

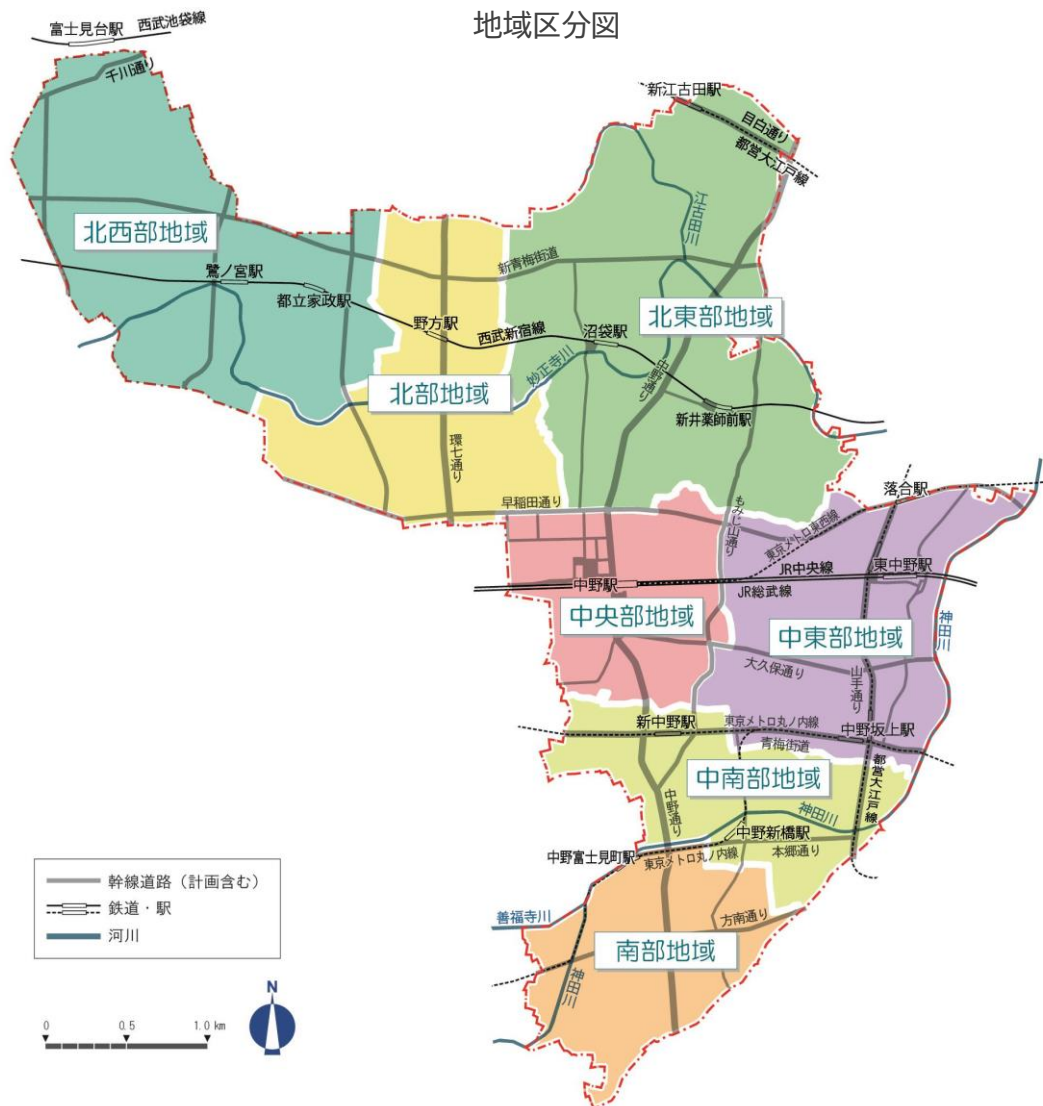
第4章 地域別構想

1. 地域区分の考え方

都市計画マスタープランの改定にあたり、地域別構想（地域別まちづくり方針）を描く地域区分は、都市整備課題の同質性や地域の特徴、幹線道路整備や木造住宅密集地域における防災まちづくりなど地域の課題等に着眼し、以下のとおり7地域とします。

中野駅周辺については、広域中心拠点として北口・南口を合わせたエリアにおいて総合的なまちづくりをすすめており、中野駅周辺を一体的に括って一つの地域として設定します。交流拠点である東中野駅周辺と中野坂上駅周辺は、一つの地域としてまとめて設定します。

また、西武新宿線沿線のエリアでは、西武新宿線の駅を核としてすすめているまちづくりの区域に基づいてまとまりのある地域を設定します。地域区分の境界線は、基本的には町会の区域を尊重して設定します。



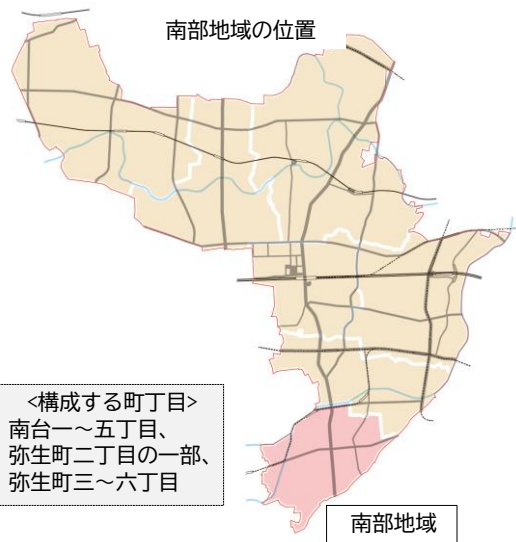
2. 各地域のまちづくり方針

2-1 南部地域

(1) 南部地域の現状

①地形・まちの推移

- 南部地域は、区の南端に位置し、杉並区、渋谷区に接しています。
- 地区の北側で神田川と善福寺川が合流しており、南側の台地から川に向かって高低差のある地形を形成しています。
- 南台五丁目や弥生町五・六丁目周辺には縄文時代から弥生時代の遺跡が多く、古代から良好な住環境であったことがうかがわれます。
- 江戸時代は神田上水の沿線で、明治初期から市街化が始まりました。
- 中央部から南東側に広がる台地では戸建て住宅や中層の集合住宅が多く、木造住宅が密集するエリアとなっています。一方、川沿いの低地を中心に大規模な敷地が点在し、東京地下鉄中野車両保管所や学校、大規模な集合住宅が立地しています。



②人口・世帯（※）

- 人口は増加傾向にあり、とくに弥生町六丁目は、公社住宅建替えなど集合住宅の整備が続き、人口・世帯数ともに大きく増加しています。人口密度は区平均値より高く、とくに南台二丁目は300人/haを超え、区内でも高い人口密度です。
- 65歳以上の高齢者の人口割合は、超高齢社会といわれる21%を超えています。

③土地利用・まちの活力

- 低層住宅や狭小な敷地が多く、全体的に高密度な土地利用です。とくに南台二・四丁目、弥生町三丁目地区は、木造住宅密集地域であり、防災面や住環境面で多くの課題を抱えています。
- 南台いちょう公園や広町みらい公園が整備され、当地域の貴重なオープンスペースとしてみどりの景観を提供しているほか、災害時の広域避難場所に指定されています。



- 地下鉄車庫周辺においては小規模な作業所等が住宅地に混在しており、南台五丁目地区の神田川沿いでは中層集合住宅などに混じって工業系の土地利用がみられます。
- 中野通りや本郷通り沿道などでは、建物の中高層化がすすんでいます。
- 南台交差点を中心としたエリアには、南中野区民活動地域センターや南台図書館をはじめ、学校などの公的施設が集積し、区南部の文化・交流などの中心的な拠点を形成しています。
- 中野通りや川島通り沿道などでは近隣型の商店街が形成され、長く地区住民の生活を支えてきましたが、消費者のライフスタイルの変化や経営者の高齢化などにより往年の活気が失われつつあります。

④道路・交通

- 中野通りと方南通りが当地域のほぼ中央で交差しています。方南通りは拡幅整備がすすめられており、他の道路についても整備が必要です。
- 生活道路には狭あい道路や行き止まり道路が多く、南台一・二・四丁目や弥生町三丁目では地区計画などによる拡幅整備がすすめられてきましたが、さらに整備をすすめる必要があります。
- 北端に地下鉄丸ノ内線中野富士見町駅があります。中野新橋駅への徒歩圏にもあるほか都心方面へのバス路線もあり、交通の利便性が高い地域です。

⑤安全・安心

- 戸建て住宅と木造アパートが混在する高密度な街区が多く、道路や公園などの都市基盤も脆弱で、災害時の延焼拡大の危険性が高いエリアです。東京都防災都市づくり推進計画において木造住宅密集地域や重点整備地域に指定されています。



南台五丁目地区



中野通り沿道



方南通り



中野富士見町駅

※ 人口・世帯の傾向は、平成25年（2013年）と令和2年（2020年）を比較したもの（住民基本台帳による）

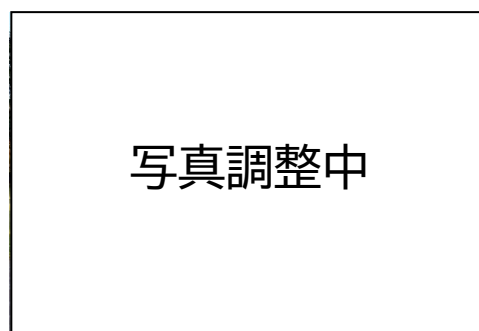
町丁目 ()は一部が地域内	地域危険度ランク (4以上)	防災都市づくり推進計画の位置づけ	
南台一丁目			整備地域
南台二丁目	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	整備地域
南台三丁目			整備地域
南台四丁目	火災危険度4 災害時活動困難度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	整備地域
南台五丁目			整備地域
弥生町一丁目			整備地域
弥生町二丁目			整備地域
弥生町三丁目	総合危険度4	木造住宅密集地域	整備地域 (重点整備地域)
弥生町四丁目			整備地域

○南台一・二丁目、南台四丁目、弥生町三丁目各地区では防災街区整備地区計画や地区計画を策定し防災まちづくりに取り組んでいます。さらに南台一・二丁目地区、弥生町三丁目周辺地区では地区施設道路や狭あい道路などの拡幅整備をすすめています。弥生町三丁目では地区内建物の不燃化建替えを支援しています。

○広域避難場所となる東京大学教育学部附属中等教育学校の一部敷地を利用して、南台いちょう公園を、また都営川島町アパート跡地の一部を利用して川島公園を、それぞれ防災機能を備えた公園として整備しました。

○大規模火災発生時の延焼遮断帯形成を図るための方南通り拡幅整備をすすめています。また、広域避難場所周辺の安全性確保のため幹線道路沿道や南台、弥生町の一部地区で都市防災不燃化促進事業により建物の不燃化をすすめています。

○当地域北西部の低地での都市型水害の発生を防ぐために、下水道幹線を活用した貯留施設である和田弥生幹線の整備をすすめてきました。今後も下流から神田川の河川改修などをすすめるとともに、これらの総合的な治水対策をすすめることが必要です。



南台いちょう公園

⑥水とみどりの環境・景観

○南台いちょう公園や広町みらい公園のほか川島公園が整備され、オープンスペースが確保されてきました。

○神田川・善福寺川が流れ、多田神社や庚申塚などの歴史や文化を継承する遺産があるため、自然やうらおいを感じることできる河川整備や、貴重な遺産を保全し景観資源として生かすことが望まれます。



多田神社

(2) 南部地域におけるまちづくりの方針

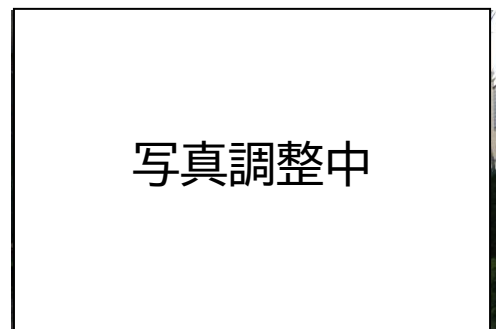
- 木造住宅密集地域を中心に防災まちづくりをすすめ、災害に強いまちをつくれます。
- 神田川・善福寺川沿いの安全性や親水性を高めるとともに、広町みらい公園などみどり豊かな公園を活用し、身近にみどりや自然の感じられる、誰もが快適に暮らせるまちをつくれます。
- 南台交差点周辺は、生活拠点として魅力を育むとともに、人々が集い、交流できるにぎわいのあるまち、便利で活気のあるまちをつくれます。

1) 土地利用・まちの活力

- 南台交差点周辺の「生活拠点」は、生活拠点として地域の生活を支える商業・業務・交流機能などを育成します。
- 川島通り沿道などの商店街は、整備済みの基盤施設との連続性や地区計画の活用により、地区住民の日常生活を支える、身近な商店街として育成します。
- 地下鉄車庫及び南台五丁目地区の「住工共存地区」は、住環境と工業施設などの操業環境が共存できる土地利用をすすめます。
- 用途廃止等による未利用施設・跡地は、大規模施設の整備・誘導、公共施設の移転、集約化・複合化、防災まちづくり、まちづくり用地、公園等の活用のほか、貸付又は売却の検討を行います。



南台交差点



川島通り商店街

2) 道路・交通

- 延焼遮断帯の形成や円滑な自動車交通の処理などのため、中野通り、方南通り（南台一丁目以西）、本郷通りの拡幅整備をすすめるとともに、拡幅整備にあたっては、十分な歩行者空間の確保や無電柱化の推進、植樹帯の設置などを実現します。特に本郷通りは早期の拡幅整備をめざします。



本郷通り

3) 安全・安心

- 中野通り、方南通り、本郷通りの拡幅整備にあわせて沿道建物の不燃化をすすめ、延焼遮断帯としての機能強化を図ります。
- 南台一・二丁目地区については、東京大学附属中等教育学校一帯の広域避難場所としての防災機能を高めるとともに、南台いちよう公園の災害時における円滑な防災機能の維持を図ります。あわせて、周辺の各方面から避難場所に至る道路の整備をすすめます。
- 広域避難場所周辺の建物の不燃化・耐震化をすすめ、避難場所の安全性確保と利用可能避難面積の拡充を図ることにより、災害に強い安全なまち、快適な住環境の誰もが住み続けられるまちをつくります。
- 南台四丁目地区については、生活道路の拡幅やオープンスペース等を確保し、災害に強い安全なまちづくりをすすめます。
- 弥生町三丁目周辺地区については、広域避難場所へ至る安全な避難経路の確保や無電柱化、地区計画の策定、建物の共同化による無接道敷地の解消などにより、災害に強い安全なまちをつくります。
- 神田川、善福寺川は、集中豪雨への備えとして中野新橋以西の河川改修や、下水道整備などの治水施設の整備をすすめます。



