

## <資料編>

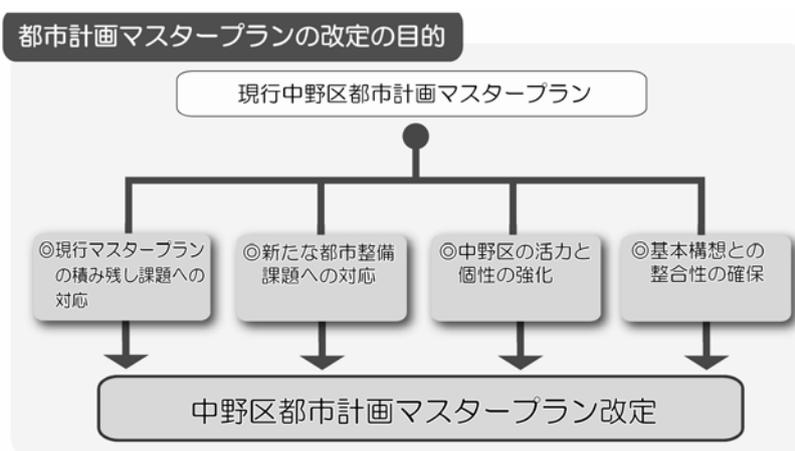
# 中野区都市計画マスタープラン改定の目的と視点

## 1. 都市計画マスタープラン改定の目的

現行の中野区都市計画マスタープランは、平成12年3月に策定され、その後約9年が経過しましたが、以下に掲げる事項に対応するため、改定が必要となっており、今回改定を加えるものです。

### 《改定の目的》

- 現行マスタープランの残した主要課題への対応
- 社会経済状況の変化への対応
- 中野区の新たな都市整備課題への対応
- 中野区の個性の強化
- 上位計画との整合性の確保



### 2-1. 現行マスタープランの残した主要課題への対応

現行の都市計画マスタープランは、中野区のめざす将来像を「誰もが安全で快適に暮らせる住宅都市」と位置づけ都市づくりをすすめてきました。現時点で都市計画マスタープランの達成状況を見てみると、都市整備面において大きく次のような課題が残されており、それらについて今後、より一層の推進が必要です。そのため、都市計画マスタープランにおいて現行の内容以上に方向づけを強化する必要があります。

#### (1) 災害に対する安全性の確保

中野のまちは、木造住宅が密集し、狭あい道路も多く、震災時の大規模な火災の発生などの危険性が高いことから、現行都市計画マスタープランにおいてまちづくりの目標の一つとして「火災や地震、都市型水害などの災害に強いまち」を掲げ、「防災まちづくり」に取り組むこととしましたが、狭あい道路の拡幅整備はさほど進まず、木造密集市街地における震災・火災に対する脆弱性は残っています。木造住宅密集市街地の整備は、東京都の戦略的課題にも位置づけられています。(平成14年3月東京都都市計画審議会答申)

また、中野のまちには、大雨に見舞われると河川の洪水や内水氾濫などにより水害が発生しやすい地域がありますが、その危険性はまだ小さくなっていません。

区民の生命・財産の安全確保は、都市づくりの根幹をなすものであり、都市計画マスタ

ープラン改定にあたってこれまで以上に中野のまちの安全性の改善に向けた方向づけを強める必要があります。具体的には、街区再編まちづくりの推進、地区における防災まちづくりの支援、河川改修・調整池や雨水流出抑制対策などについて強化する必要があります。

