

地区計画素案(たたき台) / 第2回協議会

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				
地区計画の目標		<p>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、狭あいな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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>【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。</p> <p>【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。</p> <p>【D₁ 地区:沼袋駅前(鉄道線を含む北側)の近隣商業他地区】 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。</p> <p>【D₂ 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。</p> <p>【E 地区: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。</p> <p>【F 地区: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。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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がるため、中層部及び高層部の壁面の位置の制限を定める。 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。 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。 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。 				
地区整備計画	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区	D ₂ 地区	
	面積	約 1.4ha	約 2.3ha	約 0.5ha	約 0.2ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。			
			特に定めない	1. ゲームセンター	特に定めない	特に定めない
			特に定めない	2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場		
			3. 勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの			特に定めない
			4. 性風俗関連特殊営業に類するもの(ラブホテル等)			
5. 風俗営業に類するもの(キャバレー等)						
6. 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 m ² を超えるもの				特に定めない		
7. 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、住宅等の入り口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はない。						