地区集散道路1号（南台一・二丁目地区）



避難道路第5号の整備（弥生町三丁目地区）



神田川(左)と善福寺川(右)の合流地点

4) 水とみどりの環境・景観

- 中野通りや方南通りは、道路の拡幅整備にあわせ植樹帯の設置などを図り、みどり豊かな空間をつくります。
- みどりと防災の拠点（広町みらい公園、南台いちよう公園）、地域の公園などを結ぶため、みどりと防災の環境軸（中野通り、方南通り）、水とみどりの親水軸（神田川、善福寺川）を骨格としたみどりのネットワークの形成を図ります。



広町みらい公園

▼南部地域まちづくり方針図



<p>1. 土地利用</p> <p>(1)住宅系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地区 中層住宅基盤改善地区 中層住宅地区 特定住宅団地区 <p>(2)商業・業務系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域商業地区 商業業務地区 <p>(3)工業系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 住工共存地区 <p>(4)幹線道路沿道系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路沿道地区 補助幹線道路沿道地区 <p>(5)大規模敷地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災とみどりのオープンスペース 	<p>2. 都市施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路 (整備済) (事業中) 都市計画道路 (計画決定) 都市計画公園 (開設・事業中) 都市計画道路付属広場・駅付近広場 (計画決定) 都市計画道路付属広場・駅付近広場 (完成・事業中) <p>3. 都市の骨格 (拠点と軸)</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域中心拠点 交流拠点 生活拠点 みどりと防災の拠点 みどりと防災の環境軸 水とみどりの親水軸 水害対策河川軸 文化創造拠点 	<p>4. 地区計画等区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画等区域 <p>5. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域避難場所 (東京都指定) 避難所 生産緑地 区役所・地域センター 公的施設 河川 鉄道・駅 (JR) 鉄道・駅 (私鉄) 鉄道・駅 (地下鉄) 地域区分線 区境界
--	--	---

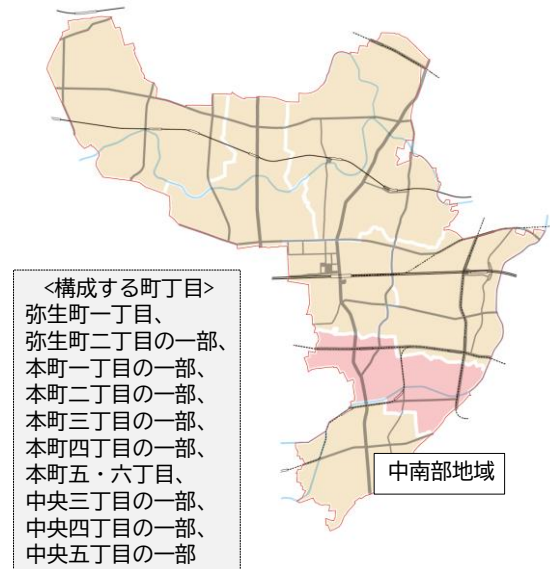
2-2 中南部地域

(1) 中南部地域の現状

①地形・まちの推移

- 中南部地域は区の南寄りに位置し、山手通りと中野通り、青梅街道と本郷通りに囲まれたエリアを中心とした地域です。東側に新宿区、西側に杉並区が接しています。
- 当地域の南側から東側へ神田川が流れ、この流域に向かって北側から傾斜した地形となっています。
- 青梅街道は、江戸時代に江戸市中へ運ぶ農産物などの主要な輸送路として多くの往来があり、当地域では主に味噌や醤油、そば粉などの加工品の製造や販売がすすんだほか、「追分」、「鍋屋横丁」などでは交通の要所として茶屋などが並びました。
- 神田川沿いに明治から昭和初期に東京の花街として栄えた「中野新橋」があり、現在も橋の欄干などに当時の面影を残しています。
- このように、当地域は江戸から明治時代にかけて、中野の中心的な場所となりました。このため、区内でも早い時期から市街地化が始まりました。
- 地区内に東京メトロ丸ノ内線中野新橋駅、新中野駅があり、都心方面へのアクセスの良さから現在も住宅の需要が高いエリアです。

中南部地域の位置



②人口・世帯 (※)

- 人口の増加がすすむ地域で、特に本町三丁目では中高層の共同住宅の建設が続き大きく増加しています。人口密度は区内で最も高い地域となっています。とくに本町三・四丁目は高く300人/haを超えています。
- 世帯数は増加していますが1世帯あたりの人員は少なく、さらに減少傾向にあります。
- 人口の年齢構成は、当地域の東部において年少人口割合が上昇していますが、その一方で、西部では高齢者人口割合が上昇しています。

③土地利用・まちの活力

- 青梅街道沿道は商業・業務機能などを備えた中高層建物が連なり、中野通り、もみじ山通り、本郷通り沿道にも商業施設や住商併設建物を中心とした中高層化がすすんでいます。沿道の後背地では、低層住宅を中心とした住宅地が広がり、神田川沿いには中層の集合住宅が多く立地しています。

- 山手通り沿道では、山手通りの拡幅整備が完了し、沿道建築物の中高層建物への更新などがすすんでいます。
- 商店街は青梅街道や中野通り、もみじ山通りの沿道、中野新橋駅周辺などに形成されています。

④道路・交通

- 幹線道路として、山手通り、もみじ山通り、中野通り、青梅街道、本郷通りがあり、また首都高速道路中央環状線新宿線への中野長者橋の出入口もあり、交通の利便性が高い地域です。
- 中野通り、青梅街道、本郷通りなどの都市計画道路事業は完了しておらず、引き続き道路整備が必要です。
- 生活道路は、狭あい道路や行き止まり道路が多くなっており、拡幅が必要です。
- 当地域の中央部南北に地下鉄丸ノ内線新中野駅、中野新橋駅があります。中野坂上駅の徒歩圏内でもあり、新宿方面への交通の利便性が高い地域です。

⑤安全・安心

- 木造住宅が密集し、狭あい道路が多く道路などの都市基盤も脆弱であるため、東京都防災都市づくり推進計画において、本郷通り以南の弥生町地区・本町一丁目地区は整備地域に、本町二・四・六丁目や中央三・四・五丁目は木造住宅密集地域に指定されています。

町丁目 ()は一部が地域内	地域危険度ランク (4以上)	防災都市づくり推進計画の位置づけ	
弥生町一丁目			整備地域
(本町二丁目)	総合危険度4	木造住宅密集地域	
(本町四丁目)		木造住宅密集地域	
本町六丁目	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	
(中央三丁目)		木造住宅密集地域	
(中央四丁目)	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	
(中央五丁目)		木造住宅密集地域	

- 当地域は、神田川の溢水や内水氾濫により、これまでたびたび水害の被害にあってきたため、河川改修と神田川・環状七号線地下調節池の整備がすすめられています。今後も雨水流出抑制対策を含めた総合的な治水対策の推進が必要です。

⑥水とみどりの環境・景観

- 本五ふれあい公園や本二東郷やすらぎ公園の整備により、みどり豊かなオープンスペースが増えています。
- 住宅地内のみどりを増やすなど、区民一人ひとりの工夫によるみどりの育成を引き続き図っていくことが必要です。
- 当地域は古くから栄えていたまちのため、歴史に由来する資源も多く、その歴史や文化を継承し、まちづくりにも活用することが大切です。

※区内で最もみどりの少ない地域：平成31年（2019年）1月に策定された中野区みどりの基本計画によると、中南部地域のみどり率は12.8%で、7地域中最も低い

(2) 中南部地域におけるまちづくりの方針

- 神田川や坂道など土地の形状による特性を大切にし、「鍋屋横丁」や「中野新橋」の歴史に愛着と誇りを持って、生き生き暮らせるまちをつくります。
- 本五ふれあい公園や本二東郷やすらぎ公園を生かし、みどり豊かな環境整備をすすめるとともに、快適で災害に強いまちをつくります。
- 新中野駅周辺や、中野新橋駅周辺などの活気ある商店街を中心として、人々のふれあいと温かい雰囲気大切にしたい、いつまでも住み続けられるまちをつくります。

1) 土地利用・まちの活力

- 新中野駅周辺の交流拠点、幹線道路沿道の魅力を高めるとともに、鍋屋横丁のまちの歴史性を生かし、風情の感じられる商業・業務施設整備などをすすめ、人々が集い活動し交流する、魅力ある地域の中心地として育成します。

このため、青梅街道及び中野通り、もみじ山通り沿道は、幹線道路沿道系の土地利用をすすめるとともに、店舗の共同化などを誘導し、ゆとりある空間の創出や道路拡幅による歩行者空間の整備をすすめ、安全で快適な買い物空間を確保します。

- 中野新橋駅周辺の生活拠点は、地域の歴史を生かした、地域とふれあう商店街の魅力向上と活性化などを図り、区民の日常生活を支え人々が交流しあう拠点として育成します。このため、商店や住商併用建物の立地を中心とした土地利用をすすめるとともに、本郷通りの拡幅による歩行者空間の整備をすすめ、安全で快適な買い物空間を創出します。

- 本町一丁目地区は、隣接する西新宿地区の再開発、中野坂上地区の再開発の進展、山手通りの拡幅整備などを踏まえ、沿道の土地の高度利用により中高層の都市型住宅などの誘導を図るとともに、みどり豊かなオープンスペースを生み出していきます。

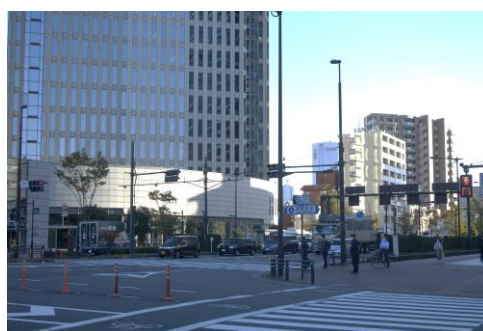
- 用途廃止等による未利用施設・跡地は、大



新中野駅周辺



中野新橋駅



本町一丁目地区

規模施設の整備・誘導、公共施設の移転、集約化・複合化、防災まちづくり、まちづくり用地、公園等の活用のほか、貸付又は売却の検討を行います。

2) 道路・交通

- 中野通り、青梅街道、本郷通りなどの都市計画道路の拡幅など早期事業化を図ります。
- 中野通りの杉山公園交差点付近の交差点改良をすすめます。

3) 安全・安心

- 木造住宅が密集する本町二・四・六丁目、中央三～五丁目では、狭あい道路の拡幅整備、個別の建替えを通じ不燃化・耐震化を促進するとともに、共同建替えなどを誘導し、ゆとりある敷地空間、オープンスペースの確保を図ります。地域危険度の高い木造住宅密集地域においては、新たな防火規制の導入により、建物の不燃化をすすめます。



本町二丁目地区

4) 水とみどりの環境・景観

- みどりと防災の拠点（本二東郷やすらぎ公園、本五ふれあい公園）、地域の公園などを結ぶため、みどりと防災の環境軸（山手通りや中野通り、青梅街道、本郷通り）、水とみどりの親水軸（神田川）を骨格としたみどりのネットワークの形成を図ります。
- 地区内に点在する社寺林や民有地の敷地内の緑などは地域の身近なみどりとして保全を図ります。
- 水害のないまちの実現に向けて、神田川の河川改修を促進するとともに、快適に散策のできる神田川四季の道の延伸整備をすすめます。
- 地域の歴史を感じさせる景観資源や風情ある橋、周辺に点在するみどり資源を生かし、連続性に配慮した、愛着を持って暮らせるような街並みの形成をすすめます。



本二東郷やすらぎ公園



本五ふれあい公園

▼ 中南部地域まちづくり方針図



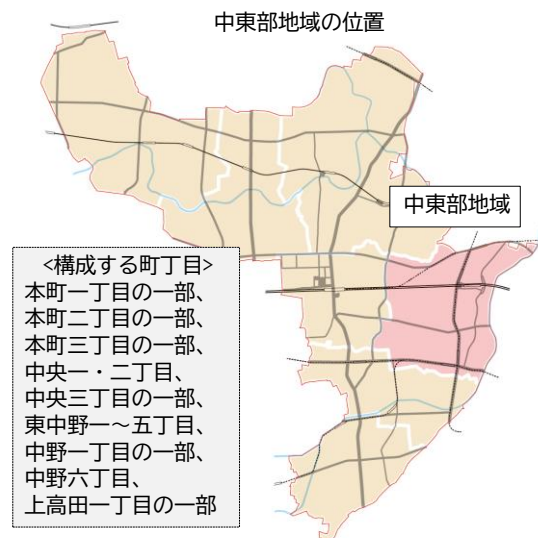
1. 土地利用 (1)住宅系市街地 低層住宅地区 中層住宅基盤改善地区 中層住宅地区 特定住宅団地地区 (2)商業・業務系市街地 地域商業地区 商業業務地区 (3)工業系市街地 住工共存地区 (4)幹線道路沿道系市街地 主要幹線道路沿道地区 補助幹線道路沿道地区 (5)大規模敷地区 防災とみどりのオープンスペース	2. 都市施設 都市計画道路 (整備済) (事業中) (計画決定) 都市計画公園 (開設・事業中) (計画決定) 都市計画道路付属広場・ 駅付近広場 (計画決定) (完成・事業中)	4. 地区計画等区域 地区計画等区域 5. その他 広域避難場所 (東京都指定) 避難所 生産緑地 区役所・地域センター 公的施設 河川 鉄道・駅 (JR) 鉄道・駅 (私鉄) 鉄道・駅 (地下鉄) 地域区分線 区境界
	3. 都市の骨格 (拠点と軸) 広域中心拠点 交流拠点 生活拠点 みどりと防災の拠点 みどりと防災の環境軸 水とみどりの親水軸 水害対策河川軸 文化創造拠点	

2-3 中東部地域

(1) 中東部地域の現状

①地形・まちの推移

- 中東部地域は区の東側に位置し、新宿区に接しています。
- 東側を流れる神田川と中央を東西に流れる旧桃園川が台地を削り傾斜地を形成しています。
- 江戸時代から青梅街道の要所として栄えた地域で、中野区では早くに市街化がすすみました。明治期には文化人や政界人などの屋敷が多く建てられました。
- 青梅街道の宝仙寺、山手通りの氷川神社、早稲田通りの社寺群など、各沿道に歴史的な旧跡が多く残っています。
- 地区内にJR中央線・都営大江戸線 東中野駅、東京メトロ丸ノ内線・都営大江戸線 中野坂上駅、東京メトロ東西線 落合駅があり、都心への利便性が極めて高い地域です。



