令和4年（２０２２年）6月３０日
建　設　委　員　会　資　料
都 市 基 盤 部 都 市 計 画 課

中野区都市計画マスタープランの改定について

中野区都市計画マスタープラン（改定案）に対するパブリック・コメント手続の結果等を踏まえ、中野区都市計画マスタープランを改定したので、以下のとおり報告する。

１　パブリック・コメント手続の実施結果について

（１）意見募集期間

令和４年５月１６日（月曜日）から６月６日（月曜日）まで

（２）意見提出者数

１団体（電子メール）

（３）提出された意見の概要及びそれに対する区の考え方

別添資料１のとおり

２　中野区都市計画マスタープラン（改定案）からの変更点

文言や用語及び図版等の修正以外、内容に関する変更点はなし

３　中野区都市計画マスタープランの内容について

別添資料２のとおり

４　今後の予定

令和４年７月　中野区都市計画マスタープラン及び
パブリック・コメント手続の実施結果の公表

別添資料１

提出された意見の概要及びそれに対する区の考え方

No	提出された意見の概要	区の考え方
1	新型コロナウイルス感染症への言及が多いが、収束も近く、計画の目標年次 2040 年である都市計画マスタープランにはそぐわない。汎用的な一般概念（「疫病蔓延」など）での記述が望ましい。	新型コロナウイルス感染症の流行は、人々の日常生活、勤務形態、災害時の避難生活など、３密を避けた「新しい生活様式」に示されるとおり、都市の居住環境のあり方に大きな影響を及ぼしている。専門家の意見も踏まえ、都市整備の重要な課題として例示している。
2	都市整備の課題として「首都直下地震の切迫性」を挙げているが、世界的な安全保障危機への視野も必要である。公共シェルター等個別都市レベルでの対応も考慮されたい。	災害等の都市整備課題への対応は都の上位計画に基づき、都市計画マスタープランにおいて防災まちづくり等の施策方針を定めている。都市整備と安全保障については、国が研究している段階であり、今後の動向を注視したい。
3	土地利用の課題において、前面道路の幅員が狭い場合の容積率低下についての言及があるが、あたかも容積率を使い切ることが善であるかのような記述なので削除するか、表現を変更してほしい。	安全で良好な住環境の形成を進めていくためには、道路拡幅等の適切な基盤整備に合わせ、住環境の改善を行っていく必要があるという視点からの記載である。
4	都市の骨格づくりの基本方針【土地利用】の低層住宅主体の住宅地の住環境の保全・整備において示される「良好な住環境の保全あるいは一層の向上」について具体的施策の例示を追記されたい。例えば「みどりの保護と育成に関する条例」に基づく申請の活用など。	都市の骨格づくりの基本方針では、区全体を視野に入れた土地利用に関する方針を示している。緑化等の具体的施策については、全体構想の【住環境】や【環境】等の各施策の中で例示している。
5	中野五丁目の施策について、地域防災と路地空間の魅力の温存、双方の両立を目指す旨、記述されたい。	地域別構想（中央部地域）の中で「中野五丁目地区は防災性・安全性の向上を図るとともに、個性や魅力をもった活力ある商業・業務、都市型住宅を、土地の高度利用を図りながら誘導します」と方針を示している。
6	都市の骨格づくりの基本方針【都市基盤】において、主要幹線道路・補助幹線道路の整備の記述中、「十分な幅員を持つよう歩行者空間の確保」とあるが、「十分な幅員をもち、舗装やストリートファーニチュア等を工夫した歩行者空間の確保」との加筆が望ましい。	全体構想では、都市の骨格づくりの基本的な方針として歩行者空間等の考え方を示している。舗装やストリートファーニチュアは、地域特性や制度上の課題を踏まえ個別に検討すべき事案であると考える。

7	木造密集地域についての記述の一部に「建て替え費用の補助などの支援を講じることが必要です」とあるが「公平性を損ねないための条件のもとで」の加筆が不可欠である。	補助金については、公平性を担保するため交付基準等を定め適正に支出している。
8	建て詰まりの解消や敷地細分化の防止の記載は大変重要で、評価される。その具体的な手法を都市づくりの基本方針の中で例示されたい。	住環境の改善手法として地区計画や土地区画整理、建物の共同化など、都市計画マスタープランの全体構想の【防災】や【住環境】や各地域別構想の施策の中で例示しているところである。
9	推進方策の中に「区民等による主体的なまちづくり」とあり、これとの整合からも区民については「責務」だけでなく「権利」であることも明記されたい。まちづくりは公共の規制や専門家の仕事であることよりむしろ、住民自身が意思決定すべきものである、という意識を醸成するような記述が望ましい。	推進方策の中では、各関係主体が公共的視点をもち、それぞれの立場や役割に応じ権利等の調整を図りながら協働して取り組むべき責務を示している。
10	経常的な点検、進行管理と見直しの項目において「･･･見直しを適切に行います」とあるが以下を加えることが望ましい。 「マスタープランを元に区民が自ら見直しをすることが大切であり、区民も特定の街区の一時的な協議会設置ではなく、継続的な住民参加による検討組織の設置を支援するプログラムを用意します」	「都市計画マスタープランの経常的な点検、進行管理と見直し」については、区の各施策に関するPDCAサイクルに基づいた進行管理や、上位計画、社会経済情勢の変化等を踏まえ、区が必要に応じて都市計画マスタープランの見直しを適切に行うことを示しており、区が責任をもって進行管理を実施していくものである。
11	「ウォーカブル」について用語の解説に加えられたい。	中野区の現状と都市整備上の主な課題の中で、国土交通省が進める「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成など、ウォーカブルなまちづくりの説明を加えている。

別添資料２

中野区都市計画マスタープラン



令和4年（2022 年）6月

都市計画マスタープランの改定にあたって



　このたび中野区は、20 年後の将来を見据えた中野区の都市づくりの基本的な指針となる「中野区都市計画マスタープラン」を改定しました。これは、前回の改定から 10 年以上が経過し、中野区を取り巻く社会経済状況の変化や上位計画の整合などの課題に対応するため見直しを行ったものです。

　今回の改定にあたっては、上位計画である東京都の都市計画や「中野区基本構想」等の改定を踏まえて都市づくりの基本的方針を明らかにするとともに、中野駅周辺や西武新宿線沿線まちづくり、弥生町や大和町地区等における防災まちづくりなどの成果を踏まえ、新たな施策展開の方向性を定めています。

　また、人口減少・少子高齢化社会への移行、切迫する首都直下地震への対応、脱炭素のまちづくり及び新型コロナウイルス感染症の影響など、将来を見据えた様々な都市課題に対応するため必要な改定を加えました。

　今後は、都市計画マスタープランが目指す将来都市像である、「住み働く場として選ばれ、活力とにぎわいと魅力にあふれるまち」、「安全に安心して住み続けられるまち」、「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」の実現を目指し、区民や関係者の皆さんとともに都市基盤整備やまちづくりを推進してまいります。

令和４年（2022 年）６月

中野区長　　酒井　直人

目　次

序　章

1．都市計画マスタープランの位置づけと役割 ---------- 1
2．都市計画マスタープランの改定の目的 ---------- 2
3．都市計画マスタープランの計画目標年次 ---------- 2
4．都市計画マスタープランの構成 ---------- 3

第１章　中野区の現状と都市整備上の主な課題

1．中野区の概要 ---------- 4
2．中野区を取り巻く社会経済情勢の変化 ---------- 12
3．上位計画との整合 ---------- 17
4．これまでの都市整備やまちづくりの取組 ---------- 19
5．都市整備上の主な課題 ---------- 22

第２章　中野区の将来都市像

1．都市整備の基本理念 ---------- 23
2．都市整備の目標 ---------- 24

第３章　全体構想

1．全体構想の体系 ---------- 33
2．都市の骨格づくりの基本方針 ---------- 35
2-1　［土地利用］ 豊かな都市活動を育む土地利用の形成 ---------- 35
2-2　［都市基盤］ 安全で利便性の高い都市基盤の整備 ---------- 50
3．都市づくりの基本方針 ---------- 69
3-1　［活力］ 活気あふれる持続可能な都市づくり ---------- 69
3-2　［防災］ 自然災害の不安なく、暮らし、活動できる都市づくり - 82
3-3　［住環境］ 良好な住環境を提供する都市づくり ---------- 98
3-4　［魅力］ まちの魅力を高め、地域への愛着を育てる都市づくり - 110
3-5　［環境］ 環境負荷の少ない持続可能な都市づくり ---------- 124

第４章　地域別構想

１．地域区分の考え方 ---------- 135
２．各地域のまちづくり方針 ---------- 136
２-１　南部地域 ---------- 136
２-２　中南部地域 ---------- 142
２-３　中東部地域 ---------- 147
２-４　中央部地域 ---------- 153
２-５　北東部地域 ---------- 163
２-６　北部地域 ---------- 171
２-７　北西部地域 ---------- 178
３．各地域における現況データ ---------- 186

第５章　推進方策

１．都市計画の適切な決定・変更 ---------- 189
２．都市づくり・まちづくり手法の積極的な活用 ---------- 189
３．協働による都市づくり・まちづくりの推進 ---------- 189
４．身近な地区を単位とするまちづくりの推進 ---------- 192
５．協働のまちづくりのすすめ方 ---------- 193
６．中野区の取組の強化 ---------- 194
７．経常的な点検、進行管理と見直し ---------- 196

資料編

１．都市計画マスタープラン改定の経過 ---------- 197
２．用語解説 ---------- 200

中野区都市計画マスタープランにおける「都市づくり」、「まちづくり」の使い方について

文中で、「都市づくり」とは、都市計画法などに基づく主に行政や事業者を主体とした全区的な規模を対象とした都市整備のことを示し、「まちづくり」とは、区民参加、区民主体を基本とした個別の地区における都市整備のことを指しています。

序章

都市計画マスタープランの役割や目的、構成



第１章　中野区の現状と都市整備上の主な課題

中野区のまちの現状や都市整備における主な課題を明らかにします

序　章

1．都市計画マスタープランの位置づけと役割

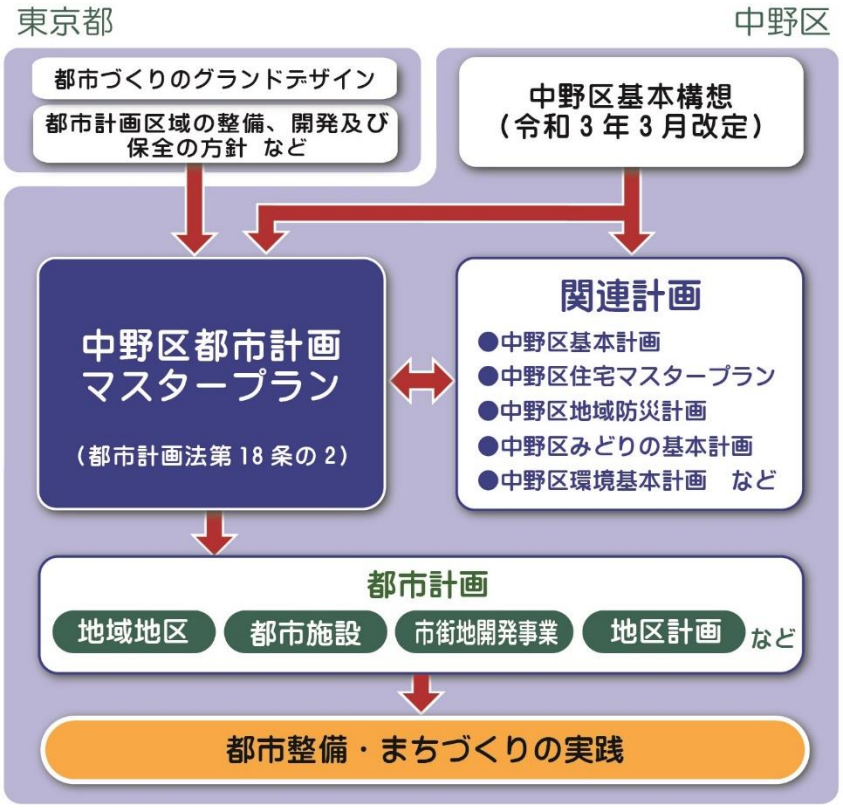
中野区都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」といいます。）は、都市計画法第18条の２に位置づけられている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。

都市計画マスタープランは、区政運営をすすめるうえで最も基本的な指針となる「中野区基本構想」や東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定めます。

また、区の基本構想の実現に向けその礎となる５年間の区政運営を着実にすすめていくための「中野区基本計画」や、「中野区住宅マスタープラン」、「中野区みどりの基本計画」、「中野区環境基本計画」などの関連計画や、「都市づくりのグランドデザイン」、「防災都市づくり推進計画」、「東京における都市計画道路の整備方針」などの東京都による広域的計画との整合性を確保して定めます。

都市計画マスタープランの役割は、将来を見据えた中野区の今後の都市づくりの基本的な指針となるとともに、地域地区や都市施設、市街地開発事業などの都市計画を決定する際の基本的な方針を示すものです。具体的な都市計画の決定は、都市計画マスタープランに即して定めることとなるため、将来の都市計画の決定を見据えて都市計画マスタープランを定める必要があります。

都市計画マスタープランの位置づけ



2．都市計画マスタープランの改定の目的

都市計画マスタープランは、以下に掲げる事項に対応するため、必要な改定を加えるものです。

（1）上位計画の改定を踏まえ、都市づくりの基本的方針を明らかにする

都市計画マスタープランの上位計画である「中野区基本構想」及び「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の改定を踏まえ、これらに即して、区のこれからの都市づくりの基本的な方針を明らかにします。

（2）これまでの取組成果を踏まえ、新たな都市施策の方向性を定める

区の都市づくりに関しては、平成21年(2009年)４月策定の都市計画マスタープランに基づいて、中野駅周辺まちづくりや西武新宿線沿線まちづくり、弥生町三丁目周辺地区、大和町地区等における防災まちづくりなど、区の重点施策への取組をすすめ、一定の成果を実現してきました。そこで、これまでの取組成果を踏まえつつ、新たな都市施策を展開する方向性を位置づけます。

（3）社会経済状況や都市整備課題に対応した実効性ある方針を示す

人口減少・少子高齢社会への移行や、切迫する首都直下地震と都市型水害の頻発、温暖化に伴う地球環境問題の深刻化、SDGsの提唱と実現に向けた要請、そして新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大など、社会経済状況の変化に対応するとともに、中野区における土地利用や都市基盤整備、面的なまちづくり等の都市整備上の課題に対して的確に対応し、実効性のある都市づくりの基本的な方針を明らかにする必要があります。

（4）個別の都市計画決定や変更に向けた方向性を位置づける

都市計画マスタープランで掲げる方針に基づいて具体的な都市整備をすすめていくため、用途地域等の地域地区、道路・公園等の都市施設、市街地開発事業、地区計画など、将来実施を想定する都市計画の決定・変更に向けた基本的な方向性を位置づけることが必要です。

3．都市計画マスタープランの計画目標年次

都市計画マスタープランは、おおむね20年後の将来を想定してビジョンを描くこととし、計画目標年次を令和22年(2040年)と設定します。

4．都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、以下のような構成とします。

都市計画マスタープランの構成

序　章	都市計画マスタープランの位置づけと役割、改定の目的、計画目標年次などを示します。
第１章　中野区の現状と都市整備上の主な課題	中野区の概要、区を取り巻く社会経済情勢の変化、これまでの取組、都市整備上の主な課題を整理します。
第２章　中野区の将来都市像 １ 都市整備の基本理念 ２ 都市整備の目標	都市整備の基本理念を示すとともに、将来都市像、人口と土地利用の将来フレームに基づき、基本的なまちの構造、都市整備の目標を示します。
第３章　全体構想 １ 全体構想の体系 ２ 都市の骨格づくりの基本方針 2-1 土地利用 2-2 都市基盤 ３ 都市づくりの基本方針 3-1 活力　3-4 魅力 3-2 防災　3-5 環境	区全域を対象として、都市の骨格をつくるために必要となる土地利用と都市基盤の基本方針や、都市づくりをすすめるために必要となる５つの基本方針を示します。
第４章　地域別構想 １ 地域区分の考え方 ２ 各地域のまちづくり方針 2-1 南部地域　2-6 北部地域 2-2 中南部地域　2-7 北西部地域 2-3 中東部地域 2-4 中央部地域 2-5 北東部地域 ３ 各地区における現況データ	中野区を７つの地域に分けて、それぞれのまちづくりの方向性を示します。 さらに、土地利用・まちの活力、道路・交通、安全・安心、水とみどりの環境・景観の観点から主要なまちづくりの方針を示します。
第５章　推進方策 １ 都市計画の適切な決定･変更 ２ 都市づくり･まちづくり手法の積極的な活用 ３ 協働による都市づくり･まちづくりの推進 ４ 身近な地区を単位とするまちづくりの推進 ５ 協働のまちづくりのすすめ方 ６ 中野区の取組の強化 ７ 経常的な点検、進行管理と見直し	都市計画マスタープランに位置づけた各都市施策を推進し実現するための方策を示します。

第１章　中野区の現状と都市整備上の主な課題

１．中野区の概要

（１）中野区の成り立ち

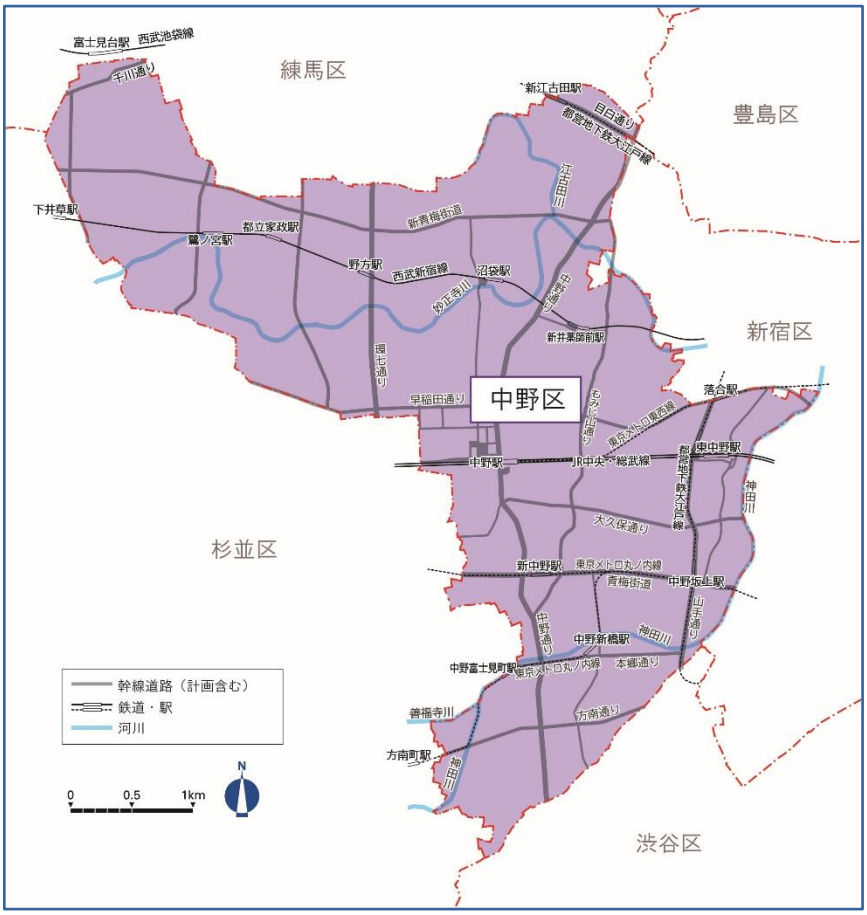
１）位置

○中野区は、東京23区の西方に位置し、東は新宿区、豊島区、西は杉並区、南は渋谷区、北は練馬区に接しています。面積は、15.59ｋ㎡であり、東京都の総面積（2,194.05ｋ㎡）の約0.71％、区部面積（627.53ｋ㎡）の約2.48％にあたり、23区中14番目の広さです。

○東西方向に新青梅街道、早稲田通り、大久保通り、青梅街道、方南通りが、南北方向に山手通り、中野通り、環七通り、中杉通りの幹線道路が通っています。また、鉄道は、東西方向に西武新宿線、東京メトロ東西線、JR中央・総武線、東京メトロ丸ノ内線が、南北方向に都営地下鉄大江戸線が通っています。

○区の北側には東西方向に妙正寺川と江古田川が、南側には神田川と善福寺川が流れています。

中野区の隣接区と区内の主な幹線道路、鉄道、河川



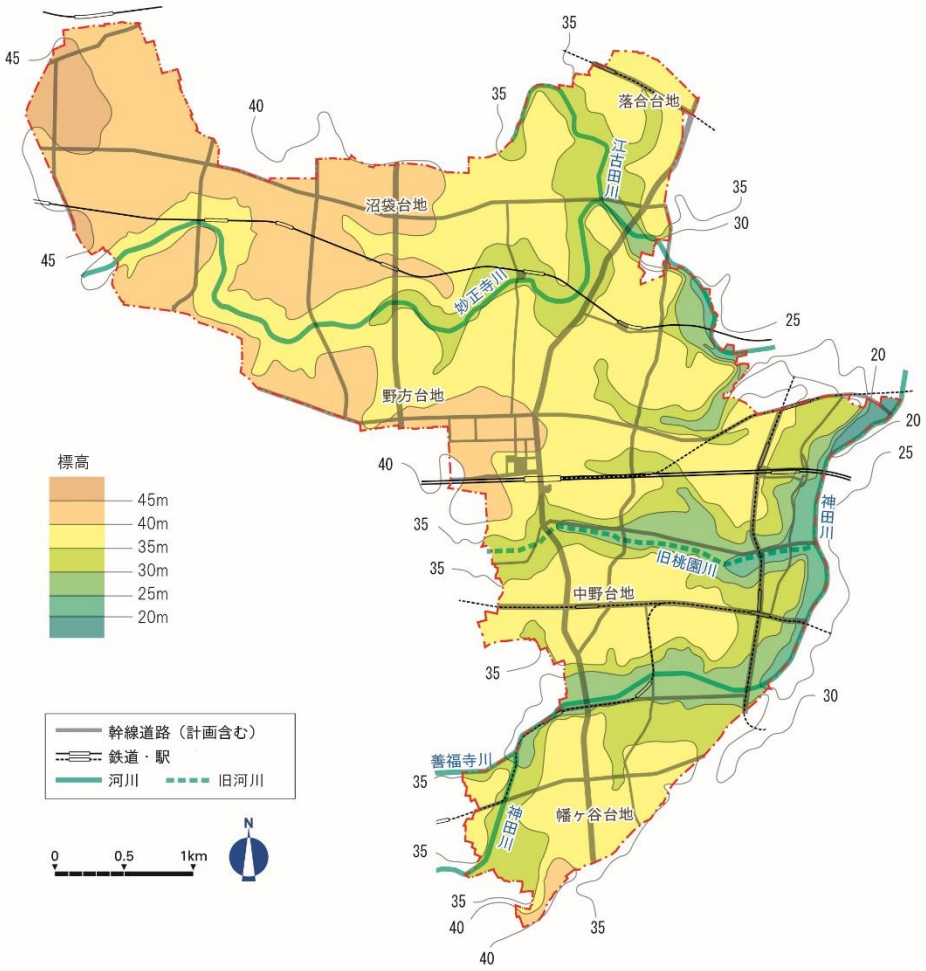
２）地形

○中野区は、関東平野西部の荒川と多摩川に挟まれた武蔵野台地上に位置しており、沼袋、落合、野方、中野、幡ヶ谷という５つの小台地と江古田川、妙正寺川、旧桃園川、神田川、善福寺川の５つの川による谷間によって形成されています。

○標高では、最も高い区西部の約45mから東に向かってなだらかにさがる台地が続き、最も低い区東部の神田川沿いでは約25mの谷間に向かって大きく下る、傾斜のある地形となっています。

○また、その他の川沿いに続く谷間からも、両側の台地に向けて高低差のある地形が見られます。

中野区の地形



3）歴史

①縄文、古代と中世

○中野区内では、落合、沼袋、野方、中野、幡ヶ谷の各台地の末端で、妙正寺川、旧桃園川、神田川などを臨む区域に、旧石器時代や縄文時代の遺跡が発見されています。当時は森林に棲む動物や樹木の果実を常食にしていたと考えられています。

○弥生時代には、農耕の始まりとともに妙正寺川沿いや神田川沿いの台地に集落が形成されました。台地の上では森林を切り開いて畑作が行われましたが、人口は少なく、小さな農村が点在する状態が長く続きます。

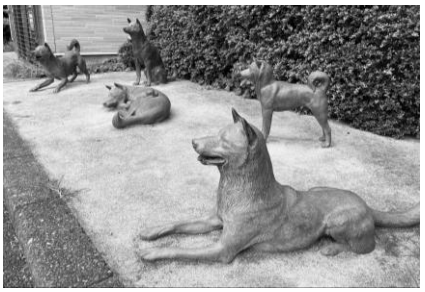
○大化の改新後は現在の府中市に置かれた国府のもとに武蔵国多摩郡に属しました。

○平安時代には氷川神社や多田神社が、室町時代には中野長者伝説にゆかりの成願寺や宝仙寺が建立されています。

○戦国時代には北条氏の領地となり、中野郷五か村として農地の開墾が行われました。

②近世

○江戸時代には、幕府の直轄地と旗本、神社等の支配地に分かれ、中野村をはじめ14村ができました。この頃には、江戸近郊の農村として野菜や雑穀等を生産していました。慶長年間(1596年～1615年)に青梅街道が開かれると、中野宿が宿場町として発展します。



御囲をイメージした犬の像(区役所前)

○徳川五代将軍綱吉による生類憐みの令に伴い、「御囲」とよばれる犬の保護施設が現在の中野区役所付近に設置され、最終的には約30万坪の広さとなりました。

○江戸時代後期には、新井薬師や成願寺への参詣、桃園の花見や散策などが有名になり多くの人々が訪れています。



新井薬師前（明治時代）

③近代（明治から大正初期）

○明治22年(1889年)の市制・町村制の施行により、周辺の村が合併して中野村と野方村ができました。

○中野村では、江戸時代末期からの青梅街道の往来に加えて、甲武鉄道（現JR中央線）が開通したことにより、早くに近代化がすすみました。大正初期にはそば粉や醤油、味噌などの食品加工業のほか、機械器具製造、綿糸紡績などの町工場ができています。商業では食品や日用雑貨等の小売が大部分で、そのほかに質商、周旋業、料理店、飲食店、遊技場などが点在していました。またこの時期に、軍人、官公吏、知識人が多く転入し、後に「知識人の町中野」と言われる原型が作られました。明治39年(1906年)に甲武鉄道の中野駅－新宿駅間の複線化が完成し、東中野駅（当初は柏木停車場）が開設され、その後の15年間で人口が1.7倍に増加しています。

○一方、野方村は、大正時代に全戸数の約６割が農家の農村地帯でした。主要な農産物は都市部へ搬出する米、麦、野菜類で、特に鷺宮の練馬大根は名産とされ、大量に沢庵（たくあん）漬けとして加工されました。その他、甘藷（かんしょ）、馬鈴薯（ばれいしょ）、花卉（かき）が栽培され、花園が点在する田園風景が広がっていました。

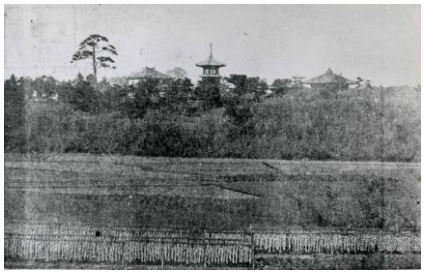
○明治37年(1904年)に哲学堂公園、明治43年(1910年)に豊多摩監獄、大正９年(1920年)に東京市結核療養所（のちの国立療養所中野病院）が開設されるなど、大規模施設が立地しています。人口は江戸時代からこの時期までほとんど変化していません。



鷺宮 大根を洗う人たち（昭和９年）

④近代（大正中期から昭和初期）

○大正８年(1919年)に東京駅まで延長された中央線の輸送力強化を契機として東京市内や地方からの人口流入が始まり、大正12年(1923年)の関東大震災後、東京市内から多くの被災者が移住してきたことも相まって中野の人口は急増します。野方町でも、この頃から急激に市街化がすすみました。



哲学堂周辺（大正時代）

○そこで、大正末期には、地主による耕地整理や組合施行による土地区画整理事業、警察・建築行政に基づく建築線の指定等計画的なまちづくりが行われるようになりました。これらの区域では良好な住宅地が形成されています。

○昭和２年(1927年)には、西武鉄道村山線（現西武新宿線）東村山駅－高田馬場駅間が開通し、新井薬師前、沼袋、野方、鷺ノ宮の４つの駅が開設されました。昭和８年(1933年)には、中央線（東京駅～中野駅間）で急行電車の運転が始まり、市街化促進の推進力となりました。



中野駅南口駅前（昭和７年頃）

○昭和７年(1932年)に、中野町と野方町が合併して東京市に編入し、中野区が誕生しました。

○昭和初期には中野町、野方町ともに農業が大きく後退し、全有職者中７割以上を占めるサラリーマンと労働者のまちへ移行しています。

⑤現代（第二次世界大戦後）

○昭和20年(1945年)の終戦直後から、東京都では戦災復興の都市計画が定められました。中野区内でも土地区画整理事業や駅前広場の整備が計画され、中野駅南北の駅前広場整備が行われています。このほか、組合による戦災復興事業として新井地区土地区画整理事業などが行われました。

○昭和36年(1961年)に営団地下鉄丸ノ内線、昭和41年(1966年)に営団地下鉄東西線が

開通しました。また、昭和39年(1964年)の東京オリンピック開催にあわせて、環状７号線が開通し、早稲田通りや新青梅街道の拡幅もすすめられました。

○中野区は都心への交通利便性が高いことから、間借り家、下宿屋、寄宿舎などのほか、多くの木造賃貸アパートが建設されました。賃貸料が低かったこともあって、進学、就職などを契機に全国から多くの若者が転入してきました。
しかし、その一方で、結婚、出産により世帯人員が増加すると、より広い居住スペースを求めて区外へ転出する人が多くなりました。昭和40年(1965年)ころから、公共住宅や民間マンションの建設が増加します。

○昭和48年(1973年)に中野サンプラザが竣工し、特徴的な白い三角形の建物と、中野駅前というアクセスの良さ、大ホールの良好な音響が評価され、すでに昭和41年(1966年)に完成し観光名所となっていた中野ブロードウェイとともに、多くの若者文化を中野に呼び込む求心力となりました。

○平成９年(1997年)に都営大江戸線(練馬駅～新宿駅間)が開通しました。あわせて中野坂上駅周辺で３つの市街地再開発事業が完成し、西新宿に近接する高層ビル群が登場しました。その後東中野駅周辺では、高層マンション２棟と商業の複合施設が完成しています。

○中野駅周辺では、平成24年(2012年)に、警察大学校等跡地に中野四季の都市(まち)がオープンしました。中野セントラルパークの開業による多様な業務機能の集積や、３大学の立地などにより、昼間人口で約２万人が増加し、それとともに産学公連携の様々な取組が展開され、中野の新たな顔となっています。

○令和元年(2019年)に中野区立広町みらい公園が開園。また、令和２年(2020年)には中野区立総合体育館(キリンレモンスポーツセンター)の開館と隣接する平和の森公園の再整備が完了し、魅力的で質の高い大規模複合空間が創出されています。



中野駅北口商店街（昭和 26 年頃）



中野駅北口駅前（昭和 30 年頃）



中野駅周辺（昭和 52 年）



中野四季の都市（まち）



中野区立総合体育館

４）地域コミュニティ

○まちづくりは、住民一人ひとりの主体的な関与により、住民が協働して、あるいは地方自治体と協力することにより、みんなが住み働くわがまちを住みよい魅力あるものにしていく取組です。

○さらに近年は、多くの公共空間で地域の人々のニーズにあわせた活用が広がっています。道路は地域のにぎわい創出に資するものとして、また、公園は、災害時には救援等の活動拠点として、平常時には地域のコミュニティ形成に資する様々な活動の場として活用されています。さらに新型コロナウイルス感染症の拡大によって、日常生活における公共空間の重要性も注目されています。

○中野区内には町会・自治会が108団体あり、地縁に基づく住民自治組織として、地域におけるコミュニティ活動の中軸を担っています。

○都市計画マスタープランでは、まちづくりをすすめるにあたってこのような地域コミュニティの活動は重要な要素と考えます。

地域コミュニティ関連区域図



（２）人口等

○中野区の人口、世帯は令和４年(2022年)１月現在で、約33万２千人、約20万６千世帯で、平均世帯人員は1.6人／世帯です。近年ともに増加傾向にあります。

○面積は1,559haであり、人口密度は213人／haとなります。

○年少人口割合は23区で最下位ですが、実数は、平成25年(2013年)以降でみる限り、生産年齢人口とともに毎年増加傾向にあります。

○高齢者人口割合は、平成31年(2019年)に減少に転じていますが、超高齢社会の目安とされる21%が目前となっています。

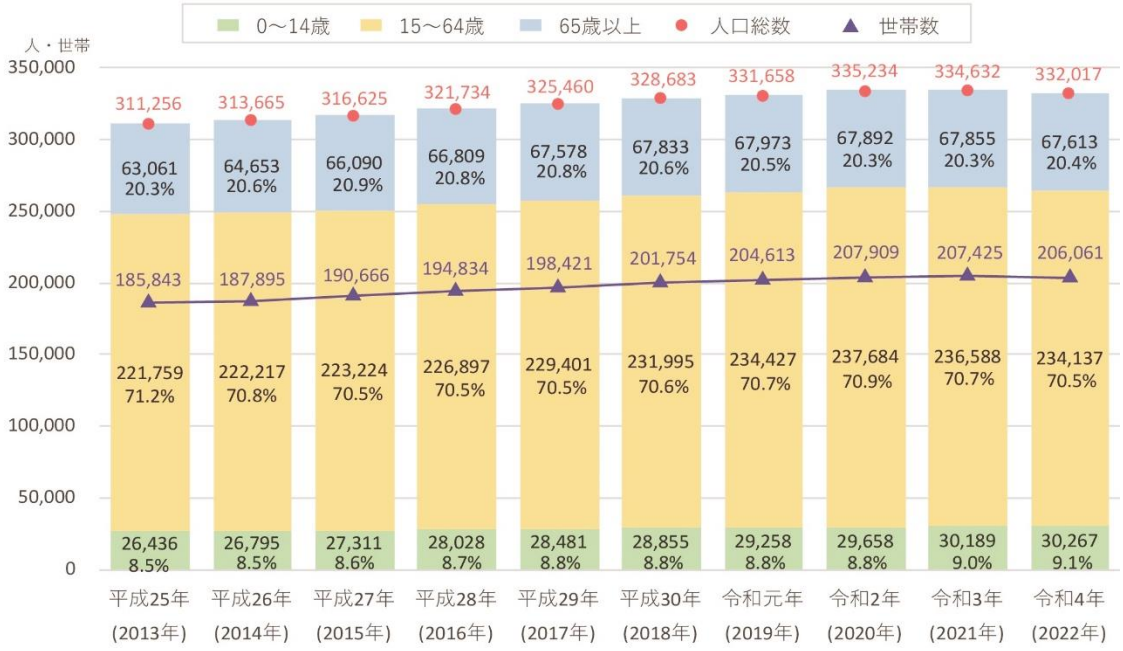
○外国人居住者は平成27年(2015年)に増加に転じ、人口割合は23区で中間に位置しています。

中野区の人口等

人 口 等		東京23区内での比較
・人口	332,017人	多い方から12番目
・世帯数	206,061世帯	多い方から12番目
・面積	1,559ha	広い方から14番目
・人口密度	213人／ha	高い方から２番目（※23区平均152人／ha）
・年少人口割合	9.1%	高い方から21番目（※23区平均11.2%）
・生産年齢人口割合	70.5%	高い方から５番目（※23区平均67.2%）
・高齢者人口割合	20.4%	高い方から13番目（※23区平均21.6%）
・外国人人口割合	4.8%	高い方から10番目（※23区平均4.5%）

出典：東京都の統計。人口・世帯は住民基本台帳で令和４年(2022年)１月１日現在

年代別人口の推移



住民基本台帳法の一部改正に伴い、平成 25 年（2013 年）から外国人世帯・人口を含む。
（各年１月１日現在）　出典：中野区統計書

（３）区民の意向

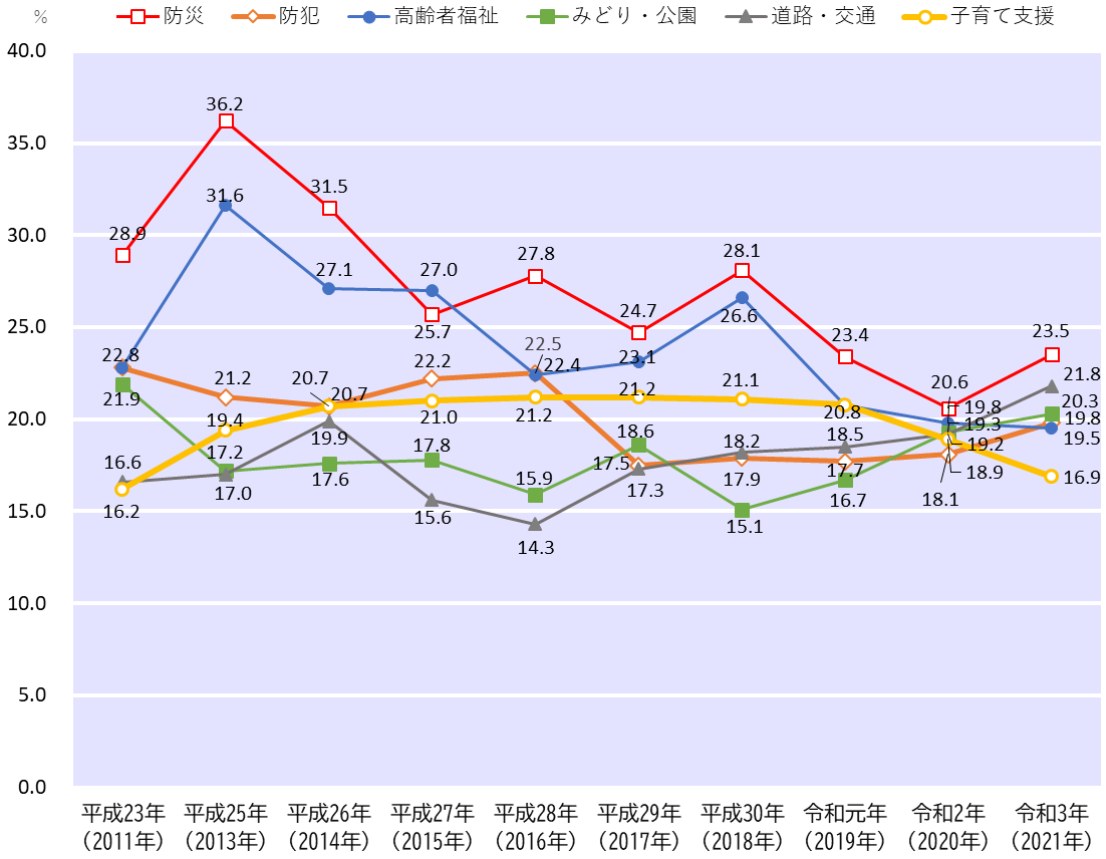
○区民の都市づくりへの要望について、中野区民意識・実態調査における近年の推移を見ると、区が今後特に力を入れてほしい施策として「防災」をあげる回答が最も多く、東日本大震災後の平成25年(2013年) 調査で急激に上昇してからほとんど第１位を続けています。

○これに次いで「高齢者福祉」をあげた回答が多くなっていましたが、令和３年(2021年)は「道路・交通」が第２位となりました。

○そのほかには、「みどり・公園」「防犯」「子育て支援」が上位６位にみられます。

区民の都市づくりへの要望

（区が今後特に力を入れて欲しい施策（３つまでの複数回答）のうち、
毎年上位６位にある施策の推移）



※数値は、回答者が第１位から最大第３位まで指摘した数の割合
※平成24年(2012年)は未調査
※平成28年(2016年)のみ「住宅・まちづくり」が17.0%で第５位となり、「みどり・公園」は第６位、「道路・交通」は第７位

出典：中野区民意識・実態調査(平成23年(2011年)～令和３年(2021年))

２．中野区を取り巻く社会経済情勢の変化

（１）地球規模の変化

①持続可能な開発目標の提唱

○平成 27 年(2015 年)９月に国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」において、国際社会全体の開発目標として、令和 12 年(2030 年)を期限とする「持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals：略称 SDGs)」が示されました。

○SDGs では、持続可能な開発のための 17 の目標（ゴール）と、具体的に達成すべき 169 のターゲットを設定し、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する総合的な取組が示されています。

○国においては、SDGs 推進本部を立ち上げ、「SDGs 実施指針」を示し、「持続可能で強靱、そして誰一人取り残さない、経済、社会、環境の統合的向上が実現された未来への先駆者を目指す」ことをビジョンとし、その達成に向けて、国や自治体、NPO 法人などの広範なステークホルダーの連携を推進していくこととしています。

○区は、中野区基本構想で掲げる「誰一人取り残されることのない」という考え方や協働・協創の推進など、SDGsに掲げる目標や方向性と同一の理念に基づき、各施策の取組を着実に推進していくことが、SDGsの推進につながることから、17の目標（ゴール）に対して、統合的かつ横断的な取組を推進していく必要があると考えます。

持続可能な開発目標（SDGｓ）における17の目標



出典：国際連合広報センターホームページ

②地球温暖化対策

○平成 27 年(2015 年)12 月、国連気候変動枠組条約第 21 回締約国会議（COP21)で「パリ協定」が採択されました。(平成 28 年(2016 年)11 月発効)

○国内では、地球温暖化対策など地球規模での環境問題に対応するため、令和２年(2020 年)10 月政府発表の「2050 年カーボンニュートラル宣言」を受けて、便利で快適な都市機能を維持しつつ、公共交通や自転車利用への転換、緑化などにより、CO_2（二酸化炭素）など温室効果ガスの排出を実質ゼロとしていく都市づくりが求められています。

○区では、平成 23 年(2011 年)に中野区地球温暖化防止条例を制定し、区、区民、事業者の地球温暖化の防止に関する責務を明らかにするとともに、地球温暖化防止対策を推進するための措置を講じてきました。そして、令和３年(2021 年)10 月に「中野区ゼロカーボンシティ」を宣言し、2050 年(令和 32 年)までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すこととしました。今後は、区民、事業者との連携・協働のもと、脱炭素社会の推進と気候変動への適応の課題についての取組を加速させていきます。

③新型コロナウイルス感染症の影響

○新型コロナウイルス感染症は、令和２年(2020年)に全世界に感染拡大し、同年３月11日には世界保健機関（WHO）がパンデミックを宣言しました。国内では、全国的に人々の生命や健康がおびやかされ、さらに日常生活における外出や移動、学校教育、地域経済、医療など様々な分野でその活動が大きな影響を受けました。

○新型コロナウイルスの感染拡大を抑制する観点から「三密の回避」や「新しい日常」が提唱され、ソーシャルディスタンスに配慮した公共空間レイアウトの見直し、リモートワークの浸透による住宅地等における昼間人口の増加、公共交通の利用減少と自家用車や自転車の利用者増加、公園などのオープンスペースの再評価など、様々な影響が出ており、これらの教訓を生かした都市づくりが求められます。

（２）国または首都圏における変化

①超高齢・人口減少社会への移行

○東京都の人口は、令和７年(2025年)に1,417万人のピークを迎えたのち、減少に転じ、令和42年(2060年)には1,192万人になると見込まれています。

○中野区の人口は、令和17年(2035年)をピークにその後は減少に転じ、令和27年(2045年)頃に65歳以上人口が30％を超えると見込まれています。65歳以上の人口が21％を超えると超高齢社会であると言われており、中野区は現在その間際にあって、さらに15年後には人口減少社会に移行することになります。

②都市のコンパクト化の重要性

○我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

○そのため、都市部の課題解決に向けた取組としても、人口維持につながる土地の有効利用や、産業の活性化による都市活力の向上、既存ストックを活用しながら、教育、

医療、福祉施策の効率的な展開など、区部をこえたコンパクトなまちづくりの視点が重要となっています。

○コンパクトシティの形成に向けては、都市全体の視点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策との連携を図り、総合的に検討する必要があります。

③首都直下地震の切迫性

○内閣府に事務局を置く中央防災会議によると、今後30年以内にマグニチュード７クラスの首都直下地震が70％程度の確率で発生すると予測されています。

○東京都防災会議がまとめた「首都直下地震等による東京の被害想定」では、都心南部直下を震源としたM7.3の地震により都内全域で死者は最大6,148人、建物は全壊・全焼合わせて約20万棟の被害が想定されています。区内では、都心南部直下のM7.3の地震で死者69人、建物が全壊・全焼合わせて983棟、多摩東部直下を震源としたM7.3の地震で死者98人、建物が全壊・全焼合わせて1,328棟と想定されています。

○また、東京都が平成30年(2018年)２月に発表した地域危険度調査では、区内に火災危険度や災害時活動困難度など地域危険度の高い地域が多く分布しています。

○東京都は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、平成８年(1996年)に防災都市づくり推進計画を策定し、その後の東日本大震災の発生などを経て４回の改定を行いながら市街地の防災性の向上に取り組んできました。

○また、東京都は国と連携して、令和２年(2020年)12月に「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」を作成し、大規模洪水や首都直下地震等による壊滅的な被害の発生を回避できるよう、ハード・ソフト両面から防災まちづくりを強力に推進するための基本的な考え方や取り組むべき具体的な方策についてとりまとめています。

④頻発する都市型水害

○近年、国内各地で豪雨をはじめとする激甚な水災害が発生しており、今後気候変動の影響により、さらに水災害が頻発化・激甚化することが懸念されることから、河川整備等と防災まちづくりの総合的・重層的な取組により、水災害に強いまちづくりを目指すことが必要となっています。

○このような状況にあって、国土交通省は、令和３年(2021年)５月に水災害ハザード情報の充実や防災まちづくりをすすめる考え方・手法を示す「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」を作成しました。そして、これに基づいて、地方公共団体の治水、防災、都市計画、建築等の各分野でこれまで以上に連携を深め、水災害リスクを踏まえた防災まちづくりに取り組んでいけるよう支援するとともに、今後さらに、各地域での取組で得られた知見を随時反映し、法制度の改正等も踏まえ、必要に応じて見直し、充実を図るとしています。

⑤都市間競争のグローバル化

○我が国におけるインバウンドは、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により急激に減少しているものの、感染症の収束により回復することが想定されます。令和７年(2025年)には大阪で万国博覧会の開催が予定されており、外国人観光客の増加

が期待されます。

○経済や観光のグローバル化に対応して、都市づくりにおいては、国際的企業が求めるような立地環境やインバウンドを考慮した都市空間を形成することが重要となります。

○中野区では、中野駅新北口駅前エリア再整備において、グローバル都市づくりの核として、まちの魅力や利便性、快適性、収益性などの価値を高め、人・文化・産業・情報の源泉となる多機能複合型の都市活動拠点を整備するなど、中野駅を中心としたグローバルな拠点性の強化が期待されます。

（３）都市計画に関わる法律の改正等の動向

①低炭素まちづくり計画

○地球環境に優しい暮らし方や少子高齢社会における暮らしなどの新しい視点を持ち、行政として住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取組むため、平成24年(2012年)９月に、都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）が制定されました。そして同年12月の施行に合わせて、低炭素まちづくり計画制度が創設され、区市町村は低炭素まちづくり計画を定め、関連施策の実施を行うことができるようになりました。

②国土強靭化計画

○大規模地震や台風の大型化、多発する集中豪雨など、大規模自然災害の発生リスクの高まりが懸念されます。このため、必要な事前防災及び減災その他迅速な復旧復興に資する施策を総合的かつ計画的に実施していくことを目標として、平成 25 年(2013 年) 12 月に、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靭化基本法」の制定を受けて、国土強靭化基本計画が策定されました。

○区は令和２年(2020年)10月に、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靭化基本法」の主旨や国の方針を踏まえて、より一層防災・減災対策を推進していくため、「中野区国土強靭化地域計画」を策定しました。

③立地適正化計画

○人口減少社会の到来に対応し、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを推進することを目指して、平成26年(2014年)５月の都市再生特別措置法改正に合わせて立地適正化計画制度が創設されました。

○これにより、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加え、区市町村が立地適正化計画を作成して居住や都市機能を誘導すべき区域を定め、区域内への誘導施策等を定めることができるようになりました。

○立地適正化計画では、これまで都市計画の中で明確には位置づけられてこなかった各種の都市機能に着目し、より効果的な配置計画に基づき都市計画の中に位置づけ、その魅力を生かすことによって、居住を含めた都市活動を誘導し、持続可能な都市づくりにつながる新たな仕組みづくりをすすめることが重要となります。

④空き家等への対応

○少子高齢化の進行や建築物の老朽化、社会ニーズの変化などにより、全国的に使用されていない建築物や土地が増加し、適切に管理がされていない建築物等が、防災、衛

生、景観など地域住民の生活環境に影響を及ぼしていることから、平成27年(2015年)２月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

○また、増加する所有者不明の土地や管理不全の土地に対して、政府は土地基本法や国土調査法の改正を見据えた取組に着手しています。

○これを踏まえ、中野区では平成30年(2018年)10月に「中野区空家等対策基本計画」を策定し、空き家等への対策を推進するための施策をすすめています。

⑤ウォーカブル推進都市

○国土交通省がすすめる「居心地良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、国内外の先進事例などの情報共有や政策づくりに向けた国と地方とのプラットフォームに参加し、ウォーカブルなまちづくりをともに推進するウォーカブル推進都市として、中野区では中野駅周辺地区が令和元年(2019年)８月に登録されました。

○また、令和２年(2020年)６月に、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が制定され、同年９月の施行により「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり支援制度が創設されています。

○区は中野駅周辺において、歩行者優先・公共交通指向の道路・交通ネットワーク構築を目標に掲げ、その実現に向けて、中野駅周辺基盤施設の整備をすすめるとともに、中野駅周辺の各地区において、まちの特色を生かしたまちづくりをすすめています。

⑥地域公共交通計画

○持続可能な運送サービスの提供の確保に資する取組を推進するため、令和２年(2020年)に地域公共交通活性化法が改正され、地域公共交通計画の策定が市区町村の努力義務となったほか、既存の公共交通サービスの改善の徹底、Maas(Mobility as a Service)の円滑な普及促進などが方向付けられています。

⑦大規模災害からの復興

○平成25年(2013年)６月に、東日本大震災の課題・教訓を踏まえて、「大規模災害からの復興に関する法律」が公布されました。本法律によって、大規模災害を受けた市町村が、土地利用の再編等による円滑かつ迅速な復興を図るため、政府の復興基本方針と都道府県の復興基本方針に則して、復興計画を作成できるものとされています。

○国土交通省は平成30年(2018年)７月に、市町村が復興事前準備に取り組むため、復興準備の必要性と取組内容を明らかにし、地域防災計画や都市計画マスタープランへの位置づけ方法や復興まちづくりのための事前準備に関する計画策定等の留意点をまとめた「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン」を作成しています。

⑧特定都市河川浸水被害対策

○令和３年(2021年)５月に、特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律が公布され、近年、全国各地で激甚化・頻発化する水災害に対し、従来の治水対策に加えて、流域全体を俯瞰し、国・都道府県・市町村、さらに企業や住民等のあらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の強力な推進が講じられることとなりました。

○都市浸水想定の区域内において、既に都市的土地利用が一定程度以上進んでいる場合にあっては、当該区域を含む流域の土地利用の現況、人口・資産の集積状況、都市機能上重要な施設の立地状況、警戒避難体制の構築状況等を勘案して評価される水災害リスクを踏まえつつ、当該区域における都市計画、立地適正化計画等にも留意する必要があります。

３．上位計画との整合

（１）中野区基本構想

中野区基本構想は、令和３年(2021年)３月に改定されました。この中で、「10年後に目指すまちの姿」を下記のように示しています。

都市計画マスタープランでは、中野区基本構想の掲げる理念や将来都市像、都市整備に関わる施策の方向性などと整合を図ります。

中野区基本構想



中野区基本構想における10年後に目指すまちの姿

中野区に住むすべての人々や、このまちで働き、学び、活動する人々にとって、平和で、より豊かな暮らしを実現するために、私たちは、次のことを大切にします。

○　中野の最大の財産は人であり、すべての人の人権と、あらゆる生き方、個性や価値観を尊重します。
○　人と人との交流やつながりを広げ、誰一人取り残されることのない安心できる地域社会を築きます。
○　互いに力をあわせる協働と、新たな価値を創造する協創を深めます。
○　一人ひとりが豊かな人生を歩むための新たなチャレンジを応援します。

このことを私たちは大切にし、10年後に目指すまちの姿を描きます。

「つながる　はじまる　なかの」

（１）人と人とがつながり、新たな活力が生み出されるまち
（２）未来ある子どもの育ちを地域全体で支えるまち
（３）誰もが生涯を通じて安心して自分らしく生きられるまち
（４）安全・安心で住み続けたくなる持続可能なまち

（２）東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

○東京都は、平成29年(2017年)９月に「都市づくりのグランドデザイン」を策定し、2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋を示しました。

○これに基づいて、令和３年(2021年)３月には「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を改定しています。

○都市計画マスタープランでは、これらの内容との整合性を確保しています。

・「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、中野区が位置する区域のうち、おおむね環七通りの東側が中枢広域拠点域、西側が新都市生活創造域として、また、中野、東中野、中野坂上などが活力とにぎわいの拠点として位置づけられ、それぞれその誘導の方向が示されています。

中野区の位置する区域の地域区分と誘導の方向

地域区分	誘導の方向
中枢広域拠点域	○都市開発諸制度などを活用し、国際的なビジネス・交流を促進する機能、国際的な教育、医療、居住環境の創出、商業、文化・芸術、スポーツ等の機能を集積する多様な特色を有する拠点を形成 ○街区再編まちづくり制度などにより、既存不適格建築物や耐震性に課題のある建築物などの建替促進に加え、駅周辺等の機能更新や老朽化したマンションの連鎖的建替えを促進 ○木造住宅密集地域においては、都市開発諸制度を活用した共同化の促進、新たな防火規制区域の指定拡大や建ぺい率の緩和により不燃化建替えの促進とともに、空き家・空き地の活用や共同化などに合わせた緑化スペースの創出、不燃化建替えの際のブロック塀の生け垣化などをすすめる
新都市生活創造域	○交流拠点となる駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、区民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点を形成 ○生活拠点となる駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が集積する生活の中心地を形成 ○個性的な商業施設の集積や芸術・文化の取組、歴史的な街並み、産業の集積、水辺や緑地・農地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、地域主体の活動を促進し、多様な世代が混在するまちづくりを推進 ○地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導するとともに、木造住宅密集地域の解消を促進

４．これまでの都市整備やまちづくりの取組

区は、平成21年(2009年)に策定した都市計画マスタープランに基づいて、災害に対する安全性の確保やまちの活力の向上など、区が抱える様々な都市整備課題に対応し、以下のように取り組んできました。

都市計画マスタープランに基づくまちづくりの主な成果

項　目	主な成果
土地利用	○警察大学校等跡地に中野四季の都市（まち）開設、商業・業務施設、教育施設、医療施設、官公庁施設、住宅などの都市機能や中野四季の森公園などのオープンスペースが複合的に集積 ○中野四丁目地区、中野二丁目地区における土地の高度利用 ○旧東中野小学校跡地、旧中野富士見中学校跡地の活用 ○江古田三丁目国家公務員宿舎跡地における集合住宅、医療、保育施設等の複合整備
都市基盤	○中野駅北口駅前広場再整備（連絡通路整備） ○中野駅西側南北通路・新北口駅前広場に着手 ○中野駅南口駅前広場・中野駅西口広場に着手（土地区画整理事業にて整備） ○補助221号線（一部）に着手（土地区画整理事業及び市街地再開発事業にて整備） ○中野駅周辺における中野区駐車場整備計画の策定と駐車場整備地区の拡大 ○東中野駅西口広場整備、野方駅駅舎改修 ○山手通りや青梅街道（山手通り以東）の道路整備 ○早稲田通り（環七～中野通り区間）、方南通り（東大附属前～新宿区境区間）、補助227号線（早稲田通り～妙正寺川）、補助133号線(妙正寺川以南）に着手 ○区街3号線、区街4号線、補助220号線（第Ⅰ期区間）に着手 ○東中野駅西口、中野駅北口に自転車駐車場整備 ○西武新宿線（中井駅～野方駅間）連続立体交差事業に着手 ○公共交通の利用促進、自転車シェアリングの推進 ○公園等は平成20年度(2008年度)～平成29年度(2017年度)に17箇所、5.66ha増加（南台いちょう公園、広町みらい公園、本五ふれあい公園、本二東郷やすらぎ公園整備など）
災害に対する安全性の確保	○南台地区、平和の森公園周辺地区に加えて、弥生町三丁目周辺地区、大和町地区において防災まちづくりに着手 ○耐震診断の普及・実施、緊急輸送道路沿道や整備地域などにおける耐震改修の実施

	○戸建て住宅の建替えの進捗により建物の不燃化・耐震化推進、狭あい道路整備事業の進捗 ○神田川と妙正寺川で、１時間75㎜程度の雨量に対応する河川改修が進捗 ○明治大学付属中野中学校高等学校校舎建替えに伴う防災まちづくりの推進
新たな都市整備課題への対応	○中野駅周辺のまちづくりを計画的にすすめるため、平成24年(2012年)６月に中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.３を策定 ○西武新宿線の連続立体交差事業に合わせて、沿線の各駅周辺におけるまちづくり整備方針等を策定
少子・高齢化の進展への対応	○ファミリー向け賃貸住宅の供給（区営新井住宅、ウェルカーサ新中野） ○公社広町住宅、公社中野駅前住宅改築 ○平成30年(2018年)に中野区ユニバーサルデザイン推進条例施行
区民による主体的なまちづくりの推進	○区民が主体ですすめる身近な地区のまちづくりを支援する仕組みとして、平成23年(2011年)10月に中野区地区まちづくり条例施行
都市計画に関連する法改正等への対応	○平成27年(2015年)４月にバリアフリー基本構想を策定 ○平成30年(2018年)10月に中野区空家等対策基本計画を策定し、地域の実情に応じた区独自の対策を推進 ○令和２年(2020年)10月に中野区国土強靭化地域計画策定 ○中野駅周辺がウォーカブル推進都市に登録



整備された中野四季の都市



整備がすすむ中野駅周辺

区内で進行中の都市整備やまちづくりの位置とエリア



（中野区都市計画概要図、各地区のまちづくり情報をもとに作成）

5．都市整備上の主な課題

中野区を取り巻く社会経済情勢の変化、上位計画との整合、これまでの都市整備やまちづくりの取組状況を踏まえ、今後取り組むべき都市整備上の主な課題を次のように抽出しました。

1）時代の変化に対応する土地利用と都市基盤の形成

〇都市の将来を見据えた計画的な土地利用の誘導
〇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
〇公共交通や自転車の利用促進、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり
〇子どもや高齢者、障害者にとって暮らしやすい生活環境の整備
〇新型コロナウイルス感染症への対応も踏まえた都市づくり

2）持続可能性向上のための都市活力の強化

〇国内外から多くの人や企業を呼び込む広域中心拠点の形成（中野駅周辺）
〇駅周辺を核とした、時代の変化に対応するまちづくり
〇拠点における商業・業務機能の集積と商店街の活性化
〇国内外からの観光・交流など多様性を生かした都市活力の創出

3）災害に対するさらなる安全性の確保

〇木造住宅密集地域等における防災まちづくりの推進
〇建物の耐震化・不燃化や狭小敷地の改善
〇狭あい道路の整備、避難経路の確保、無電柱化促進
〇集中豪雨等による都市型水害への対応
〇災害に強く回復力のあるまちづくりの推進

4）良好な住環境と住宅の確保

〇子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備
〇ユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した住環境の向上
〇空き家への適切な対策
〇マンションの適正管理や再生支援
〇新しい生活様式に対応した安全で質の高い住環境の導入

5）中野の個性となる魅力やうるおいの創出

〇拠点地区における高質な都市空間の創出、都市文化の創造・発信
〇地域に根ざした歴史的・文化的景観の保全・活用
〇住宅地におけるゆとりある良好な空間形成の誘導
〇みどり（緑地・街路樹・農地等）の保全・育成

6）都市活動から発生する環境負荷の低減

〇脱炭素社会の実現に向けたまちづくり
〇省エネルギー・再生可能エネルギーの建築物や設備の導入促進
〇公共施設及び民有地における緑化の推進

第２章　中野区の将来都市像

都市整備の基本理念、将来都市像、目標を定めます



第２章　中野区の将来都市像

１．都市整備の基本理念

中野区のこれからの都市整備は、次のような基本理念に基づいてすすめます。

（１）都市の発展を持続させる

時代の変化に対応し、新たな活力が生み出される持続可能な都市づくりをすすめます

○超高齢・人口減少社会を迎えてもコミュニティが持続し新たな活力が生み出されるよう、人々が支えあえる魅力的な都市空間を創出していきます。

○中野駅周辺をはじめとする「まちの拠点（※）」については、業務、商業、文化・交流など、地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積、あるいは地域生活、地域コミュニティの核となる都市機能の集積を図ります。

○鉄道や道路、公園などの都市基盤を整備する際には、必要に応じて沿道や沿線、周辺のまちの活性化向上にも資するまちづくりをすすめます。

（２）自然災害に打ち克つ

切迫する大地震等の自然災害から区民を守る安全・安心な都市づくりをすすめます

○切迫する首都直下地震により甚大な被害が想定されます。市街地が抱えるリスクから区民の生命、財産を守り、防災・減災につなげるとともに、災害時における早期の復旧・復興が可能となる、災害に対する回復力の高い都市づくりをすすめます。

○地球温暖化による気候変動の影響もあり、近年大規模な被害をもたらす大雨や集中豪雨が全国で頻発していることを踏まえ、水害対策をすすめます。

（３）豊かな暮らしを育む

自分らしい豊かな暮らしを地域全体で支えあう都市づくりをすすめます

○超高齢社会の到来に向けて、高齢者はもとより誰もが自分らしく暮らしていけるよう、ユニバーサルデザインの都市づくりをすすめます。

○誰もが居心地がよく歩きたくなるようなウォーカブルなまちづくりをすすめます。

○少子高齢化に伴う生産年齢人口減少を抑制するため、子育て層の定住を図り、安心して子どもを産み、育て、住み続けられる環境を整えるとともに、次世代を担う若者への支援などを通じて、持続可能な活力あるまちづくりをすすめます。

○近年の地球温暖化により深刻さを増す気候変動などに対応するため、脱炭素な都市づくりをすすめるとともに、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能な社会を目指します。

※まちの拠点：第２章２.（３）基本的な都市構造で定義。区民生活に活力と文化を生み出すインフラの一つであり、区民生活や企業活動を支え様々な活動・交流の核となる、魅力とにぎわいにあふれ環境と調和する拠点のこと。



2．都市整備の目標

（1）中野区の将来都市像

中野区の将来めざすべき都市像を以下のとおり設定します。

❶ 住み働く場として選ばれ、活力とにぎわいと魅力にあふれるまち

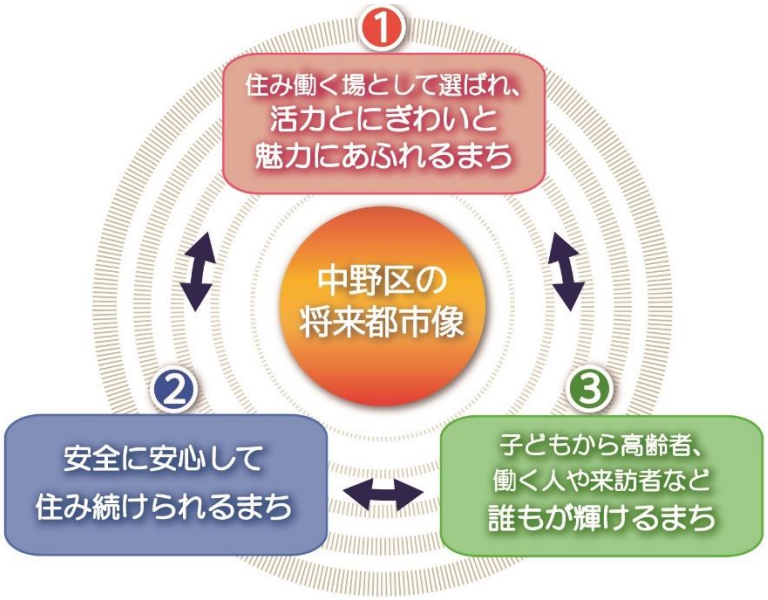
中野区ならではの魅力を最大限に発揮し、暮らす場所、集う場所、働く場所として選ばれ、人々の活気とにぎわいがあふれるまち

❷ 安全に安心して住み続けられるまち

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、住み続けたくなるまち

❸ 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

年齢や性別、職業、国籍などにかかわらず、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



（2）将来フレーム

1）人口フレーム

中野区では、国勢調査及び住民基本台帳データに基づく人口の推移や開発のすすむ中野駅周辺まちづくりの動向、新型コロナウイルス感染症の影響、日本全体の将来人口推計等を踏まえ、将来人口について、令和52年(2070年)まで５年ごと50年間の人口を推計しました。

この推計によると、区の総人口は令和17年(2035年)をピーク(351,798人)に減少に転じ、令和42年(2060年)に現在の人口を下回り、令和52年(2070年)には313,332人になると見込んでいます。

