

西武新宿線沿線まちづくり推進プラン  
(新井薬師前駅周辺地区編)

平成 29 年 5 月

中 野 区



# 【 目 次 】

1	これまでの経緯.....	1
2	まちづくり推進プランの位置付け.....	1
3	まちづくりの方向性と展開.....	2
	(1)まちづくりの方向性.....	2
	(2)まちづくりの展開.....	3
	①新たなにぎわいの創出.....	3
	ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出.....	3
	イ. 商店街のにぎわいの再生・創出.....	4
	②交通基盤の強化.....	5
	ア. 駅前の交通結節機能の強化.....	5
	イ. 補助第 220 号線を軸とした交通ネットワークの充実.....	6
	ウ. 歩行者・自転車を中心とした安全で快適な道路空間の創出.....	7
	③防災性の向上.....	8
	ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保.....	9
	イ. 住宅地の改善.....	9
	ウ. 駅前における防災機能の強化.....	10
	④自然や歴史文化資源を活用したまちづくり.....	11
4	スケジュール.....	13
	(参考) 主な用語の説明.....	14

## 1 これまでの経緯

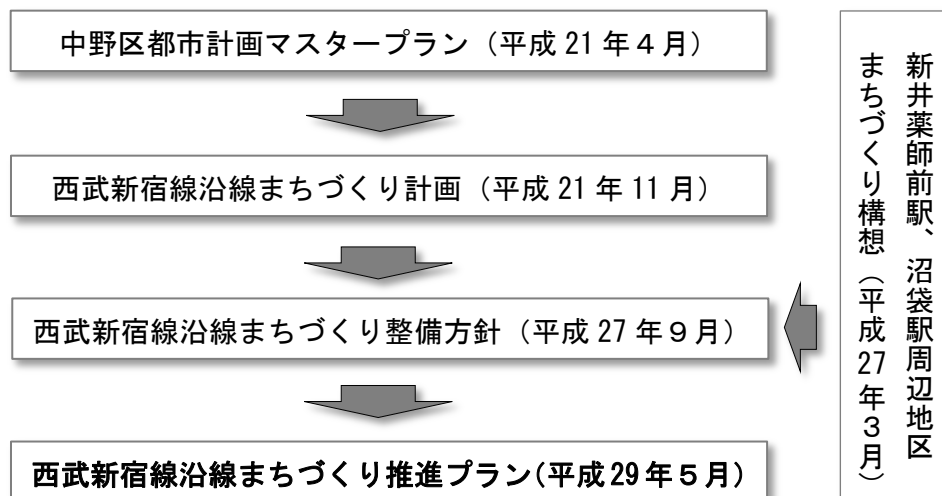
西武新宿線の連続立体交差化を契機とした西武新宿線沿線のまちづくりを推進するため、中野区では西武新宿線沿線5駅を対象とした「西武新宿線沿線まちづくり計画」を平成21年11月に策定しました。

平成23年8月には中井駅～野方駅間において連続立体交差事業の都市計画決定がなされ、同時に都市計画道路中野区画街路第3・4号線の都市計画決定をしました。連続立体交差事業については、平成25年4月に事業認可がなされ、平成26年1月から工事に着手するなど、まちが大きく変わっていく第一歩となっています。

新井薬師前駅・沼袋駅周辺のまちづくりでは、平成27年3月に地区住民により構成される「まちづくり検討会」が「まちづくり構想」を取りまとめ、区に提案しました。中野区では提案を受けた「まちづくり構想」等の内容を踏まえ、平成27年9月に「西武新宿線沿線まちづくり整備方針（新井薬師前駅及び沼袋駅周辺地区編）」（以下、「まちづくり整備方針」）を策定し、まちづくりを進めています。

## 2 まちづくり推進プランの位置付け

まちづくり整備方針は、まちづくりの方針を示すものであり、将来像の実現に向けた施策のメニューを主に提示しています。そのため、まちづくり整備方針の各施策について、具体的な取組みや実現化手法、手順などを示すものとして、この度「西武新宿線沿線まちづくり推進プラン」（以下「まちづくり推進プラン」という。）を作成しました。今後、まちづくり整備方針に掲げる将来像の実現に向けて、本まちづくり推進プランに基づき、地域と協働したまちづくりを一層加速させていきます。



西武新宿線沿線まちづくりの位置付け

### 3 まちづくりの方向性と展開

#### (1) まちづくりの方向性

本まちづくり推進プランでは、まちづくり整備方針（平成 27 年 9 月策定）で示した 4 つの施策を進めるための方向性と具体的な展開を明らかにします。

#### まちづくり整備方針

#### 地区の将来像

#### 「歴史文化の薫りを求めて、誰もがゆっくり散策できるまち」

##### 〈駅周辺〉

- 駅周辺は、歴史文化資源に恵まれた新井薬師前らしいシンボル性があり、来訪者・観光客等を迎えるまちの玄関口としてふさわしいしつらえと機能を持っている。
- 駅前には、地域住民や来訪者が交流できる空間があり駅から商店街へ、にぎやかさが連続している。
- 駅周辺から一街区入ると、静かで落ち着いた佇まいの住宅地が広がり、駅周辺のにぎわいと調和している。

