

沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画素案について

1. 沿道まちづくりの取り組み状況について

平成 28 年 5 月から 8 月までの間に、地域の方による「沼袋区画街路第 4 号線沿道地区まちづくり協議会」が計 4 回開催され、地区計画の策定及び用途地域等の変更に向けた検討を行ってとりまとめられた地区計画の素案（たたき台）について、9 月の都市計画審議会において報告を行った。これを受け、区として地区計画等素案について、検討を行っているところである。今後は、8 月末までに素案として、決定・公表し、その後、素案説明会を実施する予定である。

今般、今後の予定が明確になってきたことなどから、検討中の地区計画の内容について、別紙「沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画素案について」のとおり報告する。

また、まちづくりに関する地域の理解を深める取組としては、協議会の実施に合わせた「まちづくりかわら版」の沿道権利者全戸配布や、情報提供の場となる「オープンハウス」の毎月開催などを行ってきた。今後も、地域に対し、より丁寧な説明や情報提供を継続していく。

2. 今後の予定について

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| ・区議会 駅周・沿線特別委員会、建設委員会報告 | 平成 29 年 8 月 30、31 日 |
| ・地区計画素案説明会 | 9 月上旬 |
| ・地区計画原案説明会、縦覧、意見聴取 | 10 月下旬 |
| ・都市計画の概要説明会 | 12 月上旬 |
| ・地区計画案及び都市計画変更案の縦覧 | 12 月 |
| ・地区計画及び都市計画変更の諮問 | 平成 30 年 1 月（中野区決定） |
| ・用途地域変更の諮問 | 2 月（東京都決定） |
| ・都市計画決定及び不燃化促進区域の指定 | 3 月（予定） |

※ 本資料は、「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画素案」について、検討中の内容を示すものである。

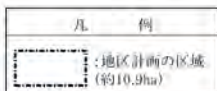
1. 地区計画の構成及び名称・面積・位置

構成：地区計画とは、「地区計画の目標」「土地利用の方針」を定め、「地区整備計画」において、建築物の建替えルールなどを定めるものです。

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、沼袋駅前やバス通り（都市計画道路区画街路第4号線。以下「区街4号線」という。）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、区街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、狭い道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。

沼袋駅周辺は、中野区都市計画マスタープランにおいて、西武新宿線の連続立体交差事業や駅前広場などの整備にあわせた商業地区の再編整備をすすめることとされており、中野区西武新宿線沿線まちづくり整備方針において、区街4号線沿道のにぎわいの再生及び防災性の向上を図るとともに、駅前では交通広場と一体となったゆとりと、にぎわいが感じられる空間を創出することとされている。また、東京都防災都市づくり推進計画において、区街4号線は一般延焼遮断帯に位置づけられている。

このような背景を踏まえ、本地区では、区街4号線の整備に伴い、新たな顔となる駅前の拠点空間の創出を図るとともに、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、区街4号線を軸とした東西の住宅地を含めた避難経路ネットワークを形成する。

商店街の再生とあわせて商業や医療、福祉などの多様な機能が揃い、周辺から人もが集まる街並みの整った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を形成し、利便性や防災性が高く、誰もが安心して住み続けられるまちを実現するため、地区の特性に応じて七つの地区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。

A地区：区街4号線沿道の商業地区

沼袋駅前から区街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を形成する。

B・C地区：区街4号線沿道の近隣商業地区

沼袋駅前から区街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とともに、居住環境の向上を図り、商業や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し、耐火構造の建築物を中心とした街並みを形成する。

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、新しい駅の顔としてふさわしい街並みに配慮した建築物が適切に配置された市街地を形成する。

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

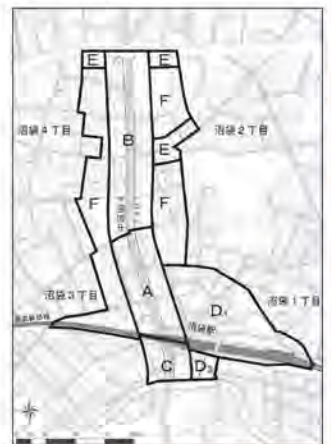
既存の商業機能の充実を図りながら住宅供給を促進する複合市街地とする。

E地区：近隣商業地区

既存の商業や業務の機能を維持し、周辺の住宅地との調和のとれた街並みを形成する。

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、区街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を形成する。



4 建築物等の整備の方針と地区整備計画（その1）

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。
 なお、D₁地区、E地区及びF地区については、当面、地区整備計画を定めません。今後、まちづくりの検討状況等を考慮して、地区整備計画を定めてまいります。

● 建築物の用途の制限

区画4号線沿道におけるぎわいの再生と駅前の新たなぎわいの創出による商店街の連続性を確保するため、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。

A地区	B地区	C地区	D ₂ 地区
1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。)第2条第1項第1号から第3号に掲げる風俗営業及び同条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するもの			2 風営法第2条第1項に掲げる風俗営業及び同条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するもの
-	3 風営法第2条第1項第4号に掲げるまあじゃん屋、ぼちんこ屋、射的場等その他これらに類するもの 4 区画4号線に面していない建築物で、風営法第2条第1項第5号に掲げるゲームセンター等その他の遊技場		
-	5 区画4号線に面していない建築物で、カラオケボックスその他これに類するもの		-
6 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 7 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 8 区画4号線に面する建築物の地上1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(以下「住宅等」という。)の用途に供するもの ただし、住宅等の出入り口に類するもの(建築物の廊下及び階段等)又は敷地の形態上若しくは用途上やむを得ないと区長が認めるものはこの限りではない。		-	

● 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。
60㎡
 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 その地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

延焼遮断帯の形成に必要な建築物の高さの最低限度を定めます。

7m

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 高さが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10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のもの(建築物に附属する門又はへいを含む)
- 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

● 建築物等の高さの最高限度

統一感のある街並みを形成するため、建築物の高さの最高限度を定めます。(D₂地区を除く。)

- 1 A地区：31m
- 2 B・C地区：25m
- 3 区画街路第4号線の道路境界線から水平距離が20mを超え30m以内の範囲のうち、隣接する用途地域が第一種低層住居専用地域に指定されている範囲の建築物の各部分の高さは、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。
- 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。

4. 建築物等の整備の方針と地区整備計画（その2）

● 壁面の位置の制限

統一感や心地良い囲まれ感のある街並みを形成するとともに、店先空間を創出し、にぎわいや魅力の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。）

建築物の外壁又はこれに代わる柱（軒及び出窓等を含む。）の面から、区街4号線の道路境界線までの距離は、地盤面からの高さ1.6m以下の部分は0.5m以上とし、高さ1.6mを超える部分は3.5m以上とする。

● 壁面後退区域における工作物の設置の制限

商店街のにぎわい創出のため、店先空間を設けるとともに、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、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。

- 1 袖看板等及び可動式の庇等で、道路面からその下端までの高さが2.5m以上であるもの
- 2 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、垣又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、地区にふさわしい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。
- 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 建築物の屋上には広告塔、広告板を設置してはならない。

「平和の森公園周辺地区地区計画」の変更

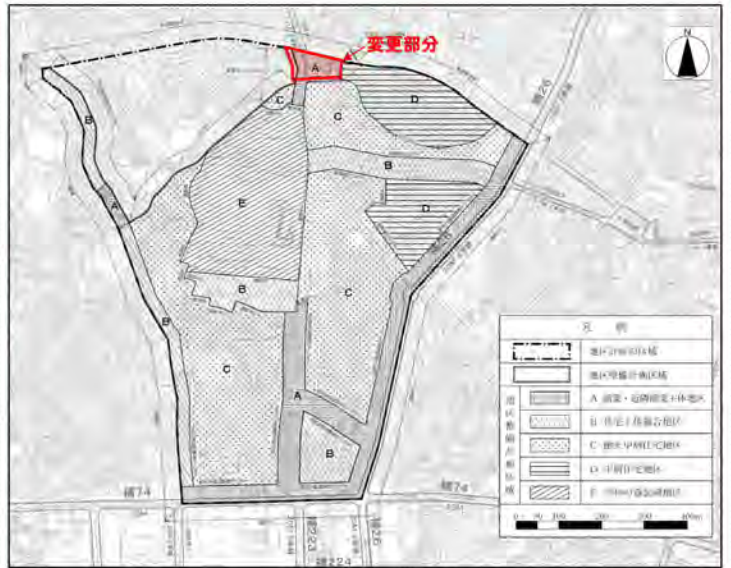
沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画の策定に伴い、「平和の森公園周辺地区地区計画」の区域を変更します。