都市計画マスタープランでは、この推計を踏まえ将来人口フレームの指標とします。



出典：中野区基本計画

2）土地利用フレーム

中野区の土地利用状況は、鉄道駅等を中心とする商業系土地利用と、その周辺に広がる住宅系土地利用とに大別することができます。このため、土地利用フレームについては、商業系土地利用及び住宅系土地利用について、それぞれ以下のように設定します。

なお中野区には、工業系の土地利用として準工業地域や特別工業地区がありますが、今後も周辺住宅地との調和を図りつつ維持していきます。

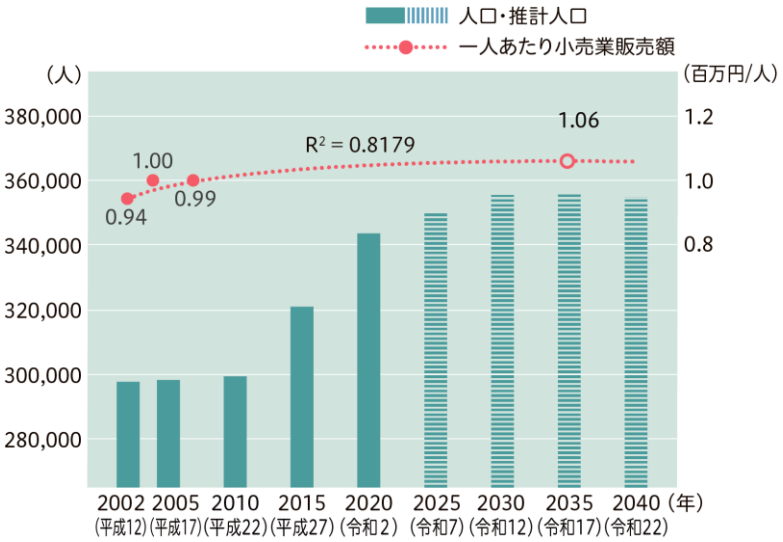
①商業系土地利用

○商業動態統計調査によると、商業指標である区民一人あたりの小売販売額は微増の傾向にあります。

○平成19年(2007年)では、0.99百万円/人であり、トレンド推計によると推計人口が最大となる令和17年(2035年)には、1.06百万円/人(約1.07倍)になります。

○商業系用途地域の面積は、現在約311haあります。今後、推計人口が最大となる令和17年(2035年)には、人口比に応じて約333haが確保されることが望ましいと考えます。このため、引き続き、駅を中心としたまちの拠点の育成、土地の有効利用を図ります。

一人あたり小売業販売額



※ 商業動態統計調査及び将来人口推計をもとに算出

②住宅系土地利用

○人口フレームに基づき居住誘導水準を考慮した住居系用途地域の必要面積は、平成29年(2017年)で1,186haですが、令和17年(2035年)には人口増により1,285haの面積の確保が必要と試算されます。

○このため、ゆとりある住環境の確保し、より多くの人々が区内で暮らし続けるようにするためには、住宅地における土地の有効利用を図るとともに、駅周辺や幹線道路沿道を中心とした土地の高度利用などをすすめる必要があります。

居住誘導水準を考慮した住居系用途地域の必要面積

	(基準)	世帯あたり平均面積	平成29年(2017年)必要面積	令和17年(2035年)必要面積
一般型	単身 55㎡ 2人 75㎡	67.6㎡	705ha	764ha
都市居住型	単身 40㎡ 2人 55㎡	49.5㎡	481ha	521ha
計			1,186ha	1,285ha
現在の住居系用途地域面積				1,225ha

※1.63人/世帯(平成29年(2017年)時点)で案分算定した平均値

注：人口密度は変数としておらず、令和17年(2035年)の人口密度は平成29年(2017年)現在値と同じ

（3）基本的な都市構造

中野区の基本的な都市構造として「区民生活に活力と文化を生み出すインフラ」と「まちを守り、うるおいを生み出すグリーンインフラ」の育成、強化を図ります。

それぞれのインフラは、活力、交流、うるおいの中心となる「まちの拠点」と、「まちの拠点」と連携しつつそれらを相互に結び付ける動線となる「まちの軸」で構成します。

1）区民生活に活力と文化を生み出すインフラ

①まちの拠点

○公共交通の利便性の高い駅前地区への機能集積、コンパクトな都市づくりをすすめるとともに、区民生活や企業活動を支え様々な活動・交流の核となる魅力とにぎわいにあふれ、環境と調和するまちの拠点を育成・整備します。

区　分	配　　置
広域中心拠点	中野駅周辺
交流拠点	東中野駅周辺、中野坂上駅周辺、新中野駅周辺、新井薬師前駅周辺、 野方駅周辺、鷺ノ宮駅周辺
生活拠点	沼袋駅周辺、都立家政駅周辺、中野新橋駅周辺、南台交差点周辺

【広域中心拠点】

○中野駅周辺一帯は、中野の玄関口の交通結節点としての機能強化、商業・業務、文化、交流、その他広域性を有する諸機能の集積強化によって、国内外に新たな活力や文化を発信する、みどり豊かで魅力・にぎわい・活気のある、東京の新たな複合拠点として育成・整備します。

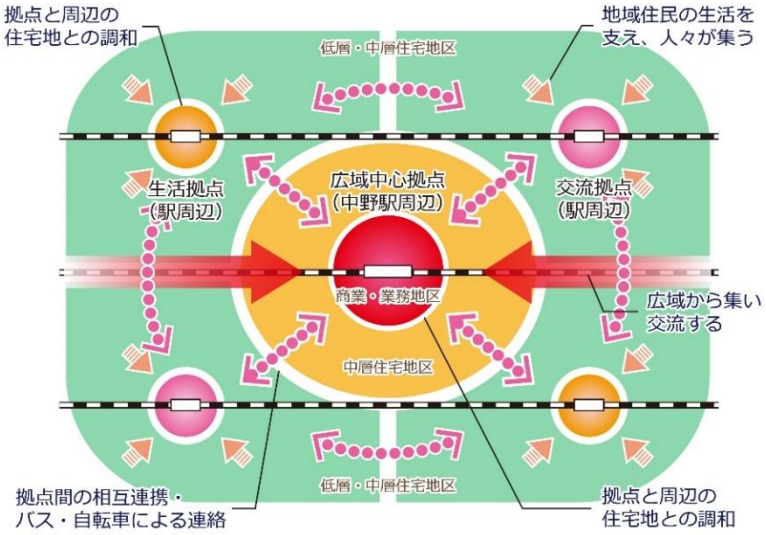
【交流拠点】

○交流拠点は、駅周辺など公共交通の利便性が高い地区において、人口の規模や構成を踏まえた食料品店や飲食店等の商業施設や医療施設、福祉施設、交流等の集いの場や地域に根差した文化活動の場等の集積を図り、生活・仕事・交流・文化活動を支える拠点として育成・整備します。

【生活拠点】

○生活拠点は、個性的な商業施設の集積や文化・芸術の取組、歴史的な街並み、水辺や緑地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成し、区民の日常生活を支える核となるとともに、区民が集い、活動し、交流する核となる、個性と親しみのある最寄りの拠点として育成・整備します。

まちの拠点の役割分担・連携のイメージ



②まちの軸

○鉄道や幹線道路を骨格交通軸とし、このうち、まちの拠点と連携する主要幹線道路軸と補助幹線道路軸について多様な都市活動を展開する軸として、育成・整備します。

区　分			配　置
骨格交通軸		公共交通軸（鉄道）	JR中央・総武線、西武新宿線、 東京メトロ丸ノ内線、東京メトロ東西線、 都営地下鉄大江戸線
		高規格道路軸	首都高速道路中央環状線
	多様な都市活動の軸	主要幹線道路軸	山手通り、補助26号(中野通り)、環七通り、 目白通り、青梅街道
		補助幹線道路軸	もみじ山通り、補助227号(大和町中央通り)、補助133号(中杉通り)、補助220号(もみじ山通り) 千川通り、新青梅街道、早稲田通り、 大久保通り(※)、本郷通り、方南通り　など

※大久保通りは、中野通りとの五差路より東側区間

【骨格交通軸】

○公共交通軸（鉄道）は、人々の移動の中心的な手段となる鉄道ネットワークを担います。

○高規格道路軸は、中野長者橋出入口を介して、首都圏や全国との広域自動車交通のゲートとなります。

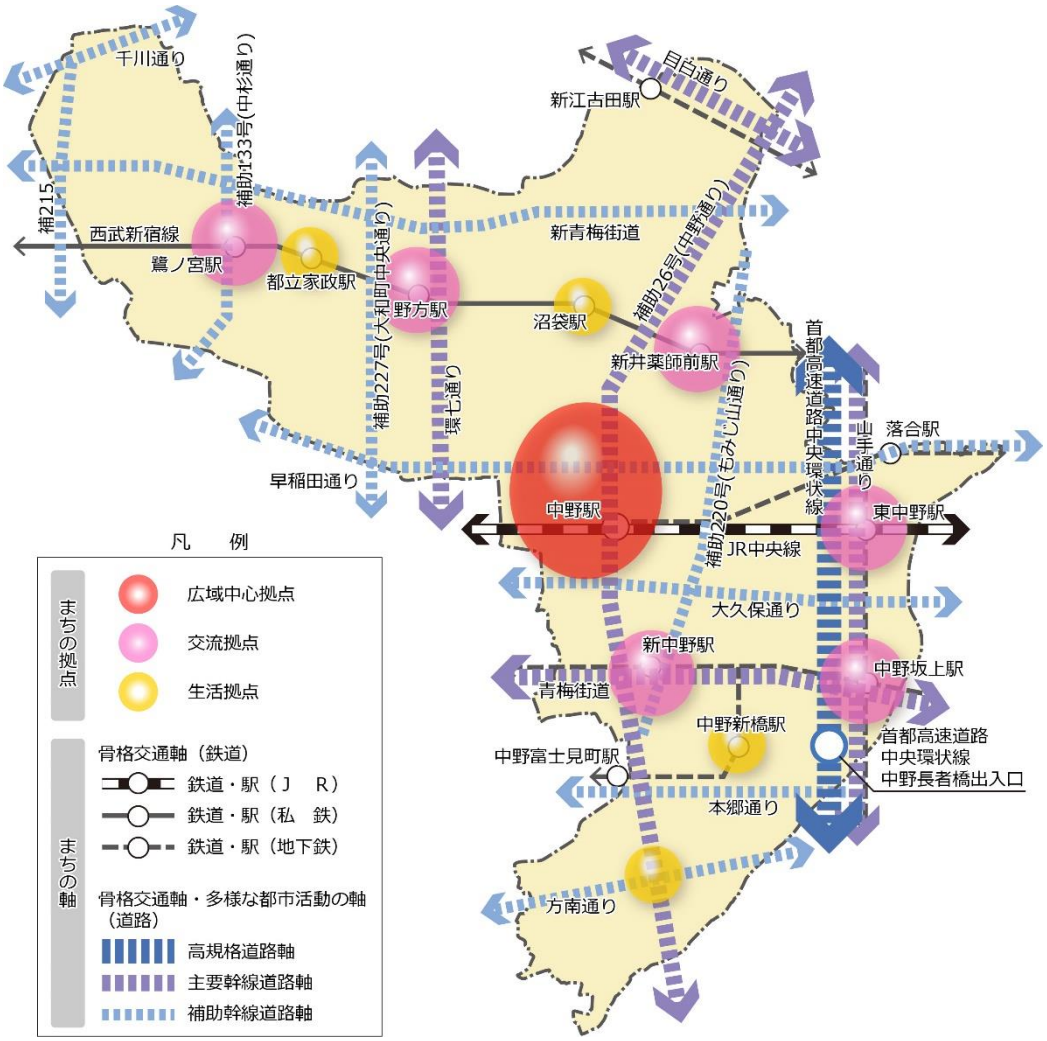
○主要幹線道路軸は、東京圏の骨格となる放射・環状幹線道路ネットワークを担います。

○補助幹線道路軸は、中野区の南北方向及び東西方向の格子状の骨格道路ネットワークを担います。

【多様な都市活動の軸】

○多様な都市活動の軸となる主要幹線道路及び補助幹線道路の沿道においては、商業・業務施設、都市型住宅、交流施設、沿道利用型施設などの都市機能の集積を図ります。

区民生活に活力と文化を生み出すインフラ



2）まちを守り、うるおいを生み出すグリーンインフラ

区内の主要な公園・道路・河川などのみどりは、都市が自然環境との調和を図る上での重要な構成要素であり、都市づくりの上では、豊かな生活環境の形成のみならず、防災・減災、CO_2（二酸化炭素）の吸収、ヒートアイランド現象の緩和、生き物の生息空間の保全、景観を形づくる骨格としての役割、雨水の浸透機能など、さまざまな機能を担うことができます。このため、基本的な都市構造の一つとしてまちを守り・うるおいを生み出すグリーンインフラ（※）を位置づけ、育成を図ります。

※グリーンインフラ：国土交通省は、令和元年(2019年)７月策定の「グリーンインフラ推進戦略」で、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりをすすめる全般的な取組をグリーンインフラとし、その社会的・経済的背景、特徴や位置づけ、その活用を推進すべき場面、推進するための方策などを示しています。

①まちの拠点

【みどりと防災の拠点】

○大規模な公園は、まちにうるおいをもたらすみどりのオープンスペースであるとともに、震災時の一時避難場所や市街地の延焼防止としての機能も期待されており、自然環境が有する多様な機能を都市づくりに生かすという観点から、みどりと防災の拠点として保全・整備します。

区　　分	配　　置
みどりと防災の拠点	南台いちょう公園、広町みらい公園、本五ふれあい公園、 本二東郷やすらぎ公園、紅葉山公園、中野四季の森公園、 平和の森公園、中野上高田公園、哲学堂公園、江古田公園、 江古田の森公園、白鷺せせらぎ公園周辺、鷺宮西住宅周辺、 都立武蔵丘高校周辺　など

②まちの軸

○みどりと防災の拠点相互を結び、まちのうるおいを線状に形成し、また震災時の延焼遮断帯や避難経路ともなることから、みどりと防災の環境軸（補助軸）、水とみどりの親水軸、水害対策河川軸として整備します。

区　　分	配　　置
みどりと防災の環境軸	山手通り、補助26号(中野通り)、環七通り、 補助133号(中杉通り)、目白通り、新青梅街道、早稲田通り、 青梅街道、方南通り
みどりと防災の補助軸	補助227号(大和町中央通り)、補助220号(もみじ山通り)、千川通り、 桃園川緑道／大久保通り、本郷通り、 JR中央線・総武線、西武新宿線、区画街路4号 江古田川、妙正寺川（環七通り～補助133号の区間)、神田川（早稲田通り～青梅街道、方南通り以南の区間）
水とみどりの親水軸	神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川　など
水害対策河川軸	神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川、 神田川環状七号線地下調節池

【みどりと防災の環境軸（補助軸)】

○道路植栽の充実、沿道の緑化推進を図り、みどり豊かなうるおいのある沿道空間・街並みを形成するとともに、沿道建物の耐震化・不燃化をすすめます。

○西武新宿線連続立体交差化により創出される空間については、周辺のまちづくりに資する活用を図れるよう、土地所有者である西武鉄道、事業施行者である東京都などの関係機関と協議をすすめます。

【水とみどりの親水軸】

○河川沿いにおいて、水辺とみどりが連続し、うるおい・環境・防災に寄与する水とみどりのネットワークを形成するとともに、「風の道」を形成します。

【水害対策河川軸】

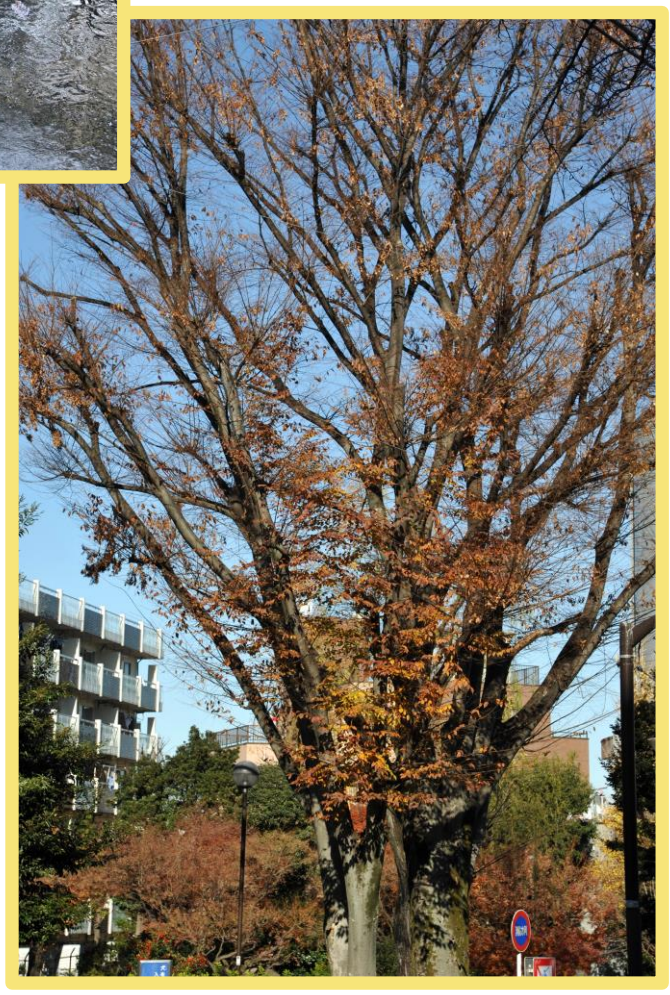
○河川の流下能力の向上、調節池の設置などをすすめ、水害に強いまちの形成を図ります。

まちを守り、うるおいを生み出すグリーンインフラ





神田川の桜（東中野四丁目）



中野四季の都市のケヤキ（中野四丁目）

第３章　全体構想

中野区全体の都市整備の基本的な方針を
テーマ別に定めます



第３章　全体構想

１．全体構想の体系

第２章で示したまちづくりの理念、将来都市像、都市整備の目標を実現するため、都市づくりの基本的な方針をテーマ別に整理し、それに基づいて具体的なまちづくりをすすめていく必要があります。

そこで、区全域を対象とした都市整備の基本方針を、以下のように都市の骨格づくりに関する２つのテーマと都市づくりに関する５つのテーマに分けて定め、それぞれ関連する施策と合わせて全体構想の体系としました。

全体構想の体系

■都市の骨格づくりの基本方針

基本方針	施策の方針
【土地利用】 豊かな都市活動を育む土地利用の形成	１）区民の生活、まちの活力を支える商業・業務系市街地の形成
	２）幹線道路沿道系市街地の形成
	３）良好な住宅系市街地の形成
	４）住工共存地区の形成
	５）大規模敷地地区の保全・活用
【都市基盤】 安全で利便性の高い都市基盤の整備	１）人にやさしい交通体系の整備
	２）公共交通の整備
	３）体系的な道路等の整備
	４）歩行者・自転車利用のための質の向上
	５）都市基盤施設の整備
	６）水循環

■都市づくりの基本方針

基本方針	施策の方針
【活力】 活気あふれる持続可能な都市づくり	１）暮らしを豊かにする商業・業務地の育成・整備
	２）産業の育成
	３）多様性を生かした新たな活力の創出

【防災】 自然災害の不安なく、暮らし、活動できる都市づくり	1）地震災害に強いまちづくり
	2）都市型水害に強いまちづくり
	3）復興まちづくり
【住環境】 良好な住環境を提供する都市づくり	1）良好な住宅の供給
	2）住環境の保全・改善
	3）空き家の適切な管理・有効活用
【魅力】 まちの魅力を高め、地域への愛着を育てる都市づくり	1）都市文化の創造・発信
	2）快適で魅力ある住環境の創出
	3）地域特性を生かした景観づくり
	4）景観づくりの取組
【環境】 環境負荷の少ない持続可能な都市づくり	1）脱炭素社会の実現に向けた都市づくり
	2）資源循環型の都市づくり
	3）みどりの保全・育成

【都市計画マスタープランに掲げる施策とSDGsとの関係性】

都市計画マスタープランでは、SDGsにおける持続可能な開発のための17の目標（ゴール）のうち、３番目の「すべての人に健康と福祉を」、７番目の「エネルギーをみんなに、そしてクリーンに」、11番目の「住み続けられるまちづくりを」、13番目の「気候変動に具体的な対策を」が都市づくりに関する施策において特に関わりが強い目標（ゴール）ととらえ、それぞれ関連する取組を推進していきます。



２．都市の骨格づくりの基本方針

２－１　【土地利用】 豊かな都市活動を育む土地利用の形成

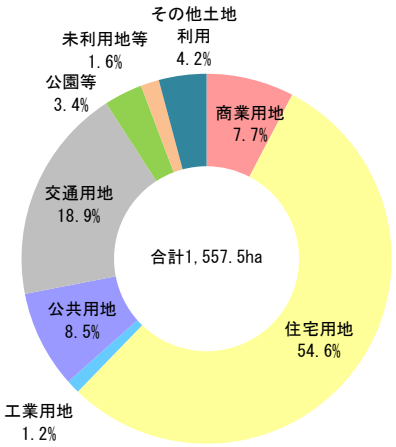
（１）概況

○平成28年度(2016年度)東京都土地利用現況調査によると、中野区の土地利用は、住宅用地は54.6%と過半を占め、商業用地は7.7%、工業用地は1.2%となります。

○住宅用地は、戸建て住宅と集合住宅（アパート、マンション）の用地が混在して区内に広がっており、全建物用地に対する集合住宅用地の占める割合は、23区のうちで中野区が38.1%と最も高い状況です。

○土地利用割合の推移を平成23年度(2011年度)と平成28年度(2016年度)とで比較すると、全敷地面積に対する面積割合で「住宅」や「公園等」が増加し、「商業」や「屋外利用地」が減少しています。

土地利用面積の構成
平成28年度(2016年度)



土地利用割合の推移

区　分		平成23年度(2011年度)	平成28年度(2016年度)	増 減
宅地	住宅用地	54.0%	54.6%	0.6ポイント
	商業用地	8.0%	7.7%	△0.3ポイント
	工業用地	1.3%	1.2%	△0.1ポイント
	公共用地	8.5%	8.5%	0.0ポイント
	計	71.8%	72.0%	0.2ポイント
宅地以外	屋外利用地等	3.4%	3.1%	△0.3ポイント
	公園・運動場等	3.0%	3.4%	0.4ポイント
	道路・鉄道等	18.8%	18.9%	0.1ポイント
	農業・農用地	0.3%	0.3%	0.0ポイント
	その他	2.7%	2.3%	△0.4ポイント
	計	28.2%	28.0%	△0.2ポイント
合計		100.0%	100.0%	－

出典：平成23年度(2011年度)、平成28年度(2016年度)土地利用現況調査

○建物利用状況では、「利用建ぺい率」「利用容積率」「中高層化率」が上昇しました。このことから、低層の建物から中高層への建替えがすすんでいることがわかります。

○一方で、「棟数密度」が増加し「平均宅地面積」は減少しました。このことから、建物敷地の分割がすすんでいることがわかります。

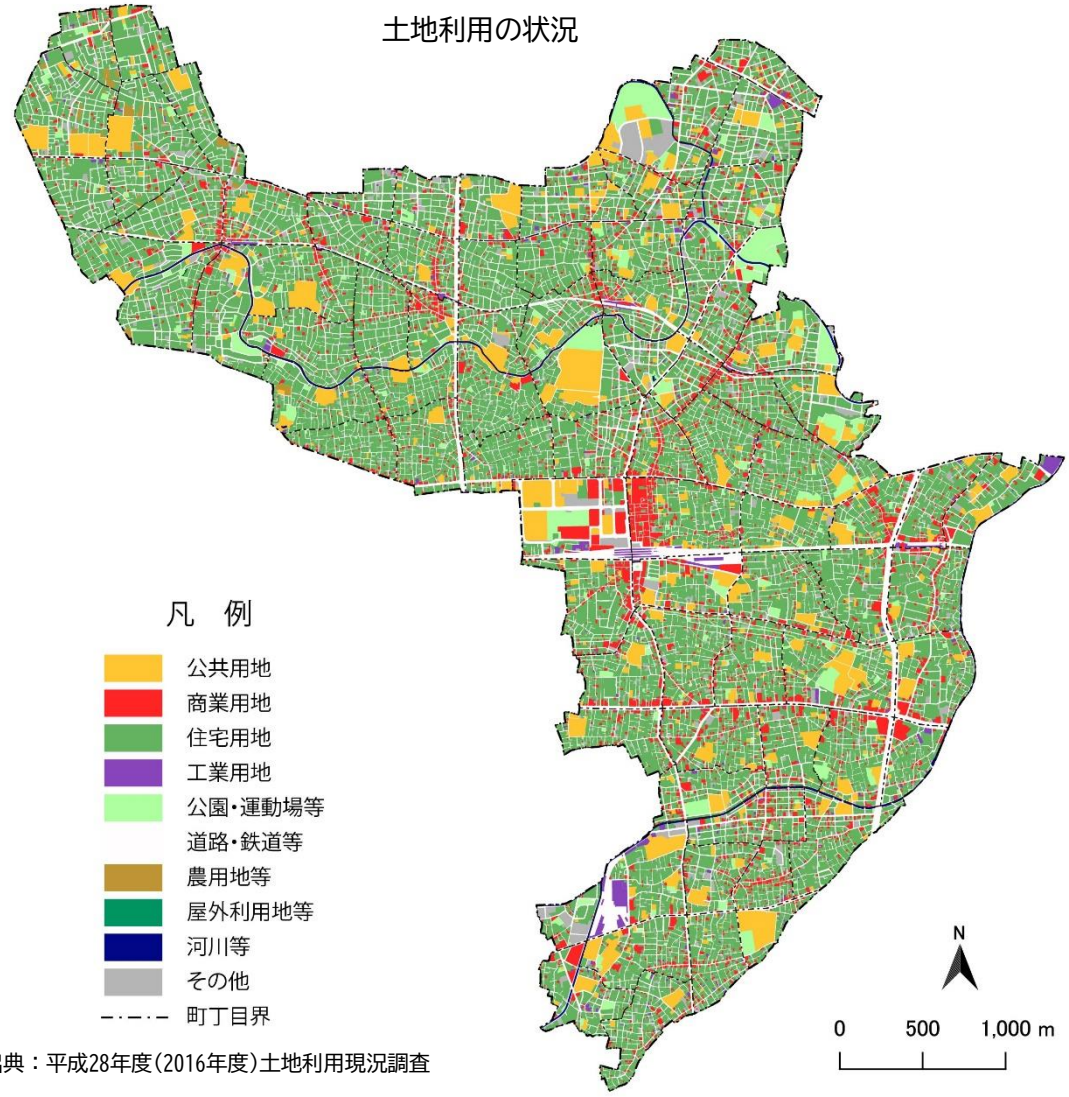
建物利用状況の推移

区　分	平成23年度 (2011年度)	平成28年度 (2016年度)	増 減
利用建ぺい率	54.4%	54.8%	0.4ポイント
利用容積率	149.9%	157.4%	7.5ポイント
中高層化率	7.1%	7.5%	0.4ポイント
棟数密度	55.9棟/ha	57.5棟/ha	1.6棟/ha
平均宅地面積	179.0㎡	174.1㎡	△4.9㎡

出典：平成23年度(2011年度)、平成28年度(2016年度)土地利用現況調査

○商業用地は、中野駅周辺に大きな集積が見られるほか、その他の鉄道駅周辺と幹線道路沿道などに分布しています。

土地利用の状況



出典：平成28年度(2016年度)土地利用現況調査

（２）課題

①将来フレームに基づく計画的な土地利用の更新

○持続可能で効率的な都市構造を構築していくため、集約型都市構造への移行も考慮して、各駅周辺や幹線道路沿道への都市機能集積と住宅機能の立地誘導を図り、計画的に土地利用の更新をすすめていくことが必要です。

○将来、土地利用フレームに基づき商業系用途地域の拡充をすすめるため、駅周辺や幹線道路沿道において、商業系土地利用の増進を図る必要があります。

○その一方で、建物の密集状態の解消と、ゆとり、オープンスペースの確保を図る必要があります。

②商業・業務系市街地における商業地区としての育成・整備

○中野駅周辺は、区全体を持続可能な活力あるまちへとけん引する広域中心拠点として、多様な都市機能が集積した「新たな活力とにぎわいのシンボル」の形成を図ります。このため、様々な都市機能を誘導し、まちの魅力や価値を向上させていく必要があります。

○東中野駅、中野坂上駅、新中野駅周辺は、新宿や都心に近接し、区内外を対象とした多様な商業・医療・福祉・交流機能を有する交流拠点として、また、新井薬師前駅、野方駅、鷺ノ宮駅周辺は、地域に密着した都市機能が集積する生活の中心地となる交流拠点として、その他の西武新宿線や丸ノ内線の各駅周辺は、区民の日常生活を支える地域商業地区として、それぞれ特徴のある育成・整備をすすめる必要があります。

③幹線道路沿道系市街地における土地の高度利用

○幹線道路沿道は、多様な都市活動を支え、また延焼遮断帯の一部を形成する区域として、土地の高度利用を図り各種都市機能を誘導していくことが必要です。

○幹線道路沿道で商業地域と第一種低層住居専用地域の接する箇所では、それぞれの土地利用におけるデメリットを解消していくことが必要です。

④住宅系市街地における住環境の維持と木造住宅密集地域の改善

○都市基盤が一定程度整備されている住宅系市街地では、良好な住環境を保全し、かつ、都心に近い利便性を生かした新しい生活様式にも対応し、地区の魅力を高めるため、住環境の一層の向上を図ることが大切です。

○地域危険度の高い木造住宅密集地域は、建物の不燃化・耐震化のほかに、道路や公園などの都市基盤施設の整備により防災性の向上を図る必要があります。また、建物の共同化や土地の有効利用による良質な街並みの住宅市街地への再生という視点も入れて、魅力的な住環境の創出を図ることが重要となります。

⑤工業系市街地における周辺の住環境との共存・調和

○工業系土地利用は減少し、住宅などの利用へと転換がすすんでいます。一方、工場・車庫その他事業所が集積する地区では、区内において希少な工業系の用途地域としての活用も視野に、周辺住環境と調和・共存する土地利用への誘導が必要です。

⑥大規模敷地地区の有効活用

○国家公務員宿舎などの用途廃止や小・中学校再編に伴い生じる跡地など、今後発生する大規模跡地については、地域が抱える課題の解決を図るために有効活用していくことが必要です。

○西武新宿線連続立体交差化により創出される空間について、周辺のまちづくりに資する活用を図れるよう、土地所有者である西武鉄道、事業施行者である東京都などの関係機関と協議が必要です。

⑦指定容積率の有効利用

○前面道路の幅員に基づく容積率限度の低減により、都市計画で定めた指定容積率で建築物を建築できない敷地の広がる区域が多く、道路幅員の確保により指定容積率の有効利用をすすめる必要があります。

（３）基本的考え方

○広域中心拠点（中野駅周辺）における、商業・業務、文化、交流、その他広域性を有する諸機能の集積

○「まちの拠点」や「多様な都市活動の軸」などにおける都市機能の集積、周辺の環境と調和した土地の高度利用、有効利用の推進

○計画的な土地の高度利用、有効利用により、オープンスペースやみどりが豊かで災害にも強い、安全で快適な市街地の形成

○快適な住環境を有する住宅地の形成、優れた住環境の保全、災害危険度の高い木造住宅密集地域の改善

○国家公務員宿舎等跡地、小・中学校跡地などの大規模用地における、その位置特性と役割、周辺環境に配慮した、都市再生に資する有効利用の推進

（４）都市のイメージ

○中野駅周辺は、新たな文化を創造し発信するとともに、区民の生活を支え、多様な働き方・暮らし方に対応する、様々な都市機能が集積し、魅力・にぎわい・活気のある、東京の新たな活動拠点

○その他の「まちの拠点」や「多様な都市活動の軸」においては、商業・業務施設や交流など集いの場、地域に根差した文化活動の場などの集積がすすみ、生活・仕事・交流・文化活動が幅広く展開されるまち

○木造住宅密集地域の解消がすすみ、みどり豊かで快適な住環境を有する住宅地が広がるとともに、多様な人々が集い、いつまでも住み続けられる安全性・快適性・利便性の高いまち

（５）土地利用の区分

①商業・業務系市街地（にぎわいや活力、人々の交流による魅力を引き出す商業・業務市街地）

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
商業・業務地区	広域性を有する商業・業務施設、文教施設、交流施設その他多様な都市機能が集積し、区内外から人々が集まる活気とにぎわいにあふれた複合市街地
地域商業地区	地域特性を生かしつつ固有の魅力を有した、区民の日常生活・仕事・交流・文化活動などを支える都市機能の集積する地区

②幹線道路沿道系市街地

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
主要幹線道路沿道地区	主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用や、みどり豊かな調和のとれた街並み誘導を図り、魅力とにぎわいあふれる沿道環境をもつ商業・業務施設、都市型住宅市街地への誘導を図る地区
補助幹線道路沿道地区	後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並み創出を図る地区

③住宅系市街地（住宅地としての土地利用をすすめる市街地）

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
低層住宅地区	低層で良好な住環境の保全又は形成を図る地区
中層住宅地区	生活道路が整い、利便性・快適性・防災性に優れ、土地の有効利用と合わせて敷地内にゆとりあるオープンスペースを確保した、中低層住宅を中心とする良質な都市型住宅地へと誘導する地区
中層住宅基盤改善地区	狭あい道路などの基盤整備、建物の共同化をすすめつつ、中低層住宅を中心とする土地利用のもと、木造住宅密集地域などの住環境改善を図り、災害に対して強く快適な市街地を形成する地区
特定住宅団地地区	主要な住宅団地地区

※住宅系市街地には、地区内にあって地域の日常生活を支える身近な商店街を含みます。

④工業系市街地

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
住工共存地区	住環境との調和に配慮し、住宅地と共存できる都市型工場や工房、事業所、車庫などの立地を図る地区

⑤大規模敷地地区

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
防災とみどりのオープンスペース	団地敷地や公園など、まとまったオープンスペースを有する区域について、防災機能をもたせ、かつみどり豊かな空間としての有効活用を図るエリア

⑥その他

土地利用の区分	土地利用の基本的な考え方
中野駅周辺の 総合的整備エリア	中野駅を中心に、早稲田通り、もみじ山通り、大久保通りで囲まれたエリアは、広域中心拠点を担う中野駅周辺の商業・業務地区と周囲の住宅地区について、一体的かつ総合的な整備の指針として示す「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン」に基づき、計画的に整備・改善するエリア

（６）施策の体系

施策の方針	項　　目	内　　容
１）区民の生活、まちの活力を支える商業・業務系市街地の形成	①商業・業務地区の育成・整備	土地の高度利用や建物の更新、個性を生かした魅力ある多様な都市機能の誘導 （中野駅周辺、東中野駅周辺、中野坂上駅周辺）
	②地域商業地区の育成･整備	商店、住商併用建物を中心とした土地利用、区民生活を支える地域の拠点や交流の核として育成 （交流拠点、生活拠点）
２）幹線道路沿道系市街地の形成	①主要幹線道路沿道地区の育成・整備	道路交通の利便性等を生かした商業・業務、流通、沿道利用型施設、都市型住宅などによる土地利用の高度化、公開空地確保、沿道緑化、延焼遮断帯機能の強化
	②補助幹線道路沿道地区の育成・整備	住商併用建物を中心とした土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯機能の強化
	③後背の住宅地との調和	商業系用途地域と第一種低層住居専用地域の接する地区における土地利用の高度化及び住環境の保全
３）良好な住宅系市街地の形成	①低層住宅主体の住宅地の住環境の保全・整備	都市基盤が整った地域における、良好な住環境の保全又は一層の向上、敷地細分化防止
		基盤が弱い地区における狭あい道路の整備、主要区画道路ネットワークの整備、敷地細分化防止、不燃化促進
	②中層住宅地区･中層住宅基盤改善地区の住環境整備	土地の有効利用、緑化スペース・オープンスペースの確保
		都市基盤が整った地域における、良好な住環境の保全と向上、敷地細分化防止、不燃化・共同化促進、都市基盤の整備
		基盤改善地区における狭あい道路の拡幅、主要区画道路ネットワークの整備、街区再編まちづくりの誘導、敷地細分化防止、不燃化・共同化促進、緑化推進

		防災まちづくり事業地区における老朽建築物建替え促進、避難道路ネットワーク形成
	③特定住宅団地地区の住環境整備	計画的な建替えや修繕、地域特性を踏まえ利便性が高く生活しやすい住環境整備
４）住工共存地区の形成		操業環境の向上と周辺の住環境との調和
５）大規模敷地地区の保全・活用	①良好なオープンスペースの確保とみどりの保全	広域避難場所としての機能強化、オープンスペースの確保、みどりの保全・育成
	②国家公務員宿舎などの跡地の有効利用	立地条件、周辺状況を踏まえ、住環境保全や都市整備につながる適切な土地利用の誘導
	③小･中学校跡地の有効利用	大規模施設の整備・誘導、公共施設の移転、防災まちづくり用地、公園等の活用などの検討

（７）施策の内容

１）区民の生活、まちの活力を支える商業・業務系市街地の形成

①商業・業務地区の育成・整備

○商業・業務施設などが集積する中野駅周辺、東中野駅周辺及び中野坂上駅周辺は、「商業・業務地区」として、土地の高度利用や建物の適正な更新をすすめるとともに、それぞれの個性を生かした魅力ある商業・業務機能その他多様な都市機能の立地を誘導します。

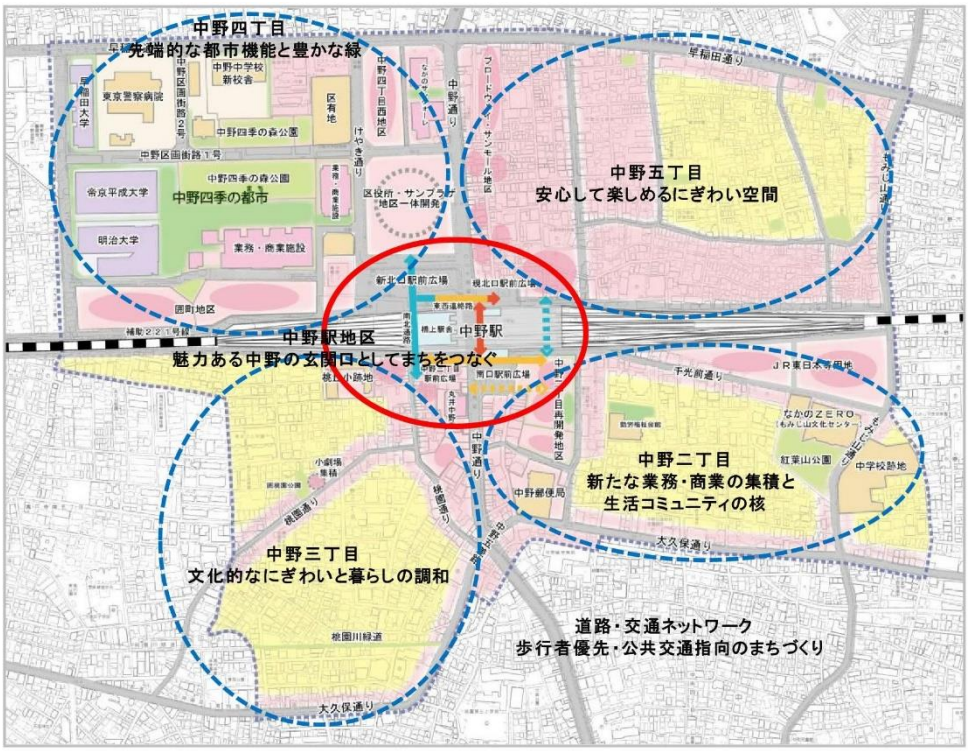
○中野駅周辺は、区の中心拠点として区全体を持続可能な活力あるまちへとけん引するとともに、多様な都市機能が集積した「新たな活力とにぎわいのシンボル」の実現を図ります。このため、まちづくりにあたっては、グローバルな視点を持ちつつ、先進的なまちづくりをすすめます。

○中野駅周辺では中野通りと中央・総武線で分かれる４つの区域とこれらを束ね重なる中央の中野駅地区のそれぞれの特性を踏まえつつ、一体的なグランドデザインのもとにまちづくりをすすめます。

区　分	内　　容
中野四丁目	**新北口駅前エリア**　土地の高度利用を図りつつ、中野の顔及び東京の新たな顔としてふさわしく、人々が集う交流とにぎわいの中心として十分な魅力を備えた集客交流施設を含む複合施設の整備や運営を民間事業者とのパートナーシップにより行います。 **中野四丁目地区**　区、国、事業者、土地所有者などが協働して地区のルールを設定し、土地の高度利用をすすめ、商業・業務、交流、教育、医療機能や官公庁施設、住宅、防災公園、オープンスペースなど多様な都市機能の集積する中野四季の都市（まち）の整備を行っており、今後も引き続き、一体的な管理を行う仕組みを継続します。旧中野区立体育館跡地を中心に街区再編と土地の高度利用を図り、区役所新庁舎を整備します。

	囲町地区　（東地区）中野駅と中野四季の都市（まち）との近接性を生かし、商業・業務施設、都市型住宅などによる土地の高度利用をすすめます。**（西地区）**周辺の土地利用と調和した良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地を形成します。 **中野四丁目西地区**　市街地再開発事業により商業・業務施設、都市型住宅が集積した複合市街地を形成します。
中野二丁目	**中野駅南口地区**　土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務施設、都市型住宅、公共公益施設の集積を図り、南口のにぎわいの核を形成します。また、駅南側に広がる商業地域や駅からなかの ZERO へ向かう千光前通り沿道では安全で快適な歩行者空間を確保するとともににぎわいのある商業地域の形成を図ります。
中野三丁目	**中野駅西口地区**　土地区画整理事業により、新たな南側の玄関口として中野駅桃園広場(西口広場)を整備するとともに、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、都市型住宅などの多様な都市機能が集積した複合市街地の形成を図ります。
中野五丁目	**中野五丁目地区**　中野サンモール、中野ブロードウェイをはじめとする個性と魅力を持った活力ある商業環境を向上させるため、老朽建物の建替え更新、共同化や街区再編、道路空間や空地の創出などを誘導します。また、後背の住宅地については、繁華街と隣接しながらも利便性と安全性、快適性が保たれた居住環境の形成を図ります。
中野駅	各地区でのまちづくりと合わせ駅前広場の整備・再整備をすすめるとともに、中野駅西側南北通路・橋上駅舎・駅ビルからなる道路一体建物の整備を行い、西口改札を開設します。

中野駅グランドデザインVer.3における中野駅周辺の４つの地区と中野駅地区



（出典：中野駅グランドデザイン Ver.3）

《中野駅新北口駅前エリアの再整備》

中野駅新北口駅前エリアは、グローバルな都市活動拠点の形成を目指した区役所・サンプラザ地区再整備の事業化とともに、土地の有効利用及び安全で円滑な交通結節機能の実現に向けた街区再編の計画がすすめられており、周辺地区はもとより東京西部都市圏など広域への波及効果が期待されています。

《中野四丁目新北口地区まちづくり方針》

拠点施設の整備により、地域経済の発展や国際競争力の強化、まちの回遊性や安全・安心の向上を図り、持続可能で活力のある都市の形成に貢献していきます。

方針Ⅰ　グローバル都市にふさわしい拠点形成
方針Ⅱ　にぎわいと安全・安心の空間創出
方針Ⅲ　ユニバーサルデザインによる公共基盤整備

《拠点施設整備・誘導の基本方針》

・中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成
・公共公益性の向上につながる空間形成
・持続可能性を高める用途構成や機能

《中野駅新北口駅前エリア拠点整備事業》

中野駅新北口駅前エリア拠点整備事業では、令和 10 年度(2028 年度)の竣工を目指し、現在、施設計画の検討がすすめられており、その位置・規模等、運営主体・管理等の詳細についても、今後の協議により定めていきます。



拠点施設整備事業のイメージ（今後の協議等の進捗により変更が生じる場合があります）

《新しい区役所の整備》

現在の区役所庁舎は、築 50 年以上が経過し施設や設備の老朽化、バリアフリーの課題のほか、耐震性などの課題があることから、新しい区役所庁舎を旧中野体育館跡地に移転して整備します。(令和６年(2024 年)３月竣工予定)

新庁舎は、ICT などの情報化社会の進展に対応した施設とするとともに、低層階には、戸籍や転入・転出、子どもや福祉など区民の利用頻度が高い窓口を集約し、利便性を高めていきます。また、1 階にはコンサートや講演会など様々なイベントができるスペースを整備するほか、区民が集い交流・活動するスペースの確保や公共公益活動団体の拠点としての機能の充実を図ります。さらに、災害対策拠点として、災害応急活動や情報提供機能に必要な設備を備える計画としています。

整備がすすむ新庁舎



新庁舎のイメージパース



《区役所庁舎の変遷》

昭和７年(1932 年)10 月に中野区が誕生した後も、明治 39 年(1906 年)に建てられた中野町役場の庁舎（現宝仙寺境内）を区役所庁舎として継続使用していました。

区役所庁舎としては、まず昭和 11 年(1936 年)に、中野駅に近い中野二丁目 27 番 1 号(現中野郵便局)の地に建設されました。その後、執務スペースの増加に伴い、周辺に分庁舎を増築して対応していました。

現在の庁舎は、それまで分散されていた庁舎を合わせて建設され、昭和43年(1968年)10月に完成しました。建築時は７階建てでしたが、昭和 57 年(1982 年)にはさらに８、９階部分を増築しています。



昭和 11 年から昭和 43 年まで使用した旧区役所庁舎



昭和 43 年に完成した現区役所庁舎

○東中野駅周辺の「商業・業務地区」については、駅周辺道路などの整備、歩行者の利便性や回遊性の向上、バリアフリー化など、交通結節機能の強化を図るとともに、周辺住環境と調和を図りつつ、土地の高度利用をすすめ、商業・業務施設や区民が交流を深められる施設などの立地、都市型住宅の供給を誘導し、交流拠点として育成します。



商業・業務地区のイメージ

○中野坂上駅周辺は、新宿に近接する立地条件を生かし、商業・業務機能と都市型住宅などによる土地の有効利用をすすめます。

②地域商業地区の育成・整備

○交流拠点となる西武新宿線、東京メトロ丸ノ内線の駅周辺など、商業施設が一定程度のまとまりをもって集積する「商業・業務地区」は、商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、区民の日常生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点となるよう育成します。



地域商業地区のイメージ

　また、駅前広場や駅アクセス道路、歩行者空間などの交通関連施設の整備をすすめるとともに、安全で快適な買い物空間を創出するため、地元商店街・土地所有者などの理解と協力を得ながら、建替えに合わせた敷地・建物の共同化や建物のセットバックにより、歩行者空間の確保を図ります。

○生活拠点となる駅周辺や、商業施設が一定程度のまとまりをもって集積する地域商業地区は、商店や住商併用建物を中心とした土地利用をすすめ、区民の日常生活を支え、地域の交流の核となるよう育成します。

２）幹線道路沿道系市街地の形成

①主要幹線道路沿道地区の育成・整備

○主要幹線道路の沿道は、自動車交通などの利便性を生かして、商業・業務、流通施設、都市型住宅などの立地をすすめるとともに、土地の高度利用によりオープンスペースの確保を図ります。

　また、沿道建築物の不燃化をすすめ延焼遮断帯としての機能を高めるとともに、無電柱化、緑化など魅力ある空間の形成を推進します。

②補助幹線道路沿道地区の育成・整備



幹線道路沿道地区のイメージ

○補助幹線道路の沿道は、それぞれの地区の特性を踏まえて、１階に店舗を誘導する住商系又は専用住宅系の土地利用の増進を図り、敷地・建物の共同化など土地の有効利用をすすめるとともに、延焼遮断帯としての機能を高めます。

○既存道路のない箇所に新たに整備する都市計画道路の沿道については、道路整備の事業化に合わせ、地区の合意のもと面的整備やまちのルール導入を図り、沿道地区の利用増進やみどり豊かで良好な街並みの形成、後背地の住環境の向上を図ります。



新青梅街道沿道（鷺宮三丁目）

③後背の住宅地との調和

○建物の中高層化や土地の高度利用が求められる商業系用途地域と、住環境の保全が求められる第一種低層住居専用地域が隣りあって指定されている地区においては、それぞれで生じているデメリットを解消するため、相互の緩衝となる中間的な指定地域を設けることなどにより、土地の高度利用と住環境の保全が図られるような土地利用を誘導します。

３）良好な住宅系市街地の形成

①低層住宅主体の住宅地の住環境の保全・整備



低層住宅地区（江古田一丁目）

○土地区画整理事業により道路基盤が整備され、敷地にゆとりのある戸建て住宅が多く、みどり豊かな環境にある地区は、その良好な住環境を保全しつつ、より住みよい住宅地に育成します。このため、地区の将来ビジョンを作成し共有化のもと、敷地細分化の防止を図るとともに、良好な環境を守り、充実するための取組をすすめます。

○道路基盤が脆弱な地区は、道路のネットワークが整った、安全に住み続けられる住宅地に改善します。このため、狭あい道路の拡幅整備や道路の体系的な整備、無電柱化をすすめ、良好な街区の形成を図るとともに、敷地の細分化を抑制し、個別建替えが困難な建物については共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を創出するなど、良好な住環境づくりをすすめます。

○木造住宅が密集する地域では、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の導入や建築基準法による建ぺい率の緩和により耐火性の高い建物への建替えをすすめるとともに、狭あい道路の拡幅やブロック塀の生垣化により、防災性の向上と合わせて、良好な住環境の形成を図ります。



低層住宅地区のイメージ

○土地区画整理事業を施行すべき区域については、将来のまちのあり方について、地区住民・土地所有者の間で将来に向けてのビジョンを共有化した上で、うるおいのある住環境の保全、生活道路の改善、適切な土地利用の形成をすすめ、みどり豊かで健康・快適に暮らせるまちの実現を図ります。

②中層住宅地区・中層住宅基盤改善地区の住環境整備

○良好な中層住宅を中心として、土地の有効利用をすすめ、建て詰まりの解消、緑化スペースや建物まわりのオープンスペースの確保を図ります。



中層住宅地（上高田五丁目）

○都市基盤が一定程度整備されている地区については、良好な住環境を保全し、あわせて、必要に応じて道路の修景や公共空間の緑化など、都市基盤施設の質的向上により、住環境の一層の向上を図ります。

　また、敷地細分化の防止を図るとともに、建物の不燃化・共同化を促進し、ゆとりある住環境の確保に努めます。

○都市基盤整備が遅れている地区については、狭あい道路の拡幅や区画道路ネットワークの計画的な整備を図ることで指定容積率の有効利用をすすめます。個別建替えが困難な地区では、街区の再編と合わせて敷地の共同化による土地の有効利用を促進し、ゆとりある住環境の向上に努めます。



中層住宅地区のイメージ

○住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）などを活用して防災まちづくりをすすめている地区については、災害に強く、快適な住環境を実現するため、安全な建物への更新、避難道路ネットワークの形成、まちづくりのルール化や緑化の推進などをすすめます。

③特定住宅団地地区の住環境整備

○公営住宅等の集合住宅が立地する特定住宅団地地区では、将来にわたり公営住宅等が有効に活用できるよう、計画的に建替えや修繕を行います。

○将来的な公営住宅等の建替えにおいては、民間活力の導入を図るとともに、利便性が高く生活しやすい住環境の整備の検討をすすめます。

○建替えにあたっては、周辺住宅地と調和する良好な住環境の形成を図るとともに、敷地・建物の配置見直しや建物のセットバックのほか、地域特性を踏まえ、環境共生、緑化推進、街並み景観、子育てしやすい機能の向上等まちづくりにおける地域貢献についても検討し、地区計画等の導入と合わせた土地利用の見直し等を行うなど、土地の有効利用を図ります。

4）住工共存地区の形成

○工場・車庫その他事業所などの操業環境の向上と周辺住宅地との調和を図りつつ、工業系の土地利用を行うことができる地区として維持します。

○住宅と事業所などが混在する地区は、その集積度や周辺環境などを踏まえ「住工共存地区」として、特別用途地区・地区まちづくりルールなどの活用により立地条件を整え、住宅と工場・事務所などが共存するよう誘導します。

5）大規模敷地地区の保全・活用

①良好なオープンスペースの確保とみどりの保全

○一定程度の敷地規模を有する公園や住宅団地、学校は、大規模敷地地区として広域避難場所への活用を推進し、オープンスペースの確保やみどりの保全･育成を図ります。

○用途廃止等により未利用となる土地・施設については、周辺地区における防災性の向上や良好な住環境の整備、にぎわいの創出など、将来的なまちづくりの進展を見据え、立地条件や規模などを考慮しながら、新たな価値を生み出していくとともに、適切な施設更新・保全を行う財源を確保するため、資産の有効活用を検討します。

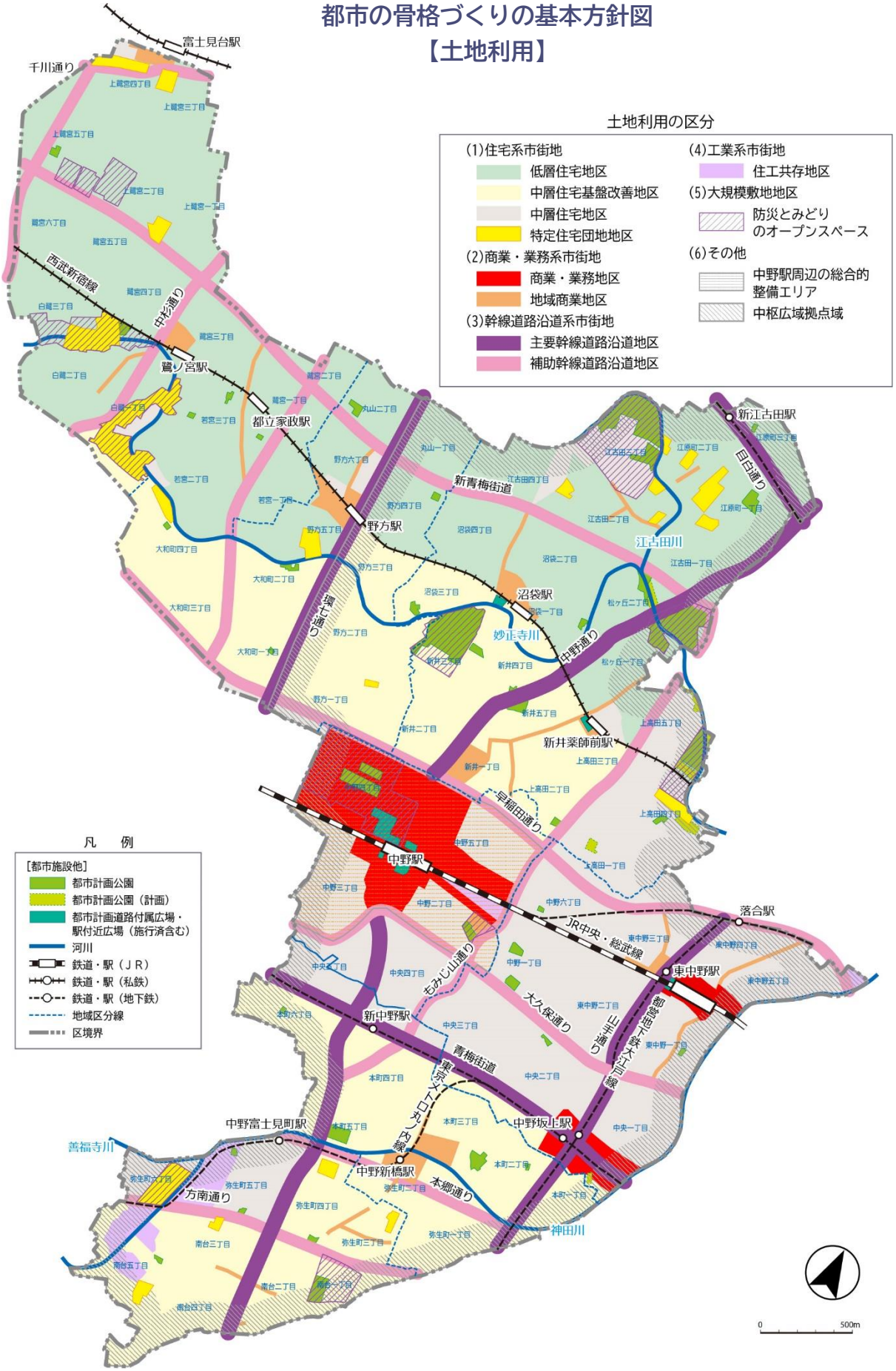
②国家公務員宿舎などの跡地の有効利用

○国家公務員宿舎などの用途廃止・用地処分に際して、その立地条件、周辺状況を踏まえて、住環境の保全や都市整備につながるような適切な土地利用が行われるように誘導するとともに、必要に応じて区で用地を取得し、まちづくりへの活用や公共施設の改善などをすすめます。

③小・中学校跡地の有効利用

○用途廃止等による小・中学校跡地等の未利用施設・跡地は、大規模施設の整備・誘導、公共施設の移転、集約化・複合化、防災まちづくり、まちづくり用地、公園等の活用のほか、貸付又は売却の検討を行います。

都市の骨格づくりの基本方針図
【土地利用】



２－２　【都市基盤】 安全で利便性の高い都市基盤の整備

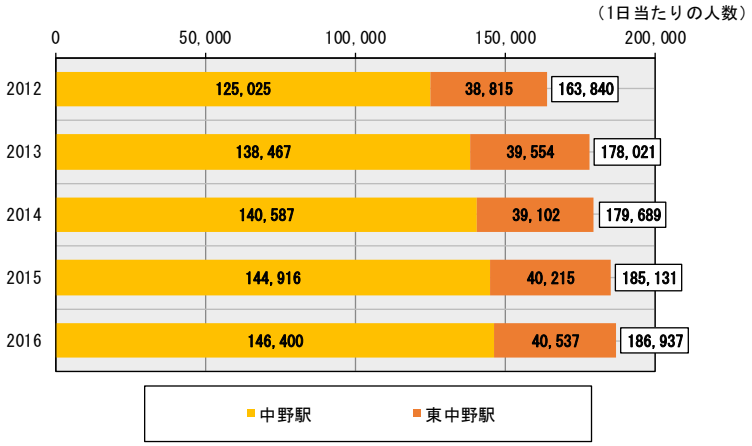
（１）概況

①鉄道

○鉄道は、区内の東西方向に北から西武新宿線、JR中央・総武線、東京メトロ東西線、東京メトロ丸ノ内線、南北方向に都営地下鉄大江戸線が通っています。

○中野駅は、JR中央線・総武線の停車駅、東京メトロ東西線の始発駅となっており、交通アクセスに優れた中野区内外への玄関口を形成しています。2012年(平成24年)に中野四季の都市（まち）がまちびらきし、それ以降に乗降客数が大きく増加しています。

鉄道駅乗客数の推移



（出典：第58回中野区統計書 平成30年(2018年)より）

○中野駅では、令和８年(2026年)完成の予定である西側南北通路、橋上駅舎等事業を実施しています。これにより、既存の南口・北口に加え、西側に新たな橋上駅舎と南北通路を建設するとともに、南北の駅前広場と一体的に整備することで、公共交通機関の利便性や歩行者の東西・南北方向の回遊性を確保していきます。

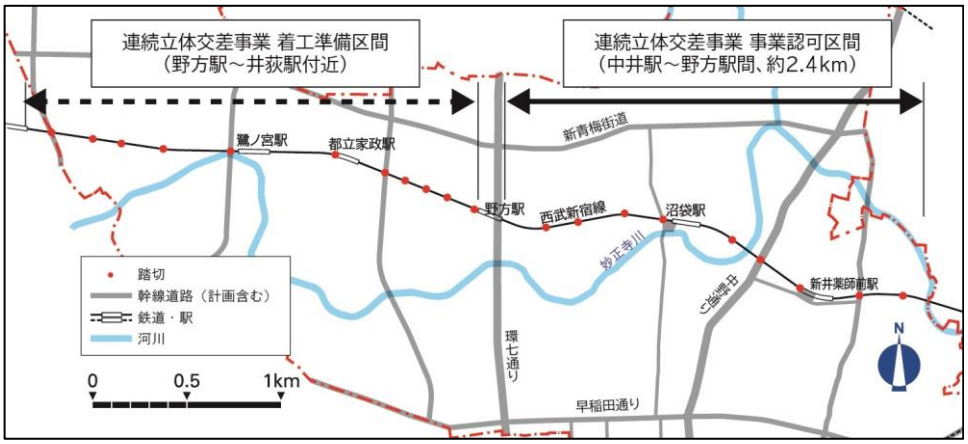


（中野駅西側南北通路 橋上駅舎等事業 パンフレットより）

○西武新宿線は、鉄道との交差道路や周辺道路の交通の円滑化を図るため、連続立体交差事業による開かずの踏切等の解消を促進しています。現在、連続立体交差化が事業中の中井駅から野方駅間に加え、野方駅から井荻駅付近が着工準備区間となっており、

東京都によって事業化に向けた検討がすすめられています。

連続立体交差事業 事業認可区間・着工準備区間

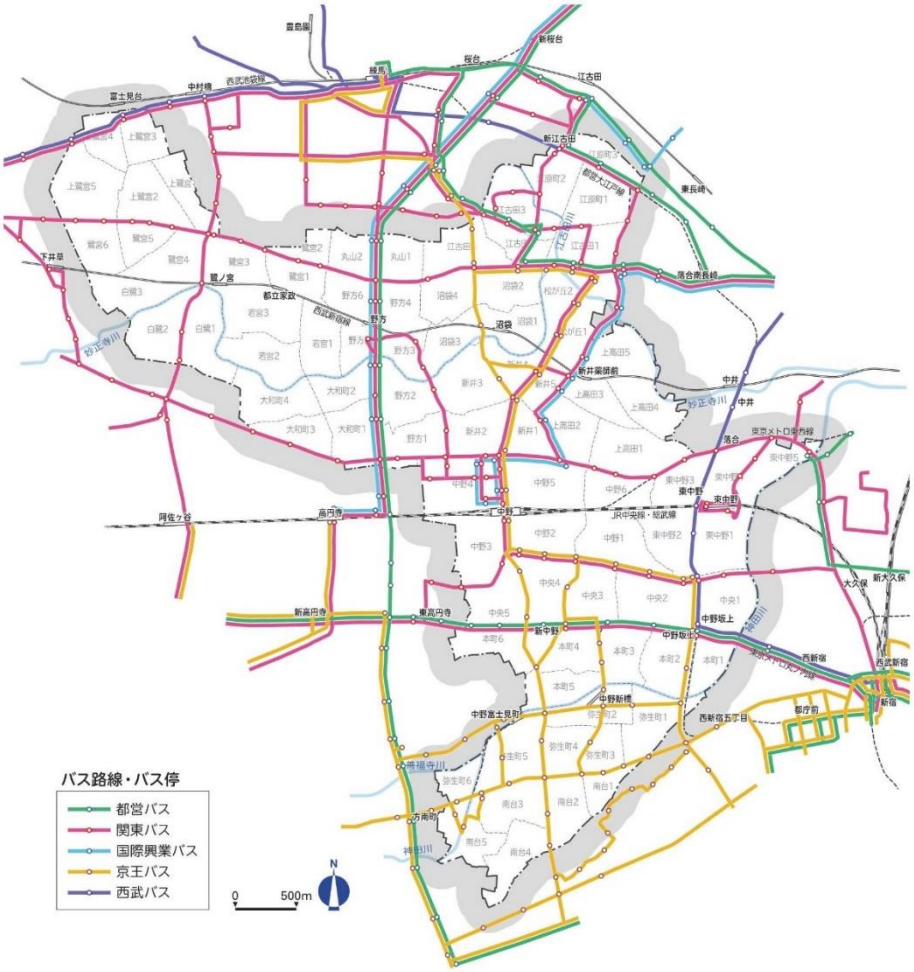


②路線バス

○区内の公共交通による南北移動は、主として路線バスが担っています。また、多くの路線バスは、中野駅を境に南北間で事業者が分かれています。

○地域によって、行き先や便数等について、路線バスの利便性向上が求められています。

事業者別の路線バス網



③都市計画道路

○都市計画道路は、安全で安心な区民生活の確保と円滑で機能的な都市活動を支える、都市交通における基幹的な都市施設であり、中央環状線新宿線と都市の骨格を形成する幹線街路などが決定されています。

○国土交通省が行う都市計画現況調査(平成31年(2019年)実施)によると、区内の都市計画道路（自動車専用道路を除く）の総延長40.08kmのうち、整備済は20.45kmで整備率は51.0％です。この整備率は、23区平均66.1％に比べると８割程度にとどまっています。

○近年では、環状６号線、区画街路２号線、中野歩行者専用道１号線が事業完了し、現在は、補助133号線、補助227号線、補助220号線、補助221号線、区画街路１号線、区画街路３・４号線、補助26号線、補助74号線、補助62号線のそれぞれ一部区間が事業化されています。

○これらの都市計画道路では、道路整備と合わせて、沿道建物の不燃化・耐震化による延焼遮断帯の形成、無電柱化、バリアフリー化などがすすめられています。

○「東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画)」で、補助215号線（補助76号線～補助229号線）が「見直し候補路線（区間)」として、また、「東京都における都市計画道路の在り方に関する基本方針」で補助74号線(小滝橋付近～環状６号線)が「計画の変更（現道合わせ)」予定路線（区間）に位置づけられています。

