

中野駅周辺まちづくり調査

第4回 検討委員会

2004.03.30 (火)

委託者 中野区
受託者 財団法人東京都新都市建設公社

第3回委員会での意見

- 計画全般について
 - 交通容量等とのバランスの取れた計画を
 - 防災機能確保に関する考えを示してほしい
- 跡地について
 - 落ち着いたまちなみ・緑が見えるまちなみづくりを
 - 警大跡地等と囲町との整合を
 - 事業者だけでなく、区民を含めた協働型のまちづくりの仕組みが必要
- その他の地区について
 - 地元が主体性を持ったまちづくりが必要
 - JRを巻き込んだまちづくりが必要
- 計画の進め方等について
 - 区民意見を十分に取り入れて協議を進めるべき

第3回委員会からの経過

- 1/28 まちづくりフォーラム (中間まとめ報告)
- 1/30 中野区都市計画審議会で中間まとめ報告
- ~2/10 中間まとめに対する意見募集 (その後、結果を集約し、各委員に郵送)
【全92通、テーマ集計139件】
- 2/12 中野区基本構想審議会で中間まとめ報告
- 2/19~3/25 中野区議会 (平成16年第1回定例会)

第4回委員会の主な検討テーマ

・ 防災機能の確保について

・ 跡地・その周辺地区について

・ 中野の新たな顔づくりに向けて

防災機能の確保について

広域避難場所に関する考え方
区の防災公園等の整備の取り組み
公園整備における区の財政負担

広域避難場所に関する考え方

- 平成14年12月現在「中野区役所一帯 (区域面積: 22.1ha、安全有効面積: 9.8ha、避難人口: 9.7万人)」として指定
 - 避難場所には、避難人口1人あたり1㎡以上の「安全有効面積」が必要
- 避難区域に関しては、東京都が概ね5年毎に見直しを行う

広域避難場所・避難所の分布



広域避難場所に関する考え方

- 跡地では、周囲を耐震不燃化建物等で囲まれた一団のオープンスペースを整備することにより、安全性を確保



区は、構造や配置等、適切な建物整備を誘導する

広域避難場所に関する考え方

- 周辺市街地における防災性能の向上が不可欠
 - 周辺市街地の耐震不燃化
 - 安全な避難路の確保

「中野区役所一帯」が引き続き広域避難場所としての機能を担うように、区は誘導する

区の防災公園等の整備の取り組み

- 平和の森公園
 - 過去、国から2.1haの用地取得を行い、平成14年には新たに3.0haを追加し、合計5.5haを開園
 - 「防災公園」としての機能を確保
- 北江古田公園（北部防災公園）
 - 平成14年度に国から4.0haの用地を取得し、整備中
- 東大付属中等教育学校一帯
 - 避難路整備に伴う樹木移植・電線類地中化等

着実に防災公園等の整備を進めている

区の防災公園等の整備の取り組み



【参考】公園整備における区の財政負担

- 用地費
 - 国庫補助金 + 都市計画交付金 + 起債 + 一般財源
 - 起債償還等に対して区の負担が発生
- 施設整備費
 - 補助対象外のものや補助単価を上回るものについて区の負担が発生
- 維持管理費
 - 面積に応じた多大な負担（平和の森公園の場合、年間約1,400万円/ha）が発生