● 地区計画区域の変更

平和の森公園周辺地区地区計画の区域の一部を、新たに沼袋区画街路第4号線地区地区計画の区域として定めるため、平和の森公園周辺地区地区計画の区域から除きます。

該当区域：沼袋1丁目、沼袋3丁目、新井4丁目各内地内（下図の変更部分）

変更内容：平和の森公園周辺地区地区計画の地区整備計画の区域「A 商業・近隣商業主体地区及び地区計画の方針区域」から沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画の地区整備計画の区域「C地区」、「D₂地区」へ変更
 変更対象面積：約0.7ha（変更前：約73.8ha、変更後：約73.1ha）



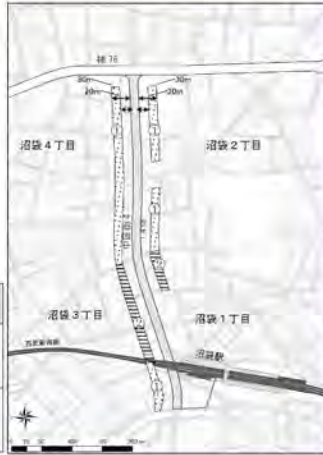
1. 用途地域の変更(東京都決定)

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、用途地域を変更したいと考えています。(※現在、東京都と協議中です。)

区域：沼袋1丁目、沼袋2丁目、沼袋3丁目、沼袋4丁目各区内

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1.1ha



凡例	用途	面積
①	変更前 第一種低層住居専用地域	約0.8ha
②	変更後 近隣商業地域	
③	変更前 第一種低層住居専用地域	約0.3ha
④	変更後 商業地域	

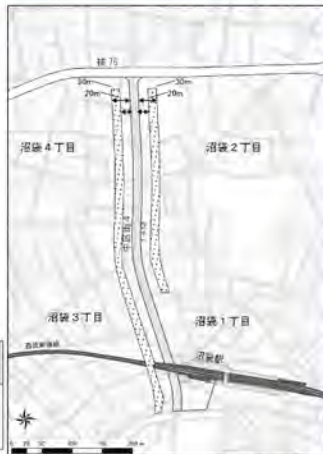
2. 防火地域の変更

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たいと考えています。

区域：沼袋1丁目、沼袋2丁目、沼袋3丁目、沼袋4丁目各区内

変更内容：準防火地域から防火地域へ変更

変更面積：約1.2ha



凡例	防火・準防火	面積
①	準防火地域	
②	▼ 防火地域	約1.2ha

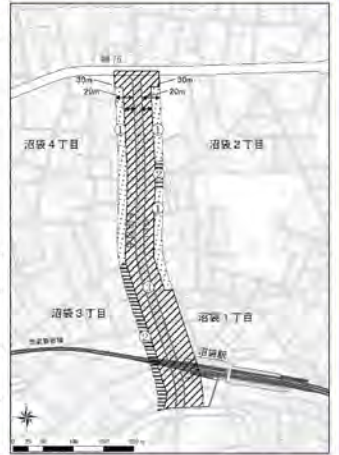
3. 高度地区の変更

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たいと考えています。

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丁目各区内

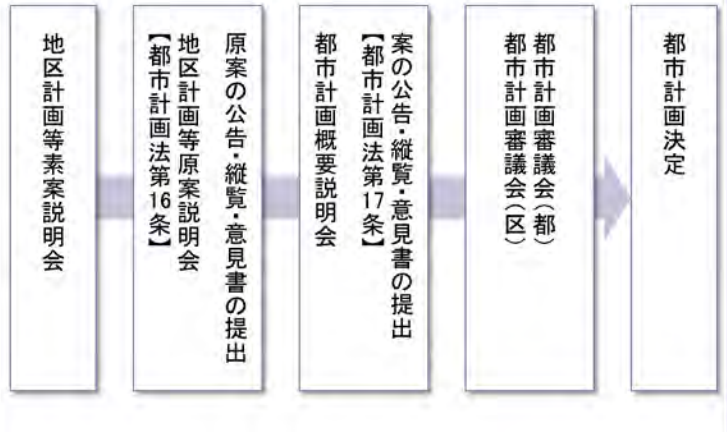
変更内容：第一種高度地区、第二種高度地区、第三種高度地区の変更
最低限高度地区7mの指定

変更面積：約4.2ha



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0.8ha
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3.0ha

4. 今後の予定



西武新宿線沿線まちづくり推進プラン
(沼袋駅周辺地区編)

平成 29 年 5 月

中 野 区

【 目 次 】

1	これまでの経緯.....	1
2	まちづくり推進プランの位置付け.....	1
3	まちづくりの方向性と展開.....	2
	(1)まちづくりの方向性.....	2
	(2)まちづくりの展開.....	3
	① 新たなにぎわいの創出.....	3
	ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出.....	3
	イ. 区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生.....	6
	② 交通基盤の強化.....	9
	ア. 駅前の交通結節機能の強化.....	10
	イ. 区画街路第4号線の整備による交通環境の改善.....	11
	③ 防災性の向上.....	12
	ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保.....	12
	イ. 木造住宅密集地域の改善.....	13
	ウ. 駅前における防災機能の強化.....	14
	④ 自然や歴史文化資源を活用したまちづくり.....	15
4	スケジュール.....	18
	(参考1) 主な用語の説明.....	19
	(参考2) 「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画」の概要.....	23

1 これまでの経緯

西武新宿線の連続立体交差化を契機とした西武新宿線沿線のまちづくりを推進するため、中野区では西武新宿線沿線5駅を対象とした「西武新宿線沿線まちづくり計画」を平成21年11月に策定しました。

平成23年8月には中井駅～野方駅間において連続立体交差事業の都市計画決定がなされ、同時に都市計画道路中野区画街路第3・4号線の都市計画決定をしました。連続立体交差事業については、平成25年4月に事業認可がなされ、平成26年1月から工事に着手するなど、まちが大きく変わっていく第一歩となっています。

新井薬師前駅・沼袋駅周辺のまちづくりでは、平成27年3月に地区住民により構成される「まちづくり検討会」が「まちづくり構想」を取りまとめ、区に提案しました。中野区では提案を受けた「まちづくり構想」等の内容を踏まえ、平成27年9月に「西武新宿線沿線まちづくり整備方針（新井薬師前駅及び沼袋駅周辺地区編）」（以下、「まちづくり整備方針」）を策定し、まちづくりを進めています。

2 まちづくり推進プランの位置付け

まちづくり整備方針は、まちづくりの方針を示すものであり、将来像の実現に向けた施策のメニューを主に提示しています。そのため、まちづくり整備方針の各施策について、具体的な取組みや実現化手法、手順などを示すものとして、この度「西武新宿線沿線まちづくり推進プラン」（以下、「まちづくり推進プラン」）を作成しました。今後、まちづくり整備方針に掲げる将来像の実現に向けて、本まちづくり推進プランに基づき、地域と協働したまちづくりを一層加速させていきます。

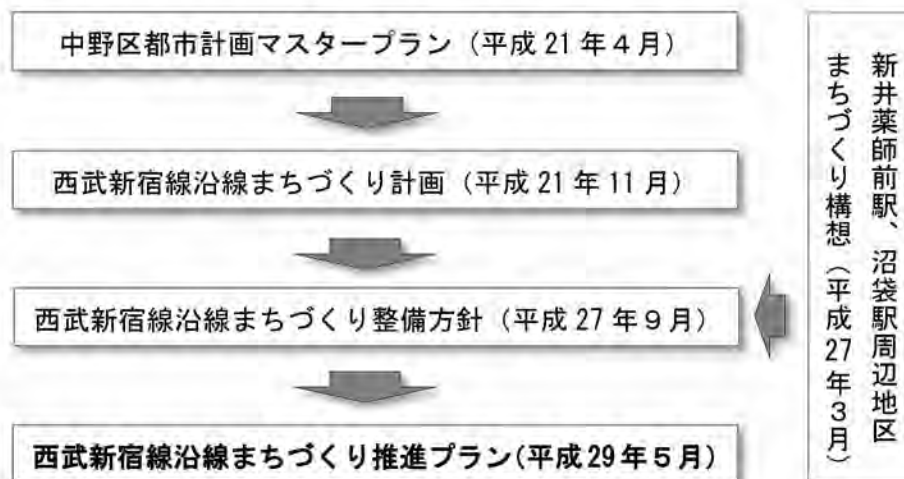


図 西武新宿線沿線まちづくり推進プランの位置付け

3 まちづくりの方向性と展開

(1) まちづくりの方向性

本まちづくり推進プランでは、まちづくり整備方針（平成27年9月策定）で示した4つの施策を進めるための方向性と具体的な展開を明らかにします。

まちづくり整備方針

地区の将来像

「妙正寺川と豊かな緑に恵まれ、憩える生活環境があるまち」
（駅周辺）

- 駅周辺は、自然資源に恵まれた沼袋らしいシンボル性を持ち、地域住民の生活拠点としてふさわしいしつらえと機能を持っている。
- 駅前には、地域住民が滞留・交流できる空間があり、駅から北側の商店街へとにぎわいが続き、南側は平和の森公園へと緑が続いている。
- 駅周辺から一街区入ると、静かで落ち着いた佇まいの住宅地が広がり、駅周辺のにぎわいと調和している。

