令和８年（２０２６年）１０月１４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

千光前通り周辺地区まちづくり基本方針（素案）について

千光前通り沿道権利者で構成される「千光前通り周辺地区まちづくり協議会」（以下「協議会」という。）から、令和８年２月に提出された「千光前通り周辺地区まちづくり基本方針（協議会案）」を受け、区では、まちの将来像やまちづくりの方向性を示すまちづくり基本方針の策定に向けた検討を進めている。

このたび、千光前通り周辺地区まちづくり基本方針（素案）を取りまとめたので報告する。

１　検討中のまちづくりの方向性

⑴　まちの将来像と基本方針等に関する意見について

まちづくり基本方針の検討にあたり、まちの将来像及び基本方針等について、協議会において意見交換を行った。

ア　開催日時：令和８年７月３０日（木）１９時～２０時３０分
イ　開催場所：中野区産業振興センター　３階大会議室
ウ　参加者数：４名（その他オブザーバー１名）

主な意見とそれに対する区の考え方は、以下のとおり。

主な意見	意見に対する区の考え方
昨年度に協議会から区へ提案した「まちづくり基本方針（協議会案）」と、現在区が検討している「まちづくり基本方針」との関係はどのようなものか。	区が検討しているまちづくり基本方針は、協議会から提案いただいた内容を考慮しつつ、上位計画との整合を図りながら、区が考えるまちの将来像やまちづくりの方向性を示すものである。
対象区域にJRの線路敷を含めた理由は何か。	上位計画との整合を図るとともに、まちの課題解決や魅力向上に資する公共貢献の実現を見据えた土地活用を誘導するためである。
大規模な開発の実現には時間を要することから、それを待つのではなく、できることからまちづくりを進めるべきである。	まちづくり基本方針を策定したうえで、実現性や効果を踏まえ、取り組めるものから段階的にまちづくりを進めていく。

⑵　千光前通り周辺地区まちづくり基本方針（素案）
　　概要版については別紙１、本冊については別紙２のとおり。

２　今後の予定

令和８年１０月末～	まちづくり基本方針（素案）に関する意見募集の実施
１１月	まちづくり基本方針（案）作成
令和９年　１月	まちづくり基本方針（案）に関する住民説明会の開催
３月	まちづくり基本方針策定

千光前通り周辺地区まちづくり基本方針（素案）　概要版

令和８年１０月　中野区　中野駅周辺まちづくり課

別紙１

1　策定の目的

中野駅周辺では様々なまちづくりが進められています。隣接する中野駅南口地区では、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務施設、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核の形成が進められ、令和６年２月には、中野サウステラが完成しました。

こうした周辺環境が変わるなか、千光前通り周辺地区には、年間約80万人が利用するなかのZERO（もみじ山文化センター）が立地し、多くの人が千光前通りを利用しています。一方で、にぎわいの連続性の確保や滞在できる空間の創出、歩行者空間の充実など、通りの魅力と快適性の向上に向けた課題があります。また、建築物の更新や地域防災力の向上、みどりの保全・活用などへの対応も求められています。

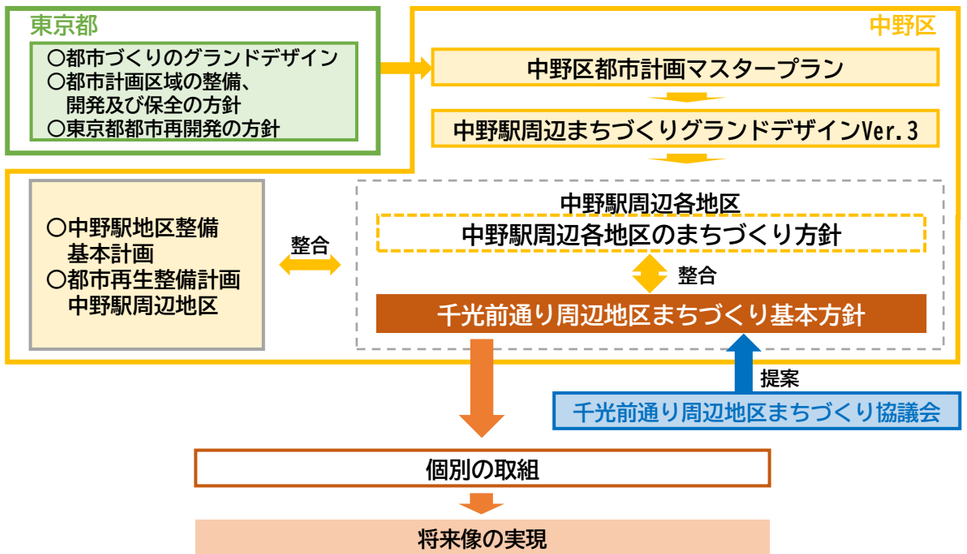
千光前通り周辺地区まちづくり基本方針（以下「本方針」という。）は、地域主体の千光前通り周辺地区まちづくり協議会から令和８年２月に提案された「千光前通り周辺地区まちづくり基本方針（協議会案）」の内容を受け、地区が抱える課題の解決と将来像の実現に向けたまちづくりの方向性を示すものです。

区と区民、事業者、関係機関等が相互に連携・協力しながら、本方針に基づき、将来像の実現に向けたまちづくりを進めていきます。

2　まちづくり基本方針の対象範囲

千光前通り周辺地区（以下「当地区」という。）は、中野駅南口からなかのZERO（もみじ山文化センター）や紅葉山公園までを結ぶ千光前通りの沿道概ね20mの範囲を中心として、北側のJR用地及び南東側のなかのZERO・紅葉山公園を含む範囲を対象とします。

3　まちづくり基本方針の位置付け



4　まちの特性と課題

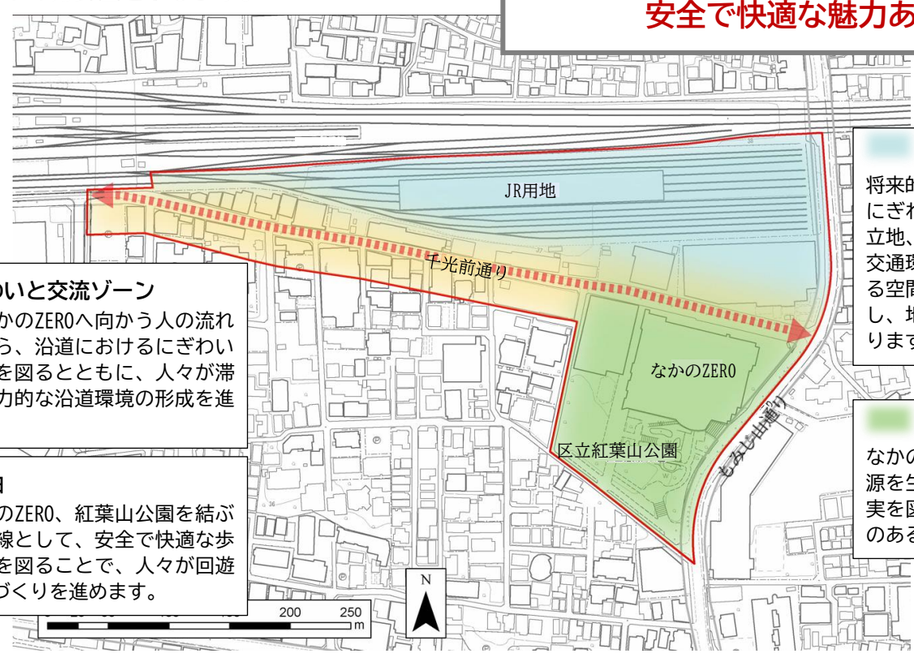
まちの現況や地域住民等から寄せられた意見を踏まえて、当地区の特性と課題について、以下のとおり整理しました。

にぎわい	• なかのZEROの来館者をはじめ、多くの人が日常的に行き来している。 • 中野駅に近接し、なかのZEROや紅葉山公園などの文化・交流施設に加え、広大なJR用地を有するなど、にぎわいや交流の創出が期待できる立地特性を有している。	当地区の特性
	• 中野駅からなかのZEROまで連続したにぎわいの形成が十分ではなく、商店街や沿道店舗のさらなるにぎわいの向上が必要である。 • 地区の立地特性を生かした新たなにぎわいの創出が求められる。	当地区の課題
道路交通	• 中野駅となかのZEROを結ぶ主要な歩行者動線となっている。 • 日常的に多くの歩行者・自転車利用者が利用されており、なかのZEROでのイベント開催時には一時的に歩行者交通量が増加する。	
	• 快適に通行できる魅力的な道路空間の形成が必要である。 • 多くの利用者が安心して通行できる歩行空間の確保が必要である。	
防災	• 旧耐震基準に基づき建築された建築物が多く存在している。	
	• 建築物の更新等による防災性の向上が必要である。 • 災害時の安全性向上や地域防災力強化が必要である。	
文化みどり景観	• 文化・交流機能を有するなかのZEROが立地している。 • なかのZERO周辺にまとまった緑が存在している。 • 千光前通りは無電柱化が図られており、良好な沿道景観が形成されている。	
	• なかのZEROなどの地域資源を生かした地区の魅力向上が必要である。 • 地区内の緑の連続性を高め、歩いて楽しめる空間を形成する必要がある。 • 良好な景観を維持・向上していく必要がある。	

5　まちの将来像

当地区の特性と課題を踏まえた、まちの将来像と、まちづくりの方針図を示します。

多様な人たちが出会い、にぎわい、歩きたくなる安全で快適な魅力あふれるまち



：にぎわいと交流ゾーン
中野駅からなかのZEROへ向かう人の流れを生かしながら、沿道におけるにぎわいや交流の創出を図るとともに、人々が滞在しやすい魅力的な沿道環境の形成を進めます。

：回遊軸
中野駅となかのZERO、紅葉山公園を結ぶ主要な歩行動線として、安全で快適な歩行環境の充実を図ることで、人々が回遊しやすい環境づくりを進めます。

：都市機能誘導ゾーン
将来的な土地利用転換等の機会を捉え、にぎわいや交流を生み出す都市機能の立地、安全で快適な歩行空間の形成、交通環境の改善、防災性の向上に資する空間の確保及びみどりの創出を誘導し、地区全体の魅力と活力の向上を図ります。

：みどりと文化の形成ゾーン
なかのZEROや紅葉山公園などの地域資源を生かし、文化活動や交流の場の充実を図るとともに、みどり豊かで潤いのある空間形成を進めます。

6 基本方針と取組内容、将来像の実現に向けて

当地区では、各施設や公共空間、周辺施設それぞれの機能や特性を生かしつつ、連携による相乗効果が得られるよう、地区全体の魅力向上を目指した一体的なまちづくりを推進します。

方針１：にぎわいと交流を育むまちづくり

商店街やなかのZEROなどの地域資源を生かしながら、多様な人々の交流を促進し、中野駅からなかのZEROまで連続したにぎわいや回遊性が感じられるまちを目指します。

①沿道低層部へのにぎわい機能の誘導
・千光前通り沿道建築物の低層部において、店舗や交流機能など、にぎわいを創出する用途の誘導を検討します。

②通りに開かれた街並み形成
・千光前通り沿道に開かれたファサードの形成を促進し、歩行者が活動やにぎわいを感じられる街並み形成を図ります。

③軒先空間を活用したにぎわい創出
・ベンチや植栽などを活用し、滞在や交流が生まれる軒先空間の創出を促進します。

④道路空間を活用した滞在空間創出
・道路空間の利活用について、交通管理者等と連携しながら検討を進め、にぎわい創出に向けた取組が展開される環境づくりを進めます。また、歩行者空間化した道路において、オープンカフェやマーケット等の実施を促進し、滞在や交流が生まれる空間づくりを目指します。