②人口・世帯（※）

- 人口の増加率が高くなっています。とくに東中野駅周辺の山手通り以東において中高層の共同住宅の建設が続いており大きな増加がみられます。また、人口密度は区内で二番目に高く、世帯数も同様に高くなっています。
- 人口の年齢構成では、山手通り以東において年少人口割合が上昇し、その一方で、高齢者人口割合が下降しています。

③土地利用・まちの活力

- 中野坂上駅周辺では、市街地再開発事業により、商業・業務機能を備えた高層の建物が建ち並ぶほか、山手通り、青梅街道沿道で中高層建物への更新がすすんでいます。
- 地域内の住宅地では、低層住宅と中層住宅が混在した土地利用となっています。このうち木造の低層住宅や集合住宅が密集した地区では、建て詰まりの傾向がみられ、狭あい道路が入り組み、防災面や住環境面で課題を抱えています。その一方で、低層住宅を中心とした良好な住環境が形成されている地区もあります。
- 東中野駅周辺の山手通り以東において中高層の共同住宅の建設が続いており、子育て世代の流入も多くなっています。
- 山手通りの沿道は道路拡幅が完了し、沿道建築物の高層化がすすんでいます、景観

※ 人口・世帯の傾向は、平成25年（2013年）と令和2年（2020年）を比較したもの（住民基本台帳による）

として統一感をもった、美しい街並みへの誘導が求められます。

- 東中野駅周辺は、山手通り沿道で商業・業務施設の集積が進んでいますが、東口周辺では、商店の減少傾向がみられます。また、東中野銀座通りでも魅力ある商店街づくりが必要となっています。

④道路・交通

- 幹線道路として、山手通り、もみじ山通り、早稲田通り、大久保通り、青梅街道があります。このうち、山手通りは区内全区間で、青梅街道は一部区間で拡幅整備が完了していますが、そのほかの未整備路線（区間）について、早期に整備着手する必要があります。なお、早稲田通りのうち、山手通りの東側区間については、現道に合わせて計画変更する必要があります。
- 生活道路網は、狭あい道路などが多く脆弱な状況にあり、歩行者、自転車利用者の安全な通行をはじめ緊急車両などの円滑な通行を確保するために、体系的な整備を図る必要があります。
- 山手通りに沿って落合駅、東中野駅、中野坂上駅があり、都心方面への鉄道交通の利便性が高い地域です。
- 東中野駅西口については、都営地下鉄大江戸線の開通以降、駅前広場や山手通りなど駅周辺の基盤整備がすすみ、利便性の高い交通結節点が形成されています。

⑤安全・安心

- 木造住宅が密集し、狭あい道路が多く道路などの都市基盤も脆弱であるため、東京都防災都市づくり推進計画において、本町一丁目地区は整備地域に、本町二丁目、中野一・六丁目、上高田一丁目は木造住宅密集地域に指定されています。

町丁目 ()は一部が地域内	地域危険度ランク (4以上)	防災都市づくり推進計画の位置づけ
(本町二丁目)	総合危険度4	木造住宅密集地域
(中野一丁目)	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域
(上高田一丁目)	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域

- 幹線道路沿道などの建物の不燃化は進んでいますが、山手通り西側の生活道路は、狭あい道路が多く脆弱であり、災害に強く安心して快適に暮らせるまちをめざした防災まちづくりをすすめることが必要です。

⑥水とみどりの環境・景観

- 学校や社寺境内などによりオープンスペース率は比較的高い地域ですが、公園などの緑地は不足しています。このため、公園整備や青梅街道などの拡幅整備とあわせた沿道緑化、オープンスペースの確保や区民によるみどりの育成が必要です。
- 一方、神田川四季の道や桃園川緑道、住宅地内の比較的まとまったみどりなどは保全・充実に努めるとともに、まちの景観資源として生かす工夫も大切です。
- 社寺が多い中央二丁目、上高田一丁目地区などは、樹木が多く風情あるまちの景観が地域で親しまれており、その保全が必要です。

(2) 中東部地域におけるまちづくりの方針

- 交流拠点である東中野駅前や中野坂上駅周辺を地域の玄関口にふさわしい顔として、商店街の活性化を図り、魅力を育むとともに、人々が集い、交流できるにぎわいのあるまち、便利で活気のあるまちをつくりまします。
- 成熟した個性ある住宅地のたたずまいと社寺などの豊かなみどりを受け継ぎ、人にやさしい快適な住環境を築くとともに、便利で楽しい暮らしを実感できるまち、人々が助け合い、ともに安全に暮らせるまちをつくりまします。
- 神田川四季の道や山手通り沿道などの花やみどりを育み、自然環境や景観を大切にしたまちをつくりまします。

1) 土地利用・まちの活力

- 東中野駅周辺は、駅周辺道路の整備など交通結節点としての機能向上を図るとともに、その立地条件を生かし、「交流拠点」として整備します。このため、地区の状況に応じた多様な手法を活用し、周辺住環境と調和を図りつつ、土地の高度利用をすすめ、商業・業務施設や区民が交流を深められる施設などの立地、都市型住宅の供給を誘導します。
- 中野坂上駅周辺は、新宿副都心に隣接し、東京メトロ丸の内線と都営地下鉄大江戸線の結節点に位置する立地条件を生かして、業務施設、商業施設、対事業所サービス施設、交流施設、都市型住宅などの機能集積を駅周辺の街区に誘導し、新宿副都心と連携する「交流拠点」として育成します。
- 山手通りの東側に位置するエリアでは、都心に近接する立地条件を踏まえて、住宅地としての土地の高度利用をすすめ、中高層住宅と良好な低層住宅が秩序をもって共存する住宅地を形成します。
- 山手通り沿道は、優れた道路交通条件や、中野坂上駅周辺・東中野駅周辺の交流拠点、中核的な拠点である新宿との近接性を生かして、それらと連携する・流通施設などの立地や都市型住宅の供給を誘導し、土地利用の高度化を図るとともに、公開空地の確保など、みどり豊かな街並みを形成します。



東中野駅周辺



中野坂上駅周辺



中野東中学校

○もみじ山通りの沿道周辺地区では、道路の拡幅整備にあわせて、みどり豊かな街並みの形成と、建物の共同化など土地の有効利用をすすめます。

○都バスの小滝橋営業所がある地区は、住工共存地区として維持するとともに、接道部分や敷地内の緑化をすすめ、住環境と操業環境の調和を図ります。

○用途廃止等による未利用施設・跡地は、大規模施設の整備・誘導、公共施設の移転、集約化・複合化、防災まちづくり、まちづくり用地、公園等の活用のほか、貸付又は売却の検討を行います。



山手通り



集合住宅が集積する東中野地区

2) 道路・交通

○東中野駅東口周辺は、西口周辺との調和を考慮しつつ、土地の高度利用をすすめることにより、駅前空間を創出し、まちと駅の結節機能強化を図ります。

○交流拠点である東中野駅周辺や中野坂上駅周辺においては、区民や来訪者の多様なニーズに対応し、まちの価値を一層向上していくため、道路の歩道空間や公園等の公共空間を活用した地域主体のエリアマネジメントによるまちづくりをすすめます。



山手通りの歩道空間

3) 安全・安心

○木造住宅が密集する本町二丁目、中野一・六丁目は、狭あい道路の拡幅整備、個別の建替えを通じ不燃化・耐震化を促進するとともに、ゆとりある敷地空間、オープンスペースの確保を図ります。地域危険度の高い木造住宅密集地域においては、新たな防火規制の導入により建物の不燃化をすすめます。

○東中野三丁目地区では、学校施設の建て替えにあわせて整備した周辺の生活道路を生かし、安全な避難経路を確保することで、災害に強いまちづくりをすすめます。



中野一丁目地区

4) 水とみどりの環境・景観

- 地域内の社寺境内林等の優れたみどりは都市の貴重な資産であり、住宅地内の屋敷林、樹林などとともに地域のみどりとして守り育てていきます。
- 山手通りの連続する街路樹や桜並木を楽しめる神田川四季の道は、豊かなみどりを生かし、周辺の街並みと一体となった景観を形成します。



氷川神社



神田川四季の道

▼中東部地域まちづくり方針図



中野坂上地区地区計画

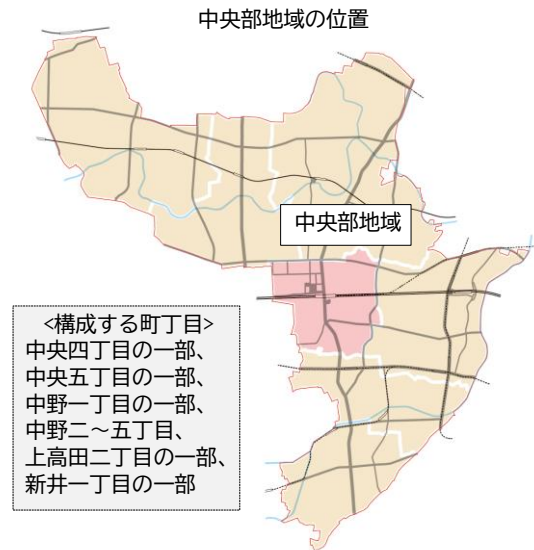
1. 土地利用 (1)住宅系市街地 低層住宅地区 中層住宅基盤改善地区 中層住宅地区 特定住宅団地地区 (2)商業・業務系市街地 地域商業地区 商業業務地区 (3)工業系市街地 住工共存地区 (4)幹線道路沿道系市街地 主要幹線道路沿道地区 補助幹線道路沿道地区 (5)大規模敷地地区 防災とみどりのオープンスペース	2. 都市施設 都市計画道路 (整備済) (事業中) (計画決定) 都市計画公園 (開設・事業中) (計画決定) 都市計画道路付属広場・ 駅付近広場 (計画決定) (完成・事業中)	3. 都市の骨格 (拠点と軸) 広域中心拠点 生活拠点 交流拠点 みどりと防災の拠点 みどりと防災の環境軸 水とみどりの親水軸 水害対策河川軸 文化創造拠点	4. 地区計画等区域 地区計画等区域 広域避難場所 (東京都指定) 避難所 生産緑地 区役所・地域センター 公的施設 河川 鉄道・駅 (JR) 鉄道・駅 (私鉄) 鉄道・駅 (地下鉄) 地域区分線 区境界	5. その他 広域避難場所 (東京都指定) 避難所 生産緑地 区役所・地域センター 公的施設 河川 鉄道・駅 (JR) 鉄道・駅 (私鉄) 鉄道・駅 (地下鉄) 地域区分線 区境界
--	---	---	---	--

2-4 中央部地域

(1) 中央部地域の現状

①地形・まちの推移

- 中央部地域は、区の中央部に位置し、西側には杉並区が接しています。
- 北側が台地で、南側の桃園川緑道へ向かって高低差のある地形を形成しています。
- 中野駅周辺は、中野区役所や中野税務署などの行政機関やなかのZERO(もみじ山文化センター)などの公的施設、商業・業務施設、飲食店、都市型住宅などが集積し、人の交流も多く、中野区で最もにぎわいのある地域です。



- 駅南側には、江戸時代から多くの人を訪れる行楽地であった桃園が広がり、堀之内の妙法寺、新井薬師梅照院・宝仙寺への参詣とあわせてにぎわいました。このため、明治22年(1889年)に中野三丁目側に中野駅が開設されると、駅を中心に商店街が形成され、周辺には文化人や軍人の邸宅などが建ち並び宅地化が始まると関東大震災以降急速に住宅市街地化がすすみました。昭和4年(1929年)に駅舎の改築によって現在の北口、南口が開設され、昭和11年(1936年)には中野二丁目旧区役所庁舎が建設されています。
- 駅北側では、江戸時代の「御囲」の後、戦前の陸軍関連施設を経て、戦後は警察大学校等が置かれ、中野四丁目に広大な敷地の単一施設が長期間続きました。昭和41年(1966年)に中野ブロードウェイが建設されると、昭和43年(1968年)に中野区役所現庁舎、昭和48年(1973年)に中野サンプラザが相次いで完成し、現在の中野駅周辺の原型ができました。その後、警察大学校移転後の跡地に、平成24年(2012年)に中野四季の都市(まち)がまちびらきし、大規模な業務機能や三大学の集積、医療機関の立地などにより、極めて多くの昼間人口を擁するまちなみが形成されています。

②人口・世帯(※)

- 人口は、中野駅を中心に高い増加傾向を示しています。とくに、中央四丁目、中野四丁目では大きな増加がみられます。また、世帯数も同様に増加しています。人口密度は中野三丁目、中央四・五丁目が高い伸びを示し、250人/haを超えています。
- 年齢構成は、中野二・四丁目、中央四丁目、人口増に伴い高齢者の人口割合が低下しています。

③土地利用・まちの活力

○中野駅を中心に商業・業務系の土地利用が広範囲に集積し、中野区の広域中心拠点を形成しています。

○中野駅北側には、中央に区役所や中野サンプラザなどの公共公益施設が建ち並び、その西側に商業・業務施設や大学等の文教施設が立地する中野四季の都市（まち）、東側に中野サンモールや中野ブロードウェイなどの商業施設や飲食店街が並んでいます。

今後さらに、区役所新庁舎の移転整備、多目的ホールをはじめとする集客交流施設や業務、商業、宿泊、都市型住宅などの多機能複合施設施設、中野駅西口改札・新北口広場の整備をすすめる計画があります。

○中野駅南側には、中野通りを中心にファミリーロードや桃園通りの沿道に中高層の商業・業務施設が集積し、なかのZERO（もみじ山文化センター）や中野郵便局などの施設が立地しています。

中野二丁目では、市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行による面整備により土地の高度利用や南口駅前広場の整備がすすめられています。中野三丁目では、土地区画整理事業による面整備や西口広場（中野駅桃園広場）の整備がすすめられています。

○中野通り五差路以南の沿道や大久保通り沿道では、業務機能などを備えた建物の立地がすすむ一方で、その後背地の中野二・三丁目地区は、低層住宅と中層住宅が混在した住宅地を形成し、中央三～五丁目地区は、木造住宅を中心とした住宅地が広がっています。特に、中央四丁目地区の住宅地は、平均敷地規模も小さく狭あい道路が入り組み、建て詰まりの傾向がみられ、防災面や住環境面で課題を抱えています。

