

中野区都市計画マスタープランの改定について

区が進めている中野区都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）の改定状況について報告する。

１ 現在の状況

現行の都市計画マスタープランは改定から１０年が経過しており、この間に生じた「社会情勢の変化」、「東京都の上位計画の変更」及び「区内における各まちづくりや都市基盤の整備状況」並びに改定を予定している「中野区基本構想」との整合性を確保するため、改定作業を行っている。

２ 改定の基本的ポイント

- (1) 改定後の中野区基本構想や東京都の上位計画等を反映
- (2) 中野駅周辺、西武新宿線沿線、木造住宅密集地域等で進行中の各まちづくり事業を踏まえ、これらをさらに進捗させる内容を反映
- (3) 社会情勢の変化や新たな都市整備上の課題等への対応（少子高齢化、空き家、災害等）
- (4) 交通政策、景観政策等の区が課題とする施策への対応

３ 都市計画マスタープランの改定に係る検討事項（※別紙参照）

基礎調査等の各統計データの分析を踏まえ、区の現況・動向から見たまちづくりの課題や今後取り組むべき都市整備上の課題等を整理するとともに、改定後の都市計画マスタープランに盛り込むべき事項について、次の項目に従い取りまとめた。

- (1) 都市整備の基本理念
- (2) 将来都市像
- (3) 都市整備の基本方針

４ 今後の予定

２０１９年度（平成３１年度）

都市計画マスタープラン改定素案のたたき台の作成

２０２０年度（令和２年度）

改定素案の決定、改定案たたきの取りまとめ、地域説明等

２０２１年度（令和３年度）

都市計画マスタープラン改定案の策定、パブリック・コメント、改定、冊子発行

1 今後取り組むべき都市整備上の課題の整理

(1) 現況・動向から見た課題

項目	変化・進捗の見られた取組	残された主な課題
人口・世帯、 区民意識	・人口は微増し、住みやすさに対する評価は向上している。 ・条例によるワンルーム規制とファミリー型住宅誘導を実施している。	・年少人口割合は23 区内で特に低い。 ・ファミリー層の区外転出傾向が継続している。
土地利用・建物	・中野駅・東中野駅・中野坂上駅周辺における高層建築物の集積が進み、地価は下落傾向から上昇へと転じている。	・居住誘導水準を満たしていない住宅は依然として多く賃貸住宅を中心に空き家が増加しつつある。
交通、 公園・緑地	・大規模施設跡地（警大跡地、NTT宿舎跡地等）を活用した公園が整備されたほか、駅前広場や駐車場等の交通結節点の整備が進んだ（中野駅・東中野駅・野方駅）。	・西武新宿線連続立体交差事業と関連基盤整備を進める必要がある。 ・公共交通や自転車を中心とするまちづくり、狭あい道路の改善を進める必要がある。
河川・下水道、 都市防災	・延焼遮断帯、広域避難場所、調節池などの骨格的防災施設の整備が進みつつあるほか、不燃化特区事業、都市防災不燃化促進事業などの防災まちづくりが進められている。	・防災まちづくりをはじめ、街区レベルにおける木造住宅密集市街地の改善は今後も進める必要がある。 ・被災後を想定した事前復興の取組が必要である。
低炭素都市 づくり	・公共施設における緑化や街路における街路樹の整備、LED街灯の整備などが進められ、なかのエコポイントによる地球温暖化対策が進められている。	・大規模な住宅地開発による樹林や樹木の消失、生産緑地地区の指定解除が進行しつつある。
産業	・中野駅周辺における多様な都市機能の集積が進み、昼夜間人口比率も上昇している。	・事業所の集積は依然として少なく、商店街の活性化についても引き続き進める必要がある。

(2) 社会情勢の変化から見た課題

< >内は創設・改正された主な法律等（※一部略称）

視点	全国の動向	区の主な課題
人口減少・少 子高齢化	・日本の総人口が減少する時代へ ・超高齢社会の到来 ・地方都市消滅の可能性 ・空き地・空き家の社会問題化 ＜空家等対策の推進に関する特別措置法＞	・高齢者が暮らしやすい住環境の整備（公共交通、バリアフリーなど） ・子育て世代が入手可能な住宅整備 ・空き地・空き家の活用、住宅の共同化・リノベーションの推進
都市活力	・人口減少を見据えたコンパクトな都市づくりへの転換 ・生産年齢人口の減少 ＜立地適正化計画制度＞	・中野駅周辺及び区内拠点における中枢的な都市機能の集積と周辺への都市活力の波及 ・区内での事業所と従業員のさらなる集積
災害安全性	・戦後最大の被害をもたらした東日本大震災と、全国で相次ぐ直下型地震 ・首都直下地震、東南海地震の切迫性 ・甚大な被害をもたらすゲリラ豪雨	・危険性の高い木密地域の改善 ・いつ起こってもおかしくない災害に対する事前復興対策の推進 ・雨水流出抑制施設や調節池設置推進

