置づけられています。

3) 体系的な道路等の整備

① 幹線道路のネットワークの整備

【主要幹線道路・補助幹線道路】

- 広域的な道路ネットワークの整備と防災生活圏(※)の外周となる延焼遮断帯の形成を図るため、既に都市計画決定している主要幹線道路や補助幹線道路の事業化を推進します。
- 道路整備にあたっては、一時的な停車のための停車帯や交差点付近の右折車線や自転車レーンの設置をすすめるとともに、自動車による排気ガスや騒音の発生を抑制するため、道路構造などにおける工夫を行います。
- 歩行者の安全性や快適性を向上させるため、十分な幅員をもつ快適な歩行者空間の確保や適切な間隔での横断施設の設置、段差の解消によるバリアフリー化を図るとともに、無電柱化や街路緑化をすすめます。
- 沿道のまちづくりと連携し、沿道のにぎわいや後背地における住環境の向上に配慮しながら整備をすすめます。
- 「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」に位置づけられた優先整備路線については整備を促進します。また、「見直し候補路線（区間）」として位置づけられた路線（区間）については、地域の十分な理解を得ることを前提に検討し、計画の方向性を決めた後、必要な都市計画の手続きをすすめます。
- 「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」で計画変更の予定となった路線については、沿道市街地の将来像や地域の実情を踏まえて、沿道の用途地域など関係する計画等について東京都などと調整した上で、必要な都市計画手続を行っていきます。また、今後事業化に向けて立体交差計画の要否を検証する予定となった交差点については、沿道の用途地域など関係する計画等について、東京都などと調整した上で、必要な都市計画手続を行っていきます。



青梅街道（新中野駅周辺）



山手通りと早稲田通りの交差点



早稲田通り

※防災生活圏：大震災時の市街地大火から区民の生命と財産を守るため、延焼遮断帯の整備とこれらによって囲まれた圏域内のまちづくりによって、「火を出さない、火をもらわない」ブロック（＝防災生活圏）を形成するもので、安心して住める「逃げないですむまち」づくりをめざすもの。

②生活道路のネットワークの整備

- 市街地における安全・快適な歩行環境や、消防車を含む自動車の円滑な通行の向上、建て詰まりの解消とオープンスペースの確保に向け、また、居心地が良く歩きたくなるまちなかの実現をめざして、生活道路のネットワークを整備します。
- 整備にあたっては、地域の特性や緊急性などを考慮し、地区住民・土地所有者等の理解と協力を得ながら、地区計画や土地区画整理事業、市街地再開発事業などの手法を活用して、計画的にすすめることとし、次のような考え方を基本として取り組みます。

〈主要区画道路の整備〉

- ・主要区画道路は、既存道路を拡幅整備することを基本に、幹線道路網の間で概ね500m間隔ごとに路線を確保します。
- ・主要区画道路は、幹線道路からの不要な通過交通を抑制しつつ、地区内で発生する自動車交通の集散機能、災害時の消防活動・避難経路などの機能を果たす主要な防災道路として整備をすすめます。
- ・また、地区内の歩行者や自転車の主要動線として、歩車道の分離などの交通安全対策を図るとともに、沿道の緑化推進や道路状況などを踏まえた無電柱化をすすめます。



地区集散道路(平和の森公園周辺地区)

〈区画道路の整備〉

- ・区画道路は、地域の防災性の向上を図るため、4m以上の幅員を確保することを基本とし、消防車両などの緊急車両の通行を考慮して6m程度の幅員をもつ道路を適切に配置します。
- ・区画道路は、無電柱化による有効幅員の確保やすみ切りの確保に努めるとともに、道路構造の工夫による車の速度の低減や交通規制などを効果的に組み合わせ、歩行者優先の道路として整備します。
- ・6m以上の幅員を持つ区画道路の配置がむずかしい場合には、幅員4m以上の道路を活用し、沿道建物の壁面後退やブロック塀の除却・生け垣化の誘導、無電柱化などを合わせることで、有効な空間の拡大に努め、緊急車両の通行を確保するとともに良好な住環境の形成を図ります。
- ・中層住宅地区・中層住宅基盤改善地区では、建築時における指定容積率の確保を図るため、効果的な道路拡幅整備などの手法について検討します。
- ・幅員4m未満の狭あい道路は、建て替えなどを通じ、拡幅整備をすすめるとともに、良好な住環境形成に向けて沿道のブロック塀の除却や生け垣化を誘導します。



区画道路(平和の森公園周辺)

③ 駅周辺の基盤整備

○中野駅周辺は、区の中心的な交通結節点として、歩行者優先・公共交通重視の道路・交通ネットワークの構築を図り、周辺開発、駅舎整備に合わせて、駅前広場や駅アクセス道路などの交通結節機能を強化し、歩行者の東西南北の回遊性を確保し、中野の顔及び東京の新たな顔として魅力ある駅周辺の基盤を整備します。

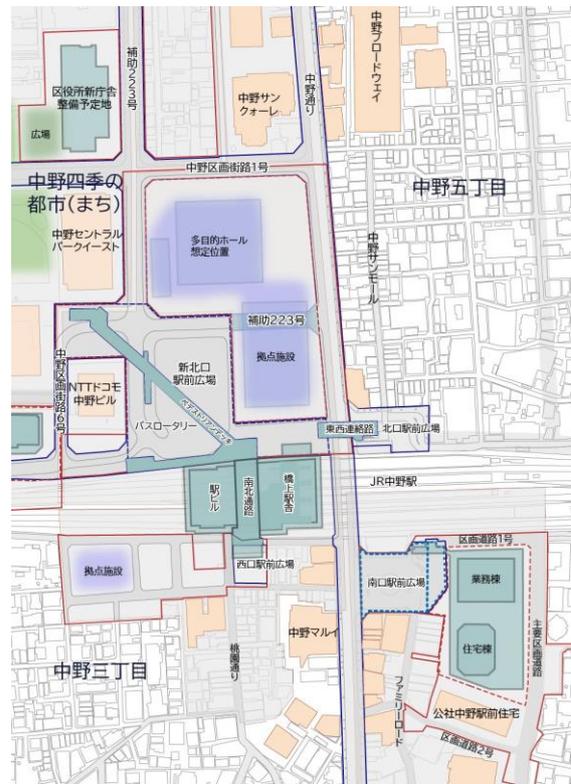
そのため、中野駅西側南北通路・橋上駅舎・駅ビルからなる道路一体建物の整備を行い、西口改札を開設します。これに合わせて、駅舎と中野四季の都市(まち)や新北口駅前エリアをつなぐペDESTリアンデッキや駅前バスロータリーを備えた新北口駅前広場を整備するとともに、中野三丁目方面への新たな昇降口となる駅前広場を整備し、西側南北通路を介した新たな歩行者動線を確保します。

また、中野二丁目では市街地再開発事業に合わせて南口駅前広場の拡張整備をすすめるため、交通結節機能と駅前歩行者空間の拡充を図ります。駅前広場の整備にあたっては、人々が集える小空間やみどりのスペースを取り入れたうるおいの空間を創出するなど、区の中心にふさわしい個性ある整備をすすめます。

○拠点となる駅周辺では、土地区画整理事業や市街地再開発事業を活用し、都市計画道路や駅前広場、歩行者空間、オープンスペースなどの都市基盤の整備をすすめます。

○過密を回避し、風通しがよく余裕のある空間を創出するため、土地の高度利用等による公開空地等の創出、道路の拡幅・新設整備や道路構造の再配分などによる歩行者空間の充実、公園整備や屋上緑化などによるオープンスペースの創出などをすすめます

○東中野駅東口周辺は、西口周辺との調和を考慮しつつ、土地の高度利用をすすめるこ



中野駅周辺の基盤整備

写真調整中

中野駅北口のバス乗り場



駅前のオープンスペース(中野坂上駅)

とにより、駅前空間を創出し、まちと駅の結節機能強化を図ります。

- 西武新宿線の各駅周辺は、連続立体交差化とあわせて、バス乗降などのための駅前広場や駅アクセス道路の整備をすすめます。
- 駅周辺の道路の整備にあたっては、自動車と歩行者通路・自転車通路の分離、誘導ブロックの設置、段差の解消などを図り、誰もが安全・快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化をすすめます。



東中野駅東口

④駐車場の整備

- 中野駅周辺など不特定多数の車利用が想定される地区については、駐車場の十分な整備及び有効活用を図るため、駐車場整備地区の指定のほか、駐車場案内システムなどを検討します。また、商業・業務施設などに対しては、利用者・荷捌きの需要に応じた駐車場の整備を指導、誘導します。
- 中野駅周辺での不特定利用に対応した都市計画駐車場を新北口駅前エリアの拠点施設内に決定しており、拠点施設と合わせ整備をすすめます。
- 中野駅周辺においては、東京都駐車場条例に基づく駐車場の地域ルールを導入し、地区間の需給のアンバランスの解消や駐車場の集約化、荷捌き駐車場の確保など、地区の課題解消を実施します。

また、交通集中の分散や抑制に向け、自転車・自動車駐車場の適正な配置・供給をすすめることで自動車と歩行者・自転車との錯綜の緩和を行い、駅利用者や駅周辺を訪れる来街者の安全確保や駅周辺のにぎわい醸成、都市空間の魅力向上を図ります。

- 駅周辺や商店街における路上での荷捌き駐車場の解消などを図るため、地域荷さばき駐車場の確保を誘導します。



中野通り沿道

4) 歩行者・自転車利用者のための質の向上

①安全・快適に歩けるみちづくり

【歩行者優先のみちづくり】

- 歩車道が分離されていない道路は、違法駐車や車の速度低減、無秩序な駐輪の防止などに向けて、道路構造の見直しや交通規制などを効果的に組み合わせ、歩行者の安全対策の充実を図ります。

- 高齢者や障害者などが安全に移動できる連続した歩行者空間を確保するため、高齢者や障害者の施設、商店街のアクセス道路などを中心に重点的に整備をすすめます。
- 中野駅周辺では、周辺の再開発とも連携し、歩いて回れる安全で快適な歩行者ネットワーク、滞留空間の確保を図ります。



中野駅周辺の歩行者空間

【子どもの安全を守る通学路の整備】

- 通学路や通園路などは、歩道やガードレール、横断施設など歩行者安全施設を重点的に設置するとともに、車の速度を低減させるための道路構造の改善、通学路・通園路と認識しやすい環境整備をすすめるとともに、主要な通学路は、スクールゾーンなど交通規制を図るなど、児童・生徒が集中する時間帯の安全確保対策の充実を図ります。
- 学校や保育園などの子ども関連施設は、施設の周辺に魅力ある空間の確保や緑化などをすすめ、快適で安全な通学環境を整備します。
- 中野区通学路安全点検プログラムに基づき、区立小学校すべての通学路について関係機関との連携により点検し、安全な通学路の確保に向けて道路標識の新規設置や補修などの対策を行います。

【買い物道路の整備】

- 商店街などの買い物道路は、商店街などの協力を得ながら、カラー舗装や道路施設の工夫を図るとともに、買い物客などが多い時間帯の一般車両の通行規制を行うなど、安全な買い物空間を形成します。
- 買い物客などの快適な通行空間を確保するため、無電柱化の促進を図るとともに、商店街に対して、商店の共同化などを通じた公開空地の確保と自転車駐車場の設置、路上での商品陳列の防止などを求めています。



安全な買い物空間の形成

【遊歩道・歩行者空間のネットワーク整備】

- 神田川などの河川沿いにおいて、河川改修にあわせた管理用通路の拡幅、みどり豊かな遊歩道としての整備や沿道の緑化を推進し、快適な歩行者空間のネットワークを創出します。
- ゆとりある歩道や歩行者の安全性を確保した歩車融合の生活道路などのネットワークの整備をすすめ、区民や来訪者などが安全・快適に歩くことができる環境を整えます。
- ゆとりある歩行者空間が形成された山手通りや中野四季の都市(まち)周辺の道路は、街路緑化や沿道緑化のさらなる充実を図り、楽しく歩くことができる散歩道として魅力をさらに高めます。

②自転車が安全に利用できるみちづくり

【自転車通行空間の整備】

- 区民にとって最も身近で、かつ、地球環境にやさしい乗り物である自転車の安全な通行空間を確保するため、幹線道路を中心に自転車専用通行帯などの設置をすすめます。
- 鉄道や路線バス等の公共交通ネットワークを補完し、区民の健康と交通混雑の緩和等を図るため、自転車ネットワークを適切に構築し、自転車の安全で円滑な利用を推進します。
- シェアサイクルをはじめとした自転車の活用は、実証実験等で効果を検証しながら導入をすすめます。
- 路上違法駐車の解消を図り、自転車利用者の安全な通行を確保します。

【自転車駐車場の整備】

- 駅周辺の自転車駐車場の整備を推進するとともに、その整備と連動して自転車放置規制区域の指定をすすめ、放置自転車の撤去を強化します。
- 一定規模以上の商店、銀行などの新築・増築には、自転車駐車場の設置義務を徹底します。



自転車・歩行者空間（中野区街1号線）



自転車レーン（けやき通り）



中野四季の森公園地下自転車駐車場

5) 都市基盤施設の整備

①防災機能を備えた公園の整備

- 都市基盤施設としての公園は、延焼防止など災害時における被害の抑止や緩和、発災後の救援・復旧等の活動の拠点など、防災上重要な役割を果たします。今後とも面積の拡大を図るとともに、防災機能を備えた大規模公園の整備をすすめます。
- 公共施設の施設再配置に伴う跡地等は、地域特性を考慮し必要に応じて防災機能を備えた公園として整備をすすめます。

写真調整中

中野四季の森公園

②公園等の新設・改修

- 地域の防災力の向上を図るため、都市計画公園の整備をすすめます。
- 子どもから高齢者までの様々な人が、憩い、遊び、にぎわう魅力ある公園の整備をすすめます。
- 交流や休憩スペースのほか、防災機能、まちのにぎわいやレクリエーションとしての場の提供など、まちなかのオープンスペースには多様なニーズがあり、再開発など民間活力も効果的に活用し整備をすすめます。

写真調整中

南台いちよう公園

6) 水循環

①治水対策と親水施設の整備

- 神田川流域（神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川）の河川改修、神田川・環状七号線地下調節池などの貯留施設、下水道の整備などの治水施設の早期整備を東京都に要請します。
- 治水対策とあわせて、河川管理用通路や河川沿いの公園などを利用して一体的な親水施設の整備をすすめ、平常時における豊かで快適な水循環と、災害時における安全な水循環を形成します。



神田川の改修工事

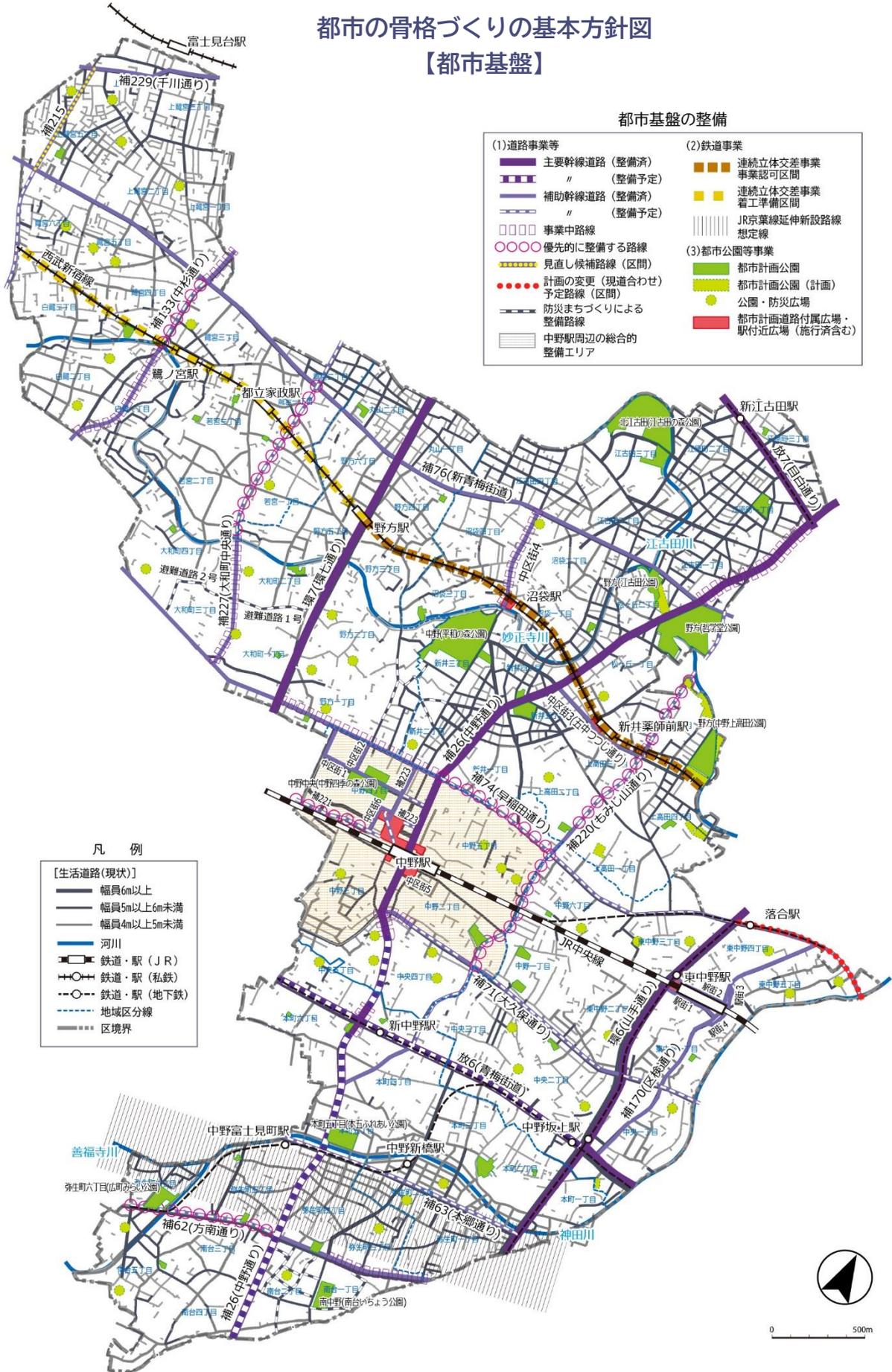


妙正寺川の親水テラス

②保水機能の向上

- みどりの保護・育成に努めるとともに、浸透ますや雨水貯留浸透施設の整備などによる雨水の地下浸透をすすめ、土壌の保水機能を高めることにより地下水脈の保全を図ります。

都市の骨格づくりの基本方針図 【都市基盤】



都市基盤の整備

- | | |
|--|--|
| (1) 道路事業等 | (2) 鉄道事業 |
| <ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路 (整備済) 補助幹線道路 (整備済) 事業中路線 優先的に整備する路線 見直し候補路線 (区間) 計画の変更 (現道合わせ) 予定路線 (区間) 防災まちづくりによる整備路線 中野駅周辺の総合的整備エリア | <ul style="list-style-type: none"> 連続立体交差事業 事業認可区間 連続立体交差事業 着工準備区間 JR京葉線延伸新設路線 想定線 都市公園等事業 都市計画公園 都市計画公園 (計画) 公園・防災広場 都市計画道路付属広場・駅付近広場 (施行済含む) |

凡例

- [生活道路(現状)]
- 幅員6m以上
 - 幅員5m以上6m未満
 - 幅員4m以上5m未満
 - 河川
 - 鉄道・駅 (JR)
 - 鉄道・駅 (私鉄)
 - 鉄道・駅 (地下鉄)
 - 地域区分線
 - 区境界



0 500m

3. 都市づくりの基本方針

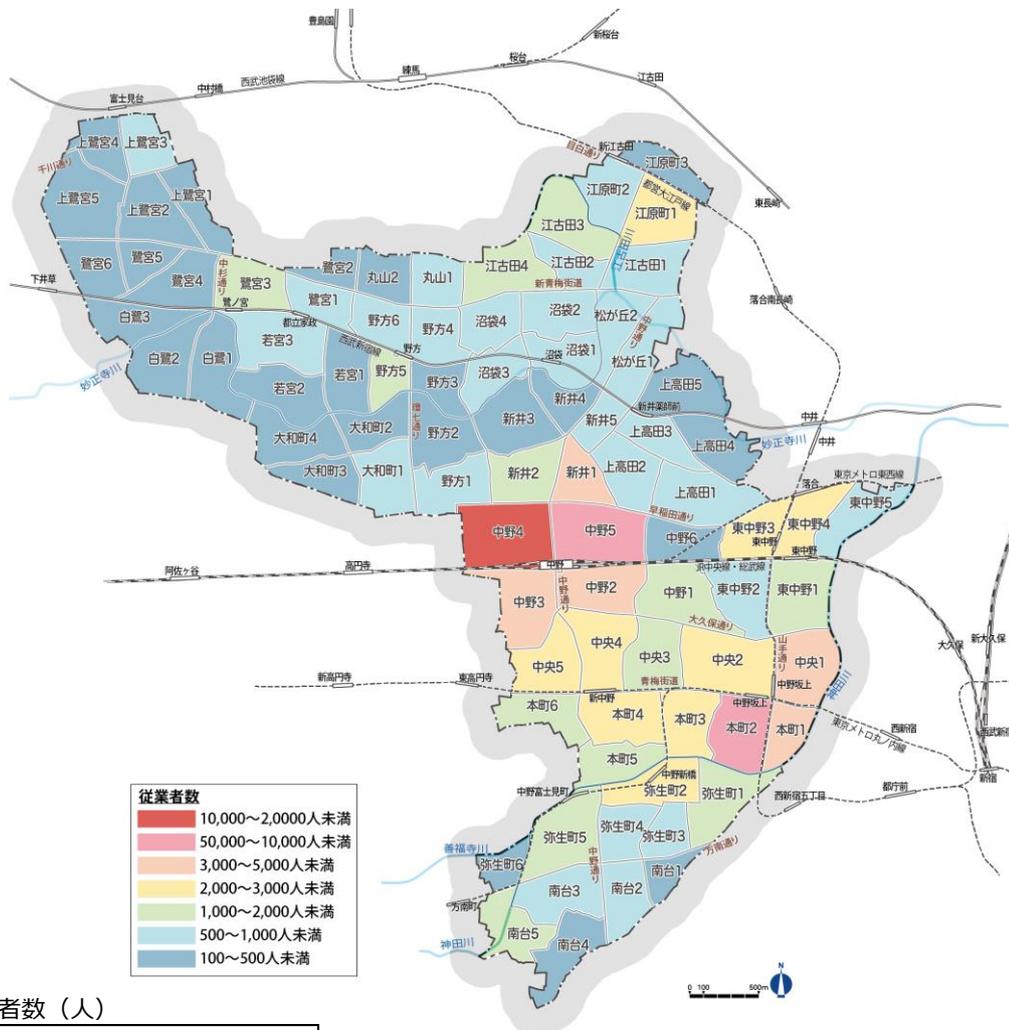
3-1 【活力】 活気あふれる持続可能な都市づくり

(1) 概況

①事業所数・従業者数

○平成28年（2016年）時点の区内の事業所数は12,068所であり、23区内では多い方から21位にあたりますが、売場面積あたりの年間商品販売額は、多い方から8位にあたり、従業者1人あたり年間商品販売額は多い方から11位にあたります。（平成28年経済センサス活動調査報告より）

町丁別の従業者数の状況



従業者数（人）

中野区	121,982		
1位 中野四丁目	17,305	81位 白鷺三丁目	228
2位 中野五丁目	9,897	82位 大和町四丁目	218
3位 本町二丁目	6,691	83位 上鷺宮一丁目	197
4位 中野三丁目	4,705	84位 鷺宮五丁目	189
5位 本町一丁目	4,674	85位 南台一丁目	178

出典：平成28年経済センサス活動調査報告（産業横断的集計 東京都概況）

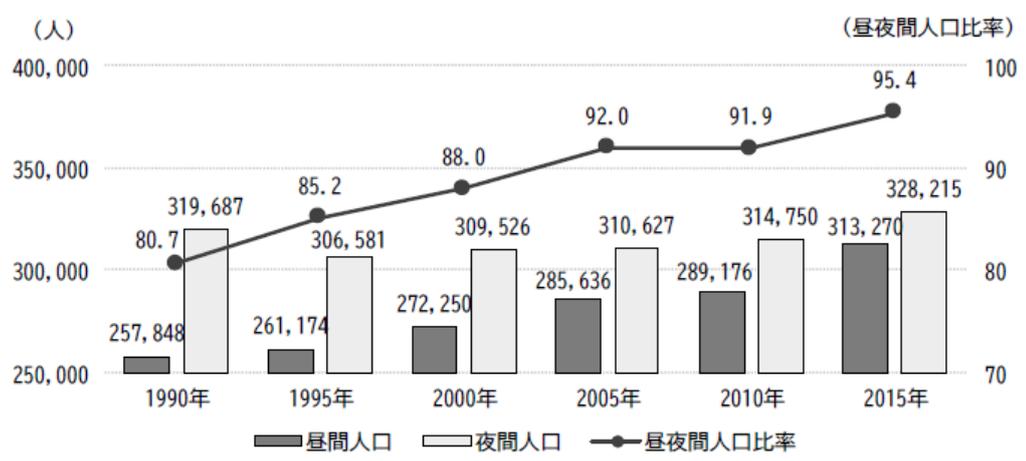
○従業者数は121,982人であり、「卸売業、小売業」の従業者数が22.2%と最も多く、「医療、福祉」の12.5%、「宿泊業、飲食サービス業」の9.5%が続きます。従業者数を町丁別にみると（前ページ参照）、総じて、中央・総武線（中野駅）沿線と丸ノ内線沿線に多く集中しています。

