

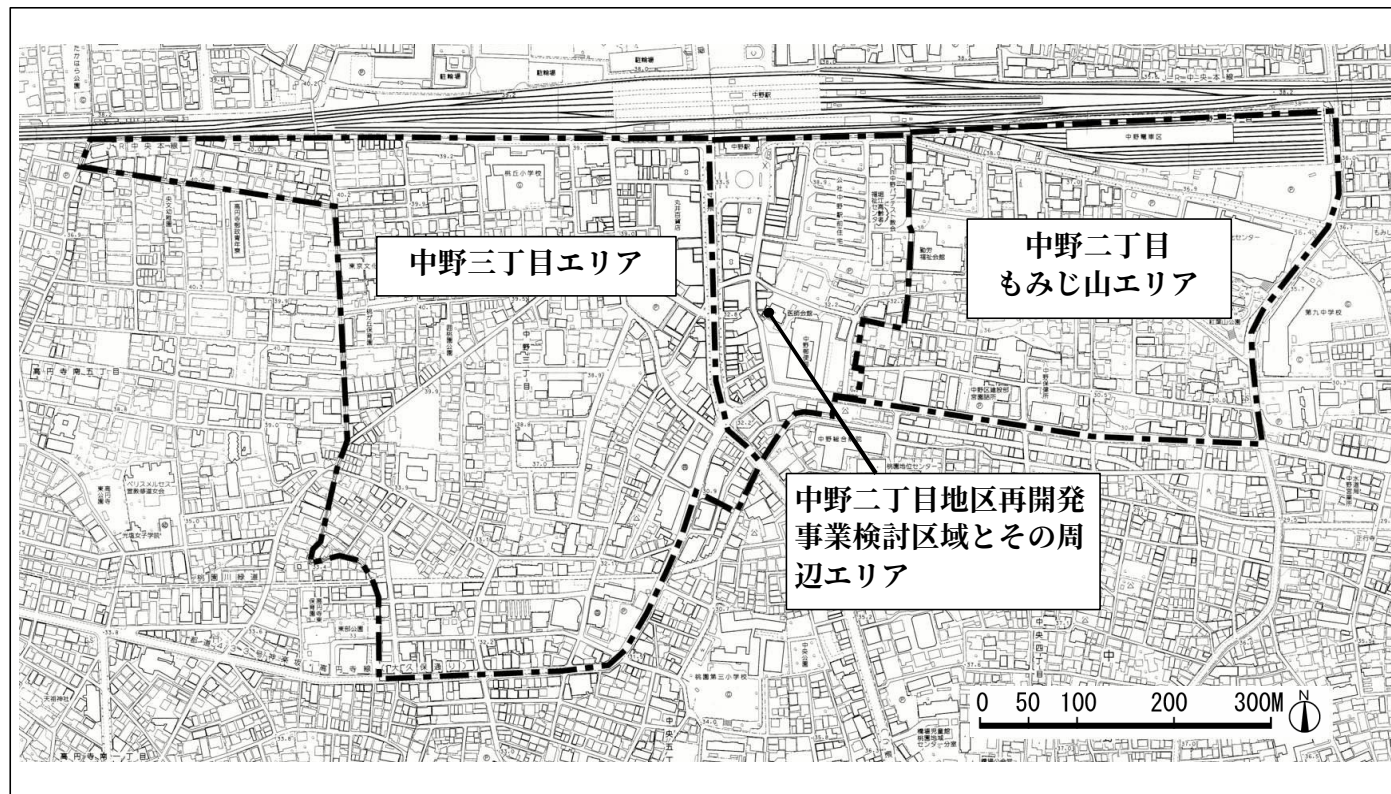
平成 19 年（2007 年）7 月 2 日  
交通対策・中野駅周辺まちづくり特別委員会資料  
拠点まちづくり推進室中野駅周辺整備担当

**平成 18 年度調査委託「中野駅南口地区およびその周辺のまちの将来像とまちづくりの方針・方向性に係る調査・検討」の報告について**

- ・別冊「中野駅南口地区およびその周辺のまちの将来像とまちづくりの方針・方向性に係る調査・検討」（概要版）のとおり

# 中野駅南口地区およびその周辺のまちの将来像とまちづくりの方針・方向性に係る調査・検討

## 概 要 版



### <目次>

- 1-1 中野駅南口地区およびその周辺 現況の整理
- 1-2 中野駅南口地区およびその周辺 ～周辺を含めた動き
- 1-3 中野駅南口地区およびその周辺 課題の整理
- 2-1 意見交換会の実施状況と実施プログラム
- 2-2 意見交換会の参加者による課題マップ・魅力マップ
- 2-3 中野駅南口地区およびその周辺 まちの将来像・まちづくりの方向性～意見交換会から
- 2-4 まちづくりアンケート調査の概要
- 3-1 中野駅周辺の都心地域の特性 ～中野駅南口地区およびその周辺のイメージ
- 3-2 中野駅南口地区およびその周辺 まちづくりの方向性・土地利用の方向性（中間まとめ）～地元での意見交換・協議の素材として
- 3-3 中野駅南口地区およびその周辺 交通・みどりのネットワークの方向性（中間まとめ）～地元での意見交換・協議の素材として

平成 19 年 3 月

中 野 区



## 1-1 中野駅南口地区およびその周辺 現況の整理

### 1) 中野三丁目エリア

中野駅周辺・中野通り沿いに商業施設・業務系の専用施設が多いほか、丸井中野本店の西側から桃園通り沿道の小規模な住商併用建築物が路線型の商業機能を担っている。これら以外では集合住宅と専用独立住宅が混在し、比較的大きな敷地の専用独立住宅が集積する区域もある。

エリア内を通る南北道路は、中野通りの他に一方通行の道路が1本あるのみで中野通りのバイパスとして利用されている。また、幅員4m未満の道路が多く、道路基盤の充実が必要である。

### 2) 中野二丁目地区再開発事業検討区域とその周辺エリア

中野通り沿い、ファミリーロード沿いは商業施設、業務系施設、宿泊・遊興施設が大半を占める。これらは狭小なものが多く、密集して立地している。エリア内には東京都住宅供給公社中野住宅、中野郵便局併設の社宅があるが、それ以外の住宅施設は少ない。駐車場・駐輪場等含めた低未利用地もある。

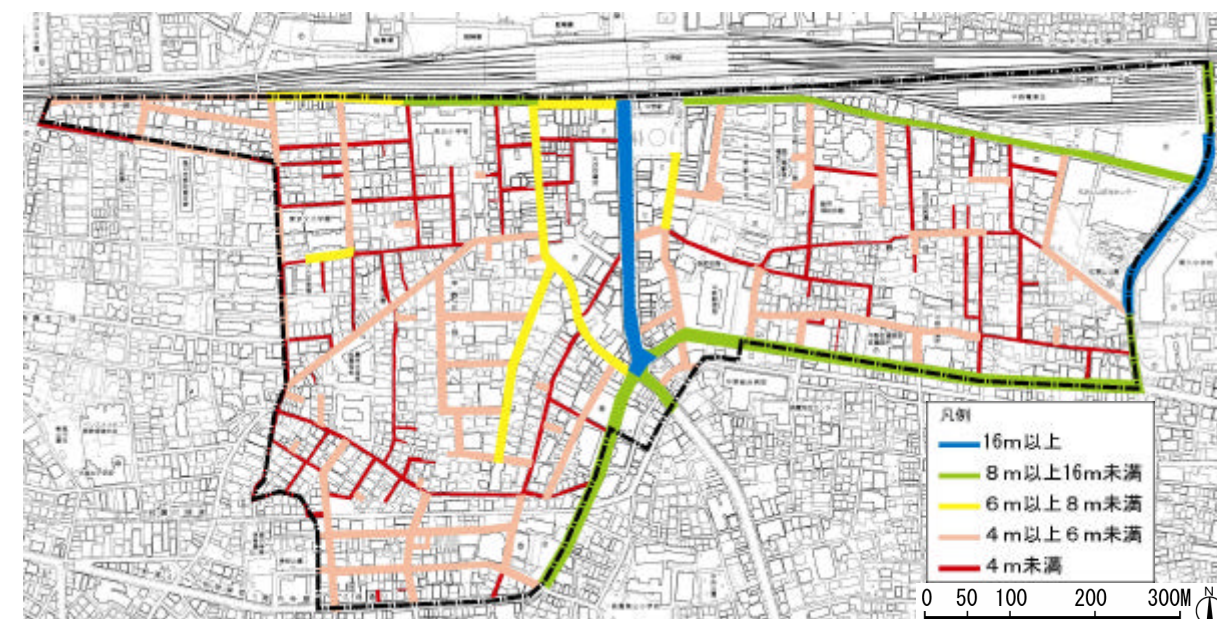
エリア内を南北に抜ける道路は、中野通りのほかに一方通行のファミリーロードがあるが、中野通りから東へ抜ける道路が少なく、幅員も狭い。駅前地区としての土地・建物利用を図るうえで、建物の共同化や道路基盤の整備が課題となっている。

