

## 警察大学校等跡地地区景観形成ガイドラインの考え方(案)について

### 1. 主旨

警察大学校等跡地においては、都市計画公園等の公共施設に加え、民間事業者等が整備する公共空地等のオープンスペースを一体的に整備することとしている。こうした整備を景観的にも調和したものとするため、地区全体の景観形成の方針を各事業者が共有し、開発計画を進める必要がある。

このため、区を含む開発事業者は、「警察大学校等跡地地区景観検討委員会」における検討に基づき、標記景観形成ガイドラインを自主的なルールとして定めることとしており、その指針とすべき景観形成の基本方針等についてとりまとめたので報告する。

### 2. 内容

警察大学校等跡地地区景観形成ガイドラインの考え方(案)(別添資料1参照)

#### ・景観形成ガイドラインの位置づけ

警察大学校等跡地地区の一体的でより良好な景観形成を図るため、開発事業者や行政が連携して取り組むべき自主的なルールとして、警察大学校等跡地地区開発協議会において定める。

#### ・地区全体の景観形成の基本方針

中野駅周辺まちづくりガイドラインの考え方に従い、地区全体の景観形成の基本方針、景観形成のテーマ、施設類型別の方針、景観軸等の設定を行う。

公共都市基盤施設 道路・公園等 のガイドライン(案)(別添資料2参照)

・上記地区全体の景観形成の基本方針に従い、道路・公園等の公共基盤施設の設計等を進めるうえでの指針を、ガイドラインとして定める。

### 3. 今後の取り組み

今後、開発事業者の施設の設計等を進めるうえでの指針を、地区全体の景観形成の基本方針に従って開発協議会の場で協議・調整し、ガイドラインとして定めることにより、景観形成ガイドラインをとりまとめる。

景観形成ガイドラインの運用は、開発事業の進捗に合わせて、警察大学校等跡地地区開発協議会において、計画内容の整合性等を相互に確認することとし、この確認にあたっては、学識経験者を加える等、客観性を確保する。

## 警察大学校等跡地地区景観形成ガイドラインの考え方（案）

### 目次

- ( 1 ) 景観形成ガイドラインの位置づけ・・・・・・・・・・1
- ( 2 ) 地区全体の景観形成の基本方針・・・・・・・・・・3

平成 2 1 年 4 月  
警察大学校等跡地地区開発協議会

## (1) 景観形成ガイドラインの位置づけ

### はじめに

警察大学校等跡地地区では、区を含む開発事業者は、「警察大学校等跡地地区景観検討委員会」における検討に基づき、景観形成ガイドラインを自主的ルールとして定めることとしています。

この「警察大学校等跡地地区景観形成ガイドラインの考え方(案)」は、その指針とすべき景観形成の基本方針をとりまとめたものです。

### 1 景観形成ガイドラインの目的

- 警察大学校等跡地地区景観形成ガイドライン(以下、本ガイドラインという。)は、地区の一体的でより良好な景観形成 特に各種外部空間を一体的に考えてデザインし、地区全体としての空間の質を向上させる という観点から、地区計画・法令以外に、区や開発事業者<sup>1</sup>が連携して取り組むべき自主的ルールとして警察大学校等跡地地区開発協議会が策定するものとします。

1 開発事業者；公共、民間を問わず警察大学校等跡地地区で開発事業を行う者

### 2 地区計画との関連

- 検討対象地区である警察大学校等跡地地区は、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、公民協働による良好な都市環境を形成するため、「再開発等促進区を定める地区計画」制度を導入しています。(平成19年4月)
- また、地区計画の決定に先立って、中野区は地区計画に定める事項を遵守した開発計画を適切に誘導することを旨し、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」(平成19年3月中野区作成)を定めており、本ガイドラインはその考え方に従ったものとします。

