

## 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

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・ブロードウェイの耐震化や建替えが進んでほしい。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・限界性を活かし、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。</li> <li>・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。</li> </ul>
幹線道路沿道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
エリア全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「まちづくりの展開」は実施時期の具体性が乏しい。</li> <li>・商店街が低迷するので、地元は再開発を望んでいない。</li> </ul>

## 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

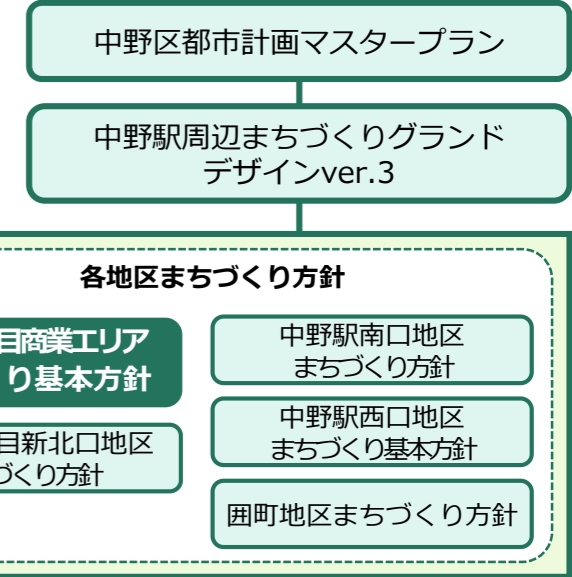
■ 策定の目的

- ・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。

中野五丁目商業エリア

■ 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。



中野五丁目

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）

【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

- ・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。

【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

- **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。