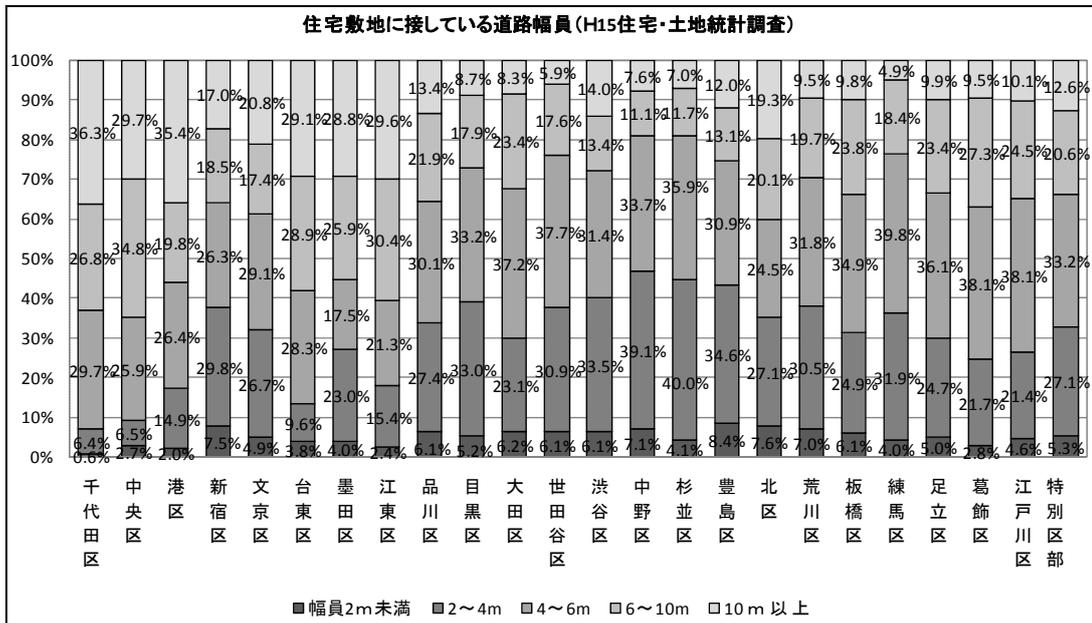
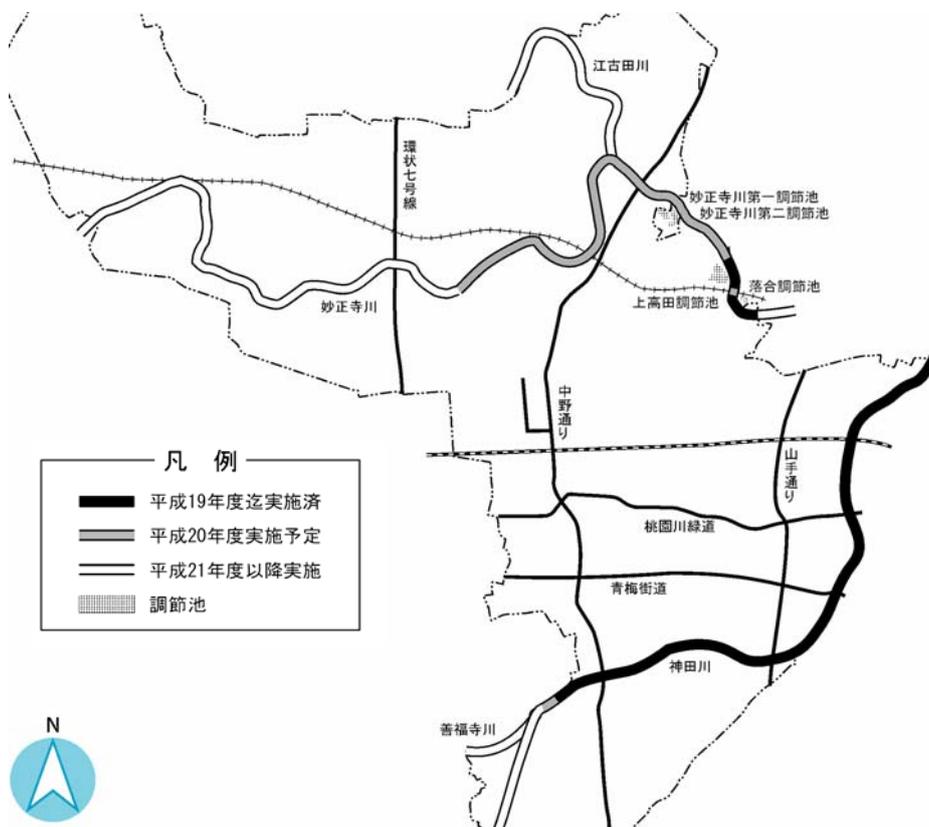