□ 区の負担が“ゼロ”で公園はつukれない
 □ 現実的には、用地費・施設整備費や、維持管理費ともに多くの区の負担が発生

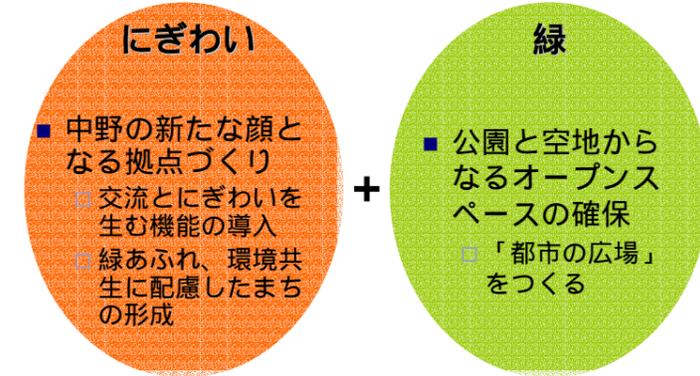
【参考】区の財政負担の例

- 平和の森公園【総事業費約64.9億円】
 - 用地取得（2.1ha）費に52.1億円、施設整備費に12.8億円
 - 区の起債が39.4億円、区の一般財源支出が5.9億円
 - 維持管理費は年間約7,400万円
- 北江古田公園【総事業費約57億円程度を想定】
 - 用地取得（4.0ha）費に49.9億円、施設整備費に7億円以上を想定
 - 用地取得費のうち、区の起債が22.6億円、区の一般財源支出が0.9億円、施設整備費についてはほとんどが区の一般財源支出となる

区の財政負担は厳しく、新規公園整備には限界がある

跡地・その周辺地区について

整備の基本方針



跡地処分について

- 国（財務省）
 - 早期の払い下げが必要
- 公共（都・区）
 - 財務状況が厳しく、公の負担には限界がある
 - まちづくりに対して主体性を持った関与が必要

国有地処分について

- 国有地の土地処分にあたっては、原則「一般競争入札」（公共等の場合は随意契約もありうる）



都市計画手法を活用し、良好なまちづくりを行うための規制・誘導を事前に担保する

都市計画による誘導

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、高度利用
- 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）

【参考】地区計画とは

- 身近な生活環境を整備したり保全することを規制・誘導する、きめ細やかなまちづくり制度
- 「地区計画の方針」と「地区整備計画」との2つのレベルでの規制・誘導内容を定める
 - 方針：地区計画の目標、その他区域の整備、開発及び保全の方針を定める
 - 整備計画：地区計画の区域の全部または一部について、地区計画の方針に従い、詳細な計画を定める
- 必要に応じて、道路、公園、広場等の（公共貢献）施設の配置・規模を定める
- 公共貢献の度合いに応じ、容積率割り増し等が可能となる

【参考】地区計画によるまちづくり事例（六本木防衛庁跡地）

- 地区計画区域
 - 港区赤坂9丁目内の10.1ha
- 基盤整備の内容
 - 周辺道路拡幅修景
 - 歩行者ネットワークの整備
 - 大規模公共空地の整備
 - 区立檜町公園の再整備 など

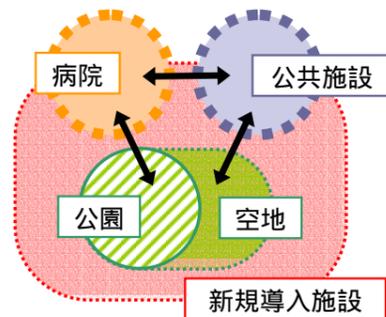


スケジュール（六本木防衛庁跡地の例）

- 2000年5月 防衛庁庁舎移転
地区計画案作成
- 2001年4月 都市計画決定（地区計画【方針】）
- 2001年9月 跡地一般競争入札
地区計画案作成・設計
- 2003年4月 都市計画決定（地区計画【整備計画】）
- 2003年9月 開発許可
- 2004年度 工事着工（予定）
- 2007年度 竣工（予定）

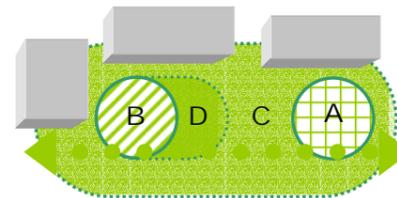
オープンスペース整備について

- 民間活力の活用により、区の財政負担を出来るだけ抑え、公園及びこれと一体となった空地の確保を行う



オープンスペース整備について

- 公園や空地等を一体的に整備することにより、建物に囲まれた3～4haのオープンスペース確保を目指す
 - 囲町公園の再整備：A（約0.54ha）
 - 開発に伴う提供公園：B（約0.5ha）
 - 民間の整備する公開空地：C及びD（約2～3ha）
D（約0.5ha）はBと一体で整備



広域避難場所としての機能確保

- 広域避難場所「中野区役所一帯」には、跡地のオープンスペースの他に、駅前広場、サンプラザ、区役所、中央中学校、野方警察署、警察関連宿舎、民間マンションの敷地などの空地が含まれる



