
中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007

平成19年3月

中野区拠点まちづくり推進室

目 次

1. ガイドラインとは	
(1)ガイドラインの目的と役割	1
(2)ガイドラインの対象区域	2
2. 中野駅周辺の将来像	
(1)まちづくりの基本目標	3
1) 基本目標1 中野の地域経済やまちの活性化の起爆剤	3
2) 基本目標2 まちの個性の発揮と求心力、集客力の向上	3
3) 基本目標3 働き・楽しみ・住みたくなるまちの実現	3
4) 基本目標4 防災性能が高く環境と調和するまちの実現	3
(2)めざすまちのコンセプト	4
1) 多様な機能がつながり、個性を発揮するにぎわいの心	4
2) 新たな交流が生まれ創造性のふくらむまち	4
3) 産業創造と人々の活力がみなぎるまち	4
4) 安全で人に優しく地球に優しいまち	4
3. まちづくりの基本方針	
(1)活力に満ちたまち	5
1) 「にぎわいの心」の育成	5
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	5
3) 集客性を高める商業基盤施設や文化・娯楽施設等	6
(2)安全で安心なまちの形成	7
1) まちの安全	7
2) まちの安心	9
(3)交通ネットワークと交通基盤施設	10
1) 交通ネットワークと交通基盤施設	10
2) 歩行者動線	12
3) 中野駅及び駅前広場の将来像	13
(4)環境共生	16
1) 環境保全型のまちづくり	16
2) みどりのネットワークを形成するまちづくり	16
3) 景観のすぐれたまちづくり	17
(5)公共公益施設の整備	18
4. 多様な機能の集積による活力に満ちたまち	
(1)新しい中野のブランドづくり	19
(2)重点プロジェクト	20
1) 人を集める施設の整備 ～にぎわいの中心をつくる～	21
2) 産学連携の推進 ～駅のそばに「知」を集積する～	21
3) ヒューマンサービス機能の拡大 ～医療・福祉機関との連携を進める～	22
4) 産業の誘導策 ～事業所立地を促進する～	22

5) にぎわいの「タネ」を育てる ～地域資源を磨き、育み、発信する～	23
6) 大学等の誘致 ～まちに活力を生む大学等の誘致～	23
○多様な機能の集積による活力に満ちたまちの展開イメージ	25
○活力に満ちたまちの実現のためのツール	26
5. 土地利用方針	
(1) 全体及び地区の土地利用	27
1) 全体の土地利用	27
2) 地区の土地利用	27
○中野駅周辺全体の将来の土地利用	29
(2) 警察大学校跡地等の土地利用	30
1) 土地利用計画	30
2) 土地利用転換後に想定する用途地域・容積率	35
3) 計画容積率設定の考え方	36
6. 都市基盤の整備方針	
(1) 基本方針	37
1) 道路の整備	37
2) 中野駅地区の整備	37
3) 歩行者空間のネットワーク化	37
4) みどりの確保とネットワークの形成	38
(2) 警察大学校跡地等の整備方針	39
1) 道路等の整備方針	39
2) 緑の育成・保全とオープンスペースの整備方針	43
3) 歩行者空間の整備方針	47
4) 都市計画施設の整備方針	50
5) 2号施設の位置、規模、形状	51
6) 地区施設の位置、規模、形状	52
7. 建築物等の整備方針	
(1) 基本方針	56
(2) 警察大学校跡地等の整備方針	57
1) 施設配置の基本的考え方	57
2) 複合日影への配慮	58
3) 電波障害・風環境等への配慮	58
4) ヘリポート進入表面への配慮	59
4) 壁面の位置の制限の考え方	60
8. 都市環境のあり方	
(1) 環境負荷の少ないまちづくり	62
1) 地球温暖化防止	62
2) ヒートアイランド対策	62
3) 廃棄物対策	63
4) 水資源の循環	63

5) 建築物の環境性能の評価システム	63
6) 環境保全型まちづくりのモデル地区	63
(2) みどりの保全とネットワーク	64
1) みどりの保全・創出	64
2) みどりのネットワークやみどりのオープンスペースの形成	64
3) 「みどりの歩行者空間」形成	67
(3) 都市景観	68
1) 基本的考え方	68
2) スカイラインの形成への配慮 ～警察大学校移転跡地～	69
9. 安全で安心なまち	
(1) まちの安全	70
1) 広域避難場所の機能確保	70
2) 防災公園等の整備	70
3) 災害時の医療救護活動の拠点	70
4) 大学等との連携	70
5) 建築物の耐震性について	70
(2) まちの安心	71
1) テロ対策	71
2) 地域防犯	71
10. まちづくりの推進方策	
(1) 公民の協働によるまちづくり	72
(2) まちづくりの推進	73

1 ガイドラインとは

(1) ガイドラインの目的と役割

「中野区基本構想」では、時代が大きく変わる中、安心して生きがいのある生活を実現し、未来に引き継いでいくことのできる持続可能な地域社会を築くため、中野駅周辺は、賑わいの中心として、業務・商業施設、住宅、教育機関などさまざまな施設が複合的に誘導され、広域避難場所としての機能とみどり豊かな空間を備えたまちを目指している。

この構想を踏まえ、一昨年5月に策定された「中野駅周辺まちづくり計画」では、中野駅周辺について、民間の活力を活用し、商業・業務、住宅、大学等の多様な機能を集積させるとともに、文化・芸術やみどりの拠点として、新たな中野にふさわしい、賑わいと環境が調和した安全なまちを実現することとしており、概ね20年後のまちの姿を明らかにしている。

『中野駅周辺まちづくりガイドライン』（以下ガイドライン）は、中野駅周辺地区を中野の真の顔として再生し、さらには区部西部及び多摩地域への玄関口として、東京を代表するまちの一つとなるよう、区民・開発者・行政等、民間と公共が相互に協力・協調しながらまちづくりを推進していくための指針である。

このガイドラインは、まちづくりを進めていくに際しての、ハード・ソフト両面にわたる総合プランであるとともに、土地利用や都市基盤等についての方向性を示し、整備を誘導するものである。

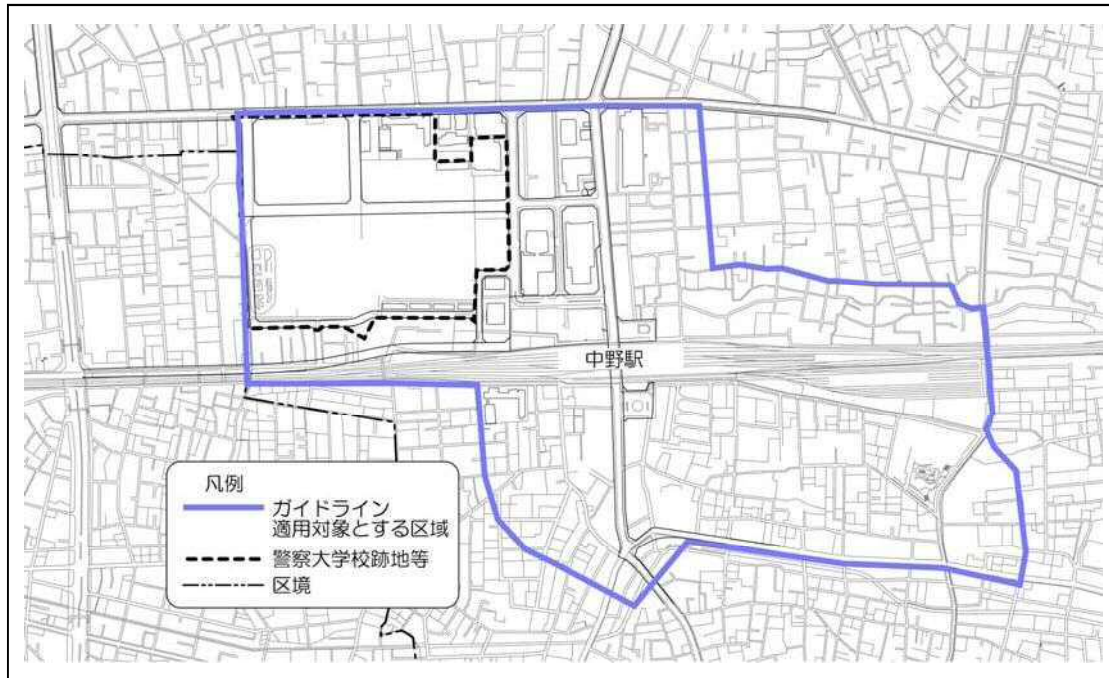
今回策定したガイドラインは、大規模な土地利用転換が見込まれる警察大学校跡地等を中心に定めたものであるが、今後まちづくりの機運が高まりつつある地区についても、地権者や地元等の意見を聞きながら、地区の独自のまちづくりのルールや地区計画等を検討し、ガイドラインと相互に補完しあいながら、まちづくりを推進していく。

このため、ガイドラインは、中野駅周辺まちづくりの進展を踏まえ、必要に応じ、弾力的かつ柔軟に改定を行う。

(2) ガイドラインの対象区域

ガイドラインの適用対象とする区域は、JR中野駅の南北にわたる概ね 80ha の区域とする。

今後、必要に応じ弾力的に見直しを行う。



図：中野駅周辺地域

2 中野駅周辺の将来像

(1) まちづくりの基本目標

1) 基本目標1 中野の地域経済やまちの活性化の起爆剤

- ・ 駅周辺に多様な機能の集積した、創造的で刺激に富むエリアを形成し、周辺地区を連鎖的に再生させ、魅力と活力ある中野を実現
- ・ 魅力的で競争力のあるビジネス拠点を形成し、地域経済の活性化、域内経済循環や域外取引を活発化

2) 基本目標2 まちの個性の発揮と求心力、集客力の向上

- ・ 中野の「顔」であり交通結節点である中野駅周辺に、人々が楽しく暮らし、働き、学ぶ機能を誘導し、既存の文化・商業機能等との連携により、にぎわいと個性のあるまちの拠点を実現

3) 基本目標3 働き・楽しみ・住みたくなるまちの実現

- ・ 働く場や楽しむ場が充実し、豊かな暮らしが保障されることにより、住んでみたくなるまちを実現

4) 基本目標4 防災性能が高く環境と調和するまちの実現

- ・ 防災公園や十分なオープンスペースの整備や豊かな緑の確保を図ることにより、安全・安心で、環境と調和したまちを実現

(2) めざすまちのコンセプト

1) 多様な機能がつながり、個性を発揮するにぎわいの心

- ・ 中央線沿線の文化・歴史を生かしながら、多くの来街者が集い、交流し、にぎわいの高まるまち
- ・ 文化や公共公益サービス機能、活気ある商業・業務機能とがつながり、相互にその個性と機能を発揮するまち
- ・ 産学や大学間が連携し、新たな産業創出や産業振興による、活力のあるまち

2) 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の集積により、新たな産業が創造されるまち
- ・ 新たな教育文化圏を形成し、駅周辺からの文化の発信や地域での生涯学習の充実したまち
- ・ 都市の魅力を享受できるアミューズメント施設の導入や多様な活動の場が確保されたまち
- ・ 民間の活力や創意工夫を生かしたまち

3) 産業創造と人々の活力がみなぎるまち

- ・ 区民が生涯にわたって暮らし続け、企業が発展段階に応じて継続的に事業展開できるまち
- ・ 徒歩で回遊でき、出会いや交流を通じて創造的に刺激し合えるまち
- ・ 個人や企業が相互に顔の見える付き合いの中で、まちに埋没することなく生活できるまち

4) 安全で人に優しく地球に優しいまち

- ・ みどり豊かな公園やオープンスペースの確保、良好な都市景観が形成された、環境と調和したまち
- ・ 十分なオープンスペースを確保した、災害時にも安全なまち
- ・ 省エネ、省資源、自然エネルギー活用等やユニバーサルデザイン等による、人や地球に優しいまち

3 まちづくりの基本方針

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

①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。

②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。

③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

①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。

②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。

(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

① 広域避難場所の機能確保



図：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。

②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、必要な施設を設ける。さらに、この防災公園は、隣接する約 1.5ha の公共空地と合わせて、およそ 3ha 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。

③オープンスペース

およそ 3ha の防災空間と、さらにその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。

④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。

⑤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。

⑥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

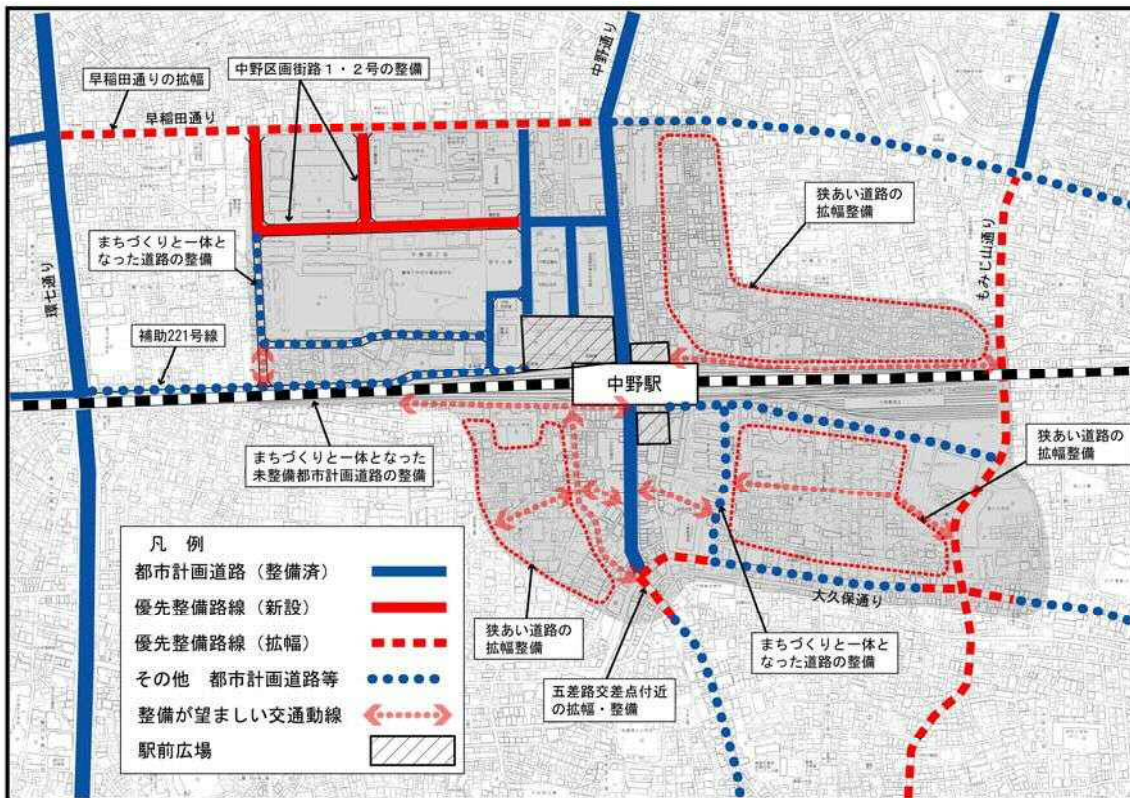
中野駅周辺のまちづくりでは、公共交通を主体としたシステムを基本とする。このため、公共交通の基盤施設と、物流や広域的な交通ネットワーク確保の観点から必要な施設を整備していく。

①車の流れにも配慮した道路整備

警察大学校等跡地では、まちづくりと一体的に整備を進める都市計画道路中野区画街路1号・2号の新設整備を行うほか、跡地内の西側・南側に区画道路（幅員12m）の新設整備を進める。また、跡地の北側に位置する都市計画道路補助74号（早稲田通り）や南側の区域にある都市計画道路補助221号の拡幅整備について、まちづくりと一体的に整備することをめざす。

中野二丁目では、現在、機運が高まりつつある市街地再開発事業と合わせ、千光前通りから大久保通りまでの南北道路（幅員12m程度）の新設整備をめざす。さらに、都市計画道路補助220号（もみじ山通り、幅員16m）についても拡幅整備を進める。

上記以外に、地区全域で狭あい道路についても着実に拡幅整備を進めるほか、地区内外への新たな交通動線となる主要生活道路等の整備をめざす。



図：道路整備

(出典：中野駅周辺まちづくり
ランドデザイン)

②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。

また、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なう。

③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、立体駐車場は無機質な仕上げを避け、平面駐車場は垣さく等により沿道景観に配慮するなど、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。

④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。

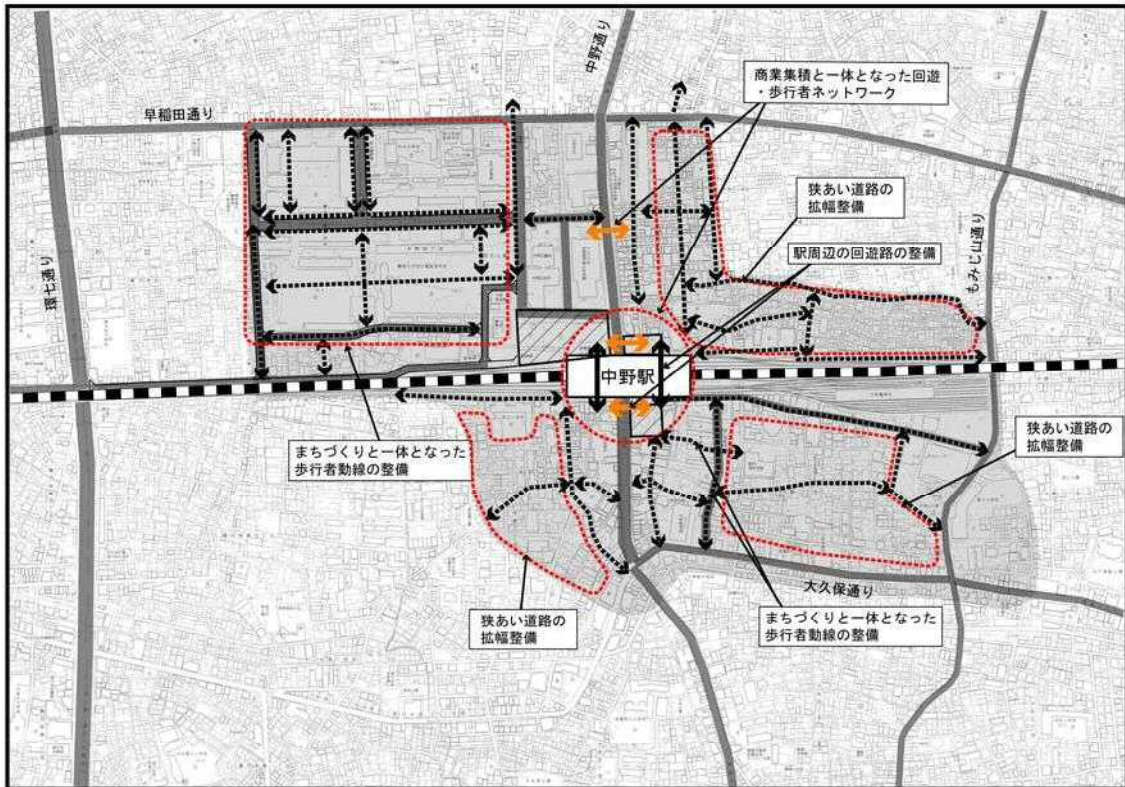
2) 歩行者動線

①ゆとりある歩行者空間の整備

警察大学校等跡地では、まちづくりに合わせて歩行者通路の新設整備を行うほか、敷地の道路に面する側には、壁面の位置の制限を定め、歩道と一体的になった良好な歩行者空間を創出する。