⑤にぎわいと交流を創出する都市機能の誘導
・地区北側の都市機能誘導ゾーンにおいて、将来的な土地利用転換等の機会を捉え、にぎわいや交流の創出に資する都市機能の立地や土地利用を誘導します。

⑥地区の魅力発信と交流促進
・なかのZEROと連携を図りながら当地区の魅力を発信するなど、地区内外から人々が訪れ、交流が生まれる環境づくりを進めます。

⑦地区周辺施設等と連携した交流・回遊の促進
・町会、商店会、なかのZERO、産業振興センター等と連携し、イベントの実施や情報発信等の取組を支援することで、人々の交流や回遊を促進します。

（想定されるまちづくり手法）
●地区計画（建築物等の用途の制限等）　●まちなかウォーカブル推進事業
●ベンチ等設置補助事業　●道路空間等の活用　●都市開発諸制度　等

方針２：安全で快適に歩けるまちづくり

誰もが安心して移動できる安全な歩行環境を確保するとともに、歩いて楽しく、快適に過ごせる人中心の道路空間の形成を目指します。

①沿道の通行・滞在空間創出
・千光前通り沿道に、歩道状空地や小広場など、誰もが利用できる通行・滞在空間の整備の誘導を検討します。

②人中心の道路空間づくり
・人中心の歩きやすい道路空間の実現に向けて、歩道のフラット化や歩車道空間の再配分、道路附属物等の適正な配置など、安全で快適な歩行空間の形成を図ります。

③安全で快適な歩行空間の形成誘導
・地区北側の都市機能誘導ゾーンについて、将来的な土地利用転換等の機会を捉え、沿道において歩行者が安全かつ快適に移動できる歩行空間の形成や、円滑な交通環境の確保を誘導します。

④商店会主体のルールづくり
・歩行者集中時間帯と荷捌き集中時間帯の住み分けや荷捌きスペースの明示など、商店会等による荷捌きルールづくりを支援します。

（想定されるまちづくり手法）
●地区計画（壁面の位置の制限等）　●まちなかウォーカブル推進事業　●都市開発諸制度　等

方針３：安心して過ごせるまちづくり

建築物の更新等により防災性の向上を図るとともに、地域のつながりを生かした防災活動を促進し、誰もが安心して過ごせるまちを目指します。

①建築物の更新等による防災性の向上
・良好なまちなみの形成や防災性の向上に向けたルール等を検討するとともに、耐震改修や老朽建築物の除却への支援により、建築物の更新等を促進します。

②災害時に活用できる空間の確保
・公園や公共施設の活用に加え、将来的な土地利用転換等の機会を捉えながら、災害時の活動や避難に活用できる空間の確保を誘導します。

③地域主体の防災活動の促進
・町会、商店会、周辺施設等が連携して行う防災訓練や意識啓発活動を支援し、地域の防災力向上を図ります。

（想定されるまちづくり手法）
●建築物の耐震対策支援制度　●地区計画（建築物の敷地面積の最低限度等）
●都市開発諸制度　●町会・商店会等への活動支援　等

方針４：文化やみどりを感じられるまちづくり

なかのZEROをはじめとする文化資源や紅葉山公園などのみどりを生かし、地区の個性と魅力を感じられる潤いあるまちを目指します。

①なかのZEROを生かした魅力づくり
・文化拠点であるなかのZEROと地域団体等との連携を促進し、文化・芸術活動を生かした当地区の魅力向上を図ります。

②アニメ文化を生かした景観形成
・「NAKANOミューラル・アニメロード」の取組を契機として、関係者と連携しながら、アニメ文化を感じられる景観形成を推進します。

③まちなかのみどり創出
・沿道空間への植栽等の導入を促進し、まちなかのみどりの充実を図ります。また、一定規模以上の都市開発等の機会を捉え、緑化を誘導することで、地区全体のみどりの創出を図ります。

④公共空間のみどりの維持・保全
・紅葉山公園については、だれもが利用しやすく、憩いと潤いのある場として、将来的な再整備を検討します。また、千光前通りの街路樹については、適切に維持・保全を行い、良好な景観形成を図ります。

（想定されるまちづくり手法）
●シティプロモーション　●緑化計画制度　●紅葉山公園の再整備
●みどりの基本計画に基づく街路樹の維持・保全　等

7 まちづくりの進め方

当地区の将来像の実現に向けては、本方針で示した取組内容や想定されるまちづくり手法を踏まえながら、実現性や効果を勘案し、取り組めるものから段階的にまちづくりを進めていきます。また、地域住民、事業者、関係団体等と将来像やまちづくりの方向性を共有するとともに、連携・協働しながらまちづくりを進めていきます。

別紙２

千光前通り周辺地区
まちづくり基本方針
（素案）

令和８年１０月

中野区　中野駅周辺まちづくり課

千光前通り周辺地区　まちづくり基本方針　目次

第１章　はじめに

１．策定の目的 ･･･ 1

２．まちづくり基本方針の対象範囲 ･････････････････････････････････ 1

３．まちづくり基本方針の位置付け ･････････････････････････････････ 2

４．中野駅周辺地区の動向 ･･･ 3

第２章　千光前通り周辺地区について

１．上位・関連計画の位置付け ･････････････････････････････････････ 4

２．当地区の現況 ･･･ 13

３．まちづくりに関する地域住民等からの意見 ･････････････････････････ 21

４．まちの特性と課題の整理 ･･････････････････････････････････････ 23

第３章　まちづくりの方向性

１．まちの将来像 ･･･ 24

２．基本方針と取組内容 ･･ 25

３．まちの将来像の実現に向けて ･････････････････････････････････････ 29

本方針に掲載している地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号:8 都市基交測第 180 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

第１章　はじめに

１．策定の目的

中野駅周辺では様々なまちづくりが進められています。中野駅南口地区では、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、商業・業務施設、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核の形成が進められ、令和６年２月には、中野サウステラが完成しました。

こうした周辺環境が変わるなか、千光前通り周辺地区には、年間約 80 万人が利用するなかの ZERO（もみじ山文化センター）が立地し、多くの人が千光前通りを利用しています。一方で、にぎわいの連続性の確保や滞在できる空間の創出、歩行者空間の充実など、通りの魅力と快適性の向上に向けた課題があります。また、建築物の更新や地域防災力の向上、みどりの保全・活用などへの対応も求められています。

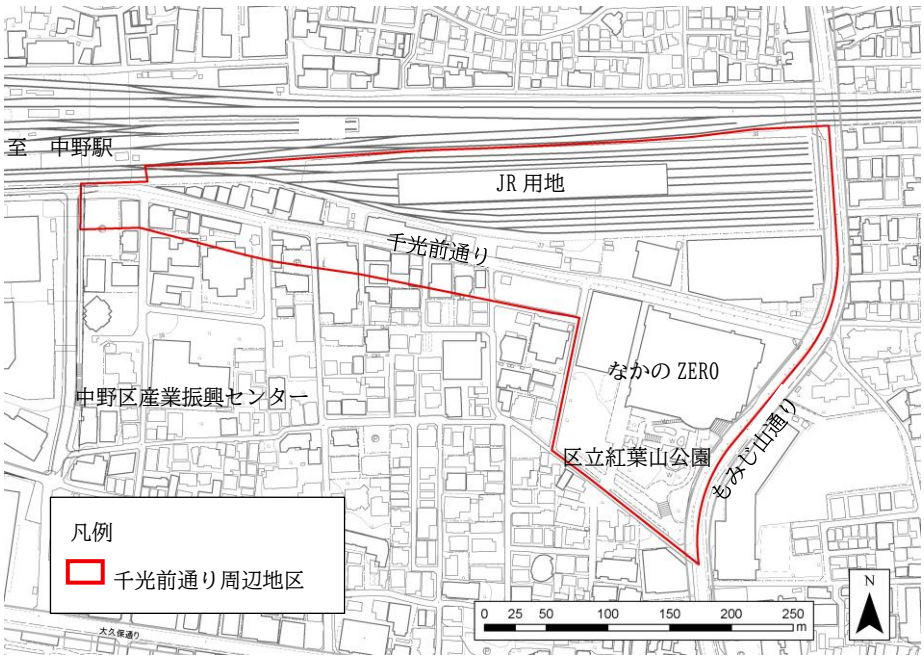
千光前通り周辺地区まちづくり基本方針（以下「本方針」という。）は、地域主体の千光前通り周辺地区まちづくり協議会から令和８年２月に提案された「千光前通り周辺地区まちづくり基本方針（協議会案）」の内容を受け、地区が抱える課題の解決と将来像の実現に向けたまちづくりの方向性を示すものです。

区と区民、事業者、関係機関等が相互に連携・協力しながら、本方針に基づき、将来像の実現に向けたまちづくりを進めていきます。

２．まちづくり基本方針の対象範囲

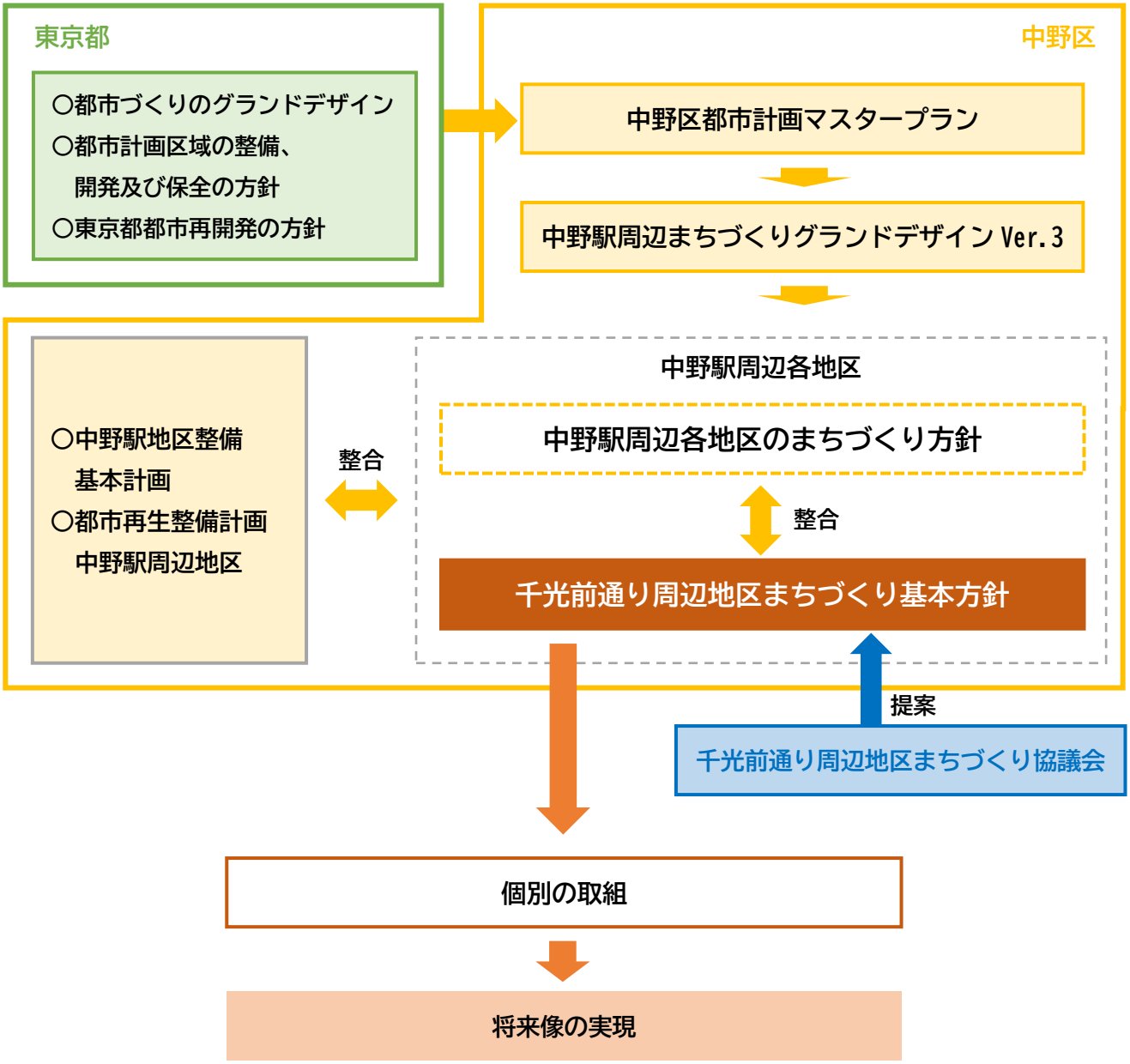
千光前通り周辺地区（以下「当地区」という。）は、中野駅南口からなかの ZERO や紅葉山公園までを結ぶ千光前通りの沿道概ね 20mの範囲を中心として、北側の JR 用地及び南東側のなかの ZERO・紅葉山公園を含む範囲を対象とします。