都市計画道路の整備状況

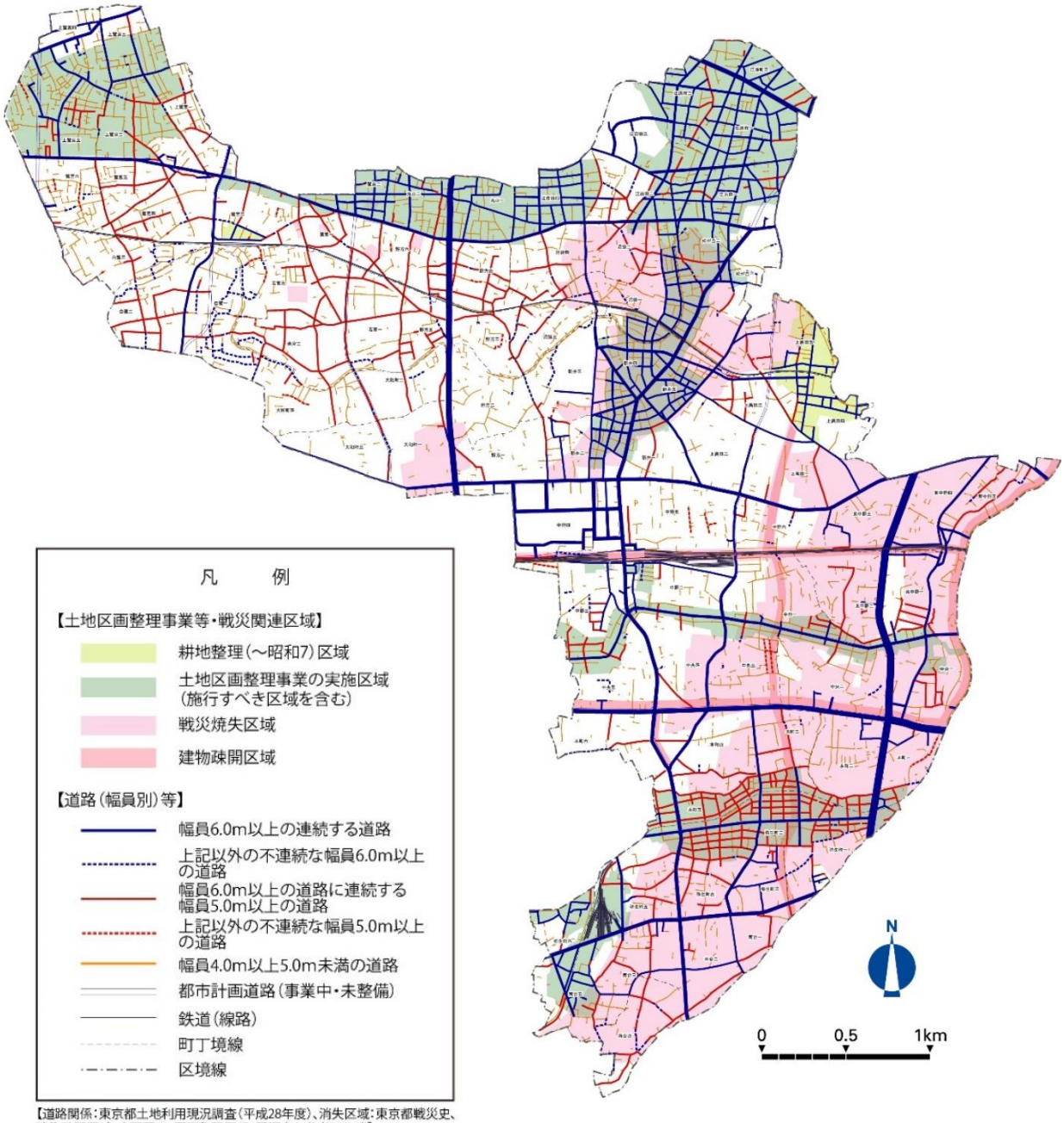


出典：中野区都市計画概要図（令和３年(2021 年)３月１日現在）

④生活道路網の状況

○平成28年度(2016年度)土地利用現況調査に基づき区内の道路状況を幅員別に図示すると、下図のようになります。これによると、新青梅街道北側や区北部の中野通り沿道など、過去に土地区画整理事業を施行した区域に幅員６m以上の道路網（青色）が広がっています。また、土地区画整理事業が行われた神田川周辺や、主に戦後に市街化がすすんだ西武新宿線の沿線に幅員５m程度の道路網（赤色）が整備されています。一方、幅員４m以上の道路がほとんどないエリアが、大和町地区や野方地区など早稲田通りの南北や、中央地区や本町地区など青梅街道の南北のエリアに広がっています。

幅員４m以上の道路と土地区画整理事業等実施区域の分布



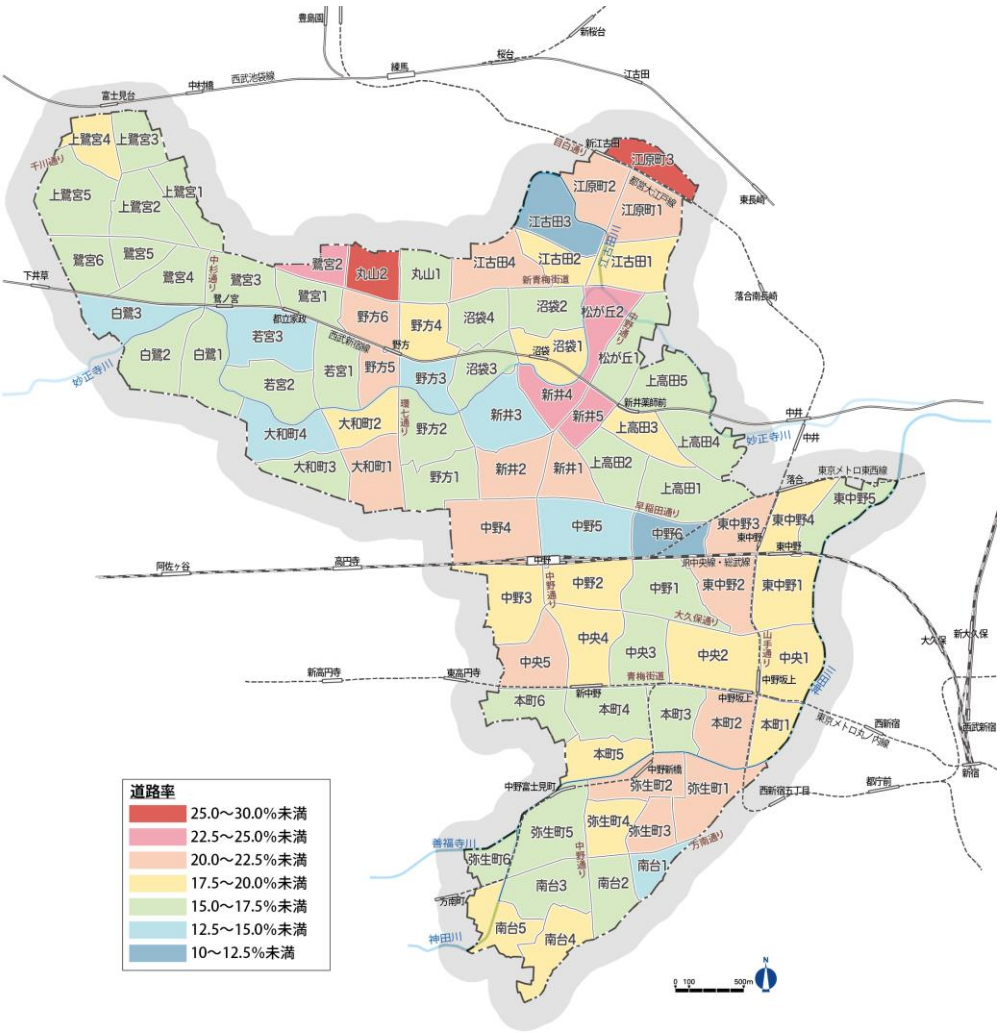
【道路関係：東京都土地利用現況調査（平成28年度）、消失区域：東京都戦災史、建物疎開区域：中野区史、区画整理関係：区調査を参考に作成】

⑤道路率

○平成28年度(2016年度)土地利用現況調査によると、中野区の道路率は17.7%であり、23区では低い方から４番目にあたります。

○町丁別にみると、西武新宿線の南側エリアで道路率の低い地区が多くなっています。

町丁別の道路率の状況



道路率

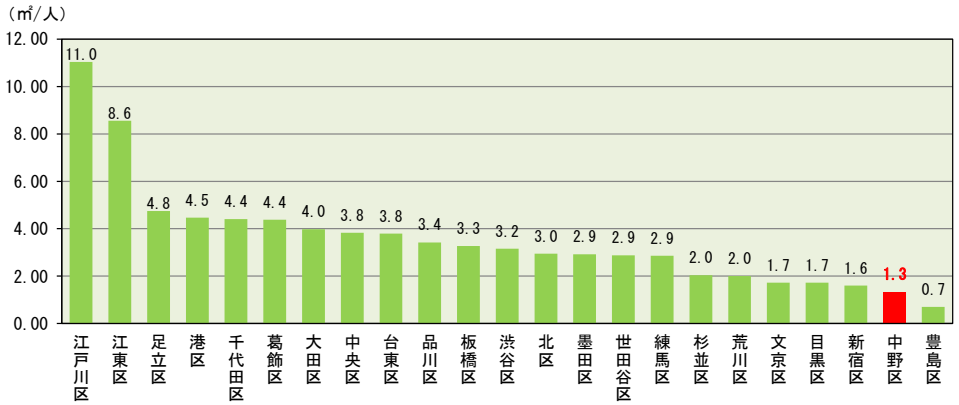
中野区	17.7%		
1位　江原町三丁目	27.5%	81位　新井三丁目	13.2%
2位　丸山二丁目	27.4%	82位　中野五丁目	13.2%
3位　新井四丁目	24.0%	83位　南台一丁目	12.7%
4位　松が丘二丁目	23.9%	84位　中野六丁目	11.6%
5位　鷺宮二丁目	23.2%	85位　江古田三丁目	11.1%

出典：平成 28 年度(2016 年度)土地利用現況調査

⑥公園の状況

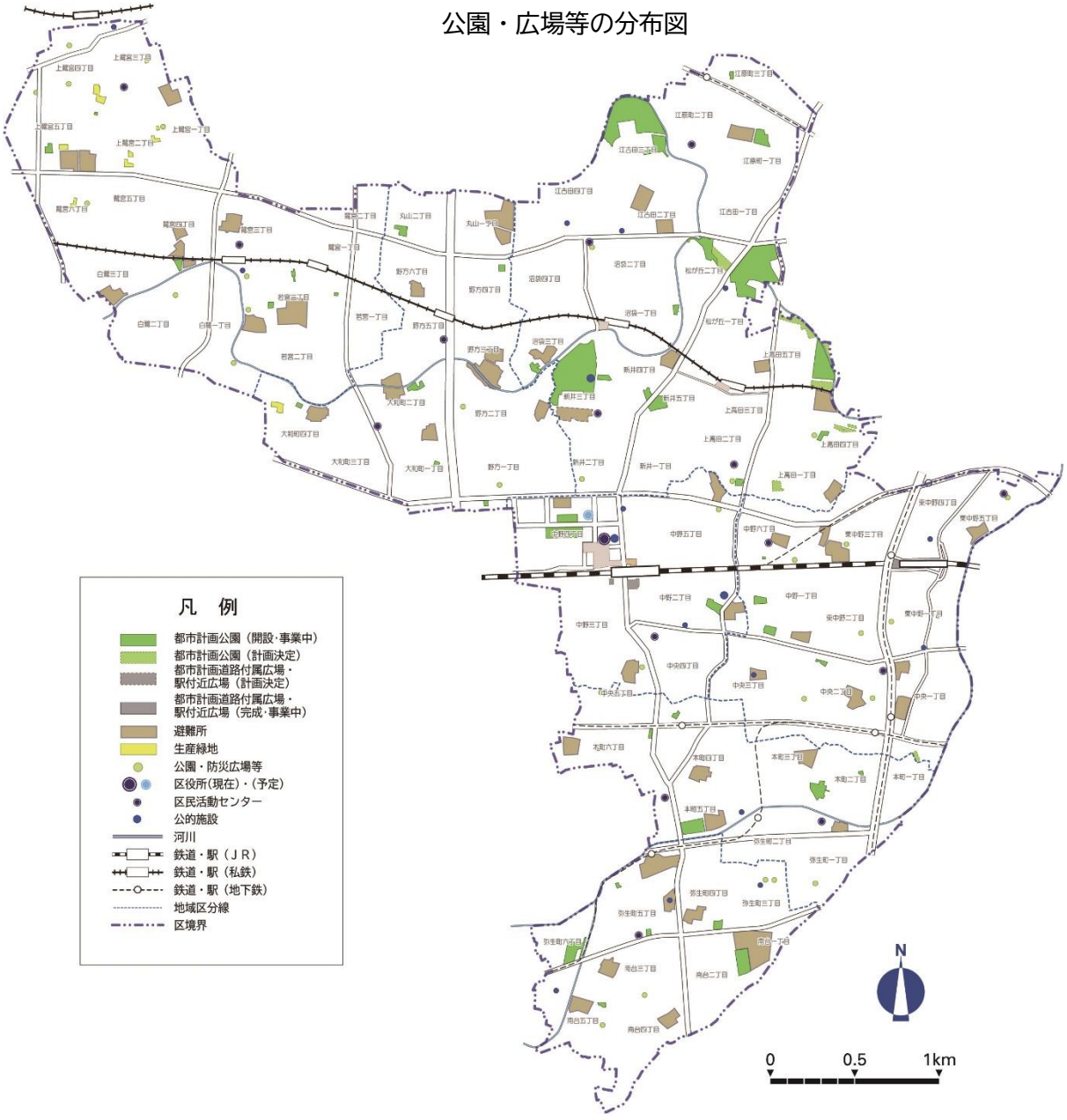
○国土交通省が行う都市計画現況調査(平成31年(2019年)実施)によると、中野区の１人あたりの都市計画公園の面積は東京23区では豊島区に次いで２番目に少ない状況にあります。一方、供用率は85.6%で高い方から５番目にあたります。

１人あたり公園面積の23区比較



出典：平成 31 年度(2019 年度)都市計画現況調査

公園・広場等の分布図



出典：　中野区都市計画概要図をもとに作成

（２）課題

①集約型都市構造への移行につながる都市基盤整備

○中野駅周辺における都市基盤の整備や西武新宿線の連続立体交差事業などにより、都市機能の再編や集約化がすすめられています。今後は、都市基盤整備にあたっては、集約型都市構造への移行も考慮して適正に誘導していく必要があります。

②公共交通の重視

○超高齢社会への移行や、地球温暖化への対策を考慮すると、主な移動手段としては鉄道や路線バスなどの公共交通の利用拡大が重要となります。

○都市計画道路等の整備の進展を見据えて、路線バス網の再編・充実など公共交通の検討が必要です。

○駅舎や歩道空間等におけるバリアフリー化の推進や、移動に制約のある人を支援するためのサービス向上への取組が必要です。

○交通渋滞の原因となる西武新宿線の踏切解消のため、連続立体交差化の早期実現が必要です。

③道路の整備と交通ネットワークの構築

○円滑な交通ネットワークや延焼遮断帯の形成、安全な避難経路確保の観点からも、幹線道路（主要幹線道路、補助幹線道路、地区幹線道路）と主要区画道路・区画道路による道路ネットワークの整備を行うことが重要です。

○自動車・自転車・歩行者が、それぞれ安全に通行することができ、さらに環境に配慮した道路網を構築することが必要です。

○狭あい道路については、狭あい道路拡幅整備事業や地区計画等を活用しながら引き続き拡幅をすすめることが必要です。

④公園等の整備と計画的な更新

○区民１人あたりの公園面積を増やすための新たな公園整備に加えて、民間開発やまちづくりのなかでも公園やオープンスペースの整備をすすめる必要があります。

○既存の公園については、地域住民の要望や利用状況も踏まえ、計画的な更新が必要です。

⑤河川改修等による健全な水循環

○河川改修等による治水や親水、河川以外の土地の保水機能の向上など、さらに健全な水循環の整備が必要です。

○河川は良質な地域資源であり、親水性を高めるとともに、水辺のネットワークを構築していく必要があります。

⑥老朽都市基盤の計画的な更新

○都市基盤の老朽化対策は長期的な視点に立った長寿命化修繕計画等に基づいて、今後も計画的に更新等をすすめ、財政負担の軽減、平準化を図ることが必要です。

（３）基本的考え方

＜交通ネットワーク、公共交通＞

〇人にやさしい交通体系の整備（公共交通の重視、ユニバーサルデザイン、安全・快適に歩くことができるみちづくりなど）

〇西武新宿線の連続立体交差化の実現

〇鉄道駅の交通結節機能の強化（駅前広場、駅アクセス道路など）

〇利便性が高く、誰もが利用しやすい公共交通の整備

〇中野駅周辺などにおける、居心地が良く歩いて楽しくなるまちなかづくり

＜道路、公園、河川・下水道＞

〇都市計画道路や生活道路ネットワークの体系的な整備、狭あい道路や行き止まり道路の解消

〇歩行者・自転車利用のための質の向上

〇公園等の整備

〇集中豪雨等による水害を防ぐ治水対策、親水空間の整備

（４）都市のイメージ

〇利用しやすく利便性の高い公共交通が充実し、安全に歩くことができる歩行者空間が整備された、自家用車に依存せず、人々が気軽に外出したくなるまち

〇西武新宿線沿線の踏切による渋滞の解消や周辺道路の円滑化、各駅の交通結節機能の強化に加え、駅周辺のまちづくりによって、新たな交流拠点・生活拠点としての基盤が整ったまち

〇幹線道路の整備がすすみ、円滑な自動車交通と歩行者の安全性や快適性が確保されるとともに、延焼遮断帯としても機能するまち

〇狭あい道路の解消、生活道路ネットワークの整備がすすみ、安全・快適な歩行環境や、消防車を含む自動車の円滑な通行が実現したまち

〇身近にスポーツや散策、休息することができる公園やみどりが充実し、区民が健康に過ごすことができるとともに、緊急時における区民の安全な避難活動など防災性にも寄与するまち

〇水害に対応した治水機能を持ち、区民にうるおいをもたらす親水空間としても機能するまち

（５）施策の体系

施策の方針	項　　目	内　　容
１）人にやさしい交通体系の整備	①公共交通の重視	公共交通の充実、交通結節機能の強化、駅・駅周辺のユニバーサルデザインの導入、バリアフリー化
２）公共交通の整備	①西武新宿線の連続立体交差化	西武新宿線の連続立体交差化の実現、駅の交通結節機能強化
	②南部地域の鉄道新線整備	京葉線の中央線方面延伸新設路線の整備促進、区内新駅誘致に向けた働きかけ
	③駅舎の整備	駅舎の改良・整備、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化
	④公共交通利用環境の整備	バスターミナル、タクシープールや乗降場の整備、新たなモビリティへの対応、まちなかの結節空間
３）体系的な道路等の整備	①幹線道路のネットワークの整備	都市計画道路の事業化の推進、歩行者空間の確保、無電柱化、街路緑化
	②生活道路のネットワークの整備	防災道路としての機能を持ち、地区内の歩行・自転車の主要動線となる主要区画道路の整備
		区画道路の整備、狭あい道路の整備
	③駅周辺の基盤整備	交通結節機能の強化（駅前広場、乗継動線、アクセス道路など）、ユニバーサルデザインによる整備
	④駐車場の整備	鉄道駅周辺、商業・業務地区などにおける自動車駐車場の整備、荷捌き対応の共同駐車場の整備
４）歩行者・自転車利用のための質の向上	①安全･快適に歩けるみちづくり	交通規制など歩行者安全対策、歩行者空間の整備による歩行者優先のみちづくり、バリアフリー化の推進
		通学路・通園路における歩行者安全施設の整備
		商店街通りにおける安全で快適な買い物空間の形成
		遊歩道・歩行者空間のネットワーク整備
	②自転車が安全に利用できるみちづくり	自転車専用通行帯など安全な自転車通行空間の整備、適切な自転車ネットワークの構築
		駅周辺、商店街などにおける自転車駐車場の整備
５）都市基盤施設の整備	①防災機能を備えた公園の整備	防災機能を備えた大規模公園の整備
	②公園等の新設・改修	都市計画公園の整備促進､既存公園の計画的な改修、まちなかのオープンスペースの活用
６）水循環	①治水対策と親水施設の整備	河川改修、治水施設の整備促進
	②保水機能の向上	土壌の保水機能の向上、地下水脈の保全

（６）施策の内容

１）人にやさしい交通体系の整備

①公共交通の重視

○子どもから高齢者、障害者まで誰もが利用できる公共交通機関は、超高齢社会、脱炭素社会における移動手段として重要性が増しています。鉄道、バスなどの公共交通を重視し、その充実や利便性の向上に努め、利用促進を図ります。

○高齢者や子どもにとっても移動しやすく出かけたくなるような環境や、過度に自動車に依存しない社会の実現を目指して、鉄道、バスなどの公共交通を充実します。

○誰もが利用しやすく利便性の高い公共交通環境の整備を目指し、公共交通の結節点となる駅について乗継動線の効率化、駅前広場の整備などにより交通結節機能を強化するとともに、車両や駅・駅周辺などにおけるユニバーサルデザインの導入、バリアフリー化を推進します。

○新たな交通結節点として、各地域のまちづくり等による公共施設（公園・区有施設等）や民間開発を契機に、今後整備される施設への交通機能の導入を公民の連携と地域との協働で検討・推進します。

○区の交通施策を総合的にすすめるため、区内の交通ネットワーク形成の検討等により、誰もが利用しやすく円滑に移動できる交通環境の整備等をすすめます。

○公共交通機関の充実に加え、安全で快適に歩くことのできる歩道整備や自転車の利用しやすいみちづくりを推進し、人々が出かけたくなるまちの実現をすすめます。

２）公共交通の整備

①西武新宿線の連続立体交差化

○西武新宿線の連続立体交差化の早期実現を図り、開かずの踏切等の解消を促進します。

○連続立体交差事業に合わせ、各駅周辺の交通結節機能強化を図るため、駅前広場の整備や駅へのアクセス道路を整備します。また、交通広場では、バス、タクシー、自家用車の乗降場を確保し、人々が利用しやすい交通広場を整備します。



西武新宿線沼袋駅前

○連続立体交差事業を契機として、中野区北部における南北方向の道路ネットワークの強化を図るため、西武新宿線沿線における都市計画道路の整備を促進します。

○中井駅から野方駅間の連続立体交差事業により新たな活用が可能となる鉄道事業用地（鉄道上部空間）については、沿線まちづくりにおいて、安全で快適な歩行者空間、広場・オープンスペースの確保などへの活用について、土地所有者である西武鉄道、事業施行者である東京都などの関係機関と調整を図りながら検討をすすめます。

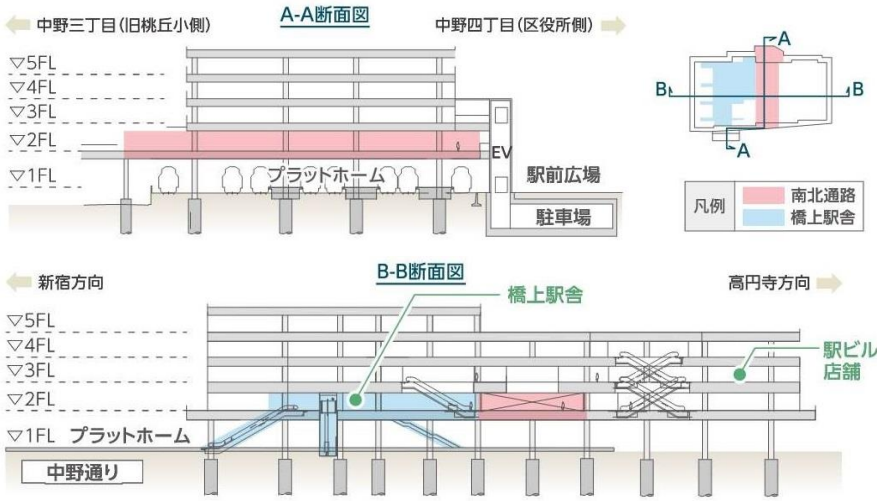
②南部地域の鉄道新線整備

○中野区の公共交通網のさらなる充実のため、交通政策審議会により答申されている京葉線の中央線方面延伸新設路線の整備（※）の促進と、区内新駅誘致に向けた働きかけをすすめます。

③駅舎の整備

○中野駅については、中野通りの西側に橋上駅舎（西側改札）と合わせホームエレベーターの設置等を行いバリアフリー化を推進するとともに、南北通路を橋上駅舎と一体的に整備することで、中野四丁目や中野三丁目へ向かう安全な歩行者動線の確保と利便性の向上を図ります。

中野駅西側南北通路橋上駅舎等事業



○西武新宿線の連続立体交差事業によって再整備される各駅については、高齢者や障害者などを含め、誰もが駅を快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化を鉄道事業者に要請し、交通結節機能の向上や移動しやすく利用しやすいまちの実現を図ります。

○駅舎の改良にあたっては、自動券売機の工夫や改札口の幅員確保、エレベーター・エスカレーターの設置など車いす使用者なども容易に利用できるような改善や、視覚障害者のための誘導用ブロックや誘導鈴など誘導設備の設置や音声などによる案内などをすすめるよう鉄道事業者に要請します。

④公共交通利用環境の整備

○鉄道との円滑な乗り継ぎなどを図るため、バスターミナルやタクシープール、バス・タクシーの乗降場などの整備をすすめます。

○バス利用の利便性を高めるため、バス案内システムの充実やバス待ちスペース確保などの環境整備をすすめます。

○新たなモビリティ等の新技術に対応するため、まちなかの結節空間の創出など円滑な普及に関する取組をすすめます。

※中央線方面延伸新設路線：平成12年(2000年)の運輸政策審議会答申で、平成27年(2015年)までに整備着手することが適当とされたJR京葉線東京駅から新宿・三鷹駅と経由して中央線に至る新設ルートは、平成28年(2016年)交通政策審議会害198号答申において、収支採算性に課題があるため、関係地方公共団体・鉄道事業者等において、事業計画について十分な検討が行われることを期待する路線として位置づけられています。

３）体系的な道路等の整備

①幹線道路のネットワークの整備

【主要幹線道路・補助幹線道路】



青梅街道（新中野駅周辺）

○広域的な道路ネットワークの整備と防災生活圏（※）の外周となる延焼遮断帯の形成を図るため、既に都市計画決定している主要幹線道路や補助幹線道路の事業化を推進します。

○道路整備にあたっては、一時的な停車のための停車帯や交差点付近の右折車線や自転車レーンの設置をすすめるとともに、自動車による排気ガスや騒音の発生を抑制するため、道路構造などにおける工夫を行います。



山手通りと早稲田通りの交差部

○歩行者の安全性や快適性を向上させるため、十分な幅員をもつ快適な歩行者空間の確保や適切な間隔での横断施設の設置、段差の解消によるバリアフリー化を図るとともに、無電柱化や街路緑化をすすめます。

○沿道のまちづくりと連携し、沿道のにぎわいや後背地における住環境の向上に配慮しながら整備をすすめます。

○「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」に位置づけられた優先整備路線については、整備を促進します。また、「見直し候補路線（区間）」として位置づけられた路線（区間）については、地域の十分な理解を得ることを前提に検討し、計画の方向性を決めた後、必要な都市計画の手続をすすめます。なお、それ以外の都市計画道路については、社会経済情勢の変化等に応じて、適宜必要性の検証を行っていきます。

○「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」で計画変更の予定となった路線については、沿道市街地の将来像や地域の実情を踏まえて、沿道の用途地域など関係する計画等について東京都などと調整した上で、必要な都市計画手続を行っていきます。また、今後事業化に向けて立体交差計画の要否を検証する予定となった交差点については、沿道の用途地域など関係する計画等について、東京都などと調整した上で、必要な都市計画手続を行っていきます。



早稲田通り

※防災生活圏：大震災時の市街地大火から区民の生命と財産を守るため、延焼遮断帯の整備とこれらによって囲まれた圏域内のまちづくりによって、「火を出さない、火をもらわない」ブロック（＝防災生活圏）を形成するもので、安心して住める「逃げないですむまち」づくりを目指すもの。

②生活道路のネットワークの整備

○市街地における安全・快適な歩行環境や、消防車を含む自動車の円滑な通行の向上、建て詰まりの解消とオープンスペースの確保及び、居心地が良く歩きたくなるまちなかの実現を目指して、生活道路のネットワークを整備します。

○整備にあたっては、地域の特性や緊急性などを考慮し、地区住民・土地所有者等の理解と協力を得ながら、地区計画や土地区画整理事業、市街地再開発事業などの手法を活用して、計画的にすすめることとし、次のような考え方を基本として取り組みます。

〈主要区画道路の整備〉

・主要区画道路は、既存道路を拡幅整備することを基本に、幹線道路網の間で概ね500m間隔ごとに路線を確保します。

・主要区画道路は、幹線道路からの不要な通過交通を抑制しつつ、地区内で発生する自動車交通の集散機能、災害時の消防活動・避難経路などの機能を果たす主要な防災道路として整備をすすめます。

・また、地区内の歩行者や自転車の主要動線として、歩車道の分離などの交通安全対策を図るとともに、沿道の緑化推進や道路状況などを踏まえた無電柱化をすすめます。



地区集散道路（平和の森公園周辺地区）



区画道路（平和の森公園周辺地区）

〈区画道路の整備〉

・区画道路は、地域の防災性の向上を図るため、４m以上の幅員を確保することを基本とします。さらに、消防車両などの緊急車両の通行を考慮し６m程度の幅員をもつ道路を適切に配置します。

・区画道路は、無電柱化による有効幅員の確保やすみ切りの確保に努めるとともに、道路構造の工夫による車の速度の低減や交通規制などを効果的に組み合わせ、歩行者優先の道路として整備します。

・６m以上の幅員を持つ区画道路の配置がむずかしい場合には、幅員４m以上の道路を活用し、沿道建物の壁面後退やブロック塀の除却・生垣化の誘導、無電柱化などを合わせることで、有効な空間の拡大に努め、緊急車両の通行を確保するとともに、良好な住環境の形成を図ります。

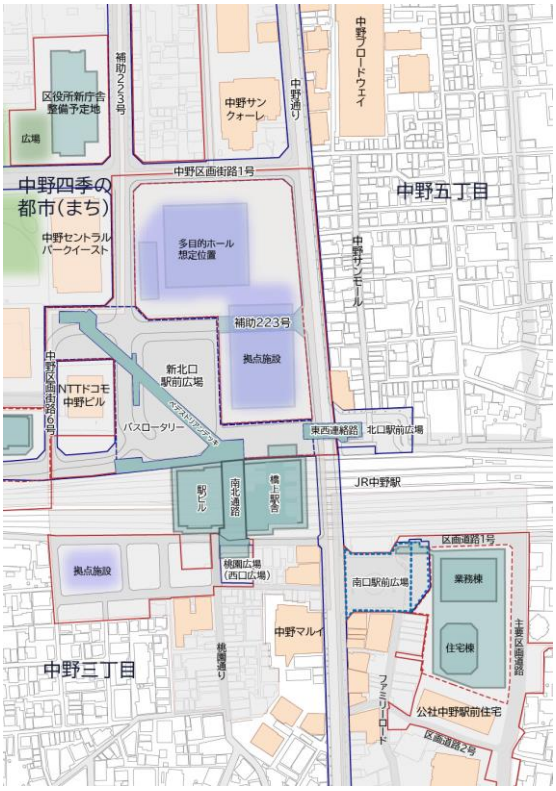
・中層住宅地区・中層住宅基盤改善地区では、建築時における指定容積率の確保を図るため、効果的な道路拡幅整備などの手法について検討します。

・幅員４m未満の狭あい道路は、建替えなどを通じ拡幅整備をすすめるとともに、良好な住環境形成に向けて沿道のブロック塀の除却や生垣化を誘導します。

③駅周辺の基盤整備

○中野駅周辺は、区の中心的な交通結節点として、歩行者優先・公共交通重視の道路・交通ネットワークの構築を図り、周辺開発、駅舎整備に合わせて、駅前広場や駅アクセス道路などの交通結節機能を強化し、歩行者の東西南北の回遊性を確保し、中野の顔及び東京の新たな顔として魅力ある駅周辺の基盤を整備します。

そのため、中野駅西側南北通路・橋上駅舎・駅ビルからなる道路一体建物の整備を行い、西口改札を開設します。これに合わせて、駅舎と中野四季の都市（まち）や新北口駅前エリアをつなぐペデストリアンデッキや駅前バスロータリーを備えた新北口駅前広場を整備するとともに、中野三丁目方面への新たな昇降口となる駅前広場を整備し、西側南北通路を介した新たな歩行者動線を確保します。



中野駅周辺の基盤整備

また、中野二丁目では市街地再開発事業に合わせて南口駅前広場の拡張整備をすすめ、交通結節機能と駅前歩行者空間の拡充を図ります。駅前広場の整備にあたっては、人々が集える小空間やみどりのスペースを取り入れたうるおいの空間を創出するなど、区の中心にふさわしい個性ある整備をすすめます。


中野駅北口のバス乗り場

○拠点となる駅周辺では、土地区画整理事業や市街地再開発事業を活用し、都市計画道路や駅前広場、歩行者空間、オープンスペースなどの都市基盤の整備をすすめます。

○過密を回避し、風通しがよく余裕のある空間を創出するため、土地の高度利用等による公開空地等の創出、道路の拡幅・新設整備や道路構造の再配分などによる歩行者空間の充実、公園整備や屋上緑化などによるオープンスペースの創出などをすすめます


駅前のオープンスペース（中野坂上駅）

○東中野駅東口周辺は、西口周辺との調和を考慮しつつ、土地の高度利用をすすめるこ

とにより、駅前空間を創出し、まちと駅の結節機能強化を図ります。

○西武新宿線の各駅周辺は、連続立体交差化と合わせて、バス乗降などのための駅前広場や駅アクセス道路の整備をすすめます。

○駅周辺の道路の整備にあたっては、自動車と歩行者通路・自転車通路の分離、誘導ブロックの設置、段差の解消などを図り、誰もが安全・快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化をすすめます。



東中野駅東口

④駐車場の整備

○中野駅周辺など不特定多数の車利用が想定される地区については、駐車場の十分な整備及び有効活用を図るため、駐車場整備地区の指定のほか、駐車場案内システムなどを検討します。また、商業・業務施設などに対しては、利用者・荷捌きの需要に応じた駐車場の整備を指導、誘導します。

○中野駅周辺での不特定利用に対応した都市計画駐車場を新北口駅前エリアの拠点施設内に決定しており、拠点施設と合わせ整備をすすめます。

○中野駅周辺においては、東京都駐車場条例に基づく駐車場の地域ルールを導入し、地区間の需給のアンバランスの解消や駐車場の集約化、荷捌き駐車場の確保など、地区の課題解消を実施します。

　また、交通集中の分散や抑制に向け、自転車・自動車駐車場の適正な配置・供給をすすめることで自動車と歩行者・自転車との錯綜を軽減し、駅利用者や駅周辺を訪れる来街者の安全確保や駅周辺のにぎわい醸成、都市空間の魅力向上を図ります。

○駅周辺や商店街における路上での荷捌き駐車の解消などを図るため、地域荷捌き駐車場の確保を誘導します。


中野通り沿道

4）歩行者・自転車利用者のための質の向上

①安全・快適に歩けるみちづくり

【歩行者優先のみちづくり】

○歩車道が分離されていない道路は、違法駐車の抑制や車の速度低減、無秩序な駐輪の防止などに向けて、道路構造の見直しや交通規制などを効果的に組み合わせ、歩行者の安全対策の充実を図ります。

○高齢者や障害者などが安全に移動できる連続した歩行者空間を確保するため、高齢者や障害者の施設、商店街のアクセス道路などを中心に重点的に整備をすすめます。

○中野駅周辺では、周辺の再開発とも連携し、歩いて回れる安全で快適な歩行者ネットワーク、滞留空間の確保を図ります。



中野駅周辺の歩行者空間

【子どもの安全を守る通学路の整備】

○通学路や通園路などは、歩道やガードレール、横断施設など歩行者安全施設を重点的に設置するとともに、車の速度を低減させるための道路構造の改善、通学路・通園路と認識しやすい環境整備をすすめるとともに、主要な通学路は、スクールゾーンなど交通規制を図るなど、児童・生徒が集中する時間帯の安全確保対策の充実を図ります。



ガードレールが整備された通学路

○学校や保育園などの子ども関連施設は、施設の周辺に魅力ある空間の確保や緑化などをすすめ、快適で安全な通学環境を整備します。

○中野区通学路安全点検プログラムに基づき、区立小学校すべての通学路について関係機関との連携により点検し、安全な通学路の確保に向けて道路標識の新規設置や補修などの対策を行います。



安全な買い物空間の形成

【買い物道路の整備】

○商店街などの買い物道路は、商店街などの協力を得ながら、カラー舗装や道路施設の工夫を図るとともに、買い物客などが多い時間帯の一般車両の通行規制を行うなど、安全な買い物空間を形成します。

○買い物客などの快適な通行空間を確保するため、無電柱化の促進を図るとともに、商店街に対して、商店の共同化などを通じた公開空地の確保と自転車駐車場の設置、路上での商品陳列の防止などを求めていきます。

【遊歩道・歩行者空間のネットワーク整備】

○神田川などの河川沿いにおいて、河川改修に合わせた管理用通路の拡幅、みどり豊かな遊歩道としての整備や沿道の緑化を推進し、快適な歩行者空間のネットワークを創出します。

○ゆとりある歩道や歩行者の安全性を確保した歩車融合の生活道路などのネットワークの整備をすすめ、区民や来訪者などが安全・快適に歩くことができる環境を整えます。

○ゆとりある歩行者空間が形成された山手通りや中野四季の都市（まち）周辺の道路は、街路緑化や沿道緑化のさらなる充実を図り、楽しく歩くことができる散歩道として魅力をさらに高めます。

②自転車が安全に利用できるみちづくり

【自転車通行空間の整備】

○区民にとって最も身近で、かつ、地球環境にやさしい乗り物である自転車の安全な通行空間を確保するため、幹線道路を中心に自転車専用通行帯などの設置をすすめます。

○鉄道や路線バス等の公共交通ネットワークを補完し、区民の健康と交通混雑の緩和等を図るため、自転車ネットワークを適切に構築し、自転車の安全で円滑な利用を推進します。

○自転車シェアリングをはじめとした自転車の活用は、実証実験等で効果を検証しながら導入をすすめます。

○路上違法駐車の解消を図り、自転車利用者の安全な通行を確保します。



自転車・歩行者空間（中区街１号線）



自転車レーン（けやき通り）

【自転車駐車場の整備】

○駅周辺の自転車駐車場の整備を推進するとともに、その整備と連動して自転車放置規制区域の指定をすすめ、放置自転車の撤去を強化します。

○一定規模以上の商店、銀行などの新築・増築には、自転車駐車場の設置義務を徹底します。



中野四季の森公園地下自転車駐車場

５）都市基盤施設の整備

①防災機能を備えた公園の整備

○都市基盤施設としての公園は、延焼防止など災害時における被害の抑止や緩和、発災後の救援・復旧等の活動の拠点など、防災上重要な役割を果たします。今後とも面積の拡大を図るとともに、防災機能を備えた大規模公園の整備をすすめます。

○区有施設の再配置により生じる跡地等は、



中野四季の森公園

地域特性を考慮し、必要に応じて防災機能を備えた公園などとして整備をすすめます。

②公園等の新設・改修

○地域の防災力の向上を図るため、都市計画公園の整備をすすめます。

○子どもから高齢者までの様々な人が、憩い、遊び、にぎわう魅力ある公園の整備をすすめます。

○交流や休憩スペースのほか、防災機能、まちのにぎわいやレクリエーションとしての場の提供など、まちなかのオープンスペースには多様なニーズがあり、再開発など民間活力も効果的に活用し整備をすすめます。



南台いちょう公園

６）水循環

①治水対策と親水施設の整備

○神田川流域（神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川）の河川改修、神田川・環状七号線地下調節池などの貯留施設、下水道の整備などの治水施設の早期整備を東京都に要請します。

○治水対策と合わせて、河川管理用通路や河川沿いの公園などを利用して一体的な親水施設の整備をすすめ、平常時における豊かで快適な水循環と、災害時における安全な水循環を形成します。



神田川の改修工事

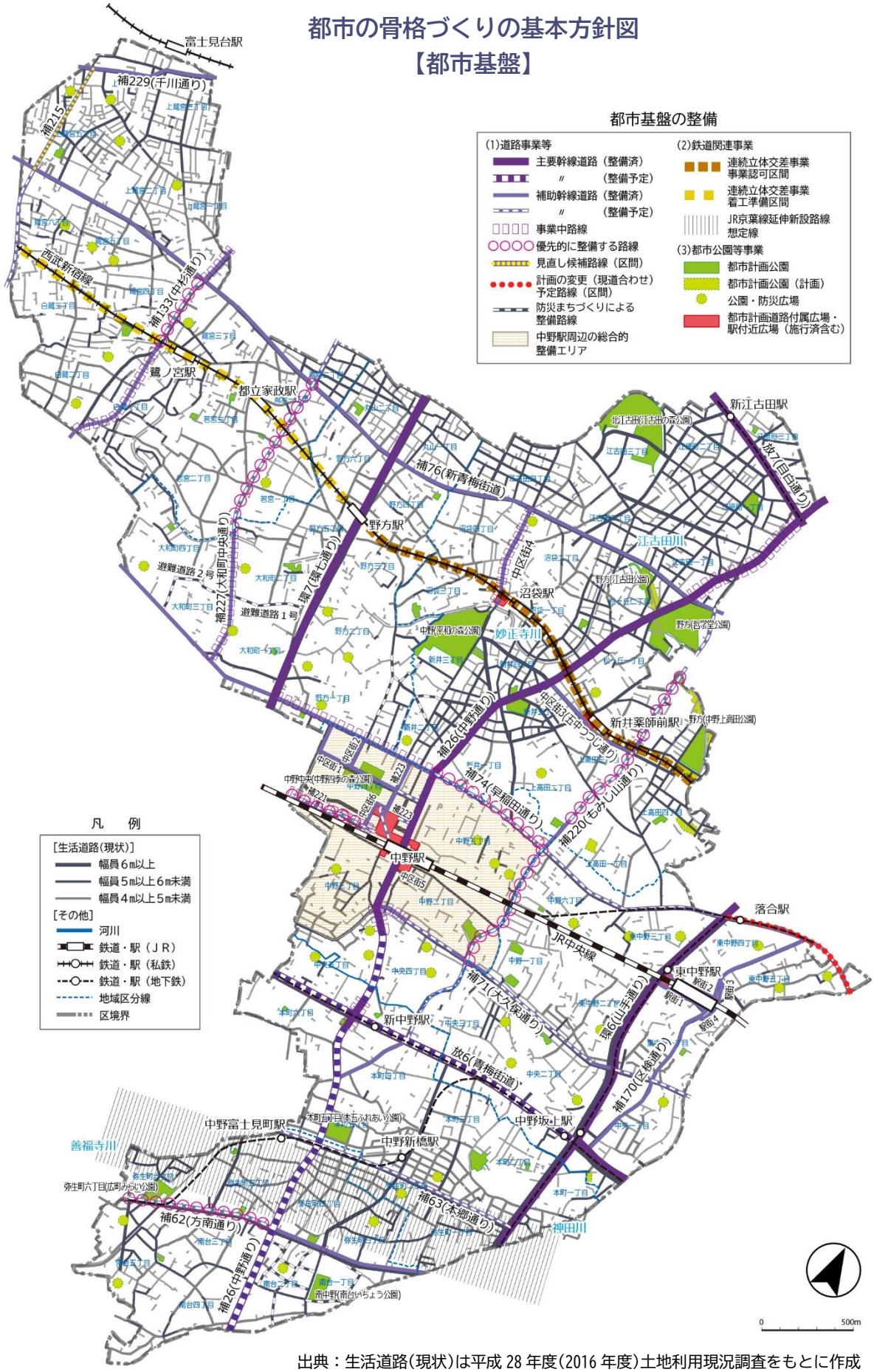
②保水機能の向上

○みどりの保護・育成に努めるとともに、雨水貯留・浸透施設の整備などによる雨水の地下浸透をすすめ、土壌の保水機能を高めることにより、水害対策への効果と合わせて地下水脈の保全を図ります。



妙正寺川の親水テラス

都市の骨格づくりの基本方針図
【都市基盤】



出典：生活道路(現状)は平成 28 年度(2016 年度)土地利用現況調査をもとに作成

３．都市づくりの基本方針

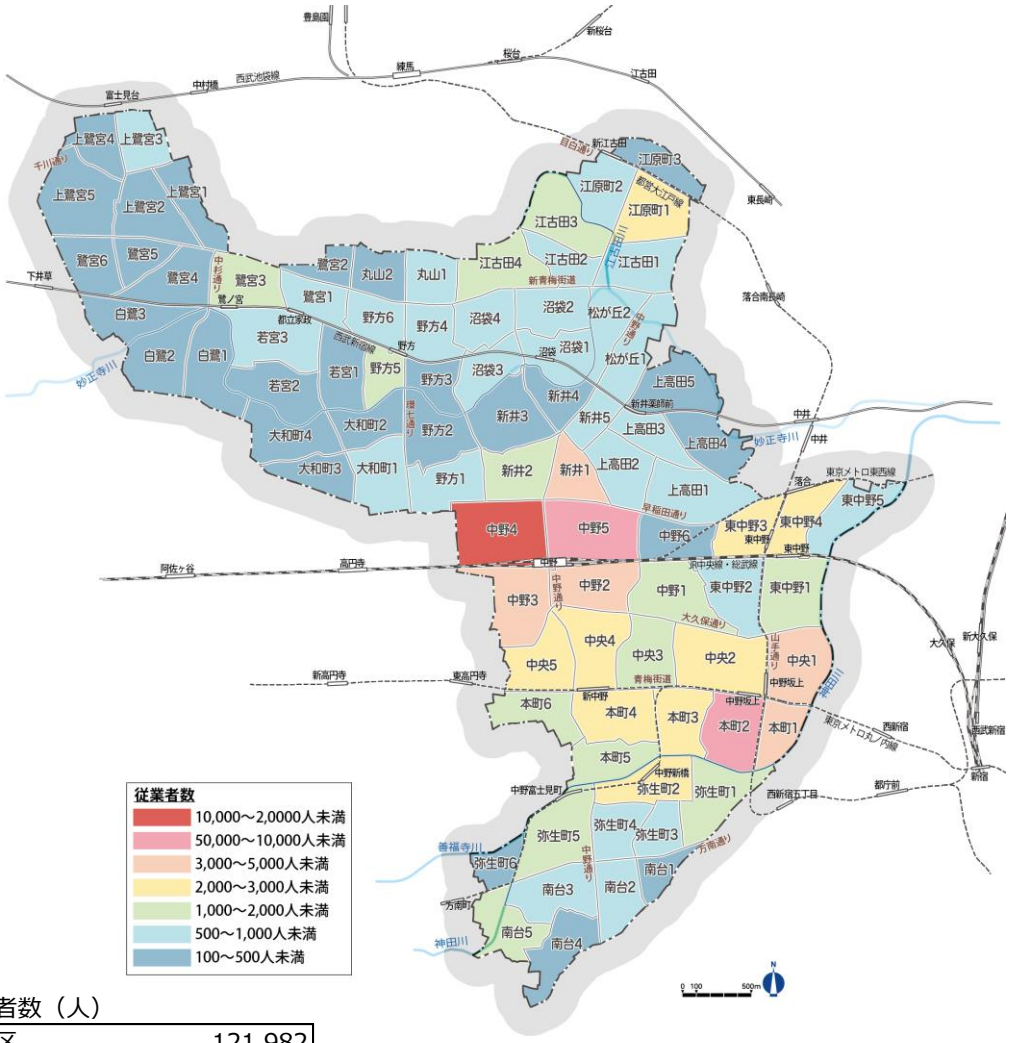
３－１　【活力】 活気あふれる持続可能な都市づくり

（１）概況

①事業所数・従業者数

○平成28年(2016年)時点の区内の事業所数は12,068所であり、23区内では多い方から21位にあたりますが、売場面積あたりの年間商品販売額は、多い方から８位にあたり、従業者１人あたり年間商品販売額は多い方から11位にあたります。(平成28年(2016年)経済センサス活動調査報告より)

町丁別の従業者数の状況



従業者数（人）

中野区	121,982		
1位　中野四丁目	17,305	81位　白鷺三丁目	228
2位　中野五丁目	9,897	82位　大和町四丁目	218
3位　本町二丁目	6,691	83位　上鷺宮一丁目	197
4位　中野三丁目	4,705	84位　鷺宮五丁目	189
5位　本町一丁目	4,674	85位　南台一丁目	178

出典：平成 28 年経済センサス活動調査報告（産業横断的集計 東京都概況）

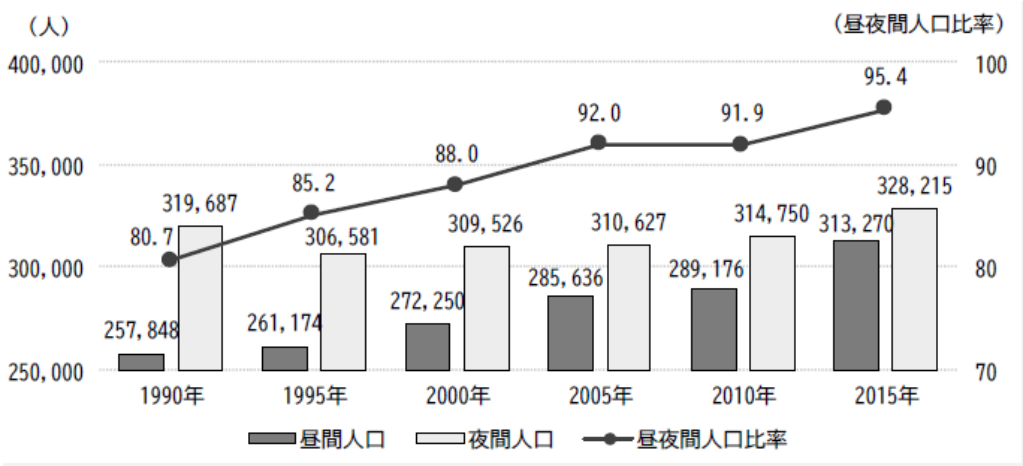
○従業者数は121,982人であり、「卸売業、小売業」の従業者数が22.2%と最も多く、「医療、福祉」の12.5%、「宿泊業、飲食サービス業」の9.5%が続きます。従業者数を町丁別にみると（前ページ参照）、総じて、JR中央・総武線（中野駅）沿線と東京メトロ丸ノ内線沿線に多く集中しています。

○中野駅周辺の中野二～五丁目における従業者数は、平成21年(2009年)の23,290人から、平成28年(2016年)には35,875人となり、７年間で12,585人(54.0%)増加しました。このうち中野四丁目では、5,005人から17,305人へ12,800人(245.8%)増加しており、ほとんどが中野四季の都市(まち)の完成による増加となります。

②昼間人口の推移

○公共交通機関の利便性が高い中野駅周辺は拠点として商業・業務、文化交流等の多様な機能集積が進み、西武新宿線沿線では鉄道の連続立体交差化に合わせたまちづくりが現在すすめられており、昼間人口が増加傾向にあります。

昼間人口の推移



出典：中野区基本計画（国勢調査より作成）

③ユニバーサルデザインの推進に向けた区の取組

○ユニバーサルデザインとは、年齢、性別、個人の属性や考え方、行動の特性等にかかわらず、すべての人が利用しやすいように予め考慮して都市及び生活環境を設計することです。

○区は、すべての人が、それぞれの意欲や能力に応じて社会参加する「全員参加型社会」やまちの魅力向上による地域の活性化の実現に向けて、平成30年(2018年)３月に中野区ユニバーサルデザイン推進条例を制定しました。また、令和元年(2019年)５月には、中野区ユニバーサルデザイン推進計画を策定し、ユニバーサルデザインを推進するための目標や、関連する施策の方向性などを示して取組をすすめています。

○中野区区民意識・実態調査(令和２年度(2020年度))によると、ユニバーサルデザインについての中野区民の認知度は66.3%、理解度は41.1%という状況にあります。

○ユニバーサルデザインの考え方の普及啓発を行うとともに、区、区民及び事業者が協働して取組を推進することが必要です。

ユニバーサルデザインの周知・理解度

調査年度	認知度（%）	理解度（%）
平成28年度(2016年度)	66.6	36.6
平成29年度(2017年度)	59.5	32.6
平成30年度(2018年度)	62.2	34.0
令和元年度(2019年度)	68.0	39.4
令和２年度(2020年度)	66.3	41.1

出典：中野区区民意識・実態調査(平成 28 年度(2016 年度)～令和２年度(2020 年度)
※認知度：「詳しく知っている」「知っている」「言葉だけは知っている」の合計

④商店街の位置

○区内の主な商店街の位置と区域は下図のとおりです。駅や幹線道路などを中心に発達しています。

主な商店街の位置と区域



出典：　中野区商店街連合会ホームページをもとに作成

（２）課題

①都市活力による持続可能な都市づくり

○中野区はこれまで、主に都心部に通勤通学する人々が暮らす住宅地の広がるまちとして発展してきました。しかし、中野区の昼夜間人口比率は、国勢調査によると平成22年(2010年)に91.9%、平成27年(2015年)に95.4%であり、５年間で3.5ポイント増加していて、近年は学び働く場としての位置づけが高まっています。

○今後は、都市活力によって支えられた持続可能な都市づくりをすすめるため、区内における「職」機能の拡大による職住近接の実現や働きやすさの向上を図り、さらに、区外から多くの人々が通勤通学や買い物で訪れるまちへと進化していく必要があります。

○また、人口減少社会において社会の活力を維持していくために、あらゆる分野ですべての人が個性や能力を十分に発揮し、活躍できる社会の実現が求められています。

○大規模開発等では、建物や公共施設をつくって終わりとするのではなく、完成後においても、まちの価値を持続的に高めていくエリアマネジメントの仕組みが求められています。

②中野駅周辺を始めとするまちの拠点の活性化

○区全体の都市活力の維持・向上をけん引するため、中野の玄関口であり、区の行政・経済・交通の中心である、中野駅周辺において、高次な業務、商業、交流等の都市機能の集積、交通結節機能の強化及び公共交通ネットワークの強化に向けた各種施策・事業や、企業立地の誘導と都市型居住の誘導を合わせてすすめていくことが必要です。

○超高齢・人口減少社会への備えとして、都市のコンパクト化とともにバランスの良い人口構造への誘導が必要です。このため、中野駅周辺をはじめとするまちの拠点や幹線道路沿道における都市機能の集約をすすめる必要があります。また、市街地開発事業や都市基盤施設の整備と合わせて、高次都市機能の立地を誘導するための地区計画や地域地区等による土地利用の見直し、そして、良好な景観形成やみどりの創出による都市の魅力向上を図ることが必要です。

○西武新宿線をはじめとする鉄道駅周辺においては、都市型住宅の供給と合わせて、商業･業務機能の集積により､交流拠点や生活拠点として活性化を図る必要があります。

○中野区でグローバルな都市活動拠点の役割を担う中野駅周辺地区において、観光客が安心して楽しむことができるよう、外国人向け滞在施設及び集客交流施設や各施設で地域情報の案内設備・サイン等のユニバーサルデザインを含む都市観光インフラの整備をすすめることが必要となります。

③中野駅周辺におけるグローバルビジネス拠点の形成

○中野駅周辺を中心に、グローバルに展開する企業の集積を図るため、土地利用の高度化によるビジネス拠点の形成や外国人にも暮らしやすい生活環境の整備などが必要です。さらに、区内の企業がグローバル市場においてビジネスを創出・成長させられる環境整備も必要です。

④商店街の活性化

○商店街は、魅力ある商店や事務所を増やすとともに、歩行者・自転車が安全で快適に買い物できる空間づくりをすすめる必要があります。また空き店舗については、地域のまちづくりと連携して有効活用を図るなどの工夫が必要です。

⑤誰もが不自由なく利用できる質の高い都市環境の提供

○平成30年(2018年)４月に施行された、中野区ユニバーサルデザイン推進条例を踏まえて、都市づくりの視点からバリアフリー化やユニバーサルデザインをすすめ、誰もが不自由なく利用できる質の高い都市環境を提供していくことが必要です。

中野区ユニバーサルデザイン推進条例(抜粋)

私たちは皆、自らの存在と尊厳が守られ、自由に幸せを追い求めることのできる権利を持っています。こうした権利は、誰もが生まれながらに持っているものであるとともに、いつの時代にも共通する、変わらないものです。

一方で、私たちを取り巻く環境は、絶えず変化が生じ、人々の暮らしや価値観も多様化していきます。移り行く時代の中で、持続的にまちの活力を生み出していくためには、多様な生き方、個性や価値観を受け入れることのできる地域社会を実現することが必要になります。私たちは、ユニバーサルデザインの推進を通じて、多くの人の社会参加を促すとともに、まちの魅力の向上に取り組んでいきます。



（３）基本的考え方

〇魅力的な地域資源を活用した地域ブランドづくり、まちのブランディングによる産業の活性化の推進

〇中野駅周辺における、広域中心拠点としての商業・業務、交流、教育、医療機能や官公庁施設、住宅、防災公園・みどり豊かなオープンスペースなど多様な魅力ある都市機能の集積による、東京の新たな複合拠点の育成・整備

〇交流拠点、生活拠点、多様な都市活動の軸などにおける、まちに活力をもたらし区民生活を支える多様な都市機能集積の形成

〇商店街の活性化、コンテンツ産業・クリエイティブ産業などの都市型産業、コミュニティビジネスや企業の集積、及び、産業インキュベーション、創業の誘導

〇多様性にあふれる人々が住み働き訪れ、活発に交流することを通じた活力の創出

（４）都市のイメージ

〇中野駅周辺のエリアマネジメントにより公共空間等の利活用や安全・安心の取組が実施されることで、まちの機能やブランド力の向上が図られ、地域経済が活性化したまち

〇区民による地域活動、文化活動、NPO活動等が広く展開され、区内外を問わず活発に交流、連携が展開されているまち

〇区民や来街者が多く集まり、日常の買い物や地域のコミュニティ活動の場としてにぎわう商店街のあるまち

〇国籍や文化、年齢、性別、性自認や性的指向などにかかわらず、誰もが地域の一員として暮らし、地域の特色や新たな価値が生まれたまち

〇ライフスタイルや関心に応じて、場所や時間を選ばず気軽に地域で関わりを持てるような、ゆるやかなつながりが広がり、それぞれの個性を生かし、地域の課題を住民同士が協力して解決できるまち

（５）施策の体系

施策の方針	項　　目	内　　容
１）暮らしを豊かにする商業・業務地の育成・整備	①広域中心拠点の育成・整備	中野駅周辺における多様な都市機能の集積、交通結節点の整備による東京の新たな複合拠点の育成・整備
		新北口駅前エリアで整備する多目的ホールなど中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等の発信拠点の形成、まちのブランディング、プロモーション活動の強化、エリアマネジメントの構築
		ソフト産業などの都市型産業の立地誘導、職住近接のまちづくり
		中野の玄関口となる良好な景観の誘導、土地の高度利用によるゆとりある歩行者空間、広場整備、回遊性の確保などにより、活気とにぎわいあふれる中野の新たな顔づくり
		新井薬師周辺において、中野駅・新井薬師前駅周辺との回遊性を確保し、歴史と文化の香るにぎわいある商業地区の育成・整備
	②交流拠点、生活拠点の育成・整備	まちの魅力を高め活力をもたらすとともに、区民生活を支える、商業・業務施設、交流施設、文化施設、生活関連施設、都市型住宅など多様な都市機能の集積
		交通結節点の整備（駅舎、交通広場、駅周辺道路、ユニバーサルデザインなど）
		周辺住宅地と調和する景観、土地利用の高度化によるゆとり空間の形成
	③多様な都市活動の軸の機能集積の形成	まちの拠点と連携し、まちに活力をもたらし区民生活を支える、商業・業務、都市型住宅などの機能集積、土地利用の高度化
２）産業の育成	①新たな産業の育成、中野のイメージアップ	新しい産業の創業・立地の誘導、コンテンツを活用した地域ブランドづくり、職住近接に対応した暮らしに関わる機能の誘導
	②都市型産業の立地・誘導	中野のまちの活力を維持するため、事業所、コンテンツ産業、情報産業などの立地の誘導、創業の誘導
	③商店街の活性化	ゆとりある買い物空間の整備、空き店舗の活用
３）多様性を生かした新たな活力の創出	①ユニバーサルデザインの推進	子どもや高齢者、障害者、外国人など、あらゆる人の利用しやすさを目指したユニバーサルデザインの導入
	②地域活動の活性化	区民等が生き生きと活動する機会や場の創出、支援

（６）施策の内容

１）暮らしを豊かにする商業・業務地の育成・整備

①広域中心拠点の育成・整備

○中野駅周辺は、「広域中心拠点」として多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより、まちの利便性・回遊性の向上を図り、東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点に育成・整備します。

○文化・芸術活動や経済活動等のグローバルなにぎわいや交流を生み出すため、新北口駅前エリアで整備する大規模ホールにおいて、中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成を図るとともに、まちのブランディング、プロモーション活動の強化、エリアマネジメントの仕組みを構築し、官民連携のまちづくりをすすめながら、中野駅周辺全体の活力とにぎわいを高めていきます。

○都心に隣接する利便性を生かして、情報サービスなどのソフト産業の立地を誘導するとともに、サテライトオフィスや事務所兼住宅の供給など、職住近接のまちづくりをすすめます。

○中野の玄関口として良好な景観の形成を誘導するとともに、土地の高度利用により、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場整備、回遊性の確保などにより、活気とにぎわいあふれる新たな顔づくりをすすめます。

○広域中心拠点の一翼を担う新井薬師周辺においては、中野駅周辺・新井薬師前駅周辺との回遊性を確保しつつ、歴史と文化の香るにぎわいある商業地区として育成・整備を図ります。



再整備が計画される中野駅新北口駅前エリア



中野四季の都市（まち）



中野駅北口駅前



中野サンモールから中野ブロードウェイ

中野駅周辺における各地区のまちづくり

区　分	内　　容
中野四丁目	**新北口駅前エリア**　中野サンプラザの歴史を継承･発展した多目的ホールをはじめとする集客交流施設や、商業、業務、宿泊、都市型住宅等の多機能複合施設、新北口広場が集積した、新たな活動拠点として育成・整備します。 **中野四丁目地区**　活力を生み出す新たな都市空間として生まれ変わった中野四季の都市（まち）を中心に、大規模オフィスや商業、サービス施設のほか、大学・区立中学などの教育機関、災害拠点となる救急指定病院、官公庁、文化交流施設、防災公園でありみどり豊かな中野四季の森公園など、多様かつ先端的で魅力ある機能が集積した利便性の高い拠点を形成します。また、旧中野区立体育館跡地を中心に土地利用の高度化を図り、区役所新庁舎を移転整備します。あわせて歩行者のための都市基盤整備を行い、周辺との回遊性を高め、一体的ににぎわいと活力にあふれる市街地を形成します。 **囲町東地区**　市街地再開発事業により商業、業務、都市型住宅機能が集積した複合市街地を形成します。 **囲町西地区**　周辺の土地利用と調和した良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地を形成します。 **中野四丁目西地区**　市街地再開発事業により商業、業務、都市型住宅機能が集積した複合市街地を形成します。
中野二丁目	**中野二丁目地区**　駅前広場の整備と合わせて、市街地再開発事業により南口の新しい魅力を発信し、人々の回遊･にぎわい･交流が広がる空間を形成します。また、千光前通り沿道については、駅から紅葉山公園やなかのゼロホールへのアプローチを生かしたにぎわいのある、安全で快適な歩行者空間等の実現に向けて、まちづくりのルールの検討をすすめていきます。
中野三丁目	**中野三丁目地区**　駅前広場の新設に合わせて、周辺商店街の育成、交流拠点の整備など、駅前の新たなにぎわい空間の形成を図ります。
中野五丁目	**中野五丁目地区**　中野サンモール、中野ブロードウェイをはじめとする個性と魅力を持った活力ある商業・業務、都市型住宅の再生をすすめます。飲食店街は、防災性の向上を図るとともに、まちの魅力である界隈性を生かしつつ、利用増進、再生を図ります。
中野駅	**中野駅地区**　中野駅西側南北通路・橋上駅舎・駅ビルからなる、道路一体建物の整備を行い、西口改札を開設します。駅前広場の改善と東西南北の歩行者の回遊性の確保などをすすめ、駅利用の利便性だけでなくにぎわいを生み出し、来街者の増加や区民の利便性の向上を図ります。

②交流拠点、生活拠点の育成・整備

○交流拠点、生活拠点は、まちの魅力を高め、活力をもたらすとともに、区民の暮らしと仕事を支える拠点として、商業・業務施設、銀行などの金融サービス施設、文化施設、コミュニティ施設や保育施設などの生活関連施設、都市型住宅の供給の誘導など多様な都市機能集積の形成を図ります。

○また、安全性と利便性を向上させるため、駅前広場や駅周辺道路などの整備をすすめるとともに、鉄道事業者の協力を得ながら、高齢者や障害者なども不自由なく駅を利用できるようユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した駅舎の改善を図るなど、交通結節点としての機能の充実を図ります。

○周辺の住宅地と調和する良好な景観の形成を誘導するとともに、敷地・建物の共同化や建物のセットバック、土地の高度利用などをすすめ、前面のオープンスペースの創

出や、安らげる小空間、荷捌き場、自転車駐車場の設置を誘導し、ゆとりある歩行空間や快適な買い物空間を創出します。

○西武新宿線沿線においては、連続立体交差化を契機に、新たなにぎわいの創出、交通基盤の強化、防災性の向上、自然や歴史文化資源を活用したまちづくりの４つの施策に基づいてまちづくりをすすめます。

