

1. まちづくり方針について

新井薬師前駅周辺は、西武新宿線の地下化工事を契機とし、新たなにぎわいの創出、交通基盤の強化、防災性の向上など、大きな変革の時期を迎えています。

そのため、新井薬師前駅北側街区（以下、「駅北側街区」という）において、周辺環境の変化に対応したより魅力的なまちづくりを実現するため、区と地域の協働によりまちづくりを進める「新井薬師前駅北側街区まちづくり検討会」を発足しました。

検討会では、約2年間にわたり議論・検討を行い、この度、「新井薬師前駅北側街区まちづくり方針」としてとりまとめました。

まちづくり方針は、まちの将来像と実現に向けた取り組みを明らかとし、整理したものです。今後は、このまちづくり方針をもとに、駅南北一体のまちづくり方針の検討・策定を行い、まちのルール作りとして地区計画の策定を目指していきます。

2. まちづくり方針の対象範囲

まちづくり方針の対象となる駅北側街区は、上高田五丁目の一部および松が丘一丁目を含む地域で、「哲学堂通り沿道」、「上高田中通り沿道」、「地下化される鉄道上部（連続立体交差事業区域）」の3つの軸に囲まれた範囲です。

駅南側では、中野区画街路第3号線の都市計画決定及び交通広場の事業認可がなされ、また市街地再開発事業の実現に向けた検討が進められています。



3. 本地区の魅力と課題

まちの現況やアンケート調査結果を踏まえ、駅北側街区の魅力と課題をまとめました。

○駅北側街区の魅力

●駅に近く良好な住環境

- ・駅に近く便利
- ・中低層の住宅が立地し、良好な住環境を形成

●鉄道地下化を契機としたまちの発展

- ・西武新宿線地下化や駅周辺のまちづくりによる、更なる利便性・魅力向上、発展が期待できる

○駅北側街区の課題

●道路の改善・安全性の向上

- ・道路の狭さと建物老朽化による災害時の危険性
- ・哲学堂通り、上高田中通りにおける歩道の不足による歩行者・自動車の安全性低下
- ・狭あい道路における消防活動・避難への支障

●立地の良さを活かした土地活用

- ・土地活用が十分進んでおらず、にぎわいや魅力に乏しい
- ・商業地域と住宅地の偏在がある

●基盤整備に合わせた街並みづくり

- ・西武新宿線地下化による駅前の景観変化に対応した、街並み改善や賑わい創出が望まれる

●バランスの取れた年代構成

- ・地区の活性化のため、多様な年代の人々が居住し、誰もが住みよいまちとなる必要がある



哲学堂通り
歩行者・自転車・自動車が錯綜



駅北側道路
新たな顔となる駅北側道路沿道

4. まちの将来像

駅北側街区のまちづくりは、安心・安全を基本としながら、利便性やにぎわいの向上を目指します。

安心して暮らせる安全なまち

- 多くの歩行者が利用する哲学堂通り、駅北側道路、上高田中通りは、安心して歩けるよう歩行者空間を確保します。
- 住宅地は、閑静な住宅地としての環境を保全しながら、災害時の安全な避難や歩きやすさの改善のため、狭あい道路の改善や行き止まり道路の解消を図ります。