○地域内の商店街は、中野駅周辺を中心に形成され、中野サンモールから中野ブロードウェイへ至る駅北側のプロムナードは、区内で最もにぎわいのある通りとなっています。

○中野駅周辺や中野通り沿道には飲食店が多く、後背の住宅地内へと続く千光前通りなどの沿道には、地域の暮らしに密着した個人商店が並んでいます。

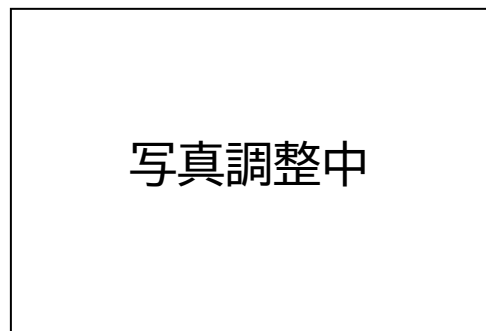
○当地域は、公的施設や商業・業務施設が集積した地区と住宅地区を含むため、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図り、区の中心にふさわしいまちづくりをすすめていくことが重要となります。



現在の中野区役所と中野サンプラザ



中野四季の森公園イベントエリア



中野サンモール

④道路・交通

- 幹線道路として、もみじ山通り、中野通り、早稲田通り、大久保通りがあり、区の中心的な交通結節点である中野駅があります。
- 中野駅周辺には、通勤・通学・業務・買い物などの人々や自動車交通が集中し、中野通りなどの交通渋滞や、南口駅前広場におけるバスとタクシーなどの錯綜などが生じています。周辺のまちづくりの進展に伴って、今後一層多数の人々が発生・集中することが想定されるため、誰もが安全・便利、快適に利用できるように駅前広場や歩行者デッキの整備など交通結節機能を強化することが必要です。道路交通の集散機能を発揮させるためもみじ山通りの早期事業着手が必要です。
- 中野通りと大久保通り、桃園通りが交差する五差路交差点は、円滑な通行の実現のための改良がすすめられています。
- 早稲田通りは、環状7号線から中野通りの間の拡幅整備が事業中であり、中野通りからもみじ山通りの間についても事業化が決定しています。

⑤安全・安心

- 木造住宅が密集し、狭あい道路が多く道路などの都市基盤も脆弱であるため、東京都防災都市づくり推進計画において、本町一丁目地区は整備地域に、本町二丁目、中野一・六丁目、上高田一丁目は木造住宅密集地域に指定されています。

町丁目 ()は一部が地域内	地域危険度ランク (4以上)	防災都市づくり推進計画の位置づけ
(中野一丁目)	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域
(中央四丁目)	火災危険度4	木造住宅密集地域
(中央五丁目)		木造住宅密集地域
(上高田二丁目)	火災危険度4	木造住宅密集地域

- 当地域の住宅地の多くは、道路基盤が弱く、木造住宅が密集した状況が広がっています。このため、道路ネットワークの形成を図り、安全な避難経路などを確保するとともに、木造住宅の密集状況の解消など防災まちづくりをすすめ、良好な住宅地に改善することが必要です。
- 中野区役所一帯の広域避難場所としての安全性をさらに高めるため、中野四季の都市が広域避難場所として拡充されました。今後さらに、中野四丁目と中野三丁目をつなぐ円滑な避難経路確保のため、中野駅上空に南北自由通路の整備を行うとともに、みどり豊かなオープンスペースや総合的な防災機能の拡充をすすめることが必要です。

⑥水とみどりの環境・景観

- 大規模なみどりのオープンスペースとしての中野四季の森公園や地域に親しまれている紅葉山公園、桃園川緑道があり、区民の憩いと交流の場となっています。
- 地区東側の住宅地では、住宅が密集してみどりが少ない状況にあります。このため、みどりの保全・育成を図り、オープンスペースとみどりの連続空間を創出することが必要です。

※ 人口・世帯の傾向は、平成25年(2013年)と令和2年(2020年)を比較したもの(住民基本台帳による)

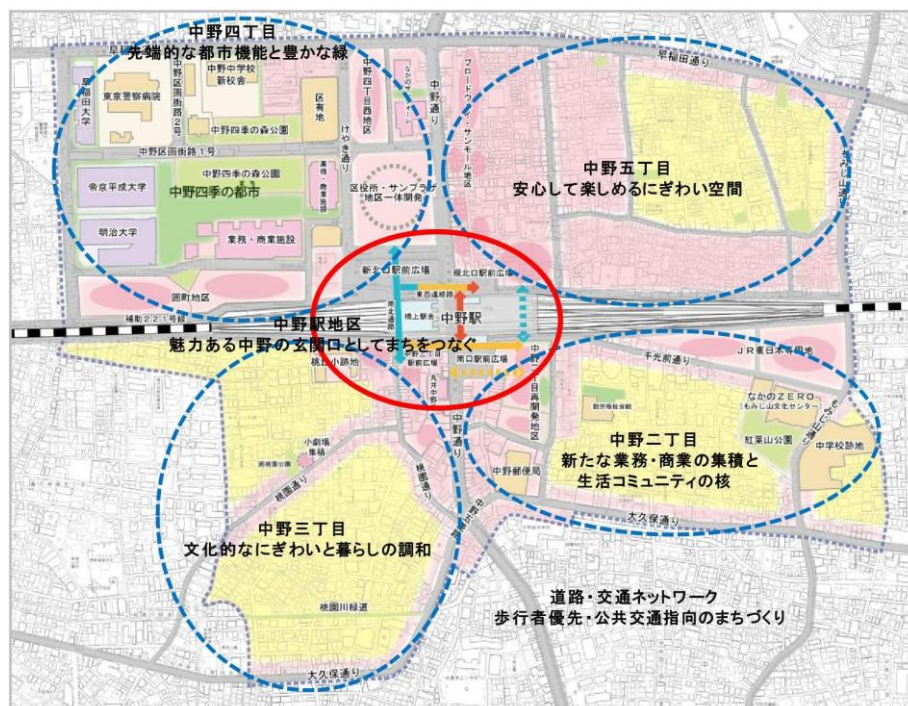
(2) 中央部地域におけるまちづくりの方針

- 街区再編や土地の高度利用により商業・業務や交流、高等教育、医療、文化、居住機能などの多様な都市機能が集積し、中野の顔としてまた東京の新たな顔にふさわしい、個性的で新しい魅力を発信する、利便性の高い活力とにぎわいの拠点を形成します。
- 中野駅周辺は、駅前広場の新設と拡張、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します。
- また、その周辺部においては、みどり豊かな、暮らしやすい住環境の整備をすすめ、誰もが安心して快適に住み続けられるまちをつくります。

1) 土地利用・まちの活力

【中野駅周辺の総合的エリアのまちづくり推進】

- 中野駅周辺は、中野区全体の行政・経済・交通などの中心核であり、区民全体の共有空間といえます。このエリアでは、既存の魅力と新たな開発が共生する、多様なまちづくりを多彩に展開することにより、将来の中野区のまちの姿を先導的に実現していきます。
- また、このエリアでは、中野通りと中央線で分かれる4つの区域とこれらを束ね重なる中央の中野駅地区のそれぞれの特性を踏まえつつ、一体的なランドデザインのもとにまちづくりをすすめます。



中野駅周辺の4つの地区と中野駅地区

【中野駅周辺の整備】

《中野四丁目地区》

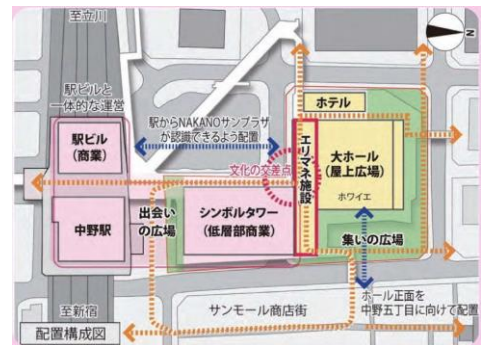
各地区まちづくり方針や地区計画などに基づき、中野四季の都市（まち）の北東エリアにおける区役所新庁舎の整備、新北口駅前地区における新たな拠点の整備、囲町地区の整備などによって、先端的な都市機能が集積し、豊かなみどりと広大なオープンスペースを有する魅力あふれる安全で快適な空間を形成します。

- ・中野四季の都市（まち）は、北東エリアで令和6年度（2024年度）完成予定の区役所新庁舎の整備により、行政機能の中核を担う都市機能の導入とともに、建物や中野四季の森公園と連携したオープンスペースを導入することで、緑化空間の確保、にぎわい・交流空間の形成を図ります。
- ・中野駅新北口駅前エリアは、面整備事業や地区計画の導入、道路の都市計画決定・変更によって街区再編を行い、安全で円滑な歩行者動線や滞留空間が十分に確保された駅前広場を配置するとともに、大街区化及び土地の高度利用を誘導し、大規模な多目的ホールをはじめとする集客交流施設や業務、商業、宿泊、都市型住宅などの多機能複合施設により地域経済をけん引するとともに、国際競争力強化に貢献する拠点を形成します。
- ・中野四丁目新北口西エリアは、一体的な土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、まちの活力増進を担う都市型複合機能を誘導するとともに、にぎわい創出と利便性向上に資する機能的な連携動線やオープンスペースの整備を誘導します。

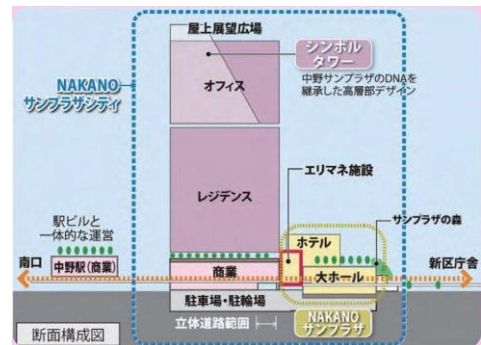
- ・囲町地区は、中野駅と中野四季の都市（まち）との近接性を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と補助221号線の整備を促進することにより、東地区は商業・業務や都市型住宅など多様な都市機能が集積する複合市街地、西地区は良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地を形成します。

《中野五丁目地区》

中野五丁目地区は、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



新北口駅前エリア再整備計画の概要
(配置構成図)



新北口駅前エリア多機能複合施設の概要
(断面構成図)



囲町東地区市街地再開発組合リーフレットより抜粋
囲町東地区第一種市街地再開発事業
(イメージ図)

居住環境を形成します。

《中野二丁目地区》

中野二丁目地区は、駅から中野五差路につながる一帯で、土地区画整理事業や市街地再開発事業により業務、商業、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を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や交通動線の整備を行い安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊、にぎわい、交流が広がる空間を形成します。

また、再開発周辺地区では、商業地域にふさわしい駅から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、駅前立地を生かした土地の有効活用や商業・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統一感のある良好な街並みを形成します。

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。

《中野三丁目地区》

中野駅西口地区における中野駅三丁目駅直近地区では、土地区画整理事業により、南北自由通路に接続する南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場（中野駅桃園広場）を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路整備を行い、回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地区を含む地域全体の生活環境の向上を図ります。

また駅から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、駅前立地を生かした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統一感のある良好な街並みを形成します。住宅地区では、駅前の利便性と良好な暮らしが調和した良好な住環境の保全と改善を図ります。



中野二丁目地区第一種市街地再開発事業
(イメージ図)



中野駅南口駅前広場



千光前通り周辺地区



中野三丁目土地区画整理事業

《中野駅直近地区》

魅力ある中野の玄関口として、中野駅西側南北通路及び橋上駅舎、駅ビルからなる道路一体建物を整備し、西口改札を開設するとともに、駅構内施設のバリアフリー化を行い、駅利用の利便性だけでなく地区全体の回遊性の向上、にぎわいの創出、来街者の増加や区民の利便性の向上を図ります。

【中野駅周辺におけるエリアマネジメントの推進】

- 中野駅周辺のまちづくりに関係する多様な主体の連携によって、中野駅周辺全域のまちの価値や機能、ブランド力を高め続ける仕組みを構築するため、エリアマネジメントを推進していきます。

2) 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。
- 中野駅地区（中野駅及び駅前広場周辺）については、駅及び駅前広場を改善し、公共交通機関の利便性や歩行者の東西南北の回遊性を確保し、交通結節機能を強化するとともに、中野の玄関口として魅力ある駅及び周辺空間を形成します。

- ・新北口駅前広場は、土地の立体的活用により、バス・タクシー乗降場や憩いの広場を整備し、自動車交通処理や回遊性の向上に向けた歩行者動線の確保等による新しい中野の顔となる都市型複合交通ターミナルの整備をすすめます。

- ・このため、バスターミナルを配置した新北口駅前広場上部には安全快適な歩行者動線を確保するため、西側南北通路と接続しバリアフリーに配慮したペDESTリアンデッキを整備します。

- ・南口駅前広場は、中野二丁目土地区画整理事業にあわせた再整備により、地区内の高低差のある地形に対応するユニバーサルデザインに配慮したペDESTリアンデッキを整備するとともに、バスやタクシーの錯綜解消や交通空間・歩行者空間の拡充など安全な交通結節機能の整備を図ります。

- ・西口広場（中野駅桃園広場）は、中野駅西側南北通路の整備にあわせて、地域のに

南口駅前広場の整備イメージ



西口広場の整備イメージ



ぎわいを形成するユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線・空間の確保をすすめます。

- ・中野駅舎は、既存の北口・南口に加え、中野駅西側南北通路及び橋上駅舎、駅ビルを一体的に整備し、西口改札を開設するとともに、駅構内施設のバリアフリー化を行い、駅利用の利便性だけでなく地区全体の回遊性の向上、にぎわいの創出、来街者の増加や区民の利便性の向上を図ります。

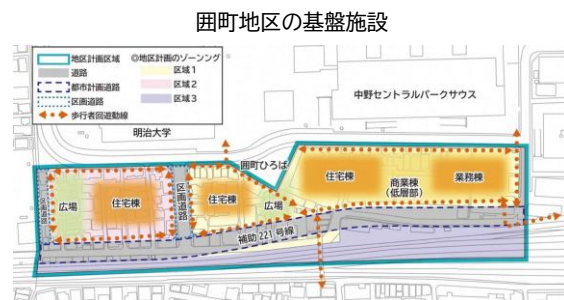


- ・都市計画駐車場及び地域荷さばき駐車場を新北口駅前エリアの拠点施設内に整備するとともに、中野駅周辺まちづくりと整合を図りながら、駐車場、自動二輪車駐車場、自転車駐車場の適切な整備を誘導します。

- ・ペDESTリアンデッキの活用により、東西南北の回遊動線の形成をすすめます。

- ・駅周辺のユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化を推進します。

- ・中野駅と環七通りをつなぐアクセス道路となる補助221号線は、囲町地区のまちづくりとあわせて整備します。



- 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をすすめるとともに、整備にあたっては、十分な歩行者空間の確保や無電柱化、沿道緑化を推進します。