図 神田川水系整備状況

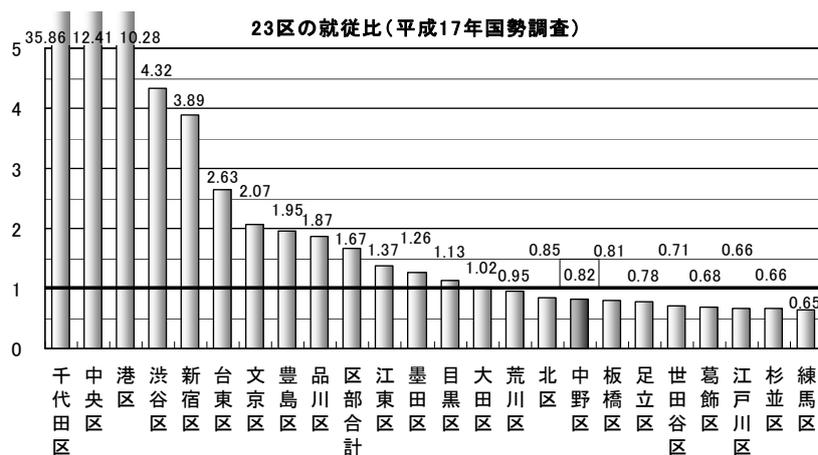
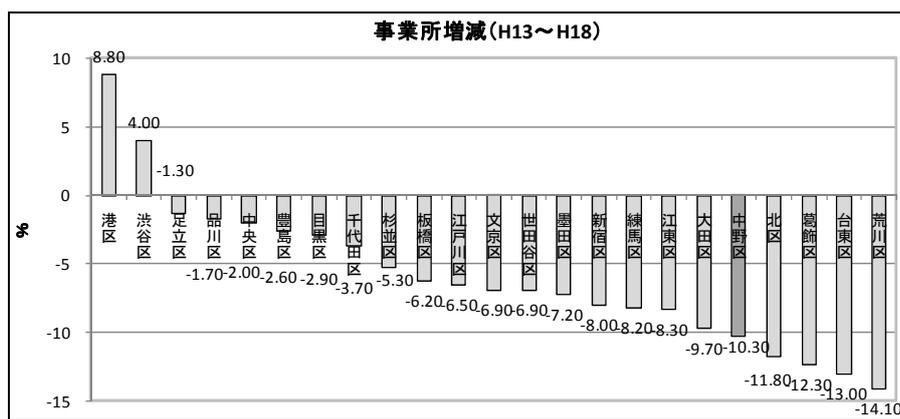
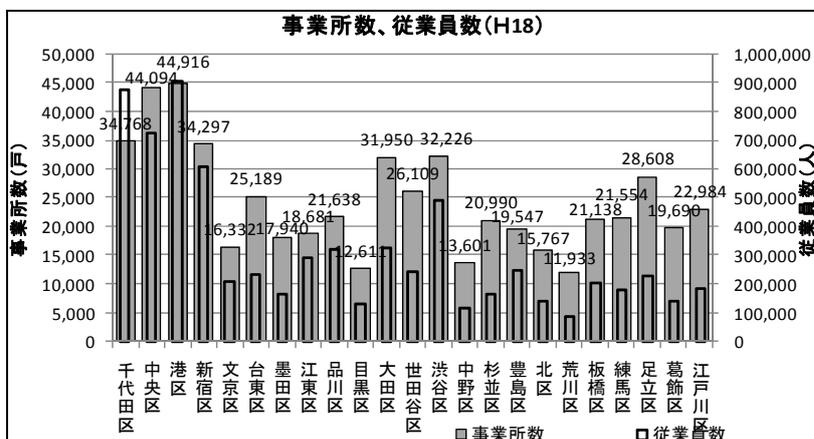


