

千光前通り沿道におけるまちづくり検討の進捗状況について

千光前通り沿道では、中野区都市計画マスタープランにおいて、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、にぎわいのある商業地域の形成を図ることとしており、駅直近で進めている市街地再開発事業等の事業進展とあわせたまちづくりを推進していきたいと考えている。

令和5年度に沿道権利者*1を対象として実施した意見交換と意向調査結果について、以下のとおり報告する。

（*1）千光前通り道路境界から概ね20mの範囲に土地もしくは建物を所有している方

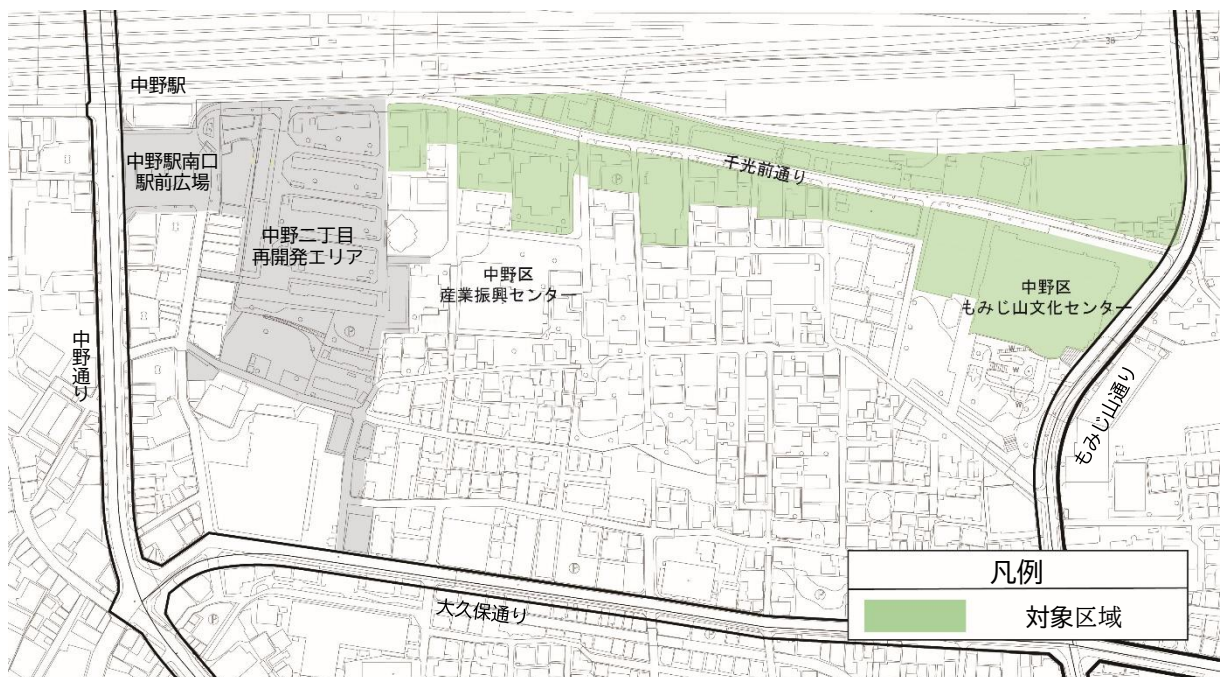


図1 千光前通り沿道のまちづくり検討 対象区域

1. 意見交換

(1) 実施結果の概要

意見交換の目的として、沿道権利者と地区の現状の課題やまちに対する想いを共有し、まちづくりに対する意識を高めることを目的とする。その上で、地区の魅力や課題を踏まえた、まちの将来像や地域課題の解決に向けたまちづくり手法について検討していく。

| | 第1回 | 第2回 |
|---------|--|-----------------------|
| 日時 | 7月 9日(日) 10時～ | 12月10日(日) 10時～ |
| 場所 | 中野区産業振興センター | 中野区産業振興センター |
| 参加者数 | 9人 | 4人 |
| 主な検討テーマ | ・まちづくりに関する意向調査結果について ・当地区の現況・課題について | ・地区の課題解決に向けたまちづくり手法 等 |

(2) 意見交換で出た主な意見

| 項目 | いただいたご意見の内容 |
|------------|---|
| にぎわい | ◎大人が集まる印象であるため、文化的な通りとしての様相を押し立てるとよい。 |
| | ●来街者の多くが素通りしている印象がある。 |
| 歩行者の交通環境 | ●なかの ZERO やホームセンターへの来街者が横に並ぶことで、歩道が混雑する。 |
| | ●路肩に車が停車していることで、緊急車両が車道を通過できるか不安がある。 |
| 街並み | ●軒先空間もあるが、そこで人の居場所づくりがされていない。 |
| オープンスペース、緑 | ◎地区内には緑豊かな紅葉山公園があり、沿道でも緑を活かしたまちづくりができればおもしろい。 |
| その他 | ・後背の住宅地に連動して、沿道においても建替え機運は高まっているように感じる。 |

