

# 区街4号線沿道まちづくり

第3号  
2016. 2

かわら版

発行元：中野区 都市政策推進室 西武新宿線沿線まちづくり分野

## 第2回勉強会開催結果と 第3回勉強会開催のお知らせ

都市計画の変更や地区計画の策定に向けて、第2回勉強会を開催しました。

### ■第2回勉強会開催結果

- 日時：2月5日（金）19:00～21:00  
場所：沼袋区民活動センター 洋室2・3号  
内容：①勉強会カリキュラム  
②都市計画の変更について  
③地区計画について  
④街並み誘導型地区計画について



当日の様子

町会や商店会、地域団体から推薦された13名と傍聴者21名の方に参加していただきました。第2回勉強会の内容は、裏面に掲載しております。

### ■第2回勉強会で出された主なご意見・ご感想

- ・地区計画の目標及び方針については、具体的な建替えのルール等の内容を包括するように定めるべきである。
- ・駅前と商店街のにぎわいなどの連続性を確保しなくてはならない。また、商業地域と近隣商業地域の商店街の連続性についても配慮すべきである。
- ・沿道の建替えのルールの検討にあたっては、東西の住宅地への配慮が必要であると思う。
- ・建替えのルールについては、合意形成が大事であり、地域の意向を把握しなければならないと思う。

### ■第3回勉強会開催のお知らせ

- 日時：2月25日(木) 19:00～21:00  
場所：沼袋区民活動センター 洋室2・3号  
内容：・建築物の高さと壁面の位置の制限について  
・街並みの3Dシミュレーションについて  
・アンケートについて など  
傍聴を希望される方は、直接会場へお越しください。

### アンケートを実施します！

都市計画の変更や地区計画に関し、地域の皆様に広くご意見をお伺いし、結果を踏まえ、検討をさらに進めていこうと考えております。ご協力お願いいたします。

- 対 象：地区計画の策定を想定している範囲内に  
土地または建物を所有されている方  
調査期間：2月下旬～3月中旬（予定）

### オープンハウスを開催します！

下記日程にて、沿道のまちづくりに関する情報を分かりやすくお伝えします。また、上記アンケートについての内容等ご不明点がありましたらご相談ください。お気軽にお越しください。

- 日時：3月3日(木)13:00～20:00  
3月4日(金)13:00～20:00  
場所：中野区沼袋2丁目32番地7号 江古田四丁目町会集会所

#### 【お問い合わせ先】

中野区 都市政策推進室 西武新宿線沿線まちづくり分野  
TEL：03-3228-5487（直通）  
FAX：03-3228-5417

※連続立体交差事業や沿道まちづくりについては、中野区ホームページにて「西武新宿線沿線まちづくり」や「区画街路第4号線沿道まちづくり勉強会」と検索するとご覧いただけます。  
※このかわら版は、地区計画の策定を想定している範囲にお住まいの方、営業されている方、土地または建物を所有されている方を対象に送付しています。