【交流拠点】

○東中野駅周辺及び中野坂上駅周辺は、地区の状況に応じた多様な手法を活用して、地域の魅力を高める商業や業務施設、人々が交流し憩える施設や都市型住宅の供給を誘導し、生活・仕事・交流・文化活動を支える拠点として育成・整備します。



東中野駅周辺

○新井薬師前駅周辺は、区民に親しまれている社寺などの立地を踏まえ、歴史や文化の香るにぎわいある拠点として育成します。
また、商業地と住宅地との調和や防災性の向上を図るとともに、伝統・文化を生かした親しみのある商業環境を整備し、中野駅から訪れる人々の出会いや交流が生まれるよう回遊性を高めます。

○野方駅周辺は、地区の状況に応じた多様な手法を活用して、住宅地と調和した商業施設の集積や都市型住宅の供給を誘導し、中野区北部における交流拠点として育成します。

○鷺ノ宮駅周辺は、駅前広場や補助133号線の整備、河川改修、周辺の団地建替えなどに合わせて、地域特性に応じた適切な商業・業務機能を誘導します。また、地区計画や用途地域の変更を用いて、街区再編まちづくりの推進などにより商業をはじめ地域の特性や歴史を生かして交流拠点として育成・整備し、地域の活性化を図ります。

○新中野駅周辺は、青梅街道沿道に立地する条件や鍋横の歴史を生かして、交流拠点として育成・整備し、地域の活性化を図ります。

【生活拠点】

○沼袋駅周辺や都立家政駅周辺は、西武新宿線沿線の連続立体交差化を契機に、地域資源を活用したにぎわいのあるまちづくりをすすめます。

○南台交差点周辺は、都心にも近く、中野通りと方南通りの交差部にあるという優位性を生かし、地域の生活を支える商業、業務、交流の核として育成します。

③多様な都市活動の軸の機能集積の形成

○主要幹線道路・補助幹線道路沿道や地区内の主要な道路沿道に形成する多様な都市活動の軸は、まちの拠点と連携し、まちに活力をもたらし区民生活を支える商業・業務機能、流通機能、都市型住宅などの都市機能の集積、土地の高度利用を図ります。

２）産業の育成

①新たな産業の育成、中野のイメージアップ

○中野において、食文化やエンターテイメント、ICT活用のほか、AIやIoT活用などによる新しい産業の創業や立地を誘導し、中野から新しいことが始まり、人々をワクワクさせるようなまちをつくり出します。

○中野に集積するアニメ、サブカルチャーなどのコンテンツを活用して地域ブランドづくりをすすめます。

○中野区で住み働き学ぶ若者が、中野で新たなビジネスなどの活動を展開できるよう、受け皿・環境を整えます。また、職住近接のニーズに対応するため、商業・業務系市街地や幹線道路沿道系市街地等には暮らしに関わる機能の誘導を図ります。また、住宅系市街地も含めテレワーク等を支援する機能の誘導を図ります。

②都市型産業の立地・誘導

○就労機会の拡大や産業の活力を高めるため、整備された情報基盤と都心に近い立地条件及び若い世代の働き手が多い特性を生かし、ICT・コンテンツ関連産業・ライフサポート関連産業、情報サービス業や新しい都市型産業などの事業所を商業・業務地区へ誘導します。

○テレワークやSOHO、地域課題の解決の取り組むコミュニティビジネスなどの身近なビジネスサービス事業の展開を誘導します。

○中野のまちの活力、産業の活力を維持するため、住宅地との共存を図りながら、生活密着型の工業や作業所などの操業環境を維持します。

③商店街の活性化

○商店街が地域の生活を支えるとともに、コミュニティ活動の拠点、安全で快適な空間、また、長年にわたり人々に親しまれている伝統行事・祭りなどの歴史・文化・イベントを通じた区民の交流、生活関連情報の発信・提供の場となるよう、憩いのスペースの確保や緑化、防犯カメラの設置など区民ニーズに応じた共同事業をすすめます。また、買い物や食事に行きたくなるような魅力的な個店の誘導やメニューの開発など、商店街がそれぞれの個性を磨きながら活性化を図ります。



都立家政商店街



東中野ギンザ通り商店街

○幹線道路沿道の商店街は、後背の住宅地や沿道の景観に配慮しつつ、敷地・建物の共同化などにより、自転車置場や歩行者空間など公共空間の確保を誘導します。

○住宅地にある商店街は、周辺住環境と調和を図るとともに、個性ある道路整備や買い

物客が多い時間帯の一般車両の通行規制などにより、快適で安全な買い物空間を確保します。また、商店の建替えの際には、敷地・建物の共同化や壁面の後退等により、ゆとりある買い物空間や憩いと交流のスペース、自転車置場などの確保を誘導します。

○歩行者の安全な通行を阻害する放置自転車の削減や、路上駐停車の抑制を図るために、商店街と協力し、共同自転車駐車場の整備や荷捌きスペースの整備を推進します。

○商店の休・廃業などで生じた空き店舗は、新規参入の受け皿となる賃貸店舗として再生したり、合意が可能な場合は集約化を図ったり、地域の人々が交流・利用できる場や商店を併設した都市型住宅を導入するなどして、地域自らがその活用に取り組み低層階における連続性のある商業空間を確保し、商店街地区の活性化を図ります。

3）多様性を生かした新たな活力の創出

①ユニバーサルデザインの推進

○新たに整備する公共施設や公共空間、不特定多数の人々が訪れる民間施設などにおいては、子どもや高齢者、障害者、外国人など、あらゆる人の利用しやすさを目指したユニバーサルデザインの導入、バリアフリー化をすすめます。

○訪日外国人観光客の増加に伴い、観光客がスムーズに観光ができるように公共施設等において、多言語表記の充実を図ります。

○区民活動センターをはじめ、既存の公共施設、建物においても、ユニバーサルデザインによる施設の改善、バリアフリー化をすすめ、さらに公共交通網の充実を図ることにより、誰もが不自由なく行動でき、住みやすく、住み続けたいと思うまちの実現を図ります。

○学校・企業・行政などにおいて、地域に根差した心のバリアフリーの周知・啓発を誘導します。

②地域活動の活性化

○地域で活動している商店会や町会、開発事業者等と協働しながら、各地区の個性・魅力を際立たせ、さらなる民間投資を呼び込むためのエリアマネジメント活動を推進します。

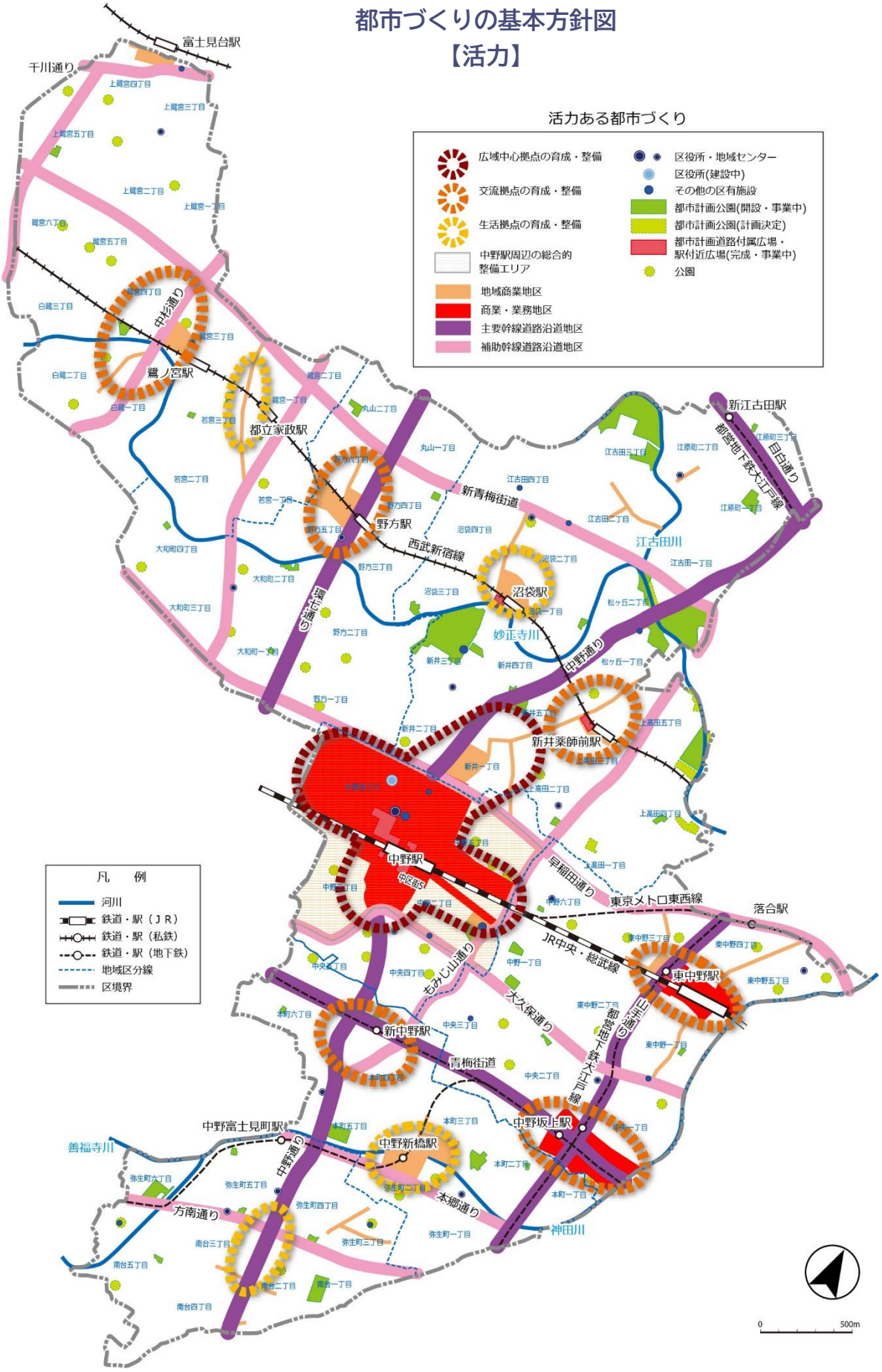
○地域の課題解決に向け、区と町会・自治会、地域活動団体、NPO法人、社会福祉協議会などの関係機関をつなげるネットワークづくりをすすめ、連携を強化します。

○区民活動センターを拠点として、地域課題の解決に向けた地域住民の自主的かつ主体的な活動を促進します。

○地域の公益的な活動に多様な人材・団体が参加し活躍できるよう、個人や団体を対象とした相談・支援体制の強化を図ります。「プロボノ」など専門性を生かした地域における公益的な活動に意欲のある人を活動につなげ活躍できるよう、きっかけづくりから相談、人材と団体のコーディネート等総合的な支援を行う体制を構築します。

○中野区で住み働き学ぶ若者が、積極的に地域と関わりを持ち、地域と交流できるように、受け皿・環境を整えます。

都市づくりの基本方針図
【活力】

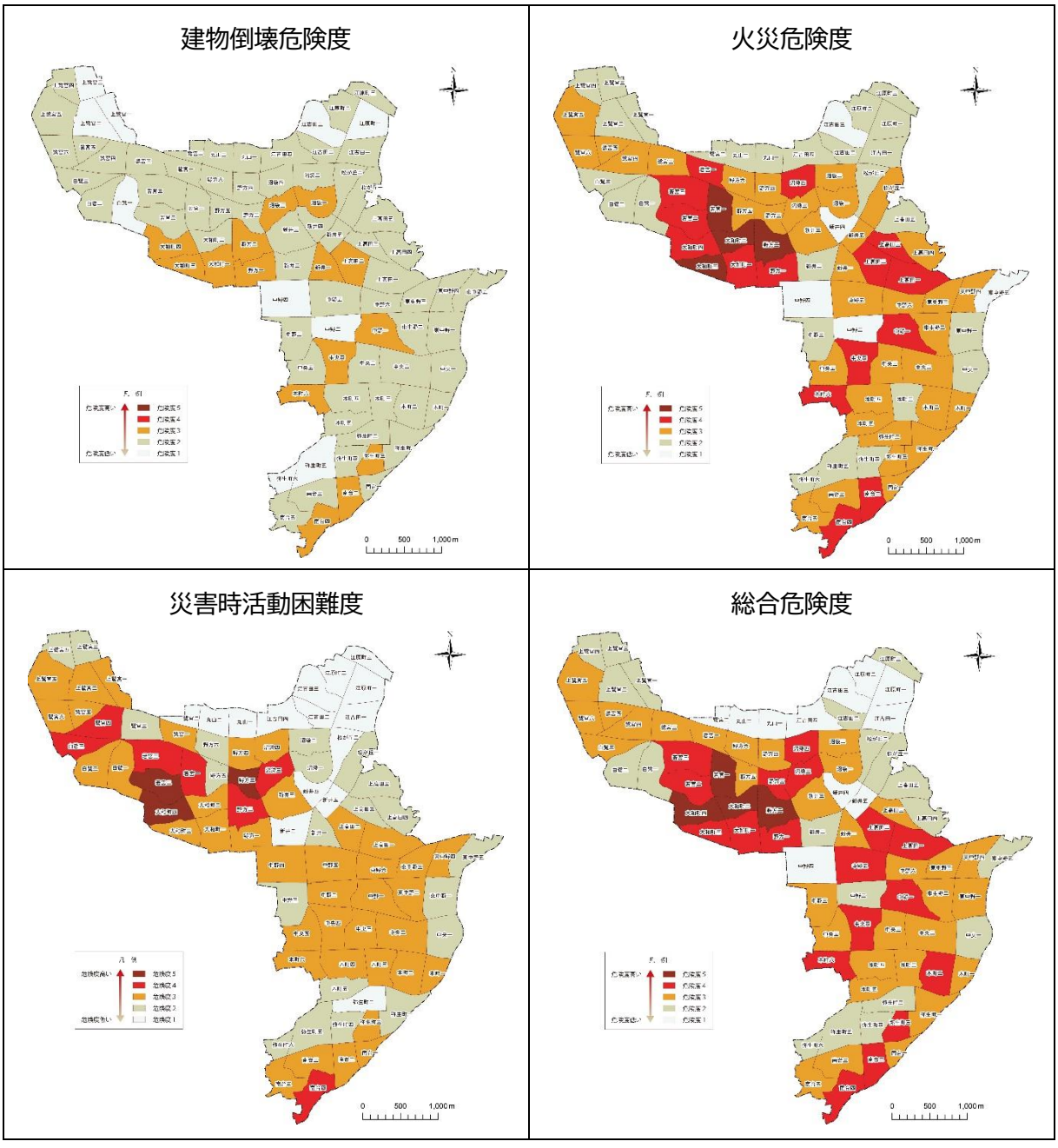


３－２　【防災】 自然災害の不安なく、暮らし、活動できる都市づくり

（１）概況

①地域危険度

○東京都が実施する地震時における地域危険度調査によると、中野区内には火災危険度と災害時活動困難度及びこれらを総合した総合危険度において、危険度ランクが４又は５の高い町丁目があり、これらは木造住宅密集地域を中心に分布しています。



出典：地震に関する地域危険度測定調査（第８回）（平成30年(2018年)２月公表）

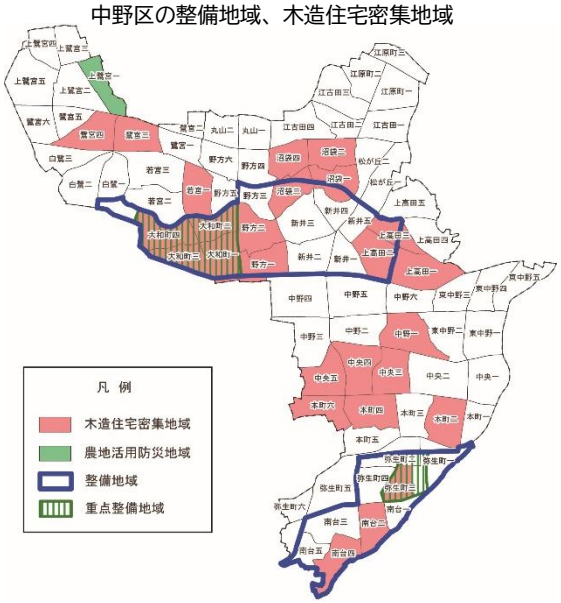
②不燃領域率

○不燃領域率(※)が70％以上の町丁目数は16あります。一方、不燃領域率が40％未満の３町丁目や、50％未満の15町丁目については、地震時の火災による市街地の消失をなくすため不燃領域率の向上が必要です。

○これらの地区では、地区内の建物のうち、不燃領域率に算入される耐火造・準耐火造の建物に比べて、木造・防火造の建物棟数が多くなっています。

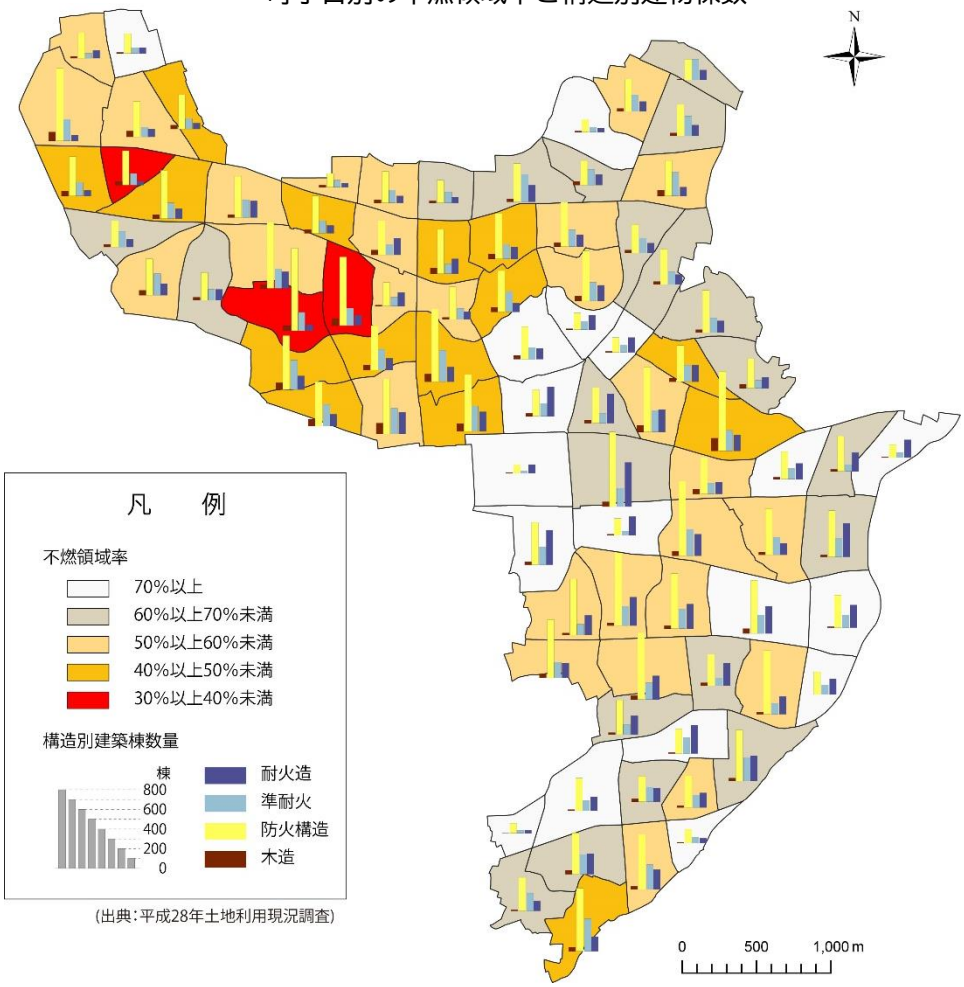
○区内では26町丁目が木造住宅密集地域に指定されています。

東京都防災都市づくり推進計画（令和２年改定）における
中野区の整備地域、木造住宅密集地域



（大和町四丁目は木造住宅密集地域と農地活用防災地域の両方に指定されている）
出典：東京都防災都市づくり推進計画（令和２年(2020 年)）

町丁目別の不燃領域率と構造別建物棟数



（出典：平成28年土地利用現況調査）

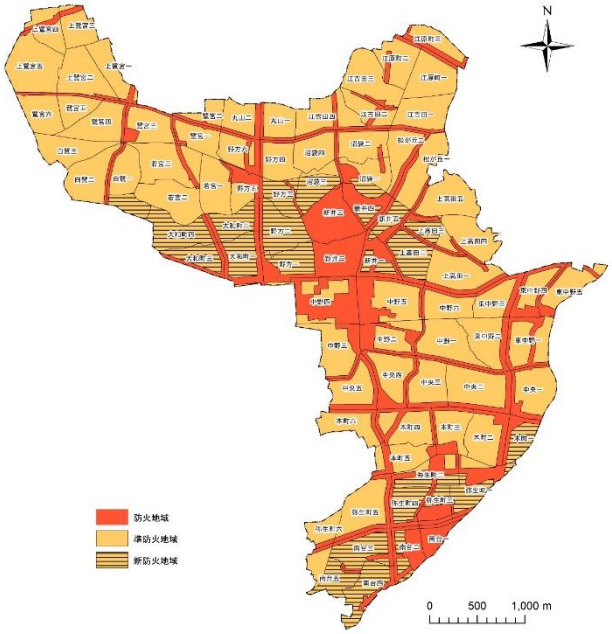
※不燃領域率：国土交通省などで用いる市街地の延焼性状を評価する指標で、地区に対する一定規模の空地や道路の面積と耐火建築物や準耐火建築物の燃えにくい建築物が占める面積を合わせた面積割合を示したものです。40％では市街地の約25％が焼失しますが、60％以上になると焼失率は0％に近づき、70％を超えるとほぼゼロになると言われています。

③防火地域、準防火地域の指定

○商業系用途地域のほか、都市防災施設の周辺区域を防火地域に、その他の区域は準防火地域に指定しています。

○さらに、東京都防災都市づくり推進計画により整備地域に抽出された区域について、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域に指定しています。

防火・準防火地域及び新たな防火規制区域



出典：中野区用途地域図

④延焼遮断帯

○延焼遮断帯は、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間で、東京都防災都市づくり推進計画において都内全域で延長1,681kmが指定されています。

このうち、延焼遮断帯の形成率は、平成29年(2017年)に67%となっています。

○区内の延焼遮断帯の軸となる都市計画道路等は、以下のとおりです。主要延焼遮断帯と一般延焼遮断帯を中心に未形成区間が多く存在します。

・骨格防災軸

環状６号線（山手通り）、
環状７号線（環七通り）、青梅街道

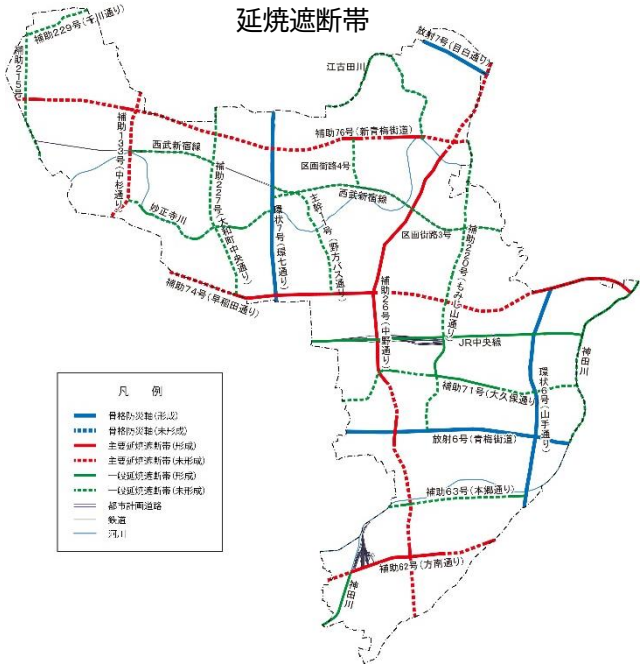
・主要延焼遮断帯

中野通り、中杉通り、新青梅街道
早稲田通り（環七通り以東）、方南通り

・一般延焼遮断帯

もみじ山通り、区画街路第４号線、
大和町中央通り、大久保通り、本郷通り、
野方駅から中野駅行きのバス通り、
早稲田通り（環七通り以西）、
JR中央線、西武新宿線（環七通り以東、補助227～補助133の区間）
江古田川、妙正寺川（環七通り～補助133の区間）、神田川（補助74～放射６号の区間、方南通り以南）

延焼遮断帯

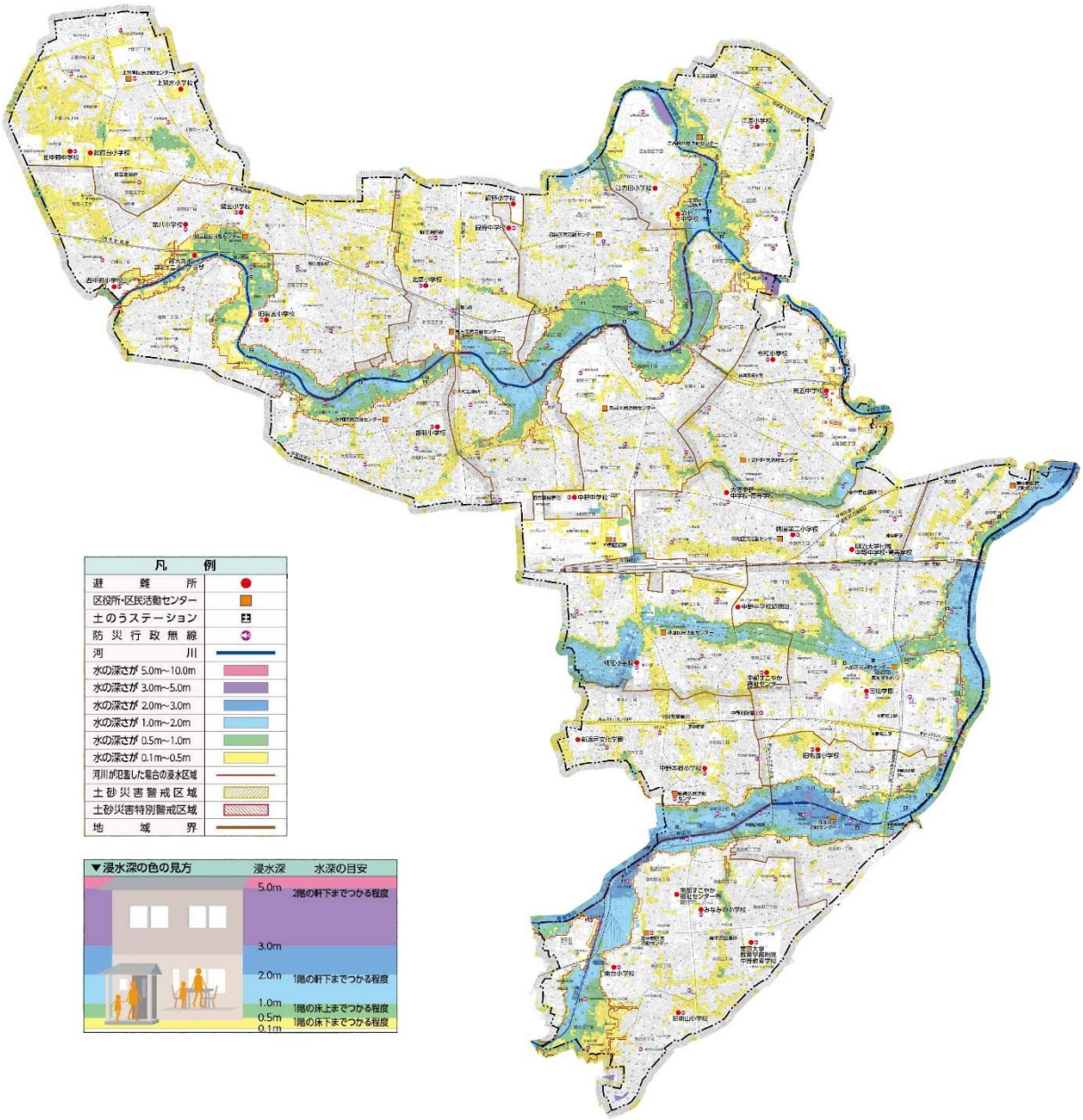


出典：東京都防災都市づくり推進計画（令和２年(2020 年)）

⑤中野区洪水ハザードマップ

○都市型水害対策連絡会が作成したシミュレーション（平成30年(2018年)３月30日）を用いて、想定し得る最大規模（時間最大153㎜、総雨量690㎜）の降雨に対して予想される浸水状況を示しています。区内では河川沿いに最大３ｍの浸水が予想されています。

中野区水害ハザードマップ



出典：中野区水害ハザードマップ（令和２年(2020年)）

⑥中野区の水害

○区内の市街地は、台風や集中豪雨により、神田川・善福寺川、妙正寺川・江古田川等の流域を中心に河川が氾濫するなどにより、建物の浸水被害等が発生しています。

○近年は、河川改修や神田川・環状七号線地下調節池の整備などがすすみ、河川の氾濫による被害はほとんど発生していませんが、道路冠水や下水道からの内水氾濫による住宅への浸水被害が発生しています。

○また、気候変動に伴い、各地で台風や集中豪雨などにより治水能力を超える記録的な大雨が観測され、その被害も甚大化していることから、区内の水害発生についてさらに踏み込んだ対応が必要です。

近年の中野区の主な風水害被害一覧（過去20年）

年	月日	災害の種類	総雨量	時間最大雨量	被害件数（家屋等被害）
平成13年	7月18日	集中豪雨	101.5mm	92.1mm	137
	7月25日	集中豪雨	50.5mm	50.5mm	21
平成15年	5月20日	集中豪雨	50.0mm	26.0mm	8
	6月25日	集中豪雨	59.0mm	48.0mm	3
	10月13日	集中豪雨	64.0mm	59.5mm	26
平成16年	10月8日～9日	台風22号	219.0mm	57.5mm	33
平成17年	8月15日	集中豪雨	126.5mm	124.0mm	280
	9月4日	集中豪雨	227.5mm	104.0mm	1530
平成18年	5月24日	集中豪雨	65.0mm	43.5mm	4
平成23年	8月26日	集中豪雨	98.5mm	84.5mm	94
平成25年	8月12日～13日	集中豪雨	43.0mm	41.5mm	4
	9月15日～16日	台風18号	165.5mm	47.0mm	2
平成26年	6月24日	集中豪雨	54.0mm	51.5mm	5
	6月29日	集中豪雨	59.5mm	33.5mm	2
平成27年	9月8日～10日	集中豪雨	319.0mm	37.5mm	3
平成28年	7月14日	集中豪雨	73.0mm	46.0mm	9
	8月3日	集中豪雨	165.5mm	47.0mm	4
平成30年	8月27日～28日	集中豪雨	47.0mm	44.5mm	3
	9月30日～10月1日	台風24号接近	52.5mm	27.0mm	2
令和元年	10月11日～13日	台風19号	296.5mm	37.5mm	2

（出典：「中野区ハザードマップ」令和２年８月）

⑦河川

○神田川、妙正寺川では、１時間30ミリ程度の降雨に対処できる河川改修は完了し、現在、調節池等の設置と合わせて、流域対策を含め１時間75ミリ程度の降雨に対処できる河川改修がすすめられています。

なお、中野区の雨水浸透貯留等による目標対策量は、東京都総合治水対策協議会において、令和49年度（2037年度）までに27.2万トンと示されていますが、達成状況は令和２年度(2020年度)末現在、公共・民間合わせて14万トンにとどまっています。



妙正寺川の河川改修

（2）課題

①木造住宅密集地域等における住環境の改善

○区内には、震災時における延焼の危険性が高い木造住宅密集地域が広がり、狭あい道路も多く、地域危険度が高い地区が多くあります。このような地区における安全性の向上を目指して、延焼遮断帯、広域避難場所など骨格的防災施設の整備のほか、一部地域では建物の耐震化・不燃化の促進、避難道路の整備や狭あい道路の拡幅などの防災まちづくりに取り組んでいます。これらの事業地区では、今後も引き続き、防災まちづくりをすすめていく必要があります。



木造住宅密集地域（南台地区）



木造住宅密集地域（野方地区）

○地域危険度が高く事業地区ではない地区については、事業の新規導入を検討するほかに、防火地域及び新たな防火規制区域の指定によって建物の不燃化をすすめるとともに、狭あい道路の整備やブロック塀の除却などによって防災性の向上を図る必要があります。

○健全な建物更新がすすまない地区においては、地区計画による形態規制の緩和や建替え費用の補助などの支援を講じることが必要です。

○大規模敷地跡地を活用した防災公園・広域避難場所の整備をすすめると同時に、避難場所まで安全に避難できる避難経路の確保をすすめる必要があります。

②都市型水害への備え

○近年、大規模な被害をもたらす大雨や集中豪雨に対応するため、河川改修をすすめる一方で、雨水流出抑制施設や調節池の設置推進による被害軽減を図ることが必要です。

③地域における防災の視点の重視

○防災・減災への対応は、発災時の安全性の向上のほか、平常時における住環境の改善や、さらには住民の定住拡大にもつながることから、平時のまちづくりやコミュニティ活動において、防災の視点を重視した取組をすすめることが必要です。

④災害からの早期復旧・復興、回復力のあるまちづくりに向けた準備

○大規模な災害が発生した場合に備え、予め復旧・復興に向けた準備をすすめておくことが大切であり、復旧・復興を通じて目指すまちづくりの方向性も予め検討しておくことが必要です。

（３）基本的考え方

〈火災・地震に対する安全確保〉

〇切迫する首都直下地震への備えとして、地震災害に強いまちづくりの推進

〇災害危険度の高い木造住宅密集地域における、区民の生命と暮らしを守るための防災都市づくりの推進（建物の耐震化・不燃化、狭あい道路の拡幅、避難や緊急車両通行のための通路確保など）

〇個別建替えによる市街地環境の改善が困難な地区における、促進策導入などを通じた建物の共同建替え、街区再編まちづくりの推進による災害に強い市街地の形成

〇公園・オープンスペースの整備、みどりの保全及び緑化

〇災害から立ち直りの早い復旧・復興まちづくりの推進

〈風水害に対する安全確保〉

〇河川氾濫の防止

〇内水氾濫の防止、雨水流出の抑制

（４）都市のイメージ

〇防災まちづくりの推進や地域の防災力の向上などにより、被害を最小限にとどめ、早急に復旧できる回復力のあるまち

〇住宅の不燃化・耐震化、防災生活道路の整備、延焼遮断帯の形成、空地の確保等がすすみ、災害に対する安全性の向上とともに、住環境も向上し、安心して快適に暮らせる市街地が形成されたまち

〇気候変動により激甚化・頻発化する水害に備えた治水対策が進展し、河川氾濫、内水氾濫のないまち

〇区民一人ひとりが防災に対する高い関心と意識を持ち、各地域で災害時にも支えあうコミュニティが醸成され、災害に対する自助、共助の備えが自発的にできているまち

（５）施策の体系

施策の方針	項　　目	内　　容
１）地震災害に強いまちづくり	①地域危険度の高い地域の改善	整備地域や地域危険度の高い木造住宅密集地域におけるまちづくり事業などを導入した防災まちづくりの推進
	②建物等の防災性の強化	建物の不燃化、耐震化の推進、新たな防火規制区域の指定、ブロック塀の解消
	③街区再編まちづくりの推進	促進策導入などを通じた建物共同建替え、街区再編まちづくりによる災害に強い市街地の形成
	④防災基盤施設の整備	延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路沿道建物の耐震化の誘導 防災生活道路の整備、建物建替えに合わせた狭あい道路の拡幅整備、緊急車両の通行、歩行者の避難通路の確保 防災公園・広域避難場所等の整備、避難所の耐震補強、消防水利の整備誘導
２）都市型水害に強いまちづくり	①河川・調節池の整備	１時間あたり約75㎜程度の降雨に対応する神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川の護岸及び調節池等の整備促進（東京都へ要請）
	②雨水流出抑制対策の推進	道路や公共施設の雨水浸透ます等の雨水流出抑制施設の整備、民間浸透施設の設置誘導
	③浸水被害を軽減する対策の推進	降雨状況や河川水位の情報や、浸水危険度に関する情報の提供
３）復興まちづくり	①復興まちづくりの目標	復興で目指す都市構造の方向性の検討、持続可能な発展が可能な都市の実現
	②復興まちづくりの実施手法	市街地の状況、被害状況に応じた復興まちづくり
	③復興まちづくりのすすめ方	総合的な計画やルールづくり、復興まちづくり事業の速やかな展開、事前準備
	④復興事前準備	復興に向けた事前の普及啓発、復興訓練、復興体制づくりの準備

（６）施策の内容

１）地震災害に強いまちづくり

①地域危険度の高い地域の改善

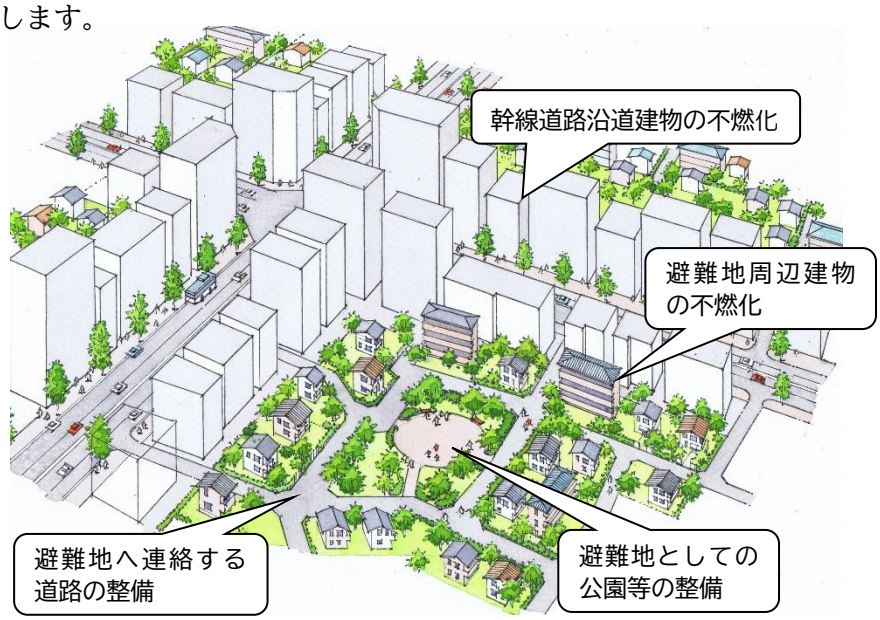
○切迫する首都直下地震への備えとして、地震災害に強いまちづくりを推進します。

○東京都防災都市づくり推進計画で「整備地域」に定められた区域では、地区計画などを活用し、防災まちづくりに取り組んでいます。地区計画区域内においては、地区施設道路や公園の整備などをすすめ、地区の防災性、安全性の向上を図ります。

○東京都防災都市づくり推進計画で「重点整備地域」に指定された地区では、不燃化特区制度を活用して老朽建築物の建替えや解体を誘導・支援します。

○その他の地域危険度の高い木造住宅密集地域等についても、既に「整備地域」内に指定されている東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（新防火規制）区域に追加指定し、建物の不燃化促進を図ります。また、地域特性に応じて、地区計画や防災街区整備地区計画、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）や都市防災不燃化促進事業などの導入により、緊急車両の通行路や安全な避難経路の確保、沿道建物の不燃化に取り組みます。

○木造住宅密集地域における防災まちづくりをすすめる際には、地区の防災性や安全性の向上に加え、地域特性を生かして、まちの魅力向上にもつながるようなまちづくりにも配慮します。



防災街区整備地区計画のイメージ

②建物等の防災性の強化

○建物を壊れにくく燃えにくくするため、建物の耐震診断・耐震改修助成等の利用を促すとともに、建替えによる不燃化・耐震化を推進します。

○不燃化促進区域に指定された東京大学附属中等教育学校周辺地区、大和町中央通り地区、区画街路第４号線地区では、都市防災不燃化促進事業による助成制度を活用し、老朽住宅の除却や不燃化建替えを促進します。

○東京都防災都市づくり推進計画で「整備地域」に定められた区域に加え、地域危険度の高い木造住宅密集地域についても、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（新防火規制）区域に指定することにより建物の不燃化を促進します。

○大地震の際に倒壊の危険性が高いブロック塀は、生垣やフェンスなどへの変更を誘導・支援します。

○急傾斜地崩壊危険箇所調査結果報告書（東京都建設局河川部計画課）に基づき、指定されている崖、擁壁等の危険性について、擁壁の設置管理者等に安全点検・改善に向けた指導を行います。

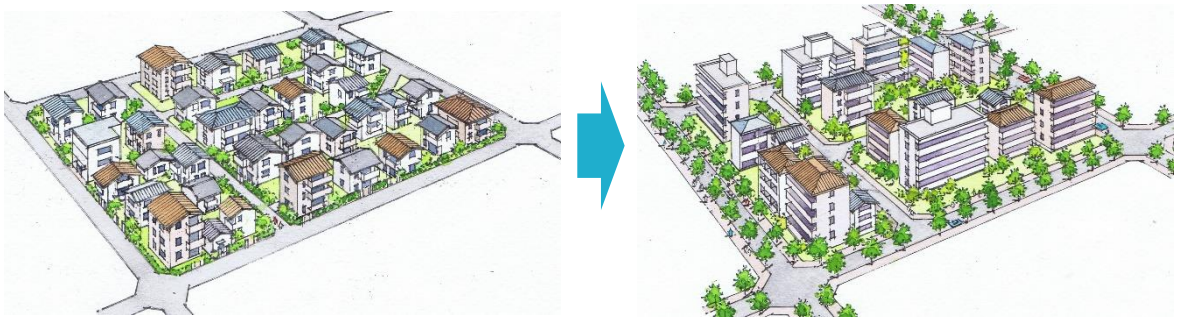


ブロック塀が続く生活道路

③街区再編まちづくりの推進

○建物の個別建替えに伴う不燃化・耐震化及び狭あい道路の拡幅をすすめるとともに、個別建替えが困難な木造住宅密集地域において、建物の共同建替え、街区・地区を単位として敷地・道路の区画形状を再編する街区再編まちづくりを推進し、密集状態の解消、生活道路の拡幅整備、オープンスペースの確保を図ります。

○水平に密集する建物床を積層化・立体化する街区再編まちづくりをすすめるため、周辺環境との調和を前提に、規制緩和などの促進策の導入を図ります。



街区再編まちづくりのイメージ

④防災基盤施設の整備

【延焼遮断帯の形成】

○鉄道の立体化、沿道の不燃化・緑化や、河川の改修、河川沿いの緑化などを通じて、延焼遮断帯の形成をすすめます。

○青梅街道の拡幅整備とともに沿道建物の不燃化をすすめ、広域的な防災ネットワークを形成する骨格防災軸の形成を図ります。

○主要延焼遮断帯及び一般延焼遮断帯として位置づける道路のうち、整備中又は未整備の路線については延焼遮断帯の形成に向けて整備を推進します。

○幹線道路沿道は、耐震性・耐火性の高い建物への建替え・共同化や沿道緑化を促進し、延焼遮断帯の機能確保を図るとともに、安全な避難経路、円滑な救援活動空間を確保



整備中の補助 227 号線

するなど、延焼遮断帯で囲まれた「逃げないですむまち」としての防災生活圏の形成を図ります。

○西武新宿線の連続立体交差化と合わせた沿線まちづくりの中で、立体化により創出される空間を利用した延焼遮断帯の形成について、土地所有者である西武鉄道、事業施行者である東京都などの関係機関と協議をすすめます。

【緊急輸送道路沿道建物の耐震化】

○災害時の建物倒壊による閉塞を防止して迅速な救援や避難、復興につなげるため、緊急輸送道路沿道の建物の耐震診断や耐震化を誘導・支援します。

【防災生活道路の整備】

○延焼遮断帯に囲まれた市街地においても、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動が行える幅員６ｍ以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員４ｍ以上６ｍ未満の道路（防災生活道路）への拡幅整備をすすめることで、防災上重要な道路のネットワークを確保するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化の促進や、防災生活道路の整備を契機とした沿道のまちづくりへの機運醸成を図っていきます。

○狭あい道路が多い地区については、建物の個別建替えに合わせた狭あい道路の整備やすみ切りの確保をすすめます。また、個別建替えが困難な地区については、建物共同建替えや街区再編まちづくりの導入も検討し、狭あい道路の解消を図ります。

○建替えを契機にセットバックされた空間は、公共空間としての利用が継続できるよう誘導します。



狭あい道路

○また、災害時における緊急車両の通行や安全な避難経路を確保する必要がある路線については、地区計画による地区施設道路の指定や建物の壁面後退やブロック塀の除却、無電柱化などを組み合わせることにより有効幅員の拡大を図ります。

○行き止まり道路や通路は、災害時に二方向避難が可能となるよう避難経路の整備をすすめます。

【防災公園・広域避難場所などの整備】

○大規模敷地地区は、防災機能を備えた公園やオープンスペースを確保するとともにみどりの保全及び緑化をすすめます。

○避難所施設については、耐震性を確保し、避難所の食糧などの備蓄や避難所運営を円滑に行うための施設の充実を図ります。

○震災時の火災に備えて、関係機関と連携しながら消防水利の整備を誘導します。



防災性の向上がすすむ街並み（弥生町三丁目）

○広域避難場所周辺の建物の不燃化・耐震化をすすめ、避難場所の安全確保と一人あた

り避難有効面積の拡充を図ることにより、災害に強い安全で快適な住環境を備えた、住み続けられるまちをつくります。

○大規模敷地の土地利用転換にあたっては、公園やオープンスペースを整備するなど、防災に配慮した整備・開発を誘導します。

○女性の視点や高齢者、障害者、外国人などに配慮した施設整備と避難所体制づくりをすすめます。

○被災した高齢者、障害者などが安心して安全に避難できるよう、民間も含め既存の福祉施設を活用します。

２）都市型水害に強いまちづくり

①河川・調節池の整備

○東京都豪雨対策基本方針において対策強化流域に指定されている神田川流域(神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川）は、護岸及び調節池の整備促進により１時間あたり75㎜程度の降雨への対応の実現を東京都に要請します。



妙正寺川鷺宮調節池

②雨水流出抑制対策の推進

○局地的集中豪雨等による道路冠水や下水道からの内水氾濫による住宅への浸水被害の発生などの都市型水害に備え、道路及び公共施設等における浸透ます等の雨水流出抑制施設の整備による流域対策をすすめます。また、民有地においても浸透ますなどの雨水貯留浸透施設の設置を誘導します。

○みどりの保護・育成に努め、樹木・土壌の保水機能を高めます。

③浸水被害を軽減する対策の推進

○降雨状況や河川水位の情報提供の充実を図り、また、水害が予想される区域に対して、浸水危険度に関する情報提供や建物の建築の際などの指導を行い、水害の発生を未然に防ぐ対策を誘導します。

○地下・半地下式など浸水しやすい建物は止水板の設置や土のう対策、高床式の構造への変更など、水害の発生を未然に防ぐ対策を誘導します。

○浸水対策として、地下河川第６号神田川や第二桃園川幹線の整備促進を東京都に要請するとともに、既存の貯留管などを活用した雨水貯留をすすめます。

3）復興まちづくり

①復興まちづくりの目標

○被災後の復興まちづくりの目標や将来都市構造は、都市計画マスタープランに示したものを基本としますが、大規模災害により市街地が壊滅的な被害を受け、社会経済活動に甚大な障害が生じた場合には、新たな将来都市構造や土地利用について改めて検討します。

・特に大きな被害を受けた地域のみの復旧・復興にとどまらず、区内全体の防災性の向上を目指し、「被災を繰り返さない都市づくり」及び、将来の世代を含め人々が暮らしやすく、住み続けることができる、活力に満ちたまちをつくるため、「持続的な発展が可能な都市」の実現を目指します。

・復興の整備水準は、新しい時代の要請に応えられる質の高い都市の実現を目指します。

②復興まちづくりの実施手法

○木造住宅密集地域等の都市基盤の整備がすすんでいない地域や未整備の都市計画道路がある地域が大規模な被害を受けた場合は、災害に強い都市基盤の強化や不燃化建築物への更新を促進するため、土地区画整理事業等の面的な市街地整備手法の導入を検討します。

○都市基盤が一定程度整備されている住宅地等が大規模な被害を受けた場合を想定して、既存の都市基盤を前提とした、共同化による建替えや街区内の敷地の整序等の導入を検討します。

○都市機能が集積したまちの拠点となっている駅周辺が大規模な被害を受けた場合を想定して、拠点としての位置づけや都市基盤の整備状況を踏まえ、駅前広場や都市機能の充実に向けて土地区画整理事業や市街地再開発事業等による一体的な市街地整備手法の導入を検討します。

○地域特性や住民の意向に考慮したルールづくりに取り組みます。なお、震災前の地域コミュニティを基盤とした住民の生活再建に配慮します。

③復興まちづくりのすすめ方

○地域の協働復興の取組を支援し、地域内のまちづくり計画を始め、地域の実情に応じた様々な地域課題の解決を図るためのまちづくりの総合的な計画やルールづくりを行います。

○被災の実態に応じた時限的な市街地づくりや復興まちづくり計画について、地域の合意形成を図りながら復興まちづくり事業の速やかな展開を図ります。

○災害直後に発生する膨大な事務作業を遅滞なく処理し、迅速に復興まちづくりをすすめるため、必要な事前準備をすすめます。

④復興事前準備

○マグニチュード７クラスの地震発生の危険性が高まっていることから、事前に災害直後の対応のための準備を講じておき、復旧復興を迅速化することが、被害の軽減、拡大防止のために重要となります。

○そのため、国土交通省が作成した「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン」に基づき、予め復興事前準備をすすめる必要があります。

・地域防災計画に、「復興体制」、「復興手順」、「復興訓練」からなる復興事前準備の取組を位置づけます。

・想定される被害に対応した「復興対策の手順・方法」をまとめ、被災後に被災状況に応じて作成する復興計画の骨格となる計画（事前復興計画）や、復興計画の「策定体制」（復興体制）などを検討し、事前復興計画を区民に周知するなどの復興対策を準備します。

・事前復興計画においては、被災市街地の復興対策、都市基盤（幹線道路・ライフライン・鉄道など）の復興対策、被災者の生活支援対策、経済復興対策、復興財源確保などの取組について計画策定します。

【復興に向けた事前の普及啓発等】

・区民が災害時における復興まちづくりを協働により、迅速かつ円滑に実施できるよう、復興のプロセスを学ぶセミナーや、展示会等を実施します。

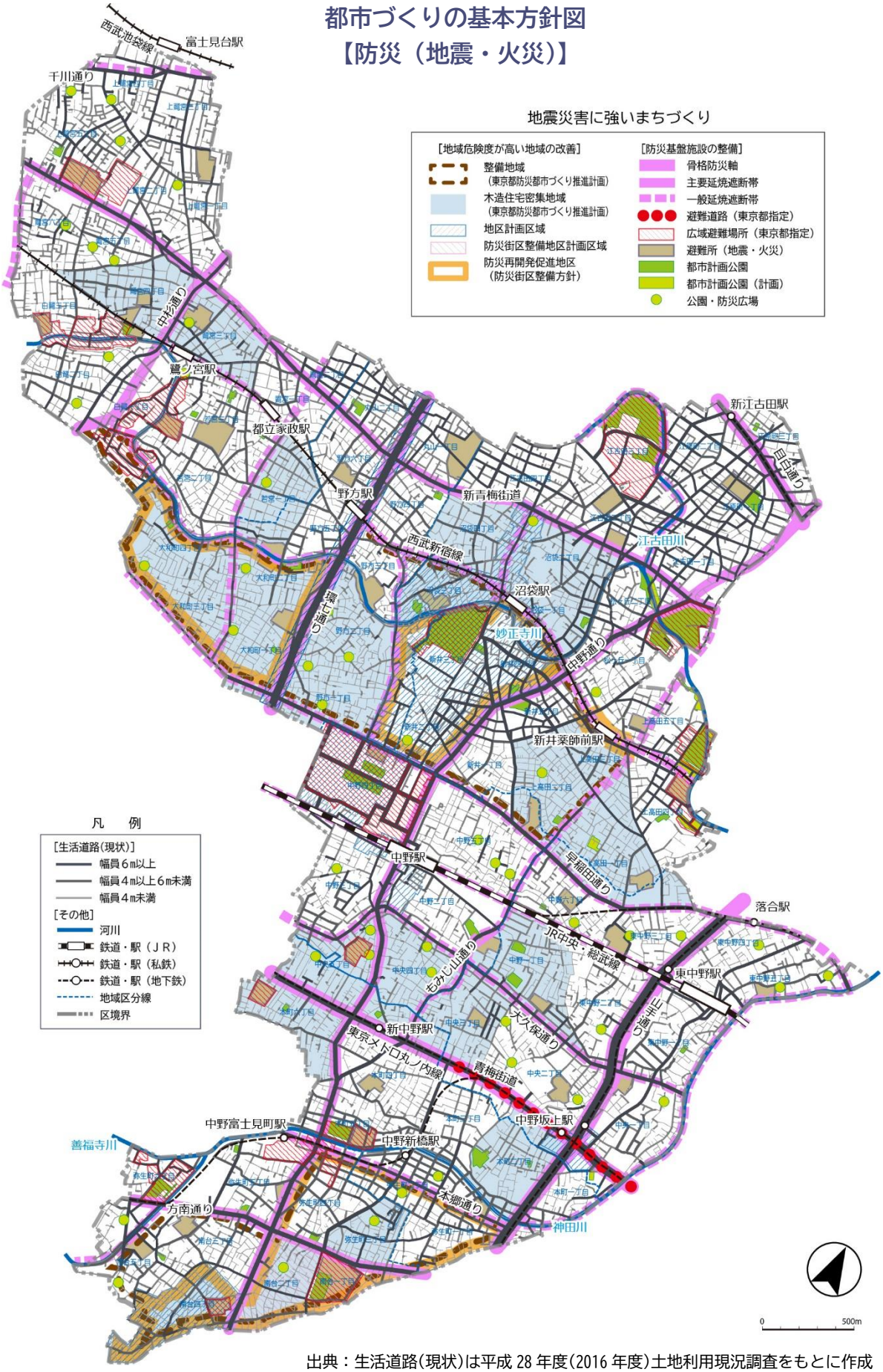
・震災後のすみやかな復興のため、支障となるような土地等の複雑な権利関係については予め整理しておくことが重要であり、地籍調査をすすめます。

【復興訓練】

・まちが被災した場合を想定した復興模擬訓練を各地域で行うなど、区民の主体的活動を支援します。

・区職員においても災害時に対する一層の意識向上や都市復興の手順を習得できるよう、随時マニュアルの見直しを行うとともに模擬訓練等を実施し、有事における実務能力の向上を図ります。

都市づくりの基本方針図
【防災（地震・火災）】



出典：生活道路(現状)は平成 28 年度(2016 年度)土地利用現況調査をもとに作成

都市づくりの基本方針図
【防災（風水害）】



出典：浸水予想区域は中野区水害ハザードマップ(令和２年度(2020 年度)をもとに作成

３－３　【住環境】 良好な住環境を提供する都市づくり

（１）概況

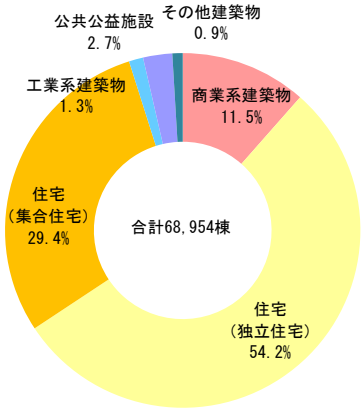
①町丁目別の住宅棟数割合

○平成28年度(2016年度)土地利用現況調査によると、中野区の建物用途構成（棟数割合）は、独立住宅が最も多く54.2％に達しており、集合住宅の29.4％と合わせると、住宅が83.6％を占めます。

建物用途構成（棟数と構成比）

区分	棟数	構成比
商業系建築物	7,922	11.5%
住宅（独立住宅）	37,374	54.2%
住宅（集合住宅）	20,289	29.4%
工業系建築物	894	1.3%
公共公益施設	1,829	2.7%
その他建築物	646	0.9%
合計	68,954	100.0%

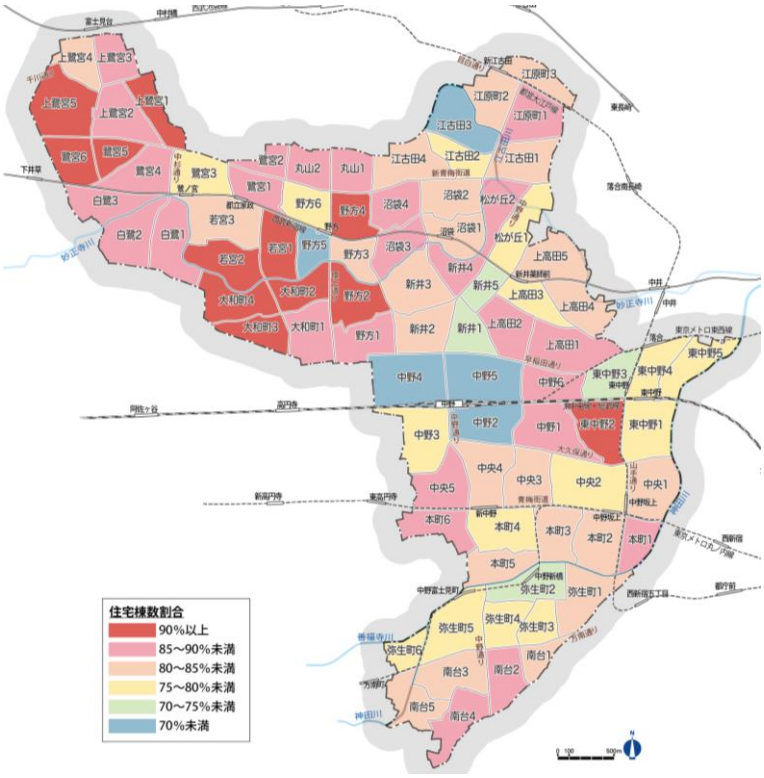
建物用途構成（棟数割合グラフ）



出典：平成 28 年度(2016 年度)土地利用現況調査

○住宅棟数割合を町丁目別でみると、区北西部において住宅棟数割合が高く、90％を超える地区も多く分布しています。一方、住宅棟数割合が低い地区でも、最も低い中野四丁目を除いて60％以上あり、住宅系建物は区内全域で多いことがわかります。

町丁目別住宅棟数割合



住宅棟数割合

中野区	83.6%
1位　鷺宮六丁目	93.9%
2位　野方四丁目	93.6%
3位　上鷺宮一丁目	93.5%
4位　鷺宮五丁目	92.3%
5位　野方二丁目	92.2%
81位　江古田三丁目	68.6%
82位　中野二丁目	66.2%
83位　中野五丁目	65.8%
84位　野方五丁目	62.0%
85位　中野四丁目	53.2%

出典：平成 28 年度(2016 年度)土地利用現況調査

②住宅用地等の実態

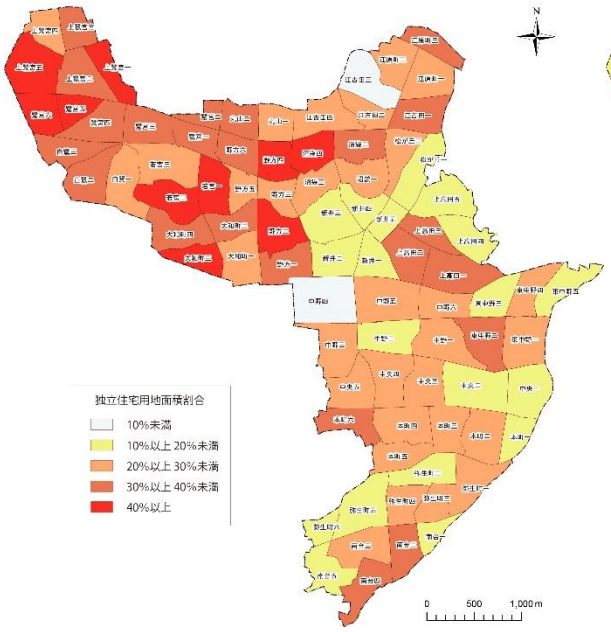
○平成28年度(2016年度)における独立住宅用地の面積は4.23ｋ㎡であり、平成23年(2011年度)度値とほとんど変わりませんが、１棟あたりの面積は5.1㎡（4.3%）増えています。

また、独立住宅用地面積の割合は、町丁目別では区の北側エリアで40%を超えて高い地区が多くなっています。

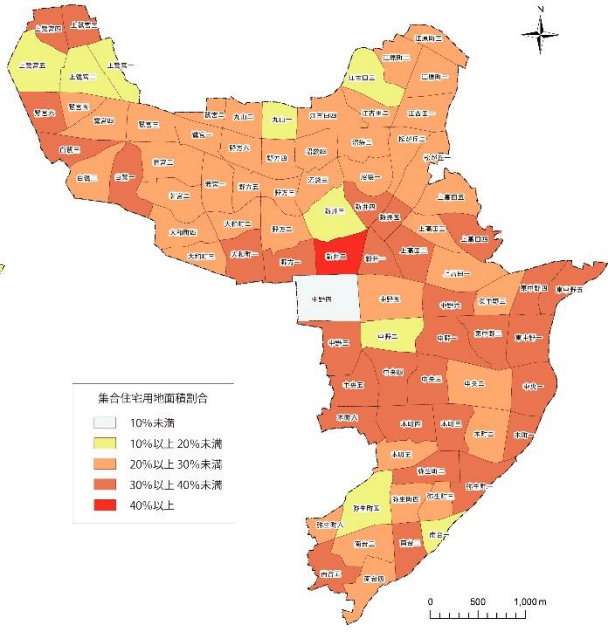
○集合住宅用地の面積は4.27ｋ㎡であり、平成23年度(2011年度)値から0.08ｋ㎡(1.9%)増えています。

また、集合住宅用地面積の割合は、区南部の町丁目で30～40%と高くなっています。

独立住宅用地面積の割合



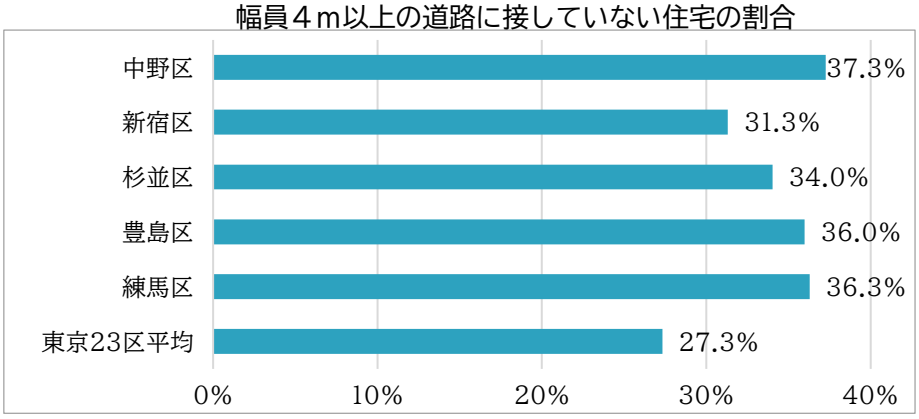
集合住宅用地面積の割合



出典：平成 28 年度(2016 年度)土地利用現況調査

○区内には狭あい道路が多く、幅員４ｍ以上の道路に接していない住宅数の割合は全体の37.3%で東京23区平均より高く、周辺区と比較しても高い割合となっています。

幅員４ｍ以上の道路に接していない住宅の割合



出典：平成 30 年度(2018 年度)住宅・土地統計調査(総務省統計局)