（交通）

- 駅前には、ユニバーサルデザインを導入した駅前広場や駐輪場があり、電車やバス等の乗り継ぎがしやすい。
- 区画街路第4号線の整備によりアクセス道路が確保され、バスも相互通行している。
- 商店街は、歩行者や自転車が安心して買い物ができる空間になっている。

（環境）

- 平和の森公園や寺社の緑が豊かであり、妙正寺川もまちに魅力的な表情を見せている。
- それらの自然資源を活かしたまちづくり活動が進んでおり、子どもたちをはじめとして、屋外で遊んだりくつろいでいる人が多い。
- 駅前などで緑が増えている。

（防災）

- 区画街路第4号線が整備され、避難路や延焼遮断帯として位置づけられている。
- 区画街路第4号線沿道を中心に、耐火・耐震建物への更新が進むなど、木造住宅密集地域の改善が進んでいる。

将来像を実現するための4つの施策

- ① 新たなにぎわいの創出
- ② 交通基盤の強化
- ③ 防災性の向上
- ④ 自然や歴史文化資源を活用したまちづくり

まちづくり推進プラン

方向性：駅を中心として生活利便性が高く、安全・安心で住み続けられるまちの構築

【駅前地区】

にぎわいにあふれ、駅や駅周辺で日常的な用事がすむまち
（生活利便施設が充実している）

【都市基盤】

徒歩・自転車・公共交通で移動ができるまち
（駅周辺や駅までのアクセス機能が確保されている）

【周辺地区】

良好な住環境が形成されているまち
（防災性が高く安全・安心なまちとなっている）

将来像を実現するための4つの施策に対応したまちづくりの具体的な展開

[鉄道上部空間の活用について]

現在、中野区では、まちづくり整備方針に基づき、連続立体交差事業によって生まれる鉄道上部空間の活用について検討を進めています。今後、地域の意見等を聞きながら、事業主体である東京都と土地所有者である西武鉄道と調整を図っていきます。

(2) まちづくりの展開

① 新たなにぎわいの創出

【まちづくり整備方針における施策】

ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出

- 生活拠点として商業、住宅、医療、福祉等の機能の充実を図っていきます。
- にぎわいの核となる中心的な商業地等とするため、建物の共同化や再開発等による街区の再編を推進していきます。
- 交通広場と一体となったゆとりと、にぎわいが感じられる空間を創出していきます。

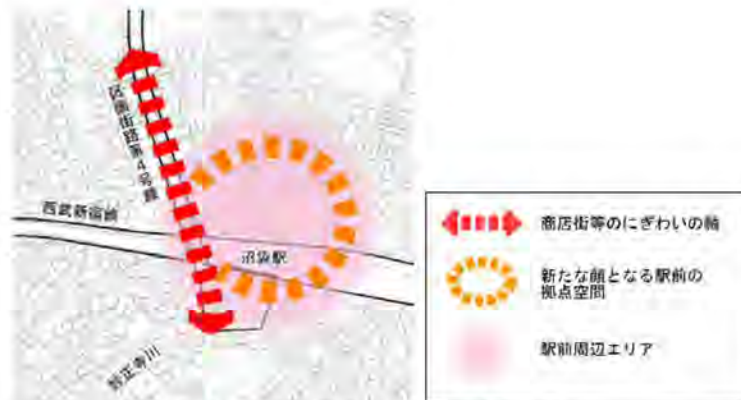


図-13 沼袋駅 駅前ににぎわいイメージ

イ. 区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生

- にぎわいの感じられる商店街として再生するため、沿道と一体的なまちづくりを進めながら区画街路第4号線を整備していきます。
- 区画街路第4号線沿道は、統一感のあるまち並みを形成するためのルールづくりを推進していきます。
- 地域のコミュニティ活動の中心となる拠点施設として、区民活動センターの活用を図っていきます。

ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出

- 駅前の拠点空間の創出にあたっては、建物の共同化や再開発等による街区の再編を推進し、土地の高度利用や都市機能の更新を図りながら、日常生活を支える生活利便施設（商業施設など）を充実させることで、子育て世帯や高齢者世帯など多様な世代が集い暮らすまちづくりを目指します。また、拠点空間に求められる機能については、駅前周辺エリアに対する勉強会や意向調査等を通じ、丁寧な説明や意見交換を十分行いながら慎重に検討を行います。

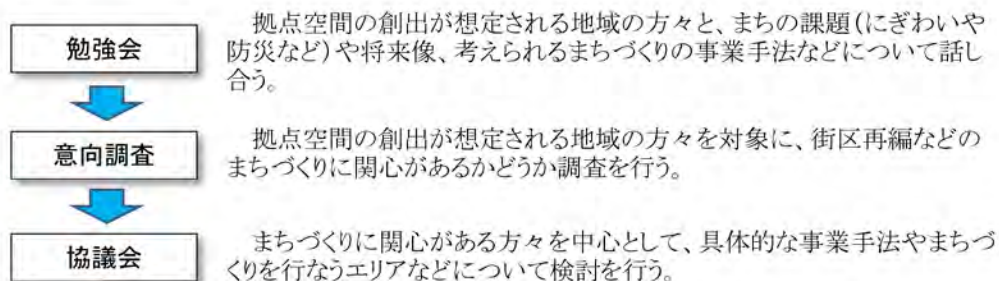


図 駅前拠点空間の創出 検討の進め方の一例

- 人々が地区内のどの方面にも行きやすく、また、人々の出会いと交流の場となるよう、駅前周辺エリア（駅前の拠点空間、鉄道上部空間、交通広場）が一体となったゆとりと、にぎわいが感じられる空間の創出を目指します。創出にあたっては、関係機関と連携し、事業手法等について検討を進めます。

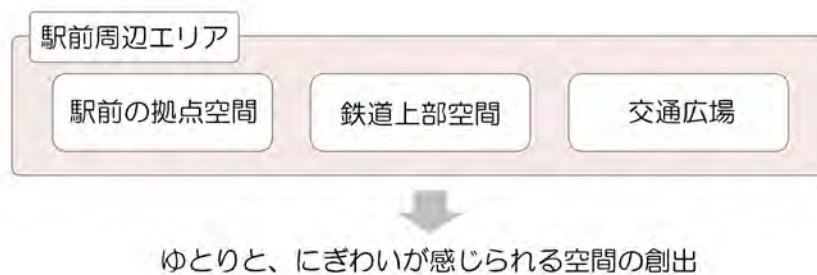


図 空間の創出イメージ



写真 創出する駅前の空間の例
(経堂駅北口)



写真 創出する駅前の空間の例
(三鷹駅南口)

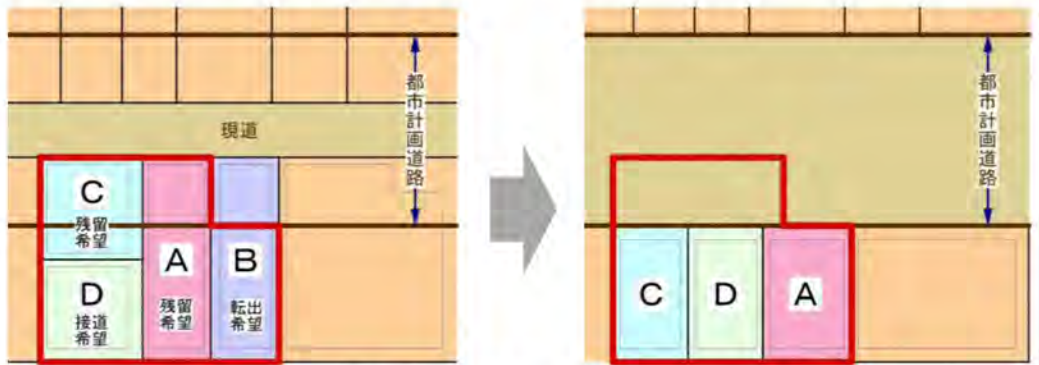
- 平和の森公園の再整備により、沼袋地区への新たな来訪者が見込まれることから、駅周辺のより一層のにぎわいづくりに向けた検討を進めます。



写真 平和の森公園の再整備のイメージ

イ. 区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生

- 敷地の入れ替えや建物の共同化などの実現に向けた支援（共同建替えの助成など）を行い、道路拡幅により敷地が狭小となる権利者の生活再建が円滑に進むよう取組みます。



- Aさん：残地での再建を希望しているが、敷地が狭く再建が困難
- Bさん：地区外への転出を希望
- Cさん：残地での再建を希望しているが、敷地が狭く再建が困難
- Dさん：都市計画道路の整備をきっかけに、都市計画道路への接道を希望

