

中野駅周辺まちづくり調査

第3回 検討委員会

2003.12.19 (金)

委託者 中野区

受託者 財団法人東京都新都市建設公社

第2回委員会での意見①

■ 計画の進め方全般について

- 中野の産業・商業を活性化する方向で
- 狭隘道路が問題。跡地を利用して段階的に整備を
- 都市計画道路の整備を。南北交通の円滑化を
- 緑で囲まれたような整備をすることが大切
- 安全・安心の中に防犯の視点・防犯の拠点を
- 早くまちづくりを行なうべき
- 事業の仕組みについて整理が大切
- 囲町がこの場所に残れる計画づくりにして欲しい
- 市場調査が必要である

第2回委員会での意見

■ 跡地・その周辺について

- 道路整備を進めるための活用
- まちづくりの為に区役所・サンプラザを移転・活用
- 警察病院を地域の健康増進を図る仕組みに活かすべき
- 複合機能を考える上で、中野の文化をスパイスに
- 跡地は多目的な利用が必要。公と民との関連が重要
- 豊かな緑という資産の活用を
- 中野の顔づくりのテーマが必要であり、広場がカギ
- 都市の広場には既存の緑を活かすことがカギとなる
- 自然的なオープンスペースに

第2回委員会意見の整理

■ 顔づくり

- 東京の顔となる機能の導入・空間づくりを進める

■ 産業振興

- 中野の産業や商業のさらなる活性化を目指すための拠点機能の形成

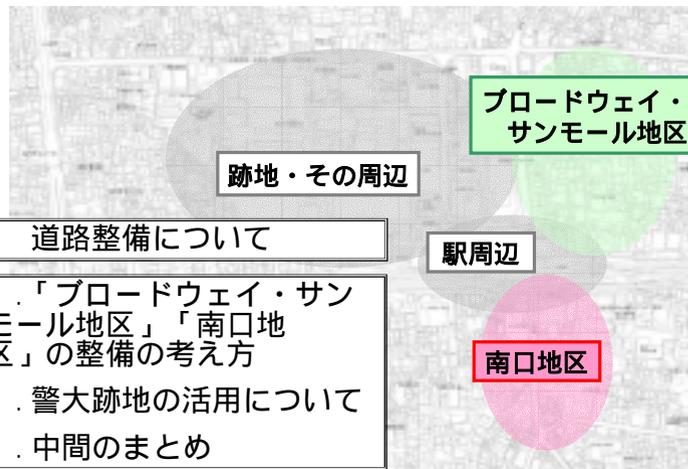
■ 防災・道路

- 防災・道路問題（南北方向の交通、狭隘道路）の改善が課題である

■ 緑

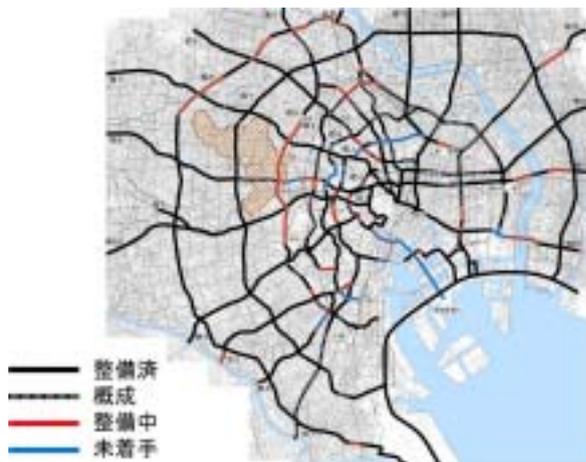
- 既存の緑環境を活用することにより、快適な空間づくり・オープンスペースづくりを目指す

