令和５年（２０２３年）１月１９日
中野駅周辺整備・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料
まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

中野五丁目商業エリアのまちづくりについて

中野五丁目商業エリアにおいて検討を進めているまちづくり基本方針について「中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（案)」をとりまとめたので報告する。

１．中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（素案）に関する意見募集について

「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、令和４年 11 月にまちづくりニュースを発行し、折り込みアンケートにより意見募集を行った。

意見募集の結果については、別紙１のとおり

２．中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（案）について

別紙２のとおり

※素案からの変更点　まちづくりの展開に「取り組み事項の例」を追記

３．今後の予定

令和５（2023）年　1～2 月　まちづくり基本方針（案）について商店会等と意見交換
3 月　まちづくり基本方針（案）に関する説明会の開催
4 月以降　まちづくり基本方針の策定

別紙１

まちづくり基本方針（素案）に関する意見募集結果

■ アンケート調査概要

・配布方法　まちづくりニュース No.3（11 月号） No.4（号外）の配布
・配布対象　地区内全戸ポスティング、地区外権利者へ郵送
・配布部数　ポスティング 2，211件　郵送 862 件
・回答方法　WEB アンケート、FAX、郵送　・回答期間　令和4年 11 月 17 日～12 月7日
・回答数　18 件 （意見数51）　・その他　商店街第7ブロックでの意見交換

■ アンケートで出された主な意見

	意見の内容
地区内側	・不燃化・耐震化するにあたって、防災性向上以外にも不動産価値の向上などのメリットがわかると良い。 ・建替え後に建物が狭くなることに加えて、境界確定や権利関係整理の困難さが建替えを阻害している一因だ。 ・ブロードウェイの耐震化や建替えが進んでほしい。 ・セットバックを誘導してにぎわいを創出する通りは、通りごとの位置や特性を考慮して選定してほしい。 ・低層部のセットバック誘導では、併せて斜線制限や容積率の緩和をしてほしい。 ・界隈性を活かし、道路空間を演出することで、観光的魅力を増すことができると思う。 ・店先空間の秩序ある活用に向けたルールづくり（商店会との協働が理想）では、禁止事項だけでなく「実施して良いこと」も示されると良い。
幹線道路沿道	・老朽建物の耐震化を促進する取組み（ルール、助成、緩和等）を推進してほしい。 ・自転車走行レーンや荷さばきエリアを設けて歩道は原則歩行者のみになってほしい。
エリア全体	・中野通りの歩行者デッキは、中野五丁目の既存のにぎわい軸と四丁目の新たなにぎわい軸の結節点であること、四丁目に整備される緑の拠点との連続性という点でも重要だ。 ・中野四丁目との移動は、高齢者のバリアフリーにも配慮して検討してほしい。 ・中野二丁目と五丁目を繋ぐ南北動線の整備が実現すれば、回遊性が飛躍的に向上する。
その他	・「まちづくりの展開」は実施時期の具体性が乏しい。 ・商店街が低迷するので、地元は再開発を望んでいない。

別紙２

中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（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５（2023）年１月

中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

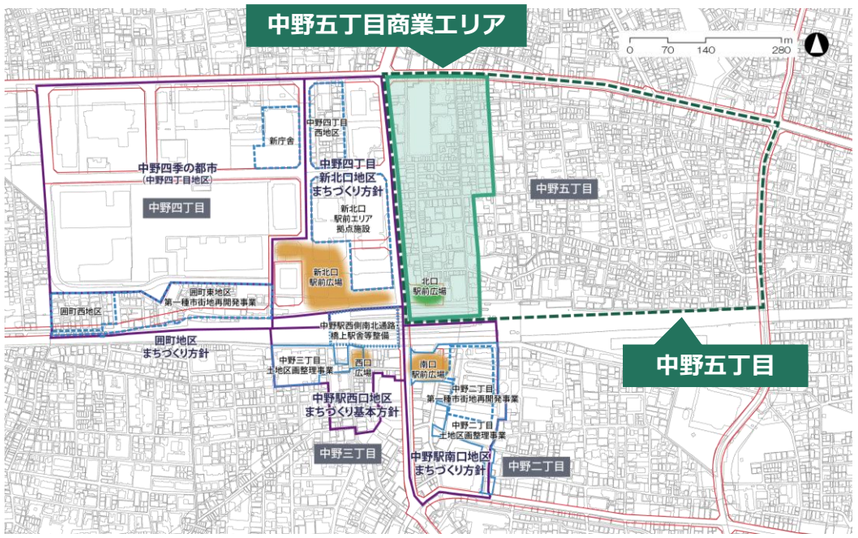
策定の目的と位置づけ

■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グランドデザイン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。