### 3) 中野二丁目もみじ山エリア

千光前通りともみじ山通り沿道を中心に大規模な教育文化施設、スポーツ・興行施設、商業施設が立地しているほか、千光前通り沿いと大久保通り沿道に業務系施設が点在する。これら以外のエリア内部は、ほとんどが住宅用途で占められ、専用独立住宅が最も多く、次に集合住宅が多い。そのほか、駐車場・駐輪場等含めた低未利用地も目立つ。

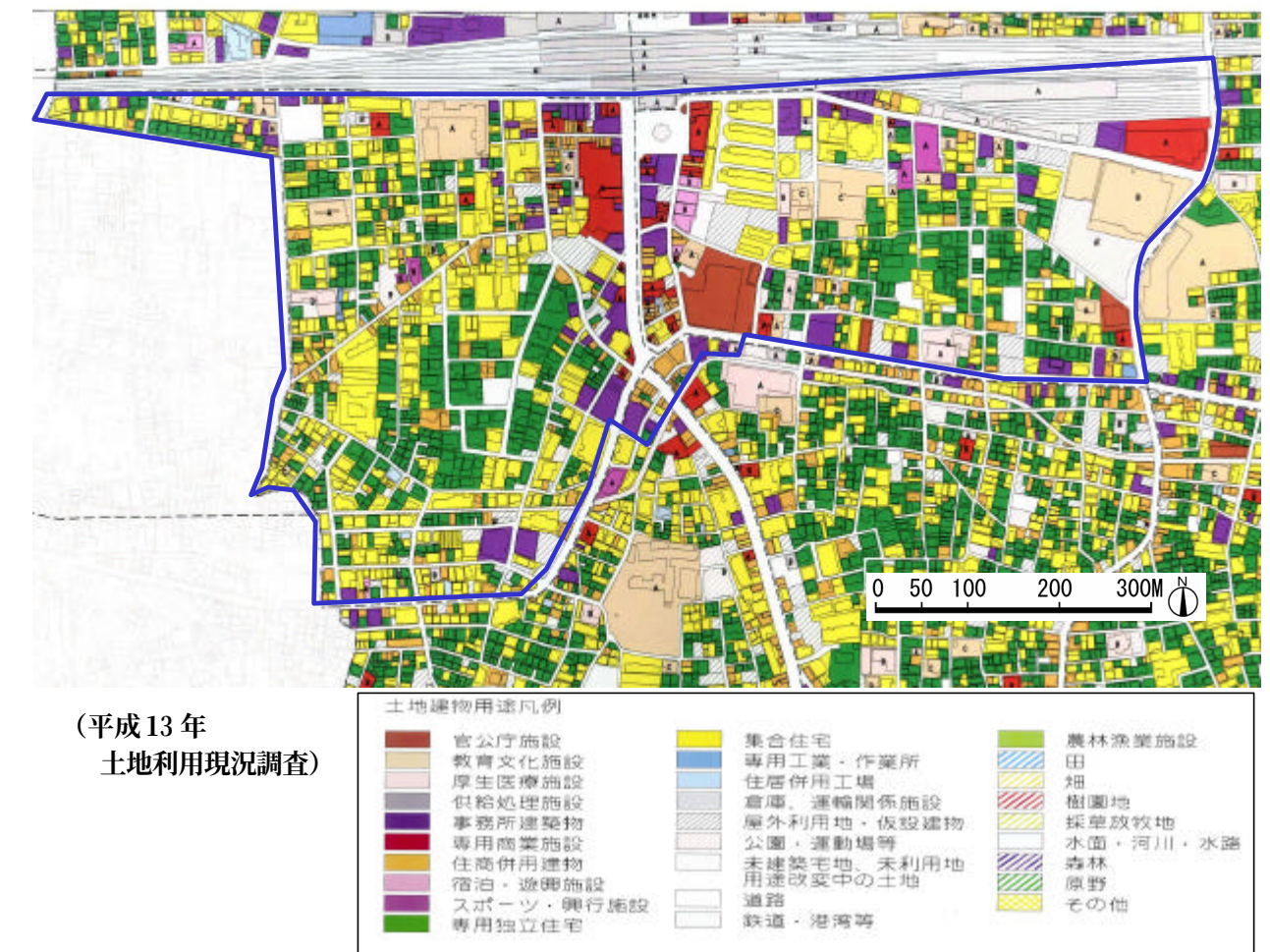
大久保通りと一方通行の千光前通りが中野通りともみじ山通りを東西に結んでいる。これらに囲まれた住宅地は、道路のネットワークが弱く、幅員4m以上で住宅地内を東西に貫通する道路が一本もない。住宅地環境を守るためにも、道路ネットワークの構築が必要である。

幅員別道路現況図

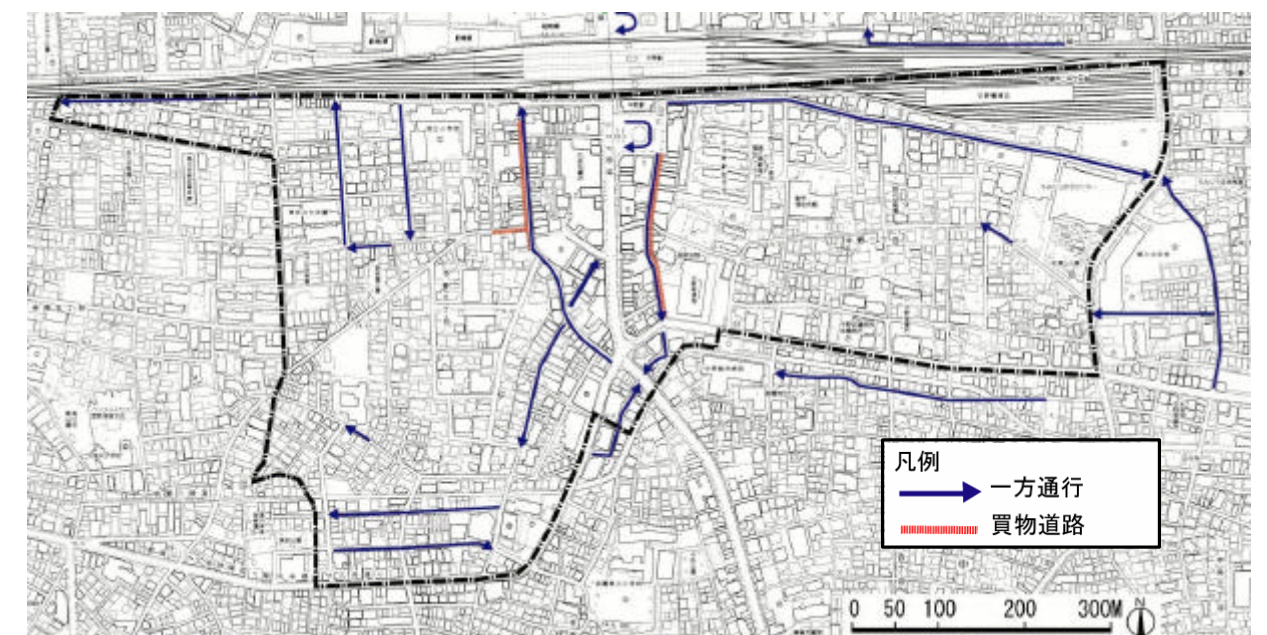


(参考資料：中野区内交通規制図)

