

# 中野駅周辺まちづくり計画

～ にぎわいと環境の調和するまち ～

平成 17 年(2005 年)5 月

中 野 区



## はじめに

私たちは今、少子高齢化の進行や人口減少社会への移行、経済の長期低迷、アジア諸国の急速な経済成長など大きな環境変化の中にいます。国や地方自治体も不況対策やさまざまな社会的ニーズに応えて財政を拡大してきた結果、巨額な債務を抱え、極めて行き詰まった状況にあります。その一方で、少子化対策や高齢化対策、地球環境問題など待ったなしで対応を迫られる課題が数多く顕在化しています。私たちの社会を将来にわたって持続可能なものとしていくためには、政治、経済、社会の全般にわたる構造改革が必要となっています。

このことは中野区においても例外ではありません。中野区では、こうした変化に対応し、真に豊かで持続可能な地域社会を、区民みんなの力をあわせて作り上げていくために、今年の3月25日に、新たな中野区基本構想を制定しました。基本構想では地域社会を作り上げていく基本理念やめざすべきまちの将来像を掲げた上で、10年後に実現すべき姿を明らかにしています。

区ではこの度、基本構想のめざすまちの将来像を踏まえ、「中野駅周辺まちづくり計画」を策定しました。このまちづくり計画では、清掃工場の建設計画が中止され新たな検討が必要となった警察大学校等移転跡地や中野駅、同南口、同北口一帯を含む駅周辺一帯を対象に、基本構想が描く「持続可能な活力あるまち」の中心としてのまちづくりの方向を示しています。計画では、賑わいと環境、安全が調和した新しい中野の真の顔として、東京を代表するまちのひとつといえるようなまちづくりを目指しています。

計画の策定にあたっては、約2年間にわたり重ねてきた区民の皆さんとの意見交換、中野駅周辺まちづくり調査検討委員会、同区民検討会などでの議論、区議会における審議などさまざまな機会を捉えて、区民の意思を受け止め、確かめながら、検討を重ねてきました。

この計画をさらに深め、着実に実施していくことによって、中野駅周辺、ひいては中野区全体が「多彩なまちの魅力と支えあう区民の力」に満ちた真に豊かな地域社会となっていくことを願っています。

平成17年5月

中野区長 田中 大輔



## 目 次

第1章 中野駅周辺まちづくりの基本的な考え方-----	1
第2章 中野駅周辺まちづくりのコンセプト-----	3
第3章 現状と課題-----	5
1 計画区域-----	5
2 中野区の現状-----	5
3 中野駅周辺地域の特徴-----	6
4 地区別の課題-----	7
第4章 中野駅周辺まちづくりの基本方針-----	9
1 活力に満ちたまち-----	9
2 安全で安心なまちの形成-----	11
3 交通ネットワークと基盤施設-----	13
4 環境共生-----	15
5 公共公益施設の整備-----	17
第5章 地区別まちづくり計画-----	18
1 全体の土地利用-----	18
2 警察大学校等移転跡地・その周辺地区-----	19
3 サンモール・ブロードウェイ地区-----	30
4 中野駅地区-----	32
5 中野駅南口地区-----	35
第6章 まちづくりの推進-----	39
1 まちづくりの推進方針-----	39
2 まちづくりの進め方-----	40

## 第1章 中野駅周辺まちづくりの基本的な考え方

中野のまちは、都心部に近接する交通至便なまちとして宅地化が進み、東京への人口集中の受け皿となってきた。しかし、道路や公園等の都市基盤施設の整備が不十分なまま宅地化が急激に進行し、人口密度は非常に高く、防災上の脆弱性を抱えることとなった。また、産業は、営業規模が小さく従業員数の少ない事業所が多く、製造品出荷額や卸・小売業の年販売額が減少傾向にある。

また、住宅都市としてのあり方を重視する一方で、都市の様々な機能を高める取り組みが不十分となり、人々が楽しく暮らし、働き、学ぶ環境や都市の活力が不足したまちになっている。

その中野のまちの中にあつて、中野駅周辺は、区内外に通じる道路、バス路線や鉄道などが集中する交通結節点となっていることから、文化や行政、業務、商業などの機能が集積し、中野の顔となるべき地域である。しかし、これまでには、交通基盤施設整備の遅れとそれに起因する道路の混雑、商業・業務の不十分な集積、駅の直近にありながら低利用な大規模施設の存在等により、必ずしも中野の顔として十分に機能していなかった。

更に、今後一層の進行が予想される少子高齢化や人口の減少、産業構造の大きな変化、都市間競争の激化などのなか、中野の活力を高めるために、中野の顔としての役割を果たすことが一層問われることとなる。

中野駅周辺の中では最大の敷地規模を持つ警察大学校等が、平成13年に府中市に移転した。この移転跡地の土地利用については、中野区、杉並区、東京都の三者によって検討がなされ、清掃工場を中心とした土地利用転換計画案を平成13年に土地所有者である財務省に提出した。しかし、平成15年には特別区区長会により23区内における清掃工場の新たな建設を中止することが決定され、中野区における土地利用計画を根本的に見直すことが必要となった。

この跡地の土地利用の見直しを、周辺の既成市街地や中野駅周辺のまちづくりに新たな息吹をもたらす格好の機会ととらえる必要がある。この機会に、この地域全体を、都市計画等の総合的・計画的な手法により、民間活力を活用しながら中野の真の顔として再生し、更には、区部西部及び多摩地区への玄関口として、中野が東京を代表するまちの一つとなるよう、新たなまちづくりに着手していくべきである。

「中野の顔づくり」は、新たな創造の原動力となり、区民の雇用の機会の拡大にもつながるような産業の集積、産学連携や情報受発信機能を発揮する大学等教育研究機関の立地を誘導し、あわせて既存の文化施設の活用により文化・芸術と気軽に触れ合うことのできる機会や場の充実などを図り、中野駅周辺のまちの求心力や集客力を高めていくものである。また、土地の高度利用により

オープンスペースや緑地を生み出して自然環境と調和する新たな都市環境を創出し、良好な住環境を確保する。更に、防災拠点としての機能の確保を図り、安全・安心なまちを形成する。同時に、交通結節点機能の強化により、中野区全体のまちの活力と競争力を向上させ、多彩なまちの魅力をつくり出す拠点とする。

この計画は、以上の考え方により、中野駅周辺のまちづくりの基本を定めるものである。

なお、警察大学校等移転跡地の土地利用については、この計画に基づいて、東京都、現在土地を所有している財務省、隣接する杉並区、その他関係方面とも調整を行うものである。

## 第2章 中野駅周辺まちづくりのコンセプト

### ～ にぎわいと環境の調和するまち ～

#### 中野のまちの広域的な位置付け

東京都が平成13年10月に策定した「東京の新しい都市づくりビジョン」によると、人口3,300万人を有する東京圏(東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県)の都市構造は、これまでの多心型都市構造に代わって環状メガロポリス構造を目指すこととされた。この都市構造は、これまでのように東京都の区域のみを視野に入れたものではなく、東京圏全体を視野に入れた、集積のメリットを生かす多機能集約型の都市構造であり、これによって、新たな時代の要請に東京圏全体として応え、魅力ある首都への再生を図ろうとするものである。

この都市構造を実現するために、東京圏は大きくは5つのゾーンに区分されるが、中野区は、都心部に相当するセンター・コア再生ゾーンと、その周辺を取り囲む都市環境再生ゾーンにまたがって位置する。すなわち、東京圏の中心に位置し高度な都市機能を担うゾーンと、魅力的な住環境の形成とコミュニティの再生を図るゾーンという、二つの機能を持つべきまちとして位置付けられている。

#### 中野駅周辺のまちの位置付け

JR中央線の駅の中でも有数の乗降客のある中野駅を核として広がる中野駅周辺のまちは、以下のような特徴を有している。

- ・ 中野駅はJR中央線のほぼ全ての特別快速電車が停車(吉祥寺・荻窪は特別快速電車が全て通過)し、東京メトロ東西線(東京メトロ路線別輸送人員では2位)の始発駅となっている。また、中野区内外に通じるバス路線(中野区内路線19系統中13系統が乗り入れ、利用者1日約5万人)などとも連携し、東京23区内西部における重要な交通結節点となっている。
- ・ 商業・業務・行政の集積地である。
- ・ 中野区役所一帯として広域避難場所に指定されている区域がある。
- ・ 中野駅周辺のまちを取り囲んで、平和の森公園、新井薬師公園、もみじ山文化の森、中野通りのみどりなど、一定の連続するみどりの空間が構成されている。
- ・ 都市環境再生ゾーンに位置しながらも、センター・コア再生ゾーンに近接しており、広域的な位置付けとしては両ゾーンの機能が期待されるまちである。(平成13年10月東京都「東京の新しい都市づくりビジョン」)。
- ・ 下北沢、三軒茶屋、自由が丘と同様に「ファッションや文化を発信する魅力と活気あふれる街として展開」されるものと位置付けられている(同上)。
- ・ 「住とにぎわいの相乗効果による大人の文化香る成熟した空間」(平成12年東京都「東京構想2000」)と示されている。

このような状況を踏まえ、中野駅周辺のまちを中野の真の顔として再生し、東京を代表するまちの一つとするために、以下のようなコンセプトによりまちづくりを進めるものとする。

#### <多様な機能がつながり、個性を発揮するにぎわいの心>

- ・ 中野駅周辺の文化の機能やみどりは、区内の各地域にある様々な文化の機能やみどりと結びついて、中野区全体の魅力を高めている。
- ・ 中野駅周辺のまちづくりは、文化や広場の機能、区・都・国等の公共公益サービスの機能、活気ある商業・業務機能等と点在するみどりの空間が快適な歩行者ネットワークでつながり、相互にその個性と機能を一層発揮する。
- ・ 中央線沿線に形成されてきた文化や歴史を大切にしながら、多くの人々が訪れ、集うことにより、交流が生まれ、にぎわいが高まるような、駅前に相応しい都市基盤を整備する。

#### <新たな交流が生まれ創造性のふくらむまち>

- ・ ソフトなものづくりやヒューマンサービスを中心とした都市型産業を集積することにより、新たな産業創造の機会を生み出す。
- ・ 大学等の教育機関の立地により、新たな教育文化圏を形成し、駅周辺からの文化の発信と、地域での生涯学習を発展させる。
- ・ 産業と大学、あるいは大学と大学が連携し、新たな産業の創出や産業の振興が図られ、地域の活力を向上させる。
- ・ 都市の魅力を享受できるアミューズメント施設を導入するとともに、人々の多様な活動が展開される広場を確保する。
- ・ 世代や家族構成に応じた、良質の住宅を導入し、快適な都市生活を送ることのできる環境を整える。
- ・ 中野のまちに新たなにぎわいをもたらす、産・学・遊・住などの機能については、民間の活力を導入し、まちづくりの中心的な役割を期待する。

#### <安全で人に優しく地球に優しいまち>

- ・ みどり豊かな広場を整備するとともに、地域に点在するみどりを保全・育成し、自然や環境と調和した美しい都市空間をつくる。
- ・ 十分なオープンスペースを確保し、災害時のまちの安全性を高める。
- ・ 誰もが安心して行き交い、訪れ、過ごすことの出来るユニバーサルデザインによるまちづくりを進め、人に優しいまちを創る。
- ・ 建築物の省エネルギーや、自然エネルギーの活用、省資源、リサイクルのまちをつくり上げ、地球に優しいまちづくりを行なう。