## (2) まちの活力の向上

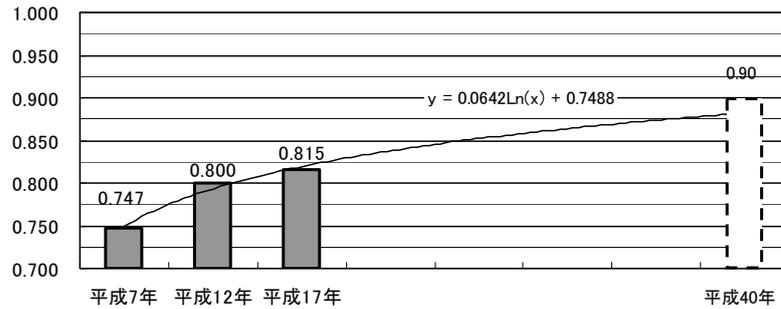
現行都市計画マスタープランでは「新宿副都心に隣接するなど中野の立地を活かした就業の場づくり」を課題と捉え、「区民の暮らしを支える身近な商店街や住宅地と調和した産業が活気にあふれ、人々が集い、交流し、魅力あるにぎわいのあるまち」をまちづくりの目標の一つに掲げましたが、現状では区内の商業や産業活動は停滞傾向にあり、区内で働く就業者数も減少するなど、その集積、活性化はあまりすすんでいません。また、「JR中央線駅や幹線道路沿道などの商業・業務地に拠点集約化を図る」と方向づけていましたが、それらの拠点形成はまだ充分で派ありません。

また、20～30歳代が区民の5割近くを占めるのが中野区の特徴ですが、その若者層がまちに出て互いに交流する場もあまりないのが現状です。さらに都市文化の創造については都市計画マスタープランに全くふれていません。

今後、中野のまちの活力を高めるために、中野駅周辺まちづくりや西武新宿線沿線まちづくりなどを通じて商業・業務機能等の強化、産業活性化に向けた取り組みを一層推進する必要があります。



中野区の就従比の推移と将来目標



- ・就従比0.90とは、従業就業者数が現在より約11千人増えることを意味する。(常住就業者数が現在と同じと想定した場合)
- ・警察大学校等跡地において計画されている業務・商業床面積から約5千人の新たな従業者数が見込まれることから、他の場所における機能誘導を加えれば就従比0.90は達成可能な値であると考えられる。(従業者1人当たり床面積を40/人と想定)

### (3) まちづくりに向けての住民合意形成の促進

「都市計画マスタープランを基本的な方針として、区民による主体的な取り組みにより、地域のまちづくりの機運が盛り上がり、協議・協働のまちづくりが活発化する」ことをめざすとし、「区民主体のまちづくりとして、区民による地域ルールづくりをすすめ、実践する」としていました。

具体的なまちづくり事業の推進やルールづくりに向けた現在までの取り組み状況は、必ずしも活発とは言えないことから、まちづくりを実践するために、今後、都市計画事業をはじめとする街区再編まちづくりや地区計画の決定、地域地区変更などの前提となる住民間の合意形成を促進する必要があります。

そういった住民合意形成を円滑にすすめ、まちづくりの実践を区内で広げていくためには、より身近な地区を単位としたまちづくりを支援、促進することが必要です。

## 2-2. 新たな都市整備課題への対応

### (1) 地球環境問題の深刻化への対応

地球温暖化、ヒートアイランド現象など地球環境問題が深刻化しており、省資源、環境負荷低減、資源循環の推進が全地球的な緊急を要する課題となっており、中野区としても取り組む必要があります。

そのため、地球環境に配慮した都市づくりを新たに都市計画マスタープランに位置づけ、実践する必要があります。

### (2) 少子・高齢化の進展への対応

わが国の少子・高齢化は急激な勢いで進展しています。中野区における高齢者の人口割合は、現状では23区の中でも比較的低いほうですが、今後高齢者が多くなることが予想されるため、高齢者が健康に住み続けることができる都市づくりをより一層推進する必要があります。

その一方で、中野区で多くの割合を占める単身若者層は、所帯を持つと区外に転出する

傾向が顕著で、15歳以下の年齢層の人口割合は現状でも23区平均を下回っています。このままていくと、少子化の進行とあいまって、中野区に住む子どもがますます少なくなることが懸念されます。子どもはまちににぎわい・若々しさをもたらすとともに、次代を担う貴重な人材となりますので、子育て層が住みやすく、まちに子どもたちの歓声がこだまする都市づくりを推進する必要があります。

