

平成１９年（２００７年）６月２７日
建設委員会資料
拠点まちづくり推進室拠点まちづくり担当

囲町地区まちづくり構想案作成調査報告書について

- 囲町地区まちづくり構想案作成調査報告書 別冊

団町地区まちづくり構想案作成調査

報 告 書

平成19年3月

中 野 区

目 次

1. 囲町地区まちづくりの目的	1
2. 囲町地区の現況	2
2-1. 位置及び区域	2
2-2. 土地・建物の状況	3
(1) 土地利用・建物用途	3
(2) 建物の階数・構造	3
(3) 土地所有状況	5
(4) 法規制（用途地域等）の状況	5
2-3. 道路の整備状況	7
2-4. 公園等の整備状況	9
2-5. その他主要施設の分布状況	9
2-6. 周辺道路の交通量	12
2-7. 人口・世帯数の推移	13
3. 上位計画・関連計画	14
3-1. 東京都の計画	14
(1) 都市計画区域マスタープラン（平成 16 年 4 月）	14
(2) 都市再開発の方針（平成 16 年 4 月）	14
(3) 住宅市街地の開発整備の方針（平成 16 年 4 月）	15
3-2. 中野区の計画	16
(1) 中野区基本構想（平成 17 年 3 月）	16
(2) 新しい中野をつくる 10 か年計画（平成 18 年 1 月）	17
(3) 中野区都市計画マスタープラン（平成 12 年 3 月）	19
(4) 中野駅周辺まちづくり計画（平成 17 年 5 月）	20
(5) 「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案」の見直し（平成 17 年）	21
4. まちづくりアンケート調査の実施	22
4-1. 調査概要	22
4-2. 調査結果概要	22
5. 囲町地区の特性・問題点及び課題	23

6. まちづくり構想案	25
6-1. まちづくりの目標	25
6-2. まちづくりの基本方針	26
(1) 安全・安心なまちづくり	26
(2) 安全・安心な市街地（宅地）づくり	27
(3) 住みやすさと賑わいの調和	27
(4) 緑豊かな空間づくり	27
6-3. 土地利用の方針	28
(1) 骨格的な道路網	28
(2) 土地利用ゾーニング	28
6-4. 道路整備の方針	30
6-5. 道路整備構想	33
(1) 補助 221 号線	33
(2) 南北道路	34
6-6. ゾーン別整備イメージ	38
(1) 修復ゾーン	38
(2) 共同化誘導ゾーン	38
7. まちづくりの実現方策	41
8. 今後のまちづくりの進め方	46
【参考資料】	47
● まちづくり勉強会の開催経緯	47
● アンケート調査結果	48

1. 囲町地区まちづくりの目的

囲町地区は、ＪＲ中野駅北口から至近に位置し、駅周辺の商業・業務施設、行政・文化施設などにも恵まれた生活利便性に優れた地区であるが、道路等が十分でないまま木造を中心とする比較的密度の高い市街地が形成されており、地震や火災などで大きな被害が発生する恐れのある地区でもある。

このため、「中野駅周辺まちづくり計画」（平成 17 年）では、囲町地区は隣接する警察大学校等跡地とともに“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目標に掲げている。

また、警察大学校等跡地に関しては、この計画を受けて、中野区、杉並区、東京都の三者で『警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案』の見直し」をまとめている。このなかでは、跡地のほぼ中央に広域避難場所「中野区役所一帯」の中心となる防災公園を整備し、その周囲に大学等教育・研究機関や住宅、商業・業務施設、公共公益施設などを配置することを計画している。

本構想案は、上記のような地区及び周辺の現状や位置づけを踏まえて、囲町地区において、地元住民の主体的なまちづくり勉強会での活発な討議や「まちづくりアンケート調査」などを通して得られた地元の方々の意見・要望等とともに、警察大学等跡地で進められているまちづくり等との整合に配慮しつつ、望ましいまちづくりのあり方を検討したものである。

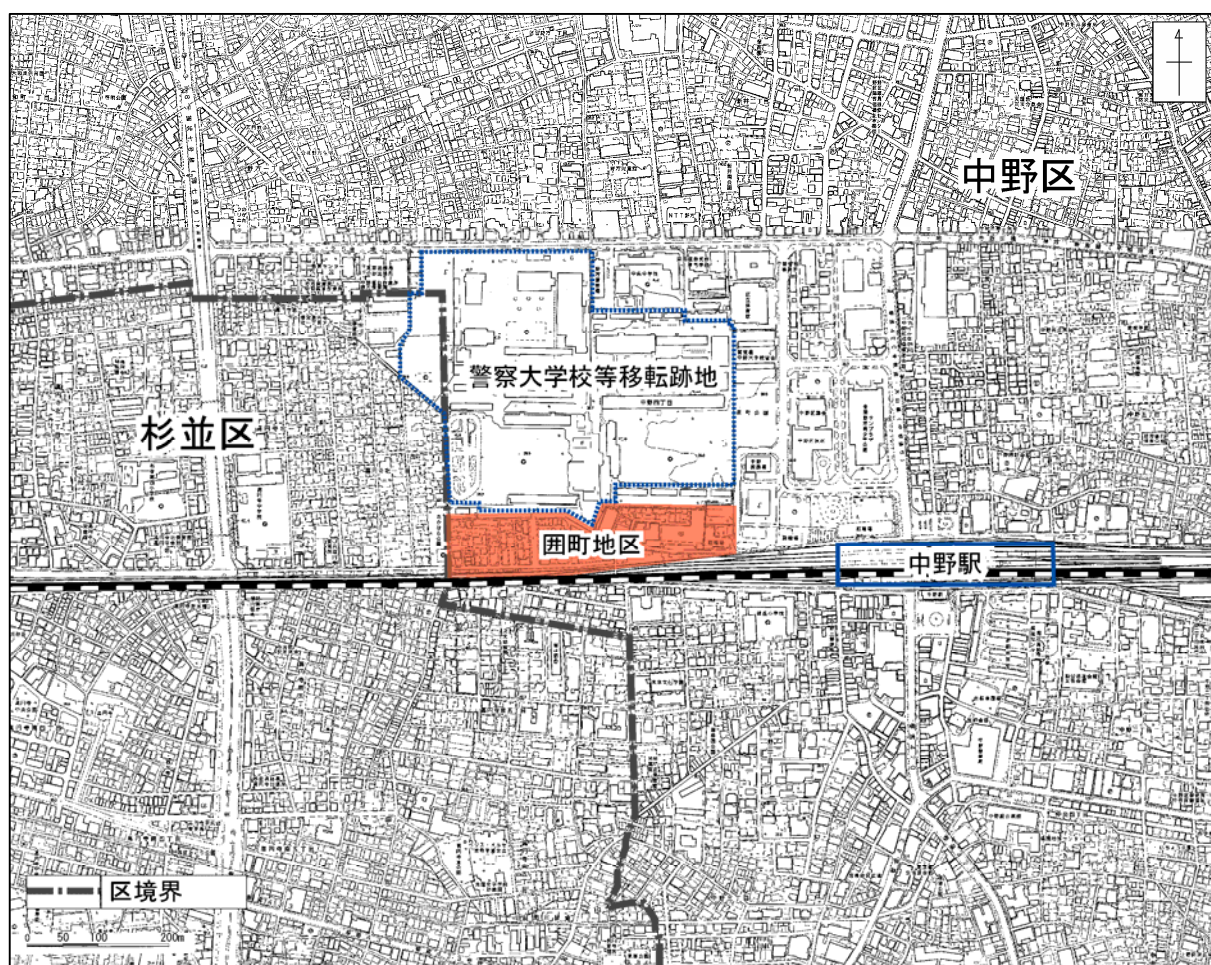
2. 囲町地区の現況

2-1. 位置及び区域

囲町地区は、J R 中野駅の北口から西へ約 200m～600mに位置する、面積約 3ha の地区であり、中野四丁目に属している。

北側は警察大学校等跡地に接し、南側は J R 中央本線の線路敷に面している。また、東側は中野駅に連なり、西側は杉並区と接している。

■ 位置図



2-2. 土地・建物の状況

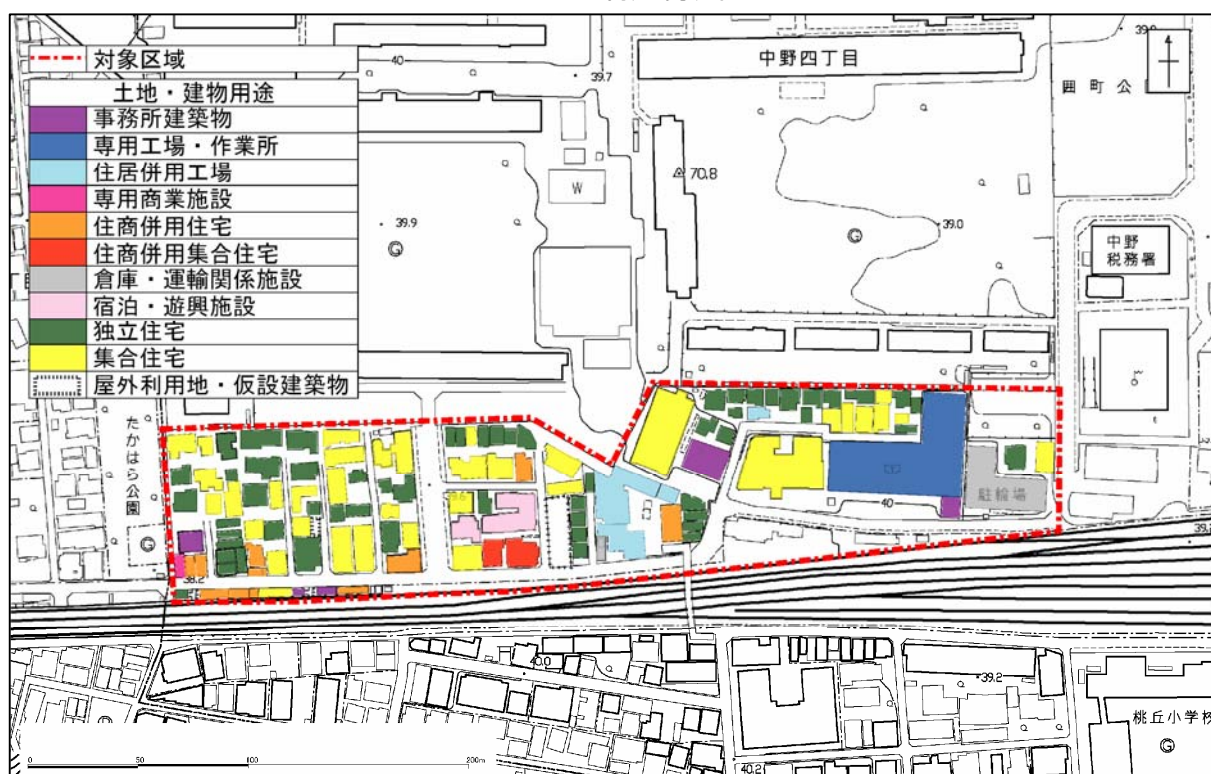
(1) 土地利用・建物用途

全体的に見ると、住宅を中心とした土地利用となっているが、東側と西側でやや様相が異なっている。

地区東側は、木材倉庫、放置自転車保管所など比較的規模の大きい施設があり、これらに囲まれるような形で、戸建て住宅等が密集している。

地区西側は、独立住宅と集合住宅が混在した住宅地を形成している。

■ 土地利用現況図

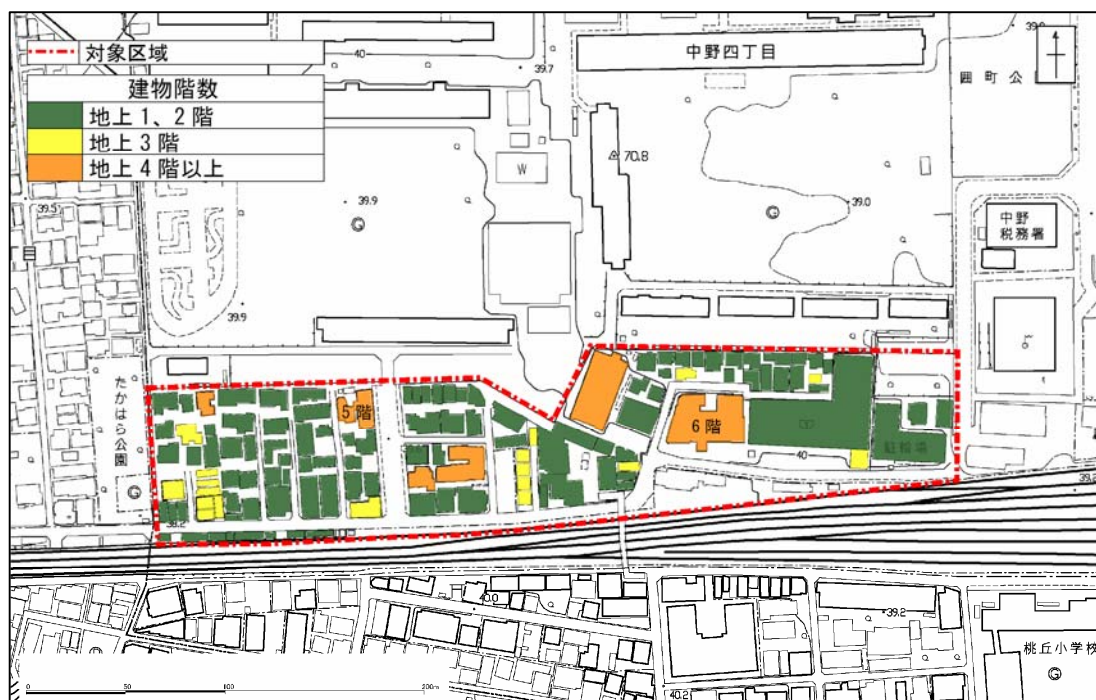


(2) 建物の階数・構造

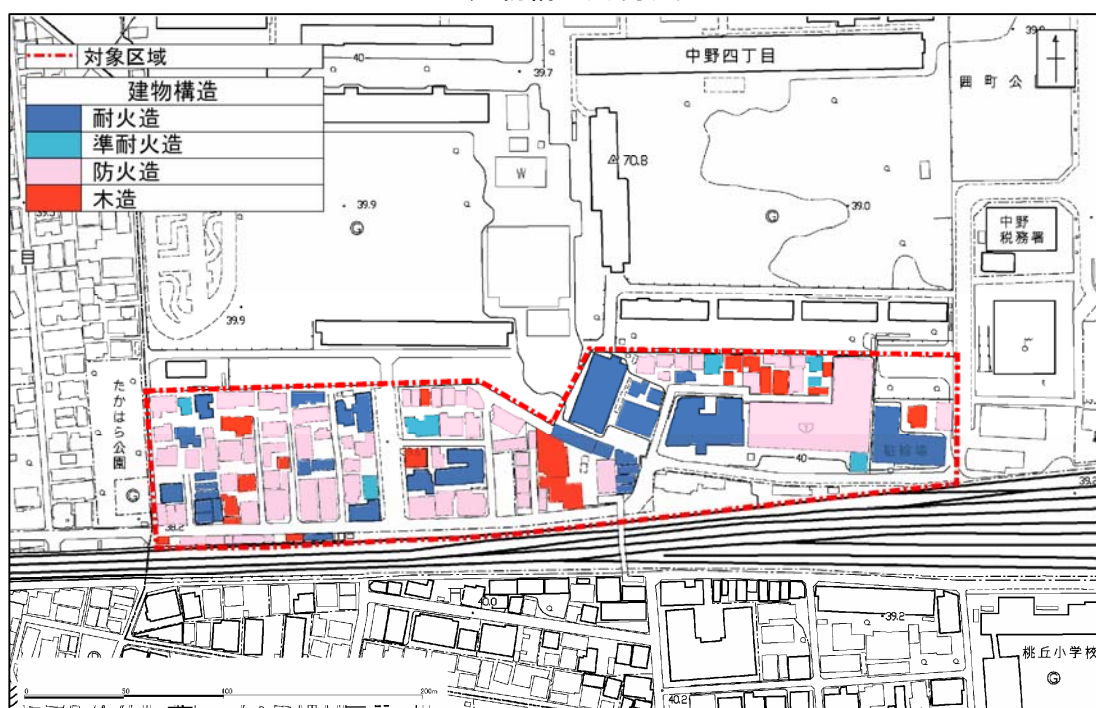
一部のマンション等で4階建て以上の建物が見られるが、2階建てまでの低層建物が大部分を占めている。

また、建物構造を見ると、耐火構造の建物はマンション等の一部のみで、防火構造の木造建築物（防火造）が大部分を占めている。

■ 建物階数別現況図



■ 建物構造別現況図



【用語解説】

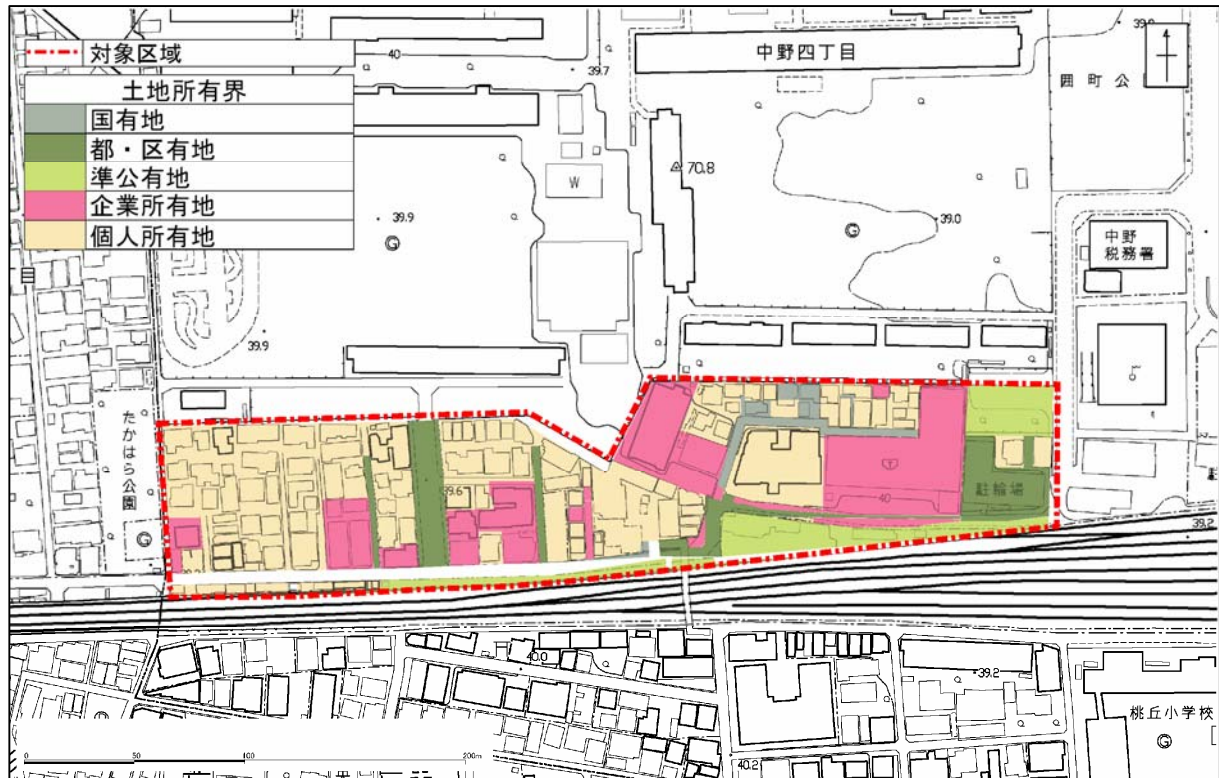
- **耐火造**：要構造主部を耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造、れんが造、石造等）としたもの。
- **準耐火造**：外壁が耐火構造で屋根を不燃材料としたもの、主要構造部及び屋根を不燃材料としたもの、耐火被覆した木造。
- **防火造**：柱及び梁が木造で、屋根及び外壁が不燃材料（モルタル、しっくい、タイル、スレート等）で出来ているもの。
- **木造**：主な構造部分が木造で、他の区分に該当しないもの。

（３）土地所有状況

地区西側は個人所有地が中心であり、その中に企業所有地が点在している。

地区東側は、小規模な個人所有地を囲むように、比較的大きな個人所有地、企業所有地、準公有地、都・区有地などが見られる。

■ 土地所有状況図

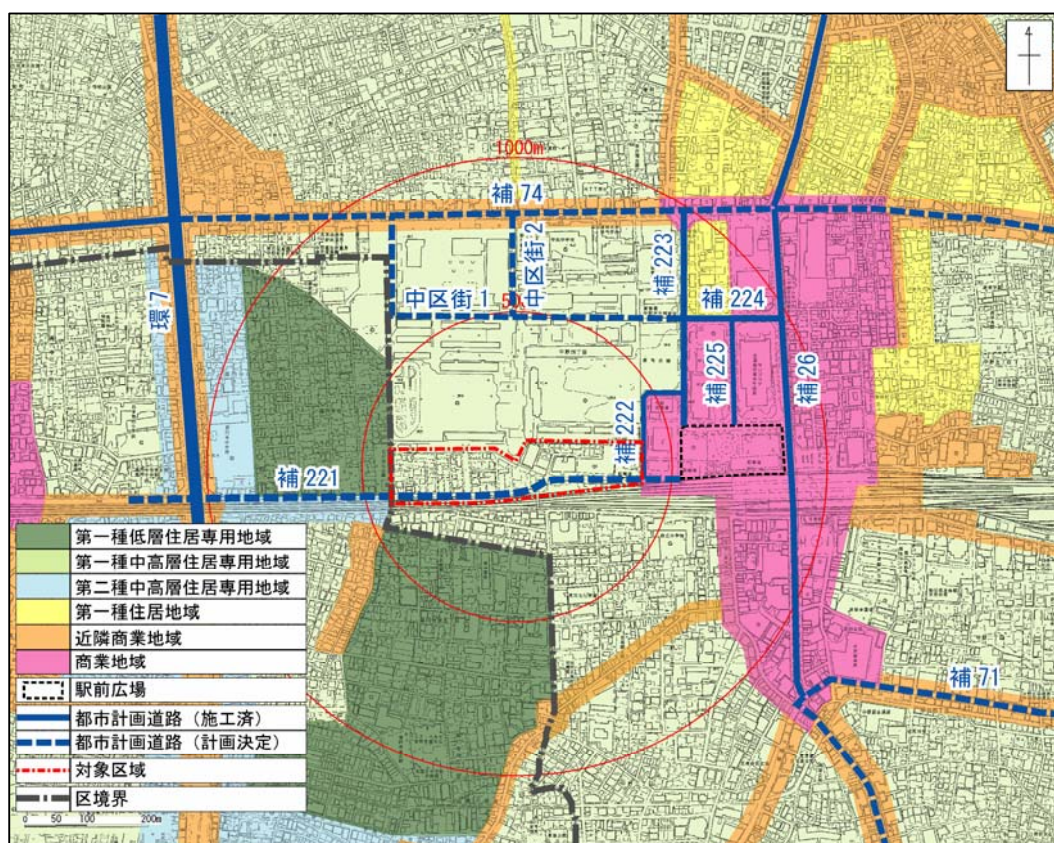


（４）法規制（用途地域等）の状況

地区の用途地域は、第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率は 60%、容積率は 200%となっている。また、第二種高度地区と準防火地域に指定されている。