○中野駅周辺の中野二～五丁目における従業者数は、平成21年（2009年）の23,290人から、平成28年（2016年）には35,875人となり、7年間で12,585人（54.0%）増加しました。このうち中野四丁目では、5,005人から17,305人へ12,800人（245.8%）増加しており、ほとんどが中野四季の都市（まち）の完成による増加となります。

②昼間人口の推移

○公共交通機関の利便性が高い中野駅周辺は拠点として商業・業務、文化交流等の多様な機能集積が進み、西武新宿線沿線では鉄道の連続立体交差化に合わせたまちづくりが現在すすめられており、昼間人口が増加傾向にあります。

昼間人口の推移



出典：中野区基本計画（国勢調査より作成）

③ユニバーサルデザインの推進に向けた区の実施

○ユニバーサルデザインとは、年齢、性別、個人の属性や考え方、行動の特性等にかかわらず、すべての人が利用しやすいようにあらかじめ考慮して都市及び生活環境を設計することです。

○区は、全ての人々が、それぞれの意欲や能力に応じて社会参加する「全員参加型社会」やまちの魅力向上による地域の活性化の実現に向けて、平成30年（2018年）3月に中野区ユニバーサルデザイン推進条例を制定しました。また、令和元年（2019年）5月には、中野区ユニバーサルデザイン推進計画を策定し、ユニバーサルデザインを推進するための目標や、関連する施策の方向性などを示して取組をすすめています。

○中野区区民意識・実態調査（2020年）によると、ユニバーサルデザインについての中野区民の認知度（※）は7割弱、理解度は4割という状況にあります。

○ユニバーサルデザインの考え方の普及啓発を行うとともに、区、区民及び事業者が協働して取組を推進することが必要です。

ユニバーサルデザインの周知・理解度

	認知度 (%)	理解度 (%)
2016年調査	66.6	36.6
2017年調査	59.5	32.6
2018年調査	62.2	34.0
2019年調査	68.0	39.4
2020年調査	66.3	41.1

出典：中野区区民意識・実態調査（2016年～2020年）

※認知度：「詳しく知っている」「知っている」「言葉だけは知っている」の合計

④商店街の位置

○区内の主な商店街の位置と区域は下図のとおりです。駅や幹線道路などを中心に発達しています。



(2) 課題

①自らの都市活力による持続可能な都市づくり

- 中野区はこれまで、主に都心部に通勤通学する人びとが暮らす住宅地の広がるまちとして発展してきました。しかし、中野区の昼夜間人口比率は、国勢調査によると平成22年(2010年)に91.9%、平成27年(2015年)に95.4%であり、5年間で3.5ポイント増加していて、近年は学び働く場としての位置づけが高まっています。
- 今後は、自らの都市活力によって支えられた持続可能な都市づくりをすすめるため、区内における「職」機能の拡大による職住近接の実現や働きやすさの向上を図り、さらに、区外から多くの人びとが通勤通学や買い物で訪れるまちへと進化していく必要があります。
- また、人口減少社会において社会の活力を維持していくために、あらゆる分野ですべての人が個性や能力を十分に発揮し、活躍できる社会の実現が求められています。
- 大規模開発等では、建物や公共施設をつくって終わりとするのではなく、完成後においても、まちの価値を持続的に高めていくエリアマネジメントの仕組みが求められています。

②中野駅周辺を始めとするまちの拠点の活性化

- 区全体の都市活力の維持・向上をけん引するため、中野の玄関口であり、区の行政・経済・交通の中心である、中野駅周辺において、高次な業務、商業、交流等の都市機能の集積、交通結節拠点機能の強化及び公共交通ネットワークの強化に向けた各種施策・事業や、企業立地の誘導と都市型居住の誘導をあわせてすすめていくことが必要です。
- 超高齢・人口減少社会への備えとして、都市のコンパクト化とともにバランスの良い人口構造への誘導が必要です。このため、中野駅周辺をはじめとするまちの拠点や幹線道路沿道における都市機能の集約をすすめる必要があります。また、市街地開発事業や都市基盤施設の整備とあわせて、高次都市機能の立地を誘導するための地区計画や地域地区等による土地利用の見直し、そして、良好な景観形成やみどりの創出による都市の魅力向上を図ることが必要です。
- 西武新宿線をはじめとする鉄道駅周辺においては、都市型住宅の供給とあわせて、商業・業務機能の集積により、交流拠点や生活拠点として活性化を図る必要があります。
- 中野区でグローバルな都市活動拠点の役割を担う中野駅周辺地区において、観光客が安心して楽しむことができるよう、外国人向け滞在施設及び集客交流施設や各施設で地域情報の案内設備・サイン等のユニバーサルデザインを含む都市観光インフラの整備をすすめることが必要となります。

③中野駅周辺におけるグローバルビジネス拠点の形成

- 中野駅周辺を中心に、グローバルに展開する企業の集積を図るため、土地利用の高度化によるビジネス拠点の形成や外国人にも暮らしやすい生活環境の整備などが必要です。さらに、区内の企業がグローバル市場においてビジネスを創出・成長させられる環境整備も必要です。

④商店街の活性化

- 商店街は、魅力ある商店や事務所を増やすとともに、歩行者・自転車が安全で快適に買い物できる空間づくりをすすめる必要があります。また空き店舗については、地域のまちづくりと連携して有効活用を図るなどの工夫が必要です。

⑤誰もが不自由なく利用できる質の高い都市環境の提供

- 平成30年（2018年）4月に施行された、中野区ユニバーサルデザイン推進条例を踏まえ、都市づくりの視点からバリアフリー化やユニバーサルデザインをすすめ、誰もが不自由なく利用できる質の高い都市環境を提供していくことが必要です。

中野区ユニバーサルデザイン推進条例より(抜粋)

私たちは皆、自らの存在と尊厳が守られ、自由に幸せを追い求めることのできる権利を持っています。こうした権利は、誰もが生まれながらに持っているものであるとともに、いつの時代にも共通する、変わらないものです。

一方で、私たちを取り巻く環境は、絶えず変化が生じ、人々の暮らしや価値観も多様化していきます。移り行く時代の中で、持続的にまちの活力を生み出していくためには、多様な生き方、個性や価値観を受け入れることのできる地域社会を実現することが必要になります。私たちは、ユニバーサルデザインの推進を通じて、多くの人の社会参加を促すとともに、まちの魅力の向上に取り組んでいきます。

(3) 基本的考え方

- 魅力的な地域資源を活用した地域ブランドづくり、まちのブランディングによる産業の活性化の推進
- 中野駅周辺における、広域中心拠点としての商業・業務、交流、教育、医療機能や官公庁施設、住宅、防災公園・みどり豊かなオープンスペースなど多様な魅力ある都市機能の集積による、東京の新たな複合拠点の育成・整備
- 交流拠点、生活拠点、多様な都市活動の軸などにおける、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
- 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、コミュニティビジネスや企業の集積、ならびに、産業インキュベーション、創業の誘導
- 多様性にあふれる人々が住み働き訪れ、活発に交流することを通じた活力の創出

(4) 都市のイメージ

- 中野駅周辺のエリアマネジメントにより公共空間等の利活用や安全・安心の取組が実施されることで、まちの機能やブランド力の向上が図られ、地域経済が活性化したまち
- 区民による地域活動、文化活動、NPO活動等が広く展開され、区内外を問わず活発に交流、連携が展開されているまち
- 区民や来街者が多く集まり、日常の買い物や地域のコミュニティ活動の場としてにぎわう商店街のあるまち
- 国籍や文化、年齢、性別、性自認や性的指向などにかかわらず、誰もが地域の一員として暮らし、地域の特色や新たな価値が生まれたまち
- ライフスタイルや関心に応じて、場所や時間を選ばず気軽に地域で関わりを持てるような、ゆるやかなつながりが広がり、それぞれの個性を生かし、地域の課題を住民同士が協力して解決できるまち

(5) 施策の体系

施策の方針	項目	内容
1) 暮らしを豊かにする商業・業務地の育成・整備	①広域中心拠点の育成・整備	中野駅周辺における多様な都市機能の集積、交通結節点の整備による東京の新たな複合拠点の育成・整備
		新北口駅前エリアで整備する大規模ホールなど中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等の発信拠点の形成、まちのブランディング、プロモーション活動の強化、エリアマネジメントの構築
		ソフト産業などの都市型産業の立地誘導、職住近接のまちづくり
		中野の玄関口として良好な景観の誘導、土地の高度利用によるゆとりある歩行者空間、広場整備、回遊性の確保などにより、活気とにぎわいあふれる中野の新たな顔づくり
		新井薬師周辺において、中野駅・新井薬師前駅周辺との回遊性を確保し、歴史と文化の香るにぎわいある商業地区の育成・整備
	②交流拠点、生活拠点の育成・整備	まちの魅力を高め活力をもたらすとともに、区民生活を支える、商業・業務施設、交流施設、文化施設、生活関連施設、都市型住宅など多様な都市機能の集積
		交通結節点の整備（駅舎、交通広場、駅周辺道路、ユニバーサルデザインなど）
		周辺住宅地と調和する景観、土地利用の高度化によるゆとり空間の形成
	③多様な都市活動の軸の機能集積の形成	まちの拠点と連携し、まちに活力をもたらす区民生活を支える、商業・業務、都市型住宅などの機能集積、土地利用の高度化
2) 産業の育成	①新たな産業の育成、中野のイメージアップ	新しい産業の起業・立地の誘導、中野の都市イメージの明確化とブランド力の向上
	②都市型産業の立地・誘導	中野のまちの活力を維持するため、事業所、コンテンツ産業、情報産業などの立地の誘導、創業の誘導
	③商店街の活性化	ゆとりある買い物空間の整備、空き店舗の活用
3) 多様性を生かした新たな活力の創出	①ユニバーサルデザインの推進	子どもや高齢者、障害者、外国人など、あらゆる人の利用しやすさをめざしたユニバーサルデザインの導入
	②地域活動の活性化	区民等が生き生きと活動する機会や場の創出、支援

(6) 施策の内容

1) 暮らしを豊かにする商業・業務地の育成・整備

① 広域中心拠点の育成・整備

○中野駅周辺は、「広域中心拠点」として多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより、まちの利便性・回遊性の向上を図り、東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点到育成・整備します。

○文化・芸術活動や経済活動等のグローバルなにぎわいや交流を生み出すため、新北口駅エリアで整備する大規模ホールにおいて、中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成を図るとともに、まちのブランディング、プロモーション活動の強化、エリアマネジメントの仕組みを構築し、官民連携のまちづくりをすすめながら、中野駅周辺全体の活力とにぎわいを高めています。

○都心に近く新宿副都心に隣接した利便性を生かして、情報サービスなどのソフト産業の立地を誘導するとともに、サテライトオフィスや事務所兼住宅の供給など、職住近接のまちづくりをすすめます。

○中野の玄関口として良好な景観の形成を誘導するとともに、土地の高度利用により、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場整備、回遊性の確保などにより、活気とにぎわいあふれる新たな顔づくりをすすめます。

○広域中心拠点の一翼を担う新井薬師周辺においては、中野駅周辺・新井薬師前駅周辺との回遊性を確保しつつ、歴史と文化の香るにぎわいある商業地区として育成・整備を図ります。



再整備が計画される中野駅新北口駅前エリア

写真調整中

中野四季の都市（まち）

写真調整中

中野駅北口駅前

写真調整中

中野サンモールから中野ブロードウェイ

中野駅周辺における各地区のまちづくり

区分	
中野四丁目	<p>新北口駅前エリア 広くまちのシンボルとして長年親しまれた中野サンプラザの歴史を継承・発展し、新たな多目的ホールや業務・商業施設などを導入した文化・スポーツの複合拠点として育成・整備します。</p> <p>中野四丁目地区 活力を生み出す新たな都市空間として生まれ変わった中野四季の都市（まち）を中心に、大規模オフィスや商業、サービス施設のほか、大学・区立中学などの教育機関、災害拠点となる救急指定病院、官公庁、文化交流施設、防災公園でありみどり豊かな中野四季の森公園など、多様かつ先端的で魅力ある機能が集積した利便性の高い拠点を形成します。また、旧中野区立体育館跡地を中心に土地利用の高度化を図り、区役所新庁舎を移転整備します。合わせて歩行者系の都市基盤の整備を行い周辺との回遊性を高め、一体的ににぎわいと活力にあふれる市街地を形成します。</p> <p>田町東地区 市街地再開発事業により業務、商業、住宅機能が集積した複合市街地を形成します。</p> <p>田町西地区 周辺の土地利用と調和した良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地を形成します。</p> <p>中野四丁目西地区 市街地再開発事業により商業、業務、都市型住宅機能が集積した複合市街地を形成します。</p>
中野二丁目	<p>中野二丁目地区 駅前広場の整備と合わせて、市街地再開発事業により南口の新しい魅力を発信し、人々の回遊・にぎわい・交流が広がる空間を形成します。また千光前通り沿道については、駅から紅葉山公園やなかのゼロホールへのアプローチを生かしたにぎわいのある、安全で快適な歩行者空間等の実現に向けて、まちづくりのルールを検討をすすめていきます。</p>
中野三丁目	<p>中野三丁目地区 駅前広場の新設に合わせて、周辺商店街の育成、交流拠点の整備など、駅前の新たなにぎわい空間の形成を図ります。</p>
中野五丁目	<p>中野五丁目地区 中野サンモール、中野ブロードウェイをはじめとする個性と魅力を持った活力ある商業・業務、都市型住宅の再生をすすめます。飲食店街は、防災性の向上を図るとともに、まちの魅力である界隈性を生かしつつ、利用増進、再生を図ります。</p>
中野駅	<p>中野駅地区 中野駅西側南北通路・橋上駅舎・駅ビルからなる、道路一体建物の整備を行い、西口改札を開設します。駅前広場の改善と東西南北の歩行者の回遊性確保などをすすめ、駅利用の利便性だけでなくにぎわいを生み出し、来街者の増加や区民の利便性の向上を図ります。</p>

②交流拠点、生活拠点の育成・整備

- 交流拠点、生活拠点は、まちの魅力を高め、活力をもたらすとともに、区民の暮らしと仕事を支える拠点として、商業・業務施設、銀行などの金融サービス施設、文化施設、コミュニティ施設や保育施設などの生活関連施設、都市型住宅の供給の誘導など多様な都市機能集積の形成を図ります。
- また、安全性と利便性を向上させるため、駅前広場や駅周辺道路などの整備をすすめるとともに、鉄道事業者の協力を得ながら、高齢者や障害者なども不自由なく駅を利用できるようユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した駅舎の改善を図るなど、交通結節点としての機能の充実を図ります。
- 周辺の住宅地と調和する良好な景観の形成を誘導するとともに、敷地・建物の共同化や建物のセットバックなどとともに土地の高度利用などをすすめ、前面のオープンス

ペースの創出や、安らげる小空間、荷捌き場、自転車駐車場の設置を誘導し、ゆとりある歩行空間や快適な買い物空間を創出します。

- 西武新宿線沿線においては、連続立体交差化を契機に、新たなにぎわいの創出、交通基盤の強化、防災性の向上、自然や歴史文化資源を活用したまちづくりの4つの施策に基づいてまちづくりをすすめます。

【交流拠点】

- 東中野駅周辺及び中野坂上駅周辺は、地区の状況に応じた多様な手法を活用して、地域の魅力を高める商業や業務施設、人々が交流し憩える施設や都市型住宅の供給を誘導し、生活・仕事・交流・文化活動を支える拠点として育成・整備します。
- 新井薬師前駅周辺は、区民に親しまれている社寺などの立地を踏まえ、歴史や文化の香るにぎわいある拠点として育成します。また、商業地と住宅地との調和や防災性の向上を図るとともに、伝統・文化を生かした親しみのある商業環境を整備し、中野駅から訪れる人々の出会いや交流が生まれるよう回遊性を高めます。
- 野方駅周辺は、地区の状況に応じた多様な手法を活用して、住宅地と調和した商業施設の集積や都市型住宅の供給を誘導し、中野区北部における交流拠点として育成します。
- 鷲ノ宮駅周辺は、駅前広場や補助133号線の整備、河川改修、周辺の団地建て替えなどに合わせて、地域特性に応じた適切な商業・業務機能を誘導します。また、地区計画や用途地域の変更を用いて、街区再編まちづくりの推進などにより商業をはじめ地域の特性や歴史を生かして交流拠点として育成・整備し、地域の活性化を図ります。
- 新中野駅周辺は、青梅街道沿道に立地する条件や鍋横の歴史を生かして、交流拠点として育成・整備し、地域の活性化を図ります。

【生活拠点】

- 沼袋駅周辺や都立家政駅周辺は、西武新宿線沿線の連続立体交差化を契機に、地域資源を活用したにぎわいのあるまちづくりをすすめます。
- 南台交差点周辺は、新宿副都心にも近く、中野通りと方南通りの交差点にあるという優位性を生かし、地域の生活を支える商業、業務、交流の核として育成します。

③多様な都市活動の軸の機能集積の形成

- 主要幹線道路・補助幹線道路沿道や地区内の主要な道路沿道に形成する多様な都市活動の軸は、まちの拠点と連携し、まちに活力をもたらす区民生活を支える商業・業務機能、流通機能、都市型住宅などの都市機能の集積、土地の高度利用を図ります。

2) 産業の育成

①新たな産業の育成、中野のイメージアップ

- 中野において、食文化やエンターテインメント、ICT活用のほか、AIやIoT活用などによる新しい産業の起業や立地を誘導し、中野から新しいことが始まり、人々をワクワクさせるようなまちをつくり出します。

- 中野に集積するアニメ、サブカルチャーなどのコンテンツを活用して地域ブランドづくりをすすめます。
- 中野区で住み働き学ぶ若者が、中野で新たなビジネスなどの活動を展開できるよう、受け皿・環境を整えます。また、職住近接のニーズに対応するため、商業・業務系市街地や幹線道路沿道系市街地等には暮らしに関わる機能の誘導を図ります。また、住宅系市街地も含めテレワーク等を支援する機能の誘導を図ります。

②都市型産業の立地・誘導

- 就労機会の拡大や産業の活力を高めるため、整備された情報基盤と都心や副都心に近い立地条件及び若い世代の働き手が多い特性を生かし、ICT・コンテンツ関連産業・ライフサポート関連産業、情報サービス業や新しい都市型産業などの事業所を商業・業務地区へ誘導します。
- テレワークやSOHO、地域課題の解決の取り組むコミュニティビジネスなどの身近なビジネスサービス事業の展開を誘導します。
- 中野のまちの活力、産業の活力を維持するため、住宅地との共存を図りながら、生活密着型の工業や作業所などの操業環境を維持します。

③商店街の活性化

- 商店街が地域の生活を支えるとともに、コミュニティ活動の拠点、安全で快適な空間、また、長年にわたり人々に親しまれている伝統行事・祭りなどの歴史・文化・イベントを通じた区民の交流、生活関連情報の発信・提供の場となるよう、憩いのスペースの確保や緑化、防犯カメラの設置など区民ニーズに応じた共同事業をすすめます。また、買い物や食事に行きたくなるような魅力的な個店の誘導やメニューの開発など、商店街がそれぞれの個性を磨きながら活性化を図ります。
- 幹線道路沿道の商店街は、後背の住宅地や沿道の景観に配慮しつつ、敷地・建物の共同化などにより、自転車置場や歩行者空間など公共空間の確保を誘導します。



写真調整中

都立家政商店街



写真調整中

東中野ギンザ通り商店街

- 住宅地にある商店街は、周辺住環境と調和を図るとともに、個性ある道路整備や買い物客が多い時間帯の一般車両の通行規制などにより、快適で安全な買い物空間を確保します。また、商店の建て替えの際には、敷地・建物の共同化や壁面の後退等により、ゆとりある買い物空間や憩いと交流のスペース、自転車置場などの確保を誘導します。
- 歩行者の安全な通行を阻害する放置自転車の削減や、路上駐停車の抑制を図るために、商店街と協力し、共同自転車駐車場の整備や荷捌きスペースの整備を推進します。

- 商店の休・廃業などで生じた空き店舗は、新規参入の受け皿となる賃貸店舗として再生したり、合意が可能な場合は集約化を図ったり、地域の人々が交流・利用できる場や商店を併設した都市型住宅を導入するなどして、地域自らがその活用に取り組み低層階における連続性のある商業空間を確保し、商店街地区の活性化を図ります。

3) 多様性を生かした新たな活力の創出

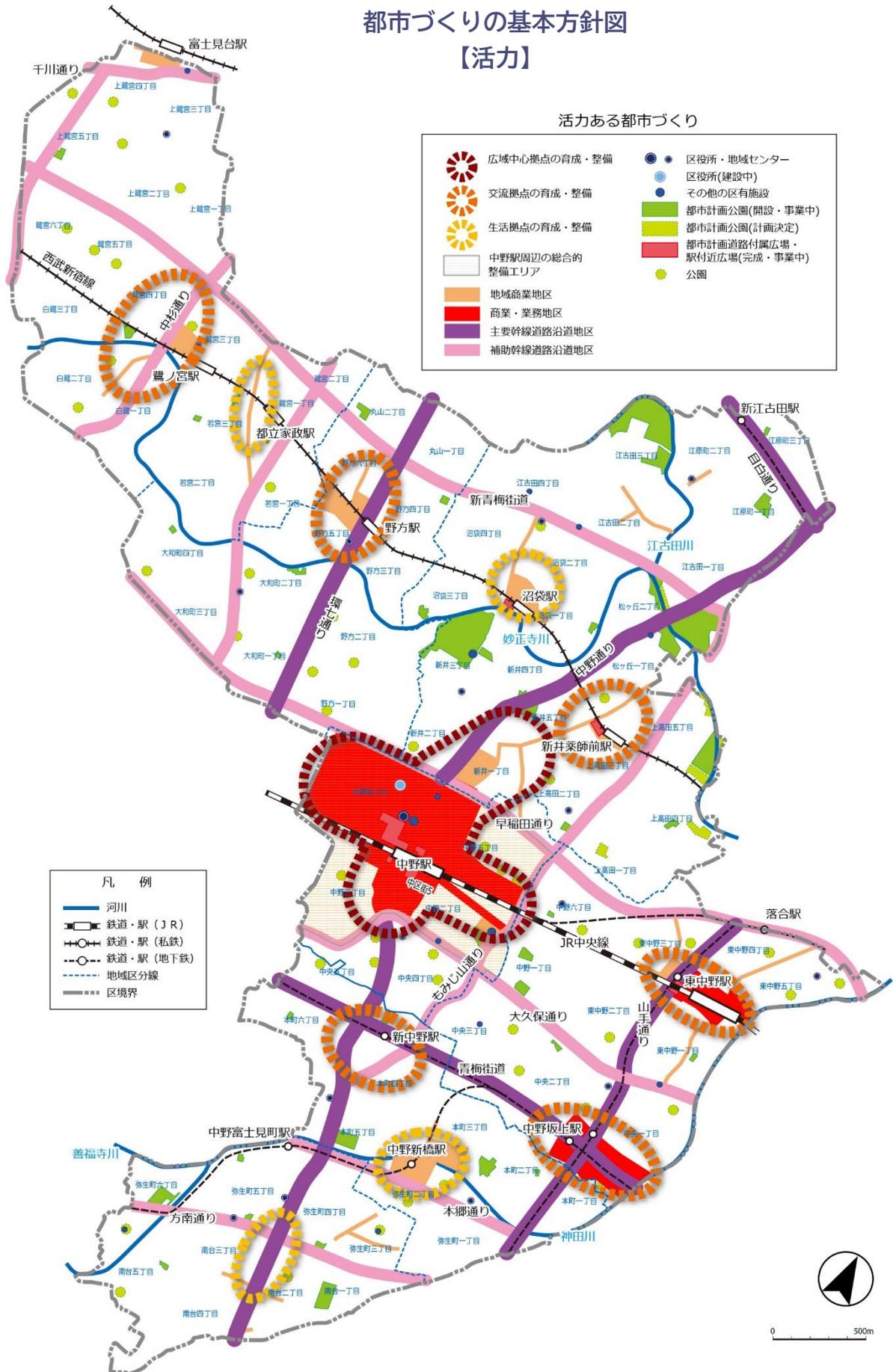
①ユニバーサルデザインの推進

- 新たに整備する公共施設や公共空間、不特定多数の人々が訪れる民間施設などにおいては、子どもや高齢者、障害者、外国人など、あらゆる人の利用しやすさをめざしたユニバーサルデザインの導入、バリアフリー化をすすめます。
- 訪日外国人観光客の増加に伴い、観光客の方がスムーズに観光ができるように公共施設等において、多言語表記の充実を図ります。
- 区民活動センターをはじめ、既存の公共施設、建物においても、ユニバーサルデザインによる施設の改善、バリアフリー化をすすめ、さらに公共交通網の充実を図ることにより、誰もが不自由なく行動でき、住みやすく、住み続けたいと思うまちの実現を図ります。
- 学校・企業・行政などにおいて、地域に根差した心のバリアフリーの周知・啓発を誘導します。