(凡例) ◎：地区の魅力、●：地区の課題

2. 意向調査

(1) 実施結果の概要

| | |
|------|---|
| 調査目的 | 千光前通り沿道におけるまちの魅力や課題点等を把握し、今後のまちづくりを検討する際の基礎資料とするため。 |
| 調査対象 | 図1における対象区域 |
| 調査期間 | 令和5年12月26日から令和6年1月19日 |
| 調査方法 | [配布] 郵送、[回答] 郵送またはWEB |
| 回収状況 | 回収率：約27.2%（配布数136件、回収数37件） |

(2) 調査結果

別紙のとおり

3. 今後の予定

令和6年度

地域への情報提供、意見交換等の開催
沿道権利者を対象とした、意向調査を実施

(別添資料)

別紙 千光前通り沿道のまちづくりに関する意向調査結果について

参考 当地区の現況と課題について

千光前通り沿道のまちづくりに関する意向調査(2回目)結果について

調査対象 千光前通り道路境界から概ね20mの範囲に土地もしくは建物を所有されている方

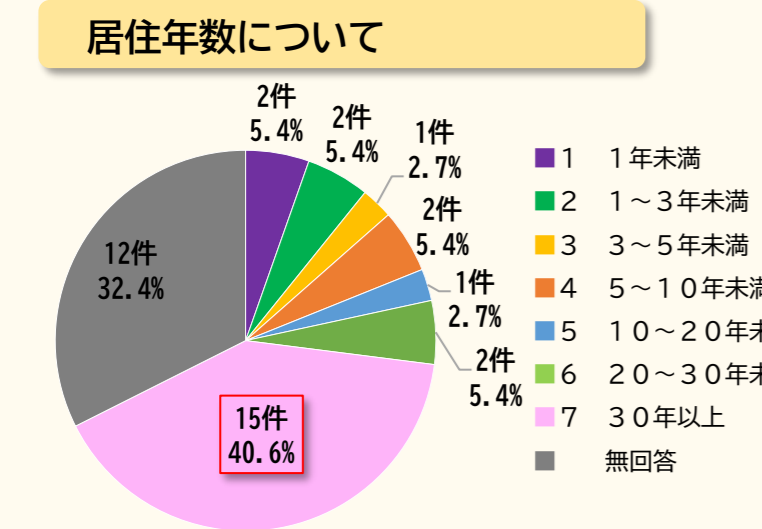
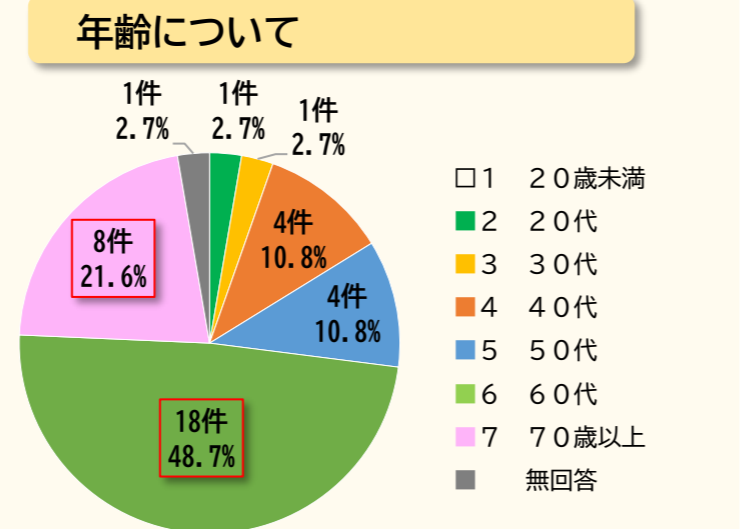
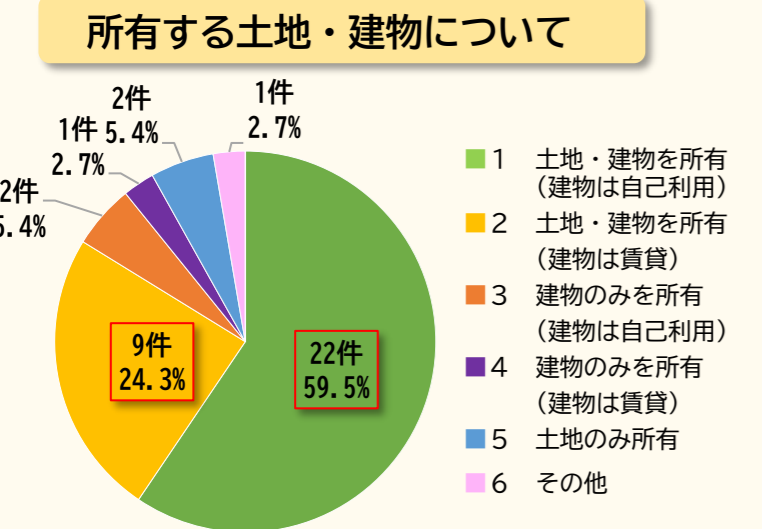
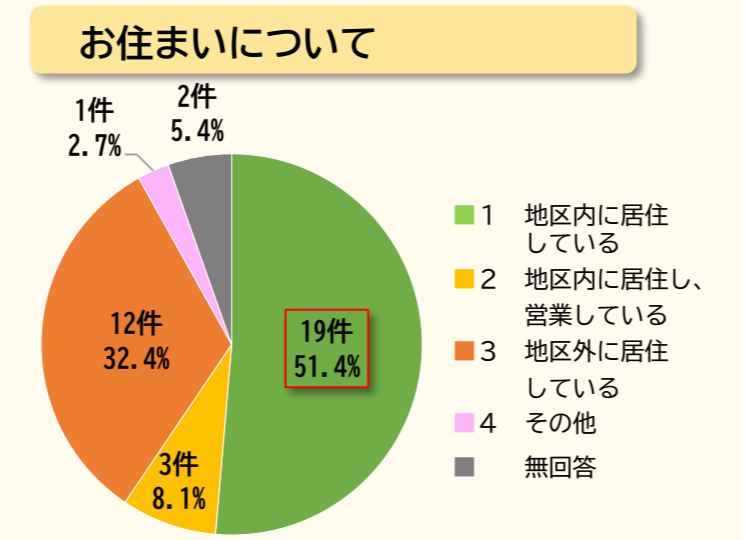
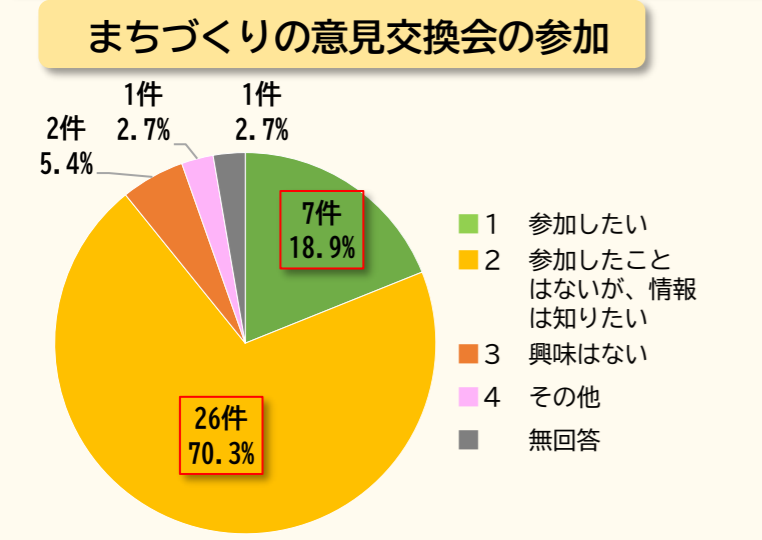
調査期間 令和5年12月26日～令和6年1月19日