なお、隣接地では、東側は商業地域、西側の杉並区が第一種低層住居専用地域に指定されている。また、北側の警察大学校等跡地は地区計画に基づき用途地域等が見直される予定である。

■ 用途地域指定状況図



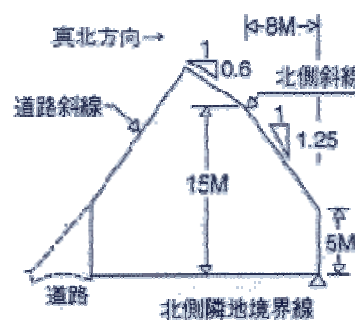
【用語解説】

- **建ぺい率**：建築物の建築面積（地面に投影した最大床面積）の敷地面積に対する割合。
- **容積率**：建築物の各階の床面積の合計を敷地面積で除したもの。
- **用途地域**：まちの環境を保持するために主として市街化区域内において、都市計画の土地利用計画に沿って地域を区切り、その地域の中に建てることのできる建築物の種類の規制（12種類）をするもの。囲町地区で指定されている第一種中高層住居専用地域は、「中高層住宅の良好な住居の環境を保護するための地域」である。

- **第二種高度地区**：高度地区は、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建物の高さの最高限度または最低限度を規制する地区であり、一般的な高さの最高限度を定める「最高限高度地区」は、周囲への建物の圧迫感を防ぎ、日照、通風、採光等を確保し、その市街地にふさわしい良好な環境を維持するために指定されるものである。

中野区内には、第一種から第三種までの最高限高度地区があり、建築敷地の北側の隣地からの斜線によって規制を行っている（一般的に「高度地区」とは、この最高限高度地区をいう）。囲町に指定されている「第二種高度地区」の規制内容は下図のようになっている。

第二種高度地区



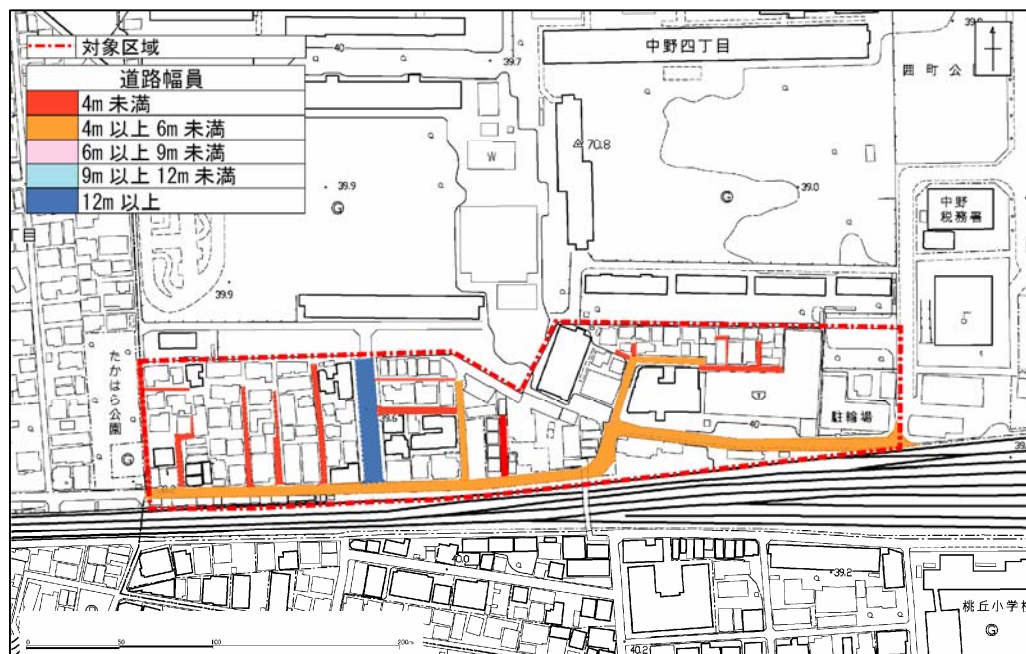
- **準防火地域**：準防火地域内では、建物の規模に応じて耐火建築物としなければならないものの、耐火建築物または準耐火建築物にするもの、木造建築物で良いものが規定されている。準防火地域内で可能な一般の木造建築物は、延べ面積が500㎡までで、かつ3階建て以下となっているが、主要構造部や延焼の恐れのある部分などについて、防火の基準などが細かく定められている。

2-3. 道路の整備状況

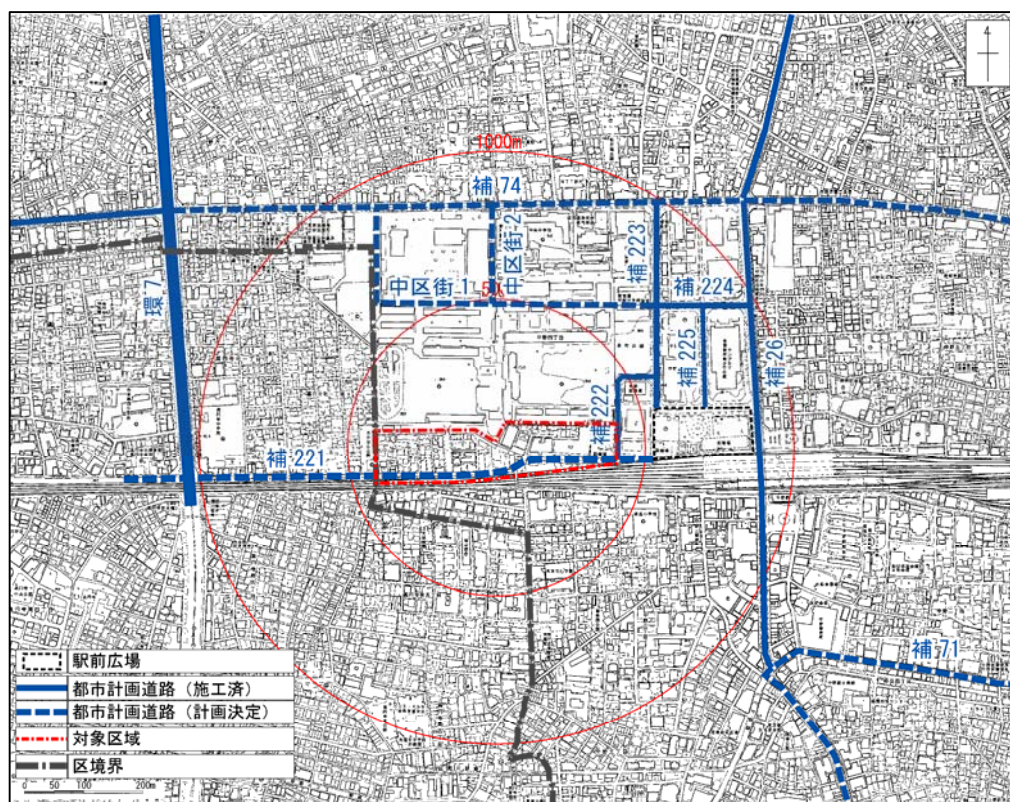
地区内の道路は、線路沿い等の道路を除くと大半が幅員 4 m 未満の道路であり、行き止まり道路も多く、全般的に整備が遅れている状況にある。特に地区東側はその傾向が強い。

また、地区内には都市計画道路補助 221 号（計画幅員 16m）が線路沿いに計画されているが、現在は未整備の状況にある。

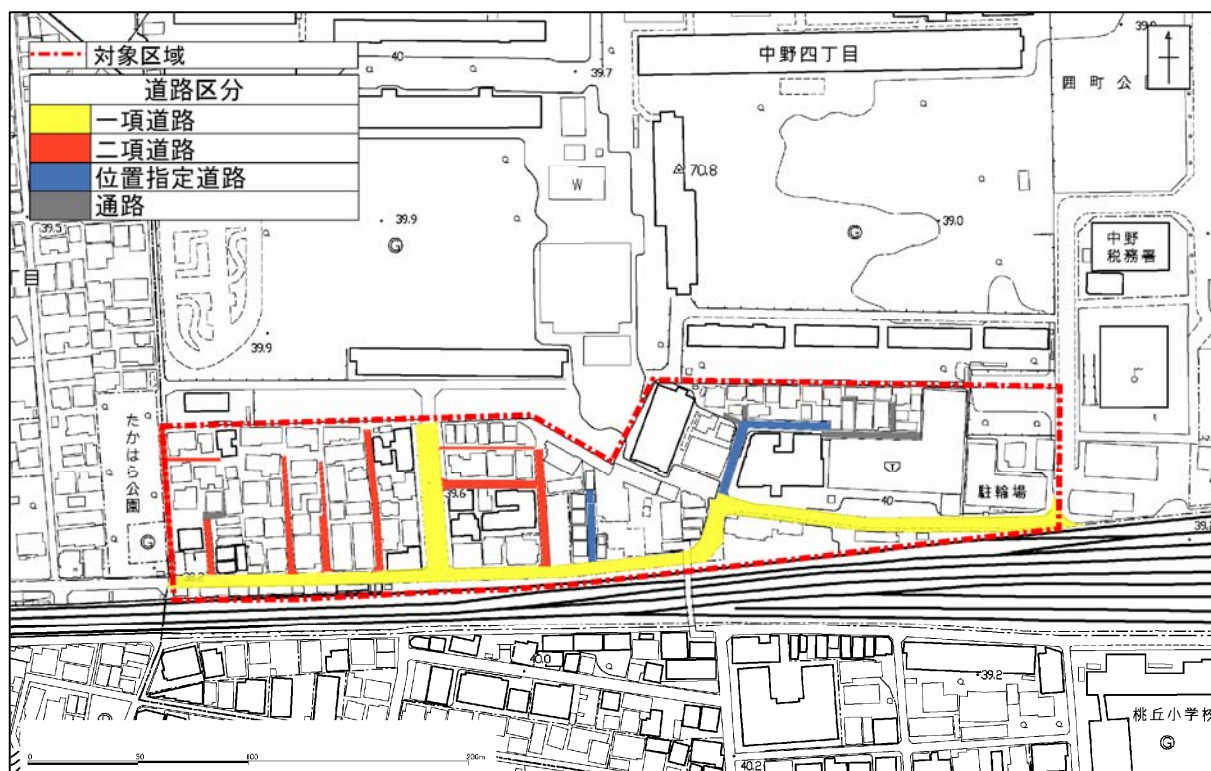
■ 幅員別道路現況図



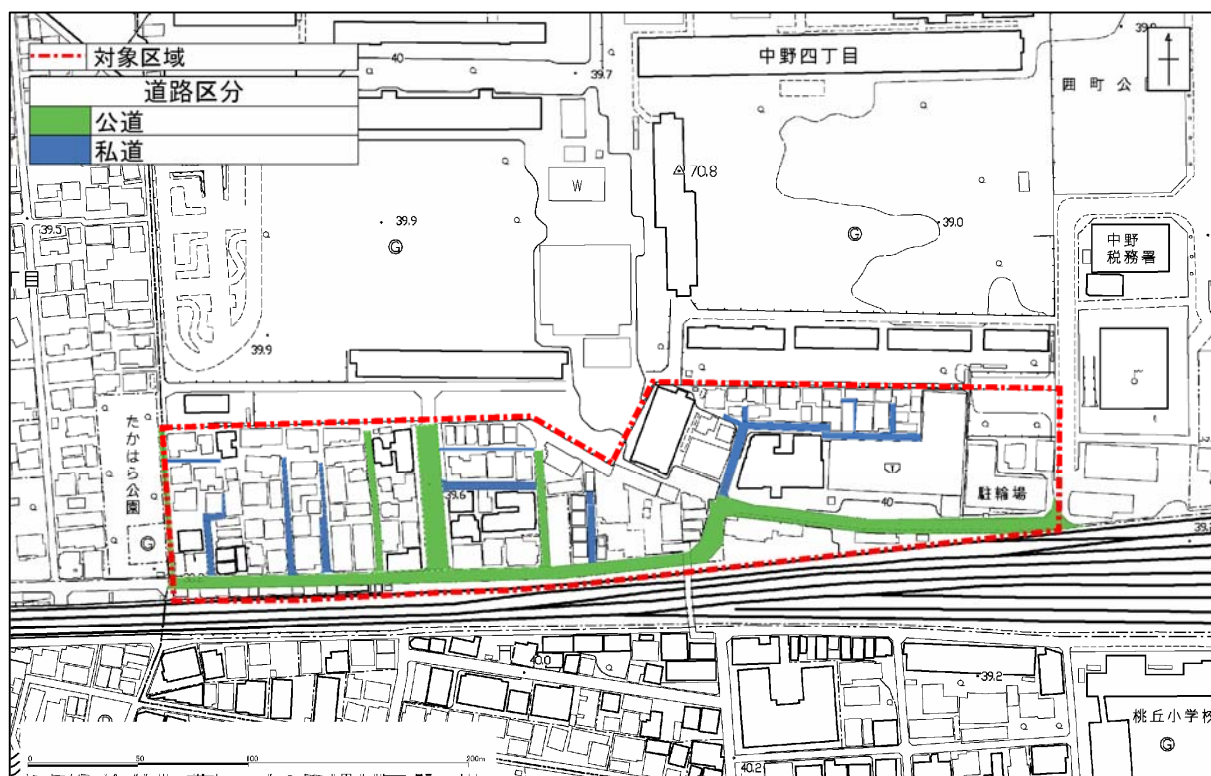
■ 都市計画道路整備状況



■ 建築基準法上の道路区分図



■ 公道・私道別道路現況図



【用語解説】

- 都市計画道路**：都市計画道路とは、都市の骨格を形成し、安心して安全な市民生活と機能的な都市活動を確保する、都市交通における最も基本的な都市施設として都市計画法に基づいて都市計画決定された道路である。
- 建築基準法上の道路**：建築基準法においては、それぞれの建築物の敷地が道路に接道することが必要とされている。その接道対象となる道路は、対象区域内では以下の一項、二項道路、位置指定道路等がある。
 - 一項道路**：一項道路とは、原則として幅員4メートル（特定行政庁（建築確認申請を審査する機関）が必要と認めて指定する区域内においては6メートル）以上の公道。もしくは新設、変更の事業計画のある道路で、2年以内に事業の執行が予定されると特定行政庁が認めた道路。
 - 二項道路**：建築基準法の適用時（昭和25年11月23日）にすでに建築物が立ち並び、一般に使用されている「幅員1.8m以上4m未満」の道。この道は、建築基準法上の「道路」とみなし、道路の中心線から両端にそれぞれ2m後退した線を道路境界線とみなす。通称「みなし道路」とも呼ぶ。
 - 位置指定道路**：建築物の敷地が道路に接していない場合、また、敷地を分割し建物を建てる場合に土地を建築物の敷地として利用するために新たに築造する道で、区長に申請し、その位置の指定を受けた道路をいう。

2-4. 公園等の整備状況

地区500m圏には公園が2箇所（囲町公園、たかはら公園）、1km圏では計8箇所整備されている。

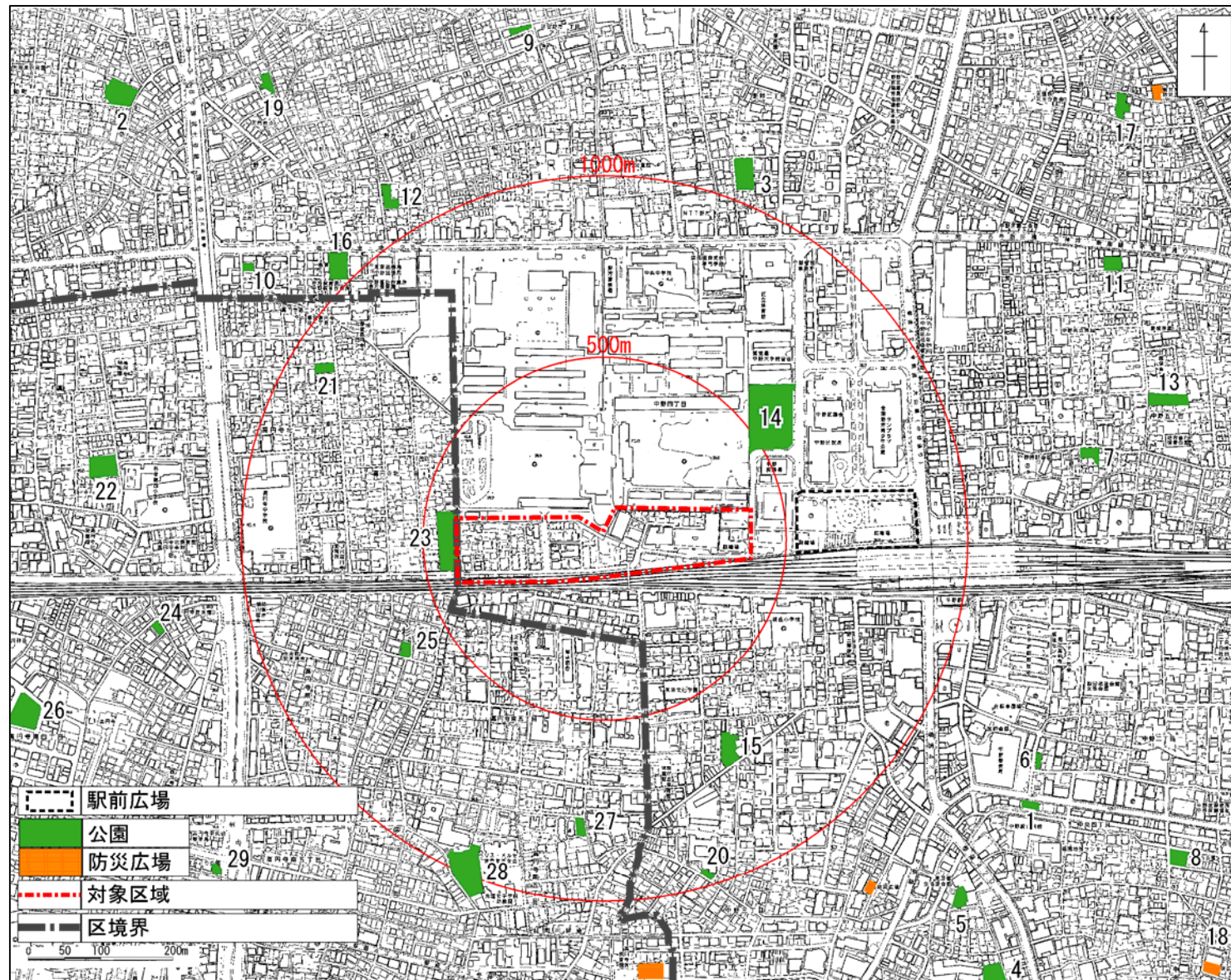
また、警察大学校等跡地では1.5haの防災公園や公共空地等の整備により3～4haのまとまったオープンスペースが確保される予定となっている。

2-5. その他主要施設の分布状況

囲町地区1km圏内の主要施設（住民の生活に直接関わる施設）分布を見ると、公共公益施設が多数立地しており、特に幼稚園・小・中学校の立地が目立つ。

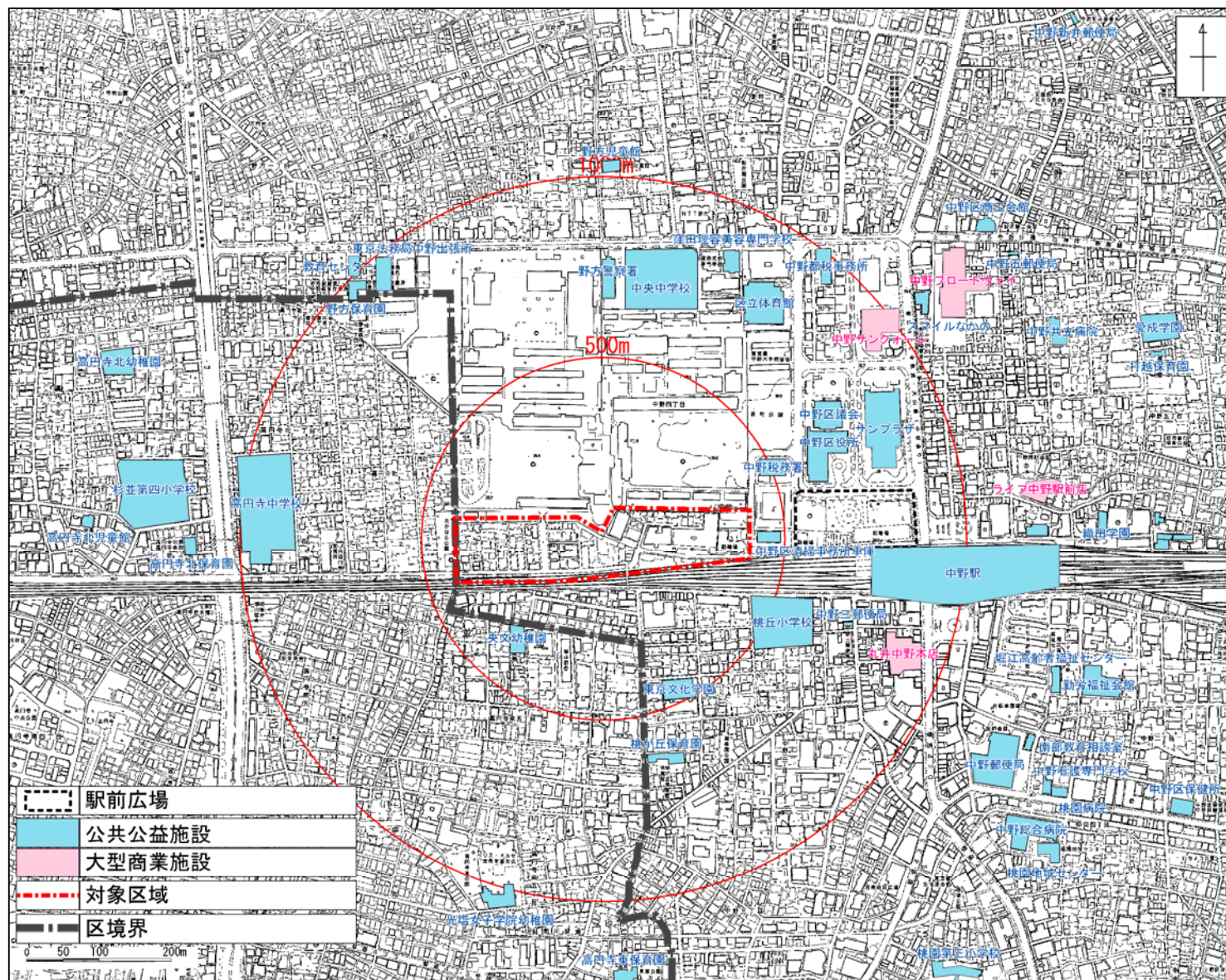
これに対し、駅至近の環境ではあるが大型商業施設の立地は比較的少ない。

■ 公園等整備状況図



No.	公園名	開園月日	面積(m ²)
1	桃園川公園	1966.12.1	304.21
2	啓明公園	1974.8.20	1239.13
3	新井南公園	1975.2.17	1179.87
4	中央公園	1977.12.10	2011.15
5	橋場公園	1952.11.26	416.07
6	桃園公園	1970.4.23	251.11
7	あじさい公園	1973.7.28	498.64
8	いちよう公園	1975.2.17	484.21
9	野方ひがし公園	1975.7.10	724.27
10	もみの木公園	1975.7.10	223.76
11	昭三公園	1975.11.6	391.41
12	野方一丁目公園	1976.7.31	572.43
13	打越公園	1978.12.1	773.81
14	囲町公園	1981.2.20	5260.56
15	囲桃園公園	1983.1.22	1243.52
16	早稲田通り公園	1983.3.22	1032.00
17	新井東公園	1983.9.16	612.84
18	上町公園	1984.7.20	461.50
19	こまどり公園	1986.12.1	574.50
20	子宝公園	1992.4.22	122.00
21	高円寺北一児童公園	1971.12.10	383.01
22	高円寺北二公園	1979.2.1	1114.12
23	たかはら公園	1975.4.1	2307.83
24	高南幼児公園	1982.8.10	230.11
25	ひとみ公園	1994.3.31	285.05
26	高円寺中央公園	1966.3.4	1501.27
27	高円寺いこい公園	1991.3.28	326.10
28	高円寺東公園	1968.3.31	2718.66
29	高南みどり公園	1988.2.23	211.42

