

区画街路第 4 号線沿道のまちづくりについて

1. 取組み状況

平成 28 年 5 月から 8 月まで、「沼袋区画街路第 4 号線沿道地区まちづくり協議会」を計 4 回開催し、地区計画の策定及び用途地域等の変更に向けた検討を進めている。

2. 協議会の検討経緯

昨年度末にとりまとめた勉強会のたたき案に基づき地区計画等の具体的な内容について、活発な意見交換が行われた結果、主に以下の項目について修正を行った。

ア 地区計画の目標・方針

地区全体ならびに細区分した各地区の目標・方針の文言

イ 建築物の用途の制限

B・C 地区におけるカラオケボックスやゲームセンター等の用途の制限と、1 階部分の住宅用途禁止の除外規定

ウ 建築物の高さの制限

中層部の最高限度ならびに一律 30m としていた高層部の最高限度を近隣商業地域と商業地域において 2 段階に区分

なお、とりまとめた素案（たたき台）は別紙のとおり。

3. 「平和の森公園周辺地区地区計画」の変更

検討中の「沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画」の区域の内、西武新宿線南側の部分については、既決定の「平和の森公園周辺地区地区計画」の区域と重複が生じる。そのため、これまで線路の南北にまたがっていた D 地区を、線路北側を D 1 地区、線路南側を D 2 地区に再整理し、D 2 地区については、既決定の地区整備計画を継承する。

4. 今後の予定

協議会によりまとめた素案（たたき台）を受け、区としての素案を作成し、秋頃を目途に説明会を実施し、その後の原案作成のための意見聴取に努めていく予定である。

また、「平和の森公園周辺地区地区計画」の区域のみを変更する手続きをあわせて進めていく。

1. 地区計画の名称・面積・位置

名称：沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画

面積：約10.9ha

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



2. 地区計画の目標

中野区都市計画マスタープラン等の上位計画や西武新宿線沿線まちづくり整備方針に示す本地区の将来像に基づき、地区計画の目標を以下のように定めます。

■地区計画の目標

本地区では、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いる。また、区画街路第4号線の東西には閑静な住宅地が広がっているが、木造住宅密集地域であり、狭あいな細街路が多く存在している。このため、東西の住宅地における閑静な居住環境に配慮しながら、にぎわいの再生や防災性の向上を図ることが求められている。

区画街路第4号線の整備に伴い、沿道には、日常生活を支えるための商店街を再生し、沼袋駅前からの商店街の連続性を確保する。また、延焼遮断帯の形成を図るとともに、区画街路第4号線を軸とした東西の住宅地における避難経路ネットワークを形成する。

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とともに、段階的な区画道路の整備を行い、防災性の向上を図る。これらにより、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。

3. 土地利用の方針

地区の特性を踏まえ、土地利用の方針を以下のように定めます。

■土地利用の方針

土地の有効活用を図りながら、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。

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号線沿道において、商店街の連続性を維持することでにぎわい軸を形成するとともに、居住環境の向上を図り、商業・住居が複合した街並みを形成する。また、延焼遮断帯として災害時の延焼を防止するため、耐火構造の建築物を誘導する。