土地・建物用途別現況図



交通規制図



(中野区内交通規制図より作成)



## 1-2 中野駅南口地区およびその周辺 ～周辺を含めた動き

### ①警察大学校等跡地・周辺地区

・平成19年度：都市計画決定予定  
財務省の土地処分予定

○都市計画道路・公園の整備  
○新たな統合中学校整備  
○商業・業務・居住機能、教育・研究機能、病院などの誘導 など

### ②中野駅地区

・警察病院開院にあわせた駅北口周辺の  
バリアフリー化（平成19年度）  
・駅舎改良とあわせた駅前広場や自由通路等  
の整備に向けた検討

○駅舎の改良・駅前広場・自由通路等の整備  
⇒・新しい中野の顔づくり  
・交通結節機能の向上  
・南北・東西の回遊性の向上 など

### ⑧ JR用地

・将来的な開発の可能性

### ④区立桃丘小学校

・平成20年3月  
統廃合

○新しい産業関連施設・文化  
芸術の活動拠点などとして  
活用

### ⑤丸井中野本店

・平成19年8月閉鎖

○建て替えにより新たな商業・業務機能などを導入

### ⑥五差路

・東京都第三次事業化計画 優先整備路線（都施行路線）  
・道路の改良・拡幅整備に向けた調査・検討

○道路改良・整備⇒○これとあわせた沿道の街区整備促進

### ③中野二丁目地区再開発事業

・平成17年10月：再開発準備組合の設立  
→地権者のみなさんによる事業化に向けた検討

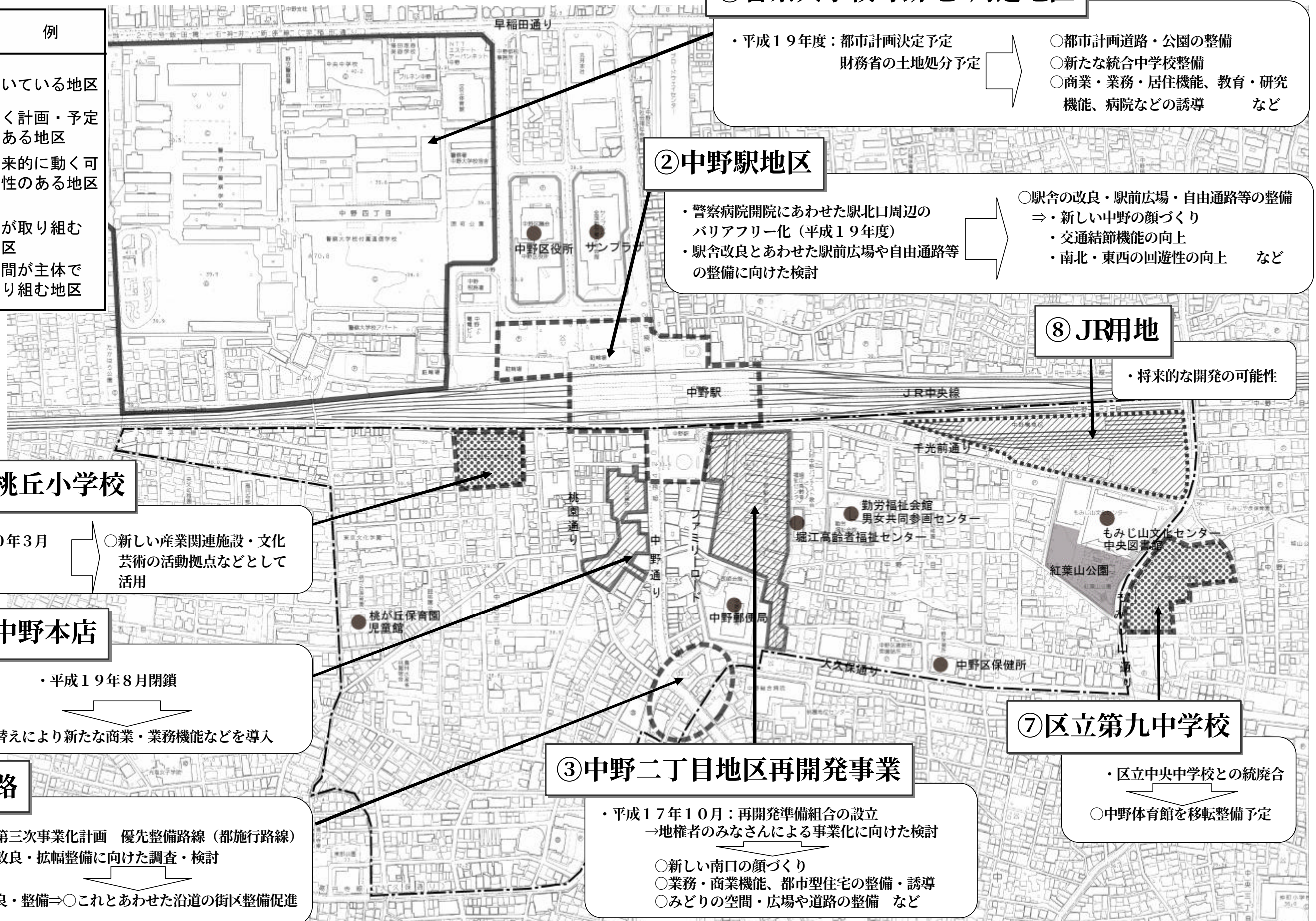
○新しい南口の顔づくり  
○業務・商業機能、都市型住宅の整備・誘導  
○みどりの空間・広場や道路の整備 など

### ⑦区立第九中学校

・区立中央中学校との統廃合

○中野体育館を移転整備予定

| 凡                                                                                 | 例                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | 動いている地区            |
|  | 動く計画・予定<br>のある地区   |
|  | 将来的に動く可<br>能性のある地区 |
|  | 区が取り組む<br>地区       |
|  | 民間が主体で<br>取り組む地区   |





### 1-3 中野駅南口地区およびその周辺 課題の整理

※図中文字が赤色のものは課題の内容

[illegible]



## 2-1 意見交換会の実施状況と実施プログラム

### 1) まちづくり意見交換会の目的・ねらい

今回のまちづくり意見交換会は、(仮称)中野駅南口地区およびその周辺まちづくり構想や(仮称)中野二丁目地区整備計画の策定を視野に入れつつ、まちの将来像・まちづくりの方向性について地元での協議・検討を進めるための第一歩として、次のことを目的として企画・実施した。

意見交換・情報交換をととして

- まちの現状や動向について、情報の共有化を進める
- まちの課題を抽出し、取り組みの方向などを整理する
- まちの将来像やまちづくりの方向性のイメージの共有化を進める