これら全体で広域避難場所としての機能を確保する

中野の新たな顔づくりに向けて

1. まちづくりの考え方
2. 各地区の整備方針
3. 全体土地利用について
4. 課題と今後の進め方

.1 まちづくりの考え方

社会状況の変化と中野駅周辺

- 少子高齢化、女性の社会進出、国際化の進展、ライフスタイルの多様化
- 職住近接、利便性が高く豊かな生活環境への志向（都心の地価低下、都心居住ニーズの拡大）
- 産業構造の変化（IT化など）



- 中野駅周辺は、中野の中心として、魅力と活力の原動力となることが期待され、また、安全で美しいまちなみの形成が必要

まちづくりのコンセプト

- にぎわいの心の育成・整備
 - 区民や多くの来街者が集まり、情報が受発信できるなど、都市としての魅力を高める
- 多様な交流を生む様々な機能の複合・連携
 - 都市機能の複合・連携に加え、中野に相応しい都市型産業を集積・育成する。また、都心定住化を進める
- 人にやさしく地球にやさしいまちの形成
 - 駅を中心として、防災・防犯性の向上、ユニバーサルデザイン及び環境問題に積極的に取り組んだまちづくりを目指す



にぎわいと環境が調和した都市（まち）づくり

まちづくりの基本的考え方

- 各地区の個性を活かした多様性のあるまちづくり
- 大規模跡地を活かした中野の新たな顔となる拠点づくり
（東京の新たな顔となることを目指す）
- 民間活力と公共との連携による安心・安全性の高いまちづくり

.2 各地区の整備方針

跡地・その周辺地区の整備方針

- 中野の新たな顔となる拠点づくり
 - 交流とにぎわいを生む機能の導入
 - 緑あふれ環境共生に配慮したまちの形成
- 公園と空地からなるオープンスペース
 - 「都市の広場」をつくる
 - 一定規模以上の空地を、公園との一体性に配慮して設ける
 - 自由で多様な活動（災害時には避難場所として利用）ができる緑豊かな空間形成を図る

跡地・その周辺地区の整備方針

- 道路整備とあわせた囲町まちづくり



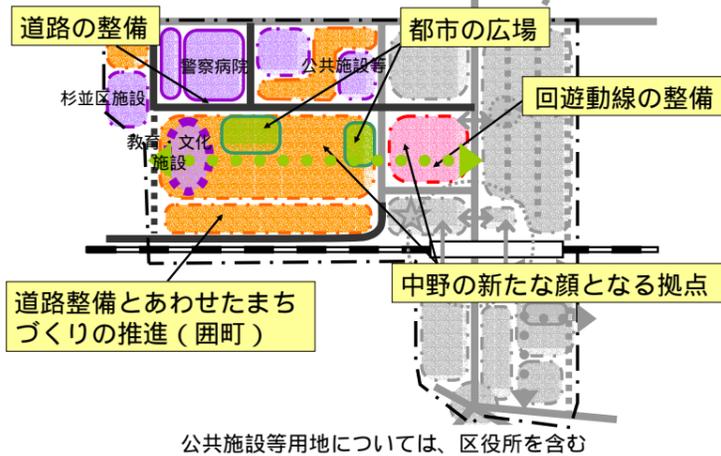
跡地：開発条件を設定した上で、一般競争入札（公共等の場合は随意契約もあり）により開発者にまとまった形で払い下げ

囲町：地元と合意形成を図りながら、適切な事業手法を検討

公共公益施設等の配置方針

- 警察病院
 - 平成15・16年度に土地取得。平成19年度開院
- 区役所
 - 区有地である体育館付近への移転を検討
 - 現区役所とサンプラザ周辺は、中野の新たな顔となるにぎわいの拠点として再整備する
- 教育・文化施設
 - 新たなにぎわいと回遊性向上を目指し、地区の西端への誘導を検討
- その他
 - 杉並区施設の新規整備
 - 税務署、警察宿舎の移転を検討