##### 〈交通〉

- 駅前には、ユニバーサルデザインを導入した駅前広場や駐輪場があり、電車やバスの乗り継ぎがしやすい。
- 駅へのアクセス道路が整備されている。
- 補助第 220 号線や区画街路第 3 号線が整備されており、商店街は歩行者や自転車が優先して通行でき、安心して買い物ができる空間になっている。
- 新井薬師や哲学堂公園などを訪れる来訪者や観光客や住民など、ゆっくりとまちなかを散策している人が多い。

##### 〈環境〉

- 新井薬師や哲学堂公園などのみどりが豊かであり、それらの歴史文化を活かしたまちづくり活動が進んでいる。

##### 〈防災〉

- 補助第 220 号線が整備され、避難路や延焼遮断帯として位置づけられている。
- 補助第 220 号線沿いの木造住宅密集地域が改善されている。
- 地域では、耐火・耐震建物への改善が進んでいる。

#### 将来像を実現するための 4 つの施策

- ① 新たなにぎわいの創出
- ② 交通基盤の強化
- ③ 防災性の向上
- ④ 自然や歴史文化資源を活用したまちづくり

#### まちづくり推進プラン

#### 方向性：駅を中心として生活利便性が高く、安全・安心で住み続けられるまちの構築

##### 【駅前地区】

にぎわいにあふれ、駅や駅周辺で日常的な用事がすむまち  
(生活利便施設が充実している)

##### 【都市基盤】

徒歩・自転車・公共交通で移動ができるまち  
(駅周辺や駅までのアクセス機能が確保されている)

##### 【周辺地区】

良好な住環境が形成されているまち  
(防災性が高く安全・安心なまちとなっている)

#### 将来像を実現するための 4 つの施策に対応したまちづくりの具体的な展開

#### [鉄道上部空間の活用について]

現在、中野区では、まちづくり整備方針に基づき、連続立体交差事業によって生まれる鉄道上部空間の活用について検討を進めています。今後、地域の意見等を聞きながら、事業主体である東京都と土地所有者である西武鉄道と調整を図っていきます。

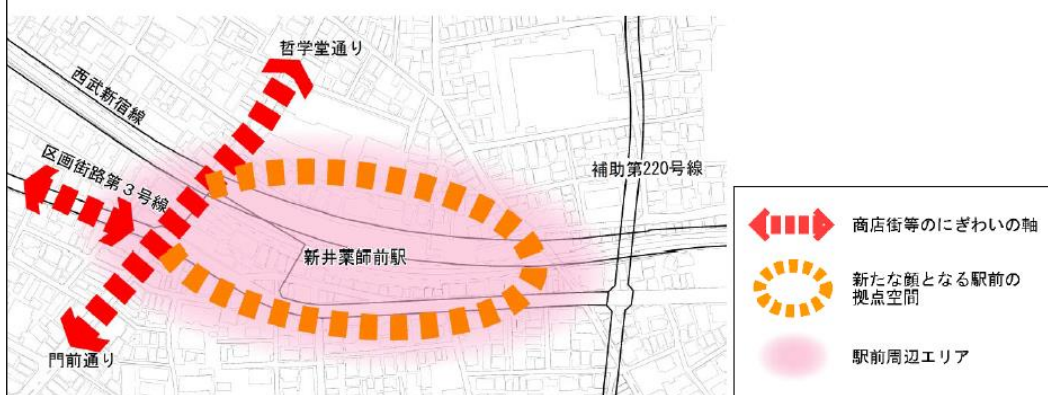
## (2) まちづくりの展開

### ① 新たなにぎわいの創出

#### 【まちづくり整備方針における施策】

#### ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出

- 交流拠点として商業、業務、住宅、観光、交流のほか、生活を支える医療、福祉等の機能の充実を図っていきます。
- 中野四季の<sup>まち</sup>都市や中野駅との回遊性を確保し、にぎわいの核となる中心的な商業地等とするため、建物の共同化や再開発等による街区の再編を推進していきます。
- 交通広場と一体となったゆとりとにぎわいが感じられる空間を創出していきます。



#### イ. 商店街のにぎわいの再生・創出

- 哲学堂・門前通り沿道は、中野四季の<sup>まち</sup>都市や中野駅、哲学堂公園との連続性を確保し、補助第 220 号線の整備に合わせ、にぎわいのあるまち並みの形成を推進していきます。
- 区画街路第 3 号線沿道は、駅前から中野通りに至るにぎわいの連続性を創造していきます。

#### ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出

- 駅前広場に隣接する街区を対象として市街地再開発事業<sup>\*1</sup>等の共同化を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります。また、高度利用することで地上部には十分な空地を生み出すとともに、緑化空間や歩行者空間を充実し、魅力ある駅前空間の実現を図ります。
- 駅前に、日常生活を支える生活利便施設（商業施設、子育て支援施設、高齢者支援施設等の福祉施設など）を充実させることで人が集い、にぎわいの創出につなげます。また、ファミリー層を対象とした良質な居住空間を提供することで地区全体の人口増加や地域コミュニティの核となる世代の定住を目指し、交流拠点としてふさわしい駅前の実現を図ります。

【参考】再開発の事例



～糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業～



## イ. 商店街のにぎわいの再生・創出

- 補助第 220 号線を整備することにより、哲学堂通り及び新井薬師門前通りを歩きやすい道路に転換させ、人にやさしい歩行空間にすることによって、今よりにぎわいのある商店街として再生を図ります。
- 新たに創出された駅前のにぎわいが区画街路第 3 号線沿道に波及するよう、土地の有効利用を図るため、地区計画<sup>※2</sup>の導入などを検討します。