### 2) 実施状況

#### (1) 内容・日時・参加人数等

| 内容                                      |                                      | 日時    | 参加人数  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------|-------|
| 第1回(全体)まちの変化・現状・動き                      |                                      | 1月24日 | 84人   |
| 第2回(全体)まちを知り・まちを伝える ～まちの現状と課題           |                                      | 2月2日  | 49人   |
| エリア別                                    | 中野三丁目エリア まちの現状・課題・動き・まちの将来           | 2月13日 | 32人   |
|                                         | 中野二丁目地区再開発事業検討区域とその周辺                |       | 延104人 |
|                                         | 第1回 まちの変化・現状・動き                      | 2月8日  | 31人   |
|                                         | 第2回 まちの動き<br>～中野二丁目地区再開発事業の動きを中心に    | 2月21日 | 45人   |
|                                         | 第3回 まちの将来、どんなまちにしていくなか<br>～まちづくりの方向性 | 2月24日 | 28人   |
|                                         | 中野二丁目もみじ山エリア まちの現状・課題・動き・まちの将来       | 2月6日  | 17人   |
| 第3回(全体)まちの将来、どんなまちにしていくなか<br>～まちづくりの方向性 |                                      | 3月2日  | 68人   |
| 計                                       |                                      |       | 延354人 |

#### (2) 周知方法

対象区域内での意見交換・情報交換をねらいとしたため、対象区域内の居住者および事業者への案内チラシや意見交換会ニュースの全戸配布(ポスティング)と「区のお知らせ」への掲示により周知を図った。これとあわせて、地元の町会・自治会および商店会へ参加の呼びかけなどを依頼した。

### 3) 実施プログラム

中野駅南口地区およびその周辺まちづくり意見交換会の実施状況

第1回 1月24日(水) まちの変化・現状・動き  
[ねらい]情報の共有化  
[内容] 中野駅周辺のまちの動きの紹介～8つの動きを中心に／意見交換

第2回 2月2日(金) まちを知り・まちを伝える ～まちの現状と課題  
[ねらい]情報の共有化とまちの魅力と課題のあらいだし  
[内容] 参加者による魅力マップと課題マップづくり／これを踏まえた意見交換



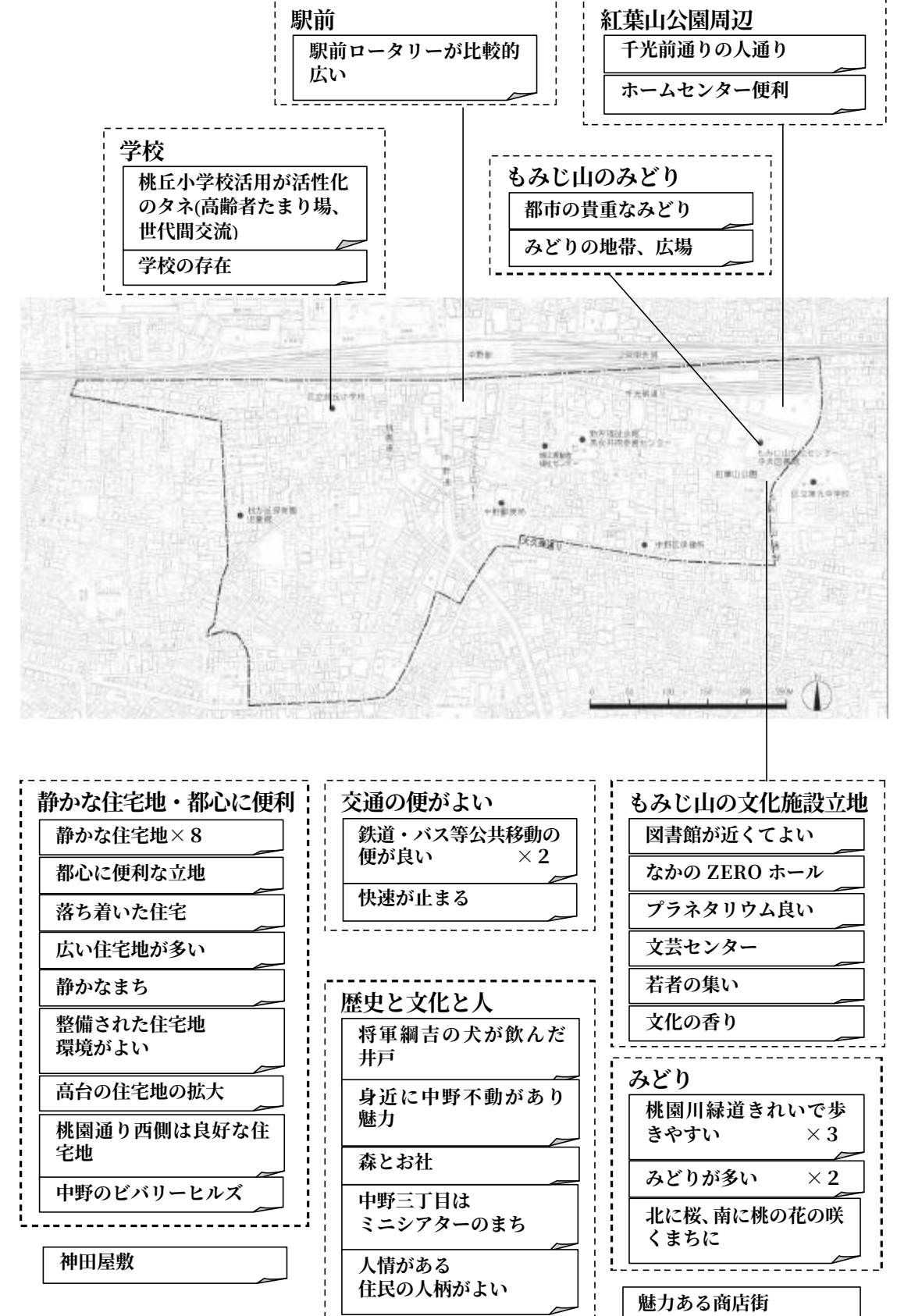


## 2-2 意見交換会の参加者による課題マップ・魅力マップ

### 課題マップ



### 魅力マップ





**〔まちの将来像・まちづくりの方向性〕**

- ◎閑静な住宅地と文化、歴史、みどりを大切にした、住みやすい地域づくり
- ◎若い人が来るまち・魅力あるまち・愛着のあるまち・コミュニティのあるまち・こころ豊かなまちづくり
- ◎商業地域を活性化し、魅力・活気・にぎわいがあり、お洒落なまちづくり
- ◎歩行者にとって、安全で快適なまちづくり
- ◎再開発事業の機会を活かしたまちづくり
- ◎少子高齢化・人口減少に対応したまちづくり
- ◎防災機能を充実し、安心、安全に暮らせるまちづくり

- 再開発事業とあわせた中野駅の検討。
- 中野駅を整備し、東と西に改札口をつくる。
- ＪＲ南側と北側を自由に行き来できるようにする。
- 駅周辺の放置自転車をなくす。

- 桃丘小学校跡地は、長く時間をかけてもよいので、地域に根ざしたものとして活用したい。(コミュニティセンター、防災拠点、みどりの拠点など)
- 「産業」の要素をプラスする必要がある。
- 桃丘小学校と隣接地の建て替えとあわせて、中野駅整備の検討を。

- 桃園通り、堀之内への道・小劇場方面は、魅力的なにぎわいづくり。(キーワード：お洒落、若者、歴史)
- 堀之内への歴史ある道を活かし、歩行者道路としてよくしたい。
- 三丁目小劇場までは若者の元気を反映したい。