■ 主要施設分布図



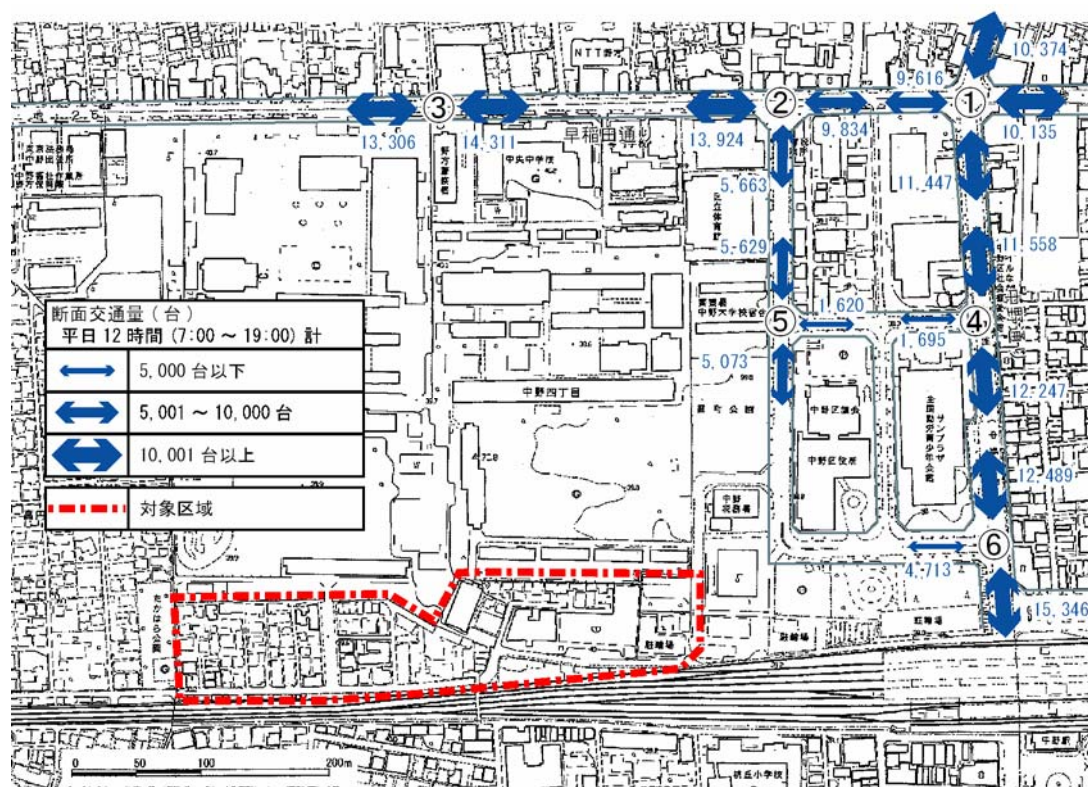
2-6. 周辺道路の交通量

平成14年に実施した中野駅付近の交通量調査における交差点の断面交通量は下図に示すとおりである。

中野通りと早稲田通りでは、平日の 12 時間交通量（7:00～19:00）が概ね 1 万台を超えており、特に中野駅直近の交差点流入部において交通量が多い。

また、各交差点の断面交通量の値を見ると、②⑥の交差点前後の交通量に差があることが分かる。混雑しがちな①（中野通りと早稲田通りの交差点）の利用を避けて、交差点⑥→⑤→②（もしくは②→⑤→⑥）のルートへ迂回していると推察される。

■ 周辺道路の交通量

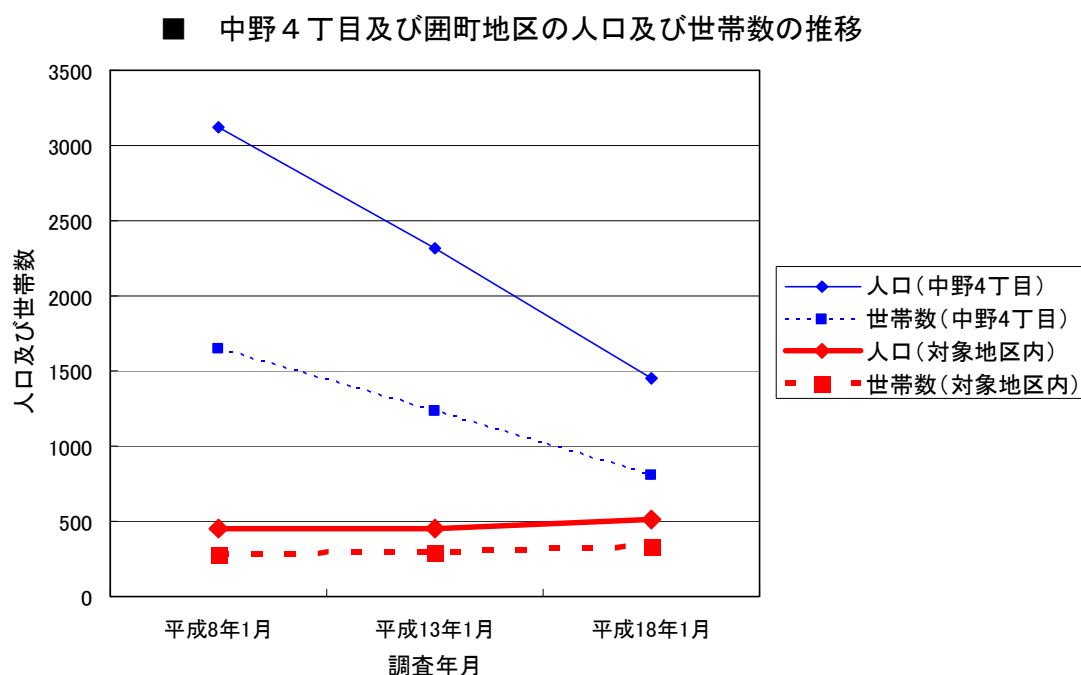
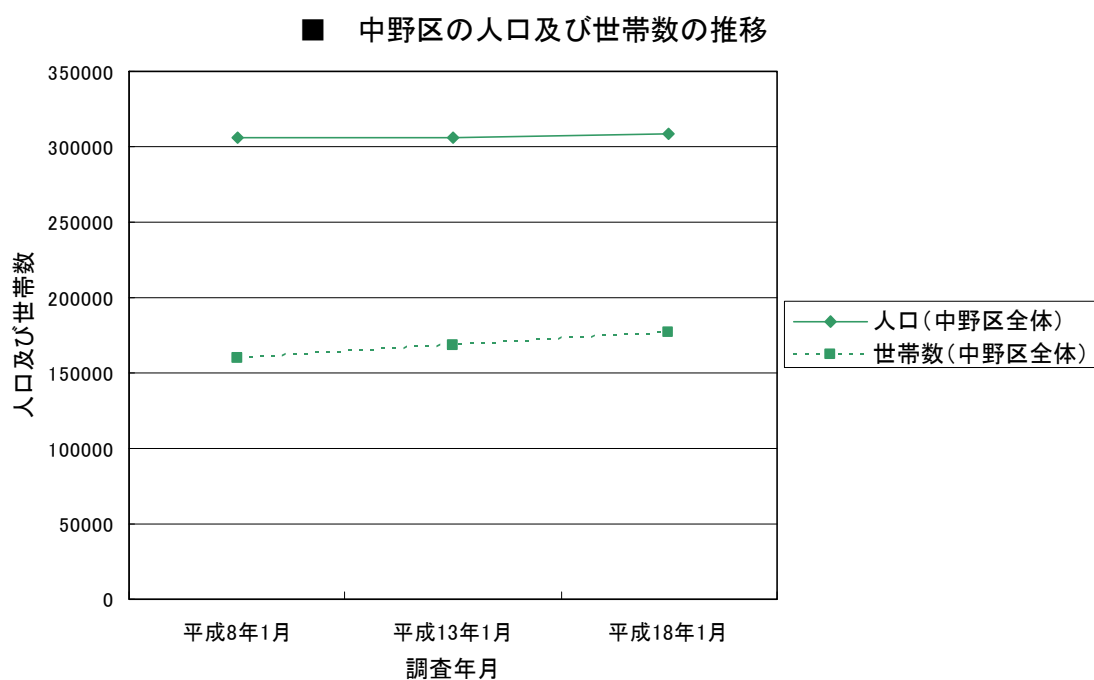


2-7. 人口・世帯数の推移

中野区の人口は、近年 10 年間で見るとほぼ横ばいで推移している。一方、世帯数は増加する傾向が見られるが、これには単身者の増加や核家族化が影響していると考えられる。

囲町地区を含む中野 4 丁目は、世帯数・人口ともに大きく減少しているが、これは、警視庁宿舎からの退出が進んだためと推察される。

囲町地区では、人口、世帯数ともに、若干増加する傾向にある。これは、住宅・マンションの建設により人口・世帯数が増加しているためと考えられる。



3. 上位計画・関連計画

3-1. 東京都の計画

(1) 都市計画区域マスタープラン（平成 16 年 4 月）

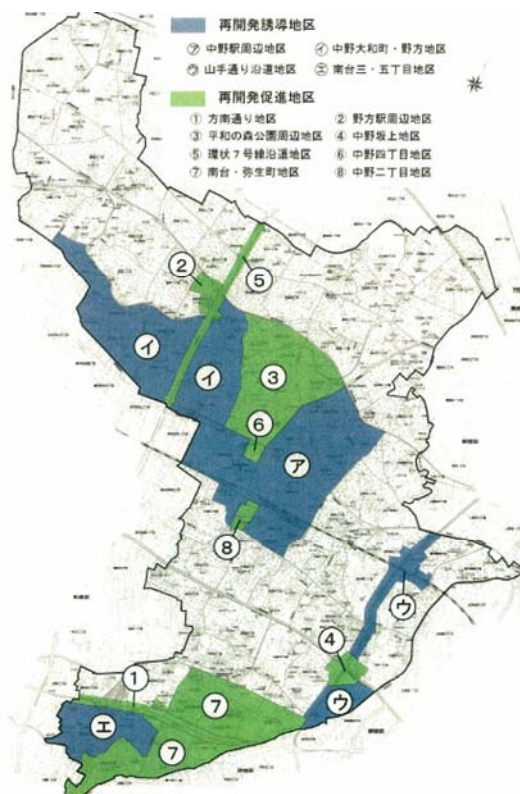
囲町地区は「都市環境再生ゾーン」の「西部環 7 周辺地域」に属しており、その将来像のなかから中野区及び地区に関連する記述を抜粋すると以下ようになる。

- ・ 環状 6 号線と環状 7 号線の間に広がる木造建築物が集積する地域は、都市計画道路の整備や防災都市づくりによる不燃化などを進め、安全なまちとして再生
- ・ 街路と一体的に整備された緑の軸と神田川景観基本軸をもとに、都市景観の整った街並みを形成
- ・ 下北沢、三軒茶屋、自由が丘、中野などは、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

(2) 都市再開発の方針（平成 16 年 4 月）

中野区では、4 地区が「再開発誘導地区」、8 地区が「再開発促進地区」に位置づけられている。囲町地区を含む「ア. 中野駅周辺地区」は「再開発誘導地区」に位置づけられており、以下のような整備の方向が示されている。

- ・ 警察大学校等跡地の土地利用転換にあわせて広域避難広場機能の充実と生活基盤施設や文化施設の立地誘導を図るとともに、駅前地区の商業、業務の活性化と周辺地区の住環境の整備を進め、魅力ある生活、文化の中心地区を育成する。



（３）住宅市街地の開発整備の方針（平成 16 年 4 月）

囲町地区は「区部西部・南部エリア」に属しているが、このエリアでは「防災性、快適性が確保され副都心や、エリア内外の個性あるまちへの近接性を活かし、若年単身者、ファミリー世帯、高齢者等多様な世代や世帯が活動をくり広げられる、魅力とゆとりある居住の場を実現する」を目標としている。

「住宅市街地における土地利用」の記述のなかで、地区に関連する記述としては以下のものがある。

- ・ 環状 7 号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を維持すべき地域を除き、原則として中高層住宅を主体とした住宅地として土地利用を誘導する。

また、「住宅市街地の整備又は開発の方針」の記述のなかでは、木造密集市街地ゾーンに位置づけられており、地区に関連する記述としては以下のものがある。

- ・ 広範に広がる木造住宅密集市街地では、生活道路、緑地帯やポケットパークなどのオープンスペースの整備とあわせて、建物の不燃化を促進し、災害時の基礎的安全性の早期確保を図り、良好な住宅地への整備・再生を推進する。
- ・ 個性あるまちやその周辺では、地区計画等により、まちの魅力を活かしつつ、都民の主体的な住宅まちづくりを支援し、個々の建替えを適切に誘導するとともに、緑や景観に優れた住環境の形成を図る。

3-2. 中野区の計画

(1) 中野区基本構想（平成17年3月）

本構想は、区が区民の信託にもとづき行政を進める上で、もっとも基本的な区政運営の指針であり、将来都市像や4つの領域についての方向を以下のように定めている。

将来の都市像	***	多彩なまちの魅力と支えあう区民の力
4つの領域の方向	***	持続可能な活力あるまちづくり 自立してともに成長する人づくり 支えあい安心して暮らせるまち 区民が発想し、区民が選択する新しい自治

また、「10年後に実現するまちの姿」のなかで、中野駅周辺の10年後の姿は以下のように描かれている。

中野駅周辺は、にぎわいの中心として、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 となっています。サンプラザや区役所、中野駅北口広場一帯の再整備が動き始めています。

(2) 新しい中野をつくる 10 か年計画（平成 18 年 1 月）

本計画は、「中野区基本構想」の理念と将来像を実現するための取り組みや目標を示したものである。

『まち活性化戦略』において、“にぎわいと魅力ある「中野の顔」”づくりに向け、中野駅周辺地区のまちづくりについて、以下のように記述されている。

☆新産業や大学などの立地、良好な住環境の整備によって、にぎわいを創出します。

- ・ 中野の活力を高め、中野の顔としての役割を果たすため、既成市街地を含めた中野駅周辺地区を整備していきます。
- ・ 警察大学校等移転跡地については、民間活力の導入によって商業・業務・住宅・文教などの機能を誘導するほか、民間と公共が協力して地区内に都市計画道路をはじめとする都市基盤を整備します。跡地を含む地区に、学校や警察病院など、公共・公益施設の機能も適切に配置し、環境と調和した新たなまちをめざします。
- ・ 区役所・サンプラザエリア、サンモール・ブロードウェイ地区などについても、「中野駅周辺まちづくり計画」を基本に、まちづくりを推進していきます。また、その中で、各エリアの個性や特徴を生かした集客力を向上するしかけづくりを商店街等と協働で進めていきます。
- ・ 中野二・三丁目地区や、駅・線路沿いの用地を含めた中野駅南口地区のまちづくりについて、地域とともに検討し、魅力ある商業・業務機能と良好な生活環境が調和した地区をめざします。

☆防災空間やみどりのネットワークづくりの推進によって、環境と安全のまちをつくれます。

- ・ 警察大学校等移転跡地地区に、防災公園を含むオープンスペースの確保を図り、広域避難場所としての安全な空間を実現していきます。さらに、もみじ山文化の森から平和の森公園、哲学堂公園へと連なる「みどりのネットワーク」の軸づくりを進めていきます。

☆中野駅や駅前広場、その周辺道路の整備推進によって、良好な交通環境と回遊動線をつくれます。

- ・ 中野の顔としての魅力ある空間をつくるため、現在の駅舎および駅前広場の改善や周辺道路の整備を図り、公共交通機関の利便性の向上や歩行者の東西・南北交通の回遊性の確保をめざすとともに、駅舎および駅付近のバリアフリー化に向けて、関係機関に働きかけていきます。さらに、「みどりのネットワーク」の中継点として、北口広場の整備をめざします。

また、実現に向け、以下のような段階的なまちづくりが想定されている。

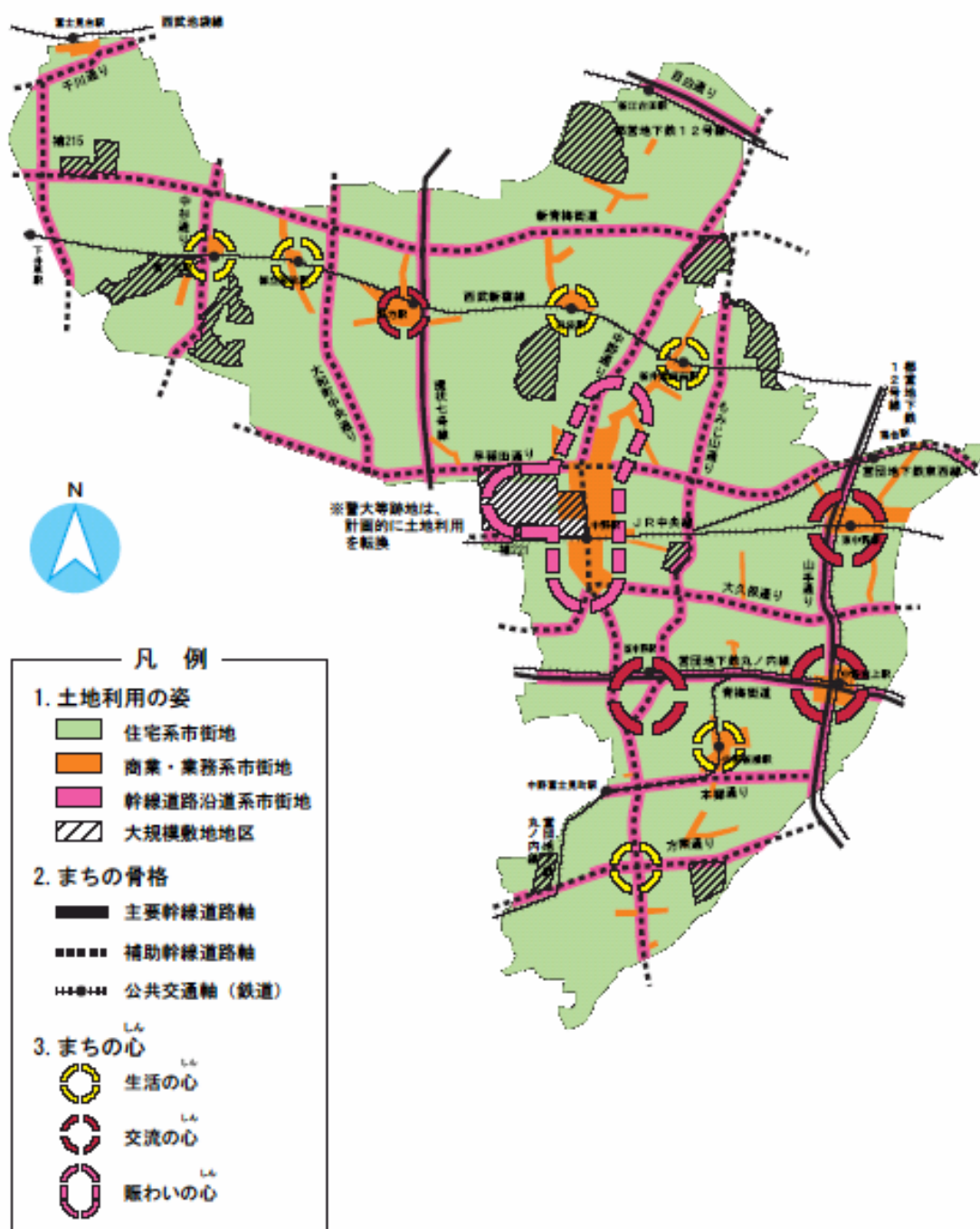
実現へのステップ				
	ステップ1	ステップ2	ステップ3	ステップ4
目標	環境・基盤整備づくりの計画を明確にし、「中野の顔」への道筋を具体化する。	一部の地区で、基盤整備に着手する。	各地区で、まちづくりを進める。	「中野の顔」にふさわしい新たなまちを動き出させる。
具体的な取り組み	○「中野の顔」としての中野駅周辺のランド・デザインの具体化			
	○警察大学校等跡地地区における地区計画等の決定	○警察大学校等跡地地区のまちづくりの事業着手	○警察大学校等跡地地区のまちづくり事業の本格化	○警察大学校等跡地地区のまちづくりがほぼ完成
		○中野駅(駅舎・駅前広場)地区の整備に向けた関係機関との協議・検討	○中野駅(駅舎・駅前広場)地区の整備計画の策定	○中野駅(駅舎・駅前広場)地区の事業実施
			○区役所・サンプラザ地区の再整備構想まとめ	○区役所・サンプラザ地区の再整備計画策定
	○中野駅南口地区をはじめとする各地区のまちづくりの検討	○中野駅南口地区のまちづくり計画策定	○中野駅南口地区で地区計画等決定	○中野駅南口地区のまちづくり推進
		○中野駅周辺の各地域のまちづくり検討推進	○中野駅周辺の各地域の整備構想の策定	○一部の地区のまちづくり事業着手