②地域活動の活性化

- 地域で活動している商店会や町会、開発事業者等と協働しながら、各地区の個性・魅力を際立たせ、さらなる民間投資を呼び込むためのエリアマネジメント活動を推進します。
- 地域の課題解決に向け、区と町会・自治会、地域活動団体、NPO法人、社会福祉協議会などの関係機関をつなげるネットワークづくりをすすめ、連携を強化します。
- 区民活動センターを拠点として、地域課題の解決に向けた地域住民の自主的かつ主体的な活動を促進します。
- 地域の公益的な活動に多様な人材・団体が参加し活躍できるよう、個人や団体を対象とした相談・支援体制の強化を図ります。「プロボノ」など専門性を生かした地域における公益的な活動に意欲のある人を活動につなげ活躍できるよう、きっかけづくりから相談、人材と団体のコーディネート等総合的な支援を行う体制を構築します。
- 中野区で住み働き学ぶ若者が、積極的に地域と関わりを持ち、地域と交流できるように、受け皿・環境を整えます。

都市づくりの基本方針図 【活力】

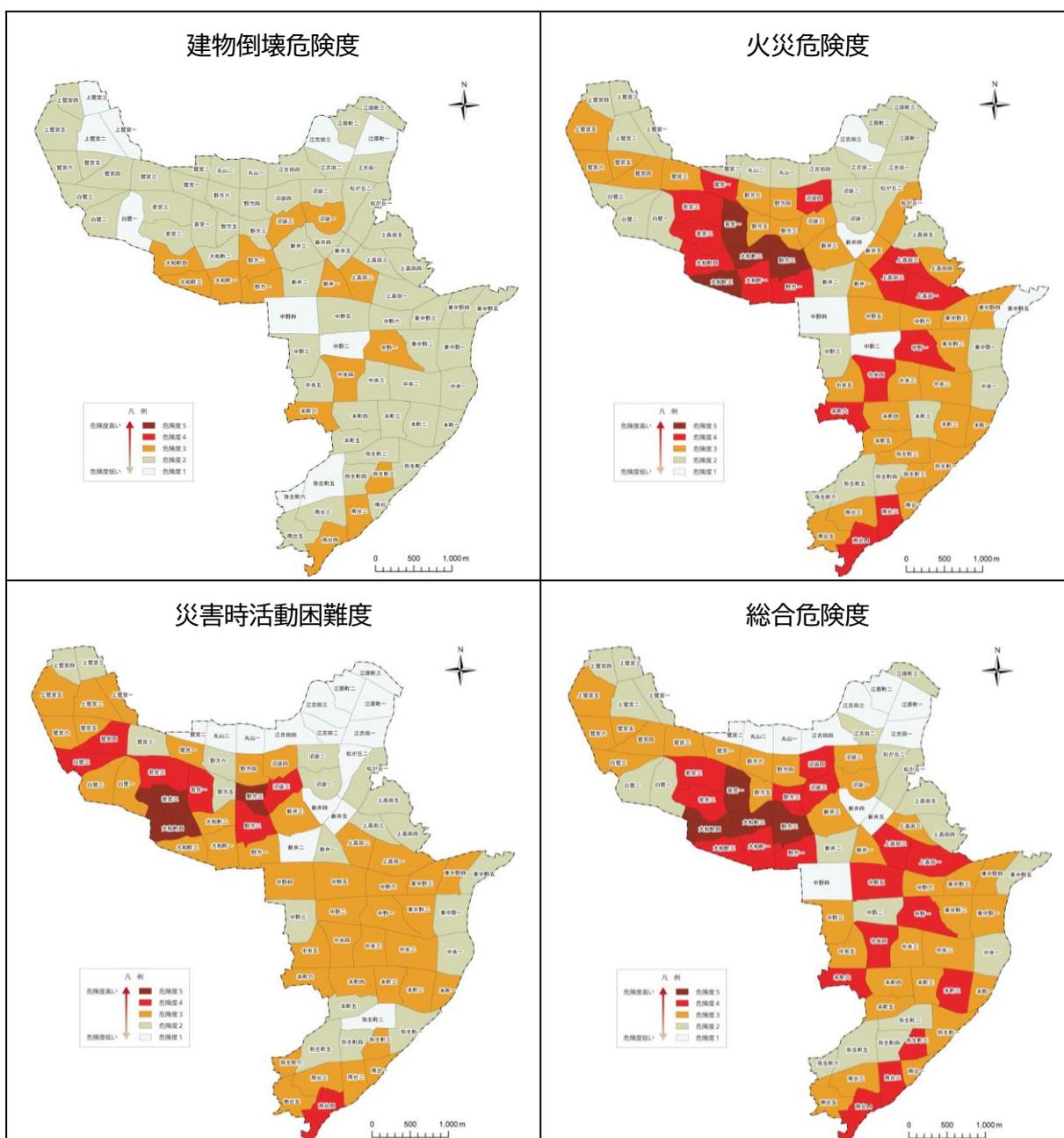


3-2 【防災】 自然災害の不安なく、暮らし、活動できる都市づくり

(1) 概況

①地域危険度

○東京都が実施する地震時における地域危険度調査によると、中野区内には火災危険度と災害時活動困難度及びこれらを総合した総合危険度において、危険度ランクが4または5の高い町丁目があり、これらは木造住宅密集地域を中心に分布しています。

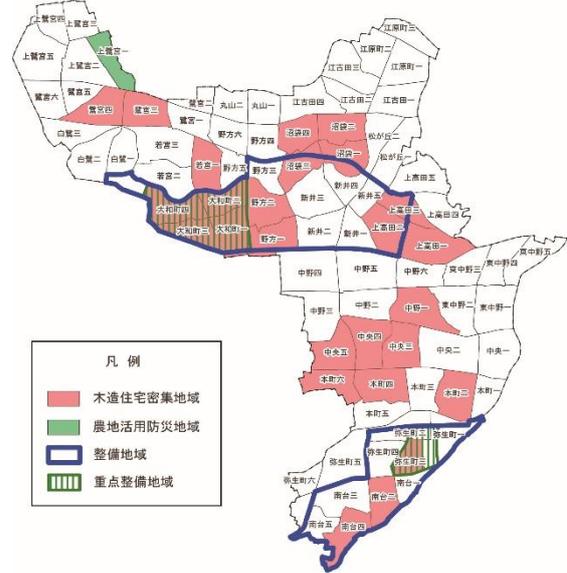


出典：地震に関する地域危険度測定調査（第8回）（平成30年（2018年）2月公表）

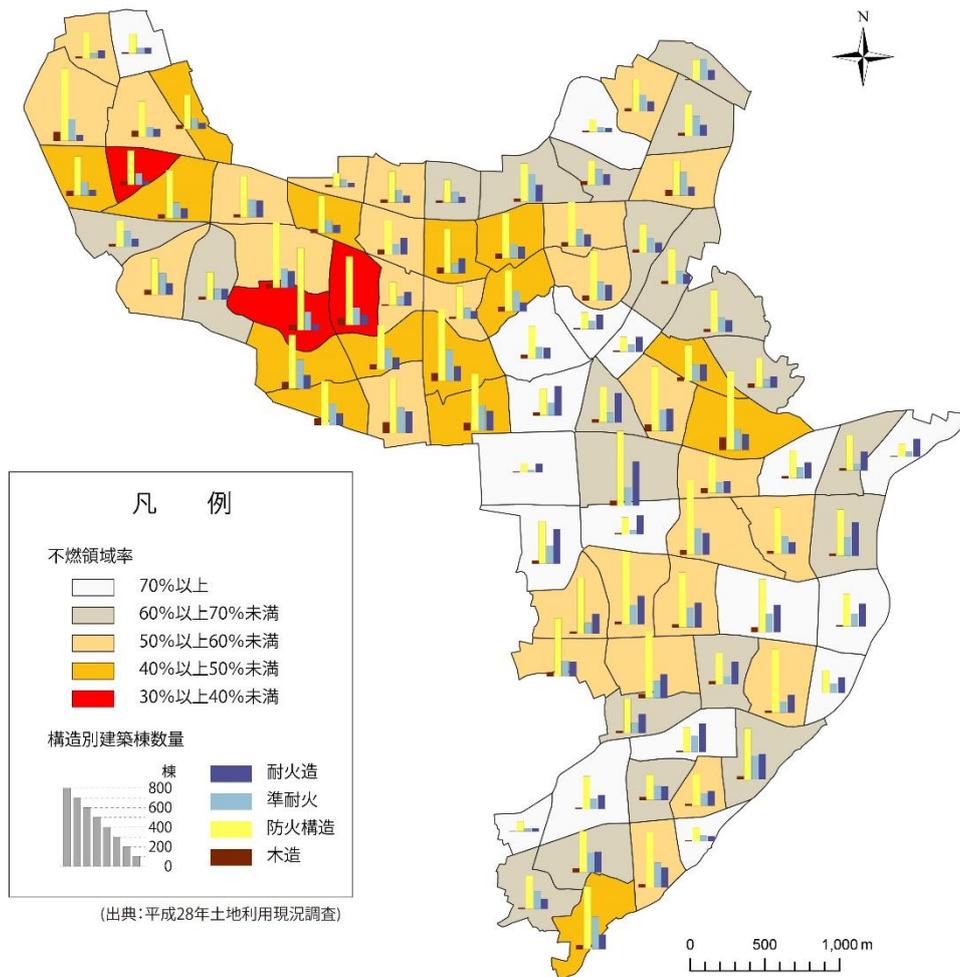
②不燃領域率

- 不燃領域率(※)が70%以上の町丁目数は16あります。一方、不燃領域率が40%未満の3町丁目や、50%未満の15町丁目については、地震時の火災による市街地の消失をなくするため不燃領域率の向上が必要です。
- これらの地区では、地区内の建物のうち、不燃領域に算入される耐火造・準耐火造の建物に比べて、木造・防火造の建物棟数が多くなっています。
- 区内では26町丁目が木造住宅密集地域に指定されています。

東京都防災都市づくり推進計画（令和3年改定予定）における
中野区の整備地域、木造住宅密集地域等



町丁目別の不燃領域率と構造別建物棟数

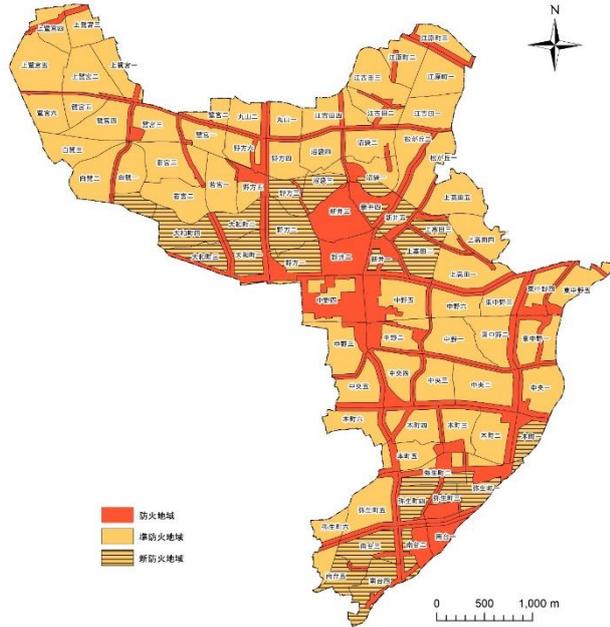


※不燃領域率：国土交通省などで用いる市街地の延焼性状を評価する指標で、地区に対する一定規模の空地や道路の面積と耐火建築物や準耐火建築物の燃えにくい建築物が占める面積を合わせた面積割合を示したものです。40%では市街地の約25%が焼失しますが、60%以上になると焼失率は0%に近づき、70%を超えるとほぼゼロになると言われています。

③防火地域、準防火地域の指定

- 商業系用途地域のほか、都市防災施設の周辺区域を防火地域に、そのほかの区域は準防火地域に指定しています。
- さらに、東京都防災都市づくり推進計画により整備地域に抽出された区域について、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域に指定しています。

防火・準防火地域及び新たな防火規制区



④延焼遮断帯

- 延焼遮断帯は、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間で、東京都防災都市づくり推進計画において延長1,681kmが指定されています。このうち、延焼遮断帯の形成率は、平成29年（2017年）に67%となっています。
- 区内の延焼遮断帯の軸となる都市計画道路等は、以下のとおりです。主要延焼遮断帯と一般延焼遮断帯を中心に未形成区間が多く存在します。

・骨格防災軸

環状6号線（山手通り）、環状7号線（環七通り）、青梅街道

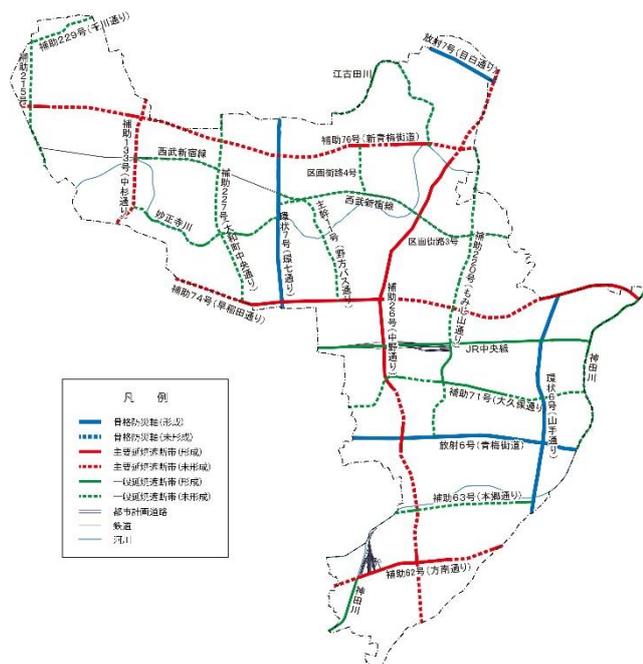
・主要延焼遮断帯

中野通り、中杉通り、新青梅街道
早稲田通り（環七通り以東）、方南通り

・一般延焼遮断帯

もみじ山通り、区画街路第4号線、大和町中央通り、大久保通り、本郷通り、野方駅から中野駅行きのバス通り、早稲田通り（環七通り以西）、JR中央線、西武新宿線（環七通り以東、補助227～補助133の区間）
江古田川、妙正寺川（環七通り～補助133の区間）、神田川（補助74～放射6号の区間、方南通り以南）

延焼遮断帯

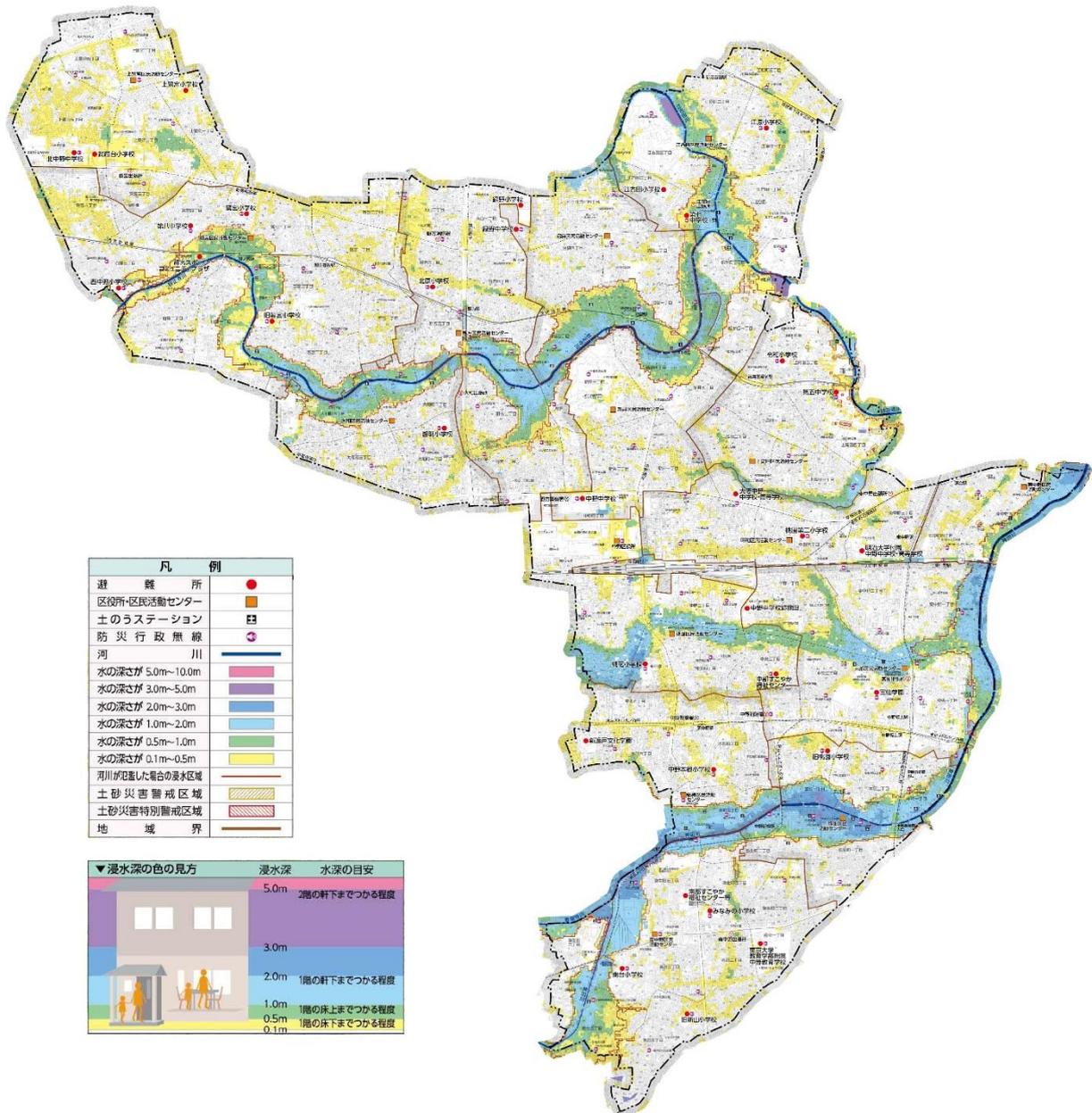


（出典：東京都防災都市づくり推進計画（2021年3月）より）

⑤中野区洪水ハザードマップ

○都市型水害対策連絡会が作成したシミュレーション（平成30年3月30日）を用いて、想定し得る最大規模（時間最大153mm、総雨量690mm）の降雨に対して予想される浸水状況を示しています。区内では河川沿いに最大3mの浸水が予想されています。

中野区水害ハザードマップ



（出典：「中野区ハザードマップ」令和2年8月）

⑥中野区の水害

- 区内の市街地は、台風や集中豪雨により、神田川・善福寺川、妙正寺川・江古田川等の流域を中心に河川が氾濫するなどにより、建物の浸水被害等が発生しています。
- 近年は、河川改修や神田川・環状七号線地下調節池の整備などがすすみ、河川の氾濫による被害はほとんど発生していませんが、道路冠水や下水道からの内水氾濫による住宅への浸水被害が発生しています。
- また、気候変動に伴い、各地で台風や集中豪雨などにより治水能力を超える記録的な大雨が観測され、その被害も甚大化していることから、区内の水害発生についてさらに踏み込んだ対応が必要です。

近年の中野区の主な風水害被害一覧(過去20年)

年	月日	災害の種類	総雨量	時間最大雨量	被害件数(家屋等被害)
平成13年	7月18日	集中豪雨	101.5mm	92.1mm	137
	7月25日	集中豪雨	50.5mm	50.5mm	21
平成15年	5月20日	集中豪雨	50.0mm	26.0mm	8
	6月25日	集中豪雨	59.0mm	48.0mm	3
	10月13日	集中豪雨	64.0mm	59.5mm	26
平成16年	10月8日～9日	台風22号	219.0mm	57.5mm	33
平成17年	8月15日	集中豪雨	126.5mm	124.0mm	280
	9月4日	集中豪雨	227.5mm	104.0mm	1530
平成18年	5月24日	集中豪雨	65.0mm	43.5mm	4
平成23年	8月26日	集中豪雨	98.5mm	84.5mm	94
平成25年	8月12日～13日	集中豪雨	43.0mm	41.5mm	4
	9月15日～16日	台風18号	165.5mm	47.0mm	2
平成26年	6月24日	集中豪雨	54.0mm	51.5mm	5
	6月29日	集中豪雨	59.5mm	33.5mm	2
平成27年	9月8日～10日	集中豪雨	319.0mm	37.5mm	3
平成28年	7月14日	集中豪雨	73.0mm	46.0mm	9
	8月3日	集中豪雨	165.5mm	47.0mm	4
平成30年	8月27日～28日	集中豪雨	47.0mm	44.5mm	3
	9月30日～10月1日	台風24号接近	52.5mm	27.0mm	2
令和元年	10月11日～13日	台風19号	296.5mm	37.5mm	2

(出典:「中野区ハザードマップ」令和2年8月)

⑦河川

- 神田川、妙正寺川では、1時間30ミリ程度の降雨に対処できる河川改修は完了し、現在、地下河川及び調節池の設置とあわせて、1時間75ミリ程度の降雨に対処できる河川改修がすすめられています。

なお、中野区の雨水浸透貯留等による目標対策量は、東京都総合治水対策協議会において、2037年度(平成49年度)までに27.2万トンと示されていますが、達成状況は平成28年度(2016年度)末現在、公共・民間あわせて13万トンにとどまっています。

(2) 課題

①木造住宅密集地域等における住環境の改善

- 区内には、震災時における延焼の危険性が高い木造住宅密集地域が広がり、狭あい道路も多く、地域危険度が高い地区が多くあります。このような地区における安全性の向上をめざして、延焼遮断帯、広域避難場所など骨格的防災施設の整備のほか、一部地域では建物の耐震化・不燃化の促進、避難道路の整備や狭あい道路の拡幅などの防災まちづくりに取り組んでいます。これらの事業地区では、今後も引き続き、防災まちづくりをすすめていく必要があります。
- 地域危険度が高く事業地区ではない地区については、事業の新規導入を検討するほかに、防火地域及び新たな防火規制区域の指定によって建物の不燃化をすすめるとともに、狭あい道路の整備やブロック塀の除却などによって防災性の向上を図る必要があります。
- 健全な建物更新がすすまない地区においては、地区計画による形態規制の緩和や建て替え費用の補助などの支援を講じることが必要です。
- 大規模敷地跡地を活用した防災公園・広域避難場所の整備をすすめると同時に、避難場所まで安全に避難できる避難経路の確保をすすめる必要があります。

②都市型水害への備え

- 近年、大規模な被害をもたらす大雨や集中豪雨に対応するため、河川改修をすすめる一方で、雨水流抑制施設や調節池の設置推進による被害軽減を図ることが必要です。

③地域における防災の視点の重視

- 防災・減災への対応は、発災時の安全性の向上のほか、平常時における住環境の改善や、さらには住民の定住拡大にもつながることから、平時のまちづくりやコミュニティ活動において、防災の視点を重視した取組をすすめることが必要です。

④災害からの早期復旧・復興、回復力のあるまちづくりに向けた準備

- 大規模な災害が発生した場合に備え、予め復旧・復興に向けた準備をすすめておくことが大切であり、復旧・復興を通じてめざすまちづくりの方向性もあらかじめ検討しておくことが必要です。

(3) 基本的考え方

〈火災・地震に対する安全確保〉

- 切迫する首都直下地震への備えとして、地震災害に強いまちづくりの推進
- 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（建物の耐震化・不燃化、狭あい道路の拡幅、避難や緊急車両通行のための通路確保など）
- 個別建て替えによる市街地環境の改善が困難な地区における、促進策導入などを通じた建物の共同建て替え、街区再編まちづくりの推進による災害に強い市街地の形成
- 公園・オープンスペースの整備、みどりの保全及び緑化
- 災害から立ち直りの早い復旧・復興まちづくりの推進

〈風水害に対する安全確保〉

- 河川氾濫の防止
- 内水氾濫の防止、雨水流出の抑制

(4) 都市のイメージ

- 防災まちづくりの推進や地域の防災力の向上などにより、被害を最小限にとどめ、早急に復旧できる回復力のあるまち
- 住宅の不燃化・耐震化、防災生活道路の整備、延焼遮断帯の形成、空地の確保等がすすみ、災害に対する安全性の向上とともに、住環境も向上し、安心して快適に暮らせる市街地が形成されたまち
- 気候変動により激甚化・頻発化する水害に備えた治水対策が進展し、河川氾濫、内水氾濫のないまち
- 区民一人ひとりが防災に対する高い関心と意識を持ち、各地域で災害時にも支えあうコミュニティが醸成され、災害に対する自助、共助の備えが自発的にできているまち