### 3 本ガイドラインの適用範囲

- 本ガイドラインの適用範囲は、中野四丁目地区地区計画における再開発等促進区及び地区整備計画の区域を対象とします。

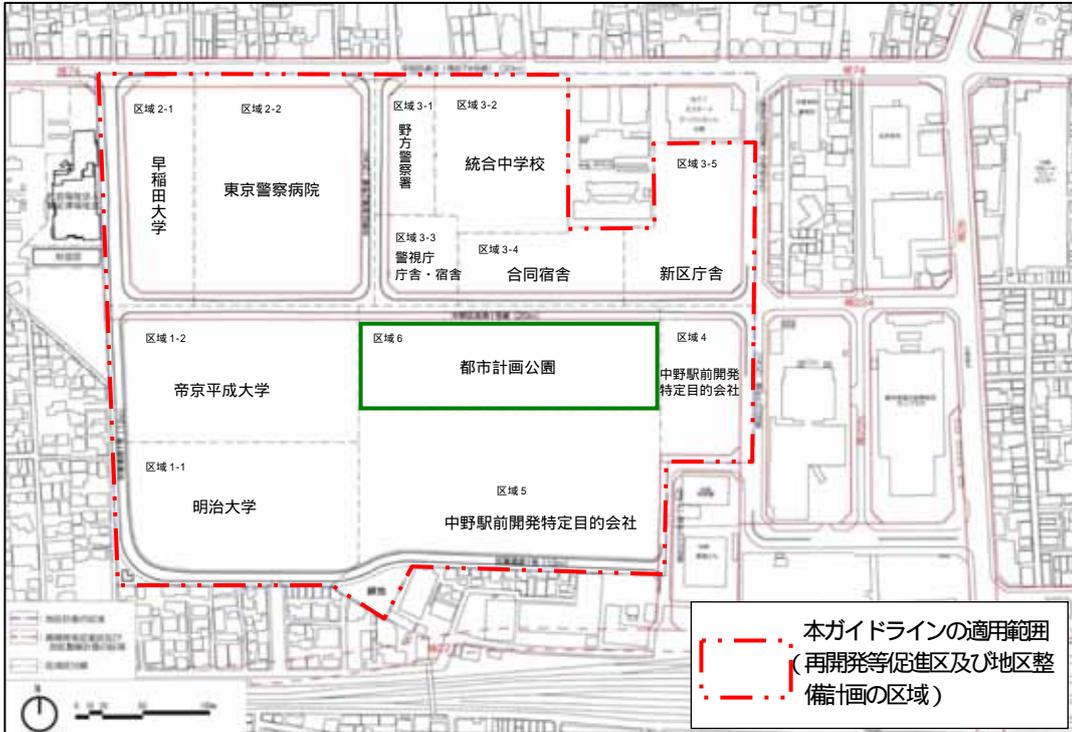
### 4 警察大学校等跡地地区景観検討委員会の設置

- 本ガイドラインの検討にあたり、これまで、中野区が事務局を務め、中野区、学識経験者、開発事業者による「警察大学校等跡地地区景観検討委員会」を設置し、協議・調整を行いました。