### **(3) 都市計画に関連する法制度改正への対応**

都市計画法においては、平成14年の改正により都市計画の提案制度が創設され、区民等から都市計画を提案することが可能になった。また、景観法、バリアフリー法などの新たな法律が制定され、それらの法制度に対応できるように都市計画マスタープランを見直す必要があります。

## **2-3. 中野区の新たな都市整備課題への対応**

次に示すような、以前の都市計画マスタープランでは想定していなかった新たな都市整備課題が発生してきたことから、それらに対応できるように見直す必要があります。

### **(1) 中野駅周辺まちづくりへの対応**

警察大学校等移転跡地（面積約15ha）における中野の顔となるまちづくりをはじめとして、中野駅地区や中野駅南口地区を含めた中野駅周辺において、賑わいと環境の調和したまちづくりへの取り組みを始めているところである。

それらの新たな動きを踏まえた都市計画マスタープランとする必要があります。

### **(2) 西武新宿線の連続立体交差化及び沿線まちづくりへの対応**

平成20年6月に西武新宿線の中井駅～野方駅間について国土交通省が連続立体交差事業新規着工準備個所として採択し、さらに、20年6月に東京都が連続立体交差事業新規着工準備採択容貌の向けた検討を行う事業候補区間に野方駅～井荻駅間を選定しました。これにより、中野区内における西武新宿線の立体化が具体的に動き出すことになりました。

以前の都市計画マスタープランでは「西武新宿線の踏み切りによる渋滞を緩和するため、急行線地下化の早期実現を鉄道事業者等に要請する」と方向づけていたため、現状の動きと整合するように改める必要があるとともに、鉄道立体化にあわせて駅周辺の交通結節機能強化など沿線まちづくりを推進する必要があります、その方針を新たに盛り込む必要があります。

図 西武新宿線連続立体交差化の対象区間（新規着工準備箇所及び事業候補区間）



### （３）国家公務員宿舎・統廃合小中学校等の跡地活用の推進

中野区内に多く存在する国家公務員宿舎や国の機関等のいくつかは、移転・廃止が予定されており、中には大規模な用地もあり、それらの跡地の利用は中野区の都市づくりに対して大きな影響を及ぼすことから、適切な土地利用の誘導を図る必要があります。

また、児童・生徒の減少を受けてすすめている区立小中学校の再編・統廃合に伴い、平成19年度末以降多くの学校が用途廃止となることから、その跡地の有効利用を行うことが必要となります。

したがって、これらの大規模な用地の適切な土地利用の方針について、新たに都市計画マスタープランに方向づける必要があります。

#### 2-4. 中野区の個性の強化

・人々の居住地選定や企業・事業所の立地選定にあたって選択の自由度が高まり、都市間競争の激化する中であって、人や企業に気に入られて人が住み続けることができ企業が定着することができることにより、健全な都市経営を継続するために、中野らしさ・個性、他にはない中野ならではのブランドを強化することが必要です。そのことを通じて、安全快適な居住機能に加えて、多様な都市機能・都市活動が集積し活力に満ちて展開する都市を実現することが可能になります。

#### 2-5. 基本構想等との整合性の確保

都市計画マスタープランは、“区の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し定める” ことになっていますが、以前の都市計画マスタープラン策定（平成12年）後、新しい「中野区基本構想」が平成17年3月に策定され、また、東京都が定める「東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）が平成16年4月に改定されたため、これらの新しい上位計画に整合するよう見直すことが必要です。

「中野区基本構想」は、中野のまちの基本理念として『生かされる個性、発揮される力』

を、中野のまちの将来像として『多彩なまちの魅力と支えあう区民の力』をそれぞれ掲げ、都市整備に関わる領域の方向として『持続可能な活力あるまちづくり』を位置づけています。また、「東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は都市づくりの理念として、「都市活力の維持・発展」、「持続的発展」、「都市文化の創造・発信」、「安全で健康」などを位置づけています。

都市計画マスタープランはそれらと整合を図る必要があります。

## 中野区都市計画マスタープラン改定の目的

現行の中野区都市計画マスタープランは、平成12年3月に策定されたが、以下に掲げる事項に対応するように改定することが必要となっているため、今回改定を加える。

### 1. 現行マスタープランの残した主要課題への対応

都市計画マスタープランの達成状況を見てみると、都市整備面において大きく次のような課題が残されており、今後、現行の内容以上に方向づけを強化し、より一層の推進を図る必要がある。