図 敷地の入れ替えによる沿道権利者の生活再建支援のイメージ

- 区画街路第4号線沿道の用途地域の幅を変更するとともに「街並み誘導型地区計画」(※1、2)を導入し、壁面の位置やスカイラインの統一、壁面の後退による店先空間の確保を行うなど、にぎわい溢れる商店街として再生を図ります。(地区計画の概要は、(参考2)を参照)



写真 壁面やスカイラインが統一された商店街の例
(神奈川県横浜市・元町商店街)

- 街並み誘導型地区計画を導入することで、道路斜線や日影規制（※3）が緩和され、区画街路第4号線沿道の土地のポテンシャルを十分発揮できるようになります。一方、区画街路第4号線沿道の東西の住宅地における居住環境に配慮するため、住宅地に隣接する区域については建物の高さを制限します。
- 区画街路第4号線沿道におけるにぎわいの再生や商店街の連続性を維持するため、地区計画により建物等の用途の制限を定めます。一方、区画街路第4号線沿道の東西の住宅地における居住環境に配慮するため、区画街路第4号線に面していない建物は、カラオケボックスやゲームセンターの立地を制限します。
- 区画街路第4号線の事業認可後、速やかに地区計画等の都市計画手続きを進めます。

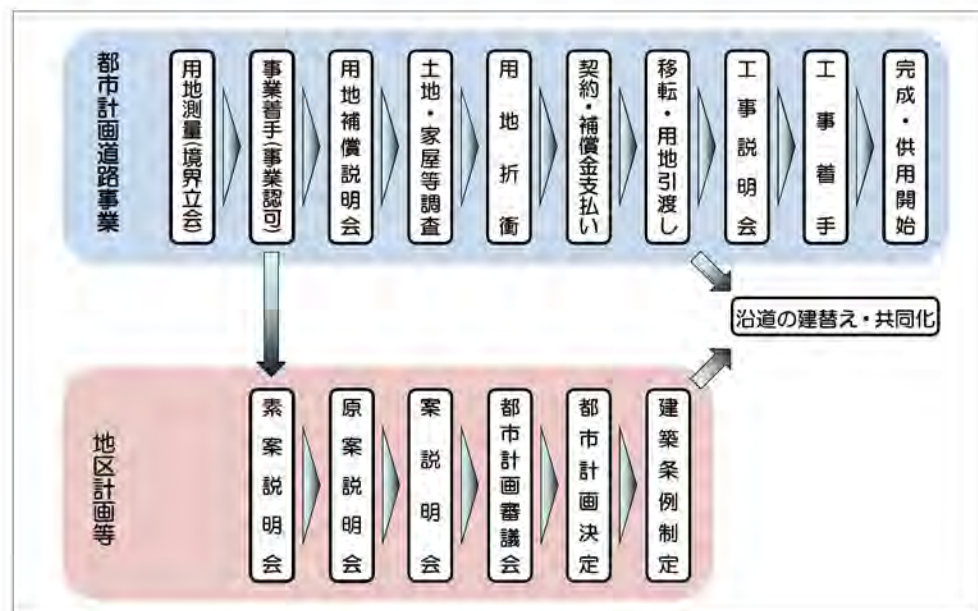


図 都市計画道路事業と沿道の地区計画等に関する今後の進め方

- 区画街路第4号線の空間構成を工夫することで、自動車の速度抑制を図るほか、歩行者が買い物を楽しみながらまちを散策できる道路となるよう検討を進めます。また、みどりや休憩スポット、イベントを開催できるスペースの確保や無電柱化を図るなど、憩いとにぎわいにあふれた道路の実現を目指します。



写真 歩行者が買い物を楽しみながら
まちを散策できる道路の例
(神奈川県横浜市・元町商店街)



写真 みどりや休憩スポット、イベント開催
スペースを備えた道路の例
(大田区・さかさ川通り「おいしい道」)

- 障害者福祉会館（沼袋区民活動センター）は築 37 年が経過しており、また施設の使い勝手も十分でないことから、周辺区有施設の再編も踏まえながら将来の建替えや改修の検討を進め、沼袋北部の拠点としての有効活用を図ります。
- 前述のア、イ、で示した、駅前の拠点空間のにぎわい創出、区画街路第 4 号線沿道のにぎわい創出の両方に一体的に取り組むとともに、様々な施策を効果的に組み合わせ、沼袋地区全体のにぎわい創出につなげ、商店街の再生や沼袋地区への新たな来訪者の創出を図ります。

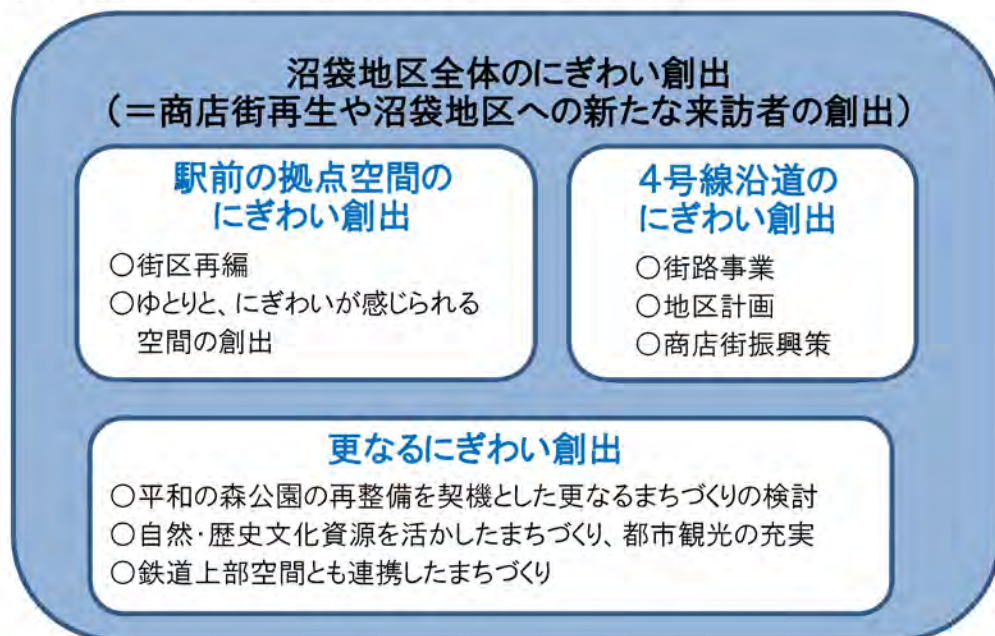


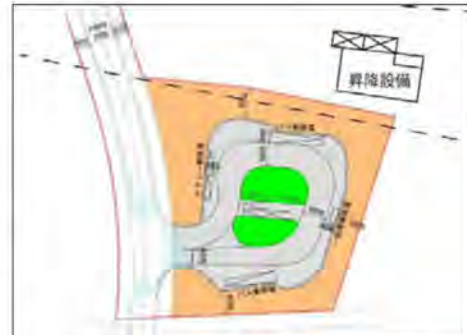
図 沼袋地区全体のにぎわい創出のイメージ

② 交通基盤の強化

【まちづくり整備方針における施策】

ア. 駅前の交通結節機能の強化

- バス、タクシー、自家用車の乗降場を確保し、誰もが利用しやすい交通広場を整備していきます。
- 駅周辺の歩行者の回遊性を高めるとともに東西南北の交通を受け止めるため、拠点を取り囲む環状の地区内道路等（ループ道路）を形成し、駅前周辺エリア内での安全で快適な歩行空間を確保していきます。
- 地下駅となる沼袋駅は、シンボル性があり、地域特性等を踏まえた利用しやすい駅となるよう関係機関と調整していきます。



※ 現時点での整備イメージです。
広場内の施設配置は今後検討により変更となる場合があります

図-14 区画街路第4号線の
交通広場の整備イメージ

イ. 区画街路第4号線の整備による交通環境の改善

- バスの相互通行や地域内道路の交通負荷を軽減するため、南北交通の軸となる区画街路第4号線及び地区集散道路第3号の整備を推進していきます。
- 区画街路第4号線は、自動車の速度抑制などの方策を検討し、歩行者が対面に渡りやすく、安心して歩くことのでき、また、自転車が安全に走行できる交通環境を創出していきます。