哲学堂通り



新井薬師門前通り



## ② 交通基盤の強化

### 【まちづくり整備方針における施策】

#### ア. 駅前の交通結節機能の強化

- バス、タクシー、自家用車の乗降場を確保し、誰もが利用しやすい交通広場を整備していきます。
- 地下駅となる新井薬師前駅は、シンボル性があり、地域特性等を踏まえた利用しやすい駅となるよう関係機関と調整していきます。



※ 現時点での整備イメージです。  
広場内の施設配置は今後検討により変更となる場合があります。

図-7 区画街路第3号線の交通広場の整備イメージ

#### イ. 補助第220号線を軸とした交通ネットワークの充実

- 補助第220号線の整備により、早稲田通りから新青梅街道までの南北交通ネットワークを強化していきます。

#### ウ. 歩行者・自転車を中心とした安全で快適な道路空間の創出

- 哲学堂・門前通りは、補助第220号線の段階的な整備に合わせ、将来的に歩きやすく散策しやすい歩行空間や自転車が通行しやすい空間など歩行者や自転車を中心とした道路空間を推進していきます。
- 区画街路第3号線や哲学堂・門前通りは、無電柱化を推進していきます。

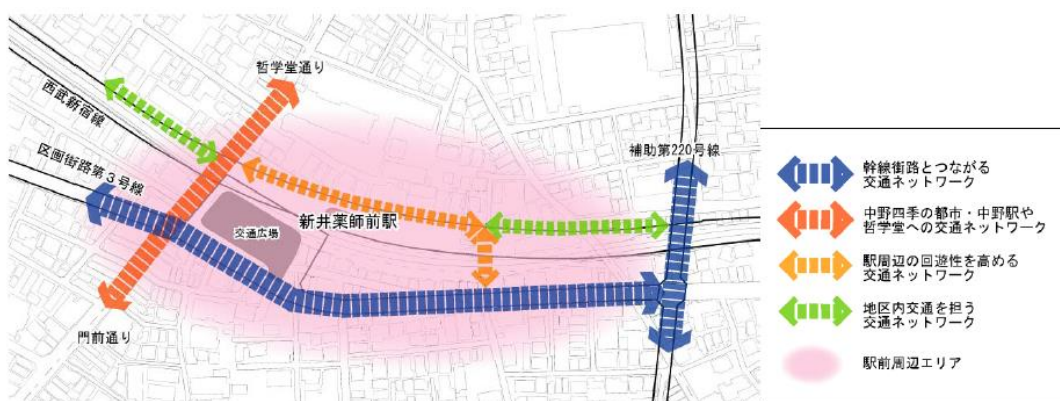


図-8 新井薬師前駅 駅前の交通ネットワーク形成イメージ

#### ア. 駅前の交通結節機能の強化

- 駅周辺道路におけるバス停の分散による乗り継ぎ利便性の低さやタクシーの乗降空間の未整備による乗降時の交通渋滞を解消するため、区画街路第3号線（交通広場）を連続立体交差事業と合わせて都市計画道路<sup>※3</sup>事業として整備します。整備にあたっては、地域の意見を伺いながら、バリアフリーやユニバーサルデザインの実現を図ります。