#### (1) 災害に対する安全性の確保

- ・現行マスタープランにおいてまちづくりの目標の一つとして「火災や地震、都市型水害などの災害に強いまち」を掲げ、「防災まちづくり」に取り組むこととしたが、木造密集市街地における震災・火災に対する脆弱性、河川洪水や内水氾濫などによる水害の危険性は残っている。
- ・区民の生命・財産の安全確保は、都市づくりの根幹をなすものであり、都市計画マスタープラン改定にあたって**中野のまちの安全性の改善に向けた方向づけを強める**必要がある。

#### (2) まちの活力の向上

- ・「商店街や住宅地と調和した産業が活気にあふれ、人々が集い、交流し、魅力あるにぎわいのあるまち」をまちづくりの目標の一つに掲げたが、現状ではその取り組みはあまりすすんでいるとは言えない。また、「JR中央線駅や幹線道路沿道などの商業・業務地に拠点集約化を図る」との方向づけに基づく拠点形成はまだ充分でない。都市文化についての記述は全く見られない。
- ・今後、中野のまちの活力を高めるため、中野駅周辺まちづくりなどを通じて**商業・業務機能等の強化、産業活性化・都市文化の創造に向けた取り組みを一層推進**する必要がある。

#### (3) まちづくりに向けての住民合意形成の促進

- ・「区民による主体的な取り組みにより、地域のまちづくりの機運が盛り上がり、協議・協働のまちづくりが活発化する」ことをめざし、「区民主体のまちづくりとして、区民による地域ルールづくりをすすめ、実践する」としていたが、具体的なまちづくり事業の推進やルールづくりは、住民間の合意形成が円滑に進まないこともあり、必ずしも活発にすすんでいるとは言えない
- ・今後、都市計画事業や地区計画の決定、地域地区変更などの前提となる**住民間の合意形成を促進**する必要があり、そのためには、**より身近な地区を単位としたまちづくりを支援、促進**することが必要である。

### 2. 社会経済状況の変化への対応

#### (1) 地球環境問題の深刻化への対応

- ・地球温暖化、ヒートアイランド現象など地球環境問題が深刻化しており、省資源、環境負荷低減、資源循環の推進などの全地球的な緊急を要する課題に中野区としても取り組む必要がある。
- ・そのため、地球環境に配慮した都市づくりを新たに都市計画マスタープランに位置づけ、実践する必要がある。

#### (2) 少子・高齢化の進展への対応

- ・今後の高齢化に対応し、高齢者が健康に住み続けることができる都市づくりをより一層推進する必要がある。

- ・単身若者層は所帯を持つと区外に転出する傾向が顕著で、このままでは、少子化の進行とあいまって中野区に住む子どもがますます少なくなることが懸念される。子育て層が住みやすく、次代を担う貴重な人材である子どもたちの歓声がこだまする都市づくりを推進する必要がある。

#### (3) 都市計画に関連する法制度改正への対応

- ・都市計画法における都市計画提案制度の創設や、景観法、バリアフリー法などの新たな法律が制定されたため、それらに対応できるように都市計画マスタープランを見直す必要がある。

### 3. 中野区の新たな都市整備課題への対応

#### (1) 中野駅周辺まちづくりへの対応

- ・警察大学校等移転跡地（面積約15ha）における中野の顔となるまちづくりをはじめとして、中野駅周辺において、**賑わいと環境の調和したまちづくりへの取り組み**を始めているところであり、それらを踏まえた都市計画マスタープランとする必要がある。

#### (2) 西武新宿線の連続立体交差化及び沿線まちづくりへの対応

- ・平成20年6月に西武新宿線の中井駅～野方駅間について国土交通省が連続立体交差事業新規着工準備個所として採択し、西武新宿線の立体化が具体的に動き出すことになった。
- ・都市計画マスタープランについては、**現状の動きと整合するように改める**必要があるとともに、鉄道立体化にあわせた駅周辺の交通結節機能強化など**沿線まちづくり推進の方針を新たに盛り込む**必要がある。

