平成２９年（２０１７年）８月３１日
建　設　委　員　会　資　料
都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当

中野二丁目地区のまちづくりについて

中野二丁目地区は、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3において「新たな業務・商業の集積と生活・コミュニティの核」を地区のめざすべき姿として示しており、その実現に向け、平成２７年３月に「中野駅南口地区」において地区計画や土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行等について都市計画決定し、まちづくりを進めているところである。

これらのまちづくりとともに、隣接する中野二丁目２３番地区及び千光前通り沿道の周辺地域についてまちづくりを進めていくため、下記のとおり意向調査を実施したので、その結果を報告する。

１．意向調査の実施について

（１）調査目的

中野駅周辺のまちづくりの一環として進めている中野二丁目地区の土地区画整理事業と市街地再開発事業に隣接する中野二丁目２３番地区及び千光前通り沿道のまちづくりを検討するため、意向調査を実施する。

（２）対象

中野二丁目２３番地区または千光前通りより２０ｍ範囲に、土地または建物を所有している方

（３）調査期間

平成２９年３月３日～平成２９年３月２４日

（４）調査方法

郵送による配布・回収

（５）回収状況

回収率：２７．２％（配布数２５４通、回収数６９通）

（６）調査項目

１）回答者について

・住まい、年齢、所有不動産

２）土地・建物の利用状況等について

３）まちの魅力について

４）千光前通りの現状について

５）今後のまちづくりについて
①まちづくりの取り組み
②まちづくり勉強会等への参加
③まちづくりを進めていく上で大切にしたいこと
④建物の建替え予定
⑤土地・建物の共同化
６）自由意見

（７）調査結果
別紙のとおり

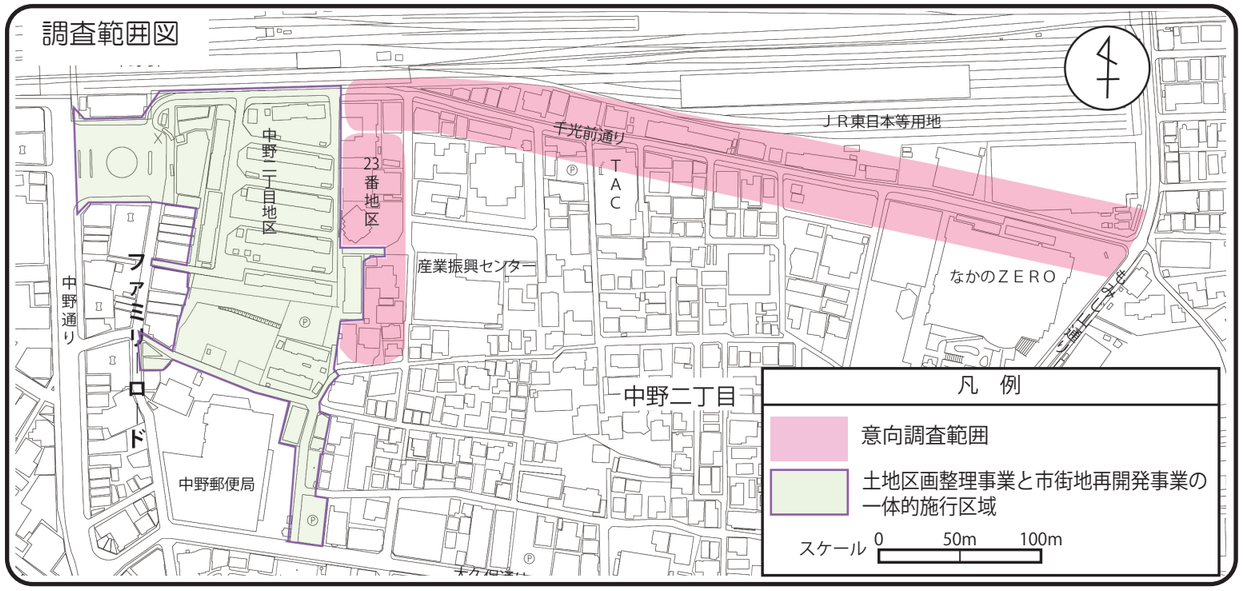
２．今年度のまちづくりの取り組みについて（予定）
○中野二丁目２３番地区：共同建替え等の勉強会等
○千光前通り沿道：沿道まちづくりの勉強会等
○中野駅南口地区地区計画のＢ地区（ファミリーロード周辺の駅前商店街を中心とした地区）：地区整備計画の検討

中野二丁目 23 番地区・千光前通り沿道の意向調査結果について

別紙

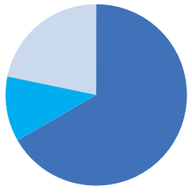
【本調査の目的】
　中野駅周辺のまちづくりの一環として進めている中野二丁目地区の土地区画整理事業と市街地再開発事業に隣接する中野二丁目２３番地区及び千光前通り沿道のまちづくりを検討するために、意向調査を実施する。
【対象】
　中野二丁目２３番地区または千光前通りより２０m範囲に、土地または建物を所有している方
【調査期間】
　平成２９年３月３日～平成２９年３月２４日
【調査方法】
　郵送による配布・回収
【回収状況】
　回収率：２７．２%（配布数２５４通、回収数６９通）