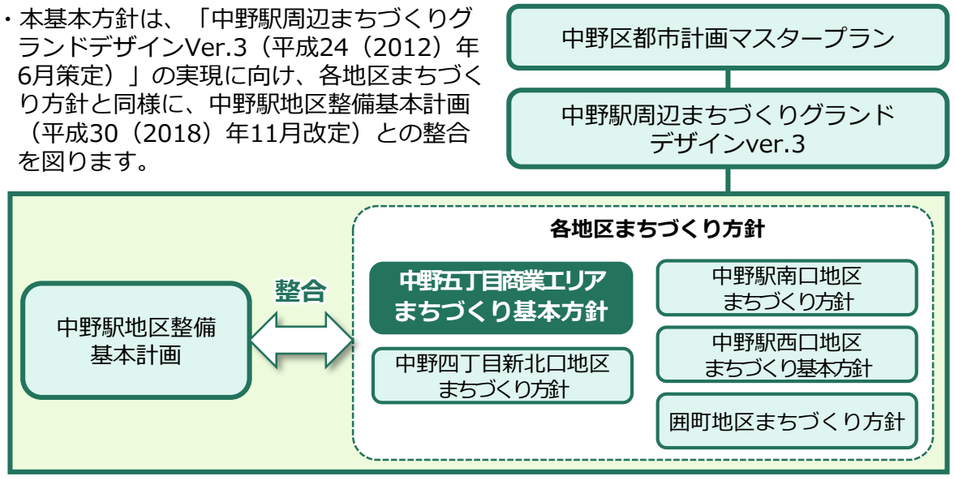
・中野駅周辺では様々なまちづくりが進められています。特に、中野五丁目に隣接する**中野四丁目では、**令和10（2028）年度に**新北口駅前エリアの拠点施設が竣工予定**、令和11（2029）年度に**新北口駅前広場が完成予定**となっており、**周辺環境が大きく変わっていく状況**にあります。

・**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グランドデザイン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

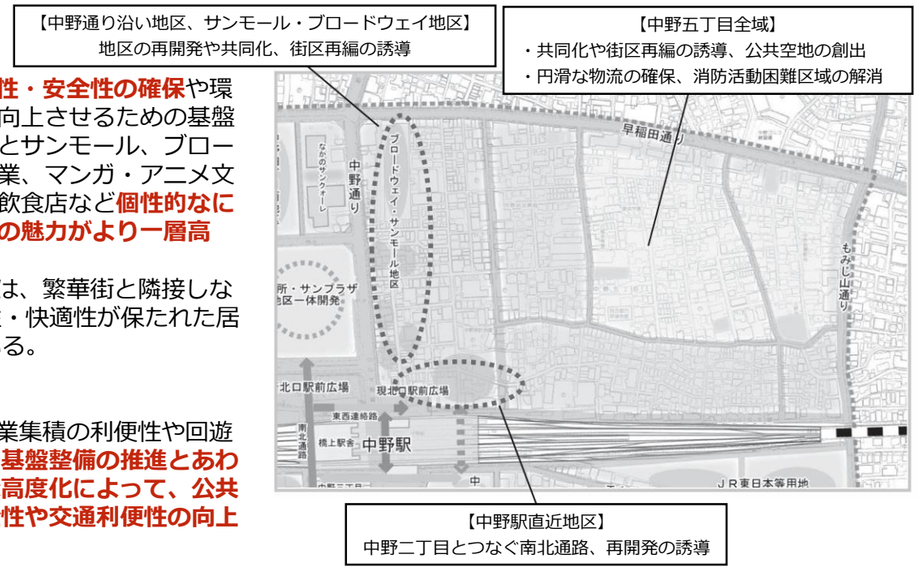
※区立小・中学校の名称は令和４年度(2022 年度)の施設使用状況に基づく。

■中野駅周辺まちづくりグランドデザイン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地を創出**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。