調査方法 配布方法：郵送配布
回答方法：郵送またはWEB回収

回収状況 回収率約27.2%（配布数136件、回収数37件）



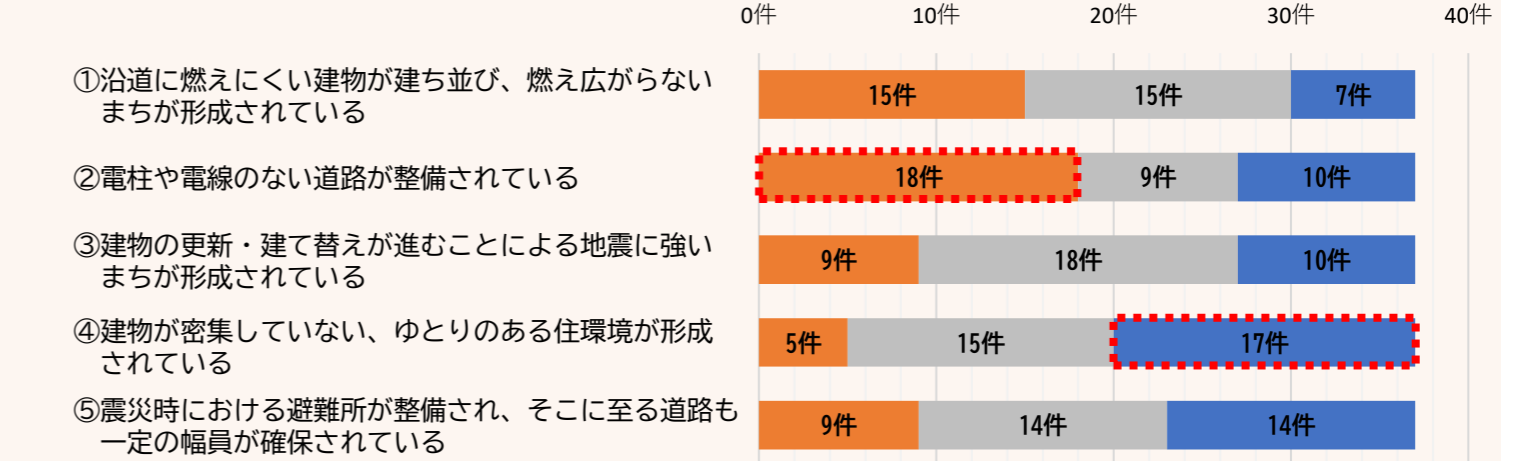
ご回答いただいた方について (単一回答)



- 「意見交換会に参加したい」が約2割でした。また、「参加したことはないが、情報は知りたい」が約7割でした。
- 「地区内に居住している」が約5割でした。また、「土地・建物を所有している」が約8割でした。
- 「60代以上」と回答した方が約7割でした。また、「30年以上居住している」と回答した方が約4割でした。