3) 安全・安心

- 中野四丁目と中野三丁目をつなぐ南北自由通路を中野駅上空に整備し、中野通りに次ぐ南北の主要な歩行者動線として駅南側からの非常時における避難経路を確保します。

- 中野五丁目地区などの狭小敷地や木造住宅が密集する地区は、狭あい道路の拡幅整備、個別の建替えを通じて不燃化・耐震化を促進するとともに、共同建替えなどを誘導し、ゆとりある敷地空間や円滑な消防活動のできる生活道路、安全な避難経路を確保することにより、災害に強いまちづくりをすすめます。

- 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。

4) 水とみどりの環境・景観

- 中野四季の森公園を中心とした「みどりと防災の拠点」では、周辺施設の緑化を充実するとともに、多くの区民がふれあい憩うことのできるみどり豊かな、快適で魅力的な都市空間のネットワークを整備します。
- 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などを働きかけます。また、中野二丁目地区の土地区画整理事業や市街地再開発事業では、公園の整備やみどりのオープンスペースを創出し、中野区産業振興センターや紅葉山公園へとつなぐみどりのネットワークづくりをすすめます。
- 中野五丁目の歴史を語る天神の森などの歴史的・文化資産を生かした、住宅地景観の保全を図ります。
- 地域のみどりを育成するため、保護樹木や保護樹林の維持管理の支援などを推進します。

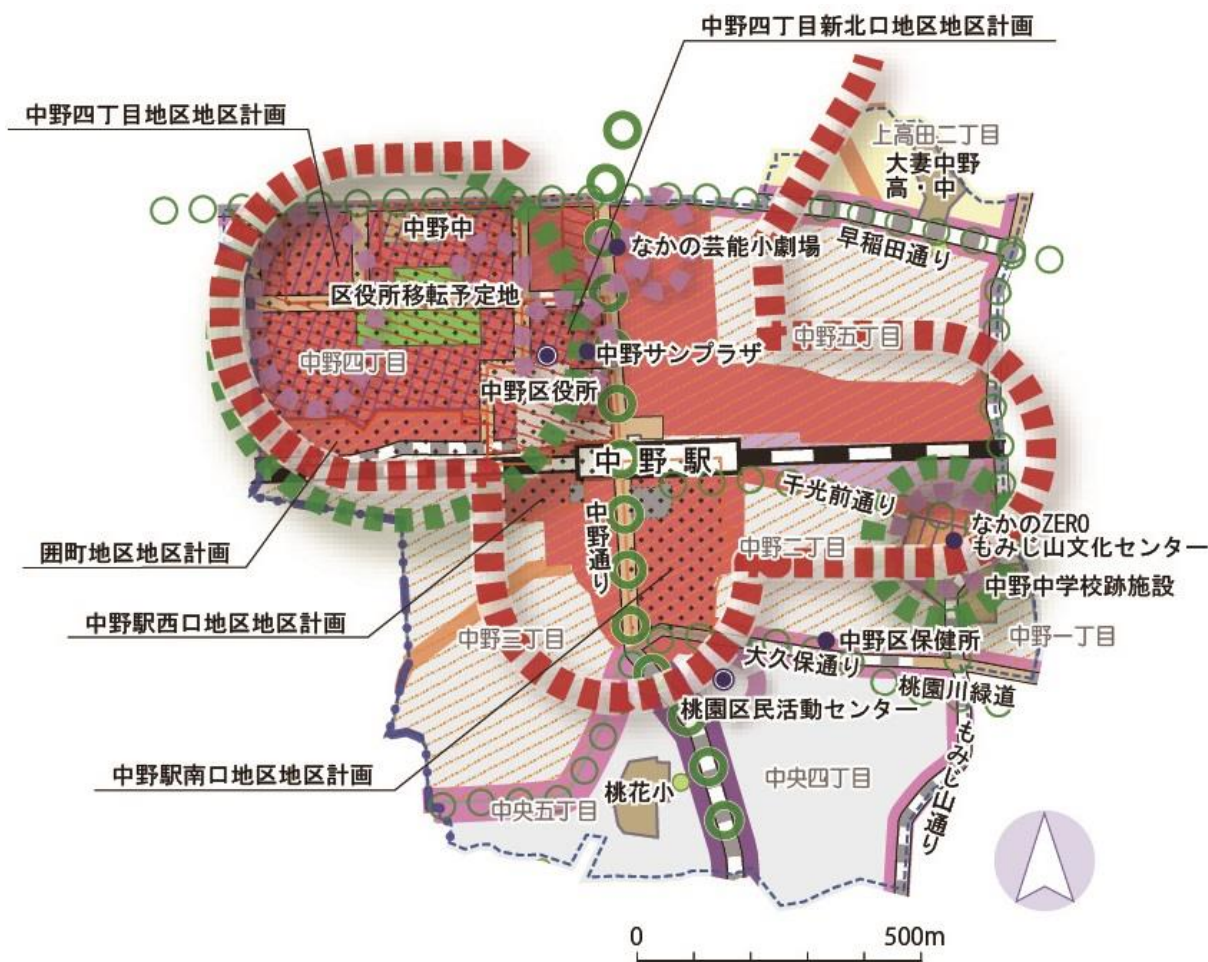


中野四季の森公園



紅葉山公園

▼中央部地域まちづくり方針図



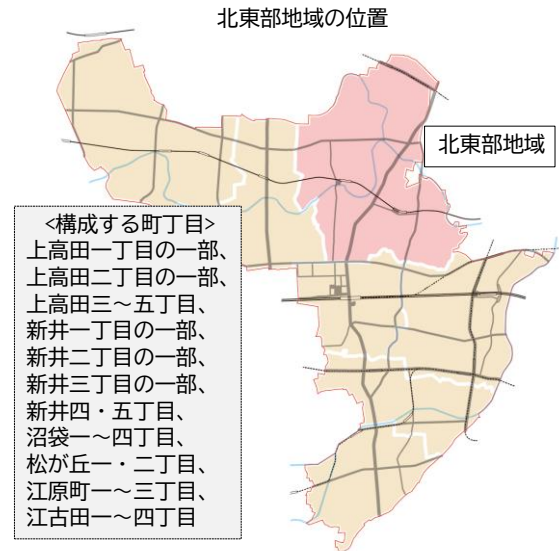
1. 土地利用	2. 都市施設	4. 地区計画等区域
(1)住宅系市街地	都市計画道路 (整備済) (事業中)	地区計画等区域
低層住宅地区	(計画決定)	
中層住宅基盤改善地区	都市計画公園 (開設・事業中)	広域避難場所 (東京都指定)
中層住宅地区	(計画決定)	避難所
特定住宅団地地区	都市計画道路付属広場・ 駅付近広場 (計画決定)	生産緑地
(2)商業・業務系市街地	(完成・事業中)	区役所・地域センター
地域商業地区		公的施設
商業業務地区		河川
(3)工業系市街地		鉄道・駅 (J R)
住工共存地区		鉄道・駅 (私鉄)
(4)幹線道路沿道系市街地		鉄道・駅 (地下鉄)
主要幹線道路沿道地区		地域区分線
補助幹線道路沿道地区		区境界
(5)大規模敷地地区		
防災とみどりの オープンスペース		
(6)その他		
中野駅周辺の総合的 整備エリア		

2-5 北東部地域

(1) 北東部地域の現状

①地形・まちの推移

- 北東部地域は、区の北東端に位置し、練馬区、新宿区に接しています。
- 地区内には、北部から中央部へ江古田川、妙正寺川が流れ、河岸段丘の緩やかに傾斜した地形を形成しています。
- 河川流域の北側エリアでは、大正末期まで穏やかな農村風景が広がっていました。このため、哲学堂公園、平和の森公園（旧豊多摩監獄）、江古田の森公園（旧東京結核療養所）など、郊外という特色を生かした大規模施設が建設されました。



- 江戸時代から参拝者の絶えなかった新井薬師や北野神社など、歴史的な資源が点在しています。また、上高田一丁目地区や沼袋二丁目地区などには、関東大震災以降に移転してきた社寺が集積し、寺町としての街並みを形成しています。

②人口・世帯（※）

- 人口規模は、7地域のうち最も大きくなっています。人口の伸び率では、江古田三丁目、新井三丁目、松が丘一丁目は区内で最も低くなっていて減少傾向がみられます。世帯数は、新井三丁目、松が丘一丁目で減少しています。高齢者人口割合は、江古田一丁目、沼袋一丁目、松が丘一丁目で25%を超え、区内で上位に位置します。
- 人口密度は、江古田三丁目において、江古田の森公園や総合東京病院、専門学校が地区の大半を占めているため、区内でも低い状況にあります。また、新井三丁目も同様に、平和の森公園や中野水再生センターが地区の大半を占めているため、低い状況にあります。

③土地利用・まちの活力

- 当地域は、上高田四・五丁目、新井二～五丁目、江原町など、戦前から行われた土地区画整理事業等により比較的道路基盤が整った地区が多くを占めています。江古田四丁目の中部と西部地区はゆとりある敷地規模が多く、良好な住宅地を形成しています。
- 西武新宿線の北側は、大部分はゆとりある敷地の低層住宅地であり、新青梅街道沿道には中高層の建物がみられます。一方の南側は、関東大震災以降急激に市街化したエリアで、狭い道路が多く木造住宅が密集し低層住宅と中層住宅が混在しています。

※ 人口・世帯の傾向は、平成25年（2013年）と令和2年（2020年）を比較したもの（住民基本台帳による）

○新井薬師の門前町として古くから栄えてきた新井地区周辺や、新井薬師前駅の南側と中野通り・哲学堂通り沿道、沼袋駅周辺やそれに続くバス通り沿道などに商店街が形成されています。

○買い物の利便性が高い地域ですが、商店街の通りにゆとりが少なく、安全な買い物空間の創出、商店街としての活気・魅力づくりなどが必要です。



新井薬師（梅照院）

④道路・交通

○都市計画道路として、もみじ山通り、中野通り、目白通り、新青梅街道、早稲田通り、中野区画街路第3号、中野区画街路第4号があります。このうち、目白通りと新青梅街道、中野区画街路第3号（交通広場以外）は整備済みで、もみじ山通りと中野通り、早稲田通りのそれぞれ一部区間及び中野区画街路第3号（交通広場）、中野区画街路第4号が事業中です。



中野五差路（中野通り）

○生活道路については、土地区画整理事業等が行われた地区では道路基盤が整っていますが、その他の地区では、狭あい道路が多く、歩行者や自転車利用者の安全性の向上、緊急車両などの円滑な通行の確保などが必要です。

○地域内に西武新宿線新井薬師前駅と沼袋駅、都営大江戸線新江古田駅があり、地域の南側は中野駅の駅勢圏に入っています。



早稲田通り

○西武新宿線 中井駅～野方駅間において連続立体交差事業がすすめられています。また、この事業を契機として、新井薬師前駅と沼袋駅周辺で西武新宿線沿線まちづくりがすすめられています。

⑤安全・安心

○当地域は、道路基盤が比較的整っている地区が多く、幹線道路沿道の建物の不燃化もすすみ、火災などの危険度は低くなっていますが、地域危険度が高く木造住宅の密集や狭あい道路が見られる地域では、防災まちづくりが必要です。

○一方、地域南側のエリアや西武新宿線の各駅周辺で木造住宅が密集し、狭あい道路も多く道路などの都市基盤も脆弱なため木造住宅密集地域に指定されています。

町丁目 ()は一部が地域内	地域危険度ランク (4以上)	防災都市づくり推進計画の位置づけ	
(上高田一丁目)	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	
(上高田二丁目)	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	整備地域
上高田三丁目	火災危険度4	木造住宅密集地域	整備地域
新井一丁目			整備地域
新井二丁目			整備地域
新井三丁目			整備地域
新井四丁目			整備地域
新井五丁目			整備地域
沼袋一丁目		木造住宅密集地域	整備地域
沼袋二丁目		木造住宅密集地域	
沼袋三丁目	災害時活動困難度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	整備地域
沼袋四丁目	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	

○妙正寺川や江古田川は都市型水害に対する危険性の解消が引き続き課題となっているため、河川改修、環状七号線地下広域調節池の整備など水害への対応がすすめられています。

⑥水とみどりの環境・景観

○江古田の森公園、哲学堂公園、平和の森公園、中野上高田公園（上高田運動施設）、歴史民俗資料館など、大規模な公園、オープンスペースの多い、みどり豊かな地域です。



江古田の森公園

○新井薬師、北野神社、氷川神社などの社寺や哲学堂公園、みずの塔（旧野方配水塔）などの歴史的建造物が多くあり、門前町として栄えてきた新井地区周辺や、童謡「たきび」の発祥の垣根、三井文庫周辺の景観などが地域の特色です。今後もこれらを大切に、次世代に引き継ぐとともに、まちの景観資源として生かす工夫も大切です。

○中野通りには、新東京街路樹百景に選ばれた桜並木が続き、良好な景観資源となっています。



中野通りの桜並木

(2) 北東部地域におけるまちづくりの方針

- 新井薬師前駅や沼袋駅周辺は、西武新宿線の連続立体交差事業を契機に、新たなにぎわいの創出、交通基盤の強化、防災性の向上、自然や歴史文化資源を活用した施策に基づいてまちづくりをすすめます。
- 木造住宅密集地域において、防災生活道路等の整備、建物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化などをすすめ、安全な市街地を形成します。
- 妙正寺川や江古田川周辺のみどりや親水空間、中野通りの桜並木や哲学堂公園、平和の森公園、江古田の森公園などの花やみどりと水のうまいなど、人と自然環境との共生・ふれあいや、新井薬師や寺町などの歴史・文化・伝統などの特色を生かし、誰もが快適で安全に暮らし続けられる、そして来街者にも心地よく、楽しく交流のできるまちをつくれます。

1) 土地利用・まちの活力

○新井薬師前駅、沼袋駅周辺では、駅前の拠点地区において市街地再開発事業等の共同化を検討し、新たな顔となり、にぎわいと魅力あふれるまちづくりをすすめます。また、住宅地と調和を図りながら商店や住商併用建物の立地を受け止める土地利用をすすめるとともに、商店街の活性化、安全で快適な買い物空間の創出を図ります。

○平和の森公園や中野区立総合体育館（キリンレモンスポーツセンター）の施設利用者が中野駅や沼袋駅から多く訪れることから、平和の森公園周辺地区の地区計画等に基づくまちづくりをすすめるとともに、歩行者空間の確保に努めます。あわせて、中野駅と体育館、沼袋駅の3つの拠点を結節する機能の充実を図ります。

○用途廃止等による未利用施設・跡地は、大規模施設の整備・誘導、公共施設の移転、集約化・複合化、防災まちづくり、まちづくり用地、公園等の活用のほか、貸付又は売却の検討を行います。