第3回委員会の主な検討テーマ



道路整備について

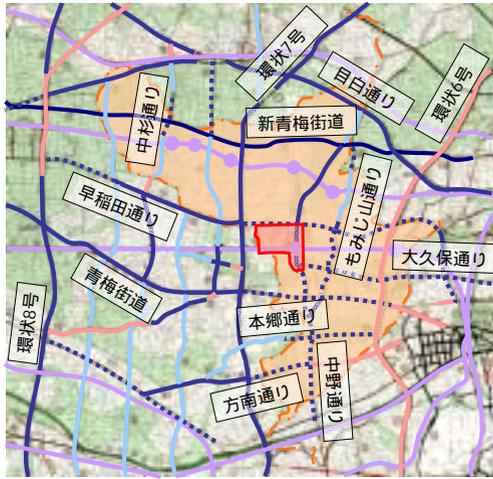
区部の主要な幹線道路の整備状況



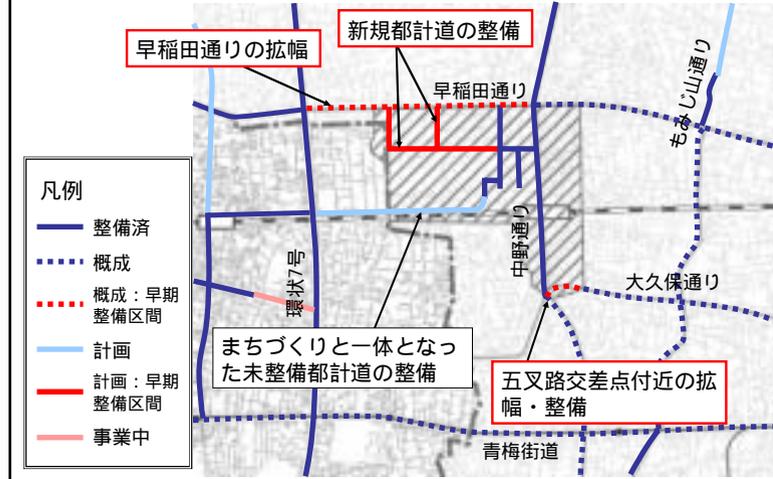
中野区の都市計画道路の整備状況

- 現状
 - 区内の都市計画道路の整備率：39.6%
 - 計画
 - 新たな南北幹線道路の整備により交通量が分散し、跡地周辺の渋滞の緩和が予測される
- しかし、
- 西武新宿線等の鉄道による市街地分断は依然として解消されず、南北方向の交通が阻害されている

中野区の都市計画道路の整備状況



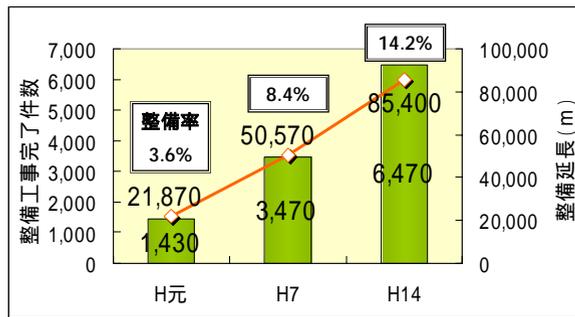
対象区域周辺の幹線道路の状況



狭隘道路の整備状況

生活道路整備事業（中野区）

- 二項道路（道路総延長約300km）のセットバック部分の整備
- 基本的に用地買取りはなく、区は整備のみを行なう



木造住宅密集地域と主な区施設の分布



各地区の整備方針

1 ブロードウェイ・サンモール 地区について

ブロードウェイ・サンモール地区の状況

強み

- 中野を代表する商業集積
- 界隈性あふれる賑わいを形成

弱み

- 狭隘な道路
- 防災への対応の遅れ

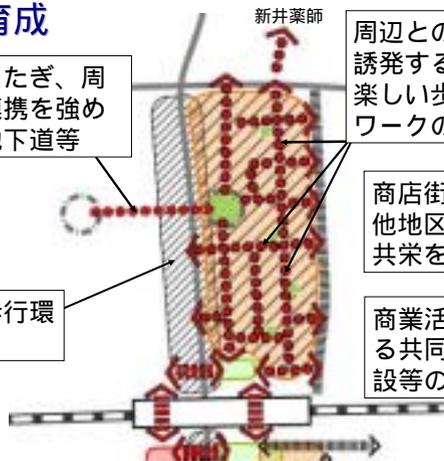
「ブロードウェイ・サンモール地区」の 整備方針

- 活気ある個性と魅力を持った商店街の保全・育成
 - 楽しく安心して歩くことのできる歩行者回遊空間・憩い空間の確保
 - 空き店舗・空き事務所を活用する等、中心市街地活性化に寄与する産業の育成
 - 商業活動を支える機能の確保（荷捌き施設など）
- 安心・安全性の高いまちづくり
 - 耐震診断の実施と、建物の不燃化の促進
 - 建物更新にあわせた前面道路空間、ポケットパークの確保
 - 新たな南北方向の動線（防災空間）の整備

