

## 中野五丁目商業エリアのまちづくりについて

中野五丁目地区において検討中の「中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（素案）」について報告する。

### 1. まちづくり検討の背景と目的

中野五丁目地区は、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」において「安心して楽しめるにぎわい空間」を地区のめざすべき姿としており、地区西側の商業集積によってにぎわいや活気のあるまちとなっている一方、地区内外への回遊性確保や防災性・安全性の向上といった課題を抱えている。

### 2. まちづくりの方向性

#### （1）商店街との意見交換について

「中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（たたき台）」について、商店街第7ブロック及び地区内各商店会等に個別ヒアリングを行った。

内容は「商店会等ヒアリングの概要」のとおり

#### （2）「中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（素案）」について

別紙のとおり

### 3. 今後の予定

令和4（2022）年 11月～12月 まちづくり基本方針（素案）に関する意見募集

令和5（2022）年 1月 まちづくり基本方針（案）の作成

3月 まちづくり基本方針（案）に関する説明会等の開催

4月以降 まちづくり基本方針の策定

## 商店会等ヒアリングの概要

- 時期:令和4年6月～8月
- 対象:商店街第7ブロック及び地区内各商店会等 計6回
- 内容:まちづくり基本方針(たたき台)について

## ヒアリングで出された主な意見

	意見の内容
商店街でのにぎわいと魅力向上について	・中野五丁目らしい個性あるテナントが集積すべきだ。
	・道路にはみだして営業している店舗があり、通行空間が狭くなっている。
円滑な避難経路の確保について	・緊急車両がエリア内に進入しやすくするべきなので、「防災軸」を位置づけることは賛成だ。
歩行者空間の確保や荷さばき駐車について	・中野通りでは、歩行者空間の確保と合わせて放置自転車問題も解決すべきだ。
	・荷さばき車両が駐停車できるスペースがほしい。手押し車等で路地を通して搬入すると時間がかかる。
その他	・建替えが進まない理由として、建替の費用、道路後退義務による店舗面積の減、建替え期間中の仮店舗営業、建替え後の家賃上昇等の心配があるのではないか。

## 中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（素案）

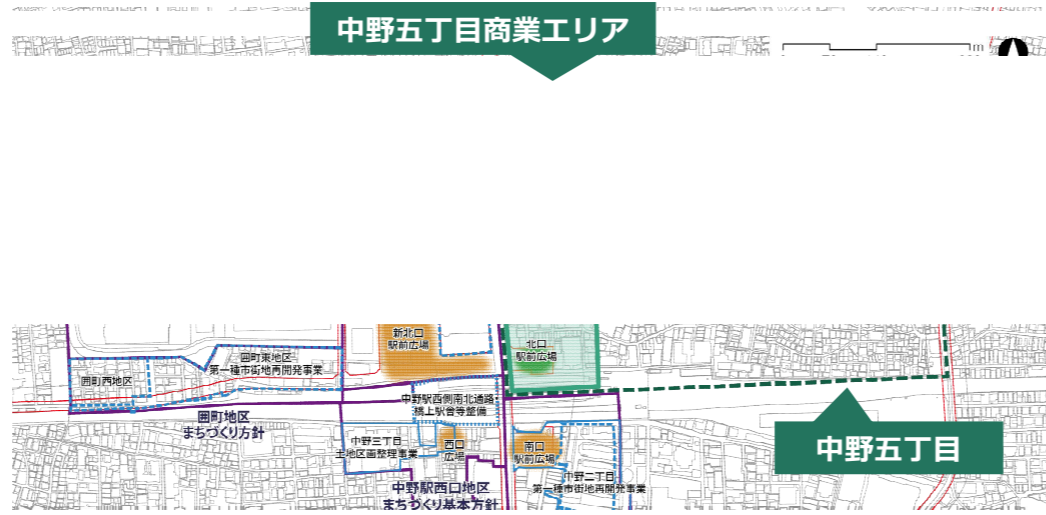
- 策定の目的と位置づけ
- 上位計画における中野五丁目の位置づけ
- まちづくり基本方針の範囲
- 現況と課題
- 将来像
- 目指すべき方向性と取組み方針
- まちづくりの展開