## 第3章 現状と課題

### 1 計画区域

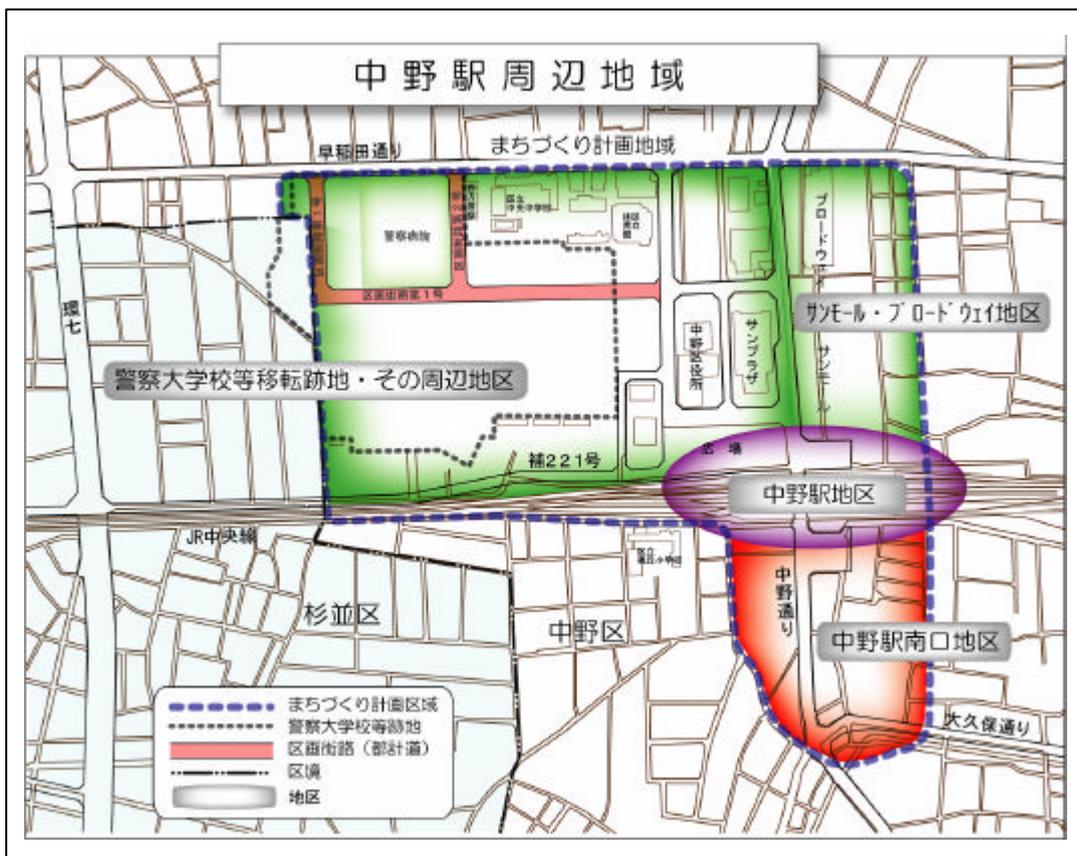
中野駅周辺まちづくり計画の範囲は、JR 中野駅の南北にわたる約 50ha の区域である。また、計画区域は、地域の特性やまとまりによって以下の4つの地区に区分できる。

中野駅地区

中野駅南口地区

サンモール・ブロードウェイ地区

警察大学校等移転跡地・その周辺地区



### 2 中野区の現状

#### (1) 人口等

- ・ 20～39歳の若年生産人口が多い
- ・ 1世帯あたりの人員が少なく、定住率は低い
- ・ 人口密度が非常に高い

- ・ 年少人口が減少、高齢者人口が増加
- ・ 将来人口推計でも減少を予測
- (2) 土地利用
  - ・ 過半が住居用地、周辺区と連続して住宅密集市街地を形成
  - ・ 狭隘な道路が多く、道路率（区面積に占める区道面積の割合）も低い
  - ・ 公園の面積が少なく、遊歩道やまちかどのみどりも少ない
- (3) 産業等
  - ・ 事業所数は減少している
  - ・ 主要産業は「卸売・小売、飲食店」「サービス業」「不動産業（不動産賃貸業）」
  - ・ 小売業は小規模なものが多い
  - ・ サービス業は特に「情報サービス・調査業」の増加が顕著
  - ・ 製造業の事業所数は区内全事業所数の 5.2% であるが、事業所数・従業者数、出荷額ともに減少

（以上、データブックなかの（2003年2月中野区政策経営部）による）
- (4) 道路、公共交通機関等
  - ・ 区内南部に都市計画道路の概成区間が多い
  - ・ 道路率が周辺区と比して低い
  - ・ 鉄道駅が区内に 16 駅あり、鉄道利用の利便性は高い
  - ・ 区内外の南北方向の移動はバス交通の比重が高い

### 3 中野駅周辺地域の特徴

中野駅周辺の地域は、全体的に見ると以下のような特徴がある。

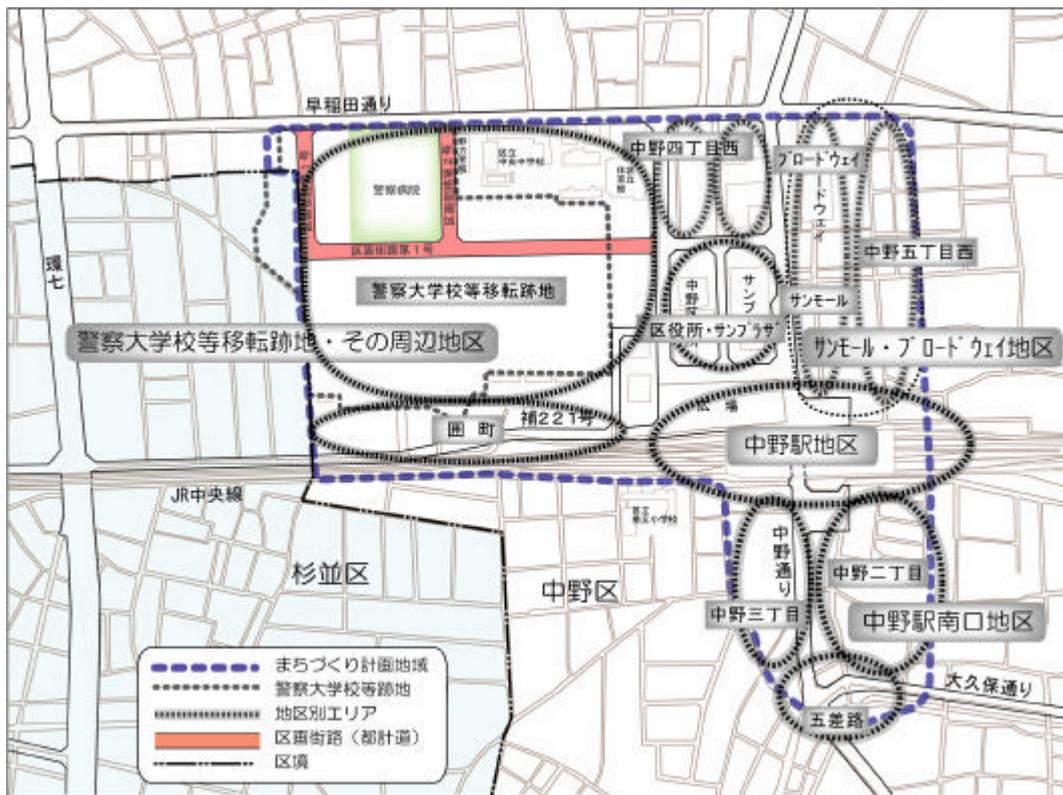
- (1) 中野駅は、JR、東京メトロ等、鉄道交通の主要駅の 1 つであり、1 日の乗降客は約 24 万人に達する。また、駅の南北口は区内外各方面へのバス路線のターミナルとなり、大きな交通結節点を形成している。
- (2) 中野駅周辺の商店街等は、このような中野駅の状況を背景として、にぎわいを形成してきた。
- (3) 大規模な国有地であった警察大学校等の移転によって、その跡地は、新しいまちづくりに向けて核となる土地となり、駅周辺のまちは転換点を迎えている。
- (4) 中野駅周辺の市街地は、再開発によって更新された街区と、商業と住居機能が高密に集積する街区が存在する。また道路は、中野通りや早稲田通りなどが一部整備されているものの、全体的には極めて不十分な状態である。駐車場や公共交通スペースの不足等、都市基盤の整備も十分ではない。このため、防災上の問題や荷さばき施設の不足などを生じ、今後のまちの活力や競争力を維持、発達させる上での課題となっている。

## 4 地区別の課題

### (1) エリアの設定

本章冒頭に示した4つの地区は、大きくみると一つのまとまりを形成しているが、用途や機能はさらに特徴を持って分かれており、この特徴ごとにエリアを設定する。各エリアには、それぞれ次項に示す課題がある。

#### 地区別エリア



### (2) 地区別課題

#### 【中野駅地区】

- ・ 中野の顔としての風格を備える必要がある。
- ・ 駅周辺まちづくりに連動して、新たな交通需要に耐えうる交通基盤やネットワーク整備が必要である。
- ・ 歩行者動線の確保不足による歩行者ネットワーク形成の阻害を解消する必要がある。

#### 【中野駅南口地区】

##### 中野二丁目エリア

- ・ 大規模な公共住宅の老朽化や道路網の不足、雑多な駅前景から、調

和と秩序のある土地利用に転換する必要がある。

中野三丁目エリア

- ・ 駅至近にありながら、新たな需要に応じた業種・業態の展開が不足し、集客力の低下する状況を改善する必要がある。

五差路エリア

- ・ 変則交差点により、たえず交通の流れが停滞する状態を改善する必要がある。

### 【サンモール・ブロードウェイ地区】

中野五丁目西エリア

- ・ 木造建築物の連担や狭隘な道路により、防災性が脆弱である。

サンモール・ブロードウェイエリア

- ・ 木造建築物の連担や狭隘な道路により、防災性が脆弱である。
- ・ 中央商業施設としての基盤施設が不足している。
- ・ 建物の老朽化が進んでいる。

### 【警察大学校等移転跡地・その周辺地区】

警察大学校等移転跡地エリア

- ・ 大規模な国有跡地の処分を機に、都市機能の向上をめざしたまちづくりを進める必要がある。
- ・ 中野の活力を高めること目的とした土地利用を推進する必要がある。
- ・ 可能な限りみどりを保全する必要がある。
- ・ 広域避難場所を存続させ、防災の機能を確保する必要がある。
- ・ 区役所・サンプラザを含めた公共施設のあり方や活用手法を再考する必要がある。

区役所・サンプラザエリア

- ・ 駅に近接する立地を生かし、警察大学校等移転跡地の利用と連動した新たな土地利用を図る必要がある。

中野四丁目西エリア

- ・ 駅に至近の位置にありながら低度な土地利用にある状態を、環境の改善を図りつつ周囲の状況と整合した高度利用とする必要がある。

囲町エリア

- ・ 警察大学校等移転跡地に隣接しており、その土地利用計画と調和したまちづくりを進める必要がある。
- ・ 行き止まり道路の存在、敷地の細分化の進行など、防災上の課題がある。
- ・ 今後、都市計画道路補助221号線を整備する必要がある。

## 第4章 中野駅周辺まちづくりの基本方針

### 1 活力に満ちたまち

中野駅周辺の「にぎわいの心」を育成するためには、IT、コンテンツなど都市型産業の創出や新規創業を促進するとともに、既存産業の経営革新を進めることにより、新しい時代の要求に十分応えられる新たな産業集積を図ることが必要である。警察大学校等移転跡地などへそれらの企業が立地し、情報と知識の共有、新たに立地する大学等も加えた産官学の連携促進によって個別企業の力を伸ばし、中野区全体の産業の活性化を推進する必要がある。

区内産業の立地環境は、テナント賃料で比較すると、中央線沿線主要駅の中で、吉祥寺、三鷹よりも低く、新宿からの距離を考慮すると交通至便でありながら賃料が低いために立地のコストパフォーマンスが高い。このため企業家にとって中野駅周辺は魅力があると考えられる。交通至便で地理的にも事業活動に便利で、交通の利便性やコストパフォーマンスの高さ、地理的優位性など産業を伸ばしていく条件は潜在している。この潜在能力を顕在化し産業の活力を高めていくために、中野駅周辺まちづくりでは、新たな産業振興に役立つ機能を導入する。