- 利便性がよく、安全に住める住みよい住宅地に。
- ファミリー世帯が住める住宅が必要。
- 敷地面積の最低基準を現行基準より広くしたらどうか。
- 閑静な住宅地とみどりを残したい。
- 用途地域の変更をしてほしい。←→用途地域の変更は逆行。

- 一方通行が多い。車の利便性を高めたい。←→道を広くする  
なら、車のことより、人のことを考えてほしい。
- 幹線道路からの通り抜け道路の危険をなくし、安全に歩ける  
まちをめざす。
- 道路幅が十分でないので、道路整備は必要。

- 中野通り、ファミリーロードのある中野駅南口は中野にとって大切な場所なので、中野駅南口の商店街の活性化、駅前にふさわしいまち並みをつくる。
- 中野通りの歩道空間を整備したい。
- 中野通り、ファミリーロード沿道は、駅前にふさわしいきれいなまち並みにしたい。
- 再開発事業とあわせた中野通りの検討。
- 中野通り、ファミリーロードの放置自転車をなくす。

- 千光前通りはお洒落（文化的な雰囲気での統一感）で活気のあるにぎわいづくり。
- 千光前通りなどの歩道は、歩きやすく整備したい。

- 文化的な雰囲気とみどりを大切にしたい。
- 若者の元気を反映したい。(ストリートダンス、大道芸など)

- 公共施設の整備。(公共施設の集約、住宅地から駅への動線、駐輪場、オープンスペース、交通ネットワークの整備など)
- 高層住宅は必要なのか。←→商店街の活性化には住宅が必要。
- 再開発事業を機会に南北の道路を整備。←→12m道路が必要か。また周辺への影響はどうなるのか。
- 再開発事業の機会をまちづくりに活かして、利便性の高い駐輪場を整備したい。

- 五差路の改良。
- 大久保通りは、沿道住民の生活を考えた道路整備としてほしい。
- 大久保通り北側住宅地の日照権を守るために大久保通り沿道の日影や高さの規制を強化。
- 大久保通りの西側の整備が必要。

○地域のコミュニティ活動の場所を確保したい。



## 2-4 まちづくりアンケート調査の概要

### ..... アンケート調査の概要 .....

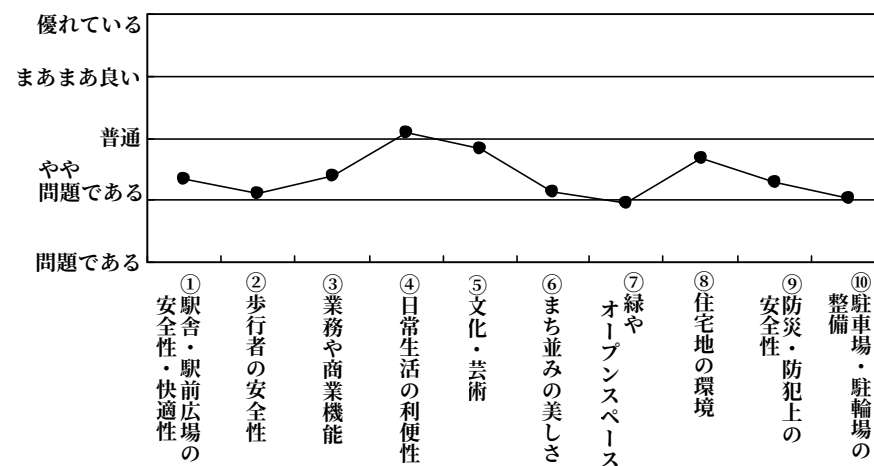
- 目的：意見交換会に参加できない方を含めて広く意向を把握し、意見交換会の参加者と非参加者の間に、大きな意見・意向の相違がないことを確認する
- 対象者：当地区に住民登録又は外国人登録をしている20歳以上の居住者約6,600名の中から無作為に抽出し、宛所不明者8名を除く503名が対象。抽出率は7.7%
- 調査方法：郵送配布、郵送回収
- 回収数：回収数は157票、回収率31.2%
- 回答者属性：＜年齢＞回答者の年齢構成に大きな偏りはない  
 ＜職業＞常勤の有職者（常勤勤務者および自営業者）が約6割強、家事専業が2割弱  
 ＜居住歴＞20年以上の人がほぼ半数を占め、次いで5年未満の人が1/4。全体の約6割が10年以上の居住歴をもつ

### 1) 現在の対象区域の状況に関する評価

中野駅南口地区およびその周辺の現況を右図の①～⑩の項目について5段階でたずねた。

④日常生活の利便性、⑤文化・芸術、⑧住宅地の環境についてはある程度評価しているが、これら以外の項目に関しては、総じて満足していない。特に、⑦緑やオープンスペース、⑩駐車場・駐輪場の整備、②歩行者の安全性、⑥まち並みの美しさ、に問題を感じている。

#### 現在の対象区域の状況は、あまり好ましいと考えていない

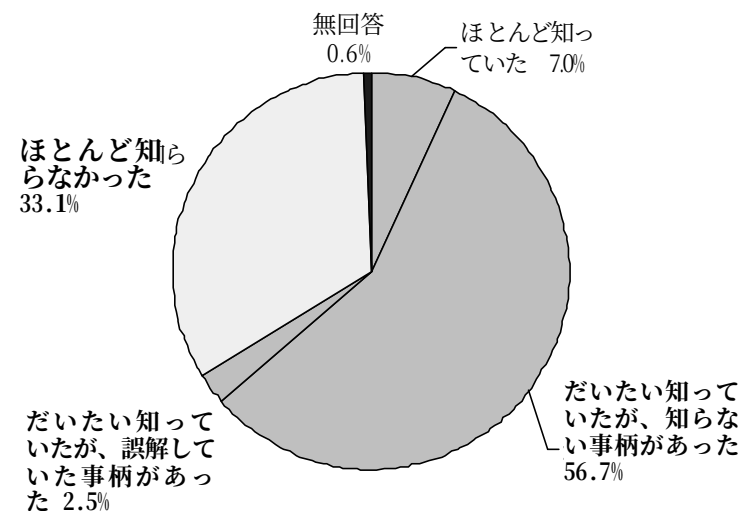


### 2) 対象区域内のまちづくり動向に対する認知度

対象区域および周辺のまちづくりの動き（下記a～f等）について、6割弱が「だいたい知っていたが、知らない事柄があった」とし、ほとんどの事柄を知っていた人は7%に過ぎない。「ほとんど知らなかった」人も3割強だった。

- a. 警察大学校等跡地・周辺地区の開発
- b. 中野二丁目地区再開発事業
- c. 丸井本店の建て替え
- d. 桃丘小学校の統廃合とその後の活用計画
- e. 中野駅地区（中野駅舎・駅前広場等）の整備
- f. 五差路（中野通りと大久保通りの交差点）の道路改良・拡幅整備