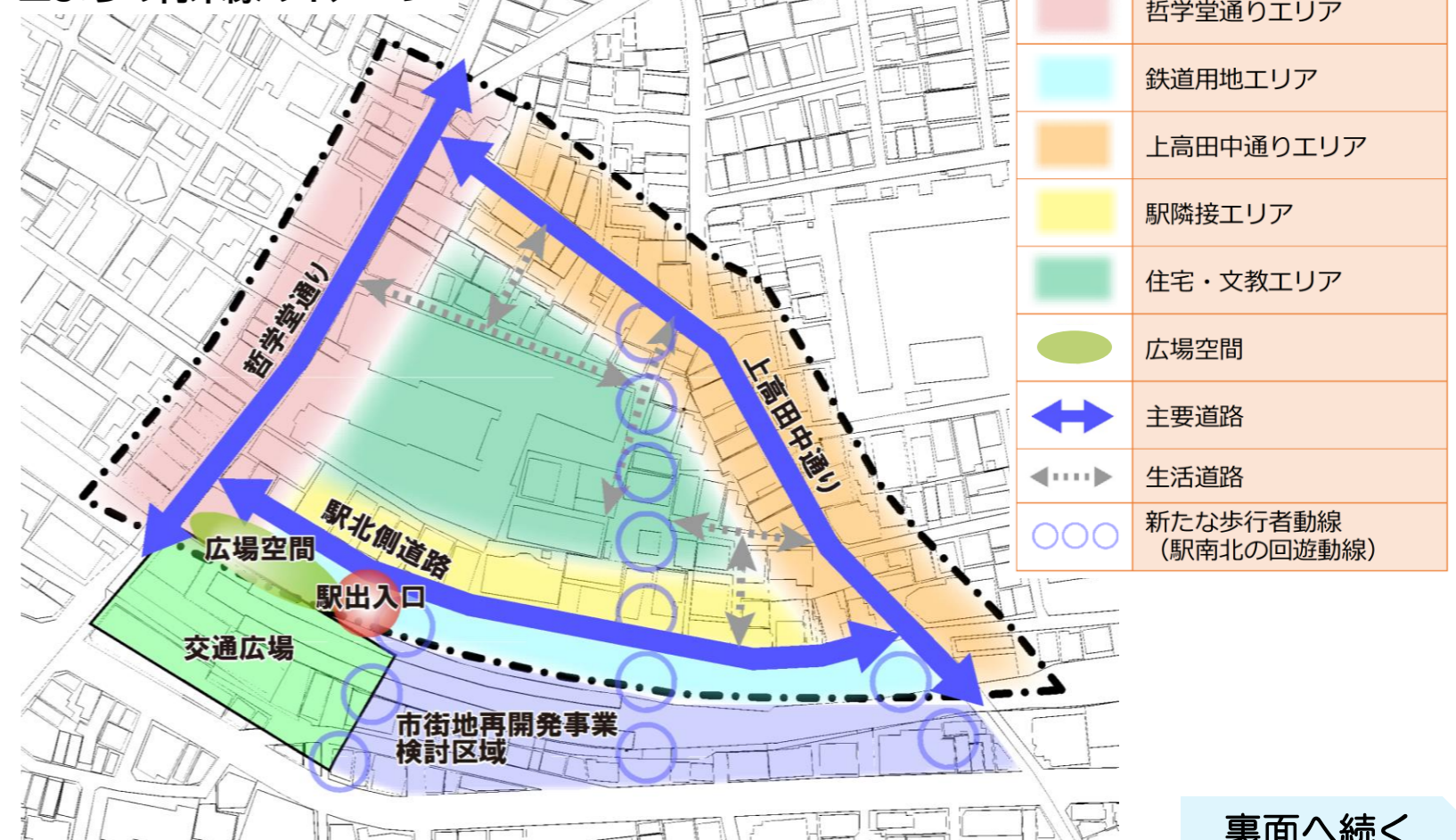
便利で魅力的な交流拠点形成

- 新たに駅前となる駅北側道路沿道は、にぎわいと暮らしが調和する魅力的な街並みの形成を図ります。
- 駅直近に多くの人が交流・憩い空間として活用できる広場空間を整備し、周辺の街並みやにぎわいの誘導によりまちの顔となる魅力的な駅前空間を創出します。
- 哲学堂通りや上高田中通り沿道の土地活用や鉄道上部空間の活用により、商業・業務・サービス等の多様な都市機能の立地を促し、駅南側の市街地再開発事業と一体となって、交流拠点としての利便性向上を図ります。

回遊促進によるにぎわいづくり

- 地区の回遊を促進する道路として、哲学堂通り、上高田中通り、駅北側道路の歩行者空間の整備と沿道のにぎわいを誘導します。
- 鉄道地下化により生み出される鉄道上部空間に駅南北をつなぐ新たな歩行者動線や広場空間を整備し、回遊性や利便性の向上を図るとともに、商業・業務機能を誘導し、駅南北一体となったにぎわいづくりを行います。