中野二丁目市街地再開発事業と合わせて整備をめざす南北道路については、歩道部に良好な歩行者空間の創出を図るほか「もみじ山文化の森」方向へ安心して歩ける道の整備を進め、さらに、もみじ山通りの拡幅整備によって、ゆとりある歩行者空間を創出する。

上記以外に、狭あい道路の拡幅整備を進め、地区内に新たな主要生活道路等の整備をめざすとともに、民間活力による安全でうるおいのある歩行者空間の確保や個性的でアメニティの高い歩行者空間の整備を図ることにより、中野駅周辺における歩行者の回遊性を高める。



(出典：中野駅周辺まちづくり
ランドデザイン)

図：歩行者動線

3) 中野駅及び駅前広場の将来像

①中野駅及び駅前広場の整備の目標

現在、中野駅周辺はJR中央線と中野通りによって東西南北に大きく分断されており、まちの発展の阻害要因ともなっている。さらに、中野駅及び駅前広場については現状でも飽和状態となっており、今後、中野駅周辺まちづくりの進捗によって、さらに大幅な処理能力の不足が生ずることが予想される。このため、中野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すとともに、まちの集客力に寄与する中野の顔としての魅力ある駅及びその周辺空間の整備をユニバーサルデザインにも十分配慮して進める。

また本エリアについては、もみじ山文化の森から平和の森公園へ連なるみどりのネットワークの中継点としても整備を進め、警大跡地、中野通り等との連続によって、新井薬師、哲学堂公園等とのネットワークの形成を図っていく。

②中野駅及び駅前広場に求められる機能

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、立体的な駅前広場を整備することによって、公共交通や駐車、駐輪などの交通基盤施設を確保し、みどり豊かな空間を形成する。

a) 中野駅駅舎

- ・中野駅周辺まちづくりの進捗と合わせ再整備
- ・中野の顔としてのシンボル性や風格を備えた駅舎
- ・すべての利用者に優しく便利な公共サービスの提供

b) 自由通路等

- ・駅と一体化した東西南北方向への自由通路等を整備
- ・中野駅周辺の歩行者動線のハブ機能を形成

c) 北口駅前広場（サンモール前）

- ・駅構内から連続した歩行者優先の広場
- ・既存商店街との連続性の確保
- ・景観に配慮した、潤いのある空間

d) 北口駅前広場（区役所・サンプラザ前）

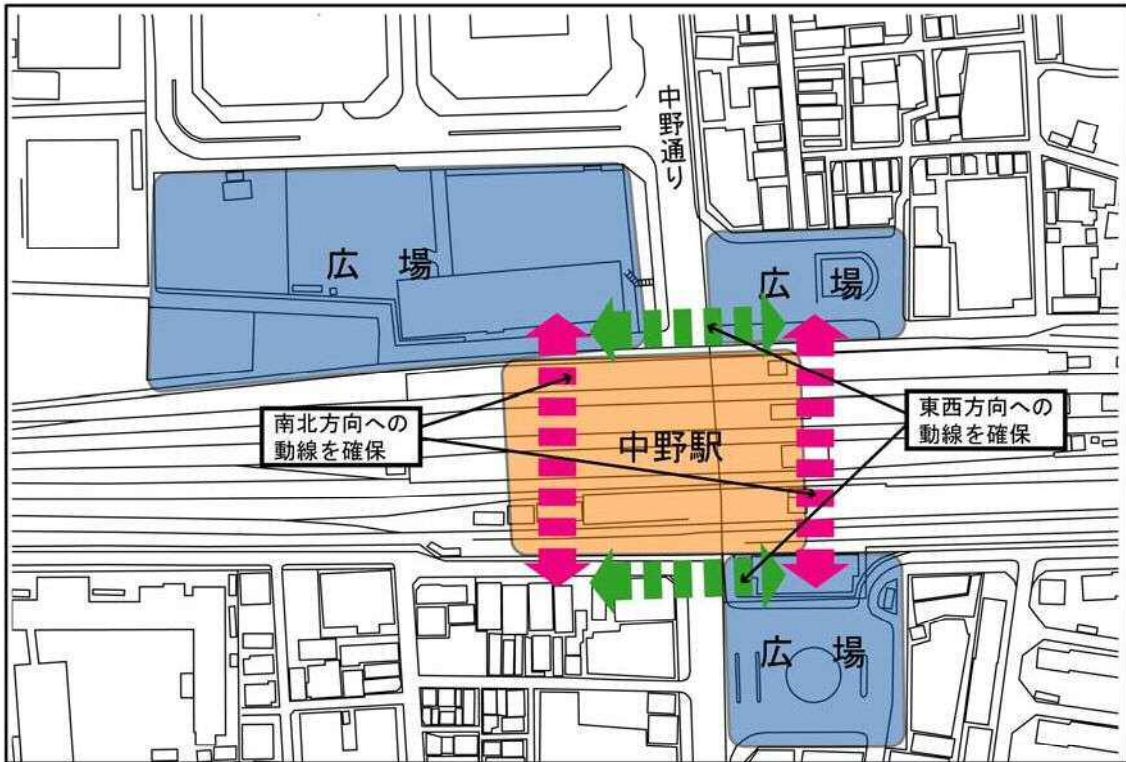
- ・既存の北口駅前広場のバス乗降場を、新たな駅前広場に集約
- ・サンプラザ横や中央線ガード下、南口駅前広場のバス乗降場についても集約
- ・バス動線と分離した安全な歩行者動線の確保
- ・景観に配慮した、潤いのある空間

e) 南口駅前広場

- ・駅舎や中野二丁目地区などの周辺整備にあわせた再整備
- ・バス乗降場、歩行者空間とタクシープールなどをより機能的に再配置
- ・景観に配慮した、潤いのある空間

f) 駐車場・自転車駐車場

- ・駐車場・自転車駐車場を適切に配置



(出典：中野駅周辺まちづくりランドデザイン)

図：駅周辺の回遊路整備のイメージ

(4) 環境共生

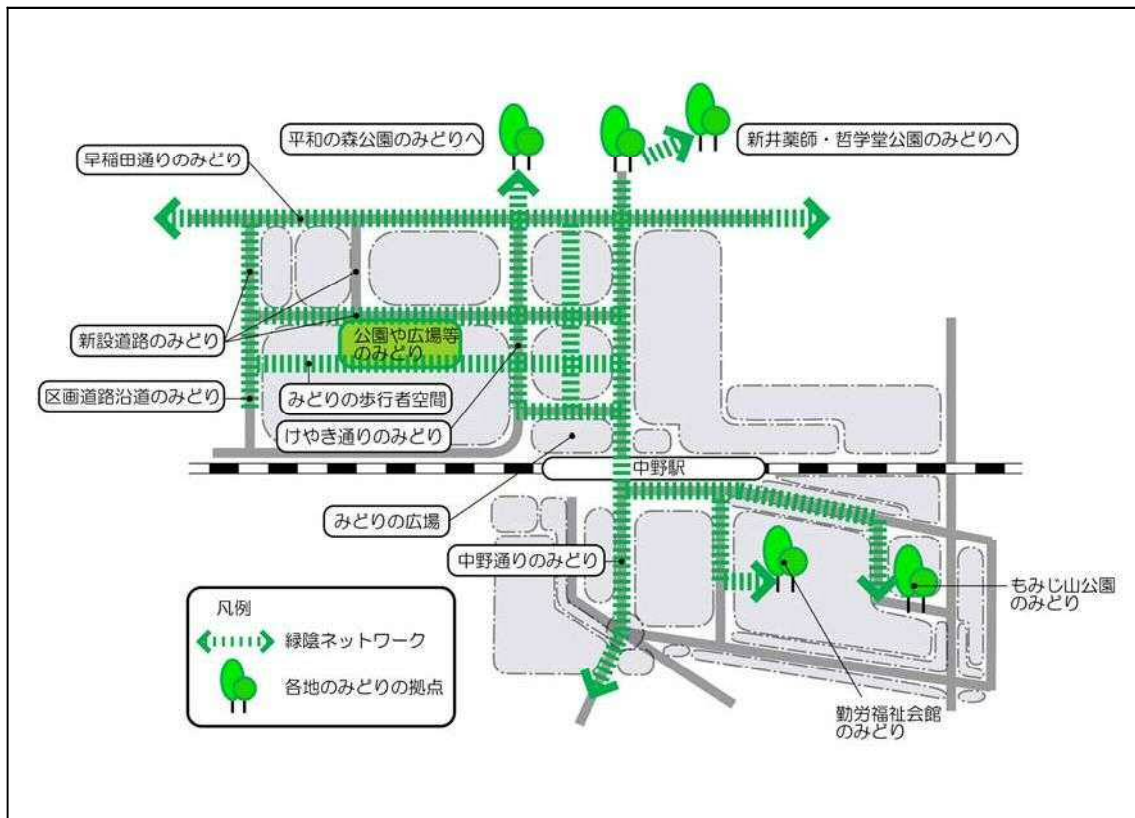
駅周辺の持つ高度な都市システムと、大規模な土地利用転換によって生み出される新たなまちにおいては、環境や資源、エネルギー等の問題に対し、総合的に取り組む機会となる。この地区全体で環境保全型のまちづくりに取り組み、地球に優しい、エコシティの形成を図る。このため、都市緑地法や新たに制定された景観法の積極的な活用も視野に入れる。

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出す。
- ・ 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) 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。



図：みどりのネットワーク

3) 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。

(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。

4 多様な機能の導入による活力に満ちたまち

(1) 新しい中野のブランドづくり

- ・ まちの活力や区民の生活は、自然、歴史、人材、企業をはじめ様々な地域資源によって支えられている。
- ・ 中野区は、東京の発展とともに地勢的な優位性を生かしながらいわゆる住宅都市として発展してきた。
- ・ 産業構造においても商業とサービス業の比重が高く、身近な所で区民の暮らしを支えてきたが、近年は移転や廃業などによる事業所の減少傾向が目立つ。
- ・ 少子高齢化の進行、人口減少に伴う税収の減少が近い将来到来することから、地域の経営には、力強い産業活動による経済基盤の確立が急務となっている。
- ・ 一方、中野の立地に着目した都市型産業の集積が見え始めている。交通至便に立地する警察大学校移転跡地を含む中野駅周辺のまちづくりは、次代を切り拓く、新しい中野をつくるため、区内外から新たな資源を獲得し、発信力を持ったまちのブランドを生み出していく最大のチャンスである。

期待される効果

地域経済活性化を牽引する個性的な産業拠点の創出と文化発信基地としてのポテンシャルを確立し、業務・商業、時間消費型余暇、観光などによる来訪者、滞在者などの交流人口が増加する。

(2) 重点プロジェクト

多様な機能の導入による活力に満ちたまちにするための重点プロジェクトとしては、以下の通り。

- ・ **人を集める施設の整備**

J R 中央線の拠点駅としての立地条件を生かし、広域集客力を高めるために特色・魅力ある商業施設の立地を誘導し、にぎわいの面から東京の中でも特色あるプレゼンス（存在感）を高める。

- ・ **産学連携の推進**

警察大 学校移転跡地エリアに大学が開設する立地を生かし、工業系大学・福祉系大学と連携して、知的人材、企業投資家、学生を呼び込み、イノベーションを推進する。

- ・ **ヒューマンサービス機能の拡大**

東京警察病院が開設する立地を生かし、医療、保健衛生、福祉などの事業所、NPOなどと連携し、中野のヒューマンサービス機能を高めていく。

- ・ **産業の誘導策**

I T やコンテンツなど、今後も成長が見込まれる業種・業態の事業所を積極的に誘導し、区内産業を活性化させる。

- ・ **にぎわいの「タネ」を育てる**

観光・演劇など、にぎわいのもととなるカルチャーを活かし、地域文化の発見、創出を産業の活性化につなげる。

- ・ **大学によるまちの活力向上**

まちの文化的にぎわいや、地域の交流や安全の向上に寄与する大学等を誘致する。

1) 人を集める施設の整備 ～にぎわいの中心をつくる～

- ・ 区役所跡地の利用、中野サンプラザの再整備をおこなう。
- ・ 近接の商店街との連続性、一体性を確保する。

①集客力を高める

現在の区役所、中野サンプラザのある場所を、区外からの集客の中心として整備する。劇場、イベントホール、ホテル、テーマ型商業施設など集客力の高い施設の導入をめざす。また、自由な空間を創出し、若者が集い、表現活動や都市文化の楽しさを実感できるまちづくりの装置を整備する。

②快適で楽しむために

サンモール、ブロードウェイ、南口等、ハブ機能を維持し、快適にショッピングや飲食を楽しむ生活提案型の商店の集積など、各商店街が個性を発揮しつつも一体となり、新たな来街者を呼び込み、相乗効果の高い発展するまちづくりを推進する。

③まちづくり整備と一体となって

整備にあたっては、J R 中野駅や既存商店街などとの連携や、新たな回遊ルートの創設、歩行者の快適性や駐車場を含めた交通環境、荷さばき場などの商業環境の整備などをトータルにおこなう。

2) 産学連携の推進 ～駅のそばに「知」を集積する～

①大学の誘導

中野の立地環境との親和性が高く、市場拡大が見込まれるソフトなものづくりやヒューマンサービスなどの都市型産業と産学連携が促進できるよう、メディア・コンテンツや福祉を専門とする大学を警大跡地へ積極的に誘導する。

②産業の誘導

リーディング企業やインターネット大学を創設するなど産業の核となる企業に対する支援制度や知的財産を保護・活用できる制度を創設し、I T 関連企業や福祉関連企業などの警大跡地の業務エリアへの進出を促す。

③産業と大学の連携支援

- a) 大学と企業等社会との連携・協力窓口となる共同研究センターを大学内に設置することをめざす。
- b) インキュベーションマネージャー派遣など、ソフト面での支援を行い、大学敷地内へのインキュベーション施設整備をめざす。
- c) TLO（技術移転機関）が産と学の「仲介役」の役割を果たし、大学の研究者の研究成果を特許化し、それを民間企業等に技術移転をおこなう。
- d) キャリア形成教育機関・情報関連教育機関とタイアップした人材確保・育成支援を進める。

3) ヒューマンサービス機能の拡大 ～医療・福祉機関との連携を進める～

①地域産業のモデルづくり

病院、大学、企業それぞれが持つ資源を活かして地域産業集積の新しいモデルをつくり、地域において少子高齢社会を支えるヒューマンサービス機能の拡大を図る。

②産・学・民の連携の促進

介護支援専門員や、訪問介護員、医師や看護職員など、少子高齢社会を支える人材の育成と確保及び福祉サービスの開発や協働事業を産・学・民の連携により行なう。

③安全・安心の視点

高度医療対応病院として、また、東京都災害拠点病院としての警察病院の機能など特長のある病院事業活動を生かした、地域の安心・安全に関わる取り組みを支援する。

4) 産業の誘導策 ～事業所立地を促進する～

①立地メリットを最大限活用

大学や研究機関、製造業の生産拠点多く立地する多摩地域と一大商業集積地の新宿を結ぶ中央線の軸上にあり、多様な事業活動を行ううえで、大きな立地メリットがある。

②IT・コンテンツ産業等の誘導

インターネットによるネットワークは新しい社会基盤であり、今後も、情報サービスやコンテンツ作成などの需要が見込まれる。プロデューサーの育成や撮影・制作スタジオを確保してコンテンツ産業やIT関連産業を積極的に誘致すると共に、中小企業のIT活用を支援する仕組みづくりをめざす。

③シティセールスによる誘導

人口の密集による市場性、交通利便性やコストパフォーマンスの高さなどのポテンシャルを活かし立地優位性や区民が推進するまちづくりの取り組みを広くセールスしていく。

④新たな産業集積の促進

良質なオフィスの提供を支援するとともに、中野の立地環境にあったSOHO形態の事業所や起業しやすい産業環境を整備していく。

5) にぎわいの「タネ」を育てる ～地域資源を磨き、育み、発信する～

①「笑都・劇都」なかの

区内に演劇関係の事務所や稽古場やお笑い芸人の居住が多いという資源を活かして、文化芸術による中野の魅力、イメージアップをめざし、区外からの集客力を高め、地元商業などの産業の活性化につなげる。

②活動拠点の整備

若手アーティスト等が創作活動や稽古等で利用する場として、コミュニティ・アートセンターの整備や自由なパフォーマンス空間を確保し、中野の地域文化を維持・発展させる場とする。

③観光情報の収集・発信

区内にあるイベントや名産品・名店などの観光資源をガイドブック、マップなどにまとめ、広く発信していく。

6) 大学等の誘致 ～まちに活力を生む大学等の誘致～

①大学等の機能・体制のあり方

大学の研究機能と地域産業との連携による、人材育成や起業の機会拡大などにより、中野の産業の活性化等を図る。大学等による地域産業へ

の波及効果や貢献等が図れるよう、以下のような研究体制や提供講座等を有する大学等の誘致を目指す。

<研究体制>

- ・ 個々の研究者による基礎研究だけではなく、地域の住民、事業者、産業団体等との連携による共同研究体制も計画する大学

<提供講座>

- ・ 主に社会人などを対象としたリカレント講座（新たな専門知識、技術習得のための講座、伝統的な技術・技法の習得などの実務講座）を計画する大学

<大学間連携>

- ・ 中野区周辺に立地する他の大学との共同研究、単位互換など大学間の連携を進める大学

②地域交流

成熟化社会において、中高年層等の生涯学習に対する要求は高く、大学の有する知識・情報等は区民の知的財産として貴重であり、地域との交流によりその有効活用を図る。また、学生の様々な活動と地域との連携等を地域の活性化につなげるため、以下のような運営構想をもつ大学の誘致を目指す。

- ・ リタイヤ前後の中高年などを対象とした生涯学習講座などを計画する大学
- ・ 学食、図書館、体育施設などの大学施設を区民開放する計画がある大学
- ・ 留学生の受け入れ態勢がある大学