■千光前通り周辺地区



３．まちづくり基本方針の位置付け

本方針は、東京都の上位計画及び中野区都市計画マスタープランや中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 などの上位計画を踏まえ、中野駅周辺の各地区におけるまちづくり方針との整合・連携を図りながら、当地区の将来像とその実現に向けたまちづくりの方向性を示すものです。

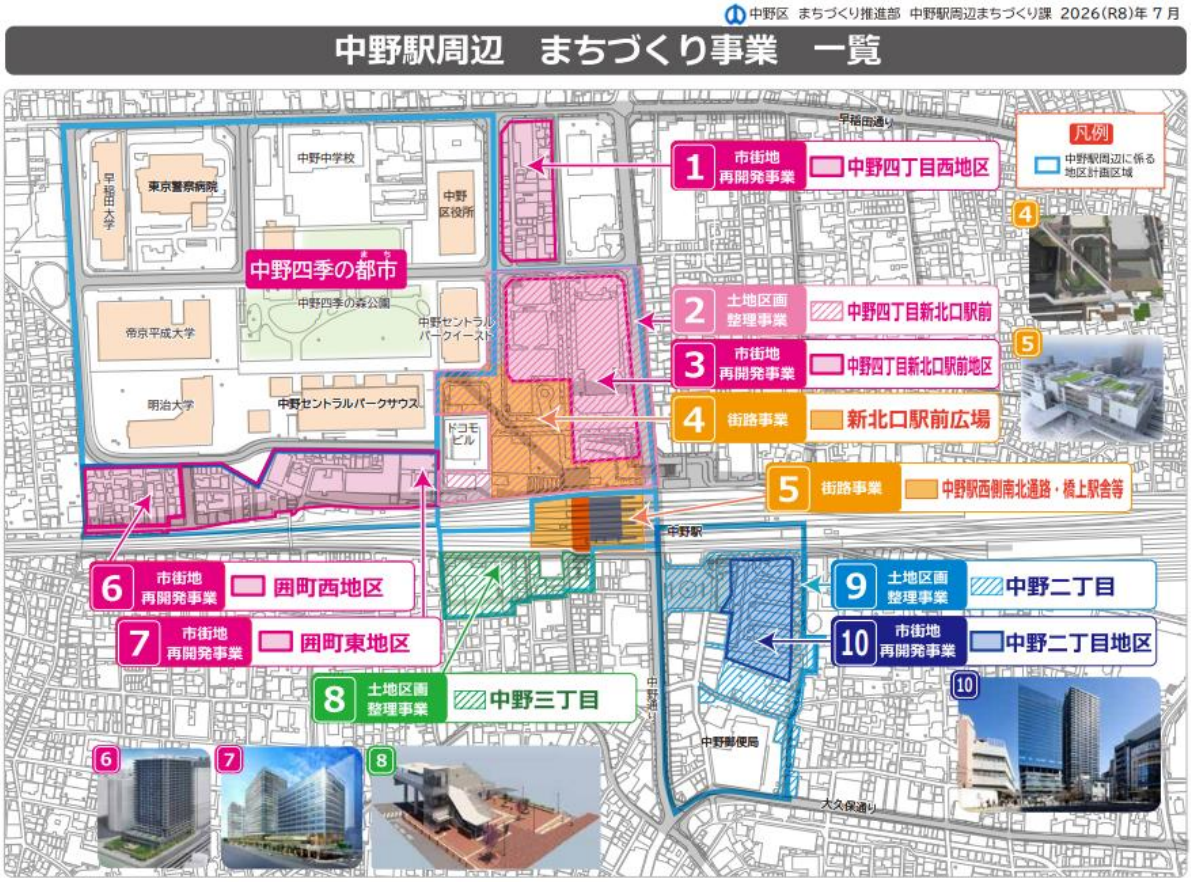


４．中野駅周辺地区の動向

（１）各地区におけるまちづくりの取組

中野駅周辺では「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」に基づき、各地区の特性を生かしたまちづくりが進められています。当地区周辺においても、市街地再開発事業や基盤整備などのまちづくり事業が展開されています。

■中野駅周辺のまちづくり事業（令和８（2026）年７月時点）



出典：中野区 HP

第２章　千光前通り周辺地区について

１．上位・関連計画の位置付け

（１）東京都：都市づくりのグランドデザイン（平成 29（2017）年９月策定）

当地区は中枢広域拠点域に含まれており、以下のとおり位置付けられています。

＜中枢広域拠点域＞

・おおむね環状７号線内側の区域では、高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けています。

・また、芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させています。

・域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、緑や水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、縁辺部では中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現しています。

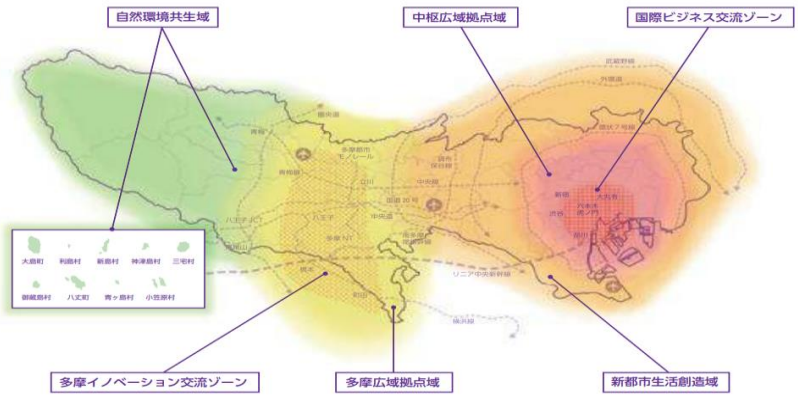
・また、各所に様々なスポーツを楽しめる空間や歩行者空間が配され、穏やかで魅力的な生活の実現に寄与しています。

＜中野＞

・街区再編や土地の高度利用が進み、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、中枢業務機能を支える利便性の高い拠点が形成されています。

・都市基盤整備により回遊性が高まり、サブカルチャー等の個性的な商業施設や独自の文化を生かした、にぎわいや活力のあふれる市街地が形成されています。

■中央部地域まちづくり方針



（２）東京都：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和３（2021）年３月改定）

当地区は中枢広域拠点域内の活力とにぎわいの拠点に含まれており、以下のとおり位置付けられています。

＜活力とにぎわいの拠点＞

・中枢広域拠点域において、従来の生活拠点等に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、これまで位置付けのなかった鉄道乗車人員の特に多い駅周辺等を、新たに「活力とにぎわいの拠点」として位置付ける。

・「活力とにぎわいの拠点」では、商業、文化、交流など、地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る。

＜活力とにぎわいの拠点・中野＞

・交通広場の新設と拡張、歩行者の回遊性を高める南北自由通路や歩行者デッキ、交通基盤の整備などにより交通結節機能が拡充され、駅、まちそれぞれの機能が融合した、魅力的なにぎわいを生み出す新たな玄関口を形成

・都市基盤整備により回遊性が高まり、サブカルチャー等の個性的な商業施設や独自の文化を生かした、にぎわいや活力のあふれる市街地を形成

・都市基盤や交通結節機能の強化と合わせ、街区再編や土地の高度利用により商業、業務、サービス、文化・交流など、複合的な機能集積を促進し、中枢業務機能を支える利便性の高い活力とにぎわいの拠点を形成

（３）東京都：都市再開発の方針（令和３（2021）年３月改定）

当地区は誘導地区に指定されており、以下のとおり位置付けられています。

＜Ⅱ　策定の考え方　４　誘導地区＞

・１号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。

＜Ⅲ　都市計画に定める事項　２　都市再開発の施策の方向

別表―３　誘導地区のおおむねの位置と整備の方向＞

中野ア-中野駅周辺（整備の方向）

・駅周辺では、街区の再編や土地の高度利用を進めつつ、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災など多様な都市機能が集積された、にぎわいと活力のある安全で利便性の高い複合市街地の形成を図る。

■東京都市計画位置図

（４）中野区：中野区都市計画マスタープラン（令和４（2022）年６月改定）

当地区は中央部地域に含まれており、以下のとおり位置付けられています。

＜中野二丁目地区＞

・千光前通り周辺地区は、駅前となかの ZERO（もみじ山文化センター）をつなぐ連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成を図るため、地区計画等の活用により、土地の有効利用や商業・業務機能を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出や良好な街並みを形成します。また、後背の住宅地においては、良好な住環境の保全とともに、安全性、快適性を高めるため道路の整備をすすめます。

