平成 28 年（2016 年）3 月 14 日
建　設　委　員　会　資　料
都市政策推進室沼袋駅周辺まちづくり担当

区画街路第 4 号線沿道のまちづくりについて

沼袋駅周辺地区における区画街路第 4 号線沿道のまちづくりについては、「西武新宿線沿線まちづくり整備方針」（平成 27 年 9 月策定）に基づき、沿道のにぎわいの再生及び延焼遮断帯の機能確保を図るため、地区計画の策定及び用途地域等の変更に向けた取り組みを進めている。

これらの取り組み状況と今後の予定について報告を行う。

１．沿道まちづくりの取り組み状況について

現在、地域の団体（町会、商店会、まちづくり検討会等）と、都市計画の変更や地区計画の策定に関する勉強会を行っている。これまで計３回開催しており、３月末に開催予定の第４回勉強会をもってたたき台をとりまとめる予定としている。勉強会の検討内容は、別紙１「沼袋区画街路第 4 号線沿道地区　勉強会の内容（概要版）」のとおりである。

また、勉強会の検討内容やまちづくりに関する地域の理解を深めるために、まちづくりかわら版を沿道権利者全戸に配布している。さらに、勉強会資料をホームページに掲載しているほか、オープンハウスの開催やアンケートを実施するなど、地域に対するより丁寧な説明や情報提供に努めているところである。

２．今後の予定

平成２８年度においては、協議会において更なる検討を行い、都市計画の素案を取りまとめ、都市計画手続きを進めていく予定である。

また、平成２８年度末を目標として、区画街路第４号線の事業認可取得を行う予定である。

（参考）

勉強会の様子

オープンハウスの様子

別紙１

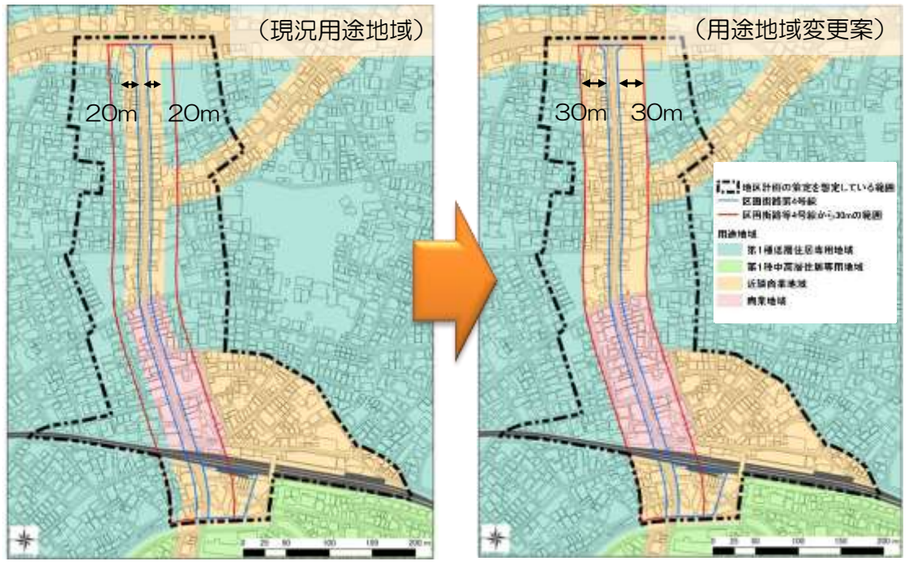
沼袋区画街路第４号線沿道地区　勉強会の内容（概要版）

第３回勉強会までの内容です。

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
- 商店街の連続性の維持
- 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

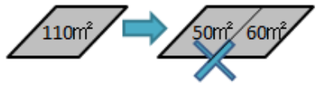
地区に相応しくない建物用途を規制します。

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。

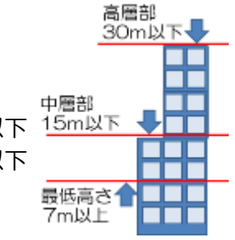


地区計画決定時点で 60 ㎡に満たない敷地や都市計画道路等の事業で 60 ㎡未満となる敷地については、それ以上分割しない限りそのままの面積で建替えが可能とします。

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。

最低高さ
　7m 以上
最高高さ
　中層部　15m 以下
　高層部　30m 以下

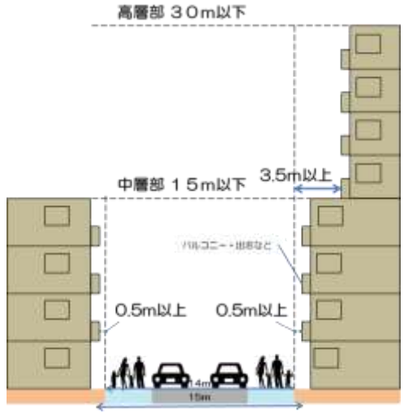


④壁面の位置の制限

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。

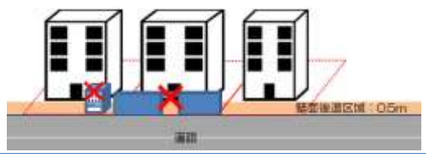
中層部　道路境界線から 0.5m 以上
高層部　道路境界線から 3.5m 以上

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。



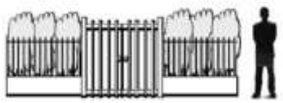
⑤工作物の設置の制限

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。



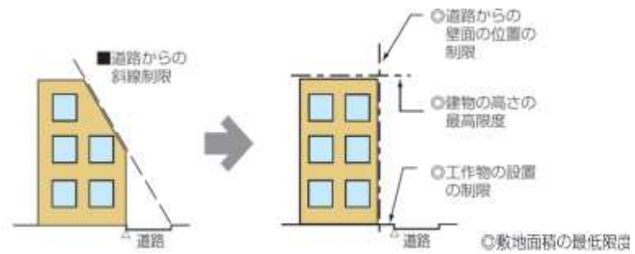
⑥垣又はさくの構造の制限

景観の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。