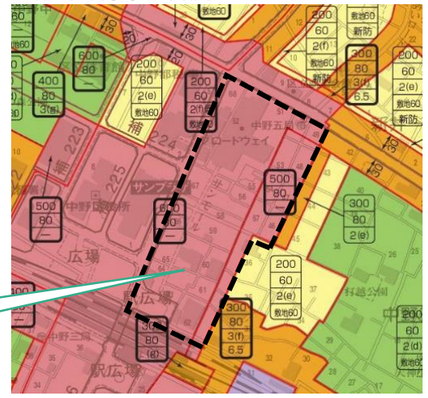
まちづくり基本方針の範囲

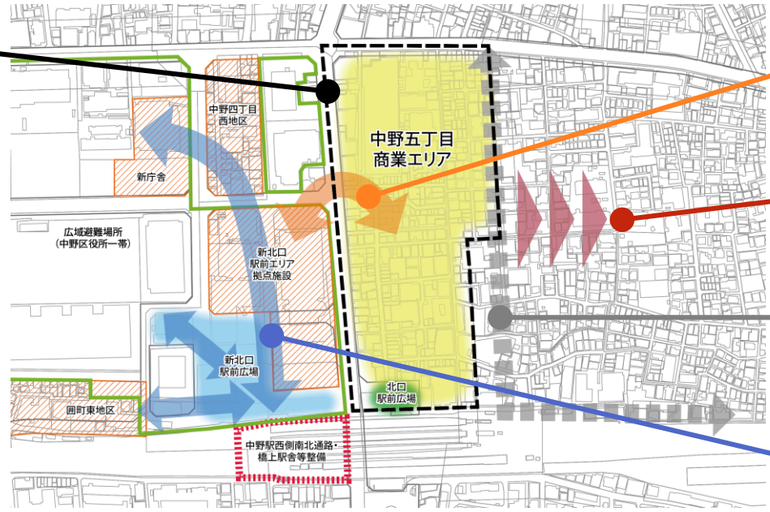
中野五丁目商業エリア（用途地域：商業地域）

・直近の取組みとしては、中野四丁目において様々な整備が進められている動きとあわせ、**中野五丁目商業エリアを対象**とし、**中野四丁目から中野五丁目へのにぎわいと災害時の避難経路の確保**等の検討を行います。また、将来的には、まちづくりを中野五丁目全体へ広げていきます。

商業地域
容積率は600%または500%

■都市計画の現況





中野四丁目でのまちづくりの動きとあわせて、中野五丁目への回遊性や更なるにぎわい向上、中野四丁目への避難経路の確保を検討していく必要があります。

将来的には、まちづくりを中野五丁目全体へ広げていきます。

主要区画道路として、防災性向上のため緊急車両の進入や避難ルート等を確保する路線としての構想等があります。

新北口や拠点施設などの整備で、人の流れが四丁目に留まってしまう可能性があります。

現況と課題

●個性ある商業・業務施設の集積

・狭い道路の沿道に小規模な飲食店等が集積し、界隈性のある通りが形成されています。
・飲食店等の外部空間への滲み出しがにぎわいを演出する一方で、円滑な通行に支障を及ぼしている箇所もあります。

●歩行者中心の道路利用

・地区内には歩行者専用道路が多く歩行者中心のまちとなっています。
・中野通り、早稲田通りでは歩行者空間が手狭になっています。

●防災上の危険性

・4m未満の道路が多く、緊急車両の通行が困難な通りが多くなっています。
・防火造や木造といった耐火性能の低い建物が多くなっています。

●中野四丁目などの周辺との回遊性

・中野四丁目などにおいて様々な整備が進められている中、中野五丁目へにぎわいを呼び込む十分な動線が確保されていません。

●治安・マナー

・放置自転車やたばこのぽい捨て、キャッチセールス等が多くなっています。

界隈性のある飲食店街

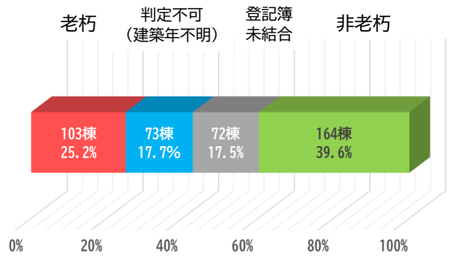
小規模な飲食店の集積

狭い道路に車両と
歩行者が錯綜している

手狭な歩行者空間
（中野通り）

■道路幅員の現況

■老朽建物の現況



※令和3年4月時点の建物登記簿より
主な用途・構造・築年数を踏まえ作成
①店舗でRC造の場合は、
築41年を超えると老朽としている
②住宅で木造の場合は、
築34年を超えると老朽としている