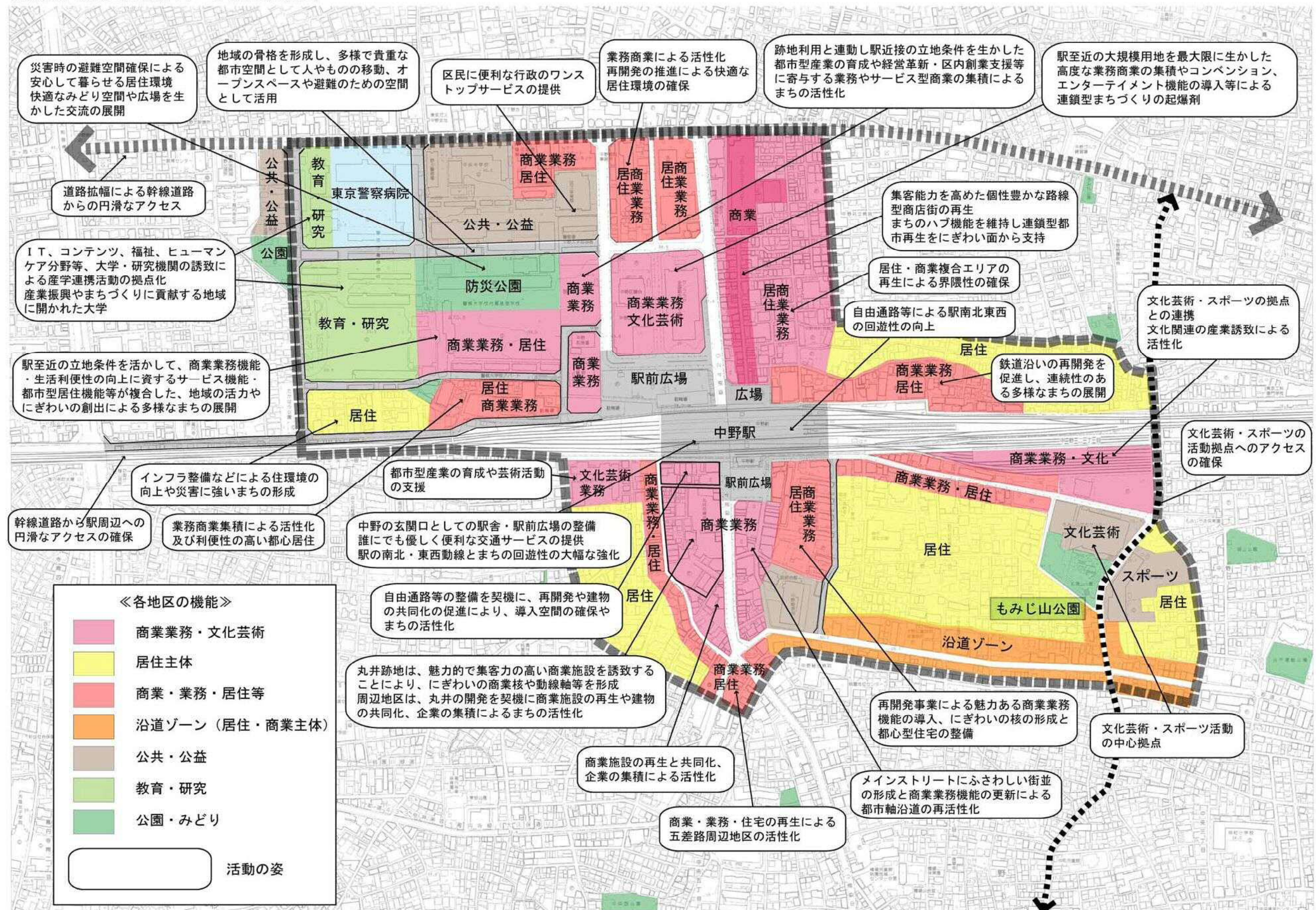
③安全なまちづくり

区民にとってより安全なまちとするため、災害時における大学の役割が重要であり、以下のような運営構想をもつ大学を誘致する。

- ・ 食料・飲料水をはじめとする救急救援物資等の備蓄と災害時における区民への物資の提供協力
- ・ 災害時において区民が一時避難可能なオープンスペースの確保および大学施設の提供協力

○多様な機能の集積による活力に満ちたまちの展開イメージ

活力に満ちたまちの展開イメージは下図の通り。



図：多様な機能の集積による活力に満ちたまちの展開イメージ

(出典：中野駅周辺まちづくりランドデザイン)

○活力に満ちたまち実現のためのツール

活力に満ちたまち実現のためのツールとしては、以下の通り。

表：活力に満ちたまち実現のためのツール

	項目	方 策	内 容
ソフト	産業の誘導	IT・コンテンツ産業等の誘導	・クロスメディアを総合的にプロデュースする業務など今後の成長が見込まれる業種・業態の事業所の誘導 ・コンテンツプロデューサーの育成、撮影・制作スタジオの確保
		シティセールスによる誘導	・中野の市場性、交通利便性、コストパフォーマンスの高さなどのシティセールス
		産業環境の整備・誘導	・良質なオフィスの提供 ・キャリア形成教育機関・情報関連教育機関等との連携による知的マネジメント支援、人材育成
	産学の連携	大学等の教育・研究機関の誘導	・中野の企業と連携可能な大学などの誘導
		産業と大学の連携	・共同研究・技術移転の推進、知的財産の保護・活用 ・大学内へのインキュベーションセンターの整備 ・人材育成・確保支援での連携
		ヒューマンサービス機能の拡大	・病院・大学・企業の連携による福祉関係サービスの展開支援
	まちなぎわい	人を集める施設整備	・劇場、イベントホール、ホテル、テーマ型商業施設などの導入
		にぎわいの「タネ」を育てる	・地域資源の活用、地域文化の発見、創出を産業の活性化につなげる自由な空間の創出
		既存産業・商店街等との連携	・事業者間のマッチングの機会の創出 ・既存商店街と連携した新たな回遊ルートの創設
		中野サンプラザの再整備	・中野サンプラザ地区のまちづくり整備方針→再整備の基本構想→再整備の実施計画→全国的な知名度（全国ブランド）機能の確保
中心市街地の活性化	中心市街地活性化法の活用	・市街地整備に関わる事業化計画の作成 ・民間主体が参画する市街地活性化協議会の設置	
まちづくりの推進及び まちの管理・運営	まちづくり協議会の設置	・賑わいと活力にあふれたまちの実現に向け、地権者等による協議の場の設置 ・地区計画・ガイドラインの具体化、開発計画やスケジュール等の調整、まちの管理運営等について協議	
	まちづくり法人・会社の設立	・賑わいのあるまちを維持・発展させるため、まちの管理運営を行なう法人等の設置 ・まちの管理や警備・防犯活動、イベントの開催、収益事業等を実施	
民間の活力の活用	地元や民間からまちづくりの提案	・民間との事業企画勉強会の開催 ・まちづくり会議（仮称）の開催	
	開発者負担	・中野駅周辺の都市基盤施設整備の促進を図るため、「開発者負担制度」を導入 ・「中野区まちづくり基金条例」及び「中野区まちづくり基金として積み立てる中野駅周辺都市基盤施設等整備に係る開発協力金の運用に関する要綱」等に基づき、開発者等からの協力金を基金に積立て、中野駅周辺の都市基盤施設整備の財源に充当	
ハード	協働で進める まちづくり	再開発等促進区を定める地区計画	・都市基盤整備と良好な建築物の一体的整備に関する計画に基づく、土地の合理的利用と都市機能の増進 ・公共貢献（地区施設、公共空地等の整備）に見合った土地の高度利用や土地利用の転換
		都市計画事業（都市計画道路・公園）	・区が主要な都市基盤施設の整備を行い、開発者等から開発協力金を徴収
		市街地再開発事業	・市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備と合わせ公共施設を整備
		街並み誘導型地区計画	・壁面の位置の制限による歩行者空間の確保と良好な街並みの形成
	街区再編まちづくり制度	・細分化された敷地の統合や細街路の付け替えや共同建替等により、個性豊かで魅力のある街並みを実現	
まちづくりの規制誘導	まちづくり条例（仮称）	・中野駅周辺まちづくりを推進するため、基本理念や、行政と民間の役割や責務、まちづくりの方向性や進めかた等を示す	
	まちづくりガイドライン	・総合的なプランとして、まちの将来像、土地利用や都市基盤整備の方針、まちづくりの推進方策や産業振興策等を示したもの ・区民、開発者、地権者等、民間と公共が協力、協調しながらまちづくりを推進していくための指針	

（出典：中野駅周辺まちづくりランドデザイン）

5 土地利用方針

(1) 全体及び地区の土地利用

1) 全体の土地利用

- ・ 中野駅周辺地区は、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、警察大学校移転跡地の土地利用転換、中野駅からもみじ山文化の森などへ至る文化・芸術的なまちの広がりなどが、まちづくりのポイントとなっている。
- ・ 警察大学校等移転跡地の大規模な開発を契機に、中野駅周辺の連鎖的なまちづくりを推進する。
- ・ 大規模な土地利用転換が見込まれる警察大学校跡地やまちづくりの機運の高まりつつある地区を中心にまちづくりを進め、各地区が相互に道路やみどり、歩行者空間等のネットワークとして整備されることにより、地区内や来街者の円滑な動線が確保され、各地区に働き・楽しみ・学ぶ・住む人々の交流や有機的な結びつきにより、中野の顔にふさわしい魅力と活力のあるまちを実現する。

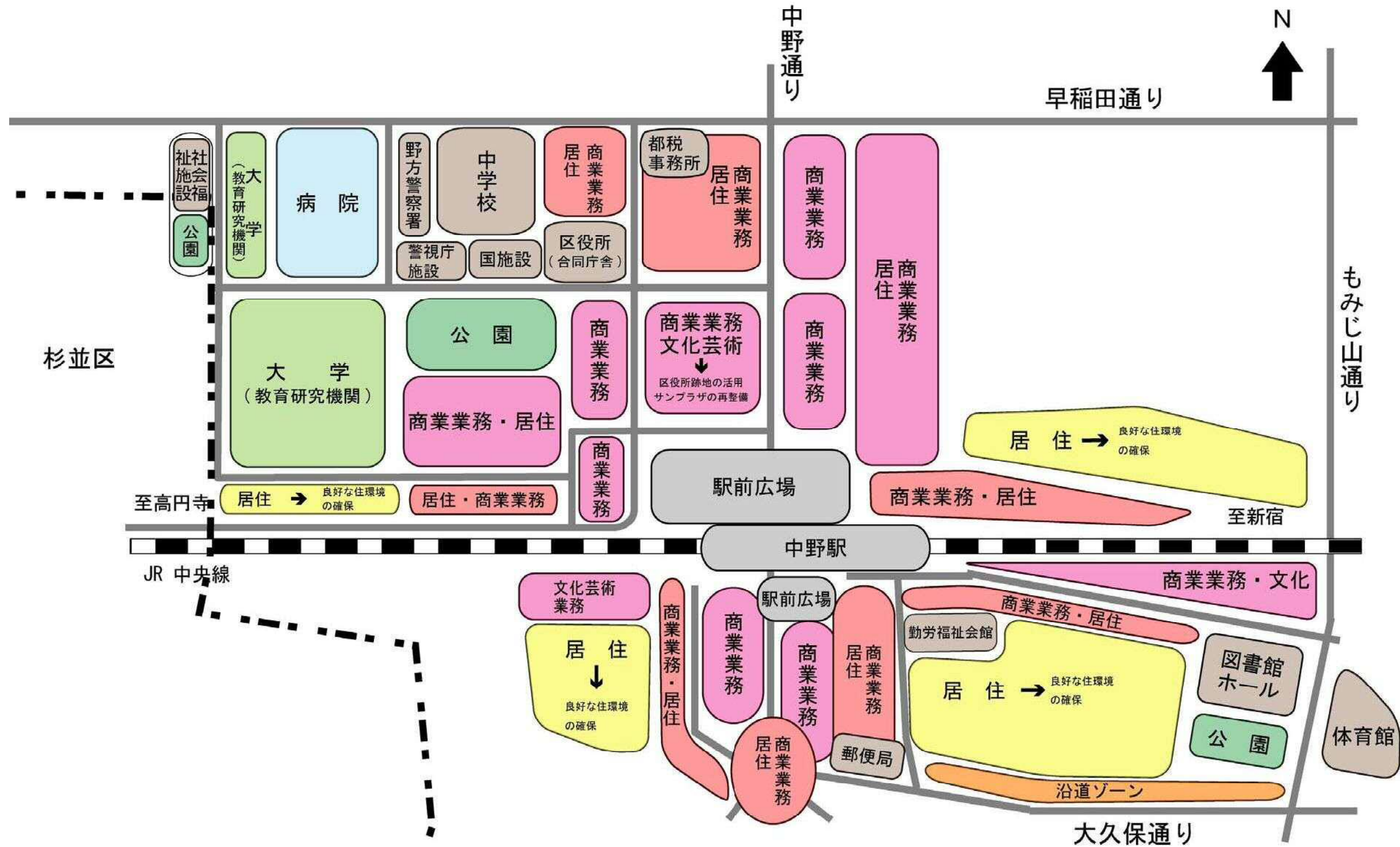
2) 地区の土地利用

- ・ 警察大学校移転跡地は、中野駅に近接した条件を生かしながら、商業・業務、教育、居住、医療、公益等の施設の融合した複合的な土地利用を目指す。
- ・ あわせて、地域の防災の拠点となる防災公園に連続したオープンスペースを整備するとともに、可能な限り緑の保全や確保を図り、快適な環境を創出する。
- ・ 区役所・中野サンプラザ地区は、新たに整備される北口広場の正面に位置するとともに、中野駅周辺のまちづくりの起爆剤ともなる地区であることから、この跡地利用や再整備等にあわせて、商業・業務施設、多目的ホールやホテル等、集客性の高い魅力ある施設の導入を目指す。
- ・ 中野駅南口の公社住宅及びその隣接地区について、公共的な施設整備による公共貢献とあわせて、南口地域のにぎわいの拠点として、魅力ある商業・業務施設の導入や都市型住宅の供給を目指す。
- ・ 中野通り沿道地区は、商業・業務等の機能が連坦した都市軸であり、丸井の跡地開発による商業核の形成とも相まって、沿道の活性化や都市機能の更新、魅力ある店舗や業務施設の導入などにより、賑わいと活力に

溢れ、歩いて楽しいまちの形成を目指す。

- サンモール・ブロードウェイ地区は、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・業務地区としての再生を目指す。
- 囲町地区は、駅至近の立地条件を生かした都市機能の導入をはかるとともに、不燃化とあわせた住環境の改善や都市基盤整備を図り、複合的な土地利用を目指す。
- 中野四丁目西地区は、再開発事業を実施した東側地区と同様に、商業・業務・住宅施設の複合した土地の高度利用を目指す。

○中野駅周辺全体の将来の土地利用



この図は、中野駅周辺における概ね20年後のまちの姿をイメージしています。

(出典：中野駅周辺まちづくりランドデザイン)

図：中野駅周辺全体の将来の土地利用

(2) 警察大学校跡地等の土地利用

1) 土地利用計画

①基本的な考え方

都市基盤施設の整備とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務、教育・文化、医療、住居、公共公益施設等の諸機能が融合した魅力的な複合市街地の形成を実現する。また、地区に必要な公共的施設を適切に配置するとともに、「中野らしい」きめの細かいヒューマンスケールが確保された魅力的な市街地の形成を図る。

【多様な機能がつながり個性を発揮する「にぎわいの心」となるまちづくり】

- ・ 中野駅周辺地区の一带として、文化や広場の機能、公共公益サービス機能、活気ある商業・業務機能等の集積と、快適な都市生活を送ることのできる居住空間、みどりが連なる空間の形成が実現できるよう、計画地の開発整備を推進する。
- ・ 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、「中野の新たな顔」にふさわしい、道路・歩行者・オープンスペースネットワークを形成する。
- ・ 将来の駅改良と駅前広場の拡張整備に先立ち、「にぎわいの心」の整備・育成を考慮しつつ、東西方向のみどりと歩行者のネットワークを充実させる。
- ・ あわせて広場や公共空地等を活用し、東西方向に魅力的なにぎわいのある歩行者空間を形成する。

【安全で人に優しいまちづくり】

- ・ 地域に点在するみどりや都市計画公園と連携し、災害時のまちの安全性を高めるオープンスペースを形成する。
- ・ 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バリアフリー環境をつくる。

②基本ゾーニングの構成

「教育・医療機能のゾーン」（区域1及び区域2）は、知識の創出・蓄積・伝播の拠点となる大学等教育機能、地域の基幹病院としての役割を担う医療機能等を導入する。

a) 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け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。

b) 東京警察病院

警察病院は、平成 20 年 3 月に開院する予定である。

その敷地面積は 2ha、延べ床面積約 41,150 m²で、病床数約 430 床、外来の診療については 19 の診療科目が予定される。当病院は、災害時の医療拠点の役割を果たし、災害時における臨時病床の設置が予定されている。

c) 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、公園等のオープンスペースとの連続性を保ちながら配置する。