＜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。

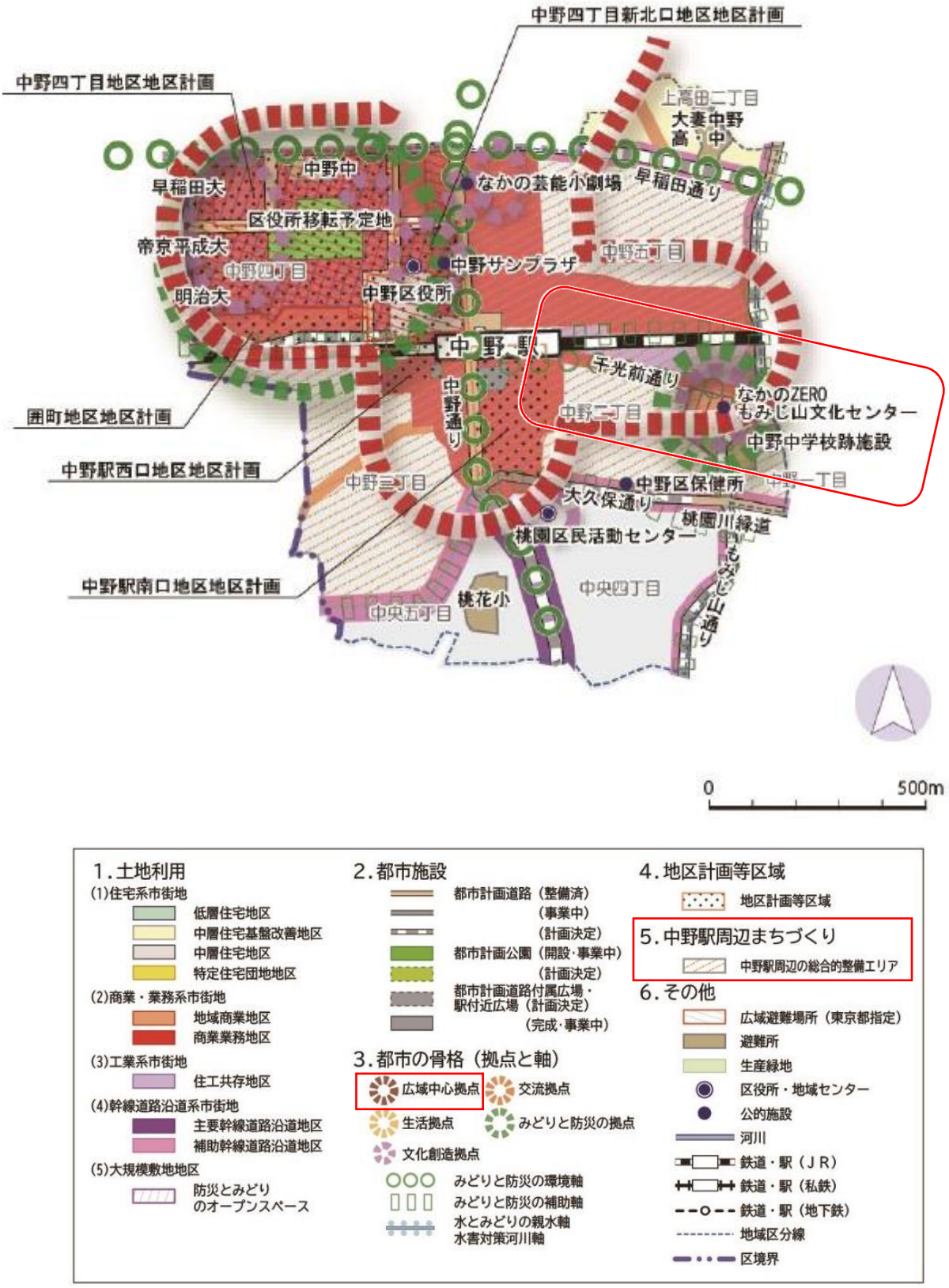
＜安心・安全＞

・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＞

・紅葉山公園周辺の「みどりと防災の拠点」は、公共施設や公的施設の緑化を充実するとともに、周辺住宅地のみどりの育成や JR 敷地のみどりの育成とオープンスペースの確保を働きかけます。

■中央部地域まちづくり方針



（５）中野区：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）

当地区は中野二丁目地区に含まれており、以下のとおり位置付けられています。

＜中野二丁目地区のめざすべき姿＞

・駅前広場と周辺の道路交通環境が整い、業務・商業・住宅・文化・公共公益機能の集積によって、南側の活力が高まっている。

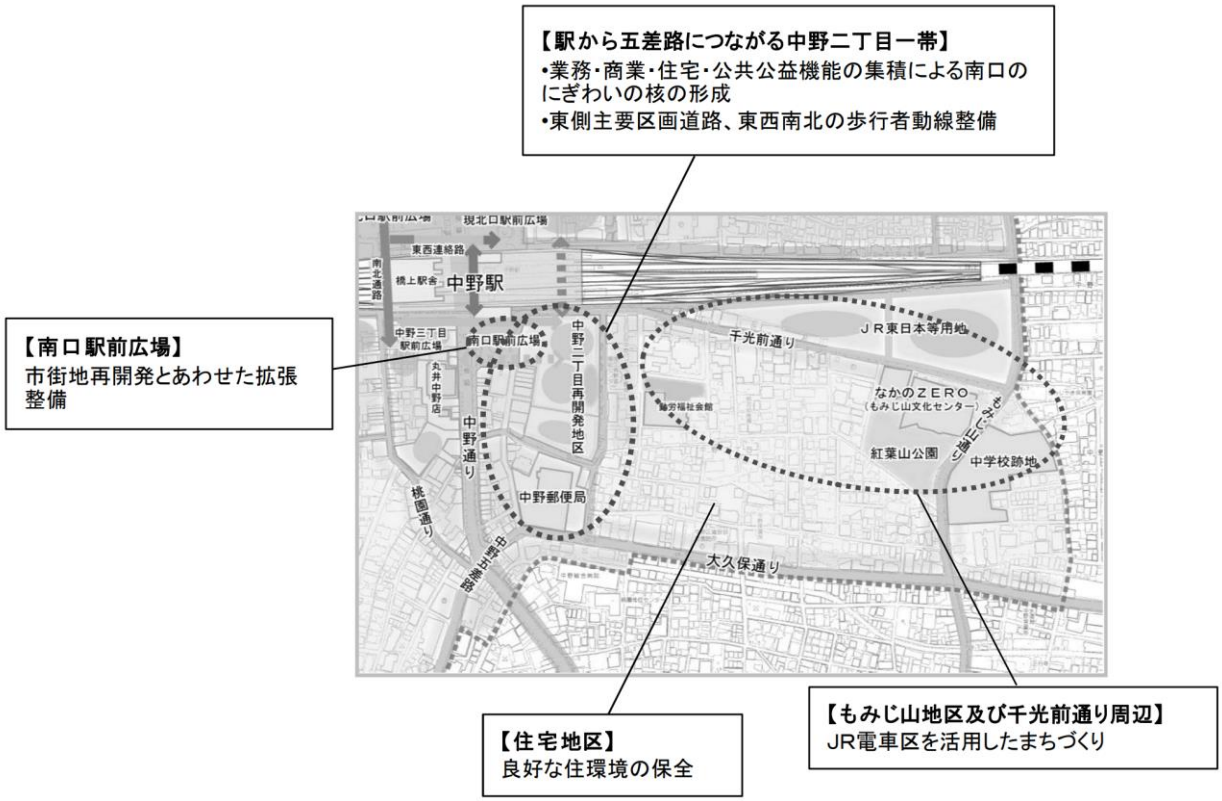
・東西及び南北方向の軸に沿って新たな都市機能が立地し、人々の回遊とにぎわいが広がっている。

・住宅地については良好な居住環境の価値がより高まるよう、にぎわいと暮らしの調和のとれたまちづくりが図られている。

＜整備方針：もみじ山地区及び千光前通り周辺、住宅地区＞

・中野二丁目一帯の都市機能の改善や防災性の向上を図るため、中野駅や中野五丁目側へのアクセス経路の整備や、新たな都市機能の立地などＪＲ電車区を活用したまちづくりを進めます。