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建築物が適切に配置された市街地形成を図る。

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。

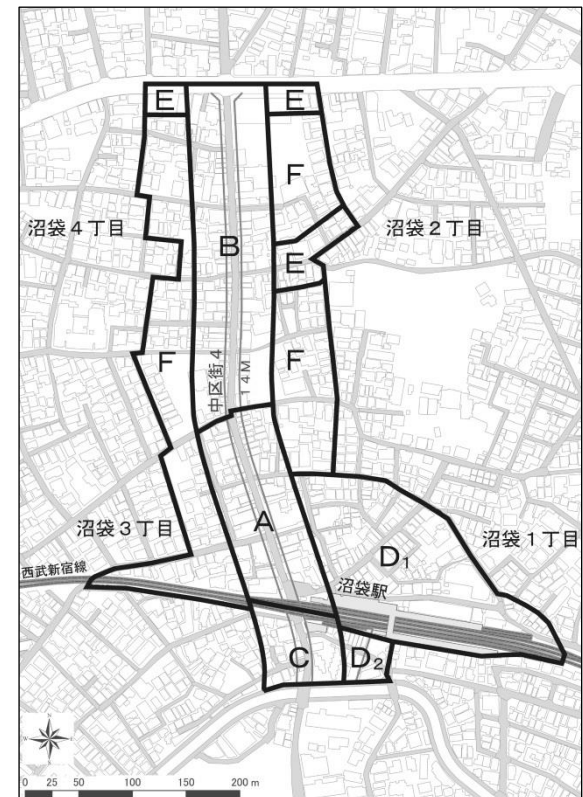
E地区：近隣商業地区

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。

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。



4. 建築物等の整備の方針と地区整備計画（その1）

地区整備計画の区域（A・B・C・D₂地区）においては、商店街の連続性の確保や防災性の向上を図るため、建築物等の整備の方針と地区整備計画を次のように定めます。

● 建築物の用途の制限

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ます。

次に掲げる建築物は建築してはならない。

建築物の用途	A地区	B地区	C地区	D ₂ 地区
風営法第2条第1項第1～3号に該当する風俗営業	建築してはならない			
風営法第2条第1項第4号に該当するパチンコ屋等	特に定めない	建築してはならない		
風営法第2条第1項第5号に該当するゲーム機を設置するゲーム場等の施設	特に定めない	建築してはならない※1		
風営法第2条第6項に該当する店舗型風俗特殊営業	建築してはならない			
カラオケボックスその他これに類するもの	特に定めない	建築してはならない※1		特に定めない
勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	建築してはならない			特に定めない
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平方メートルを超えるもの	建築してはならない			特に定めない
区画街路第4号線に面する建築物の1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの	建築してはならない※2			特に定めない

ただし、次の各号については、この限りではない。

※1. B・C地区の区画街路第4号線に面する建築物が「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第5号に該当するゲーム機を設置するゲーム場等の施設やカラオケボックスその他これに類するもの

※2. 区画街路第4号線に面する建築物の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について、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区長が認めるもの

● 建築物の敷地面積の最低限度

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ます。

60平方メートル

ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。

1. 建築物の敷地として現に使用されている土地
2. 所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
3. 都市計画道路の整備に係る土地
4. その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地

● 建築物等の高さの最低限度

延焼遮断帯に必要な建築物の高さを確保するため、建築物等の高さの最低限度を定めます。

7.0メートル

ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。

1. 都市計画施設の区域内の建築物
2. 高さ7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分
3. 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの
4. 附属建築物で平屋建てのもの（建築物に附属する門又は塀を含む）
5. 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの
6. その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めたもの

4. 建築物等の整備の方針と地区整備計画（その2）

● 建築物等の高さの最高限度

調和した街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定めます（D₂地区を除く）。

1. A地区：31メートル
2. B・C地区：25メートル
3. 区画街路第4号線の道路境界線から20mから30mの区間について、建築物の各部分の高さは、建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。ただし、区画街路第4号線の道路境界線から30mを超える用途地域が近隣商業地域、商業地域に指定されている区間については、この限りではない。
4. 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。

● 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の形成につなげるため、壁面の位置の制限を定めます（D₂地区を除く）。

建築物の壁又はこれに代わる柱から、区画街路第4号線の道路境界線までの距離は、次の各号によらなければならない。また、軒先及び出窓等の建築物の部分についても同様とする。

1. 道路境界線から0.5m以上
2. 高さ16mを超える部分は道路境界線から3.5m以上

● 壁面後退区域における工作物の設置の制限

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ます（D₂地区を除く）。

壁面の位置の制限により道路境界線から建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等、歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。

1. 建築物の外壁に設置する袖看板、平看板で、区画街路第4号線の道路面から突出幅が1.5m以下の場合は高さ3.5m以上、突出幅が0.5m以下の場合は高さ2.5m以上であるもの
2. 建築物の外壁に設置する可動式の庇等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上であるもの
3. 公益上必要なもの

● 垣又はさくの構造の制限

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、垣若しくはさくの構造の制限を定めます。

道路に面する側の垣又はさくの構造は生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。ただし、道路面から高さ60cm以内のブロック塀又はこれに類するもの、門柱及び門柱に接続する長さが1m20cm以下のブロック塀等、及び区長が認めたものはこの限りではない。