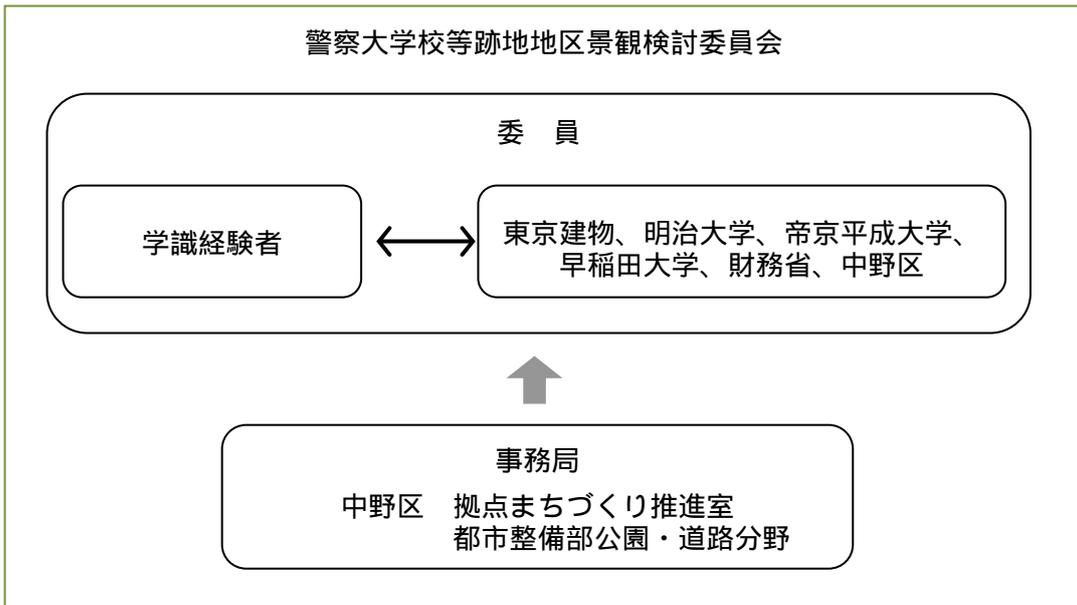
### 5 本ガイドラインの運用

- 本ガイドラインを定め、区及び開発事業者は、外部空間や建築施設の計画、設計を行うにあたり、道路・公園などの公共都市基盤施設との一体性や地区全体での調和を図り、景観形成を行うこととします。
- 本ガイドラインの対象地区で行われる事業については、今後の当地区の事業化の進展に合わせ、警察大学校等跡地地区開発協議会において、計画内容と本ガイドラインに示されている内容との整合性などを確認していきます。
- また上記の確認にあたっては、関連する各事業者の他に、学識経験者を加えるとともに、必要に応じ、アドバイザーとなる建築やランドスケープの専門家等も加えて行っていきます。
- 確認の時期は、原則として「基本設計時」「実施設計時」「工事着手時」とし、それぞれが進捗状況にあわせた情報提供を行い、確認と調整を行うこととします。

【本ガイドラインの適用範囲】



【本ガイドラインの検討体制】



## (2) 地区全体の景観形成の基本方針

### 【中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007 の基本的考え方】

#### 中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007 (H19.3)

##### <警察大学校等跡地地区の土地利用方針>

- ・ 多様な機能がつながり個性を發揮する「にぎわいの心」となるまちづくり
- ・ 安全で人に優しいまちづくり

##### <警察大学校等跡地地区の基盤整備方針>

- ・ 歩行者との共存共生への配慮
- ・ 都市活動の拠点となる空間形成
- ・ 周辺との連続性に配慮したオープンスペースの形成
- ・ 施設と融合したオープンスペースの形成
- ・ 既存のみどり環境の活用

##### <警察大学校等跡地地区の景観形成の基本的考え方>

- ・ 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



### 【地区全体の景観形成の基本方針】

#### 都市構造

##### 既存市街地に魅力的な新しい都市景観を形成

- ・ 周辺からの眺めに配慮し、JRの車窓や中野駅などの重要なポイントからの眺望が良好で魅力的なものになるように配慮する。
- ・ 地区外縁部は、隣接市街地とのスケール感の違いに配慮した空間デザインとする。

#### 環境

##### 環境負荷の少ない都市空間を形成

- ・ 地区内の貴重な環境資源である豊かな既存樹木を利活用する。
- ・ 公共施設と公共空地、建築物等が連携して環境負荷低減に資する空間デザインを進める。

#### オープンスペース

##### 複合都市としての新しいオープンスペースを形成

- ・ 地区全体で豊かなオープンスペースを創出し、公有地をはじめとする各種外部空間を一体的に考えてデザインし、地区全体としての空間の質の向上を図る。
- ・ 人々の多様な活動が魅力的で快適なものとなるよう、地区全体としての動線や滞留空間の配置が十分整合のとれたものとする。

#### デザイン

##### 人が中心の空間デザイン

- ・ まちの主役は車ではなく歩行者等の「人」とし、中野駅周辺の回遊性を促すよう、人々が便利で快適に過ごせる空間をデザインする。
- ・ 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の空間を作る。

## 【 地区全体の景観形成のテーマ 】

### 地区の背景

- ・ 中野らしさ、新たな中野のシンボル（活力や温かみ）
- ・ 周辺のまちのイメージへの波及効果
- ・ 防災拠点（広域避難場所）
- ・ 歴史的に人々に閉ざされてきた場所の解放
- ・ 多様な都市機能を集積させる場所
- ・ 民間敷地と一体となった公共空間整備
- ・ 土地の記憶を受け継ぐ既存樹が多く残る
- ・ 四季の彩りや自然と触れ合える貴重な「心の拠り所」
- ・ 地球環境問題に心える新しい都市空間