③建物階数

○区内の建物階数は、独立住宅が多いことから、棟数割合でみると２階以下が73.8%を占めていて、４階以上の建物は全体の7.0%にとどまっています。

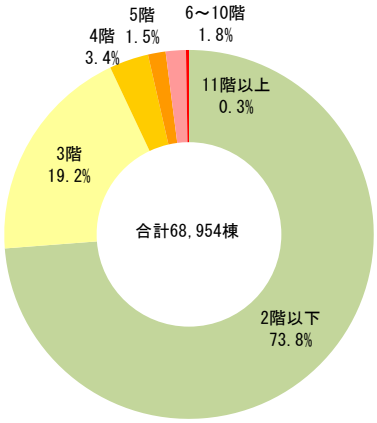
○平均建物階数は、区の北部では低く、南部で比較的高くなっています。

建物階数別棟数と棟数割合

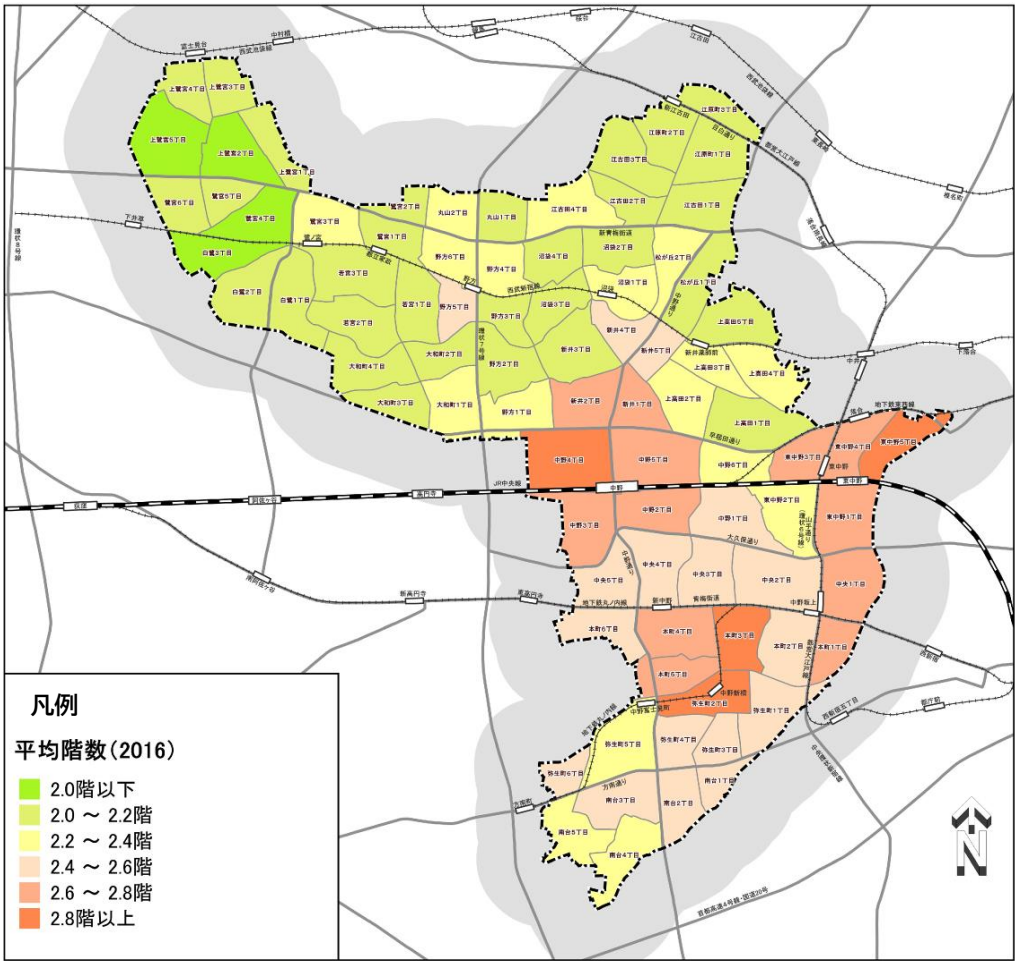
区分	棟数	構成比
2階以下	50,879	73.8%
3階	13,244	19.2%
4階	2,371	3.4%
5階	1,063	1.5%
6～10階	1,218	1.8%
11階以上	179	0.3%
合計	68,954	100.0%

出典：平成 28 年度(2016 年度)土地利用現況調査

建物階数構成（棟数割合）



町丁目別平均建物階数（2016 年）

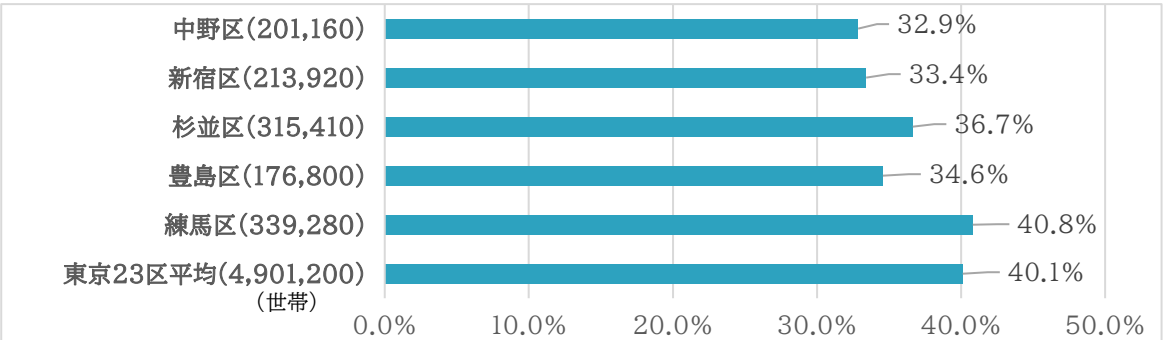


出典：平成 28 年度(2016 年度)土地利用現況調査

④誘導居住面積水準・最低居住面積水準からみた世帯の割合

○平成30年(2018年)住宅・土地統計調査によると、中野区における誘導居住面積水準以上の世帯の占める割合は32.9%で、東京23区平均（40.1%）より低くなっていますが、平成25年(2013年)調査時の29.4%と比べると、3.5ポイント上昇しています。

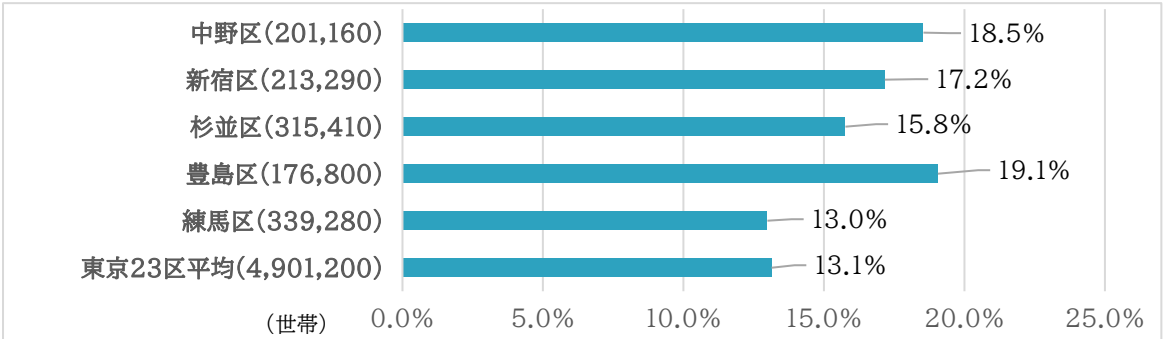
誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯（周辺区との比較）



出典：平成 30 年(2018 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

○最低居住面積水準未満世帯の占める割合は18.5%で、東京23区平均（13.1%）より高いですが、平成25年(2013年)調査時の22.5%と比べると、4.0ポイント下降しています。

最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯（周辺区との比較）



出典：平成 30 年(2018 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

⑤空き家率・空き家の実態

○平成30年(2018年)住宅・土地統計調査によると、戸建て住宅・共同住宅を合わせた住宅戸数に対する空き家率で、中野区は11.3%でした。全国（13.6%）より下回りますが、東京23区（10.4%）よりやや上回ります。なお、平成25年(2013年)調査時の13.7%とくらべると、2.4ポイント下降しています。

空き家率の比較（戸建て・共同合算）

区　分	住宅数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）
全国	62,407,400	8,488,600	13.6
東京23区	5,520,000	572,900	10.4
中野区	229,060	25,820	11.3

出典：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

（２）課題

①人口流動や人口構成に対応した住環境の確保

○人口は微増傾向が続いており、住みやすさに対する区民の評価は向上しています。しかしながら、若い子育て世帯の区外転出傾向は依然として高く、年少人口割合は23区内で最も低い水準にあります。交通利便性の高さに支えられた中野区の住みよさを住環境の上からも強化し、より多くの人々が区内で暮らし続けるようにするには、様々な世代が住むことができる多様な住宅の供給、安心して日常生活を送ることができる良好な住環境の整備が必要です。

②単身世帯や子育て世帯、高齢者世帯のための住環境の整備

○中野区には20歳代後半から30歳代前半の若者が人口の約4割と多くを占めていますが、結婚して子どもができると区外に転出する傾向が強く、そのため15歳未満の比率が少なくなっています。結婚や出産を迎えてもこのような世帯が区内に住み続けるため、まちづくりと連携した住宅政策が必要です。また、共働きの子育て世帯の負担を軽減するためには、保育・子育て支援施設の整備やサービスの充実などが必要です。

○公営住宅等は、高齢者をはじめ誰もが快適に暮らすことができるように、バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進が必要になります。また、民間住宅においても、高齢化や世帯構成の変化に応じた建替えや設備の整備が必要です。

③ゆとりある住環境の確保

○ゆとりある住環境を確保するために、敷地細分化の防止や建物の共同化をすすめることが必要です。

○幅員４ｍ以上の道路に接していない住宅の割合が高く、住環境の向上や防災上の安全性確保に向けて、接道条件を満たした建物への更新が必要です。

○地区の特性を生かした良好な住環境の形成・保全をすすめるため、地区計画や建築協定など地区住民が主体となった地区のルールづくりをすすめることが必要です。

○集合住宅は適切な管理、修繕を行うとともに、老朽化や耐震性不足に対応して建替えや改修をすすめることが必要です。

④空き家等の対策

○空き家の増加に伴い、防災や防犯機能の低下、景観の悪化、ゴミなどの不法投棄等の誘発、火災発生の誘発など様々な課題が発生しています。中野区では、賃貸住宅の空き家、接道不良の空き家について、対応が必要です。

　また、住宅やマンション等の不動産の適切な管理の推進とともに、空き家となった場合の管理方法や有効活用の検討が必要です。

（３）基本的考え方

〇ゆとりある良質な住宅の建築による居住水準の改善

〇多様な世帯が暮らすことのできる住宅の供給、子育て世帯の定住の促進

〇安全・安心な住環境の確保（建物共同化、建て詰まり・敷地細分化の防止、道路基盤整備など）

〇ユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した住宅の普及

〇住宅ストックの適正管理

（４）都市のイメージ

〇多様な世帯のための住環境の整備がすすみ、高齢者などに暮らしやすく、多くの人々が出かけたくなるような住環境が形成されたまち

〇子育て世帯の定住促進がすすみ、次代を担う子どもたちの歓声がこだまするまち

〇環境に配慮した住宅や高齢者・障害者に対応した住宅が普及し、また、空き家の適正管理と利活用がすすみ、良質な住宅ストックが形成されたまち



低層住宅地のイメージ



中層住宅地のイメージ

（５）施策の体系

施策の方針	項　　目	内　　容
１）良好な住宅の供給	①集約型都市構造の構築に向けた住宅地の形成	まちの拠点や多様な都市活動の軸における、多様な世代が住める利便性の高い都市型住宅の誘導
	②ゆとりある住宅供給の誘導	狭小住宅の建築抑制、ワンルームマンションの建設抑制
	③ゆとりある敷地空間の確保	戸建住宅地における共同化、地区まちづくりを通じた敷地の細分化の防止
	④多様な住宅の供給	区民のライフステージ、ライフスタイルなどに応じた住宅の供給、子育て支援住宅やセーフティネット住宅の普及
	⑤公営住宅などの建替え	公営住宅などの、地域特性やまちづくりの視点を加えた建替えの検討
	⑥ユニバーサルデザインの推進	ユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した住宅の供給の誘導
	⑦住み替えの誘導	ライフステージに応じた住み替えの誘導 子育て世帯や障害者などのための住み替えの相談や民間賃貸住宅への入居支援
２）住環境の保全・改善	①住環境の改善	建物共同化、建て詰まり・敷地細分化の防止、狭あい道路など道路基盤整備
		木造住宅密集地域の防災性の改善
		マンションの建設や建替え、適切な維持管理
	②新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた良好な住環境の構築	場所や時間にとらわれない多様な働き方が生まれる中、ゆとりある良好な空間形成の誘導など、住み続けたいと感じる住環境の構築
	③地区におけるまちのルールづくり	地区の住環境の保全・改善を図るための住民主体による地区計画、建築協定などのルールづくり
	④地域コミュニティの維持・強化	地域行事や活動への参加の誘導、地域で暮らす外国人とのコミュニケーション環境づくり
３）空き家の適切な管理・有効活用		空き家の情報集約、民間団体等との連携による適切な管理・利活用の促進

（６）施策の内容

１）良好な住宅の供給

①集約型都市構造の構築に向けた住宅地の形成

○集約型都市構造の構築も考慮し、土地利用区分に基づき、適切な住宅系市街地の形成をすすめます。具体的には、鉄道やバスなど公共交通が便利なまちの拠点や多様な都市活動の軸においては、土地の高度利用を図り、多様な世代が住める利便性の高い都市型住宅を誘導します。一方、周辺に広がる住宅地では、低中層を基本としつつ、ゆとりある戸建て住宅を誘導します。

特に、東京都住宅マスタープランで特定促進地区に指定された区域においては、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度や事業を活用し、住宅供給をすすめます。



駅周辺の都市型マンション（東中野駅周辺）



駅周辺の快適な住環境（中野三丁目）

②ゆとりある住宅供給の誘導

○ゆとりある住宅供給を誘導するために、敷地面積の最低限度の設定などによる狭小住宅の建築抑制や、必要に応じて街区再編によるゆとりある街区構成、生活道路の拡幅などの都市基盤施設整備をすすめ、住環境の向上を図ります。

○単身者の多い中野区は、住戸面積の比較的小規模な共同住宅が多く立地しています。集合住宅の建築及び管理に関する条例に基づき、ワンルームマンションなどの建設を一定程度抑制するとともに、住戸面積の拡大、高齢者の入居を想定したユニバーサルデザインの導入など、質的向上を促します。



街区再編で生まれた街並み（弥生町三丁目）



住宅地内の集合住宅（東中野三丁目）

③ゆとりある敷地空間の確保

○戸建て住宅地において、建物の共同化によりゆとりある敷地空間を確保し、住環境の改善を図ります。また、身近な地区のまちづくりを通じて敷地細分化の防止に向けたルールなどをきめ細かく定めることにより、住環境を保全します。

④多様な住宅の供給

○ライスステージやライフスタイルにきめ細かく対応し、多様な世帯が暮らせるバランスのとれた地域社会とするため、長期優良住宅、セーフティネット住宅や子育て支援住宅の普及促進により安心して暮らせる住環境の整備を誘導します。

○高齢者や障害者などが、中野で快適・健康にかつ安心して住み続けられるよう、ユニバーサルデザインに配慮したバリアフリー住宅の供給を促進するなどのハード面における整備とともに、地域コミュニティによる見守り・共助、多世代との交流などソフト面の環境整備を誘導します。



「多世代により育まれる持続可能な地域をつくる」をコンセプトにする「江古田の杜」プロジェクトのサービス付き高齢者向け住宅

○区内での住み替えが可能となるよう、子育て世帯が暮らしやすい住宅や様々な高齢者向け住宅など多様な住宅供給を誘導します。

○交通や日常生活の利便性を優先する区民には、駅周辺や幹線道路沿道地区の生活関連施設と併設した住宅供給、子どもの保育を必要とする世帯のためには、保育空間などの付加価値を備えたマンション供給など、住まい手のライフスタイルに応じた多様な住宅供給を誘導します。また、リモートワークやリモート学習に対応した住機能以外の機能を備えた住宅や住環境を誘導します。



敷地内に病院、認可保育園、学童クラブなどを配置し、子育て世帯が暮らしやすい環境整備を図った賃貸マンション（「江古田の杜」）

○まちの拠点や多様な都市活動の軸の周辺では、商業施設や医療施設、福祉施設、交流等の集いの場や地域に根差した文化活動の場等の集積を図り、生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が集積する、良質な居住空間を育みます。

○「エコシティなかの」の取組を推進するため、太陽光発電・太陽熱利用など再生可能エネルギーの活用、省エネルギー化、生垣設置や屋上緑化・みどりのカーテンの推進など地球環境に配慮した住宅の普及を誘導します。

⑤公営住宅などの建替え

○公営住宅は、将来にわたり有効に活用するため、計画的に改修や建替えを行います。

○公営住宅などの建替えの検討においては、民間活力の導入を図り、まちづくりの視点で、地域特性を踏まえ、検討をすすめていきます。

○また、団地や住棟の集約などにより適正配置を図るとともに、地域の実情を踏まえ、みどりの保全・育成やゆとりある空間の確保



公社住宅建替え（コーシャハイム中野フロント）

をはじめ、周辺住民も利用できる生活支援施設や福祉施設の整備など地域まちづくりに資する取組をすすめます。

○西武新宿線沿線など、まちの拠点やその周辺にある住宅団地については、各駅周辺のまちづくりと調和を図りながら建替えをすすめます。

⑥ユニバーサルデザインの推進

○公営住宅は、周辺住環境や健康に配慮した建設をすすめるとともに、誰もが自立した日常生活が送れるよう、建替えや大規模改修などの際、バリアフリー化に合わせてユニバーサルデザインの導入をすすめます。

○民間住宅については、ユニバーサルデザイン、バリアフリーの考え方を普及し、バリアフリー住宅の供給を誘導します。

⑦住み替えの誘導

○住まい手のライフステージや多様な生活様式に応じた住み替えの誘導を促進します。

○子育て世帯や高齢者、障害者などが孤立することなく、地域の中で安心して住み続けられるよう、住み替えの相談や民間賃貸住宅への入居支援などをすすめます。

２）住環境の保全・改善

①住環境の改善

○高密度な住宅地の住環境を改善するために、建物の共同化などによる土地の高度利用を促進し、さらに建て詰まりや敷地の細分化の防止、狭あい道路の拡幅などにより、ゆとりある住環境の確保を図ります。

○特に、防災性に課題がある木造住宅密集地域については、建替えの促進、建物の不燃化・耐震化、主要区画道路の整備や、必要に応じて街区再編による面的基盤施設整備と建物更新などを行い、防災性の向上を図ります。

○戸建て住宅や木造賃貸住宅の建替え、修繕、資金など住宅に関わるさまざまな相談・情報提供に応じられるよう相談体制の充実を図ります。

○マンションや共同住宅、住宅団地の建設や建替えにあたっては、周辺住宅地との調和、緑化の推進や地球環境への配慮、ゆとりある空間構成、住環境の向上を図るよう誘導します。

○マンション管理組合が自らのマンションの適正管理が行えるように、各士業団体や国、東京都等、関係機関と協力し、管理運営に関する情報提供や支援制度の充実を図り、適正管理の仕組みづくりを推進します。

②新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた良好な住環境の構築

○テレワークがすすむことにより、場所や時間にとらわれない多様な働き方が生まれる中で、ゆとりある良好な空間形成の誘導などや、歩いて心地よく出かけたくなるまちの魅力づくり、建築物の緑化推進等の取組など、誰もが住みやすく、また中野に住み続けたいと感じる住環境の構築を推進します。

③地区におけるまちのルールづくり

○地区の住環境の保全・改善を図るため、地区計画や建築協定など、地区にふさわしいまちのルールづくりを誘導します。

○まちのルールづくりは、地区の住民や土地所有者等が主体となって取り組み、地区で共有化を図ります。区は情報提供や専門家の派遣など、地区のまちのルールづくりを支援します。

④地域コミュニティの維持・強化

○地域における人と人のつながり、親密な近隣関係、地域で協力して取り組む子どもや高齢者に対する見守り行動などを通じて、犯罪のない、誰もが安心して暮らすことができるまちを育成します。

○災害対策はもとより、高齢社会や子育て支援への対応、外国人や単身居住など多様な居住ニーズなどへの対応のためには、地域で暮らしをともにする住民が相互に支えあう力を高めることが重要となります。このため、町会・自治会や商店会等の地縁団体、防災・防犯その他の課題に関わるまちづくり活動団体への支援等を通じて、地域コミュニティの維持・強化を図ります。また、テレワーク等により地域で日中を過ごす人が増加しており、町会や自治会による季節の行事、祭礼、その他各種のボランティア活動など地域コミュニティを体現する活動への参加を誘導します。

○地域で生活する外国人にも住みやすい暮らしを実現するため、生活情報の多言語による広報を行うとともに、相互の文化の理解や、地域コミュニティへの参加、円滑なコミュニケーションの環境づくりをすすめます。

○まちなかにおける防犯カメラの設置や街路灯の整備、見通しの確保などを誘導します。また、パトロール、見守り、清掃・美化など警察との連携により、まちの安全性の向上を図ります。

3）空き家の適切な管理・有効活用

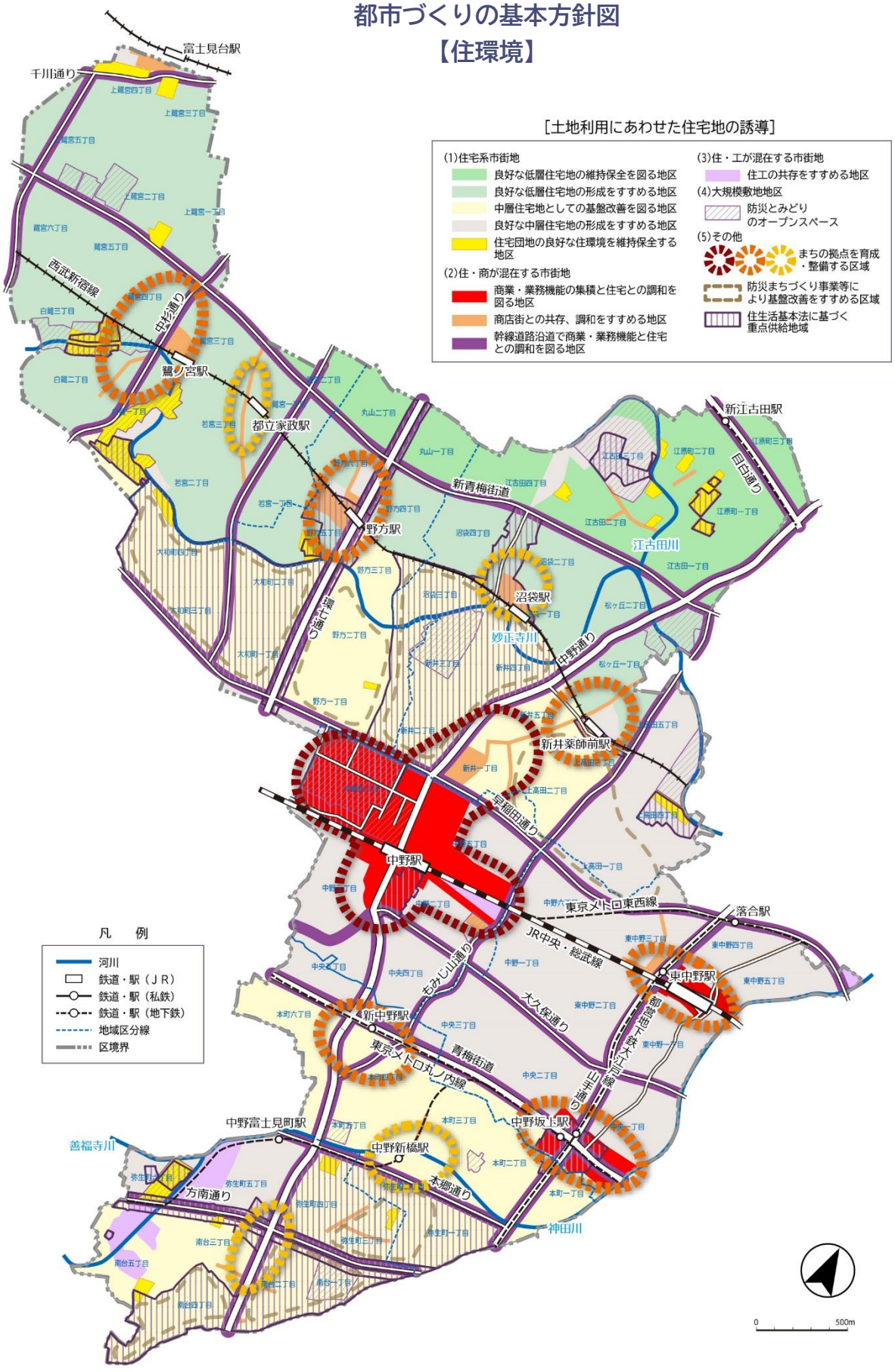
○空き家に関する情報を集約化し、管理不全な空き家に対しては所有者への適切な管理を促します。

○空き家の見守りや庭木の剪定、ごみ捨て、清掃等について、NPOやシルバー人材センター等の活用を空き家所有者に促します。

○空き家の管理不全を予防するため、空き家の所有者だけでなく持ち家等の所有者に対して、啓発冊子の活用や、民間団体等と連携したセミナーや勉強会等により持ち家の有効活用を働きかける等、管理不全予防に向けた対策に取り組みます。

○空き家の所有者や関係者からの相談体制について、相続等の法律問題、不動産活用、建物の改修や建替えに関すること等、専門的な内容に対応可能な相談体制を民間団体等との連携により推進します。

都市づくりの基本方針図
【住環境】



３－４　【魅力】 まちの魅力を高め、地域への愛着を育てる都市づくり

（１）概況

①区民が感じる中野の魅力

○中野区区民意識調査･実態調査(令和２年(2020年))によると、回答者の約８割(81.7%)が中野区に愛着を感じていると回答しています。また生活環境における景観や街並みについては約７割（72.7%）がよいと回答しています。

○一方で、中野区らしさを感じるところとしては、「交通の便が良い」、「歩いて買い物ができる」、「住みやすい」、「駅前がにぎわっている」、「飲食店が充実している」など、生活の利便性に関する項目が上位を占めました。

○定住意向の理由としては、「住み慣れているから」、「家・土地をもっているから」、「親族や友人・知人がいるから」、「まちが好きだから」、「地域の人間関係が良いから」という地域性、資産・愛着による理由や、交通利便性、生活利便性、治安による理由が多くあげられました。

②来街者を呼び込む中野の魅力

○中野区ウォーキングマップ「中野WALK」や中野区公式観光サイト「まるっと中野」では、都市観光における中野の魅力について、以下のように紹介しています。

・「中野区はサブカルチャーをはじめ、古い歴史や豊かな芸術・文化、さらにはご当地グルメなど、魅力あふれる都市（まち）です。」（「中野WALK」より）

・「中野区には、人気の高いつけ麺やラーメンなどの飲食店から、漫画・アニメ・フィギュアなどのオタク文化、中野四季の都市（まち）に代表される先端的な都市機能を持ったエリア、国指定名勝である公園、シンボルとして知られるホールなどがあります。中野に来るだけで、東京のさまざまな魅力が楽しめます。」（「まるっと中野」より）

○区は都市観光の振興を目的として、区内の地域資源（旧跡・建築物・文化財・食文化・イベントなどの有形・無形の資源）の中から、中野区の魅力をPRする観光資源として、平成26年(2014年)２月に中野区認定観光資源を認定しました。令和２年(2020年)10月現在、認定された観光資源は123件あります。



長い間中野のまちのシンボルとなっている
中野サンプラザ

③文化芸術に親しめる環境づくり

○中野区民は国や都と比較して文化芸術を鑑賞する割合が高く、文化芸術の振興には、「まちなかでどこでも気軽に文化芸術を鑑賞できる環境づくり」、「文化と芸術の力を

生かしたこどもたちなどの次世代育成」、「市民が主役の文化芸術活動の活性化と支援」等が大切だと思う声が多く寄せられています。

○一方、中野区の文化的環境に関する満足度は低く、満足している区民は約２割、団体は約４割となっています。また、ホール・劇場及び美術館・博物館などの文化施設、公演・展覧会及び芸術祭などの文化事業、子どもが文化芸術に親しむ機会の充実を望む声が多くあります。

④子育て世帯から選ばれるまちの魅力

○区内に住む全世帯数のうち夫婦と子どもの世帯（ひとり親を含む）が占める割合は約２割で23区平均より低く、また、０～９歳の子どもの転出超過傾向が続いていることから、出産等を契機に子育て世帯が他の自治体に転出していると考えられています。

○転出意向のある子育て世帯の転出理由としては、「家賃が高い」、「自分の家・土地ではない」、「家の広さなど居住環境がよくない」などが多くあげられています。

⑤区内の歴史的文化的資源・観光資源

○区内の主な歴史的文化的資源・観光資源は下図に示すとおりで、東側に多く分布しています。

主な歴史的文化的資源・観光資源（無形文化財は除く）



出典：中野区ホームページ（中野区登録文化財・指定文化財一覧、中野区の文化財表示板）

⑥東京都景観計画による位置づけ

○平成19年(2007年)に策定された東京都景観計画によると、中野区内は、概ね環状７号線の内側の区域とした中枢広域拠点域とその外側の新都市生活創造域とに区分し、景観特性が示されています。

・中枢広域拠点域では、多様な都市文化・都市産業のにぎわいを見せる地域や、特色あるにぎわいを備えた商店街とともに発展してきた地域、木造住宅が密集し老朽化が進んだ住宅と狭あいな道路の街並みの広がる地域など、戦後の急速な都市化を受ける中で、多様性に富んだ景観を形成する地域が多いとしています。

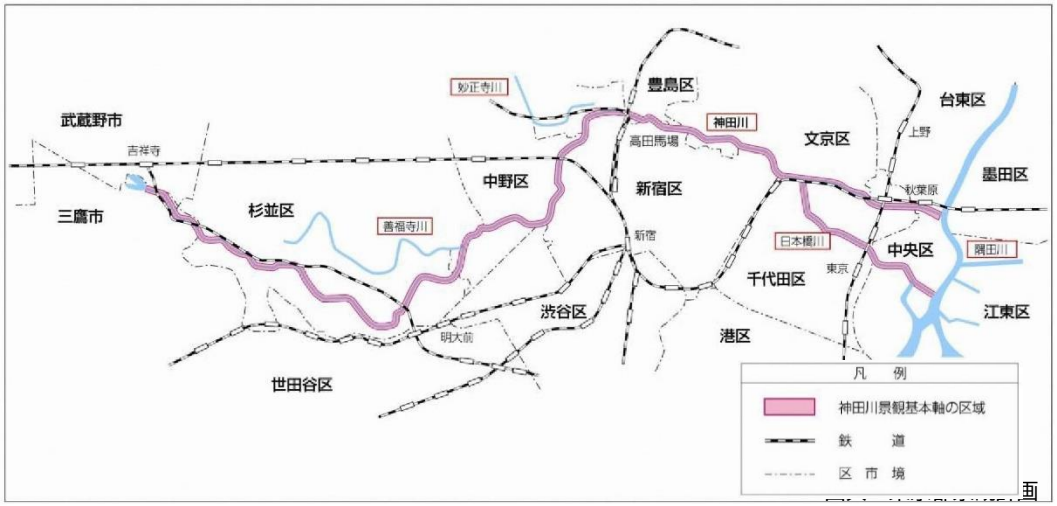
・新都市生活創造域では、住宅中心の市街地が武蔵野台地に広がり、神田川などの中小河川が地形の変化を生み出し、雑木林や農地が残る地域、鉄道の発達とともに東京の主要な近郊住宅地として発展してきた地域としています。

○神田川の区域及び神田川の両端からそれぞれ30mの陸上の区域を合わせた部分は、神田川景観基本軸に、また中野区内のその他の区域は一般地域に位置づけられ、一定規模を有する建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更する修繕等に届出義務と行為の制限が設けられています。

・神田川景観基本軸の区域では、水と緑の一体感が連続して感じられる河川景観の形成などの景観形成方針のもと、建築物の高さが15m以上又は延べ面積が1,000㎡以上を有する建築物について届出の義務と行為の制限が設けられています。

・一般地域（特別区内）では、建築物の高さが60m以上又は延べ面積が30,000㎡以上を有する建築物について届出の義務と行為の制限が設けられています。

神田川景観基本軸の位置



（２）課題

①新たなにぎわいや魅力の創出

○中野区が今後も多くの人々を惹きつけ、将来にわたって持続的に発展していくためには、中野がもつ様々な魅力の向上とともに、中野ならではの新たなにぎわいや魅力の創出が求められます。

・中野駅周辺では、新北口駅前エリアにおける多目的ホールの整備などをすすめ、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する、中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成が必要です。

②中野の特性を生かした魅力の強化

○商店街が区民や来街者にとって、利便性が高く、魅力的であり続けるために、各個店の経営力の強化や新たな出店・創業が誘発される環境づくり、個店同士の連携や商店街の組織力の強化などによる持続的な商店街の活性化が求められます。

○また、中野駅周辺各地区の再開発や西武新宿線連続立体交差事業や都市計画道路の整備などに伴ってすすめられるまちづくりを契機として、商店街の活性化をすすめることも重要となります。

③都市文化の創造・発信

○個性的な都市文化の存在は中野の大きな魅力となっており、このようにまちの個性として根付く新たな都市文化や芸術を創造・発信していくことが必要です。

○中野区の特徴である多彩な文化・芸術活動を通して、人々が文化芸術や伝統文化に親しみ、心のゆとりや豊かな発想など遊び心ある活動を創出する文化・芸術活動の充実が必要です。

○区内に点在する観光資源に磨きをかけるとともに、これらの資源を結ぶネットワークの強化が必要です。

④良好な街並みから生み出される都市空間の形成

○利便性やにぎわいの要素に加えて、訪れる人が懐かしさを感じたり、わくわくできる魅力的な街並みなど、個性的で良質な都市空間の維持、向上を図ることが大切です。

・中野駅周辺は、中野の顔となるにぎわいと活気あふれる空間を形成するとともに、統一性や連続性のある、高品質で調和のとれた都市空間の形成が必要です。

・西武新宿線沿線をはじめ土地の高度利用や都市基盤整備をすすめている地区では、周辺地域の特性を考慮し、新たな魅力ある拠点の形成を図る必要があります。

○「交通の便が良い」、「歩いて買い物ができる」、「住みやすい」、「駅前がにぎわっている」、「飲食店が充実している」など、区民が感じる中野における生活利便性の維持・向上をすすめる必要があります。

○道路基盤が整備され、敷地にゆとりのある戸建て住宅が多く、みどり豊かな環境にある地区は、その良好な住環境を保全しつつ、より良い住宅地に育成する必要があります。

○子育て世帯が暮らしやすい住宅供給の誘導や住環境の整備とともに、子育て世帯にとって魅力的な空間や屋内施設等の充実をすすめる必要があります。

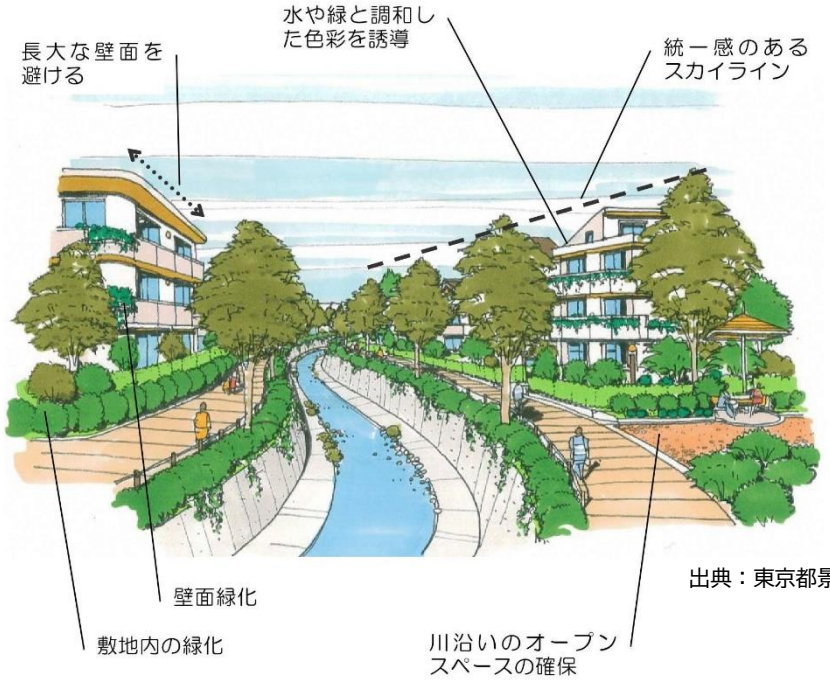
○住宅地に残る屋敷林や樹林などを生かし、みどり豊かな住環境を残していくことが必要です。

○歴史・文化資源の周辺や、河川の沿川・幹線道路の沿道は、周辺の住宅地等も含めて、一体性や連続性を考慮した景観形成が必要です。



平和の森公園周辺

神田川景観基本軸における景観形成のイメージ



出典：東京都景観計画

⑤計画的にすすめる景観の形成

○良好な景観形成に向けて、東京都景観計画のほか、中野区独自に景観形成に関する方針を定め、関連する施策を体系的、計画的にすすめていく必要があります。

（３）基本的考え方

〇中野駅周辺における、中野の顔であり、また東京の新たな顔となるにぎわい・活気・うるおいに満ちた新たな魅力や価値の創出・発信

〇新たな魅力として発信する地域ブランドづくり

〇歴史的・文化的景観資源を生かした都市景観の形成

〇商店街の活性化によるにぎわいと交流空間の創出

〇神田川景観基本軸における水とみどりの一体感が連続して感じられる景観の形成

〇住宅地における魅力的な空間、子育て世帯が暮らしやすい住宅、住環境の誘導により、子育て世帯が住み続けたくなるまちづくり

〇みどりと防災の拠点、グリーンインフラ軸におけるみどり豊かな良好な街並み景観の形成

（４）都市のイメージ

〇漫画やアニメのサブカルチャーなどの中野ならではの個性豊かな文化が根付くとともに、広域的に人・企業を惹きつけ呼び込む（住みたい、活動したい、訪れたいなど）都市文化が形成されたまち

〇居心地が良く歩いて楽しく、散策したくなる魅力ある街並みが広がるまち

〇河川や道路空間と周辺の土地利用が調和した、統一感あるみどり豊かで美しいまち

〇多世代にわたり、様々な人が暮らし、訪れ、活躍する、多様性にあふれ住み続けたいと願うまち

〇伝統文化や歴史的資源が継承され区民の誇りとなっているとともに、誰もが身近に親しみ、表現できる環境が整うことで、多くの人が訪れ、にぎわいにあふれたまち



にぎわいのある都市空間のイメージ

（５）施策の体系

施策の方針	項　　目	内　　容
１）都市文化の創造・発信	①文化芸術活動の誘導（演劇文化やサブカルチャー等の発信）	中野のシンボルとなる新たな文化･芸術等発信拠点の形成など 暮らしを彩り豊かにし、まちの個性と活気をつくり出す都市文化の創造、文化芸術活動の誘導
	②魅力的な地域資源の発掘	歴史的資源やアニメ、サブカルチャー、グルメなど個性豊かな地域資源の発掘、情報発信、イベントの誘導
	③大学との連携・交流	様々な分野での連携を通じた新たな文化の発信
	④文化芸術に親しめる環境づくり	区有施設等を活用した文化芸術空間の創出、情報発信の強化
	⑤商店街の活性化支援	個店の連携や商店街組織力の強化を図り、イベント事業や活性化事業の積極的な展開、にぎわい創出
	⑥都市文化のネットワーク	交流・連携による都市文化活動のネットワーク化、情報の発信
２）快適で魅力ある住環境の創出	①地域に合わせた土地利用の推進	良好な住環境を備えた地区の維持・保全、木造住宅密集地域における景観形成、沿道まちづくり
	②快適で利用しやすい公共施設等	誰もが移動しやすく利用しやすいまちの実現
	③子育て世帯が住み続けたくなるまちづくり	良好な住宅供給の誘導、子どもたちの居場所や公園の整備、魅力的な施設や子育て世帯にやさしい店舗の充実
３）地域特性を生かした景観づくり	①中野駅周辺の景観整備	中野の顔、また東京の新たな顔となるにぎわい・活気・うるおいに満ちた景観整備、美しく調和のとれた景観整備の誘導
	②歴史的・文化的景観の形成	歴史的・文化的資源の保全とともに、地域に根差した風情を感じることができる個性的な景観の形成
	③自然景観の保全・育成	河川景観と周辺の緑資源との連携を図り、水とみどりの奥行きある景観の保全・育成
４）景観づくりの取組	①良好な景観の形成	人々が快適さ、美しさを感じ、愛着と誇りをもてる優れた都市景観の創造
	②周辺と調和した景観形成の誘導	景観構成要素について、周辺との調和・協調に配慮した誘導
	③景観づくりのすすめ方	計画的な景観づくりのすすめ方、区民参加のあり方

（６）施策の内容

１）都市文化の創造・発信

①文化芸術活動の誘導（演劇文化やサブカルチヤー等の発信）

○文化芸術活動や経済活動等のにぎわいや交流を生み出すため、中野のシンボルとなる新たな文化芸術等発信拠点の形成を図るとともに、まちのブランディング、プロモーション活動の強化、エリアマネジメントの仕組みを構築し、官民連携のまちづくりをすすめながら、中野駅周辺の活力とにぎわいを高めていきます。

○中野駅周辺は、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する新たな文化芸術等発信拠点を形成します。また、中野駅周辺における公共空間（道路・公園・公開空地等）の利活用を促進することによって、区内外の多様なイベント・事業を誘導し、来街者の増加を図ります。



中野サンプラザ前の青空コンサート

②魅力的な地域資源の発掘・配信

○個性豊かな地域資源を掘り起こすとともに、中野に根付く文化・芸術活動や特色のある店舗等の情報が、区民をはじめとした多くの人に届き、関心を持ってもらえるよう、クロスメディアなどの様々な手法を用いて発信します。

○区民や来街者に身近な地域の魅力を伝えるため、区の歴史的資源やアニメ、サブカルチャー、グルメなど個性豊かな地域資源を発掘し情報発信をするとともに、集客力・発信力のあるイベントの支援・誘導などをすすめます。



地域の魅力を区民とともに発信する
「中野大好きナカノさん」プロジェクト

○多様なイベントや活動への支援などを通じて、身近な地域の魅力向上を図ります。また、区内団体・企業等と連携したアニメ・サブカルチャーなどのコンテンツを活用しながら地域ブランドづくりをすすめます。

③大学等との連携・交流

○東京工芸大学、明治大学、帝京平成大学、早稲田大学や区内外の高等教育機関と様々な分野における交流・連携などを通じて、新しい文化や産業・技術を育み発信します。

○大学生等が、専攻分野や関心等を生かした地域活動ができるよう、区内大学との連携を図るとともに、地域と大学生等をつなぐ機会や場の提供等を行います。また、地域で活動する意欲のある若者への支援を充実し、若者ならではの視点を区政や地域に生かすとともに、若者と地域のつながりを構築します。

④文化芸術に親しめる環境づくり

○区民が身近に文化芸術に親しみ、鑑賞することができるよう、区有施設等を活用した文化芸術空間の創出、文化施設機能の充実や情報発信の強化など環境づくりをすすめます。

○文化財を適切な環境のもとで保存、継承及び活用していくとともに、区の歴史・伝統文化などの文化資源や街並み等をいつでも鑑賞できるように、デジタルアーカイブ化を推進します。また、区民の歴史・伝統文化への知識を深め、郷土への愛着を深めるため、各種イベントの開催、まちづくり活動等における普及啓発に努めます。



哲学堂公園

⑤商店街の活性化支援

○商店街各個店への経営支援や出店・創業支援を行うとともに、個店同士の連携や商店街の組織力強化を図ることで、イベント事業や活性化事業の積極的な展開へとつなげ、商店街のにぎわいを創出します。

○区内各駅周辺や道路拡幅整備等に伴うまちづくり事業を契機とした商店街の活性化を図るため、各商店街の状況や商店街を取り巻く環境、整備事業の進展等に合わせ、効果的な支援を推進します。

○空き店舗の解消と有効活用に向け、出店・創業の機会拡大を図るとともに、各種まちづくり事業の会場やアンテナショップとしての利用など、様々な活用が図れるよう、誘導等を行います。



節分の豆まき行事（鷺宮）



北野神社の酉の市

⑥都市文化のネットワーク

○区内に立地にする様々な都市文化については、交流・連携による活動のネットワーク化をすすめ、その内容を広く情報発信していきます。



かせい阿波踊り

２）快適で魅力ある住環境の創出

①地域に合わせた土地利用の推進



みどり豊かでうるおいのある住宅市街地



防災まちづくりがすすむ住宅市街地

○良好な住環境を備えた住宅地では、落ち着きとうるおいのある住環境の維持、保全を図るため、地域の合意に基づき、建築物の敷地規模、沿道の緑化、建築物の高さ、形態や意匠などを誘導します。

○木造住宅密集地域では、地区計画の導入などにより、道路空間や公園などのオープンスペースの確保、生垣や宅地内緑化を推進し、安全でうるおいのある住宅市街地の形成をすすめます。

○沿道のまちづくりと一体的に幹線道路の整備がすすめられている地区では、建築物の共同化や更新の機会をとらえ、延焼遮断帯の形成とともに、統一感のある沿道の街並み形成を誘導します。

○公営住宅や大規模なマンション等の建て替えにあたっては、周辺住宅地と調和する良好な住環境の形成を図るとともに、敷地・建物の配置見直しや建物のセットバックのほか、地域特性を踏まえ、環境共生、緑化推進、街並み景観、子育てしやすい機能の向上等まちづくりにおける地域貢献についても検討し、必要に応じて地区計画の導入と合わせた土地利用の見直し等を行うなど、土地の有効利用を図ります。

②快適で利用しやすい公共施設等

○高齢者や障害者をはじめ、誰もが移動しやすく、利用しやすいまちの実現に向け、「中野区バリアフリー基本構想」や「ユニバーサルデザイン推進計画」に基づく公共施設等の整備を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を目的として、歩車道の段差解消、歩道の勾配緩和等のバリアフリー化を推進します。



中野東中学校、子ども・若者支援センター、教育センター、中野東図書館併設の複合施設

○まちの防災性向上や景観に配慮した道路空間の創出、安全で快適な歩行者空間確保のため、「中野区無電柱化推進計画」に基づき無電柱化を推進します。

○子どもから高齢者まで様々な人にとって、快適に利用できる公園の整備をすすめます。

③子育て世帯が住み続けたくなるまちづくり

○子育て世帯が暮らしやすい住宅が供給されるよう誘導するとともに、区内外の子育て世帯に対して、区の住環境の魅力を発信し

ます。

○子どもたちが、遊び、学び、体験ができる機会や場を充実するため、放課後等の子どもの居場所や、魅力ある施設の整備等をすすめます。

○子育て世帯にとって魅力的な施設や子育て世帯にやさしい店舗の充実を図ります。

3）地域特性を生かした景観づくり

①中野駅周辺の景観整備

○中野駅周辺地区は、中野の玄関口であるとともに、様々な都市機能、都市活動が集積する広域中心拠点です。中野の顔となり、また東京の新たな顔となるにぎわい・活気・うるおいに満ちた景観形成をすすめます。

○中野駅周辺の玄関口を形成する駅前広場については、「中野駅駅前広場デザイン等整備方針」に基づき、周辺地区と連携して良好な景観形成をすすめます。

○中野駅ホームや駅前広場、新たな人工地盤などからの眺望は、中野の景観として特に重要であり、美しく調和のとれた景観整備を誘導します。

○中野駅新北口駅前地区の再開発にあたっては、グローバルビジネス等の最先端の業務拠点や個性豊かな文化発信拠点、暮しやすい生活空間など多彩な魅力が形成される場としてふさわしい景観整備をすすめます。

②歴史的・文化的景観の形成

○中野区には、哲学堂公園、みずの塔（旧野方配水塔）、新井薬師、早稲田通り沿いの寺町など、歴史的に由緒ある史跡や社寺、古い民家や特色ある住宅、石垣、垣根などに加え、郷土芸能や伝統工芸などを含めて、歴史的・文化的資源が数多くあります。

○それらの歴史的・文化的資源を保全するとともに、まちづくりに生かし、地域の歴史・文化に根差し、歴史的・文化的な風情を感じさせる個性的な景観の形成を図ります。

○門前町や花街など、まちの形成とともに発展してきた歴史的風情を残す街並みや店



中野四季の都市（まち）



中野駅からの眺望



みずの塔（旧野方配水塔）



中野新橋

先の雰囲気を持つ商店街は、その特徴を生かしながら、新しいものと古いものが融合する個性的な商店街づくりをすすめます。

③自然景観の保全・育成

○神田川は、東京の中心部を流れ、戦後の都市化の影響を強く受けた一方で、現在でも江戸情緒漂う歴史的な街並みや特徴ある橋梁などが多く残っており、東京都景観計画で神田川景観基本軸に指定されています。今後も、連続する水とみどりの河川景観と周辺に点在する緑資源との連携を図りながら、奥行きのある水とみどりの景観形成をすすめます。



神田川沿いの遊歩道（東中野三丁目）

○街路樹などによりみどりが連続し風の通り道となる幹線道路は、みどりと防災の環境軸であり、このうち山手通りと中野通りがみどりと防災の主要環境軸となっています。街路緑化や楽しく歩けるみちづくりに努めるとともに、沿道の敷地の緑化や公園などと一体的なみどりの充実を図り、みどり豊かで調和のとれた街並み景観整備をすすめます。



中野通りの桜並木

○保護樹林や保護樹木､社寺境内林や屋敷林、生垣などの優れたみどりは都市の貴重な資産であり、維持管理を支援するとともに、条例による規制などを通じて、まちの共有財産として地域で大切にし、保全・育成を図るよう誘導します。

○ランドマークとなるような大木など貴重なみどりは､重要な景観資源として､地域のみどりのシンボルとして保全し次世代に引き継ぎます。



垣根とみどりが美しい街並み

４）景観づくりの取組

①良好な景観の形成

○中野区が住む人や働く人、学ぶ人、訪れる人など多くの人々を惹きつけ、将来にわたって持続的に発展するためには魅力的なまちであることが必要です。そのため、利便性やにぎわいの向上に加え、人々が快適さ、美しさを感じ、愛着と誇りをもてる優れた都市景観を創造するとともに、景観を阻害する建物・工作物・屋外広告物などを抑

制し、良好な景観形成を推進します。



美しい街並みの形成（中野四丁目）

②周辺と調和した景観形成の誘導

○美しい街並み形成を図るため、建物の建築に際してはその高さや外観など、景観を構成する要素について、周辺の街並みとの調和、協調に配慮します。また、幹線道路などにおける無電柱化、沿道緑化を誘導します。

○地区における景観形成のルールづくりなどを通じて、土地利用の混在や景観を阻害する建物、工作物、屋外広告物などを抑制し、地区の特色を生かしたまとまりのある街並み形成を図ります。



特色のある街並み（江古田三丁目）

③景観づくりのすすめ方

○東京都景観計画に示された方針や基準に従い、景観形成をすすめます。

○さらに、中野区独自のよりきめ細かい景観づくりに向け、その目標や基本方針を定めるとともに、景観計画や景観条例の整備など、景観行政団体への移行に必要な手続をすすめます。

○区の景観にかかる計画や事業の策定にあたり、区・区民・事業者・学識経験者などからなる検討組織を設けて、それぞれの立場からの知識・経験を生かした景観についての議論・検討を行います。

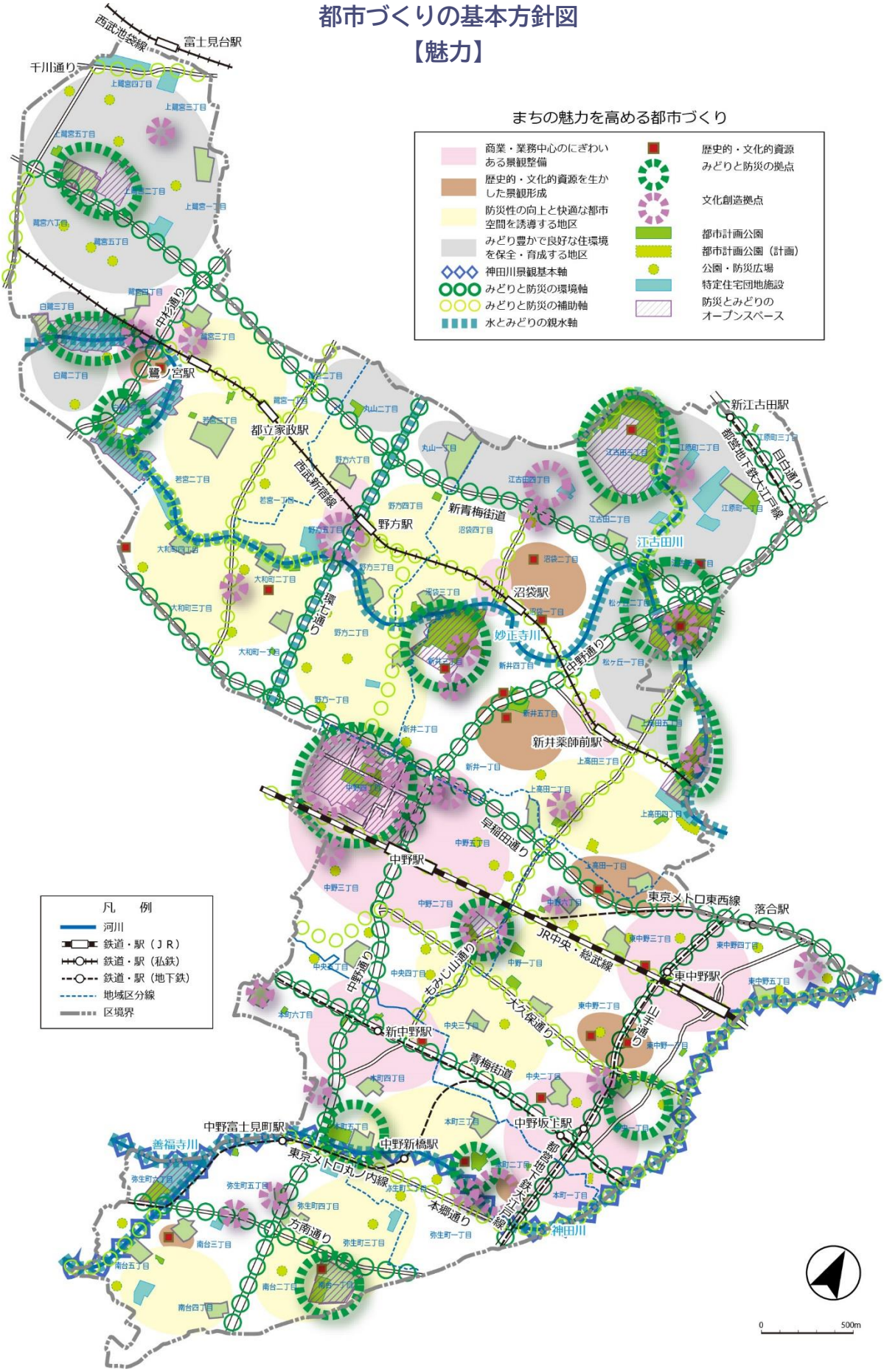
○自分たちのまちに愛着と誇りのもてる景観をつくることができるよう、地区住民の主体的な取組による、既存のみどりの保全、緑化の推進、地区の個性を生かした街並み景観の向上など、地区の実情を踏まえ、その魅力向上につながる、景観形成のルールづくりをすすめます。

○景観づくりの担い手となる区民自らが、日々生活する周囲の環境や、身近な問題についての責任と認識を深め、創意工夫でこれを解決していくため、参加意識の醸成や、参加を促す仕組みづくりなど、区民の主体的な活動に対して支援します。



中野大好き
ナカノさん

都市づくりの基本方針図
【魅力】



３－５　【環境】 環境負荷の少ない持続可能な都市づくり

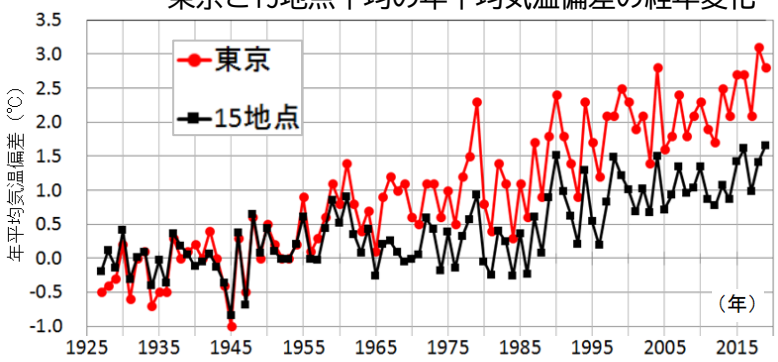
（１）概況

①東京の年平均気温の変化

○東京の年平均気温は、過去100年で約３℃の上昇がみられます。

○東京と15地点平均の年平均気温偏差の経年変化の比較では、1950年代後半から1970年頃にかけて急速にその差が広がっています。

東京と15地点平均の年平均気温偏差の経年変化



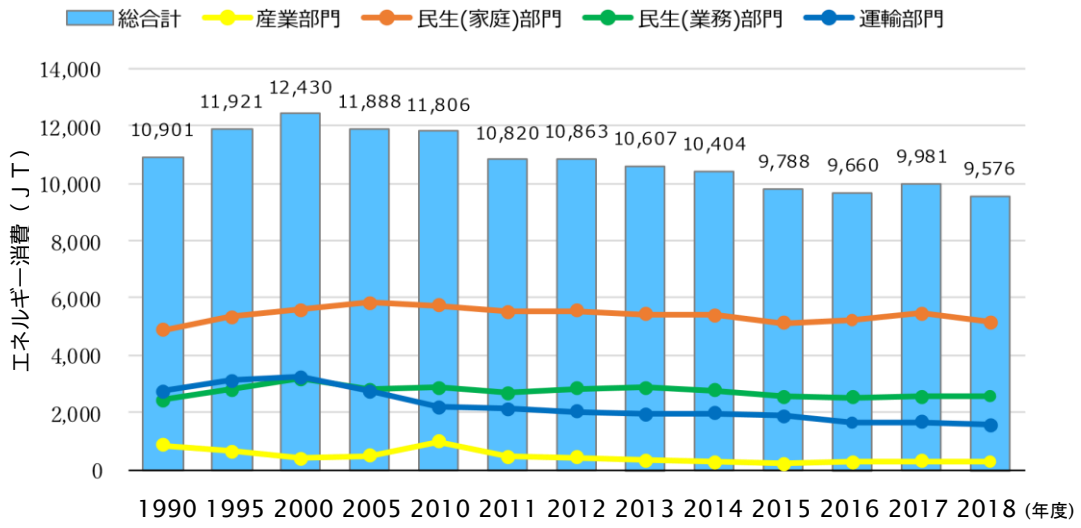
15地点は、全国から地域的に偏りなく分布するように選出した地点（網走、根室、寿都、山形、石巻、伏木、飯田、銚子、境、浜田、彦根、多度津、宮崎、名瀬、石垣島）の平均

出典：「オール東京 62 市区町村共同事業提供資料」より作成

②中野区のエネルギー消費量の推移

○区内のエネルギー消費量は、平成30年度(2018年度)現在で9,576TJです。基準年度の平成24年度(2012年度)の消費量10,863TJと比べると、11.8%減少しています。

中野区における部門別エネルギー消費量の推移



出典：「オール東京 62 市区町村共同事業提供資料」より作成

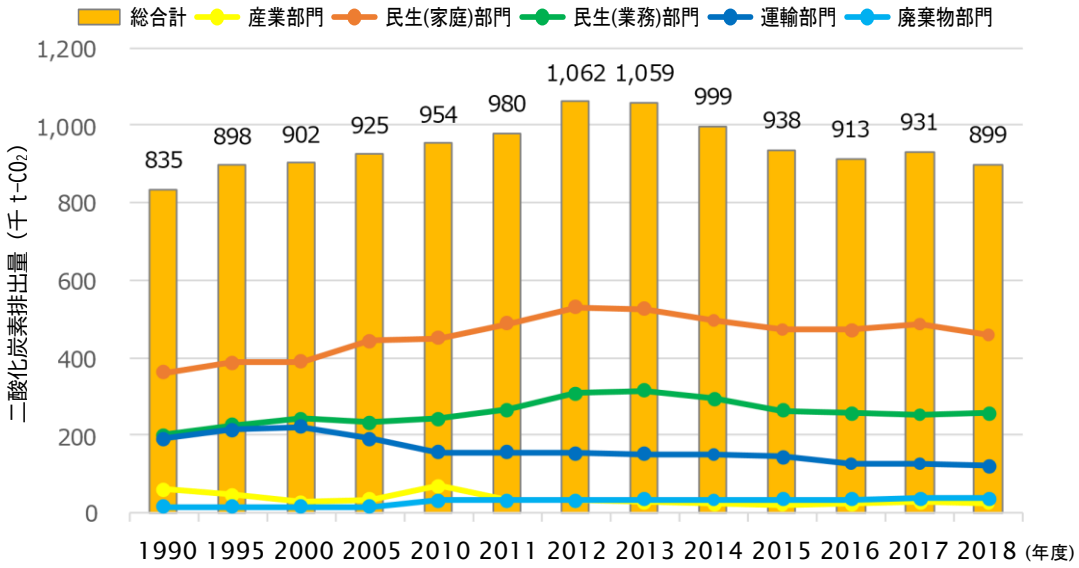
③中野区のCO_2（二酸化炭素）排出量の推移

○区内のCO_2(二酸化炭素)（温室効果ガスの二酸化炭素換算）の排出量は、平成30年度(2018年度)現在で89万9千t-CO_2です。基準年度の平成24年度(2012年度)の排出量106万2千t-CO_2と比べると、15.3%減少しています。

○部門別では、民生（家庭）部門の排出量が多く（51.2%）、民生（業務）部門を合わせた民生部門だけで、全体の79.7%を占めます。

○民生（家庭）部門に着目し平成2年度(1990年度)値と比べると、世帯数の増加などにより34.5%増加しています。

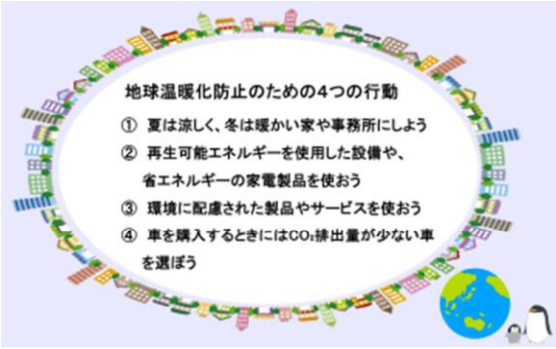
中野区における部門別CO_2(二酸化炭素)排出量の推移



出典：「オール東京 62 市区町村共同事業提供資料」より作成

④中野区地球温暖化防止条例

○中野区は平成23年(2011年)７月に中野区地球温暖化防止条例を施行し、区民、事業者、区が相互に協力して地球温暖化を防止する４つの対策(再エネ設備や省エネ性能の高い製品の導入、環境物品等の選択など)を推進しています。



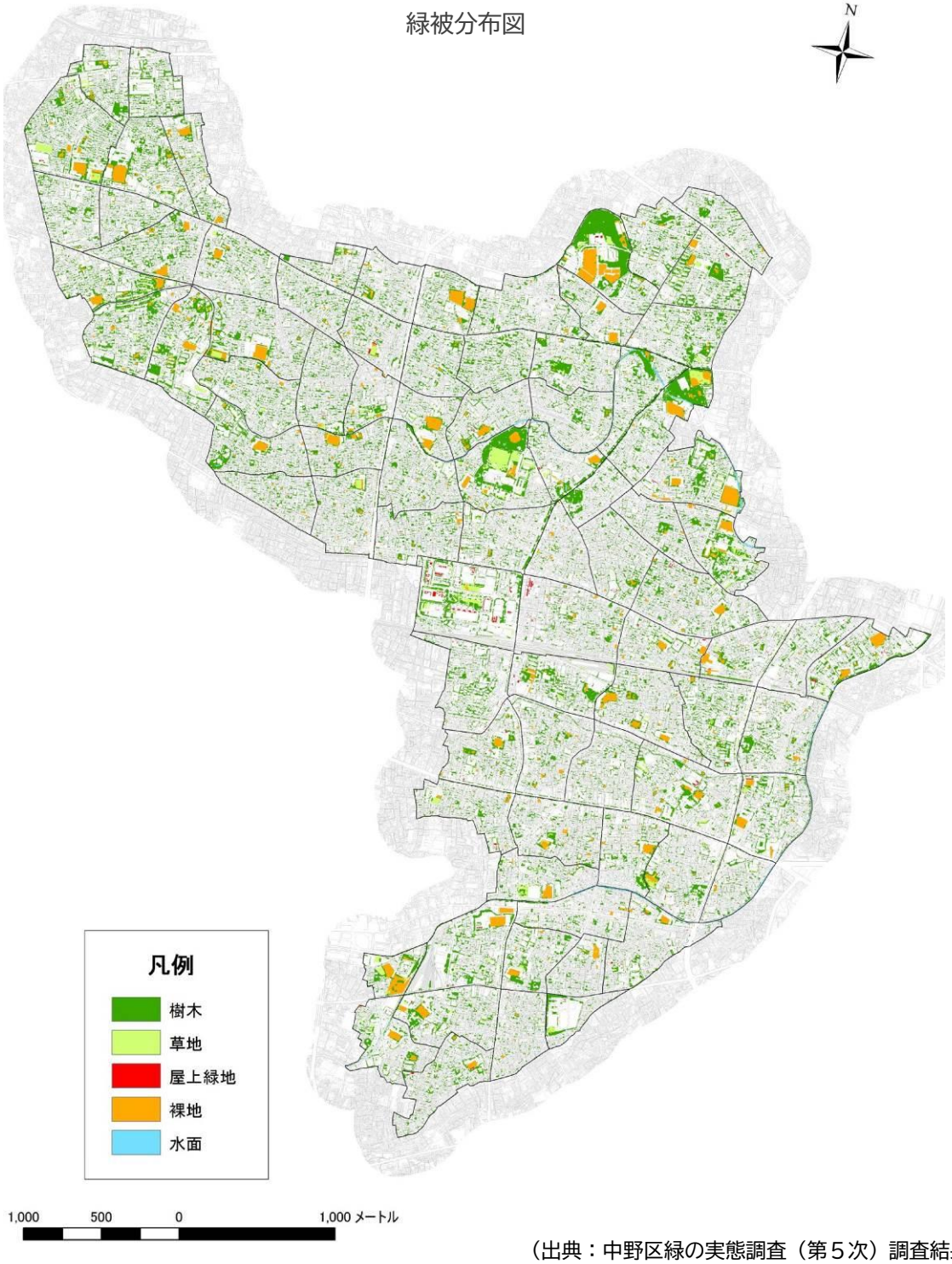
出典：中野区地球温暖化防止条例パンフレット

⑤中野区環境基本計画の推進

○さらに、地球温暖化対策をより総合的、統合的に実施する第４次中野区環境基本計画を令和３年(2021年)９月に策定しました。
令和12年度(2030年度)までに区が目指す環境の姿を達成するための５つの目標を定め、具体的な取組施策（アクションプログラム）を推進します。