#### (1) 「にぎわいの心」の育成

「にぎわいの心」を育成整備するためには、情報・ITなどの都市型産業の創出や新規創業、また既存産業の経営革新を促進し、新たな産業集積を図ることが必要である。中野駅周辺のまちに様々な業種・業態の企業進出が行なわれ、情報と知識の共有や産学官連携によって個別企業の力を伸ばし、中野区の産業の活性化を推進する。

#### (2) 産業成長などに貢献する大学等教育・研究機関の必要性

##### 中野のまちの活力の向上

大学等教育・研究機関が立地した場合、多くの若者が地域に常に新鮮な活力をもたらす。特に、アニメ、コンテンツ、ITなどの将来的に発展の見込まれる産業直結型の分野、あるいは福祉、保健・医療といった時代のニーズに即した地域社会密着型の分野を学ぶ学生・教員が中野のまちに集まることにより、人材の交流と育成が促進され、新たな融合分野の産業振興にもつながる可能性がある。さらに、社会人を対象としたリカレント教育等が実施されれば、まちの文化的なにぎわいももたらされることとなる。

##### 成長産業との連携

ITやコンテンツなど現在成長途上にある産業分野と連携し、中野のまちが、東京におけるそれら分野の開発供給の主要な地位を占めることを目指す。

##### ヒューマンサービス機能の拡大

東京警察病院の立地を生かし、医療、保健衛生、福祉などの産業分野、NPOなどとも連携しながら、中野のまちのヒューマンサービス機能を拡大し、ま

ちづくりへの展開を図る。

( 3 ) 集客性を高める商業基盤施設や文化・娯楽施設等

**核店舗・核事業所の誘致**

集客性のある商業施設を立地させ、併せてエンターテインメント機能の導入などで特色を持たせることにより、まちのにぎわいを創出する。また、事務所等の立地によって、昼間人口の増加、周辺商店街の活性化などにつなげる。

**都市型新産業の育成**

IT、コンテンツ産業に加えて、核家族化、高齢化など社会環境の変化に対応した民間福祉ビジネス、コミュニティビジネスなどの新たなビジネスの成長を図る。

( 4 ) 規制・誘導施策

**都市計画手法**

中野駅周辺全体として順次、地区計画を策定し、まちづくりを進める。警察大学校等移転跡地については、再開発等促進区の指定などにより土地を一定高度利用し、住宅、商業、業務などの機能を導入とするとともに、道路、公園などの都市基盤施設を効果的に整備し、良好な街並みデザインの誘導などを図る。これらは、民間開発者の導入と、その利用に応じた適正・公平な負担によって実現するものとする。

**事業手法**

警察大学校等移転跡地においては、開発許可制度又は土地区画整理事業などの手法により、土地の活用と都市基盤施設の整備を図る。中野二丁目地区などでは、市街地再開発事業などにより、良好なまちの整備を進める。

**産業振興施策**

区内の産業振興に資する規制誘導施策の展開を検討する。

**構造改革特区など新たな施策の活用**

産業構造特区制度の活用可能性を検討し、これまでの規制にとらわれない柔軟な発想でまちづくりを行い、産業の振興に資する。

**産学連携の仲介組織の設立による産学連携の推進誘導**

多摩地域における TAMA-TLO など参考にしたが、推進誘導に向けて検討する。

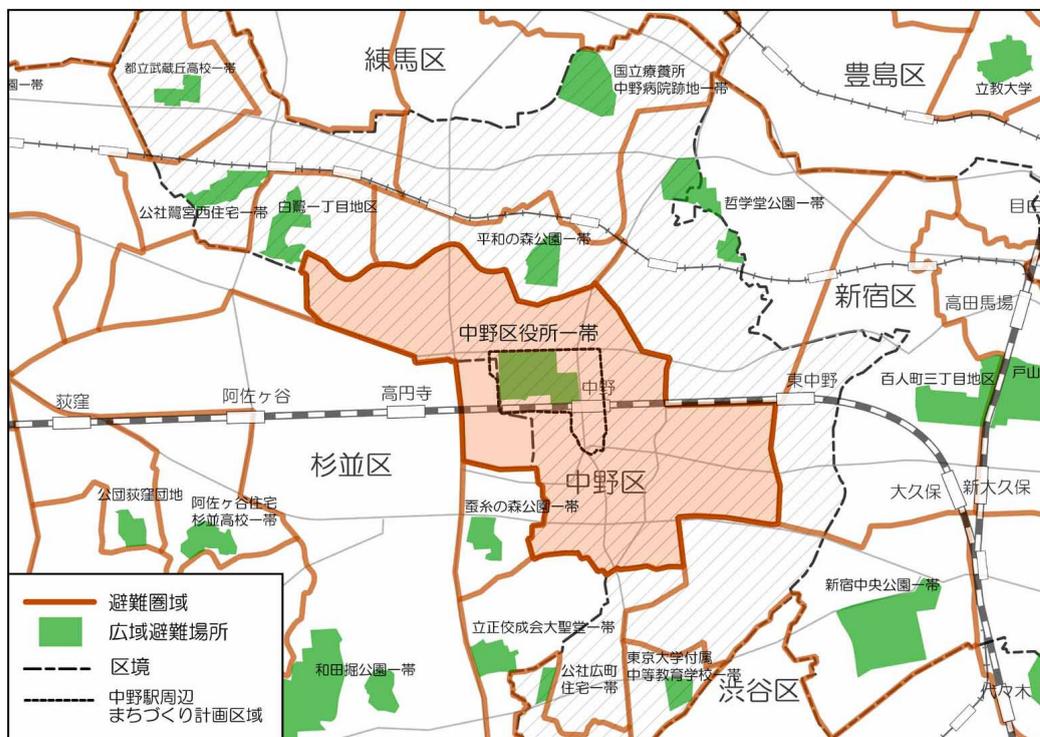
## 2 安全で安心なまちの形成

安全なまちの形成のために、地震など災害時の避難の安全性を向上させるとともに、建築物の不燃化・耐震化促進などによる市街地全体の安全性の向上を図る。また、防犯に配慮したまちづくりをすすめることにより、安心して集い、暮らせるまちを目指す。

### (1) まちの安全

#### 広域避難場所の機能確保

##### 避難圏域と広域避難場所



(平成14年)

- 地震火災が拡大して地域に危険が及び、避難所など、地域にとどまることが危険な場合に備えて、東京都が広域避難場所を指定している。警察大学校等移転跡地を中心とした区域は、広域避難場所「中野区役所一帯」として指定されており、災害時には約9万7千人が避難できる機能を有している。この区域が引き続き広域避難場所としての機能を確保するために、新たな開発による人口の増加を見込んだ必要な有効避難面積を確保する。
- 広域避難場所の中央部付近には、新たに防災公園を整備する。また、公共のオープンスペースである中学校のグラウンドや大学等教育・研究機関の敷

地、災害時に遮断もしくは転用が可能な駐車場や道路、民間開発によって生み出される公開空地などのオープンスペースなどと防災公園とを併せて、一団の空間を構成する。これらの空間は、耐火建築物や樹木の適切な配置により、市街地の大規模火災による輻射熱や熱気流からの安全性を高める。

- ・ 警察大学校等移転跡地以外の広域避難場所指定区域内においても、建築物の構造や配置を適切に誘導し、オープンスペースを確保していく。

### 防災公園

広域避難場所の中心となる防災公園については、おおむね 1.5ha を確保し、防火水槽、情報伝達設備、防災井戸、仮設トイレ設置のための設備など、必要な施設が設けられる。さらに、この防災公園は、隣接する約 0.5ha の公開空地等と合わせて、およそ 2ha の防災空間を確保する。この防災空間は、組織的な防災訓練など、区民等の防災活動に利用される。(第 5 章参照)

### オープンスペース

およそ 2ha の防災空間と、周辺のオープンスペースなどで 3~4ha の緑地空間となる。この緑地空間は、さらに周囲の公共施設の空地などとあわせて環境・防災上の機能を発揮するものとなる。

### 木造建築物市街地等の防災性向上

- ・ 老朽建物等の倒壊や大規模な市街地火災の危険性を改善するために、木造建築物の多い市街地においては、建築物の耐震性能向上、不燃化の促進、狭隘道路の整備などの市街地整備を順次推進していく。
- ・ 広域避難場所周辺の市街地において、不燃化まちづくりを進める。広域避難場所における有効避難面積は、周辺市街地の大規模な火災による輻射熱を考慮して定められる。したがって、周辺市街地の不燃化が不足していると、有効避難面積が減少することから、周辺市街地の不燃化まちづくり等が必要となり、これまで、広域避難場所「中野区役所一帯」の周辺においては、平和の森公園周辺地区のまちづくり、野方一、二、三丁目における新たな防火規制区域の指定などを行ってきたが、今後は、跡地南側の囲町地区などにおいても、不燃化まちづくりを進めるとともに、隣接区とも連携して、広域避難場所の機能向上を図る。

### 災害時の医療救護活動の拠点

財団法人自警会は、警察学校跡地の一部に「東京警察病院」を平成 19 年度内に開院する。

東京警察病院は、「高度・急性期医療の提供」、「地域医療への貢献」とともに「災害対応医療機能」を有し、災害時に自立可能な災害拠点病院としての役割を果たす。また、救急医療とともに、災害時に広域避難場所の機能と連携を

とった災害医療救護活動の拠点となる。

### **大学等との連携**

大学等が立地をした場合には、学校施設の活用による防災備蓄機能の確保や、救急救援物資の供給などが可能となる。さらに、帰宅困難者の受け入れなど、災害時の救援体制について、区と大学等で日頃から緊密な連携を図り、災害時の協力関係を築く。

## **(2) まちの安心**

警察大学校跡地とその周辺地区の整備にあたっては、大きな土地利用の転換が図られることになるため、この機会を捉えて、建築物や道路、公園の防犯に配慮した計画を推進することにより、安心して暮らせるまちを目指す。

## **3 交通ネットワークと交通基盤施設**

中野駅周辺のまちにおける道路、駅前広場、駐車・駐輪等の交通基盤施設と、歩行者ネットワークによる回遊性の確保、及び自動車交通の円滑な処理のためのネットワークを、地区全体の視点から構築していく。

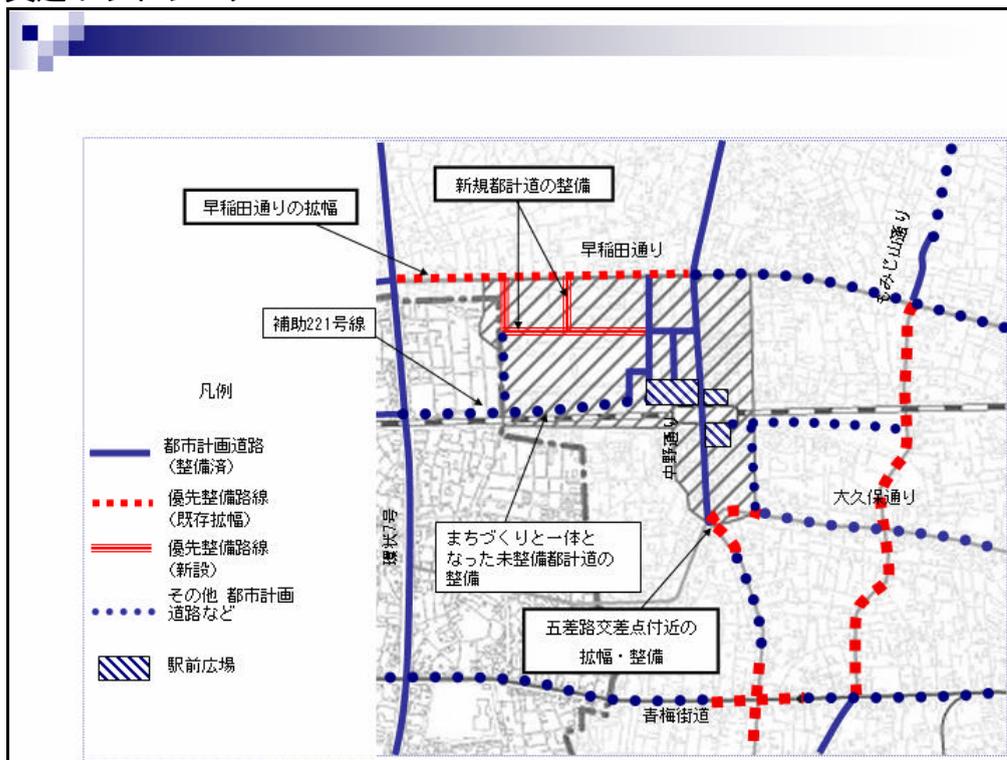
### **(1) 交通ネットワークと交通基盤施設**

中野駅周辺のまちづくりでは、公共交通を主体としたシステムを基本とする。このため、公共交通の基盤施設と、物流や広域的な交通ネットワーク確保の観点から必要な施設を整備していく。

