

沼袋駅前北側地区まちづくり方針 概要版

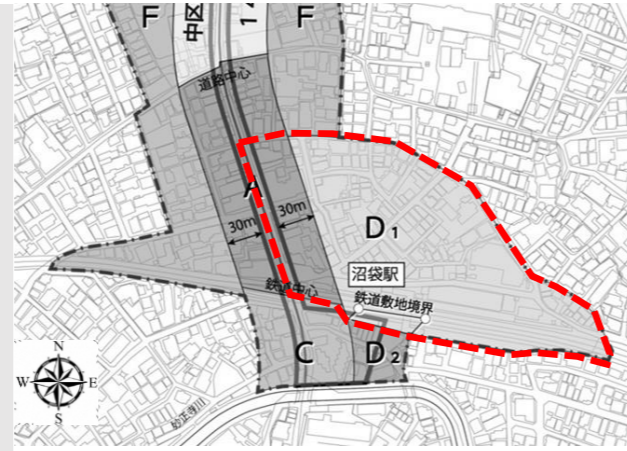
(1) 沼袋駅前北側地区まちづくり方針とは

沼袋駅周辺では、西武新宿線の地下化や区画街路第4号線・駅前広場の整備など、都市基盤や交通ネットワークが大きく変わろうとしています。

一方で、買い物環境の改善や歩きやすい交通環境の整備、防災対策など、さまざまな課題も抱えています。

こうした状況を踏まえ、本方針では「にぎやかで便利な生活の拠点」を形成するとともに、「快適で安全に暮らし続けられるまち」の実現を目指します。

中野区都市計画マスタープランや西武新宿線沿線まちづくり計画と整合を図りつつ、地域の皆さんと共有した将来像を示すものです。



▲計画の対象範囲（赤枠の範囲）

(2) 本地区の課題

本地区における現状から、今後のまちづくりを進めるうえでの主な課題を分野（商業・住宅、道路・交通、防災、みどり・景観）ごとに整理しました。

分野	本地区の現状	課題
商業・住宅	①買い物	駅前のスーパーマーケットが鉄道の地下化工事に伴い閉店し、食料品や日用品の買い物が不便です。
	②土地利用	西武鉄道の連続立体交差化事業と合わせて、区画街路第4号線の整備が進み、地区内においても市街地再開発事業の検討が始まっています。
	③居住者	地域の居住者は、20歳代、80歳以上及び外国人居住者が多く、子育て層の少ない地域です。
道路・交通	④道路の幅員	地区内の道路の幅員が狭くなっており、安全性や快適性が十分でない状況となっています。また、地区内の道路は私道が多く、禅定院通りより東側の街区内では袋小路や行き止まり道路もあります。
	⑤駅へのアクセス	沼袋駅には徒歩でのアクセスが多くなっています。また、沼袋駅は日に約1.6万人が利用しています。
防災	⑥災害リスクの軽減	耐火・耐震性能の低い住宅があり、災害時に建物倒壊や活動困難になることが懸念されています。
みどり・景観	⑦みどりとの調和	地区の周辺には平和の森公園や沼袋氷川神社などのみどりが豊かな環境になっています。



▲商店街の様子（商業・住宅）



▲地区内の細街路（道路・交通）



▲禅定院（みどり・景観）

(3) まちの将来像

本地区の現状と課題から、以下の通りまちの将来像を定めました。

「新しい沼袋駅前の顔となる生活拠点」

- ・西武新宿線の地下化に伴うまちづくりにより、**にぎやかで便利な生活拠点の形成**を目指す。
- ・交通環境の整備や災害時にも安心して暮らせる生活環境整備、歴史・文化・自然による地域の特色を活かした、**快適で安全に暮らし続けられるまちの形成**を目指す。

(4) まちの将来像の実現に向けて

i) 基本的な考え方

① 駅と駅からつながる商店街を中心としたにぎわい創出 （関連する分野：商業・住宅）

駅周辺や駅からつながる商店街を中心に、商業機能や交流の場を充実させ、にぎわいのある空間を創出します。

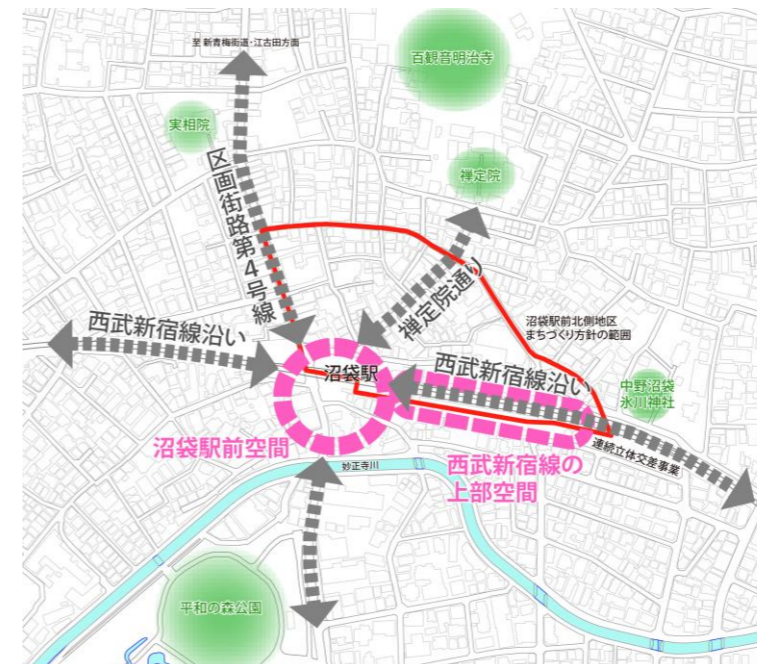
② だれもが暮らしやすく安心できる住まいと環境の整備 （関連する分野：道路・交通、防災）