### 緑は最も重要な景観要素

#### 《次世代に価値をつなげる みどりの創造拠点》

地区全体として「次世代に価値をつなげるみどりの創造拠点」を目指し、各敷地の建築計画と、公園や街路等の外部空間の計画の調和を図り、一体的で良好な景観形成を図り、地区全体としての空間の質を向上させる。

## 【 施設類型別の景観形成の方針 】

公共都市基盤施設（公有地）・・・都市計画公園や都市計画道路及び将来区に移管される区画道路や緑地等  
区民が共有できる価値としての森をつくり、次世代に価値をつなげるみどりの創造拠点の中心的役割を果たす

- ・ 公共空地等と連続した空間形成を図り、一体感のあるデザインとする。
- ・ 区民が共有できる価値としてのみどりを創る。（100年後も区民の心の拠り所となる森）
- ・ 人が集まり、留まるための快適な空間形成を図るため、適切なみどりの配置等の環境面と、防災、防犯等の安全・安心面に配慮する。
- ・ ストリートファニチャーについては、当地区としてまとまりあるデザインとなるように民有地側と調整を行う。
- ・ 公共都市基盤施設内の建物や工作物等については、機能だけではなく意匠等に配慮する。

公共空地等（民有地）・・・地区計画で定められた公共空地や広場及び歩行者通路、歩道状空地等  
公共都市基盤施設と一体的に連続し、にぎわいと憩いのある空間の形成を図る

- ・ 公共都市基盤施設と連続した空間形成を図り、一体感のあるデザインとする。
- ・ 既存樹木の保全や新たな植栽は、当地区全体でのみどりの価値を高めることとなるように公共都市基盤施設側と調整を行う。
- ・ 適切なみどりの配置等の環境面と、防災、防犯等の安全・安心面に配慮する。
- ・ ストリートファニチャーについては、にぎわいと憩いのある空間形成に配慮しながら、当地区としてまとまりあるデザインとなるように公共都市基盤施設側と調整を行う。

### 建築物等

周辺環境と調和し、にぎわいの創出や快適な環境形成に資する建築デザインとする

- ・ JRの車窓や中野駅など周辺からの見え方に配慮して魅力的な景観をつくる。
- ・ 地区全体の魅力向上やにぎわい創出に資するため、都市計画公園に面するファサードや、エントランスの位置、夜間景観に配慮する。
- ・ 高層建築によるボリューム感、圧迫感の軽減を行うための建築デザインの導入を図る。
- ・ 適切なみどりの配置等の環境面と、防災、防犯等の安全・安心面に配慮する。
- ・ 建物に付随する広告物や周辺の工作物は、周辺環境と調和した意匠とする。