⑥緑被率、緑被地の状況

○平成28年度(2016年度)に実施した「中野区緑の実態調査（第５次)」によると、区全域の緑被地面積は251.35ha、緑被率は16.14%であり、平成19年度(2007年度)から3.61ha減少し、緑被率も0.23ポイント低下しています。また、公共用地、道路、公園等の公的土地利用の緑被地は約37%程度であり、その他の緑被地は民有地（主に住宅地）に分布しています。



（出典：中野区緑の実態調査（第５次）調査結果）

（２）課題

①低炭素なまちづくりの推進

○低炭素なまちづくりについては、都市の低炭素化に資する施設・機能等の整備・誘導などについて、基本方針を定め、スマートな環境・防災都市づくりを推進しています。

○公共交通の利用促進については、都市計画道路の整備等に伴う自転車走行レーンの設置や、中野駅周辺の開発に伴う中野四季の森公園自転車駐車場の整備のほか、交通対策を総合的にすすめるため、交通政策に関する基本的な方針を策定し、自転車の走行の環境づくりなどを推進していく必要があります。

○区内のCO_2(二酸化炭素)排出量は、民生（家庭）部門と民生（業務）部門で８割を占めているため、特に家庭や事務所・店舗などでCO_2(二酸化炭素)排出量を削減することが必要です。

②エネルギーの改善、資源の循環形成

○区内のエネルギー消費量の推移をみると、すべての部門において基準年度比で減少していますが、民生（家庭）部門は7.4%減（※１）にとどまっており、日常の暮らしにおけるエネルギーの効率的利用が必要です。

○中野駅周辺や西武新宿線沿線のまちづくり、公共施設の統廃合、市街地整備や住宅整備、都市基盤整備などの機会をとらえ、再生可能エネルギーの導入や省エネルギーの推進、エネルギー源の多様化などのエネルギーの改善とともに、ごみ発生抑制と資源化、ライフサイクルコストの軽減など、資源の循環を形成していくことが必要です。

③みどりの確保

○敷地単位の緑化、大規模敷地跡地等を活用した新たな公園や緑地の確保、生産緑地地区をはじめとする農地の保全など、CO_2(二酸化炭素)の吸収源となるみどりを確保することが必要です。

○特に緑被地面積の減少（※２）を踏まえ、住宅地や事業所の敷地単位における緑化の指導・支援をさらにすすめることが必要です。また、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（※３）が進行しつつあることから、身近な緑地の保全が必要です。



保全された樹木

※１　民生家庭は7.4%減：(1) 概況の②エネルギー消費量の推移では、基準年度比は民生（家庭）7.4%減、民生（業務）9.3%減、運輸22.9減%、産業33.4%減

※２　緑被地面積の減少：平成28年度（2016年度）に実施した「中野区緑の実態調査（第５次）」によると、区内の緑地全体面積は87.14haであり、平成19年度（2007年度）から3.61ha減少し、緑被率は0.23ポイント低下

※３　生産緑地地区の指定解除：国土交通省都市交通調査・都市計画調査（平成31年都市計画現況調査）によると、生産緑地面積は1.9haであり、平成21年（2009年）から0.7ha（27%）減少

（３）基本的考え方

○地球環境にやさしいライフスタイルの推進（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）

○脱炭素まちづくり（都市開発や基盤整備などにおける都市の脱炭素化に向けた取組）

○区有施設等における地球環境に配慮した取組

○グリーンインフラによる地球環境にやさしい都市づくり

（４）都市のイメージ

○都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）に基づいて、都市機能の集約化と公共交通の利用促進、エネルギーの効率的利用、みどりの保全・創出などがすすみ、脱炭素社会の実現に向けて低炭素都市づくりが推進されているまち

○鉄道の利便性を生かして、環境負荷の少ない公共交通が充実するとともに、歩いて暮らせるまちづくりが進展する、持続可能なまち

○区民、事業所の環境負荷低減、カーボン・オフセットの意識が浸透し、省エネルギーの暮らし、活動が進展したまち

○区民や事業者及び区が協働してみどりの保全や創出に努め、自然と共生して暮らすことができるまち

（５）施策の体系

施策の方針	項　　目	内　　容
１）脱炭素社会の実現に向けた都市づくり	①都市機能の誘導	各種都市機能・住宅機能の立地誘導による集約型都市構造の構築
	②脱炭素社会の推進	家庭・事業所・オフィスでのCO_2(二酸化炭素)排出量削減の取組
		道路整備やエコドライブの推進（自動車交通によるCO_2(二酸化炭素)削減）
		公共交通機関を中心とした交通ネットワークの整備
		道路、公園、公共施設における緑化の推進
	③エネルギーの効率的利用	太陽光発電、太陽熱利用などの再生可能エネルギーの利用
		省エネ機器への買い替え、街路灯の LED 化

		建物の省エネ及び断熱性能の向上
		大規模開発地における地域冷暖房などエリアエネルギーマネジメントの導入
２）資源循環型の都市づくり		ごみの発生抑制や資源の繰り返し利用の推進
		都市基盤施設や公的施設におけるライフサイクルコストの削減
		建設工事等における廃棄物抑制・再生利用の推進
		雨水の効果的な利用
３）みどりの保全・育成	①公共施設等のみどりの保全・育成	みどりと防災の環境軸と水とみどりの親水軸の整備
		道路、公園、公的施設の緑化
	②身近なみどり、地域ゆかりのみどりの保全・育成	地区住民の連携によるみどり豊かな住宅地の形成
		大規模団地等の建替えに伴う緑化誘導
		マンション建替えに伴う緑化誘導
		自動車駐車場の緑化
		農地の保全・活用
	③水辺とみどりの小空間整備	生物が生息できる水辺とみどりの小空間のネットワーク化
		様々な生物を育む河川

（６）施策の内容

１）脱炭素社会の実現に向けた都市づくり

①都市機能の誘導

○まちの拠点や多様な都市活動の軸への各種都市機能とともに住宅機能の立地を誘導し、これらを中心に、徒歩や自転車、公共交通でネットワークされた職住近接で集約型の都市構造の構築によりCO_2(二酸化炭素)などの温室効果ガスの排出削減をすすめます。

②脱炭素社会の推進

○家庭や事業所・店舗・オフィスなどでの省エネにより電気・都市ガスのCO_2(二酸化炭素)の排出量を削減する取組をすすめます。

○自動車交通によるCO_2(二酸化炭素)の排出を削減するため、都市計画道路等における沿道環境に配慮した道路整備や渋滞の緩和を図り、環境に配慮したクリーンエネルギー自動車などの普及促進やエコドライブの普及促進を図ります。

○エネルギー効率の高い鉄道・バスなどの公共交通機関を最大限に活用する交通ネットワークの整備とともに、歩行者と自転車の安全な利用環境を整えることにより、地球環境にやさしい総合的な交通政策を推進します。

○道路、公園などの公共空間の緑化に加え、公的施設や民間施設の敷地内緑化や壁面緑化などの緑化を促進します。

○森林整備支援やＪ－クレジット（※）購入などにより、カーボン・オフセットを推進します。

③エネルギーの効率的利用

○太陽光発電や太陽熱利用、地中熱利用などの再生可能エネルギー、排熱などの未利用エネルギーの普及のための取組をすすめます。

○省エネルギー機器への買い替えを促進するとともに、公共空間における街路灯のLED化をすすめます。

○建築物の断熱化を促進し、ヒートアイランド対策を兼ね備えた建築物への誘導や再生可能エネルギーを活用した設備や省エネルギー性能の高い設備の導入をすすめます。

○駅前の大規模開発地などにおいては、地域冷暖房や建物間熱融通などの面的なエネルギー利用や再生可能エネルギーの活用、建物の断熱や省エネ性能の強化、中水道や下水処理水の利用、ICTによるエネルギー管理やコージェネレーションなどの高効率なエネルギー設備の導入、緑化の推進など、エリアエネルギーマネジメントの導入をすすめます。

○中野駅周辺では、区の行政、経済、文化などの中心拠点として、最先端のエネルギー技術やICT、IoTなどを活用し、環境性や防災性、業務継続性の向上による持続可能なまちづくりをすすめます。

２）資源循環型の都市づくり

○中野区全体から排出されるごみの減量を推進するために、区民や事業者が自身のライフスタイルや事業のあり方を見直し、入り口からごみの発生を抑え、資源を繰り返し利用する暮らしや事業活動が営まれるまちをつくります。

○都市基盤施設や公的施設について、計画から竣工、維持管理、解体に至る全過程において、環境負荷軽減への配慮や長寿命化修繕計画の策定などを踏まえて、ライフサイクルコストの軽減を図ります。

○建設工事等に伴う分別解体や再資源化をすすめ、産業廃棄物の排出量の発生抑制・再生利用・縮減を誘導します。

○雨水・中水の活用を図るため、雨水流出抑制、雨水貯留の設備等の設置をすすめます。



ソーラー園内灯（広町みらい公園）

※ Ｊ－クレジット：環境省は、国内におけるCO_2(二酸化炭素)などの温室効果ガス排出削減・吸収を一層促進するため、カーボン・オフセットの仕組みを活用して、国内で実施されるプロジェクトによる削減・吸収量を、オフセット用クレジットとして認証する制度を平成20年（2008年）11月からスタートさせた。カーボン・オフセットとは自らの排出量を他の場所の削減量で埋め合わせて相殺すること。

３）みどりの保全・育成

①公共施設等のみどりの保全・育成

【みどりと防災の環境軸と水とみどりの親水軸の整備】

○早稲田通り（中野通り～環七通り）、中野通り（新青梅街道以北）、中杉通り、大和町中央通りは、みどりと防災の環境軸としてみどりの連続した空間を形成するため、道路拡幅に合わせた街路樹や植樹帯の整備をすすめるとともに、周辺の敷地のみどりや公園等と一体的にみどりの充実をすすめます。



中野通り（南台地区）

○神田川、善福寺川、妙正寺川、江古田川の河川沿いの水とみどりの親水軸は、治水対策と調整しながら、河川管理用通路や河川沿いの敷地、公園等と一体的なみどりの保全・育成のほか、河床への玉石の整備など自然度の向上をすすめ、水とみどりの連続空間を形成します。



神田川沿いのみどり

○西武新宿線の連続立体交差化と合わせた沿線まちづくりの中で、立体化により創出される空間を、みどりの創出と防災機能の向上に寄与する空間として活用できるよう、土地所有者である西武鉄道、事業施行者である東京都などの関係機関と協議をすすめます。

○みどりと防災の環境軸、水とみどりの親水軸などにおいて、ヒートアイランド現象の緩和などに寄与する「風の道」を形成します。



妙正寺川と平和の森公園

【公的施設の整備】

○公的施設建築物や工作物は、みどりを保全するとともに、接道部などの敷地内の緑化やみどりのカーテンによる壁面緑化、屋上緑化などを図ります。

○道路は、可能な限り道路緑化を図るとともに、遮熱性舗装や保水性舗装などによる整備に努めます。

○公園のみどりを保全・育成するとともに、緑化の推進を図ります。



中野第一小学校の壁面緑化

②身近なみどり、地域ゆかりのみどりの保全・育成

【地域の特性に応じた保全・育成】



沿道に緑地が整備された住宅地

○身近なみどりの保全、既存樹木・社寺境内林・屋敷林の保全、敷地内の緑化、ブロック塀の生垣化、接道部の緑化、壁面緑化・みどりのカーテンづくり、屋上緑化などを、周辺の住民や事業者が連携した創意・工夫により推進し、四季を感じるみどり豊かな住宅地を形成します。

○一定規模以上の建築行為を行う場合に緑化を誘導する緑化計画書制度を継続し、適切な緑化指導を行うことで、建築物上の緑化も含めた新たなみどりの創出に努めます。

○大規模団地や社宅などの建替えにあたっては、既存のみどりの保全と育成を図るとともに、新たな緑化の推進によりみどりの絶対量を増やすように誘導します。また、建物の共同化などにより生み出される空地などに対し、緑化を誘導します。

○マンションなどは、敷地内緑化をすすめるとともに、ベランダや窓などを利用した緑化、壁面緑化、屋上緑化などを誘導します。

○自動車駐車場は、自然被覆に近い地表面とすることを誘導します。このうち一定規模以上は、フェンスの生垣化などによる緑化を誘導します。

○地区計画によるまちづくりでは、接道部には生垣又は透視可能なフェンス等とする垣・さくの構造の制限、公園の整備等を行っています。今後も、地区の特性に合わせて、緑化の促進に関する地区計画の運用を図り、みどりのまちづくりに努めます。

○様々なまちづくり事業に合わせた新たな広場空間の整備や建築計画にあたっての緑化の指導により、緑地の創出を推進します。また、周辺のみどりとのネットワーク形成も図っていきます。

○民間主体による緑地空間の創出や、市民緑地認定制度（平成29年(2017年)６月都市緑地法改正施行）を活用した仕組みづくりについて検討し、緑地保全の取組を推進します。

【農地の保全・活用】



生産緑地（大和町四丁目）

○農地や生産緑地は、都市における貴重な緑地・オープンスペースとして、その保全を図るよう働きかけます。また、他の土地利用への転換の際には、周辺の住環境の向上に寄与するようみどりの充実を働きかけます。

○生産緑地については、計画的な保全や、営農の継続が困難な場合においては、個々の立地条件を考慮のうえ、公共的な活用が見込まれるものについて、所有者の意向を踏ま

えて区が用地を取得し活用を図ります。

○また、平成４年(1992年)に指定された生産緑地地区については、令和４年(2022年）に指定から30年を迎えており、所有者の意向を把握しつつ、平成29年(2017年)の生産緑地法の改正により創設された特定生産緑地の指定をすすめます。

○地区のみどりの増加や公共的活用が期待できる場合には、最低面積要件を緩和して生産緑地を指定することにより、新たなみどりの創出を図ります。

③水辺とみどりの小空間整備

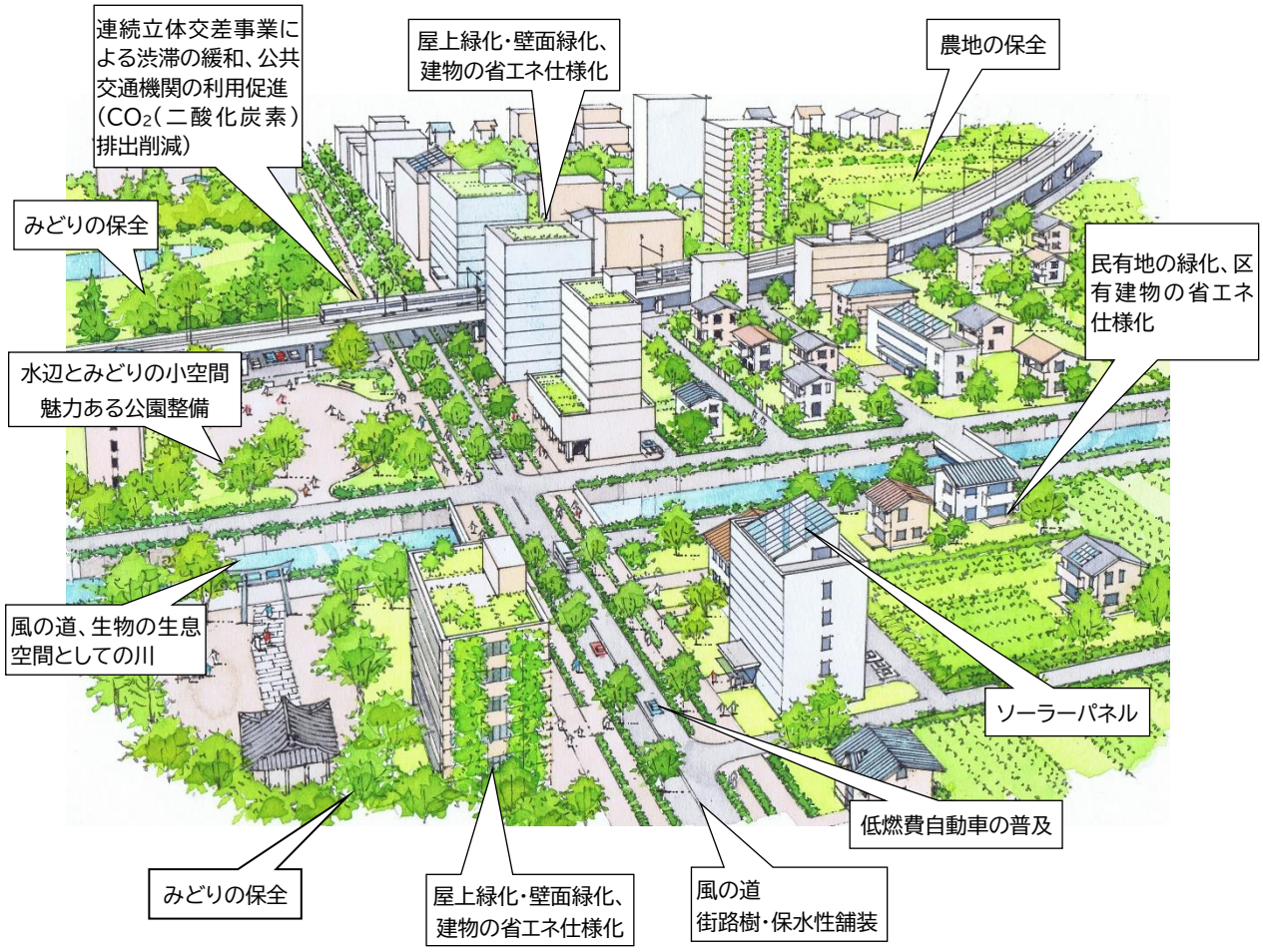
○身近なところで小さな自然と出会え、鳥や昆虫などの生物が生息できる水辺とみどりの小空間を形成し、そのネットワーク化を図ります。

○河川は、水鳥や魚類や水生植物が生息できる環境をつくりだすように努めます。

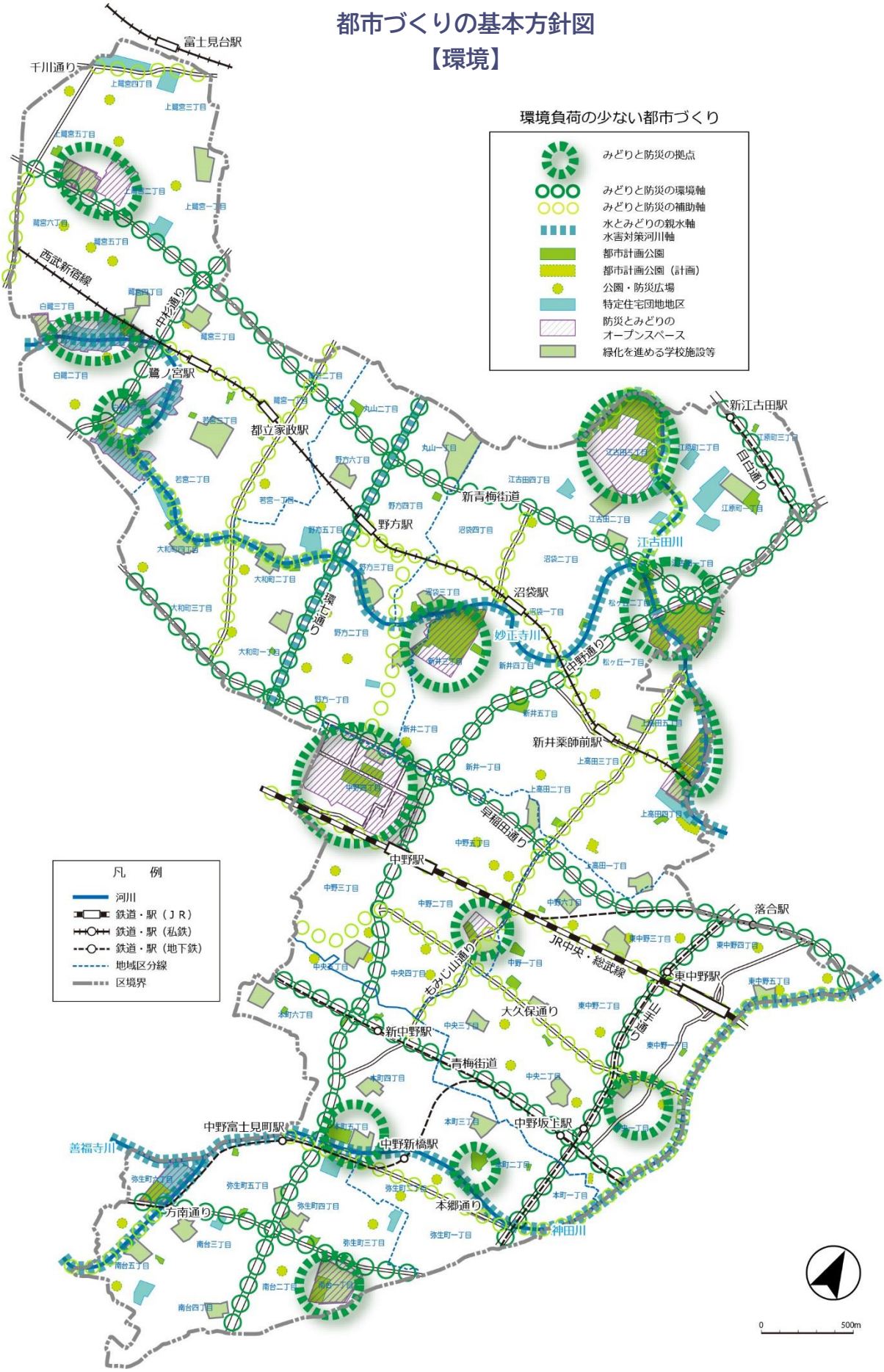


妙正寺川

環境と共生する都市のイメージ



都市づくりの基本方針図
【環境】



第４章　地域別構想

中野区を７つの地域に区分して、それぞれのまちづくりの方針を定めます



第４章　地域別構想

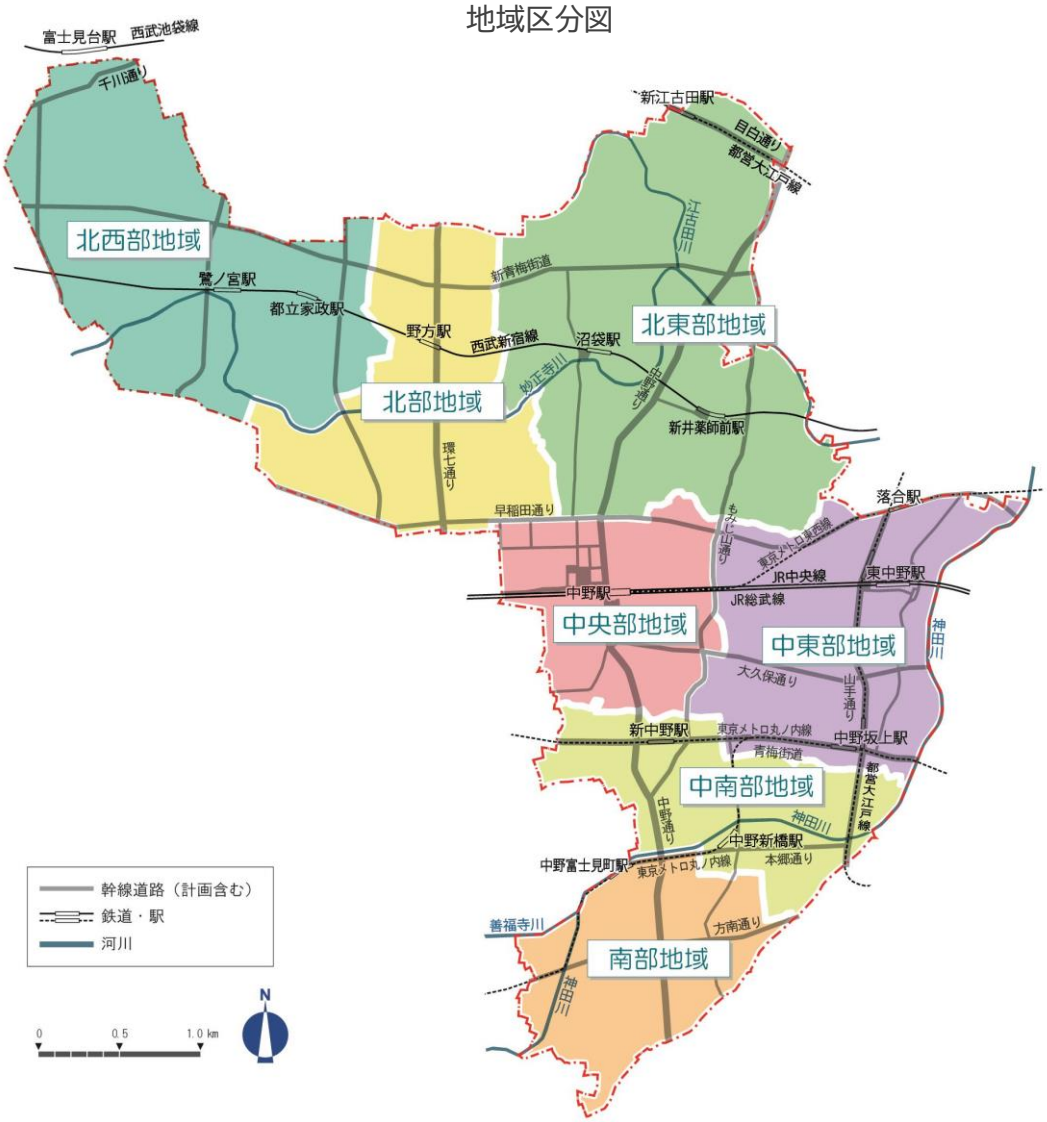
１．地域区分の考え方

都市計画マスタープランの改定にあたり、地域別構想（地域別まちづくり方針）を描く地域区分は、都市整備課題の同質性や地域の特性、幹線道路整備や木造住宅密集地域における防災まちづくりなど地域の課題等に着目し、以下のとおり７地域とします。

中野駅周辺については、広域中心拠点として北口・南口を合わせたエリアにおいて総合的なまちづくりをすすめており、中野駅周辺を一体的に括って一つの地域として設定します。交流拠点である東中野駅周辺と中野坂上駅周辺は、一つの地域としてまとめて設定します。

また、西武新宿線沿線のエリアでは、西武新宿線の駅を核としてすすめているまちづくりの区域に基づいてまとまりのある地域を設定します。地域区分の境界線は、基本的には町会の区域を尊重して設定します。

地域区分図

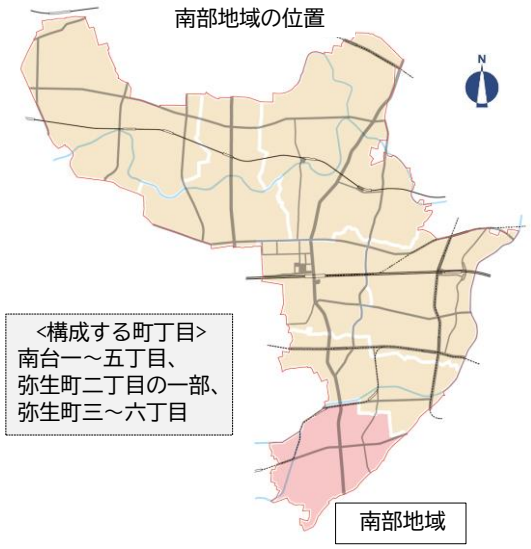


2．各地域のまちづくり方針

2－1　南部地域

（1）南部地域の現状

①地形・まちの推移



○南部地域は、区の南端に位置し、杉並区、渋谷区に接しています。

○当地域の北側で神田川と善福寺川が合流しており、南側の台地から川に向かって高低差のある地形を形成しています。

○南台五丁目や弥生町五･六丁目周辺には縄文時代から弥生時代の遺跡が多く、古代から良好な住環境であったことがうかがわれます。

○江戸時代は神田上水の沿線で、明治初期から市街化が始まりました。

○中央部から南東側に広がる台地では戸建て住宅が多く、木造住宅が密集するエリアとなっています。一方、川沿いの低地を中心に大規模な敷地が点在し、東京地下鉄中野車両基地や学校、大規模な集合住宅が立地しています。

②人口・世帯（※）

○人口は増加傾向にあり、特に弥生町六丁目は、公社住宅建替えなど集合住宅の整備が続き、人口・世帯数ともに大きく増加しています。人口密度は区平均値より高く、特に南台二丁目は300人/haを超え、区内でも高い人口密度です。

○65歳以上の高齢者の人口割合は、超高齢社会といわれる21％を超えています。

③土地利用・まちの活力

○低層住宅や狭小な敷地が多く、全体的に高密度な土地利用です。特に南台二･四丁目、弥生町三丁目周辺地区は、木造住宅密集地域であり、防災面や住環境面で多くの課題を抱えています。

○南台いちょう公園や広町みらい公園が整備され、当地域の貴重なオープンスペースとしてみどりの景観を提供しているほか、災害時の広域避難場所に指定されています。



木造住宅密集地域

※ 人口・世帯の傾向は、平成 25 年（2013 年）と令和４年（2022 年）を比較したもの（住民基本台帳による）

○東京地下鉄中野車両基地周辺においては小規模な作業所等が住宅地に混在しており、南台五丁目地区の神田川沿いでは中層集合住宅などに混在して工業系の土地利用がみられます。

○中野通りや本郷通り沿道などでは、建物の中高層化がすすんでいます。

○南台交差点を中心としたエリアには、南中野区民活動センターや南台図書館をはじめ、学校などの公的施設が集積し、区南部の文化・交流などの中心的な拠点を形成しています。

○中野通りや川島通り沿道などでは近隣型の商店街が形成され、長く地区住民の生活を支えてきましたが、消費者のライフスタイルの変化や経営者の高齢化などにより往年の活気が失われつつあります。



南台五丁目地区



中野通り沿道

④道路・交通

○中野通りと方南通りが当地域のほぼ中央で交差しています。方南通りは拡幅整備がすすめられており、他の道路についても整備が必要です。

○生活道路には狭あい道路や行き止まり道路が多く、南台一・二・四丁目や弥生町三丁目周辺地区では地区計画などによる拡幅整備がすすめられてきましたが、さらに整備をすすめる必要があります。

○北端に東京メトロ丸ノ内線中野富士見町駅があります。中野新橋駅への徒歩圏でもあるほか、新宿・渋谷方面へのバス路線もあって、交通の利便性が高い地域です。



方南通り



中野富士見町駅

⑤安全・安心

○戸建て住宅と木造アパートが混在する高密度な街区が多く、道路や公園などの都市基盤も脆弱で、災害時の延焼拡大の危険性が高いエリアです。東京都防災都市づくり推進計画において木造住宅密集地域や重点整備地域に指定されています。

○南台一・二丁目、南台四丁目、弥生町三丁目周辺の各地区では防災街区整備地区計画や地区計画を策定し防災まちづくりに取り組んでいます。さらに南台一・二丁目地区、弥生町三丁目周辺地区では地区施設道路や狭あい道路などの拡幅整備をすすめていま

す。弥生町三丁目周辺地区では地区内建物の不燃化建替えを支援しています。

南部地域における地域危険度と防災都市づくり推進計画の位置づけ

町丁目 （）は一部が地域内	地域危険度ランク(※) （４以上）	防災都市づくり推進計画(※)の位置づけ （）は一部が該当	
南台一丁目			整備地域
南台二丁目	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	整備地域
南台三丁目			整備地域
南台四丁目	火災危険度４ 災害時活動困難度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	整備地域
南台五丁目			（整備地域）
（弥生町二丁目）			（整備地域）
弥生町三丁目	総合危険度４	木造住宅密集地域	整備地域 重点整備地域
弥生町四丁目			整備地域

○広域避難場所となる東京大学教育学部附属中等教育学校敷地の一部を利用して、南台いちょう公園を、また都営川島町アパート跡地の一部を利用して川島公園を、それぞれ防災機能を備えた公園として整備しました。



南台いちょう公園

○大規模火災発生時の延焼遮断帯形成を図るため、方南通り拡幅整備をすすめています。また、広域避難場所周辺の安全性確保のため幹線道路沿道や南台、弥生町の一部地区で都市防災不燃化促進事業により建物の不燃化をすすめています。

○当地域北西部の低地での都市型水害の発生を防ぐために、下水道幹線を活用した貯留施設である和田弥生幹線の整備をすすめてきました。今後も下流から神田川の河川改修などをすすめるとともに、これらの総合的な治水対策をすすめることが必要です。

⑥水とみどりの環境・景観

○南台いちょう公園や広町みらい公園のほか川島公園が整備され、オープンスペースが確保されてきました。

○神田川・善福寺川が流れ、多田神社や庚申塚などの歴史や文化を継承する地域資源があります。これらの貴重な自然や地域の資源を保全し景観資源として生かすことが望まれます。



多田神社

※ 出典：地震に関する地域危険度調査（第８回）（平成 30 年(2018 年)２月公表）及び東京都防災都市づくり推進計画（令和２年（2020 年)改定）

（２）南部地域におけるまちづくりの方針

〇木造住宅密集地域を中心に防災まちづくりをすすめ、災害に強いまちをつくります。
〇神田川･善福寺川沿いの安全性や親水性を高めるとともに、広町みらい公園などみどり豊かな公園を活用し、身近にみどりや自然の感じられる、誰もが快適に暮らせるまちをつくります。
〇南台交差点周辺は、生活拠点として魅力を育むとともに、人々が集い、交流できるにぎわいのあるまち、便利で活気のあるまちをつくります。

１）土地利用・まちの活力

〇南台交差点周辺は、生活拠点として地域の生活を支える商業・業務・交流機能などを育成します。

〇川島通り沿道などの商店街は、整備済みの基盤施設との連続性や地区計画の活用により、地区住民の日常生活を支える、身近な商店街として育成します。

〇東京地下鉄中野車両基地及び南台五丁目地区の「住工共存地区」は、住環境と工業施設等の操業環境が共存できる土地利用をすすめます。

〇小・中学校等の用途廃止により未利用となる施設や跡地は、計画的な土地利用を誘導し、区有施設やまちづくり事業用地としての活用のほか、資産の有効活用を図ります。



南台交差点



川島通り商店街

２）道路・交通

〇延焼遮断帯の形成や円滑な自動車交通の確保のため、都市計画道路である中野通り、方南通り（南台一丁目以西）、本郷通りの拡幅整備について早期実現を図ります。また、拡幅整備にあたっては、十分な歩行者空間の確保や無電柱化の推進、植樹帯の設置等を図ります。



本郷通り

3）安全・安心

○中野通り、方南通り、本郷通りの拡幅整備にあわせて沿道建物の不燃化をすすめ、延焼遮断帯としての機能強化を図ります。

○南台一・二丁目地区については、東京大学教育学部附属中等教育学校一帯の広域避難場所としての防災機能を高めるとともに、南台いちょう公園の災害時における円滑な防災機能の維持を図ります。あわせて、周辺の各方面から避難場所に至る道路の整備をすすめます。

○広域避難場所周辺の建物の不燃化・耐震化をすすめ、避難場所の安全性確保と利用可能避難面積の拡充を図ることにより、災害に強い安全なまち、快適な住環境の誰もが住み続けられるまちをつくります。

○南台四丁目地区については、生活道路の拡幅やオープンスペース等を確保し、災害に強い安全なまちづくりをすすめます。

○弥生町三丁目周辺地区については、広域避難場所へ至る安全な避難経路の確保や無電柱化、地区計画の策定、建物の共同化による無接道敷地の解消等により、災害に強い安全なまちをつくります。

○集中豪雨への備えとして、中野新橋以西の神田川、善福寺川の河川改修をすすめるとともに、下水道整備等の治水施設の整備をすすめます。



地区集散道路１号（南台一・二丁目地区）



避難道路第５号の整備（弥生町三丁目地区）



神田川(左)と善福寺川(右)の合流地点

4）水とみどりの環境・景観

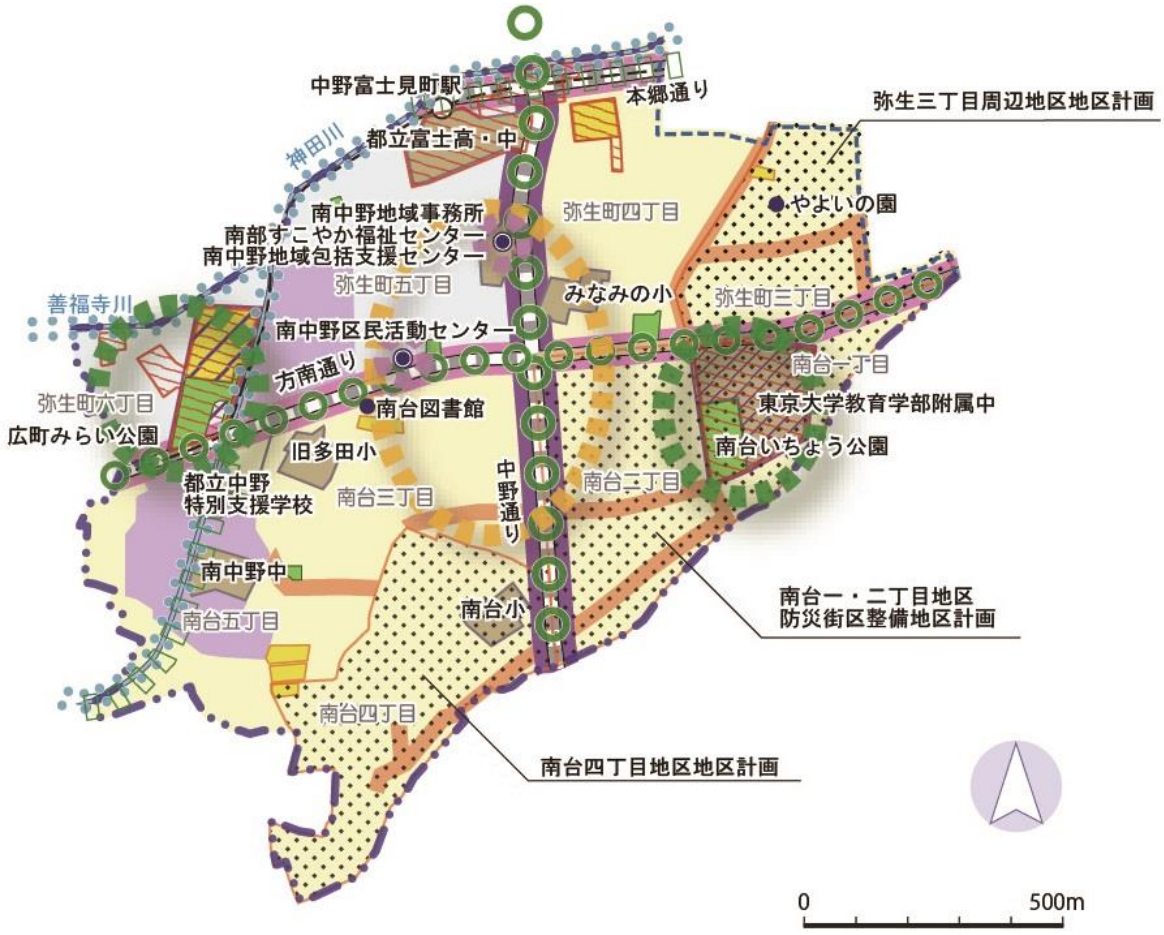
○中野通りや方南通りは、道路の拡幅整備にあわせ植樹帯の設置等を図り、みどり豊かな空間をつくります。

○みどりと防災の拠点（広町みらい公園、南台いちょう公園）、地域の公園等を結ぶため、みどりと防災の環境軸（中野通り、方南通り）、水とみどりの親水軸（神田川、善福寺川）を骨格としたみどりのネットワークの形成を図ります。

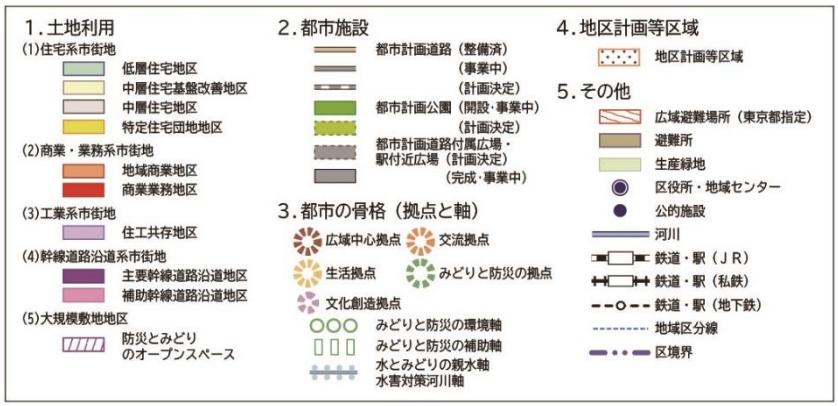


広町みらい公園

▼南部地域まちづくり方針図







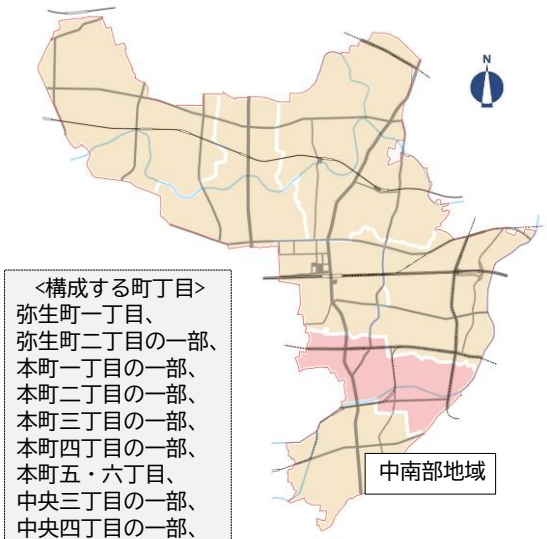
※区立小・中学校の名称は令和４年度(2022 年度)の施設使用状況に基づく。

２－２　中南部地域

（１）中南部地域の現状

①地形・まちの推移

中南部地域の位置



<構成する町丁目>
弥生町一丁目、
弥生町二丁目の一部、
本町一丁目の一部、
本町二丁目の一部、
本町三丁目の一部、
本町四丁目の一部、
本町五・六丁目、
中央三丁目の一部、
中央四丁目の一部、
中央五丁目の一部

○中南部地域は区の南寄りに位置し、山手通りと中野通り、青梅街道と本郷通りに囲まれたエリアを中心とした地域です。東側に新宿区、西側に杉並区が接しています。

○当地域の南側から東側へ神田川が流れ、この流域に向かって北側から傾斜した地形となっています。

○青梅街道は、江戸時代に江戸市中へ運ぶ農産物等の主要な輸送路として多くの往来があり、当地域では主に味噌や醤油、そば粉等の加工品の製造や販売がすすんだほか、「追分」、「鍋屋横丁」では交通の要所として茶屋が並びました。

○神田川沿いに明治から昭和初期に東京の花街として栄えた「中野新橋」があり、現在も橋の欄干に当時の面影を残しています。

○このように、当地域は江戸から明治時代にかけて、中野の中心的な場所となっていました。このため、区内でも早い時期から市街地化が始まりました。

○地区内に東京メトロ丸ノ内線新中野駅、中野新橋駅があり、都心方面へのアクセスの良さから現在も住宅の需要が高いエリアです。

②人口・世帯（※）

○人口の増加がすすむ地域で、特に本町三丁目では中高層の共同住宅の建設が続き、大きく増加しています。人口密度は区内で最も高い地域です。特に本町三・四丁目は高く300人/haを超えています。

○世帯数は増加していますが１世帯あたりの人員は少なく、さらに減少傾向にあります。

○人口の年齢構成は、当地域の東部において年少人口割合が上昇していますが、その一方で、西部では高齢者人口割合が上昇しています。

③土地利用・まちの活力

○青梅街道沿道は商業、業務機能等を備えた中高層建物が連なり、中野通り、もみじ山通り、本郷通り沿道にも商業施設や住商併設建物を中心とした中高層化がすすんでいます。沿道の後背地では、低層住宅を中心とした住宅地が広がり、神田川沿いには中層の集合住宅が多く立地しています。

※ 人口・世帯の傾向は、平成 25 年(2013 年)と令和４年(2022 年)を比較したもの(住民基本台帳による)

○山手通り沿道では、山手通りの拡幅整備が完了し、沿道建築物の中高層建物への更新がすすんでいます。

○商店街は青梅街道や中野通り、もみじ山通りの沿道、中野新橋駅周辺等に形成されています。

④道路・交通

○幹線道路として、山手通り、もみじ山通り、中野通り、青梅街道、本郷通りがあり、また首都高速道路中央環状新宿線への中野長者橋の出入口もあり、交通の利便性が高い地域です。

○中野通り、青梅街道、本郷通りなどの都市計画道路事業は完了しておらず、引き続き道路整備が必要です。

○生活道路は、狭あい道路や行き止まり道路が多くなっており、拡幅が必要です。

○当地域の中央部南北に東京メトロ丸ノ内線新中野駅、中野新橋駅があります。中野坂上駅の徒歩圏内でもあり、新宿方面への交通の利便性が高い地域です。

⑤安全・安心

○木造住宅が密集し、狭あい道路が多く道路等の都市基盤も脆弱であるため、東京都防災都市づくり推進計画において、本郷通り以南の弥生町地区は整備地域に、本町二・四・六丁目や中央三・四・五丁目は木造住宅密集地域に指定されています。

中南部地域における地域危険度と防災都市づくり推進計画の位置づけ

町丁目 （）は一部が地域内	地域危険度ランク(※) （４以上）	防災都市づくり推進計画(※)の位置づけ （）は一部が該当	
弥生町一丁目			（整備地域）
（弥生町二丁目）			（整備地域）
（本町二丁目）	総合危険度４	木造住宅密集地域	
（本町四丁目）		木造住宅密集地域	
本町六丁目	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	
（中央三丁目）		木造住宅密集地域	
（中央四丁目）	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	
（中央五丁目）		木造住宅密集地域	

○当地域は、神田川の洪水や内水氾濫により、これまでたびたび被害にあってきたため、河川改修と神田川・環状七号線地下調節池が整備されました。今後も雨水流出抑制対策を含めた総合的な治水対策の推進が必要です。

⑥水とみどりの環境・景観

○本五ふれあい公園や本二東郷やすらぎ公園の整備により、みどり豊かなオープンスペースが増えています。

○住宅地内のみどりを増やす等、区民一人ひとりの工夫によるみどりの育成を引き続き図っていくことが必要です。

○当地域は古くから栄えていたまちのため、歴史に由来する資源も多く、その歴史や文化を継承し、まちづくりにも活用することが大切です。

※ 出典：地震に関する地域危険度調査(第８回)(平成 30 年(2018 年)２月公表)及び東京都防災都市づくり推進計画(令和２年(2020 年)改定)

（２）中南部地域におけるまちづくりの方針

○神田川や坂道など土地の形状による特性を大切にし、「鍋屋横丁」や「中野新橋」の歴史に愛着と誇りを持って、生き生き暮らせるまちをつくります。
○本五ふれあい公園や本二東郷やすらぎ公園を生かし、みどり豊かな環境整備をすすめるとともに、快適で災害に強いまちをつくります。
○新中野駅周辺や中野新橋駅周辺等の活気ある商店街を中心として、人々のふれあいと温かい雰囲気を大切にした、いつまでも住み続けられるまちをつくります。

１）土地利用・まちの活力

○新中野駅周辺の交流拠点は、幹線道路沿道の魅力を高めるとともに、鍋屋横丁のまちの歴史を生かし、風情の感じられる商業・業務施設整備等をすすめ、人々が集い活動し交流する、魅力ある地域の中心地として育成します。
　このため、青梅街道及び中野通り、もみじ山通り沿道は、幹線道路沿道系の土地利用をすすめるとともに、店舗の共同化等を誘導し、ゆとりある空間の創出や道路拡幅による歩行者空間の整備をすすめ、安全で快適な買い物空間を確保します。



新中野駅周辺

○中野新橋駅周辺の生活拠点は、まちの歴史を生かした、地域とふれあう商店街の魅力向上と活性化を図り、区民の日常生活を支え人々が交流しあう拠点として育成します。このため、商店や住商併用建物の立地を中心とした土地利用をすすめるとともに、本郷通りの拡幅による歩行者空間の整備をすすめ、安全で快適な買い物空間を創出します。


中野新橋駅

○本町一丁目地区は、隣接する西新宿地区の再開発、中野坂上地区の再開発の進展、山手通りの拡幅整備を踏まえ、沿道の土地の高度利用により中高層の都市型住宅などの誘導を図るとともに、みどり豊かなオープンスペースを生み出していきます。


本町一丁目地区

○小・中学校等の用途廃止により未利用とな

る施設や跡地は、計画的な土地利用を誘導し、区有施設やまちづくり事業用地としての活用のほか、資産の有効活用を図ります。

２）道路・交通

○中野通り、青梅街道、本郷通りの拡幅整備について早期実現を図ります。

○中野通りの杉山公園交差点付近の交差点改良を東京都へ働きかけます。

３）安全・安心

○木造住宅が密集する本町二・四・六丁目、中央三～五丁目では、狭あい道路の拡幅整備、個別の建替えを通じ不燃化・耐震化を促進するとともに、共同建替え等を誘導し、ゆとりある敷地空間、オープンスペースの確保を図ります。地域危険度の高い木造住宅密集地域においては、新たな防火規制の導入により、建物の不燃化をすすめます。



本町二丁目地区

４）水とみどりの環境・景観

○みどりと防災の拠点（本二東郷やすらぎ公園、本五ふれあい公園）、地域の公園を結び、みどりと防災の環境軸（山手通りや中野通り、青梅街道、本郷通り）、水とみどりの親水軸（神田川）を骨格としたネットワークの形成を図ります。



本二東郷やすらぎ公園

○地区内に点在する社寺林や民有地の敷地内の樹木等は地域の身近なみどりとして保全を図ります。

○水害のないまちの実現に向けて、神田川の河川改修を促進するとともに、快適に散策のできる神田川四季の道の延伸整備をすすめます。



本五ふれあい公園

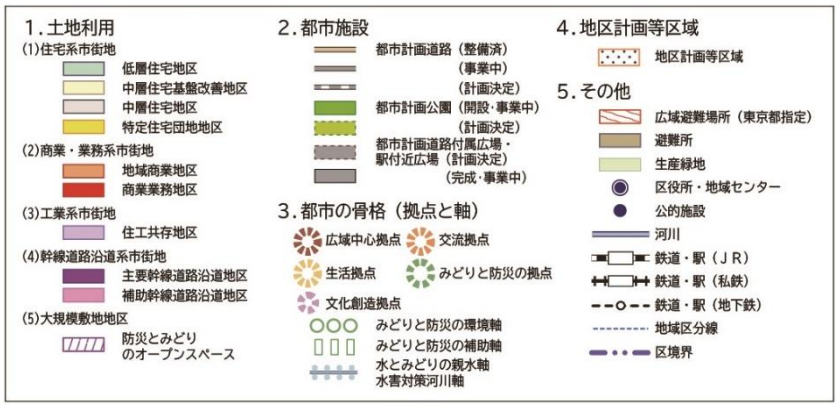
○地域の歴史を感じさせる景観資源や風情ある橋、周辺に点在するみどり資源を生かし、連続性に配慮した、愛着を持って暮らすことのできる街並みの形成をすすめます。

▼中南部地域まちづくり方針図





凡　例

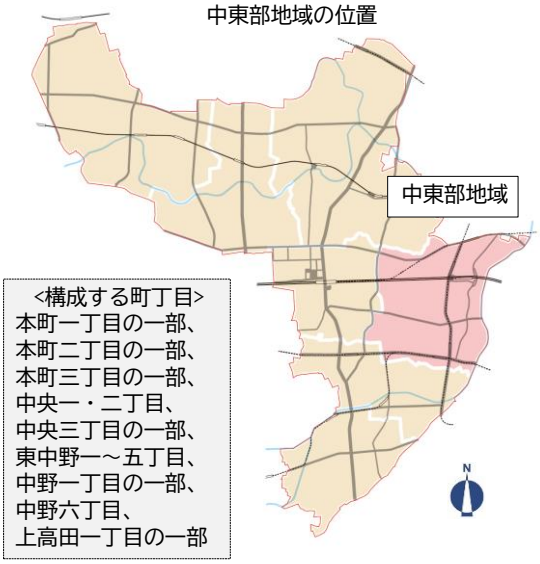


※区立小・中学校の名称は令和４年度(2022 年度)の施設使用状況に基づく。

２－３　中東部地域

（１）中東部地域の現状

①地形・まちの推移



○中東部地域は区の東側に位置し、新宿区に接しています。

○神田川と旧桃園川が台地を削り傾斜地を形成しています。

○江戸時代から青梅街道の要所として栄えた地域で、中野区では早くに市街化がすすみました。明治期には文化人や政界人などの屋敷が多く建てられました。

○青梅街道の宝仙寺、山手通りの氷川神社、早稲田通りの社寺群等、各沿道に歴史的な旧跡が多く残っています。

○地区内にJR中央・総武線と都営地下鉄大江戸線の東中野駅、東京メトロ丸ノ内線と都営地下鉄大江戸線の中野坂上駅、東京メトロ東西線落合駅があり、都心への利便性が極めて高い地域です。

②人口・世帯（※）

○人口の増加率が高くなっています。特に東中野駅周辺の山手通り以東において中高層の共同住宅の建設が続いており大きな増加がみられます。また、人口密度は区内で２番目に高く、世帯数も同様に高くなっています。

○人口の年齢構成では、山手通り以東において年少人口割合が上昇し、その一方で、高齢者人口割合が下降しています。

③土地利用・まちの活力

○中野坂上駅周辺では、市街地再開発事業により、商業・業務機能を備えた高層の建物が建ち並ぶほか、山手通り、青梅街道沿道で中高層建物への更新がすすんでいます。

○地域内の住宅地では、低層住宅と中層住宅が混在した土地利用となっています。このうち木造の低層住宅や集合住宅が密集した地区では、建て詰まりの傾向がみられ、狭あい道路が入り組み、防災面や住環境面で課題を抱えています。その一方で、低層住宅を中心とした良好な住環境が形成されている地区もあります。

○東中野駅周辺の山手通り以東において中高層の共同住宅の建設が続いており、子育て世代の流入も多くなっています。

○山手通りの沿道は道路拡幅が完了し、沿道建築物の高層化がすすんでいますが、景観として統一感をもった、美しい街並みへの誘導が求められます。

※ 人口・世帯の傾向は、平成 25 年(2013 年)と令和４年(2022 年)を比較したもの(住民基本台帳による)

○東中野駅周辺は、山手通り沿道で商業・業務施設の集積が進んでいますが、東口周辺では、商店の減少傾向がみられます。また、東中野銀座通りでも魅力ある商店街づくりが必要となっています。

④道路・交通

○幹線道路として、山手通り、もみじ山通り、早稲田通り、大久保通り、青梅街道があります。このうち、山手通りは区内全区間で、青梅街道は一部区間で拡幅整備が完了していますが、その他の未整備路線（区間）については、早期に整備着手する必要があります。なお、早稲田通りのうち、山手通りの東側区間については、現道に合わせて計画変更する必要があります。

○生活道路網は、狭あい道路が多く脆弱な状況にあり、歩行者、自転車利用者の安全な通行をはじめ緊急車両の円滑な通行を確保するために、体系的な整備を図る必要があります。

○山手通りに沿って落合駅、東中野駅、中野坂上駅があり、都心方面への鉄道交通の利便性が高い地域です。

○東中野駅西口については、都営地下鉄大江戸線の開通以降、駅前広場や山手通り等、駅周辺の基盤整備がすすみ、利便性の高い交通結節点が形成されていますが、東口周辺では、バリアフリーにおいて課題があります。

⑤安全・安心

○木造住宅が密集し、狭あい道路が多く都市基盤が脆弱であるため、東京都防災都市づくり推進計画において、本町一丁目地区は整備地域に、本町二丁目、中野一丁目、上高田一丁目は木造住宅密集地域に指定されています。

中東部地域における地域危険度と防災都市づくり推進計画の位置づけ

町丁目 （）は一部が地域内	地域危険度ランク(※) （４以上）	防災都市づくり推進計画の位置づけ(※) （）は一部が該当	
（中央三丁目）		木造住宅密集地域	
（本町二丁目）	総合危険度４	木造住宅密集地域	
（中野一丁目）	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	
（上高田一丁目）	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	

○幹線道路沿道等の建物の不燃化は進んでいますが、山手通り西側の生活道路は、狭あい道路が多く脆弱であり、災害に強く安心して快適に暮らせるまちを目指した防災まちづくりをすすめることが必要です。

⑥水とみどりの環境・景観

○学校や社寺境内などが多くオープンスペース率は比較的高い地域ですが、公園等の緑地は不足しています。このため、公園の整備や青梅街道の拡幅整備とあわせた沿道緑化、オープンスペースの確保など、区民によるみどりの育成が必要です。

○一方、神田川四季の道や桃園川緑道、住宅地内の比較的まとまったみどりは保全・充実を図るとともに、まちの景観資源として生かす工夫も大切です。

○社寺が多い中央二丁目、上高田一丁目地区は、樹木が多く風情あるまちの景観が地域で親しまれており、その保全が必要です。

※ 出典：地震に関する地域危険度調査(第８回)(平成 30 年(2018 年)２月公表)及び東京都防災都市づくり推進計画(令和２年(2020 年)改定)

（２）中東部地域におけるまちづくりの方針

○交流拠点である東中野駅前や中野坂上駅周辺を地域の玄関口にふさわしい顔として、商店街の活性化を図り、魅力を育むとともに、人々が集い、交流できるにぎわいのあるまち、便利で活気のあるまちをつくります。
○成熟した個性ある住宅地のたたずまいや社寺が点在する落ち着いた街並みを次世代に引き継ぎ、人にやさしい快適な住環境を築くとともに、便利で楽しい暮らしを実感できるまち、人々が助け合い、ともに安全に暮らせるまちをつくります。
○神田川四季の道や山手通り沿道などの花やみどりを育み、自然環境や景観を大切にしたまちをつくります。

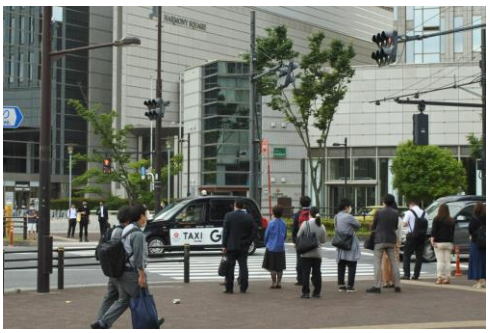
１）土地利用・まちの活力

○東中野駅周辺は、駅周辺道路の整備等により交通結節点としての機能向上を図るとともに、交流拠点として整備します。このため、地区の状況に応じた多様な手法を活用し、周辺住環境と調和を図りつつ、土地の高度利用をすすめ、商業・業務施設や区民が交流を深められる施設などの立地、都市型住宅の供給を誘導します。



東中野駅前

○中野坂上駅周辺は、新宿副都心に隣接し、東京メトロ丸ノ内線と都営地下鉄大江戸線の結節点に位置する立地条件を生かして、業務施設、商業施設、対事業所サービス施設、交流施設、都市型住宅等の機能集積を駅周辺の街区に誘導し、新宿や都庁と連携する「交流拠点」として育成します。



中野坂上駅周辺

○山手通りの東側に位置するエリアでは、都心に近接する立地条件を踏まえて、住宅地としての土地の高度利用をすすめ、中高層住宅と良好な低層住宅が秩序をもって共存する住宅地を形成します。

○山手通り沿道は、優れた道路交通条件や、中野坂上駅周辺・東中野駅周辺の交流拠点、中核的な拠点である新宿との近接性を生かして、それらと連携する・流通施設等の立地や都市型住宅の供給を誘導し、土地利用の高度化を図るとともに、公開空地の確保等によりみどり豊かな街並みを形成します。


中野東中学校

○もみじ山通りの沿道周辺地区では、道路の拡幅整備にあわせて、みどり豊かな街並みの形成と、建物の共同化等により土地の有効利用をすすめます。

○都営バスの小滝橋営業所がある地区は、住工共存地区として維持するとともに、接道部分や敷地内の緑化をすすめ、住環境と操業環境の調和を図ります。

○小・中学校等の用途廃止により未利用となる施設や跡地は、計画的な土地利用を誘導し、区有施設やまちづくり事業用地としての活用のほか、資産の有効活用を図ります。



山手通り



集合住宅が集積する東中野地区

2）道路・交通

○東中野駅東口周辺は、西口周辺との調和を考慮しつつ、土地の高度利用をすすめることにより駅前空間を創出し、バリアフリー、ユニバーサルデザインにも配慮して、まちと駅の結節機能強化を図ります。

○交流拠点である東中野駅周辺や中野坂上駅周辺においては、区民や来訪者の多様なニーズに対応し、まちの価値を一層向上していくため、道路の歩道空間や公園等の公共空間を活用した地域主体のエリアマネジメントによるまちづくりをすすめます。



山手通りの歩道空間

3）安全・安心

○木造住宅が密集する本町二丁目、中野一丁目、上高田一丁目は、狭あい道路の拡幅整備、個別の建替えを通じ不燃化・耐震化を促進するとともに、ゆとりある敷地空間、オープンスペースの確保を図ります。地域危険度の高い木造住宅密集地域においては、新たな防火規制の導入により建物の不燃化をすすめます。



中野一丁目地区

○東中野三丁目地区では、学校施設の建替えにあわせて整備した周辺の生活道路を生かし、安全な避難経路を確保することで、災害に強いまちづくりをすすめます。

４）水とみどりの環境・景観

○地域内の社寺境内林等の優れたみどりは都市の貴重な資産であり、住宅地内の屋敷林、樹林とともに地域のみどりとして守り育てていきます。

○山手通りの連続する街路樹や、桜並木を楽しめる神田川四季の道は、豊かなみどりを生かし、周辺の街並みと一体となった景観を形成します。



氷川神社



神田川四季の道

▼中東部地域まちづくり方針図





凡　例

1.土地利用
(1)住宅系市街地
低層住宅地区
中層住宅基盤改善地区
中層住宅地区
特定住宅団地地区
(2)商業・業務系市街地
地域商業地区
商業業務地区
(3)工業系市街地
住工共存地区
(4)幹線道路沿道系市街地
主要幹線道路沿道地区
補助幹線道路沿道地区
(5)大規模敷地地区
防災とみどりのオープンスペース

2.都市施設
都市計画道路（整備済）
（事業中）
（計画決定）
都市計画公園（開設・事業中）
（計画決定）
都市計画道路付属広場・駅付近広場（計画決定）
（完成・事業中）

3.都市の骨格（拠点と軸）
広域中心拠点
交流拠点
生活拠点
みどりと防災の拠点
文化創造拠点
みどりと防災の環境軸
みどりと防災の補助軸
水とみどりの親水軸
水害対策河川軸

4.地区計画等区域
地区計画等区域

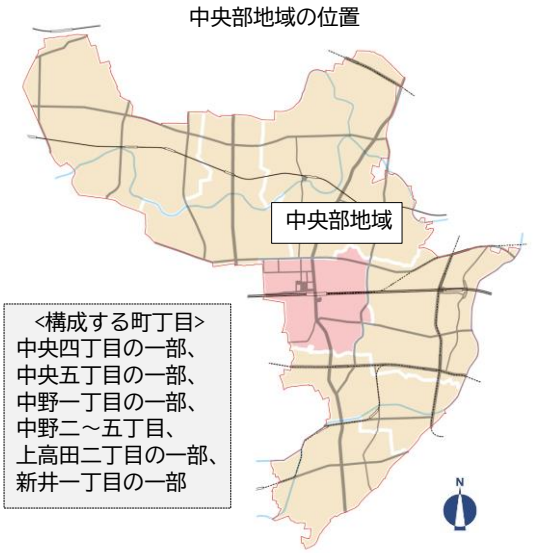
5.その他
広域避難場所（東京都指定）
避難所
生産緑地
区役所・地域センター
公的施設
河川
鉄道・駅（ＪＲ）
鉄道・駅（私鉄）
鉄道・駅（地下鉄）
地域区分線
区境界

※区立小・中学校の名称は令和４年度(2022 年度)の施設使用状況に基づく。

２－４　中央部地域

（１）中央部地域の現状

①地形・まちの推移



○中央部地域は、区の中央部に位置し、西側には杉並区が接しています。

○北側が台地で、南側の桃園川緑道へ向かって高低差のある地形を形成しています。

○中野駅周辺は、中野区役所や中野税務署等の行政機関やなかのZERO(もみじ山文化センター)等の公的施設、商業・業務施設、飲食店、都市型住宅が集積し、人の交流も多く、中野区で最もにぎわいのある地域です。

○駅南側には、江戸時代から多くの人が訪れる行楽地であった桃園が広がり、堀之内の妙法寺、新井薬師梅照院、宝仙寺への参詣道とあわせてにぎわいました。このため、明治22年(1889年)に中野三丁目側に中野駅が開設されると、駅を中心に商店街が形成され、周辺には文化人や軍人の邸宅が建ち並び宅地化が始まると関東大震災以降急速に住宅市街地化がすすみました。昭和４年(1929年)に駅舎の改築によって現在の北口、南口が開設され、昭和11年(1936年)には中野二丁目に旧区役所庁舎が建設されています。