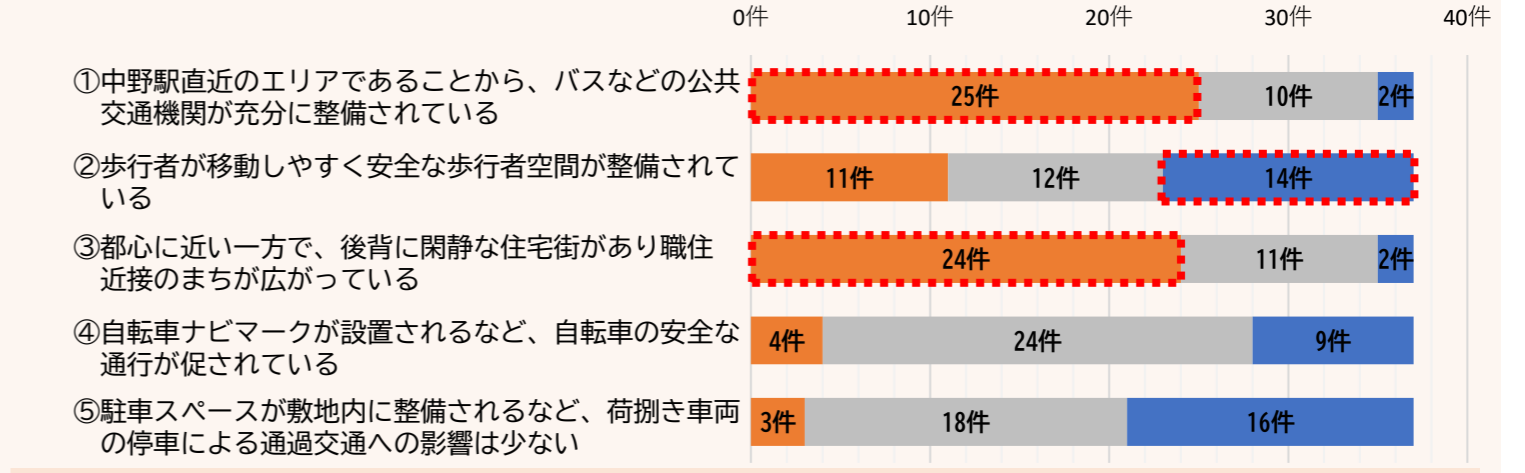
千光前通り沿道のまちづくりについて

設問1 街の安心や安全、災害への強さに関して



- 無電柱化済路線であることから、「電柱や電線のない道路が整備されている」と思う方が多く見られました。
- 「建物が密集している、ゆとりのある住環境が形成されていない」と思っている方が多く見られました。

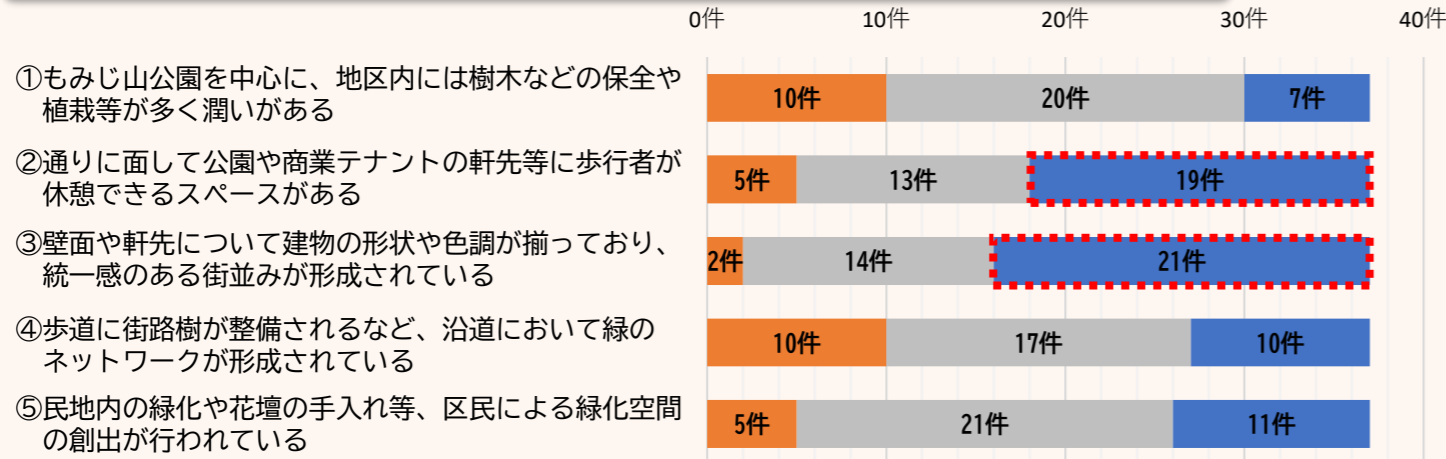
設問2 多様な世代が暮らし続けられるまちについて



- 「中野駅直近のエリアであることから、バスなどの公共交通機関が十分に整備されている」、「都心に近い一方で、後背に閑静な住宅街があり職住近接のまちが広がっている」と思う方が多く見られました。
- 「歩行者が移動しやすく安全な歩行者空間が整備されていない」と思っている方が多く見られました。