写真調整中

新井薬師前駅前

写真調整中

沼袋駅前



沼袋駅から平和の森公園方面

2) 道路・交通

- 延焼遮断帯の形成や円滑な自動車交通の処理などのため、中野通り（新青梅街道以北）、もみじ山通り（西武新宿線鉄道交差部）、早稲田通り（中野通り以西）の事業をすすめます。また地区幹線道路となる区画街路第4号線（交通広場）および地区集散道路2・3号など（新青梅街道～沼袋駅～早稲田通り）の事業をすすめます。
- 東京都等の第四次事業化計画における優先整備路線である早稲田通り（もみじ山通り～中野通り）、もみじ山通り（西武新宿線鉄道交差部を除く）は、事業着手に向けた取組をすすめます。
- 新井薬師前駅、沼袋駅の各駅前においては、鉄道と他の交通機関との乗換え利便性を向上させ、交通広場や都市計画道路の整備をすすめます。また、歩車分離や無電柱化により、交通基盤の強化や防災性の向上に寄与した基盤整備をすすめます。
- 中井駅から野方駅間の連続立体交差事業により新たな活用が可能となる鉄道事業用地（鉄道上部空間）については、沿線まちづくりにおいて防災・交通環境・にぎわいの創出・緑化などに寄与する活用が図れるよう、関係機関と調整を図りながら検討をすすめます。

写真調整中

区画街路第4号線



新井薬師駅前



沼袋駅

3) 安全・安心

- 新井二・三丁目などの平和の森公園周辺地区は、地区計画等の活用により、敷地細分化の防止、危険なブロック塀の解消、生垣化など、狭あい道路の拡幅整備やすみ切りの確保、主要区画道路（平和公園通り、野方駅から中野駅へのバス通り）の整備による災害時の緊急車両の通行、安全な避難経路の確保など現行の地区計画に基づく整備を着実に推進します。また、広域避難場所としての機能確保など防災性の向上を図りつつ、よりよい住環境を形成するため、総合的に整備をすすめます。
沼袋三丁目地区は、地区住民の合意のもと地区整備計画を策定し、道路整備や木造住宅密集地域の改善を図ります。

○上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区は、西武新宿線連続交差事業を契機として、木造住宅密集地域の改善や良好な住環境の整備を促進すべき地区について、地域の合意形成を図りながら地区計画などを導入し、延焼遮断帯の形成や周辺の住宅地における建物の不燃化促進や避難道路等の整備を総合的にすすめます。

○このほか、木造住宅が密集する沼袋一～四丁目地区は、地区計画に基づき区画街路第4号線整備にあわせて沿道建物の不燃化をすすめ、延焼遮断帯としての機能確保をすすめるとともに、地区住民の合意のもと、さらに周辺の住宅地についても木造住宅密集地域の改善を図り、災害に強い住宅地の形成を図ります。

○広域避難場所周辺では、一定の広さの土地を活用して広域避難場所を拡充し、防災性の向上を図ります。

○妙正川や江古田川沿いの地区は、浸水危険度に関する情報提供や、地下室・半地下建物への浸水対策を誘導するなど、水害の未然防止、浸水被害の軽減に資する取組をすすめます。

写真調整中

上高田二丁目地区

写真調整中

区画街路第4号線沿道



妙正寺川公園（調節池）

4) 水とみどりの環境・景観

○新井薬師前駅や沼袋駅周辺は、道路や広場、鉄道上部などの公共空間の緑化をすすめるとともに、土地の高度利用などにより身近な憩いの場となるオープンスペースの確保を図ります。住宅地では、敷地内のみどりの保護・育成、危険なブロック塀を安全な生垣にすすめ、みどり豊かな生活環境の向上を図ります。

○江古田の森公園、哲学堂公園・江古田公園、中野上高田公園（上高田運動施設）、平和の森公園など大規模な公園や社寺境内林、屋敷林などが多く分布する特色を生かし、みどりの保全・育成を図るとともに、みどりに囲まれたうるおいのある住環境を形成します。



住宅地の生垣（上高田三丁目）

- 哲学等公園、みずの塔（旧野方配水塔）、新井薬師等の歴史・文化遺産を保全し、次世代へと引き継いでいくとともに、中野区立総合体育館や上高田運動施設などのスポーツ・健康施設などを含めて、これらをつなぐ中野通りを主軸とした快適な、歩いて楽しむことのできる回遊ルートの整備をすすめます。
- 妙正寺川や江古田川の河川改修にあたっては、水辺のうるおい空間の創出に配慮するとともに、河川管理用通路や河川沿いの敷地を活用して連続したみどりの保全・育成を図り、水とみどりの親水軸の形成をすすめます。

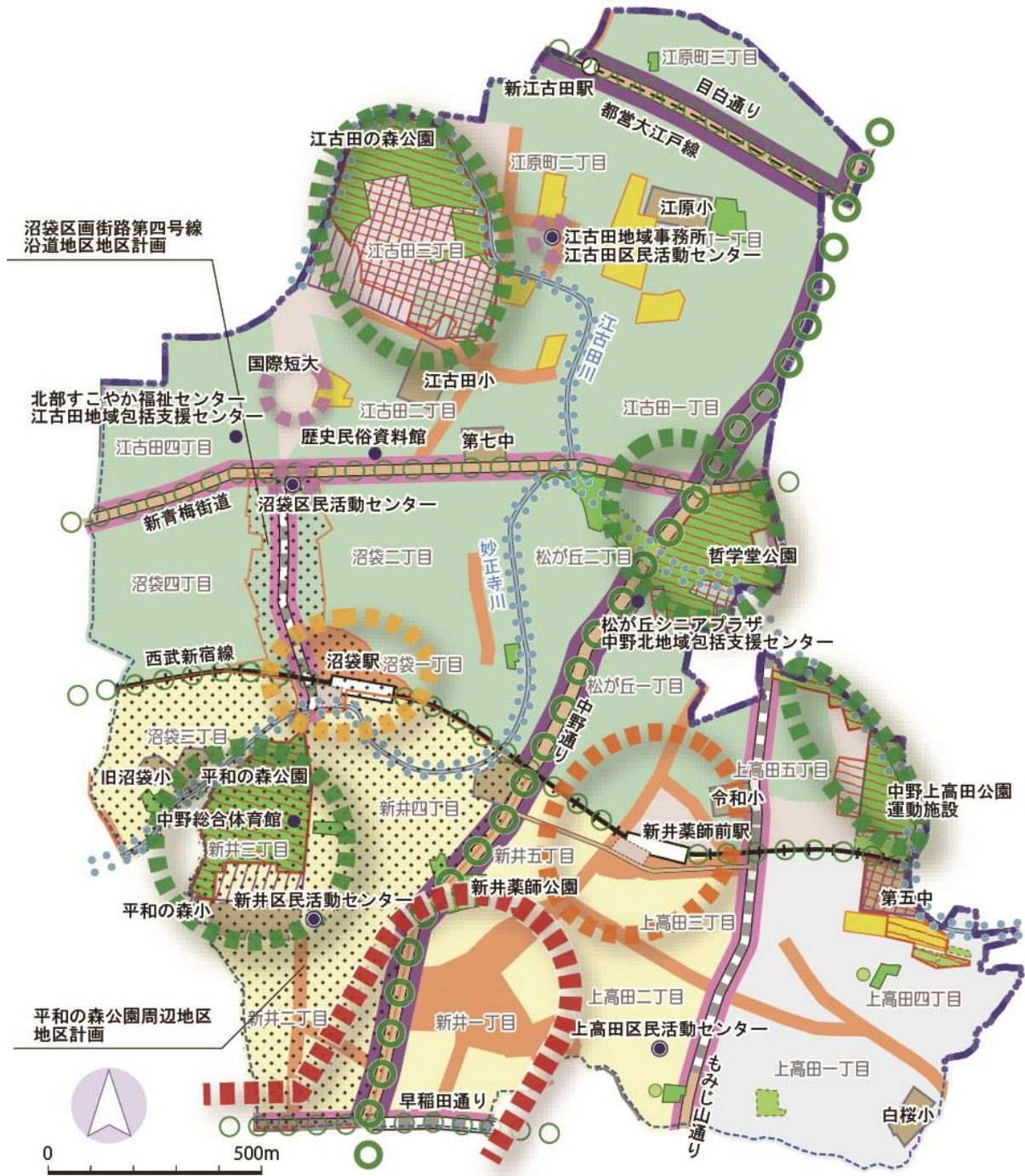


哲学堂公園



妙正寺川と妙正寺川公園のみどり

北東部地域まちづくり方針図



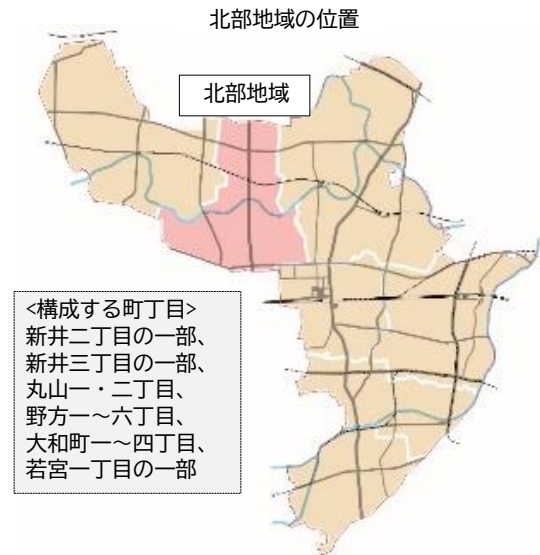
1. 土地利用 (1)住宅系市街地 低層住宅地区 中層住宅基盤改善地区 中層住宅地区 特定住宅団地地区 (2)商業・業務系市街地 地域商業地区 商業業務地区 (3)工業系市街地 住工共存地区 (4)幹線道路沿道系市街地 主要幹線道路沿道地区 補助幹線道路沿道地区 (5)大規模敷地地区 防災とみどりのオープンスペース	2. 都市施設 都市計画道路 (整備済 (事業中) (計画決定)) 都市計画公園 (開設・事業中) (計画決定) 都市計画道路付属広場・駅付近広場 (計画決定) (完成・事業中)	4. 地区計画等区域 地区計画等区域 5. その他 広域避難場所 (東京都指定) 避難所 生産緑地 区役所・地域センター 公的施設 河川 鉄道・駅 (JR) 鉄道・駅 (私鉄) 鉄道・駅 (地下鉄) 地域区分線 区境界
	3. 都市の骨格 (拠点と軸) 広域中心拠点 生活拠点 水とみどりの親水軸 水害対策河川軸 文化創造拠点 交流拠点 みどりと防災の拠点	

2-6 北部地域

(1) 北部地域の現状

①地形・まちの推移

- 当地域は区の北部に位置し、北側は練馬区、南側は杉並区に接しています。
- 中央部を東西方向に流れる妙正寺川に向けて、南北から緩やかに下降する地形を形成しています。
- 昭和初期までは農地が広がっていましたが、西武新宿線の開通によって宅地化が始まりました。特に終戦後に、JR高円寺駅に近い南側地区や西武新宿線沿線を中心に、木造の戸建て住宅やアパートの建築が急速にすすみ、木造住宅密集地域が形成されました。



- 野方駅や早稲田通り沿道を中心に商店街が形成され、特に野方駅周辺は昭和初期以降、近隣地域からも多くの人々が食材などを買い求めて集まり、にぎわってきました。

②人口・世帯（※）

- 人口は、ほぼ横ばいで区内で最も低い伸び率となっています（5.5%の増加）。人口密度は区平均を若干上回って、220人/haを超えています。
- 年齢構成は、年少人口割合が減少し、高齢者人口の割合が上昇の傾向を示しています。

③土地利用・まちの活力

- 環七通りや新青梅街道、早稲田通りの沿道には、中高層の建物が見られますが、後背の住宅地はほぼ全域で低層住居専用地域となっています。
- 丸山地区は、昭和初期頃に土地区画整理事業により道路基盤が整備されたため、敷地規模が大きい戸建て住宅や集合住宅が広がり、良好な住宅地を形成しています。
- 野方駅周辺は、商業施設や区民ホール、高層の集合住宅等が集積しにぎわっていますが、通りが狭いなど、ゆとりある空間が乏しい状況にあります。今後、駅周辺の基盤整備とともに、地区の個性を維持しつつ、より魅力ある地域の中心地として育成することが必要です。

④道路・交通

- 幹線道路として、環七通り、新青梅街道、早稲田通りがあります。このうち、環七通りと新青梅街道は整備済みで、早稲田通りの一部区間が事業中です。環七通りでは、騒音などの自動車公害に対応するため、地区計画による対策がすすめられています。

※ 人口・世帯の傾向は、平成25年（2013年）と令和2年（2020年）を比較したもの（住民基本台帳による）

- 大和町中央通りは、新青梅街道と早稲田通りを南北方向につなぐ補助幹線道路として早稲田通り～妙正寺川の区間において整備がすすんでいます。今後は、妙正寺川以北についてまちづくりと一体となった整備促進が必要です。
- 生活道路は、狭あい道路が多く、とくに大和町地区、野方地区では、狭く曲がりくねった道路も多く、緊急車両の円滑な通行を妨げている状況であり、基盤の整備が必要です。
- 地域内のほぼ中央に西武新宿線の野方駅があります。南北自由通路の整備により北口開設や駅舎改築を行い、駅利用者や歩行者の利便性・安全性は向上しましたが、依然として、駅直近の踏切は歩行者ボトルネック踏切として位置づけられています。また、バス乗降場も駅から離れている上、タクシーの乗降場や送迎用のスペースもないため、鉄道と他の交通機関の乗り換えがしやすくなるような交通結節機能の強化が求められます。
- 西武新宿線連続立体交差事業は中井駅～野方駅間においてすすめられています。野方駅～井荻駅間については、新規に着工を準備する区間として位置づけられており、事業化を促進する必要があります。また、これとあわせて野方駅周辺でも、沿線まちづくりへの取組をすすめる必要があります。

⑤安全・安心

- 野方地区、大和町地区は、木造住宅が密集し、狭あい道路も多く道路などの都市基盤も脆弱なため木造住宅密集地域に指定されており、区内で最も高い地域危険度評価が出ている区域となります。