(3) 中野区都市計画マスタープラン（平成 12 年 3 月）

本計画は、中野区の将来像を実現するための「都市計画に関する基本的な方針」を示したものである。

囲町地区を含む中野駅周辺は、「賑わいの心」として位置づけられ、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るものとされている。

■ 基本的なまちの構造（2006.11 一部修正図）



（４）中野駅周辺まちづくり計画（平成 17 年 5 月）

① 計画の概要

本計画は、中野駅周辺約 50 ヘクタールの区域において、にぎわいと環境が調和するまちの形成をめざしたものであり、以下の 3 つをまちづくりのコンセプトとして掲げている。

- ・ 多様な機能がつながり、個性を発揮するにぎわいの心
- ・ 新たな交流が生まれ創造性のふくらむまち
- ・ 安全で人に優しく地球に優しいまち

この中では“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”の 4 つの地区に分けて、それぞれ具体的な将来像が示されている。

② 警察大学校等移転跡地・その周辺地区のまちづくりの方向

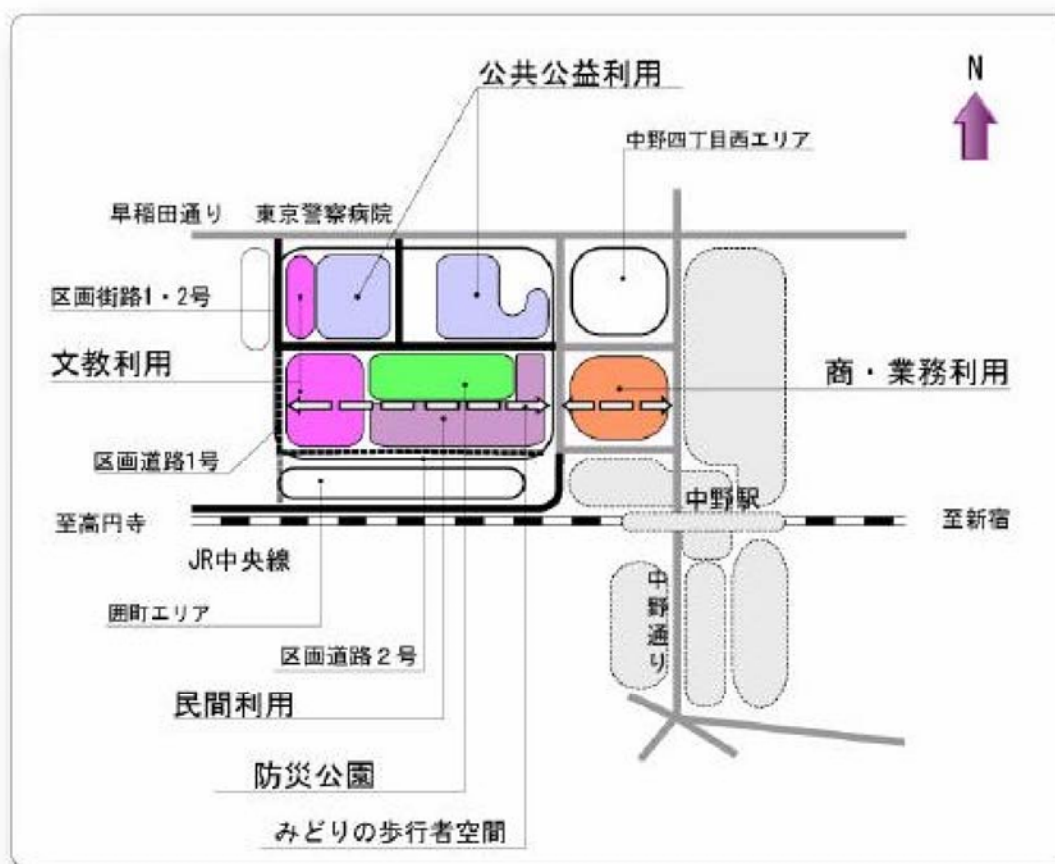
警察大学校等移転跡地・その周辺地区については、“都市機能が適切に配置され、みどりと防災機能を備えた新たな地区として生まれ変わること”が、まちづくりの目標として掲げられている。

さらに、地区を 4 つのエリアに分けて、土地利用の目標や導入すべき施設・機能等が次のように整理されている。

■ まちづくりの方針

エリア	土地利用の目標、導入施設・機能など
警察大学校等移転跡地エリア	<ul style="list-style-type: none">・ 中野駅に近接した条件を生かし、各種都市機能が融合した土地利用をめざす。・ 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。<ul style="list-style-type: none">・ 業務・商業・住宅等・ 産業連携の拠点となる大学等・ 公園及びオープンスペース・ 区役所、中学校、税務署等・ 警察病院
区役所・サンプラザエリア	<ul style="list-style-type: none">・ 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目指す。
囲町エリア	<ul style="list-style-type: none">・ 不燃化を進めながら、住環境の向上、都市基盤整備等を図る。・ 駅至近（東側）は、その立地を生かした都市機能（業務・商業等）を生み出すまちづくりをめざす。
中野四丁目西エリア	<ul style="list-style-type: none">・ 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。

■ まちづくりの概念図



(5) 「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案」の見直し（平成 17 年）

囲町地区に関する内容は、「中野駅周辺まちづくり計画」と同じである。

4. まちづくりアンケート調査の実施

4-1. 調査概要

囲町地区に居住、営業する人、土地や建物を所有する人から、まちづくりに対する意見や要望を幅広く聞くため、アンケート調査を行った。

■ 調査概要

調査対象	・囲町地区居住(営業)者 ・囲町地区内の土地建物所有者
調査日	平成 18 年 9 月 22 日～10 月 6 日
調査方法	配布:ポスティング、回収:郵送
配布枚数	394 枚
回収枚数(回収率)	57 枚(14.5%)
調査内容	・回答者属性(居住 or 営業、土地建物所有状況) ・地区の将来像 ・まちづくりの方法 ・居住(営業)意向 ・土地建物の利用について ・自由意見

4-2. 調査結果概要

① 地区の将来像

- ・「戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち」が 53%、「商業、業務、住宅等の複合した賑わいのあるまち」が 28%、「マンション等の中高層住宅が中心のまち」は 5%となっている。
- ・エリア別には、「閑静なまち」は西側が 67%、中央が 42%、東側が 48%と、西側に「閑静なまち」を望む人の割合が多い。一方、「賑わいのあるまち」は、西側が 22%、中央が 42%、東側が 26%と、中央に「賑わいのあるまち」を望む人が多い。

② まちづくりの方法

- ・「現状維持でよい(新たな道路等の整備は必要ない)」が 40%、「必要な道路等の基盤整備を行い、それにあわせて個々に建替えを行う」が 37%、「商業施設を整備するなど、開発を積極的に行う」が 12%となっている。
- ・エリア別には、「現状維持」は西側が 50%、中央が 42%、東側が 33%となっており、西側のほうが「現状維持」志向が強い。一方、「開発を積極的に行う」は西側が 0%、中央が 25%、東側が 15%となっている。

③ 居住(営業)意向

- ・「地区内で居住(営業)をしたい」とする人が 77%となっている。このうち「条件によっては現在の場所でなくても構わない」とする人が 32%いる。

④ 土地・建物の利用について

- ・「今のまま利用し続けたい」が 61%、「自分で建替え等をして利用し続けたい」が 14%、「ビルを建てる等、積極的に土地を活用したい」が 9%となっている。

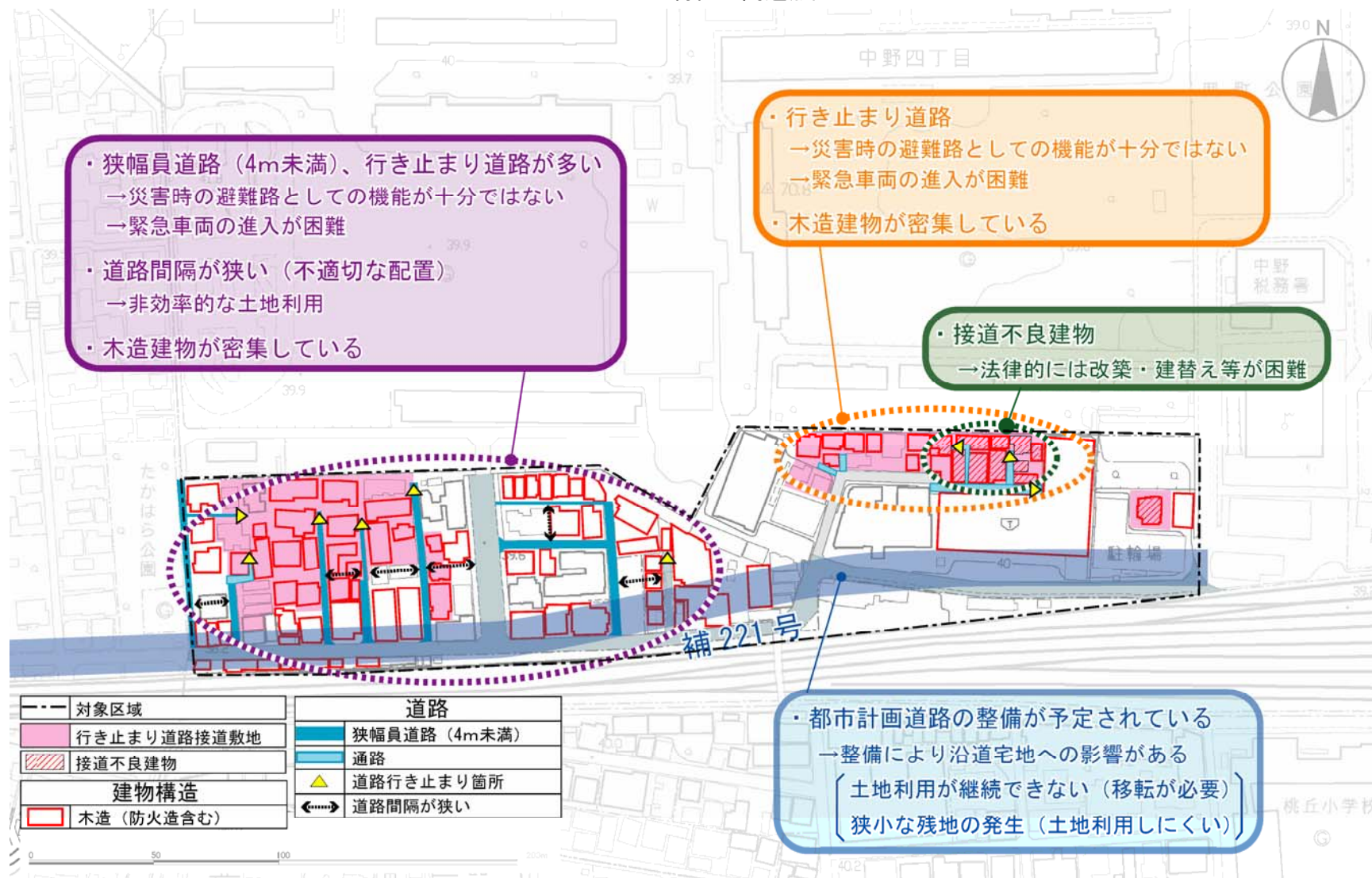
5. 囲町地区の特性・問題点及び課題

現況調査等を踏まえ、囲町地区の特性・問題点及び課題を整理すると次表のようになる。

■ 地区の特性・問題点及び課題

	特性・問題点	課題
住環境	<ul style="list-style-type: none"> 道路が不十分なまま、低層住宅を中心とした密集市街地が形成されている。 接道不良住宅（建替え困難）や木造住宅があり、防災的に問題がある。 東側を中心に、木材倉庫、放置自転車保管所など、比較的規模の大きい施設がある。 中野駅に近接し、高度な土地利用を展開できる可能性は十分にある。 隣接する警察大学校等跡地では、業務、商業、住宅、公共公益施設等による複合的な機能・施設の整備が計画されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 防災性の高い良好な市街地環境を形成するために、地区の持つポテンシャルを活かし、計画的な土地利用の更新（高度化）が望まれる。
道路	<ul style="list-style-type: none"> 幅員 4m 未満の道路や行き止まり道路が多く、防災上の問題がある。 道路間隔が狭く（不適切な配置）、土地利用効率が悪い。 都市計画道路補助 221 号（計画幅員 16m）が未整備であり、沿道宅地の土地利用の継続が困難である。 警察大学校等跡地では、地区に隣接して東西道路が計画されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用更新（建替え等）の促進と防災性の向上を図るため、地区内道路を充実する必要がある。 警察大学校等跡地の道路等との整合の取れた道路網を検討する必要がある。
公園・緑	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する杉並区側に、たかはら公園が整備されている。 警察大学校等跡地では、防災公園を含むオープンスペースの確保と緑のネットワーク化が計画されている。 地区内には公園や緑地はなく、道路等にも緑が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 近接する公園の利便性を高めるため、地区から公園への歩行者動線の確保を検討する必要がある。 地区内でのポケットパークの整備や道路や民有地の緑化等を検討する必要がある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 杉並区と隣接している。 	<ul style="list-style-type: none"> 杉並区側の土地利用計画や道路整備計画との整合を図る必要がある。

■ 地区の特性・問題点図



6. まちづくり構想案

6-1. まちづくりの目標

J R中野駅北口から至近に位置する囲町地区は、駅周辺の商業・業務施設、行政・文化施設などにも恵まれた生活利便性に優れた地区であるが、道路等が十分でないまま木造を中心とする比較的密度の高い市街地が形成され緊急車両の進入が困難なエリアも見られるなど、地震や火災などで大きな被害が発生する恐れのある地区でもある。

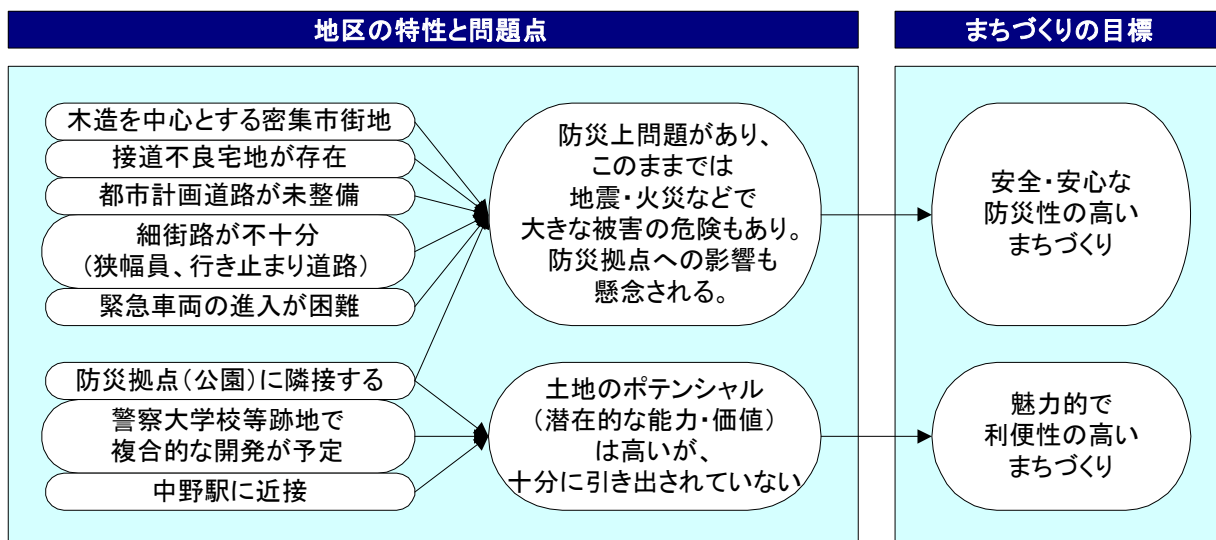
このため「中野駅周辺まちづくり計画」（平成 17 年 5 月）においては、囲町地区は隣接する警察大学校等跡地とともに“都市機能が適切に配置され、みどりと防災機能を備えた新たな地区として生まれ変わる”ことが目標として掲げられている。

現在、警察大学校等跡地においては、“防災公園等の都市基盤施設の整備による避難場所としての安全性の確保”と“商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地の形成”を目指した計画的なまちづくりが進められようとしている。

この警察大学校等跡地のまちづくりにより、囲町地区のポテンシャル（潜在的な能力、価値）は飛躍的に高まると考えられるが、その一方で、多くの区民の安全・安心の核となる防災公園の機能を最大限発揮させるために地区が果たすべき役割もより一層大きなものとなる。「まちづくり勉強会」のなかでも、地区の現状を危惧し“安全・安心なまちづくり”を目ざすべきとの意見が出されている。

以上のような地区及び周辺地区での現状や動向などを踏まえ、囲町地区では“安全・安心な防災性の高いまちづくり”をベースに、地区のポテンシャルを最大限生かした“魅力的で利便性の高いまちづくり”を目指すこととする。

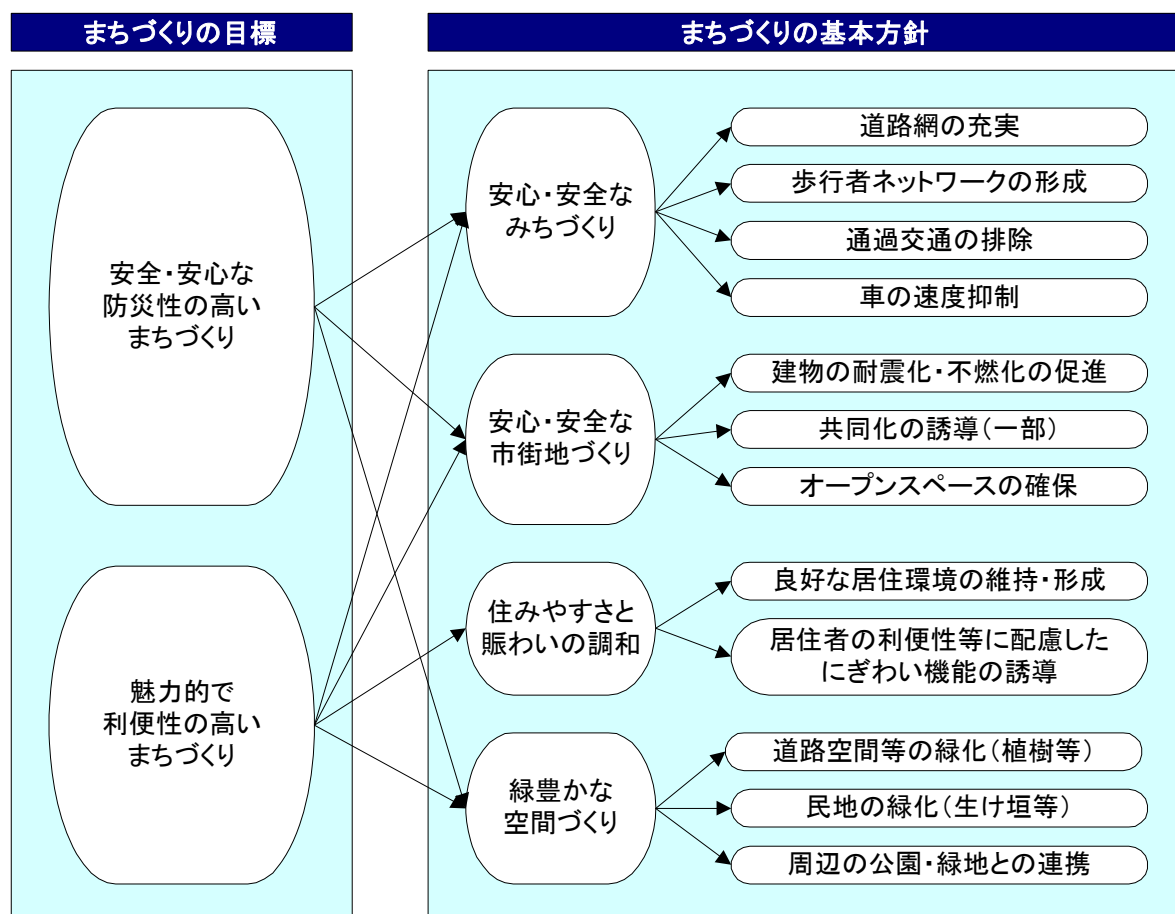
■ 囲町地区のまちづくりの目標



6-2. まちづくりの基本方針

まちづくりの目標を実現するため、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成や警察大学校等跡地のまちづくりと連携に配慮し、囲町地区においては、以下のような方針のもと計画的なまちづくりを進めていく。

■ 囲町地区のまちづくりの基本方針



(1) 安全・安心なみちづくり

地区自身が災害に強い地区となり、広域避難場所の安全性が高まるよう、また誰もが駅に行きやすくするためには、地区内の道路の整備が不可欠である。

このため、警察大学校等跡地や中野駅周辺の道路網との関係を踏まえながら、都市計画道路や南北道路などの整備を行い、道路網の充実を図る。

道路網の充実に伴い自動車交通量の増加も予想されるが、誰もが安心して歩けるように、歩行者ネットワークの充実を図るとともに、地区内に関係のない車両の進入を防ぐ工夫や車両の速度を抑制するための工夫もあわせて行う。

（２）安全・安心な市街地（宅地）づくり

囲町地区において防災性の高いまちづくりを行うため、道路の整備とともに、それぞれの建物が地震や火災に強くなる必要がある。

このため、老朽化した木造建築物などについてはできる限り早期に、地震や火災に強い建築物への建替えを誘導する。特に、“敷地が狭い”“接道していない”などの理由で、建替えが困難な（又は十分な広さの建物が確保できない）ものについては、共同建替え等も視野に入れる。

また、敷地に余裕があるところでは、オープンスペースの確保等を誘導する。

（３）住みやすさと賑わいの調和

囲町地区では現在、低層住宅が大半（戸数比で約 9 割）を占め、道路沿道等に商業・業務施設が点在している状況にある。また、アンケート調査によると、地区の将来像は、“低層住宅が中心の閑静なまち”とする人が約半数、“商業・業務・住宅等の融合した賑わいのあるまち”とする人が約 3 割という結果となっている。

地区では、駅至近に位置することに加えて、警察大学校等跡地のまちづくりや都市計画道路の整備が進むことを考えると、今後は、商業・業務施設の立地需要が高まることが予想される。

このような需要の変化を適切に受け止め、良好な居住環境の維持・形成に配慮しながら、居住者の利便性を図るための商業・業務施設など、地区の賑わいを創出する施設を適切に誘導していく。