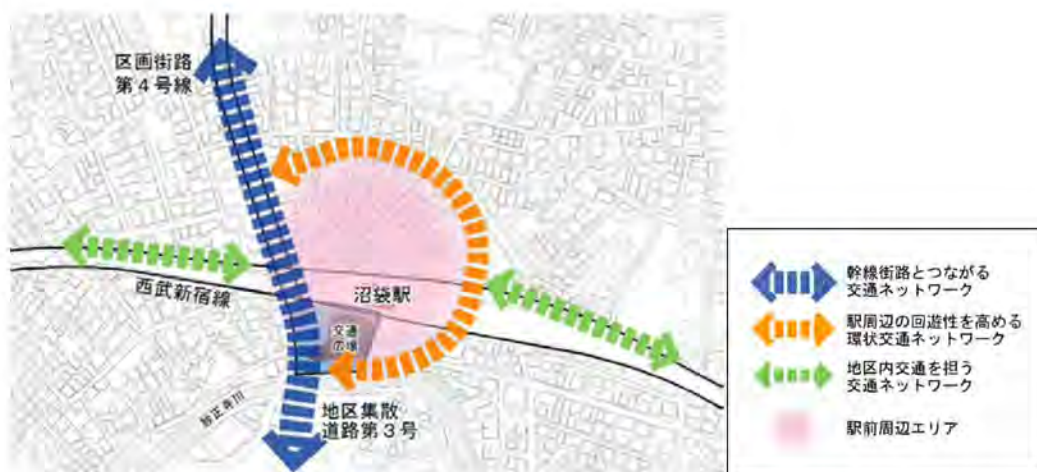


図-15 沼袋駅 駅前の交通ネットワーク形成イメージ

ア. 駅前の交通結節機能の強化

- 交通広場は、歩道の段差や勾配を極力少なくし、新たな駅舎との乗り継ぎ利便性を確保するほか、区画街路第4号線との連続性にも配慮します。このほか、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき点字ブロックや雨・日差しをよける上屋、案内表示等の設置などについて検討します。



写真 乗り継ぎ利便性等に配慮した交通広場の例

(経堂駅北口)

- 平和の森公園の新体育館の整備（平成 31 年度末完成予定）による新たな来訪者に対応するため、中野駅方面から新体育館及び沼袋駅に向かう新たなバスルートの整備や、新体育館付近における新たなバス停の設置についてバス事業者と協議します。
- 駅前の拠点空間を歩行者中心の空間とするため、拠点を取り囲む環状の地区内道路等（ループ道路）の整備を進めていきます。なお、これらの計画や整備にあたっては、地域に対する丁寧な説明や情報提供を十分行いながら慎重に検討を行います。
- 新たな駅舎は、駅利用者や地域の利便性に配慮するとともに、シンボル性のある駅として整備されるよう、関係機関と調整していきます。

イ. 区画街路第4号線の整備による交通環境の改善

- 区画街路第4号線は、平成29年度に事業着手し、関係権利者の理解と合意を得ながら用地取得を進めていきます。用地取得の順序としては、交通結節機能の早期発現の必要性及び連続立体交差事業の施工ヤードとして活用が見込まれることから、交通広場部分から着手し、その後、商店街部分に着手する予定です。また、商店街の再生に加えて店舗の部分的な欠落を防止することなどに配慮し、商店街部分の用地取得を行う区間を年度単位で定めるなど、段階的に進めていきます。
- 地区集散道路第3号は、平和の森公園の新体育館の整備（平成31年度末完成予定）にあわせ暫定的な整備を行い、自動車が相互通行出来るようにします。
- 区画街路第4号線の空間構成を工夫することで、自動車の速度抑制を図るほか、歩行者が買い物を楽しみながらまちを散策できる道路となるよう検討を進めます。また、みどりや休憩スポット、イベントを開催できるスペースの設置や無電柱化を図るなど、憩いとにぎわいにあふれた道路の実現を目指します。（再掲）
- 区画街路第4号線は、歩行者が買い物を楽しみながらまちを散策できる道路であるとともに、駅周辺交通の円滑化及び利便性向上の機能を持った都市計画道路でもあるため、区内の道路ネットワークとしての位置付けや機能についても十分検討を行い、道路の空間構成について取りまとめていきます。
- 自転車の走行空間を確保し、歩行者、自転車、自動車を適切に分離させ、それぞれの交通が安全・円滑に移動できる道づくりを目指します。

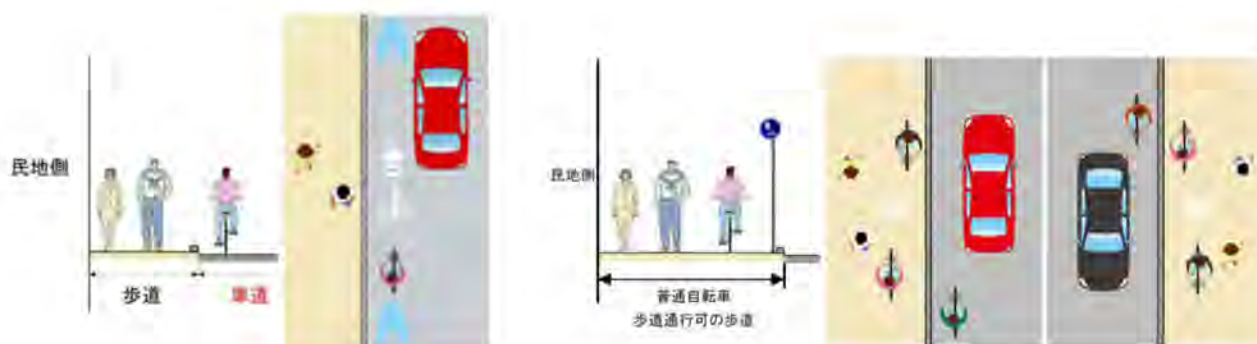


写真 自転車の走行空間の例

(出典：国土交通省 安全で快適な自転車利用環境創出ガイドライン)

③ 防災性の向上

【まちづくり整備方針における施策】

ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保

- 区画街路第4号線は、避難路や延焼遮断帯としての機能の確保や沿道建物の不燃化・耐震化を促進していきます。

イ. 木造住宅密集地域の改善

- 地区全体の安全な避難路の確保や建物の不燃化・耐震化など防災まちづくりの整備手法について検討していきます。

ウ. 駅前における防災機能の強化

- 駅前に、災害時に利用可能なゆとりある空間の確保や地域のための防災機能の充実を図っていきます。



図-16 防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ

ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保

- 区画街路第4号線の沿道における地区計画を策定し、建物の最低高さの規制や防火地域の指定を行うほか、用途地域の幅を変更し、延焼遮断帯(※4)を形成します。加えて、無電柱化や沿道建物の都市防災不燃化促進事業(※5)に取り組み、沿道全体の防災性を向上させます。
- 区画街路第4号線の整備により、災害時における避難や緊急車両の通行の円滑化などの防災機能を早期に発現出来るよう、区間を定め、段階的に事業を進めていきます。

イ. 木造住宅密集地域の改善

- 沼袋の地区内の道路は、震災時の安全な避難や円滑な消防活動に支障となる道路が大半を占めています。このため、地区計画において地区施設道路（※6）を位置付け、できるだけ現道を活用して幅員6m以上・間隔約250mを基本とした道路ネットワーク（※7）を整備し、円滑な避難経路の確保や消防活動困難区域（※8）の解消を図ります。なお、区画街路第4号線の整備による拡幅と地区施設道路の整備による拡幅の両方にかかる敷地が生じることを考慮し、なるべく早期に防災まちづくりのあり方を定めていきます。