町丁目 ()は一部が地域内	地域危険度ランク (4以上)	防災都市づくり推進計画の位置づけ	
野方一丁目	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	整備地域
野方二丁目	火災危険度5 災害時活動困難度4 総合危険度5	木造住宅密集地域	整備地域
野方三丁目	災害時活動困難度5 総合危険度4		整備地域
大和町一丁目	火災危険度4 総合危険度4	木造住宅密集地域	整備地域 (重点整備地域)
大和町二丁目	火災危険度5 総合危険度5	木造住宅密集地域	整備地域 (重点整備地域)
大和町三丁目	火災危険度5 総合危険度4	木造住宅密集地域	整備地域 (重点整備地域)
大和町四丁目	火災危険度4 災害時活動困難度5 総合危険度5	木造住宅密集地域	整備地域 (重点整備地域)
若宮一丁目	火災危険度5 災害時活動困難度4 総合危険度5	木造住宅密集地域	

- 東京都防災都市づくり推進計画において、大和町地区は「重点整備地域」、大和町・野方地域は「整備地域」に指定されています。新井二・三丁目と野方三丁目の一部地域について、平和の森公園周辺地区の地区計画を定め、防災まちづくりをすすめています。また、大和町の一部、大和町中央通り沿道地区について地区計画を定め、防災ま

ちづくりをすすめています。

- 野方一～二丁目や、大和一～四丁目、若宮一丁目地区は、木造住宅密集地域となっており、防災性向上に向けた取組が必要です。
- 生活道路は、丸山地区を除き狭あい道路や行き止まり道路が極めて多く、災害時の避難や消防・救援活動が困難な状況にあります。
- 幹線道路の沿道や集合住宅などで不燃化がすすんでいますが、学校などを除くとオープンスペースが不足し、また、木造建物が密集するなど、防災性の向上を図る必要があります。
- 環七通り、早稲田通り、大和町中央通りなどは、延焼遮断帯として位置づけられており、沿道建物の不燃化・耐震化の促進が必要です。環七通り沿道地区では地区計画により建替がすすめられています。

⑥水とみどりの環境・景観

- 当地域は平和の森公園に隣接していますが、地域内に公園は少なく、公園面積割合では7地域のうちで最も少なくなっています。また、学校などを除くとその他のオープンスペースも少ない状況です。
- 地域の中央部を東西方向に妙正寺川が流れており、河川改修がすすめられていますが、あわせて水辺のうるおいの創出が望まれます。
- 妙正寺川沿いや大和町にある社寺境内林などのみどりは、地域で親しまれています。



野方一丁目



環七通り



八幡神社

(2) 北部地域におけるまちづくりの方針

- 野方駅周辺は、庶民的で情緒のある商店街のにぎわいを大切にしつつ、多くの人々が訪れて活気あふれる交流拠点として育成します。
- 西武新宿線連続立体交差事業を契機に交通結節機能の強化とあわせて駅周辺の整備をすすめ、日常生活を支える商業・コミュニティインフラが集積し、利便性と回遊性が高く活力のある生活の中心地を形成します。さらにその外周には安全で良好な住環境が整備され、暮らしやすい生活圏を形成します。
- 木造住宅密集地域において、防災生活道路等の整備、建物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化をすすめ、災害に強いまちをつくと同時に、住む人中心のまちづくりにより、人をつなぎ心をつなぎ街をつなぐ、誰にもやさしく安心して住み続けられる、住み続けたいまちをつくります。
- 妙正寺川沿いの水とみどりの親水軸を基調とした豊かな住環境を育み、地域の自然とみどりを生かしたうるおいのあるまちをつくります。

1) 土地利用・まちの活力

- 野方駅周辺は、西武新宿線連続立体交差事業と連携しつつ、地区での合意のもと、地区の状況に応じた多様な手法を活用し、土地の高度利用を図り、住宅地と調和した商業施設の集積や都市型住宅の供給を誘導するとともに、駅利用者や歩行者の利便性・安全性を高め、ゆとりある空間を確保と商店街の活性化を図り、交流拠点にふさわしいまちの整備に向けた取組をすすめます。このため、まちの方向性を示すまちづくり整備方針に基づき、各地区のまちづくりを推進します。
- 用途廃止等による未利用施設・跡地は、大規模施設の整備・誘導、公共施設の移転、集約化・複合化、防災まちづくり、まちづくり用地、公園等の活用のほか、貸付又は売却の検討を行います。



野方駅



WIZ(野方)

2) 道路・交通

- 野方駅周辺については、鉄道と他の交通機関との乗換え利便性を向上させるため、交通広場や駅アクセス道路など基盤施設の整備をすすめます。
- 東京都防災都市づくり推進計画で緊急整備路線に位置づけられている補助227号線（大和町中央通り）妙正寺川以南の整備をすすめます。また、妙正寺川以北については事業着手に向けた取組をすすめます。
- 円滑な自動車交通を図るため早稲田通り（中野通り～環七通り）の整備をすすめます。
- 西武新宿線は、鉄道との交差道路や周辺道路の交通の円滑化と鉄道の輸送力強化を図るために、連続立体交差事業の事業化に向けて国土交通省、財務省、東京都、西武鉄道に要請します。



野方駅周辺の商店街

3) 安全・安心

- 大和町地区は、補助227号線（大和町中央通り）の整備にあわせて大和町中央通り沿道の都市防災不燃化促進事業により沿道建物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図るとともに、防災まちづくり事業により八幡通りの整備をすすめます。また、周辺の住宅地については、地区との合意に基づいて、建物の不燃化・耐震化や狭あい道路の拡幅、避難道路の整備などを図り、防災性の向上をすすめます。また、不燃化特区（不燃化推進特定整備地区）制度もあわせて老朽建築物の除却や建替え等をすすめます。
- 若宮地区は、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（新防火規制）を導入し建物の不燃化を促進するとともに、地区での合意のもと、既存の道路を活用しながら生活道路の整備や狭あい道路の拡幅、ブロック塀の除却・生垣化、敷地内の緑化等を誘導し、ゆとりある路地空間を生かした快適な住環境づくりをすすめます。
- 野方一・二丁目地区は、地区での合意のもと、周辺の都市計画道路の整備にあわせた延焼



八幡通り（大和町地区）



八幡通り（大和町地区）



野方一丁目地区

遮断帯や避難経路の形成、建物の不燃化・耐震化や、無電柱化などを促進するとともに、狭あい道路の拡幅、ブロック塀の除却・生垣化、オープンスペースの整備などにより安全で快適な街区の形成を図ります。

- 妙正川沿いの地区は、浸水危険度に関する情報提供や、地下室・半地下建物への浸水対策を誘導するなど、水害の未然防止、浸水被害の軽減に資する取組をすすめます。

4) 水とみどりの環境・景観

- 野方駅周辺は、道路や広場、鉄道敷などの公共空間の緑化をすすめるとともに、土地の高度利用などにより身近な憩いの場となるオープンスペースの確保を図ります。住宅地では、敷地内のみどりの保護・育成、ブロック塀の生垣化などをすすめ、みどり豊かな生活環境の向上を図ります。

- 補助227号線などの整備にあたっては、十分な歩行者空間の確保や無電柱化、植樹帯の設置などとあわせて、地域住民のコミュニティ活動や災害時に活用できるオープンスペースの整備などをすすめます。



蓮華寺 (大和町)

- 妙正寺川の河川改修にあたっては、水辺のうるおい空間の創出に配慮するとともに、河川管理用通路や河川沿いの敷地を活用して連続したみどりの保全・育成を図り、水とみどりの親水軸の形成をすすめます。



妙正寺川沿いの樹木 (大和町)

- 農地や生産緑地は、都市における貴重な緑地・オープンスペースとして、その保全を図るよう働きかけます。また、他の土地利用への転換の際には、周辺の住環境の向上に寄与するようみどりの充実を働きかけます。

- 生産緑地については、計画的な保全や、営農の継続が困難な場合においては、個々の立地条件を考慮のうえ、公共的な活用が見込まれるものについて、所有者の意向を踏まえて区が用地を取得し活用を図ります。

- また、平成4年（1992年）に指定された生産緑地地区については、令和4年（2022年）に指定から30年を迎えるため、所有者の意向を把握しつつ、平成29年の生産緑地法の改正により創設された特定生産緑地地区の指定をすすめます。

- 地区のみどりの増加や公共的活用が期待できる場合には、最低面積要件を緩和して生産緑地を指定することにより新たなみどりの創出を図ります。

▼北部地域まちづくり方針図



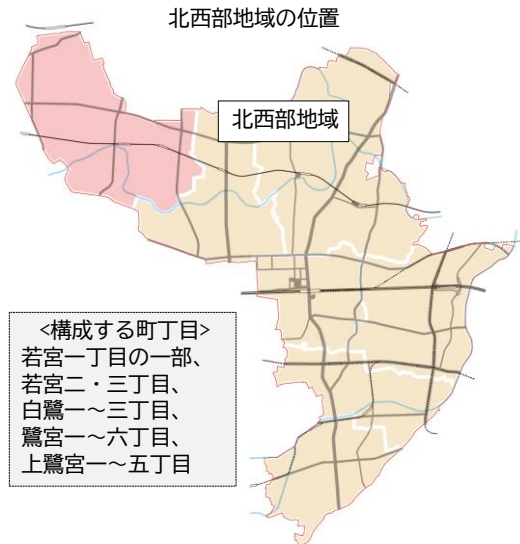
<p>1. 土地利用</p> <p>(1)住宅系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地区 中層住宅基盤改善地区 中層住宅地区 特定住宅団地地区 <p>(2)商業・業務系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域商業地区 商業業務地区 <p>(3)工業系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 住工共存地区 <p>(4)幹線道路沿道系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路沿道地区 補助幹線道路沿道地区 <p>(5)大規模敷地地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災とみどりのオープンスペース 	<p>2. 都市施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路 (整備済) (事業中) 都市計画公園 (開設・事業中) (計画決定) 都市計画道路付風広場・駅付近広場 (計画決定) (完成・事業中) <p>3. 都市の骨格 (拠点と軸)</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域中心拠点 交流拠点 生活拠点 みどりと防災の拠点 みどりと防災の環境軸 水とみどりの親水軸 水害対策河川軸 文化創造拠点 	<p>4. 地区計画等区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画等区域 <p>5. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域避難場所 (東京都指定) 避難所 生産緑地 区役所・地域センター 公的施設 河川 鉄道・駅 (JR) 鉄道・駅 (私鉄) 鉄道・駅 (地下鉄) 地域区分線 区境界
--	--	---

2-7 北西部地域

(1) 北西部地域の現状

①地形・まちの推移

- 当地域は区の北西端に位置し、練馬区と杉並区に接しています。
- 当地域の南部を東西に流れる妙正寺川に向けて緩やかに下降した地形を形成しています。
- 鎌倉時代以降、長い間農村として推移し、鎮守の杜としての八幡神社を中心に森林と農地が混在する風景が広がっていました。
- 主な農産物は野菜類で、明治期には地産の大根を加工した沢庵漬が多く生産され有名になりました。
- 市街地化は昭和初めの西武新宿線開通以降に始まり、それまではほぼ全域に畑地が広がっていました。妙正寺川沿いの水田風景は戦後まで残っていました。
- 高度経済成長期には市街地化が急速にすすみ、妙正寺川沿いに都営住宅や住宅公団住宅（現都市再生機構住宅）が建設されました。
- 鷺ノ宮駅周辺では西武新宿線、中杉通り、妙正寺川が交差し、踏切による交通渋滞が頻繁に発生するなど、日常生活における円滑な移動の妨げとなっています。



②人口・世帯（※）

- 人口規模は北東部地域に次いで大きな地域です。人口の伸び率は区内では比較的高く、とくに上鷺宮三丁目、白鷺一丁目で大きな伸びを示しています。一方、人口密度は区内で最も低く、平均世帯人員は最も高い状況にあります。
- 年齢構成は、年少人口割合が白鷺一丁目、上鷺宮三丁目で大きく増加しています。一方、高齢者人口割合は、鷺宮二・六丁目、上鷺宮五丁目で増加しています。

③土地利用・まちの活力

- 鷺ノ宮駅周辺は、鷺宮地域事務所や区民活動センター、図書館、鷺宮体育館などの公的施設や交流施設のほか、中杉通り沿道に商業・業務系の中高層建物が集積し、北西部地域の「交流拠点」としてにぎわいを見せています。
- 駅周辺や幹線道路沿道などを除くと比較的ゆとりのある敷地の低層住宅が広がり静かな住宅地を形成しています。妙正寺川沿いには学校や公共住宅などが多く立地し、地域の貴重なオープンスペースとなっているほか、農地も点在しています。

- 上鷺宮地区には広く土地区画整理事業を施行すべき区域が指定され、住宅地内には狭あい道路が見られるなど、都市基盤整備などの課題を抱えています。
- 商店街は、鷺ノ宮駅周辺の中杉通り沿道や都立家政駅周辺、練馬区内の富士見台駅周辺に、形成されています。

④道路・交通

- 幹線道路として、千川通り、新青梅街道、大和町中央通り、中杉通り、補助215号線があります。このうち、補助215号線は全線で事業未着手、大和町中央通りと中杉通りのそれぞれ一部区間が事業中となっています。
- 住宅地内では狭あい道路や行き止まり道路が多いなど、生活道路網は脆弱です。
- ほぼ中央に西武新宿線が通り、地域内には鷺ノ宮駅と都立家政駅の2駅があります。地域外の西武新宿線野方駅と下井草駅、西武池袋線・富士見台駅も徒歩圏にあり、鉄道の利便性が高い地域です。
- 西武新宿線野方駅～井荻駅間は連続立体交差事業の新規に着工を準備する区間として位置づけられており、事業化を促進する必要があります。
- 鷺ノ宮駅と都立家政駅は駅前スペースが限られており、鷺ノ宮駅では踏切渋滞が発生する上にバス乗降場がないという課題を抱えているため、連続立体交差事業にあわせて駅前広場や周辺道路の整備が必要です。

⑤安全・安心

- 若宮地区、鷺宮地区は、木造住宅が密集し、狭あい道路も多く道路などの都市基盤も脆弱なため木造住宅密集地域に指定されており、地域危険度が高い評価の出ている地区もあります。

町丁目 () は一部が地域内	地域危険度ランク (4以上)	防災都市づくり推進計画の位置づけ	
若宮一丁目	火災危険度5 災害時活動困難度4 総合危険度5	木造住宅密集地域	
若宮二丁目	火災危険度4 災害時活動困難度5 総合危険度4		
若宮三丁目	火災危険度4 災害時活動困難度4 総合危険度4		
鷺宮一丁目	火災危険度4		
鷺宮三丁目		木造住宅密集地域	
鷺宮四丁目	災害時活動困難度4	木造住宅密集地域	
白鷺三丁目	災害時活動困難度4		

- 若宮地区、鷺宮地区では、木造住宅密集地域の改善による防災性の向上が必要です。
- 敷地規模が比較的大きな戸建て住宅が多く、学校や公共住宅、農地などのオープンスペースに恵まれています。不燃化は中層集合住宅、学校などを中心にすすんでいます。

