

【件名】

西武新宿線沿線まちづくり(新井薬師前駅周辺・沼袋駅周辺)の進捗状況について

【要旨】

1 新井薬師前駅周辺まちづくりについて

(1) 主な経緯等

新井薬師前駅周辺では、連続立体交差化を契機に、新たなにぎわいの創出、交通基盤の強化、防災性の向上等を目指し、2017年（平成29年）に「西武新宿線沿線まちづくり推進プラン」を策定、歴史や文化の香るにぎわいある交流拠点の形成を進めている。



(2) 新井薬師前駅南側街区

新たな顔となる拠点整備に向けて、令和2年に土地建物所有者が主体となり設立された「新井薬師前駅地区再開発協議会」が市街地再開発事業の検討を進めている。

①検討区域面積：約0.7ha

②権利者数：34人 協議会加入率：約65%（令和6年11月時点）

③今年度の到達点及び令和7年度の主な取組み：

協議会は、令和6年度に事業協力者を選定、令和7年度に再開発準備組合の設立

(3) 新井薬師前駅北側街区

駅北側のまちなみ形成や商店街のにぎわい創出、住環境の向上を目指し、令和5年度に地元町会・商店街、街区内の権利者による「新井薬師前駅北側街区まちづくり検討会」を発足、地区計画等によるまちづくりの検討を進めている。

- ①検討区域面積：約3.5ha
- ②権利者数：約210人（令和7年2月時点）
- ③今年度の到達点：

当検討会による「新井薬師前駅北側街区まちづくり方針」を策定【別紙1】

(4) 今後の予定

鉄道地下化により踏切が除却され、鉄道上部空間を介して駅南北がつながることから、令和7年度に駅北側街区及び駅南側街区を一体とした「(仮称)新井薬師前駅周辺地区まちづくり方針」を検討し、その後の地区計画等の都市計画につなげる。

2 沼袋駅周辺地区のまちづくりについて

(1) 主な経緯等

沼袋駅周辺では、連続立体交差化を契機に、新たなにぎわいの創出、交通基盤の強化、防災性の向上等を目指し、2017年(平成29年)に「西武新宿線沿線まちづくり推進プラン」を策定、2018年(平成30年)に「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画」を決定、地域資源を活用したにぎわいのある生活拠点の形成を進めている。

(2) 沼袋駅前北側地区

沼袋駅前の新たなにぎわいとなる拠点空間の形成と区画街路第4号線沿道の商店街との連続性に配慮したまちづくりを目指し、2018年(平成30年)に権利者による「沼袋駅前北側地区まちづくり勉強会」を発足、土地の高度利用や都市機能更新等の検討を進めている。

①検討区域面積：約2.1ha

②権利者数：約200名

③今年度の到達点及び令和7年度の主な取組み：

- ・令和6年度に当勉強会による「沼袋駅前北側地区まちづくり方針」の検討【別紙2】、令和7年度に同まちづくり方針の策定
- ・令和6年度に権利者による「沼袋駅北口西地区再開発検討会」を設立、令和7年度に検討会による市街地再開発事業に向けた機運醸成、施設計画等の検討

3 西武新宿線沿線まちづくりにおける公共的空間整備の検討

西武新宿線沿線の顔となる新井薬師前駅及び沼袋駅周辺において、連続立体交差化を契機に、公共用地(街路・交通広場)と民間用地(鉄道上部空間(駅部)・拠点整備)が一体となった駅前空間の形成を図るため、令和7年度に必要な機能の抽出及び配置、整備に係る基本計画を検討する。