#### **交通基盤整備**

- ・ 幹線道路として、区画街路 1 号、2 号（両者とも幅員 20m）を整備する。
- ・ 早稲田通り（補助 74 号線）は、環七交差点から中野通りまでを現在の幅員 15m から 20m に拡幅整備されることとなっている。  
中野駅南口五差路交差点付近は、道路拡幅による交差点改良整備が行われる予定である。
- ・ この他、周辺都市計画道路の整備により、駅周辺地域を含む広範囲での交通ネットワークを確立するために、早稲田通りの新井交差点から山手通りまでの区間、補助 221 号線、五差路以南の中野通りなどについても、拡幅整備の早期実現を関係方面に働きかける。
- ・ 中野駅南口地区付近において、大久保通りから千光前通りを経由してもみじ山通りに至る新たな道路整備により、南口地区付近の交通処理の円滑化を図る。
- ・ 地域内の道路整備により、駅周辺地域の交通処理と共に地区内環境の維持、改善に努める。

## 交通ネットワーク



### バス等の公共交通

- ・ 中野駅を改良し駅前広場を整備する。このため、JR 東日本や東京都等関係機関と協議、検討を行なう。
- ・ バスルート、停留所位置等は、まちづくり計画に基づき適正な路線、位置を設定する。
- ・ 利用自由度の高い新たな公共交通機関の導入に向けた検討を行う。

### 駐車施設及び自転車駐車場

- ・ 地区全体の自動車交通需要発生を抑制しながら、新たなまちづくりに対応する適正な駐車施設を、設置位置に配慮しながら、公民で役割分担しながら整備する。
- ・ 駅の南北に適切に自転車駐車場を再整備し放置自転車の排除を図ると共に、自転車通行空間の整備に努める。

### 荷さばきスペースの確保

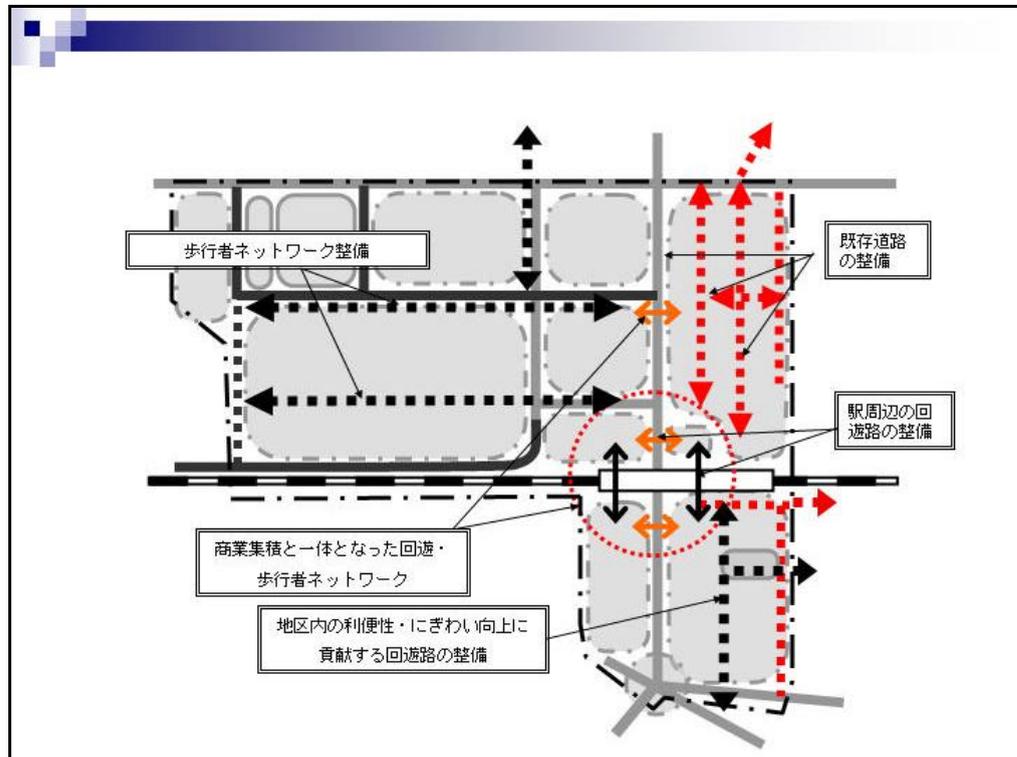
- ・ 中野通り、早稲田通りなどの沿道における、路上荷さばきによる交通渋滞を防ぐため、一定規模以上の商業施設などにおける荷さばき駐車施設の設置促進や、交通管理者との協議による路上荷さばきスペースの確保などを検討する。

## (2) 歩行者ネットワーク

- ・ 中野駅の南北空間を結ぶ歩行者動線の拡充、強化を図る。
- ・ 警大跡地その周辺と、サンモール・ブロードウェイ、中野駅南口とを結ぶ

回遊性のある歩行者ネットワークを構築する。また、各地区の中で、個別の事業手法によりネットワークとなる道路や通路、憩いの小空間などを確保する。

#### 歩行者ネットワーク



## 4 環境共生

駅周辺の持つ高度な都市システムと、大規模な土地利用転換によって生み出される新たなまちにおいては、環境や資源、エネルギー等の問題に対し、総合的に取り組む機会となる。この地区全体で環境保全型のまちづくりに取り組み、地球に優しい、エコシティの形成を図る。このため、都市緑地法や新たに制定された景観法の積極的な活用も視野に入れる。

### (1) 環境保全型のまちづくり

- ・ 都市の基幹となる公園や公共施設などの緑化を推進し、快適でみどり豊かなまちを実現する。また、緑地や緑道で結ばれた、公園と空地からなる一団の都市の広場を創りだす。
- ・ 緑陰が形成され、潤いや安らぎ、豊かさが感じられる道路整備を進め、みどりの連続した空間を形成する。また、敷地内の緑化を進めるとともに、建築物の屋上などを活用した緑化を推進する。
- ・ 雨水や太陽光などの自然エネルギーの活用を図る。

- ・ 資源・エネルギーの有効活用を図るため、資源リサイクルや建物の省エネルギーを推進し、環境に配慮した整備を誘導する。
- ・ 中野駅の改良、駅前広場の整備などにより公共交通機関の利便性を向上させ、既存バス路線の変更やコミュニティバス等の運行を促進し、自動車交通の抑制を図る。
- ・ 大気汚染などの環境汚染や生活公害を防ぐとともに環境問題に適切に対応し、健康で快適に暮らせるまちづくりを推進する。

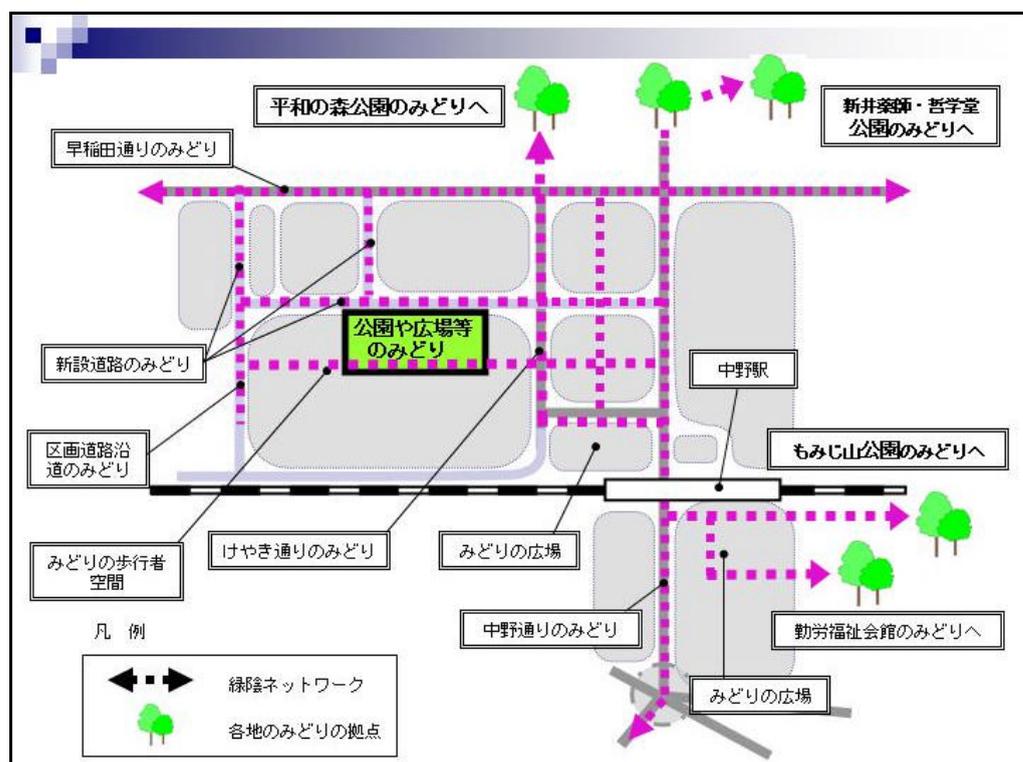
### (2) 景観のすぐれたまちづくり

- ・ 景観法の諸制度の活用等良好な景観形成に努め、調和の取れた都市景観を創出する。
- ・ 電線類の地下化や壁面線の指定、統一感のある色彩や緑化計画などを通じて街並みの美しさを創りだす。

### (3) みどりのネットワークを形成するまちづくり

- ・ 中野駅周辺のまちに新たに設けられる公園や広場、歩行者空間などのみどりは、中野のまち全体のみどりのネットワークの中心として整備する予定である。みどりのネットワークは、中野通りなどのみどりにより、平和の森公園やもみじ山公園、新井薬師公園、哲学堂公園など、周辺の大きなみどりへとつながり、みどりのネットワークが構成されることにより、中野のまちの良好な環境と優れた景観を確保する。

