

## 第1回協議会開催結果と 第2回協議会開催のお知らせ

都市計画の変更や地区計画の策定に向けて、地区の皆様のご意見を幅広く伺う為に、町会・商店会・地域団体からの推薦者に、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しており、公募により選出された方を加え、第1回協議会を開催しました。

### ■第1回協議会開催結果

日時：5月31日(火) 19:00～21:00

場所：沼袋区民活動センター 洋室2・3号

- 内容：1. 協議会の目的・進め方について  
2. 昨年度のふり返りについて(論点整理)  
3. 都市計画変更素案(たたき台)について  
4. 地区計画の目標・方針について



当日の様子

町会や商店会、地域団体から推薦された12名と公募により選出された6名、傍聴者9名の方に参加していただきました。第1回協議会で説明した内容は、裏面に掲載しております。

### ■第1回協議会で出された主なご意見・ご感想など

- ・防災性の向上や商店街のにぎわいだけでなく、子供からお年寄りまで多世代が生活しやすいまちづくりをしていきたい。
- ・沼袋を通過する人が立寄りたくなるような、魅力的なまちを作っていきたい。
- ・具体的なイメージを共有するために、建替えのモデルスタディ等の説明をしてほしい。
- ・住民が不安を抱かないような住みよい街にしたい。
- ・地区計画の目標案では、防災がにぎわいよりさきに記載されているが、にぎわいづくりを重視して、こちらを先に記載してはどうか。
- ・沼袋で生活がすべて完結するようなまちにしたい。そういう文言を地区計画の目標に入れてほしい。

### ■第2回協議会開催のお知らせ

日時：6月29日(水) 19:00～21:00

場所：沼袋区民活動センター 洋室2・3号

- 内容：・地区計画の目標・方針(修正案)について  
・建物用途の制限について  
・建替えモデルスタディについて

傍聴も可能です。希望される方は、直接会場へお越しください。

### ■今後のスケジュール

協議会の開催は4回を想定し、昨年度の勉強会において、特にご意見があった内容(下線の項目)について取り上げ、詳細な内容について議論したいと考えています。

#### <第3回協議会>

7月28日(木) 19:00～21:00

- ・第2回協議会のふり返り
- ・建築物の高さと壁面の位置の制限について

#### <第4回協議会>

8月29日(月) 19:00～21:00

- ・第1～3回協議会のふり返り
- ・都市計画変更・地区計画素案(たたき案)のとりまとめ

## 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。お気軽にお越しください。

日時：6月24日(金) 13:00～20:00

7月22日(金) 13:00～20:00

場所：中野区沼袋2丁目40番地18号  
沼袋区民活動センター 洋室2号

#### 【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1回協議会で説明した内容(概要版)

## 都市計画変更素案(たたき台)について

右図の赤線内において、都市計画の変更を想定しています。内容については、以下のとおりです。

### 1. 用途地域の変更について

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。

### 2. 高度地区の変更について

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、建築物の最低高さを7mとする高度地区の新たな指定を考えています。

### 3. 防火地域の変更について

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、防火地域への変更を考えています。



## (3) 土地利用の方針(案)について

本地区は、区画街路第4号線の整備に伴う延焼遮断帯の形成を図るため、沿道建築物の不燃化を促進する。また、沼袋駅前商業から区画街路第4号線沿道においては、商店街の連続性を維持し、にぎわいの創出を図るとともに、後背地においては、閑静な居住環境に配慮する。

そのため、地区の特性に応じて7つの街区に区分し、土地利用の方針を定める。

### 【A地区：中野区画街路第4号線沿道の商業地区】

沼袋駅前および区画街路第4号線沿道における商店街の連続性を維持することでにぎわいの軸を形成する。また、延焼遮断帯として災害時の延焼を防止し、耐火構造の中高層建築物を中心とした街並みの形成を図る。

### 【B・C地区：中野区画街路第4号線沿道の近隣商業地区】

沼袋駅前および区画街路第4号線沿道における商店街の連続性を維持することでにぎわいの軸を形成する。また、延焼遮断帯として災害時の延焼を防止し、居住機能を主体とした商業・住居が複合した耐火構造の中高層建築物の街並みの形成を図る。