・後背の住宅地においては、良好な住宅環境の保全とともに、安全性、快適性を高める道路などの整備を進めます。



（６）中野区：中野駅地区整備基本計画（平成 30（2018）年 11 月改定）

当地区周辺の主要動線の考え方として、以下のとおり整理されています。

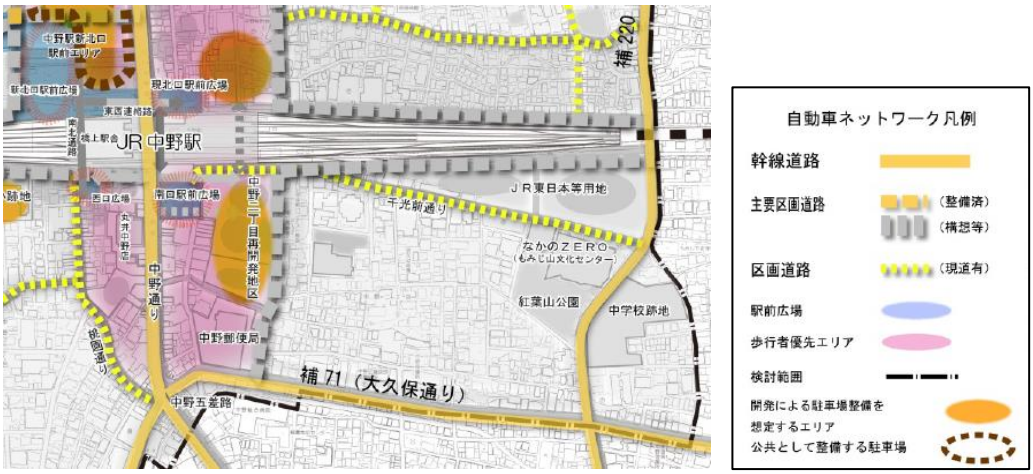
＜自動車ネットワークの考え方＞

交通アクセスの向上

・通過交通を処理するとともに、周辺からの誘導動線となる幹線道路ネットワークは中野通り、早稲田通り、大久保通り及びもみじ山通りにより形成する。

・地区内は、幹線道路、交通結節点及び今後見込まれる大規模開発等との連携を高めるよう主要な道路ネットワークを形成する。

■自動車ネットワークの将来イメージ図



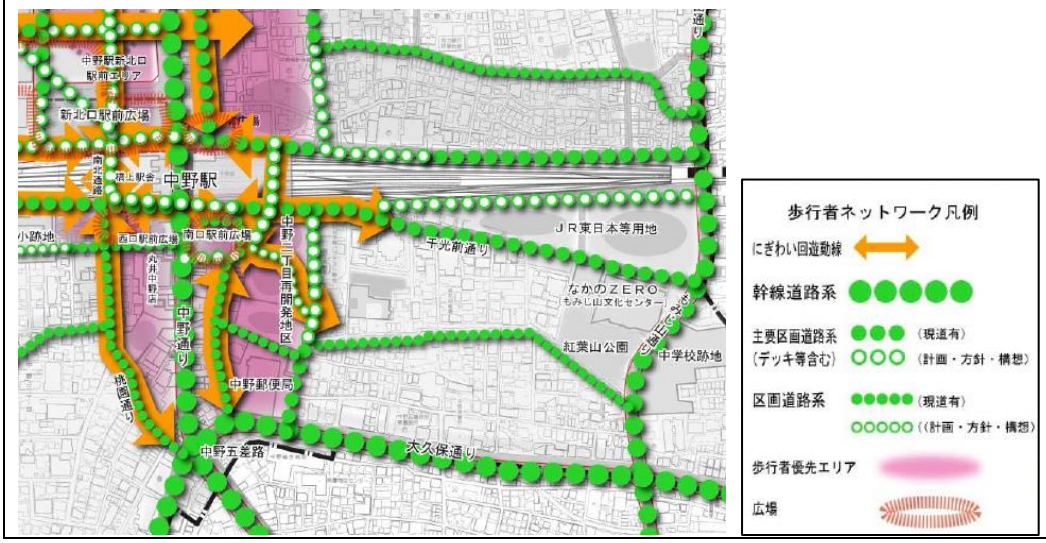
＜歩行者ネットワークの考え方＞

地区内歩行者の利便性・安全性の向上

・各丁目のエリア内において、交通結節点と地区内の移動を円滑に行えるよう東西及び南北方向の動線を拡充する。

・歩行者と自転車・自動車との道路内の空間分離を図り、安全で快適な歩行者空間を確保する。

■歩行者ネットワークの将来イメージ図



＜自転車ネットワークの考え方＞

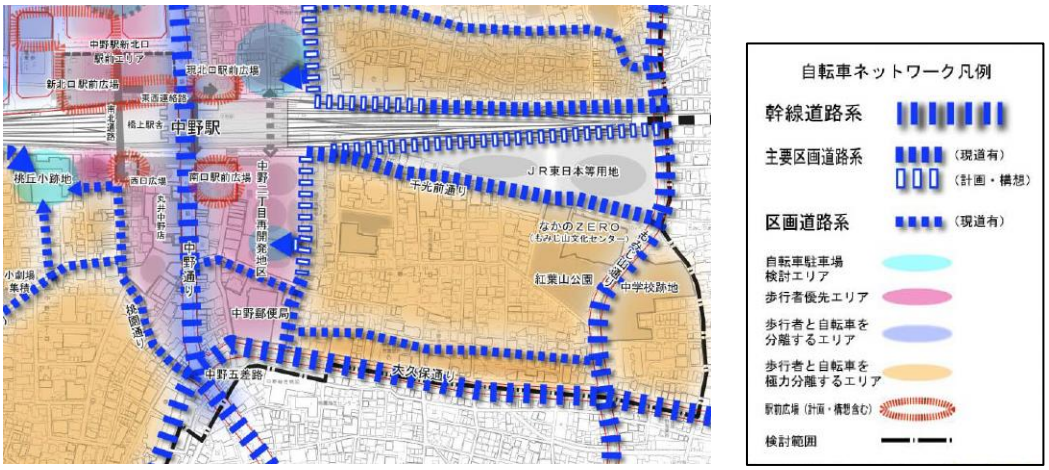
交通アクセス・安全性の向上

・通過交通は中野通り、早稲田通り、大久保通り及びもみじ山通りの幹線道路を経由し、地区内の道路は経由しないよう誘導を図る。

・各丁目のエリア内において、自転車駐車場までの移動や地区内の移動を円滑に行えるよう東西及び南北方向の動線の拡充を図る。

・自転車走行位置の明示等により、歩行者・自動車との道路内の空間分離を図り、自転車走行環境の向上を図る。

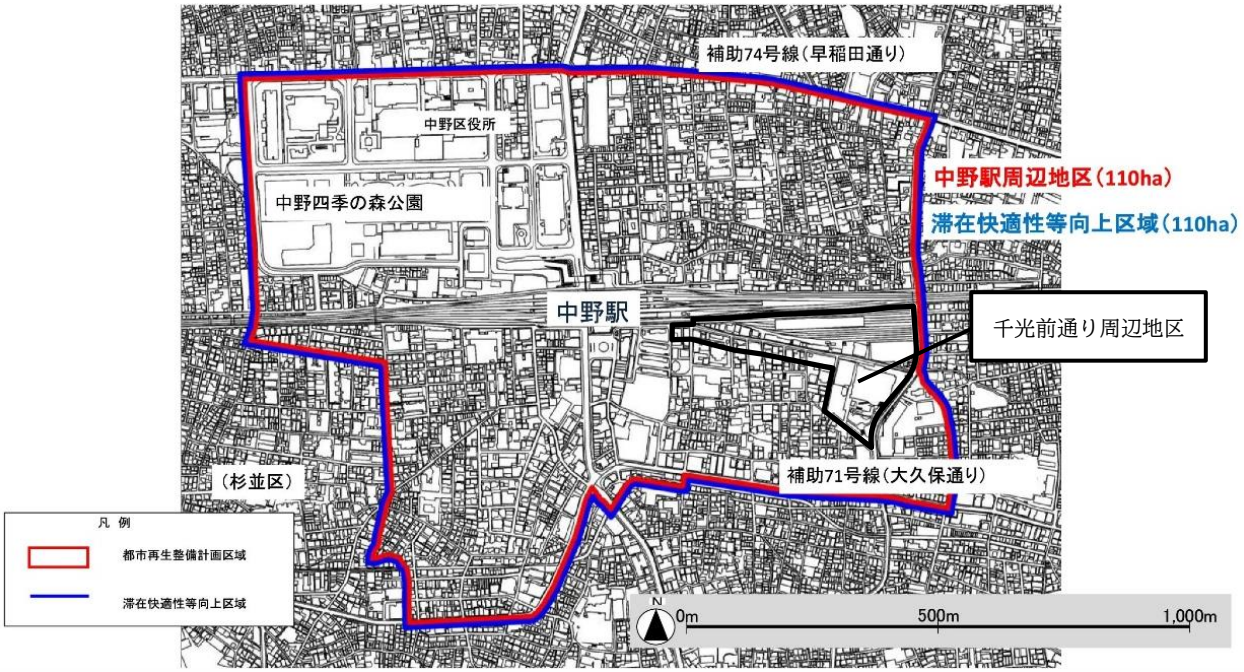
■自転車ネットワークの将来イメージ図



（７）中野区：都市再生整備計画 中野駅周辺地区（令和６（2024）年７月策定）

当地区は中野駅周辺地区に含まれており、以下のとおり位置付けられています。

■都市再生整備計画区域・滞在快適性等向上区域



※滞在快適性等向上区域について

「滞在快適性等向上区域（通称：「まちなかウォーカブル区域」）」は、都市再生整備計画の中で市町村が指定する区域です。

まちなかにおける「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進するため、歩道の拡幅、都市公園に交流拠点の整備、建物低層部のガラス張り化をするなど、その区域の快適性・魅力向上を図るための整備などを重点的に行う必要がある区域のことです。

区域内では、観光客やオフィスワーカー、高齢者や障害者の方々、若者や子育て世代など、まちに住み、又は訪れる様々な人々が満足できるような「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを目指します。

２．当地区の現況

（１）用途地域

当地区の用途地域は、千光前通りの南側を中心として、なかの ZERO 及び紅葉山公園を含む区域に近隣商業地域が指定されています。一方、千光前通り北側の JR 用地を含む区域は、準工業地域が指定されています。

■用途地域の指定状況

図　用途地域図

（出典：用途地域・地図、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）

区分	用途地域	容積率	建蔽率	防火規制	高度地区
①	近隣商業地域	300%	80%	防火地域	第三種高度地区
②	準工業地域	200%	60%	準防火地域	第二種高度地区

（２）来訪者

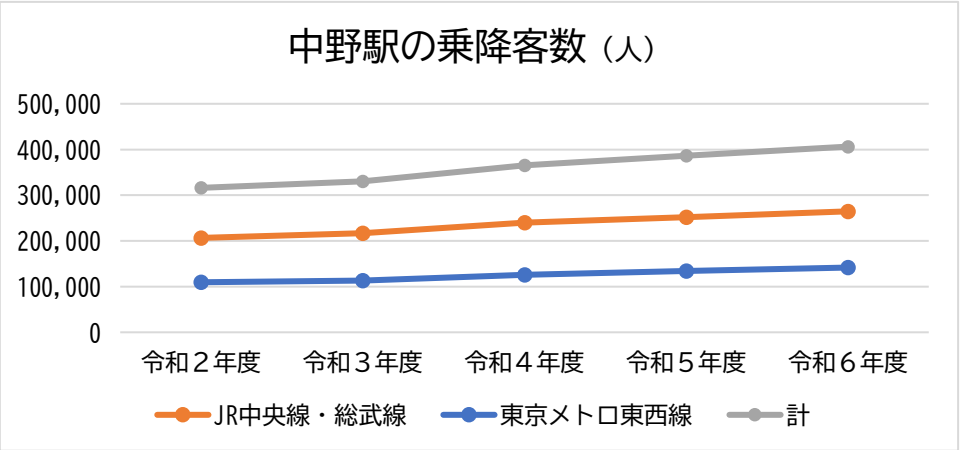
①中野駅の乗降客数

令和６年度における中野駅の１日平均の乗降客数は、JR 中央線・総武線及び東京メトロ東西線で合わせて約 40 万人となっています。新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、令和２年度は 30 万人近くまでに減少したものの、その後は回復傾向が続いています。

■中野駅の乗降客数(１日平均)の推移

区分	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度
JR 中央線・総武線（人）	206,568 人	217,048 人	239,692 人	252,158 人	264,632 人
前年度比（%）	-31.6%	5.1%	10.4%	5.2%	4.9%
東京メトロ東西線（人）	109,528 人	113,089 人	125,787 人	134,499 人	141,680 人
前年度比（%）	-33.0%	3.3%	11.2%	6.9%	5.3%
計	316,096 人	330,137 人	365,479 人	386,657 人	406,312 人

※JR 中央線・総武線の乗降客数は、乗車人員を２倍にして算出。
※改札内での乗換利用者は含まない。



出典：JR 東日本 HP、東京メトロ HP

②なかの ZERO 利用者

なかの ZERO の施設利用者数は、コロナ禍以降、年間 80 万人前後で推移しており、多くの施設利用者が千光前通りを通行しています。

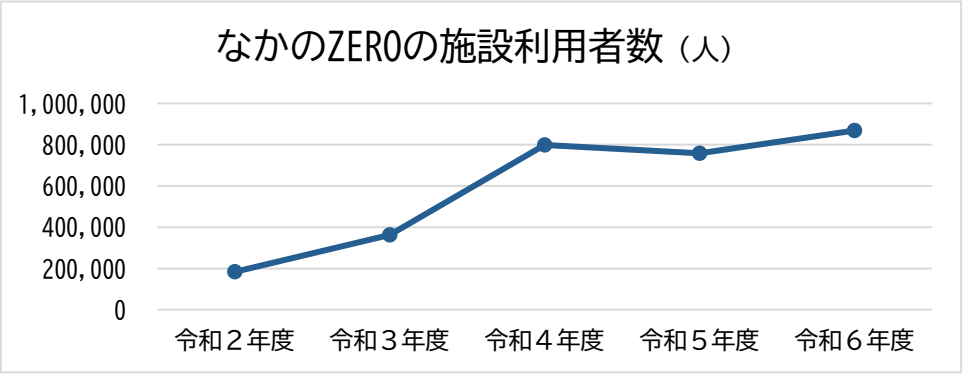
また、なかの ZERO には大ホール（客席 1,292 席）や小ホール（客席 501 席）といった集客施設があり、イベント開催前後には、多くの来場者が千光前通りを通行しています。

■なかの ZERO の利用者数の推移（年間）

区分	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度
利用人数（人）	183,302 人	361,903 人	798,823 人	758,793 人	868,225 人