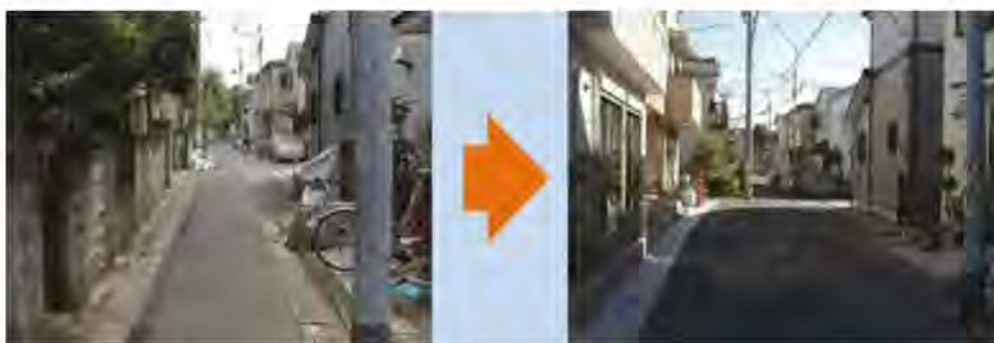


写真 避難経路整備の例
（出典：中野区 大和町まちづくり方針）

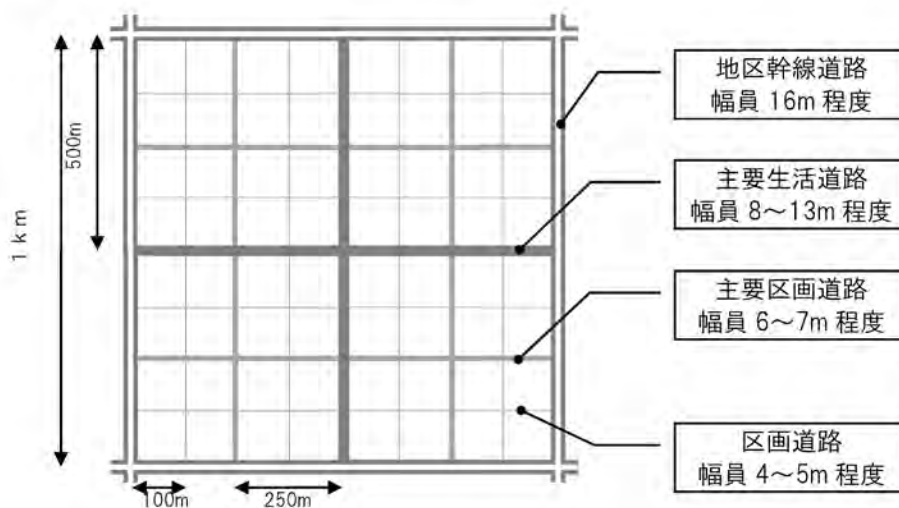


図 道路の配置目安

出典：狭あい道路とまちづくり（平成8年3月発行、狭あい道路とまちづくり研究会）

- 防火規制により建替え後の個々の建物の防火性能を向上させるほか、建替え支援、行き止まり道路の解消などを図ります。また、地区施設道路の無電柱化については、技術動向などを捉えながら検討を進め、沼袋地区全体の防災性の向上に取り組めます。

ウ. 駅前における防災機能の強化

- 交通広場や平和の森公園などの防災拠点等との連携を図りながら、駅前の防災機能の充実を図ります。

(2) 防災機能の向上

- ・体育館を利用して帰宅困難者の一時滞在スペースを確保する。
- ・体育館内に防災備蓄倉庫を整備する。
- ・体育館を利用して警察、消防、各種支援団体、ボランティア等の活動拠点、支援物資保管スペース等を確保する。
- ・体育館を区対策本部の代替施設として活用できるよう整備する。
- ・草地広場、多目的広場等のオープンスペースを拡充する。
- ・既存防火樹林を保全する。

図 再整備される平和の森公園における
防災機能向上のイメージ

(出典：中野区平和の森公園再整備基本計画)

- 前述のア、イ、ウ、で示した施策を効果的に組み合わせ、区画街路第4号線沿道（道路から30mの範囲）及び区画街路第4号線の東西地域（その外側の範囲）ならびに駅前の防災性の向上に取組み、沼袋地区全体の防災性を向上させ、安心して住み続けられるまちの実現を目指します。

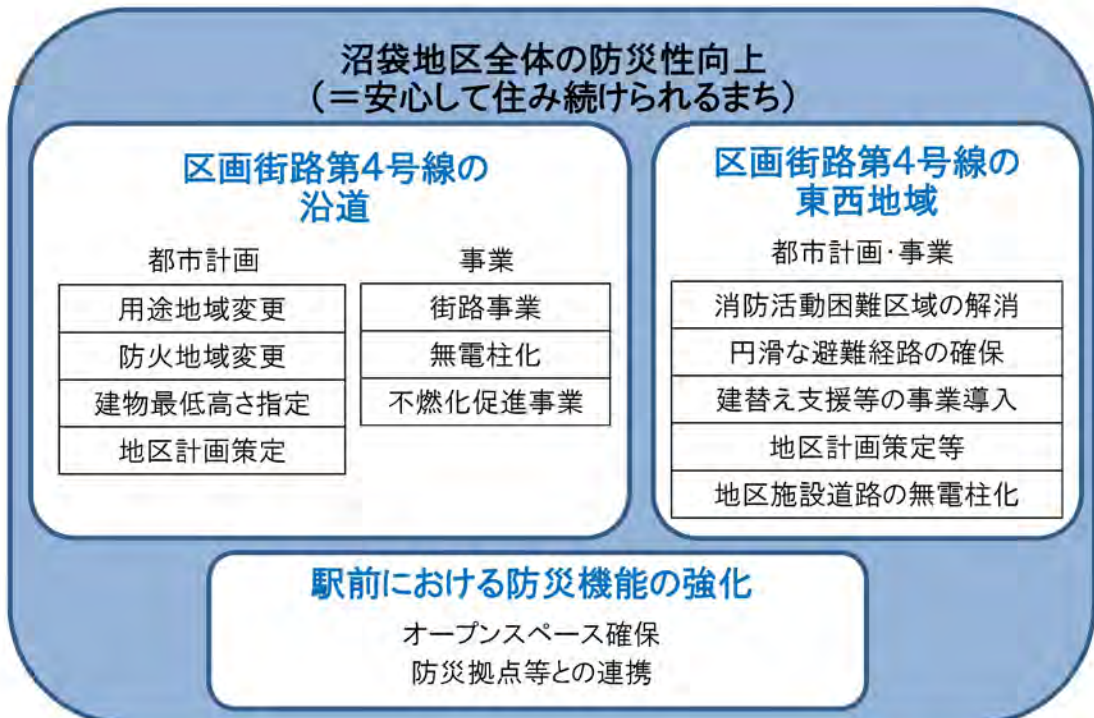


図 沼袋地区全体の防災性を向上させる主な施策

④ 自然や歴史文化資源を活用したまちづくり

【まちづくり整備方針における施策】

- 道路や公園等の整備に合わせた緑化の推進や、禅定院などの歴史文化資源への案内表示等の整備を推進していきます。

● 区画街路第4号線の整備に合わせた緑化を行い、街並みに統一感を与えるとともに、沿道景観に彩り・季節感・うるおいをもたらし、商店街のにぎわいの再生に寄与させます。なお、区画街路第4号線沿道は商店街であることから、沿道店舗の視認性確保や樹木の維持管理等に十分配慮しながら検討を進めます。

● 沼袋駅周辺や新井薬師前駅周辺に豊富に点在する歴史文化資源を結ぶ回遊ルートを整備するほか、多言語に対応した案内表示看板の設置、駅周辺に Nakano Free Wi-Fi (※9) などの Wi-Fi スポットを整備するなど、国内外の多くの人々が西武新宿線沿線の都市観光を楽しめるようにします。



● 都市観光の充実にあたっては、区内の各種団体とも連携し、情報発信の充実や観光ルートの整備に取組み、中野ブロードウェイや中野サンプラザ等の中野駅周辺に訪れる観光客を西武新宿線沿線方面へ誘導するなど、まちの来訪者の増加やにぎわいのより一層の創出を図っていきます。