活気ある個性と魅力を持った商店街の 保全・育成

中野通りをまたぎ、周
辺街区との連携を強め
るデッキ・地下道等

中野通りの歩行環
境の向上



周辺との回遊性を
誘発する、歩いて
楽しい歩行ネット
ワークの整備

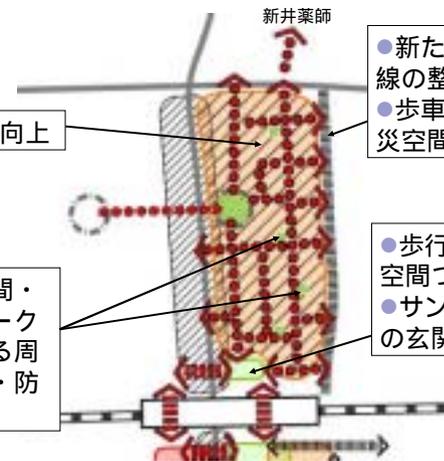
商店街の振興、
他地区との共存
共栄を図る

商業活動を支え
る共同荷捌き施
設等の整備

安心・安全性の高いまちづくり

防災性の向上

前面道路空間・
ポケットパーク
の確保による周
辺環境向上・防
災性向上



- 新たな南北動
線の整備
- 歩車共存の防
災空間

- 歩行者優先の
空間づくり
- サンモールへ
の玄関口

計画の実現に向けて

地元との合意形成を図る

地区の特性に配慮しながら誘導的手法に
よる整備を推進する

中野通りについては開発に合わせて歩行
環境の向上を図る

.2

南口地区について

「南口地区」の状況

強み

- 建替計画が進行する駅前の公社住宅
- 既存大規模店舗、郵便局等の公益施設

弱み

- 街並みにまとまりがなく、雑然としたイメージ
- 慢性的な交通渋滞

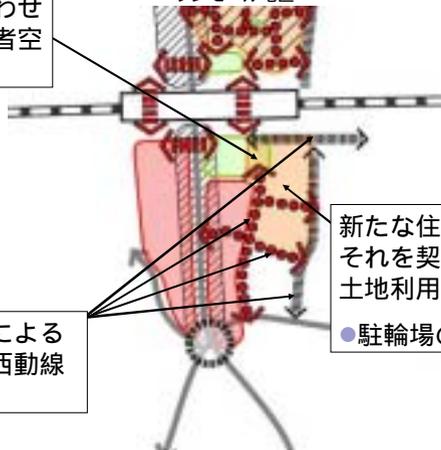
「南口地区」の整備方針

- 公社及び周辺の用地を活用した再開発事業の推進
 - 新たな住環境整備、複合的な土地利用の誘導
 - 駅前広場の歩行者空間の改善、駐輪場の確保
 - 新たな南北・東西方向の動線の整備
- 中野通り沿道商業ゾーンの活性化
 - 大型店舗を核とした商業ゾーンの活性化、高度利用の促進
 - 安全で楽しく歩ける歩行者空間の整備
- 道路ネットワークの改善
 - 駅南北自由通路の整備
 - 五叉路周辺での道路拡幅整備・街区整備