※令和５年 10 月から令和６年１月まで、西館は改修工事のため休館。

※令和７年２月から令和７年３月まで、本館は改修工事のため休館。



出典：文化施設指定管理事業報告概要

大ホールでのイベント終演後の館内の様子

イベント終演後の千光前通りの様子

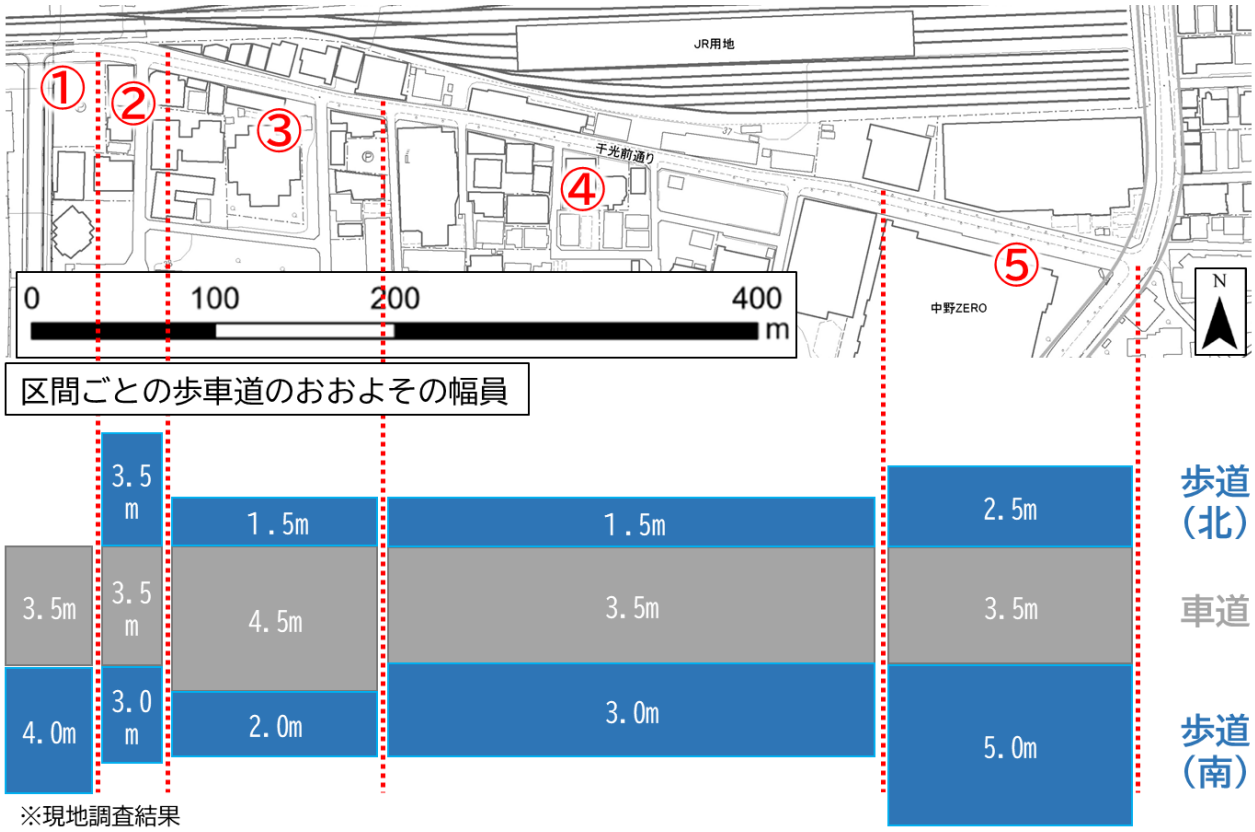
（３）道路・交通

①歩車道の状況

千光前通りは、幅員が概ね 8.0mの一方通行の道路ですが、区間によって歩車道の構成が異なっています。歩道幅員は北側と南側で異なり、北側では最も狭い区間で 1.5mしか確保できていない状況です。

　また、車道内で自動車と自転車が交錯する場面がみられるほか、荷捌き車両の停車により歩車道空間が圧迫され、歩行者や自転車の通行に影響を及ぼしています。

■千光前通りの道路幅員



現地調査等に基づき作成

歩道が狭く、歩行者のすれ違いが困難な様子

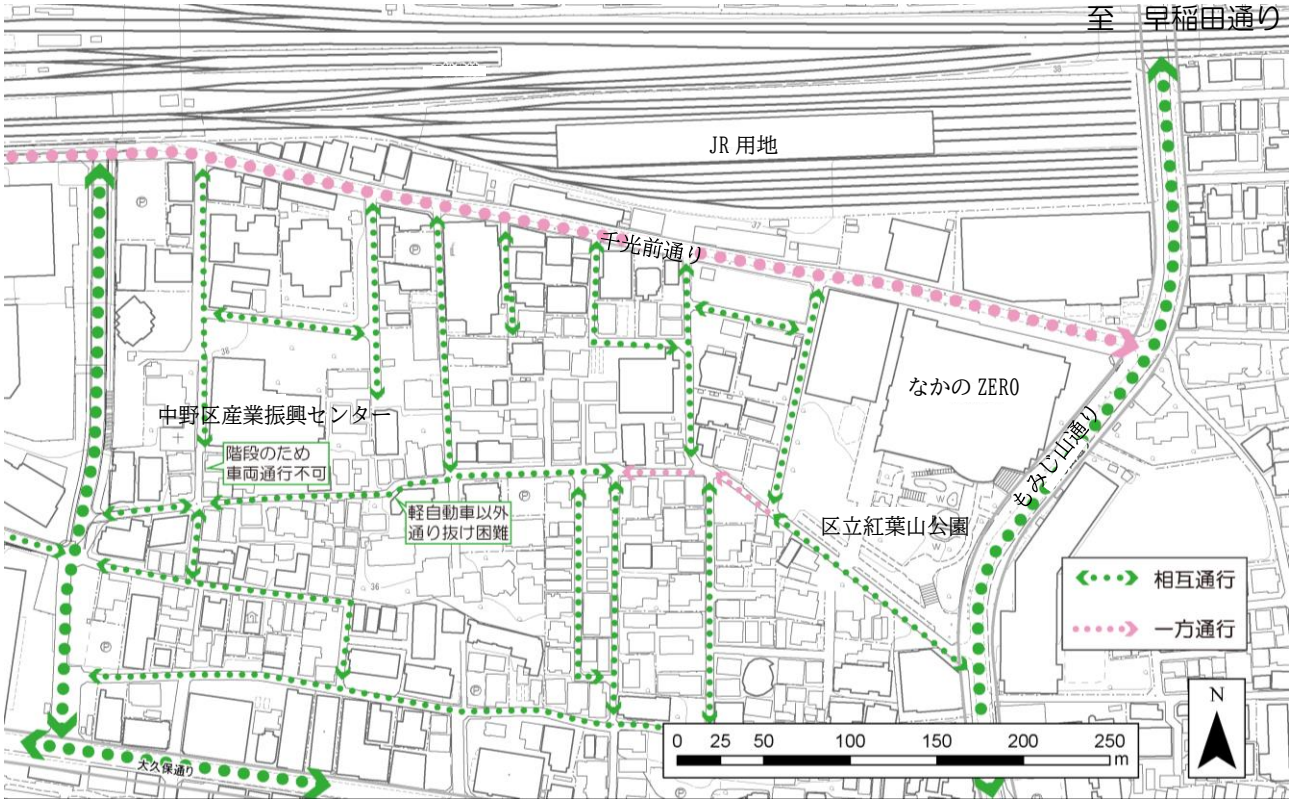
自転車と自動車が交錯する様子

荷捌き車両により、車道が圧迫されている様子

②道路ネットワーク

千光前通りは、中野駅からなかの ZERO 方面へ通じる一方通行の道路となっています。自動車の交通量調査の結果、中野駅南口から千光前通りを通過して早稲田通り方面へ向かう車両の通過交通が多く見られ、抜け道としての利用実態があるほか、なかの ZERO のイベント開催時に交通量が多くなる傾向があります。

■当地区周辺の道路ネットワーク



現地調査等に基づき作成

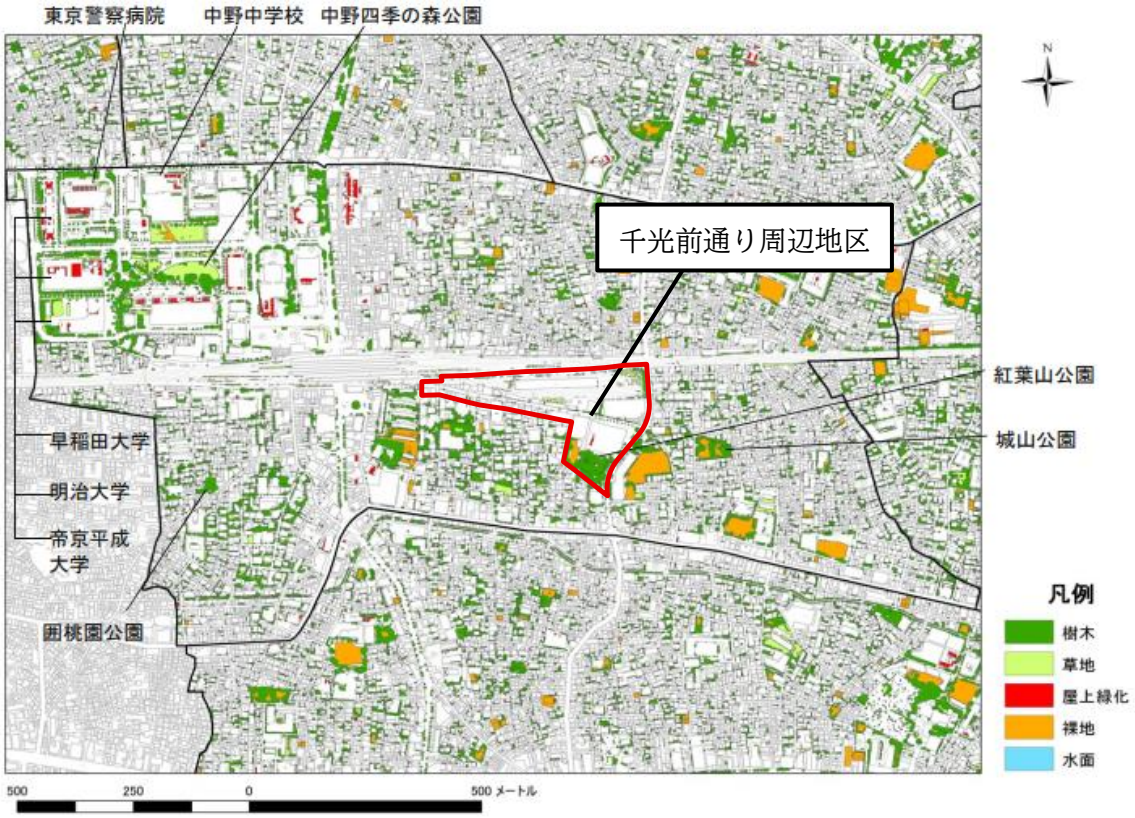
通過交通の様子

タクシー等送迎利用の様子

（4）みどり

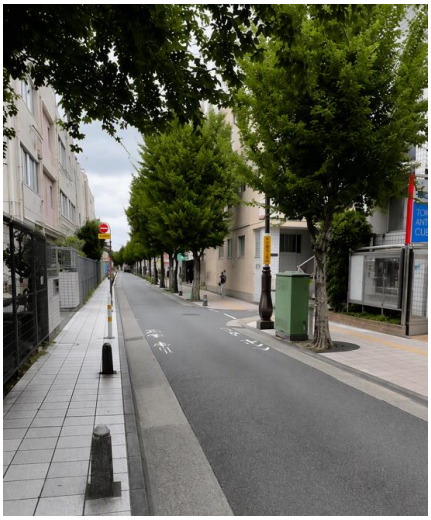
当地区では、紅葉山公園を中心にまとまった樹木がみられます。また、千光前通りやもみじ山通りには、街路樹が立ち並んでいます。

