

## 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「中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針」の策定について報告する。

### 1 説明会の開催結果について

中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針(案)について説明会を以下のとおり開催した。

#### (1)開催概要

|      | 第一回                           | 第二回                           |
|------|-------------------------------|-------------------------------|
| 日時   | 令和5年3月17日(金曜日)<br>14:00~16:00 | 令和5年3月17日(金曜日)<br>19:00~21:00 |
| 会場   | 中野区役所                         | 中野区役所                         |
| 参加者数 | 57名                           | 22名                           |

(2)説明会における意見の概要及び意見に対する考え方  
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について

説明会での意見等を踏まえ、以下の点を修正し、別紙2のとおり、令和5年6月に「中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針」を策定した。

#### ※案からの変更点

- ・取組み方針に「1階部分のセットバックのイメージ」等の「イメージ図」を追記
- ・まちづくりの展開に取組を「段階的に」進めることを追記し、誘導型まちづくりの推進の防災軸確保の検討の後に「中野五丁目商業エリア全域における検討」を追記

### 3 今後の進め方

「中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針」に定める「防災軸」の確保に向け、三番街沿道でのまちづくりを優先的に進め、誘導型のまちづくりについて検討する。

「中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（案）説明会」における  
意見の概要及び意見に対する区の考え方

| No.        | 意見の概要   | 意見に対する考え方  |
|------------|---|--|
| 【将来像について】  |   |  |
| 1          | 基本方針における「界索性」「回遊性」「賑わい」について、用語の定義を教えてください。                                  | 「界索性」は、自然発生的にできたものが一定の秩序をもって快適な空間を形成していること。<br>「回遊性」は、中野駅周辺では JR 等の線路と中野通りによってエリアが4つに分断されている。そこで、人の行き来がしやすいようにすること。<br>「賑わい」は、多くの来街者、区民が集い、楽しめるような空間を形成していること。 |
| 2          | 基本方針で言いたいことは、道路拡幅と美観活動でよいか。   | 中野五丁目の賑わいを維持しながら、歩行空間を広げる等、防災性の向上を図りたいと考えている。  |
| 【地区内側について】 |   |  |
| 3          | 建築基準法にて、道路中心線から2mのセットバックが義務づけられているが、なぜ、「地区内側での壁面後退」を基本方針に位置づけるのか。           | 基本方針(案)で書かれているセットバックとは、4m道路からさらに50cmや1m下がることで、幅員5mや6mの道路状空間を確保し、防災上の安全性を高める狙いがある。この部分は、建築敷地として使えるような手法を考えていきたい。  |
| 4          | 壁面後退のイメージ図が掲載されているが、決定事項のように読み取れてしまう。                                       | 文字のみだとわかりにくいという指摘もあり、イメージ図として掲載している。   |
| 5          | 壁面後退の事例が複数紹介されると今後検討がしやすい。  |  |
| 6          | 壁面後退のイメージ図が掲載されているが、中野五丁目地区の内側について1階のみが壁面後退し、2階以上は壁面後退しない街並みが実現することが想像できない。 |  |
| 7          | 中野五丁目エリアは、車両が通行できる道路が少ないことが問題である。   | 車両が通行できる道路と歩行者中心の道路がどの路線であるべきか、まちづくりの検討の中で考えていきたい。   |

| No.                 | 意見の概要  | 意見に対する考え方   |
|---------------------|--|---|
| 8                   | 地区内側での1階部分のセットバックや老朽建築物の更新、及び幹線道路沿道での整備は、いつ頃から取り組む予定か。                       | 中野五丁目では、修復型のまちづくり手法を考えている。スケジュールについては、地域の方々と合意形成を図ったうえで、地区計画の活用を検討し、建替え更新によるまちづくりを考えている。                          |
| 9                   | 建物が老朽化しているため大規模改修の計画があるが、区で建替え計画があるならば、耐震工事をして無駄になる。何か基準があるのか。               | 修復型のまちづくりのため、一気に建替えるような計画ではない。地区計画に基づいた建替え更新によるまちづくりを進めていきたいと考えている。   |
| 10                  | 建物を壁面後退して建直す場合、工事費は自己負担となるのか。  | 修復型のまちづくり手法を考えており、それぞれの権利者が建替えのタイミングでルールに沿って建替えていただくことになるため、工事費は自己負担となる。  |
| <b>【幹線道路沿道について】</b> |  |   |
| 11                  | 幹線道路沿道の取組み方針に、中野駅北口直近で「再開発等を誘導する」、幹線道路沿道で「土地の高度利用を誘導する」とあるが、市街地再開発事業を誘導するのか。 | 中野駅北口直近の拠点整備では、新北口のような大規模な再開発は意図していない。中野二丁目と中野五丁目を繋ぐ動線の整備に関連して、小規模な再開発等による建替え誘導を想定している。                           |
| 12                  | 高度利用の促進について、今後、議会で審議するのか。  | 今後、地区計画によるまちづくりを検討する中で、幹線道路沿道の土地の高度利用について、地元の意向を聞きながら検討していく。  |
| 13                  | 中野ブロードウェイは老朽化しているが、権利者が多く建替えが難しい。エリア全体を地区計画の区域として、容積率の分配をするなど、整備手法の検討をしてほしい。 | 地区計画やまちづくりの検討の中では、老朽建築物の建替えも重要な課題として考えている。  |
| 14                  | 荷捌きに関する取組み方針を詳しく説明してほしい。   | 区としては、中野四丁目の新北口再開発において都市計画駐車場を整備し、この中で20台分の地域荷捌き駐車場の整備を予定している。また、地元の商業者と連携し、物流事業者に当該駐車場を利用してもらうようルール化することを検討している。 |
| <b>【エリア全体について】</b>  |  |   |
| 15                  | 中野四丁目と中野五丁目を接続する歩行者デッキの整備予定位置を教えてください。                                       | 三番街の南側街区を想定し、検討している。  |