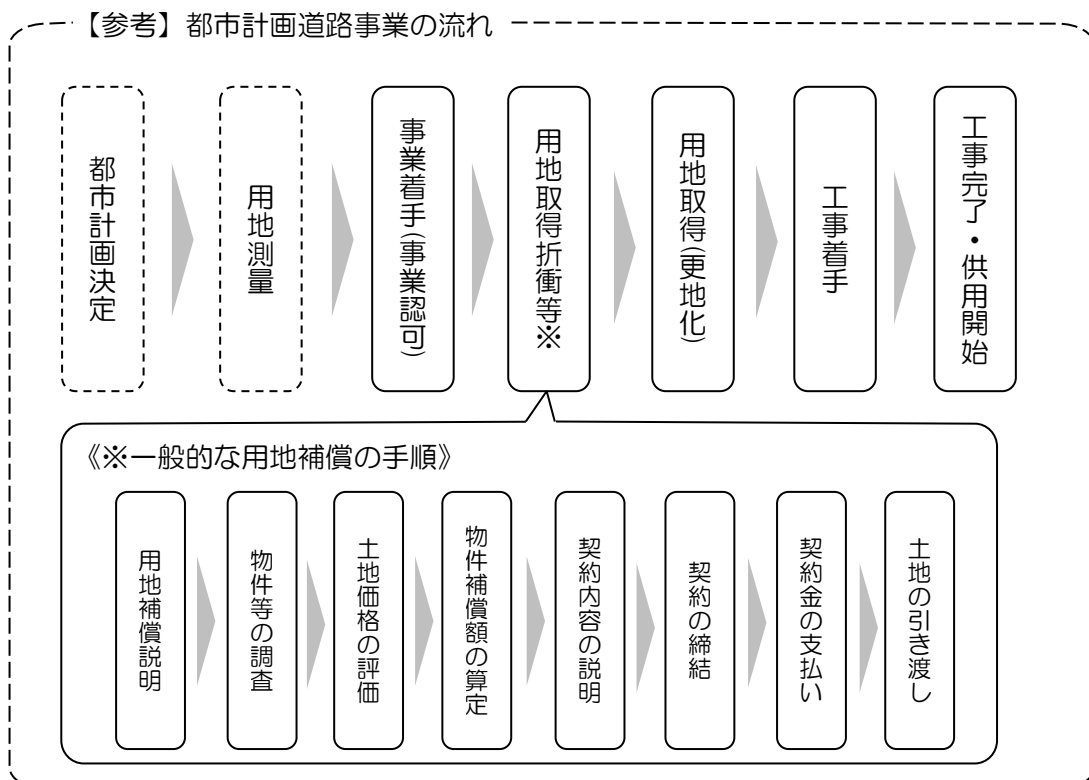


- 新たな駅舎は、駅利用者や地域の利便性に配慮するものとし、また、歩行者中心の広場空間と一体となって整備されるよう鉄道事業者に働きかけていきます。



## イ. 補助第 220 号線を軸とした交通ネットワークの充実

- 補助第 220 号線は、都市計画道路事業として、三期に分けて段階的に整備を行います。あわせて、上高田地区の交通環境整備の考え方を整理し、それに基づき、新たなバス路線の運行をバス事業者と協議し、公共交通利用の充実に図ります。さらに、これらにより自動車の運行を周辺の幹線道路に誘導することで、狭あい道路の多い地区の通り抜け交通を軽減します。



## ウ. 歩行者・自転車を中心とした安全で快適な道路空間の創出

- 災害時の電柱倒壊リスクをなくし、円滑な消防・救助活動が行えるようにするなど、まちの防災性を向上するとともに、日常における安全な歩行・移動を確保し、良好な都市景観を創出するため、区の無電柱化<sup>\*4</sup>推進方針を策定します。その上で、区画街路第3号線や哲学堂通り及び新井薬師門前通りは、同方針に基づき、無電柱化を進めるなど歩行者や自転車が通りやすい道路空間を整備していきます。

【参考】無電柱化した事例（補助第103号線 浅草通り）



【参考】交通広場の事例（京急蒲田駅東口交通広場）



### ③防災性の向上

#### 【まちづくり整備方針における施策】

#### ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保

- 補助第 220 号線は、避難路や延焼遮断帯としての役割を果たすことから、都市計画事業として段階的に整備を進めるとともに、道路整備に合わせて、沿道建物の不燃化・耐震化を促進していきます。
- 区画街路第 3 号線沿道については、避難路や延焼遮断帯としての機能を強化するため、沿道建物の不燃化・耐震化を促進していきます。

#### イ. 住宅地の改善

- 木造住宅密集地域である上高田一丁目から三丁目においては、安全な避難路の確保と建物の不燃化・耐震化を促進していきます。
- 補助第 220 号線の整備に合わせて、上高田五丁目地区の街区再編を推進していきます。

#### ウ. 駅前における防災機能の強化

- 駅前に、災害時に利用可能なゆとりある空間の確保や地域のための防災機能の充実を図っていきます。



出典:「防災都市づくり推進計画(東京都)」

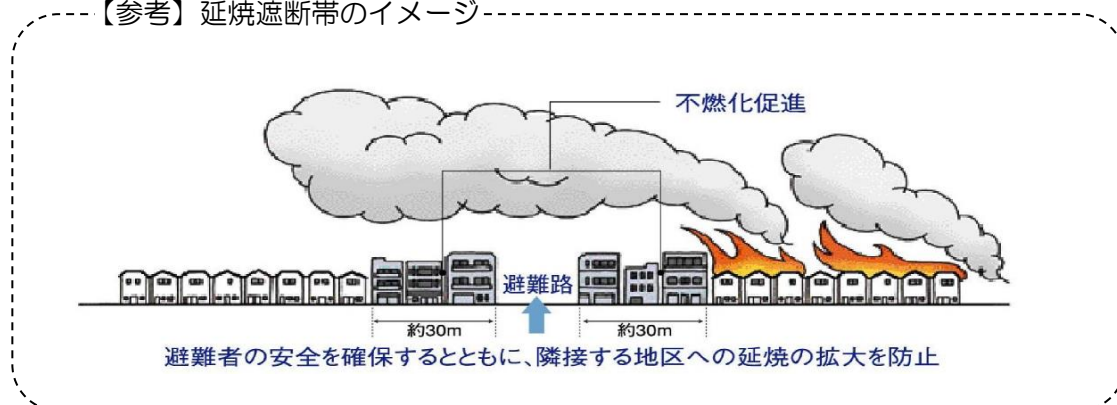
図-9 防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ



## ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保

- 補助第 220 号線は、区の地域防災計画における避難路や東京都の防災都市づくり推進計画における延焼遮断帯<sup>※5</sup>に位置づけられていることから、沿道の用途地域等の変更を行い、地区計画の導入や都市防災不燃化促進事業<sup>※6</sup>を活用することで、道路の整備に合わせて建替えを促進し、地区の防災性を向上していきます。

【参考】延焼遮断帯のイメージ



## イ. 住宅地の改善

- 上高田一～三丁目地区内においても地区計画を定め、主な生活道路による避難経路ネットワーク<sup>※7</sup>を形成し、その沿道で都市防災不燃化促進事業等を導入するなど、安全・安心な住宅地の形成を目指します。
- 上高田五丁目地区では、今後、補助第 220 号線の整備や学校再編による上高田小学校の移転が予定されていることを踏まえ、良好な住宅地の形成を目指して、街区再編などの検討を行います。