※ 人口・世帯の傾向は、平成25年(2013年)と令和2年(2020年)を比較したもの(住民基本台帳による)

⑥水とみどりの環境・景観

- ゆとりある戸建て住宅が多く、八幡神社や福蔵院など大きな敷地の社寺林が点在し、歩道のある並木道や公共住宅敷地内の樹木が四季のみどりを提供しているなど、落ちついた街並みを形成しています。
- 生産緑地が残り、地域の貴重なみどりとオープンスペースになっていますが、営農が継続できないことにより宅地への転換が進行しています。
- 樹木や樹林は農地や民間宅地内に多く、その保全が必要です。
- 地域の南部を蛇行して妙正寺川が流れています。一部区間において河川改修がすすめられ、都営住宅の建替にあわせて調節池とその上部には白鷺せせらぎ公園が整備されています。引き続き河川改修をすすめていくとともに、水辺のうるおいの連続性を確保するための取組が必要です。

(2) 北西部地域におけるまちづくりの方針

- 鷺ノ宮駅、都立家政駅周辺は、西武新宿線の連続立体交差化を契機に交通結節点機能の強化とあわせて駅周辺の整備をすすめ、日常生活を支える商業・コミュニティインフラが集積し、利便性と回遊性が高く活力のある生活の中心拠点を形成します。さらにその外周には安全で良好な住環境が整備され、暮らしやすい生活圏を形成します。
- 良好な低層住宅地という地域特性を生かし、周辺の生活道路のネットワークが形成され、地震災害や水害に強い、安心して住み続けられるまちをめざします。
- 大規模団地の建替えや河川改修、都市計画道路整備などを契機として、妙正寺川沿いや社寺林、屋敷林など地域のみどりをつなぐ水とみどりのネットワークを形成し、自然と共生したみどり豊かで住みよいまちをつくります。
- 木造住宅密集地域においては、防災生活道路等の整備、建物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化などをすすめ、安全な市街地を形成します。

1) 土地利用・まちの活力

- 鷺ノ宮駅周辺地区は、地域住民の日常生活を支え、利便性が高い「交流拠点」として育成します。このため、西武新宿線の連続立体交差化や中杉通り（補助133号線）の拡幅にあわせて、バス乗降などのための駅前広場の整備、駅周辺のユニバーサルデザイン、バリアフリー化や、駅周辺や沿道における土地の高度利用、商店街の活性化など、地区での合意のもとに一体的なまちづくりをすすめます。
- 用途廃止等による未利用施設・跡地は、大規模施設の整備・誘導、公共施設の移転、集約化・複合化、防災まちづくり、まちづくり用地、公園等の活用のほか、貸付又は売却の検討を行います。
- 公社鷺宮西住宅など一団地の住宅施設に指定された区域については、施設の建て替えなどにあたっては、良質な住宅供給とともに、土地利用の高度化によるゆとりある空間の創出、「みどりと防災の拠点」としてのみどりの保全・育成など、まちづくりに資する活用をすすめます。
- 中杉通りと補助133号線に囲まれる地区は、良好な住環境を維持しつつ、都市型住宅な



鷺ノ宮駅前



公社鷺宮西住宅のみどり



白鷺一丁目バス停付近

どの集積に向けた土地利用を誘導します。

- 都立家政駅周辺は、駅前と南北に広がる商店街沿道で商店や住商併用建物などの立地を誘導し、歩行者空間の整備、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化などの整備を行い、地区住民の日常生活を支える「生活拠点」として育成します。
- 都立家政駅、鷺ノ宮駅の各駅周辺地区では、まちの方向性を示すまちづくり整備方針に基づき、各地区のまちづくりを推進します。
- 土地区画整理事業を施行すべき区域に指定されている地区は、住民・土地所有者等による将来像についての話し合いを重ね、地区のまちづくりのルールなどについて合意形成を図り、良好なまちの創出、みどり豊かな住環境の保全・育成や敷地細分化の防止などをすすめ、安全で快適に暮らせるまちの実現を図ります。



家政銀座商店街



上鷺宮地区

2) 道路・交通

- 補助133号線（新青梅街道以北と妙正寺川以南）の整備をすすめます。中杉通りの西武新宿線以南の区間については、安全に歩行、買い物のできる歩行者と車の共存する通りとして整備します。また、沿道地区は、地区の合意のもと、にぎわいを維持しつつ良好な街並みの形成を図ります。また、補助133号線（新青梅街道～妙正寺川）や補助227号線（新青梅街道～妙正寺川）の事業着手に向けた取組をすすめます。
- 見直し候補路線に位置付けられた補助215号線（新青梅街道～千川通り）については、地域の十分な理解を得ることを前提に、都市計画の見直しの検討をすすめていきます。
- 都立家政駅、鷺ノ宮駅の各駅周辺については、鉄道と他の交通機関との乗換え利便性を向上させるため、交通広場や駅アクセス道路など基盤施設の整備をすすめます。
- 西武新宿線は、鉄道との交差道路や周辺道路の交通の円滑化と鉄道の輸送力強化を図るために、連続立体交差事業の事業化に向けて国土交通省、財務省、東京都、西武鉄道に要請します。



中杉通り

3) 安全・安心

- 若宮地区、鷺宮地区の「低層住宅地区」は、生活道路のネットワークが形成された、良好な低層住宅地に改善します。このため、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（新防火規制）による建築物の不燃化に加えて、地区での合意のもと、既存の道路も有効に活用し生活道路網を体系的に整備するとともに、狭あい道路の拡幅整備やブロック塀の除却・生垣化をすすめ、良好な街区の形成を図り、みどり豊かで良好な住環境づくりをすすめます。
- 延焼遮断帯形成のため、補助227号線（新青梅街道～妙正寺川）の整備に合わせて、沿道建物の不燃化をすすめます。
- 広域避難場所である公社鷺宮西住宅一帯の周辺では、生活道路の整備や狭あい道路の拡幅などによる避難経路の確保や、周辺建物の不燃化・耐震化などによる安全性の確保を図り、避難場所としての防災機能の強化をすすめます。
- 妙正川沿いの地区は、集中豪雨などの際の浸水危険度に関する情報提供や、地下室・半地下建物への浸水対策を誘導するなど、水害の未然防止、浸水被害の軽減に資する取組をすすめます。



妙正寺川鷺宮調節池



屋敷林（白鷺地区）



妙正寺川河川改修（若宮地区）

4) 水とみどりの環境・景観

- 鷺ノ宮駅は妙正寺川の眺望のポイントとなることが強みです。これを含め駅周辺は、歴史・文化や水・みどりを生かした魅力の向上を図っていくことで、住みたいと思える街並みを形成します。
- 妙正寺川の河川改修にあたっては、水辺のうるおい空間の創出に配慮するとともに、河川管理用通路や河川沿いの敷地を活用して連続したみどりの保全・育成を図り、水とみどりの親水軸の形成をすすめます。



妙正寺川（鷺宮）

○地域で育まれてきた屋敷林、社寺境内林、並木などの豊かなみどりの保全・育成を図ります。

○農地や生産緑地は、都市における貴重な緑地・オープンスペースとして、その保全を図るよう働きかけます。また、他の土地利用への転換の際には、周辺の住環境の向上に寄与するようみどりの充実を働きかけます。



生産緑地（上鷲宮）

○生産緑地については、計画的な保全や、営農の継続が困難な場合においては、個々の立地条件を考慮のうえ、公共的な活用が見込まれるものについて、所有者の意向を踏まえて区が用地を取得し活用を図ります。

○また、平成4年（1992年）に指定された生産緑地地区については、令和4年（2022年）に指定から30年を迎えるため、所有者の意向を把握しつつ、平成29年の生産緑地法の改正により創設された特定生産緑地地区の指定をすすめます。

○地区のみどりの増加や公共的活用が期待できる場合には、最低面積要件を緩和して生産緑地を指定することにより新たなみどりの創出を図ります。

▼北西部地域まちづくり方針図



<p>1. 土地利用</p> <p>(1)住宅系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地区 中層住宅基盤改善地区 中層住宅地区 特定住宅団地地区 <p>(2)商業・業務系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域商業地区 商業業務地区 <p>(3)工業系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 住工共存地区 <p>(4)幹線道路沿道系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路沿道地区 補助幹線道路沿道地区 <p>(5)大規模敷地地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災とみどりのオープンスペース 	<p>2. 都市施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路（整備済）（事業中） 都市計画道路（計画決定） 都市計画公園（開設・事業中）（計画決定） 都市計画道路付属広場・駅付近広場（計画決定）（完成・事業中） <p>3. 都市の骨格（拠点と軸）</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域中心拠点 交流拠点 生活拠点 みどりと防災の拠点 みどりと防災の環境軸 水とみどりの親水軸 水害対策河川軸 文化創造拠点 	<p>4. 地区計画等区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画等区域 土地区画整理事業を施行すべき区域 <p>5. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域避難場所（東京都指定） 避難所 生産緑地 区役所・地域センター 公的施設 河川 鉄道・駅（JR） 鉄道・駅（私鉄） 鉄道・駅（地下鉄） 地域区分線 区境界
--	---	---

3. 各地域における現況データ

○地域別構想で示した7つの地域の現状に関する、地域ごとの人口・世帯や事業所数、土地利用などの統計数値は、以下の統計データを使用しています。

※本統計データは町丁目を単位に算出されており、次ページの図に示すように地域別構想の地域区分とは若干の相違があります。

			南部地域	中南部地域	中東部地域	中央部地域	北東部地域	北部地域	北西部地域	区平均	区合計
エリア	構成する町丁目		南台1～5丁目、弥生町3～6丁目	弥生町1・2丁目、本町1～6丁目	中央1～3丁目、東中野1～5丁目、中野1丁目、中野6丁目	中央4・5丁目、中野2～5丁目	上高田1～5丁目、新井1～5丁目、沼袋1～4丁目、松が丘1・2丁目、江原町1～4丁目	丸山1・2丁目、野方1～6丁目、大和町1～4丁目	若宮1～3丁目、白鷺1～3丁目、鎌倉1～6丁目、上鷺宮1～5丁目		
	1 面積 (ha)	※1	144.0	147.5	207.7	148.3	412.2	190.1	307.7	—	1,557.5
人口・世帯	2 人口 (人)	※2	32,003	40,950	51,377	29,759	82,462	42,393	56,290	—	335,234.0
	3 高齢者割合 (%)	※2	21.5	19.3	17.8	18.7	21.3	19.8	22.1	20.3	—
	4 世帯数 (世帯)	※2	19,077	26,985	32,878	19,456	51,332	26,476	31,705	—	207,909
	5 平均世帯人員 (人)	※2	1.68	1.52	1.56	1.53	1.61	1.60	1.78	1.61	—
	6 人口密度 (人/ha)	※2	222	278	247	201	200	223	183	215	—
	7 居住5年以下の人口比率 (%)	※3	32.36	34.20	35.91	34.69	30.90	30.61	30.00	32.35	—
	8 居住31年以上の人口比率 (%)	※3	23.25	21.03	18.50	19.85	23.21	22.16	21.25	21.48	—
	9 昼間人口 (人)	※4	24,480	45,714	51	60,042	64,217	29,808	37,566	—	261,878
	10 昼夜間人口比率 (%)	※4	78.0	112.0	102.2	205.9	80.3	71.4	68.5	95.4	—
事業所・従事者	11 事業所数 (件)	※5	1,018	1,675	1,855	2,478	2,554	1,211	1,277	—	12,068
	12 従業者数 (人)	※5	7,030	21,807	17,977	40,443	21,010	6,688	7,027	—	121,982
土地利用	13 住居系敷地面積割合 (%)	※1	50.3	55.5	55.7	41.6	51.3	61.2	62.0	54.6	—
	14 住居系のうち独立住宅割合 (%)	※1	23.8	22.9	22.9	18.0	25.1	34.7	36.2	27.2	—
	15 商業系敷地面積割合 (%)	※1	7.4	10.3	8.7	14.7	6.7	6.3	4.6	7.7	—
	16 公共系敷地面積割合 (%)	※1	10.0	6.6	8.7	10.6	9.3	7.0	7.6	8.5	—
	17 公園面積割合 (%)	※1	2.6	2.4	2.3	3.6	6.5	1.3	1.8	3.4	—
	18 住民一人あたり公園面積 (㎡/人)	※1	1.18	0.87	0.93	1.81	3.26	0.60	0.96	1.56	—
	19 道路率 (%)	※1	16.9	18.9	17.7	17.8	18.2	18.5	16.4	17.7	—
	20 平成23年度との比較 (ポイント)	※1	0.2	0.1	0.2	0.5	-0.1	0.2	0.1	—	—
	21 みどり率 (%)	※6	15.1	12.8	14.2	16.0	21.8	14.8	19.9	17.5	—
建物・宅地・防災	22 利用建ぺい率 (%)	※1	51.9	58.4	58.0	59.7	54.9	55.5	49.4	54.8	—
	23 利用容積率 (%)	※1	149.3	203.2	188.8	243.3	139.8	134.6	116.2	157.4	—
	24 棟数密度 (棟/ha)	※1	59.0	61.4	53.4	51.6	58.1	69.0	52.2	57.5	—
	25 中高層化率 (%)	※1	7.7	13.7	11.8	13.2	6.1	4.3	3.0	7.5	—
	26 平均宅地面積 (㎡)	※1	169.4	162.8	187.2	193.9	172.1	144.9	191.5	174.1	—
	27 独立住宅の平均宅地面積 (㎡)	※1	103.7	101.7	114.4	107.8	117.8	110.2	138.2	117.2	—
	28 木防率 (%)	※1	55.8	57.0	55.6	55.7	57.1	58.9	66.6	58.9	—
	29 不燃化率 (%)	※1	55.7	57.6	59.4	64.9	51.3	52.4	42.6	52.4	—
	30 不燃領域率 (%)	※1	63.5	63.2	65.3	72.1	61.7	60.2	49.8	60.2	—

出典:	※1 東京都土地利用現況調査 平成28年度 (2016年度)
	※2 中野区統計書(住民基本台帳 令和2年(2020年)1月1日)日本人と外国人
	※3 中野区統計書(戸籍住民課資料 令和2年(2020年)1月2日)日本人のみ
	※4 平成27年(2015年) 国勢調査(東京都の昼間人口・東京都)
	※5 平成28年(2016年) 経済センサス-活動調査(民営(公務除く))
	※6 平成31年(2019年) 中野区みどりの基本計画、平成28年度(2016年度) 中野区緑の実態調査
	項目ごとに比較した場合に7地域中で最も高い数値

地域区分のエリアと統計データ集計上のエリアの比較