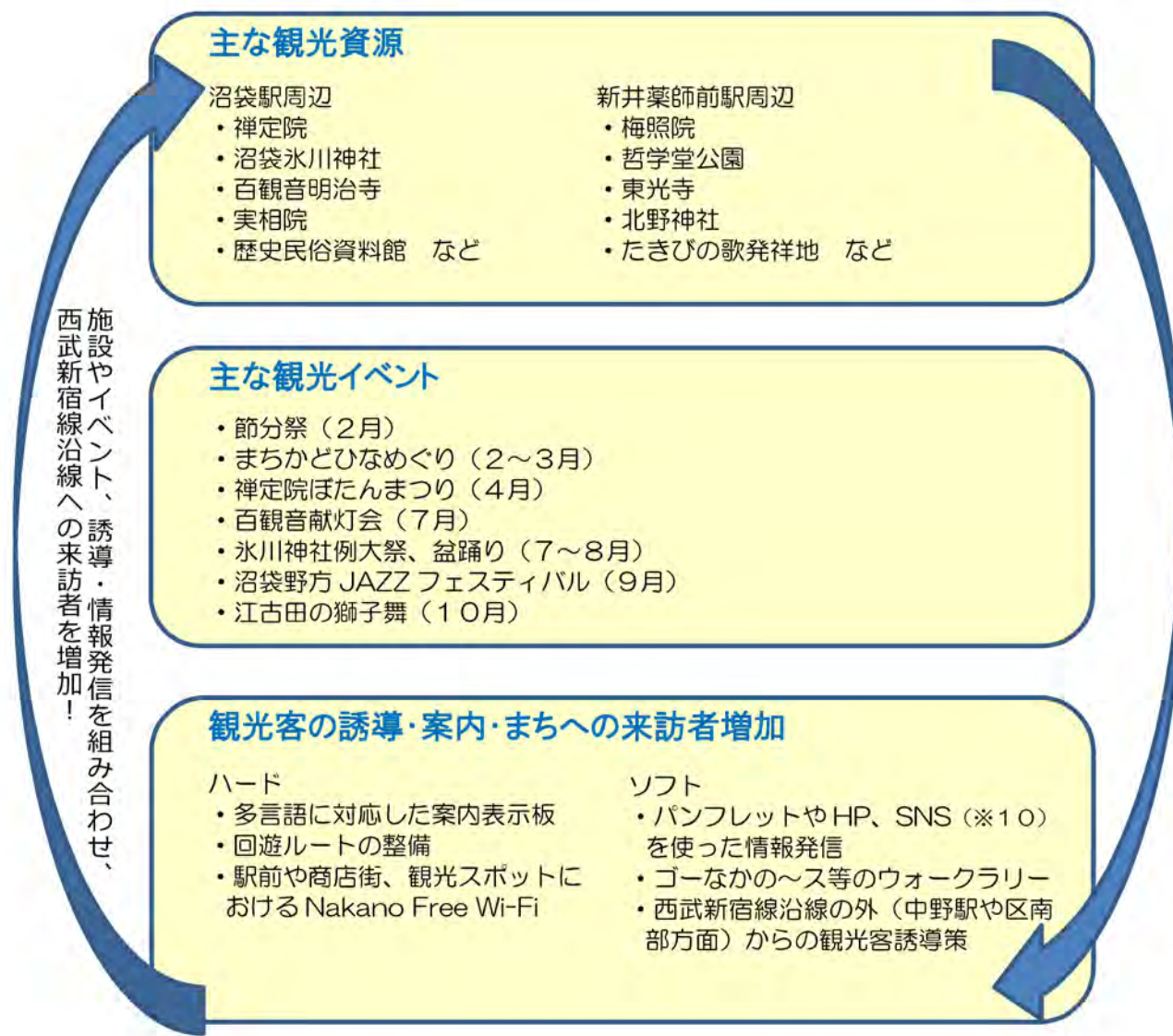
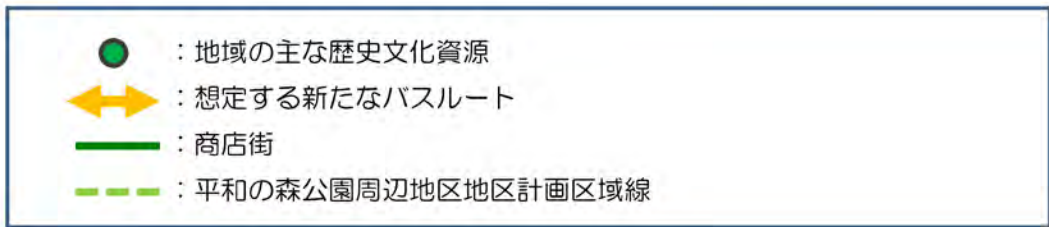
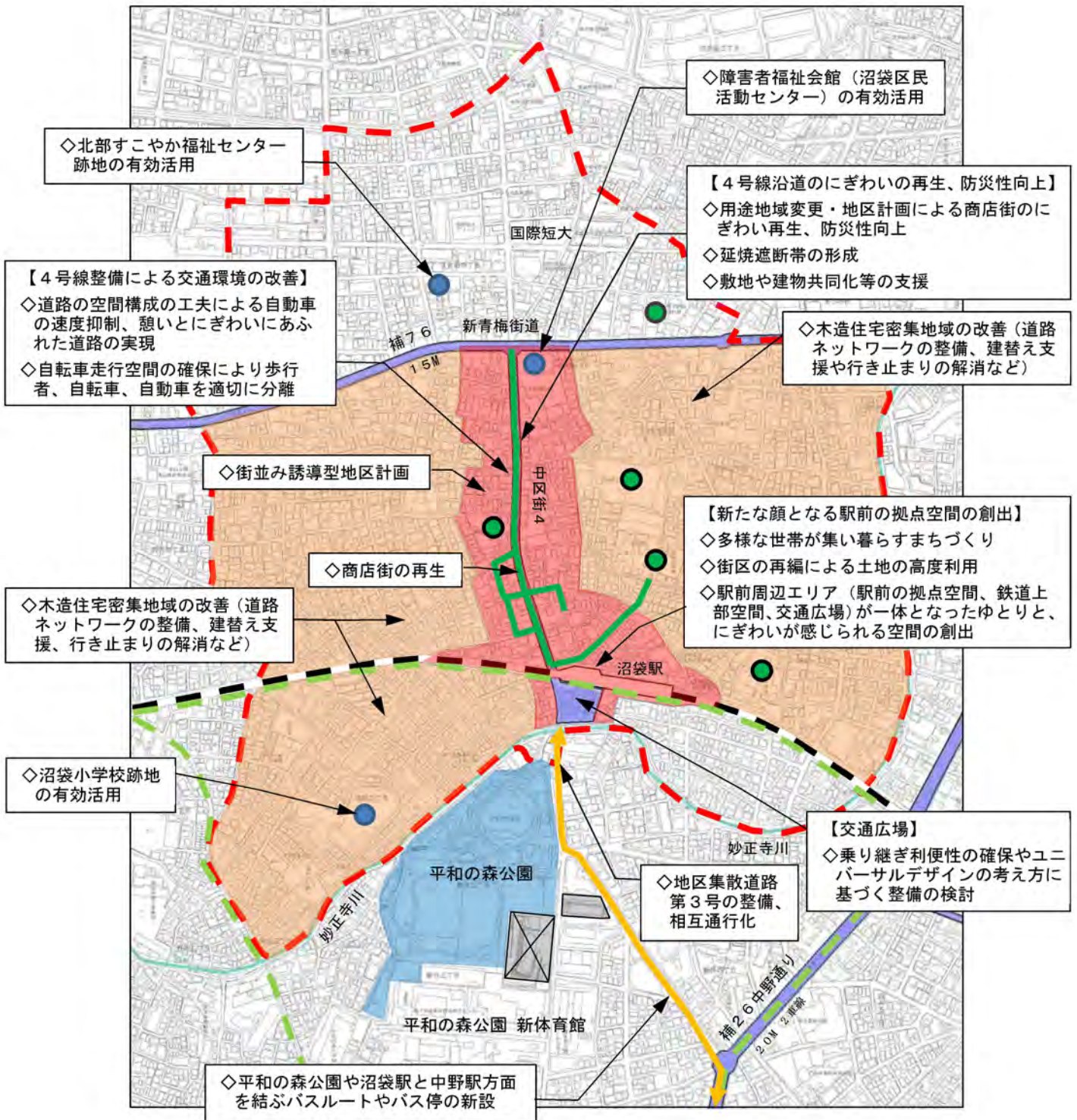


図 西武新宿線沿線の都市観光の充実に向けた施策展開のイメージ

【主な取組み】



4 スケジュール

主な取組みについては、以下のようなスケジュールを目途に進めていきます。
(スケジュールは、他事業との関連により時期が前後することがあります。)

主な展開（年度）	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
新たな顔となる駅前の拠点空間の創出											
街区の再編	[2017-2024]										
ゆとりと、にぎわいが感じられる空間の創出	[2021-2024]										
区画街路第4号線の整備と沿道まちづくり											
区画街路第4号線の整備 (交通広場部分)	[2017] 用地取得										[2022] 交通広場整備
区画街路第4号線の整備 (商店街部分)	[2017] 道路の空間構成の検討		[2019] 用地取得			[2022-2025] 街路整備					
地区計画の策定、用途地域の変更	[2017] 地区計画の策定 [2018] 用途地域の変更		※建築条例の制定も含む								
敷地や建物共同化等の支援	[2017-2025]										
防災											
区画街路第4号線の沿道建物の不燃化促進事業	[2017-2026]										
道路ネットワークの整備	[2017] ネットワークの検討		[2020-2026] 地区計画の策定、ネットワークの整備								
その他の施策	[2020-2026] 個々の建物の防火性能向上、建替え支援、駅前のオープンスペース確保など										
その他											
案内表示や Wi-Fi、歴史文化資源を結ぶ回遊ルートの整備	[2019-2026]										

