

区街4号線沿道まちづくり かわら版

第7号
2016. 7

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回協議会開催結果と 第3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、第2回協議会を開催しました。

■第2回協議会開催結果

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：1. 地区計画の目標・方針(修正案)について
2. 建物用途の制限について
3. 区画街路第4号線沿道敷地における
建替えモデルスタディについて



当日の様子

町会や商店会、地域団体から推薦された13名と公募により選出された6名、傍聴者8名の方に参加していただきました。第2回協議会で説明した内容は、裏面に掲載しております。

■第2回協議会で出された主なご意見・ご感想など

(建物用途の制限についての主なご意見は裏面に掲載しております)

- 地区計画の目標をしっかりと検討することは、区画街路第4号線沿道のまちの将来像を共有した上で、地区整備計画を議論するために必要なことだと思う。
- 区画街路第4号線の整備に伴い、商店街や東西の住宅地などにいろいろな影響が出てくるかと思うが、どう受け入れ、どのようにまちを変えていくのかが重要である。
- 駅前のにぎわいを沿道の商店街につないでいき、日常生活の支えとなるような商店街づくりをしていきたい。
- 区画街路第4号線沿道の敷地は、現状の容積率を使いきれていないので、区画街路第4号線整備による建替えの際には有効利用できるようにしたい。
- B地区では、周囲に対して圧迫感が出ないように建物の高さの制限を設けると共に、地区計画の目標・方針の中に、居住性の向上を入れてほしい。

■今後のスケジュール

回	日時	内容
第3回	7月28日（木） 19:00～21:00	• 第2回協議会のふり返りについて • 建築物の高さと壁面の位置の制限について
第4回	8月29日（月） 19:00～21:00	• 第1～3回協議会のふり返りについて • 都市計画変更・地区計画素案（たたき案）のとりまとめについて

場所は、両日共に沼袋区民活動センター 洋室2・3号室で開催いたします。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。

◆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：7月22日（金） 13:00～20:00

8月24日（水） 13:00～20:00

場所：沼袋区民活動センター 洋室2号

◆『都市計画・地区計画』に関するよくあるご質問

Q1：地区計画の目標と方針の違いは何ですか？

A1：地区計画の目標は、地区内の人々が共有することのできるまちの将来像のことです。また、方針は、目標を実現するために土地利用や建築物等の整備に関して定めるものです。

Q2：地区計画の目標における段階的な区画道路の整備とは何ですか？

A2：区画街路第4号線沿道の東西の住宅地では狭い道路が多く、消防活動が困難な区域が存在しています。将来的に、区画街路第4号線を軸とした東西方向の避難経路ネットワークを段階的に整備し、地域全体の防災性の向上を図ることを目指してまいります。

Q3：1階部分における住宅用途の禁止について、例外規定を設ける・設けないことを検討するのはなぜですか？

A3：商店街の連続性を確保するために1階部分を店舗とするルールを検討しています。しかし、1階を店舗とし上階に住宅を建築した場合、その出入り口を区画街路第4号線に面して設置せざるを得ないケースが想定されるため、住宅の出入り口などについては、例外規定を設けることを検討しています。

【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「沼袋区画街路第4号線沿道地区まちづくり協議会」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回協議会の内容（概要版）

地区計画の目標・方針(修正案)について

話題1 地区計画の目標・方針（案）の文章を検討します。

地区計画の目標・方針（修正案）について、第1回協議会から修正したものを示しています。修正された箇所については、赤字で示しています。

地区計画の目標(修正案)

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求められている。

区画街路第4号線の整備に伴い、沿道には、日常生活を支える商店街を再生し、沼袋駅前からの商店街の連続性を確保する。また、延焼遮断帯の形成や区画街路第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し、防災性の向上を図る。

後背地の閑静な居住環境に配慮し、地区特性に応じた建築物等に関する制限などを行い、商業・医療・福祉を含め、多様な機能が揃い、周辺からも人が集まるにぎわいのある市街地を形成する。さらに、段階的な区画道路の整備を行い、防災性の向上を図ることで、子どもからお年寄りまで誰もが安心して住み続けられるまちを目指す。

土地利用の方針(修正案)

にぎわいのある市街地の形成を図り、利便性や防災性が高い、誰もが安心して住み続けられるまちを形成するため、地区の特性に応じて7つの街区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。