将来の区役所用地を含む区域 3 は、公共公益機能を主体とした複合機能ゾーンとして、都市機能の更新を図る。

a) 新区庁舎（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。

b) 統合新中学校

区立小中学校再編計画に基づき、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。

c) 警視庁用地

野方警察署南側に警視庁用地を想定する。

拠点性の高い都市機能の集積地に隣接する区域4及び区域5は、緑豊かなゆとりと潤いのある都市環境のもとに、駅至近の立地条件を活かして、地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能、生活利便性の向上に資するサービス機能、街なか居住を推進する都市型居住機能等が複合する土地利用を実現する。

a) 区域4

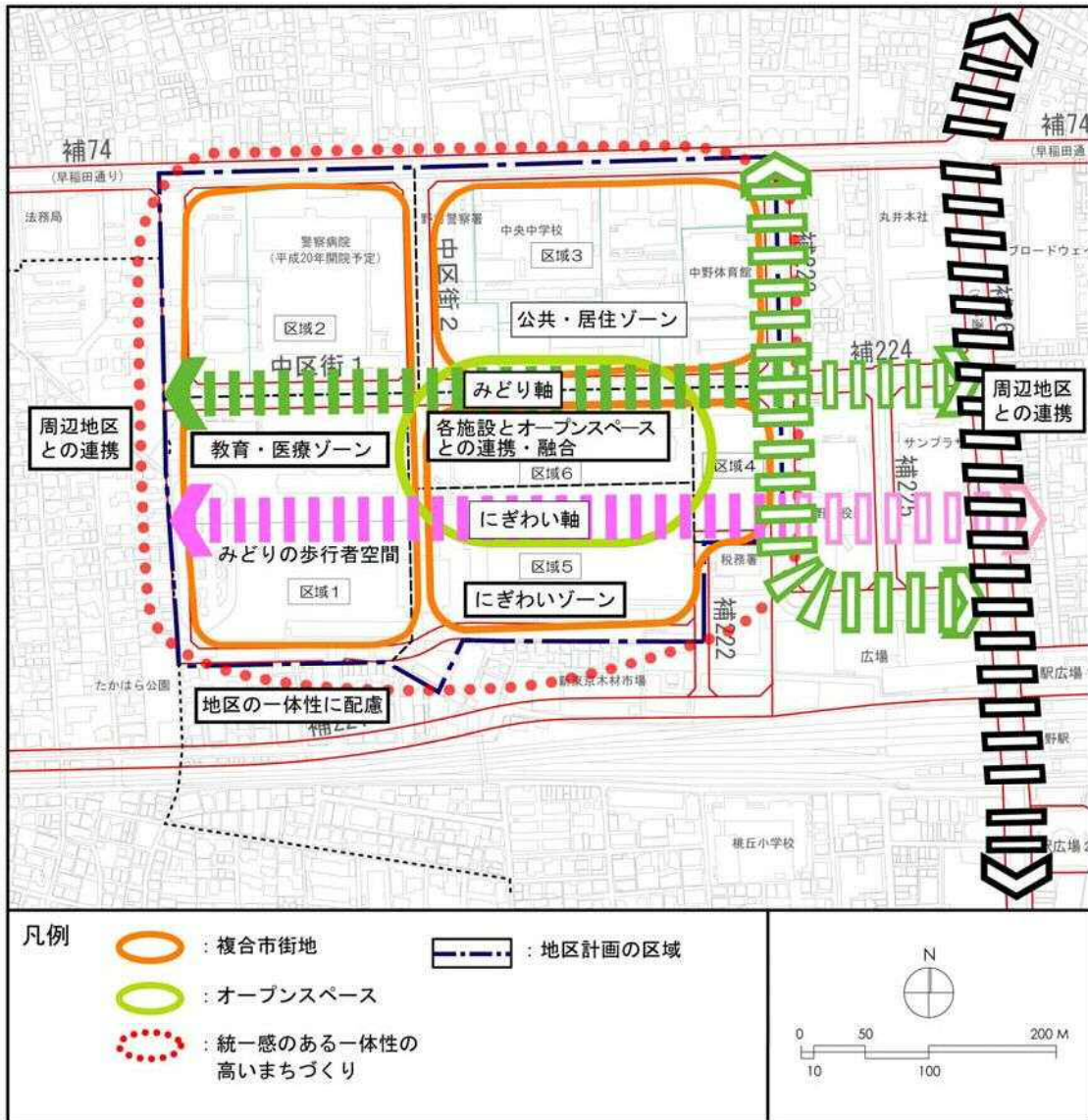
区域4は、駅に近接した好立地条件を生かし、高度な利用を図る商業・業務施設の建築を想定し、まちのにぎわいや新たな産業創造の拠点を形成する。

b) 区域5

区域5は、商業・業務施設、生活利便性の向上に資するサービス施設、世代や家族の構成に応じた定住性の高い集合住宅の建築を想定し、地域の活性化やにぎわいの創出を図る。

c) 公開空地等オープンスペース

区域4、5は、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、まちの憩いやにぎわいの空間、さらに避難空間としての役割を果たす。



図：土地利用の基本的考え方

③有効空地の計画の考え方

a) 区域1

- ・ 大学等教育施設は、中野駅に至近な交通利便性をいかして、空間面また利用面から地域に開放された都市型オープンキャンパス群が実現されるよう誘導を図り、見直し相当用途地域が住居系の区域で必要となる有効空地率50%以上の確保を図る。

b) 区域2

- ・ 大学等教育施設は、区域1と同様に、見直し相当用途地域が住居系の区域で必要となる有効空地率50%以上の確保を図る。
- ・ 建築中の東京警察病院については、地区全体で必要となる有効空地の計画を踏まえ、歩道状空地など必要な空地の確保に努める。

c) 区域3

- ・ 統合中学校については、校庭を地域コミュニティの場として活用することを検討するとともに、その部分を含め、有効空地率50%以上の確保を図る。
- ・ 野方警察署、警視庁施設、及び中野区施設等については、歩道状空地や歩行者通路などの地区施設を地区整備計画に定めるとともに、必要な有効空地率の検討を行う。

d) 区域4

- ・ 地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能を導入するとともに、中野駅からの人々の流れを受けとめる広場を設け、アクティブで魅力あるにぎわい空間を創出するため、見直し相当用途地域が商業系、見直し相当容積率が500%の区域で必要となる有効空地率35%以上の確保を図る。

e) 区域5

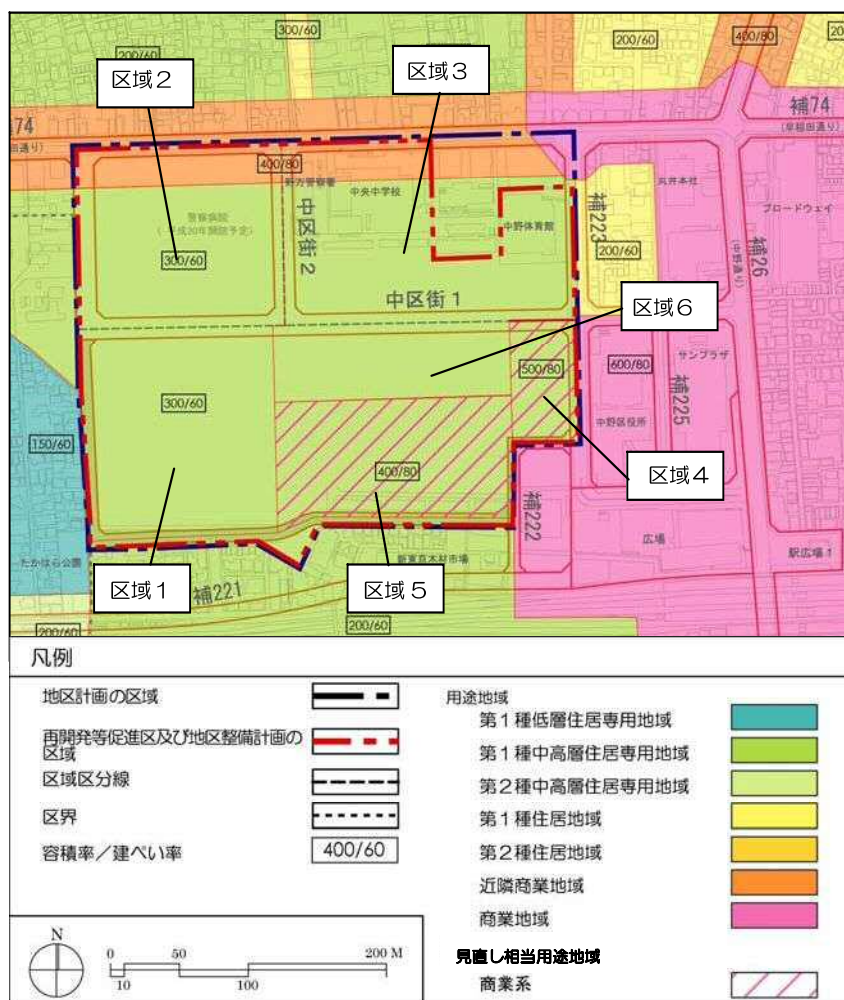
- ・ 隣接する都市計画公園と一体的に利用可能で、地域の防災性向上に資するオープンスペースの創出や、中野駅からの「にぎわいの軸」ともなる「みどりの歩行者空間」を創出するため、有効空地率70%以上の確保を図る。

2) 土地利用転換後に想定する用途地域・容積率

①見直し相当用途地域・容積率の設定

区域	従前の用途・容積率		見直し相当用途・容積率	
	用途	容積率	用途	容積率
区域1	第一種中高層住居	200%	—	300%
区域2	第一種中高層住居	200%	—	300%
	近隣商業	400%	—	—
区域3	第一種中高層住居	200%	—	—
	近隣商業	400%	—	—
区域4	第一種中高層住居	200%	商業系	500%
区域5	第一種中高層住居	200%	商業系	400%
区域6	第一種中高層住居	200%	—	—

※見直し相当用途・容積率については、今後都市計画決定権者である東京都との協議により定められる。



図：見直し相当用途地域・容積率

3) 計画容積率設定の考え方

計画容積率は、見直し相当容積率に評価容積率を加えた範囲内で、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、道路等の都市基盤施設等とのバランス、日照や景観に対する配慮、周辺市街地との調和等を総合的に判断し、設定する。

なお、計画容積率については、土地取得者決定後、開発計画の具体化にあわせて、都市計画の決定権者である東京都との協議により定められる。

①区域 1

敷地内に設ける有効空地の計画などを評価の対象として、概ね 300～350%程度の設定を検討する。

②区域 2

大学Aの計画容積率については、敷地内に設ける有効空地の計画などを評価の対象として、概ね 300～370%程度の設定を検討する。

③区域 3

区域内の日照や風環境など良好な環境確保に配慮して、有効空地の確保や地区施設の配置などの貢献度合いに応じ、開発計画の具体化にあわせて計画容積率を検討する。

④区域 4

敷地内に設ける有効空地の計画などを評価の対象として、概ね 500～550%程度の設定を検討する。

⑤区域 5

敷地内に設ける有効空地の計画などを評価の対象として、概ね 450%～550%程度の設定を検討する。

6 都市基盤の整備方針

(1) 基本方針

1) 道路の整備

- ・ 中野通り、早稲田通り、大久保通り、もみじ山通りの拡幅整備を進めるとともに、整備にあたっては、十分な歩行者空間の確保や電線類等の地中化、沿道緑化を推進する
- ・ 大久保通りについては、交通渋滞の緩和を図るため、もみじ山公園下交差点の改善や、五差路交差点の道路拡幅による改良整備が促進されるよう、都に働きかける。
- ・ 警察大学校移転跡地については、地区内の区画街路1号・2号を整備するとともに、地区北側の早稲田通りの拡幅整備を促進する。
- ・ 中野駅南口地区付近においては、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、交通処理の円滑化を図る。
- ・ JR中央線以南の「中低層住宅基盤改善地区」については、狭あい道路の拡幅整備などをすすめ、生活道路網の形成を図り、安全な避難経路を確保する。

2) 中野駅地区の整備

- ・ 駅の改善や駅前広場や自由通路等の整備を行い、利用者や来訪者等の東西・南北方向の回遊性を向上し、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。
- ・ 新たな北口広場の整備にあわせて、既存の南北駅前広場の再整備や駐車場・自転車駐車場等の整備を行う。

3) 歩行者空間のネットワーク化

- ・ 中野駅及びその周辺を結ぶ歩行者動線の拡充・強化を図る。
- ・ 警察大学校移転跡地その周辺と、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。
- ・ 警察大学校移転跡地については、区画街路・区画道路・歩行者通路等の整備や、建築物の壁面後退等により生み出されるみどり豊かな歩行者空間をネットワーク化することにより、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。

4) みどりの確保とネットワークの形成

- 中野駅周辺のまちに新たに設けられる公園や広場・緑地、歩行者通路、オープンスペースなどのみどりは、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。
- このネットワークは、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、周辺のみどりの拠点につながり、中野全体のネットワークが形成される。
- 警察大学校移転跡地については、地区のほぼ中央部に防災公園とあわせて公共空地を整備し、これらと緑地・広場、大学や民間等のオープンスペース等とが地区内の街路や通路等を通して繋がり、みどりのネットワークを形成する。

(2) 警察大学校跡地等の整備方針

1) 道路等の整備方針

①自動車交通ネットワークの基本方針

以下の視点から、自動車交通ネットワークの形成を図る。

【周辺交通・地区内発生交通の円滑化】

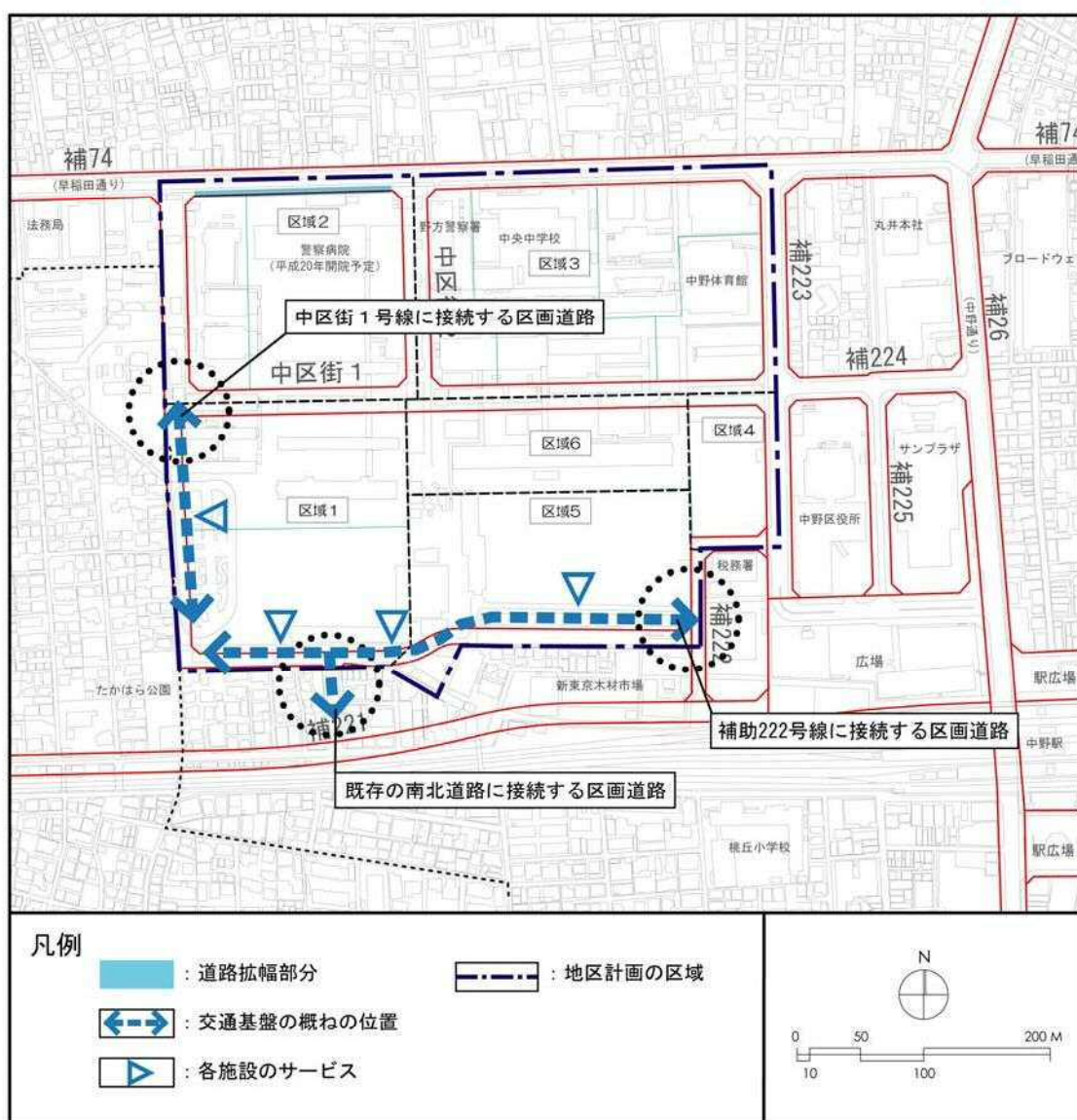
- ・ 地区周辺の既存道路の改良整備
→地区の北側に位置する補助 74 号線(早稲田通り:概成都市計画道路)を拡幅整備することにより、周辺交通の円滑化を図る。
- ・ 骨格的な地区内動線の新規整備
→中区街 1 号線及び 2 号線(未整備都市計画道路)を新たに整備することにより、地区内の骨格的な交通動線を確保する。
→地区西側及び南側の外周部に、中区街 1 号線と補助 222 号線を接続する区画道路を整備することにより、中野駅周辺と囲町地区、補助 74 号線(早稲田通り)を連絡する新たなネットワークの確保など地域の交通ネットワークの充実を図るとともに、中区街 1 号線及び 2 号線と連携し、開発に伴う交通需要を十分満たすよう計画する。
→新規のネットワークの配置及び幅員・延長の確保にあたっては、周辺道路網への影響に十分配慮する。
→新規に整備する区画道路については、補助 221(未整備)への将来的な接続を考慮し、計画を行う。

【歩行者との共存・共生への配慮】

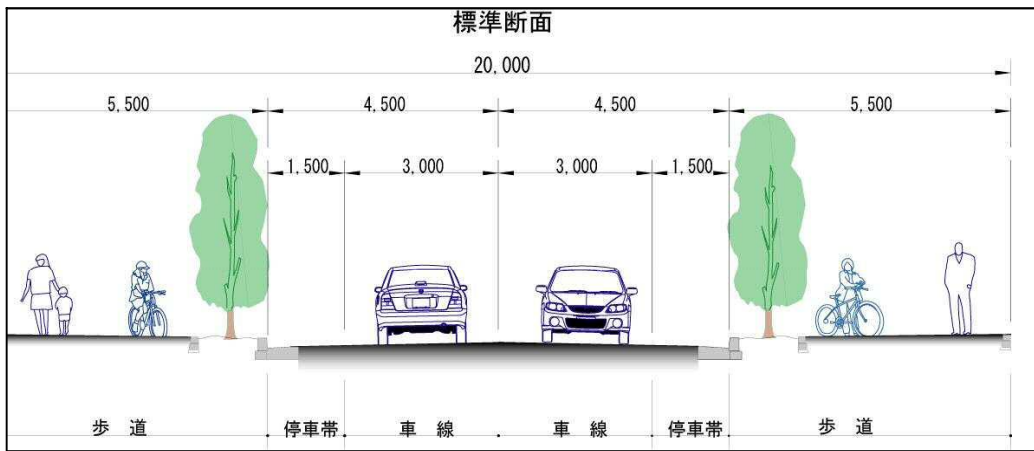
- ・ 交差点や駐車場導入路計画への配慮
→歩行者及び自転車等が共存可能な空間となるよう、適切に計画する。
→駐車場出入口の部分等は段差を極力小さくし、歩行者空間の連続性を確保する。
- ・ ゆとりある歩行環境の確保
→円滑な自動車交通ネットワークを妨げない範囲で、広幅員の歩道を確保するなど、歩行環境の向上に努める。また、宅地内の空地等と連携する等により、良好な環境となるよう計画する。