令和4（2022）年11月

中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

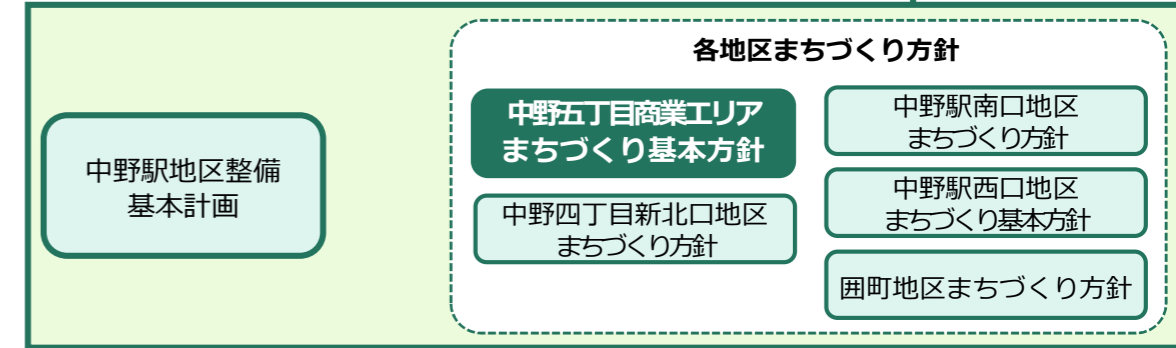
■ 策定の目的

- ・本基本方針は、中野五丁目の個性を活かしつつ、抱えている課題の解決を図り、「**中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3（平成24（2012）年6月策定）**」の実現に向け、**まちの将来像や目指すべき方向性**等について示したものです。
- ・中野駅周辺では様々なまちづくりが進められています。特に、中野五丁目に隣接する**中野四丁目**では、令和10（2028）年度に**新北口駅前エリアの拠点施設が竣工予定**、令和11（2029）年度に**新北口駅前広場が完成予定**となっており、**周辺環境が大きく変わっていく状況**にあります。
- ・**区と区民等が相互に連携協力**しながら、本方針の実現に向けたまちづくりを進めていきます。



■ 位置づけ

- ・本基本方針は、「中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3（平成24（2012）年6月策定）」の実現に向け、各地区まちづくり方針と同様に、中野駅地区整備基本計画（平成30（2018）年11月改定）との整合を図ります。



上位計画における中野五丁目の位置づけ

■ 都市計画マスタープラン 地域別構想 中央部地域におけるまちづくり方針（令和4（2022）年6月改訂）

中野駅周辺の総合的エリアのまちづくり推進

- **中野五丁目地区**
  - ・ **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。
- **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。
  - ・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。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。
- **安全・安心**
  - ・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。
- **水とみどりの環境・景観**
  - ・中野五丁目の歴史を語る天神の森などの歴史的・文化資源を生かした、**住宅地景観の保全**を図ります。

■ 中央部地域まちづくり方針図

■ 中野駅周辺まちづくりランドデザインver.3（平成24（2012）年6月）

（地区のめざすべき姿）

- ・商業エリアには、**防災性・安全性の確保**や環境対策など商業環境を向上させるための**基盤が整い、親しみやすさとサンモール、ブロードウェイを軸とした商業、マンガ・アニメ文化、安心して楽しめる飲食店など個性的なにぎわいによって、まちの魅力がより一層高まっている**。
- ・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が形成**されている。

（整備方針）

現在の低層高密度な商業集積の利便性や回遊性の保持に配慮しつつ、**基盤整備の推進とあわせた土地利用の漸進的な高度化によって、公共空間の確保、防災・安全性や交通利便性の向上**を図ります。

- **現北口駅前広場**
  - ・東西動線と南北動線が交差し、多くの人が行き交い交流する歩行者広場として、**安全性や快適性を確保**していきます。
- **中野通り沿い地区、サンモール・ブロードウェイ地区**
  - ・**中野四丁目と五丁目をつなぐ回遊動線を確保**し、中野四季の都市のにぎわいを導くとともに、**老朽建築物の更新を促進**するため、**地区の再開発や共同化、街区の再編を誘導**します。
- **中野五丁目全域**
  - ・防災性・安全性の向上を図るため、**老朽建築物の更新に伴う共同化や街区の再編整備を誘導**し、**道路空間の拡大や小規模な広場など公共空間を創出**します。
  - ・まちづくりにあたっては、**地域の発意や提案を踏まえた取り組みを支援**します。
  - ・商業の基盤となる**円滑な物流を確保**するため、道路や駐車スペースの整備を進め、あわせて**消防活動困難区域の解消**を図ります。
- **中野駅直近地区**
  - ・立地を活かした**にぎわいの創出**や、東側からの交通動線、中野二丁目までつながる南北方向の歩行者動線を導くため、**駅直近地区の再開発を誘導**します。

【中野通り沿い地区、サンモール・ブロードウェイ地区】  
地区の再開発や共同化、街区再編の誘導

【中野五丁目全域】  
・共同化や街区再編の誘導、公共空地の創出  
・円滑な物流の確保、消防活動困難区域の解消

【中野駅直近地区】  
中野二丁目とつなぐ南北通路、再開発の誘導