○駅北側では、江戸時代の「御囲」の後、戦前の陸軍関連施設を経て、戦後は警察大学校等が置かれ、中野四丁目に広大な敷地の単一施設が長期間続きました。昭和41年(1966年)に中野ブロードウエイが建設されると、昭和43年(1968年)に中野区役所現庁舎、昭和48年(1973年)に中野サンプラザが相次いで完成し、現在の中野駅周辺の原型ができました。その後、警察大学校移転後の跡地に、平成24年(2012年)に中野四季の都市(まち)がまちびらきし、大規模な業務機能や３大学の集積、医療機関の立地などにより、極めて多くの昼間人口を擁する街並みが形成されています。

②人口・世帯（※）

○人口は、中野駅を中心に高い増加傾向を示しています。特に、中央四丁目、中野四丁目では大きな増加がみられます。また、世帯数も同様に増加しています。人口密度は中野三丁目、中央四・五丁目で高い伸びを示し、250人/haを超えています。

○年齢構成は、中野二・四丁目、中央四丁目で、人口増に伴い高齢者の人口割合が低下しています。

※ 人口・世帯の傾向は、平成 25 年(2013 年)と令和４年(2022 年)を比較したもの(住民基本台帳による)

③土地利用・まちの活力



現在の中野区役所と中野サンプラザ

○中野駅を中心に商業・業務系の土地利用が広範囲に集積し、中野区の広域中心拠点を形成しています。

○中野駅北側には、中央に区役所や中野サンプラザが建ち並び、その西側に商業・業務施設や大学等の文教施設が立地する中野四季の都市（まち）、東側に中野サンモールや中野ブロードウエイ等の商業施設や飲食店街が並んでいます。

　今後さらに、区役所新庁舎の移転整備、多目的ホールをはじめとする集客交流施設や業務、商業、宿泊、都市型住宅等の多機能複合施設、中野駅西口改札・新北口広場の整備をすすめる計画があります。



中野駅北側の中野通り

○中野駅南側には、中野通りを中心にファミリーロードや桃園通りの沿道に中高層の商業・業務施設が集積し、なかのZERO（もみじ山文化センター）や中野郵便局等の施設が立地しています。中野二丁目では、市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行による面整備により土地の高度利用や南口駅前広場の整備がすすめられています。中野三丁目では、土地区画整理事業による面整備や中野駅桃園広場（西口広場）の整備がすすめられています。

○中野通り五差路以南の沿道や大久保通り沿道では、業務機能を備えた建物の立地等がすすむ一方で、その後背地の中野二・三丁目地区は、低層住宅と中層住宅が混在した住宅地を形成し、中央三～五丁目地区は、木造住宅を中心とした住宅地が広がっています。特に、中央四丁目地区の住宅地は、平均敷地規模も小さく狭あい道路が入り組み、建て詰まりの傾向がみられ、防災面や住環境面で課題を抱えています。

○地域内の商店街は、中野駅周辺を中心に形成され、中野サンモールから中野ブロードウエイへ至る駅北側のプロムナードは、区内で最もにぎわいのある通りとなっています。



中野サンモール

○中野駅周辺や中野通り沿道には飲食店が多く、後背の住宅地内へと続く千光前通りの沿道には、地域の暮らしに密着した個人商店が並んでいます。

○当地域は、公的施設や商業・業務施設が集積した地区と住宅地区を含むため、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図り、区の中心にふさわしいまちづくりをすすめていくことが重要となります。

④道路・交通

○幹線道路として、もみじ山通り、中野通り、早稲田通り、大久保通りがあり、区の中心的な交通結節点である中野駅があります。

○中野駅周辺には、通勤・通学・業務・買い物の人々や自動車交通が集中し、中野通りの交通渋滞や、南口駅前広場におけるバスとタクシーの錯綜が生じています。周辺のまちづくりの進展に伴って、今後一層多数の人流が発生・集中することが想定されるため、誰もが安全・便利、快適に利用できるように駅前広場や歩行者デッキを整備し交通結節機能を強化することが必要です。道路交通の集散機能を発揮させるため、もみじ山通りの早期事業着手が必要です。

○中野通りと大久保通り、桃園通りが交差する五差路交差点は、円滑な通行の実現のための改良がすすめられています。

○早稲田通りは、環七通りから中野通りの間の拡幅整備が事業中であり、中野通りからもみじ山通りの間については「東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」の優先整備路線に位置づけられています。

⑤安全・安心

○木造住宅が密集し、狭あい道路が多く都市基盤が脆弱であるため、東京都防災都市づくり推進計画において、中野一丁目、中央四・五丁目、上高田二丁目は木造住宅密集地域に指定されています。

中央部地域における地域危険度と防災都市づくり推進計画の位置づけ

町丁目 （）は一部が地域内	地域危険度ランク（※） （４以上）	防災都市づくり推進計画（※）の位置づけ （）は一部が該当	
（中野一丁目）	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	
（中央四丁目）	火災危険度４	木造住宅密集地域	
（中央五丁目）		木造住宅密集地域	
（上高田二丁目）	火災危険度４	木造住宅密集地域	

○当地域の住宅地の多くは、道路基盤が弱く、木造住宅が密集した状況が広がっています。このため、道路ネットワークの形成を図り、安全な避難経路などを確保するとともに、木造住宅密集地域の解消に向けた防災まちづくりをすすめ、良好な住宅地に改善することが必要です。

○中野区役所一帯の広域避難場所としての安全性を高めるため、中野四季の都市（まち）が広域避難場所として拡充されました。今後さらに、中野四丁目と中野三丁目をつなぐ円滑な避難経路確保のため、中野駅上空に南北自由通路の整備を行うとともに、みどり豊かなオープンスペースや総合的な防災機能の拡充をすすめることが必要です。

⑥水とみどりの環境・景観

○大規模なみどりのオープンスペースとしての中野四季の森公園や地域に親しまれている紅葉山公園、桃園川緑道があり、区民の憩いと交流の場となっています。

○当地域東側の住宅地では、住宅が密集してみどりが少ない状況にあります。このため、みどりの保全・育成を図り、オープンスペースとみどりの連続空間を創出することが必要です。

※ 出典：地震に関する地域危険度調査（第８回）（平成 30 年（2018 年）２月公表）及び東京都防災都市づくり推進計画（令和２年（2020 年）改定）

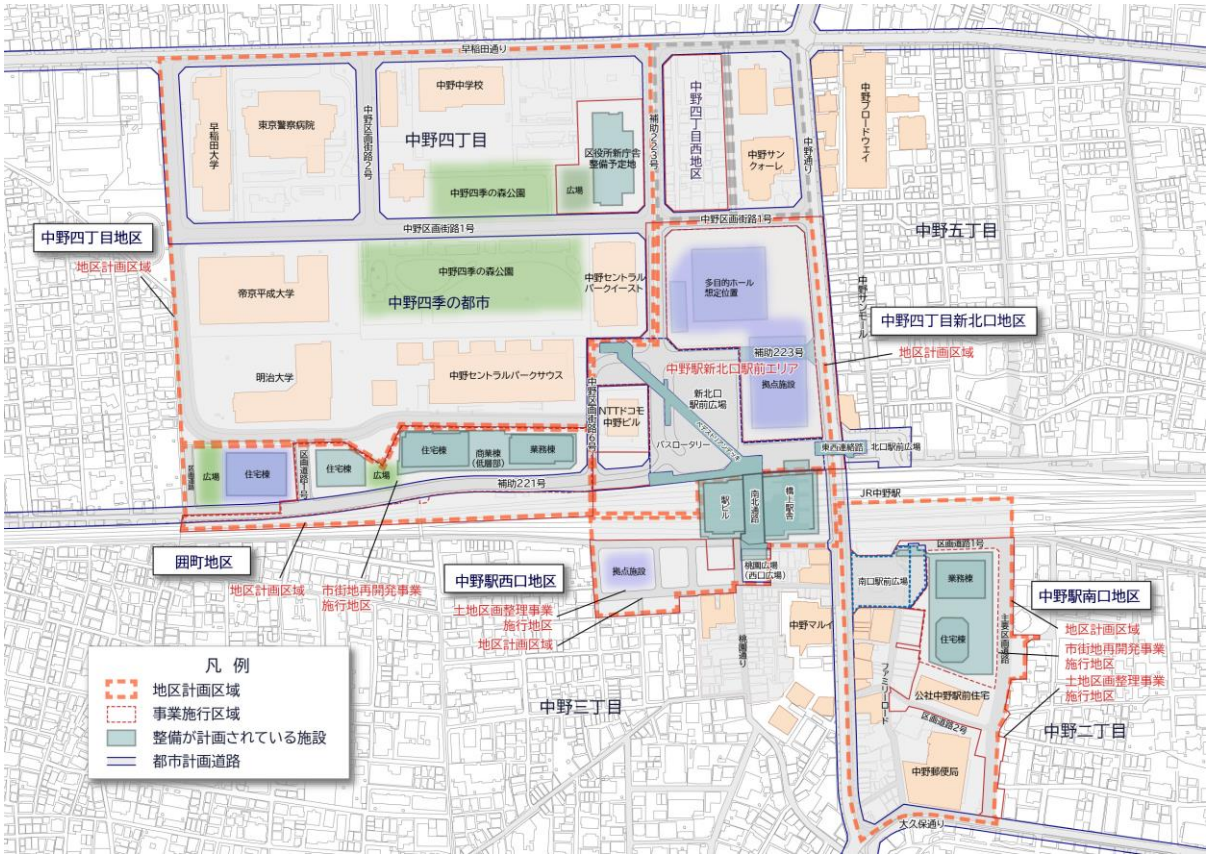
（2）中央部地域におけるまちづくりの方針

○街区再編や土地の高度利用により商業・業務や交流、高等教育、医療、文化、居住機能が集積し、中野の顔としてまた東京の新たな顔にふさわしい、個性的で新しい魅力を発信する、利便性の高い活力とにぎわいの拠点を形成します。
○中野駅周辺は、駅前広場の新設と拡張、歩行者の回遊性を高める南北自由通路や歩行者デッキ、交通基盤の整備により交通結節機能が拡充され、駅、まちそれぞれの機能が融合した、魅力的なにぎわいを生み出す新たな玄関口を形成します。
○また、その周辺部においては、みどり豊かな、暮らしやすい住環境の整備をすすめ、誰もが安心して快適に住み続けられるまちをつくります。

1）土地利用・まちの活力

【中野駅周辺の総合的エリアのまちづくり推進】

○中野駅周辺は、中野区全体の行政・経済・交通の中心核であり、区民全体の共有空間といえます。このエリアでは、既存の魅力と新たな開発が共生する、多様なまちづくりを多彩に展開することにより、将来の中野区のまちの姿を先導的に実現していきます。



中野駅周辺におけるまちづくりの概要

○また、このエリアでは、中野通りとJR中央・総武線で分かれる４つの区域とこれらを束ね重なる中央の中野駅地区のそれぞれの特性を踏まえつつ、一体的なグランドデザインのもとにまちづくりをすすめます。

【中野駅周辺の整備】

《中野四丁目地区》

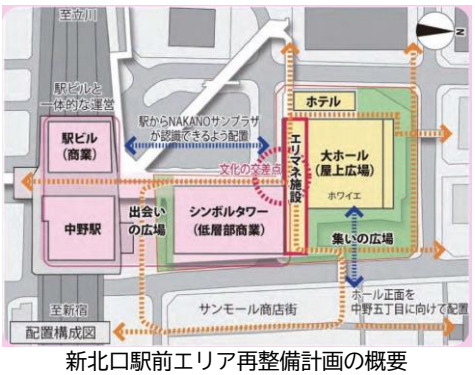
各地区まちづくり方針や地区計画などに基づき、中野四季の都市（まち）の北東エリアにおける区役所新庁舎の整備、新北口駅前地区における新たな拠点の整備、囲町地区の整備等によって、先端的な都市機能が集積し、豊かなみどりと広大なオープンスペースを有する魅力あふれる安全で快適な空間を形成します。

・中野四季の都市（まち）は、北東エリアで令和６年度(2024年度)完成予定の区役所新庁舎の整備により、行政機能の中枢を担う都市機能の導入とともに、建物や中野四季の森公園と連携したオープンスペースを導入することで、緑化空間の確保、にぎわい・交流空間の形成を図ります。

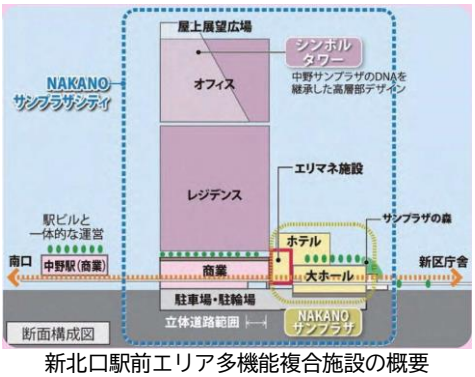
・中野駅新北口駅前エリアは、面整備事業や地区計画の導入、道路の都市計画決定・変更によって街区再編を行い、安全で円滑な歩行者動線や滞留空間が十分に確保された駅前広場を整備します。あわせて、大街区化及び土地の高度利用を誘導し、大規模な多目的ホールをはじめとする集客交流施設や業務、商業、宿泊、都市型住宅等の多機能複合施設により地域経済をけん引するとともに、国際競争力強化に貢献する拠点を形成します。

・中野四丁目西地区は、一体的な土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、まちの活力増進を担う都市型複合機能を誘導するとともに、にぎわい創出と利便性向上に資する機能的な連携動線やオープンスペースの整備を誘導します。

・囲町地区は、中野駅と中野四季の都市（まち）との近接性を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と補助221号線の整備を促進することにより、東地区は商業・業務や都市型住宅等が集積する複合市街地、西地区は良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地を形成します。



新北口駅前エリア再整備計画の概要
（配置構成図）



新北口駅前エリア多機能複合施設の概要
（断面構成図）



囲町東地区第一種市街地再開発事業
（イメージ図）

《中野五丁目地区》

中野五丁目地区は、防災性・安全性の向上を図るとともに、個性と魅力をもった活力ある商業、業務、都市型住宅を、土地の高度利用を図りながら誘導します。また、後背の住宅地については、繁華街と隣接しながらも利便性と安全性・快適性が保たれた居住環境を形成します。

《中野二丁目地区》

中野二丁目地区は、駅から中野五差路につながる一帯で、土地区画整理事業や市街地再開発事業により業務、商業、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や交通動線の整備を行い安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊、にぎわい、交流が広がる空間を形成します。



中野二丁目地区第一種市街地再開発事業
（イメージ図）

また、再開発周辺地区では、商業地域にふさわしい駅から連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成を図るため、地区計画等の活用により、駅前立地を生かした土地の有効活用や商業・業務機能を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出や統一感のある良好な街並みを形成します。



中野駅南口駅前広場

千光前通り周辺地区は、駅前となかのZERO（もみじ山文化センター）をつなぐ連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成を図るため、地区計画等の活用により、土地の有効利用や商業・業務機能を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出や良好な街並みを形成します。また、後背の住宅地においては、良好な住環境の保全とともに、安全性、快適性を高めるため道路の整備をすすめます。



千光前通り周辺地区

《中野三丁目地区》

中野駅西口地区における中野三丁目駅直近地区では、土地区画整理事業により、南北自由通路に接続する南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅桃園広場（西口広場）を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路整備を行い、回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅



中野三丁目土地区画整理事業

地区を含む地域全体の生活環境の向上を図ります。

また、駅から連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成を図るため、地区計画等の活用により、駅前立地を生かした土地の有効利用や商業・業務機能の誘導とともに、安全で快適な歩行者空間の創出や統一感のある良好な街並みを形成します。住宅地区では、駅前の利便性と良好な暮らしが調和した良好な住環境の保全と改善を図ります。

《中野駅直近地区》

魅力ある中野の玄関口として、中野駅西側南北通路及び橋上駅舎、駅ビルからなる道路一体建物を整備し、西口改札を開設するとともに、駅構内施設のバリアフリー化を行い、駅利用の利便性だけでなく地区全体の回遊性の向上、にぎわいの創出、来街者の増加や区民の利便性の向上を図ります。

【中野駅周辺におけるエリアマネジメントの推進】

○中野駅周辺のまちづくりに関係する多様な主体の連携によって、中野駅周辺全域のまちの価値や機能、ブランド力を高め続ける仕組みを構築するため、エリアマネジメントを推進していきます。

２）道路・交通

○中野駅周辺の商業・業務地区及びその周辺の住宅地を含む、早稲田通り、もみじ山通り、大久保通りで囲まれたエリアは、歩行者の安全な通行を第一優先とした歩行空間の確保や動線整備、自転車や自動車の中心部への流入を抑制するための自動車・自転車駐車場の適正配置を行い交通とまちづくりが連携した総合的整備をすすめます。

○中野駅地区（中野駅及び駅前広場周辺）については、駅及び駅前広場を改善し、公共交通機関の利便性や歩行者の東西南北の回遊性を確保し、交通結節機能を強化するとともに、中野の玄関口として魅力ある駅及び周辺空間を形成します。

・新北口駅前広場は、土地の立体的活用により、バス・タクシー乗降場や憩いの広場を整備し、自動車交通処理や回遊性の向上に向けた歩行者動線の確保により、新しい中野の顔となる都市型複合交通ターミナルの整備をすすめます。

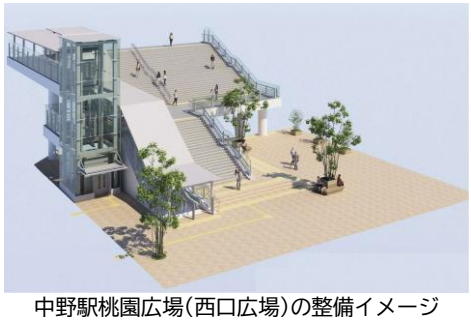
・このため、バスターミナルを配置した新北口駅前広場上部には安全快適な歩行者動線を確保するため、西側南北通路と接続しバリアフリーに配慮したペデストリアンデッキを整備します。

・南口駅前広場は、中野二丁目土地区画整理事業にあわせた再整備により、地区内の高低差のある地形に対応するユニバーサルデザインに配慮したペデストリアンデッキを整備するとともに、バスやタクシーの錯綜解消や交通空間・歩行者空間の拡充等により安全な交通結節機能の整備を図ります。



南口駅前広場の整備イメージ

・中野駅桃園広場（西口広場）は、中野駅西側南北通路の整備にあわせて、地域のにぎわいを形成するユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線・空間の確保をすすめます。



中野駅桃園広場(西口広場)の整備イメージ

・中野駅舎は、既存の北口・南口に加え、中野駅西側南北通路及び橋上駅舎、駅ビルを一体的に整備し、西口改札を開設するとともに、駅構内施設のバリアフリー化を行い、駅利用の利便性だけでなく地区全体の回遊性の向上、にぎわいの創出、来街者の増加や区民の利便性の向上を図ります。



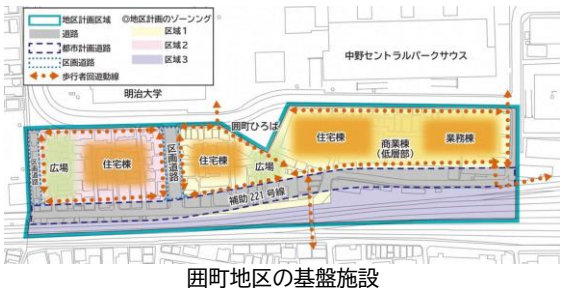
西側南北通路、端上駅舎の整備イメージ

・都市計画駐車場及び地域荷捌き駐車場を新北口駅前エリアの拠点施設内に整備するとともに、中野駅周辺まちづくりと整合を図りながら、駐車場、自動二輪車駐車場、自転車駐車場の適切な整備を誘導します。

・ペデストリアンデッキの活用により、東西南北の回遊動線の形成をすすめます。

・駅周辺のユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化を推進します。

・中野駅と環七通りをつなぐアクセス道路となる補助221号線は、囲町地区のまちづくりとあわせて整備します。



囲町地区の基盤施設

〇都市計画道路である中野通り、早稲田通り、大久保通り、もみじ山通りの拡幅整備について早期実現を図ります。また、整備にあたっては、十分な歩行者空間の確保や無電柱化、沿道緑化を図ります。

3）安全・安心

〇中野四丁目と中野三丁目をつなぐ南北自由通路を中野駅上空に整備し、中野通りに次ぐ南北の主要な歩行者動線として駅南側からの非常時における避難経路を確保します。

○中野一丁目、中央四・五丁目の狭小敷地や木造住宅が密集する地区は、狭あい道路の拡幅整備、個別の建替えを通じて不燃化・耐震化を促進するとともに、共同建替え等を誘導し、ゆとりある敷地空間や円滑な消防活動のできる生活道路、安全な避難経路を確保することにより、災害に強いまちづくりをすすめます。

○エリアマネジメントの取組を活用して、就業・就学者や来街者を巻き込んだ効果的な防災性強化を図っていきます。

４）水とみどりの環境・景観

○中野四季の森公園を中心とした「みどりと防災の拠点」では、周辺施設の緑化を充実するとともに、多くの区民がふれあい憩うことのできるみどり豊かな、快適で魅力的な都市空間のネットワークを整備します。

○紅葉山公園周辺の「みどりと防災の拠点」は、公共施設や公的施設の緑化を充実するとともに、周辺住宅地のみどりの育成やJR敷地のみどりの育成とオープンスペースの確保を働きかけます。また、中野二丁目地区の土地区画整理事業や市街地再開発事業では、公園の整備やみどりのオープンスペースを創出し、中野区産業振興センターや紅葉山公園へとつなぐみどりのネットワークづくりをすすめます。

○中野五丁目の歴史を語る天神の森などの歴史的・文化的資産を生かした、住宅地景観の保全を図ります。

○地域のみどりを育成するため、保護樹木や保護樹林の維持管理の支援を推進します。



中野四季の森公園

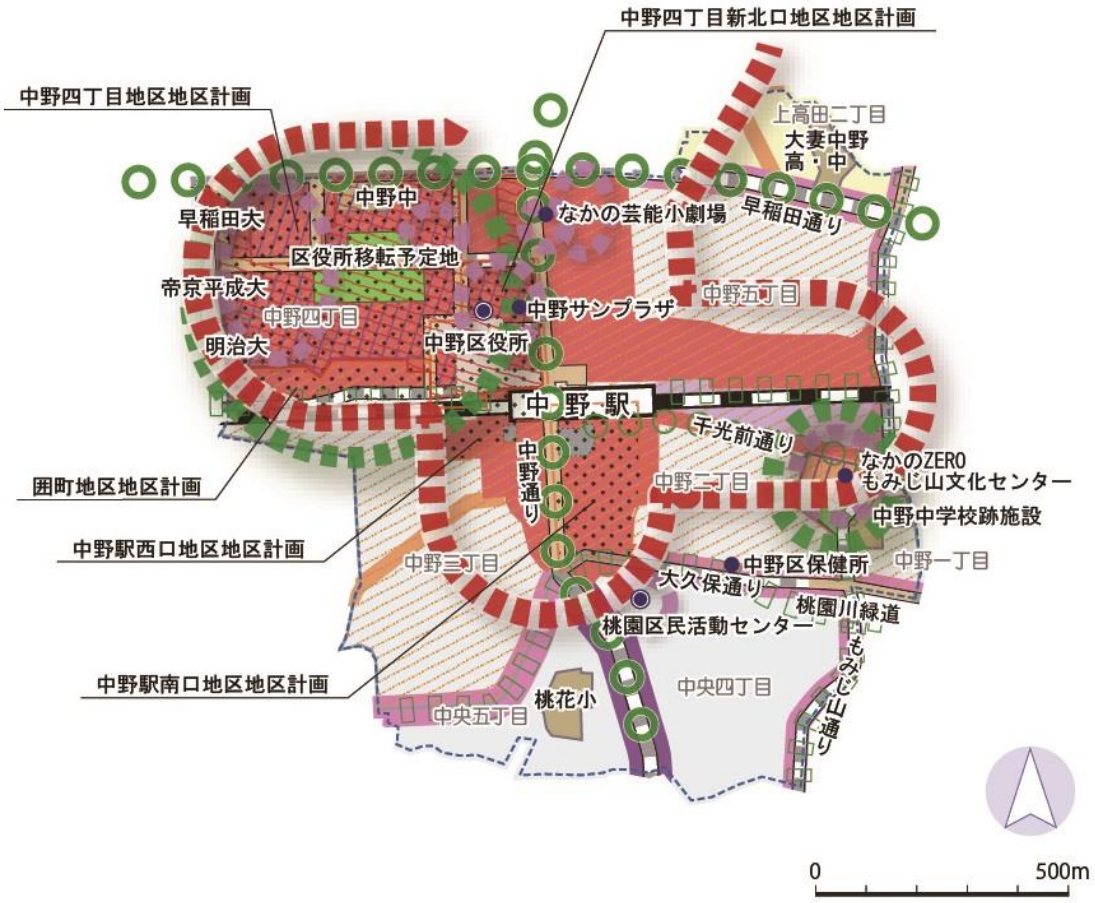


紅葉山公園



北野神社（天神の森）

▼中央部地域まちづくり方針図





凡　例

1. 土地利用
(1)住宅系市街地
低層住宅地区
中層住宅基盤改善地区
中層住宅地区
特定住宅団地地区
(2)商業・業務系市街地
地域商業地区
商業業務地区
(3)工業系市街地
住工共存地区
(4)幹線道路沿道系市街地
主要幹線道路沿道地区
補助幹線道路沿道地区
(5)大規模敷地地区
防災とみどりのオープンスペース

2. 都市施設
都市計画道路（整備済）
（事業中）
（計画決定）
都市計画公園（開設・事業中）
（計画決定）
都市計画道路付属広場・駅付近広場（計画決定）
（完成・事業中）

3. 都市の骨格（拠点と軸）
広域中心拠点
交流拠点
生活拠点
みどりと防災の拠点
文化創造拠点
みどりと防災の環境軸
みどりと防災の補助軸
水とみどりの親水軸
水害対策河川軸

4. 地区計画等区域
地区計画等区域

5. 中野駅周辺まちづくり
中野駅周辺の総合的整備エリア

6. その他
広域避難場所（東京都指定）
避難所
生産緑地
区役所・地域センター
公的施設
河川
鉄道・駅（ＪＲ）
鉄道・駅（私鉄）
鉄道・駅（地下鉄）
地域区分線
区境界

※区立小・中学校の名称は令和４年度(2022 年度)の施設使用状況に基づく。

２－５　北東部地域

（１）北東部地域の現状

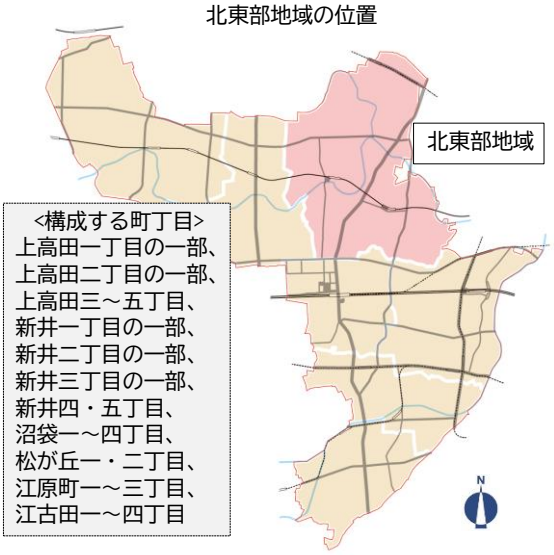
①地形・まちの推移

○北東部地域は区の北東端に位置し、練馬区、豊島区、新宿区に接しています。

○地区内には、北部から中央部へ江古田川、妙正寺川が流れ、河岸段丘の緩やかに傾斜した地形を形成しています。

○河川流域の北側エリアでは、大正末期まで穏やかな農村風景が広がっていました。このため、哲学堂公園、平和の森公園（旧豊多摩監獄）、江古田の森公園（旧東京結核療養所）等、郊外という特色を生かした大規模施設が建設されました。

北東部地域の位置



○江戸時代から参拝者の絶えなかった新井薬師や北野神社等、歴史的な資源が点在しています。また、上高田一丁目地区や沼袋二丁目地区には、関東大震災以降に移転してきた社寺が集積し、寺町としての街並みを形成しています。

②人口・世帯（※）

○人口規模は、７地域のうち最も大きくなっています。人口の伸び率では、江古田三丁目が江古田の森の大規模集合住宅が完成した影響により区内で最も高く、沼袋一丁目、新井三丁目、松が丘一丁目は区内で最も低くなっていて減少傾向がみられます。世帯数は、新井三丁目で減少しています。高齢者人口割合は、江古田一丁目、沼袋一丁目、松が丘一丁目で25％を超え、区内で上位に位置します。

○人口密度は、江古田三丁目において、江古田の森公園や総合東京病院、専門学校が地区の大半を占めているため、区内でも低い状況にあります。また、新井三丁目も同様に、平和の森公園や中野水再生センターが地区の大半を占めているため、低い状況にあります。

③土地利用・まちの活力

○当地域は、上高田四・五丁目、新井二～五丁目、江原町に、戦前から行われた土地区画整理事業等により比較的道路基盤が整った地区が広がっています。江古田四丁目の中部と西部地区はゆとりある敷地規模が多く、良好な住宅地を形成しています。

○西武新宿線の北側は、大部分はゆとりある敷地の低層住宅地であり、新青梅街道沿道には中高層の建物がみられます。一方の南側は、関東大震災以降急激に市街化したエリアで、狭あい道路が多く木造住宅が密集し低層住宅と中層住宅が混在しています。

○新井薬師の門前町として古くから栄えてきた新井地区周辺や、新井薬師前駅の南側と中野通り・哲学堂通り沿道、沼袋駅周辺やそれに続くバス通り沿道に商店街が形成されています。

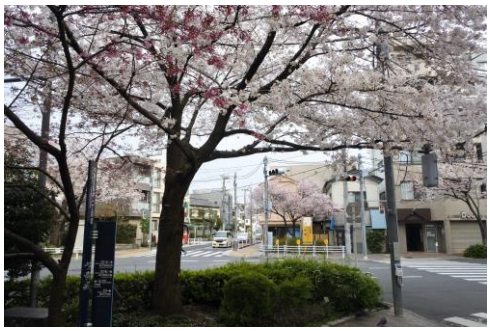
○買い物の利便性が高い地域ですが、商店街の通りにゆとりが少なく、安全な買い物空間の創出、商店街としての活気・魅力づくりが必要です。



新井薬師（梅照院）

④道路・交通

○都市計画道路として、もみじ山通り、中野通り、目白通り、新青梅街道、早稲田通り、中野区画街路第３号、中野区画街路第４号があります。このうち、目白通りと新青梅街道、中野区画街路第３号（交通広場以外）は整備済みで、もみじ山通りと中野通り、早稲田通りのそれぞれ一部区間及び中野区画街路第３号（交通広場）、中野区画街路第４号が事業中です。



新井五差路（中野通り）

○生活道路については、土地区画整理事業等が行われた地区では道路基盤が整っていますが、その他の地区では、狭あい道路が多く、歩行者や自転車利用者の安全性の向上、緊急車両などの円滑な通行の確保が必要です。

○地域内に西武新宿線新井薬師前駅と沼袋駅、都営大江戸線新江古田駅があり、地域の南側は中野駅の駅勢圏に入っています。



早稲田通り

○西武新宿線中井駅～野方駅間において連続立体交差事業がすすめられています。また、この事業を契機として、新井薬師前駅と沼袋駅周辺で西武新宿線沿線まちづくりがすすめられています。

⑤安全・安心

○当地域は、道路基盤が比較的整っている地区が多く、幹線道路沿道の建物の不燃化もすすみ、火災などの危険度は低くなっています。

○一方で、地域危険度が高く木造住宅の密集や狭あい道路が見られる区域も広がっています。地域南側のエリアや西武新宿線の各駅周辺では木造住宅が密集し、狭あい道路も多く道路などの都市基盤も脆弱なため木造住宅密集地域に指定されています。

北東部地域における地域危険度と防災都市づくり推進計画の位置づけ

町丁目 （）は一部が地域内	地域危険度ランク(※) （４以上）	防災都市づくり推進計画(※)の位置づけ （）は一部が該当	
（上高田一丁目）	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	
（上高田二丁目）	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	整備地域
上高田三丁目	火災危険度４	木造住宅密集地域	（整備地域）
上高田四丁目			（整備地域）
新井一丁目			整備地域
（新井二丁目）			整備地域
（新井三丁目）			整備地域
新井四丁目			整備地域
新井五丁目			整備地域
沼袋一丁目		木造住宅密集地域	（整備地域）
沼袋二丁目		木造住宅密集地域	
沼袋三丁目	災害時活動困難度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	（整備地域）
沼袋四丁目	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	

○妙正寺川や江古田川は都市型水害に対する危険性の解消が引き続き課題となっているため、河川改修や環状七号線地下広域調節池の整備による水害への対応がすすめられています。

⑥水とみどりの環境・景観

○江古田の森公園、哲学堂公園、平和の森公園、中野上高田公園（上高田運動施設）、歴史民俗資料館等が整備されていて、大規模な公園、オープンスペースの多い、みどり豊かな地域です。

○新井薬師、北野神社、氷川神社の社寺や哲学堂公園、みずの塔（旧野方配水塔）等の歴史的建造物が多くあり、門前町として栄えてきた新井地区周辺や、童謡「たきび」の発祥の垣根、三井文庫周辺の景観が地域の特色となっています。今後もこれらを大切にして次世代に引き継ぐとともに、まちの景観資源として生かす工夫も大切です。

○中野通りには、新東京街路樹百景に選ばれた桜並木が続き、良好な景観資源となっています。



江古田の森公園



中野通りの桜並木

※ 出典：地震に関する地域危険度調査(第８回)(平成 30 年(2018 年)２月公表)及び東京都防災都市づくり推進計画(令和２年(2020 年)改定)

（２）北東部地域におけるまちづくりの方針

〇新井薬師前駅や沼袋駅周辺は、西武新宿線の連続立体交差事業を契機に、新たなにぎわいの創出、交通基盤の強化、防災性の向上、自然や歴史的・文化的資源を活用した施策に基づいてまちづくりをすすめます。

〇木造住宅密集地域において、防災生活道路の整備、建物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化等をすすめ、安全な市街地を形成します。

〇妙正寺川や江古田川周辺のみどりや親水空間、中野通りの桜並木や哲学堂公園、平和の森公園、江古田の森公園等の豊かな自然環境と、新井薬師や寺町などの歴史・文化・伝統による地域の特色を生かし、誰もが快適で安全に暮らし続けられる、そして来街者にも心地よく、楽しく交流のできるまちをつくります。

１）土地利用・まちの活力

〇新井薬師前駅、沼袋駅周辺では、駅前の拠点地区において市街地再開発事業による共同化を検討し、新たな顔となり、にぎわいと魅力あふれるまちづくりをすすめます。また、住宅地と調和を図りながら商店や住商併用建物の立地を受け止める土地利用をすすめるとともに、商店街の活性化、安全で快適な買い物空間の創出を図ります。



新井薬師前駅前

〇平和の森公園や中野区立総合体育館（キリンレモンスポーツセンター）の施設利用者が中野駅や沼袋駅から多く訪れることから、平和の森公園周辺地区の地区計画等に基づくまちづくりをすすめるとともに、歩行者空間の確保に努めます。あわせて、中野駅と体育館、沼袋駅の３つの拠点を結節する機能の充実を図ります。



沼袋駅前

〇小・中学校等の用途廃止により未利用となる施設や跡地は、計画的な土地利用を誘導し、区有施設やまちづくり事業用地としての活用のほか、資産の有効活用を図ります。



沼袋駅から平和の森公園方面

２）道路・交通

○延焼遮断帯の形成や円滑な自動車交通の確保のため、中野通り（新青梅街道以北）、もみじ山通り（西武新宿線鉄道交差部）、早稲田通り（中野通り以西）の事業をすすめます。また、地区幹線道路となる区画街路第４号線（交通広場）及び地区集散道路２・３号など（新青梅街道～沼袋駅～早稲田通り）の事業をすすめます。

○東京都の第四次事業化計画における優先整備路線である早稲田通り（もみじ山通り～中野通り）、もみじ山通り（西武新宿線鉄道交差部を除く）は、事業着手に向けた取組をすすめます。

○新井薬師前駅、沼袋駅の各駅前においては、鉄道と他の交通機関との乗換え利便性を向上させ、交通広場や都市計画道路の整備をすすめます。また、歩車分離や無電柱化により、交通基盤の強化や防災性の向上に寄与した基盤整備をすすめます。

○中井駅から野方駅間の連続立体交差事業により新たな活用が可能となる鉄道事業用地（鉄道上部空間）については、沿線まちづくりにおいて防災・交通環境・にぎわいの創出・緑化に寄与する活用が図れるよう、土地所有者である西武鉄道、事業施行者である東京都など関係機関と調整を図りながら検討をすすめます。



区画街路第４号線



新井薬師前駅



沼袋駅

３）安全・安心

○新井二・三丁目の平和の森公園周辺地区は、地区計画等の活用により、敷地細分化の防止、危険なブロック塀の解消、生垣化、狭あい道路の拡幅整備やすみ切りの確保、主要区画道路（平和公園通り、野方駅から中野駅へのバス通り）の整備による災害時の緊急車両の通行、安全な避難経路の確保等、防災まちづくりを着実に推進します。また、広域避難場所としての機能確保を図るために周辺の防災性の向上を図ると同時に、よりよい住環境の形成を目指し総合的に整備をすすめます。

　沼袋三丁目地区は、地区住民の合意のもと地区整備計画を策定し、道路整備や木造住宅密集地域の改善を図ります。

○上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区は、西武新宿線連続交差事業を契機として、木造住宅密集地域の改善や良好な住環境の整備を促進すべき地区について、地域の合意形成を図りながら地区計画等を導入し、延焼遮断帯の形成や周辺の住宅地における建物の不燃化促進や避難道路の整備を総合的にすすめます。



上高田二丁目地区

○このほか、木造住宅が密集する沼袋一～四丁目地区は、地区計画に基づき区画街路第４号線整備にあわせて沿道建物の不燃化をすすめ、延焼遮断帯としての機能確保をすすめるとともに、地区住民の合意のもと、さらに周辺の住宅地についても木造住宅密集地域の改善を図り、災害に強い住宅地の形成を図ります。



区画街路第４号線沿道

○広域避難場所周辺では、一定の広さの土地を活用して広域避難場所を拡充し、防災性の向上を図ります。

○妙正寺川や江古田川沿いの地区は、浸水危険度に関する情報提供や、地下室・半地下建物への浸水対策を誘導するなど、水害の未然防止、浸水被害の軽減に資する取組をすすめます。



調節池としての機能を合わせ持つ妙正寺川公園

４）水とみどりの環境・景観

○新井薬師前駅や沼袋駅周辺は、道路や広場等の公共空間の緑化をすすめるとともに、土地の高度利用により身近な憩いの場となるオープンスペースの確保を図ります。住宅地では、敷地内のみどりの保護・育成、危険なブロック塀の生垣化をすすめ、みどり豊かな生活環境の向上を図ります。



住宅地の生垣（上高田三丁目）

○江古田の森公園、哲学堂公園・江古田公園、中野上高田公園（上高田運動施設）、平和の森公園等の大規模な公園や社寺境内林、屋敷林などが多く分布する特色を生かし、みどりの保全・育成を図るとともに、みどりに囲まれたうるおいのある住環境を形成します。

○哲学等公園、みずの塔（旧野方配水塔）、新井薬師の歴史・文化遺産を保全し、次世代へと引き継いでいくとともに、中野区立総合体育館（キリンレモンスポーツセンター）や上高田運動施設などのスポーツ・健康施設を合わせて、これらをつなぐ中野通りを主軸とした快適な、歩いて楽しむことのできる回遊ルートの整備をすすめます。

○妙正寺川や江古田川の河川改修にあたっては、水辺のうるおい空間の創出に配慮するとともに、河川管理用通路や河川沿いの敷地を活用して連続したみどりの保全・育成を図り、水とみどりの親水軸の形成をすすめます。



哲学堂公園



妙正寺川と妙正寺川公園のみどり

▼北東部地域まちづくり方針図



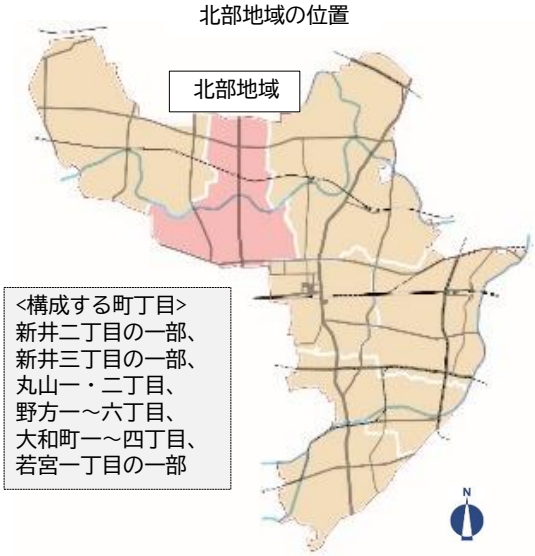
※区立小・中学校の名称は令和４年度(2022 年度)の施設使用状況に基づく。

２－６　北部地域

（１）北部地域の現状

①地形・まちの推移

北部地域の位置



○当地域は区の北部に位置し、北側は練馬区、南側は杉並区に接しています。

○中央部を東西方向に流れる妙正寺川に向けて、南北から緩やかに傾斜する地形を形成しています。

○昭和初期までは農地が広がっていましたが、西武新宿線の開通によって宅地化が始まりました。特に終戦後に、高円寺駅に近い南側地区や西武新宿線沿線を中心に、木造の戸建て住宅やアパートの建築が急速にすすみ、木造住宅密集地域が形成されました。

○野方駅や早稲田通り沿道を中心に商店街が形成され、特に野方駅周辺は昭和初期以降、近隣地域からも多くの人々が食材などを買い求めて集まり、にぎわってきました。

②人口・世帯（※）

○人口は、ほぼ横ばいで区内で最も低い伸び率となっています（5.5%の増加）。人口密度は区平均を若干上回って、220人/haを超えています。

○年齢構成は、年少人口割合が減少し、高齢者人口の割合が上昇の傾向を示しています。

③土地利用・まちの活力

○環七通りや新青梅街道、早稲田通りの沿道には、中高層の建物が見られますが、後背の住宅地はほぼ全域で低層住居専用地域となっています。

○丸山地区は、昭和初期に土地区画整理事業により道路基盤が整備されたため、敷地規模が大きい戸建て住宅や集合住宅が広がり、良好な住宅地を形成しています。

○野方駅周辺は、商業施設や区民ホール、高層の集合住宅等が集積しにぎわっていますが、通りが狭いなど、ゆとりある空間が乏しい状況にあります。今後、駅周辺の基盤整備とともに、地区の個性を維持しつつ、より魅力ある地域の中心地として育成することが必要です。

④道路・交通

○幹線道路として、環七通り、新青梅街道、早稲田通りがあります。このうち、環七通りと新青梅街道は整備済みで、早稲田通りの一部区間が事業中です。環七通りでは、騒音などの自動車公害に対応するため、地区計画による対策がすすめられています。

※ 人口・世帯の傾向は、平成 25 年(2013 年)と令和４年(2022 年)を比較したもの(住民基本台帳による)

○大和町中央通りは、新青梅街道と早稲田通りを南北方向につなぐ補助幹線道路として早稲田通り～妙正寺川の区間において整備がすすんでいます。今後は、妙正寺川以北についてまちづくりと一体となった整備促進が必要です。

○生活道路は、狭あい道路が多く、特に大和町地区、野方地区では、狭く曲がりくねった道路も多く、緊急車両の円滑な通行を妨げている状況であり、基盤の整備が必要です。このため、大和町地区では「大和町防災まちづくり計画」を定めて、避難道路１号・２号（優先整備路線）の整備事業をすすめています。

○地域内のほぼ中央に野方駅があります。南北自由通路の整備により北口開設や駅舎改築を行い、駅利用者や歩行者の利便性・安全性は向上しましたが、依然として、駅直近の踏切は歩行者ボトルネック踏切として位置づけられています。また、バス乗降場も駅から離れている上、タクシーの乗降場や送迎用のスペースもないため、鉄道と他の交通機関の乗り換えがしやすくなるような交通結節機能の強化が求められます。

○西武新宿線連続立体交差事業は中井駅～野方駅間においてすすめられています。野方駅～井荻駅付近については、連続立体交差事業の準備中区間に位置づけられており、東京都によって事業化に向けた検討がすすめられています。また、これとあわせて野方駅周辺でも、沿線まちづくりへの取組をすすめる必要があります。

⑤安全・安心

○野方地区、大和町地区は、木造住宅が密集し、狭あい道路も多く道路などの都市基盤も脆弱なため木造住宅密集地域に指定されており、区内で最も高い地域危険度評価が出ている区域となります。

北部地域における地域危険度と防災都市づくり推進計画の位置づけ

町丁目 （）は一部が地域内	地域危険度ランク(※) （４以上）	防災都市づくり推進計画(※)の位置づけ （）は一部が該当	
野方一丁目	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	（整備地域）
野方二丁目	火災危険度５ 災害時活動困難度４ 総合危険度５	木造住宅密集地域	整備地域
野方三丁目	災害時活動困難度５ 総合危険度４		整備地域
大和町一丁目	火災危険度４ 総合危険度４	木造住宅密集地域	（整備地域） （重点整備地域）
大和町二丁目	火災危険度５ 総合危険度５	木造住宅密集地域	整備地域 重点整備地域
大和町三丁目	火災危険度５ 総合危険度４	木造住宅密集地域	整備地域 重点整備地域
大和町四丁目	火災危険度４ 災害時活動困難度５ 総合危険度５	木造住宅密集地域	整備地域 重点整備地域
（新井二丁目）			整備地域
（新井三丁目）			整備地域
（若宮一丁目）	火災危険度５ 災害時活動困難度４ 総合危険度５	木造住宅密集地域	

※ 出典：地震に関する地域危険度調査(第８回)(平成 30 年(2018 年)２月公表)及び東京都防災都市づくり推進計画(令和２年(2020 年)改定)

○東京都防災都市づくり推進計画において、大和町地区は「重点整備地域」、大和町・野方地域は「整備地域」に指定されています。新井二・三丁目と野方三丁目の一部地域について、平和の森公園周辺地区の地区計画を定め、防災まちづくりをすすめています。また、大和町の一部、大和町中央通り沿道地区について地区計画を定め、防災まちづくりをすすめています。

○野方一～二丁目や、大和一～四丁目、若宮一丁目各地区は、木造住宅密集地域となっており、防災性向上に向けた取組が必要です。



野方一丁目地区

○生活道路は、丸山地区を除き狭あい道路や行き止まり道路が極めて多く、災害時の避難や消防・救援活動が困難な状況にあります。

○幹線道路の沿道や集合住宅などで不燃化がすすんでいますが、地区内には木造の建物が多くあります。また、学校敷地を除くとオープンスペースが不足しています。



環七通り

○環七通り、早稲田通り、大和町中央通りは、沿道建物の不燃化・耐震化により延焼遮断帯の形成をすすめる必要があります。環七通り沿道地区と大和町中央通り沿道地区では、地区計画により建替えがすすめられています。

⑥水とみどりの環境・景観

○当地域は平和の森公園に隣接していますが、地域内に公園は少なく、公園面積割合では７地域のうちで最も少なくなっています。また、学校を除くとその他のオープンスペースも少ない状況です。



八幡神社

○地域の中央部を東西方向に妙正寺川が流れており、河川改修がすすめられていますが、あわせて水辺のうるおいの創出が望まれます。

○妙正寺川沿いや大和町にある社寺境内のみどりは、地域で親しまれています。

（２）北部地域におけるまちづくりの方針

○野方駅周辺は、庶民的で情緒のある商店街のにぎわいを大切にしつつ、多くの人々が訪れて活気あふれる交流拠点として育成します。
○西武新宿線連続立体交差事業を契機に交通結節機能の強化とあわせて駅周辺の整備をすすめ、日常生活を支える商業・コミュニティインフラが集積し、利便性と回遊性が高く活力のある生活の中心地を形成します。さらにその外周には安全で良好な住環境が整備され、暮らしやすい生活圏を形成します。
○木造住宅密集地域において、防災生活道路の整備、建物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化により災害に強いまちをつくると同時に、人をつなぎ心をつなぐ、誰にもやさしく安心して住み続けられる、住む人中心のまちづくりをすすめます。
○妙正寺川沿いの水とみどりの親水軸を基調とした豊かな住環境を育み、地域の自然とみどりを生かしたうるおいのあるまちをつくります。

１）土地利用・まちの活力

○野方駅周辺は、西武新宿線連続立体交差事業と連携しつつ、地区での合意のもと、地区の状況に応じた多様な手法を活用し、土地の高度利用を図り、住宅地と調和した商業施設の集積や都市型住宅の供給を誘導するとともに、駅利用者や歩行者の利便性・安全性を高め、ゆとりある空間を確保と商店街の活性化を図り、交流拠点にふさわしいまちの整備に向けた取組をすすめます。このため、まちの方向性を示すまちづくり整備方針に基づき、各地区のまちづくりを推進します。

○小・中学校等の用途廃止により未利用となる施設や跡地は、計画的な土地利用を誘導し、区有施設やまちづくり事業用地としての活用のほか、資産の有効活用を図ります。



野方駅周辺の商店街



野方 WIZ

２）道路・交通

○野方駅周辺については、鉄道と他の交通機関との乗換え利便性を向上させるため、交通広場や駅アクセス道路等の基盤施設の整備をすすめます。

○東京都防災都市づくり推進計画で特定整備路線に位置づけられている都市計画道路補助227号線（大和町中央通り）妙正寺川以南の早期実現を図ります。また、妙正寺川以北については事業着手に向けた取組をすすめます。



野方駅前の商店街

○円滑な自動車交通を図るため、都市計画道路補助74号線（早稲田通り）の中野通り～環七通り区間の早期実現に努めます。

３）安全・安心

○大和町地区は、補助227号線（大和町中央通り）の整備にあわせて、都市防災不燃化促進事業により沿道建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図るとともに、避難道路（八幡通り）の整備をすすめます。

　周辺の住宅地については、不燃化特区（不燃化推進特定整備地区）制度により老朽建築物の除却や建替えをすすめます。さらに、地区との合意に基づいて地区計画を導入し、建物の不燃化・耐震化や狭あい道路の拡幅、避難道路の整備をすすめ、防災性の向上を図ります。

○若宮地区は、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（新防火規制）を導入し建物の不燃化を促進するとともに、地区での合意のもと、既存の道路を活用しながら生活道路の整備や狭あい道路の拡幅、ブロック塀の除却・生垣化、敷地内の緑化を誘導し、ゆとりある路地空間を生かした快適な住環境づくりをすすめます。

○野方一・二丁目地区は、地域での合意のもと、周辺の都市計画道路の整備にあわせた延焼遮断帯や避難経路の形成、建物の不燃化・耐



八幡通り（大和町地区）



八幡通り（大和町地区）



野方一丁目地区

震化や、無電柱化を促進するとともに、狭あい道路の拡幅、ブロック塀の除却・生垣化、オープンスペースの整備により安全で快適な街区の形成を図ります。

○妙正寺川沿いの地区は、浸水危険度に関する情報提供や、地下室・半地下建物への浸水対策を誘導する等、水害の未然防止、浸水被害の軽減に資する取組をすすめます。

４）水とみどりの環境・景観

○野方駅周辺は、道路や広場、鉄道敷などによる公共空間の緑化をすすめるとともに、土地の高度利用により身近な憩いの場となるオープンスペースの確保を図ります。住宅地では、敷地内のみどりの保護・育成、ブロック塀の生垣化をすすめ、みどり豊かな生活環境の向上を図ります。



野方駅

○補助227号線の整備にあたっては、十分な歩行者空間の確保や無電柱化、植樹帯の設置とあわせて、地域住民のコミュニティ活動や災害時に活用できるオープンスペースの整備などをすすめます。



蓮華寺（大和町）

○妙正寺川の河川改修にあたっては、水辺のうるおい空間の創出に配慮するとともに、河川管理用通路や河川沿いの敷地を活用して連続したみどりの保全・育成を図り、水とみどりの親水軸の形成をすすめます。

○農地や生産緑地は、都市における貴重な緑地・オープンスペースとして、その保全を図るよう働きかけます。また、他の土地利用への転換の際には、周辺の住環境の向上に寄与するようみどりの充実を働きかけます。

○生産緑地については、計画的な保全や、営農の継続が困難な場合において、個々の立地条件を考慮のうえ、公共的な活用が見込まれるものについて、所有者の意向を踏まえて区が用地を取得し活用を図ります。



妙正寺川沿いの樹木（大和町）

○また、平成４年(1992年)に指定された生産緑地地区については、令和４年(2022年)に指定から30年を迎えるため、所有者の意向を把握しつつ、平成29年(2017年)の生産緑地法の改正により創設された特定生産緑地の指定をすすめます。

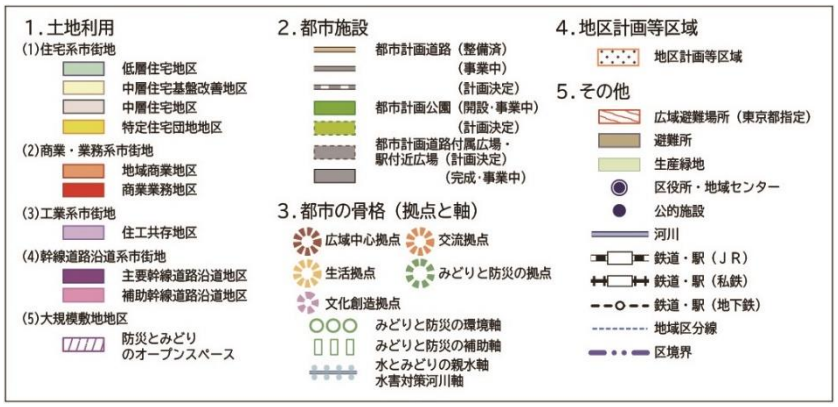
○地区のみどりの増加や公共的活用が期待できる場合には、最低面積要件を緩和して生産緑地を指定することにより新たなみどりの創出を図ります。

▼北部地域まちづくり方針図





凡　例

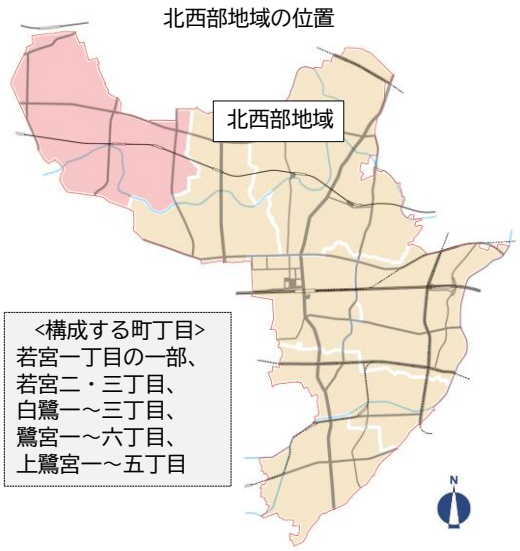


※区立小・中学校の名称は令和４年度(2022 年度)の施設使用状況に基づく。

２－７　北西部地域

（１）北西部地域の現状

①地形・まちの推移



○当地域は区の北西端に位置し、練馬区と杉並区に接しています。

○当地域の南部を東西に流れる妙正寺川に向けて緩やかに傾斜した地形を形成しています。

○鎌倉時代以降、長い間農村として推移し、鎮守の杜としての八幡神社を中心に森林と農地が混在する風景が広がっていました。

○主な農産物は野菜類で、明治期には地産の大根を加工した沢庵漬けが多く生産され有名になりました。

○市街地化は昭和初めの西武新宿線開通以降に始まり、それまではほぼ全域に畑地が広がっていました。妙正寺川沿いの水田風景は戦後まで残っていました。

○高度経済成長期には市街地化が急速にすすみ、妙正寺川沿いに都営住宅や住宅供給公社住宅が建設されました。

○鷺ノ宮駅周辺では西武新宿線、中杉通り、妙正寺川が交差しており、踏切による交通渋滞が頻繁に発生する等、日常生活における円滑な移動の妨げとなっています。

②人口・世帯（※）

○人口規模は北東部地域に次いで大きな地域です。人口の伸び率は区内では比較的高く、特に上鷺宮三丁目、白鷺一丁目で大きな伸びを示しています。一方、人口密度は区内で最も低く、平均世帯人員は最も高い状況にあります。

○年齢構成は、年少人口割合が白鷺一丁目、上鷺宮三丁目で大きく増加しています。一方、高齢者人口割合は、鷺宮二・六丁目、上鷺宮五丁目で増加しています。

③土地利用・まちの活力

○鷺ノ宮駅周辺は、鷺宮地域事務所や鷺宮区民活動センター、鷺宮図書館、鷺宮スポーツコミュニティプラザなどの公的施設や交流施設のほか、中杉通り沿道に商業・業務系の中高層建物が集積し、北西部地域の「交流拠点」としてにぎわいを見せています。

○駅周辺や幹線道路沿道を除くと比較的ゆとりのある敷地の低層住宅が広がり静かな住宅地を形成しています。妙正寺川沿いには学校や公共住宅が多く立地し、地域の貴重なオープンスペースとなっています。また、農地も点在しています。

※ 人口・世帯の傾向は、平成 25 年(2013 年)と令和４年(2022 年)を比較したもの(住民基本台帳による)

○上鷺宮地区には広く土地区画整理事業を施行すべき区域が指定され、住宅地内には狭あい道路が見られるなど、都市基盤の課題を抱えています。

○商店街は、鷺ノ宮駅周辺の中杉通り沿道や都立家政駅周辺、練馬区内の富士見台駅周辺に、形成されています。

④道路・交通

○幹線道路として、千川通り、新青梅街道、大和町中央通り、中杉通り、補助215号線があります。このうち、補助215号線は全線で事業未着手、大和町中央通りと中杉通りのそれぞれ一部区間が事業中となっています。

○住宅地内では狭あい道路や行き止まり道路が多く、生活道路網は脆弱です。

○ほぼ中央に西武新宿線が通り、地域内には鷺ノ宮駅と都立家政駅の２駅があります。地域外の西武新宿線野方駅と下井草駅、西武池袋線富士見台駅も徒歩圏にあり、鉄道の利便性が高い地域です。

○西武新宿線野方駅～井荻駅付近については、連続立体交差事業の準備中区間に位置づけられており、東京都によって事業化に向けた検討がすすめられています。

○鷺ノ宮駅と都立家政駅は駅前スペースが限られており、鷺ノ宮駅では踏切渋滞が発生する上にバス乗降場がないという課題を抱えているため、連続立体交差事業にあわせて駅前広場や周辺道路の整備が必要です。



鷺ノ宮駅前

⑤安全・安心

○若宮地区、鷺宮地区は、一部に木造住宅が密集し、狭あい道路も多く都市基盤が脆弱なため木造住宅密集地域に指定されたり、地域危険度が高い評価の出ている地区があります。このため、これらの地区では、防災性の向上を図る必要があります。

北西部地域における地域危険度と防災都市づくり推進計画の位置づけ

町丁目 （）は一部が地域内	地域危険度ランク(※) （４以上）	防災都市づくり推進計画(※)の位置づけ （）は一部が該当	
（若宮一丁目）	火災危険度５ 災害時活動困難度４ 総合危険度５	木造住宅密集地域	
若宮二丁目	火災危険度４ 災害時活動困難度５ 総合危険度４		
若宮三丁目	火災危険度４ 災害時活動困難度４ 総合危険度４		
鷺宮一丁目	火災危険度４		
鷺宮三丁目		木造住宅密集地域	
鷺宮四丁目	災害時活動困難度４	木造住宅密集地域	
白鷺三丁目	災害時活動困難度４		

※ 出典：地震に関する地域危険度調査(第８回)(平成 30 年(2018 年)２月公表)及び東京都防災都市づくり推進計画(令和２年(2020 年)改定)

○敷地規模が比較的大きな戸建て住宅が多いエリアや、学校や公共住宅、農地等、オープンスペースに恵まれたエリアが広がっています。不燃化は中層集合住宅、学校などを中心にすすんでいます。

⑥水とみどりの環境・景観

○ゆとりある戸建て住宅が多く、八幡神社や福蔵院等、大きな敷地の社寺林が点在し、歩道のある並木道や公共住宅敷地内の樹木が四季のみどりを提供しており、落ちついた街並みを形成しています。



鷺宮八幡神社

○生産緑地が残り、地域の貴重なみどりとオープンスペースになっていますが、営農が継続できないことにより宅地への転換が進行しています。

○樹木や樹林は農地や民間宅地内に多く、その保全が必要です。



白鷺せせらぎ公園付近

○地域の南部を蛇行して妙正寺川が流れています。一部区間において河川改修がすすめられ、都営住宅の建替えにあわせて調節池とその上部には白鷺せせらぎ公園が整備されています。引き続き河川改修をすすめていくとともに、水辺のうるおいの連続性を確保するための取組が必要です。

（２）北西部地域におけるまちづくりの方針

○鷺ノ宮駅、都立家政駅周辺は、西武新宿線の連続立体交差事業を契機に交通結節点機能の強化とあわせて駅周辺の整備をすすめ、日常生活を支える商業・コミュニティインフラが集積し、利便性と回遊性が高く活力のある生活の中心拠点を形成します。
○周辺の住宅地は、良好な低層住宅地という地域特性を生かし、安全で良好な住環境の確保と、暮らしやすい生活圏を形成します。また、生活道路のネットワークが形成され、地震災害や水害に強い、安心して住み続けられるまちを目指します。
○大規模団地の建替えや河川改修、都市計画道路整備を契機として、妙正寺川沿いや社寺林、屋敷林等の地域のみどりをつなぐ水とみどりのネットワークを形成し、自然と共生したみどり豊かで住みよいまちをつくります。
○木造住宅密集地域においては、防災生活道路の整備、建物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化をすすめ、安全な市街地を形成します。

１）土地利用・まちの活力

○鷺ノ宮駅周辺地区は、地域住民の日常生活を支え、利便性が高い「交流拠点」として育成します。このため、西武新宿線の連続立体交差化や補助133号線の拡幅にあわせて、バス乗降などのための駅前広場の整備、駅周辺のユニバーサルデザイン、バリアフリー化や、駅周辺や沿道における土地の高度利用、商店街の活性化等、地区での合意のもとに一体的なまちづくりをすすめます。

○小・中学校等の用途廃止により未利用となる施設や跡地は、計画的な土地利用を誘導し、区有施設やまちづくり事業用地としての活用のほか、資産の有効活用を図ります。

○公社鷺宮西住宅等の一団地の住宅施設に指定された区域については、施設の建替えにあたって、良質な住宅供給とともに、土地利用の高度化によるゆとりある空間の創出、「みどりと防災の拠点」としてのみどりの保全・育成等、まちづくりに資する活用をすすめます。

○中杉通りと補助133号線に囲まれる地区は、良好な住環境を維持しつつ、都市型住宅の集積に向けた土地利用を誘導します。



鷺ノ宮駅前





白鷺一丁目バス停付近

○都立家政駅周辺は、駅前と南北に広がる商店街沿道で商店や住商併用建物の立地を誘導し、歩行者空間の整備、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化をすすめ、地区住民の日常生活を支える生活拠点として育成します。

○都立家政駅、鷺ノ宮駅の各駅周辺地区では、まちの方向性を示すまちづくり整備方針に基づき、各地区のまちづくりを推進します。

○土地区画整理事業を施行すべき区域に指定されている地区は、住民・土地所有者等による将来像についての話し合いを重ね、地区のまちづくりのルールについて合意形成を図ります。その上で、良好なまちの創出、みどり豊かな住環境の保全・育成や敷地細分化の防止をすすめ、安全で快適に暮らせるまちの実現を図ります。



都立家政商店街



上鷺宮地区

2）道路・交通

○補助133号線（新青梅街道以北と妙正寺川以南）の早期実現を図ります。中杉通りの西武新宿線以南の区間については、安全に歩行、買い物のできる歩行者と車の共存する通りとして整備するとともに、沿道地区は、地区の合意のもと、にぎわいを維持しつつ良好な街並みの形成を図ります。また、補助133号線（妙正寺川～新青梅街道）や補助227号線（妙正寺川～新青梅街道）の早期事業着手を図ります。

○見直し候補路線に位置づけられた補助215号線（新青梅街道～千川通り）については、地域の十分な理解を得ることを前提に、都市計画の見直しの検討をすすめていきます。

○都立家政駅、鷺ノ宮駅の各駅周辺については、鉄道と他の交通機関との乗換え利便性を向上させるため、交通広場や駅アクセス道路等、基盤施設の整備をすすめます。



補助 133 号線の整備（妙正寺川以南）



補助 133 号線（鷺ノ宮駅北側）

３）安全・安心

○若宮地区、鷺宮地区の「低層住宅地区」は、生活道路のネットワークが形成された、良好な低層住宅地に改善します。このため、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（新防火規制）による建築物の不燃化に加えて、地区での合意のもと、既存の道路も有効に活用し生活道路網を体系的に整備するとともに、狭あい道路の拡幅整備やブロック塀の除却・生垣化をすすめ、良好な街区の形成を図り、みどり豊かで良好な住環境づくりをすすめます。

○延焼遮断帯形成のため、補助227号線（妙正寺川～新青梅街道）の整備に合わせて、沿道建物の不燃化をすすめます。

○広域避難場所である公社鷺宮西住宅一帯の周辺では、生活道路の整備や狭あい道路の拡幅による避難経路の確保や、周辺建物の不燃化・耐震化による安全性の確保を図り、避難場所としての防災機能の強化をすすめます。

○妙正寺川沿いの地区は、集中豪雨等による浸水危険度に関する情報提供や、地下室・半地下建物への浸水対策を誘導する等、水害の未然防止、浸水被害の軽減に資する取組をすすめます。