跡地・その周辺地区の整備方針



跡地・その周辺地区の整備イメージ



跡地・その周辺地区の整備イメージ



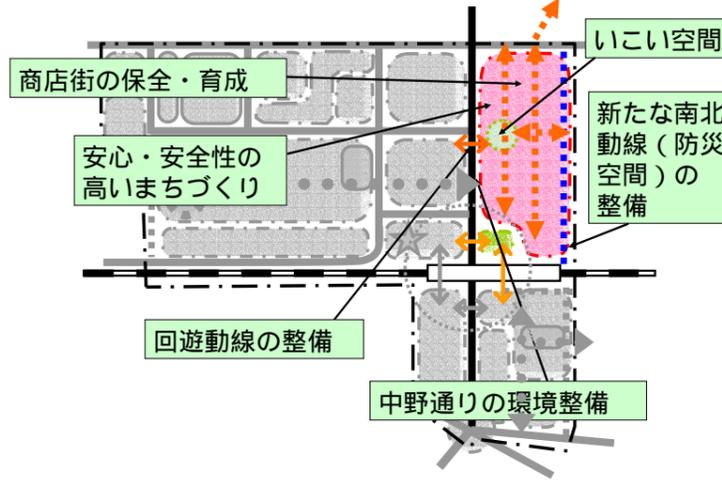
ブロードウェイ・サンモール地区の整備方針

- 活気ある個性と魅力を持った商店街の保全・育成
 - 楽しく安心して歩ける歩行者回遊空間・いこい空間の確保
 - 中心市街地活性化の推進
 - 商業活動を支える機能の確保（荷さばき施設など）
- 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