②道路等の整備について

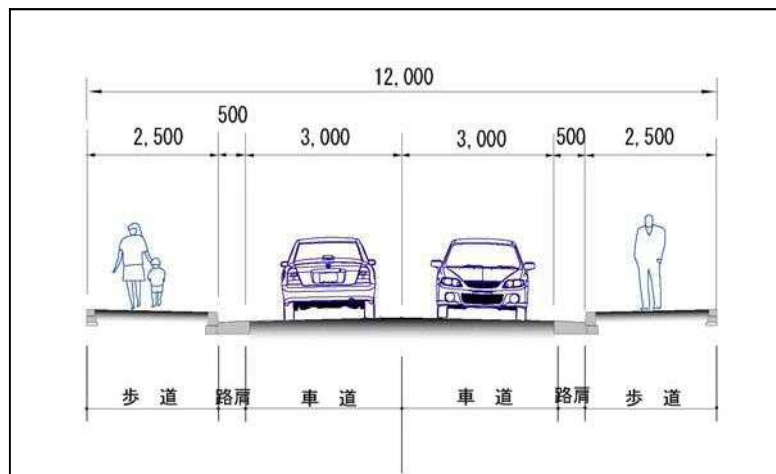
- ・ 補助 74 号線（早稲田通り）は、都市計画道路の計画幅員 20m に拡幅する。
- ・ 中区街 1 号線及び 2 号線は、都市計画道路の計画幅員 20m で整備する。
- ・ 新たに整備する区画道路は、幅員 12m とし、中区街 1 号線及び補助 222 号線に接続するよう設ける。
- ・ 区域 1 及び区域 5 の駐車場出入口は、原則として区画道路側に配置する。
- ・ 中区街 1 号線及び 2 号線は、バリアフリー法で規定する特定経路に位置づける。



図：道路整備方針



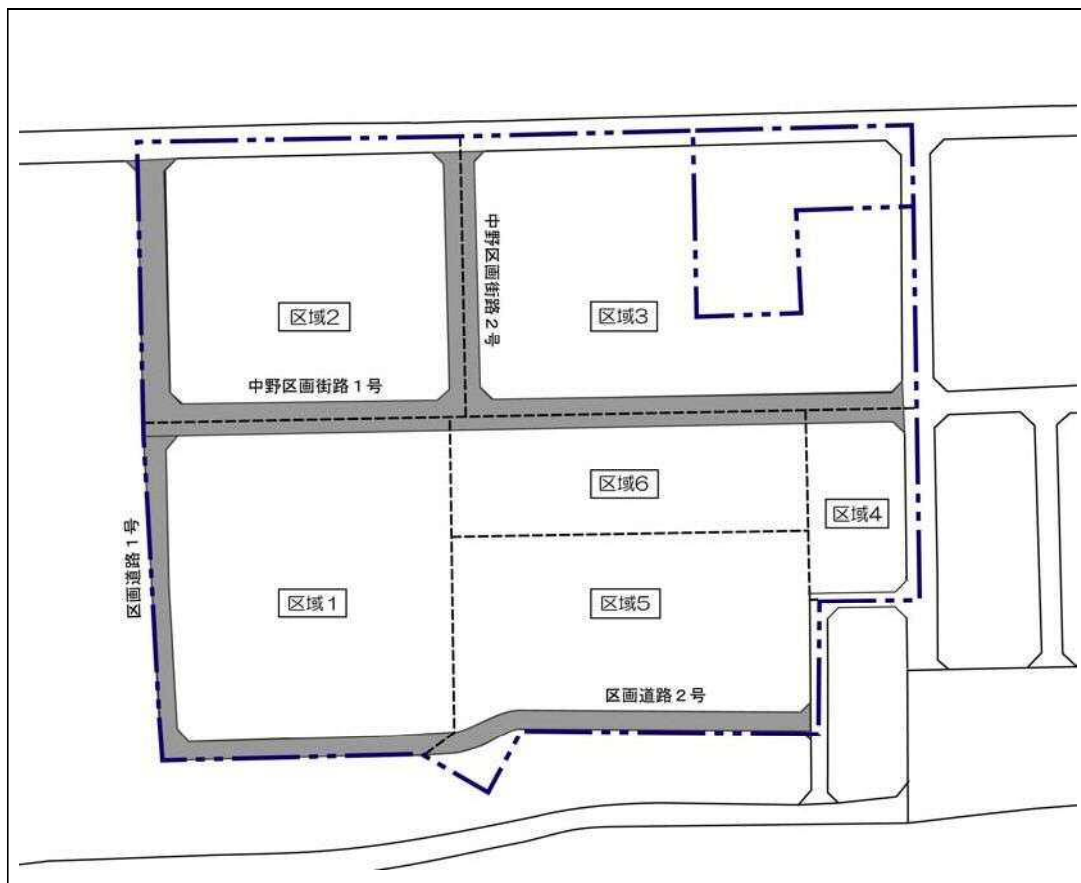
図：補助74号線（早稲田通り）、中区街1号線／2号線の標準断面構成



図：区画道路1号線／2号線の標準断面構成

③電線類の地中化

地域の無電柱化や災害時のライフラインの確保を図るため、中野区画街路および区画道路の沿道の電線類を地下に埋設する。



図：中野区画街路及び区画道路

2) 緑の育成・保全とオープンスペースの整備方針

①オープンスペースの基本方針

以下の4つの視点から、オープンスペースの形成を図る。

【都市活動の拠点となる空間形成】

- ・ 「中野の顔」の1つを形成する緑の骨格軸の形成
→計画地に隣接する補助223号線（区役所周辺：通称けやき通り）は、緑量豊かなけやき並木を擁し、中野駅周辺地区の緑の軸を形成している。これと連携する新たな緑の軸を形成する。
- ・ 賑わいの心の整備
→区の中心地であるJR中野駅周辺は、交通結節点としての機能を強化し、商業・業務施設や公共施設などの集積を図り、人々が学び、集い、楽しむ事ができる「賑わいの心」の育成・整備を実現する。
- ・ 防災拠点となるオープンスペースの整備
→「中野区役所一帯」の広域避難場所としての役割を継続的に確保するために、まとまった規模のオープンスペースを確保し、地区内の医療機能、公共公益機能等と連携した、地域の防災拠点となるオープンスペースの形成を目指す。
- ・ 都市計画公園
→都市計画公園を新たに地区のほぼ中央部に配置し、オープンスペースの中核とする。整備にあたっては、周辺開発のオープンスペースとの連続性に配慮する。

【周辺との連続性に配慮したオープンスペースの形成】

- ・ 囲町に隣接する南側隣地境界、及び杉並区に隣接する西側隣地境界付近には、適切なオープンスペースを設けるなどにより、周辺環境との調和を図ると共に、緩衝帯としての機能確保を図る。
- ・ 壁面位置の制限を設けること等により、歩道と一体となった歩行者空間を創出し、緑とにぎわいが融合したオープンスペースを形成する。

【施設と融合したオープンスペースの形成】

- ・ オープンスペースの機能の有効活用に効果的な施設を、オープンスペース内もしくは建物低層部に導入するなどして、オープンスペースとの融合を図り、魅力的な空間形成を図る。

【既存の緑環境の活用】

- ・ 警察大学校等跡地及びその周辺には、補助223号線（区役所周辺：通称けやき通り）に代表されるように、いくつか良好な樹木の集積等が見られる。これらのストックを最大限活用した計画となるよう配慮する。

②オープンスペースネットワークの基本方針

以下の2つの視点から、オープンスペースネットワークの形成を図る。

【多様な緑陰ネットワークの形成】

- ・ 既存の良好な街路環境の活用
 - 補助 223 号線の既存けやき並木（通称：けやき通り）を活用し、早稲田通り、区役所周辺、中野駅を結ぶ緑のネットワークを形成する。
- ・ 地区のシンボルとなる良好な街路環境の形成
 - 中区街 1 号線は、補助 223 号線の既存けやき並木との連続性に配慮し整備を行うことにより、地区のシンボルとなる緑の軸線を形成する。（将来的には補助 224 号線へと延伸し、ブロードウェイ・サンモール地区との連携を強化する）
- ・ 地域の回遊性の向上に資する、環境豊かな緑陰ネットワークを形成する。

【効果的なネットワークによるオープンスペースの相互連携】

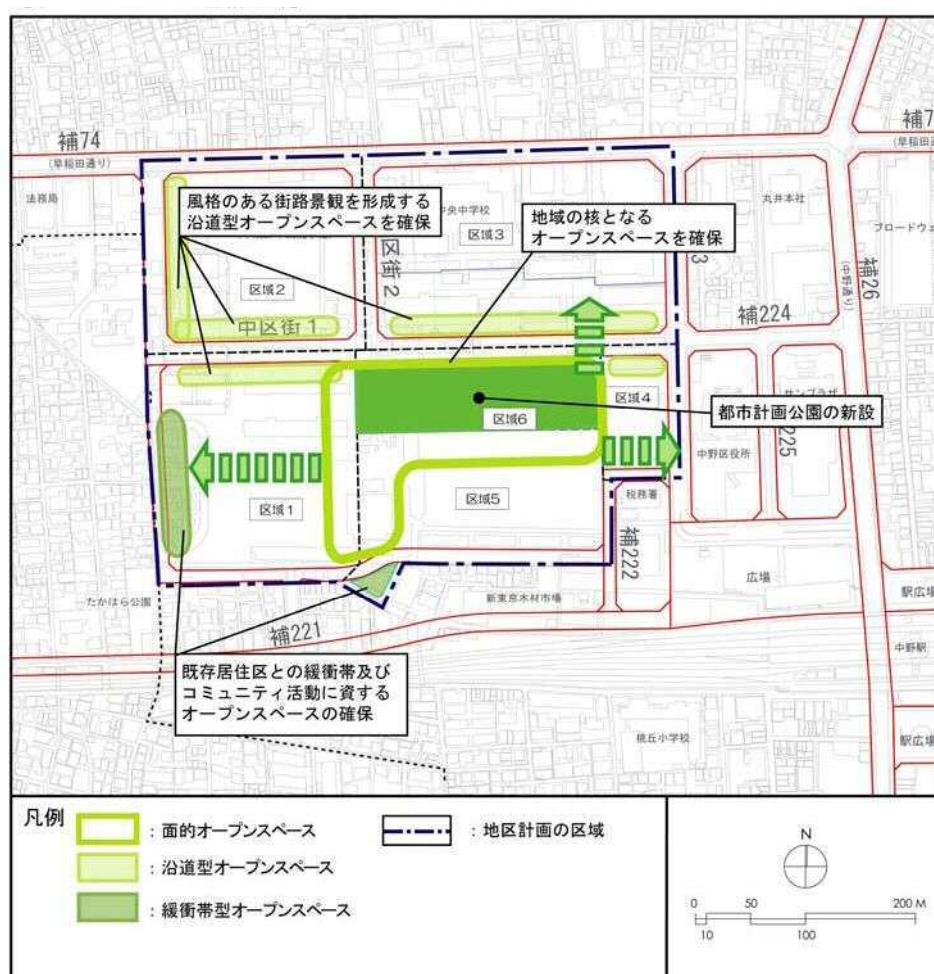
- ・ 基幹的なオープンスペースを中心として、様々なネットワークを周辺地域と連続することにより、地区全体のオープンスペースそれぞれの連携を図ると共に、一体的に利用可能な魅力的な空間形成の促進を図る。



図：オープンスペースネットワークの基本方針

③オープンスペースの整備について

- ・ 区域6は、約 1.5ha の都市計画公園として整備する。また、新設公園との一体性や連続性に配慮した公共空地を整備する。整備にあたっては、広域避難場所の拠点的な役割を担うために、必要な防災施設機能を導入する。
- ・ 都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して広場及び緑地を整備する。
- ・ 中区街1号線・2号線の街路については、壁面位置の制限、歩道状空地の整備などにより、既存樹木を活用しつつ、ゆとりある歩行者空間を確保する。



図：オープンスペース整備方針

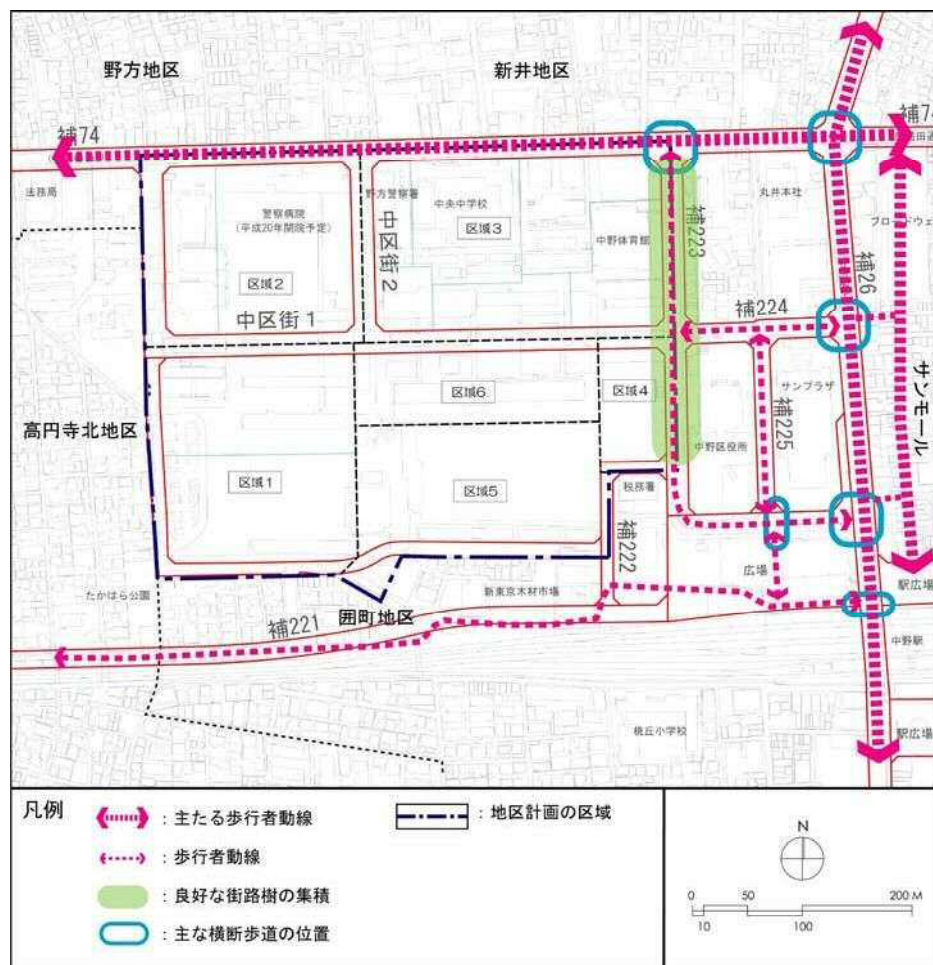
④都市計画公園及び公共空地等の整備について

- ・ 都市計画公園と周辺の公共空地などのオープンスペースをあわせて、3～4ha の緑地空間を創出する。この緑地空間は、さらに周辺の公共施設の空地などと合わせて、環境・防災上の機能を発揮するものとする。
- ・ 都市計画公園については、現困町公園の機能も引き続き確保できるよう、多目的な広場機能を整備する。
- ・ 地区施設となる緑地には、街区公園としての機能が担えるよう、必要な公園施設を設置する。

3) 歩行者空間の整備方針

① 周辺の歩行者ネットワークの現況

- ・ 計画地の南東には JR／東京メトロ東西線中野駅（年間乗降客数は約 8,300 万人）が立地し、周辺地域の人の流れの起終点となっている。
- ・ 警察大学校等跡地は一般に立ち入ることが出来ないため、中野区野方地区や、杉並区高円寺北地区の住民・訪問者の中野駅への動線は、大きく迂回を強いられる現状にある。
- ・ 補助 74 号線（早稲田通り）については、現状で概ね幅員 3m 程度の歩道が確保されている。
- ・ 高円寺北地区からの動線は線路北側の既存道路に限定されており、歩行者、自動車、自転車等が狭幅員の道路に錯綜している。
- ・ 補助 223 号線（区役所周辺）は、区民公募により「けやき通り」の名称が付与されるなど、緑量豊かな街路樹によって非常に良好な環境を有している。
- ・ 中野駅周辺の中野通りは、人、自転車の交通量が多く、歩道は混雑している。



図：歩行者ネットワークの現況

②歩行者空間の基本方針

以下の3つの視点から、歩行者ネットワークの形成を図る。

【地区内外の回遊性を創出する歩行者ネットワークの形成】

- ・ 地域の交通拠点である JR 中野駅との連絡性の強化
 - 主として中区街1号線及び2号線を活用し、警察大学校等跡地を挟んだ地域（中野区及び杉並区）と中野駅周辺地区との回遊機能を強化する。
- ・ 既存環境を活用した歩行空間の形成
 - 補助223号線（区役所周辺：通称けやき通り）については、既存のケヤキ並木を活用し、地区内外の骨格となる環境豊かな南北軸として、歩道空間等の再整備を行う。
- ・ 回遊の軸となる新たなシンボル歩行空間の形成
 - 中区街1号線及び2号線については、補助223号線との連続性を考慮し、緑量豊かでゆとりある街路空間を整備する。警察大学校等跡地内の既存樹木等については、一部街路樹等としての活用を検討する。また、建物整備と併せ、一体的な風格ある通りの形成を目指す。
- ・ みどりの歩行者空間の形成
 - 敷地内に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、道路と繋げることにより、歩行者や自転車利用が快適に利用できる動線を確保する。
- ・ 地区内をきめ細やかに連携するヒューマンスケールな歩行空間の形成
 - 骨格的な歩行者動線を補完するきめ細やかな宅地内の歩行者通路等を確保する。また、要所に小広場等を設け、ヒューマンスケールで多様性のある歩行空間の形成を目指す。
- ・ 自然な回遊を促すにぎわい空間の形成
 - 歩行者通路や小広場等に面して、商業施設やにぎわい施設を導入し、一体的なにぎわい空間を形成することにより、魅力的な歩行空間の創出を目指す。

【歩行者ネットワークのバリアフリー環境づくり】

- ・ ゆとりある歩行環境の形成
 - ゆとりある幅員を確保するとともに、路盤は歩行や車いす走行の障害とならないような素材、構造とする。また、点字ブロック等を適切に計画する。
- ・ 段差の解消
 - 歩道と宅地、道路間の段差を極力無くすよう配慮する。やむを得ず過度な段差が生じる場合には、スロープ等を適切に設置し、円滑な歩行環境の確保を図る。

【円滑な自転車走行のための環境づくり】

- ・ 主要な歩行者ネットワークでは、環境に優しい乗り物である自転車が円滑に走行できるよう、歩道の幅員、仕上げ等に配慮する。
- ・ 歩行者と自転車、及び自動車等が共存可能な空間が確保されるよう配慮する。

③歩行者空間の整備について

- ・ 都市計画公園及び公共空地と周辺市街地を連絡する幅員 4mの歩行者通路を整備する。
- ・ 区域2及び区域3については、中区街1号線と都市計画道路を連絡する幅員 4mの歩行者通路を整備する。
- ・ 中区街1号線及び2号線等の歩道については、歩行者と自転車等の軽車両が支障なくすれ違うことの出来る幅員を確保する。



図：歩行者ネットワークの整備方針

4) 都市計画施設の整備方針

①整備済みの都市計画施設位置、規模、形状

- ・ 計画地内で既に整備されている都市計画施設は以下の通りである。

施設名	種類	規模	最終土地所有者	管理者
補助 222 号線	道路	幅員 11m	中野区	中野区
補助 223 号線	道路	幅員 20m	中野区	中野区
中野 2.2.32 (囲町公園)	公園	約 0.5ha	財務省	中野区