（４）緑豊かな空間づくり

地区の魅力を高め、心豊かに暮らすため、また延焼防止など防災性の向上に資するように、緑豊かな空間づくりを目指す。

具体的には、広幅員道路やオープンスペースへの積極的な緑化（植樹）のほか、各宅地における緑化（生け垣づくり、庭づくり）を行政と住民が協力して進める。

また、防災公園、たかはら公園、北口駅前広場などとを結ぶ緑のネットワーク（緑豊かな歩行空間）の形成を図る。

6-3. 土地利用の方針

中野駅周辺での商業・業務系土地利用、警察大学校等跡地での各種機能を備えた複合的土地利用、杉並区側での住宅系土地利用など、隣接地の土地利用との調和に配慮し、囲町地区においては、東西、南北のラダー型の道路網を基本に、良好な居住環境と商業・業務環境が融合した複合的な市街地形成を目指す。

(1) 骨格的な道路網

現状の道路網及び警察大学校等跡地で計画されている道路網を踏まえ、東西、南北のラダー型の道路網を形成する。

① 東西道路

地区南側の補助 221 号線及び地区北側の区画道路 2 号を東西方向の骨格的な道路として位置づける。

② 南北道路

上記の東西道路を結ぶ南北道路を適切に配置する。

(2) 土地利用ゾーニング

囲町地区の現状特性や周辺状況を踏まえ、地区西側を“修復ゾーン”、地区東側を“共同化ゾーン”として位置づける。

各ゾーンでは、ゾーン特性を踏まえ、積極的に地区計画制度等を活用するとともに、必要に応じて用途地域の変更等も視野に入れ、計画的なまちづくりを進めていく。

① 修復ゾーン

地区西側は、全般的に小規模な宅地が多く比較的閑静な住宅地となっているが、道路が狭く、延焼の危険や緊急車両の進入が困難など、防災上の問題も抱えている。

市街地の密集度合いを考慮すると、大規模なまちの改造は困難と考えられることから、修復ゾーンとして位置づけ、建替え等の誘導と必要な道路の整備、充実を行い、防災性や生活利便性の高い良好な居住環境を有する市街地の形成を目指す。

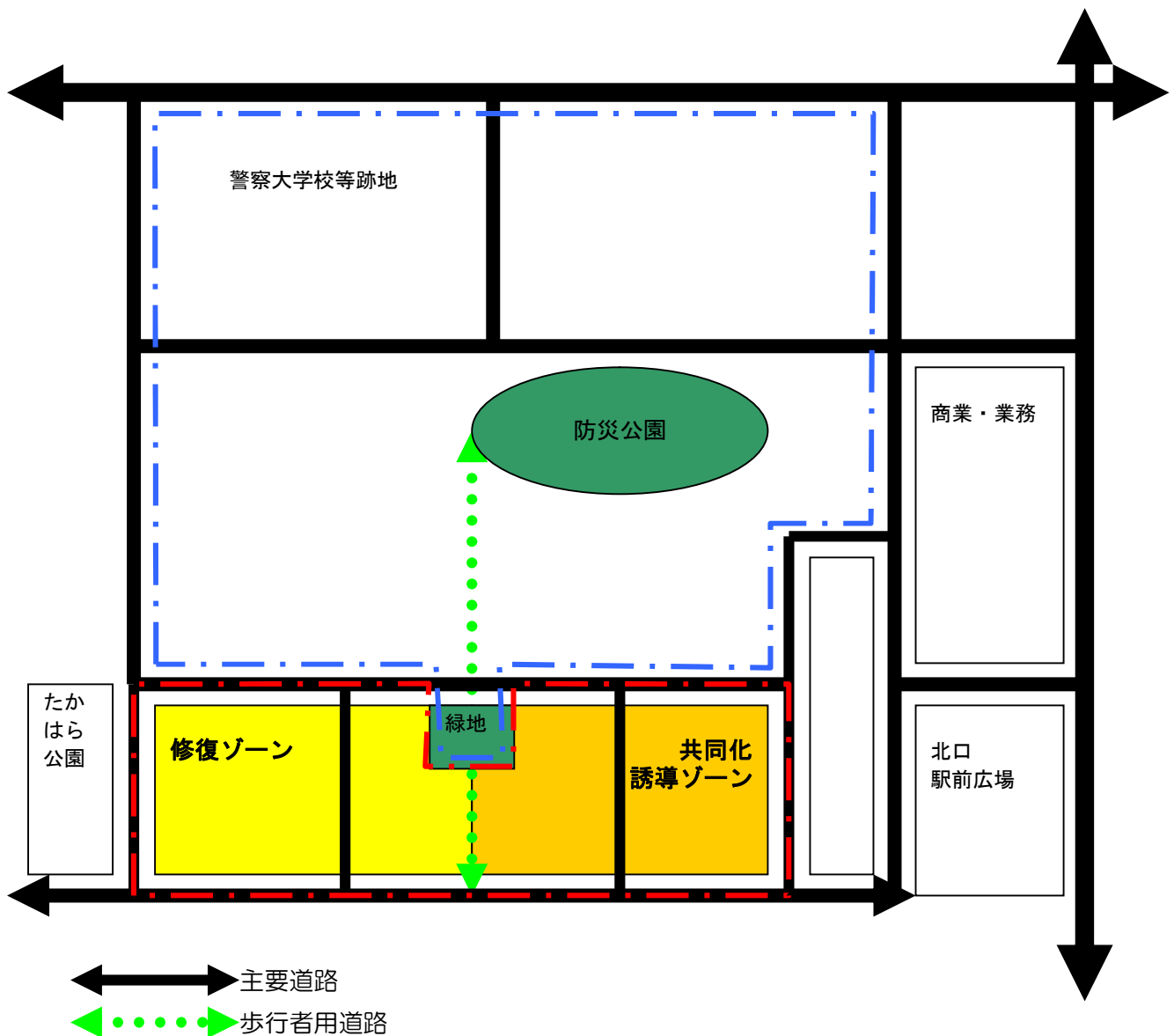
② 共同化誘導ゾーン

地区東側は、西側に比べると比較的大きな敷地が多く、マンション等も立地しているが、一部では接道不良建物も見られており、西側同様、防災上の問題を抱えている。

地区東側は、中野駅に近接し土地の持つポテンシャル（潜在能力、価値）も西側に比べ高いと考えられるが、接道不良建物の解消を促進するためにも、このような利点を生かし大規模敷地を中心に共同化を誘導することが必要と考えられる。

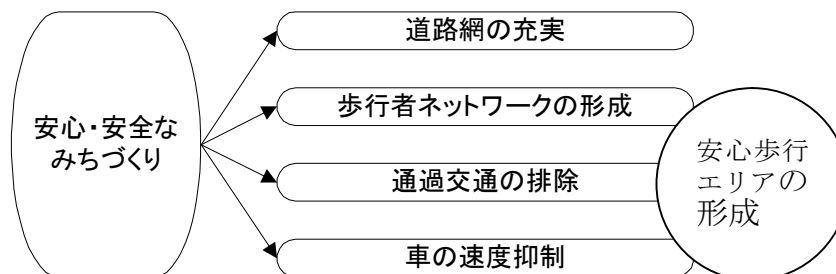
このため、共同化誘導ゾーンとして位置づけ、共同化を誘導しながら道路の整備・充実を進め、都市型住宅とともに生活に必要な商業・業務施設等の誘導を図り、利便性の高い魅力に満ちた市街地の形成を目指す。

■ 囲町地区の骨格構成概念図



6-4. 道路整備の方針

安全・安心なみちづくりに向けて、以下のような考え方で道路網の充実を図る。



① 補助 221 号線の整備

地区南側に計画されている都市計画道路補助 221 号線（計画幅員 16m）は、中野区及び地区にとって、重要な役割を有する道路である。

特に地区北側の防災拠点の機能を十分発揮させるためにも不可欠な道路（早稲田通りの代替ルートとして）であり、早期整備に向け検討を進める。

■補助 221 号線の必要性

- ・ 中野区にとっては、早稲田通り（補助 74 号線）とともに、市街地の骨格を構成し、東西交通を担う補助幹線道路として位置づけられている。
- ・ 防災上は、線路敷とともに延焼遮断帯としての機能を持ち、円滑な消防救急活動、緊急物資の輸送、安全な避難のためのルートとしても重要な役割を担っている。
- ・ 地区及び周辺住民にとっては、中野駅に行くための主要道路であり、日常生活の軸となる道路である。
- ・ また、地区内部への不要な通過交通の進入を防ぐ上でも重要な役割を担っている。

② 南北道路の整備

警察大学校等跡地の地区隣接部には、新たな東西道路として区画道路（計画幅員 12m）が計画されている。

地区及び周辺の道路網を充実させるため、地区計画等を活用し、補助 221 号とこの区画道路とを結ぶ南北道路を適切に配置・整備する。

③ その他細街路の整備

地区内には多く見られる 4 m未満の狭幅員道路や行き止まり道路については、地区計画等を活用するとともに、建物の個別建替えや共同化を誘導し、最低幅員（4 m）の確保と行き止まりの解消に努める。

④ 歩行者ネットワークの形成＝歩道等の整備

補助 221 号線や南北道路の整備に際しては、歩行者ネットワーク形成の観点から、できるかぎりゆとりある歩道や、歩行者用道路を確保する。

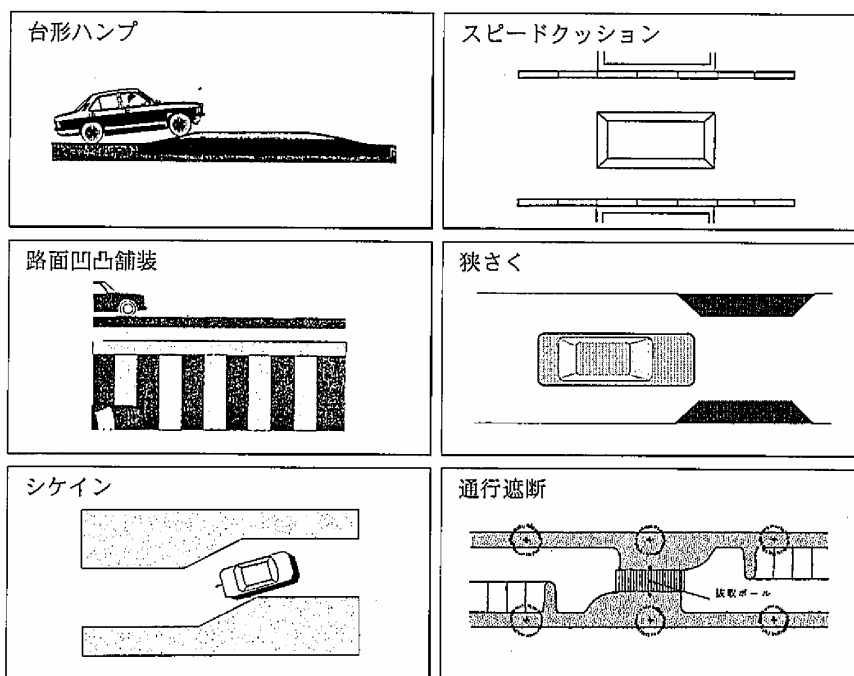
⑤ 通過交通の排除と車両の速度抑制

南北道路などの整備に際しては、不要な通過交通の進入を防ぐため、一方通行等の交通規制や道路構造上の工夫を行い、地区内の環境保全にも配慮する。

【参考】車両の速度抑制方策の例

自動車の速度を抑制するために、道路特性に応じて、クランク、ハンプ、狭窄部などを設置することが考えられる。

■ 速度抑制方策のタイプ



(コミュニティゾーン形成マニュアル)

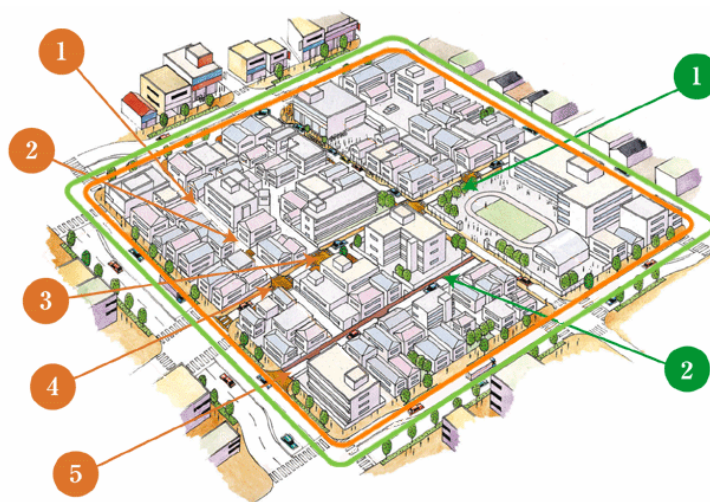
■ さいたま市加茂宮地区における速度抑制方策の実施事例



【参考】コミュニティゾーン

住宅地などにおいて、生活道路での安全性や快適性、利便性を向上するために、交通事故の防止、通過交通の排除、自動車速度の抑制などの対策を面的かつ総合的に実施する「コミュニティゾーン」の設定を検討することも考えられる。

■ くらしのみちゾーンのイメージ



↑ 囲町地区のイメージではありません

安全な交通環境

身近な道路から通過交通を排除し、「クルマ」中心から「ひと」中心へ

① 一方通行

交通の円滑化が目的ですが、扶輪員の道路で通行方向を限定することにより、歩道等のスペースを確保できます。



② 速度規制

ゾーンの入口・出口に標識を設置し、ゾーン内の車の最高速度規制を行うとともに、ゾーン境界を明示します。



③ クランク

車の通行部分をジグザグにしたり蛇行させたりして、ドライバーに左右のハンドル操作を強いることで車のスピードを抑えます。



④ ハンプ

道路を凸型に舗装し、事前にこれを見たドライバーがスピードを落とすことを狙います。



⑤ 歩行空間のバリアフリー化

広い歩行空間や平坦性を確保するなど、歩行空間のバリアフリー化を進めます。



美しい景観と環境への配慮

① ゆとりや美しい街並みを創出

植栽やベンチを設置し、立ち話やひとやすみができるような憩いの場を創出します。また、地上にはりめぐらされた電線類を道路の下に収め、美しい街並みを形成します。さらには、道路管理者による植樹や住民の協力などにより、沿道の緑化を図り、美しい街並みを形成します。



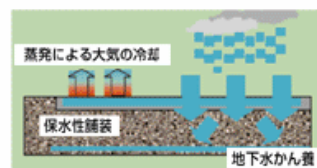
無電柱化・緑化等



たまりスペース

② 保水性舗装によりヒートアイランド現象を緩和

ヒートアイランド現象の緩和に向けて、道路の表面温度が上がるのを抑えるためには保水性舗装が有効です。これは、雨の日などに吸収した水分を晴れた日に蒸発させ、気化熱を奪うことにより、道路の表面温度を低下させるものです。このように、ヒートアイランド対策として保水性舗装を推進し、快適な生活空間を形成します。



(<http://www.mlit.go.jp/road/road/yusen/michizone/gaiyo.html>)



6-5. 道路整備構想

ここでは、道路整備の方針を踏まえて、補助 221 号線及び南北道路の整備のあり方を示す。

(1) 補助 221 号線

補助 221 号線については、現決定のルートを踏襲する案と J R の線路敷に沿って地区東側部分の線形を変更する案の 2 通りを検討した。

■ 補助 221 号線の整備の考え方

ケース	整備の考え方・得失等
ケース A (既定計画どおり)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現計画のまま整備する案。 ・ 線路側に中途半端な残地が比較的多く発生する。
	
ケース B (線形変更案)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東側部分の線形を、線路側にずらす（シフトさせる）案。 ・ ケース A に比べ、線形が良くなるとともに、残地の減少、事業費の低減が期待される。 ・ 沿道敷地の奥行きが深くなり、土地の有効利用がしやすい。 ・ 関係権利者の了解や東京都との協議・調整が必要。
	

(2) 南北道路

現道の状況などから、以下のように西側、中央、東側、それぞれの道路整備のあり方を整理した。

■ 南北道路の整備の考え方

	整備の考え方
南北道路 (西側)	<ul style="list-style-type: none"> 現在は4m未満となっており、効率的な道路ネットワークの形成や防災性の向上などの観点から拡幅し、警察大学校等跡地側は区画道路1号(12m)に接続させる。
南北道路 (中央)	<ul style="list-style-type: none"> 警察大学校への進入路として使われていた道路であり、現況幅員が14m以上ある。 主要な南北道路の一つとして位置づけ、広幅員を活かして、ゆとりある歩行空間を有する道路として再整備を行う。
南北道路 (東側)	<ul style="list-style-type: none"> 東側住宅密集エリアの接道条件の改善(行き止まりの解消)や大規模敷地の利用性を高めるために、新たに整備する必要がある(整備には大規模敷地所有者及び周辺関係者の理解と協力が必要)。 建物の共同化等により道路空間を生み出す工夫が必要である。 関係権利者の意向によっても様々な道路配置の形が考えられる。




■ 骨格的な道路網構成図



上記の南北道路は、それぞれの間隔が近いため、隣接する道路との関係によって、整備の仕方や車両の通行のあり方も異なると考えられる。

ここでは、複数の整備の考え方をもとに、その組み合わせにより、どのような道路ネットワークが形成できるかを検討した。

■ 南北道路の整備パターン案

	整備の考え方	西側	中央	東側
	メリット・デメリット			
ケース 1	<ul style="list-style-type: none"> 西側道路を区画道路 1 号 (12m) と同じ幅員の対面通行の道路として整備する。 	12m、対面通行、両側歩道	14m、対面通行、両側歩道	6m、対面通行、歩道なし
	<ul style="list-style-type: none"> 街区構成、車両交通の流れ、歩行者ネットワークの形成の観点からは、自然な形である。 ただし、沿道建物の移転がかなり必要となる。 南北の連絡性は非常に良いが、そのために通過交通が入り込む恐れもある。 			
ケース 2	<ul style="list-style-type: none"> 西側道路のコミュニティ道路化 (一方通行) にあわせ、中央道路を逆方向の一方通行道路とし、ゆとりのある歩行空間を確保する。 また東側道路も地区外の都市計画道路と連携して一方通行化する。 	6m、一方通行コミュ道	14m、一方通行コミュ道、両側歩道	6m、一方通行コミュ道
	<ul style="list-style-type: none"> 全ての道路を一方通行化することにより、南北の連絡性や利便性はやや落ちるが、通過交通の排除に大きな効果が期待できる。 			
ケース 3	<ul style="list-style-type: none"> 一方通行のコミュニティ道路は、西側道路のみとし、あとは対面通行とする。 	6m、一方通行コミュ道	14m、対面通行両側歩道	6m、対面通行、歩道なし
	<ul style="list-style-type: none"> ケース 2 に比べて、南北の連絡性は向上するが、通過交通の抑制効果はあまり期待できない、 			

■南北道路の整備パターン案

	整備の考え方	西側	中央	東側	
	メリット・デメリット				
ケース 4	<ul style="list-style-type: none">西側と中央はケース 1 と同様。東側については、大規模な共同化を前提に、開発に必要な広幅員の道路を整備する。	6m、一方通行コミュ道	14m、一方通行コミュ道、両側歩道	対面通行、両側歩道	
	<ul style="list-style-type: none">東側敷地は、四方を道路で囲まれているため開発にとって有利な条件が整い、共同化の促進が期待される。				
ケース 5	<ul style="list-style-type: none">ケース 4 の変形パターン。東側についてより広範囲での共同化を前提に、南北道路を 2 本整備する。開発に必要な幅員を確保しつつも、一方通行のコミュニティ道路とする。	6m、一方通行コミュ道	14m、一方通行コミュ道、両側歩道	一方通行コミュ道	一方通行コミュ道
	<ul style="list-style-type: none">共同化誘導ゾーン全体の共同化の促進が期待される。				
ケース 6	<ul style="list-style-type: none">ケース 5 の変形パターン。東側については、既存道路を北側に延伸する形で南北道路を整備する。	6m、一方通行コミュ道	14m、一方通行コミュ道、両側歩道	対面通行、両側歩道	
	<ul style="list-style-type: none">共同化誘導ゾーン全体の共同化の促進が期待される。				

注) 道路の整備パターンには、南北道路の配置、整備の仕方及び補助 221 号線の整備の仕方によって、上記以外にも様々な組み合わせが考えられる。最終的に、どのようなパターンにするかは、今後、さらに検討していく必要がある。

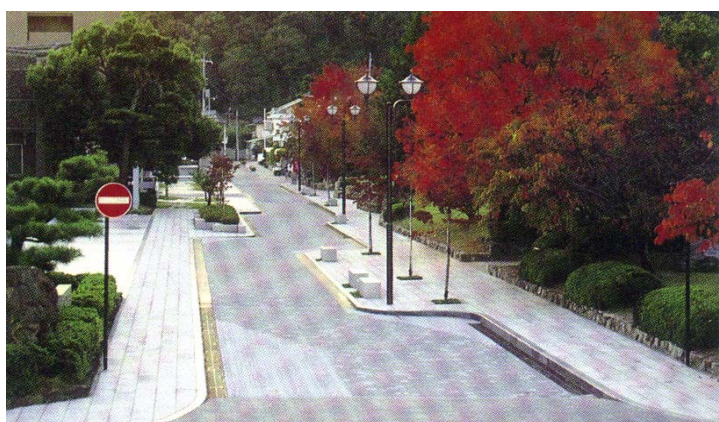
【参考】道路の整備イメージ

●比較的幅員の広いコミュニティ道路（歩車共存道路）の例

さいたま市浦和



岡山県井原市



●比較的幅員の狭いコミュニティ道路（歩車共存道路）の例

さいたま市浦和



さいたま市加茂宮



6-6. ゾーン別整備イメージ

ここでは、道路整備構想を踏まえて、ゾーンごとにまちづくりのイメージを検討した。

(1) 修復ゾーン

西側の修復ゾーンについては、都市計画道路の整備及び西側境界と中央の南北道路の充実を進めるとともに、細街路網の充実を図り、防災性や生活利便性の向上を図っていく。

なお、既存の細街路については、建替え等を誘導し最低4mの幅員を確保するほか、地区計画制度等を活用し、行き止まりを解消するための新たな道路（幅員4m以上）の確保を検討する。道路の整備にあわせて建物の不燃化、耐震化を図ることが重要である。

■ 修復ゾーンの整備イメージ



注) 上図はあくまでもゾーンの整備イメージを模式的に示したものである。道路の配置、幅員なども確定したものではなく、今後、地域の方々と話し合いながら決めていく必要がある。