#### (3) 国家公務員宿舎・統廃合小中学校等の跡地活用の推進

- ・国家公務員宿舎や国の機関等の移転・廃止に伴う跡地や、区立小中学校の再編・統廃合に伴う跡地については、有効利用を行うことが必要であり、これらの**大規模用地の適切な土地利用の方針**について、新たに都市計画マスタープランに方向づける必要がある。

### 4. 中野区の個性の強化

- ・居住地や企業立地の選択などについての都市間競争の激化する中であって、人々が中野で住みつけ働きつづけることを、企業が中野でビジネス活動をつづけることを選択し、住むにも働くにも魅力的な都市を形成するため、また、それにより健全な都市経営を継続するために、**中野らしさ・個性、他にはない中野ならではのブランドを強化**する必要がある。

### 5. 上位計画との整合性の確保

- ・現行都市計画マスタープラン策定（平成12年）後、新しい「中野区基本構想」が平成17年3月に策定され、また、「東京都都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）が平成16年4月に改定されたため、これらの新しい上位計画に整合するよう見直すことが必要である。
- ・中野区基本構想は、都市整備に関わる領域の柱として「**持続可能な活力あるまちづくり**」を位置づけ、都市計画区域マスタープランは、都市づくりの理念として「**都市活力**」、「**持続的発展**」、「**都市文化**」、「**安全で健康**」などを位置づけており、都市計画マスタープランはそれらと整合を図る。

## 2. 都市計画マスタープラン改定の基本的視点

中野区都市計画マスタープランの改定にあたっては、**現行の都市計画マスタープランを基本としつつ**、その上で前記の改定目的や現在のまちづくりの進捗状況、新しい社会経済状況等を踏まえ、**次の視点から必要な改定を加える**ものとします。

### 3-1. 住みよい魅力あふれるまちづくり

- ・区民がより住みよい、人々がより働きやすい、そして中野区で暮らしたい、働きたいと思われるまちを実現する視点を重視します。
- ・そのためには、中野区のまちの有する「弱み・問題点」を改善するとともに、有する「強み・優れた特性」を伸ばすことが重要です。また、中野区固有の資源を生かし個性を強めて地域に根ざしたまちの魅力を発信することが必要です。それらを通じて、住む上でも働く上でも魅力に満ちた、人・企業を惹き付けることができるまちをつくります。

中野区のまちの主な「強み・優れた特性」	中野区のまちの主な「弱み・問題点」
<ul style="list-style-type: none"><li>・高い公共交通の利便性</li><li>・住みやすさ、生活を支える機能・サービス充実及び都心近接性</li><li>・若者層の居住（20～30歳代が約4割）と若者文化</li><li>・庶民性</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・災害に対する危険性</li><li>・木造密集市街地、狭あい道路の存在</li><li>・西武新宿線による交通遮断</li><li>・都市計画道路の整備の立ち遅れ</li><li>・子育て層の転出</li></ul>

### 3-2. 多様な都市機能・都市活動が集積する活力あるまちづくり

- ・産・学・遊・住などの多様な都市機能が集積し、土地所有者や区民、町会・自治会、NPO、企業、訪れる人などによる様々な都市活動が活発に展開される、そしてそれらを通じて、活力に満ちた都市を実現する視点を重視します。
- ・中野区は、住宅系の土地利用を中心とする都市としてこれまで発展してきましたが、それと同時に、多くの人々が働き学び、多くの人々が訪れ、区内で多くのビジネス活動が展開されています。今後は、それらの多様な都市機能・都市活動が互いに共存しながら一層生き生きと展開されるまちとすることが必要です。それらを通じて、住みやすく働きやすい、区民活力・都市活力にあふれたまちをつくります。

### 3-3. にぎわい・やすらぎ・地球環境配慮が調和した持続可能なまちづくり

- ・楽しさと出会い・交流にあふれ、経済活動が活発で、活気とにぎわいに満ち、また、暮らしのうるおい・やすらぎに満ちたまちであるとともに、地球環境への配慮・脱温暖化・環境負荷低減の取り組みとが調和する、そしてそれらを通じて、持続可能な都市を実現する視点を重視します。