(5) 施策の体系

施策の方針	項目	内容
1)地震災害に強いまちづくり	①地域危険度の高い地域の改善	地域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
	②狭あい道路の拡幅整備	建物建て替えに合わせた狭あい道路の拡幅整備を通じた、緊急車両の通行、歩行者の避難通路の確保
	③建物の防災性の強化	建物の不燃化、耐震化の推進
	④街区再編まちづくりの推進	促進策導入などを通じた建物共同建て替え、街区再編まちづくりによる災害に強い市街地の形成
	⑤防災基盤施設の整備	延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路沿道建物の耐震化の誘導、広域避難場所等・防災公園の整備、避難所の耐震補強、防火水槽の誘導
2)都市型水害に強いまちづくり	①河川・治水施設の整備	神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川における河川改修の促進、調節池、下水道施設など治水整備（東京都への要請）
	②雨水流出抑制対策の推進	校庭・公園などにおける貯留施設や、浸透ますなどの浸透施設の設置
	③浸水被害を軽減する対策の推進	降雨状況や河川水位の情報や、浸水危険度に関する情報の提供
3)復興まちづくり	①復興まちづくりの目標	復興でめざす都市構造の方向性
	②復興まちづくりのすすめ方	市街地の状況、被害状況に応じた復興まちづくり
	③復興事前準備	復興に向けた事前の普及啓発、復興訓練、復興体制づくりの準備

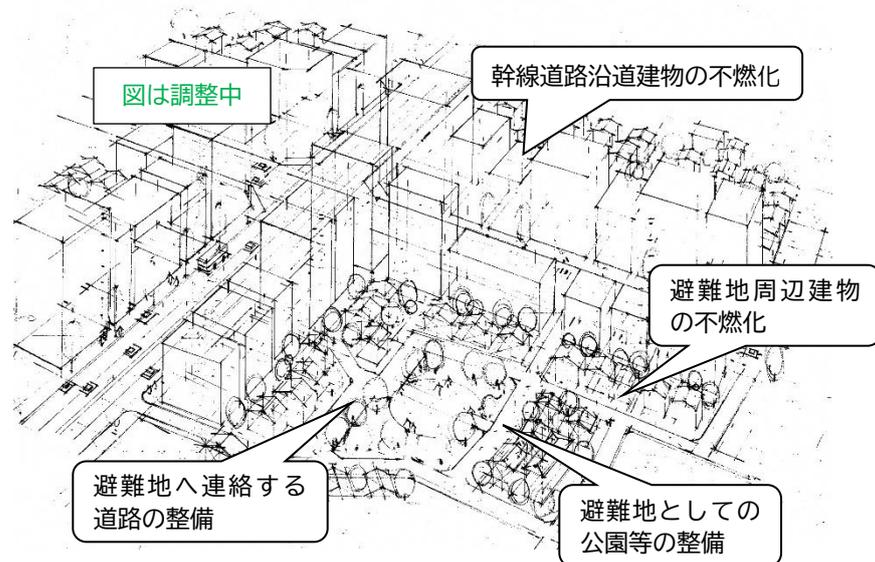
(6) 施策の内容

1) 地震災害に強いまちづくり

①地域危険度の高い地域の改善

- 切迫する首都直下地震への備えとして、地震災害に強いまちづくりを推進します。
- 東京都防災都市づくり推進計画で「整備地域」に定められた区域では、地区計画などを活用し、防災まちづくりに取り組んでいます。地区計画区域内においては、地区施設道路や公園の整備などをすすめ、地区の防災性、安全性の向上を図ります。

- 東京都防災都市づくり推進計画で「重点整備地域」に指定された地区では、不燃化特区制度を活用して老朽建築物の建て替えや解体を誘導・支援します。
- そのほかの地域危険度の高い木造住宅密集地域等についても、既に「整備地域」内に指定されている東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（新防火規制）区域に追加指定し、建物の不燃化促進を図ります。また、地域特性に応じて、地区計画や防災街区整備地区計画、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）や都市防災不燃化促進事業などの導入により、緊急車両の通行路や安全な避難経路の確保、沿道建物の不燃化に取り組みます。
- 木造住宅密集地域における防災まちづくりをすすめる際には、地区の防災性や安全性の向上に加え、地域特性を生かして、まちの魅力向上にもつながるようなまちづくりにも配慮します。



防災街区整備地区計画のイメージ

②狭あい道路の拡幅整備

- 狭あい道路が多い地区については、建物の個別建て替えにあわせた狭あい道路の整備やすみ切りの確保をすすめます。また、個別建て替えが困難な地区については、建物共同建て替えや街区再編まちづくりの導入も検討し、狭あい道路の解消を図ります。
- 建て替えを契機にセットバックされた空間は、公共空間としての利用が継続できるよう誘導します。
- また、災害時における緊急車両の通行や安全な避難経路を確保する必要がある路線については、地区計画による地区施設道路の指定や建物の壁面後退やブロック塀の除却、無電柱化などを組み合わせることにより有効幅員の拡大を図ります。
- 行き止まり道路や通路は、災害時に二方向避難が可能となるよう避難経路の整備をす



狭あい道路

めます。

③建物などの防災性の強化

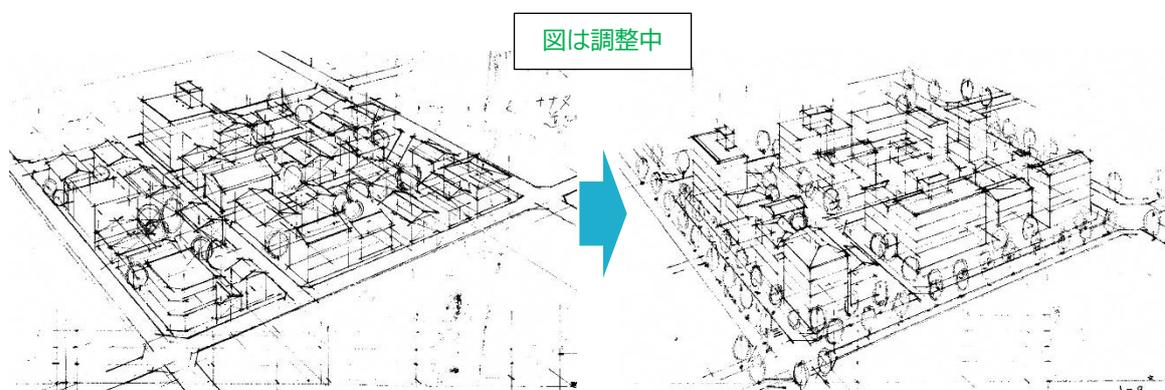
- 建物を壊れにくく燃えにくくするため、建物の耐震診断・耐震改修助成等の利用を促すとともに、建て替えによる不燃化・耐震化を推進します。
- 不燃化促進区域に指定された東京大学附属中等教育学校周辺地区、大和町中央通り地区、区画街路第4号線地区では、都市防災不燃化促進事業による助成制度を活用し、老朽住宅の除却や不燃化建て替えを促進します。
- 東京都防災都市づくり推進計画で「整備地域」に定められた区域に加え、地域危険度の高い木造住宅密集地域についても、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（新防火規制）区域に指定することにより建物の不燃化を促進します。
- 大地震の際に倒壊の危険性が高いブロック塀は、生け垣やフェンスなどへの変更を誘導・支援します。
- 急傾斜地崩壊危険箇所調査結果報告書（東京都建設局河川部計画課）に基づき、指定されている崖、擁壁等の危険性について、擁壁の設置管理者等に安全点検・改善に向けた指導を行います。



ブロック塀が続く生活道路

④街区再編まちづくりの推進

- 建物の個別建て替えに伴う不燃化・耐震化及び狭あい道路の拡幅をすすめるとともに、個別建て替えが困難な木造住宅密集地域において、建物の共同建て替え、街区・地区を単位として敷地・道路の区画形状を再編する街区再編まちづくりを推進し、密集状態の解消、生活道路の拡幅整備、オープンスペースの確保を図ります。
- 水平に密集する建物床を積層化・立体化する街区再編まちづくりをすすめるため、周辺環境との調和を前提に、規制緩和などの促進策の導入を図ります。

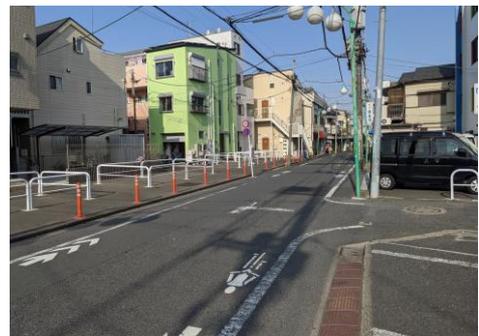


街区再編まちづくりのイメージ

⑤防災基盤施設の整備

【延焼遮断帯の形成】

- 鉄道の立体化、沿道の不燃化・緑化や、河川の改修、河川沿いの緑化などを通じて、延焼遮断帯の形成をすすめます。
- 青梅街道の拡幅整備とともに沿道建物の不燃化をすすめ、広域的な防災ネットワークを形成する骨格防災軸の形成を図ります。
- 主要延焼遮断帯及び一般延焼遮断帯として位置づける道路のうち、整備中または未整備の路線については延焼遮断帯の形成に向けて整備を推進します。
- 幹線道路沿道は、耐震性・耐火性の高い建物への建て替え・共同化や沿道緑化を促進し、延焼遮断帯の機能確保を図るとともに、安全な避難経路、円滑な救援活動空間を確保するなど、延焼遮断帯で囲まれた「逃げないですむまち」としての防災生活圏の形成を図ります。
- 西武新宿線の連続立体交差化と合わせた沿線まちづくりの中で、立体化された鉄道敷きを利用した延焼遮断帯の形成について、東京都や鉄道事業者など関係機関と協議をすすめます。



整備中の補助 227 号線

【緊急輸送道路沿道建物の耐震化】

- 災害時の建物倒壊による閉塞を防止して迅速な救援や避難、復興につなげるため、緊急輸送道路沿道の建物の耐震診断や耐震化を誘導・支援します。

【防災公園・広域避難場所などの整備】

- 大規模敷地地区は、防災機能を備えた公園やオープンスペースを確保するとともにみどりの保全及び緑化をすすめます。
- 避難所施設については、耐震性を確保し、避難所の食料などの備蓄や避難所運営を円滑に行うための施設の充実を図ります。
- 震災時の火災に備えて、関係機関と連携しながら消防水利の整備を誘導します。
- 広域避難場所周辺の建物の不燃化・耐震化をすすめ、避難場所の安全確保と一人あたり避難有効面積の拡充を図ることにより、災害に強い安全で快適な住環境を備えた、住み続けられるまちをつくります。
- 大規模敷地の土地利用転換にあたっては、公園やオープンスペースを整備するなど、防災に配慮した整備・開発を誘導します。
- 女性の視点や高齢者、障害者、外国人などに配慮した施設整備と避難所体制づくりを



防災性の向上がすすむまちなみ（弥生町三丁目）

すすめます。

- 被災した高齢者、障害者などが安心して安全に避難できるよう、民間も含め既存の福祉施設を活用します。

2) 都市型水害に強いまちづくり

- 局地的な集中豪雨などによる浸水被害をなくすため、東京都豪雨対策基本方針（平成26年（2014年）6月改定）に基づき、1時間あたり75mm程度の降雨量への対応を目指して、河川・下水道などの治水施設及び雨水流出抑制施設の整備、浸透能力の高い土地利用の推進など、総合的な治水対策の促進を図ります。

①河川・調節池の整備

- 東京都豪雨対策基本方針において対策強化流域に指定されている神田川流域（神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川）は、河川改修や神田川・環状七号線地下調節池などの貯留施設の整備により1時間あたり100mm程度の降雨への対応の実現を東京都に要請します。



妙正寺川鷺宮調節池

②雨水流出抑制対策の推進

- 局地的集中豪雨等による道路冠水や下水道からの内水氾濫による住宅への浸水被害の発生などの都市型水害に備え、道路及び公共施設等における浸透ます等の雨水流出抑制施設の整備による流域対策をすすめます。また、民有地においても浸透ますなどの浸透施設の設置を誘導します。
- みどりの保護・育成に努め、樹木・土壌の保水機能を高めます。

③浸水被害を軽減する対策の推進

- 降雨状況や河川水位の情報提供の充実を図り、また、水害が予想される区域に対して、浸水危険度に関する情報提供や建物の建築の際などの指導を行い、水害の発生を未然に防ぐ対策を誘導します。
- 地下・半地下式など浸水しやすい建物は止水板の設置や土のう対策、高床式の構造への変更など、水害の発生を未然に防ぐ対策を誘導します。
- 浸水対策として、地下河川第6号神田川や第二桃園川幹線の整備促進を東京都に要請するとともに、既存の貯留管などを活用した雨水貯留をすすめます。

3) 復興まちづくり

①復興まちづくりの目標

○被災後の復興まちづくりの目標や将来都市構造は、本都市計画マスタープランに示したものを基本としますが、大規模災害により市街地が壊滅的な被害を受け、社会経済活動に甚大な障害が生じた場合には、新たな将来都市構造や土地利用について改めて検討します。

- ・特に大きな被害を受けた地域のみでの復旧・復興に止まらず、区内全体の防災性の向上を目指し、「被災を繰り返さない都市づくり」及び、将来の世代を含め人々が暮らしやすく、住み続けることができる、活力に満ちたまちをつくるため、「持続的な発展が可能な都市」の実現を目指します。
- ・復興の整備水準は、新しい時代の要請に応えられる質の高い都市の実現を目指します。

②復興まちづくりの実施手法

○木造住宅密集地域等の都市基盤の整備がすすんでいない地域や未整備の都市計画道路がある地域が大規模な被害を受けた場合は、災害に強い都市基盤の強化や不燃化建築物への更新を促進するため、土地区画整理事業等の面的な市街地整備手法の導入を検討します。

○都市基盤が一定程度整備されている住宅地等が大規模な被害を受けた場合を想定して、既存の都市基盤を前提として、共同化による建て替えや街区内の敷地の整序等の導入を検討します。

○都市機能が集積したまちの拠点となっている駅周辺が大規模な被害を受けた場合を想定して、拠点としての位置づけや都市基盤の整備状況を踏まえ、駅前広場や都市機能の充実に向けて土地区画整理事業や市街地再開発事業等による一体的な市街地整備手法の導入を検討します。

○地域特性や住民の意向に考慮したルールづくりに取り組みます。なお、震災前の地域コミュニティを基盤とした住民の生活再建に配慮します。

③復興まちづくりのすすめ方

○地域の協働復興の取組を支援し、地域内のまちづくり計画を始め、地域の実情に応じた様々な地域課題の解決を図るためのまちづくりの総合的な計画やルールづくりを行います。

○被災の実態に応じた時限的な市街地づくりや復興まちづくり計画について、地域の合意形成を図りながら復興まちづくり事業の速やかな展開を図ります。

○災害直後に発生する膨大な事務作業を遅滞なく処理し、迅速に復興まちづくりをすすめるため、必要な事前準備をすすめます。

④復興事前準備

- M7クラスの地震発生の危険性が高まっていることから、事前に災害直後の対応のための準備を講じておき、復旧復興を迅速化することが、被害の軽減、拡大防止のために重要となります。
- そのため、国土交通省が作成した「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン」に基づき、予め復興事前準備をすすめる必要があります。
 - ・地域防災計画に、「復興体制」、「復興手順」、「復興訓練」からなる復興事前準備の取組を位置づけます。
 - ・想定される被害に対応した「復興対策の手順・方法」をまとめ、被災後に被災状況に応じて作成する復興計画の骨格となる計画（事前復興計画）や、復興計画の「策定体制」（復興体制）などを検討し、事前復興計画を区民に周知するなどの復興対策を準備します。
 - ・事前復興計画においては、被災市街地の復興対策、都市基盤（幹線道路・ライフライン・鉄道など）の復興対策、被災者の生活支援対策、経済復興対策、復興財源確保などの取組について計画策定します。

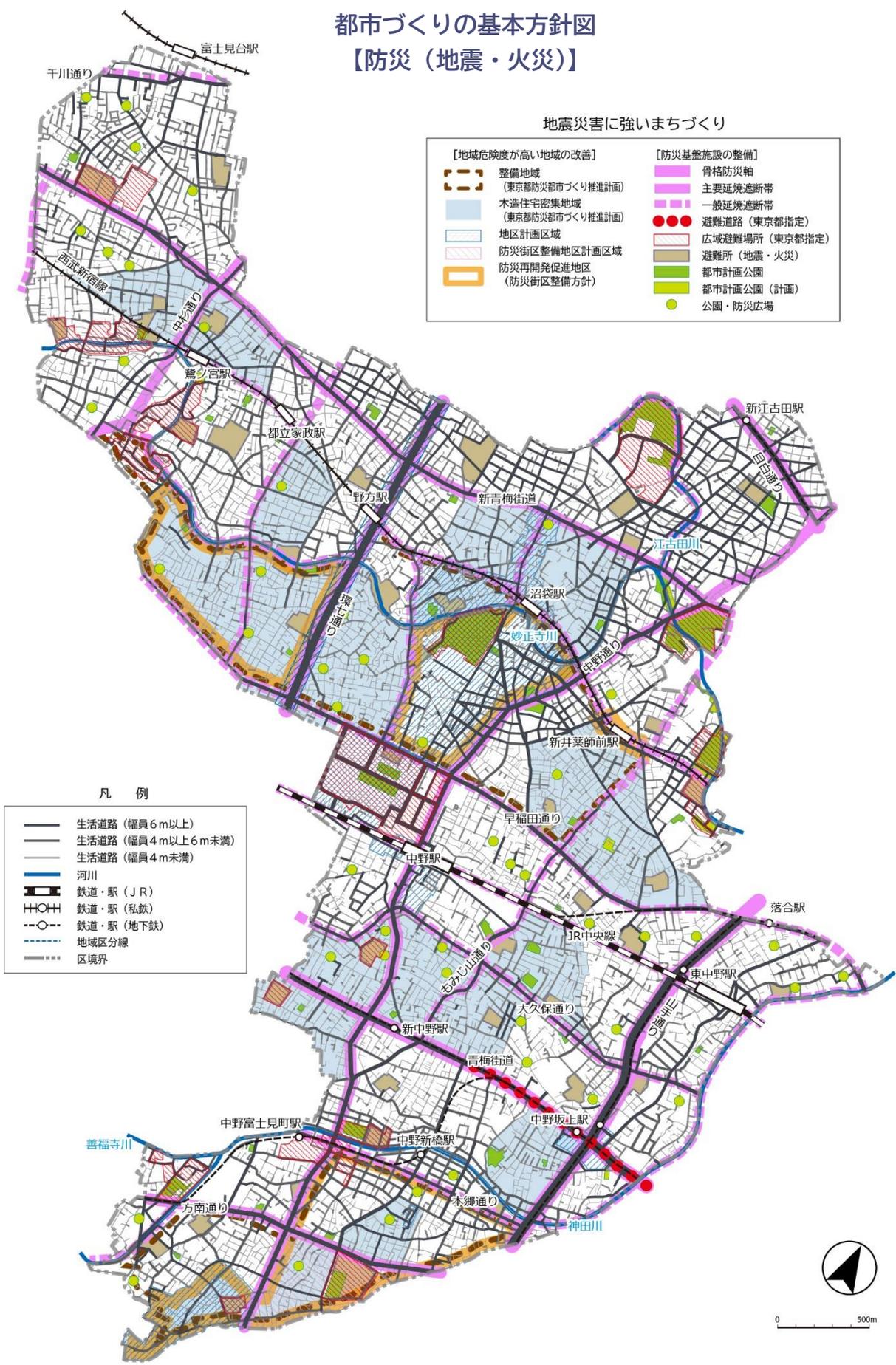
【復興に向けた事前の普及啓発等】

- ・区民が災害時における復興まちづくりを協働により、迅速かつ円滑に実施できるよう、復興のプロセスを学ぶセミナーや、展示等を実施します。
- ・震災後のすみやかな復興のためには、支障となる複雑な権利関係がため、地籍調査をすすめます。

【復興訓練】

- ・まちが被災した場合を想定した復興模擬訓練を各地域で行うなど、区民の主体的活動を支援します。
- ・区職員においても災害時に対する一層の意識構造や都市復興の手順を習得できるよう、随時マニュアルの見直しを行うとともに模擬訓練等を実施し、有事における実務能力の向上を図ります。

都市づくりの基本方針図 【防災（地震・火災）】



地震災害に強いまちづくり

【地域危険度が高い地域の改善】		【防災基盤施設の整備】	
	整備地域 (東京都防災都市づくり推進計画)		骨格防災軸
	木造住宅密集地域 (東京都防災都市づくり推進計画)		主要延焼遮断帯
	地区計画区域		一般延焼遮断帯
	防災街区整備地区計画区域		避難道路 (東京都指定)
	防災再開発促進地区 (防災街区整備方針)		広域避難場所 (東京都指定)
			避難所 (地震・火災)
			都市計画公園
			公園・防災広場

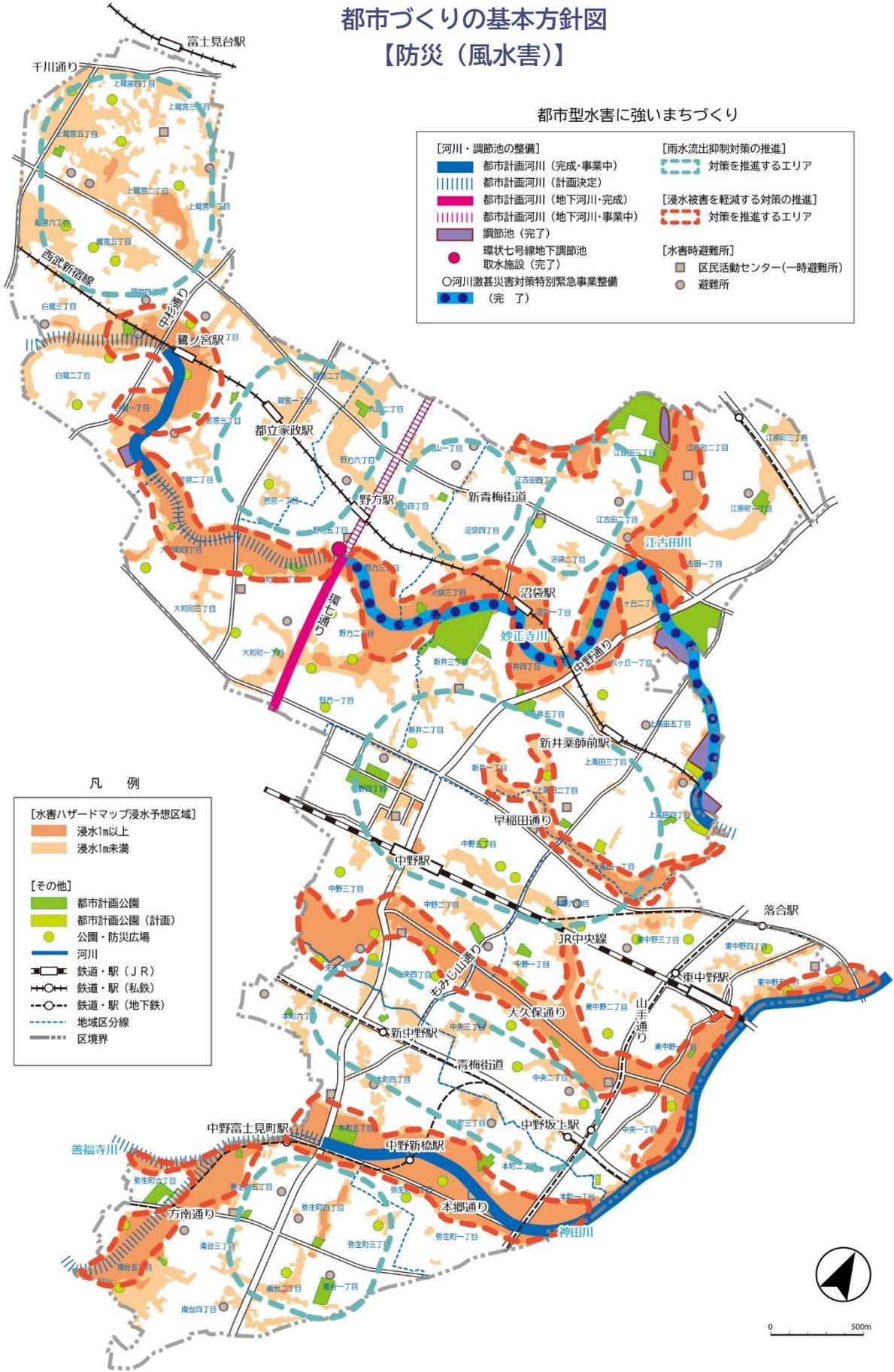
凡 例

	生活道路 (幅員 6 m 以上)
	生活道路 (幅員 4 m 以上 6 m 未満)
	生活道路 (幅員 4 m 未満)
	河川
	鉄道・駅 (JR)
	鉄道・駅 (私鉄)
	鉄道・駅 (地下鉄)
	地域区分線
	区境界