将来像

誰もが安全で安心して楽しめ
魅力ある店舗が集積した　にぎわいがあふれるまち

地区内側

界隈性とにぎわいを継承しつつ、防災性や歩行者の安全性が向上した街並みを形成する

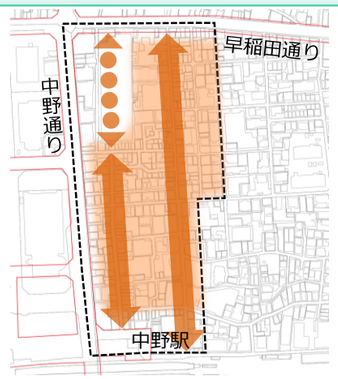
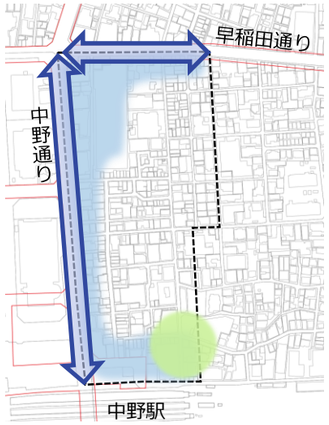
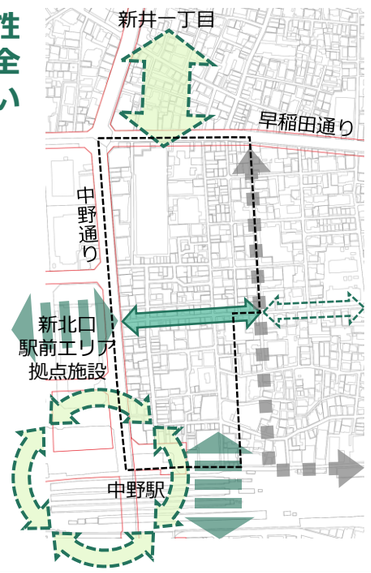
幹線道路沿道