#### みどりのネットワーク



## 5 公共公益施設の整備

警察大学校等移転跡地のまちづくりでは、郵便局、銀行、交番等の公益施設の適切な配置を関係者の間で協議する。

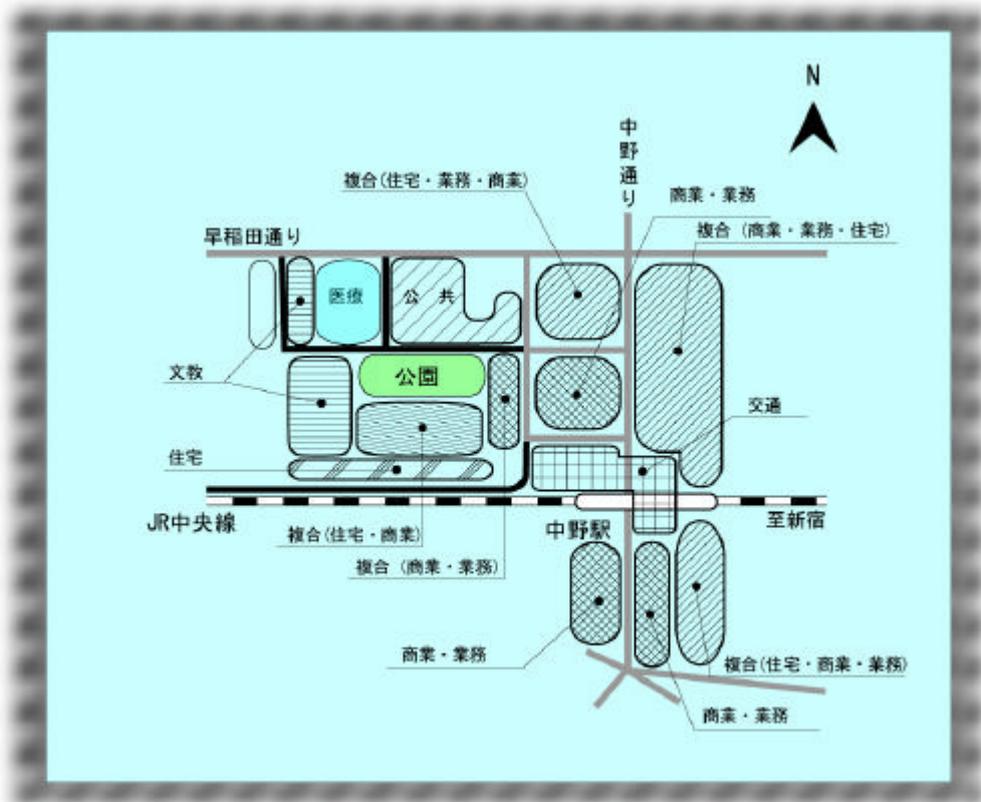
## 第5章 地区別まちづくり計画

### 1 全体の土地利用

中野駅周辺のまちは、中野駅を核に中野通り沿いを中心とした業務・商業機能を軸としながら、周辺への都市機能の拡大、警察大学校等移転跡地の計画的な土地利用転換、中野駅からもみじ山文化の森などに至る文化交流的なまちの広がりなどが、主な骨格となる。これらを踏まえ、中野駅周辺全体の将来の土地利用を下図の通り計画する。

各地区は緊急度や成熟度に応じて個別にまちづくりを進めるが、各地区相互に道路やみどり、歩行者動線等によって来街者の流れが確保され、各地区に暮らし、働き、学ぶ人々の交流や有機的な結びつきにより、中野の顔としてまち全体が輝く。

駅周辺将来土地利用図



## 2 警察大学校等移転跡地・その周辺地区

本地区の土地は多くが国有地であり、国による警察大学校等移転跡地の処分に伴って土地を取得した者が、本計画に基づいてまちづくりを具体化する予定である。都市機能が適切に配置され、みどりと防災機能を備えた新たな地区として生まれ変わることを本地区のまちづくりの目標とする。

### (1) まちづくり方針

#### 【警察大学校等移転跡地エリア】

##### 土地利用の目標

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

##### 導入施設・機能

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

- a. 業務・商業・住宅等の施設を導入し、それらの機能が融合したエリアとする。
- b. 産学連携の拠点となるような機能を持った大学等を誘致する。
- c. 住民及び来街者の利用及び地域の防災機能を確保するよう、公園及びオープンスペース等を適切に配置する。
- d. 区役所、中学校、税務署などの公共施設等を適切に配置する。
- e. 地域医療及び防災機能の一端を担う警察病院を立地させる。

##### 土地利用

現在は、警察大学校等跡地は移転に伴う未利用地であり、早稲田通りに隣接する近隣商業地域(建ぺい率 80% / 容積率 400%)以外大部分が第 1 種中高層住居専用地域(建ぺい率 60% / 容積率 200%)となっている。

将来計画としては、高度利用を図りながら周辺市街地と連携したにぎわいと活力ある市街地形成を図るため、用途地域等の変更を予定する。

また、土地の高度利用によって、ゆとりある公園及びオープンスペースを確保するとともに、大学の立地する場所は適切な用途地域等に見直す。さらに、中学校や体育館を含むブロックは、公共施設の配置に併せ用途地域等の

見直しを行なう。病院は適切に配置することとしている（平成 20 年 3 月開院予定）。

### 【区役所・サンプラザエリア】

#### 土地利用の目標

本エリアは、中野駅に近接し、新たに整備される北口広場の正面に位置するとともに、今後、にぎわいをもたらす土地利用が図られる警察大学校等移転跡地への入り口ともなる地区である。すなわち、中野駅周辺のまちは、このエリアを中心として人々が集まることから、現在の知名度を生かし、中野を代表する商業・業務施設の導入を図り、「新たな中野の顔」となる拠点としての再整備をめざす。

#### 導入施設・機能

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

#### 土地利用

現在は、区庁舎・サンプラザが立地しているが、サンプラザの運営主体の転換（民営化）に伴い、将来の再整備計画が見込まれている。中野駅に近接した立地条件を生かし、今後導入すべき新たな都市機能を備えた交流とにぎわいの中心として、引き続き土地の高度利用を図る。

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

### 【囲町エリア】

#### 土地利用の目標

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

#### 導入施設・機能

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

### 【中野四丁目西エリア】

#### 土地利用の目標

本エリアは、高度利用による再開発を行っている隣接地区と同様に、商業・業務・住宅地として、駅至近の立地を生かした土地の高度利用をめざす。

#### 導入施設

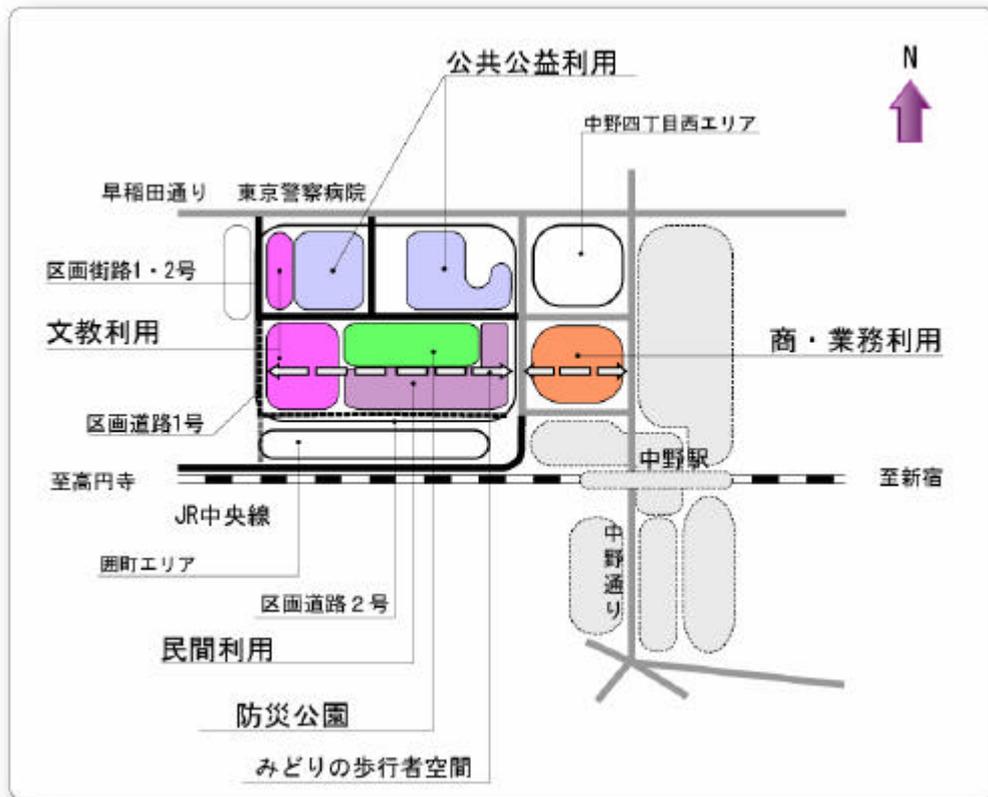
土地の高度利用によって、環境の改善を図りながら商業・業務・住宅施設を導入する。

## (2) まちづくり計画

本地区は、中野駅に近接した好条件を活かし、文教施設、官公庁施設、医療施設、公園、道路等の公共施設、業務・商業等の機能を適切に配置し、合理的かつ健全な土地利用が行なわれ都市機能が集積された地区とする。また、地域の防災拠点やみどりの拠点になる公園に連続して良好なオープンスペースを確保すると共に、可能な限りみどりを保全して快適な環境を創出する。

この目的の達成のために、警察大学校等移転跡地は、公共と民間によって新たな土地利用に転換される。跡地に隣接する中央中学校・中野体育館と区庁舎の立地する区域は、跡地と一体をなすブロックとして施設の再配置が行われる。また、現庁舎用地は中野駅前にふさわしい土地利用に転換される。

まちづくり概念図



## 【土地利用計画（導入施設・機能）】

本地区に導入を想定する施設は以下の通りである。

	種別	名称	想定主体	位置	備考
1	基盤利用	都市計画道路(早稲田通り)	東京都	警大等跡地内外	
		都市計画道路(中区街1・2号)	民間・公共	警大等跡地内外	整備後区に帰属
		区画道路1・2号			
		みどりの歩行者空間			
		防災公園	民間・公共		整備後区に帰属
2	民間利用	住宅	民間	警大等跡地内外	
		商業・業務施設			
		公開空地等オープンスペース			
3	公共公益利用	区庁舎(防災センター、清掃事務所・車庫含む)	公共	警大等跡地及び現中央中学校付近	
		統合新中学校	公共		
		中野体育館	公共		
		警視庁用地	公共	警大等跡地	
		東京警察病院	財団法人	警大等跡地	
		中野税務署	公共	現在地近傍	
4	文教利用	大学等	学校法人	警大等跡地	
		公開空地等オープンスペース	学校法人		
5	商業・業務利用	商業・業務施設	民間	現区庁舎付近	

### 基盤利用

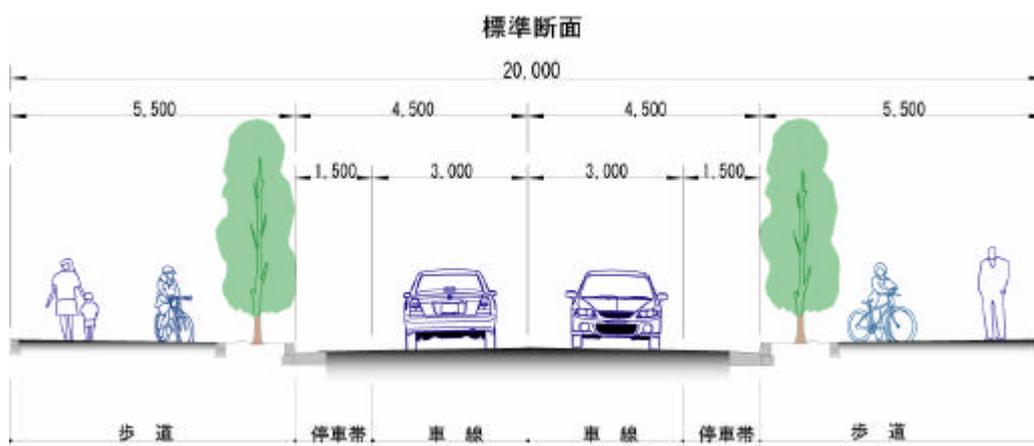
#### 都市計画道路（早稲田通り）

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

#### 都市計画道路（中区街1・2号）

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

### 区画街路 1・2号の構成



### 区画街路 1・2号のイメージ

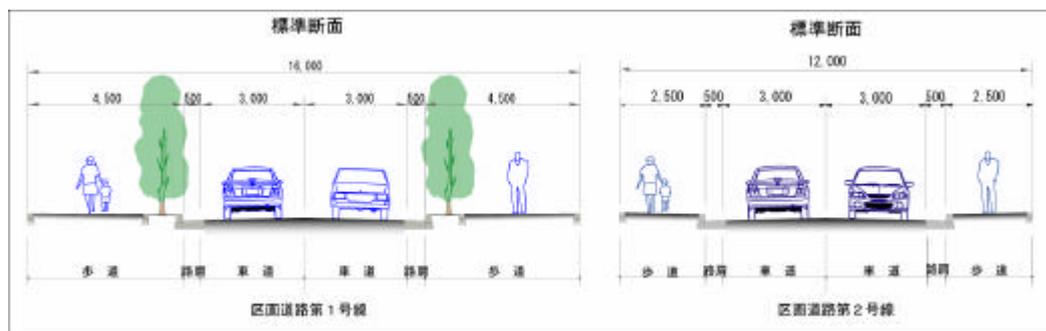


### 区画道路 1・2号

跡地の西、南に予定する区画道路 1号、2号は、下図の幅員構成を標準とし、歩道は可能な限り緑陰の豊かなものとする。また、電線類の地下化を図り、景

観の優れた道路を構成させ、ユニバーサルデザインにより安心して歩行できる道路をつくる。同時に、歩・車道の透水性や保水性舗装等を検討し、都市の微気候の改善や自然の循環を促進する。