注) 補助 221 号線の線形を線路に沿って変更した場合も、同様のパターンになると考えられる。

(2) 共同化誘導ゾーン

東側の共同化誘導ゾーンについては、共同化に対する関係権利者等の意向によって、道路配置や土地利用も大きく異なると考えられる。

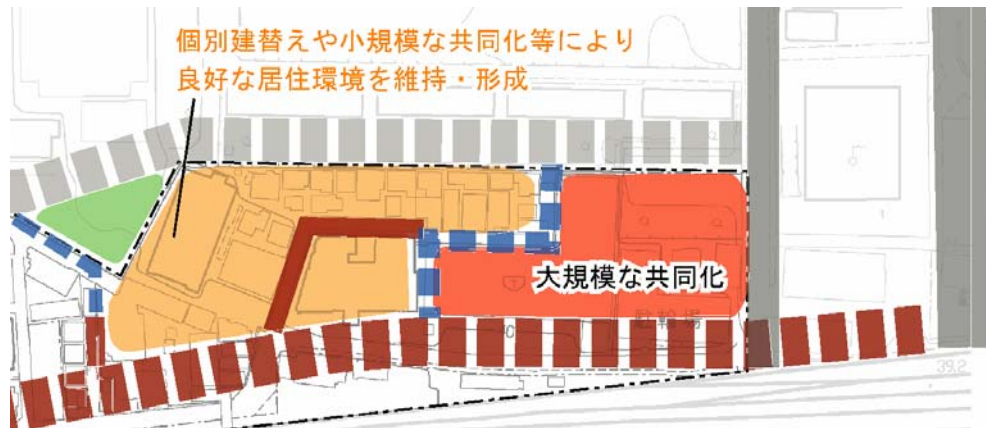
具体的なプランを描くには、関係権利者等の詳細な意向把握等を待たなければ

ならないが、ここでは、今後のまちづくり検討の参考となるよう、大規模敷地の分布状況から共同化エリアを想定し、それぞれの道路配置等の整備イメージを提示することとした。

■ 共同化誘導ゾーンの整備イメージ

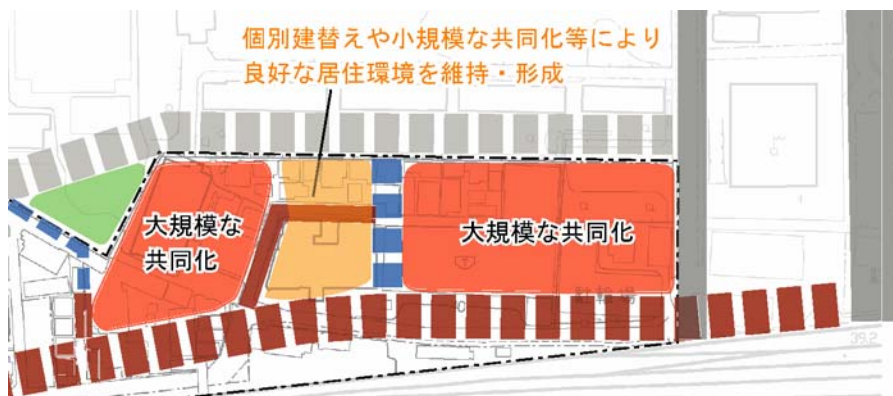
ケース a：東側大規模敷地を中心に共同化を図る場合

- ・ 東側の大規模敷地を中心に駅側のエリアで共同化の意向がまとまった場合。
- ・ 開発敷地の利便性・活用性の向上、行き止まり道路の解消、南北連絡性の強化などに配慮し、共同化敷地に沿って南北を連絡する道路（既存道路も活用）をクランク状に配置する。
- ・ 残りのエリアでは、個別建替えや小規模な共同化等を誘導し、良好な居住環境の維持・形成を図る。



ケース b：東側及び西側の大規模敷地を中心に共同化を図る場合

- ・ 東側に加え西側の大規模敷地を中心にしたエリアで共同化の意向がまとまった場合。
- ・ 開発敷地の利便性・活用性の向上、行き止まり道路の解消、南北連絡性の強化などに配慮し、東側の共同化敷地に沿って南北を連絡する新たな道路を配置する。
- ・ 残りのエリアでは、個別建替えや小規模な共同化等を誘導し、良好な居住環境の維持・形成を図る。



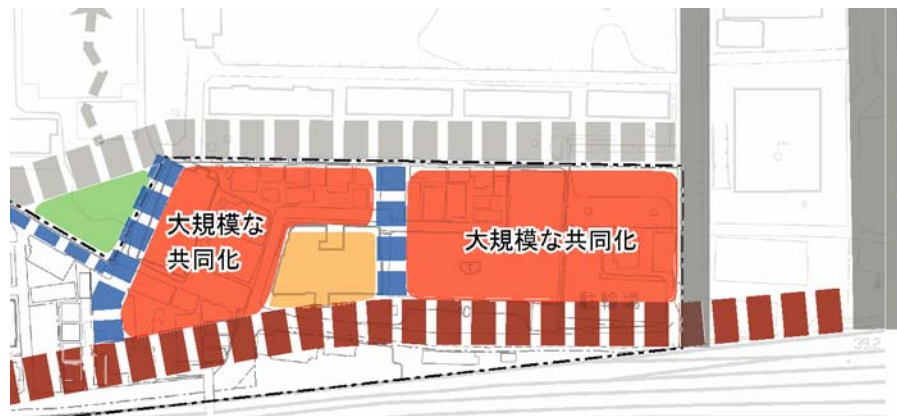
注) 上図はあくまでもゾーンの整備イメージを模式的に示したものである。共同化のエリア、道路の配置、幅員なども確定したものではなく、今後、地域の方々と話し合いながら決めていく必要がある。

注) 補助 221 号線の線形を線路に沿って変更した場合も、同様のパターンになると考えられる。

■ 共同化誘導ゾーンの整備イメージ

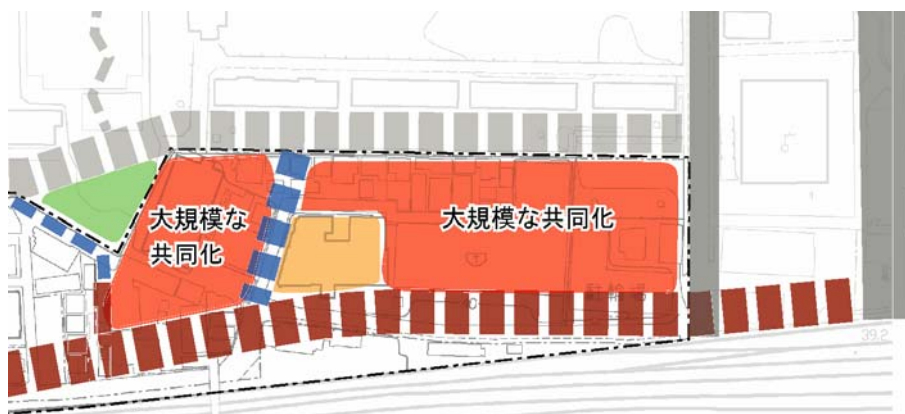
ケース c：中央部のマンション以外で共同化を図る場合

- ・ 中央部のマンション以外で、共同化の意向がまとまった場合。
- ・ 開発敷地の利便性・活用性の向上、南北連絡性の強化などに配慮し、共同化敷地に沿って南北を連絡する道路を 2 本配置する。
- ・ 西側の南北道路はあえて配置せずに、隣接する緑地と一体的な空間形成を図ることも考えられる。
- ・ 西側と東側の開発が一体のものであれば、南北道路がなくとも開発は可能であるが、南北連絡性や敷地の活用性という視点からは、最低 1 本の新たな南北道路は配置することが望ましい。



ケース d：中央部のマンション以外で共同化を図る場合

- ・ 中央部のマンション以外で、共同化の意向がまとまった場合。
- ・ ケース c の変形案であり、2 つの共同化のエリアが若干異なる。
- ・ 南北道路は既存道路を北側に延伸させる形で 1 本配置する。



注) 上図はあくまでもゾーンの整備イメージを模式的に示したものである。共同化のエリア、道路の配置、幅員なども確定したものではなく、今後、地域の方々と話し合いながら決めていく必要がある。

注) 補助 221 号線の線形を線路に沿って変更した場合も、同様のパターンになると考えられる。

7. まちづくりの実現方策

ここでは、地区におけるまちづくりを実現するために必要な方策について整理した。

① 地区計画制度等の活用

地区において、計画的なまちづくりを行い、良好な環境を維持・形成を図っていくためには、地区計画の決定が不可欠であると考えられる。

今後は、土地利用、道路網の詳細検討を踏まえて、警察大学校等跡地における地区計画との整合に配慮しつつ、ゾーン特性に応じた地区計画の内容を検討、決定していく必要がある。

■ ゾーン別の地区計画等の指定のあり方

	考 え 方
共 通 項	<p>良好な市街地環境を維持・形成するため、地区計画制度を活用して、地区施設の整備や土地利用の規制・誘導をしていく必要がある。</p> <p>このため必要に応じて、地区施設として道路、公園等を位置づけるとともに、以下の項目について制限（緩和）等を定めていくことが考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物等の用途、建ぺい率、容積率、敷地面積、建築面積、壁面線の位置、建築物等の高さ、防火規制、建物等の形態、意匠等、かき・さくの構造など
修 復 ゾ ー ン	<p>修復ゾーンにおいては、壁面線の位置や高さの制限等とセットで、道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限を緩和することも考えられる（街並み誘導型地区計画）。</p>
共同化 誘 導 ゾ ー ン	<p>共同化誘導ゾーンにおいては、共同化の意向等に応じて再開発等促進区や誘導容積型地区計画の指定が考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○再開発等促進区：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を誘導する。 ○誘導容積型地区計画：道路等の整備促進と土地の有効利用を一体的に促進するため、道路等が未整備な場合は暫定的に低い容積率を適用し、整備がなされた段階で本来の容積率（目標容積率）を適用する。

また、共同化誘導ゾーンについては、土地の高度利用を促進するため、地区計画との連携のもと、必要に応じて用途地域の見直しや高度利用地区を指定することも考えられる。

- 用途地域の見直し：現在の用途地域は、第1種中高層専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）であるが、この場合、床面積が 500 m²以上の店舗等は制限される。このため、ある程度の商業・業務施設の誘導を図るのであれば、これを許容する用途地域へ変更することが考えられる。
- 高度利用地区：高度利用地区は市街地における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、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面線の位置の制限を課すものである。

② 補助 221 号線の整備手法

補助 221 号線の整備には多くの家屋移転等が必要となる。沿道関係者の合意が整備を実現するための鍵であると言える。

そのためには、沿道関係者の意向をより詳細に把握し、それに応じた適切な整備手法を選択していく必要がある。

なお、一般的に都市計画道路の整備手法としては、街路事業（直接買収事業）、沿道整備街路事業、土地区画整理事業などが考えられる（各事業の特徴は別表のとおりである）。

調査の中で実施したアンケート調査の結果を見ても 8 割近くの人が「今後も地区内で居住（営業）したい」と回答しており、補助 221 号線沿道においても地区への残留意向を持っている人がかなりの割合でいることが推察される。

このため、密集市街地が形成されている地区の実状を踏まえ、沿道整備街路事業や土地区画整理事業の実施を視野に入れ、より詳細な検討をしていくことが望まれる。

また、余剰地が少ないことを踏まえると、共同化誘導ゾーンでの実施が期待される共同化事業（市街地再開発事業等）との連携も考えていく必要がある。

■ 都市計画道路（街路）の整備手法

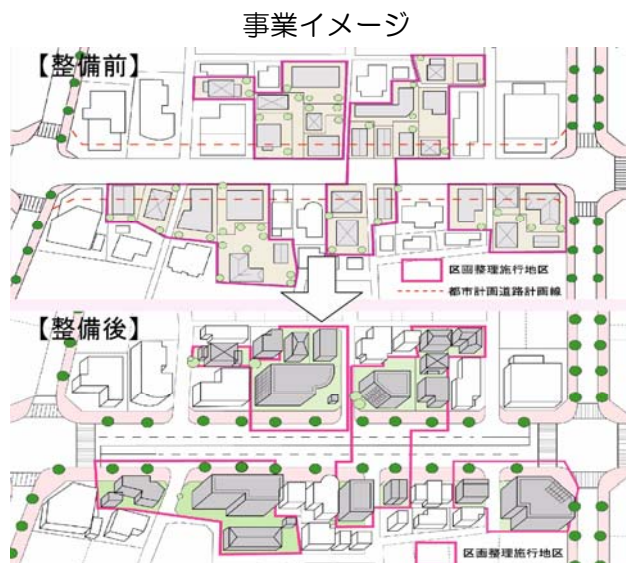
	街路事業（直接買収事業）	沿道整備街路事業	土地区画整理事業 （沿道区画整理型街路事業）
事業の概要	<ul style="list-style-type: none"> 道路用地を直接買収して都市計画道路の整備を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業と直接買収事業をミックスした事業。 街路事業を基本としながら、必要に応じて部分的に区画整理事業を行い、道路区域外での用地買収、敷地の整形化等を可能とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 用地買収に加えて、事業区域内の地権者全員から土地を少しずつ負担してもらい道路、公園等の用地を確保する。 基盤整備に合わせた土地の整形化や再配置により総合的なまちづくりを行う。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の同意が得られれば、都市計画道路の整備は比較的早くできる。 街路沿道地権者に負担が集中する（現地残留、土地利用の継続が難しい）。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区全体を区画整理事業で整備するより地権者は少なく、事業期間は短い。 敷地単位で事業区域を設定でき、道路区域以外でも買収が可能等、地権者意向にきめ細かく対応できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者数が多くなるので調整に時間がかかり、敷地の再編を含めると事業期間が長い。 地区内の地権者に公平に負担が発生する。 任意の地権者の敷地を集約し、共同化を図る事も可能。（換地しない場合、隣接する地権者による共同化、もしくは新たに土地を購入する事が必要） 囲町は減価地区となることが予想されるので、公共施設用地の先行買収が必要。
事業のイメージ	<div style="text-align: center;"> <p>整備前</p> <p>都市計画道路区域</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>整備後</p> <p>【街路事業（直接買収事業）】</p> <p>用地買収による整備</p> <p>・都市計画道路沿道の敷地が狭小化</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>整備後</p> <p>【沿道整備街路事業】</p> <p>用地買収+換地方式による整備</p> <p>・D、Fさんの土地を買収 ・区画道路整備（区域内） ・敷地整序（区域内）</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>整備後</p> <p>【土地区画整理事業】</p> <p>換地方式による整備</p> <p>・D、Fさんの土地を買収 ・区画道路整備、再配置 ・敷地整序 ・A、Eさんを集約して建物を共同化</p> </div> </div>		

【参考】：沿道整備街路事業、土地区画整理事業の詳細

○沿道整備街路事業

- ・街路整備により発生する狭小な残地を解消することが可能となる。
- ・道路区域以外でも買収が可能となる。
- ・都市計画決定が必要ない（街路事業+個人施行区画整理）

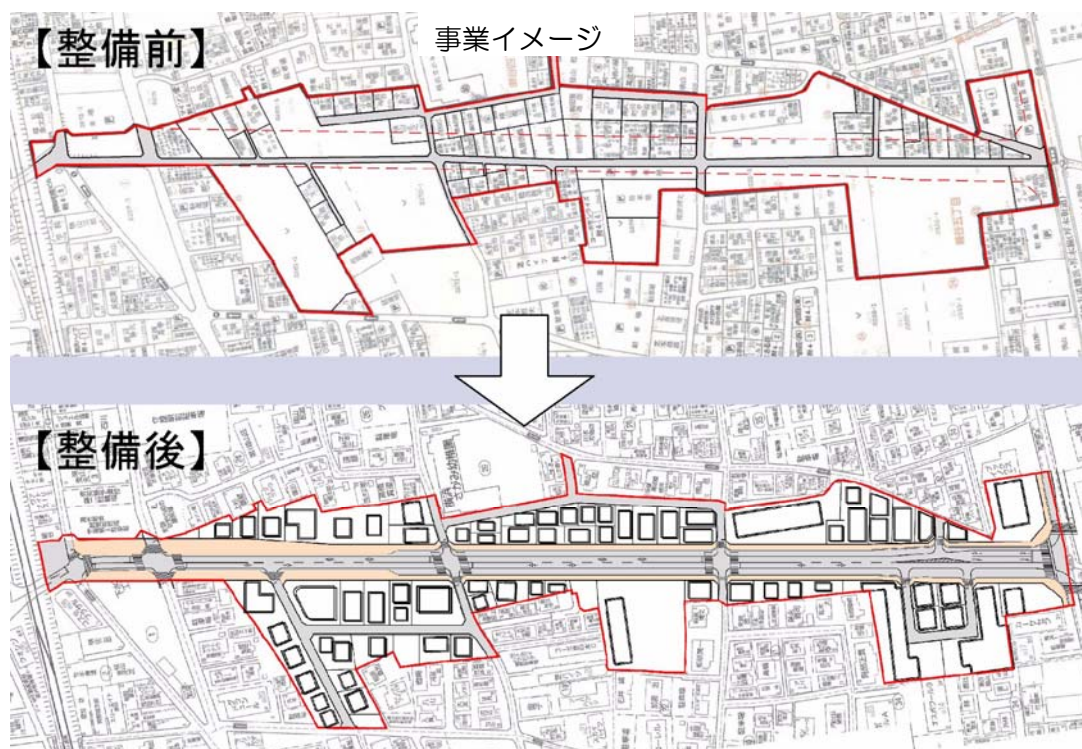
地区内に売却希望者が点在する場合や、狭小な残地が発生する場合に適している。



○区画整理事業（沿道区画整理型街路事業を含む）

- ・基盤整備及び基盤整備後の敷地の整序が行える。
- ・地区内の地権者に公平な負担が発生する。
- ・地区内の任意の地権者により、敷地を集約し共同化を図る事も可能（換地しない場合、隣接する地権者による共同化、もしくは新たに土地を購入する事が必要）
- ・減価地区となることが予想されるので、公共用地の先行買収が必要。

負担の公平化を図ることができるので、事業に同意する地権者が多い（まちづくりに対する意識の共有化ができています）場合に適している。



【参考】土地の共有化・立体化により都市計画道路を整備しながら地区に残留する手法

○任意の共同化

- ・隣接する宅地（特に狭小な敷地）を集約し、建物の共同化（土地の高度利用）を行うことにより、道路整備等で狭小化した敷地を有効利用する。
- ・希望者の敷地が隣接しない場合、区画整理等の換地手法を用いて敷地を集約することが望ましい。（任意に土地交換を行うと譲渡税、登録免許税等が発生）

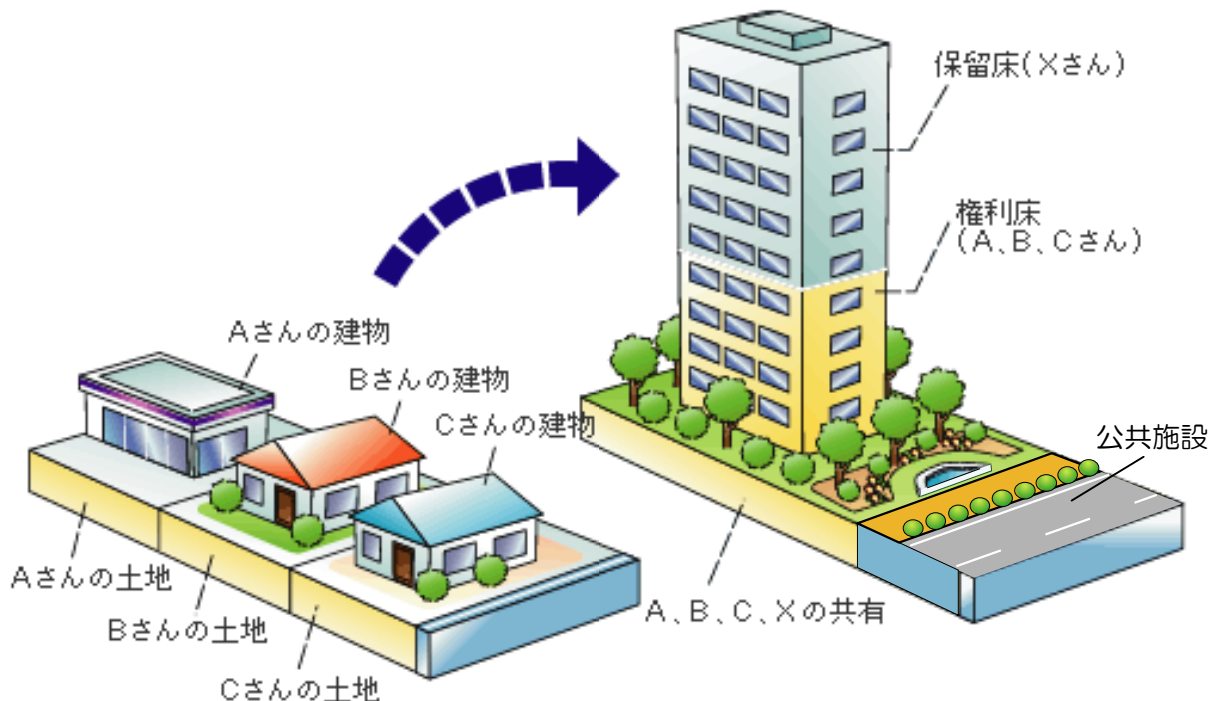
都市計画道路整備により敷地が狭小化し、そのままでは土地利用の継続（現地残留）が難しい場合に適している。

○市街地再開発事業（優良建築物等整備事業含む）

- ・建物の高層化により土地活用を図りながら、道路等の公共施設を整備することにより、各種公的補助等を受けることができる。
- ・保留床を設けて売却することにより、事業費を賄う。
- ・希望者の敷地が隣接しない場合、区画整理等の換地手法を用いて敷地を集約することが望ましい。（任意に土地交換を行うと譲渡税、登録免許税等が発生）