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。

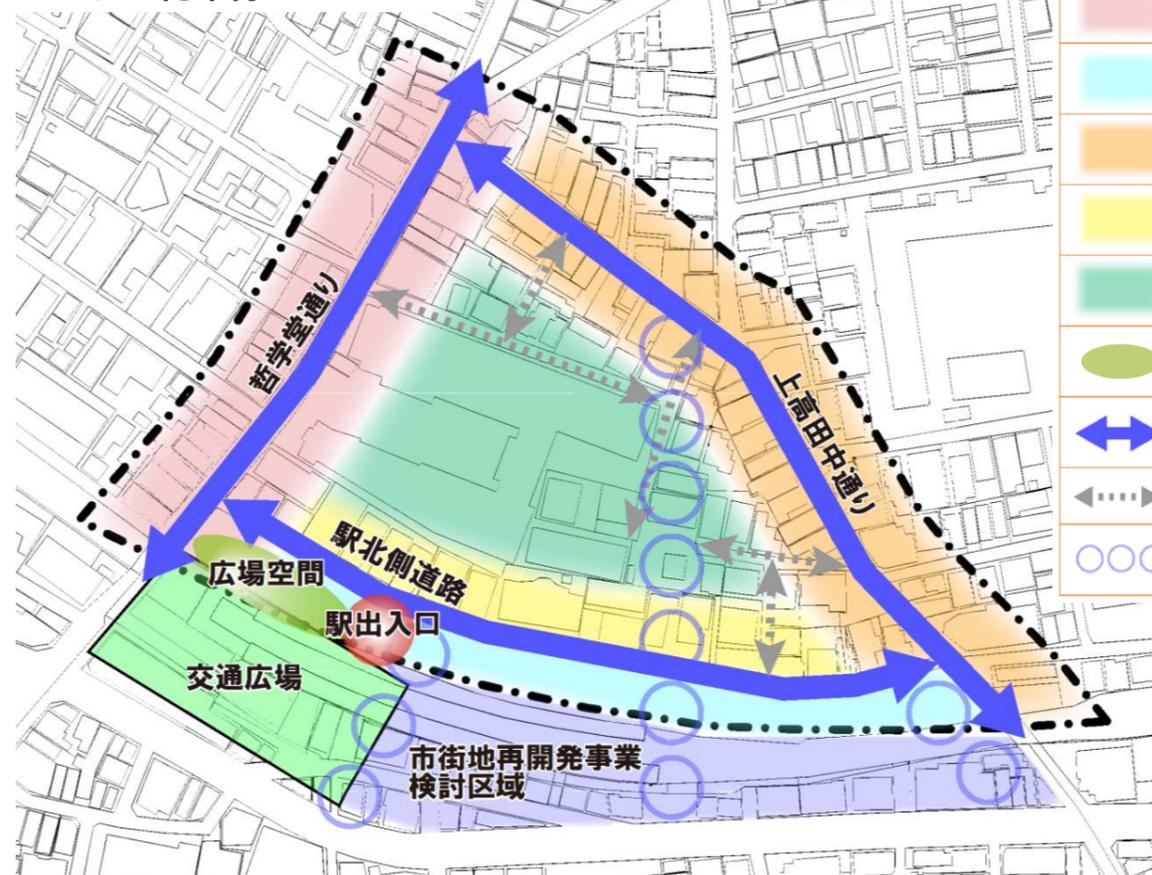
魅力的な交流拠点形成

- 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



凡例	
	哲学堂通りエリア
	鉄道用地エリア
	上高田中通りエリア
	駅隣接エリア
	住宅・文教エリア
	広場空間
	主要道路
	生活道路
	新たな歩行者動線 (駅南北の回遊動線)

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



○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

■イメージ



○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



○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、駅南北が一体となっ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



○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



○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



(1)まちづくり勉強会の取組みの状況

沼袋駅北側地区では、「西武新宿線沿線まちづくり推進プラン（沼袋駅周辺地区編）」に基づき、新たな顔となる駅前のまちづくりを推進するため、平成30年度から土地や建物を所有する方（約200名）と沼袋駅北側地区まちづくり勉強会（以下、「本勉強会」という。）を実施しています。

昨年度（令和5年度）は、まちづくりを進めるにあたり、再開発事業に対する意向を把握するため、権利者を対象としたアンケートを実施しました。（対象206名 回収率17.5%）

沼袋駅前北側地区でまちづくりの検討をしていることをご存じですか。

知っている, 94.3%
知らなかった, 3%

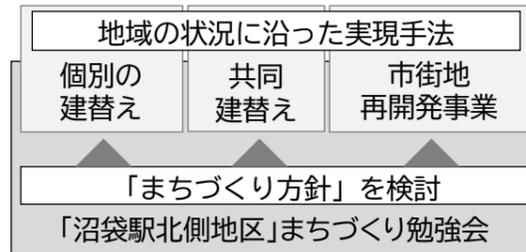
再開発事業等のまちづくりについてどのようにお考えですか。

事業を進めてほしいし、建替えた後も権利を持ち続けたい, 40.0%
事業を進めてほしいが、建替えた後は権利を持ち続けるかわからない, 25.7%
事業を進めてほしくない, 2.9%
自分にどのような影響があるのかわからない, 28.6%

今後、本地区ではどのような取り組みが必要だと思いますか。

新しい建物に入居した後の生活がどのように変わるか不安, 13.0%
現在営んでいる事業を続けられるのが不安, 19.6%
自分の資産がどうなるのが不安, 47.8%
相続対策が不安, 2.2%
不安はない, 15.2%

今年度は、アンケート結果を踏まえ、再開発事業の具体的な検討を行い事業化を推進する組織として、新たに「沼袋駅北口西地区再開発検討会」を設立し、駅前拠点空間として地区全体エリアのまちづくりの方向性を定めることを検討する本勉強会と連携して進めてまいります。