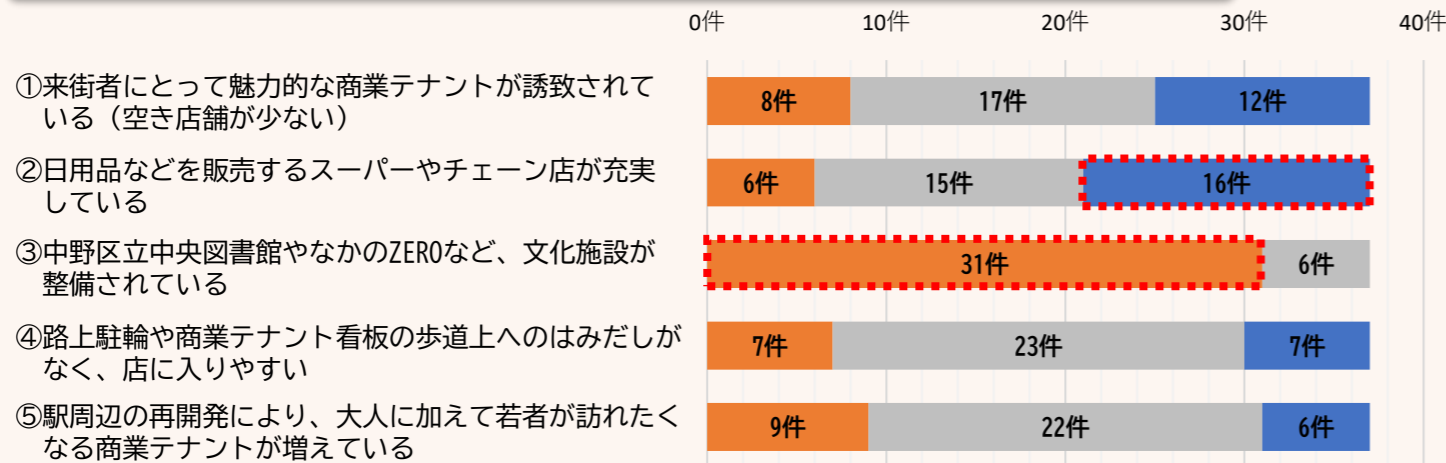
■ そう思う ■ どちらともいえない ■ そう思わない ■ 無回答等

設問3 地域の魅力を高める潤いのあるまちについて



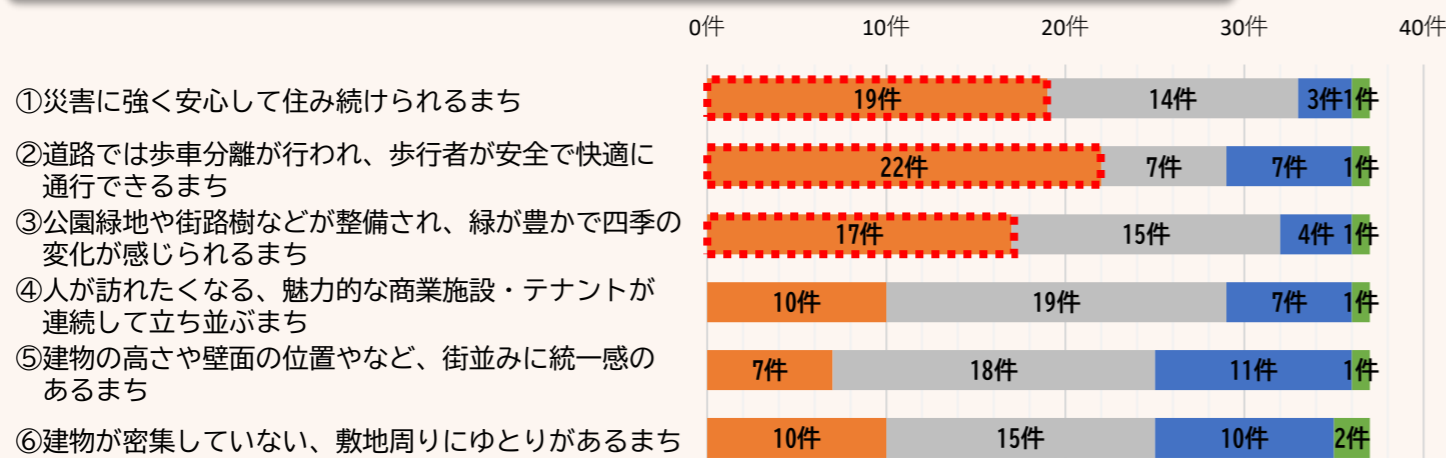
- 「通りに面して公園や商業テナントの軒先等に歩行者が休憩できるスペースがない」、「壁面や軒先について建物の形状や色調が揃っていない、統一感のある街並みが形成されていない」と思っている方が多く見られました。
- その他として、「緑は少ない方だと思う。もっと緑が欲しい」とのご意見がありました。

設問4 地域に根差し、人を引き寄せる賑わいのあるまちについて



- 「中野区立中央図書館やなかのZEROなど、文化施設が整備されている」と思う方が多く見られました。
- 「日用品などを販売するスーパーやチェーン店が充実していない」と思っている方が多く見られました。
- その他として、駅周辺の再開発に関連して「商業ビルが魅力的なものになるかは、まだわからない」とのご意見がありました。