多様な移動手段に対応した交通ネットワークの整備を通じて、誰もが安心して移動できるまちづくりを進めます。また、防災機能と快適性を両立させた、だれもが安心して暮らせ、地域内外の移動のしやすさに配慮した生活環境整備を図ります。

③ 地域の魅力をいかし、魅力が広がるまち （関連する分野：みどり・景観）

周辺に位置する公園や神社などの地域資源と調和するまちなみを誘導し、地域の特色や文化を活かした「沼袋らしさ」をまちづくりに反映することで、住みたい、商売したいと思えるまちづくりを推進します。

ii) まちづくりの骨格



①重要な軸:多くの人が利用する動線

沼袋駅からの主要な動線は多くの人が利用することから、まちづくりにおいても重要な軸と捉えます。

- ・区画街路第4号線
- ・禅定院通り
- ・西武新宿線沿い

②重要な拠点:多くの人が集まる所

駅前空間は鉄道やバス等の公共交通機関の結節点であり、周辺地域からも多く集まることから、まちづくりにおいても重要な拠点と捉えます。

- ・沼袋駅前空間
- ・西武新宿線の上部空間

(5) まちづくり方針

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ため、まちの将来像の実現に向けた基本的な考え方に基づき、全体方針とゾーン別方針を定めます。

i) 全体方針

本地区の現状や課題を整理するうえで軸となる4つの分野ごとに、以下のように方針を整理しました。また、方針に関連のあるゾーンについても示しています。

【商業・住宅】

- スーパーマーケットや商店街の個店など日常生活を支える店舗やサービス機能の誘導を図り、地域の買い物の利便性を高めます。(区画街路第4号線沿道など)



▲住宅棟の低層階に商業施設
(ザ・モール 武蔵小山駅前)



▲物販店舗や飲食店が立地してにぎわう
遊歩道(下北線路街)

- 小規模な店舗が点在する現状を活かしつつ、歩いて楽しめる商店街の空間形成を通じて、地域に開かれたにぎわいの場をつくり出します。(駅前空間など)



▲イベントができる駅前広場
(新小岩駅前)



▲駅前広場のにぎわい
(武蔵小杉駅前)

- 周辺の閑静な住宅地との調和に配慮しつつ、子育て世帯等のあらゆる世帯の人々が生活する際に利便性の高い商業施設等の誘導を図ります。(禅定院通り沿道など)



▲石畳の舗装や見世棚がある門前通り
(深川不動堂)



▲歩きやすくにぎわいのある遊歩道
(下北線路街)

【道路・交通】

- 狭い道路を解消や段階的な道路整備・拡幅により、防災力を高め、安心して通行できる歩行者空間の形成を図ります。
- 駅周辺を鉄道、バスだけでなく自転車やシェアモビリティ等を活用し、交通結節点となる駅前広場を整備します。(駅前空間など)
- 駅から延びる道路を中心に、安心して歩ける歩行者空間や魅力的な通りとなるようにします。(西武新宿線沿道(上部空間を含む)など)



▲鉄道敷跡地を利用した遊歩道と道路
(調布市)

【防災】

- 老朽木造建物や旧耐震基準の建物の建替えを促進し、倒壊・延焼リスクを低減しながら、地震や火災に強い市街地を目指します。
- 一時滞留空間や緊急車両の通行の確保など、駅前空間や道路の防災対応力の向上を図ります。
- 安全な避難路の確保し消防活動困難区域の解消を図るために、防災上重要な路線の整備を行い、区画街路第4号線や既存道路とのネットワークを強化します。



▲建物を後退して建替えることで狭い道路を解消
(中野区)

【みどり・景観】

- 周辺の公園や寺社、妙正寺川などの環境とのつながりに配慮し、主要な道路での緑化を進めます。
- 大規模開発を行う事業者には、沿道や歩行者空間にみどりが配置された空間作りを求めます。(区画街路第4号線沿道、西武新宿線沿道(上部空間を含む)など)
- 建物の高さ・配置・デザインに一定の誘導を図り、統一感のある景観形成を目指します。(区画街路第4号線沿道など)

ii) ゾーン別方針

【区画街路第4号線沿道】

- 商店街が連続するにぎわいの沿道
- 歩いて快適で、安心できるまちの道
- 安心して暮らし続けられる、安全な建物とまちへ

【禅定院通り沿道】

- 歩きやすく活気のある沿道
- 雰囲気のあるまち並みの形成

【街区内側部分】

- 住・商が混在した便利で快適な居住空間
- 安全で歩きやすい生活道路
- 安心して生活が続けられる環境

【駅前空間】

- 安心して歩ける、ゆとりある駅前動線
- 交流とにぎわいの拠点づくり
- 災害にも対応できる、安全な駅前空間

【西武新宿線沿道(上部空間を含む)】

- 線路跡地と調和したにぎわいのあるまちなみ
- 駅につながる安全な通り