| No.        | 意見の概要   | 意見に対する考え方   |
|------------|---|---|
| 16         | 中野五丁目と中野二丁目を接続する南北動線は、どのように整備するのか。  | 動線の整備はまだ確定したものではなく、まちとして価値のある方法を権利者や地域の方々と相談しながら検討していきたい。   |
| 17         | 回遊性について、どのように改善したいのかわからない。  | 中野四丁目と中野五丁目を接続する歩行者デッキの整備、中野駅西側南北通路の整備、中野二丁目と中野五丁目を接続するデッキの整備など、中野駅周辺の4象限を回遊することが出来るよう施設整備等を行うことが考えられる。         |
| 18         | 中野通りの東側の歩道が狭いため、中野通りをサンプラザ側に広げることで歩道の拡幅ができないか。  | 中野通りは都道であり、区が中野通りの拡幅について回答できないため、ご意見は東京都に伝える。   |
| 19         | 主要な道路ネットワーク（構想）とあるが、この「構想」とはどのような意味か。また、整備する場合のスケジュールと、拡幅整備イメージとして両側拡幅なのか片側拡幅なのか教えてほしい。 | 中野駅周辺まちづくりランドデザイン ver.3 に位置付けられている。当該道路の位置付けについては今後の検討課題であり、拡幅手法についても決まっていない。                                   |
| 【方針全体について】 |   |   |
| 20         | 基本方針で何を決めるのか。   | 将来像は、「誰もが安全で安心して楽しむ 魅力ある店舗が集積した にぎわいがあふれるまち」としており、幹線道路沿道、地区内の商業地区、及びエリア全体としての回遊性の3つの考え方を示し、さらに細かな方向性や方針を整理している。 |
| 21         | 基本方針の策定はいつか。  | 基本方針の策定は、令和5年度を予定している。  |
| 22         | 地区内側と幹線道路沿道で特色を整理し、中野の良さを残した丁寧なまちづくりを進めてほしい。  | 中野五丁目の商業集積を中野区の財産として活かしたまちづくりを進めていきたい。  |
| 23         | 基本方針に基づくまちづくりは、何年後に完成する予定か。   | 当エリアでは徐々にまちを改善していく、修復型まちづくりを考えており、手法としては、地区計画を検討し、策定後に建替えが進んで初めてまちづくりが実現していく。                                   |
| 24         | 基本方針で何を決めるのかわかりづらい。「皆さまと一緒に検討を進める」との回答であるが、基本方針に明記してほしい。                                | 取組み方針において、これから地域の方々と一緒に合意形成を図っていきたくないと記載している。取組むべき事項として、建物の不燃化や   |