まちづくり勉強会の検討イメージ



勉強会の様子

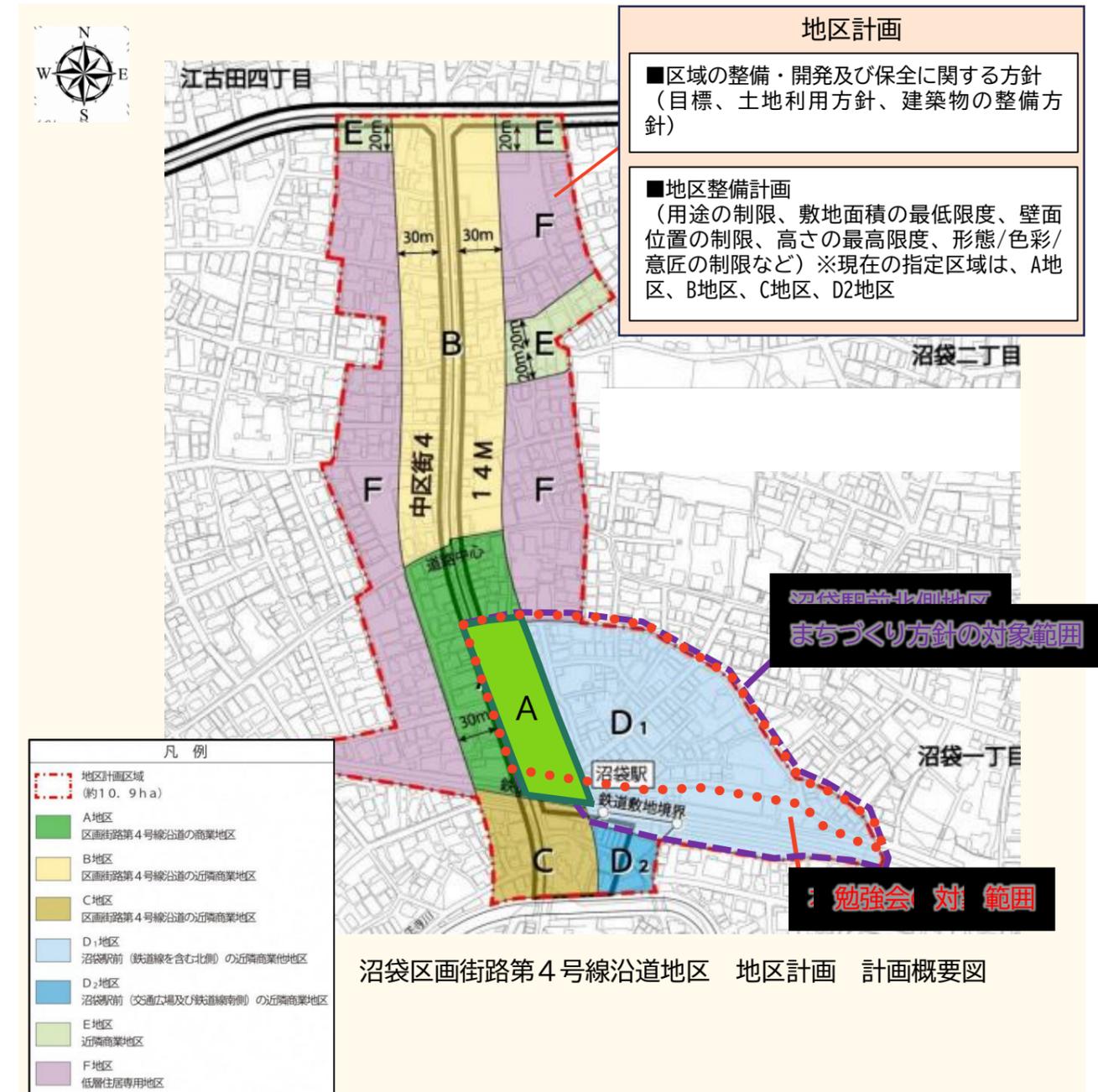
(2)沼袋駅前北側地区まちづくり方針の検討

現在、沼袋区画街路第4号線沿道に地区計画が決定され、当地区計画に基づくまちづくりが進められております。

一方、当地区は、地区計画に定める「区街4号線沿道A地区」と「沼袋駅前拠点D1地区」にまたがること、また「沼袋駅前拠点D1地区」は、建て替えのルールである『地区整備計画』が定められていないことから、駅前北側地区まちづくりの方向性を示す整理が必要となります。