調査範囲図



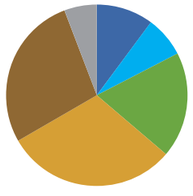
（１）回答者について

①お住まいについて



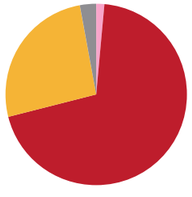
中野二丁目	６７%
中野区内	１１%
その他	２２%

②年齢について



３０代	１０%
４０代	７%
５０代	１９%
６０代	３０%
７０代以上	２８%
無回答	６%

③土地・建物の所有について



土地のみ	１%
土地・建物	７０%
建物のみ	２６%
無回答	３%

　中野区在住の方が約８０%で６０代以上の方が約６０%という割合です。
　また、土地・建物両方を所有している方が約７０%となっています。

（２）土地・建物の利用状況等について

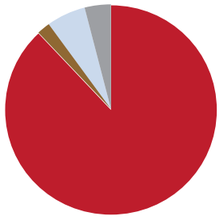
①土地の利用について（土地のみ所有）

自己利用	１００%

②土地の用途について（土地のみ所有）

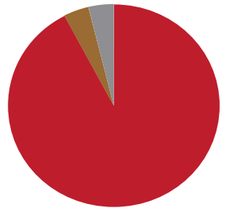
建物敷地	１００%

③土地の利用について（土地・建物所有）



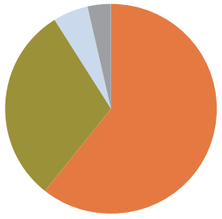
自己利用	８８%
貸地	２%
その他	６%
無回答	４%

④土地の用途について（土地・建物所有）



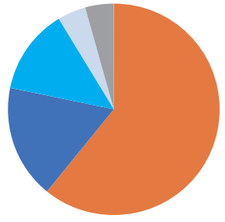
建築敷地	９２%
駐車場	４%
無回答	４%

⑤建物の利用について（土地・建物所有）



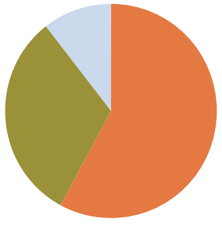
自己利用	６１%
賃貸	３０%
その他	５%
無回答	４%

⑥建物の用途について（土地・建物所有）



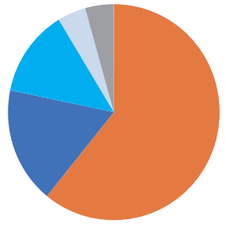
住宅	５９%
店舗	１７%
事務所	１９%
その他	２%
無回答	３%

⑦建物の利用について（建物のみ所有）



自己利用	５８%
賃貸	３２%
その他	１０%

⑧建物の用途について（建物のみ所有）

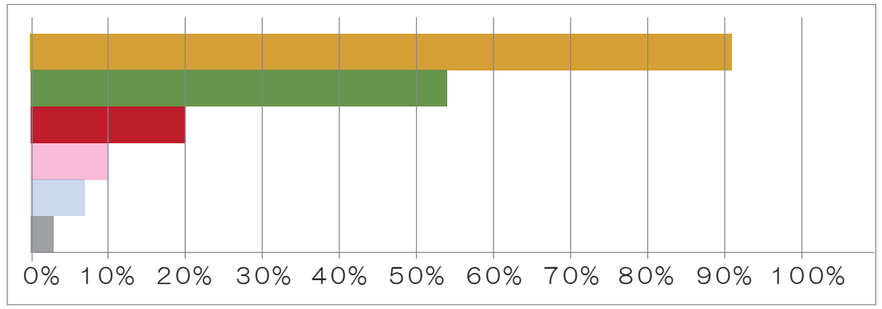


住宅	６１%
店舗	１８%
事務所	１３%
その他	４%
無回答	４%

　土地・建物ともに自己利用をしており、住宅の用途として活用している割合が約６０%となっています。店舗・事務所の割合は約３０%を超えています。

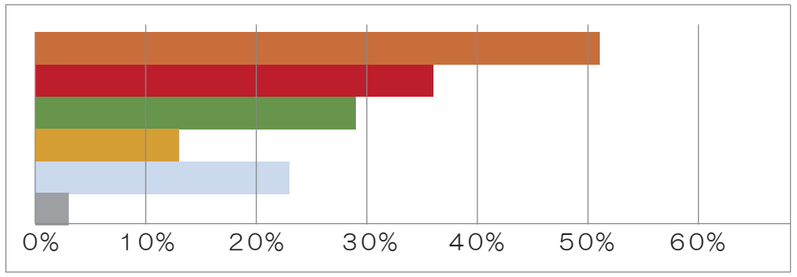
（３）まちの現状ついて

①このまちの魅力について（複数回答可）



駅への利便性	９１％
住みやすさ	５４％
商業の活力	２０％
業務のやりやすさ	１０％
その他	７％
無回答	３％

②千光前通りの現状について（複数回答可）

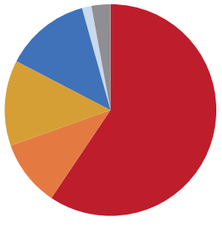


歩行者空間が狭い	５１％
沿道のにぎわい不足	３６％
街路樹等の緑の不足	２９％
現状に満足している	１３％