### 区画道路 1・2号の構成



### 区画道路 2号のイメージ



### みどりの歩行者空間

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

### 防災公園

跡地には、広域避難場所の中心になる防災公園を配置する。公園は民間施設の公開空地等と一体になり、より広いオープンスペースを構成する。オープン

スペースは、地区内の緑道や街路のみどりをつなぎ、跡地周辺の区域にあるみどりとネットワークを形成する。

防災公園では、最も重要な機能として安全な避難地の中核としての役割があるが、さらに避難者の一時的な滞在に必要な仮設トイレ設置スペースや防火水槽、情報伝達設備、防災井戸などの施設を設けていく。

また、公園は、日常的には来街者や地域の人々の憩いと交流の場所であり、みどりに触れられる重要な場所でもある。中野駅周辺における、出会いと交流と文化が生まれる場所として、公園と、一体になったオープンスペースとを有効に機能させる。

### みどりの歩行者空間と一体となった防災公園のイメージ



#### 広域避難場所の機能

- ・ 中野区役所一帯の広域避難場所機能を、引き続き確保する。  
その中心は新たに整備する防災公園とし、学校のグラウンドや大学のキャンパス等のオープンスペース、災害時に遮断・転用ができる道路・駐車場、民間開発によって生み出された公開空地等やオープンスペースなどで一団の空間を構成する。これらの空間は、耐火建築物や樹木の適切な配置により、震災時の市街地火災による輻射熱や熱気流からの安全性を高める。また、警察大学校等移転跡地部分以外の広域避難場所指定区域内でも、建築物の構造や配置を適切に誘導しオープンスペースを確保していく。

- ・ 避難圏域と避難人口  
広域避難場所の指定は、5年ごとに東京都によって内容が見直されるが、本計画においては、現在の避難想定人口9.7万人を基本に、警察大学校等移転跡地の開発に伴う人口の増加を見込んだ有効面積を確保する想定である。

### 民間利用

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

### 住宅

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

### 商業・業務

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

### 公開空地等オープンスペース

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

### 公共公益利用

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

### 区庁舎（防災センター、清掃事務所・車庫を含む）

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

既存庁舎の移転跡地は、駅前にふさわしい商業・業務機能を集積させ、合理的な土地利用を図る。

### 統合新中学校

区立小中学校再編計画（案）に基づき、中央中学校と第9中学校の統合新校の建設を本区域内に想定する。

### 中野体育館

エリア内での建て替えを想定する。

### 警視庁用地

野方警察署南側に警視庁用地を想定する。

#### **東京警察病院**

財団法人自警会により、平成20年3月(予定)に他の施設計画に先立って開院する予定である。敷地面積は2ha、延べ床面積約41,150㎡で、病床数約430床、外来診療科目19科目が予定される。警察病院は、災害時の医療拠点の役割を果たし、大規模災害時には臨時病床についても予定されている。

#### **中野税務署**

現在地又は近傍での建替えを想定する。

### **文教利用**

#### **大学等教育・研究機関**

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

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

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

従って、区は複数校の大学等教育・研究機関の立地を図るものである。

#### **公開空地等オープンスペース**

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

### **(3) まちづくりの手法**

警察大学校等移転跡地とその周辺地区のまちづくりを実現するために、都市計画法に定める地区計画(再開発等促進区)を決定し、法的に実効性を確保する。また、地区全体で環境と共生し、安心な地区を形成するために必要な制度の運用や調整を行う仕組みを整備する。

#### **都市計画による「まちづくり計画」の実現**

##### **地区計画(再開発等促進区)の方針の決定**

地区計画では、地区の名称、位置、面積の基本的事項を定める。また当該地区の「地区計画の目標」を定め、地区の整備の姿を明らかにする。さらに、「公

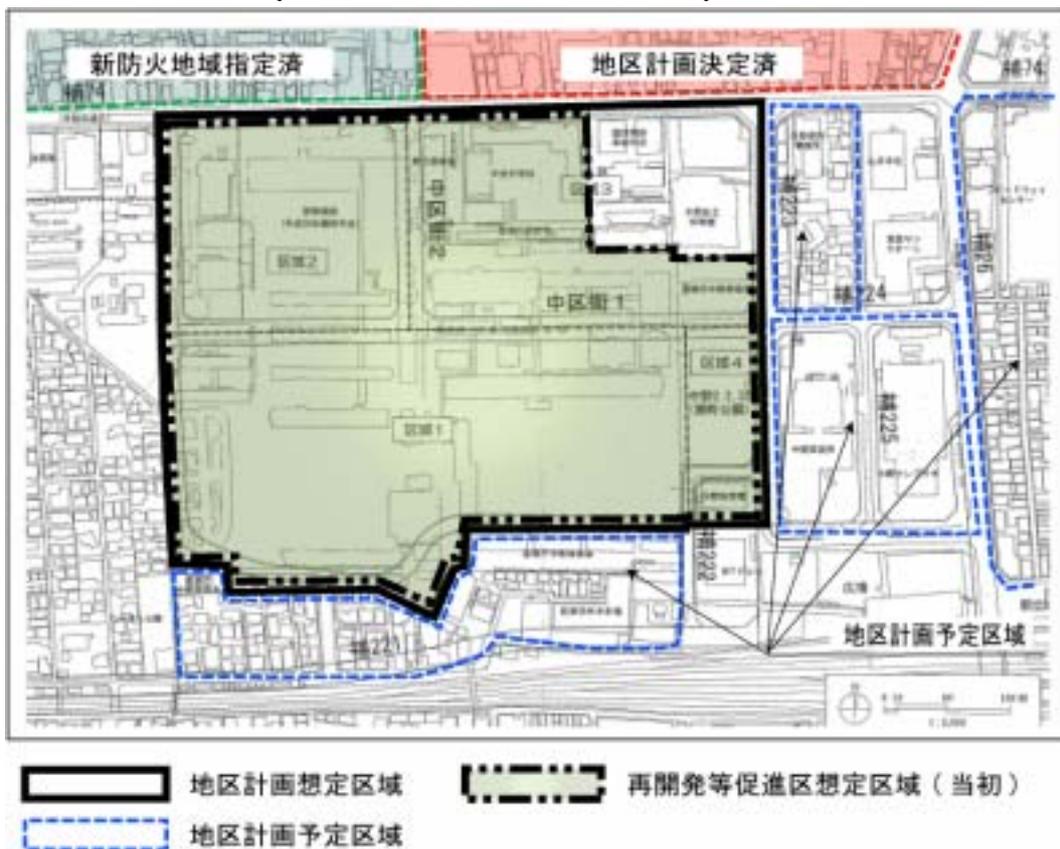
共施設等の整備に関する方針」や「建築物等の整備に関する方針」を明示した「区域の整備、開発及び保全に関する方針」(地区計画の方針)を定め、まちづくり計画の実効性を高める。

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

### 地区整備計画の決定

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

地区計画想定区域(地区計画及び再開発等促進区)



## 区条例の制定

建築条例を定め、地区計画に定めた建築物等に関する制限の実効性を確保する。

### 民間活力の活用によるまちづくり

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

### 優れた景観の形成

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

本地区内の都市計画道路は、中野駅周辺のまちにおける景観の主要な軸となるものであることから、沿道における壁面線の指定、建築物の意匠の調和及び広告物などの規制などにより、中野の顔にふさわしい、落ち着きと安らぎのある美しいまちなみを形成する。また、駅前広場の周辺についても、同様の考え方により、駅前にふさわしい、優れた景観を確保する。

跡地内に確保されるみどりの歩行者空間を中心に、みどり豊かな景観を創出する。

## 環境共生

### 資源の循環

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

### 自然エネルギーの活用

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

### みどりの保全と創出

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

## 防犯環境設計への取り組み

事故や犯罪を未然に防ぐ観点から、外部からの見通しを確保する。また、照明設備の適切な配置などによって夜間の安全性を高める。

建築物の敷地は開放性を確保し、建物の設計や設備を工夫することによって、住戸、施設への侵入を防ぎ犯罪を抑止する。

エリア内では、住民等の共同によって地域ぐるみの防犯活動に取り組めるようコミュニティの形成を支援する。

### 3 サンモール・ブロードウェイ地区

本地区は、商業・業務・住宅ストックの更新や再生を通じてまちづくりを進め、活力と魅力を持った商業・業務地区と住環境との調和が図られた地区となる。今後、下記の内容をもとに地域の中や関係者などにより検討を深め、検討状況に応じて土地利用計画や事業手法など、具体的な計画をとりまとめるものとする。

#### (1) まちづくり方針

##### 【サンモール・ブロードウェイエリア】

###### 土地利用の目標

本エリアは、中野駅北口における最大規模の商業地区であり、個性と魅力を持った活力ある商業、業務地区として、また、都市型集合住宅としての再生を目指す。

###### 導入施設・機能

業務・商業・住宅施設を、土地の高度利用を図りながら再生するとともに、駅及び駅南北の回遊性や警大跡地との東西方向の回遊性を高める。

##### 【中野五丁目西エリア】

###### 土地利用の目標

本エリアは、サンモール・ブロードウェイ地区の東側に隣接した住居と商業が混在した地区であり、回遊性の促進や魅力ある商業空間を確保しながら、住・商の調和のとれたまちづくりを目指す。また、中野駅至近の区域については、一定の高度利用も視野に入れる。