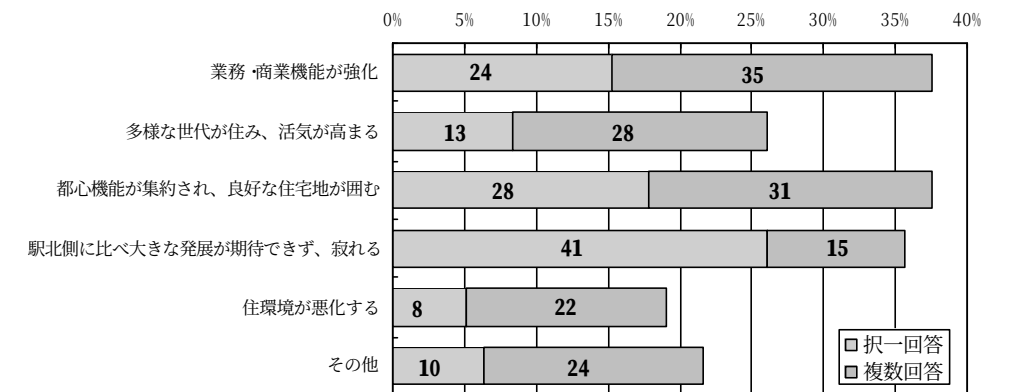
#### 対象区域内のまちづくり動向は、あまり知られていない



### 3) 対象区域とその周辺のまちづくりの動きに対する意識

対象区域および周辺のまちづくりの動きを踏まえて、今後のまちがどのように変わるとするかをたずねたところ、「業務・商業機能が強化され、南口地区の活性化が期待できる」「駅周辺と中野通り沿道に都心機能が集約され、それを囲む良好な住宅地で構成されるコンパクトな都心形成が期待できる」「大きな発展が期待できなく寂れてしまう」の3項目について、いずれも4割弱の人が感じている。

#### 対象区域とその周辺のまちづくりの動きに、期待も不安も感じている

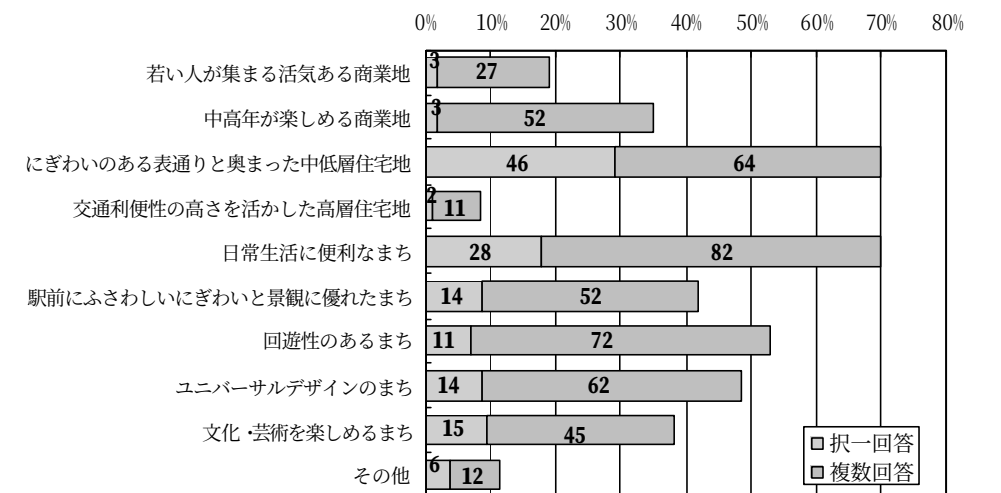


※最も強く感じる項目はひとつだけ（択一回答）、それ以外に感じる項目はすべて選択してもらった（複数回答）  
 ※図中数値は回答実数

### 4) 対象区域の将来に対する期待

「表通りはにぎわいがあり、奥まった街区は中低層中心の住宅地」「日常生活に便利なまち」となることをそれぞれ7割が期待している。また「快適な歩行者空間でつながっており、歩いて楽しい回遊性のあるまち」「障害のある方やお年寄りも安全で快適に移動できるユニバーサルデザインのまち」もそれぞれ約5割の人が期待しており、当区域の基本的な性格を『暮らしのまち』として捉えていることがわかる。

#### 対象区域の基本的な性格（将来像）は『暮らしのまち』

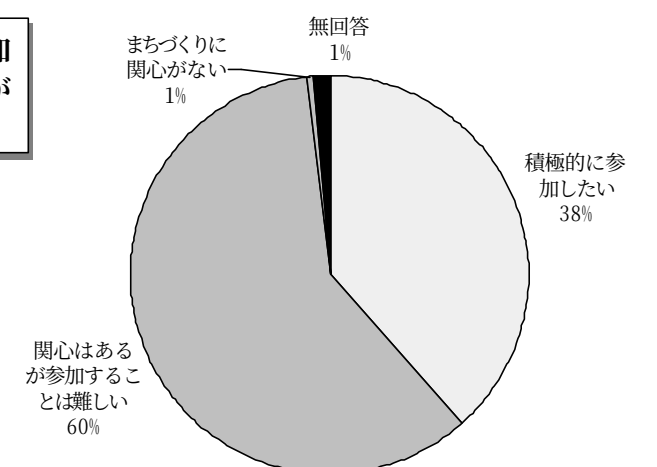


※回答方法と図中数値について、上記と同じ

### 5) まちづくりへの参加・取り組み意思

積極的にまちづくりに参加したいと考えている人が4割を占めている。また、ここでは紹介できないが、自由記入欄への記入率も6割と極めて高かった。

#### 自らまちづくりに参加したいと考える区民が多い





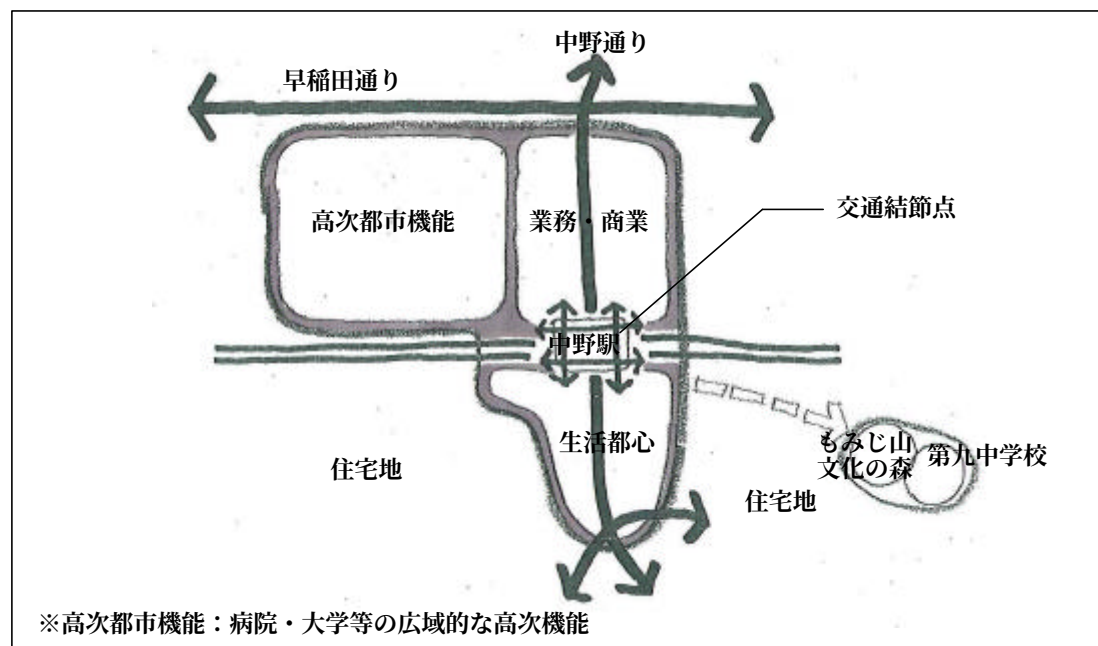
## 3－1 中野駅周辺の都心地域の特性 ～中野駅南口地区およびその周辺のイメージ

中野駅南口地区およびその周辺が備えるべき都心機能は、それ単独で成立するものではなく、北口地区の警察大学校等跡地周辺開発および中野駅の交通結節点整備と連携するとともに、南口の地形的特徴を上手く活かし、南口固有のものとして組み立てる必要がある。