【参考】避難路の整備（南台一・二丁目地区区画道路第4号の例）

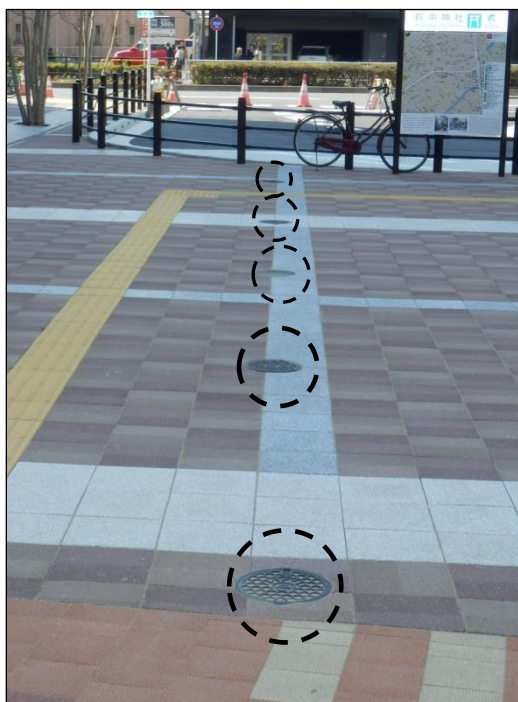


## ウ. 駅前における防災機能の強化

- 区画街路第3号線（交通広場）の都市計画道路事業や周辺事業とも連携を図りながら、駅前にオープンスペースを確保し、防災施設を導入するなど、駅前の防災機能の充実を図ります。

---【参考】駅前における防災施設（例）---

- 駅前広場内に設置された防災マンホールトイレ（糞谷駅交通広場）



詳細



- 自然エネルギーを活用した非常用照明（武蔵小杉駅交通広場）





#### ④自然や歴史文化資源を活用したまちづくり

##### 【まちづくり整備方針における施策】

- 道路や公園等の整備に合わせた緑化の推進や、新井薬師梅照院などの歴史文化資源への案内表示等の整備を推進していきます。

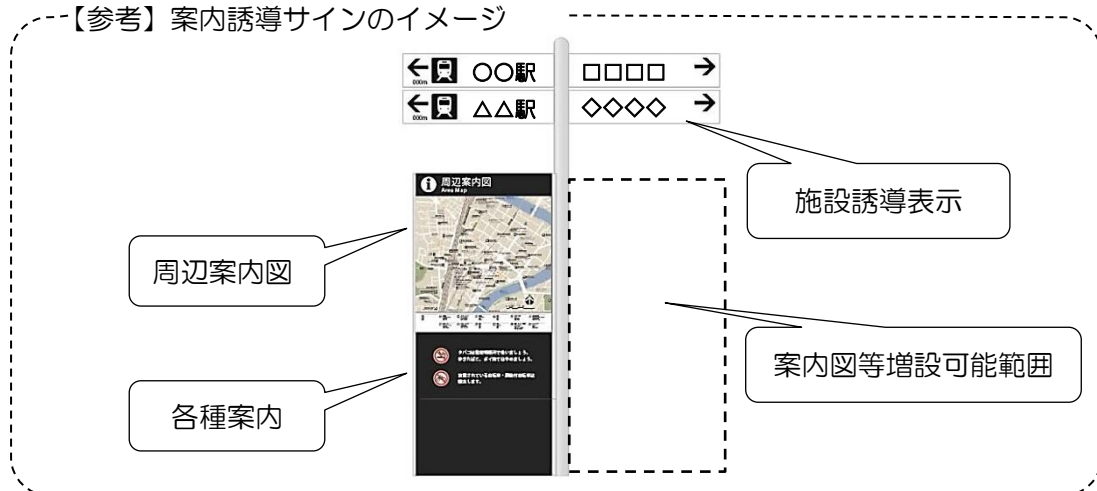
●緑化については、各事業の展開に合わせて適切な緑の配置に努めます。また、道路の歩道上における植栽帯などの緑化については、歩行者スペースに十分配慮しながら設置していきます。

●交通広場等に、多言語化に対応した地区全体の案内表示等を設置し、来訪者の適切な誘導を図るとともに、Nakano Free Wi-Fi<sup>※9</sup>などを導入し、西武新宿線沿線の利便性向上や都市観光機能の向上につなげていきます。

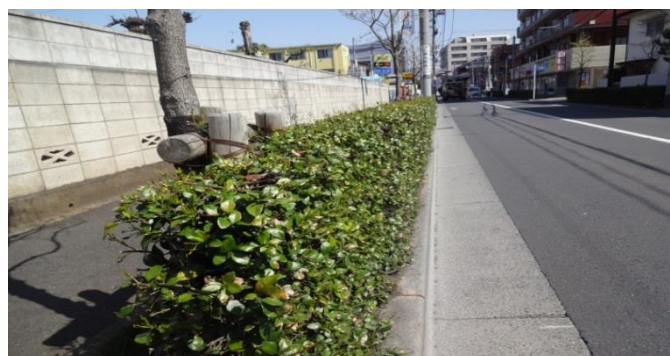


●新井薬師前駅は、中野駅と哲学堂公園との間に位置することから哲学堂公園及び哲学堂公園周辺都市観光拠点整備計画に基づき、案内誘導サインの整備やまち歩き動画配信など、まち歩き・回遊を誘導するための環境を整備していきます。