公社及び周辺の用地を活用した再開発事業の推進

再開発にあわせた駅前歩行者空間の再整備

ブロードウェイ・サンモール地区



新たな住宅整備とそれを契機とした土地利用の誘導

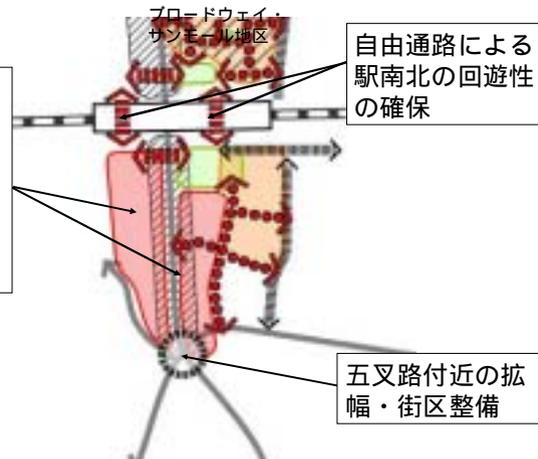
● 駐輪場の確保

再開発等による南北・東西動線の整備

中野通り沿道商業ゾーンの活性化、道路ネットワークの改善

- 中野通りの歩道整備・回遊動線の確保
- 高度利用の促進
- 良好な街並みの形成

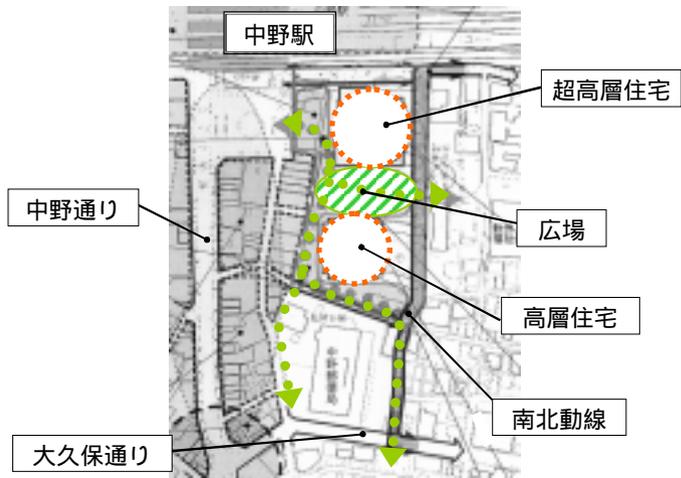
ブロードウェイ・サンモール地区



自由通路による駅南北の回遊性の確保

五叉路付近の拡幅・街区整備

《参考》 公社住宅周辺のまちづくり



計画の実現に向けて

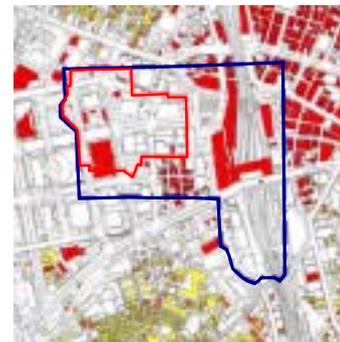
公社及び周辺の用地を活用した再開発事業の推進

地元の合意形成を図りながら、地区の特性をふまえて、今後具体的な事業手法を検討する

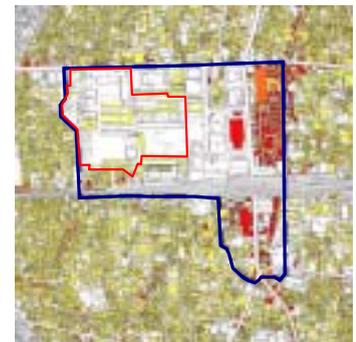
警大跡地の活用について

警大跡地の活用にあたって

- 駅前の一等地に大規模遊休地を抱える
 - 検討対象区域：約49ha（警大等跡地：約15ha）



新宿



中野

警大跡地の活用の方針

- 駅前にこれだけの大規模な敷地が生まれることは、今後考えにくい
- 跡地は東京及び中野区の資産といえる



東京の新たな顔となる拠点づくり

- 多数の集客・多様な交流をうながし、にぎわいを形成する機能を導入する
- 緑溢れ、統一感のある街並みを形成し、環境共生にも配慮する

警大跡地の活用の方針

- 急激な社会変化等、先行きが不透明な時代であり、まちづくりの可能性を幅広く検討する必要がある
- 大規模跡地というメリットを活かし、にぎわい形成を目指す必要がある