### 1) 新たな都心形成の捉え方

中野区の現在の都心機能は中野駅北口に集積しており、新たに警察大学校等跡地への商業・業務・医療・文教等の広域的高次機能の導入、区役所およびサンプラザの再整備、新北口駅前広場等の基盤施設整備等により、北口は、さらに高次な都心として生まれ変わることになる。

南北が連携した都心の概念図



新たな都心では、大規模土地利用転換を誘導し、適切な基盤整備とともに土地の高度利用を図ることによって、高次都市機能が集積し、広域的諸活動が強化されることとなる。こうした都心の再生は、経済的側面だけでなく、交流の機会や情報の受発信等を増大させ、直接的かつ間接的な効果をもたらすことになる。

この効果を北口地区で受け止めるとともに、中野駅周辺全体に波及させ、それぞれの地区がもつ魅力や資源を高める「まちづくり」を展開し、多様な魅力と個性を持つ「まち」の集合として機能することが、持続的成長力をもつ中野の都心としてふさわしいと考えられる。

### 2) 交通結節機能と直結するコンパクトな商業・業務機能

北口の広域的な高次都市機能を備えた都心に比べ、南口は地形的制約から、新たな商業・業務による土地利用の拡大が限定されること、周辺に広がる住宅地と関係が深い商業等の需要が強いこと等から、生活に密着したコンパクトな都心を目指すことが適切と考えられる。

具体的には、中野通りを軸とし、西は桃園通り商店街、東は東京都住宅供給公社中野住宅と中野郵便局までの区域において、大規模敷地の高度利用による商業・業務核と周辺の商店街の軸を連続させ、回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保し、ヒューマンスケールの生活都心を形成する。

### 3) 駅から広がる歴史と文化のネットワーク

中野三丁目には、堀之内妙法寺に至る古くからの道路がその歴史を伝えていると同時に、その沿道には劇場も立地し、新たな文化も芽生えている。

また、中野二丁目には、なかのZERO、勤労福祉会館等の広域的文化機能が立地し、千光前通りには、様々な世代の交流の軸が形成されている。

このように、南口には歴史と文化がまちの中に息づいており、こうしたシーズ（種）を育て持続させるまちづくりを商店街のにぎわいづくりと一体的に進め、北口に集積する高次都市機能と交流・連携する南口の都心形成が求められる。

概念図



### 4) 周辺住宅地と共存・共栄する生活都心

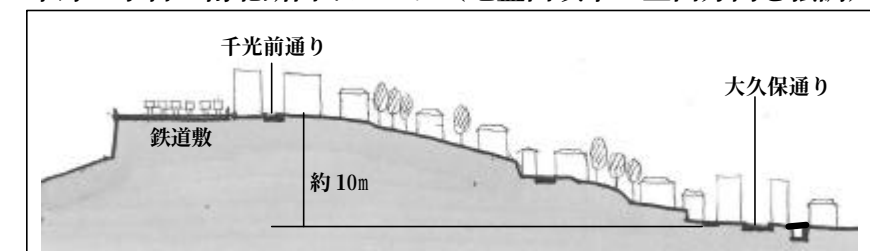
南口の高台に広がる戸建てを中心とする住宅地は、中野駅に近接し極めて利便性が高く、かつ、住環境が保たれている住宅地であり、マンションを中心とする住宅需要も高く、敷地条件が恵まれている敷地ではマンション化が進んでいる。

この傾向は今後とも続く想定されることから、生活都心の性格を有する中野駅南口地区と、その周辺の都市型住宅地が共存・共栄する姿が、中野駅南口地区およびその周辺全体の方向と考えられる。

具体的には、良好な戸建て住宅と中層マンションが調和したまち並みと、敷地内のみどりや坂道による表情豊かな街路空間のイメージが想定される。

このような優れた住環境を維持・創出するためには、敷地規模、高さ、壁面の位置の制限、敷地内緑化等を定めた地区計画による規制・誘導を検討する必要がある。

中野二丁目の南北断面イメージ（地盤面以下の立面方向を強調）





## 3-2 中野駅南口地区およびその周辺 まちづくりの方向性・土地利用の方向性（中間まとめ）～地元での意見交換・協議の素材として

### 上位計画等や政策的な捉え方にもとづくまちづくりの方向性

- ・中野駅周辺は、「中野の顔」にふさわしい多様な機能の集積と、それに見合った都市基盤整備を図り、魅力と活力に満ちた安全なまちを実現
- ・警察大学校等跡地開発や中野二丁目地区再開発事業等を契機に、南北の地域が一体となった連鎖的なまちづくりを推進
- ・駅付近および都市軸の沿道には、働き・楽しみ・憩うなどの多様な機能の集積等を図るとともに、周辺では安全で快適に住み続けられるまちを実現
- ・中野駅改良・整備にあわせて、駅前広場や南北の自由通路等の整備を進め、JRで分断された南北地域の一体性や回遊性を高める

### 意見交換会等の地元意見によるまちづくりの方向性

- 閑静な住宅地と文化、歴史、みどりを大切にしたい、住みやすい地域づくり
- 若い人が来るまち・魅力あるまち・愛着のあるまち・コミュニティのあるまち・こころ豊かなまちづくり
- 商業地域を活性化し、魅力・活気・にぎわいがあり、お洒落なまちづくり
- 歩行者にとって、安全で快適なまちづくり
- 再開発事業の機会を活かしたまちづくり
- 少子高齢化・人口減少に対応したまちづくり
- 防災機能を充実し、安心、安全に暮らせるまちづくり

#### <桃丘小学校>

- ・閉校後の新しい産業関連施設・文化芸術活動拠点等としての活用
- 地域に根ざしたものとして活用したい。（コミュニティセンター、防災拠点、みどりの拠点など）
- 桃丘小学校と隣接地の建て替えとあわせて、中野駅整備の検討

#### <駅南西地区（たまり空間）>

- ・自由通路等の整備とあわせて駅と直結した「新しい中野の顔」となる都市空間・新たな「たまりの空間」の創出

#### <中野駅>

- 再開発事業とあわせた中野駅の検討
- 東と西の改札口整備
- 南北自由通路の整備
- 駅周辺の放置自転車の解消

#### <再開発事業検討区域>

- ・再開発事業による新たな道路の整備（一部拡幅）および千光前通り拡幅
- ・老朽化した公社住宅の建て替えに伴う良質で多様な住宅の供給
- ・駅前のにぎわい形成
- ・駐車場、公共駐輪場の整備

#### <再開発事業検討区域東側住宅地>

- ・北側街区は千光前通り沿道と連続した中層住宅地
- ・南側街区はみどり豊かな公共施設等と一体となった低層住宅地

#### <JR用地>

- ・将来的には商業・業務系、住宅系などの開発
- ・隣接した文化芸術、スポーツの拠点との連携を視野に入れた土地利用

#### <丸井敷地周辺>

- ・狭小敷地が密集する地域での建替え更新により、商店が集まる魅力的なまち並み、空間づくりと防災性の向上
- [整備手法等]
- ・まちづくりルールによる共同建て替え、協調建て替えなど

#### <丸井敷地>

- ・建替えに伴う「新しい中野の顔」としての駅前・中野通りの景観形成
- ・複合施設化などによる新たな需要に応じた業種・業態の誘導
- [整備手法等]
- ・単独建て替え、隣地を組み込んだ建て替えなど

#### <地区の主要歩行者動線沿道>

- ・商店街の機能更新に伴う魅力づくり
- 三丁目小劇場までは若者の元気を反映
- 桃園通り、堀之内への道・小劇場方面は、歴史を活かし、お洒落で魅力的なにぎわいづくり