そのため、新たな賑わい創出に向けた生活利便施設の充実と区画街路4号線沿道の商店街の活性化を目的に、駅前北側地区のまちづくり方針について検討に着手をしました。

まちづくり方針を作ること、地区の将来像を定め、権利者等と将来像を共有することや、将来像を実現するための具体的な指針を示し、地区整備計画の策定・変更に反映することが可能になります。



(3)まちづくりの基本的な考え方

地区のまちづくりは、まちの将来像の実現に向けて、課題を踏まえて「にぎわい創出」「生活環境整備」「地域らしさの活用」の3点から整理しました。

現状

- 【商業・住宅】**
 - 区画街路第4号線沿いや禅定院通りには小規模な店舗、地区内部には集合住宅や戸建て住宅が混在している。
 - 鉄道の地下化工事に伴いスーパーが閉店し、買い物環境が不便である。
- 【道路・交通】**
 - 道路幅員が狭い。また、私道が多く公道が少ない。
 - 沼袋駅は乗り・降りだけで1日16,000人程度が利用（2022年）している。
- 【災害対策】**
 - 地震災害に対する地域危険度は「危険度ランク3」。
- 【緑の状況】**
 - 地区周辺には、公園や神社が点在しており、貴重な緑となっている。
 - 一方、地区内にはほとんど緑がなく、都市的な硬質感が強い。

課題

- 【商業・住宅】**
 - 住民の利便性向上に向け、駅周辺および住宅地内での買い物環境の改善が重要。
- 【道路・交通】**
 - 安全性を確保する道路環境の整備が喫緊の課題。
 - 現在は徒歩によるアクセスが大半を占めるが、多様な移動手段を考慮した交通環境整備が重要。
- 【災害対策】**
 - 地震や水害に対する災害リスクを軽減するため、地震災害に備えた建物の耐震化や避難所の充実など、リスクに対応できる地域づくりが必要。
- 【緑の状況】**
 - 景観や住環境、地区イメージ等の視点から、当地区のまちづくりにおいても緑について検討する必要。

まちづくりの基本的な考え方

①にぎわい創出

- 駅周辺や商店街を中心に、商業機能の充実、商店街の魅力向上、交流空間の設置などを通じて、地域の商業活性化を図り、にぎわいのある拠点を創出する。

②生活環境整備

- 歩行空間確保や多様な移動手段に対応した交通環境整備、防災対策、緑の配置等を通じて、安心して暮らせる生活環境整備を図る。

③地域らしさの活用

- 公園や神社といった資源を軸に、地域の魅力を向上させ地域の特性や文化を活かした「沼袋らしさ」をまちづくりに反映し、住み続けたい、商売したいと思えるまちづくりを行う。

(4)令和7年度におけるまちづくり方針の検討

検討対象のイメージ



令和7年度は、今年度、基本的な考え方まで整理したまちづくり方針について、「検討対象のイメージ」を視点を検討を進め、権利者アンケート等による意向把握をしながら「沼袋駅前北側地区まちづくり方針」を策定します。

①重要な拠点：多くの人が集まる所

駅前の顔として周辺地域から多くの人が集まり、鉄道やバス等の公共交通機関が結節するエリアは、重要な拠点空間と位置付けます。

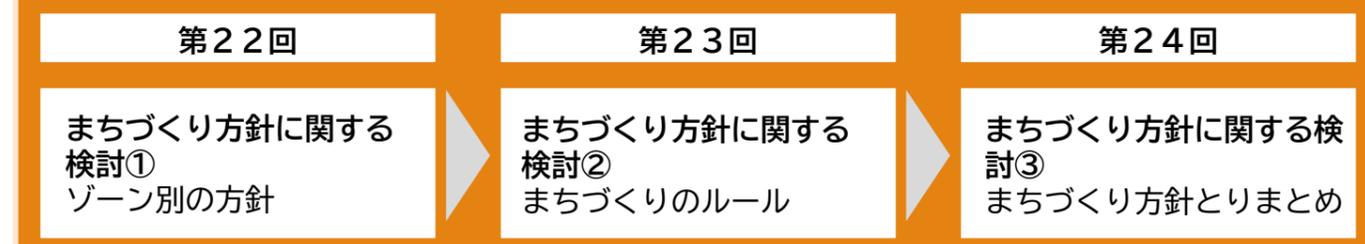
- 沼袋駅前空間
- 西武新宿線の上部空間

②重要な軸：多くの人を利用する動線

沼袋駅と神社・寺院などの地域資源や商店街等の賑わいを結ぶ動線は多くの人々が利用することから、重要な軸と位置付けます。

- 区画街路第4号線
- 禅定院通り
- 西武新宿線沿道

令和7年度のまちづくり勉強会（3回程度）



権利者アンケート

まちづくり方針に関する意向調査