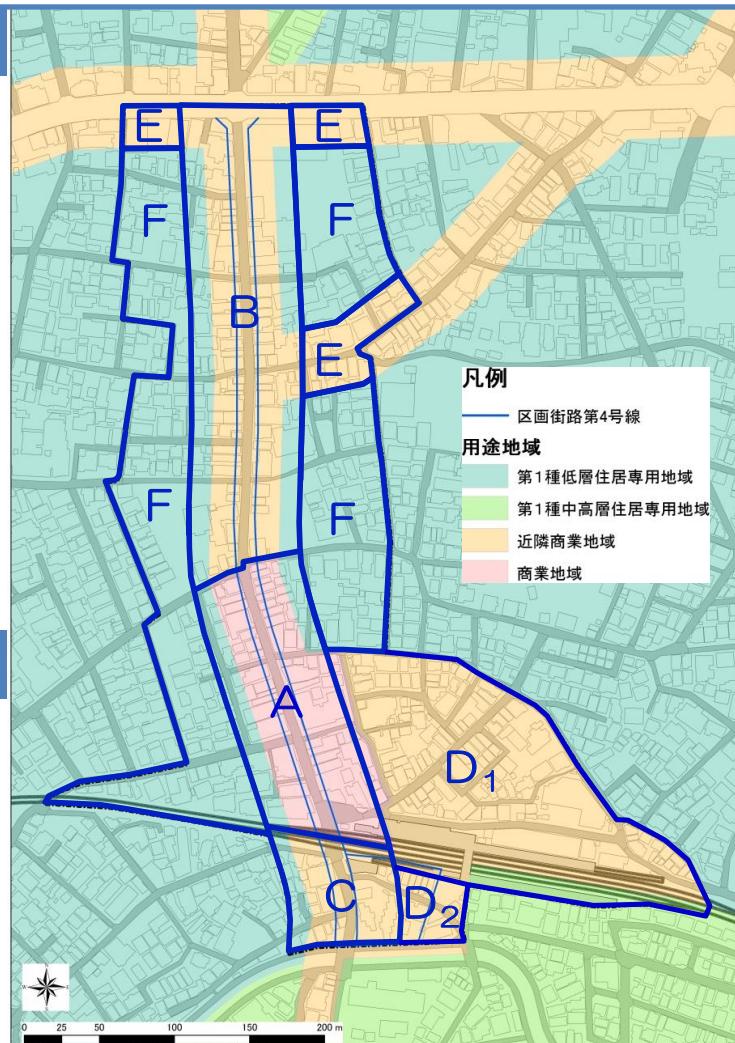
【D₁地区：沼袋駅前（鉄道線を含む北側）の近隣商業地区】

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街並み形成に配慮した中高層建築物が適切に配置された市街地形成を図る。

※D₁地区以外について、修正はありませんでした。

建築物等の整備の方針(修正案)

建築物の更新等を通じて、本地区計画の目標とする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確保や、後背地における閑静な居住環境に配慮する。また、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。



建物用途の制限（たたき台）について

話題2 B地区・C地区で建物用途の制限に差異をつける・つけないことを検討します。

話題3 どのような建物用途を制限する・制限しないことを検討します。

	A地区 (商業地域)	B地区 (近隣商業地域)	C地区 (近隣商業地域)	凡例
カラオケボックス	○	○	○	○：建築可 ×：建築不可 －：用途地域の制限で建築不可
ゲームセンター	○	×	○	
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)	×	－	－	

・上記表のほかに、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものについても禁止することを考えています。

【主なご意見】

- ・ゲームセンターの立地は、東西の住宅地に配慮した街並みに望ましくないのではないか。
- ・今後、子育て層を迎えるにあたり、保育所などの立地を考慮すると、カラオケボックスやゲームセンターの立地は望ましくないのではないか。

話題4 1階部分における住宅用途の禁止について、例外規定を設ける・設けないことを検討します。

1階部分における住宅用途を禁止することで懸念される事項

- ① 現在、住宅用途のみの建物を所有している人は、住宅としての建替えを希望すると想定されること。
- ② 現在、商売していない人に対し、1階部分に店舗を確保してもらうことは難しいと想定されること。
- ③ 区画街路第4号線の整備によって狭小敷地となり、商売に必要な店舗面積の確保が難しいと想定されること。

建物用途の制限および住宅用途に関する例外規定（案）

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 区画街路第4号線に面する建築物の地上1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。
- ただし、住宅等の出入りに類するもの若しくは敷地の形態上又は用途上やむを得ないと認めるもの※はこの限りでない。

※特例許可の基準については、別途、中野区が定めていきます。

【主なご意見】

- ・商店街の連続性を確保するためには、1階部分は店舗の方が望ましいのではないか。
- ・住宅等の出入り口でさらに間口が狭くなると店舗を確保するのは難しいので例外規定を設けてほしい。