幹線道路沿道にふさわしいにぎわいの形成や土地の高度利用を図る

エリア全体

周辺街区との回遊性を確保し、エリア全体の更なるにぎわいの創出を目指す

目指すべき方向性と取組み方針

		将来像	目指すべき方向性	取組み方針
誰もが安全で安心して楽しめ　魅力ある店舗が集積した　にぎわいあふれるまち	地区内側	**界隈性とにぎわいを継承しつつ、防災性や歩行者の安全性が向上した街並みを形成する** にぎわいが連続した通りの形成  	**①地元の意向を把握しながら建替え促進等の防災性向上を図るための手法の検討**	・防災性の向上を図るため、個別建替えや共同建替えによる**建物の不燃化・耐震化**、及び**狭あい道路の拡幅整備**等の促進について地権者などの地元意向を把握しながら適切な手法を検討します。
			②店舗の連続や道路空間の活用等によるにぎわいが連続した通りの形成	・界隈性とにぎわいの継承を図るため、**建物の低層部は店舗等**とし、建替えにあわせた**1階部分のセットバック**の誘導を検討します。また、セットバック部分や道路空間を含めた**店先空間の秩序ある活用**の誘導を検討します。
			③平常時における安全で快適なにぎわいある歩行者空間の確保	・安全で快適なにぎわいある歩行者空間を確保するため、地域と行政が連携し、**商店街内の車両の規制**、**自転車の利用マナー**、**店先空間の活用のあり方**などを検討します。
	幹線道路沿道	**幹線道路沿道にふさわしいにぎわいの形成や土地の高度利用を図る** 歩行者空間等の確保やにぎわいが連続した通りの形成 中野駅北口直近の拠点整備の検討  	**①幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用の促進**	・幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進するため、老朽建築物の更新に伴う共同化や街区再編等による**土地の高度利用**の誘導を検討します。なお、早稲田通り沿道では、早稲田通りの拡幅事業の進捗にあわせて検討します。
			②歩行者空間等の空地の確保やにぎわいが連続した通りの形成	・幹線道路沿道にふさわしいにぎわいの形成とゆとりある歩行者空間の確保のため、**建物の低層部は店舗等**とし、建替えにあわせた**1階部分のセットバック**や**広場状空地整備**の誘導を検討します。なお、早稲田通り沿道では、早稲田通りの拡幅事業の進捗にあわせて検討します。
			③中野駅北口直近の拠点整備の誘導	・中野駅北口直近の立地を活かすため、にぎわいの創出や、東側からの交通動線、中野二丁目との歩行者動線の確保などを踏まえた**再開発等を誘導**します。
			④荷さばき駐車の解消による歩行者・自転車交通の適正化	・幹線道路沿道の安全で快適なにぎわいある歩行者空間を確保するため、地域と行政で**地域荷さばきルール**を構築することで幹線道路の荷さばき駐車を解消するとともに、自転車が安全、快適に走行できるよう**自転車走行レーン**の整備等を検討します。
	エリア全体	**周辺街区との回遊性を確保し、エリア全体の更なるにぎわいの創出を目指す** 防災軸の確保 周辺街区との回遊性 デッキ等による歩行者動線 主要な道路ネットワーク（構想）  	**①広域避難場所である中野四丁目方面への避難経路（防災軸）の確保**	・広域避難場所である中野四丁目方面への避難経路を確保し、防災性の向上を図るため、中野四丁目の拠点施設整備に併せて**中野通りに歩行者デッキ**を整備するとともに、東西方向を円滑に接続する**防災軸**の確保を検討します。
			②四丁目と五丁目を繋ぐ歩行者デッキ等による行き来がしやすい回遊動線の整備	・中野四丁目の拠点施設等と中野五丁目の回遊性を確保するため、中野四丁目の拠点施設整備に併せて中野通りに**歩行者デッキ**を整備するとともに、中野五丁目側に円滑に接続する**回遊動線**の確保を検討します。
			③地域商業活性化のための荷さばき機能の確保	・中野駅周辺エリアの更なるにぎわいの創出を目指すため、地域と行政で**地域荷さばきルール**の構築を推進します。また、中野四丁目の拠点施設に整備される**地域荷さばきスペースの利用促進**を図るとともに、**中野五丁目内の地域荷さばきスペース**の確保を検討します。
			④二丁目と五丁目を繋ぐ南北動線の整備検討	・中野二丁目と中野五丁目の回遊性向上を目指すため、中野駅北口直近の再開発等の誘導にあわせて、中野二丁目に円滑に接続する**南北方向の通路整備**を検討します。
			⑤防犯・美化活動等の推進	・中野駅周辺エリアの更なるにぎわいの創出を目指すため、多様な主体による**防犯活動**や**清掃活動**により、治安改善や通りの美化を推進します。また、中野駅周辺エリアマネジメントと適宜連携しながら、**地域主体のまちづくり**を推進します。

まちづくりの展開

・本基本方針に基づき、中野四丁目の整備と連携した取組みや、合意形成の得られた取組みからまちづくりを展開していきます。

	取り組み事項の例	短期（令和5（2023）年～令和10（2028）年）	中・長期（令和11（2029）年～）
中野四丁目の拠点施設整備との連携	中野四丁目と中野五丁目をつなぐ歩行者デッキの整備、地域荷さばきルールの構築など	中野通りの歩行者デッキ整備 地域荷さばきルールの構築	歩行者デッキの利用促進 中野四丁目地域荷さばきスペースの利用促進
誘導型まちづくりの推進	地区計画の検討（区域、目標、土地利用の方針、地区整備計画等）など	防災軸確保の検討 手法の検討 ▶ 合意形成 ▶ 手法決定 ▶ 運用等による実現化	
地域と行政によるソフト面でのまちづくりの推進	防犯・美化活動の推進、店先空間活用の任意ルールの検討など	活動内容や体制の構築 ▶ 運用等による実現化	