都市計画道路を整備しながら、積極的に土地活用を図りたい場合に適している。

■ 事業イメージ



出典：(財)全国市街地再開発協会「あなたのまちがここから変わる」パンフレット

8. 今後のまちづくりの進め方

本まちづくり構想案をもとに、今後さらに、次に示す検討や取り組みをさらに進めていく必要がある。

① 「まちづくり基本計画」の策定

今後は、土地利用、道路等のあり方についてより詳細な検討を行い、「まちづくり基本計画」を策定していく必要がある。

そのため、詳細検討のベースとなる、以下の調査等も並行して進めていく。

- ・用地測量
- ・権利関係調査
- ・事業に対する意向調査

② 共同化の検討

地区のまちづくりを進めるためには、共同化誘導ゾーンで共同化をいかに誘導するか（できるか）が大きな鍵を握っていると考えられる。

今後、共同化のあり方についてさらに検討を進めていく必要がある。

③ 勉強会の継続的な開催とより多くの人のまちづくりへの参加、協力

地区のまちづくりは、より多くの人の理解と参加、協力があって実現するものである。

このため、今後も引き続き勉強会を開催し、多くの人の意見を聞きながら、より掘り下げた検討をしていく必要がある。

また、地区内に居住するより多くの人にまちづくりの必要性を理解してもらい、まちづくりの検討への参加、協力を得るため、以下のような方策を検討する。

- ・まちづくり構想案に関する地区説明会の開催
- ・まちづくり構想案に対するアンケート等の実施
- ・まちづくり便り（勉強会結果報告等）の発行

【参考資料】

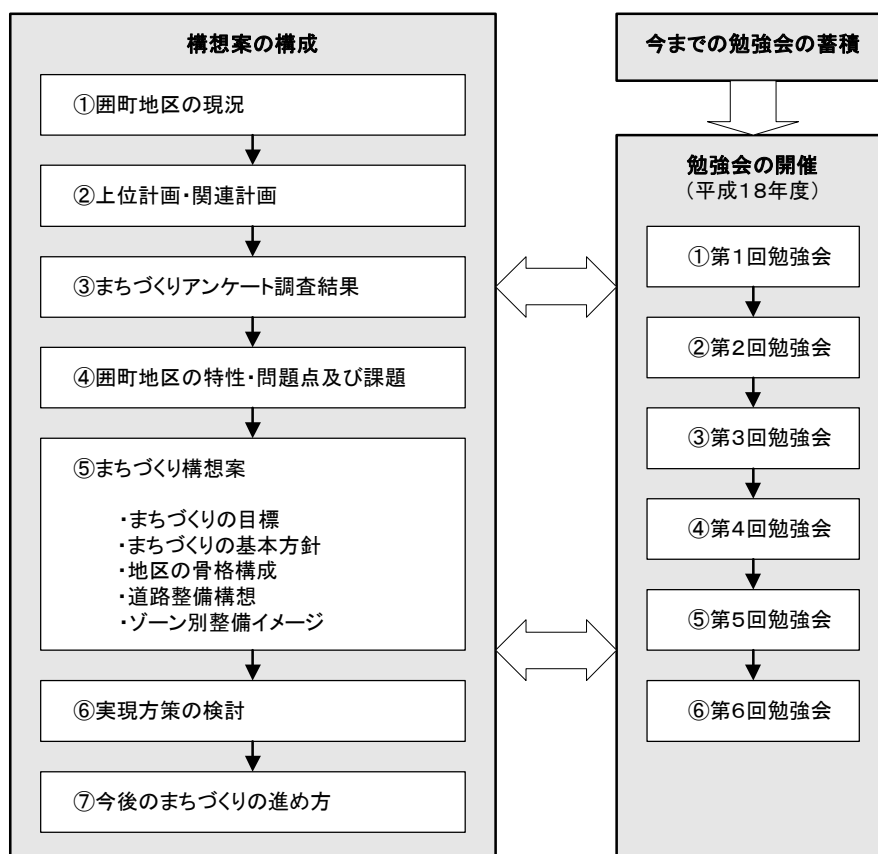
● まちづくり勉強会の開催経緯

平成 18 年度の「まちづくり勉強会」の開催経緯は以下のとおりである。

■ まちづくり勉強会等の開催経緯

回	時期	主な議題等	参加人数
第 1 回	5 月 23 日	・ 警察大学校等跡地の中野区に係る国の土地処分方針について	2 8
第 2 回	7 月 27 日	・ 囲町地区の現況把握・分析結果（中間）の報告 ・ フリートーキング	2 5
第 3 回	8 月 30 日	・ 警察大学校等の土地利用計画について ・ 囲町地区の現状と問題点について ・ アンケートの実施について	1 5
アンケート	9 月 22 日 ～10 月 6 日	・ 囲町地区まちづくりアンケートの実施	—
第 4 回	11 月 30 日	・ アンケート調査結果報告 ・ まちづくりの基本的な考え方について	2 1
第 5 回	2 月 13 日	・ まちづくりのあり方について	2 5
第 6 回	3 月 15 日	・ まちづくりの構想案について	1 4

■ 構想案の構成とまちづくり勉強会との関係



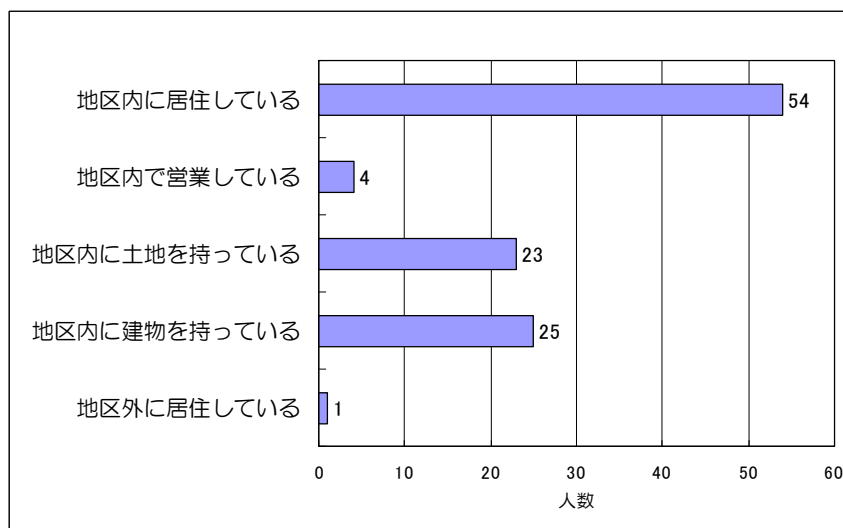
● アンケート調査結果

(1) 回答者の姿

① 居住・営業、土地・建物所有の状況

- ・ 地区内に居住している人が 54 人 (94.7%)、地区内で営業している人が 4 人 (7.0%) であった。
- ・ 地区内に土地を持っている人は 23 人 (40.4%)、建物を持っている人は 25 人 (43.9%) となっている。(ただし、実際に土地・建物を持っていても○をつけていない人も多かったと推察される)。
- ・ 地区外に居住している人は 1 人 (1.8%) にとどまっている。

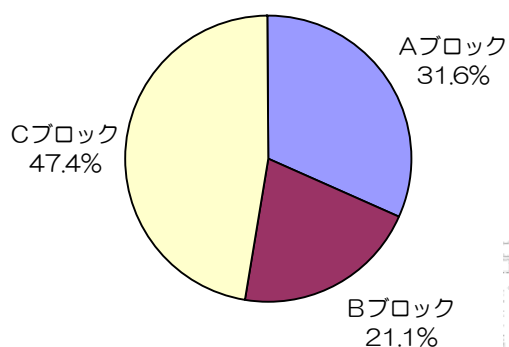
■ 回答者の居住・営業、土地・建物所有の状況



② 居住、営業又は土地・建物を所有している場所

- ・ Cブロックが最も多く 27 人 (47.4%)、次いでAブロックが 18 人 (31.6%)、Bブロックが 12 人 (21.1%) となっている。

■ 居住・営業又は土地・建物を所有している場所



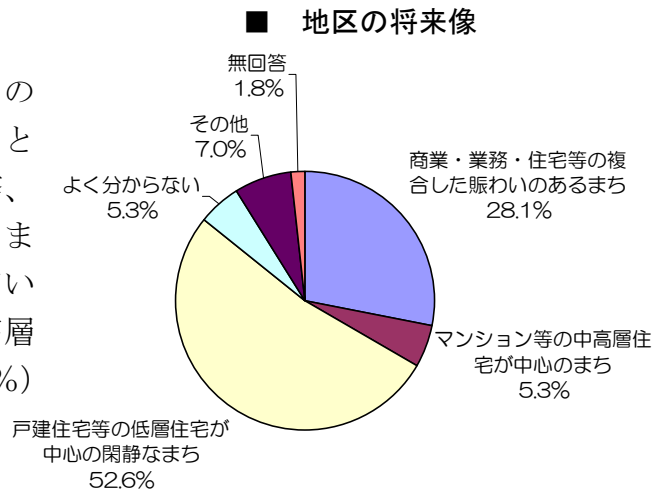
項目	人数	構成比
Aブロック	18	31.6%
Bブロック	12	21.1%
Cブロック	27	47.4%
総計	57	100.0%

※構成比については、小数点第 2 位以下を四捨五入



(2) 地区の将来像

- 「戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち」が 30 人 (52.6%) と過半数を占め、次いで「商業、業務、住宅等の複合した賑わいのあるまち」が 16 人 (28.1%) となっている。また、「マンション等の中高層住宅が中心のまち」は 3 人 (5.3%) と少数である。



【その他の意見】

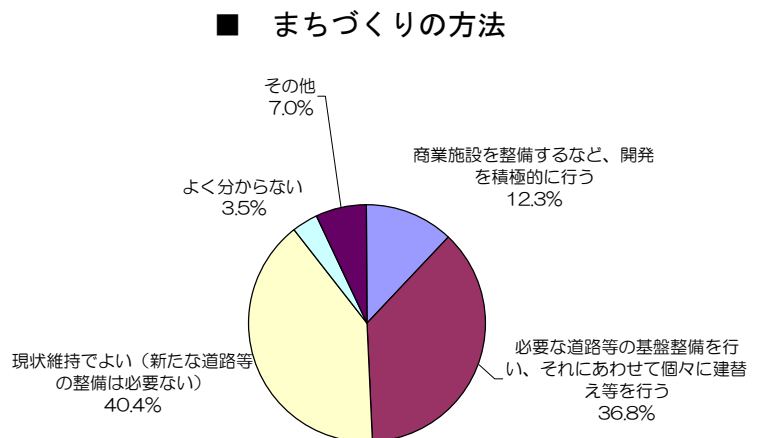
- ・ 緑が多く、住民が安心して暮らせる町
- ・ 公園・病院・住宅になってほしい
- ・ 開発の状況によります
- ・ 道路を広くしたら、密集住宅をなくして緑を

項目	人数	構成比
商業・業務・住宅等の複合した賑わいのあるまち	16	28.1%
マンション等の中高層住宅が中心のまち	3	5.3%
戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち	30	52.6%
よく分からない	3	5.3%
その他()	4	7.0%
無回答	1	1.8%
総計	57	100.0%

※構成比については、小数点第 2 位以下を四捨五入

(3) まちづくりの方法

- まちづくりの方法については、「現状維持でよい（新たな道路等の整備は必要ない）」が 23 人 (40.4%)、「必要な道路等の基盤整備を行い、それにあわせて個々に建替えを行う」21 人 (36.8%) とで約 8 割を占めている。
- これに対し、「商業施設を整備するなど、開発を積極的に行う」は 7 人 (12.3%) にとどまっている。



項目	人数	構成比
商業施設を整備するなど、開発を積極的に行う	7	12.3%
必要な道路等の基盤整備を行い、それにあわせて個々に建替え等を行う	21	36.8%
現状維持でよい(新たな道路等の整備は必要ない)	23	40.4%
よく分からない	2	3.5%
その他()	4	7.0%
総計	57	100.0%

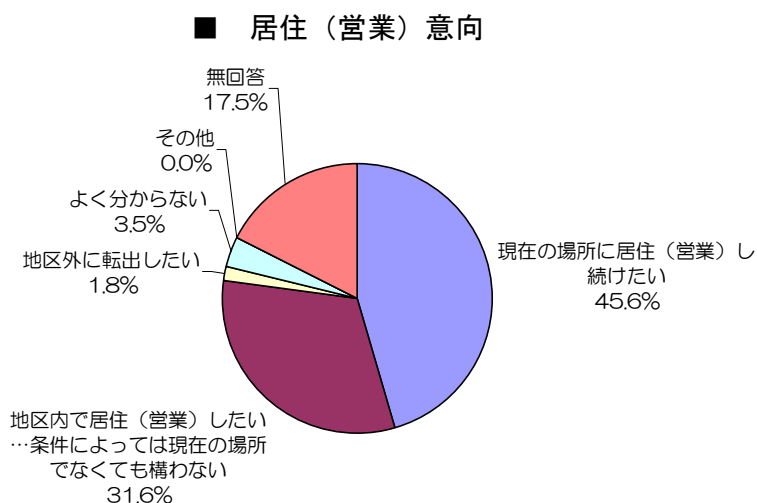
※構成比については、小数点第 2 位以下を四捨五入

【その他の意見】

- ・ 必ず住民の意見を反映させていくしかない
- ・ 選択する内容が極端すぎる
- ・ できるだけ現状維持で跡地を公園化し、その中に遊歩道を整備
- ・ 個々の建替えは無理だから広い警察跡地を！！

(4) 居住(営業)意向

- ・ 地区内での居住(営業)を希望する人が44人(77.2%)となっている。このうち、「条件によっては現在の場所でなくても構わない」とする人が18人(31.6%)いる。

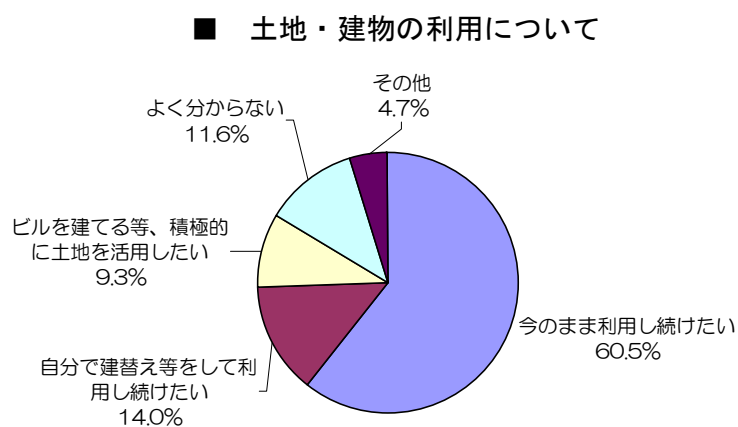


項目	人数	構成比
現在の場所に居住(営業)し続けたい	26	45.6%
地区内で居住(営業)したい…条件によっては現在の場所でなくても構わない	18	31.6%
地区外に転出したい	1	1.8%
よく分からない	2	3.5%
その他()	0	0.0%
無回答	10	17.5%
総計	57	100.0%

※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

(5) 土地・建物の利用について

- ・ 無回答を除いた中では、「今のまま利用し続けたい」が26人(60.5%)と過半数を超えており、次いで、「自分で建替え等をして利用し続けたい」が6人(14.0%)、「ビルを建てる等、積極的に土地を活用したい」が4人(9.3%)となっている。



項目	人数	構成比	構成比(無回答除く)
今のまま利用し続けたい	26	45.6%	60.5%
自分で建替え等をして利用し続けたい	6	10.5%	14.0%
ビルを建てる等、積極的に土地を活用したい	4	7.0%	9.3%
よく分からない	5	8.8%	11.6%
その他()	2	3.5%	4.7%
無回答	14	24.6%	-
総計	57	100.0%	100.0%

※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

【その他の意見】

- ・ ゆくゆくは転出する
- ・ 道路予定地なので、状況に応じて判断したい

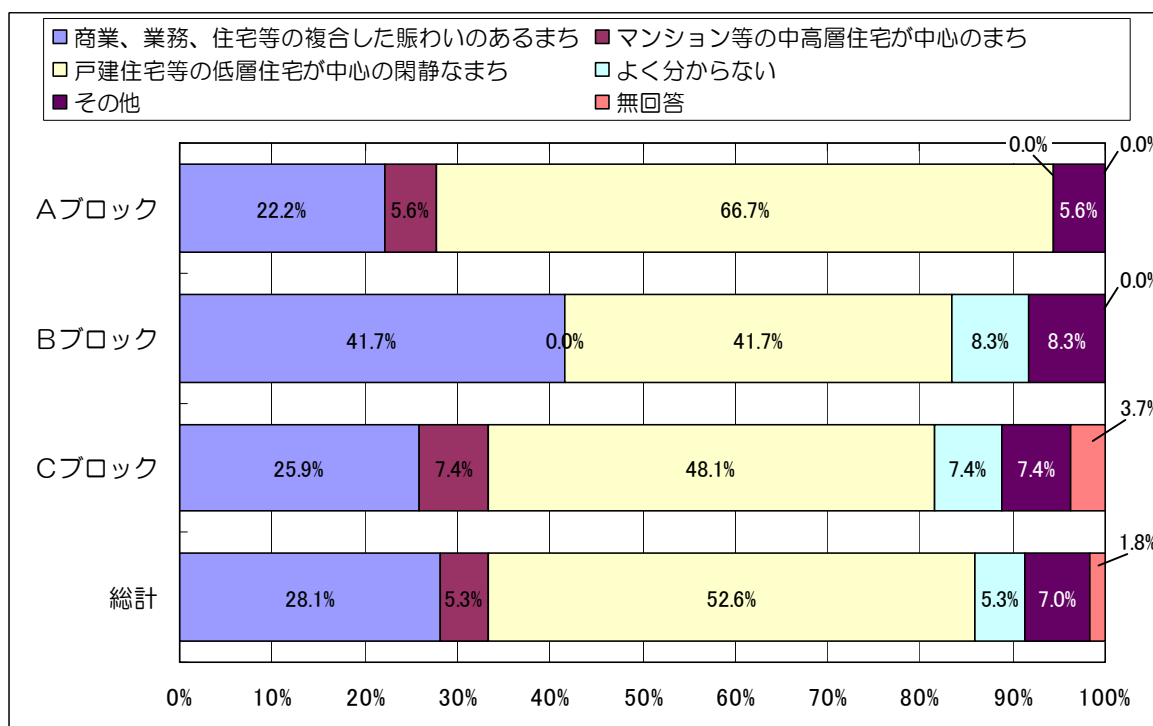
(6) クロス集計分析結果（ブロック別）

各問の回答間の相関関係を明らかにするために、クロス集計を行った。主な結果は以下のとおりである。

① 地区の将来像

- ・ Aブロック及びCブロックは「閑静なまち」を望む人が多くなっているが、Bブロックは「閑静なまち」と「賑わいのあるまち」が同数となっている。

■ 地区の将来像（ブロック別）



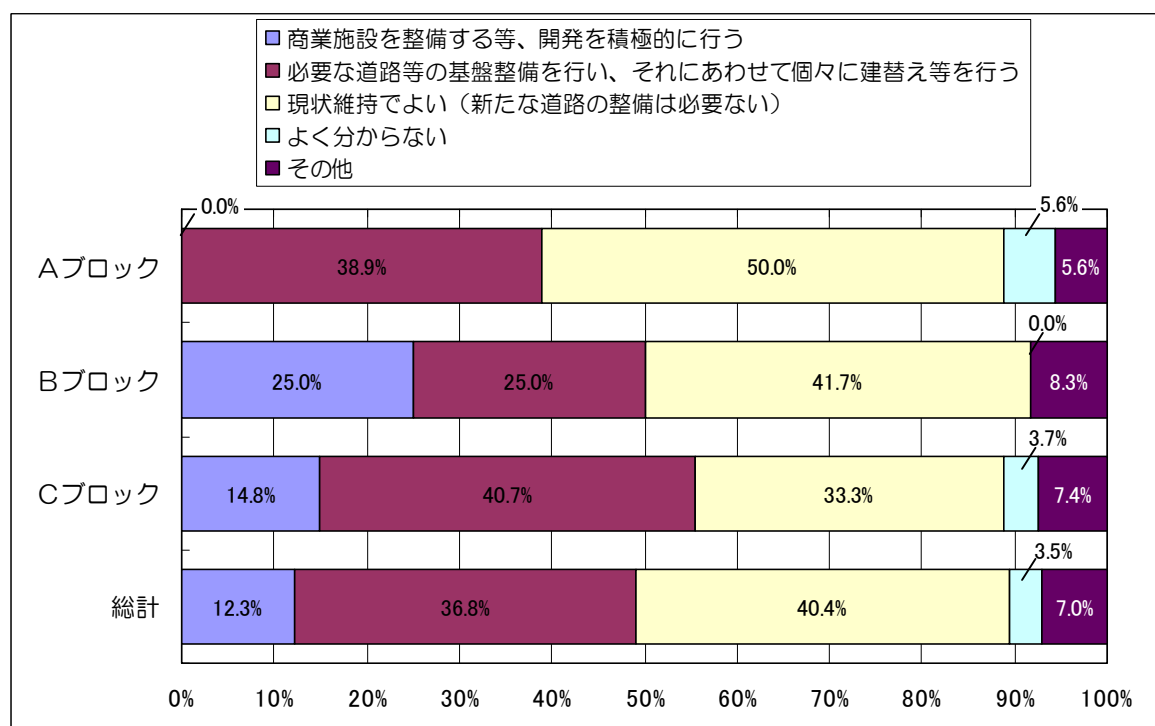
問2 【エリア】		問3 【地区の将来像】						総計
人数	Aブロック	4	1	12	0	1	0	
	Bブロック	5	0	5	1	1	0	12
	Cブロック	7	2	13	2	2	1	27
	総計	16	3	30	3	4	1	57
構成比 (ブロック別)	Aブロック	22.2%	5.6%	66.7%	0.0%	5.6%	0.0%	100.0%
	Bブロック	41.7%	0.0%	41.7%	8.3%	8.3%	0.0%	100.0%
	Cブロック	25.9%	7.4%	48.1%	7.4%	7.4%	3.7%	100.0%
	総計	28.1%	5.3%	52.6%	5.3%	7.0%	1.8%	100.0%

※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

② まちづくりの方法

- ・ Aブロックでは「現状維持」及び「必要な都市基盤の整備」が約9割を占めており、現状維持志向が強いと言える。
- ・ 一方、Bブロック及びCブロックでは、「商業施設を整備する等、開発を積極的に行う」を希望する人も見られている。