0 500m

都市づくりの基本方針図 【防災（風水害）】



3-3 【住環境】 良好な住環境を提供する都市づくり

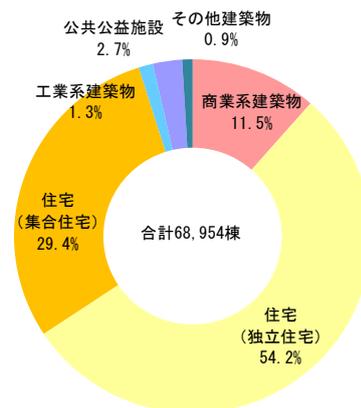
(1) 概況

①町丁目別の住宅棟数割合

○平成28年度土地利用現況調査によると、中野区の建物用途構成（棟数割合）は、独立住宅が最も多く54.2%に達しており、集合住宅の29.4%とあわせると、住宅が83.6%を占めます。

区分	棟数	構成比
商業系建築物	7,922	11.5%
住宅（独立住宅）	37,374	54.2%
住宅（集合住宅）	20,289	29.4%
工業系建築物	894	1.3%
公共公益施設	1,829	2.7%
その他建築物	646	0.9%
合計	68,954	100.0%

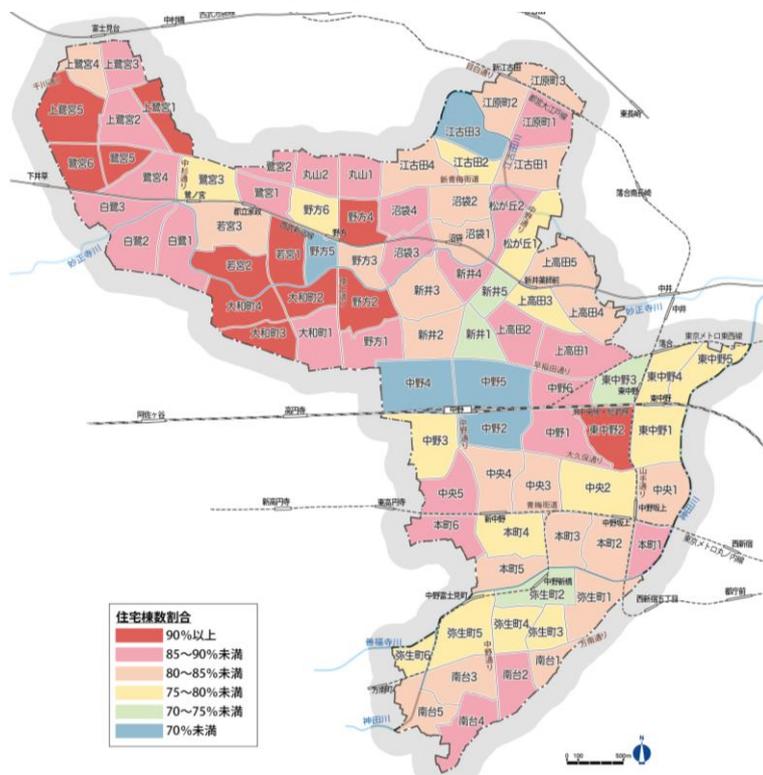
建物用途構成（棟数割合）



出典：平成28年度土地利用現況調査

○住宅棟数割合を町丁目別でみると、区北西部において住宅棟数割合が高く、90%を超える地区も多く分布しています。一方、住宅棟数割合が低い地区でも、最も低い中野四丁目を除いて60%以上あり、住宅系建物は区内全域で多いことがわかります。

町丁目別住宅棟数割合



住宅棟数割合	
中野区	83.6%
1位 鷺宮六丁目	93.9%
2位 野方四丁目	93.6%
3位 上鷺宮一丁目	93.5%
4位 鷺宮五丁目	92.3%
5位 野方二丁目	92.2%
81位 江古田三丁目	68.6%
82位 中野二丁目	66.2%
83位 中野五丁目	65.8%
84位 野方五丁目	62.0%
85位 中野四丁目	53.2%

出典：平成28年度土地利用現況調査

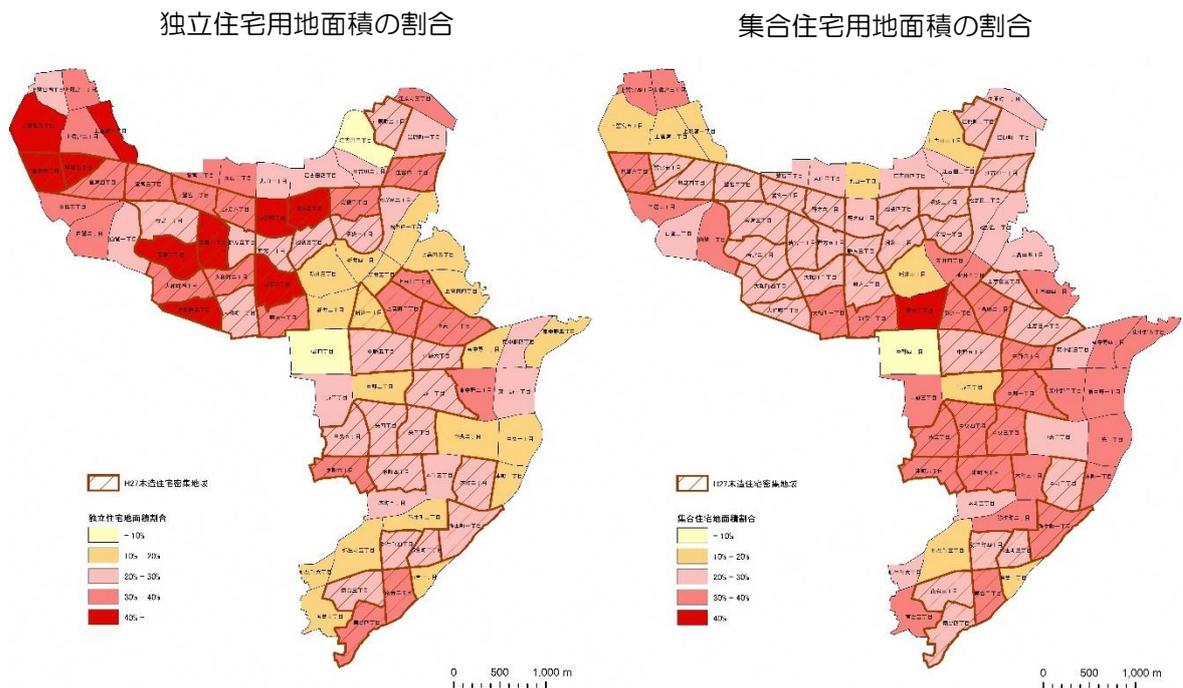
②住宅用地等の実態

○平成28年度における独立住宅用地の面積は4.23k㎡であり、平成23年度値と殆ど変わりませんが、1棟あたりの面積は5.1㎡（4.3%）増えています。

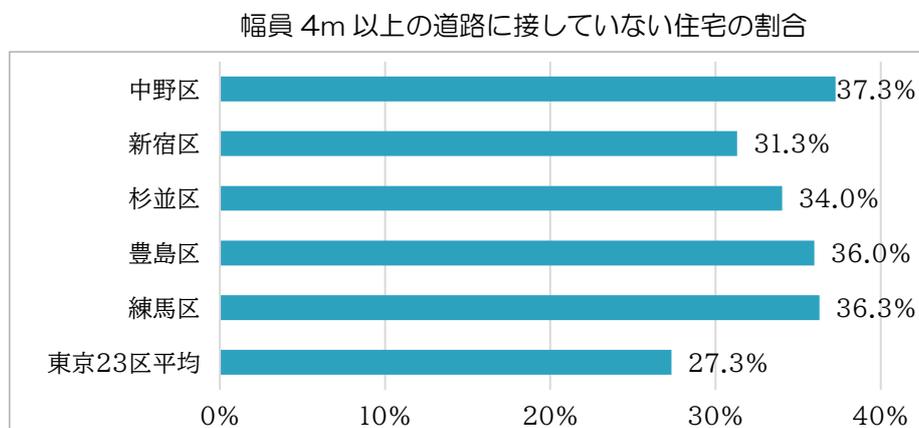
また、独立住宅用地面積の割合は、町丁目別では区の北側エリアで40%を超えて高い地区が多くなっています。

○集合住宅用地の面積は4.27k㎡であり、平成23年度（2011年度）値から0.08k㎡（1.9%）増えています。

また、集合住宅用地面積の割合は、区南部で全般的に30~40%で高くなっています。



○区内には狭い道路が多く、幅員4m以上の道路に接していない住宅数の割合は全体の37.3%で東京23区平均より高く、周辺区と比較しても高い割合となっています。



出典：平成30年度住宅・土地統計調査(総務省統計局)

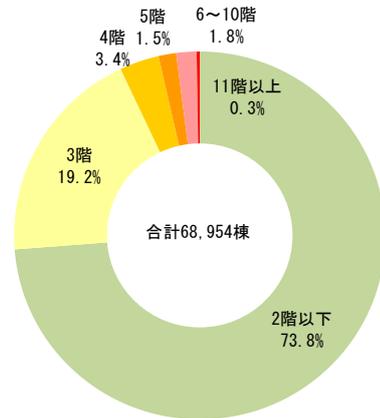
③建物階数

○区内の建物階数は、独立住宅が多いことから、棟数割合で見ると2階以下が73.8%を占めていて、4階以上の建物は全体の7.0%にとどまっています。

○平均建物階数は、区の北部では低く、南部で比較的高くなっています。

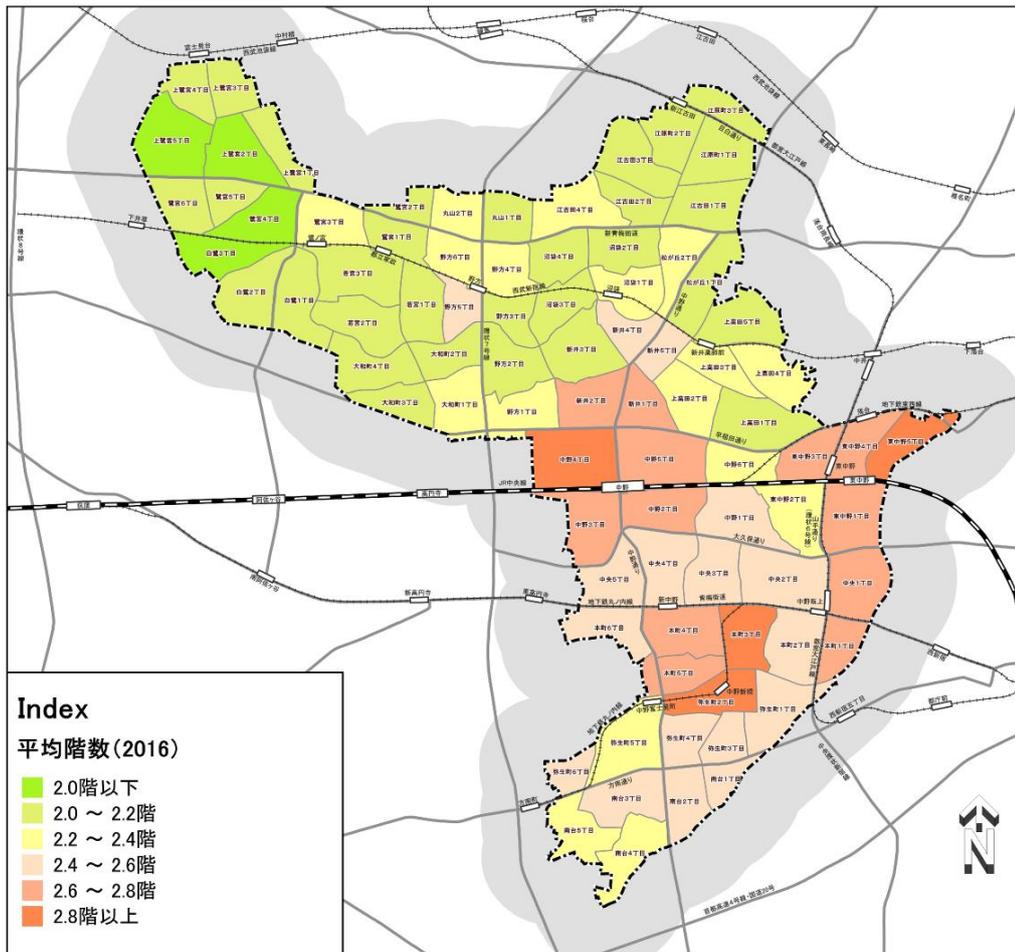
建物階数構成（棟数割合）

区分	棟数	構成比
2階以下	50,879	73.8%
3階	13,244	19.2%
4階	2,371	3.4%
5階	1,063	1.5%
6～10階	1,218	1.8%
11階以上	179	0.3%
合計	68,954	100.0%



出典：平成 28 年度土地利用現況調査

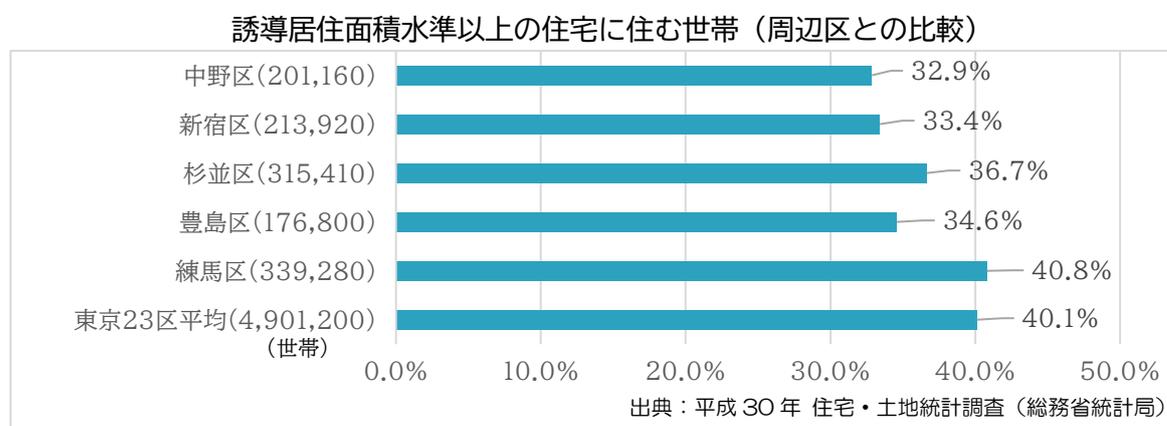
町丁目別平均建物階数（2016年）



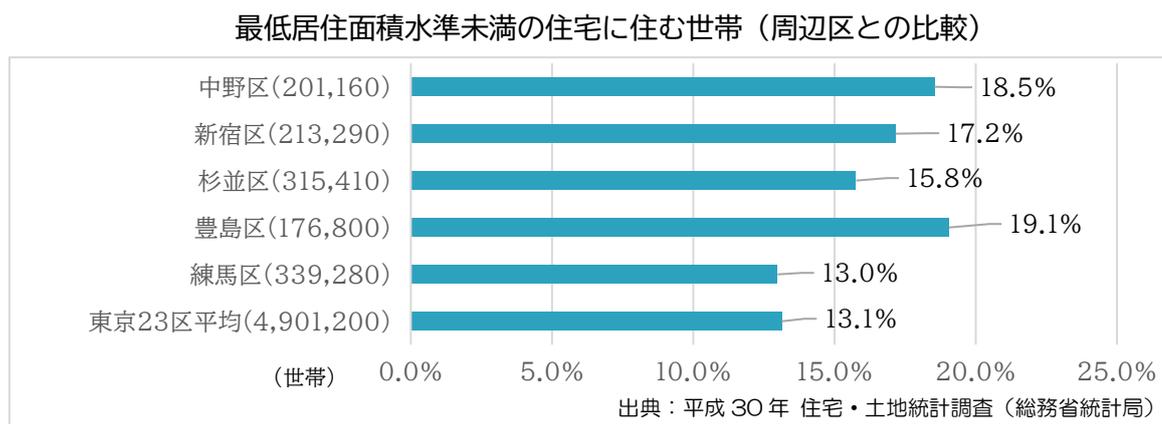
出典：平成 28 年度土地利用現況調査

④誘導居住面積水準・最低居住面積水準からみた世帯の割合

○平成30年住宅・土地統計調査によると中野区における、誘導居住面積水準以上の世帯の占める割合は32.9%で、東京23区平均（40.1%）より低くなっていますが、平成25年調査時の29.4%と比べると、3.5ポイント上昇しています。



○また、最低居住面積水準未満世帯の占める割合は18.5%で、東京23区平均（13.1%）より高いですが、平成25年調査時の22.5%と比べると、4.0ポイント下降しています。



⑤空き家率・空き家の実態

○平成30年住宅・土地統計調査によると、戸建て住宅・共同住宅を合わせた住宅戸数に対する空き家率で、中野区は11.3%でした。全国（13.6%）より下回りますが、東京23区（10.4%）よりやや上回ります。なお、平成25年調査時の13.7%と比べると、2.4ポイント下降しています。

空き家率の比較（戸建て・共同合算）

	住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
全国	62,407,400	8,488,600	13.6
東京23区	5,520,000	572,900	10.4
中野区	229,060	25,820	11.3

出典：平成30年住宅・土地統計調査

(2) 課題

①人口流動や人口構成に対応した住環境の確保

○人口は微増傾向が続いており、住みやすさに対する区民の評価は向上しています。しかしながら、若い子育て世帯の区外転出傾向は依然として高く、年少人口割合は23区内で最も低い水準にあります。交通便利性の高さに支えられた中野区の住みよさを住環境の上からも強化し、より多くの人びとが区内で暮らし続けるようにするには、様々な世代が住むことができる多様な住宅の供給、安心して日常生活を送ることができる良好な住環境の整備が必要です。

②単身世帯や子育て世帯、高齢者世帯のための住環境の整備

○中野区には20歳代後半から30歳代前半の若者が人口の約4割と多くを占めていますが、結婚して子どもができると区外に転出する傾向が強く、そのため15歳未満の比率が少なくなっています。結婚や出産を迎えてもこのような世帯が区内に住み続けるため、まちづくりと連携した住宅政策が必要です。また、共働きの子育て世帯の負担を軽減するためには、保育・子育て支援施設の整備やサービスの充実などが必要です。

○公営住宅等は、高齢者をはじめ誰もが快適に暮らすことができるように、バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進が必要になります。また、民間住宅においても、高齢化や世帯構成の変化に応じた建て替えや設備の整備が必要です。

③ゆとりある住環境の確保

○ゆとりある住環境を確保するために、敷地細分化の防止や建物の共同化をすすめることが必要です。

○幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合が高く、住環境の向上や防災上の安全性確保に向けて、接道条件を満たした建物への更新が必要です。

○地区の特性を生かした良好な住環境の形成・保全をすすめるため、地区計画や建築協定など地区住民が主体となった地区のルールづくりをすすめることが必要です。

○集合住宅は適切な管理、修繕を行うとともに、老朽化や耐震性不足に対応して建て替えや改修をすすめることが必要です。

④空き家等の対策

○空き家の増加に伴い、防災や防犯機能の低下、景観の悪化、ゴミなどの不法投棄等の誘発、火災発生の誘発など様々な課題が発生しています。中野区では、賃貸住宅の空き家、接道不良の空き家について、対応が必要です。

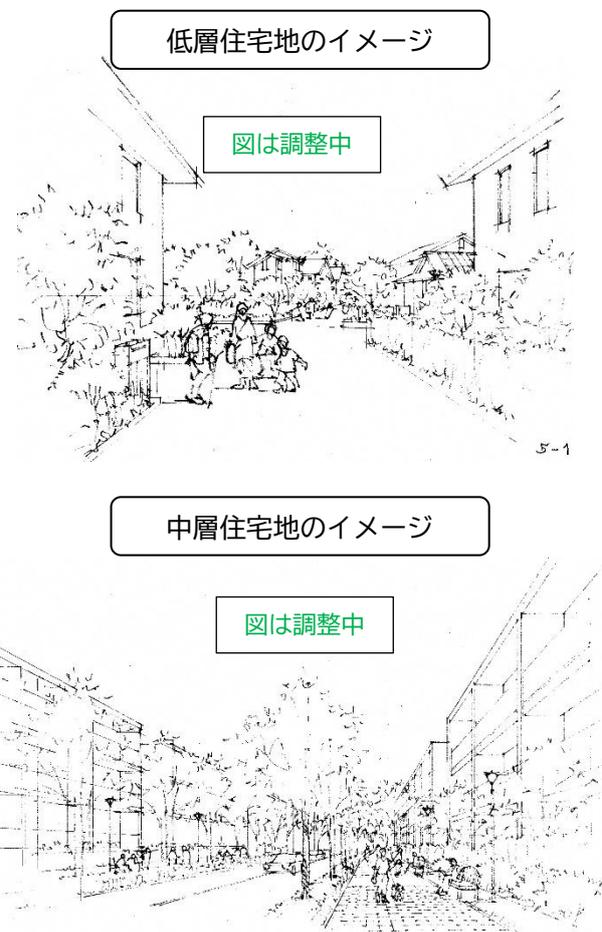
また、住宅やマンション等の不動産の適切な管理の推進とともに、空き家となった場合の管理方法や有効活用の検討が必要です。

(3) 基本的考え方

- ゆとりある良質な住宅の建築による居住水準の改善
- 多様な世帯が暮らすことのできる住宅の供給、子育て世帯の定住の促進
- 安全・安心な住環境の確保（建物共同化、建て詰まり・敷地細分化の防止、道路基盤整備など）
- ユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した住宅の普及
- 住宅ストックの適正管理

(4) 都市のイメージ

- 多様な世帯のための住環境の整備がすすみ、高齢者などに暮らしやすく、多くの人々が出かけたくなるような住環境が形成されたまち
- 子育て世帯の定住促進がすすみ、次代を担う子どもたちの歓声がこだまするまち
- 環境に配慮した住宅や高齢者・障害者に対応した住宅が普及し、また、空き家の適正管理と利活用がすすみ、良質な住宅ストックが形成されたまち



(5) 施策の体系

施策の方針	項目	内容	
1) 良質な住宅の供給	①集約型都市構造の構築に向けた住宅地の形成	まちの拠点や多様な都市活動の軸における、多様な世代が住める利便性の高い都市型住宅の誘導	
	②ゆとりある住宅供給の誘導	最低居住面積水準の確保、ワンルームマンションの建設抑制	
	③ゆとりある敷地空間の確保	戸建住宅地における共同化、地区まちづくりを通じた敷地の細分化の防止	
	④多様な住宅の供給	区民のライフステージ、ライフスタイルなどに応じた住宅の供給、子育て支援住宅やセーフティネット住宅の普及	
	⑤公営住宅などの建て替え		公営住宅、都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅の住環境保全、バリアフリー化、建て替え促進
			建て替えなどに際しての最低居住水準の確保
			住宅困窮世帯への公営住宅の供給
⑥ユニバーサルデザインの推進	ユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した住宅の普及・促進		
⑦住み替えの誘導	ライフステージに応じた住み替えの誘導 高齢者・障害者住宅の適正な管理・運営		
2) 住環境の保全・改善	①住環境の改善	建物共同化、建て詰まり・敷地細分化の防止、狭あい道路など道路基盤整備	
		木造住宅密集地域の防災性の改善	
		マンションの建設や建て替え、適切な維持管理	
	②新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた良好な住環境の構築	テレワーク等の場所や時間にとらわれない多様な働き方が生まれる中、ゆとりある良好な空間形成の誘導、歩いて心地よく出かけたくなるようなまちの魅力づくりなど、誰もが住みやすく、住み続けたいと感じる住環境の構築	
③地区におけるまちのルールづくり	地区の住環境の保全・改善を図るための住民主体による地区計画、建築協定などのルールづくり		
④地域コミュニティの維持・強化	地域行事や活動への参加の誘導、地域で暮らす外国人とのコミュニケーション環境づくり		
3) 空き家の適切な管理・有効活用		空き家の情報集約、適切な管理、利活用の促進	

(6) 施策の内容

1) 良好な住宅の供給

①集約型都市構造の構築に向けた住宅地の形成

○集約型都市構造の構築も考慮し、土地利用区分に基づき、適切な住宅系市街地の形成をすすめます。具体的には、鉄道やバスなど公共交通が便利なまちの拠点や多様な都市活動の軸においては、土地の高度利用を図り、多様な世代が住める利便性の高い都市型住宅を誘導します。一方、周辺に広がる住宅地では、低中層を基本としつつ、ゆとりある戸建て住宅を誘導します。

特に、東京都住宅マスタープランで特定促進地区に指定された区域においては、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度や事業を活用し、住宅供給をすすめます。



駅周辺の都市型マンション（東中野駅周辺）



駅周辺の快適な住環境（中野三丁目）

②ゆとりある住宅供給の誘導

○ゆとりある住宅供給を誘導するために、敷地面積の最低限度の設定などによる狭小住宅の建築抑制や、必要に応じて街区再編によるゆとりある街区構成、生活道路の拡幅などの都市基盤施設整備をすすめ、住環境の向上を図ります。