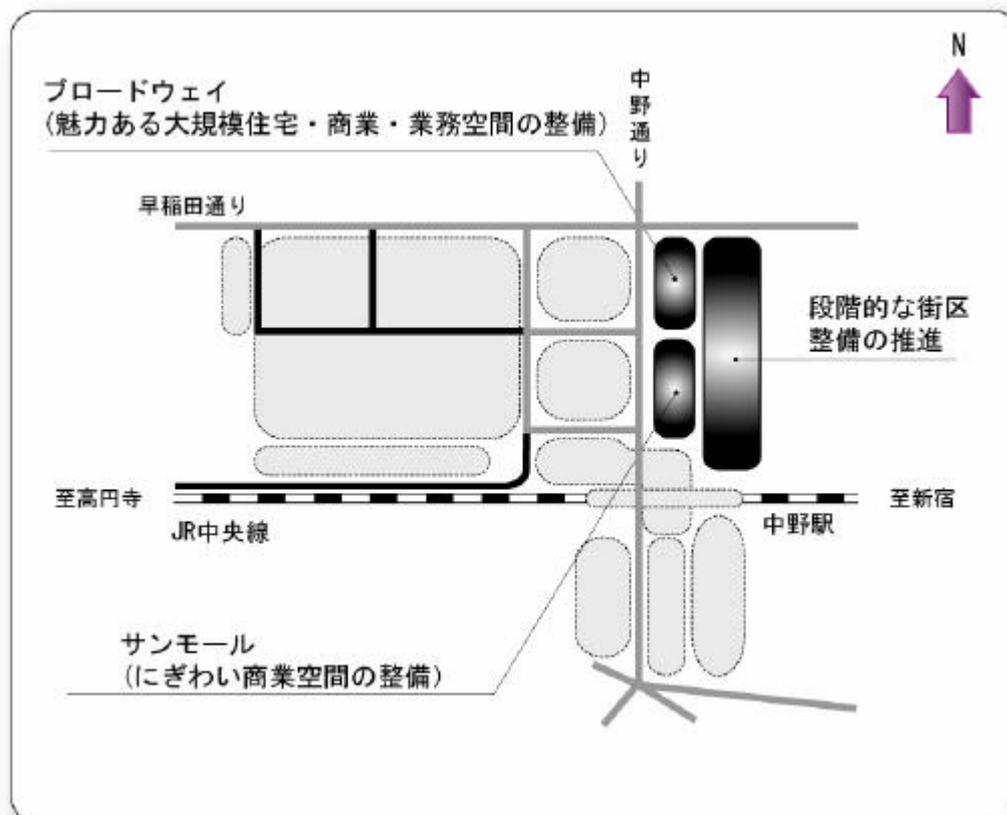
###### 導入施設・機能

道路などの都市基盤整備と連携し、防災性に考慮した住・商地区として改善を図る。

#### (2) まちづくり計画

本地区のまちづくりでは、地域の自主的な取り組みが重要である。居住者や事業者等と区とで検討を深め、その後具体的な計画を策定して整備に入るものとする。

## まちづくり概念図



### (3) まちづくりの手法

サンモール・ブロードウェイエリアは、地区計画によるまちづくりを想定し、適切な事業手法を検討していく。

また、中野五丁目エリアでは、細街路や行き止まり道路、狭小敷地などにより個別の建替え等が困難なことから、合理的な土地利用や良好な街並みの形成が進まないことが想定されるため、街区再編まちづくり制度の活用などによって、街区の更新を図りつつ、このエリアの課題である荷さばきスペースの確保や狭隘な道路の拡幅などにより、街並みを再生させる。

なお、荷さばきスペースの不足については、周辺道路の交通渋滞発生の原因ともなっていることから、早急に解決すべき課題として、関係方面と調整を行いながら、対応する必要がある。

## 4 中野駅地区

本地区は、中野駅周辺地域の中心として、十分な交通キャパシティを備え、駅周辺の文化・商業施設等への集客の魅力を備える。

### (1) 中野駅地区の現状と課題

#### 中野駅

中野駅は、JR 中央線の主要な駅として機能し、始発・終着電車も数多く設定され、東京メトロ東西線も乗り入れて一部電車は JR と相互直通運転実施していることなどにより、駅の規模もプラットホーム 4 面と 2 本の連絡通路、電車留置線などを備え、隣接の他の駅の規模を大きく上回っている。しかし、駅構内の改良が遅れており、特に改札口付近の空間が十分に確保されていないことから、朝夕やサンプラザの催事終了時には大混雑となる。また、複々線となっている中央線は緩行線・快速線がそれぞれ別個に運転されているため、乗り換えに際しては 2 本の連絡通路を使用せざるを得ず、しかも同一方向電車の発着ホームが複数にわたるため、特に駅中央部の連絡通路が終日、混雑する。また、改札口付近の段差の存在、プラットホームへ至るエレベーターの未設置など、バリアフリー対策が不十分である。これらのことから、中野のまちへの玄関口としての、抜本的な改良が必要である。

#### 駅舎周辺空間

中野駅に至る交通手段は徒歩と二輪車の合計が 8 割以上となっており、朝夕を中心に駅周辺の横断歩道や歩道などが混雑する。特に、中央線ガード下北側の中野通りの横断歩道は、歩行者と自動車の交錯が著しい。また、中央線ガード南側の横断歩道については、接続する中野三丁目側の歩道の幅員が極めて狭いことから、信号待ちの歩行者が他の歩行者の通行を妨げている状況となっている。これらについて、改善が必要である。

また、中野駅を南北に横断する歩行者動線についても、駅付近では中野通り両側のガード下の歩道のみであり、駅がまちを南北に分断する構造となっているところから、有効な歩行者動線の確保が必要である

#### 駅前広場

北口駅前広場においては、狭い広場内に設けられた 3 箇所のバス乗り場で 1 日約 900 便のバスの発着を処理しており、中野通りの渋滞を引き起こす要因の一つとなっている。また、広場内の歩車分離が機能的にされていないことから、多数の歩行者の動線と広場を周回する自動車の動線が交錯し、歩行者の多い朝夕や土・日曜日昼間は危険な状況になっていることから、早急な改善が必要である。

南口駅前広場については、北口駅前広場に比べて一定の広さは確保されているが、バス乗り場とタクシー乗り場への自動車動線が錯綜しており、バスの乗降が路上で行われることもしばしばある。バス利用者の安全確保の観点

から、タクシープールの確保などの対策が必要である。

## (2) 整備方針

### 整備の目標

現在の飽和状態の駅及び駅前広場の改善を行い、公共交通機関の利便性や歩行者の東西・南北方向の回遊性の確保を目指し、中野の顔としての魅力ある駅及びその周辺空間を形成する。

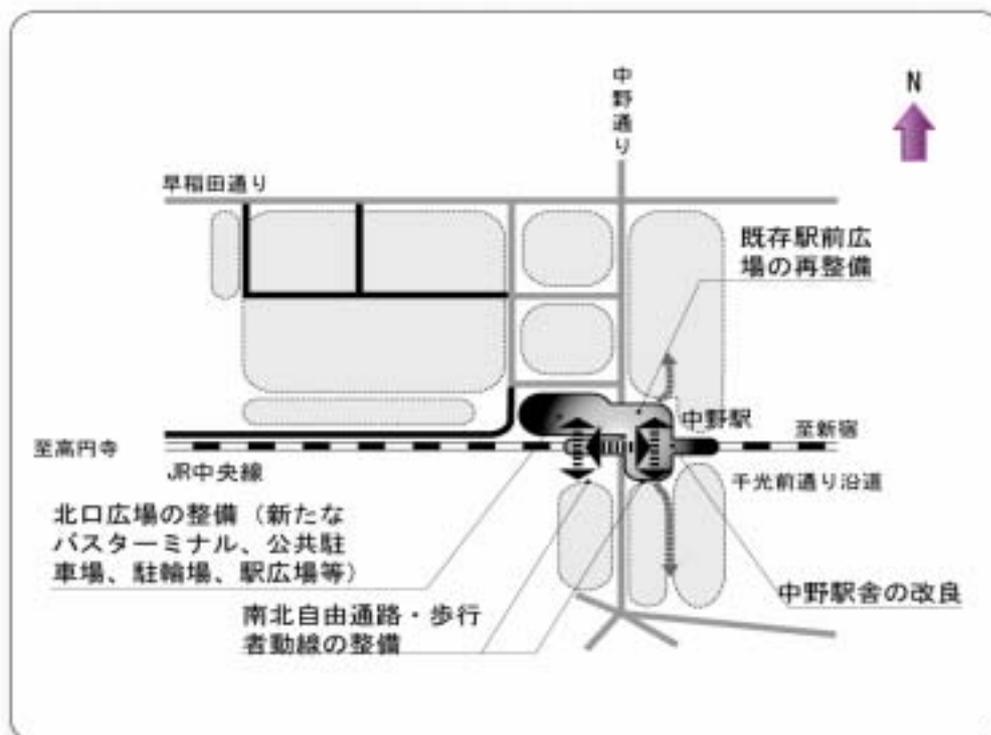
また、区役所・サンプラザの南側に広がる駅前広場予定地に新たな北口広場を整備する。これにより、現在の北口広場の混雑状況を改善するとともに、もみじ山文化の森から連なるみどりのネットワークの中継点としても整備し、警大跡地、中野通り等との連続によって、平和の森公園や新井薬師、哲学堂公園等とのネットワークの形成を図る。

### 導入施設・機能

駅舎の建替えにあわせて、駅の東西・南北を結ぶ新たな歩行者ネットワーク動線の確保や、立体的な駅前広場の整備により、公共交通や駐車、駐輪などの交通基盤施設を確保し、地上部にはみどり豊かな広場を設ける。

## (3) 整備計画

警察大学校等移転跡地やサンモール・ブロードウェイ、中野駅を中心に東西南北への連絡や広がり確保し、併せて魅力ある駅舎をつくる。また、交通結節機能を更新・強化し、中野駅を中心として各地への交通手段を整える。まちづくり概念図



## 【土地利用計画（導入施設、機能）】

### 中野駅駅舎

中野駅は周辺のまちづくりの進捗状況を見はかり、再整備を行う。整備にあたっては、駅の北口と南口との連絡が図れる方策を検討する。

### 歩行者動線

駅舎と一体化した歩行者通路等を整備し、北口の新旧広場と南口とを結ぶ歩行者動線を確保する。

### 北口駅前広場（既存広場）

既存の北口駅前広場は、駅構内から連続する歩行者優先の広場として再整備し、景観に配慮した、潤いのある空間を目指す。

### 北口駅前広場（区役所・サンプラザ前）

区役所・サンプラザ前に計画されている新たな駅前広場については、周辺のまちづくりとの調和の中で利用を再検討し、既存の北口駅前広場のバス乗降場を、新たな駅前広場に集約するものとする。また、中野通りのサンプラザ横や中央線ガード下、南口駅前広場のバス乗降場についても、利用状況などを勘案しながら、一部を新たな駅前広場に集約するものとする。なお、この広場につきも、景観に配慮した、潤いのある空間を目指す。

### 南口駅前広場

駅舎や中野二丁目地区整備などの周辺整備にあわせた再整備により、バス乗降場、歩行者空間とタクシープールなどがより機能的に配置された駅前広場に改良するものとする。

### 駐車場・自転車駐車場

周辺の整備状況と調和させながら、駐車場・自転車駐車場を適切に整備するものとする。

## （４）まちづくりの手法

本地区は、既に都市計画の決定や現に公共交通に供している土地によって構成されている。機能更新や拡充にあたっては、事業者や公共が連携してまちづくりを進める必要があり、関係者間で適切な制度の運用、具体的な事業手法などを検討して行く。

従って、まちづくり計画と連動する長期的な手法と共に、早急に改善が求められる短期的な手法の両面から整備の具体化を図る。

### 短期的な整備

#### ・ バリアフリー化

駅及び駅周辺の施設について重点的にバリアフリー化を図る。特に新たな医療施設の開設等の環境も考慮し、歩行者環境の整備を最重点とする。

#### ・ 駅コンコース、北口広場の暫定整備

駅前の人溜りや安全性を改善するため、コンコースや北口広場などの安全対策を行なう。

### 長期的な整備

- ・ 駅舎の改良
- ・ 歩行者動線の整備
- ・ 南北駅前広場・新北口広場の整備

これらの整備は、今後関係機関等との協議を続け、中野駅周辺のまちづくりにあわせて最適な手法と時期を検討していく。

## 5 中野駅南口地区

本地区は、全体としては商業業務を中心としながら、都市基盤や住居系用途の更新改善を通じて、魅力ある商業・業務地区と良好な生活環境を併せ持った地区となる。

### (1) まちづくり方針

#### 【中野二丁目エリア】

##### 土地利用の目標

適正かつ合理的な土地の高度利用及び公共施設の整備を図ることにより、中野駅に直結した活力ある業務・商業地区の形成を目指すとともに、居住機能の充実を目指す。また、みどりのネットワークにおける拠点の一つとしての整備も図る。街区内部の歩行者回遊動線の強化、街区の整備などにより、五差路周辺から先までのびるにぎわい空間の起点とする。