②整備予定の都市計画施設位置、規模、形状

- ・ 当計画地での開発に伴い、新たに整備する都市計画施設は以下の通りである。

施設名	種類	規模	最終土地所有者	管理者
中区街 1 号	道路	幅員 20m	中野区	中野区
中区街 2 号	道路	幅員 20m	中野区	中野区
公園	公園	約 1.5ha	中野区・財務省	中野区

- ・ その他、以下の都市計画施設が拡幅整備される予定である。

施設名	種類	規模	最終土地所有者	管理者
補助 74 号線 (概成)	道路	幅員 20m	東京都	東京都

③変更予定の都市計画施設位置、規模、形状

- ・ 当計画地での開発に伴い、移転する予定の都市計画施設は以下の通りである。

施設名	種類	規模	最終土地所有者	管理者
中野 2.2.32 (囲町公園)	公園	—	—	—

5) 2号施設の位置、規模、形状

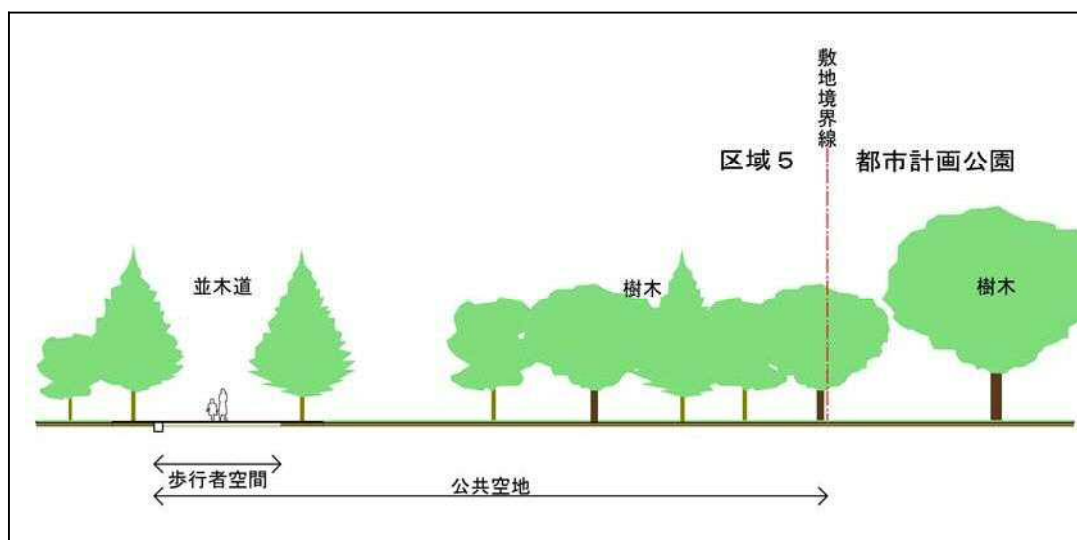
① 2号施設の整備方針

- ・ 区画道路 1 号： 杉並区との区界道路を一部活用し、中区街 1 号線と
 囲町地区を結び、地区の南北交通を補完する地区幹
 線道路を整備する。
- ・ 区画道路 2 号： 区画道路 1 号と補助 222 号線を結び、地区の東西交
 通を補完する地区幹線道路を整備する。

② 2号施設の位置、規模、形状

	施設名	種類	規模	最終土地所有者	管理者	建築敷地への算入
2号施設	区画道路 1 号	道路	幅員 12m 延長 約 200m	中野区	中野区	非算入
	区画道路 2 号	道路	幅員 12m 延長 約 400m	中野区	中野区	非算入
	公共空地	その他の公共空地	面積 1.5ha	民間	街区事業者	算入

③ 2号施設の公共空地の整備イメージ



6) 地区施設の位置、規模、形状

①地区施設の整備方針

- ・ 広 場：都市計画公園との連続性に配慮して広場を整備する。
- ・ 緑 地：囲町地区との緩衝帯及び周辺地区の防災機能の向上に寄与するため、区画道路2号の南側に隣接して一定規模の緑地を整備する。
- ・ 歩行者通路1, 2, 3号：防災性の向上に資するオープンスペースと周辺市街地を連絡する歩行者通路を整備する。

なお、区域3の地区施設については、構想線として示し、2次の地区整備計画策定時に具体的な開発計画をもとに計画に定める。その際、再開発等促進区の区域等を再度検討し、区域境界には地区施設を設定するなどして、区域の範囲を明示できるようにする。

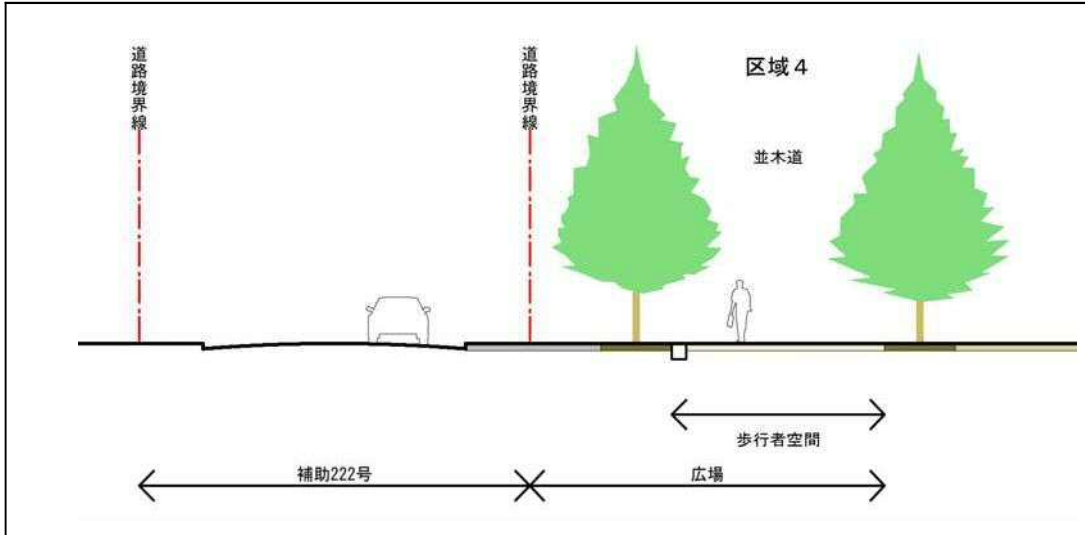
②地区施設の位置、規模、形状

	施設名	種類	規模	最終土地所有者	管理者	建築敷地への算入
地区施設	広場	その他の公共空地	約 500 m ²	民間	街区事業者	算入
	緑地		約 1,000 m ²	中野区	中野区	非算入
	歩行者通路1号		幅員 4m 延長 約 170m	民間	街区事業者	算入
	歩行者通路2号		幅員 4m 延長 約 100m	民間	街区事業者	算入
	歩行者通路3号		幅員 4m 延長 約 150m	民間	街区事業者	算入

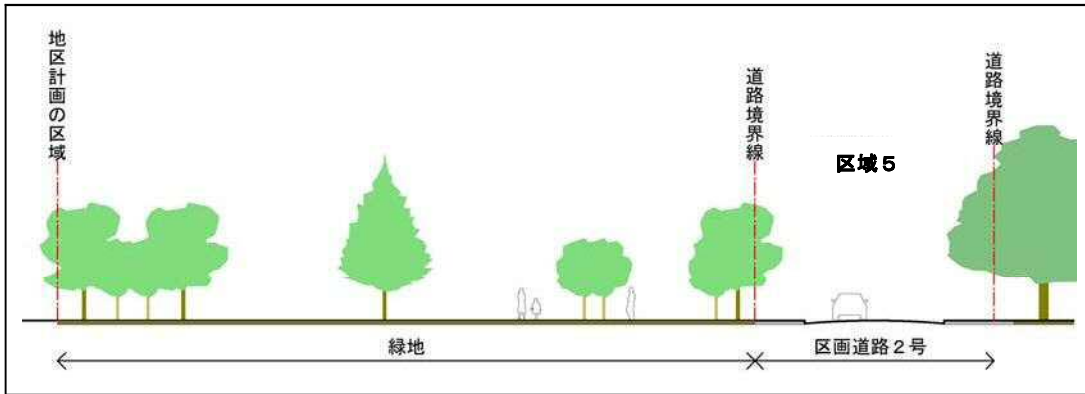
※ 街区事業者とは、当該地区の建築物等を整備・運営する主体を示す。

③地区施設の整備イメージ

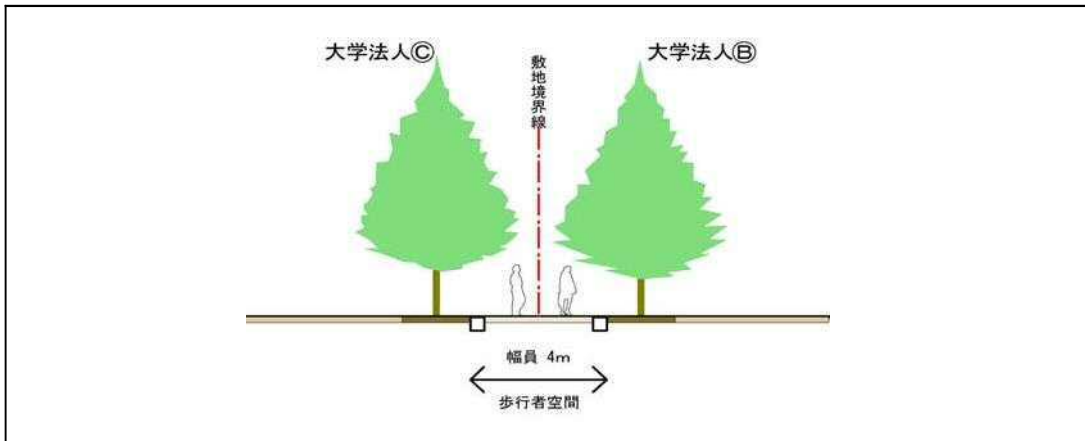
a) 広場



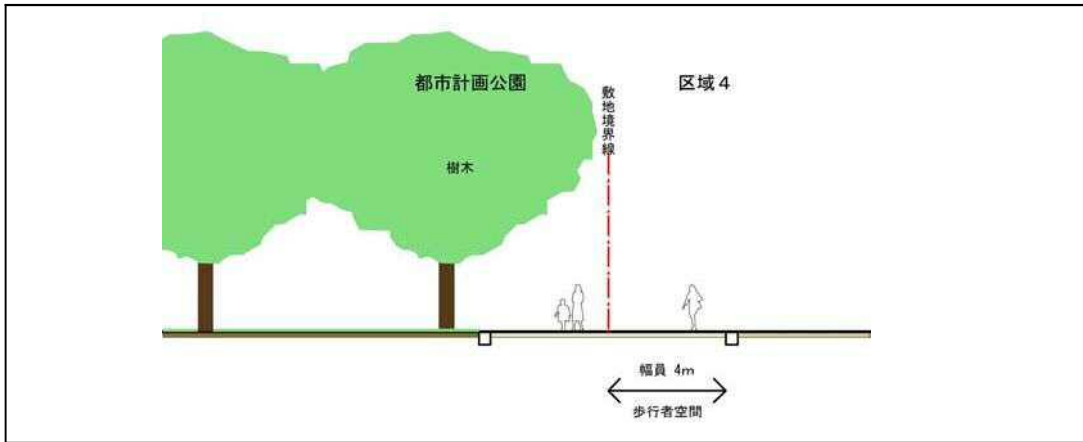
b) 緑地



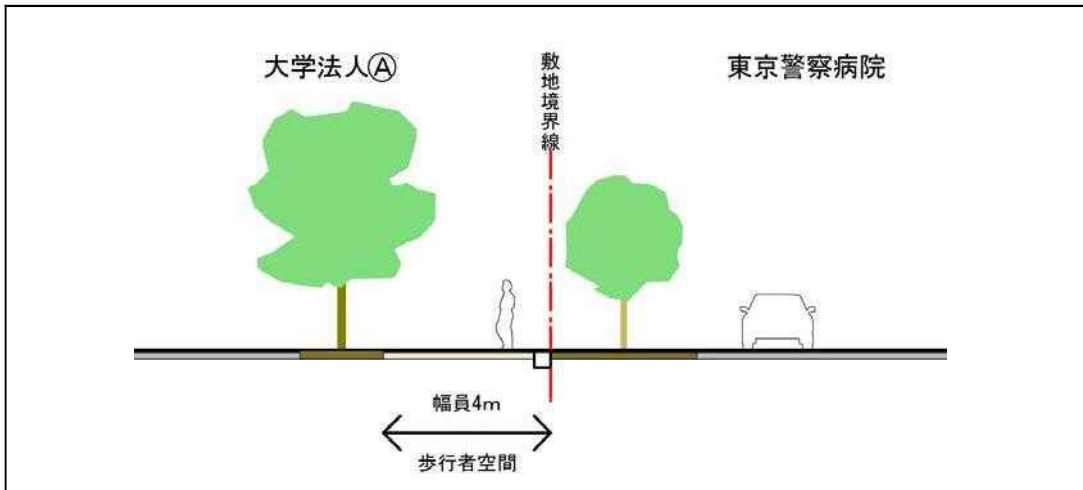
c) 歩行者通路1号



d) 歩行者通路 2号



e) 歩行者通路 3号





図：2号施設および地区施設の配置計画

7 建築物等の整備方針

(1) 基本方針

- ・ 中野通り、大久保通り、もみじ山通りの沿道は、道路の拡幅整備にあわせて、建物の共同化・建替えを促進して、沿道にふさわしい土地の有効活用を誘導し、沿道の活性化や快適でにぎわいのある歩行者空間を形成する。
- ・ 商店街の建て替えなどの際は、敷地や建築物の共同・共有化などにより、快適で楽しく買い物のできる歩行空間の創出や、共同の荷捌き場・自転車駐車場などの整備を誘導・支援する。
- ・ 大規模な土地利用転換が図られる警察大学校等移転跡地は、一体的かつ総合的な開発整備により、中野の顔にふさわしい活力に溢れた魅力的・創造的な都市空間を創出する。
- ・ 中野駅南口の公社住宅一帯の区域は、土地の高度利用による魅力ある商業・業務施設の導入や良質な都市型住宅の供給とともに、公共的な施設や自転車駐車場等の整備などをすすめる。
- ・ JR中央線以南の狭小敷地や木造住宅が密集する地区は、建築物の共同化を誘導・支援するとともに、緑化を推進し、みどりとゆとりある街区の形成を図る。

(2) 警察大学校跡地等の整備方針

1) 施設配置の基本的考え方

- ・ 区域1及び区域2は、知識の創出・蓄積・伝播の拠点となる大学等教育機能、地域の基幹病院としての役割を担う医療機能等を導入する。
- ・ 将来の区役所用地を含む区域3は、公共公益機能を主体とした機能ゾーンとして、都市機能の更新を図る。
- ・ 拠点性の高い都市機能の集積地に隣接する区域4及び区域5は、緑豊かなゆとりとうるおいのある都市環境のもとに、駅至近の立地条件を活かして、地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能、生活利便性の向上に資するサービス機能、街なか居住を推進する都市型居住機能等が複合する土地利用を実現する。



図：建物配置の基本的考え方

2) 複合日影への配慮

再開発等促進区の区域内の複数の建築物を一の敷地にあるものとみなして、区域外に生じる日影が都条例で指定する時間以上にならないよう、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。

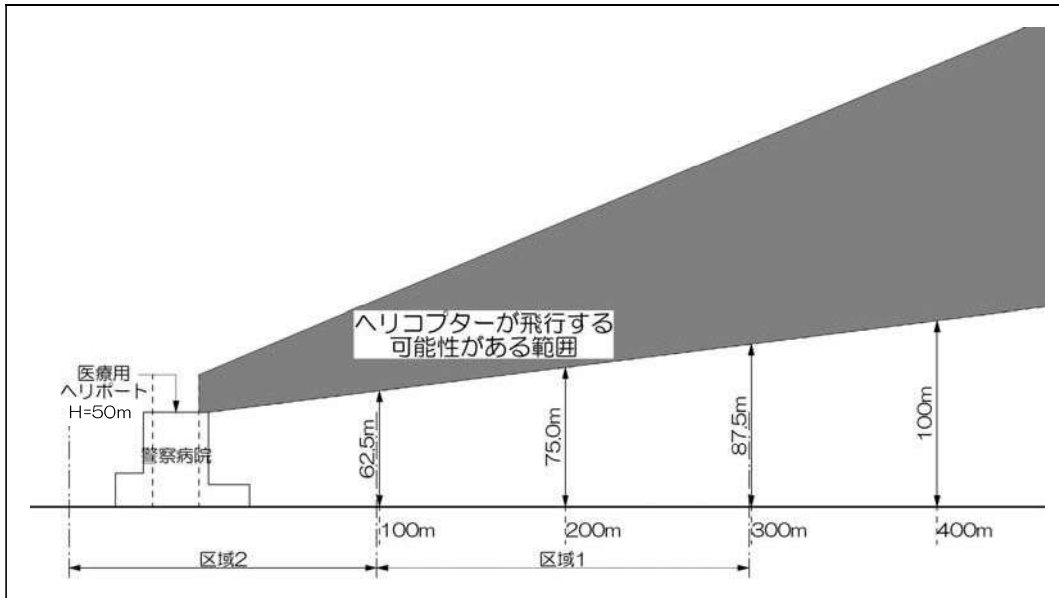
なお、地区内の病院や中学校・住居に対する日影等の影響に配慮した計画とする。

3) 電波障害・風環境等への配慮

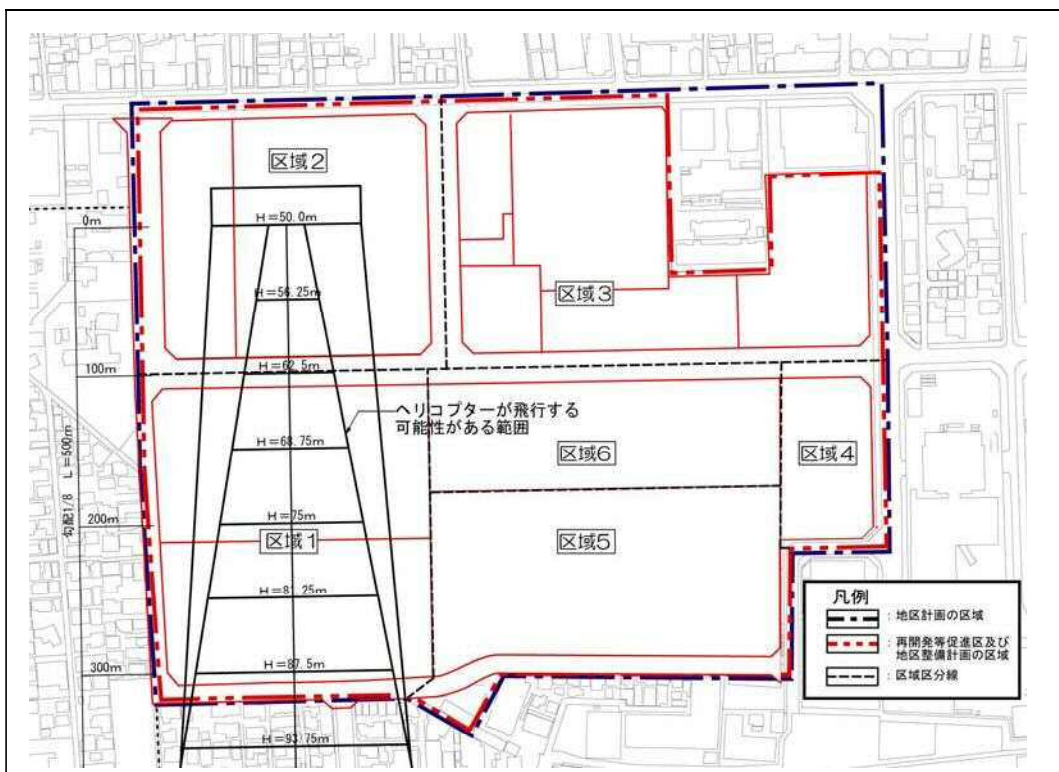
- ・ 建築物の建築により、周辺の市街地へ著しい影響を及ぼす恐れのある、電波障害や風環境等の環境項目について、事前に調査・予測を行い、その結果に基づき必要な対策を講じる。
- ・ 駐車場からの騒音、排気ガス等に配慮した施設計画とする。