○単身者の多い中野区は、住戸面積の比較的小規模な共同住宅が多く立地しています。集合住宅の建築及び管理に関する条例に基づき、ワンルームマンションなどの建設を一定程度抑制するとともに、住戸面積の拡大、高齢者の入居を想定したユニバーサルデザインの導入など、質的向上を促します。



街区再編で生まれたまちなみ（弥生町三丁目）

③ゆとりある敷地空間の確保

○戸建て住宅地において、建物の共同化によりゆとりある敷地空間を確保し、住環境の改善を図ります。また、身近な地区のまちづくりを通じて敷地細分化の防止に向けたルールなどをきめ細かく定めることにより、住環境を保全します。



住宅地内の集合住宅（東中野三丁目）

④多様な住宅の供給

- ライスステージやライフスタイルにきめ細かく対応し、多様な世帯が暮らせるバランスのとれた地域社会とするため、長期優良住宅、セーフティネット住宅や子育て支援住宅の普及促進により安心して暮らせる住環境の整備を誘導します。
- 高齢者や障害者などが、中野で快適・健康にかつ安心して住み続けられるよう、ユニバーサルデザインに配慮したバリアフリー住宅の供給を促進するなどのハード整備とともに、地域コミュニティによる見守り・共助、多世代との交流などソフトな環境整備を誘導します。
- 区内での住み替えが可能となるよう、子育て世帯が暮らしやすい住宅や様々な高齢者向け住宅など多様な住宅供給を誘導します。
- 交通や日常生活の利便性を優先する区民には、駅周辺や幹線道路沿道地区の生活関連施設と併設した住宅供給、子どもの保育を必要とする世帯のためには、保育空間などの付加価値を備えたマンション供給など、住まい手のライフスタイルに応じた多様な住宅供給を誘導します。また、リモートワークやリモート学習に対応した住機能以外の機能を備えた住宅や住環境を誘導します。
- まちの拠点や多様な都市活動の軸の周辺では、商業施設や医療施設、福祉施設、交流等の集いの場や地域に根差した文化活動の場等の集積を図り、生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が集積する、良質な居住空間を育みます。
- 「エコシティなかの」の取組を推進するため、太陽光発電・太陽熱利用など再生可能エネルギーの活用、省エネルギー化、生垣設置や屋上緑化・みどりのカーテンの推進など地球環境に配慮した住宅の普及を誘導します。



「多世代により育まれる持続可能な地域をつくる」をコンセプトにする江古田の杜プロジェクトのマンション

⑤公営住宅などの建て替え

- 公営住宅は、将来にわたり有効に活用するため、計画的に改修や建て替えを行います。
- 公営住宅などの建て替え等の検討においては、民間活力の導入を図り、まちづくりの視点で、地域特性を踏まえ、検討をすすめていきます。
- また、団地や住棟の集約などにより適正配置を図るとともに、地域の実情を踏まえ、みどりの保全・育成やゆとりある空間の確保をはじめ、周辺住民も利用できる生活支援施設や福祉施設の整備など地域まちづくりに資する取組をすすめます。
- 西武新宿線沿線など、まちの拠点やその周辺にある住宅団地については、各駅周辺のまちづくりと調和を図りながら建て替えをすすめます。



公社住宅建て替え（コーシャハイム中野フロント）

⑥ユニバーサルデザインの推進

- 公営住宅は、周辺住環境や健康に配慮した建設をすすめるとともに、誰もが自立した日常生活が送れるよう、建て替えや大規模改修などの際、バリアフリー化にあわせてユニバーサルデザインの導入をすすめます。
- 民間住宅については、ユニバーサルデザイン、バリアフリーの考え方を普及し、バリアフリー住宅の供給を誘導します。

⑦住み替えの誘導

- 住まい手のライフステージに応じた多様な住み替えの促進を誘導します。
- 子育て世帯や高齢者、障害者などが地域の中で孤立しないよう、安心して住み続けられるよう、住み替えの相談や民間賃貸住宅への入居支援などをすすめます。

2) 住環境の保全・改善

①住環境の改善

- 高密度な住宅地の住環境を改善するために、建物の共同化などによる土地の高度利用を促進し、さらに建て詰まりや敷地の細分化の防止、狭あい道路の拡幅などにより、ゆとりある住環境の確保を図ります。
- 特に、防災性に課題がある木造住宅密集地域については、建て替えの促進、建物の不燃化・耐震化、主要区画道路の整備や、必要に応じて街区再編による面的基盤施設整備と建物更新などを行い、防災性の向上を図ります。
- 戸建て住宅や木造賃貸住宅の建て替え、修繕、資金など住宅に係わるさまざまな相談・情報提供に応じられるよう相談体制の充実を図ります。
- マンションや共同住宅、住宅団地の建設や建て替えにあたっては、周辺住宅地との調和、緑化の推進や地球環境への配慮、ゆとりある空間構成、住環境の向上を図るよう誘導します。
- マンション管理組合が自らのマンションの適正管理が行えるように、各士業団体や国、東京都等、関係機関と協力し、管理運営に関する情報提供や支援制度の充実を図り、適正管理の仕組みづくりを推進します。

②新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた良好な住環境の構築

- テレワークがすすむことにより、場所や時間にとらわれない多様な働き方が生まれる中で、ゆとりある良好な空間形成の誘導や、歩いて心地よく出かけたくなるまちの魅力づくり、建築物の緑化推進等の取組など、誰もが住みやすく、また中野に住み続けたいと感じる住環境の構築を推進します。

③地区におけるまちのルールづくり

- 地区の住環境の保全・改善を図るため、地区計画や建築協定など、地区にふさわしいまちのルールづくりを誘導します。
- まちのルールづくりは、地区の住民や土地所有者等が主体となって取り組み、地区で

共有化を図ります。区は情報提供や専門家の派遣など、地区のまちのルールづくりを支援します。

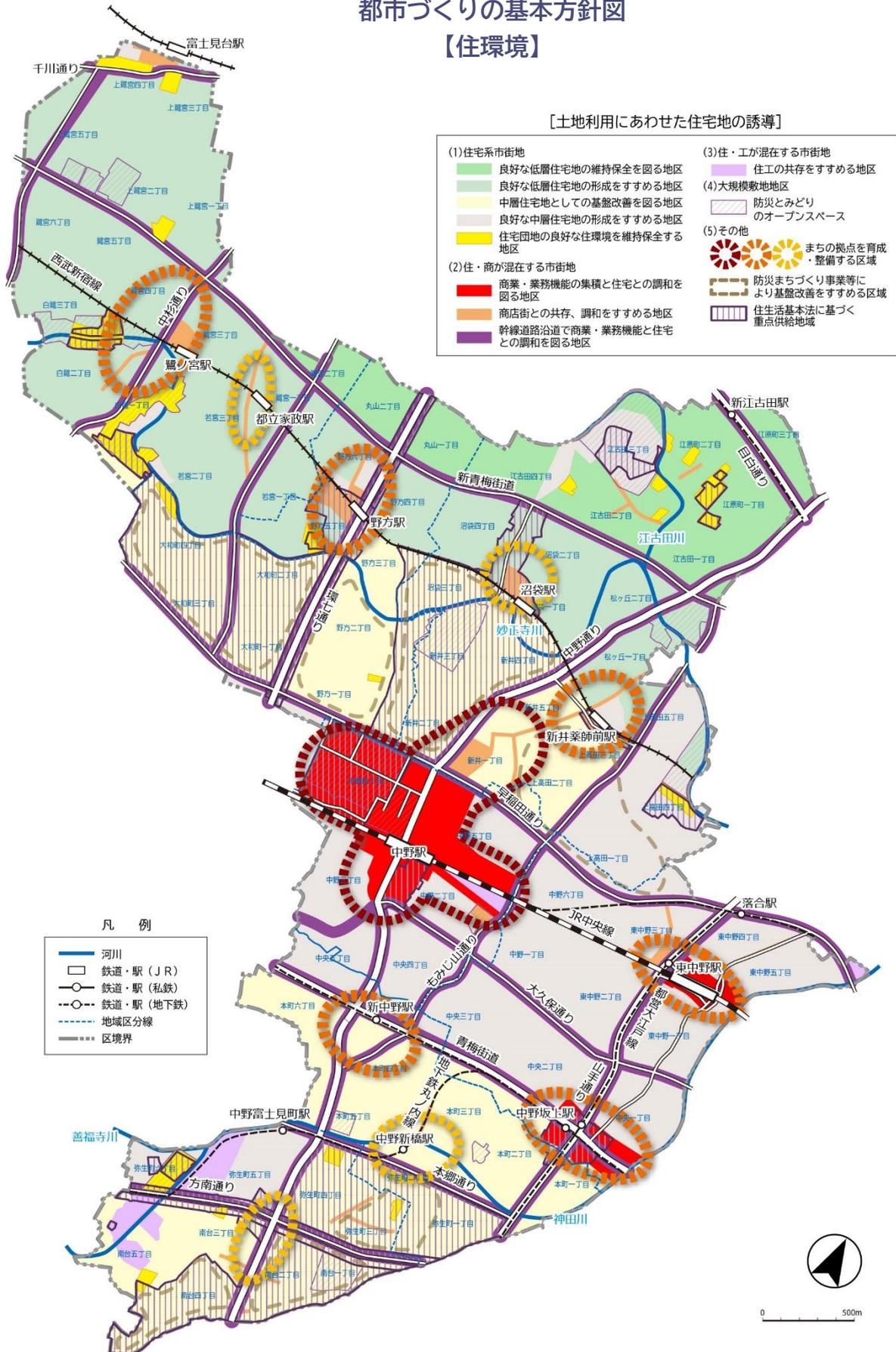
④地域コミュニティの維持・強化

- 地域における人と人のつながり、親密な近隣関係、地域で協力して取り組む子どもや高齢者に対する見守り行動などを通じて、犯罪のない、誰もが安心して暮らすことができるまちを育成します。
- 災害対策はもとより、高齢社会や子育て支援への対応、外国人や単身居住など多様な居住ニーズなどへの対応のためには、地域で暮らしをともにする住民が相互に支えあう力を高めることが重要となります。このため、町会・自治会や商店会等の地縁団体、防災・防犯その他の課題に関わるまちづくり活動団体への支援等を通じて、地域コミュニティの維持・強化を図ります。また、テレワーク等により地域で日中を過ごす人が増加しており、町会や自治会による季節の行事、祭礼、その他各種のボランティア活動など地域コミュニティを体現する活動への参加を誘導します。
- 地域で生活する外国人にも住みやすい暮らしを実現するため、生活情報の多言語による広報を行うとともに、相互の文化の理解や、地域コミュニティへの参加、円滑なコミュニケーションの環境づくりをすすめます。
- 街なかにおける防犯カメラの設置や街路灯の整備、見通しの確保などを誘導します。また、パトロール、見守り、清掃・美化など警察との連携により、まちの安全性の向上を図ります。

3) 空き家の適切な管理・有効活用

- 空き家に関する情報を集約化し、管理不全な空き家に対しては所有者への適切な管理を促します。
- 空き家の見守りや庭木の剪定、ごみ捨て、清掃等について、NPOやシルバー人材センター棟の活用を空き家所有者に促します。
- 空き家の管理不全を予防するため、空き家の所有者だけでなく持ち家等の所有者に対して、啓発冊子の活用や、民間団体等と連携したセミナーや勉強会等により持ち家の有効活用を働きかける等、管理不全予防に向けた対策に取り組みます。
- 空き家の所有者や関係者からの相談体制について、相続等の法律問題、不動産活用、建物の改修や建て替えに関すること等、専門的な内容に対応可能な相談体制を民間団体との連携により推進します。

都市づくりの基本方針図 【住環境】



3-4 【魅力】 まちの魅力を高め、地域への愛着を育てる都市づくり

(1) 概況

①区民が感じる中野の魅力

- 中野区区民意識調査・実態調査（2020年）によると、回答者の約8割（81.7%）が中野区に愛着を感じていると回答しています。また生活環境における景観やまちなみについては約7割（72.7%）がよいと回答しています。
- 一方で、中野区らしさを感じる場所としては、「交通の便が良い」、「歩いて買い物ができる」、「住みやすい」、「駅前がにぎわっている」、「飲食店が充実している」など、生活の利便性に関する項目が上位を占めました。
- 定住意向の理由としては、「住み慣れているから」、「家・土地をもっているから」、「親族や友人・知人がいるから」、「まちが好きだから」、「地域の人間関係が良いから」という地域性、資産・愛着による理由や、交通便利性、生活利便性、治安による理由が多くあげられました。

②来街者を呼び込む中野の魅力

- 中野区ウォーキングマップ「中野WALK」や中野区公式観光サイト「まるっと中野」では、都市観光における中野の魅力について、以下のように紹介しています。
 - ・「中野区はサブカルチャーをはじめ、古い歴史や豊かな芸術・文化、さらにはご当地グルメなど、魅力あふれる都市（まち）です。」（「中野WALK」より）
 - ・「中野区には、人気の高いつけ麺やラーメンなどの飲食店から、漫画・アニメ・フィギュアなどのオタク文化、中野四季の都市（まち）に代表される先端的な都市機能を持ったエリア、国指定名勝である公園、シンボルとして知られるホールなどがあります。中野に来るだけで、東京のさまざまな魅力が楽しめます。」（「まるっと中野」より）
- 区は都市観光の振興を目的として、区内の地域資源（旧跡・建築物・文化財・食文化・イベントなどの有形・無形の資源）の中から、中野区の魅力をもっとPRする観光資源として、平成26年2月に中野区認定観光資源を認定しました。令和2年10月現在、認定された観光資源は123件あります。



長い間中野のシンボルとなった
中野サンプラザ

③文化芸術に親しめる環境づくり

- 中野区民は国や都と比較して文化芸術を鑑賞する割合が高く、文化芸術の振興には、「まちなかでどこでも気軽に文化芸術を鑑賞できる環境づくり」「文化と芸術の力を生かしたこどもたちなどの次世代育成」「市民が主役の文化芸術活動の活性化と支援」等

が大切だと思える声が多く寄せられています。

- 一方、中野区の文化的環境に関する満足度は低く、満足している区民は約2割、団体は約4割となっています。また、ホール・劇場及び美術館・博物館などの文化施設、公演・展覧会及び芸術祭などの文化事業、子どもが文化芸術に親しむ機会の充実を望む声が多くあります。

④子育て世帯から選ばれるまちの魅力

- 区内に住む全世帯数のうち夫婦と子どもの世帯（ひとり親を含む）が占める割合は約2割で23区平均より低く、また、0～9歳の子どもの転出超過傾向が続いていることから、出産等を契機に子育て世帯が他の自治体に転出していると考えられています。
- 転出意向のある子育て世帯の転出理由としては、「家賃が高い」、「自分の家・土地ではない」、「家の広さなど居住環境がよくない」などが多くあげられています。

⑤区内の歴史的文化的資源・観光資源

- 区内の主な歴史的文化的資源・観光資源は下図に示すとおりで、東側に多く分布しています。



出典：中野区ホームページ（中野区登録文化財・指定文化財一覧、中野区の文化財表示板）

⑥東京都景観計画による位置づけ

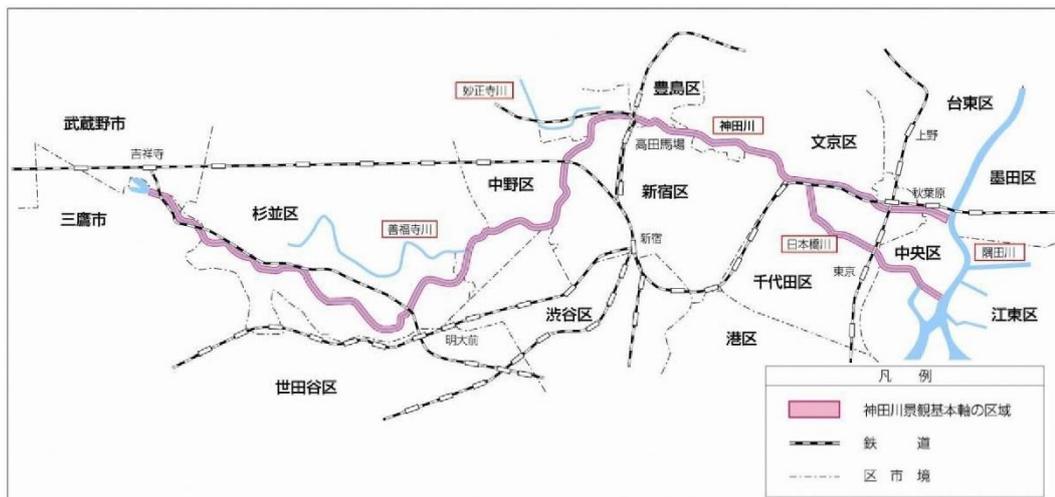
○平成19年（2007年）に策定された東京都景観計画によると、中野区内は、概ね環状7号線の内側の区域とした中枢広域拠点域とその外側の新都市生活創造域とに区分し、景観特性が示されています。

- ・ 中枢広域拠点域では、多様な都市文化・都市産業のにぎわいを見せる地域や、特色あるにぎわいを備えた商店街とともに発展してきた地域、木造住宅が密集し老朽化が進んだ住宅と狭い道路のまちなみの広がる地域など、戦後の急速な都市化を受ける中で、多様性に富んだ景観を形成する地域が多いとしています。
- ・ 新都市生活創造域では、住宅中心の市街地が武蔵野台地に広がり、神田川などの中小河川が地形の変化を生み出し、雑木林や農地が残る地域、鉄道の発達とともに東京の主要な近郊住宅地として発展してきた地域としています。

○神田川の区域及び神田川の両端からそれぞれ30mの陸上の区域を合わせた部分は、神田川景観基本軸に、また中野区内のその他の区域は一般地域に位置づけられ、一定規模を有する建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更する修繕等に届出義務と行為の制限が設けられています。

- ・ 神田川景観基本軸の区域では、水と緑の一体感が連続して感じられる河川景観の形成などの景観形成方針のもと、建築物の高さが15m以上又は延べ面積が1,000㎡以上を有する建築物について届出の義務と行為の制限が設けられています。
- ・ 一般地域（特別区内）では、建築物の高さが60m以上又は延べ面積が30,000㎡以上を有する建築物について届出の義務と行為の制限が設けられています。

神田川景観基本軸の位置



出典：東京都景観計画

(2) 課題

①新たなにぎわいや魅力の創出

○中野区が今後も多くの人々を惹きつけ、将来にわたって持続的に発展していくためには、中野がもつ様々な魅力の向上とともに、中野ならではの新たなにぎわいや魅力の創出が求められます。

- ・中野駅周辺では、新北口駅前エリアにおける多目的ホールの整備などをすすめ、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する、中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成が必要です。

②中野の特性を生かした魅力の強化

○商店街が区民や来街者にとって、利便性が高く、魅力的であり続けるために、各個店の経営力の強化や新たな出店・起業が誘発される環境づくり、個店同士の連携や商店街の組織力の強化などによる持続的な商店街の活性化が求められます。

また、中野駅周辺各地区の再開発や西武新宿線連続立体交差事業や都市計画道路の整備などに伴ってすすめられるまちづくりを契機として、商店街の活性化をすすめることも重要となります。

③都市文化の創造・発信

○個性的な都市文化の存在は中野の大きな魅力となっており、このようにまちの個性として根付く新たな都市文化や芸術を創造・発信していくことが必要です。

○中野区の特徴である多彩な文化・芸術活動を通して、人々が文化芸術や伝統文化に親しみ、心のゆとりや豊かな発想など遊び心ある活動を創出する文化・芸術活動の充実が必要です。

○区内に点在する観光資源に磨きをかけるとともに、これらの資源を結ぶネットワークの強化が必要です。

④良好なまちなみから生み出される都市空間の形成

○利便性やにぎわいの要素に加えて、訪れる人が懐かしさを感じたり、わくわくできる魅力的なまちなみなど、個性的で良質な都市空間の維持、向上を図ることが大切です。

- ・中野駅周辺は、中野の顔となるにぎわいと活気あふれる空間を形成するとともに、統一性や連続性のある、高品質で調和のとれた都市空間の形成が必要です。

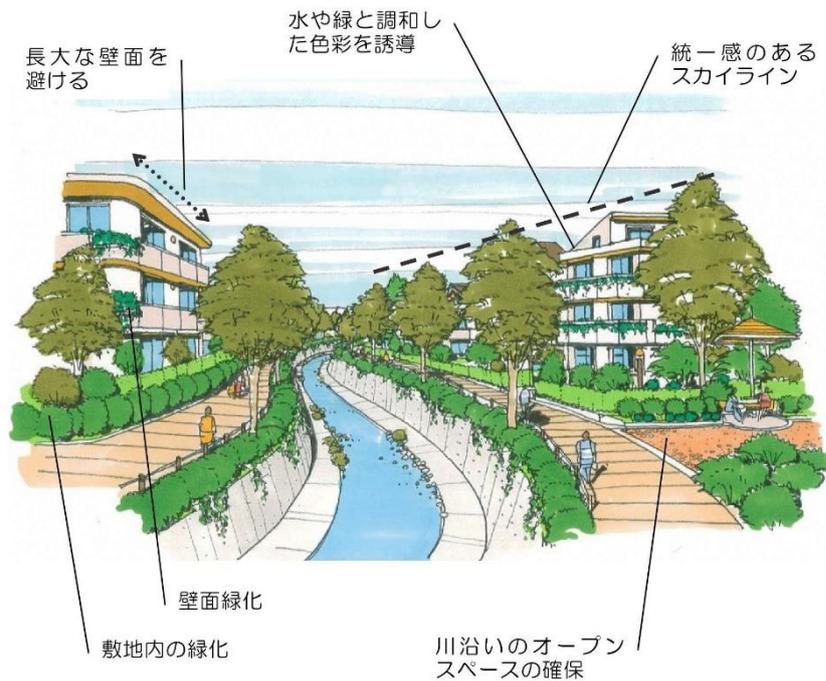
- ・西武新宿線沿線をはじめ土地の高度利用や都市基盤整備をすすめている地区では、周辺地域の特性を考慮し、新たな魅力ある拠点の形成を図る必要があります。

○「交通の便が良い」、「歩いて買い物ができる」、「住みやすい」、「駅前がにぎわっている」、「飲食店が充実している」など、区民が感じる中野における生活利便性の維持・向上をすすめる必要があります。

○道路基盤が整備され、敷地にゆとりのある戸建て住宅が多く、みどり豊かな環境にある地区は、その良好な住環境を保全しつつ、より良い住宅地に育成する必要があります。

- 子育て世帯が暮らしやすい住宅供給の誘導や住環境の整備とともに、子育て世帯にとって魅力的な空間や屋内施設等の充実をすすめる必要があります。
- 住宅地に残る屋敷林や樹林などを生かし、みどり豊かな住環境を残していくことが必要です。
- 歴史・文化資源の周辺や、河川の沿川・幹線道路の沿道は、周辺の住宅地等も含めて、一体性や連続性を考慮した景観形成が必要です。

神田川景観基本軸における景観形成のイメージ



出典：東京都景観計画

⑤計画的にすすめる景観の形成

- 良好な景観形成に向けて、東京都景観計画のほか、中野区独自に景観形成に関する方針を定め、関連する施策を体系的、計画的にすすめていく必要があります。

(3) 基本的考え方

- 中野駅周辺における、中野の顔であり、また東京の新たな顔となるにぎわい・活気・うるおいに満ちた新たな魅力や価値の創出・発信
- 新たな魅力として発信する地域ブランドづくり
- 歴史的・文化的景観資源を生かした都市景観の形成
- 商店街の活性化によるにぎわいと交流空間の創出
- 神田川景観基本軸における水とみどりの一体感が連続して感じられる景観の形成
- 住宅地における魅力的な空間、子育て世帯が暮らしやすい住宅、住環境の誘導により、子育て世帯が住み続けたいくなるまちづくり
- みどりと防災の拠点、グリーンインフラ軸におけるみどり豊かな良好なまちなみ景観の形成

(4) 都市のイメージ

- 漫画やアニメなどのサブカルチャーなどの中野ならではの個性豊かな文化が根付くとともに、広域的に人・企業を惹きつけ呼び込む（住みたい、活動したい、訪れたいなど）都市文化が形成されたまち
- 居心地が良く歩いて楽しく、散策したくなる魅力あるまちなみが広がるまち
- 河川や道路空間と周辺の土地利用が調和した、統一感のあるみどり豊かで美しいまち
- 多世代にわたり、様々な人が暮らし、訪れ、活躍する、多様性にあふれ住み続けたいと願うまち
- 伝統文化や歴史的資源が継承され区民の誇りとなっているとともに、誰もが身近に親しみ、表現できる環境が整うことで、多くの人が訪れ、にぎわいにあふれたまち