##### 導入施設・機能

- a. 公社住宅周辺地域は、老朽化した公社中野住宅等の建替え更新を含め、新たな道路ネットワークと、みどりのネットワークの拠点の一つとしてのオープンスペースを確保し、住宅、商業業務機能を持った複合施設を導入する。
- b. 中野通り沿道地域は、商業、業務機能の向上を図る。

##### 土地利用

- a. 公社住宅周辺地域の将来計画としては、駅前市街地として一定の高度利用を図る。また、隣接する住宅地と合わせて良好な住環境としながらゾーニングを明確にし、それぞれに適正な土地利用を図る。
- b. 中野通り沿道は、回遊性を持ち、賑わいのある軸として楽しい歩行者空間を演出し、まちの活力を高める。

## 【中野三丁目エリア】

### 土地利用の目標

商業・業務、住宅等の複合的な土地利用をふまえ、中野通り沿道の活性化、駅付近の街区整備、街区内部には個性ある店舗や住宅が混在し歩いて楽しい魅力あるまちの形成を図る、などにより、駅に直結した更に活力ある地区を目指す。

### 導入施設・機能

現在の土地利用を維持しつつ、住宅・商業・業務環境の改善を図る。

### 土地利用

駅南北の回遊性を考慮し、賑わいのある軸として楽しい歩行者空間を演出し、街の核となる商業業務地区とする。

## 【五差路エリア】

### 土地利用の目標

変則交差点を中心としたエリアであり、交通渋滞を解消するための交差点改良を中心とする商業、業務、住宅地区としての再生を目指す

### 導入施設・機能

都市計画道路における交差点の改良、沿道建築物の共同化等を行う。

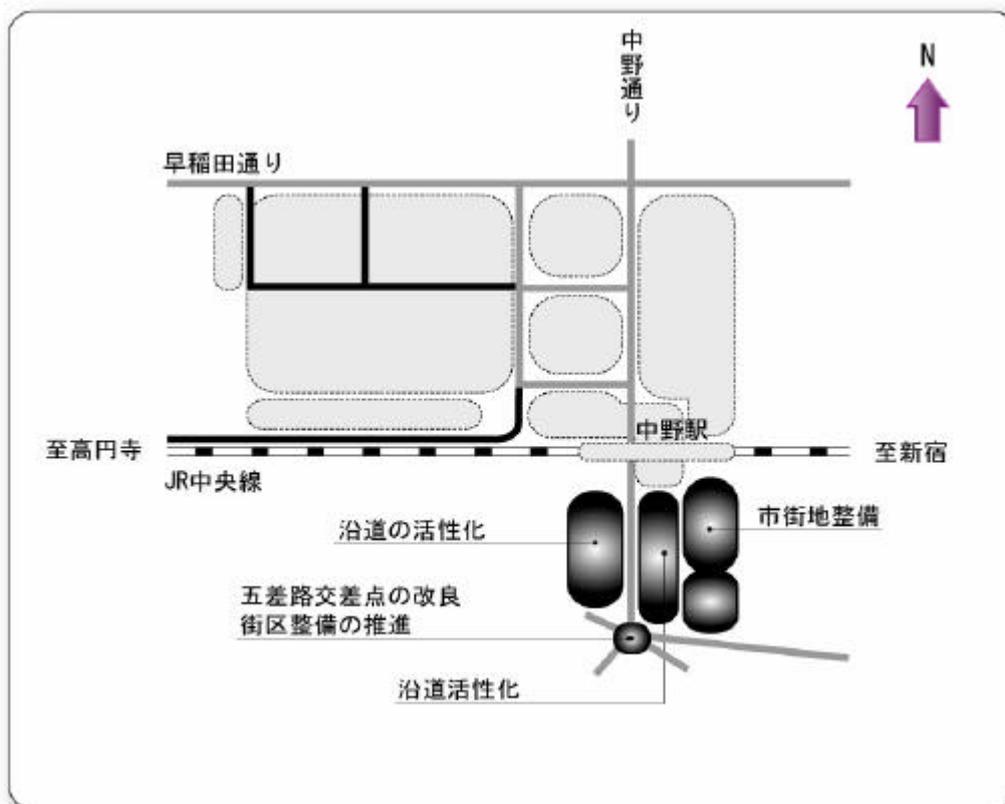
### 土地利用

交差点の改良を期に沿道建築物の共同化事業等による土地の高度利用を推進する。

## (2) まちづくり計画

中野駅南口地区では、中野駅南口広場を中心とした交通結節機能を高めるとともに、商業・業務・文化施設の整備を図り、特色を十分発揮する既存の商店街と連携しながら、にぎわいの心としての機能を高める。また、起伏ある地形を生かした個性的な都市空間形成を図るとともに、南口広場周辺のにぎわいが千光前通り沿道からもみじやま文化の森まで広がることにより、JR 中野電車区の将来のまちづくりの可能性ともあいまって、魅力あるまちなみの形成を図る。

## まちづくり概要図



### 【土地利用計画（導入施設、機能）】

#### 中野二丁目エリア

まとまった単位での街区整備の段階的な推進、老朽化した住宅団地の建替え更新、および新たな道路ネットワークの確保、ファミリーロードを中心とした歩行者回遊動線の強化などにより、中野二丁目エリアの一体的なまちづくりを進める。このことにより、千光前通り沿道市街地の新たな整備の機運となることを期待する。また、中野通り沿道市街地についても、来街者・居住者の増加による波及を期待する。これらにより、中野駅南口が中野区南部の顔としての機能を十分果たす。また、みどりのネットワークの拠点としてのオープンスペースを確保する。更に、中野駅・南口広場と十分な機能連携を図る。

## 中野二丁目で生み出される広場（千光前通り付近）のイメージ



### 中野三丁目エリア

中野通り沿道の街区整備を進めるとともに、街区内側の小粋な小路などの形成、特色のある店舗の配置、質の高い住宅の確保などを図る。

### 五差路エリア

中野通り、大久保通りの交叉する五差路の線形の再検討を行い、安全な道路交通環境を整える。この整備に併せ、沿道建築物の共同化建替等による街区整備、公共施設整備を促進する。

## (3) まちづくりの手法

- ・ 既にまちづくりの気運が高まっているエリアについては、駅前にふさわしい健全な土地利用を図るため地区計画等を定め、周辺との調和を図りながら市街地再開発事業等を推進する。
- ・ 五差路エリアは、道路基盤の整備を面開発と併せて推進し、早期の改良を図ることにより、中野通り沿道に連なる商業・業務集積の機能強化を図る。

## 第6章 まちづくりの推進

### 1 まちづくりの推進方針

中野駅周辺のまちづくりの推進にあたっては、以下の項目により、公平性・透明性の高いまちづくりをめざす。

#### 区民参加のまちづくり

- ・ 区民と区との議論、検討の場の確保
- ・ 各地区でまちづくり勉強会などの実施
- ・ 区民や企業によるまちづくり組織（TMO）設立の検討

#### 公開によるまちづくり

- ・ 情報や検討会等の公開により、議論や計画策定の公平性、透明性を確保

#### 速やかな事業着手

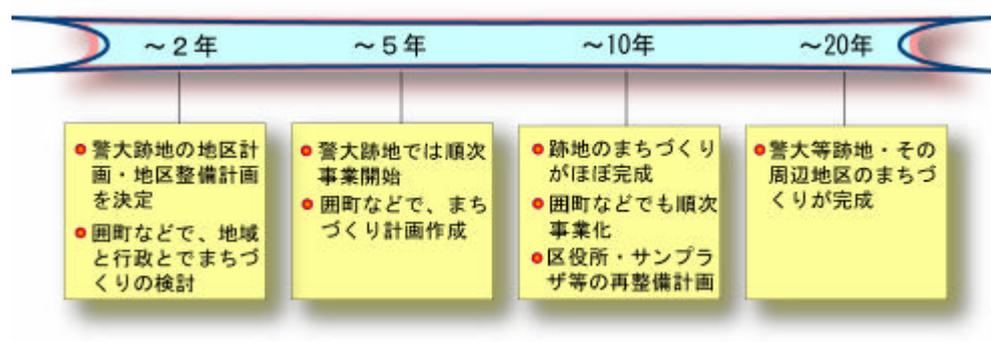
- ・ できるところから速やかに事業着手を図り、区民のまちの利用を早期に実現するとともに、中野区全体への貢献を図る

#### 住民、民間、行政の役割

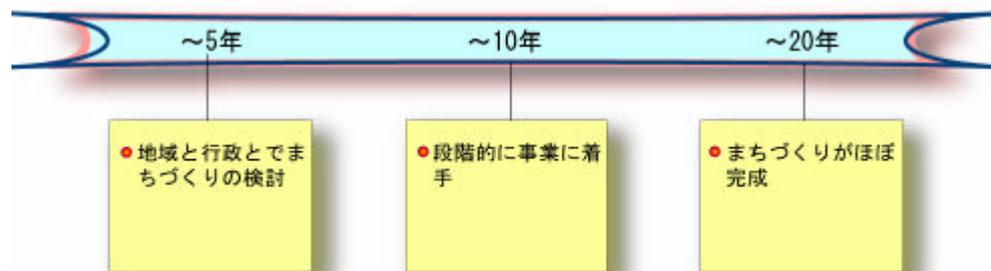
- ・ まちづくりを進めるにあたっては、住民、民間、行政がそれぞれの役割に応じて、主体的に関与していくことが重要である。住民は計画策定及び実施への参画、民間は民間活力やノウハウの提供、行政は全体計画のコントロールを担う

## 2 まちづくりの進め方

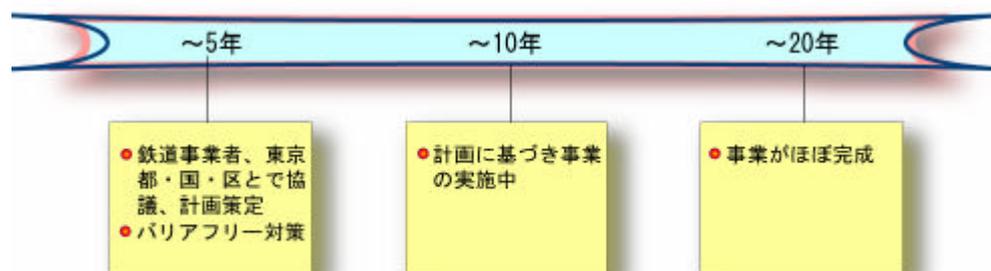
中野駅周辺のまちづくりは、概ねの以下のようなスケジュールを想定している。  
【警察大学校等移転跡地・その周辺地区】



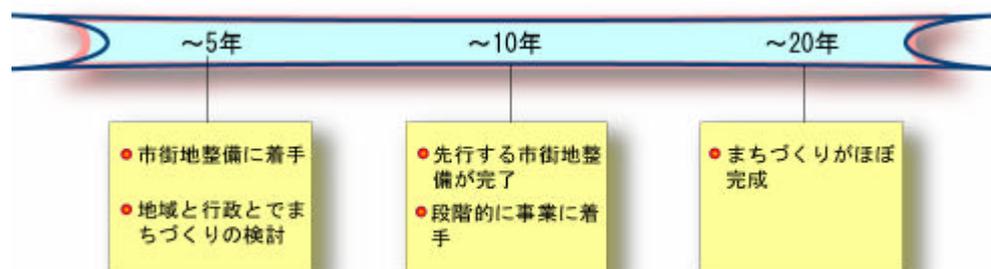
【サンモール・ブロードウェイ地区】



【中野駅地区】



【中野駅南口地区】



中野駅周辺まちづくり計画

～にぎわいと環境の調和するまち～

平成 17 年(2005 年)5 月

中野区 都市整備部 中野駅周辺整備分野 警察大学校等跡地整備担当

〒164-8501 東京都中野区中野4 - 8 - 1

電話: 03-3228-8980 ファックス: 03-3228-5670