低層住宅地区（若宮地区）



公社鷺宮西住宅

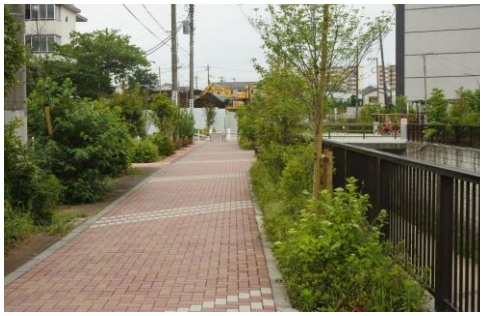


妙正寺川河川改修（若宮地区）

４）水とみどりの環境・景観

○鷺ノ宮駅周辺の斜面は妙正寺川の眺望ポイントとなっています。このほかにも、歴史や文化、水やみどりが豊かな地域の特色を生かした街並みの形成を図り、環境や景観における地域の魅力向上につなげます。

○妙正寺川の河川改修にあたっては、水辺のうるおい空間の創出に配慮するとともに、河川管理用通路や河川沿いの敷地を活用して連続したみどりの保全・育成を図り、水とみどりの親水軸の形成をすすめます。



妙正寺川沿いの遊歩道

○地域で育まれてきた屋敷林、社寺境内林、並木道等のみどりの保全・育成を図ります。

○農地や生産緑地は、都市における貴重な緑地・オープンスペースとして、その保全を図るよう働きかけます。また、他の土地利用への転換の際には、周辺の住環境の向上に寄与するようみどりの充実を働きかけます。

○生産緑地については、計画的な保全や、営農の継続が困難な場合において、個々の立地条件を考慮のうえ、公共的な活用が見込まれるものについて、所有者の意向を踏まえて区が用地を取得し活用を図ります。

○また、平成４年(1992年)に指定された生産緑地地区については、令和４年(2022年)に指定から30年を迎えており、所有者の意向を把握しつつ、平成29年(2017年)の生産緑地法の改正により創設された特定生産緑地の指定をすすめます。

○地区のみどりの増加や公共的活用が期待できる場合には、最低面積要件を緩和して生産緑地を指定することにより新たなみどりの創出を図ります。



屋敷林（白鷺地区）



妙正寺川沿い（公社鷺宮西住宅付近）



生産緑地（上鷺宮）

▼北西部地域まちづくり方針図



凡　例

1．土地利用
(1)住宅系市街地
低層住宅地区
中層住宅基盤改善地区
中層住宅地区
特定住宅団地地区
(2)商業・業務系市街地
地域商業地区
商業業務地区
(3)工業系市街地
住工共存地区
(4)幹線道路沿道系市街地
主要幹線道路沿道地区
補助幹線道路沿道地区
(5)大規模敷地地区
防災とみどりのオープンスペース

2．都市施設
都市計画道路（整備済）
（事業中）
（計画決定）
見直し候補路線（区間）
都市計画公園（開設・事業中）
（計画決定）
都市計画道路付属広場・駅付近広場（計画決定）
（完成・事業中）

3．都市の骨格（拠点と軸）
広域中心拠点
交流拠点
生活拠点
みどりと防災の拠点
文化創造拠点
みどりと防災の環境軸
みどりと防災の補助軸
水とみどりの親水軸
水害対策河川軸

4．地区計画等区域
地区計画等区域
土地区画整理事業を施行すべき区域

5．その他
広域避難場所（東京都指定）
避難所
生産緑地
区役所・地域センター
公的施設
河川
鉄道・駅（ＪＲ）
鉄道・駅（私鉄）
鉄道・駅（地下鉄）
地域区分線
区境界

※区立小・中学校の名称は令和４年度(2022 年度)の施設使用状況に基づく。

3．各地域における現況データ

○地域別構想で示した７つの地域の現状に関する、地域ごとの人口・世帯や事業所数、土地利用等の統計数値は、以下の統計データを使用しています。

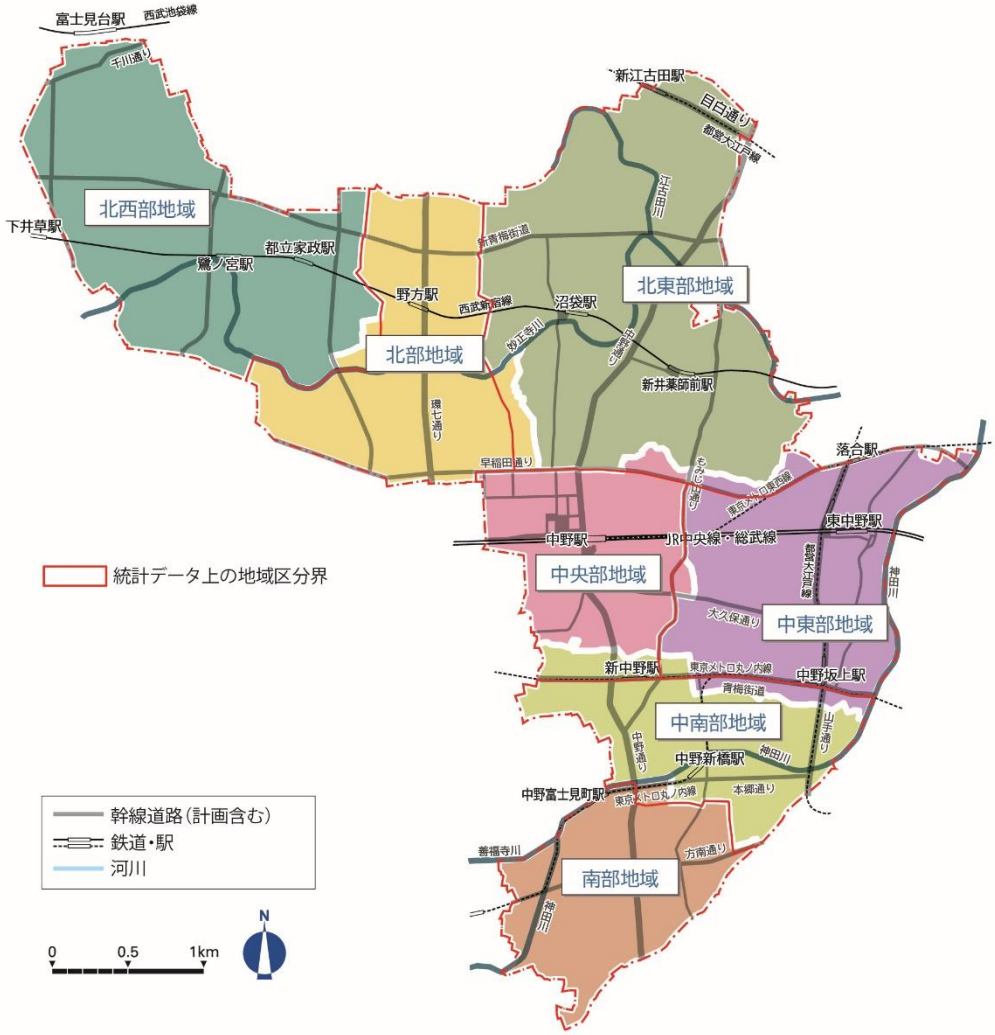
※本統計データは町丁目を単位に算出されており、次ページの図に示すように地域別構想の地域区分とは若干の相違があります。

各地域区分と統計データ

				南部地域	中南部地域	中東部地域	中央部地域	北東部地域	北部地域	北西部地域	区平均	区合計
エリア	構成する町丁目			南台1～5丁目、弥生町3～6丁目	弥生町1･2丁目、本町1～6丁目	中央1～3丁目、東中野1～5丁目、中野1･6丁目	中央4･5丁目、中野2～5丁目	上高田1～5丁目、新井1～5丁目、沼袋1～4丁目、松が丘1～2丁目、江古田1～4丁目 江原町1～3丁目	丸山1～2丁目、野方1～6丁目、大和町1～4丁目	若宮1～3丁目、白鷺1～3丁目、鷺宮1～6丁目、上鷺宮1～5丁目		
	1	面積(ha)	※2	143	145	208	150	415	191	307	—	1,559
人口・世帯	2	人口(人)	※2	32,152	40,672	50,836	29,094	81,274	41,745	56,244	—	332,017
	3	高齢者割合(%)	※2	21.4	19.1	17.9	18.9	21.6	20.0	22.2	20.4	—
	4	世帯数(世帯)	※2	19,389	26,981	32,501	19,094	50,589	25,900	31,607	—	206,061
	5	平均世帯人員(人)	※2	1.66	1.51	1.56	1.52	1.61	1.61	1.78	1.61	—
	6	人口密度(人/ha)	※2	225	280	244	194	196	219	183	213	—
	7	居住5年以下の人口比率(%)	※3	38.70	43.34	44.02	44.33	41.15	38.88	37.95	41.07	—
	8	居住31年以上の人口比率(%)	※3	14.45	11.84	10.82	11.10	13.21	13.70	12.20	12.50	—
	9	昼間人口(人)	※4	24,480	46	51	60,042	64,217	29,808	37,566	—	261,878
	10	昼夜間人口比率(%)	※4	78.0	112.0	102.2	205.9	80.3	71.4	68.5	95.4	—
事業所・従事者	11	事業所数(件)	※5	1,018	1,675	1,855	2,478	2,554	1,211	1,277	—	12,068
	12	従業者数(人)	※5	7,030	21,807	17,977	40,443	21,010	6,688	7,027	—	121,982
土地利用	13	住居系敷地面積割合(%)	※1	50.3	55.5	55.7	41.6	51.3	61.2	62.0	54.6	—
	14	住居系のうち独立住宅割合(%)	※1	23.8	22.9	22.9	18.0	25.1	34.7	36.2	27.2	—
	15	商業系敷地面積割合(%)	※1	7.4	10.3	8.7	14.7	6.7	6.3	4.6	7.7	—
	16	公共系敷地面積割合(%)	※1	10.0	6.6	8.7	10.6	9.3	7.0	7.6	8.5	—
	17	公園面積割合(%)	※1	2.6	2.4	2.3	3.6	6.5	1.3	1.8	3.4	—
	18	住民一人あたり公園面積(㎡/人)	※1	1.18	0.87	0.93	1.81	3.26	0.60	0.96	1.56	—
	19	道路率(%)	※1	16.9	18.9	17.7	17.8	18.2	18.5	16.4	17.7	—
	20	平成23年度との比較(ポイント)	※1	0.2	0.1	0.2	0.5	-0.1	0.2	0.1	—	—
	21	みどり率(%)	※6	15.1	12.8	14.2	16.0	21.8	14.8	19.9	17.5	—
建物・宅地	22	利用建ぺい率(%)	※1	51.9	58.4	58.0	59.7	54.9	55.5	49.4	54.8	—
	23	利用容積率(%)	※1	149.3	203.2	188.8	243.3	139.8	134.6	116.2	157.4	—
	24	棟数密度棟(棟/ha)	※1	59.0	61.4	53.4	51.6	58.1	69.0	52.2	57.5	—
	25	中高層化率(%)	※1	7.7	13.7	11.8	13.2	6.1	4.3	3.0	7.5	—
	26	平均宅地面積(㎡)	※1	169.4	162.8	187.2	193.9	172.1	144.9	191.5	174.1	—
	27	独立住宅の平均宅地面積(㎡)	※1	103.7	101.7	114.4	107.8	117.8	110.2	138.2	117.2	—
防災	28	木防率(%)	※1	55.8	57.0	55.6	55.7	57.1	58.9	66.6	58.9	—
	29	不燃化率(%)	※1	55.7	57.6	59.4	64.9	51.3	52.4	42.6	52.4	—
	30	不燃領域率(%)	※1	63.5	63.2	65.3	72.1	61.7	60.2	49.8	60.2	—

出典：	※1	東京都土地利用現況調査　平成28年度(2016年度)
	※2	中野区統計書（住民基本台帳　令和４年(2022年)1月1日）日本人と外国人
	※3	中野区統計書（戸籍住民課資料　令和４年(2022年)1月2日）日本人のみ
	※4	平成27年(2015年)　国勢調査（東京都の昼間人口・東京都）
	※5	平成28年(2016年)　経済センサス―活動調査（民営(公務除く)）
	※6	平成31年(2019年)　中野区みどりの基本計画、　平成28年度(2016年度)　中野区緑の実態調査
		項目ごとに比較した場合に７地域中で最も高い数値

地域区分の区域と統計データ集計上の区域の比較

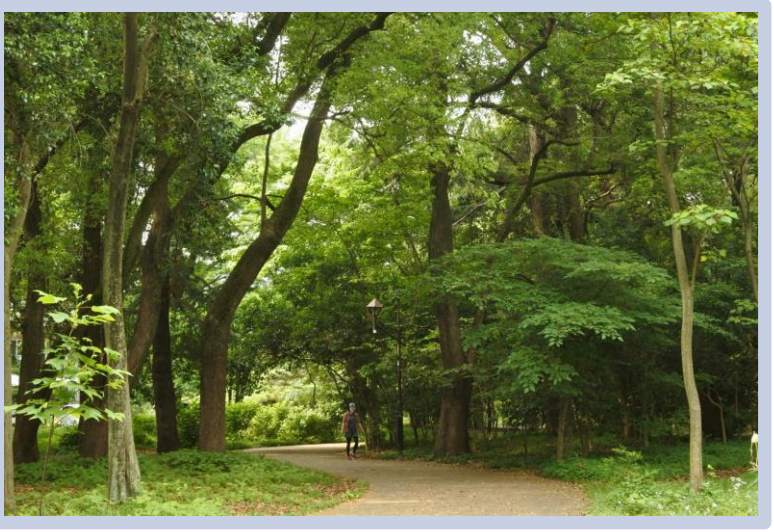




中野四季の森公園



平和の森公園



江古田の森公園

第５章　推進方策

今後のまちづくりにおける役割分担、まちづくりのすすめかたなどを定めます



第５章　推進方策

１．都市計画の適切な決定・変更

都市計画マスタープランの役割は、将来を見据えた中野区の今後の都市づくりの基本的な指針となるとともに、用途地域をはじめとする地域地区や都市施設、市街地開発事業等の具体的な都市計画を決定、変更する際の基本的な方向性を示すものです。

都市計画マスタープランで示した、土地利用、市街地の整備・開発及び保全、都市基盤の整備、地区まちづくりなどを実現するために、今後、適宜、適切に、都市計画マスタープランの定めに基づいて都市計画の決定を行い、又は、必要に応じて都市計画の変更を行っていきます。

２．都市づくり・まちづくり手法の積極的な活用

中野区が目指す将来像の実現に向け、都市計画マスタープランの全体構想、地域別構想に示した各方針を具体化するためには、各種の都市計画制度、事業制度や、区民等との協働のまちづくり、民間活力の導入などの様々な都市づくり・まちづくりの手法を積極的に活用していく必要があります。

このため、都市計画マスタープランに示した各方針の実現に活用できる有効な都市づくり・まちづくりの手法を把握した上で、適切な手法を選択し最大限に活用を図っていくこととします。その手法としては、規制・誘導などのハードな事業、まちづくり活動への支援、公民連携によるイベント開催などソフトな事業など、幅広い関連事業が想定されます。

３．協働による都市づくり・まちづくりの推進

（１）中野区地区まちづくり条例に基づく取組の推進

都市づくり・まちづくりは、中野区、区民等をはじめ、すべての関係者が協働で取り組むことが重要です。中野区では、協働によるまちづくりを推進するため、「中野区地区まちづくり条例」を定めています。この条例では、中野区・区民等及び事業者の責務を明らかにするとともに、区民等が主体的に参加する身近な地区のまちづくりに関する支援、区民等による提案、手続を定めています。

中野区地区まちづくり条例を活用して、都市づくり・まちづくりの様々な場面において、区民主体によるまちづくり活動等を支援し、都市づくり・まちづくりを推進していきます。

（2）まちづくりにおける関係者の責務

今後の中野区の都市づくり・まちづくりにあたって、行政、事業者、区民等、中野のまちを担うすべての関係者が、それぞれ果たすべき責務を認識し、主体的な取組と協働・相互協力をすすめます。

1）区民等の責務

○区民等とは、区内に居住する人、区内の土地所有者等、区内で事業を営む人・企業及び区内の事業所に勤める人です。以下のような責務があります。

①地区の将来像を互いに共有し、自らその実現に向けてまちづくりに取り組むよう努めなければなりません。

②自ら創意工夫し、相互に協力することにより、地区まちづくりを主体的に推進するよう努めなければなりません。

③まちづくりに関する区の基本的な方針を理解し、区と相互に連携協力することにより、将来あるべきまちの姿の実現に向けたまちづくりに努めなければなりません。

2）事業者の責務

○事業者とは、区内で市街地の整備に係る事業を行う人・企業です。以下のような責務があります。

①事業を行うにあたり、良好なまちの環境を確保するために必要な措置を講ずるとともに、区が実施する地区まちづくりの推進に係る施策に協力しなければなりません。

②まちづくりに関する区の基本的な方針を理解し、地域の特性を十分に生かし、安全で快適なまちをつくることに努めなければなりません。

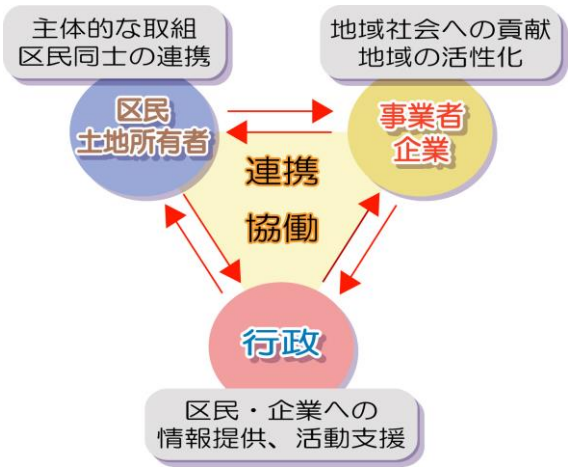
3）行政の責務

①地域の特性を生かした地区まちづくりを具体化し推進するための施策を実施しなければなりません。

②区民等に対し、まちづくりに関する情報を提供するとともに、区民等が地区まちづくりに参画する機会を広げることに努めなければなりません。

③区民等が実施する地区まちづくりを円滑にすすめるために、必要な支援を行うよう努めなければなりません。

区民等・事業者・行政の責務の明確化



（3）区民等による主体的なまちづくりの推進

1）区民等主体ですすめるまちづくり

○まちづくりは、「住民一人ひとりの主体的な関与により、住民が協働して、あるいは地方自治体と協力することにより、みんなが住み働くわがまちを住みよい魅力あるものにしていく取組」です。

○まちづくりの主体はそのまちに住み、働き、活動する区民、企業、団体、土地所有者等です。（都市計画マスタープランではそのような主体を総称して「区民等」という用語を使っています。）区民等自身が主体となり、一人ひとりが公共の視点をもち、「まちをともにつくる」意志を持ちながら、区民等それぞれが対等な立場で提案・協議し、まちづくりに主体的に自らが取り組み責任を果たす必要があります。

○区民等自らが主体的にまちづくり活動をすすめ、区民等間で合意形成を図ることにより、身近な地区におけるまちのルールづくり、又はまちづくり事業を推進します。

○区民等自らが主体的に取り組むエリアマネジメント活動を推進します。

2）区民等提案型ですすめるまちづくり

○区民等自らが主体的・自主的に取り組むまちづくりとともに、区民等から中野区に対してまちづくりを提案し、区がこれを受け止め、まちづくりに組み入れる等「まちをともにつくる」視点に基づく協働まちづくりを推進します。

○都市計画法の改正により創設された、土地所有者等による都市計画に対する提案制度、住民による地区計画等の住民原案の申出制度を活用して、区が、区民等の生活感覚からの発議、提案や計画づくりに向けたまちづくり活動を支援しつつ、それを受け止めるシステムを構築し、区民等提案型による協働まちづくりをすすめます。

○まちづくりに対する理解と関心を高めるとともに、区民等の提案や計画等を受け入れるシステムとして、次のようなことを具体化していきます。

・大学、NPOの活用やまちづくり専門家派遣等により、区民の提案や計画づくり等を支援する。

・区民等による提案のプロセスや区の受け入れる手続等を明確にし、手続に沿った区民等発意による提案、計画づくりの促進を図る。

3）区民等参加のもと区の主導ですすめるまちづくり

○区民等自らが主体的に取り組むまちづくりをすすめると同時に、中野区は、区の都市整備の根幹に関わる施策について積極的に遂行し行政としての責任を果たすため、中野区自治基本条例等に基づく区民参加、区民意見の反映、区民合意を前提としつつ、区がリーダーシップをとりながら協働まちづくりをすすめます。

４．身近な地区を単位とするまちづくりの推進

（１）まちづくり推進の単位 ＝「身近な地区」

都市計画マスタープランに基づいて、都市計画事業や地区計画等の決定、地域地区の変更、まちのルールづくりをすすめる上では、関係する区民の間での合意形成が前提となります。

合意形成を円滑に促進し、広く区内各所でまちづくりの実践を図るため、より小さな身近な地区を単位として、区民等（地域住民等）主体のまちづくりをすすめます。

（２）地区まちづくりの支援

身近な地区を単位とするまちづくりを活発に展開するため、区は、地域住民等によるまちづくりの発意、まちづくりについての学習、プランづくり、コンセンサスづくり等の地区におけるまちづくり活動に対して積極的に支援を行います。

それらの地区まちづくりに対する情報提供、専門家派遣、技術的支援等、都市計画マスタープランに基づくまちづくりの実効性を担保するためのしくみづくりをすすめます。

また、それらの機会を通じて、区民等主体による地区まちづくりをけん引するまちづくりのリーダーとなる担い手を発掘し育成します。



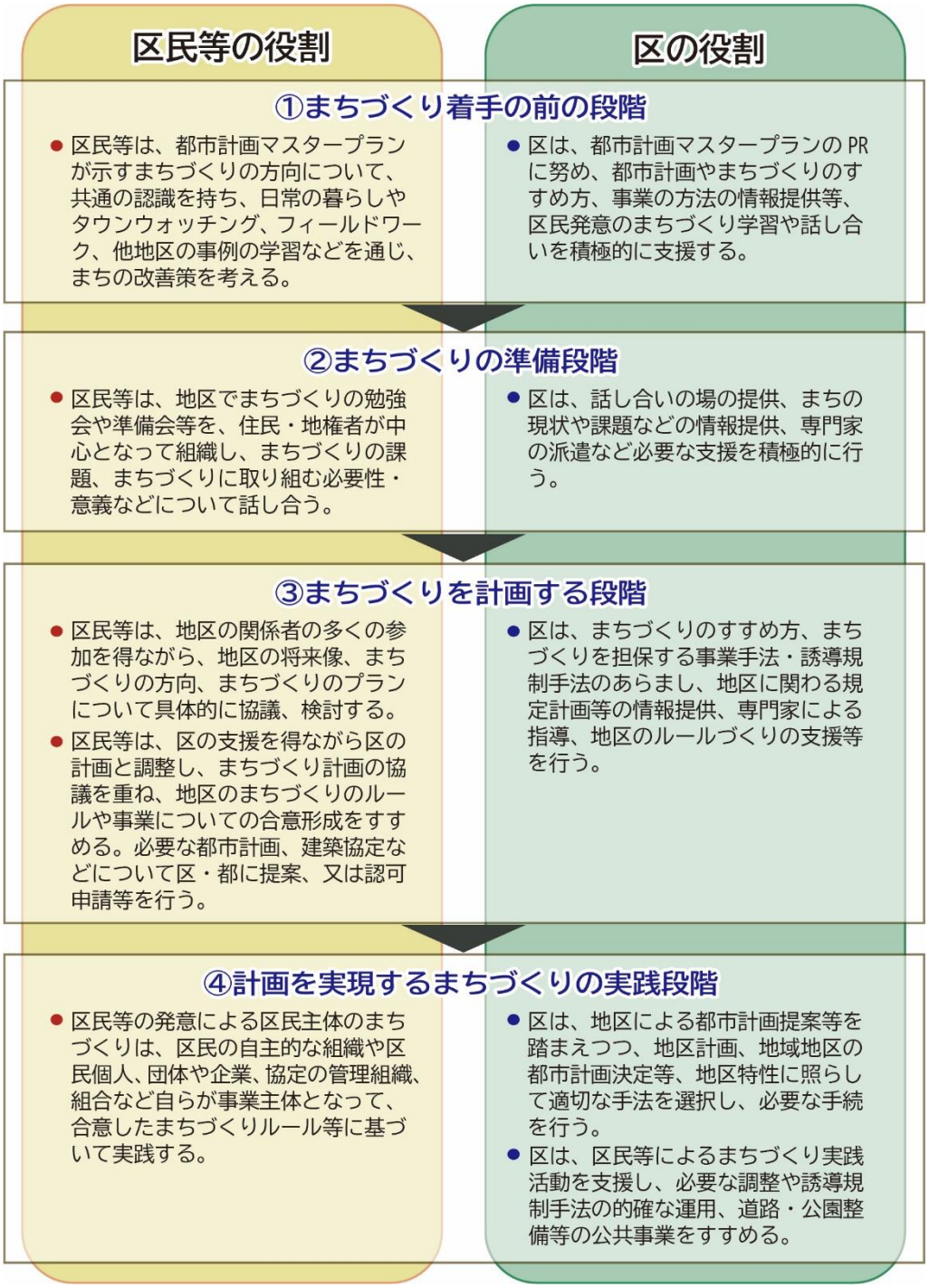




5．協働のまちづくりのすすめ方

中野区の協働のまちづくりは、都市計画マスタープランを基本に、まちづくりの主体となる区民等が区と協働して、あるいは、区民等と区がそれぞれの役割を果たしつつ、知恵を出し合いながら互いにパートナーとして取り組むまちづくりです。

そのすすめ方を例示すると次のようになります。



6．中野区の取組の強化

（1）都市づくりの情報の公開、共有化

都市計画マスタープランに基づいて都市整備を着実にすすめる必要があります。そのため、区民等の皆さんに、都市計画マスタープランの内容についてよく理解し活用してもらえるように、区は周知に努めます。

また、都市づくり・まちづくりに対する区民等の理解と関心を高め、その発意によるまちづくり活動を活発にすすめるため、区は、まちの整備課題、まちづくりの必要性と意義、まちづくりの手法等、まちづくりに関する情報を積極的に区民等に対して公開、提供し、区民等と情報の共有化を図ります。

（2）組織運営の強化

区民の暮らしやまちの変化、多様化する課題に的確に対応し、様々な視点を総合化したまちづくりをすすめるために、まちづくりを担う効率的な組織の整備はもちろん、福祉・教育・産業振興等、関連する部署間の調整や連携を一層強化するとともに、必要に応じて機動的・臨時的な専門組織をつくって対応する等、柔軟な運営を図ります。

都市計画マスタープランはそれに基づいて都市整備に実践されて初めてその価値が発揮されるものですから、都市計画マスタープランに基づく都市整備が推進できるような体制構築、施策遂行をすすめるとともに、その進捗状況の検証に努めます。

また、協働のまちづくりを推進するためには、区民等の生活感覚に根差してともに考える、豊富なまちづくりの知識を持った区職員が不可欠であり、職員に対する研究会や研修会、地区まちづくりの実践等の機会をとらえながら、その育成・強化を図ります。

さらに、専門的な知見を積極的に取り入れるため、外部の専門機関や民間のノウハウの活用を図ります。

（3）財源の確保

都市づくり・まちづくりには、長期間を要し継続性が必要であり、また多額の財源が必要となることが多いため、区は、地区まちづくりが円滑にすすめられるよう、あるいは、区として責任をもって都市整備事業が行えるよう、安定的な財源の確保等、都市づくり・まちづくりを推進するための財政運営に努めます。

また、必要な財源を確保するため、国・東京都の事業制度や補助金の積極的な活用を図ります。

（4）選択と集中による戦略的・効果的な施策展開

都市計画マスタープランはおおむね20年先を見据えた都市づくり・まちづくりの基本的方針を描いていますが、限られた財政の中で経営的な観点から、優先度・緊急度に応じて選択と集中を行い戦略的かつ効果的に施策を展開していきます。

そのため、中野区の都市づくり・まちづくりにおいて特に重要な施策については、スピード感をもって実現を推進します。また、都市施設の維持管理にあたっては、ライフサイクルコストの軽減を図るとともに、計画的な予防保全型の維持管理に努めます。

（5）都・国等との連携

東京都が所管する、広域的な幹線道路、神田川等の一級河川、下水道・中野水再生センターの都市基盤施設は、都市の骨格を形成する等、中野の都市づくり・まちづくりの重要な部分を占め、果たす役割も大きいものがあります。

また、国の機関、都市再生機構や東京都住宅供給公社、鉄道事業者等による施設の整備や開発も、中野のまちづくりに密接に関連し、様々な役割を担っています。

今後、中野区は、広域的、総合的な視点のもと、目指すべき都市づくり・まちづくりの方向と適合するようそれらの計画・事業と積極的に調整・連携を図り、関係機関と適切に役割を分担して、中野の都市づくり・まちづくりが着実に進展するよう努めます。

また、隣接各区の都市づくりと連携を図ることも大切であるため、都市計画決定や事業化にあたっては十分意見を交換するとともに、調整を図ります。



中野駅北口駅前広場



中野四季の都市（まち）

7．経常的な点検、進行管理と見直し

都市計画マスタープランにおいて位置づけた各方針を着実に実施するため、各施策の達成状況について経常的に庁内横断による点検・評価を行い、必要に応じて施策を加速させる等、PDCAサイクルによる進行管理を行います。

都市づくり・まちづくりを推進していく中で、取り巻く社会情勢が大きく変化することや新たな地域合意の形成、上位の施策方針の転換等、様々な理由により都市計画マスタープランの内容の見直しや修正が必要になることも想定されます。そういった必要が生じた場合、都市計画マスタープランの見直しを適切に行います。



紅葉山公園の SL


中野駅北口周辺の日の入り

資料編

都市計画マスタープラン改定の経過
用語解説



資料編

1．都市計画マスタープラン改定の経過

（1）改定のすすめ方

都市計画マスタープランは、平成21年(2009年)３月に策定したプランに対して、改定を行ったものですが、その作業は以下のとおりにすすめました。

①中野区自治基本条例に基づく区民参加･意見反映

○中野区自治基本条例（平成17年(2005年)３月制定）に基づいて、意見交換会、個別意見提出、パブリック・コメント手続による区民参加のもとに改定をすすめました。

○意見交換会は、２回の時期に分け、延べ10会場で実施して区民の意見を伺い、合わせて意見提出用紙等により区民・団体から個別に意見をいただき、それらの反映を図りました。

意見交換会の実施状況

延べ参加者数	45 人	
実施状況	延べ 10 会場で開催	第１回 ３会場（令和３年(2021 年)10 月） 第２回 ７会場（令和４年(2022 年)２月～３月）

意見提出用紙等を通じて寄せられた区民意見の状況

延べ意見数	16 件	メール・FAX 等 16 件

各種団体等の意見交換会の実施状況

延べ参加者数	延べ８団体 35 人
対象：東京商工会議所中野支部、中野区商店街連合会、中野区工産会、中野区町会連合会	

②都市計画マスタープラン改定アドバイザー（学識経験者）による助言

○都市計画マスタープランの改定に関して、専門的知見を有する学識経験者から有益な助言を得るため、下記の10名の学識経験者に都市計画マスタープラン改定アドバイザーとして就任を依頼しました。

○改定アドバイザーには、個別に意見を伺う機会を持ち、それぞれの専門的見地から、都市計画マスタープランの改定に関して幅広に助言・アドバイスをいただき、それらを改定に反映しました。

都市計画マスタープラン改定アドバイザー名簿　　（敬称略　50音順）

氏名	所属・役職	主な専門領域
稲垣　景子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 都市イノベーション部門　准教授 ※現中野区都市計画審議会委員	都市防災 建築防災 安全システム
大澤　昭彦	東洋大学理工学部建築学科　准教授 ※現中野区都市計画審議会副会長	都市計画 建築計画 社会基盤
大沢　昌玄	日本大学理工学部土木工学科　教授 ※現中野区都市計画審議会会長	都市計画 社会基盤
岸井　隆幸	日本大学理工学部土木工学科　特任教授 一般財団法人計量計画研究所　代表理事	都市計画 交通工学 都市開発
佐土原　聡	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 都市イノベーション部門　教授	都市環境 低炭素型都市づくり
真田　純子	東京工業大学環境・社会理工学院　准教授 ※現中野区都市計画審議会委員	都市計画 都市景観 緑地計画
大門　創	國學院大學観光まちづくり学部観光まちづくり学科　准教授 ※現中野区都市計画審議会委員	都市計画 交通工学 物流
中井　検裕	東京工業大学大学院環境・社会理工学院　教授	国土計画 都市計画 社会ｼｽﾃﾑ工学
中林　一樹	東京都立大学　名誉教授	都市防災 災害復興 都市計画
村木　美貴	千葉大学大学院工学研究院　教授 ※元中野区都市計画審議会委員	都市計画 低炭素型都市づくり

③都市計画審議会、区議会への随時報告

○中野区都市計画審議会、中野区議会（建設委員会）に対して、都市計画マスタープランの改定について随時報告し意見をもらい、改定に反映を図りました。

（２）改定の経過

都市計画マスタープラン改定までの主な経過は、以下のとおりです。

令和元年（2019年）

６月２１日　中野区都市計画マスタープラン改定基本方針策定
７月　３日　区議会（建設委員会）報告
１１月２２日　中野区都市計画マスタープラン改定に盛り込むべき事項まとめ
１２月　２日　区議会（建設委員会）報告

令和３年（2021年）

１月２２日　中野区都市計画マスタープラン改定の考え方決定
２月　５日　区議会（建設委員会）報告
９月２２日　中野区都市計画マスタープラン改定素案骨子策定
１０月　６日　区議会（建設委員会）報告
１０月１９日～１０月２６日　第１回意見交換会（３会場）
１０月２６日～１２月２０日　アドバイザー意見照会
１１月１１日～１１月３０日　中野区都市計画審議会委員への意見照会

令和４年（2022年）

１月２５日　中野区都市計画マスタープラン改定素案策定
２月　２日　区議会（建設委員会）報告・ホームページに公表
２月２２日～３月１１日　第２回意見交換会（７会場）
３月　２日　中野区都市計画審議会委員への報告
４月１５日　中野区都市計画マスタープラン改定案策定
４月２５日　区議会（建設委員会）報告・ホームページに公表
５月１６日～６月　６日　パブリック・コメント手続
６月　　日　中野区都市計画マスタープラン策定
６月　　日　区議会（建設委員会）報告

2．用語解説

あ行

空き家等	空家等対策の推進に関する特別措置法の第２条に定義され、建物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
新たな防火規制	東京都建築安全条例第７条の３の規定に基づく防火規制。建築物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の安全性を高めるために、災害時の危険性の高い地域等について指定し、建築物の耐火性能を強化する規制。
一団地の住宅施設	都市計画法で定められた都市施設の一つであり、住宅難を解消するために設けられた施設で、道路、公園、学校、病院等の公共公益施設を計画的に配置した良好な住宅団地。
雨水浸透ます	雨水浸透施設の一つ。側面及び底面に穴があいた集水ますの周辺を砕石で充填し、集水した雨水を側面及び底面から地面へ浸透させるもの。
雨水流出抑制施設	雨水が短時間で一挙に河川や下水道管に流れ込むのを防ぎ、河川や下水道の負担を軽減するための流域対策に用いる施設で、貯留施設と浸透施設がある。貯留施設は雨水を一旦貯めて、川や下水道の水位が低下した後にポンプ等で排水する施設。浸透施設は雨水を直接、地下に浸透させ、河川や下水道への流出を抑制する施設。
江古田の杜	江古田三丁目の国家公務員宿舎跡地では、区が事業者に対して、十分な避難路や、周辺に存在する豊富なみどりと調和した環境を確保し、良好な集合住宅などの供給をすすめることを基本とし、さらにファミリー向け住宅の供給と、小児救急診療、病児保育等の施設導入を要望して整備がすすめられました。合わせて事業者は、「江古田の杜」プロジェクトとして「多世代により育まれる持続可能な地域をつくる」をコンセプトに、周辺地域とも協働し、学生やこれから子育てを始める若年ファミリー世帯から、安心・快適な暮らしを望む高齢者まで、多様な世代が愛着を持って住み続けられるまちづくりをすすめています。
エコドライブ	温室効果ガス排出量の削減を目的とした環境に配慮した自家用車使用のこと。やさしい発進や加減速の少ない運転、早目のアクセルオフ、エアコンの使用を控えめにする、アイドリングストップ等。
エリアマネジメント	特定のエリアを単位に民間事業者等が主体となって、まちづくりや地域経営を積極的に行う取組。
延焼遮断帯	地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークの機能も担う。
オープンスペース	道路、公園・緑地、河川、民有地に設けられた出入り自由な広場等、建物によって覆われていない土地、又は敷地内の空地の総称。広義には、立ち入りは制限されるが私有の庭園や公共施設等、開放的で大規模な空間も含まれる。
屋上緑化	通常は未利用空間となる建築物の屋根や屋上を活用し、植物を植え緑化すること。建物の断熱性や景観の向上、雨水の保水力の増大等の効果がある。
温室効果ガス	太陽光線によって温められた地表面から放射される赤外線を吸収して大気を暖め、一部の熱を再放射して地表面の温度を高める効果を持つガスのこと。 温室効果ガスには二酸化炭素(CO_2)、メタン(CH_4)、一酸化二窒素(N_2O)、フロンガス等がある。

か行

カーボン・オフセット	日常生活や事業活動において、削減努力をしても減らせない二酸化炭素(CO_2)排出量を、森林整備（間伐）等による二酸化炭素(CO_2)吸収量で埋めあわせること。
街区再編まちづくり	狭あい道路が多く無接道の敷地を含む木造住宅密集市街地等の、個別建替えで市街地環境の改善が困難な地区において、敷地・街区形状を再編しながら、建物の共同建替え等により土地利用の高度化、建物の不燃化を図り、それらを通じて道路・公園等の公共用地やオープンスペースの確保を図るまちづくり。
風の道	広幅員の道路や河川等の連続したオープンスペースを確保することにより、郊外や海から都市内に吹き込む風の通り道をつくり、都市部の気温の上昇、ヒートアイランド現象を抑えようという手法のこと。
河川管理用通路	河川の維持管理や水防活動等のために、堤防や河岸に設けられる河川管理施設。特別な事情がある場合を除き、両岸に設置することが義務付けられている。
神田川景観基本軸	東京都は、東京都景観計画において東京の景観構造の主要な骨格となり、都市の輪郭を明瞭にして都市構造を認識しやすくする６の地域を景観基本軸と位置づけている。神田川景観基本軸はそのうちの一つであり、区内における景観形成の区域は、神田川の区域及び神田川の両側からそれぞれ30mの陸上の区域をあわせた部分であり、一定の規模以上の建物の建築等に対する届出制度により景観誘導が行われている。
気候変動	温室効果の高まりによって地球の平均気温が上昇して地球温暖化がすすみ、地球全体の気候が変わること。人為的な温室効果ガスの排出が重大な要因とされている。
狭あい道路	幅員が狭く、救急車や消防車等の通行が困難な道路。法律的な定義はないが、幅員４ｍ未満の道路を指す場合が多い。建築基準法により、沿道で建物を建替える場合、道路中心線から２ｍ後退して建てることが必要となっている。
協調建て替え	隣接する複数の敷地で、建物は個々に建築するが、その際に壁面、高さや通路の位置、外壁の色・形状等のデザインの統一や、敷地利用を一体化して相互に利用できる空間を設ける建て替え。
共同化	２人以上の土地や建物の所有者が共同で建物を建て替えること。
居住水準	居住面積水準のこと。国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）に定められた住宅の面積に関する水準で、最低居住面積水準と誘導居住面積水準からなる。
緊急輸送道路	東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路。
区画道路	都市における道路のうち、地区住民の日常生活のために利用される道路。交通量も少ないのが常で、線形、幅員ともに周囲の土地利用の状況により定められ、幹線道路と接続して個々の宅地間の交通に対してサービスする道路。
景観行政団体	景観法に基づき、良好な景観形成のための具体的な施策を実施していく自治体。景観行政団体になると、法的に強制力を持つ取り組みができる等、効果的で実効性のある景観行政を行うことができる。
景観計画	景観法第８条に基づき、良好な景観の形成に関する計画として、景観行政団体が定めるもの。
景観法	良好な景観の形成に向けた基本理念や住民・事業者・行政の責務等を規定した、景観に関する総合的な法律。
減災	災害時に発生し得る被害を最小限に抑えること。
建築協定	住宅地又は商店街としての環境や利便性を維持増進する等のため、建築基準法第69条以に基づき、土地の所有者及び借地権を有する者全員の合意により、特定行政庁が認可する建物等の規制に関する協定。
広域避難場所	大地震に伴って発生し得る大規模な市街地火災のふく射熱に対して安全な面積が確保

	され、避難者の安全性を著しく損なうおそれのある施設がない、公園、グランド、緑地、耐火建築群で囲まれた空地等で、住民等が避難できる安全な場所。
公営住宅	住宅に困窮している世帯に対して、地方公共団体が低廉な家賃で賃貸する住宅。都が事業主体である都営住宅と、区が事業主体である区営住宅と福祉住宅がある。
公開空地	広義にはオープンスペースと同様であるが、狭義には建築基準法第59条の２に規定された総合設計による建築物の敷地内の空地等のうち、一般に公開され、歩行者が日常、自由に通行又は利用することができる部分。
高規格道路	広域的な自動車交通を大量かつ円滑に処理するための道路。
公共住宅	公営住宅に加え、UR賃貸住宅、公社賃貸住宅等公的機関が提供する賃貸住宅を含めた総称。
交通結節機能	鉄道や路線バス、タクシー等の公共交通機関や自動車等、交通機関相互の円滑な乗り換えを確保することにより、交通体系全体の利便性を向上する機能。
高度地区	都市計画法による地域地区の１つ。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又は最低限度を定める地区。
コージェネレーション	１つのエネルギーから複数のエネルギー（電気・熱等）を取り出すシステム。具体的には、発電を行うと同時に、従来、大気中に放出していた排熱を回収して給湯や冷暖房用に利用し、エネルギー効率を高めるシステムのこと。
骨格防災軸	延焼遮断帯の１つであり、広域的な都市構造から見て骨格的な防災軸の形成を図る路線。約３～４㎞メッシュで構成されている。
コミュニティビジネス	地域の抱える課題を、地域住民等が主体となって、ビジネスの手法を活用しつつ解決していく事業活動の一つ。
コンテンツ産業	映像（映画、アニメ）、音楽・音声、ゲーム、書籍等の制作・流通を担う産業の総称。

さ行

再生可能エネルギー	太陽光、風力、バイオマス等「自然界の中から繰り返し取り出すことのできるエネルギー」のことで、石油、石炭等の化石エネルギーと異なり、CO_2(二酸化炭素)を排出しないクリーンなエネルギー。
最低居住面積水準	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
シェアサイクル	レンタサイクルシステムの発展形。レンタサイクルが借りた場所に返す方式であるのに対し、他の駐輪場（サイクルポート）でも貸出・返却を可能としたもの。
市街地開発事業	土地区画整理事業や市街地再開発事業、防災街区整備事業等の総称。
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、細分化された土地を統合し、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在して環境の悪化した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ことを目的とする事業。
敷地面積の最低限度	敷地の細分化による狭小な宅地の増加を防止することで現在の居住水準を維持し、ゆとりある良質な市街地の保全・形成を図るため、新たに土地を分割して建築物を建てる場合に最低限必要とされる敷地の面積。都市計画法に規定する地域地区又は地区計画において定められる。
事前復興	復興時の課題解決に要する負担軽減や復興まちづくりに関する合意形成の円滑化を図ること。具体的には、復興計画の検討に必要な条件整理や復興の将来像・目標像の検討、訓練の実施による復興業務を迅速にすすめられる人材育成や体制づくり等の取組が挙げられる。
市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）	区市町村が、都市計画区域マスタープラン及び基本構想に即し、区市町村の区域を対象として、地域に密着した見地から、都市計画法第18条の２に基づき定める都市計画に関する基本的な方針。

市民緑地認定制度	都市緑地法第60条に基づき、民有地を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度。
遮熱性舗装	アスファルト等の舗装表面に赤外線を反射させる遮熱性樹脂を塗布し、昼間の路面温度上昇の低減や夜間の舗装からの放熱量を抑える舗装工法。
住居系用途地域	中野区の場合、第１種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域の総称。なお住居系以外には近隣商業地域、商業地域、準工業地域がある。
住商併用建物	建物の低層階を商業・業務施設、中・高層階を住宅としている建物。又は１階を店舗、２階以上を住居としている建物。
住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）	密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う事業。
住宅ストック	現在までに蓄積された住宅の総数のことで、既存ストックともいう。
重点整備地域	東京都の防災都市づくり推進計画において、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域として指定された地域。「不燃化特区」の区域が指定される。
集約型都市構造	中野区が考える集約型都市構造とは、公共交通にアクセスしやすい拠点や都市計画道路沿道に、商業・業務、医療・福祉、都市型住宅等各種都市機能を集積させるもの。
主要延焼遮断帯	延焼遮断帯の一つであり、骨格防災軸に囲まれた区域内で特に整備の重要度が高いと考えられる帯状の路線。約２㎞ メッシュで構成されている。
主要幹線道路	主として、主要な市街地の骨格を構成し、かつ都市間交通や通過交通等、運行距離が比較的長い交通の効率的な処理を目的とする道路。都内及び１都３県の骨格的な道路網として位置づけられる比較的規格の高い道路。
主要区画道路	区画道路よりも若干幅員が広く、区画道路からの交通を集約して幹線道路、補助幹線道路に連絡し、地域内の集散交通を円滑に処理するための道路。さらに、災害時の消防活動・避難経路等の機能を果たす主要な防災道路としても機能する。
省エネルギー（省エネ）	限りあるエネルギー資源の枯渇を防ぐため、エネルギーを効率よく使うこと。
消防水利	消防法に規定する消防に必要な水利施設として指定されたもので、消火栓や防火水槽等またはこれに類する施設。
新北口駅前広場	中野四丁目地内の中野駅付近において、都市計画道路として都市計画決定されている補助223号線付属広場のこと。計画面積は約16,500㎡。
親水空間	水に触れる、接する、眺める等水と親しむことができる空間。
生産緑地地区	都市計画法及び生産緑地法に基づき、農林漁業との調整を図りながら良好な都市環境を形成するために、市街化区域内の農地等のうち、公害や災害防止等良好な生活環境の確保に効果がある等の要件に適合した土地を指定する制度。
整備地域	東京都の防災都市づくり推進計画において、震災時に特に甚大な被害が想定される地域として指定された地域。
セットバック	ある基準の線よりも後退して建物を建てること。壁面線の指定による壁面の位置の後退、建築基準法第42条第２項道路（みなし道路）の道路中心線から２ｍの後退、東京都安全条例第２条の角敷地のすみ切り等があげられる。
専用住宅	居住を目的とした建物のうち集合住宅以外の、戸建住宅や、住宅を主とする塾・教室・医療等の併用住宅（店舗や作業場等を除く）。
ソフト産業	機器類を用いて行う物事の、情報・理論等無形の部分を扱う産業。コンピューターソフト開発や映像・音楽・マルチメディア等の各種情報の内容（コンテンツ）を扱う産業の総称。

た行

耐火建築物	その主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根等）が耐火構造又は建築基準法施行令で定める技術的基準に適合する性能を持つ建築物であり、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に建築基準法施行令で定める防火戸その他の防火設備を有するもの。
耐震診断	昭和56年(1981年)以前の旧耐震基準で建てられた建物について、新耐震基準と同程度以上の耐震性を有するかどうかを判定するための調査。
脱炭素社会	二酸化炭素(CO_2)等の温室効果ガスの人為的な発生源による排出量と、森林等の吸収源による除去量との均衡を達成することにより、二酸化炭素(CO_2)排出量を実質ゼロとする社会のこと。
地域危険度	東京都震災対策条例に基づき、概ね５年おきに実施している「地震に関する地域危険度測定調査」において測定し、公表している指標。地震に起因する以下の危険性を町丁目ごとに測定し、危険性の度合いを５つのランクに分けて相対的に評価。
地域地区	都市計画法第８条に規定された建物規制や土地利用誘導の施策の一つ。都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物等について必要な制限を課すことにより、地域または地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。用途及び容積率制限に係るもの（用途地域等）、用途地域と連動して建物の形態や構造に係る規制を行うもの（高度地区、防火地域等）、地区の個別的な位置づけ、目的に応じた規制を行うもの（生産緑地地区等）に大別できる。
地域ルール	駐車場の附置義務について、東京都駐車場条例による一律の基準ではなく、区市が地域の実情に応じた独自の附置義務基準を制定するもの。
地域冷暖房	各ビルにボイラーや冷凍機等の冷暖房用の熱源機器を設置し、ビルごとに行ってきた従来の冷房･暖房に対して、地域内の建物群の冷暖房･給湯をまとめて行うシステムのこと。
地球温暖化	地球表面の大気や海洋の平均温度が長期的に上昇する現象。二酸化炭素(CO_2)等の温室効果ガスの濃度が上がることにより、温められた熱の放出が妨げられることが要因と考えられている。その影響として海水面の上昇、異常気象の発生等が挙げられている。
地区計画	都市計画法に基づき、地区レベルの視点から、道路、公園等の配置・規模や建築物の用途・形態等について地区の特性に応じたきめ細かな規制を行う制度。
地区住民	地区まちづくり構想の対象となる地区内に居住する人、当該地区内の土地所有者等、当該地区内で事業を営む人及び当該地区内の事業所に勤める人。
地区まちづくり	区民等が主体的に参加する身近な地区のまちづくり。中野区地区まちづくり条例において定義。
地籍調査	国土調査法に基づく「国土調査」の一つで、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査。
地中熱	地表からおよそ地下200mの深さまでの地中にある熱のことをいい、このうち深さ10m以深の地中温度は季節に関わらずほぼ安定していて、夏は外気温より冷たく、冬は外気温より暖かい性質をもっている。地熱の一種ではあるが、太陽エネルギーによる熱である。
昼夜間人口比率	夜間人口（区内に居住する人の数）に対する昼間人口（区内に居住し区内に通勤または通学する人と、区外に居住し区内に通勤または通学する人の合計）の割合。
中高層化率	４階建て以上の建物が全建物棟数に対する割合。経年変化でみると建物の高層化の傾向が分かる。
中水道	ビル内排水、下水道の処理水、雨水を再生処理した水道。中水は、水洗トイレ用水や散水等の雑用水として使用されている。
長期優良住宅	劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性の性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。この住宅を普及させるため、平成20年(2008年)に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が制定された。

長寿命化	構造物が施工されてから、物理的、機能的等何らかの理由で使用が停止され、撤去されるまでの期間を長くしようと努めること。
低炭素	温室効果ガス（地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす大気圏にある気体の総称で、二酸化炭素(CO_2)、メタン(CH_4)、一酸化二窒素(N_2O)等）の排出が少ない状態。
低炭素まちづくり計画	平成24年(2012年)９月に公布された都市の低炭素化の促進に関する法律において創設されたもので、区市町村が定めることができるもの。都市における社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素(CO_2)等の排出を抑制し、また、その吸収作用を保全・強化するため、計画の区域・目標、目標達成に必要な事項、達成状況の評価に関する事項、計画期間等を記載するものである。計画の実施にあたり国等からの支援がある。
棟数密度	総建物数を総宅地面積で除した値。経年変化でみると密度変化の傾向が分かる。
道路率	道路の総面積の全土地面積に占める割合。
特別用途地区	都市計画法に基づく地域地区の一つ。用途地域による用途規制を補完し、地域の実情に即した特別な目的のための土地利用の増進、環境の保護等を図るために定めることができる。建物の建築制限は地方公共団体の条例として別に定める。
都市開発諸制度	公開空地の確保等公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限等の建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に資する良好な都市開発の誘導を図る制度。都市計画法に基づく「特定街区」、「再開発等促進区を定める地区計画」、「高度利用地区」と、建築基準法に基づく「総合設計」の４制度の総称。
都市型住宅	都市内部で、経済性や住環境の問題を克服するために、連棟式のテラスハウスや重層式のアパート・マンションのように協調化・共同化することによって都市居住に適合させるように建設される住宅の総称。
都市型水害	大規模な集中豪雨による道路冠水や下水道からの内水氾濫で、住宅地等の市街地が浸水被害にあうこと。
都市基盤施設	一般的に道路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設等、都市における生活・産業の基盤となる施設。学校、病院、公園等の公共施設も含む。
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画法第６条の２に規定されており、すべての都市計画区域を対象とした都市計画の基本的方針（都市計画区域マスタープランともいう）。都市の発展の動向、都市計画区域における人口及び産業の現状及び将来の見通しを勘案して、当該都市計画区域を一体の都市としてどのように総合的に整備し、開発し、保全するかを定めるもの。
都市計画道路	都市計画法に基づいて都市計画において定められた計画道路。都市の骨格であり通過交通を円滑に処理し、災害時における避難路、延焼遮断帯等の役割の他に物流を促進し経済を活性化させ、また都市景観を形成する等、社会的に重要な役割・機能がある。
都市計画法	都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法律。土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業等の都市計画の内容及びその決定手続等に関し必要な事項が定められている。
都市施設	都市計画法第11条で規定されている都市の骨格を形成する施設。道路、河川、公園等の施設、水道や電気、ガスの供給施設または処理施設等、良好な都市環境を保持するために必要とされる施設。
都市防災不燃化促進事業	不燃化促進区域内において２階建て以上の耐火建築物又は準耐火建築物を建築する者に対し、建築物の１階から３階までの床面積の合計に応じ、建築費の一部を助成する。事業主体は区で、当事業を行う区に対して、国及び都が補助金を交付する。
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。

土地区画整理事業を施行すべき区域	昭和44年(1969年)に緑地地域(昭和23年(1948年)指定)の全域が指定解除され、同時にその地域を対象に、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図ることを目的として、都市計画法に基づき決定された土地区画整理事業の区域。

な行

内水氾濫	豪雨等により、雨水を河川に排水しきれずに地面に溜まったり、排水用の水路や側溝から溢れ出したりすることにより発生する洪水。河川そのものの水位が上昇し、堤防が切れたり溢れたりして生ずる洪水（外水氾濫）と区別している。
中野区基本構想	中野に住むすべての人々や、中野のまちで働き、学び、活動する人々にとって、平和で、より豊かな暮らしを実現するための共通目標であり、区が区民の信託に基づき、区政運営をすすめるうえで、最も基本的な指針となるもの。
中野区住宅マスタープラン	中野区住生活の基本に関する条例に基づき、住宅まちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に実施するために策定するもの。
中野区地域防災計画	災害対策基本法第42条に基づき、区及び防災関係機関（警察、消防等）が災害応急活動において、処理すべき対策等を取りまとめた総合的かつ基本的な計画。
中野区みどりの基本計画	都市緑地法に基づく緑地の保全及び緑化の推進に関する計画で、中野区基本構想等を上位計画とし、中野区都市計画マスタープランや中野区環境基本計画と整合を図るもの。
中野区環境基本計画	中野区環境基本条例に基づき、環境の保全を総合的に推進するための計画。地球温暖化対策をより総合的・統合的に実施し、関連対策の実効性を確保していく観点から、地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく地方公共団体実行計画（区域施策編）と、気候変動適応法に基づく地域気候変動適応計画も位置づけている。

は行

バリアフリー	高齢者や障害者等が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。もともと、段差等の物理的障壁の除去をいうことが多いが、障害者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なすべての障壁の除去という意味でも用いられる。
パリ協定	2020年(令和２年)以降の地球温暖化対策の国際的枠組みを定めた協定のこと。2015年(平成27年)にフランス･パリで開催された気候変動枠組条約第21回締約国会議(COP21)において採択された。
ヒートアイランド ヒートアイランド現象	郊外に比べ、都市部の気温が高くなる現象のこと。主な原因としては、都市部でアスファルトやコンクリートに覆われた地面が増えたこと、自動車や建物等から出される排熱が増えたこと等が挙げられる。気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することからこのように呼ばれる。
避難所	災害によって現に被害を受けた人や､災害によって現に被害を受ける恐れがある人が､災害時等において生命の安全を確保でき一時的に生活できる施設。
避難道路	東京都が指定する道路であって、震災時に避難場所まで遠距離避難を余儀なくされる避難圏域内の住民が、指定された避難場所へ安全に避難するための道路のこと。
避難有効面積	震災時の市街地火災によるふく射熱の影響を考慮し、避難場所内の避難空間として利用可能な部分の面積。
不燃化	建物の更新の際に耐火建築物又は準耐火建築物にすること。
不燃化特区（不燃化推進特定整備地区）	東京都の防災都市づくり推進計画において指定された整備地域のうち、地域危険度が高い地区において区が整備プログラムを策定し東京都が指定。指定後、不燃化推進特定整備事業が実施される。
不燃化率	全建築面積に対する、耐火建物及び準耐火建物の建築面積の合計の割合。

不燃領域率	市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建物の不燃化や道路、公園等の空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼゼロとなる。
プロボノ	「公共善のために」を意味するラテン語「Pro Bono Publico」を語源とするもので、社会的、公共的な目的のために、職業上のスキルや専門知識を生かして取り組むボランティア活動を意味する。
平均宅地面積	総宅地面積を宅地数で除した値。経年変化でみると宅地の細分化の傾向が分かる。
壁面緑化	建物の壁面やバルコニーにフラワーポットを設置したり、壁に蔦を這わせたりして、壁面を緑化すること。建物の断熱性や景観の向上、雨水の保水力の増大等の効果があり、緑地が少ない都市部において緑化を推進することができる。
防火地域、準防火地域	都市計画法に基づく地域地区の一種。主として商業地等、建物の密集している市街地において、建物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定される。これらの地域における建物に関する制限は、建築基準法により定められており、防火地域や準防火地域においては、一定規模以上の建物は耐火又は準耐火建築物としなければならない。また、準防火地域内の木造建物は、延焼防止のため構造の一部を防火構造としなければならず、火災発生時における延焼の防止が図られている。
防災街区整備地区計画	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく地区計画制度。地区の防災機能の確保の観点から主要な道路等の公共施設を地区防災施設として位置づけ、これに沿って建物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建物が一体となって延焼防止機能や避難機能を確保することを目的としている。
防災基盤施設	市街地内において、火災の延焼を防ぐ延焼遮断帯（広幅員の幹線道路及び沿道建物の不燃化）、避難路（幹線道路等）、避難地（学校、公園等のオープンスペース）、消化施設（防火水槽等）、災害復旧活動のための施設（食糧備蓄倉庫・資機材倉庫、ヘリポートに活用できる防災公園等）、都市の防災性を高める基盤施設の総称。
防災公園	都市の防災構造を強化するため、災害時の緊急避難・一時的避難生活の場、救援活動・復旧活動の拠点、火災の延焼の遅延又は防止のために整備される都市公園及び緩衝緑地。通常の公園施設に加え、必要に応じて備蓄倉庫、耐震性貯水槽、放送施設、情報通信施設、ヘリポート、延焼防止のための散水施設等の災害対策施設を備える。
防災都市づくり推進計画	東京都震災対策条例に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全で良質な市街地の形成及び避難場所等の確保等、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として、東京都が定める計画。
保護樹木・保護樹林	中野区みどりの保護と育成に関する条例に基づき、地域のみどりを保全するために、所有者の同意を得て、一定の基準を満たす樹木・樹林をそれぞれ保護樹木・保護樹林として指定している。
補助幹線道路	道路網において幹線道路を補う道路で、幹線道路と区画道路を連絡し、近隣住区（概ね小学校区ぐらいの範囲）内交通の集散を受け待つ道路。また、近隣住区内では、住区の骨格を形成する生活幹線道路の役割を果たす。
保水性舗装	特殊なアスファルトを舗装の表層に使用し、その層の空隙に雨水を蓄える機能をもつ液体を充填させたものであり、保水された水分が蒸発し気化熱が奪われることにより、路面温度の上昇を抑制する機能を有する舗装工法。

ま行

みどりのカーテン	ヘチマやアサガオ等つる性の植物を日当たりの良い窓を覆うように植栽することで、日中の室温上昇を緩和し、空調負荷の軽減を図る取組のこと。
みどり率	緑被率に、水面と公園内のみどりで被われていない部分を合計した土地の割合
未利用エネルギー	河川水・下水等の温度差エネルギー（夏は大気よりも冷たく、冬は大気よりも暖かい水）や、工場等の排熱といった、今まで利用されていなかったエネルギーの総称。

民生（家庭）部門 民生（業務）部門	都内62 区市町村における二酸化炭素の排出の部門は、民生（家庭）部門、民生（業務）部門、産業部門、運輸部門、廃棄物部門に分けられている。このうち家庭内での電気、ガス、灯油等のエネルギー消費からの排出が民生（家庭）部門であり、産業部門、運輸部門に属さない企業・法人の事業活動からの排出が民生（業務）部門である。
無電柱化	道路の地下空間を活用して、電線類を地中化すること、または裏通りからの配線、軒下等の配線により、道路から電柱をなくすこと。
面的整備	整備に対する取組を空間的に示す概念。広場等の整備を示す点的整備や、道路等の整備を示す線的整備と対比される。手法としては市街地再開発事業や土地区画整理事業等がある。
木造住宅密集地域	東京都の防災都市づくり推進計画では、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、「老朽木造建築物棟数率30％以上」、「住宅戸数密度55世帯／ha以上」、「住宅戸数密度（３階以上共同住宅を除く）45世帯/ha以上」、「補正不燃領域率60％未満」の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）を木造住宅密集地域として抽出している。

や行

屋敷林	屋敷の周囲に防風や防火のために植えた樹林のこと。
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて，豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市居住型と一般型からなる。
ユニバーサルデザイン	全ての人のためのデザインという意味。中野区ユニバーサルデザイン推進条例において、年齢、性別、個人の属性や考え方、行動の特性等にかかわらず、全ての人が利用しやすいようあらかじめ考慮して都市及び生活環境を設計することと定義。
容積率	敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合。
用途地域	都市計画法の地域地区の一つで、建物の用途と形態等を規制する目的で定められる。住宅、商業、工業等市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域等13種類がある。

ら行

ライフサイクルコスト	施設や製品の企画・設計、建設・製作、維持管理・修繕、撤去・処分までに要する総費用。一般の製品・産物等でも幅広く用いられる考え方。
ライフステージ	世帯の形成や成長の諸段階で示される、人の一生の段階のこと。具体的には、独身者や夫婦２人世帯の段階では、居住面積や住環境の落ち着きよりも、繁華街や職場に近いことを重視して住居を選択する場合が多いが、子育ての段階では、居住面積や住環境の落ち着きをより重視する場合が多いというように、その人間の年齢や生活状況によって、例えば住宅等に対する要求が違ってくる。
ランドマーク	都市や地域の目印となるものや特徴づける象徴的な景観要素。
立地適正化計画	平成26年(2014年)５月に改正された都市再生特別措置法において創設された立地適正化計画制度により区市町村が定めることができるもの。人口の急激な減少と高齢化に対応するため、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡した総合的なプランとして位置づけられる、都市計画マスタープランの高度化版である。計画の実施にあたり国等からの支援がある。
利用建ぺい率	実際に利用している建ぺい率。利用建ぺい率を指定されている建ぺい率で除すると建ぺい率の充足率が明らかになる。
利用容積率	実際に利用している容積率。利用容積率を指定されている容積率で除すると容積率の充足率が明らかになる。
緑被率	一定の地域における、土地の面積に対する緑被地の占める割合。緑被地とは樹木、草地、屋上緑地をいう。

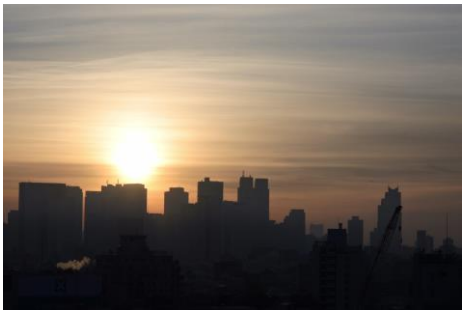
連続立体交差事業	道路整備の一環として、数多くの踏切を同時に除却することで道路ネットワークの形成を促進するとともに、交通渋滞や地域分断を解消し、地域の活性化や都市の防災性の向上に寄与する極めて効果の高い事業。

英数

ICT	Information & Communications Technology の略。情報や通信に関する技術の総称のこと。
LED	Light Emitting Diodeの略。日本語では発光ダイオードと訳される。順方向に電圧を加えた際に発光する半導体素子のこと。電球や蛍光灯に比べ電気消費量が少なく、寿命も圧倒的に長いことから、次世代の照明として期待されている。
Maas	Mobility as a Serviceの略。Maasは、ICTを活用して交通をクラウド化し、公共交通か否か、またその運営主体にかかわらず、マイカー以外の全ての交通手段によるモビリティ（移動）を１つのサービスとしてとらえ、シームレスにつなぐ新たな「移動」の概念のこと。
NPO	Non-profit Organizationの略。福祉や環境、まちづくり、国際協力等の社会的な課題に、市民が主体的に取り組む非営利目的の組織。狭義には「特定非営利活動促進法」（平成10年(1998年)施行）に基づき認証を受けた法人を指す。
SDGs（エスディージーズ）	Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略。平成27年(2015年)９月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28年(2016年)から令和12年(2030年)までの国際目標。持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind） ことを誓っている。SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいる。
SOHO	スモールオフィス・ホームオフィスの略。明確な定義はないが文字通りには自宅や小さな事務所の形態を指す。また、そのような働き方を指す場合もある。



中野駅北口前



中野駅前から望む朝日

住みつづけたいまち
なかの



中 野 区