民間活力を活用（知恵を引き出す）

警大跡地の活用の方針

- 駅前にこれだけの大規模な敷地が生まれることは、今後考えにくい
- 跡地は東京及び中野区の資産といえる



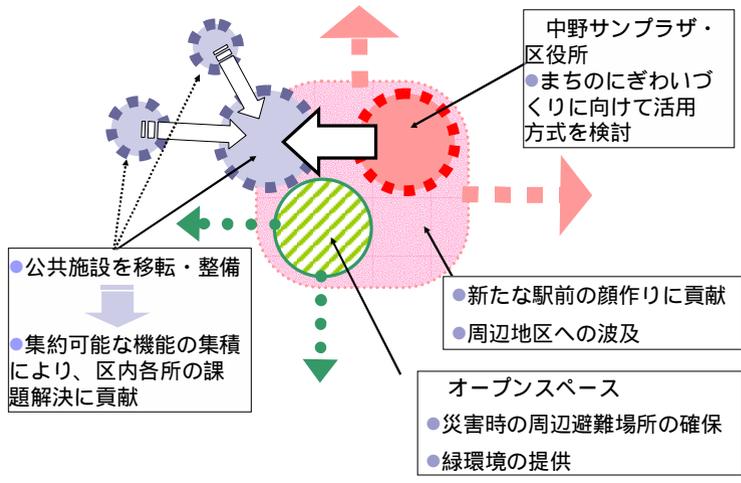
跡地の開発にあたっては、周辺のまちづくりに寄与・展開できる計画とするよう配慮

周辺まちづくりへの寄与・展開

- 多様な機能（商・業・学・遊・住）が複合した魅力あるまちが形成され、周辺へも効果が波及する
- 回遊性を高める空間づくりを行なうことで、地域全体でのにぎわい向上に貢献する
- 道路・公園・オープンスペース等の基盤整備により、区内の交通利便性・防災性が向上する
- 区内に分散する区施設を集約化することで、それら旧施設・用地を周辺の公園・道路用地等として活用する

跡地の整備が区全体のまちづくりに貢献する

周辺まちづくりへの寄与・展開



跡地の処分

跡地(国有地)の処分がまちづくりのスタート

- 財務省：早期払い下げが必要
- 公共(都、区)：財務状況が厳しく、公の負担には限界がある

全体的な計画のもとで、開発者にまとまった形で払い下げ

処分にあたって

全体的な開発条件を設定し、まちづくりの誘導を行う

- にぎわいある複合市街地、土地利用
- オープンスペースの確保・整備に関する条件
- 道路/通路の確保・整備に関する条件
- まちなみのデザイン誘導 など

II

都市計画手法の採用

(地区計画、面的整備手法等の活用)

導入機能に関する条件 -案-

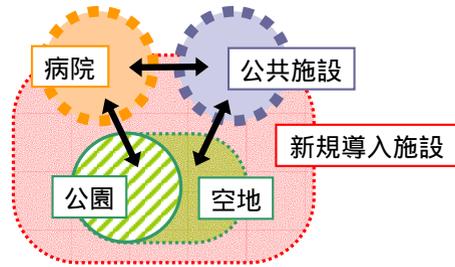
- 業務・商業・文化・医療・交流・居住・行政サービス等の機能が融合した、賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成を誘導する

例)