■まちの将来像のイメージ



5. 新井薬師前駅北側街区の整備方針

○哲学堂通りエリア

方針

哲学堂通り沿道のにぎわいの連続性を確保するエリアとして、土地の有効利用と建築規制の適切な緩和により、統一感のある良好な街並み形成を図り、建て替えを促進し、魅力的な商業機能の誘導を図ります。

また、安全で誰もが歩きやすい哲学堂通りを目指します。

主な取り組み

- 建物の建て替え時の壁面後退により歩行空間を確保
- 建物1階への商業施設の誘導
- 建物とまちが一体となる開放的な建物デザインへの誘導
- 居住環境を保全するため、建築物の用途(風営法等)を制限
- 視覚障害者誘導用ブロックや歩行者に分かりやすい誘導サインの設置など、誰もが歩きやすい哲学堂通りの整備
- 舗装のデザインや色彩により歩道空間を明示して安全確保



壁面後退により歩行者空間を確保

○上高田中通りエリア

方針

生活とにぎわいが共存する住商複合エリアを目指します。また、駅北側街区の回遊路、生活の基盤となる道路として、安心して歩ける上高田中通りを目指します。

主な取り組み

- 建築規制の適切な緩和により、統一感のある良好な街並み形成を図り、土地の有効利用と建て替えを促進
- 建物の建て替え時に壁面を後退により歩行空間を確保
- 居住環境を保全するため、建築物の用途(風営法等)を制限
- 視覚障害者誘導用ブロックや歩行者に分かりやすい誘導サインの設置など、誰もが歩きやすい上高田中通りの整備
- 舗装のデザインや色彩により歩道空間を明示して安全確保



居住需要に対応した土地利用

○広場空間

方針

駅の顔となる広場空間を整備し、多くの人が集まり、交流し、憩う場の形成を目指します。

主な取り組み

- 交通広場と一体となった歩行者の広場空間の整備
- 案内情報施設の設置や周辺地域への誘導サイン設置
- 文教・文化の香り漂うまちとして、地域の歴史・文化資源を連想させるデザインの導入
- シェルター(日よけ・雨よけ)やベンチ等の設置、ユニバーサルデザインの導入