4) ヘリポート進入表面への配慮

緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。



図：医療用ヘリポートの進入表面



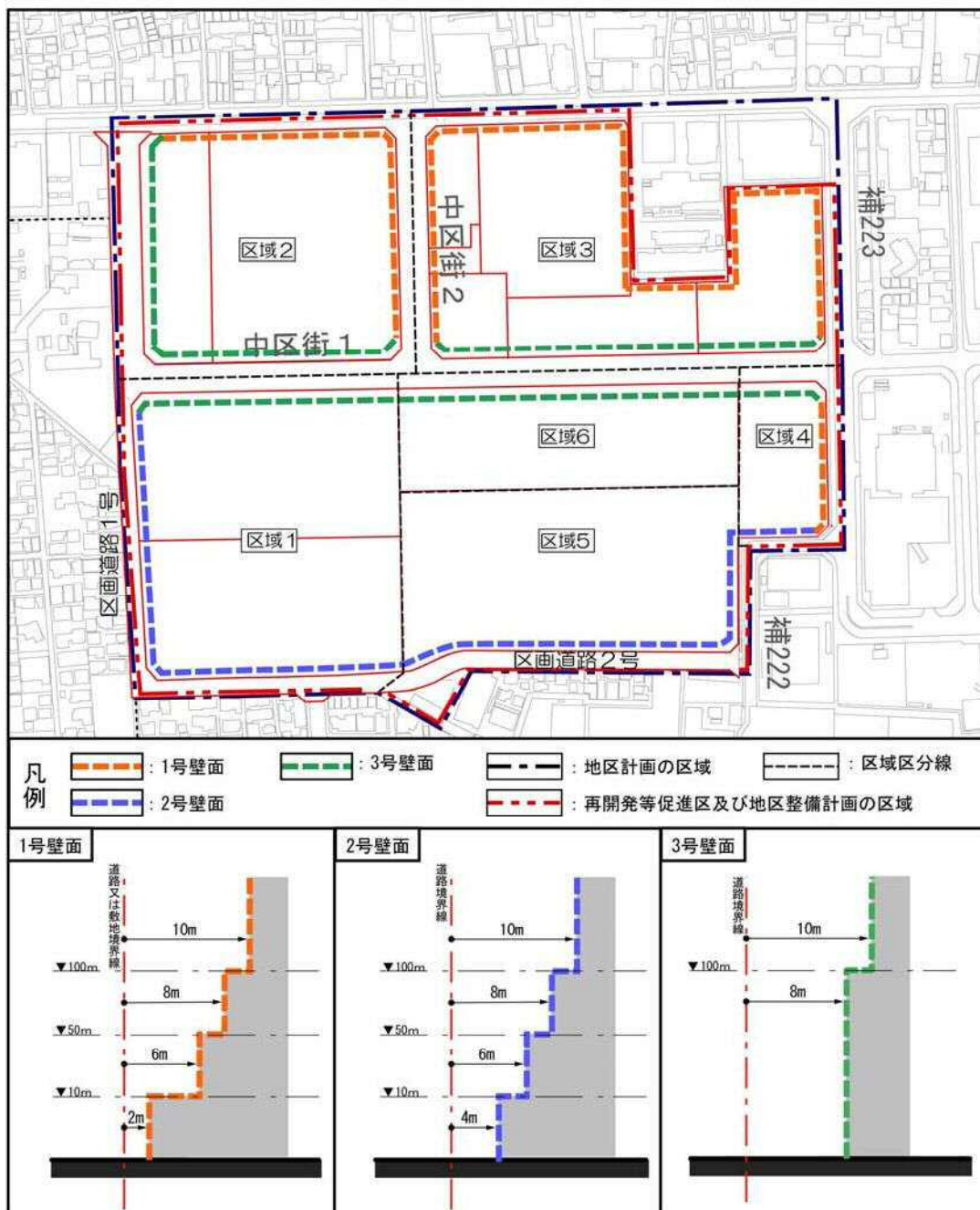
図：医療用ヘリポートの進入区域

5) 壁面の位置の制限の考え方

① 基本的考え方

ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおける壁面後退を行う。

なお、区域3の再開発等促進区の境界部分については、東京都『再開発等促進区を定める地区計画運用基準』にもとづいて1号壁面を定め、2次の地区整備計画策定時に具体的な開発計画をもとに変更する。



図：壁面の位置の制限

②歩道状のオープンスペース整備の考え方

壁面後退により創出されたオープンスペースは、公共歩道との一体的な整備により、うるおいとゆとりのある歩行者空間の創出を図る。

ゆとりある歩行者空間や緑のネットワークの形成に必要な、歩道状のオープンスペースの部分は、地区施設として都市計画に定めることを原則とする。地区施設の配置及び規模などについては、具体的な開発計画にもとづき、地区整備計画で定めることとする。

8 都市環境のあり方

都市環境への取り組みは、地球温暖化防止やヒートアイランド対策などにより環境負荷の低減を図るとともに、居住者・就業者・来街者などにとって安全、快適で魅力ある都市空間とするため、良好な都市景観の形成や都市防災・防犯の強化、建築物のバリアフリー化・耐震化といった総合的な取り組みが重要である。

地域の環境品質・性能の向上と、地域における環境負荷の低減を図り、都市・地域スケールで環境効率2倍（Factor 2）を目指す。

（1）環境負荷の少ないまちづくり

1) 地球温暖化防止

①考え方

- ・ 省エネルギーや自然エネルギー（再生可能エネルギー）、未利用エネルギーの利用促進など、温室効果ガスの排出を抑制する

②取り組み

- ・ 建築物の屋根・外壁の断熱、窓部の日射遮断等による熱負荷の低減を図る
- ・ 自然通風、採光等、自然エネルギーの利用を促進する
- ・ 空調・換気・照明等の設備における省エネルギーシステムを導入する
- ・ 近隣の未利用エネルギー等を含め多様なエネルギーを活用したエネルギーの面的利用について検討する

2) ヒートアイランド対策

①考え方

- ・ 水や緑の蒸散効果を回復する被覆対策や人工廃熱の抑制を目指す省エネルギー対策などを進める

②取り組み

- ・ アスファルトやコンクリートなどの舗装を、保水性機能のある舗装とするとともに、緑化の推進をする。
- ・ 建築物等の屋上や壁面の緑化を図る
- ・ 建築物における省エネルギー対策を図り、ビルからの排熱量を削減する

3) 廃棄物対策

①考え方

- ・ 建築物の長寿命化を図るとともに、廃棄物の発生抑制を行う
- ・ 資源・副産物のリサイクルや再生資材の利用を促進する

②取り組み

- ・ 再生資材・リサイクル鋼材の利用を促進する
- ・ 建築物の躯体の劣化対策など長寿命化を図る

4) 水資源の循環

①考え方

- ・ 雨水の浸透を進めるとともに、下水道再生水、循環利用水や雨水の利用を進めるなど、水循環の回復を図る

②取り組み

- ・ 雨水の浸透を進め、地下水のかん養を図る
- ・ トイレの洗浄水や循環用水に、下水道再生水、循環利用水や雨水の利用について検討する

5) 建築物の環境性能の評価システム

①考え方

- ・ 建築物の環境性能を省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷の削減といった側面から総合的に評価する仕組みを導入する

②取り組み

- ・ 建築物総合環境性能評価システム（「CASBEE」）の導入について検討する

6) 環境保全型まちづくりのモデル地区

ヒートアイランド対策等、環境保全型まちづくりのモデル地区として、パイロット事業等の実施を検討する。

(2) みどりの保全とネットワーク

1) みどりの保全・創出

都市の基幹となる公園や公共施設、敷地内の緑化、屋上・壁面緑化の推進により、快適でみどり豊かなまちの実現を目指す。

都市開発諸制度を活用して市街地整備を進める地区については、有効空地内の緑地の実面積は、敷地面積に有効空地率を乗じて得た面積の30%以上とする。

2) みどりのネットワークやみどりのオープンスペースの形成

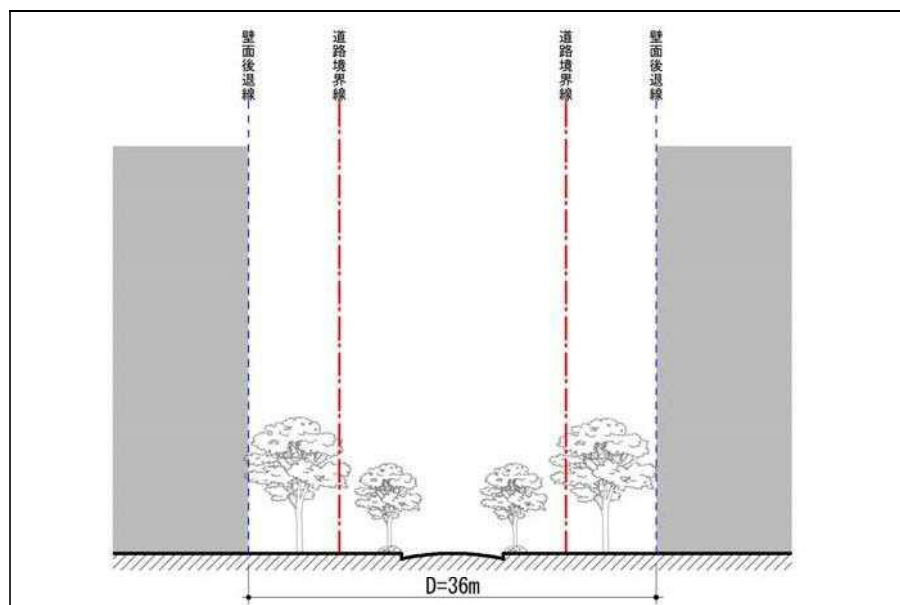
中野区街第1号線沿道では、壁面後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施し、地区のシンボルとなる緑豊かな景観形成を図る。

①沿道の建物高さの考え方

一般に、街路幅員と沿道の建物高さとの比 (D/H) は、街路空間のバランスと開放感或いは囲繞感を規定する重要なファクターであるといわれている。中野区街第1号線沿道では、地区のシンボルとなる街路景観を形成するため、 $D/H = 1 \sim 2$ 程度の空間が目安となるよう、建築物の壁面の位置と高さを整えることが重要である。

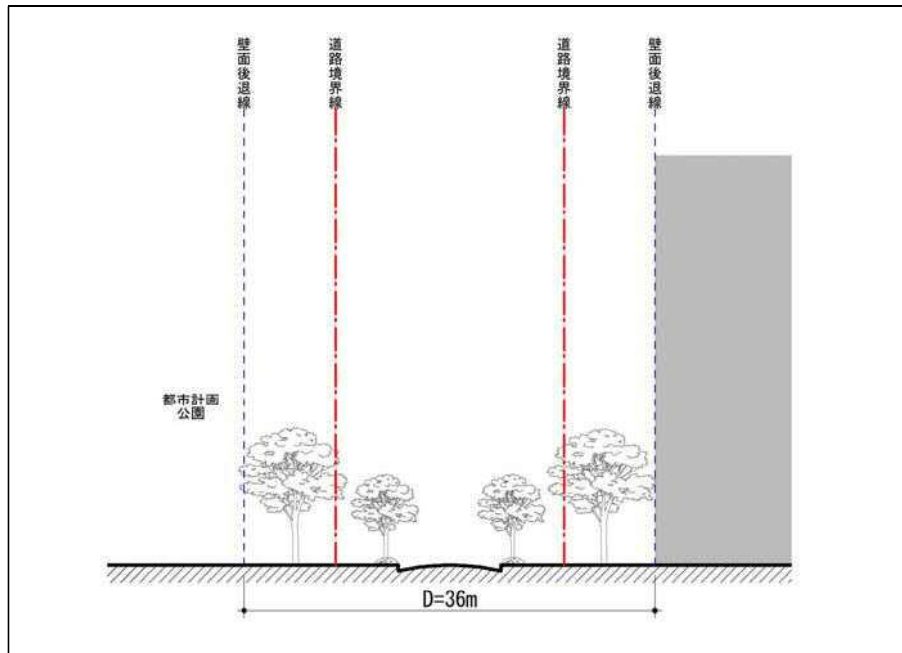
a) $D/H = 1$ の場合

i) 標準の街路空間イメージ



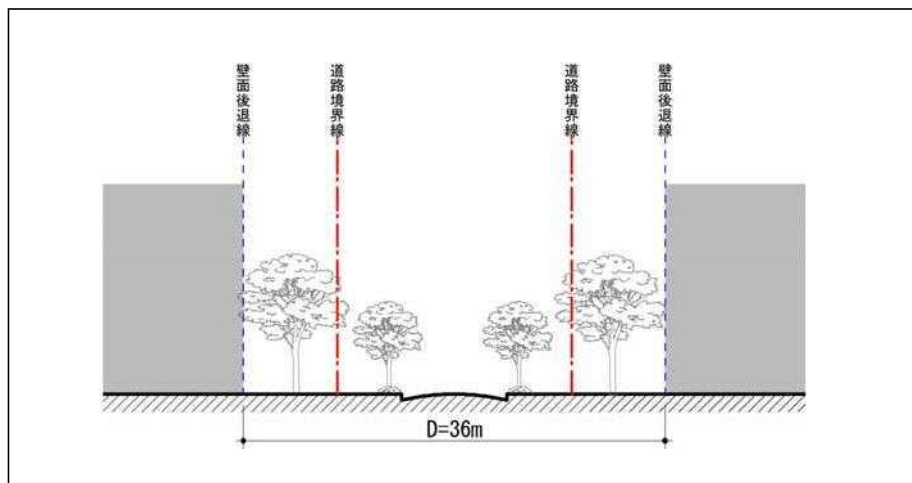
図： $D/H = 1$ の街路空間のイメージ

ii) 都市計画公園に面する場合の街路空間イメージ



図：都市計画公園に面する場合の街路空間のイメージ

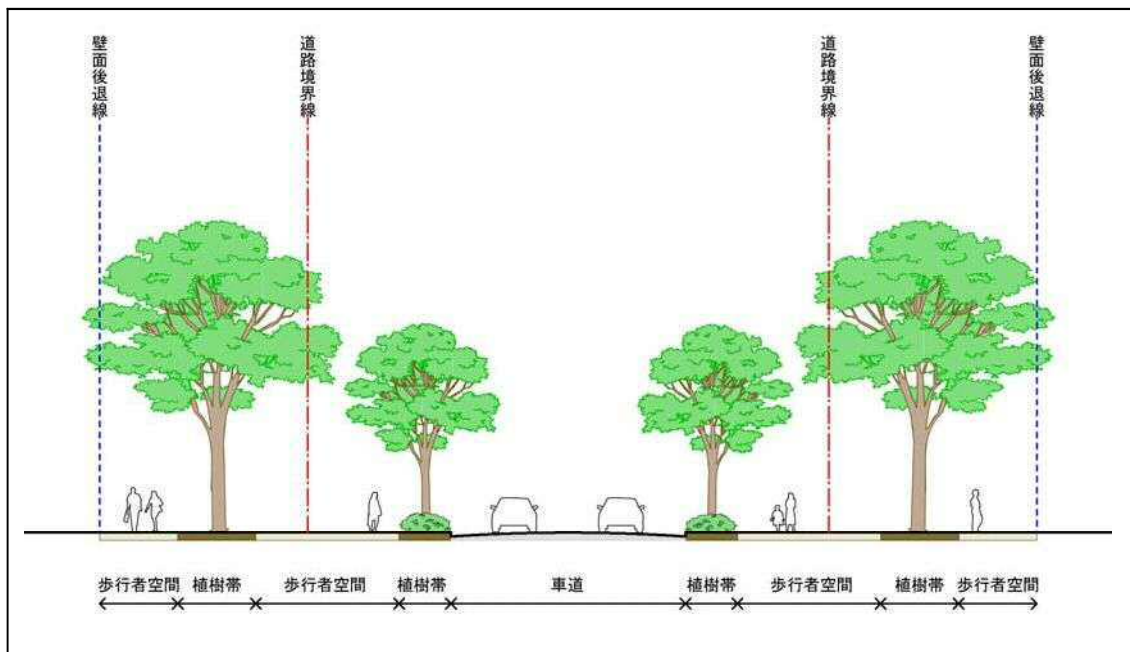
b) $D/H = 2$ の場合の街路空間イメージ



図： $D/H = 2$ の街路空間のイメージ

②沿道の植栽の考え方

中野区街第1号線沿道の並木は、民有地内の歩道状空地を含めた高木の列植植栽により構成し、街路空間のシンボル性を高めるとともに、緑陰空間を創出する。樹種は、格調の高い樹形を有する高木を選定し、新たなまちの顔となる並木通りとする。



図：緑のシンボル軸のイメージ

3) 「みどりの歩行者空間」形成

「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、建築物の低層部に賑わい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図るとともに、歩行者空間の連続性及び建物全面に張り出す庇や、植栽を施すなどして、ヒューマンスケールに配慮する。