## 【地区全体の景観軸等の設定】

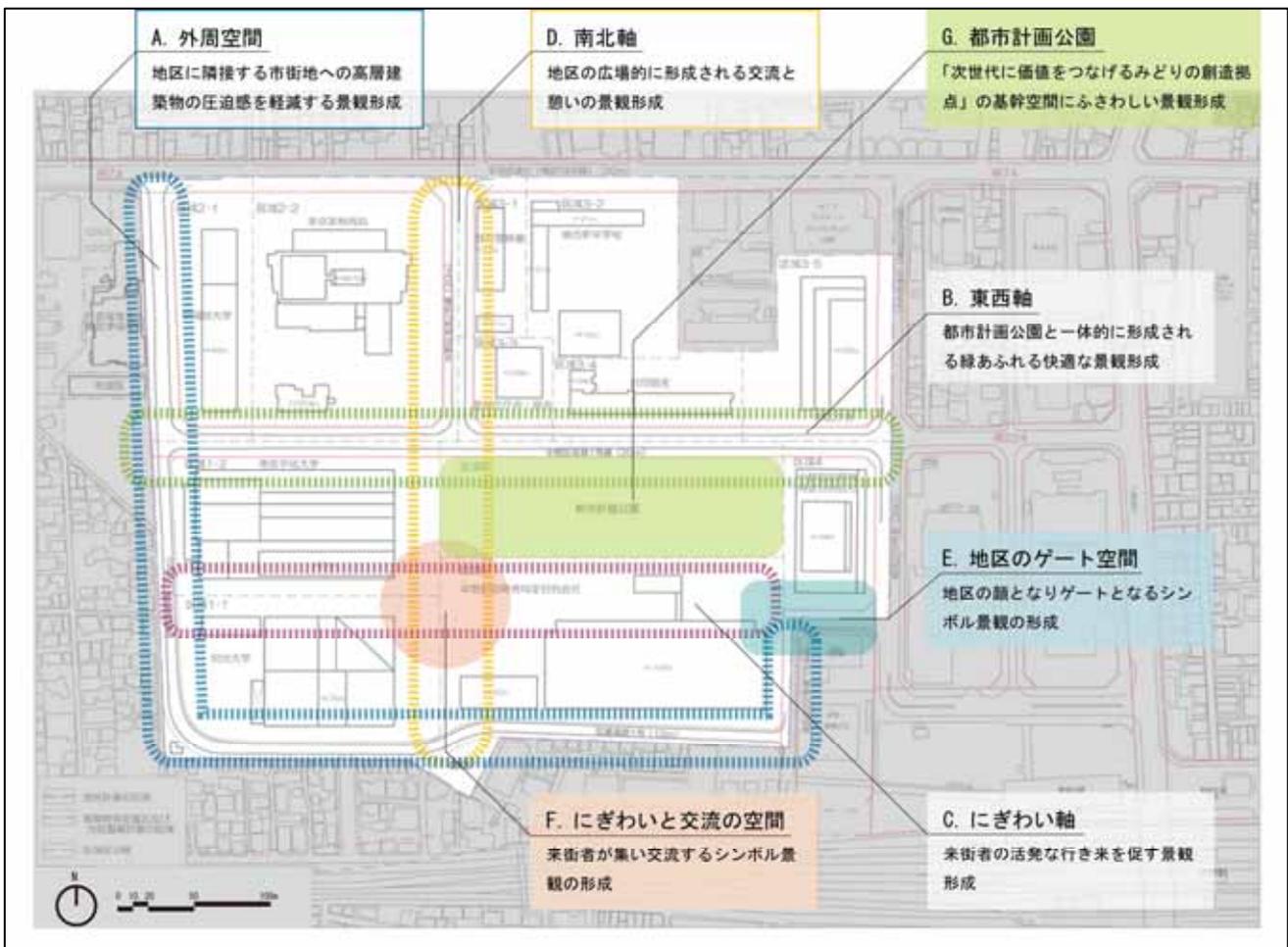
### 景観軸の形成

- A 外周空間
  - ・地区に隣接する市街地への高層建築物の圧迫感を軽減する景観形成を図る。
- B 東西軸（区画街路1号沿い）
  - ・都市計画公園と一体的に、風格があり、みどりあふれる快適な景観軸の形成を図る。
- C にぎわい軸
  - ・来街者が行き交うにぎわい空間を形成する軸として、活発な人の行き来や活動を促す景観形成を図る。
- D 南北軸
  - ・来街者が交流する軸として、地区の広場的に形成される交流と憩いの景観形成を図る。

### 拠点空間の景観形成

- E 地区のゲート空間
  - ・当地区の顔となる拠点として、既存樹木を活かしたゲートとなるシンボル景観を形成する。
- F にぎわいと交流の空間
  - ・来街者が集い交流する拠点として、樹木等による視線の誘導と人々が集まる広場によるシンボル景観を形成する。
- G 都市計画公園
  - ・未来に残す価値としての森をつくり、みどりの創造拠点となる基幹空間の整備を図る。

< 景観軸と拠点空間 >



公共都市基盤施設 - 道路・公園等 - のガイドライン（案）

【 景観形成のテーマ 】

《次世代に価値をつなげるみどりの創造拠点》  
区民が共有できる価値としての森をつくり、  
次世代に価値をつなげるみどりの創造拠点の中心的役割を果たす

【 計画目標 】

～緑あふれる、中野区の新しいシンボルとして～  
日常時にも災害時にも、常に様々な人々にとっての「心の拠り所」となる場所の実現  
中野のまちが持つ活力や温かみといった「中野らしさ」を継承しつつ、都内有数の緑豊かな  
オープンスペースを活かし、地球環境問題に応える新しい都市空間を創出する。