■みどりの様子



出典：中野区緑の実態調査（第５次）

憩いの場、交流の場となる紅葉山公園



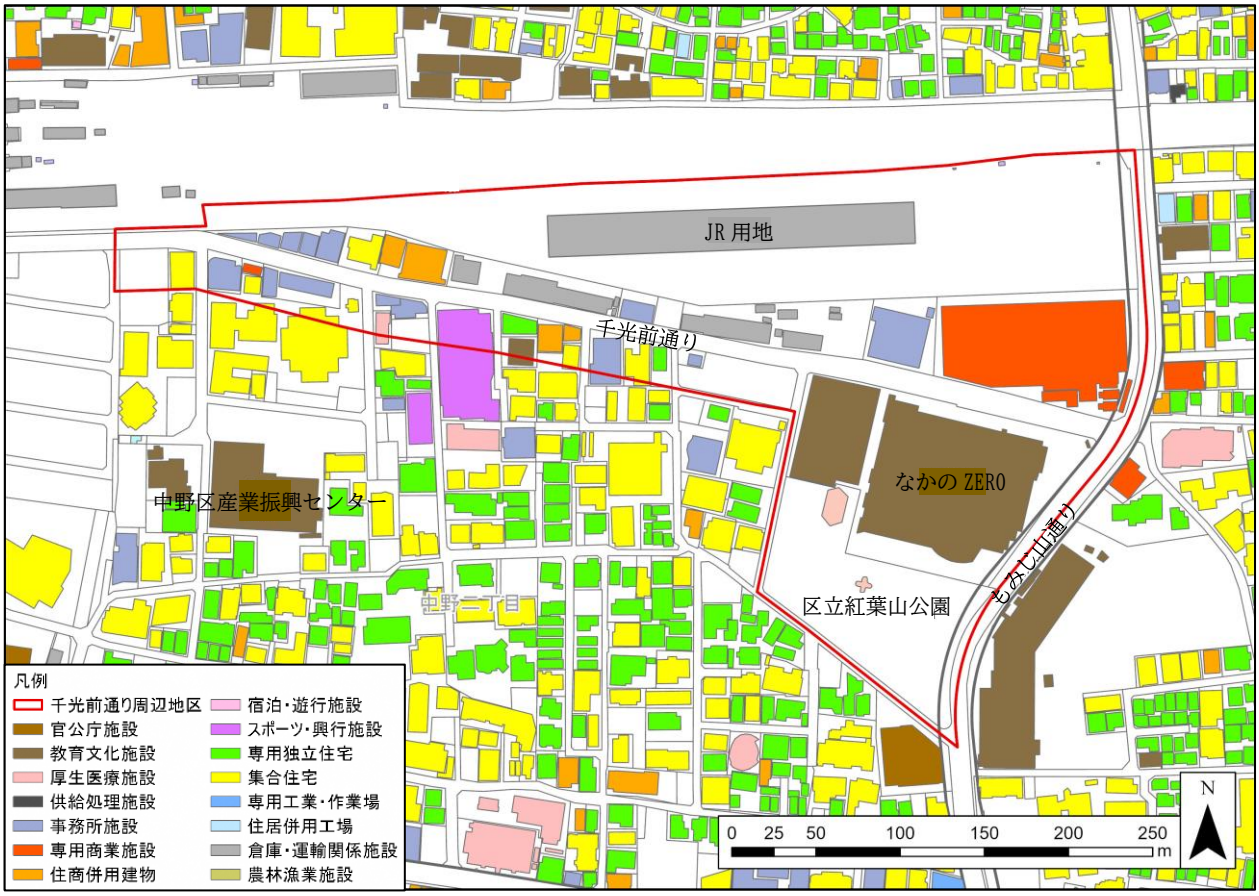
千光前通りの街路樹

（５）建物

①建物用途

当地区には、事務所施設、集合住宅、住商併用建物が点在しているほか、地区の東側には専用商業施設や教育文化施設が立地しています。また、地区北側には JR 用地が存在し、その一部には、倉庫・運輸関係施設が立地しています。

■建物現況（用途）



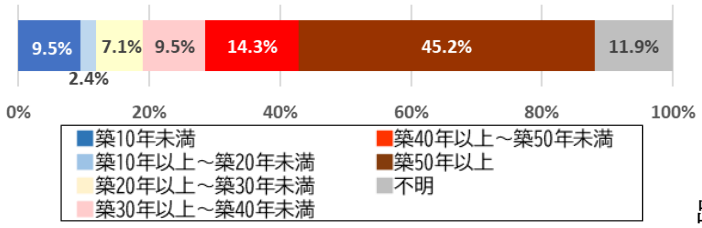
出典：東京都土地利用現況調査（令和３年度）を基に令和８年７月時点に更新

②築年数

当地区では、築 40 年以上の建物が地区全体の約６割を占めており、このうち築 40 年以上 50 年未満の建物が 14.3%、築 50 年以上の建物が 45.2%を占めるなど、旧耐震基準（現行基準より耐震性能に関する要件が低い基準）に基づき建築された建物が多く存在しています。

（※耐震改修等により、現行の耐震基準を満たしている場合があります。）

■当地区内の建物の築年数の状況



出典：登記簿謄本より（令和８年５月時点）

（６）景観

①道路整備

千光前通りは、平成５年のなかの ZERO の整備にあわせて、同施設へのアクセス性向上を目的に再整備されました。再整備にあたっては、無電柱化やタイル舗装化のほか、街路灯やモニュメントの設置などが行われています。

街路灯や特徴的なモニュメント

②NAKANO ミューラル・アニメロード

千光前通りでは、アニメ作品をストリートアートとして展示する「NAKANO ミューラル・アニメロード」プロジェクトが行われています。本プロジェクトを通じて、アニメ文化の地域定着とシビックプライド醸成、中野区の文化・芸術振興、情報発信によるプロモーション、来街者による地域経済の活性化を目指しています。

NAKANO ミューラル・アニメロード

３．まちづくりに関する地域住民等からの意見

（１）地域住民等への意見聴取の実施

本方針の検討にあたっては、これまで実施してきた意見交換会やヒアリング調査、インタビュー調査等を通じて把握した地域住民等の意見を踏まえ、まちの現状や課題等を整理しました。

■これまでのまちづくりの取組

年度		区分	主な内容
平成 28 年度	３月	権利者アンケート①	地区の現況・課題など
令和４年度	12 月	権利者アンケート②	地区の現況・課題など
令和５年度	７月	意見交換会①	
	12 月	意見交換会②	地区の課題解決に向けたまちづくり手法について
	12 月	権利者アンケート③	地区の現況・課題・将来像など
令和６年度	９月	意見交換会③	まちの魅力を高める取組について
	12 月	来街者インタビュー調査	来街者に対し、来訪目的やよく利用する施設、当地区の良いところ、気になるところなどをインタビュー
	12 月	商店街テナント ヒアリング調査	店舗等の営業者に対し、営業状況やまちづくりについてヒアリング
	２月	意見交換会④	各調査結果の紹介と今後のまちづくりの進め方について
令和７年度	７月	まちづくり協議会①	現況や課題を踏まえた、目指すべき方向性について
	９月	まちづくり協議会②	まちづくり基本方針（協議会案）の検討
	12 月	まちづくり協議会③	まちづくり基本方針（協議会案）の検討
	２月	まちづくり協議会④	まちづくり基本方針（協議会案）の取りまとめ

（２）意見交換会等での主なご意見

これまでの意見交換会等では、主に以下のご意見が挙げられています。

■当地区のまちづくりに関する主なご意見

区分	主なご意見
にぎわい	【魅力】 ・千光前通りは、老若男女が利用しており、地元利用者のみならず、中野駅からの来訪者も多い。 ・個性的な飲食店やお店が集まっている。 ・なかの ZERO や大型商業施設、スポーツ施設などがあり、集客力がある。 【課題】 ・来街者は多いが、沿道のお店を利用せずに通過してしまう。 ・千光前通りの西側と東側で、にぎわいの様子が異なる。 ・なかの ZERO のイベントがない時のにぎわいがない。 ・近隣住民が日常的に利用しやすいお店が少ない。 ・商店会となかの ZERO それぞれで情報発信が行われているが、情報共有・発信の体制が十分に整っていない。 ・駅前の再開発のにぎわいの波及効果が当地区にまで及んでいない。 ・千光前通り全体でにぎわいを生み出すには、JR とも連携を図ることが大切である。
道路・交通	【課題】 ・歩道が狭く歩きづらい。特に、イベントがある日は混雑している。 ・なかの ZERO では子供向けのイベントが多く、ベビーカーの利用者が多いため、すれ違いが困難である。 ・自転車利用者が多く、速度が速い。 ・荷捌き車両の存在により、車道が狭くなる。
防災	【課題】 ・築年数が経過した建物が多い。 ・立地柄、当地区周辺には、外国人居住者が多く住んでいるが、外国人に対する情報周知体制や災害時の際の行動の連携が整っていない。
文化・みどり・景観	【魅力】 ・中野駅北口とは性格が異なり、文化的で落ち着いている印象がある。 ・みどりが豊かな紅葉山公園がある。 【課題】 ・紅葉山公園や産業振興センターの樹木の管理が十分にされておらず、施設内が鬱蒼としているため、居心地がよくないと感じる。 ・紅葉山公園内にあるベンチがきれいではなく、樹木で覆われて薄暗いのも相まって使いづらい。 ・紅葉山公園には砂利が多く、広い敷地にも関わらず、広場がうまく活用されていない。例えば、子どもたちが走り回れる芝生等があればよい。

４．まちの特性と課題の整理

まちの現況や地域住民等から寄せられた意見を踏まえて、当地区の特性と課題について、以下のとおり整理しました。

①にぎわい

特性

・なかの ZERO の来館者をはじめ、多くの人が日常的に行き来している。
・中野駅に近接し、なかの ZERO や紅葉山公園などの文化・交流施設に加え、広大な JR 用地を有するなど、にぎわいや交流の創出が期待できる立地特性を有している。

課題

・中野駅からなかの ZERO まで連続したにぎわいの形成が十分ではなく、商店街や沿道店舗のさらなるにぎわいの向上が必要である。
・地区の立地特性を生かした新たなにぎわいの創出が求められる。

②道路・交通

特性

・中野駅となかの ZERO を結ぶ主要な歩行者動線となっている。
・日常的に多くの歩行者・自転車利用者が利用されており、なかの ZERO でのイベント開催時には一時的に歩行者交通量が増加する。

課題

・快適に通行できる魅力的な道路空間の形成が必要である。
・多くの利用者が安心して通行できる歩行空間の確保が必要である。

③防災

特性

・旧耐震基準に基づき建築された建築物が多く存在している。

課題

・建築物の更新等による防災性の向上が必要である。
・災害時の安全性向上や地域防災力強化が必要である。

④文化・みどり・景観

特性

・文化・交流機能を有するなかの ZERO が立地している。
・なかの ZERO 周辺にまとまった緑が存在している。
・千光前通りは無電柱化が図られており、良好な沿道景観が形成されている。