地元と合意形成を図りながら、適切な事業手法を検討

ブロードウェイ・サンモール地区の整備方針



ブロードウェイ・サンモール地区の整備イメージ



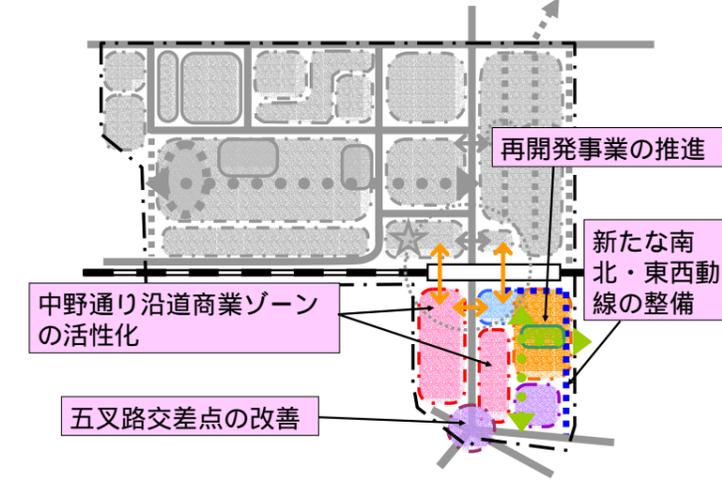
南口地区の整備方針

- 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

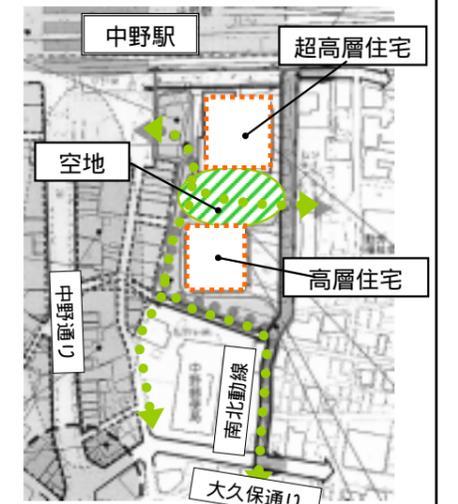


地元と合意形成を図りながら、適切な事業手法を検討

南口地区の整備方針



公社住宅周辺の整備方針



公社住宅周辺の整備イメージ



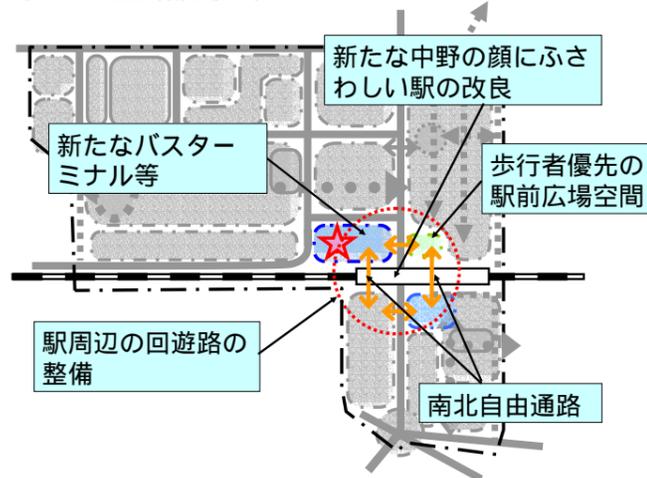
公社住宅周辺の整備イメージ



駅周辺の整備方針

- 周辺の開発にあわせた駅及び駅周辺の整備
 - 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・整備の検討
- 交通結節点としての機能強化
 - 駅北口の交通結節機能の改善（北口広場の歩行者空間化と交通広場の移転・再整備）
 - 既存バス路線の変更やコミュニティバス等の運行など

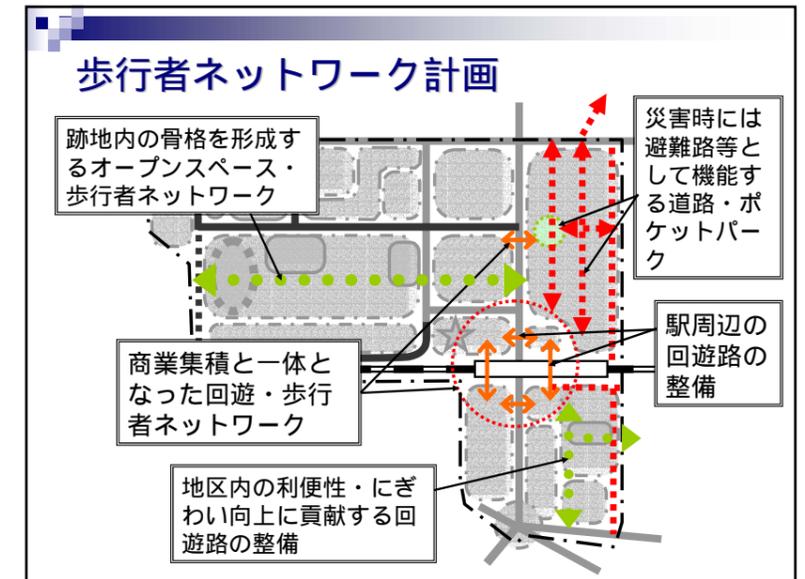
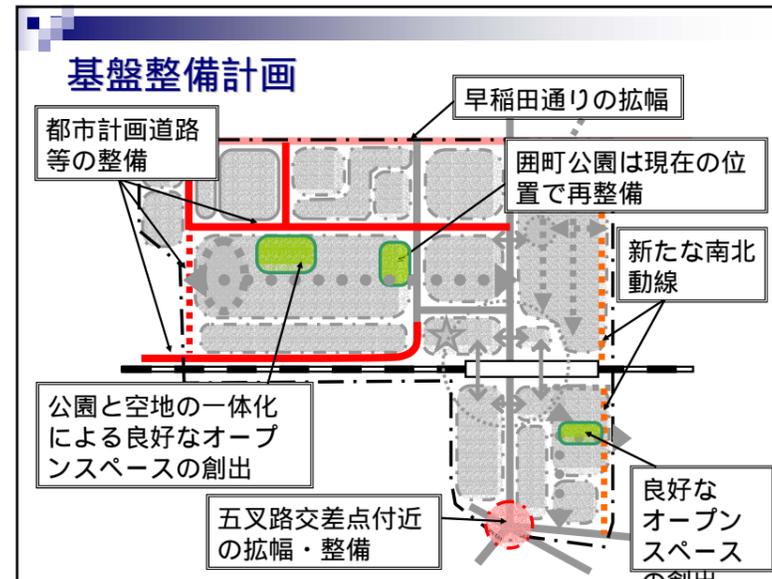
駅周辺の整備方針