| No.          | 意見の概要   | 意見に対する考え方  |
|--------------|---|--|
|              | い。  | 耐震化、道路の拡幅整備等があるが、地元の意向を把握しながら適切な手法を検討していきたい。   |
| 25           | 中野五丁目は区が進めていくのか、デベロッパーが進めていくのか。   | 当エリアでは、中野二丁目や囲町東地区で進められている市街地再開発事業は想定していない。地域の方々と区が連携し改善していく修復型まちづくりを想定している。   |
| 【検討の進め方について】 |   |  |
| 26           | 説明会は、今回が初めてか。中野五丁目商業エリアの方々から、知らないといった意見がある。   | 中野五丁目での説明会は今回が初めてとなる。これまで商店街第7ブロック勉強会で説明してきたが、機会があれば商店会の集まりなどに区が伺って説明していきたい。<br>まちづくりニュースは、中野五丁目商業エリアで営業されている方、土地や建物を所有されている方を対象に配布している。エリア内は、ポスティングとして約2,100部、土地や建物を所有されているがエリア外にお住いの方に郵送で約900部、合計で約3,000部を配布している。また、区のホームページにまちづくりニュースを毎号掲載している。 |
| 27           | 複数の商店街があるので、説明会の前に事前に説明すると良かったのではないか。   |  |
| 28           | 中野五丁目商業エリアの権利者（土地・建物所有者、居住者、営業者）のみならず、利用者の意見も聞いてほしい。  |  |
| 29           | まちづくりニュースにて情報提供や意見募集を行ってきたとのことだが、中野五丁目商業エリア内には適切に配布されているのか。   |  |
| 30           | 基本方針の策定において、区民との意見交換を重ねていくべきではないか。当説明会を踏まえ、基本方針を策定するのは時期尚早ではないか。  |  |
| 31           | これまでの意見募集結果を教えてください。  | 意見募集の情報共有に関しては、区のホームページに概要を載せている。  |
| 32           | 中野駅周辺がこれほど大きく変わる機会はないと思うので、大変とは思いますが、区には長いスパンをかけて説明等をしてほしい。また、ゴミを拾う取組みをしている「グリーンバード」など、地域で活動している団体にも話を聞いてほしい。 | わかりやすい情報発信に努め、地域の方々と意見交換をしながら進めていく。  |

| No.   | 意見の概要  | 意見に対する考え方  |
|-------|--|--|
| 33    | 基本方針に基づく将来像がわかりづらい。写真やVRなどビジュアル化されたもので説明してほしい。                   | より分かりやすく説明できるよう、工夫していきたい。  |
| 34    | 説明会と公聴会を開いてほしい。また、Zoomなどを利用して、誰でも視聴できるようにしてほしい。                  | 都市計画の手続きの際は、当該エリアを利用する方や関心がある方なら誰でも意見を言えるように、説明会を開催している。<br>情報発信の仕方については、広く情報周知できる方法を検討していきたい。                       |
| 【その他】 |  |  |
| 35    | 基本方針が冊子となるのであれば、最終形も見せてほしい。                                      | 本日の配布資料そのものが基本方針(案)であり、より詳しい冊子はない。   |
| 36    | 道路にテーブル、イスを出して営業している飲食店が多い。どのような規制になっているのか。                      | 区道では、道路法や道路交通法に基づく規制があるが、私道では、一般的に道路交通法が適用されないため法令による規制が難しい。そのため今後のまちづくりにおいて、例えば商店会内のルールを作る等の方法について、地元の方と一緒に考えていきたい。 |
| 37    | 建築基準法42条2項の狭隘道路の後退をすると建築面積が大きく減じるので建替えず、修繕のみとする建物が多い。適切に指導してほしい。 | ご意見としてお聞きするが、大規模の修繕若しくは大規模の模様替等の場合は、確認申請が必要になり、建築基準法42条2項の狭隘道路の後退が必要となる。   |
| 38    | 中野五丁目に土地・建物を所有して商売しているが、デッキができるとデッキ下が日影になってしまう。どのようなデッキができるのか。   | 中野四丁目と中野五丁目を繋ぐ、歩行者動線確保に必要な規模のシンプルな歩行者デッキを整備したいと考えている。構造、仕様等は今後の検討となる。  |
| 39    | 歩行者デッキの高低はどのくらいか。  | 法律で定められている路面からの高さや橋の厚み等を考慮すると、標準的には路面から6m位と考えているが、具体的な高さはこれからの検討となる。   |

## 中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針

- 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年（2023年）6月

中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

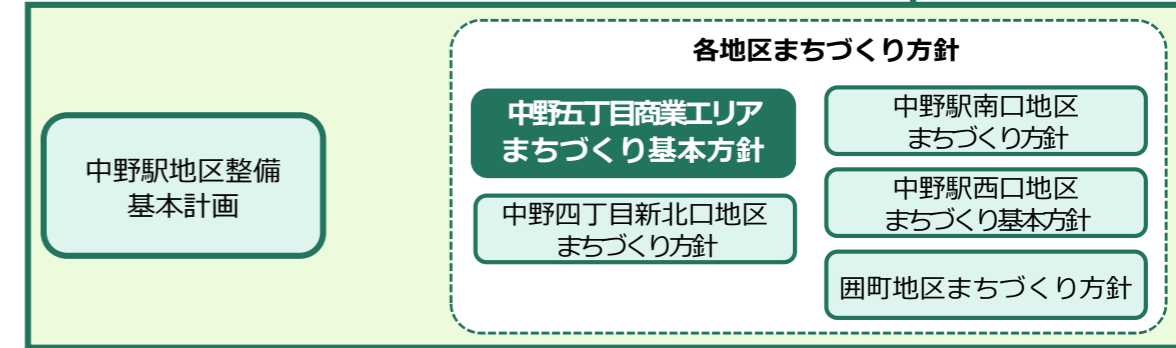
■ 策定の目的

- ・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