#### <桃園通り沿道>

- ・商店街の機能更新に伴う個性的な沿道景観による魅力づくり

#### <中野通り沿道>

- ・建替え更新に伴う駅前商業空間としての魅力づくり
- [整備手法等]
- ・街並み誘導型地区計画等のまちづくりルールなど

#### <住宅地>

- ・防災性の向上と道路基盤整備が整ったみどり豊かな中低層住宅地への改善
- 利便性がよく、安全に住める住みよい住宅地
- ファミリー世帯が住める住宅供給
- 敷地面積の最低基準の基準強化
- 閑静な住宅地とみどりを残す
- 用途地域の変更

#### <三丁目の良好な住宅地>

- ・特に良好な街区については、建て替え等の際、敷地の細分化を抑制
- ・みどりとゆとりある街区の形成
- ・まちづくりルールの検討（環境保全型地区計画）

#### <五差路>

- ・道路の拡幅整備にあわせた沿道街区の街区整備と機能更新
- ・中野通りのアイストップ、中野駅南口地区への玄関口としての都市機能の集積と都市景観の形成

#### <大久保通りの西側の整備>

- 大久保通りの西側の整備
- <コミュニティ・公共施設>
- 地域のコミュニティ活動の場所を確保

#### <住宅地>

- ・道路基盤が整ったみどりの豊かな中低層住宅地への改善および防災性の向上
- ・良好な街区については、建て替え等の際、敷地の細分化を抑制
- 利便性がよく、安全に住める住みよい住宅地
- ファミリー世帯が住める住宅供給
- 敷地面積の最低基準の基準強化
- 閑静な住宅地とみどりを残す

#### <ファミリーロード沿道>

- ・沿道商店街の機能更新、高度利用による活性化と駅前商業空間としての魅力づくり

#### <もみじ山文化の森への歩行者系道路沿道>

- ・豊かなみどりと小規模な店舗による歩いて楽しいまち並みの誘導

#### <第九中学校>

- ・中野体育館の移転整備予定

#### <もみじ山通り沿道>

- ・集合住宅などの住宅系土地利用
- ・拡幅整備にあわせ、沿道緑化等の環境整備

#### <大久保通り沿道>

- ・土地の有効利用を誘導して公開空地などを確保
- ・建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能向上・景観の向上
- 大久保通り北側住宅地の日照を守るために大久保通り沿道の日影や高さの規制を強化

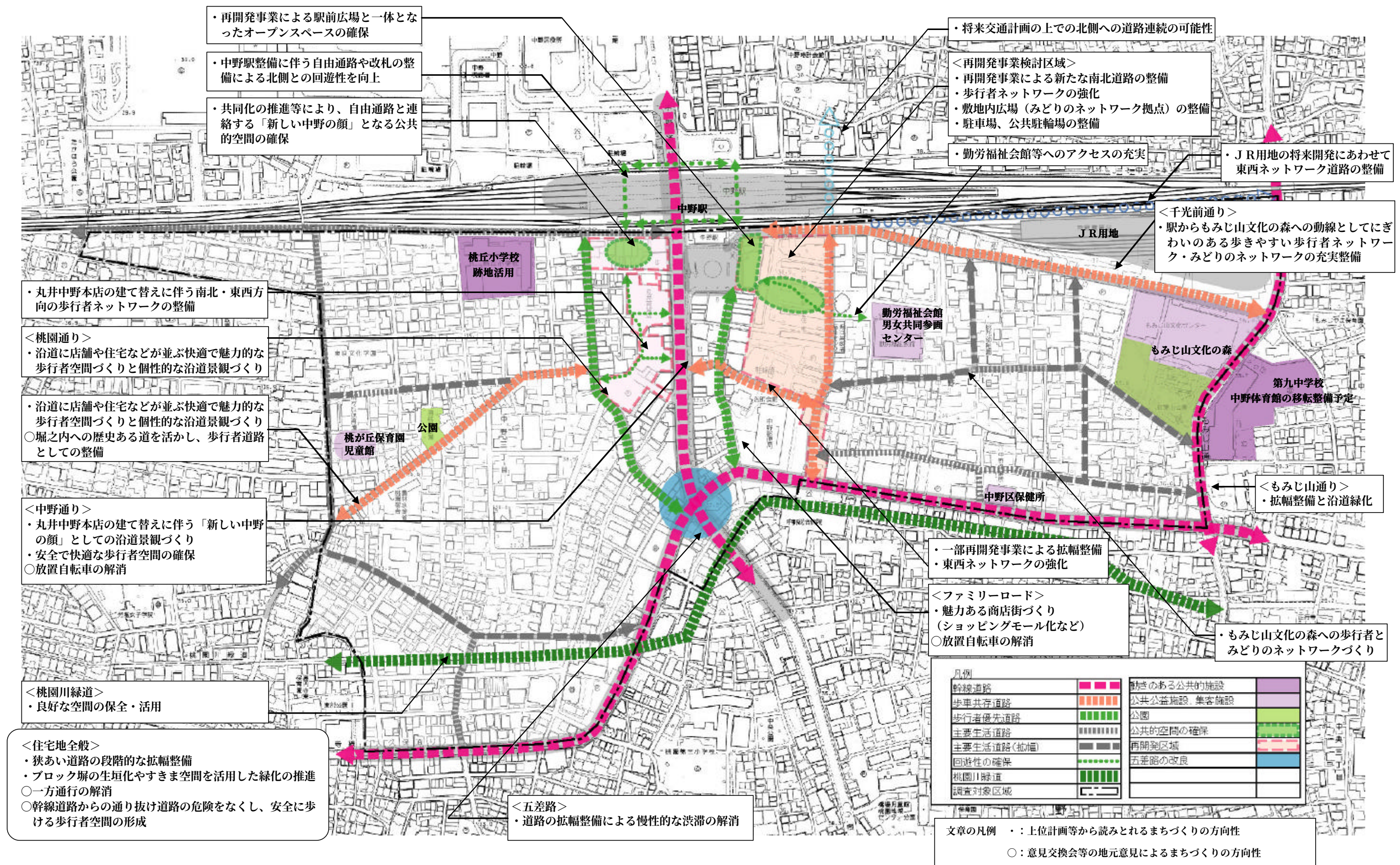
| 凡例              |  | 住宅小規模商業ゾーン  |  |
|-----------------|--|-------------|--|
| 駅前商業・業務ゾーン      |  | 公園          |  |
| 再開発複合用途ゾーン      |  | 中野駅施設(将来)   |  |
| 住宅ゾーン           |  | JR用地        |  |
| 公共公益施設・集客施設     |  | 再開発区域       |  |
| 公共的な施設(動きのあるもの) |  | 丸井敷地        |  |
| 沿道にぎわいゾーン       |  | 自由通路と関連する街区 |  |
| 幹線道路沿道(住商業)ゾーン  |  | 調査対象区域      |  |
| 幹線道路沿道(住宅系)ゾーン  |  |             |  |

文章の凡例 ・：上位計画等から読みとれるまちづくりの方向性

○：意見交換会等の地元意見によるまちづくりの方向性



### 3-3 中野駅南口地区およびその周辺 交通・みどりのネットワークの方向性（中間まとめ）～地元での意見交換・協議の素材として





**中野駅南口地区およびその周辺のまちの将来像とまちづくりの  
方針・方向性に係る調査・検討  
[概要版]**

平成19年(2007年)3月

164-8501 中野区中野4-8-1

中野区拠点まちづくり推進室中野駅南口周辺整備担当

電話 03(3228)8970・ファクシミリ 03(3228)5670

メールアドレス [kyotenmatidukuri@city.tokyo-nakano.lg.jp](mailto:kyotenmatidukuri@city.tokyo-nakano.lg.jp)

18中抛抛第943号