

4. 中東部地域まちづくり方針

4-1. 中東部地域の現状と課題

(1) 地形・まちの推移

- 中東部地域は区の東側に位置し、新宿に最も近い地域です。
- 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。
- 中野坂上地区は青梅街道の要所として江戸時代から栄えてきました。
- 早稲田通り沿いの社寺群など歴史的な旧跡が多く残っています。

(2) 人口・世帯

- 人口は微増傾向にあり、人口密度も区平均を上回っています。また、世帯数も微増の傾向にありますが、1世帯あたり人員は区平均より低く、さらに減少傾向にあります。
- 人口の年齢構成では、他の地域より生産年齢人口（15～64歳）の占める割合が高く、高齢者（65歳以上）人口比率は区平均を下回っていますが、高齢化は進行しています。

(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、青梅街道沿道を含めて中高層建物への更新などがすすんでいます。
- 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多くの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。
- 山手通りの沿道は、道路拡幅整備と並行して建物の高層化がすすんでいます。景観的な統一性を欠いているため、美しい街並みの形成が必要です。
- 東中野駅周辺は、商業・業務施設の集積がすすんでいます。東中野本通りを中心に形成されている商店街は、商店の減少傾向がみられます。また、東中野銀座通りは、より魅力ある商店街づくりが必要となっています。

(4) 安全・安心

- 幹線道路沿道などの建物の不燃化はすすんでいます。生活道路は、狭あい道路が多く脆弱であり、木造住宅が密集した本町一丁目、中野五丁目地区や、火災による延焼拡大などの危険性が高い中野一丁目地区を抱えており、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の推進が必要です。
- このため、建て詰まりの解消や狭あい道路の拡幅整備とともに、防災生活圏の外周を形成する幹線道路の整備や建物の不燃化を促進することが重要となっています。

(5) 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・充実を図るとともに、まちの景観資源として活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