##### 【参考】案内誘導サインのイメージ



##### 【参考】歩道の幅員に配慮した緑化のイメージ（補助第133号線 中杉通り）



【主な取組み】

【駅前地区】

- 再開発等の共同化による生活を支える施設の導入や良質な居住空間の提供
- 地区計画等による駅前に相応しいにぎわいの空間形成

【都市基盤】

- 交通広場の整備による乗り継ぎ利便性の向上やバリアフリーやユニバーサルデザインの実現

【周辺地区】

- 都市計画道路の整備や学校再編と連動した街区再編等による良好な住宅地の形成

【都市基盤】

- 都市計画道路等の無電柱化による安全な歩行空間の形成

【周辺地区】

- 地区計画などのまちづくりルールや都市防災不燃化促進事業等の導入による地区全体の防災性の向上
- 避難経路ネットワークの形成による安全な避難路の確保

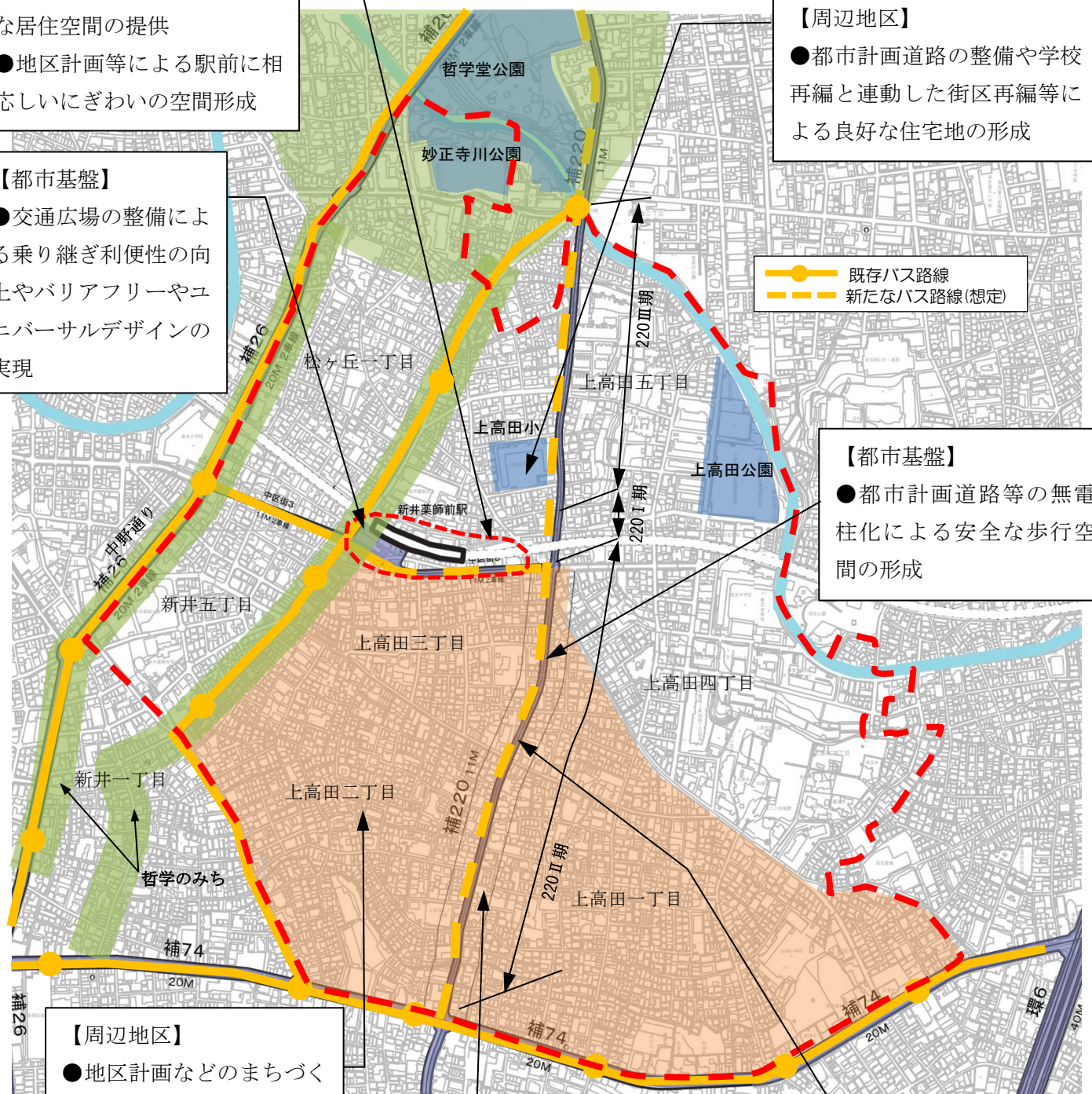
【周辺地区】

- 補助第220号線沿道30mに地区計画を導入し不燃化・耐震化を進めることによる延焼遮断帯の形成

【都市基盤】

- 上高田地区の交通環境整備の考え方を整理の上、補助第220号線の段階的整備にあわせた新たなバス路線の検討等による交通環境の改善
- 安全な歩行空間の実現

● 既存バス路線  
 ● 新たなバス路線(想定)