課題

・なかの ZERO などの地域資源を生かした地区の魅力向上が必要である。
・地区内の緑の連続性を高め、歩いて楽しめる空間を形成する必要がある。
・良好な景観を維持・向上していく必要がある。

第３章　まちづくりの方向性

１．まちの将来像

（１）目指すべきまちの将来像

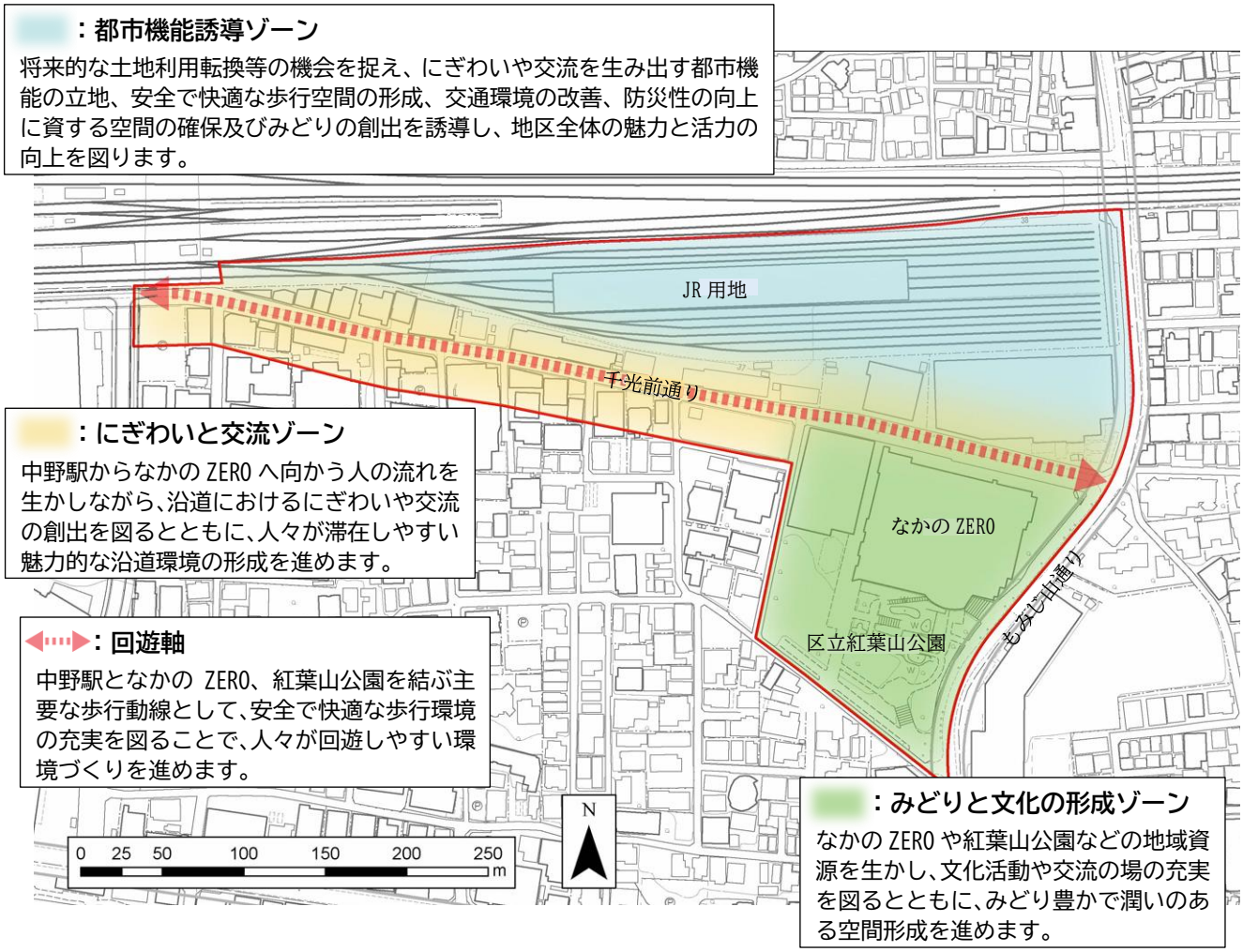
当地区の特性と課題を踏まえて、まちの将来像を以下のとおり設定しました。

多様な人たちが出会い、にぎわい、歩きたくなる
安全で快適な魅力あふれるまち

中野駅となかの ZERO を結ぶ人の流れを生かし、商店街や文化資源を中心としたにぎわいと交流を育むとともに、安全で快適な歩行環境や良好な景観を形成することで、多様な人たちが出会い、にぎわい、歩きたくなる魅力あふれるまちを目指します。

（２）まちづくり方針図

まちの将来像を踏まえて、まちづくりの方針図を以下のとおり示します。



２．基本方針と取組内容

当地区の将来像の実現に向けて、地区の課題解決と魅力増進を図るための方針と具体的な取組内容を示します。

（１）基本方針

方針１：にぎわいと交流を育むまちづくり

商店街やなかの ZERO などの地域資源を生かしながら、多様な人々の交流を促進し、中野駅からなかの ZERO まで連続したにぎわいや回遊性が感じられるまちを目指します。

方針２：安全で快適に歩けるまちづくり

誰もが安心して移動できる安全な歩行環境を確保するとともに、歩いて楽しく、快適に過ごせる人中心の道路空間の形成を目指します。

方針３：安心して過ごせるまちづくり

建築物の更新等により防災性の向上を図るとともに、地域のつながりを生かした防災活動を促進し、誰もが安心して過ごせるまちを目指します。

方針４：文化やみどりを感じられるまちづくり

なかの ZERO をはじめとする文化資源や紅葉山公園などのみどりを生かし、地区の個性と魅力を感じられる潤いあるまちを目指します。

（２）取組内容

方針１：にぎわいと交流を育むまちづくり

① 沿道低層部へのにぎわい機能の誘導

・ 千光前通り沿道建築物の低層部において、店舗や交流機能など、にぎわいを創出する用途の誘導を検討します。

② 通りに開かれた街並み形成

・ 千光前通り沿道に開かれたファサードの形成を促進し、歩行者が活動やにぎわいを感じられる街並み形成を図ります。

③ 軒先空間を活用したにぎわい創出

・ ベンチや植栽などを活用し、滞在や交流が生まれる軒先空間の創出を促進します。

④ 道路空間を活用した滞在空間創出

・ 道路空間の利活用について、交通管理者等と連携しながら検討を進め、にぎわい創出に向けた取組が展開される環境づくりを進めます。また、歩行者空間化した道路において、オープンカフェやマーケット等の実施を促進し、滞在や交流が生まれる空間づくりを目指します。

⑤ にぎわいと交流を創出する都市機能の誘導

・ 地区北側の都市機能誘導ゾーンにおいて、将来的な土地利用転換等の機会を捉え、にぎわいや交流の創出に資する都市機能の立地や土地利用を誘導します。

⑥ 地区の魅力発信と交流促進

・ なかの ZERO と連携を図りながら当地区の魅力を発信するなど、地区内外から人々が訪れ、交流が生まれる環境づくりを進めます。

⑦ 地区周辺施設等と連携した交流・回遊の促進

・ 町会、商店会、なかの ZERO、産業振興センター等と連携し、イベントの実施や情報発信等の取組を支援することで、人々の交流や回遊を促進します。

方針２：安全で快適に歩けるまちづくり

① 沿道の通行・滞在空間創出

・ 千光前通り沿道に、歩道状空地や小広場など、誰もが利用できる通行・滞在空間の整備の誘導を検討します。

② 人中心の道路空間づくり

・ 人中心の歩きやすい道路空間の実現に向けて、歩道のフラット化や歩車道空間の再配分、道路附属物等の適正な配置など、安全で快適な歩行空間の形成を図ります。

③ 安全で快適な歩行空間の形成誘導

・ 地区北側の都市機能誘導ゾーンについて、将来的な土地利用転換等の機会を捉え、沿道において歩行者が安全かつ快適に移動できる歩行空間の形成や、円滑な交通環境の確保を誘導します。

④ 商店会主体のルールづくり

・ 歩行者集中時間帯と荷捌き集中時間帯の住み分けや荷捌きスペースの明示など、商店会等による荷捌きルールづくりを支援します。

方針３：安心して過ごせるまちづくり

① 建築物の更新等による防災性の向上

・ 防災性の向上に向けたルール等を検討するとともに、耐震改修や老朽建築物の除却への支援により、建築物の更新等を促進します。

② 災害時に活用できる空間の確保

・ 公園等の公共施設の活用に加え、将来的な土地利用転換等の機会を捉えながら、災害時の活動や避難に活用できる空間の確保を誘導します。

③ 地域主体の防災活動の促進

・ 町会、商店会、周辺施設等が連携して行う防災訓練や意識啓発活動を支援し、地域の防災力向上を図ります。

方針４：文化やみどりを感じられるまちづくり

① なかの ZERO を生かした魅力づくり

・ 文化拠点であるなかの ZERO と地域団体等との連携を促進し、文化・芸術活動を生かした当地区の魅力向上を図ります。

② アニメ文化を生かした景観形成

・ 「NAKANO ミューラル・アニメロード」の取組を契機として、関係者と連携しながら、アニメ文化を感じられる景観形成を推進します。

③ まちなかのみどり創出

・ 沿道空間への植栽等の導入を促進し、まちなかのみどりの充実を図ります。また、一定規模以上の都市開発等の機会を捉え、緑化を誘導することで、地区全体のみどりの創出を図ります。

④ 公共空間のみどりの維持・保全

・ 紅葉山公園については、だれもが利用しやすく、憩いと潤いのある場として、将来的な再整備を検討します。また、千光前通りの街路樹については適切に維持・保全を行い、良好な景観形成を図ります。

３．まちの将来像の実現に向けて

当地区では、各施設や公共空間、周辺施設それぞれの機能や特性を生かしつつ、連携による相乗効果が得られるよう、地区全体の魅力向上を目指した一体的なまちづくりを推進します。

（１）実現化手法

当地区の将来像の実現に向けては、各方針に基づく様々なまちづくり手法が想定されます。

方針１：にぎわいと交流を育むまちづくり

（想定されるまちづくり手法）

●地区計画（建築物等の用途の制限等）　●まちなかウォーカブル推進事業
●ベンチ等設置補助事業　●道路空間等の活用　●都市開発諸制度　等

方針２：安全で快適に歩けるまちづくり

（想定されるまちづくり手法）

●地区計画（壁面の位置の制限等）●まちなかウォーカブル推進事業　●都市開発諸制度　等

方針３：安心して過ごせるまちづくり

（想定されるまちづくり手法）

●建築物の耐震対策支援制度　●地区計画（建築物の敷地面積の最低限度等）
●都市開発諸制度　●町会・商店会等への活動支援　等

方針４：文化やみどりを感じられるまちづくり

（想定されるまちづくり手法）

●シティプロモーション　●緑化計画制度
●紅葉山公園の再整備　●みどりの基本計画に基づく街路樹の維持・保全　等

（２）まちづくりの進め方

当地区の将来像の実現に向けては、本方針で示した取組内容や想定されるまちづくり手法を踏まえながら、実現性や効果を勘案し、取り組めるものから段階的にまちづくりを進めていきます。また、地域住民、事業者、関係団体等とまちの将来像やまちづくりの方向性を共有するとともに、連携・協働しながらまちづくりを進めていきます。