【 緑のあり方 】

- ・ みどりを、地球規模での環境問題に応えるための「環境インフラ」として捉える。
  - ・ また、みどりを「環境インフラ」としての役割だけでなく、地域コミュニティの形成や、にぎわいやうるおいを創出するための装置、地域の歴史性を表現するものとしても捉える。
- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 地球規模での環境問題へ応えるためのみどり | 「環境の再構築」               |
| 心の拠り所となるためのみどり       | 「100年後の存在感（人の心に残るみどり）」 |
| 地域の歴史性を表現するみどり       | 「森：歴史の継承と未来に残す価値」      |

【 求められるデザイン 】

- ・ 陳腐化しない普遍的な価値を有した景観デザイン
- ・ 大きなスケール感に対峙するとともに人々の活動空間はヒューマンスケールなデザイン
- ・ 様々な人々の活動を促進するユニバーサルデザイン
- ・ 広々として見通しのきく、すっきりとした安全な空間デザイン
- ・ にぎわいや施設を演出するメリハリあるデザイン

## 【 公共都市基盤施設のデザイン 】

### 形状

- ・ 広々とした景観を演出するようすっきりとした形状とする
- ・ 人の温かみを感じられる形状とする

### 素材

- ・ 機能的で維持管理しやすい素材とする
- ・ 人の温かみを感じられる素材とする
- ・ 時間の経過とともに、味わいのでる素材とする
- ・ 環境負荷低減に寄与する素材とする

### 色彩

- ・ 人や季節感を際立たせる色彩とする
- ・ 人の温かみを感じられる色彩とする
- ・ にぎわいを感じられる色をポイントで使用する

## 【 みどりのデザイン 】

- ・ 道路の機能に合わせた空間を作る植栽計画とする
- ・ 街路樹は沿道空間との関係に配慮した樹種や樹木間隔とする

### 外周空間

- ・ 沿道の高層建築物に対する緩衝効果をもたせる

- ・ 防風効果のある樹種
- ・ 沿道の建物スケール感の緩和効果のある樹種

### 道路

### 東西軸

- ・ 緑あふれる快適なシンボル空間の創出
- ・ 各種イベントにも対応できるようにする
- ・ ケヤキ通りとのつながりや既存樹木との関係に配慮

- ・ 樹高が高くなる樹種
- ・ 公園沿いには原則として低木を用いず見通しを確保

### 南北軸

- ・ 東西軸と対比的に地区の賑わいを演出させる
- ・ 地区の明るさ、華やかさを創出する

- ・ 花や紅葉を楽しめる樹種
- ・ 公園の樹木と連携し開花期をずらした樹種設定（地区内の開花リレー）

### 公園

- ・ 既存樹をできる限り活かす
- ・ 空間をみどりで満たしながら、賑わいやアクティビティーを受け持つ広場空間を確保する

- ・ 既存樹を活かした新植樹種選定
- ・ 枝下高の高くなる樹種選定
- ・ 四季の変化を感じさせる樹種選定
- ・ 将来成長を見込んだ樹種間隔

## 【 みどり空間のデザイン 】

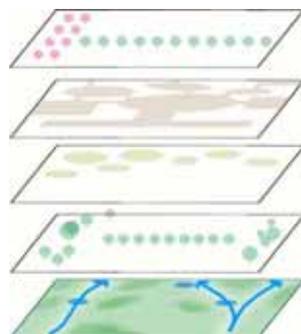
環境インフラとして緑を捉え、かつ様々なアクティビティに供するみどりの空間の実現のため、空間概念図（ゾーニングを含む）の作成による空間デザインを行う。

### < 空間概念図の考え方 >

環境インフラとしての森の創出に向けた基幹空間として機能することを目指して、みどりでオープンスペースを満たしつつも、人が活動できる場所を確保した空間( にぎわいを演出することができる空間、落ち着いて佇むことができる空間など)を確保するため、次のような考え方で空間概念図を作成する。

作成にあたっては、まずオープンスペースの「地」全体をみどりで覆い、そこから緑地や機能の確保に必要な空間を削っていく。

### イメージ概念図



街の骨格

・並木など

広場など

・人間の活動（憩い、スポーツ）  
・各種イベント等

必要緑地

・条例等に対応した必要な緑地を確保  
・それ以外は人が入れる空間（舗装）

既存樹

環境

・ヒートアイランド現象の緩和  
・水景施設  
・冬場の風を考慮した防風林

### 断面概念図