その他	２３％
無回答	３％

「駅への利便性」が魅力とする回答が多い（９１％）一方、「歩行者空間が狭い」という回答が５１％と多くなっています。

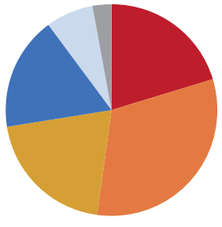
（４）今後のまちづくりについて

①まちづくりの取り組みについて



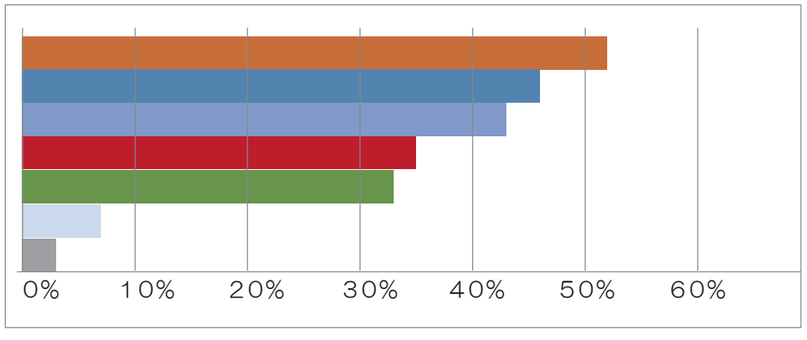
取り組むべき	５９％
将来取り組むべき	１０％
どちらともいえない	１３％
必要を感じない	１３％
その他	２％
無回答	３％

②まちづくりの勉強会等への参加



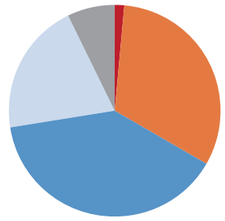
積極的に参加したい	２０％
できる限り参加したい	３２％
どちらともいえない	２０％
参加したくない	１８％
その他	７％
無回答	３％

③まちづくりを進めていく上で大切にしたいこと（複数回答可）



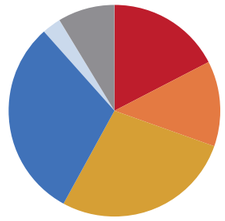
街並み・景観	５２％
住宅地の環境	４６％
防災・防犯	４３％
商業のにぎわい	３５％
緑やオープンスペース	３３％
その他	７％
無回答	３％

④建物の建替え予定



建替え予定がある	２％
今後検討していきたい	３２％
考えていない	３９％
その他	２０％
無回答	７％

⑤土地・建物の共同化について



興味がある	１７％
少し興味がある	１３％
どちらともいえない	２８％
興味がない	３０％
その他	３％
無回答	９％

まちづくりに取り組むべき・将来取り組むべきとの回答が約７０％あり、まちづくり勉強会への参加の意向も５０％を超えています。

主な自由意見（概要）総数 39 件

○道路・歩道の整備、歩行者の安全について
- 千光前通りは、道路が狭く、駅前が坂道となっているなど、歩行者の安全面に課題がある。
- 千光前通りを拡幅し、両方向通行（２車線）にしてほしい。
- 千光前通りの拡幅による立ち退きは反対である。
- 道路が広がるとなると、騒音が気になる。

○まちづくりについて
- 建て替えるメリットや地域が活性化できるよう、用途制限の規制を緩和してほしい。
- 現在のままで満足。住環境を大切にしてほしい。
- 駅からゼロホールまで統一感があると良い。
- 開発で緑がなくなる印象を受けている。

○賑わいの創出に関すること
- 商業地として今以上に活用できるエリアにしてほしい。
- 駅から近いエリアを住宅用地に活用することは、街の可能性を失う。
- 大学や企業が来て嬉しい。住んでいて楽しい町、活気のある町になるよう期待している。
- 業務・商業中心の開発には反対でこれ以上のにぎわいは不必要である。

○その他
- 再開発により高いビルが整備されるが、大変不安であり、メリットを感じられない。
- 再開発ビルには、レストランやカフェ、スーパーがあると良い。
- 植木、花のある明るい街づくりを希望する。
- 南口に不便を感じることは特に無い。身の丈に合った中野であってほしい。

中野区都市政策推進室　中野駅周辺まちづくり分野