### 【D<sub>1</sub>地区：沼袋駅前(鉄道線北側)の近隣商業地区】

沼袋駅前のにぎわいの拠点として機能するとともに、新しい駅の顔にふさわしいにぎわいのある中高層建築物が集積した街並みの形成を図る。

### 【D<sub>2</sub>地区：沼袋駅前(交通広場及び鉄道線南側)の近隣商業地区】

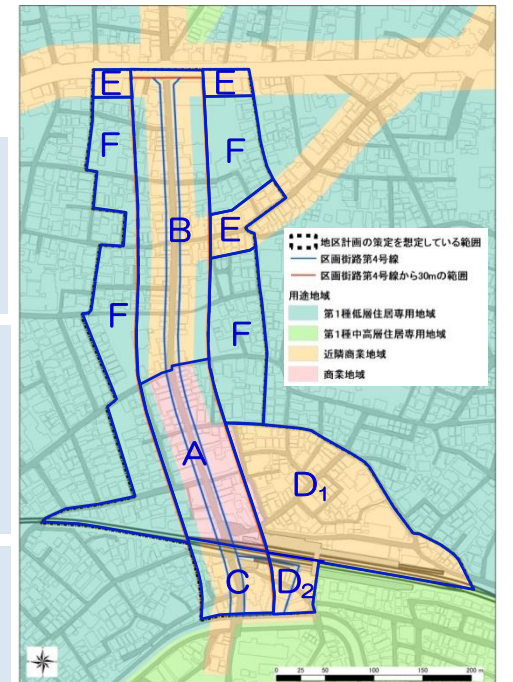
既存の商業機能の充実を図りながら住宅供給を促進する複合市街地とする。

### 【E地区：沼袋駅周辺の近隣商業地区】

既存の商業・業務の建物を維持し、周辺の住宅地との調和のとれた街並みの形成を図る。

### 【F地区：沼袋駅周辺の第1種低層住居専用地区】

災害に強く安心して住み続けられる地区とするため、区画街路第4号線につながる区画道路を整備する。閑静な居住環境を保ちながら、ゆとりのある低層住宅地の形成を図る。



## 地区計画素案(たたき台)について

### (1) 地区計画の名称・位置・面積について

名称	(仮称) 沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画
位置	沼袋1丁目、沼袋2丁目、沼袋3丁目、沼袋4丁目、新井3丁目、新井4丁目、江古田4丁目各地内
面積	約10.9ha

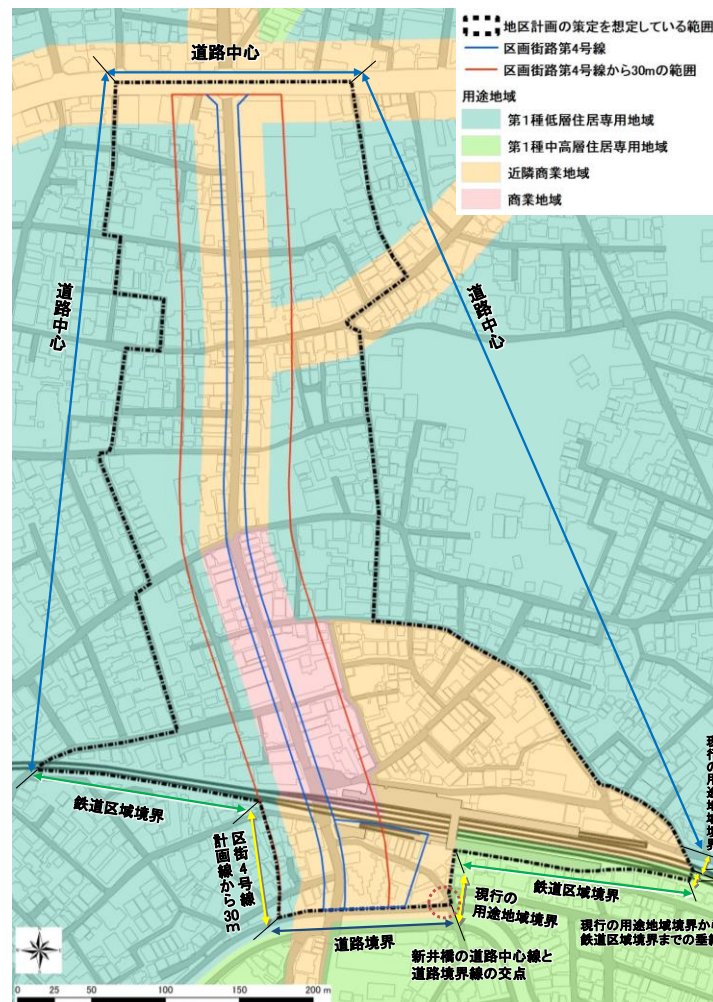
### (2) 地区計画の目標(案)について

#### 地区計画の目標(案)

本地区は、沼袋駅前や区画街路第4号線(バス通り)を中心に商店街が形成されているが、魅力や活力の低下が懸念されており、また、木造住宅密集地域が広がり、狭い細い細街路が多く存在していることから、にぎわいの再生や防災性の向上が課題となっている。

区画街路第4号線の整備に伴い、延焼遮断帯を形成し、区画街路第4号線を軸とした避難経路ネットワークを段階的に整備することにより防災性の向上を図る。また、区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生や駅前のにぎわいの創出を図り、商店街の連続性を維持するとともに、後背地における閑静な居住環境にも配慮する。

そのため、地区特性に応じた建築物等に関する制限や段階的な区画道路の整備を行い、防災性と利便性が高く、にぎわいのあるバランスのとれた市街地の形成を目標とする。



## (4) 建築物等の整備の方針(案)について

### 建築物等の整備の方針(案)

建築物の更新等を通じて、本地区計画の目標とする区画街路第4号線沿道建築物の不燃化による延焼遮断帯の形成を図る。また、沼袋駅前から区画街路第4号線沿道における商店街の連続性の維持や、後背地における閑静な居住環境に配慮するため、以下に掲げる制限等を定めるとともに、壁面の位置の制限等が定められた道路に接する敷地の道路斜線制限を緩和する。

1. 区画街路第4号線沿道におけるにぎわいの再生と駅前の新たなにぎわいの創出による商店街の連続性を維持するため、建築物等の用途の制限を定める。
2. 敷地の細分化を防ぎ、地区にふさわしい街並みを形成するため、敷地面積の最低限度を定める。
3. 延焼遮断帯に必要な建築物の高さの最低限度を定めるとともに、調和した街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。
4. 統一感のある街並みを形成するとともに、店先空間を創出し、にぎわいがあり魅力ある商店街の形成につなげるため、中層部及び高層部の壁面の位置の制限を定める。
5. 安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
6. 緑化に配慮し、震災時のブロック塀等の倒壊を防止するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
7. 建築物等の調和を図り、良好な街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。