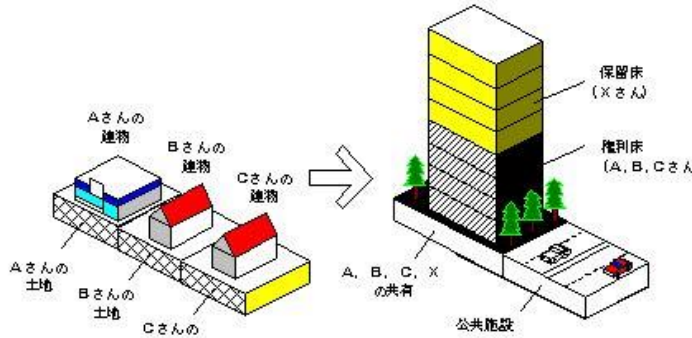
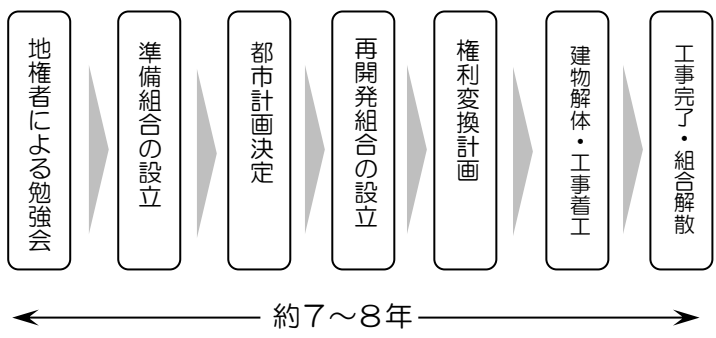

## 4 スケジュール

主な取組みについては、以下のようなスケジュールを目途に進めていきます。  
(スケジュールは、他事業との関連により時期が前後することがあります。)

主な展開	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>新たなにぎわいの創出</b>										
市街地再開発事業等の共同化		準備組合設立		都市計画決定						
地区計画等の導入			都市計画決定							
<b>交通基盤の強化</b>										
区画街路第3号線（交通広場）の整備			用地取得			整備				
補助第220号線の整備		I期 用地取得		整備						
		II期 用地取得					整備		III期	
補助第220号線・区画街路第3号線の無電柱化の推進			調査・設計			整備				
<b>防災性の向上</b>										
用途地域の変更・地区計画 延焼遮断帯の形成		都市計画決定								
地区計画 避難経路ネットワークの形成		都市計画決定								
木造住宅密集市街地の改善										住宅市街地総合整備事業※7の推進
<b>自然や歴史文化資源を活用したまちづくり</b>										
案内表示やWiFi、歴史文化 資源を結ぶ回遊ルートの整備										
緑化										

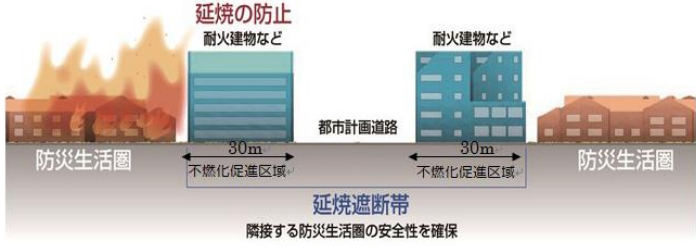
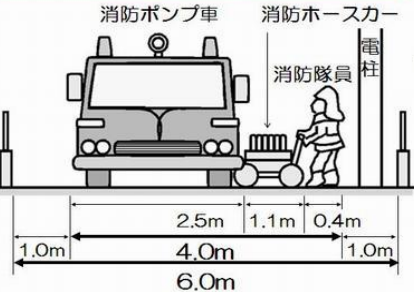
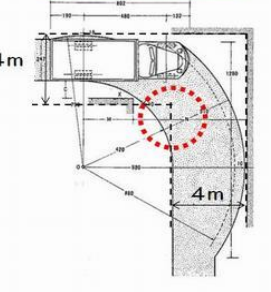
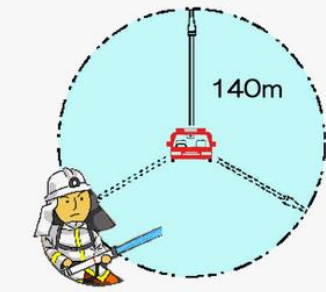
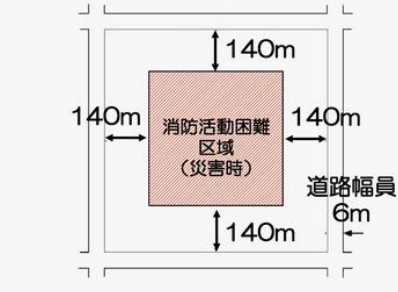


(参考) 主な用語の説明

<p>※1</p>	<p>市街地再開発事業</p>	<p>都市再開発法に基づき、市街地内の低層で老朽化した木造建築物などが密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、道路・公園などの公共施設の整備などを行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業です。</p> <p>主な特徴として、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地を共同化して高度利用し、オープンスペースを生み出します。</li> <li>・現在の資産は、再開発ビルの床（床と土地に関する権利）に等価で置き換わります（権利床）</li> <li>・工事期間中の営業や住まいは、原則として仮設店舗や仮住まいとします。</li> <li>・再開発ビルの建設費用は、交付金や土地の高度利用で生み出した床（保留床）を売却すること等でまかさないます。</li> </ul>   
-----------	-----------------	---