設問5 千光前通り沿道の将来像について



- まちの将来像として「道路では歩車分離が行われ、歩行者が安全で快適に通行できるまち」、「災害に強く安心して住み続けられるまち」と思う方が多く見られました。
- その他として、「将来像という設問の意図がつかみにくい」等のご意見がありました。

主な自由意見

【道路・歩道の整備について】

- 時間帯によってなかのZEROから駅に向かう人が大勢いるため、道幅は圧倒的に足りていないと思います。セツバックの案はとても良いと思うので、ぜひ取り入れてほしいです。
- 歩道、休憩スペース、流れのある緑地確保が急務である。コミュニケーションスペースをつくる。

【まちづくりについて】

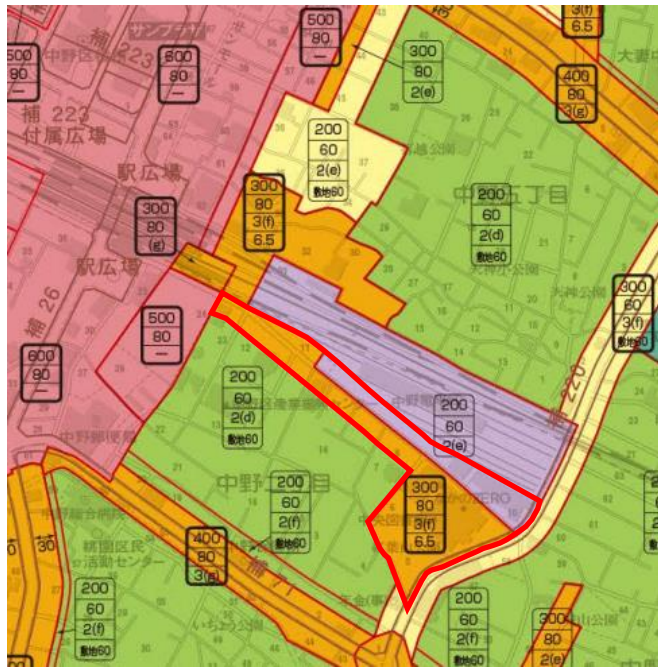
- 建て替えが出来なくてとても困っている。今以上の建物が建てられる事も早く考えてください。
- 現状では、今以上の建物が建てられず、建て替えができない。容積率が問題。
- 低層のほうが、街が広く見渡せる。

【その他】

- もっとスピード感をもって実行して欲しいと望みます。
- 「まちづくり」という考え方を勉強する機会になりました。沿道居住者とはいえ、私はマンション居住ですので、視点がかなり違うような気がします。店舗経営者の人たちとは、街並みに対する希望が大いに異なるでしょう。その点を、どのようにまちづくりの話し合いで調整していくのか、難しいと思いました。
- 私以外にも、区外に住んでいらっしゃる方がいると思うので、説明会はZOOMなどでリモート参加できるように、ひと工夫必要だと思います。
- よく取り組まれていることがわかりました。町並みを良くするにはより良いテナントの誘致が必要だと思います。引き続きよろしくお願い致します。
- 周辺にスーパーがないため、北口まで出る必要があり大変不便です。ある程度の大きさのスーパーを入れるような計画をするか、南北の行き来をしやすいようにしてほしいです。
- 北口(5丁目)エリアとの連携が必要だと思います。

- 地区内は主として近隣商業地域が指定されており、一部、準工業地域となっている。
- 建物用途としては事務所施設が多くを占めており、次に集合住宅が立地している。

■用途地域



用途地域・地区の凡例

| 用途地域 | 種別 | 建ぺい率 | 容積率 | 高度地区 | 防火指定 | 敷地の最低限度 | 最高限度高 |
|---------------|----|------|-----|--------------------|------|---------|-------|
| 第1種低層住居専用地域 | 1 | 40 | 80 | 第1種高度地区 | 準防火 | 85㎡ | 10m |
| | 2 | 50 | 150 | 第1種高度地区 | 防火 | 70㎡ | |
| | 3 | 60 | 150 | 第1種高度地区 第2種高度地区 | 準防火 | 60㎡ | |
| 第1種中高層住居専用地域 | 1 | 60 | 200 | 第1種高度地区 | 準防火 | 60㎡ | |
| | 2 | | | 第2種高度地区 | 防火 | | |
| | 3 | | | 第3種高度地区 | 準防火 | | |
| 第2種中高層住居専用地域 | 1 | 60 | 200 | 第2種高度地区 | 準防火 | 60㎡ | |
| | 2 | | | 第3種高度地区 | 防火 | | |
| | 3 | | | 第3種高度地区 | 準防火 | | |
| 第1種住居地域 | 1 | 60 | 200 | 第2種高度地区 | 準防火 | 60㎡ | |
| | 2 | | | 第2種高度地区 | 防火 | | |
| | 3 | | | 第3種高度地区 | 準防火 | | |
| 近隣商業地域 | 1 | 80 | 300 | 第2種高度地区 | 準防火 | 60㎡ | |
| | 2 | | | 第2種高度地区 | 防火 | | |
| | 3 | | | 第3種高度地区 | 準防火 | | |
| 商業地域 | 1 | 80 | 500 | 第3種高度地区 | 防火 | | |
| | 2 | | | 第3種高度地区 | 防火 | | |
| | 3 | | | 第3種高度地区 | 防火 | | |
| 準工業地域 | 1 | 60 | 200 | 第2種高度地区 | 準防火 | | |
| | 2 | | | 第3種高度地区 | 防火 | | |
| | 3 | | | 第3種高度地区 | 準防火 | | |
| 準工業地域(特別工業地区) | 1 | 60 | 200 | 第2種高度地区 | 準防火 | | |