	< 国土強靱化基本法※、大規模災害復興法※ >	< 不燃化特区事業 >
国際化	・インバウンドの拡大 ・国内外外国人人口の増加 ＜住民基本台帳法、出入国管理及び難民認定法の改正＞	・外国人滞在施設及び集客交流施設の整備 ・都市観光インフラの整備 ・国際的な都市・産業基盤の整備 ・国際的なビジネスに携わる外国人の居住誘導
低炭素まち づくり	・気候変動による影響の顕在化 ・都市活動に起因するCO ₂ 発生量の増加 ・再生可能エネルギー・水素エネルギー技術の革新・普及 ＜都市の低炭素化の促進に関する法律＞	・CO ₂ 吸収源拡大に向けた施設緑化推進 ・環境負荷の少ない交通手段（徒歩・自転車・公共交通）への転換促進 ・各種施設整備における低炭素化への配慮

(3) 今後取り組むべき都市整備上の課題（まとめ）

①時代の変化に対応する土地利用と都市基盤の形成が必要

- 計画的な土地利用の更新
- 子どもや高齢者にとって暮らしやすい環境整備
- 都市の骨格となる円滑で安全な道路ネットワークの形成
- 狭あい道路や狭小敷地の改善
- 跡地活用や密集市街地改善と連携した公園緑地の確保

②持続可能性の向上のために都市活力の強化が必要

- 中野駅周辺における国内外から人・企業を呼び込む広域拠点形成
- 国際的な企業及び従業員の集積促進
- 事業所集積の拡大と商店街の活性化
- 国内外からの観光・交流を通じた都市活力の創出

③良好な住環境と住宅の確保が必要

- 子育て世代の定住促進に向けたファミリー向け住宅の確保
- 地区のルールに基づく建替えの誘導や住環境の保全
- 空き家・空き店舗の適正管理と有効活用
- ユニバーサルデザインによるバリアフリー化住宅の増加

④災害に対するさらなる安全性の確保が必要

- 木造住宅密集地域等における防災まちづくりの推進
- 建物の耐震化・不燃化、無電柱化の促進
- ゲリラ豪雨等の都市型水害への対応
- 災害から立ち直りが早いまち