■ まちづくりの方法（ブロック別）



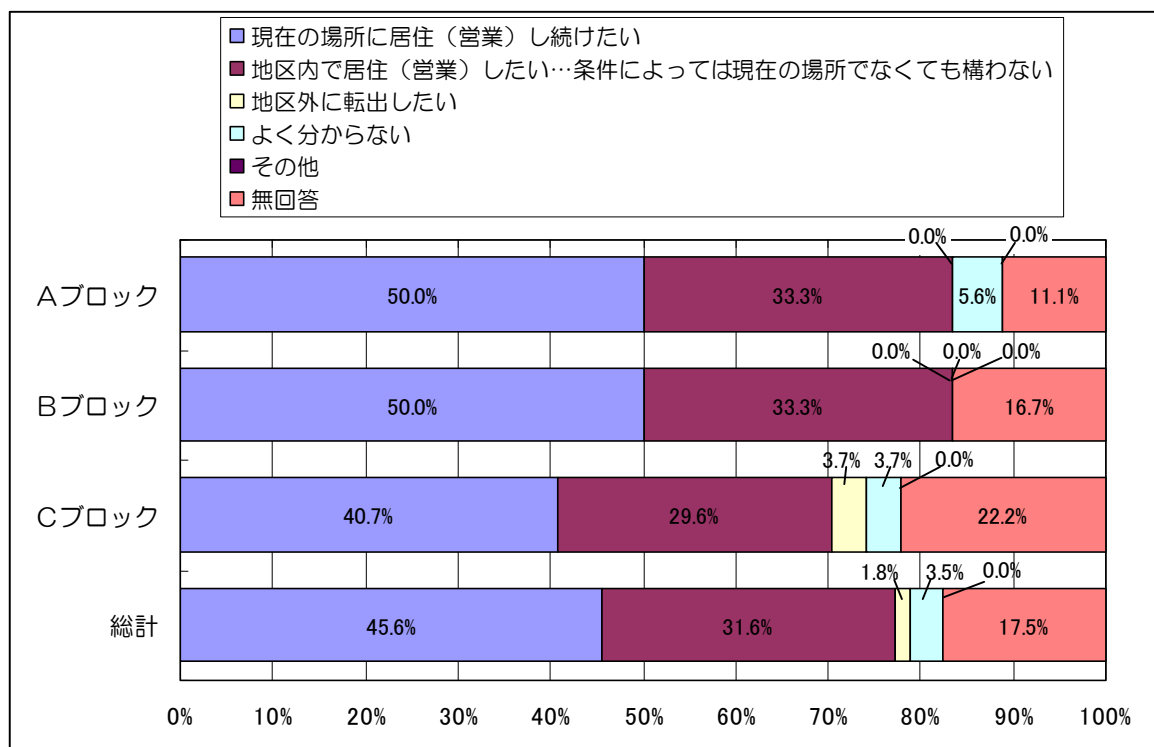
問2 【エリア】		問4 【まちづくりの方法】					総計
人数	Aブロック	0	7	9	1	1	
	Bブロック	3	3	5	0	1	12
	Cブロック	4	11	9	1	2	27
	総計	7	21	23	2	4	57
構成比 (ブロック別)	Aブロック	0.0%	38.9%	50.0%	5.6%	5.6%	100.0%
	Bブロック	25.0%	25.0%	41.7%	0.0%	8.3%	100.0%
	Cブロック	14.8%	40.7%	33.3%	3.7%	7.4%	100.0%
	総計	12.3%	36.8%	40.4%	3.5%	7.0%	100.0%

※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

③ 居住(営業)意向

- ・ A、B、Cブロックともに、「現在の場所に居住（営業）し続けたい」と「地区内で居住（営業）したい…条件によっては現在の場所でも構わない」で大半を占めている。
- ・

■ 居住(営業)意向（ブロック別）



問2 【エリア】		問5 【居住(営業)意向】						総計
人数	Aブロック	9	6	0	1	0	2	
	Bブロック	6	4	0	0	0	2	12
	Cブロック	11	8	1	1	0	6	27
	総計	26	18	1	2	0	10	57
構成比 (ブロック別)	Aブロック	50.0%	33.3%	0.0%	5.6%	0.0%	11.1%	100.0%
	Bブロック	50.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	100.0%
	Cブロック	40.7%	29.6%	3.7%	3.7%	0.0%	22.2%	100.0%
	総計	45.6%	31.6%	1.8%	3.5%	0.0%	17.5%	100.0%

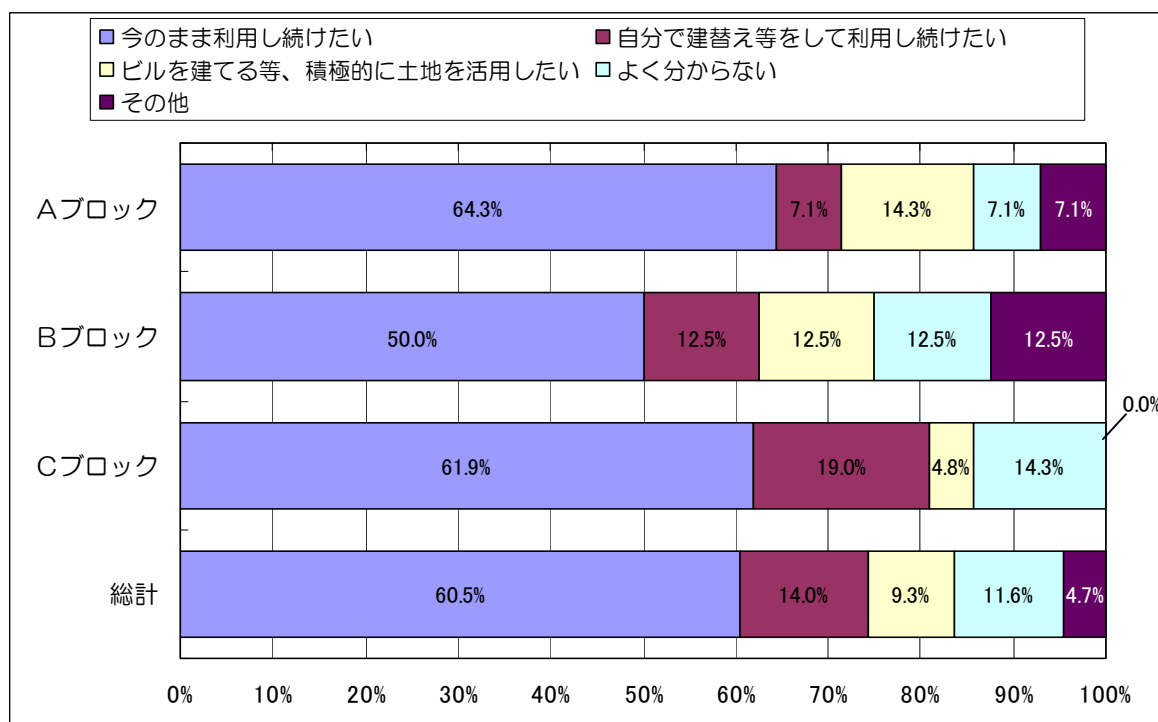
※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

④ 土地・建物の利用

- ・「今のまま利用し続けたい」、「自分で建替え等をして利用し続けたい」がいずれのブロックでも過半数を占める中、一部では「ビルを建てる等、積極的に土地を活用したい」という意見も見られる。

(※問6の無回答者は、土地・建物を所有していない層と判断して、サンプルから除外した。)

■ 土地・建物の利用（ブロック別）



問2 【エリア】		問6 【土地・建物の利用について】					総計
人数	Aブロック	9	1	2	1	1	
	Bブロック	4	1	1	1	1	
	Cブロック	13	4	1	3	0	
	総計	26	6	4	5	2	
構成比 (ブロック別)	Aブロック	64.3%	7.1%	14.3%	7.1%	7.1%	100.0%
	Bブロック	50.0%	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%	100.0%
	Cブロック	61.9%	19.0%	4.8%	14.3%	0.0%	100.0%
	総計	60.5%	14.0%	9.3%	11.6%	4.7%	100.0%

※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

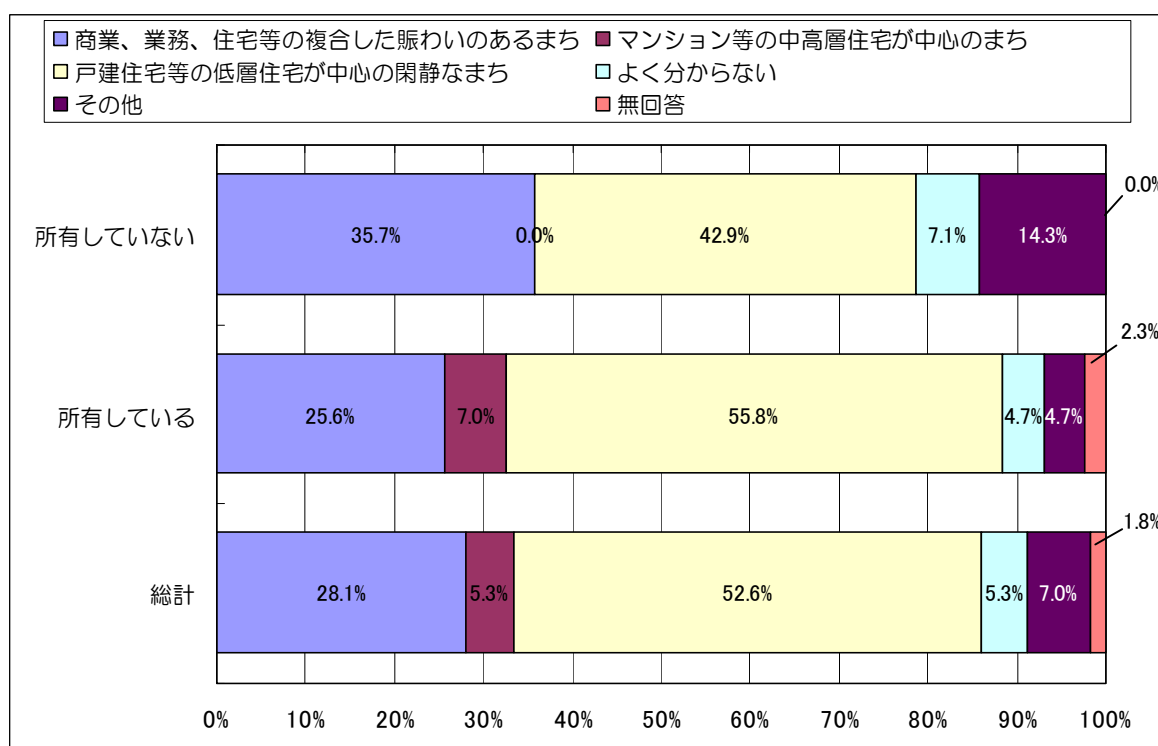
(7) クロス集計分析結果（土地・建物所有状況別）

土地、建物の所有者と非所有者の意識の違いを明らかにするためにクロス集計を行った。主な結果は以下のとおりである。

① 地区の将来像

- 土地、建物所有者は、非所有者と比較して「戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち」を希望している割合が高いことが分かる。

■ 地区の将来像（土地、建物所有状況別）



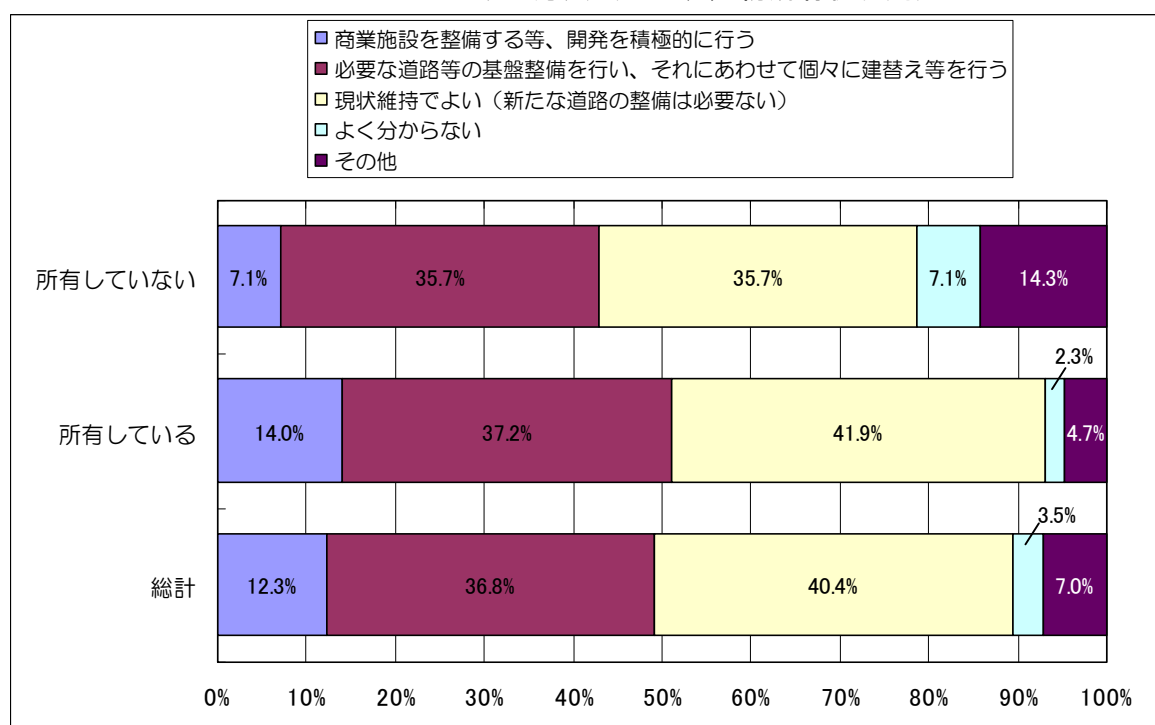
問3 【地区の将来像】		商業、業務、住宅等の複合した賑わいのあるまち	マンション等の中高層住宅が中心のまち	戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち	よく分からない	その他	無回答	総計
人数	所有していない	5	0	6	1	2	0	14
	所有している	11	3	24	2	2	1	43
	総計	16	3	30	3	4	1	57
構成比	所有していない	35.7%	0.0%	42.9%	7.1%	14.3%	0.0%	100.0%
	所有している	25.6%	7.0%	55.8%	4.7%	4.7%	2.3%	100.0%
	総計	28.1%	5.3%	52.6%	5.3%	7.0%	1.8%	100.0%

※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

② まちづくりの方法

- ・ まちづくりの方法については、土地、建物の所有、非所有別に大きな違いは見られず、それぞれ、「必要な道路等の基盤整備を行い、それにあわせて個々に建替え等を行う」、「現状維持でよい」といった意見が多いことが分かる。
- ・ 「商業施設を整備する等、開発を積極的に行う」と回答した住民は全体の1割程度であり、その内の大半は、土地建物所有者が占めている。

■ まちづくりの方法（土地、建物所有状況別）



問4 【まちづくりの方法】 【地区内の土地、建物について】		商業施設を整備する等、開発を積極的に行う	必要な道路等の基盤整備を行い、それにあわせて個々に建替え等を行う	現状維持でよい（新たな道路の整備は必要ない）	よく分からない	その他	総計
人数	所有していない	1	5	5	1	2	14
	所有している	6	16	18	1	2	43
	総計	7	21	23	2	4	57
構成比	所有していない	7.1%	35.7%	35.7%	7.1%	14.3%	100.0%
	所有している	14.0%	37.2%	41.9%	2.3%	4.7%	100.0%
	総計	12.3%	36.8%	40.4%	3.5%	7.0%	100.0%

※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

(8) クロス集計分析結果（その他）

① 【地区の将来像】と【まちづくりの方法】の関係

- ・【地区の将来像】として、「戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち」を選択している回答者は、【まちづくりの方法】で「現状維持」を選択している割合が高く、その他には、「必要な道路等の基盤整備を行い、それにあわせて個々に建替え等を行う」の割合が高い。
- ・これに対し、【地区の将来像】で「商業、業務、住宅等の複合した賑わいのあるまち」を選択した回答者の中には、【まちづくりの方法】で「商業施設を整備する等、開発を積極的に行う」を選択する層が存在することが分かる。

■【地区の将来像】と【まちづくりの方法】の関係

問3 【地区の将来像】	問4 【まちづくりの方法】	商業施設を整備する等、開発を積極的に行う	必要な道路等の基盤整備を行い、それにあわせて個々に建替え等を行う	現状維持でよい(新たな道路の整備は必要ない)	よく分からない	その他	総計
商業、業務、住宅等の複合した賑わいのあるまち		6 (37.5%)	6 (37.5%)	3 (18.8%)	0 (0.0%)	1 (6.3%)	16 (100.0%)
マンション等の中高層住宅が中心のまち		0 (0.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち		0 (0.0%)	9 (30.0%)	18 (60.0%)	2 (6.7%)	1 (3.3%)	30 (100.0%)
よく分からない		0 (0.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
その他		0 (0.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	4 (100.0%)
無回答		1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
総計		7 (12.3%)	21 (36.8%)	23 (40.4%)	2 (3.5%)	4 (7.0%)	57 (100.0%)

※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

② 【地区の将来像】と【土地・建物の利用について】の関係

- ・【地区の将来像】として、「戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち」を選択している回答者は、【土地・建物の利用について】で「今のまま利用し続けたい」を選択している割合が高いことが分かる。

(※問6の無回答者は、土地・建物を所有していない層と判断して、サンプルから除外した。)

■【地区の将来像】と【土地・建物の利用について】の関係

問3 【地区の将来像】	問6 【土地・建物の利用について】	今のまま利用し続けたい	自分で建替え等をして利用し続けたい	ビルを建てる等、積極的に土地を活用したい	よく分からない	その他	無回答	総計
商業、業務、住宅等の複合した賑わいのあるまち		3 (18.8%)	2 (12.5%)	3 (18.8%)	2 (12.5%)	1 (6.3%)	5 (31.3%)	16 (100.0%)
マンション等の中高層住宅が中心のまち		1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち		20 (66.7%)	0 (0.0%)	1 (3.3%)	2 (6.7%)	1 (3.3%)	6 (20.0%)	30 (100.0%)
よく分からない		0 (0.0%)	2 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	3 (100.0%)
その他		1 (25.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	4 (100.0%)
無回答		1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
総計		26 (45.6%)	6 (10.5%)	4 (7.0%)	5 (8.8%)	2 (3.5%)	14 (24.6%)	57 (100.0%)

※構成比については、小数点第2位以下を四捨五入

(9) 自由意見

全回収枚数 57 通の内、自由意見が記載されているものは 39 通であった（別紙参照）。

ある程度の傾向を把握するために、記入内容をキーワードにより類型化し、以下の 4 つのタイプに分類した（1 票で様々な意見が書かれている場合、1 つの回答で複数の類型を当てはめている）。

タイプ毎の特徴は以下のとおりである。

- まちづくり賛成：道路整備が必要という意見が多い。
- まちづくり反対：都市計画道路に反対する意見が多い。
- 現況満足：車通りが少ない等、囲町の静かな環境が好まれている。
- 現況不満：狭幅員道路や行き止まり等により、災害時に不安を感じている。

■ 自由意見の類型結果

タイプ:まちづくり賛成	
キーワード	カウント
道路整備必要	7
まちづくり賛成	3
建替え必要	1
土地活用賛成	1
都市計画道路賛成	1
景観整備必要	1

タイプ:まちづくり反対	
キーワード	カウント
都市計画道路反対	5
開発反対	2

タイプ:現況満足	
キーワード	カウント
車通りが少なくて良い	5
囲町が好き	3
現状維持	3
環境が良い	2
駅至近なのに静か	2
住み続けたい	1
移動したくない	1
道路現状維持	1

タイプ:現況不満	
キーワード	カウント
災害時不安	2
夜が暗い(街灯必要)	2
住みにくい	1
電車の騒音	1

その他(警大跡地に関する意見)	
キーワード	カウント
土地活用賛成	4
土地活用反対	3

■アンケート調査票

岡町地区まちづくりアンケート

岡町地区では、警察大学校跡地等の土地利用計画などを踏まえて、地区の皆さんとともに、どのようなまちづくりを目指すべきかを検討するため、まちづくり勉強会を開催しています。このアンケートは、その一環として行うもので、地区にお住まいの方（地区で営業されている方）や地区に土地や建物をお持ちの方のご意見やご要望をお聞きし、今後のまちづくりのあり方を考えていく上での参考とさせていただくためのものです（ご記入いただいた内容を個々に公表したり、上記以外の目的で使用することはありません）。
お手数ですが、アンケートへのご協力をお願いします。

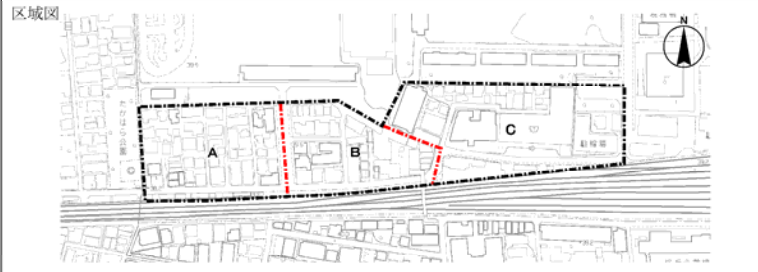
平成18年9月
中野区拠点まちづくり推進室

アンケートの記入・返信について

- ・ アンケートは基本的に選択式になっております、当てはまる数字に直接○をつけてください。
- ・ ご記入いただいたアンケート調査票は、同封した返信用封筒に入れて、10月6日までにご返送ください（切手は貼らなくて結構です）。
- ・ なお、アンケートに関するご質問等は、下記までお願いします。

中野区 拠点まちづくり推進室 担当：小山、萩原
TEL 03-3228-8980
FAX 03-3228-5670

質 問		回 答
まず、あなた自身のことについてお聞きします		
問1	【あなたのこと】 まず、あなたの自身のことについてお聞きします。 あてはまる番号に○（すべて）をつけてください。	1. 地区内に居住している 2. 地区内で営業している 3. 地区内に土地を持っている 4. 地区内に建物を持っている 5. 地区外に居住している
問2	あなたが居住、営業または土地・建物を所有されている場所はどこですか？下図で当てはまるブロックに○をつけてください。	1. Aブロック 2. Bブロック 3. Cブロック



全ての方にお聞きします		
問3	【地区の将来像】 岡町地区は、将来どのようなまちになれば良いとお考えですか。 あてはまる番号に○（1つ）をつけてください。	1. 商業、業務、住宅等の複合した賑わいのあるまち 2. マンション等の中高層住宅が中心のまち 3. 戸建住宅等の低層住宅が中心の閑静なまち 4. よく分からない 5. その他（ ）
問4	【まちづくりの方法】 将来像を実現するために、どのような方法が良いとお考えですか。 あてはまる番号に○（1つ）をつけてください。	1. 商業施設を整備するなど、開発を積極的に行う 2. 必要な道路などの基盤整備を行い、それにあわせて個々に建替えなどを行う 3. 現状維持でよい（新たな道路等の整備は必要ない） 4. よく分からない 5. その他（ ）
地区内に居住（営業）されている方（問1で1か2に○を付けた方）にお聞きします		
問5	【居住（営業）意向】 今後も地区内で居住（営業）したいとお考えですか。 あてはまる番号に○（1つ）をつけてください。	1. 現在の場所に居住（営業）し続けたい 2. 地区内で居住（営業）したい・・・条件によっては現在の場所でも構わない 3. 地区外に転出したい 4. よく分からない 5. その他（ ）
土地・建物を所有されている方にお聞きします		
問6	【土地・建物の利用について】 現在所有されている土地・建物について、今後のどのようにするお考えですか。 あてはまる番号に○（1つ）をつけてください。	1. 今のまま利用し続けたい 2. 自分で建替えなどをして利用し続けたい 3. ビルを建てるなど、積極的に土地を活用したい 4. よく分からない 5. その他（ ）
全ての方にお聞きします		
問7	【自由意見】 岡町地区のまちづくりに関して、意見や要望等があれば、ご自由にお書きください。 （現在の岡町地区について、ここが好き・ここが嫌い、こうなってほしいなど、なんでも結構です）	

ご協力ありがとうございました。