※2	地区計画	地区の現況と課題を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法のことです。
※3	都市計画道路	都市計画法に基づいて都市計画において定められた計画道路です。都市における安全で快適な交通を確保するとともに、活力と魅力のある快適な都市形成に寄与し、併せて防災強化の役割を果たし、上下水道などの収用を図るなど、多面的な機能を有する都市の骨格をなす施設です。
※4	無電柱化	<p>道路の構造及び交通の状況、沿道の土地利用の状況等を勘案して、電線をその地下に埋設し、その地上における電線及びこれを支持する電柱を撤去することです。</p> <p>これにより、次の三つの効果が期待されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの防災性の向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の電柱倒壊リスクの排除</li> <li>円滑な消防・救助及び避難活動への寄与</li> <li>電線類の被災軽減によるライフラインの安定供給</li> </ul> </li> <li>・安全な歩行・移動空間の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>道路の有効幅員の確保</li> <li>ベビーカーや車椅子利用者の移動円滑化</li> </ul> </li> <li>・良好な都市景観の創出 <ul style="list-style-type: none"> <li>視線を遮る電柱、電線をなくすことによる景観の向上</li> <li>すっきりとしたまち並みとなることによる魅力の向上</li> </ul> </li> </ul>
※5	延焼遮断帯	<p>地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間を指します。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担います。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p><b>延焼遮断帯の区分</b></p> <p><b>骨格防災軸</b>（参考値：3～4kmメッシュ）  広域的な都市構造から見て、骨格的な防災軸の形成を図るべき路線  → 主要な幹線道路や荒川などの川幅が大きな河川  （環状七号線や目白通りなど）</p> <p><b>主要延焼遮断帯</b>（参考値：約2kmメッシュ）  骨格防災軸に囲まれた区域内で、特に整備の重要度が高いと考えられるもの  → 幹線道路（骨格防災軸間を二分する骨格幹線道路）  （新青梅街道や中野通りなど）</p> <p><b>一般延焼遮断帯</b>（参考値：約1kmメッシュ）  上記以外で、防災生活圏を構成する延焼遮断帯  → 上記以外の道路、河川、鉄道等</p> <p>※補助第220号線は、一般延焼遮断帯に指定されています。</p> </div>



<p>※6</p>	<p>都市防災不燃化促進事業</p>	<p>防災上重要な避難地や避難路の周辺を不燃化促進区域に指定し、その区域内で耐火建築物の建築又は古い建築物の除却に要する費用の一部を助成するものです。</p> 
<p>※7</p>	<p>避難経路ネットワーク</p>	<p>災害時の地域消火や住民の初期避難、緊急車の通行、消防活動困難区域の解消に有効な道路網です。</p> <p>道路幅員6mの考え方としては、震災時に消防活動を円滑に行うためには、沿道の支障物や消防車両の機材操作などを考慮して一般に6m以上の道路幅員が必要であるとされています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="683 801 1098 1211"> <p><b>円滑な消防活動に必要な道路の幅</b></p>  <p>6m以上の幅員がないと消防活動が困難</p> </div> <div data-bbox="1114 801 1385 1211"> <p><b>交差点の軌跡図</b></p>  <p>4m以上の幅員がないと緊急車両が曲がりきれない</p> </div> </div> <p>250m間隔の道路ネットワークの考え方としては、幅員6m以上の道路から消防ホース(140m)が届かない区域を消防活動困難区域(※8参照)としており、災害時の円滑な消防活動を行うためには、幅員6m以上の道路をおよそ250m間隔に配置することが必要とされています。</p>
<p>※8</p>	<p>消防活動困難区域</p>	<p>消防自動車の出入りができる幅員6m以上の道路から消防ホースが到達する、概ね半径140m以上離れた区域のことです。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="660 1608 986 1944"> <p><b>消防ホースの有効距離：140m</b></p>  </div> <div data-bbox="1002 1608 1401 1944"> <p><b>消防活動困難区域</b></p>  </div> </div>

※9	Nakano Free Wi-Fi	<p>中野駅周辺の開発等による来街者の増加や、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催を契機とした外国人観光客の増加を見据えた、区内駅周辺等の滞留空間において国籍等を問わず誰でも無料で利用できるグローバルスタンダードな公衆無線LAN（Wi-Fi）サービスです。</p> <p>今後、まちづくりの進捗にあわせて、区内駅周辺や公共施設等における広場空間やイベントが行われる空間を重点的に整備していくとともに、利用の多い箇所については、安定的に切れ目なくサービスの提供ができるよう改善を図っていきます。</p>
※10	住宅市街地総合整備事業	<p>既成市街地において快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業です。</p> <p>一定のエリア（整備区域）において、整備内容に応じて、拠点開発型、密集市街地整備型及び街なか居住再生型の三つに分類されますが、本まちづくり推進プランにおいては、密集住宅市街地整備型を想定しています。</p> <p><b>【密集住宅市街地整備型】</b></p> <p>住宅密集市街地において、老朽住宅の建替えと公共施設の整備を促進します。</p>