⑤都市活動から発生する環境負荷の軽減が必要

- 公共交通や自転車、歩いて暮らせる環境づくり
- 公共施設及び民有地における緑化の推進
- 省エネ建築物や再生可能エネルギーの導入促進

⑥中野区の個性となる魅力やうるおいの創出が必要

- 駅周辺など拠点地区における高質な都市空間の形成
- 地域に根ざした歴史的・文化的景観の保全・活用
- 住宅地における良好な景観形成の誘導

2 改定後の都市計画マスタープランに盛り込むべき事項

前項の今後取り組むべき都市整備上の課題抽出を踏まえて、改定後の都市計画マスタープランに盛り込むべき事項について、以下のとおり考える。

(1) 都市整備の基本理念

① 都市の発展を持続させる！

～超高齢、人口減少社会等に適応した持続可能な都市づくり

② 自然災害に打ち克つ！

～切迫する大地震等自然災害から区民を守る安全・安心な都市づくり

③ 多様な人びとと協働する！

～区民や、区で活動する多様な人びとと協働して進める都市づくり

(2) 将来都市像

**安全に 安心して
住み続けられるまち 中野**

子どもから高齢者まで、日々の生活に不安なく安全に安心して住み続けられる、住み続けたいくなるようなまちを目指します

**住み働く場として選ばれ
活力と賑わいと
魅力にあふれるまち 中野**

中野区ならではの魅力を最大限に発揮し、暮らす場所、集う場所、働く場所として、人々の活力と賑わいあふれるまちを目指します

**子どもから高齢者、
働く人や来訪者など
誰もが輝けるまち 中野**

年齢や性別、職業、国籍などに関わらず、一人ひとりの個性が十分に発揮できる、誰もが輝けるまちを目指します

(3) 都市整備の基本方針

土地利用 都市づくりを支える計画的な土地利用

- 時代に合わせた土地利用区分と配置
- 都市機能の適正配置（土地利用計画）
- 各拠点地区の育成・整備 …など

都市基盤 都市づくりを支える都市基盤の整備

- 安全で快適な体系的道路ネットワークの形成
- 連続立体交差事業、沿線まちづくりの推進
- バリアフリー、歩いて暮らせるまち …など

住環境 良好な住環境を提供する都市づくり

- 住環境の保全・改善
- 子育て世代の定住促進
- ユニバーサルデザイン、バリアフリー
- 居心地がよく歩きたくなるまちなかづくり…など

防災 自然災害の不安なく、暮らし、活動できる都市づくり

- 地震災害に強い都市の実現
- 災害から立ち直りが早いまち
- ゲリラ豪雨対策の推進
- 地域防災力の向上 …など

活力 活力あふれる持続可能な都市づくり

- 中野駅周辺における広域中心拠点の形成、エリアマネジメント推進
- 広域的に人・企業を惹きつけ、呼び込む都市の形成 …など

魅力 中野ならではの魅力を育む都市づくり

- 地域の特色を活かした、個性豊かな都市文化の創造・発信
- 歴史・文化的景観の保全・活用
- 外出したくなるまち …など

環境 地球への環境負荷の少ない都市づくり

- 環境負荷の少ない交通の充実
- 都市緑化の推進
- 省エネルギーの推進 …など

3 都市計画マスタープランの基本方針に盛り込むことが想定される事項

	盛り込むことが想定される事項（例示）
土地利用 都市づくりを支える計画的な土地利用	・広域中心拠点（中野駅周辺）の育成・整備、高次都市機能の導入、高質な都市空間の形成 ・西武新宿線駅周辺の商業・業務地区、地域商業地区の育成・整備 ・都市機能の適正配置（交通結節点周辺等の都市機能に相応しい適切な土地利用計画・用途地域地区等の指定）
都市基盤 都市づくりを支える都市基盤の整備	・体系的な道路ネットワークの整備 ・狭あい道路、行き止まり道路の改善（木造住宅密集地域等） ・居心地が良く歩いて楽しくなるまちなかづくり（歩いて暮らせるまち：歩行者に優しい・自転車ネットワーク、バリアフリー） ・西武新宿線の連続立体交差事業の推進、公共交通基盤の強化 ・都市公園の整備
住環境 良好な住環境を提供する都市づくり	・住環境の保全・改善 ・ユニバーサルデザインによる誰もが暮らしやすいまちの実現 ・誰もが外出したくなる住環境・商店街の形成 ・子育て世代の定住促進 ・西武新宿線沿線まちづくりの推進 ・空き家・空き店舗対策の推進
防災 自然災害の不安なく、暮らし、活動できる都市づくり	・地震災害に強い都市の実現（燃えない・逃げやすいまちの実現、耐震化促進を含む木造住宅密集地域の改善、無電柱化等） ・災害から立ち直りの早い復旧・防災まちづくり ・ゲリラ豪雨等による水害を防ぐ治水対策の推進 ・地域防災力の強化
活力 活力あふれる持続可能な都市づくり	・中野駅周辺における競争力の高い広域中心拠点の形成、価値を高めるエリアマネジメントの推進 ・広域的に人・企業を惹きつけ、呼び込む都市の形成（住みたい、活動したい、訪れたいなど） ・子どもたちの歓声がこだまするまちの実現（次代を担う子どものいる子育て世代の定住促進）
魅力 中野ならではの魅力を育む都市づくり	・西武新宿線等駅前商店街の魅力向上、地域の特色を活かした、個性豊かな都市文化の創造・発信 ・誰もが外出したくなるまちの魅力づくり ・良好な都市景観の形成、地域に根差した歴史的・文化的景観の保全・活用 ・みどり（緑地・街路樹・農地等）の保全・育成
環境 地球への環境負荷の少ない都市づくり	・環境負荷の少ない交通の充実（鉄道、バス、自転車等の利用促進、歩いて暮らせるまちづくり） ・都市緑化の推進 ・省エネルギーの推進、再生可能エネルギーの利用促進

(注) は、新たな取組・キーワード、 は、重点的に取組が進められている事項