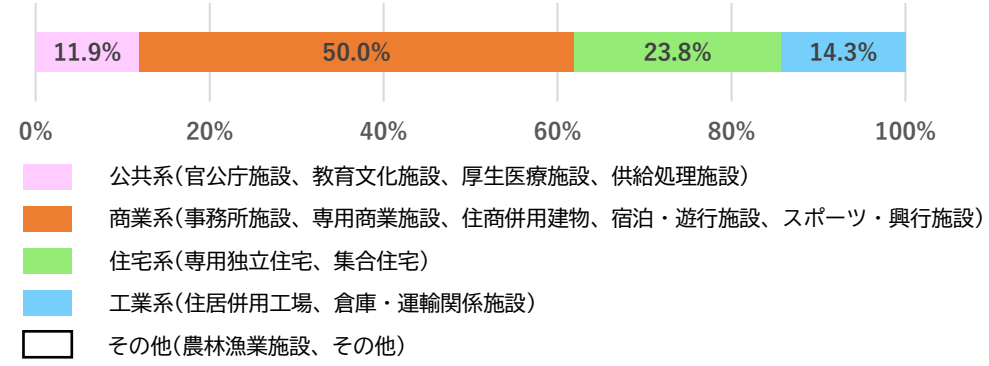
※敷地の最低限度は、都市計画法第8条第3項により定められたものです

千光前通り沿道

| 用途地域 | 近隣商業地域 | 準工業地域 |
|---------|---------|---------|
| 容積率 | 300% | 200% |
| 建ぺい率 | 80% | 60% |
| 高度地区 | 第3種高度地区 | 第2種高度地区 |
| 防火指定 | 防火地域 | 準防火地域 |
| 敷地の最低限度 | - | - |
| 最高限度高 | - | - |

出典：中野区用途地域・地区、日影規制指定図及び東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく区域図

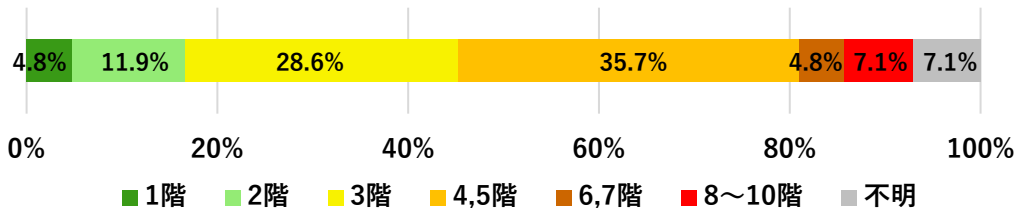
■土地利用現況



出典：東京都土地利用現況調査（令和3年度）※現地調査補正、附属建屋は集計から除外

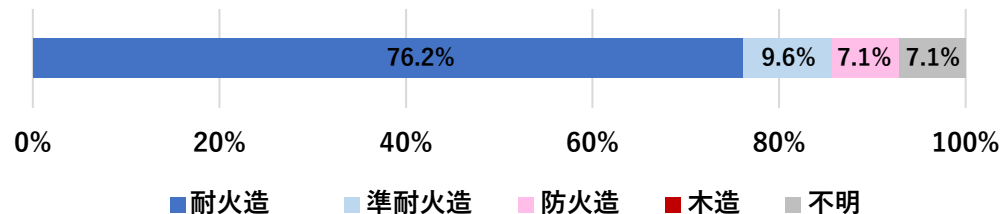
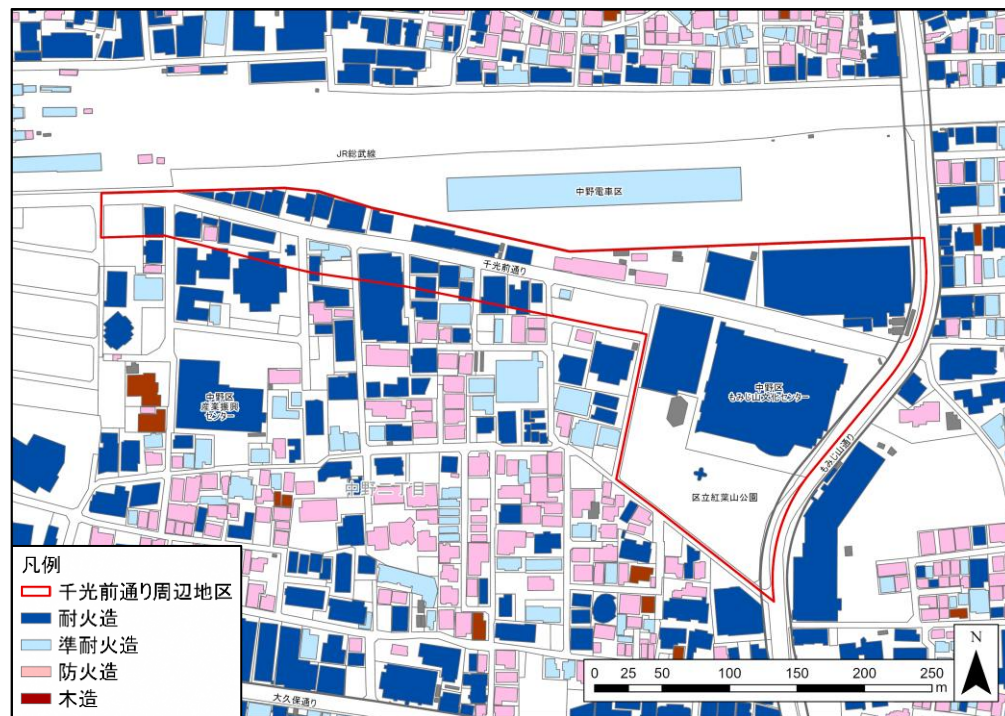
- 区内は3階建てが最も多く、次いで4階建ての建物が立地している。
- ほとんどが耐火造の建物である。