(参考1) 主な用語の説明

<p>※1</p>	<p>地区計画</p>	<p>地区の現況と課題を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法のことです。</p>
<p>※2</p>	<p>街並み誘導型地区計画</p>	<p>地区計画で建物の壁面の位置と建築物の高さの制限等を定め、さらにその計画に基づいた区の条例を制定することにより、建築基準法の制限である道路斜線制限や日影規制を緩和することが可能となります。</p> <p>これにより、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲内に誘導し、土地の有効利用の推進や、良好な街並みを形成するための制度です。</p> <div data-bbox="746 739 1316 1048" data-label="Diagram"> <p>The diagram shows two building scenarios. On the left, a building is shown with a dashed line representing a slope restriction from the road. On the right, a building is shown with a dashed line representing a facade position restriction and a solid line representing a height restriction. Labels include: '道路からの斜線制限' (Slope restriction from road), '道路' (Road), '前面道路幅員による容積率制限' (Volume ratio restriction by front road width), '道路からの壁面の位置の制限' (Restriction on facade position from road), '建築物の高さの最高限度' (Maximum height of building), '工作物の設置の制限' (Restriction on installation of works), '容積率の最高限度' (Maximum volume ratio), and '敷地面積の最低限度' (Minimum plot area).</p> </div>
<p>※3</p>	<p>道路斜線、日影規制</p>	<p>道路斜線とは、道路の幅員に応じて、その両側の建築物の高さを制限することにより日照・採光・通風を確保するために、前面道路の反対側の境界線から一定の勾配の斜線の内側に建築物をおさめる制限のことです。</p> <div data-bbox="821 1232 1204 1590" data-label="Diagram"> <p>The diagram shows a road with a width labeled '道路幅' (Road width). A dashed line represents the slope restriction with a slope of 1.25 (1.5). The area between the road and the slope line is shaded and labeled '建築可能な範囲' (Building possible range). The distance from the road to the slope line is labeled '適用距離' (Application distance).</p> </div> <p>日影規制とは、建物によってできる日影を一定の範囲内におさめるように規制することで、周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な居住環境を保持するものです。</p> <div data-bbox="774 1724 1284 1993" data-label="Diagram"> <p>The diagram shows a building with a shadow cast onto the ground. The shadow is labeled '建築物' (Building) and '建築物日影' (Building shadow). The distance from the building to the shadow is labeled '建物から10mまでの間に、丁度と時間目盛になる距離' (Distance between building and shadow, which is a scale of time).</p> </div>

<p>※4</p>	<p>延焼遮断帯</p>	<p>地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間を指します。</p> <p>震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担います。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>延焼遮断帯の区分</p> <p>骨格防災軸（参考値：3～4kmメッシュ） 広域的な都市構造から見て、骨格的な防災軸の形成を図るべき路線 → 主要な幹線道路や荒川などの川幅が大きな河川 （環状七号線や目白通りなど）</p> <p>主要延焼遮断帯（参考値：約2kmメッシュ） 骨格防災軸に囲まれた区域内で、特に整備の重要度が高いと考えられるもの → 幹線道路（骨格防災軸間を二分する骨格幹線道路） （新青梅街道や中野通りなど）</p> <p>一般延焼遮断帯（参考値：約1kmメッシュ） 上記以外で、防災生活圏を構成する延焼遮断帯 → 上記以外の道路、河川、鉄道等 （区画街路第4号線や西武新宿線など）</p> <p>※区画街路第4号線は、東京都が策定した「防災都市づくり推進計画（改定）（平成28年3月）」において、一般延焼遮断帯に指定されました。</p> </div>
<p>※5</p>	<p>都市防災不燃化促進事業</p>	<p>防災上重要な避難地や避難路の周辺を不燃化促進区域に指定し、その区域内で耐火建築物の建築又は古い建築物の除却に要する費用の一部を助成するものです。</p>
<p>※6</p>	<p>地区施設道路</p>	<p>主として街区内の居住者等の利用に供されるもので、避難や通行に必要となる道路を整備するため、地区計画において定めるものです。</p>

<p>※7</p>	<p>幅員6m以上・間隔約250mを基本とした道路ネットワーク</p>	<p>災害時の地域消火や住民の初期避難、緊急車の通行、消防活動困難区域の解消に有効な道路網です。</p> <p>道路幅員6mの考え方としては、震災時に消防活動を円滑に行うためには、沿道の支障物や消防車両の機材操作などを考慮して一般に6m以上の道路幅員が必要であるとされています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="678 459 1077 862"> <p>円滑な消防活動に必要な道路の幅</p> <p>6m以上の幅員がないと消防活動が困難</p> </div> <div data-bbox="1093 459 1364 862"> <p>交差点の軌跡図</p> <p>4m以上の幅員がないと緊急車両が曲がりきれない</p> </div> </div> <p>250m間隔の道路ネットワークの考え方としては、幅員6m以上の道路から消防ホース(140m)が届かない区域を消防活動困難区域(※8参照)としており、災害時の円滑な消防活動を行うためには、幅員6m以上の道路をおよそ250m間隔に配置することが必要とされています。</p>
<p>※8</p>	<p>消防活動困難区域</p>	<p>消防自動車の出入りができる幅員6m以上の道路から消防ホースが到達する、概ね半径140m以上離れた区域のことです。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="662 1467 981 1803"> <p>消防ホースの有効距離：140m</p> </div> <div data-bbox="997 1467 1380 1803"> <p>消防活動困難区域</p> </div> </div>
<p>※9</p>	<p>Nakano Free Wi-Fi</p>	<p>中野駅周辺の開発等による来街者の増加や、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催を契機とした外国人観光客の増加を見据えた、区内駅周辺等の滞留空間において、国籍等を問わず誰でも無料で利用できるグローバルスタンダードな公衆無線LAN(Wi-Fi)サービスです。</p>

		<p>今後、まちづくりの進捗にあわせて、区内駅周辺や公共施設等における広場空間やイベントが行われる空間を重点的に整備していくとともに、利用の多い箇所については、安定的に切れ目なくサービスの提供ができるよう改善を図っていくこととしています。</p>
※10	SNS	<p>ソーシャルネットワーキングサービス（Social Networking Service）の略で、登録された利用者同士が交流できる Web サイトの会員制サービスのことです。</p> <p>友人同士や、同じ趣味を持つ人同士が集まったり、近隣地域の住民が集まったりと、ある程度閉ざされた世界にすることで、密接な利用者間のコミュニケーションを可能にしています。</p> <p>中野区においては、Facebook で区政情報を発信しているほか、都市観光サイト「まるっと中野」の情報を Facebook や LINE で配信しています。</p>

(参考2) 「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画」の概要

地区計画の目標

- ・ 区画街路第4号線沿道の商店街を再生し、沼袋駅前からの商店街の連続性を確保する。
- ・ 延焼遮断帯を形成し、防災性の向上を図る。
- ・ 多様な機能が揃い、にぎわいのある市街地を形成する。
- ・ 誰もが安心して住み続けられるまちを目指す。



地区区分・土地利用方針

- A地区：区画街路第4号線沿道の商業地区
- ・ にぎわいの軸、延焼遮断帯を形成。
- B・C地区：区画街路第4号線沿道の近隣商業地区
- ・ にぎわいの軸、延焼遮断帯を形成。
- D₁地区：沼袋駅北側の近隣商業他地区
- ・ にぎわいの拠点を形成。
- D₂地区：沼袋駅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。
- E地区：近隣商業地区
- ・ 周辺の住宅地との調和のとれた街並みの形成。
- F地区：低層住居専用地域
- ・ 閑静な居住環境を保ち、ゆとりのある低層住宅地の形成。

地区整備計画（建替えのルール）

①建築物の用途の制限

	A地区	B・C地区	D ₂ 地区
風俗営業(キャバレー等)	×	×	×
パチンコ屋・マージャン屋	○	×	×
ゲームセンター	○	×※	×
カラオケボックス	○	×※	○
大規模店舗・1階部分の住宅等	×	×	○

※区画街路第4号線に面さないもの

②建築物の敷地面積の最低限度

60㎡



⑤工作物の設置の制限

壁面後退区域においては、塀や自販機等の工作物の設置禁止。



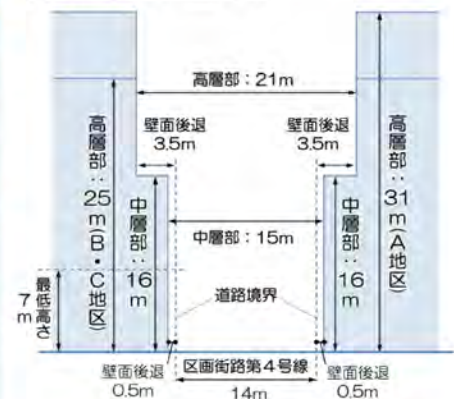
⑥垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣又はさくは生け垣や透視可能なものとする。

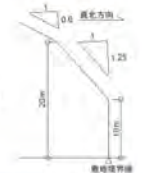


③建築物等の高さの最低・最高限度

④壁面の位置の制限



区画街路第4号線から20m～30mの範囲→



⑦形態又は意匠の制限

建築物の外壁等は原色を避け、周辺環境と調和したものとする。

- ① 平成28年9月時点の「素案（たたき台）」の内容であり、今後変更となる場合があります。
- ② 上記の内容は概要のため、地区計画の詳細については「素案（たたき台）」をご参照下さい。