- 既存商業と競合しない業務・商業・遊びの機能等
- 大学/大学院等の文化・教育機能
- 産学協同機能
- 医療・福祉機能

オープンスペースの確保・整備に関する条件 -案-

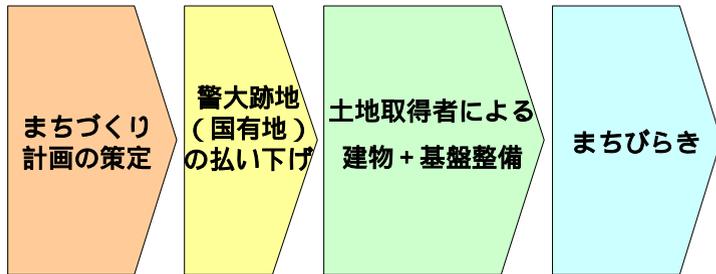
- 一定規模以上の空地进行、公園との一体性に配慮して設ける



オープンスペースの確保・整備に関する条件 -案-

- 緑豊かな空間形成を図る（既存の緑の活用）
- 自由で多様な活動ができる空間づくりに配慮する
- 災害時には避難場所として利用できるよう配慮する

まちづくりのフロー



中野の新たな顔づくりに向けて
（中間のまとめ）

まちづくりの基本コンセプト

- 環境と都市機能が調和した
21世紀型都市づくり -

- にぎわいの心の育成・整備
- 多様な交流を生む様々な機能の複合・連携
- 人にやさしく地球にやさしいまちの形成

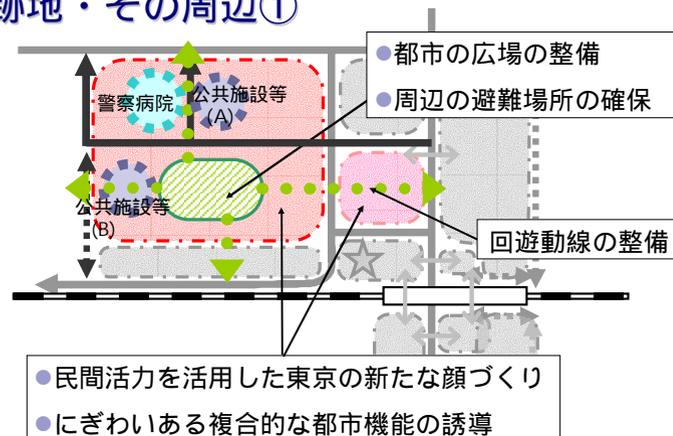
まちづくりの基本的考え方

- 1.各地区の個性を活かした多様性のあるまちづくり
- 2.大規模跡地のメリットを活かした東京の新たな顔となる拠点づくり
- 3.民間活力と公共との連携による安全・安心なまちづくり

跡地・その周辺の整備方針

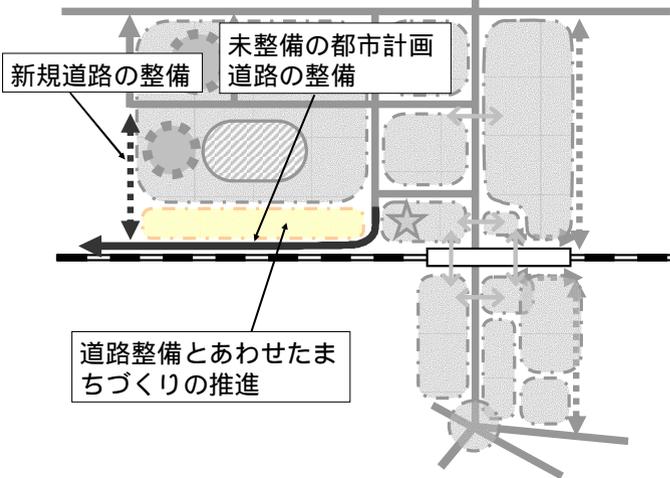
- 東京の新たな顔となる拠点づくり
 - 交流と賑わいを生む機能の導入
 - 緑溢れ、環境共生に配慮したまちの形成
 - にぎわいの形成には民間活力を活用
- 公園と空地からなるオープンスペース（都市の広場）の整備
- 道路整備とあわせた囲町のまちづくり