(5) 施策の体系

施策の方針	項目	内容
1) 都市文化の創造・発信	①文化芸術活動の誘導	中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成など 暮らしを彩り豊かにし、まちの個性と活気をつくり出す都市文化の創造、文化芸術活動の誘導
	②魅力的な地域資源の発掘	歴史的資源やアニメ、サブカルチャー、グルメなど個性豊かな地域資源の発掘、情報発信、イベントの誘導
	③大学との連携・交流	様々な分野での連携を通じた新たな文化の発信
	④文化・芸術に親しめる環境づくり	区有施設等を活用した文化・芸術空間の創出、情報発信の強化
	⑤商店街の活性化支援	個店の連携や商店街組織力の強化を図り、イベント事業や活性化事業の積極的な展開、にぎわい創出
	⑥都市文化のネットワーク	交流・連携による都市文化活動のネットワーク化、情報の発信
2) 快適で魅力ある住環境の創出	①地域に合わせた土地利用の推進	良好な住環境を備えた地区の維持・保全、木造住宅密集地域における景観形成、沿道まちづくり
	②快適で利用しやすい公共施設等	誰もが移動しやすく利用しやすいまちの実現
	③子育て世帯が住み続けたいまちづくり	良好な住宅供給の誘導、子どもたちの居場所や公園の整備、魅力的な施設や子育て世帯にやさしい店舗の充実
3) 地域特性を生かした景観づくり	①中野駅周辺の景観整備	中野の顔、また東京の新たな顔となるにぎわい・活気・うるおいに満ちた景観整備、美しく調和のとれた景観整備の誘導
	②歴史的・文化的景観の形成	歴史的・文化的資源の保全とともに、地域に根差した風情を感じることができる個性的な景観の形成
	③自然景観の保全・育成	河川景観と周辺の緑資源との連携を図り、水とみどりの奥行きある景観の保全・育成
4) 景観づくりの取組	①良好な景観の形成	人々が快適さ、美しさを感じ、愛着と誇りをもてる優れた都市景観の創造
	②周辺と調和した景観形成の誘導	景観構成要素について、周辺との調和・協調に配慮した誘導
	③景観づくりのすすめ方	計画的な景観づくりのすすめ方、区民参加のあり方

(6) 施策の内容

1) 都市文化の創造・発信

①文化芸術活動の誘導（演劇文化やサブカルチャーなどの発信）

○文化・芸術活動や経済活動等のにぎわいや交流を生み出すため、中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成を図るとともに、まちのブランディング、プロモーション活動の強化、エリアマネジメントの仕組みを構築し、官民連携のまちづくりをすすめながら、中野駅周辺の活力とにぎわいを高めていきます。

○中野駅周辺は、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する新たな文化・芸術等発信拠点を形成します。また、中野駅周辺における公共空間（道路・公園・公開空地等）の利活用を促進することによって、区内外の多様なイベント・事業を誘導し、来街者の増加を図ります。

写真調整中

中野サンプラザ前の青空コンサート

②魅力的な地域資源の発掘・配信

○個性豊かな地域資源を掘り起こすとともに、中野に根付く文化・芸術活動や特色のある店舗棟の情報が、区民をはじめとした多くの人に届き、関心を持ってもらえるよう、クロスメディアなどの様々な手法を用いて発信します。

○区民や来街者に身近な地域の魅力を伝えるため、区の歴史的資源やアニメ、サブカルチャー、グルメなど個性豊かな地域資源を発掘し情報発信をするとともに、集客力・発信力のあるイベントの支援・誘導などをすすめます。

○多様なイベントや活動への支援などを通じて、身近な地域の魅力向上を図ります。また、区内団体・企業等と連携したアニメ・サブカルチャーなどのコンテンツを活用しながら地域ブランドづくりをすすめます。



地域の魅力を区民とともに発信する
「中野大好きナカノさん」プロジェクト

③大学等との連携・交流

○東京工芸大学、明治大学、帝京平成大学、早稲田大学や区内外の高等教育機関と様々な分野における交流・連携などを通じて、新しい文化や産業・技術を育み発信します。

○大学生等が、専攻分野や関心等を生かした地域活動ができるよう、区内大学との連携を図るとともに、地域と大学生等をつなぐ機会や場の提供等を行います。また、地域で活動する意欲のある若者への支援を充実し、若者ならではの視点を区政や地域に生かすとともに、若者と地域のつながりを構築します。

④文化芸術に親しめる環境づくり

- 区民が身近に文化芸術に親しみ、鑑賞することができるよう、区有施設等を活用した文化芸術空間の創出、文化施設機能の充実や情報発信の強化など環境づくりをすすめます。
- 文化財を適切な環境のもとで保存、継承及び活用していくとともに、区の歴史・伝統文化などの文化資源やまちなみ等をいつでも鑑賞できるように、デジタルアーカイブ化を推進します。また、区民の歴史・伝統文化への知識を深め、強度への愛着を深めるため、各種イベントの開催、まちづくり活動等における普及啓発に努めます。

⑤商店街の活性化支援

- 商店街各個店への経営支援や出店・起業支援を行うとともに、個店同士の連携や商店街の組織力強化を図ることで、イベント事業や活性化事業の積極的な展開へつなげ、商店街のにぎわいを創出します。
- 区内各駅周辺や道路拡幅整備等に伴うまちづくり事業を契機とした商店街の活性化を図るため、各商店街の状況や商店街を取り巻く環境、整備事業の進展等にあわせ、効果的な支援を推進します。
- 空き店舗の解消と有効活用に向け、出店・起業の機会拡大を図るとともに、各種まちづくり事業の会場やアンテナショップとしての利用など、様々な活用が図れるよう、誘導等を行います。

⑥都市文化のネットワーク

- 区内に立地にする様々な都市文化については、交流・連携による活動のネットワーク化をすすめ、その内容を広く情報発信していきます。



哲学堂公園

写真調整中

節分の豆まき行事（鷺宮）

写真調整中

地域のイベントとして恒例のかせい阿波踊り

写真調整中

催し会場としても利用される中野サンプラザ

2) 快適で魅力ある住環境の創出

①地域に合わせた土地利用の推進

- 良好な住環境を備えた住宅地では、落ち着きとうるおいのある住環境の維持、保全を図るため、地域の合意に基づき、建築物の敷地規模、沿道の緑化、建築物の高さ、形態や意匠などを誘導します。
- 木造住宅密集地域では、地区計画の導入などにより、道路空間や公園などのオープンスペースの確保、生け垣や宅地内緑化を推進し、安全でうるおいのある住宅市街地の形成をすすめます。
- 沿道のまちづくりと一体的に幹線道路の整備がすすめられている地区では、建築物の共同化や更新の機会をとらえ、延焼遮断帯の形成とともに、統一感のある沿道のまちなみ形成を誘導します。



みどり豊かでうるおいのある住宅市街地



防災まちづくりがすすむ住宅市街地

②快適で利用しやすい公共施設等

- 高齢者や障害者をはじめ、誰もが移動しやすく、利用しやすいまちの実現に向け、「中野区バリアフリー基本構想」や「ユニバーサルデザイン推進計画」に基づく公共施設等の整備を推進するとともに、景観にも配慮した歩行者空間の創出を目的として、歩車道の段差解消、歩道の勾配緩和等のバリアフリー化を推進します。
- まちの防災性の向上や景観に配慮した都市空間の創出、安全な歩行空間を確保するため、「中野区無電柱化推進計画」に基づき、無電柱化を推進します。
- 子どもから高齢者まで様々な人にとって、快適に利用できる公園の整備をすすめます。

③子育て世帯が積み続けたいくなるまちづくり

- 子育て世帯が暮らしやすい住宅が供給されるよう誘導するとともに、区内外の子育て世帯に対して、区の住環境の魅力を発信します。
- 子どもたちが、遊び、学び、体験ができる機会や場を充実するため、放課後等の子どもの居場所や、魅力ある施設の整備等をすすめます。
- 子育て世帯にとって魅力的な施設や子育て世帯にやさしい店舗の充実を図ります。



中野東中学校、子ども・若者支援センター、教育センター、中野東図書館併設の複合施設

3) 地域特性を生かした景観づくり

①中野駅周辺の景観整備

- 中野駅周辺地区は、中野の玄関口であるとともに様々な都市機能、都市活動が集積する広域中心拠点です。中野の顔となりまた東京の新たな顔となるにぎわい・活気・うるおいに満ちた景観整備をすすめます。
- 中野駅周辺の玄関口を形成する駅前広場については、「中野駅駅前広場デザイン等整備方針」を策定し、周辺地区と連携して良好な景観形成をすすめます。
- 中野駅ホームや駅前広場、新たな人工地盤などからの眺望は、中野の景観としてとくに重要であり、美しく調和のとれた景観整備を誘導します。
- 中野駅新北口駅前地区の再開発にあたっては、グローバルビジネス等の最先端の業務拠点や個性豊かな文化発信拠点、暮らしやすい生活空間など多彩な魅力が形成される場としてふさわしい景観整備をすすめます。



中野四季の都市



中野駅からの眺望

②歴史的・文化的景観の形成

- 中野区には、哲学堂公園、みずの塔（旧野方配水塔）、新井薬師、早稲田通り沿いの寺町など、歴史的に由緒ある史跡や社寺、古い民家や特色ある住宅、石垣、垣根などに加え、郷土芸能や伝統工芸などを含めて、歴史的・文化的資源が数多くあります。
- それらの歴史的・文化的資源を保全するとともにまちづくりに生かし、地域の歴史・文化に根差し、歴史的・文化的な風情を感じさせる個性的な景観の形成を図ります。
- 門前町や花街など、まちの形成とともに発展してきた歴史的風情を残すまちなみや店先の雰囲気を持つ商店街は、その特徴を生かしながら、新しいものと古いものが融合する個性的な商店街づくりをすすめます。



みずの塔（旧野方配水塔）



中野新橋

③自然景観の保全・育成

○神田川は東京の中心部を流れ、戦後の都市化の影響を強く受けた一方で、現在でも江戸情緒漂う歴史的なまちなみや特徴ある橋梁などが多く残っており、東京都景観計画で神田川景観基本軸に指定されています。今後も、連続する水とみどりの河川景観と周辺に点在する緑資源との連携を図りながら、奥行きのある水とみどりの景観形成をすすめます。



神田川沿いの遊歩道（東中野三丁目）

○街路樹などによりみどりが連続し風の通り道となる幹線道路は、みどりと防災の環境軸であり、このうち山手通りと中野通りをみどりと防災の主要環境軸となっています。街路緑化や楽しく歩けるみちづくりに努めるとともに、沿道の敷地の緑化や公園などと一体的なみどりの充実を図り、みどり豊かで調和のとれたまちなみ景観整備をすすめます。



中野通りの桜並木

○保護樹林や保護樹木、社寺境内林や屋敷林、生け垣などの優れたみどりは都市の貴重な資産であり、維持管理を支援するとともに、条例による規制などを通じて、まちの共有財産として地域で大切に、保全・育成を図るよう誘導します。



垣根とみどりが美しいまちなみ

○ランドマークとなるような大木など貴重なみどりは、重要な景観資源として、地域のみどりのシンボルとして保全し次世代に引き継ぎます。

4) 景観づくりの取組

①良好な景観の形成

○中野区が住む人や働く人、学ぶ人、訪れる人など多くの人々を惹きつけ、将来にわたって持続的に発展するためには魅力的なまちであることが必要です。そのため、利便性やにぎわいの向上に加え、人々が快適さ、美しさを感じ、愛着と誇りをもてる優れた都市景観を創造するとともに、景観を阻害する建物・工作物・屋外広告物などを抑制し、良好な景観形成を推進します。

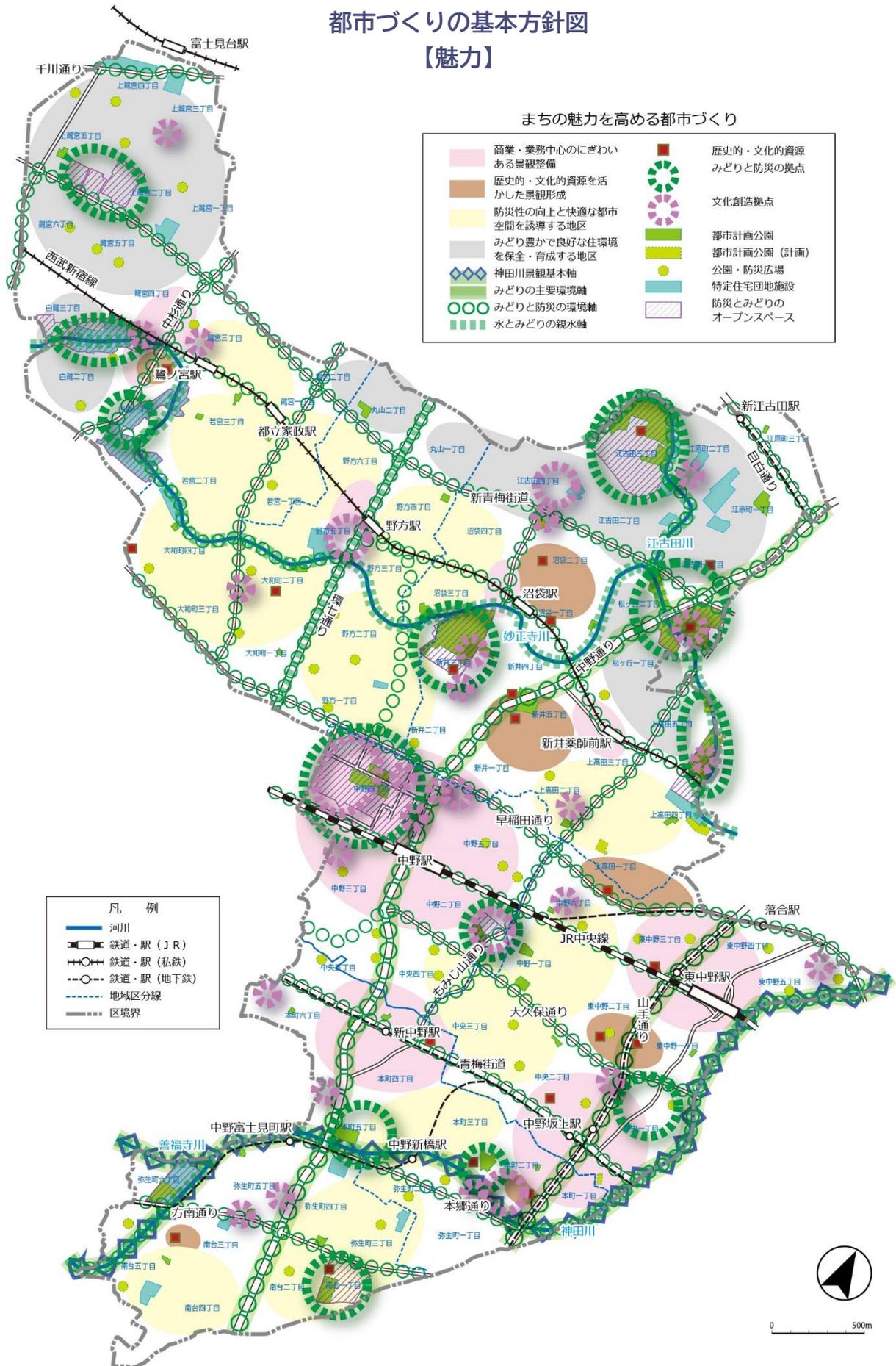
②周辺と調和した景観形成の誘導

- 美しいまちなみ形成を図るため、建物の建築に際してはその高さや外観など、景観を構成する要素について、周辺のまちなみとの調和、協調に配慮します。また、幹線道路などにおける無電柱化、沿道緑化を誘導します。
- 地区における景観形成のルールづくりなどを通じて、土地利用の混在や景観を阻害する建物、工作物、屋外広告物などを抑制し、地区の特色を生かしたまとまりのあるまちなみ形成を図ります。

③景観づくりのすすめ方

- 東京都景観計画に示された方針や基準に従い、景観形成をすすめます。
- さらに、中野区独自のよりきめ細かい景観づくりに向けて、その目標や基本方針を定めるとともに、景観計画や景観条例の整備など、景観行政団体への移行に必要な手続きをすすめます。
- 区の景観にかかる計画や事業の策定にあたっては、区・区民・事業者・学識経験者などからなる検討組織を設けて、それぞれの立場からの知識・経験を生かした景観についての議論・検討を行います。
- 自分たちのまちに愛着と誇りのもてる景観をつくることができるよう、地区住民の主体的な取組により、既存のみどりの保全、緑化の推進、地区の個性を生かしたまちなみ景観の向上など、地区の実情を踏まえその魅力向上につながる、景観形成のルールづくりをすすめます。
- 景観づくりの担い手となる区民自らが、日々生活する周囲の環境や身近な問題についての責任と認識を深め、創意工夫でこれを解決していくため、参加意識の醸成や、参加を促す仕組みづくりなど、区民の主体的な活動に対して支援します。

都市づくりの基本方針図 【魅力】

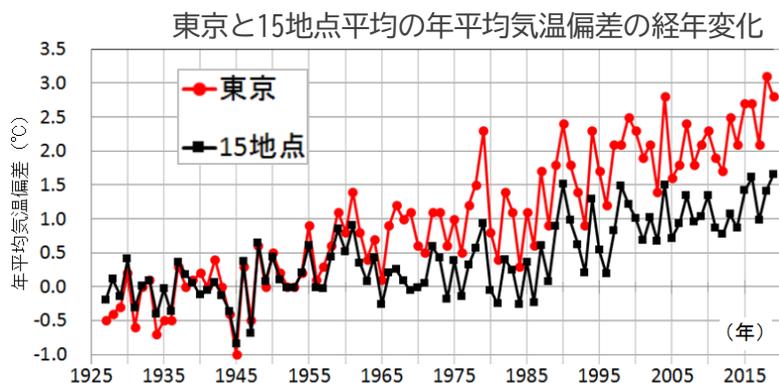


3-5 【環境】 環境負荷の少ない持続可能な都市づくり

(1) 概況

①東京の年平均気温の変化

- 東京の年平均気温は、過去100年で約3℃の上昇がみられます。
- 東京と15地点平均の年平均気温偏差の経年変化の比較では、1950年代後半から1970年頃にかけて急速にその差が広がっています。

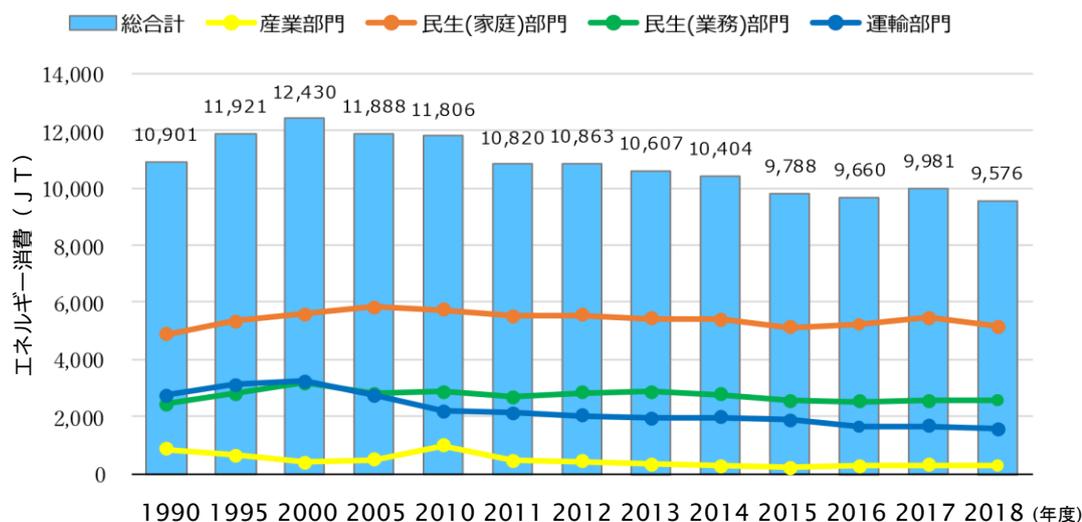


※15地点：全国から地域的に偏りなく分布するように選出した地点（網走、根室、寿都、山形、石巻、伏木、飯田、銚子、境、浜田、彦根、多度津、宮崎、名瀬、石垣島）の平均

②中野区のエネルギー消費量の推移

- 区内のエネルギー消費量は、平成30年度(2018年度)現在で9,576TJです。基準年度(※)の平成24年度(2012年度)の消費量10,863TJと比べると、11.8%減少しています。

中野区における部門別エネルギー消費量の推移

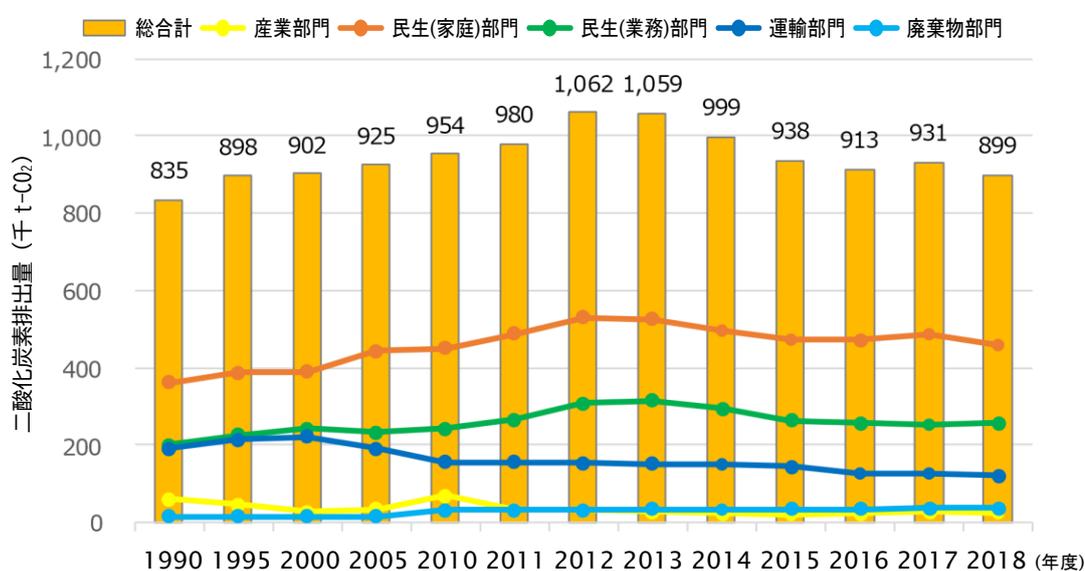


出典：「オール東京 62 市区町村共同事業提供資料」より作成

③中野区のCO₂（二酸化炭素）排出量の推移

- 区内のCO₂（二酸化炭素）（温室効果ガスの二酸化炭素換算）の排出量は、平成30年度（2018年度）現在で89万9千t-CO₂です。基準年度（※）の平成24年度（2012年度）の排出量106万2千t-CO₂と比べると、15.3%減少しています。
- 部門別では、民生（家庭）部門の排出量が多く（51.2%）、民生（業務）部門をあわせた民生部門だけで、全体の79.7%を占めます。
- 民生（家庭）部門に着目し平成2年度（1990年度）値と比べると、世帯数の増加などにより34.5%増加しています。

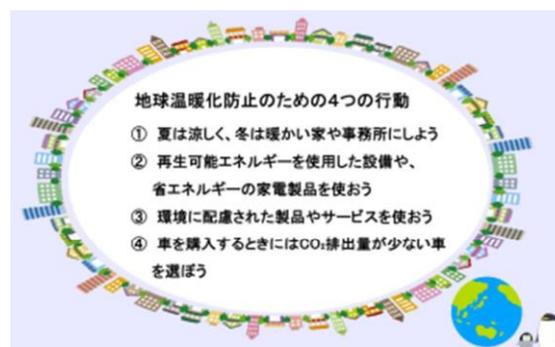
中野区における部門別CO₂（二酸化炭素）排出量の推移



出典：「オール東京 62 市区町村共同事業提供資料」より作成

④中野区地球温暖化防止条例

- 中野区は平成23年（2011年）7月に中野区地球温暖化防止条例を施行し、区民、事業者、区が相互に協力して地球温暖化を防止する4つの対策（再エネ設備や省エネ性能の高い製品の導入、環境物品等の選択など）を推進しています。