駅周辺の整備イメージ



.3 全体土地利用について



跡地に関わる開発フレーム

■ 跡地等：	約14ha
□ 道路：	約3ha
□ 公園：	約1ha
■ うち団町公園	約0.54ha
■ うち提供公園	約0.5ha
□ 宅地：	約10ha
■ うち公開空地	約2～3ha

床面積、人口フレーム等については今後検討

4 課題と今後の進め方

- ### 公共・民間・住民の役割（基本的方針）
- 公共：全体計画のコントロールと駅前空間・道路等の基盤整備
 - 民間：民間活力・ノウハウの提供や街区内の上物整備（跡地内の新規道路・公園等については開発者負担を原則とする）
 - 住民：計画への参画と持続的なまちづくりへの関与・実践
- それぞれの特徴を活かしたパートナーシップによるまちづくり

跡地・その周辺地区の課題

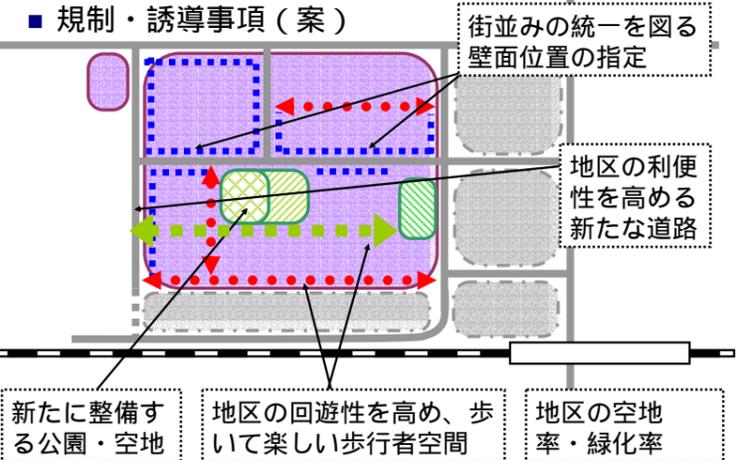
- 土地利用計画案の確定（地元合意形成）
- 都市計画手続き
- 開発者・地元（囲町含む）との協議体制の確立

- 杉並区への働きかけ（市街地の不燃化、道路整備）

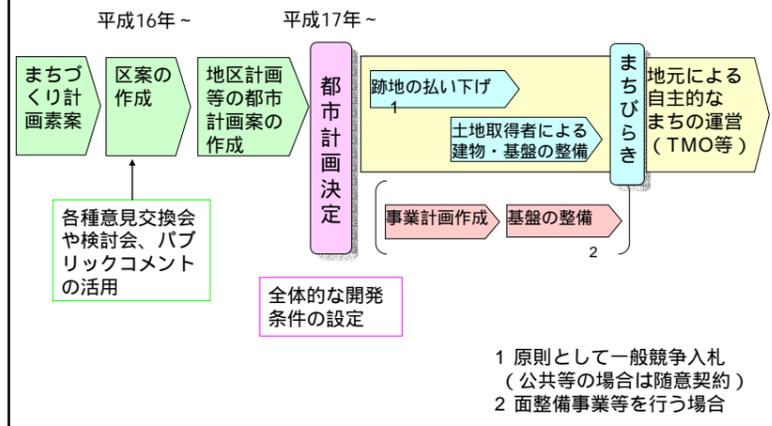
都市計画（地区計画）のイメージ

- 地区計画の目標
 - 業務・商業・教育・文化・医療・居住・行政サービス等の機能が融合した、にぎわいある安全で快適な複合市街地を形成
 - 地域の防災機能向上にも資する良好なオープンスペースを備えた快適な都市環境を創出

都市計画（地区計画）のイメージ



跡地に係る進め方（予定）



ブロードウェイ・サンモール地区、南口地区等既成市街地に係る課題

- 各地区共通の課題
 - 地元との協議体制の確立
- ブロードウェイ・サンモール地区
 - 周辺商店街との連携
- 南口地区
 - 再開発事業の推進
- 駅周辺
 - 関係機関による協議の場の設定
 - JRへの働きかけ

ブロードウェイ・サンモール地区、南口地区等既成市街地に係る進め方（予定）