■建物階数



出典：東京都土地利用現況調査（令和3年度）※現地調査補正、附属建屋は集計から除外

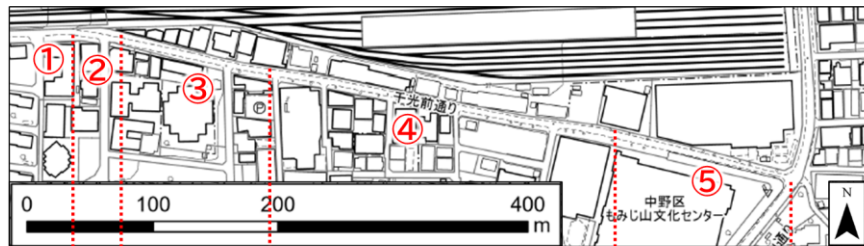
■建物構造



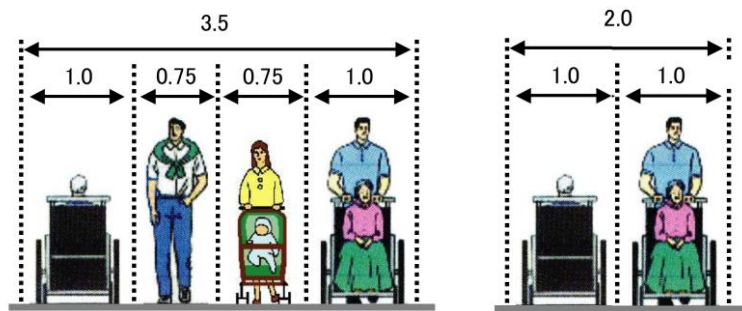
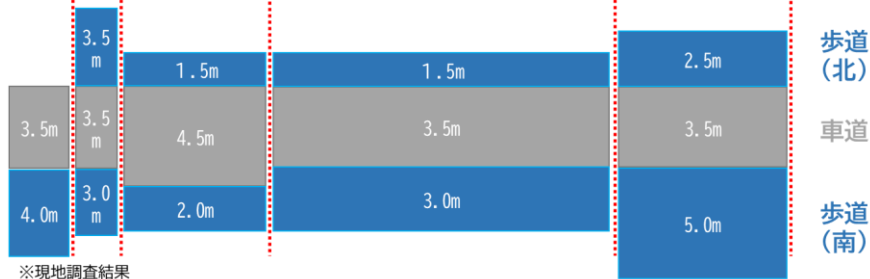
出典：東京都土地利用現況調査（令和3年度）※現地調査補正、附属建屋は集計から除外

- 南側の歩道については、車いす同士のすれ違いが可能な幅員2.0mが確保されている。
- 築40年以上の建物が地区全体の約5割以上を占めている。

■歩行者空間



区間ごとの歩車道のおおよその幅員



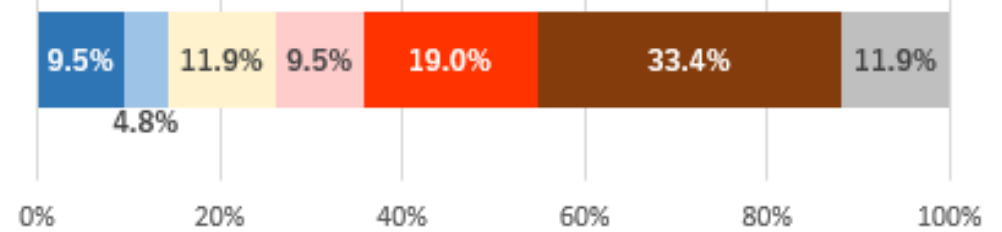
(歩行者が多い道路)

その他の道路
(車いすどうしのすれ違いを想定)

歩行者交通量が多い道路：3.5m以上
その他の道路：2m以上

出典：国土交通省HP
「道路構造令の各規定の解説」

■建物築年数(令和4年度時点)



※登記簿謄本をもとに作成

- 築10年未満
- 築10年以上～築20年未満
- 築20年以上～築30年未満
- 築30年以上～築40年未満
- 築40年以上～築50年未満
- 築50年以上
- 不明