人が交流し、憩いの場となる広場



にぎわいのある広場

○鉄道用地エリア

方針

鉄道地下化により生まれる空間の活用や回遊性の向上、南側の市街地再開発事業との連携等により、駅南北が一体となつたにぎわいの創出を目指します。

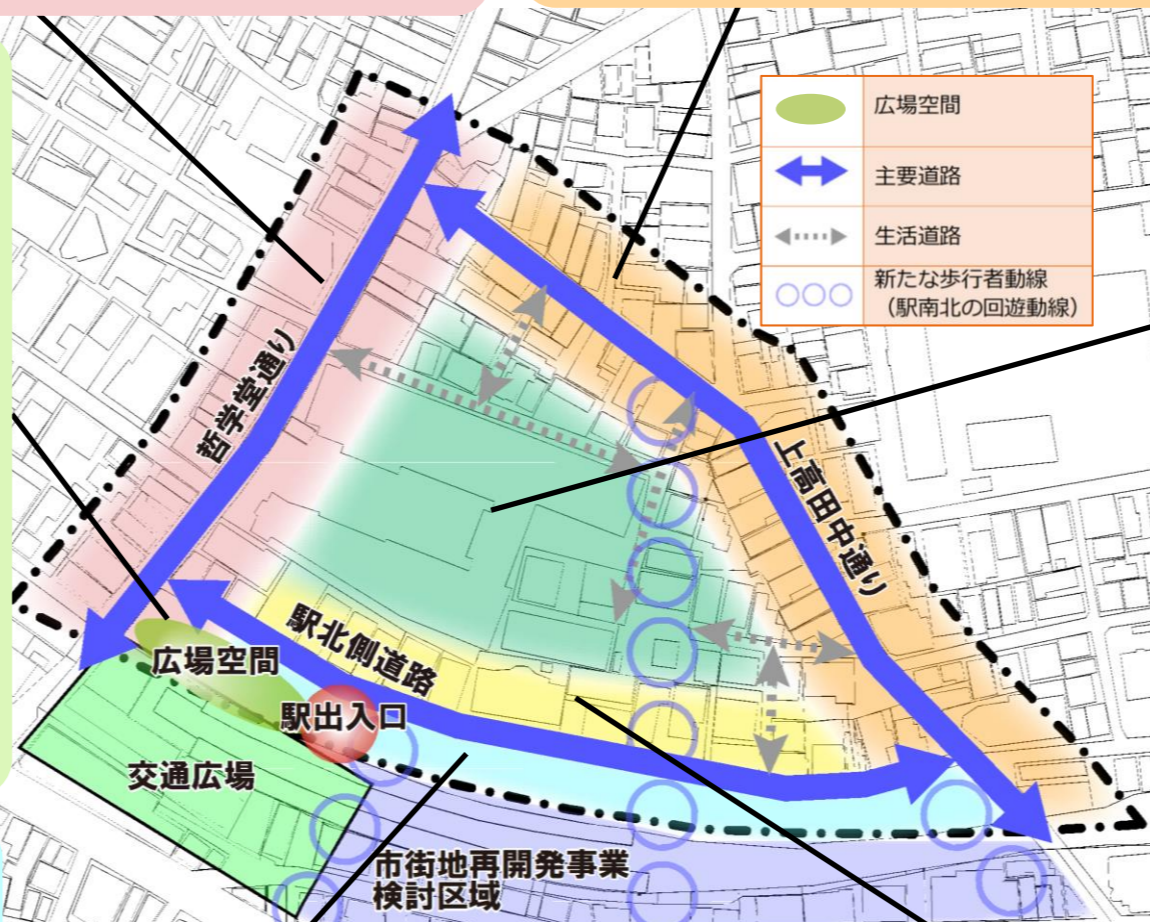
また、南北方向の歩行者動線を整備し、駅南北の歩行者の回遊性の向上を図ります。

主な取り組み

- 建物1階への商業施設の誘導
- 建物とまちが一体となる開放的な建物デザインへの誘導
- 建物の壁面後退により歩行空間を確保
- 新たなまちの顔として、駅から連続したにぎわいと潤いを感じる緑が調和した良好な街並みの形成
- 駅南北をつなぐ魅力的な歩行者動線の検討
- 視覚障害者誘導用ブロックや歩行者に分かりやすい誘導サインの設置
- 居住環境を保全するため、建築物の用途(風営法等)を制限



鉄道用地を利用した商業施設



○住宅・文教エリア

方針

安全・安心で快適な住環境の維持・向上を図り、誰もが安心して暮らせるまちを目指します。また、住宅地の安全性、利便性を向上するような生活道路整備を目指します。

主な取り組み

- 敷地の細分化防止により建て詰まりを抑制
- 狭あい道路の解消
- 上高田中通りと駅北側道路をつなぐ新たな歩行者動線の検討
- ブロック塀等を生け垣や緑化フェンスに誘導
- 敷地内の緑化を促進



狭あい道路の拡幅整備



生け垣による潤いの創出

○駅隣接エリア

方針

新たに駅前となるエリアとして、駅直近の利便性を活かした、住環境とにぎわいが調和した街並み形成を目指します。

新たな駅アクセス道路であり街区内の回遊を促す道路として、歩行者が安心、快適に歩ける駅北側道路を目指します。

主な取り組み

- 駅直近の利便性を活かした土地利用の誘導
- 建築規制の適切な緩和により、統一感のある良好な街並み形成と住環境と調和したにぎわいを誘導
- 建物壁面後退及び既存道路と鉄道用地を活用して、ゆとりある安全で快適な歩行者空間の形成
- 視覚障害者誘導用ブロックや歩行者に分かりやすい誘導サインの設置
- 敷地内の緑化を促進



住環境と調和したにぎわいの誘導