跡地・その周辺①



公共施設の移転用地には(A)(B)をはじめとした複数案が考えられる

跡地・その周辺



跡地の処分にあって

跡地(国有地)の処分がまちづくりのスタート

全体的な計画のもとで、開発者にまとまった形で払い下げ

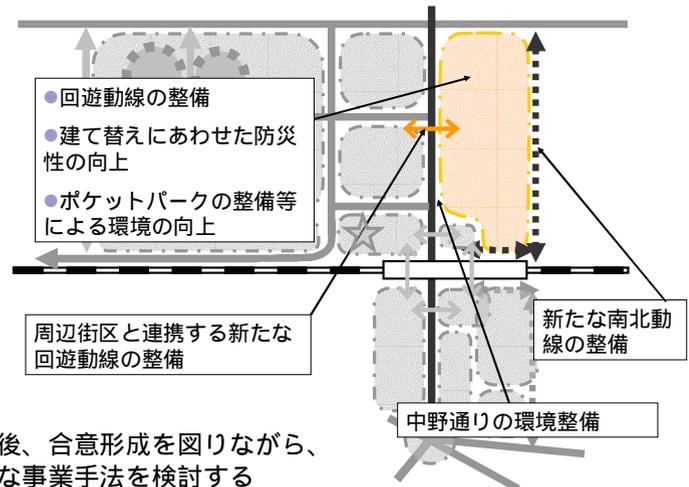
全体的な開発条件を設定し、まちづくりの誘導を行う

都市計画手法の採用

ブロードウェイ・サンモール地区の整備方針

- 活気ある個性と魅力を持った商店街の保全・育成
- 安心・安全性の高いまちづくり

ブロードウェイ・サンモール地区



南口地区の整備方針

- 公社及び周辺の用地を活用した再開発事業の推進
- 中野通り沿道商業ゾーンの活性化
- 道路ネットワークの改善

南口地区

今後、合意形成を図りながら、適切な事業手法を検討する

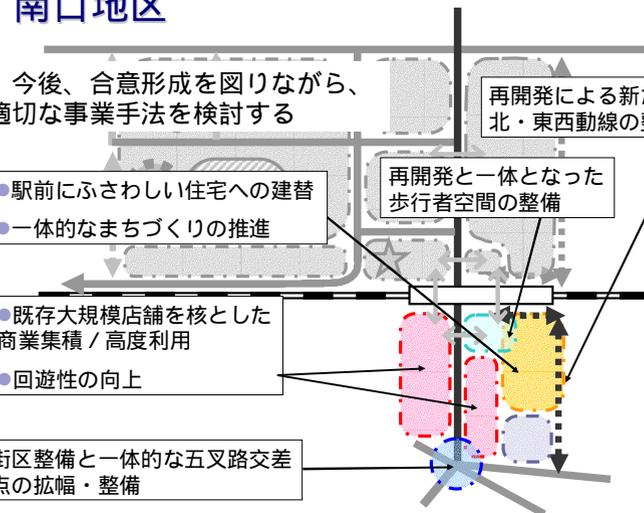
- 駅前にふさわしい住宅への建替
- 一体的なまちづくりの推進

- 既存大規模店舗を核とした商業集積 / 高度利用
- 回遊性の向上

街区整備と一体的な五叉路交差点の拡幅・整備

再開発による新たな南北・東西動線の整備

再開発と一体となった歩行者空間の整備



駅周辺の整備方針にむけて

- 周辺の開発にあわせた駅及び駅周辺の整備
 - 駅北口の交通結節機能の改善
 - 周辺地区との連絡性を確保した安全で歩いて楽しい回遊空間の整備
 - 新たな中野の顔にふさわしい駅の改良について検討

駅周辺

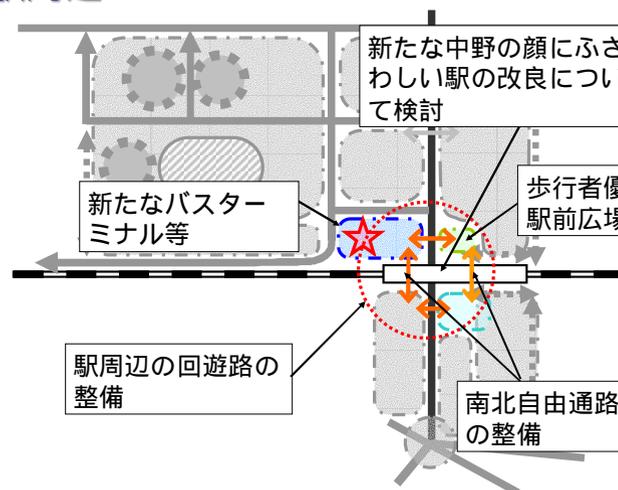
新たな中野の顔にふさわしい駅の改良について検討

新たなバスターミナル等

歩行者優先の駅前広場空間

駅周辺の回遊路の整備

南北自由通路の整備



今後の予定

検討委員会スケジュール

第1回

調査の目的・対象区域
地域の状況、まちづくりの課題等

第2回

まちづくりの基本的な考え方
各地区の整備方針
(跡地・その周辺、駅周辺)

第3回

各地区の整備方針
(ブロードウェイ・サンモール地区、南口地区)
中間のまとめ

1/28 19:00 ~ まちづくりフォーラム

第4回

とりまとめ