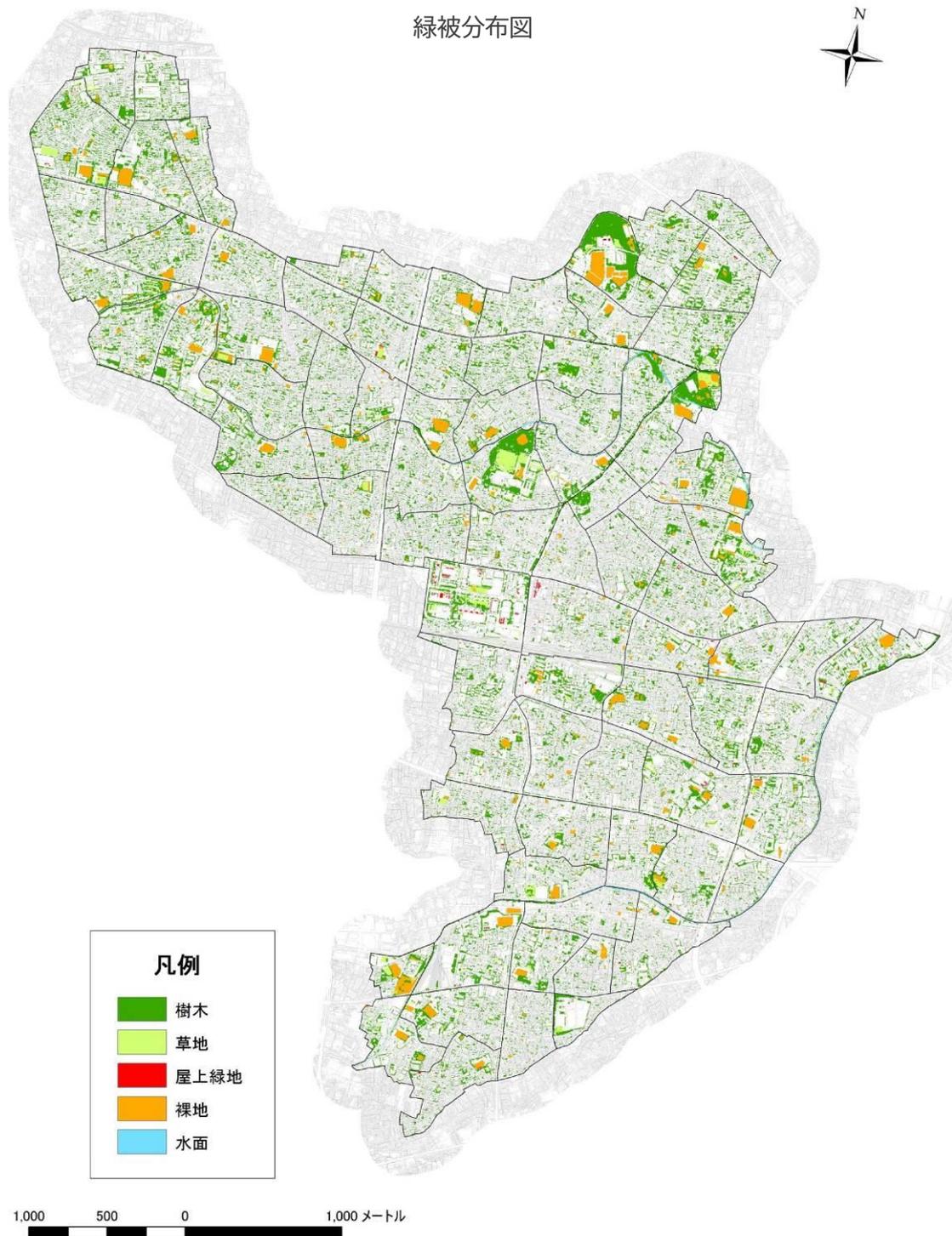
出典：中野区地球温暖化防止条例パンフレット

⑤中野区環境基本計画の推進

- さらに地球温暖化対策をより総合的、統合的に実施する第4次中野区環境基本計画を令和3年9月に策定しました。令和12年度（2030年度）までに区が目指す環境の姿を達成するための5つの目標を定め、具体的な取組施策（アクションプログラム）を推進します。

⑤緑被率、緑被地の状況

○2016年度（平成28年度）に実施した「中野区緑の実態調査（第5次）」によると、区全域の緑被地面積は251.35ha、緑被率は16.14%であり、2007年度（平成19年度）から3.61ha減少し、緑被率も0.23ポイント低下しています。また、公共用地、道路、公園等の公的土地利用の緑被地は約37%程度であり、その他の緑被地は民有地（主に住宅地）に分布しています。



（出典：中野区緑の実態調査（第5次）調査結果）

(2) 課題

①低炭素なまちづくりの推進

- 低炭素なまちづくりについては、都市の低炭素化に資する施設・機能等の整備・誘導などについて、基本方針を定め、スマートな環境・防災都市づくりを推進しています。
- 公共交通の利用促進については、都市計画道路の整備等に伴う自転車走行レーンの設置や、中野駅周辺の開発に伴う中野四季の森公園自転車駐車場の整備のほか、交通対策を総合的にすすめるため、交通政策に関する基本的な方針を策定し、自転車の走行の環境づくりなどを推進していく必要があります。
- 区内のCO₂(二酸化炭素)排出量は、民生（家庭）部門と民生（業務）部門で8割を占めているため、とくに家庭や事務所・店舗などでCO₂(二酸化炭素)排出量を削減することが必要です。

②エネルギーの改善、資源の循環形成

- 区内のエネルギー消費量の推移をみると、すべての部門において基準年度比で減少していますが、民生（家庭）部門は7.4%減（※1）に留まっており、日常の暮らしにおけるエネルギーの効率的利用が必要です。
- 中野駅周辺や西武新宿線沿線のまちづくり、公共施設の統廃合、市街地整備や住宅整備、都市基盤整備などの機会を捉え、再生可能エネルギーの導入や省エネルギーの推進、エネルギー源の多様化などのエネルギーの改善とともに、ごみ発生抑制と資源化、ライフサイクルコストの軽減など、資源の循環を形成していくことが必要です。

③みどりの確保

- 敷地単位の緑化、大規模敷地跡地等を活用した新たな公園や緑地の確保、生産緑地地区をはじめとする農地の保全など、CO₂(二酸化炭素)の吸収源となる緑を確保することが必要です。
- とくに緑被地面積の減少（※2）を踏まえ、住宅地や事業所の敷地単位における緑化の指導・支援をさらにすすめることが必要です。また、大規模な住宅地開発による樹林や樹木の消失、生産緑地地区の指定解除（※3）が進行しつつあることから、身近な緑地の保全が必要です。

※1 民生家庭は7.4%減：(1) 概況の②エネルギー消費量の推移では、基準年度比は民生（家庭）7.4%減、民生（業務）9.3%減、運輸22.9%減、産業33.4%減

※2 緑被地面積の減少：平成28年度（2016年度）に実施した「中野区緑の実態調査（第5次）」によると、区内の緑地全体面積は87.14haであり、平成19年度（2007年度）から3.61ha減少し、緑被率は0.23ポイント低下

※3 生産緑地地区の指定解除：国土交通省都市交通調査・都市計画調査（平成31年都市計画現況調査）によると、生産緑地面積は1.9haであり、平成21年（2009年）から0.7ha（27%）減少

(3) 基本的考え方

- 地球環境にやさしいライフスタイルの推進（鉄道・バス・自転車等の利用促進、歩いて暮らせるまちづくり）
- 脱炭素なまちづくり（都市開発や基盤整備などにおける都市の脱炭素化に向けた取組）
- 区有施設等における地球環境に配慮した取組
- グリーンインフラによる地球環境にやさしい都市づくり

(4) 都市のイメージ

- 都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）に基づいて、都市機能の集約化と公共交通の利用促進、エネルギーの効率的利用、みどりの保全・創出などがすすみ、脱炭素社会の実現に向けて低炭素都市づくりが推進されているまち
- 鉄道の利便性を生かして、環境負荷の少ない公共交通が充実するとともに、歩いて暮らせるまちづくりが進展する、持続可能なまち
- 区民、事業所の環境負荷低減、カーボン・オフセットの意識が浸透し、省エネルギーの暮らし、活動が進展したまち
- 区民や事業者及び区が協働してみどりの保全や創出に努め、自然と共生して暮らすことができるまち

(5) 施策の体系

施策の方針	項目	内容
1) 脱炭素社会の実現に向けた都市づくり	①都市機能の誘導	各種都市機能・住宅機能の立地誘導による集約型都市構造の構築
	②脱炭素社会の推進	家庭・事業所・オフィスでのCO ₂ (二酸化炭素)排出量削減の取組
		道路整備やエコドライブの推進（自動車交通によるCO ₂ (二酸化炭素)削減）
		公共交通機関を中心とした交通ネットワークの整備
	道路、公園、公共施設における緑化の推進	
③エネルギーの効率的利用	太陽光発電、太陽熱利用などの再生可能エネルギーの利用	
	省エネ機器への買い替え、街路灯のLED化	

		建物の省エネ及び断熱性能の向上
		大規模開発地における地域冷暖房などエリアエネルギーマネジメントの導入
2) 資源循環型の都市づくり		日常的なゴミの減量化やリサイクルの推進
		都市基盤施設や公的施設におけるライフサイクルコストの削減
		大規模開発などにおける廃棄物抑制・再生利用の推進
		雨水の効果的な利用
3) みどりの保全・育成	① 公共施設などのみどりの保全・育成	みどりと防災の環境軸と水とみどりの親水軸の整備
		道路、公園、公的施設の緑化
	② 身近なみどり、地域ゆかりのみどりの保全・育成	地区住民の連携によるみどり豊かな住宅地の形成、
		大規模団地等の建て替えに伴う緑化誘導、
		マンション建て替えに伴う緑化誘導
		自動車駐車場の緑化
		農地の保全・活用
	③ 水辺とみどりの小空間整備	生物が生息できる水辺とみどりの小空間のネットワーク化
		様々な生物を育む河川

(6) 施策の内容

1) 脱炭素社会の実現に向けた都市づくり

① 都市機能の誘導

- まちなみ拠点や多様な都市活動の軸への各種都市機能とともに住宅機能の立地を誘導し、これらを中心に、徒歩や自転車、公共交通でネットワークされた職住近接で集約型の都市構造の構築によりCO₂(二酸化炭素)などの温室効果ガスの排出削減をすすめます。

② 脱炭素社会の推進

- 家庭や事業所・店舗・オフィスなどでの省エネにより電気・都市ガスのCO₂(二酸化炭素)の排出量を削減する取組をすすめます。
- 自動車交通によるCO₂(二酸化炭素)の排出を削減するため、都市計画道路等における沿道環境に配慮した道路整備や渋滞の緩和を図り、環境に配慮したクリーンエネルギー自動車などの普及促進やエコドライブの普及促進を図ります。

- エネルギー効率の高い鉄道・バスなどの公共交通機関を重視し最大限に活用する交通ネットワークの整備とともに、歩行者と自転車の安全な利用環境を整えることにより、地球環境にやさしい総合的な交通政策を推進します。
- 道路、公園などの公共空間の緑化に加え、公的施設や民間施設の敷地内緑化や壁面緑化などの緑化を促進します。
- 森林整備支援やJ-クレジット（※）購入などにより、カーボン・オフセットを推進します。

③エネルギーの効率的利用

- 太陽光発電や太陽熱利用、地中熱利用などの再生可能エネルギー、排熱などの未利用エネルギーの普及のための取組をすすめます。
- 省エネルギー機器への買い替えを促進するとともに、公共空間における街路灯のLED化をすすめます。
- 建築物の断熱化を促進し、ヒートアイランド対策を兼ね備えた建築物への誘導や再生可能エネルギーを活用した設備や省エネルギー性能の高い設備の導入をすすめます。
- 駅前の大規模開発地などにおいては、地域冷暖房や建物間熱融通などの面的なエネルギー利用や再生可能エネルギーの活用、建物の断熱や省エネ性能の強化、中水道や下水処理水の利用、ICTによるエネルギー管理やコージェネレーションなどの高効率なエネルギー設備の導入、緑化の推進など、エリアエネルギーマネジメントの導入をすすめます。
- 中野駅周辺では、区の行政、経済、文化などの中心拠点として、最先端のエネルギー技術やICT、IoTなどを活用し、環境性や防災性、業務継続性の向上による持続可能なまちづくりをすすめます。

2) 資源循環型の都市づくり

- 区や区民・事業者・企業などはその活動・暮らしの中で、ごみの減量化やリサイクルをすすめるとともに、建物や設備、建設資材のリサイクルなどをすすめ、資源循環型のまちづくりをすすめます。
- 都市基盤施設や公的施設について、計画から竣工、維持管理、解体に至る全過程において、環境負荷軽減への配慮や長寿命化修繕計画の策定などを踏まえて、ライフサイクルコストの軽減を図ります。
- 大規模な開発や商業施設の建設などの際には、資源や廃棄物などの効率的な排出を誘導します。また、建設工事等に伴う産業廃棄物の排出量の発生抑制・再生利用・縮減を図るため、建設リサイクル法に基づき分別解体と再資源化をすすめます。



ソーラー園内灯（広町みらい公園）

※ J-クレジット：環境省は、国内におけるCO₂(二酸化炭素)などの温室効果ガス排出削減・吸収を一層促進するため、カーボン・オフセットの仕組みを活用して、国内で実施されるプロジェクトによる削減・吸収量を、オフセット用クレジットとして認証する制度を平成20年（2008）年11月からスタートさせた。カーボン・オフセットとは自らの排出量を他の場所の削減量で埋め合わせて相殺すること。

○雨水・中水の活用を図るため、雨水流出抑制、雨水貯留の設備等の設置をすすめます。

3) みどりの保全・育成

①公共施設などのみどりの保全・育成

【みどりと防災の環境軸と水とみどりの親水軸の整備】

○早稲田通り（中野通り～環七）、中野通り（新青梅街道以北）、中杉通り、大和町中央通りは、みどりと防災の環境軸としてみどりの連続した空間を形成するため、道路拡幅にあわせた街路樹や植樹帯の整備をすすめるとともに、周辺の敷地のみどりや公園などと一体的にみどりの充実をすすめます。



中野通り（南台地区）

○神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川などの河川沿いの水とみどりの親水軸は、治水対策と調整しながら、河川管理用通路や河川沿いの敷地、公園などと一体的なみどりの保全・育成のほか、河床への玉石の整備による自然度の向上をすすめ、水とみどりの連続空間を形成します。



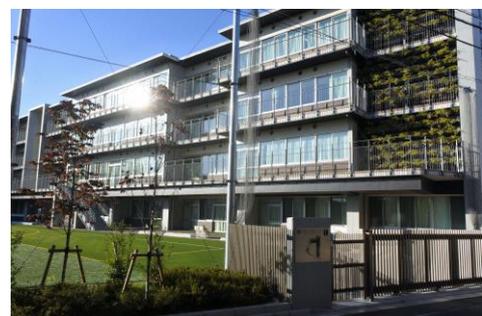
妙正寺川と哲学堂公園

○西武新宿線の連続立体交差化と合わせた沿線まちづくりの中で、立体化された鉄道敷を利用したみどりの創出と防災機能の向上に寄与する空間活用について、東京都や鉄道事業者など関係機関と協議をすすめます。

○みどりと防災の環境軸、水とみどりの親水軸などにおいて、ヒートアイランド現象の緩和などに寄与する「風の道」を形成します。

【公的施設の整備】

○公的施設建築物や工作物は、みどりを保全するとともに、接道部などの敷地内の緑化や緑のカーテンによる壁面緑化、屋上緑化などを図ります。



区立中野第一小学校

○道路は、可能な限り道路緑化を図るとともに、遮熱性舗装や保水性舗装などによる整備に努めます。

○公園のみどりを保全・育成するとともに、緑化の推進を図ります。

②身近なみどり、地域ゆかりのみどりの保全・育成

【地域の特性に応じた保全・育成】

- 身近なみどりの保全、既存樹木・社寺境内林・屋敷林の保全、敷地内の緑化、ブロック塀の生け垣化、接道部の緑化、壁面緑化・みどりのカーテンづくり、屋上緑化などを、周辺の住民や事業者が連携した創意・工夫により推進し、四季を感じるみどり豊かな住宅地を形成します。
- 大規模団地や社宅などの建て替えにあたっては、既存のみどりの保全と育成を図るとともに、新たな緑化の推進によりみどりの絶対量を増やすように誘導します。また、建物の共同化などにより生み出される空地などは、緑化を誘導します。
- マンションなどは、敷地内緑化をすすめるとともに、ベランダや窓などを利用した緑化、壁面緑化、屋上緑化などを誘導します。
- 自動車駐車場は、自然被覆に近い地表面とすることを誘導します。このうち一定規模以上は、フェンスの生け垣化などによる緑化を誘導します。

【農地の保全・活用】

- 農地や生産緑地は、都市における貴重な緑地・オープンスペースとして、その保全を図るよう働きかけます。また、他の土地利用への転換の際には、周辺の住環境の向上に寄与するようみどりの充実を働きかけます。
- 生産緑地については、計画的な保全や、営農の継続が困難な場合においては、個々の立地条件を考慮のうえ、公共的な活用が見込まれるものについて、所有者の意向を踏まえて区が用地を取得し活用を図ります。



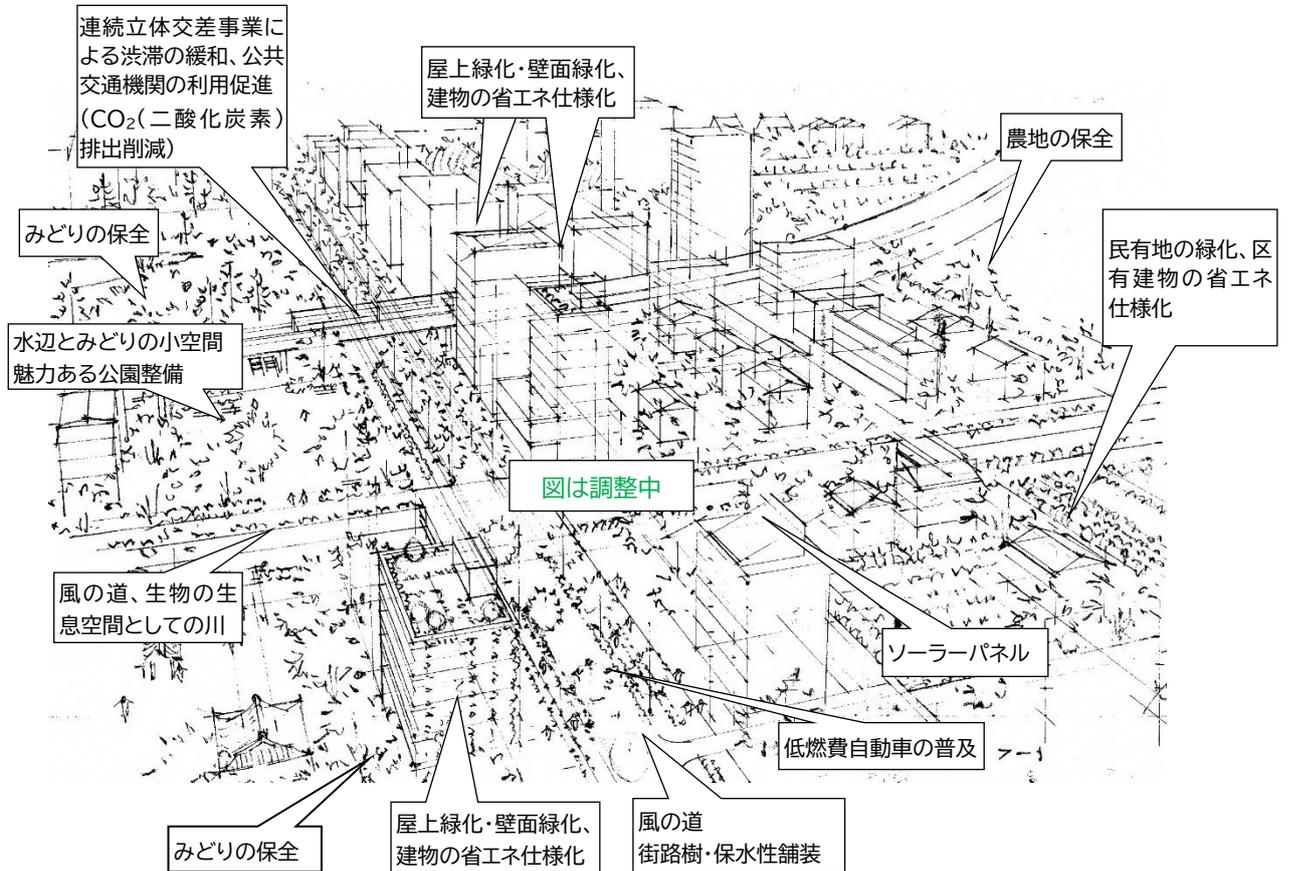
生産緑地（大和町四丁目）

- また、平成4年（1992年）に指定された生産緑地地区については、令和4年（2022年）に指定から30年を迎えるため、所有者の意向を把握しつつ、平成29年の生産緑地法の改正により創設された特定生産緑地地区の指定をすすめます。
- 地区のみどりの増加や公共的活用が期待できる場合には、最低面積要件を緩和して生産緑地を指定することにより新たなみどりの創出を図ります。

③水辺とみどりの小空間整備

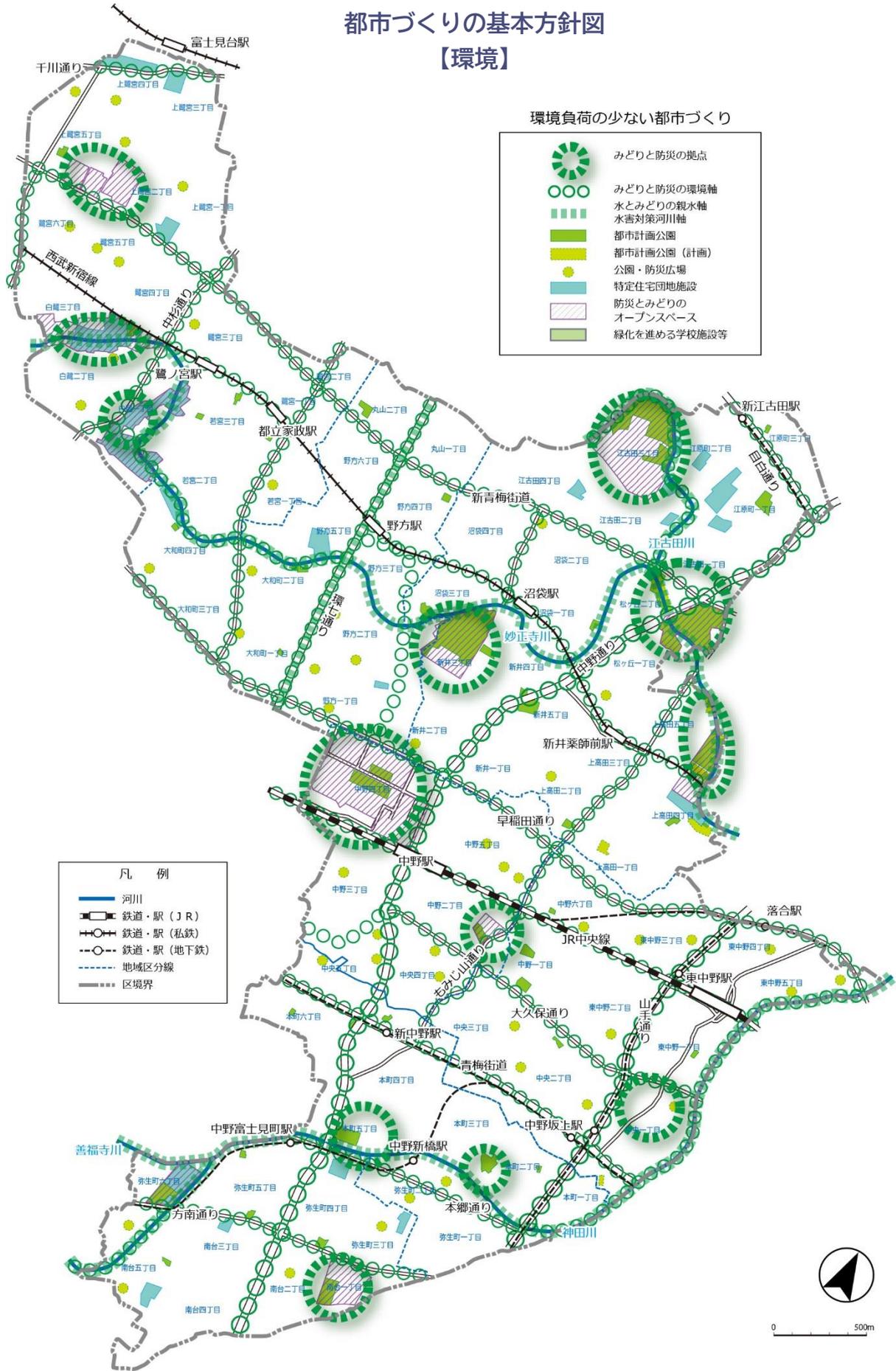
- 身近なところで小さな自然と出会え、鳥や昆虫などの生物が生息できる水辺とみどりの小空間を形成し、そのネットワーク化を図ります。
- 河川は、水鳥や魚類や水生植物が生息できる環境をつくりだすように努めます。

環境と共生する都市のイメージ



都市づくりの基本方針図

【環境】



環境負荷の少ない都市づくり

- みどりと防災の拠点
- みどりと防災の環境軸
- 水とみどりの親水軸
- 水害対策河川軸
- 都市計画公園
- 都市計画公園 (計画)
- 公園・防災広場
- 特定住宅団地施設
- 防災とみどりのオープンスペース
- 緑化を進める学校施設等

- 凡 例
- 河川
 - 鉄道・駅 (JR)
 - 鉄道・駅 (私鉄)
 - 鉄道・駅 (地下鉄)
 - 地域区分線
 - 区境界



0 500m