● 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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ます（D₂地区を除く）。

1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並みの形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。
2. 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。
3. 建物の屋上には広告塔、広告板を設置してはならない。

沼袋区画街路第4号線沿道地区都市計画素案（たたき台）について

1. 用途地域の変更（東京都決定）

沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更します。

区域：沼袋1丁目、沼袋2丁目、沼袋3丁目、沼袋4丁目各地下内

変更内容：第一種低層住居専用地域から近隣商業地域および商業地域へ変更。

変更面積：約1.3ha

番号	変更	凡例				
		用途	建ぺい率 %	容積率 %	敷地面積の最低限度 m ²	面積 約ha
①	変更前	一低	60	150	60	約0.8ha
	変更後	近商	80	300	-	
②	変更前	一低	60	150	60	約0.5ha
	変更後	商業	80	400	-	

<p>一低 150 60</p> <p>上段：用途地域 中段：容積率(%) 下段：建ぺい率(%)</p> <p>丸：準防火地域</p>	<p>60m² 1高 10m</p> <p>上段：敷地面積の最低限度 中段：高度地区(最低限) 下段：高さの最高限度</p> <p>二重丸：防火地域</p>
---	---



2. 防火地域の変更

沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、準防火地域から防火地域への変更を行います。

区域：沼袋1丁目、沼袋2丁目、沼袋3丁目、沼袋4丁目各地下内

変更内容：準防火地域から防火地域へ変更。

変更面積：約1.3ha

凡例	防火・準防火	面積
	準防火地域 ▼ 防火地域	約1.3ha



3. 高度地区の変更

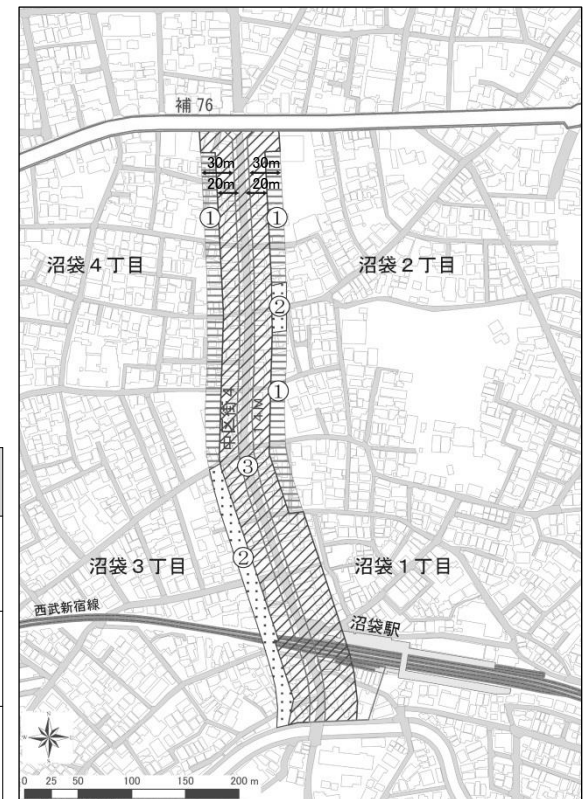
沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区の変更を行います。

区域：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丁目各地下内

変更内容：第一種高度地区、第二種高度地区、第三種高度地区の変更
最低限高度地区7mの指定

変更面積：約4.1ha

凡例	最低限高度地区	最高限高度地区	面積
①	指定なし ▼ 7m	第一種 ▼ 指定なし	約0.9ha
②	指定なし ▼ 7m	第二種 ▼ 指定なし	約0.4ha
③	指定なし ▼ 7m	第三種 ▼ 指定なし	約2.8ha



4. 今後の予定

地区計画等素案説明会

原案の公告・縦覧・意見書の提出
地区計画等原案説明会
【都市計画法第16条】

案の公告・縦覧・意見書の提出
【都市計画法第17条】
都市計画概要説明会

都市計画審議会(都)
都市計画審議会(区)

都市計画決定

区画街路第4号線の道路のあり方の検討について

区画街路第4号線の道路のあり方の検討について、以下の手順を進める。

検討フロー