① 「みどりの歩行者空間」形成のイメージ

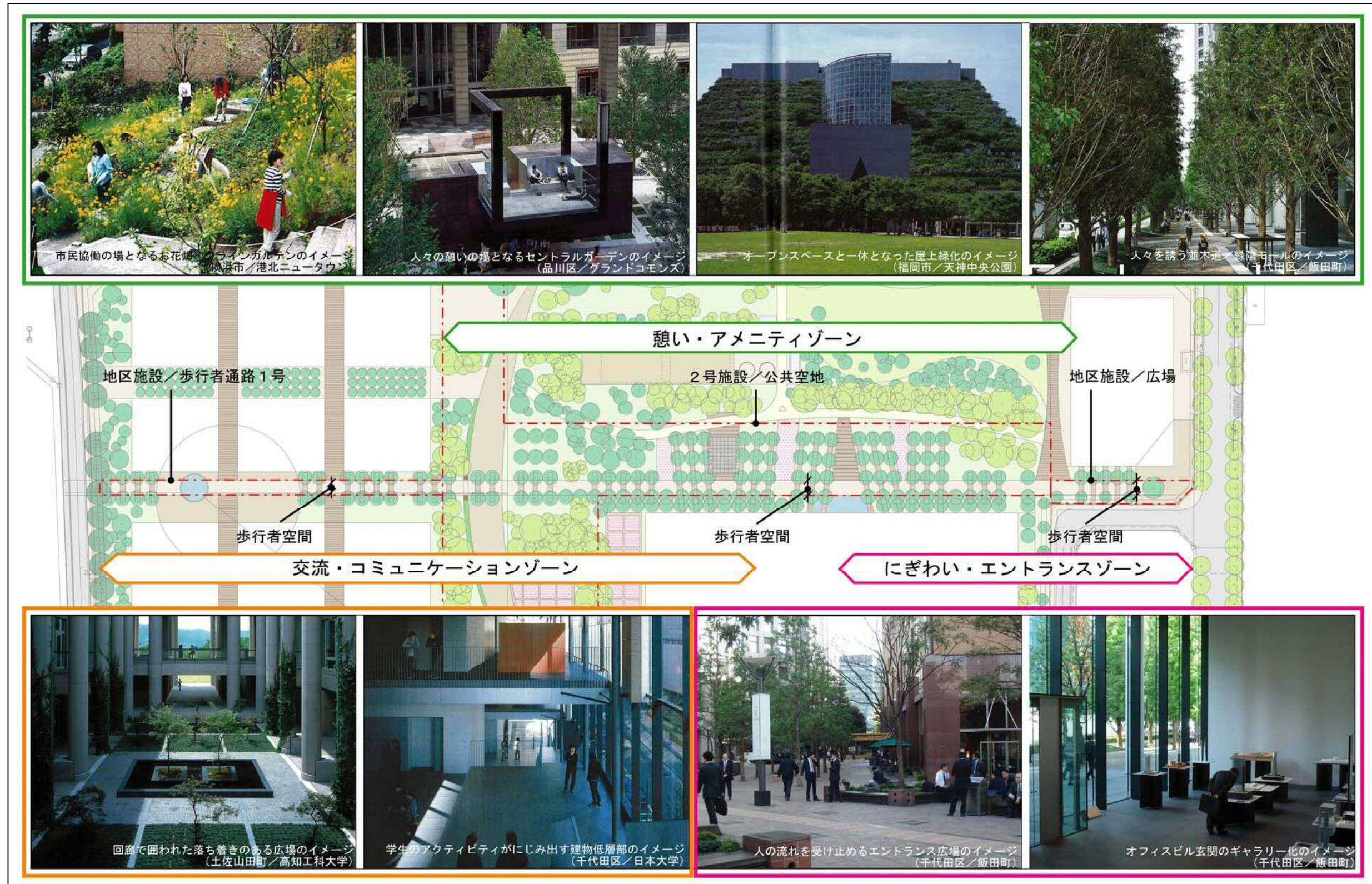


図: 「みどりの歩行者空間」形成のイメージ

(3) 都市景観

1) 基本的考え方

サブカルチャーのまちとして全国的に知名度の高い中野は、文化性や娯楽性にあふれた活力あるまちであり、日々の暮らしに必要な施設が集積した商店街を中心に親密感のある雰囲気を醸しだしている。中野駅周辺では、NTTドコモビルや中野サンプラザ、中野サンクオーレタワーなど、高さ100m程度の超高層ビルが立地する一方で、後背に低層住宅市街地が広がる市街地景観がみられる。また、警察大学校等移転跡地は、明治以降、国の施設として利用され多くの樹木が残されてきた。

こうした中野の地区特性を踏まえつつ、

- ヒューマンスケールに配慮された界限性のあるまち
- 新たなランドマークとなる街並みが展開されるまち
- みどり豊かで、ゆとりやうるおいが感じられるまち

の実現に向けて、策定が予定されている東京都の景観計画に適合すよう配慮しながら、個性的で文化的な景観の形成を図る。

一体的かつ総合的な市街地の整備が可能な警察大学校等跡地は、高さや用途の異なる複数の建築物を、全体の群としてのバランスを取りながら配置構成する。

中野駅周辺において定着しつつある概ね100m程度の高さを尊重しつつ、周辺への環境影響に配慮して建物高さを設定し、調和のとれたスカイラインの形成を目指す。

“みどりの歩行者空間”に面した建物の低層部分については、人の回遊性を誘発する街並みデザインを目指し、中野通りや隣接する拠点整備地区など周辺と連続するにぎわいを創出する。

地区の骨格を構成する中野区画街路1号線の沿道は、壁面の後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施すなど、中野駅周辺の顔となるような緑豊かな景観形成を目指す。

ランドスケープを重視し、既存樹木を生かしながら緑と文化性にあふれたオープンスペースの創出を目指す。特に、防災公園と公共空地の部分は、地域を代表する魅力的な緑地空間となるよう配慮する。

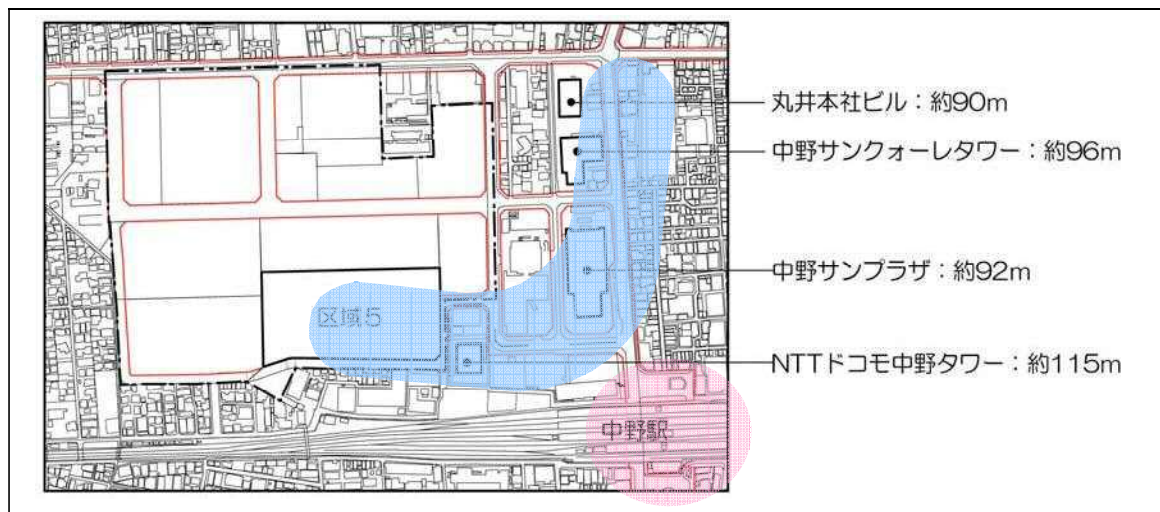
屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

誰もが分かりやすく親しみやすいサイン、道路、歩道の舗装、植栽、照明などを統一するなど、風格・統一感のある景観形成を目指す。

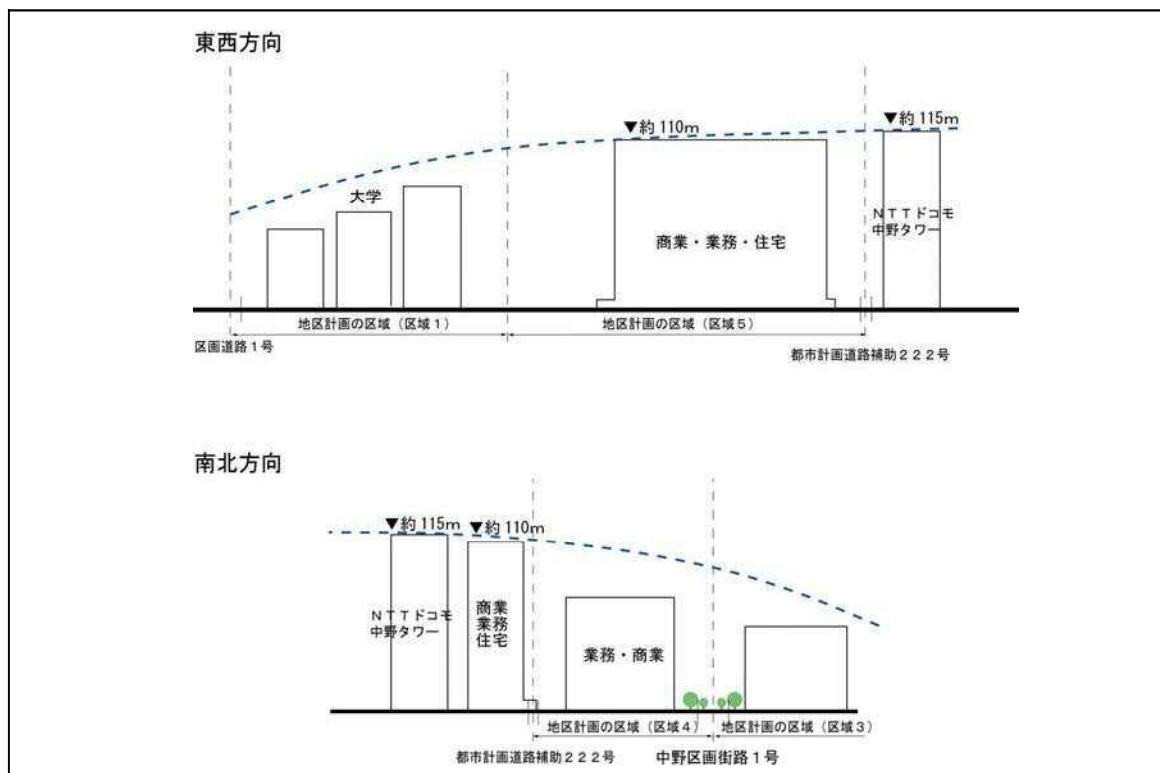
2) スカイラインの形成への配慮 ～警察大学校等移転跡地～

賑わいの心となる中野駅周辺は、高さ 100mクラスの建築物群による街並みを形成し、地域のランドマークとするとともに、周辺環境に配慮して、中野駅から周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。

区域5については、概ね 110m 程度の高さ（塔屋の部分を含む）までを可能とし、中野駅周辺のスカイラインの形成に配慮する。



図：高さ 100mクラスの建築物群による街並み形成



図：中野駅周辺のスカイラインの形成

9 安全で安心なまち

(1) まちの安全

1) 広域避難場所の機能確保

警察大学校跡地を含む「中野区役所一帯」は、大震火災時に火災から都民の安全を確保するための避難場所に指定されている。

開発にあたっては、引き続き避難場所としての機能が確保できるよう、避難想定人口1人当たり1m²の避難有効面積を確保する。

2) 防災公園等の整備

地区のほぼ中央部には、広域避難場所の中心となる防災公園約1.5haを整備し、その周辺には約1.5haの公共空地を確保する。

さらに、緑地や広場の整備とあわせ、民間や大学等の敷地にまとまったオープンスペースを確保し、これらが一体となって3~4haの空間を確保する。

また、防災公園には、防火水槽、情報伝達装置、防災井戸、仮設トイレの設置など、必要な防災施設を設ける。

3) 災害時の医療救護活動の拠点

東京警察病院は、「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。

4) 大学等との連携

大学による防災備蓄機能の確保や、救急救援物資の提供、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緊密な連携を図る。

5) 建築物の耐震性について

計画建築物は、建築基準法及び日本建築学会の基準等に照らして検証を行い、十分な耐震性を有したものとする。

また、建築物の構造体のみならず非構造部材、自家発電設備等を含め、建築物全体としての総合的な耐震安全性の確保について検討する。

(2) まちの安心

1) テロ対策

近年、世界的なテロの脅威の高まりなど、世界情勢や社会状況等を踏まえ、テロなど人為的に発生する災害、特にN（核物質）B（生物剤）C（化学剤）が使用される災害いわゆるNBC災害にも対処できるよう、各関係機関が緊密に連携し、緊急事態に迅速かつ一貫して対処する体制に強化していく。

2) 地域防犯

多発する傾向にあるビルをめぐる犯罪の発生抑止に向けて、建物の管理体制を強化するなど、セキュリティレベルの向上を図る。さらに、地域協働により、防犯パトロールや防犯キャンペーンを実施するなど、安全で安心なまちづくりを実行する。

子どもの安全対策については、防犯ブザーなどの防犯資機材の充実を図るとともに、不審者情報や事件・事故など、緊急時の児童・生徒の安全に関する情報を的確かつ迅速に共有化するため、情報連絡体制の強化を図る。

施設整備にあたっては、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。

10 まちづくりの推進方策

(1) 公民の協働によるまちづくり

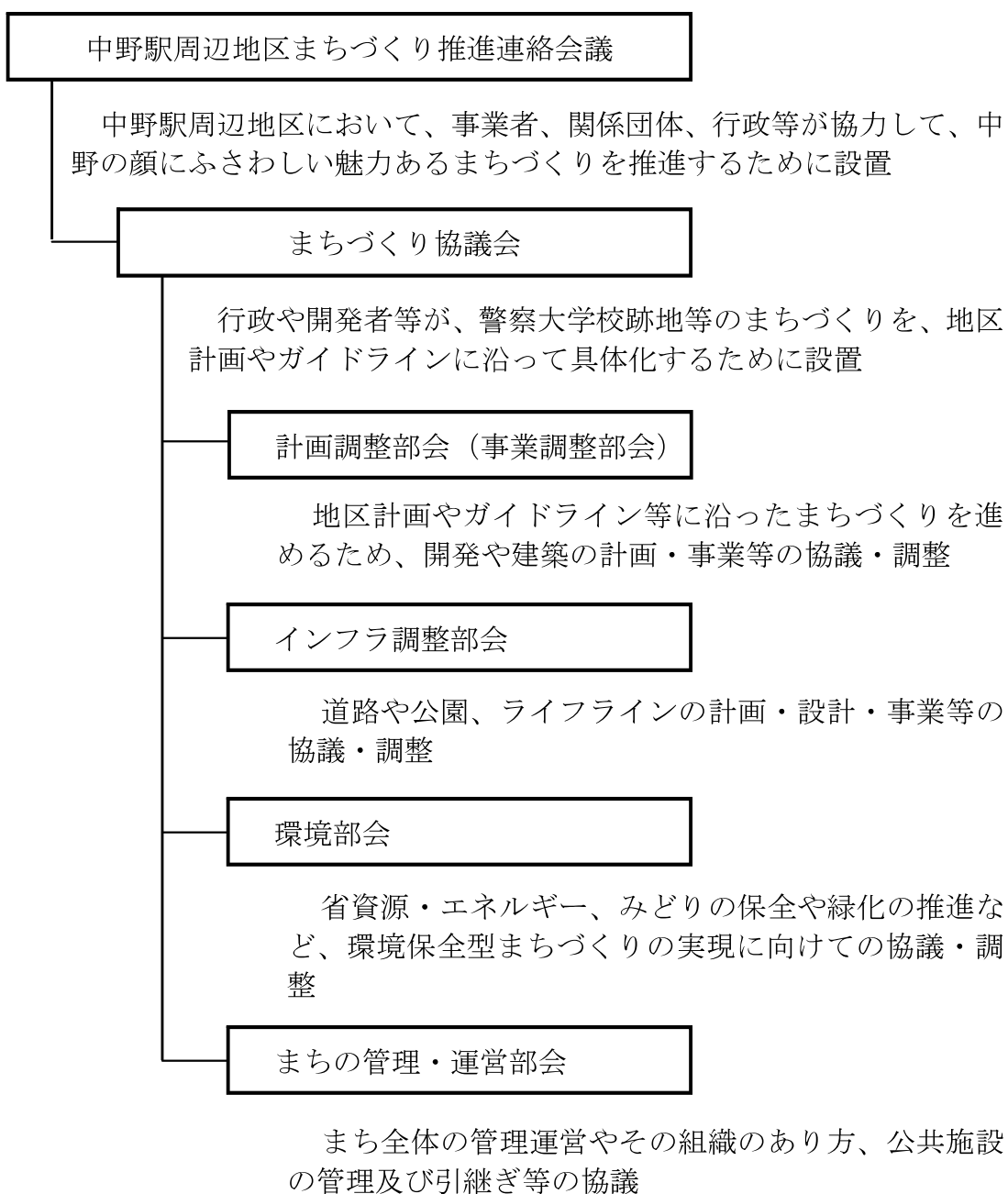
中野駅周辺地区の都市活力の向上、持続的発展、まちの活性化、都市環境や防災性の向上等に向けて、区民、事業者、開発者、行政等が良好なパートナーシップのもと、互いに協力・協調しながら、まちづくりに取り組んでいく。

- ・ 区民、事業者、開発者、行政等は、自らの役割と責任のもと、相互に連携し、ガイドラインなどに沿って、まちづくりを積極的に推進する。
- ・ 行政は、開発者負担の原則により、都市計画道路や公園など、中野駅周辺の都市基盤整備の促進を図るため、開発者負担の仕組みを構築し、導入する。
- ・ 警察大学校等跡地などの開発者等は、開発者負担の原則のもと、中野駅周辺の都市基盤施設の整備に協力する。
- ・ 行政は、中野駅北口駅前広場等の交通結節点の整備を推進するとともに、地区計画や都市開発諸制度の弾力的運用により、民間の活力やノウハウ等を生かした魅力的で創造性に富んだ新たな都市の拠点を形成する。
- ・ 行政は、「中野駅周辺地区まちづくり推進連絡協議会（仮称）」等を設置・運営し、まちづくりのコーディネーターとして、整備計画や事業の実施にかかる企画・立案・調整、情報の提供などを行う。

(2) まちづくりの推進

中野駅周辺のまちづくりにあたっては、今後、「中野駅周辺地区まちづくり推進連絡会議（仮称）」や「まちづくり協議会（仮称）」等の設置を検討し、まちづくりを推進していく。

協議会等によるまちづくり推進の体制（案）



中野駅周辺まちづくりガイドライン2007

平成19年3月

中野区拠点まちづくり推進室

〒164-8501

東京都中野区中野四丁目8番1号

電話 03-3389-1111 (代表)