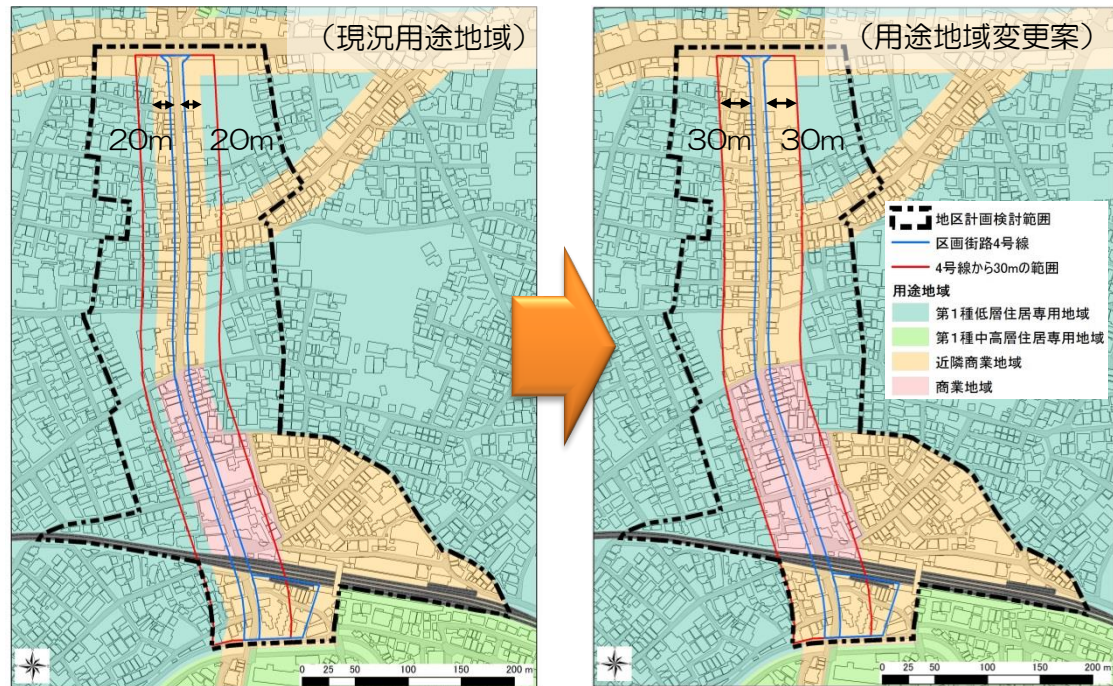


# 第2回勉強会の内容（概要版）

## 都市計画の変更について

### (1) 用途地域の変更

延焼遮断帯の形成及びにぎわいの確保に向け、用途地域の幅を 20m から 30m に変更したいと考えています。（※現在、東京都と協議中です。）



### (2) 高度地区及び防火地域の変更

延焼遮断帯を形成するため、区画街路第4号線から 30m の範囲において、最低高さ 7m の高度地区の新たな指定と防火地域への変更を考えています。

## 地区計画について(目標と方針)

目標と方針を定めることで、地区内の皆様が、まちの将来像を目標として共有することにより、まちづくりを実感し、目標の実現に向けた方針のもとに、地区としてのまとまり、一体感を持ったまちづくりを進めることができます。下記キーワードを中心に定めたいと考えています。

- 延焼遮断帯の形成
- 防災性の向上
- 避難経路ネットワークの段階的整備
- 沿道のにぎわいの再生
- 駅前のにぎわいの創出
- 防災性・利便性・にぎわいのバランスのとれた市街地
- 閑静な居住環境への配慮

## 地区計画について（地区整備計画）

区画街路第4号線から 30m の範囲において、下記の地区整備計画(建替えのルール)を定めることを検討しています。

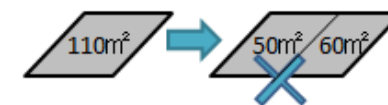
### ①建物用途の制限

地区に相応しくない建物用途を規制し、商店街としてのにぎわいと連続性を確保します。

- 例)
- ゲームセンター等
  - パチンコ店、マージャン屋、射的場等
  - 場外馬券・車券等売り場等
  - 風俗営業(キャバレー等)
  - 性風俗関連施設(ラブホテル等)

### ②敷地面積の最低限度

建て詰まり等による市街地環境の悪化を防ぐため、敷地を 60㎡未満に細分化することを抑制します。



地区計画決定時点で 60㎡に満たない敷地や都市計画道路等の事業で 60㎡未満となる敷地については、それ以上分割しない限りそのままの面積で建替えが可能とします。

### ③建築物の高さ

最低・最高高さを定めることで、延焼遮断帯の形成に必要な建物高さの確保や調和した街並みを形成します。

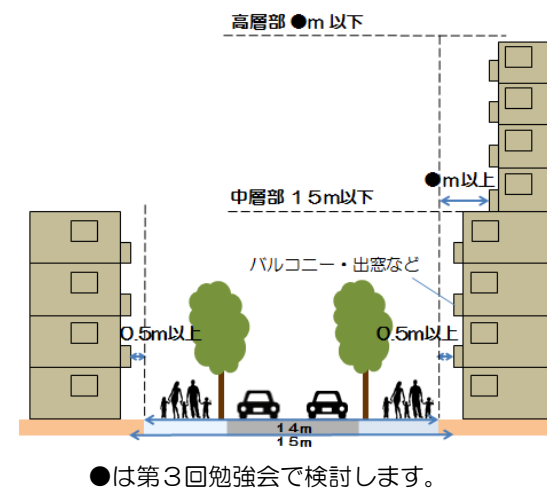


### ④壁面の位置の制限

統一感のある街並みを形成すると共に、店先空間を創出し、にぎわいがあり魅力ある商店街を形成します。また、良好な歩行環境を確保します。

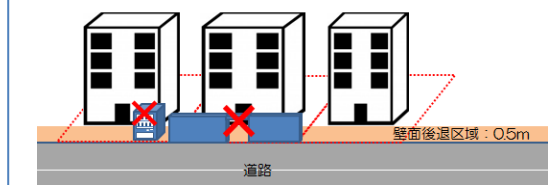
- 中層部 道路境界線から 0.5m 以上
- 高層部 道路境界線から ●m 以上

商業集積とスカイラインの統一をバランスよく実現するために、中層部と高層部に分けて、壁面後退と最高高さを定めます。



### ⑤工作物の設置の制限

壁面後退区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物の設置を制限します。ただし、土地や建物に定着しないものは、設置可能とします。



### ⑥垣又はさくの構造の制限

道路からの景観性向上や視覚的な緑の確保を図るため、また震災時の倒壊を防ぐため、道路に面する垣又はさくの構造は、原則として、ブロック塀を禁止し、生け垣や格子状・ネット状のフェンスとします。



### ⑦形態/意匠/色彩の制限

地域の景観を損なうような、刺激的な色彩の建物や看板を防ぎます。

## 街並み誘導型地区計画について

壁面の位置の制限や建物の高さの最高限度を定めることにより、統一感のある街並みを誘導し、斜線制限や日影規制の緩和を行い、土地の合理的かつ健全な有効利用の促進や良好な環境の形成を図るため、街並み誘導型地区計画の導入を考えています。