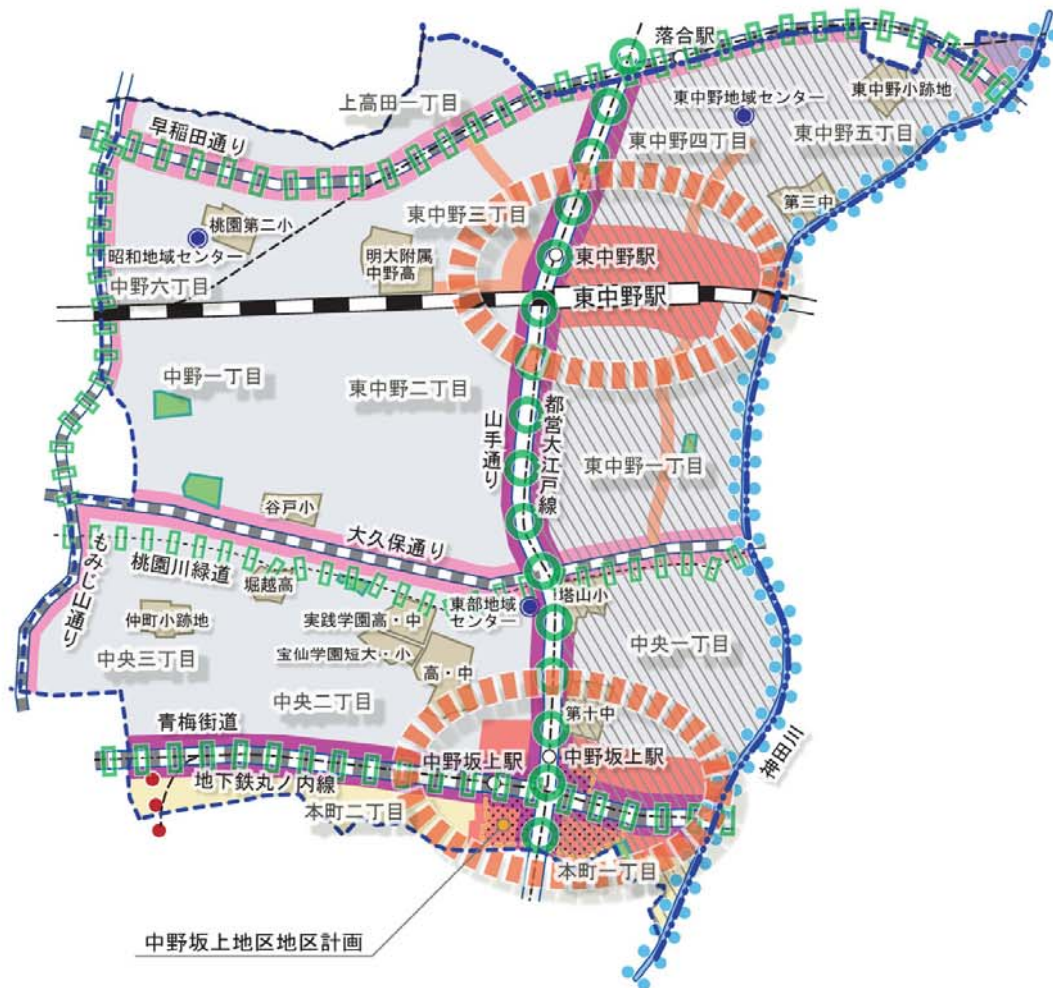
で親しまれており、その保全が必要です。

(6) 道路・交通

- 幹線道路として青梅街道、山手通り、中野通り、早稲田通り、もみじ山通りがあります。
青梅街道、山手通りについては拡幅整備がすすんでいます。交通渋滞が発生する早稲田通りなどについても早期の拡幅整備が必要となっています。
- 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、その整備を体系的に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。
- 東中野駅については、西口の駅前広場など駅周辺の基盤整備による交通結節点機能の強化がすすみつつあります。

4-2. 中東部地域まちづくり方針

▼ 中東部地域まちづくり方針図



中野坂上地区地区計画

凡例

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	6. 都市施設等 都市計画道路(未整備) 都市計画公園 都市計画公園(予定) 都市計画道路付属広場 ふれあい道路	8. 地区計画区域 地区計画区域
2. 商業・業務系市街地 地域商業地区 商業・業務地区	7. 活力とうるおいのネットワーク 広域中心拠点 交流拠点 生活拠点 みどりの拠点 みどりの環境軸 みどりの補助軸 水とみどりの親水軸 文教創造地区	9. その他 センター・コア再生ゾーン 広域避難場所 学校施設等<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 区境線
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		



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、東中野駅前や周辺の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す。

社寺などの豊かなみどりや個性あるたたずまい、桜並木などと、成熟した住宅地を受け継ぎ、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す。

また、神田川四季の道や山手通り沿道などのみどりや花を育み、環境や景観を大切にしたまちをつくります。

(1) 安らぎとうるおいのある便利で住みやすい住宅地の整備

① 山手通り内側の住宅地の利用増進

○東京都の「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」において「センター・コア再生ゾーン」に位置づけられている東中野一・四・五丁目地区や中央一丁目地区、本町一丁目地区は、都心に近接する土地条件を踏まえて、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。

○ゆとりある敷地に低層住宅が立地する東中野一丁目地区などについては、地区の合意のもとに良好な住環境を保全するとともに、生活道路の整備を図り、より良好な街区の形成を誘導します。



中央一丁目地区



東中野五丁目地区

② 木造住宅密集地域の改善

○中野一丁目、東中野二丁目地区などの狭小敷地や木造住宅が密集する地区は、狭い道路の拡幅整備、個別の建て替えを通じ不燃化・耐震化を促進するとともに、共同建て替えなどを誘導し、ゆとりある敷地空間やオープンスペース、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。

③ 学校施設の建て替えにあわせたまちづくり

○東中野三丁目地区では、学校施設の建て替えにあわせて周辺的生活道路を整備し、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。

④ 住工の共存するまちづくり

○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。

(2) 沿道地区の整備

○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」、新宿副都心との近接性を活かして、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、土地の高度利用を推進す



山手通り

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。

- 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復活と、建物の共同化など土地の有効利用をすすめ、延焼遮断帯としての機能を高めます。

(3) 中野坂上駅・東中野駅周辺の魅力づくり

- 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活かして、業務・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の集積を駅周辺街区にさらに誘導し、新宿副都心と連携する「交流拠点」として育成します。



中野坂上交差点

- 東中野駅は、山手通りの拡幅整備と整合を図りながら、駅周辺まちづくり、交通結節点機能の強化をすすめます。また、東口・西口の駅前広場や、西口駅前広場と駅をつなぐ線路上部の人工地盤などの整備、駅東口及び駅周辺のユニバーサルデザインによる改善、バリアフリー化をすすめ、歩行者の利便性や回遊性の向上を図るとともに、高齢者や障がい者などが不自由なく駅を利用できるよう、鉄道事業者に駅舎の改善を要請します。



東中野駅西口前

- 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、その立地条件を活かし、「交流拠点」として育成します。

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。



東中野駅東側

(4) 小中学校跡地の有効利用

- 仲町小学校跡地は、既存校舎を活かして、(仮称)仲町すこやか福祉センター、地域スポーツクラブ、精神障害者社会復帰センター、災害対策の地域拠点施設として活用します。
- 東中野小学校跡地については、地域に必要な施設として活用を図ります。
- 小学校の再編に伴う跡地が生じた場合には、周辺環境との調和、立地特性に配慮しつつ、跡地を起点とした周辺地域一帯のまちづくりのあり方の見直しのもとに、まちづくりに資する適切な土地利用の実現を図ります。

(5) みどり豊かなまちづくり

- 神田川の「水とみどりの親水軸」は、生物の生息環境をつくり出すなど、身近で親しみのある川の姿にしていくよう努めるとともに、河川管理用通路を散策路として緑化し、河川沿いの敷地のみどりを増やし、さらに、神田川四季の道の上流部への延伸をすすめます。



神田川