

沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画等案について

1 沿道まちづくりの取り組み状況について

(1) 過去の取り組み

実施年月	取組項目	主な内容
27 年度	12 月	まちづくり勉強会設立 町会、商店会等の 7 つの地域団体からの委員推薦
	1～3 月	まちづくり勉強会 第 1 回～第 4 回 街並み・景観の 3D シミュレーション 都市計画変更や建替えのルールに係るアンケート 地区計画・都市計画たたき案策定
28 年度	5 月	まちづくり協議会設立 公募により委員 6 名を選出・追加
	5～8 月	まちづくり協議会 第 1 回～第 4 回 課題を整理し、将来像に基づく地区の目標を議論 建替えのモデルスタディなど 地区計画等素案（たたき台）策定
29 年度	5 月	まちづくり推進プラン 策定 まちづくりの具体的な取組とスケジュールを公表 ・29 年度に地区計画の都市計画決定 ・30 年度までに区街 4 号線の道路構造検討 など
	8 月	区街 4 号線 都市計画事業認可 事業期間 平成 29 年 8 月 9 日～38 年 3 月 31 日
	9 月	地区計画等素案策定 説明会を計 3 回実施、延べ 86 名が参加

(2) 直近の取り組み

平成 29 年 10 月 15 日・16 日に「沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画等原案」についての説明会を計 3 回実施し、39 名の参加者があった。いただいた主なご意見・ご質問とその回答は、下表のとおりである。

分類	ご意見・ご質問	回答
地区計画について	壁面の後退によって生み出される 50cm の空間は中野区で整備するのか。	壁面後退部分は権利者様の敷地内であり、区が整備することはない。
	建替えでなく、拡幅にかかる部分を除却するような減築の場合は建替えのルールは適用されるのか。	地区計画の制限は、建築行為のみが対象となるため、一般的には、除却は該当しない。
関連都市計画について	高度地区の変更とあるが、現在の高さ基準からどのように変更するのか。	現在は、第一種、第二種、第三種の高度地区が定められており、いずれも北側敷地境界からの斜線制限である。本地区計画では商店街のにぎわいの再生や延焼遮断帯の形成を図るため、沿道における土地の合理的な利用や建築物の不燃化を促進する必要があり、商業・近隣商業地域においては最高高さを 31m、25m とし、最低高さを 7m とする規制に変更する。

また、10月25日まで受け付けていた原案に対する意見書については、個人から2通の提出を受けた。主なご意見の内容と区の見解は下表のとおりである。

ご意見の主旨	区の見解
まちづくりの主体は地域住民であるという視点が欠落していたのではないか。	本地区計画は、7つの地域団体からの推薦や公募による方々を委員とした勉強会及び協議会が、平成27年度から28年度にかけて策定した地区計画素案(たたき台)を基本とし、現在に至っています。手続きについても、条例に基づく期間を確保してきましたほか、素案の段階からの説明会の開催、毎月1回以上開催したオープンハウス、権利者様に全戸配布している「かわら版」などにより、丁寧な情報発信と説明に努めてきました。以上から、ご意見の主旨に当たるようなことは無かったと認識しています。
本地区計画の策定に当たり、進行が性急ではないか。	

2 沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画等案について

このたび、区として地区計画等案を作成した。内容は、別紙「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画等案について」のとおりである。

本地区計画等案については、説明会を12月8日(金)と9日(土)に計3回開催し、30名の方のご参加をいただいた。

また、公告・縦覧及び意見書の受け付けを12月1日から15日まで実施した。

3 今後の予定について

- ・地区計画及び関連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)

4 その他

(1) 区街4号線の道路空間の検討について

- ・平成28年度 学識経験者の助言を受け、対面への渡りやすさの基準を検討、区街4号線における自動車の速度抑制策の適用性を検討。
- ・平成29年度 「まちづくり推進プラン」において、平成30年度までの2年間で道路空間構成を検討することを公表。
交通量実態調査を実施中。将来交通量推計モデルの精度向上や、歩行者等の交通流動シミュレーションに活用し、これらの結果に基づく、道路基本構造(平面・横断計画)のたたき台を作成。
- ・平成30年度 学識経験者、交通管理者、地域の方の意見を踏まえ、道路基本構造を固めるとともに、各種施設の仕様や配置についても検討。

(2) にぎわい再生に向けたその他の取組状況

- ・拡幅により生じる残地の活用検討のための意向調査を準備中。
- ・商店街活性化に資する支援策の紹介、活用方法の検討について議論を開始。

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丁目各地内



凡 例	
	:地区計画の区域 (約10.9ha)

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

本地区は、西武新宿線沼袋駅前から新青梅街道の間に位置しており、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、狭あいな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、東京都防災都市づくり推進計画（平成28年3月）において、区街4号線は一般延焼遮断帯に位置付けられている。また、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）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（平成27年9月）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。

このような背景を踏まえ、本地区では、連続立体交差事業の推進及び区街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、周辺からも人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

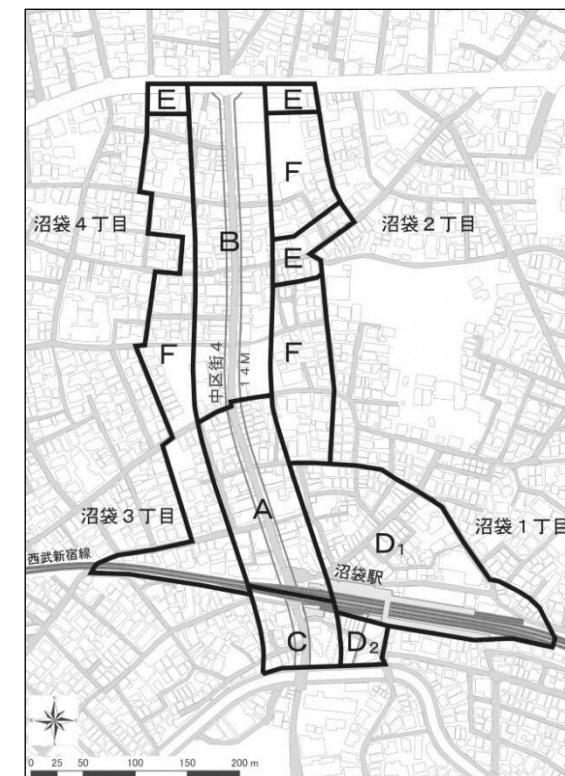
既存の商業機能の充実を図りながら住宅供給を促進する複合市街地とする。

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ないものとし、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

区街4号線沿道におけるにぎわいの再生と駅前新たなに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項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 2 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 3 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 4 区街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。			5 風営法第2条第1項に掲げる風俗営業及び同条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
-	6 風営法第2条第1項第4号に掲げるまあじやん屋、ぱちんこ屋、射的場等その他これらに類するもの 7 区街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 8 区街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		-

● 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

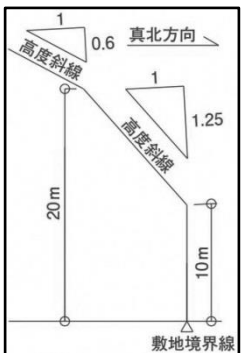
ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。

- 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。



3の説明図

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、区画4号線の道路境界線までの距離は、地盤面からの高さ16m以下の部分は0.5m以上とし、高さ16m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られ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。

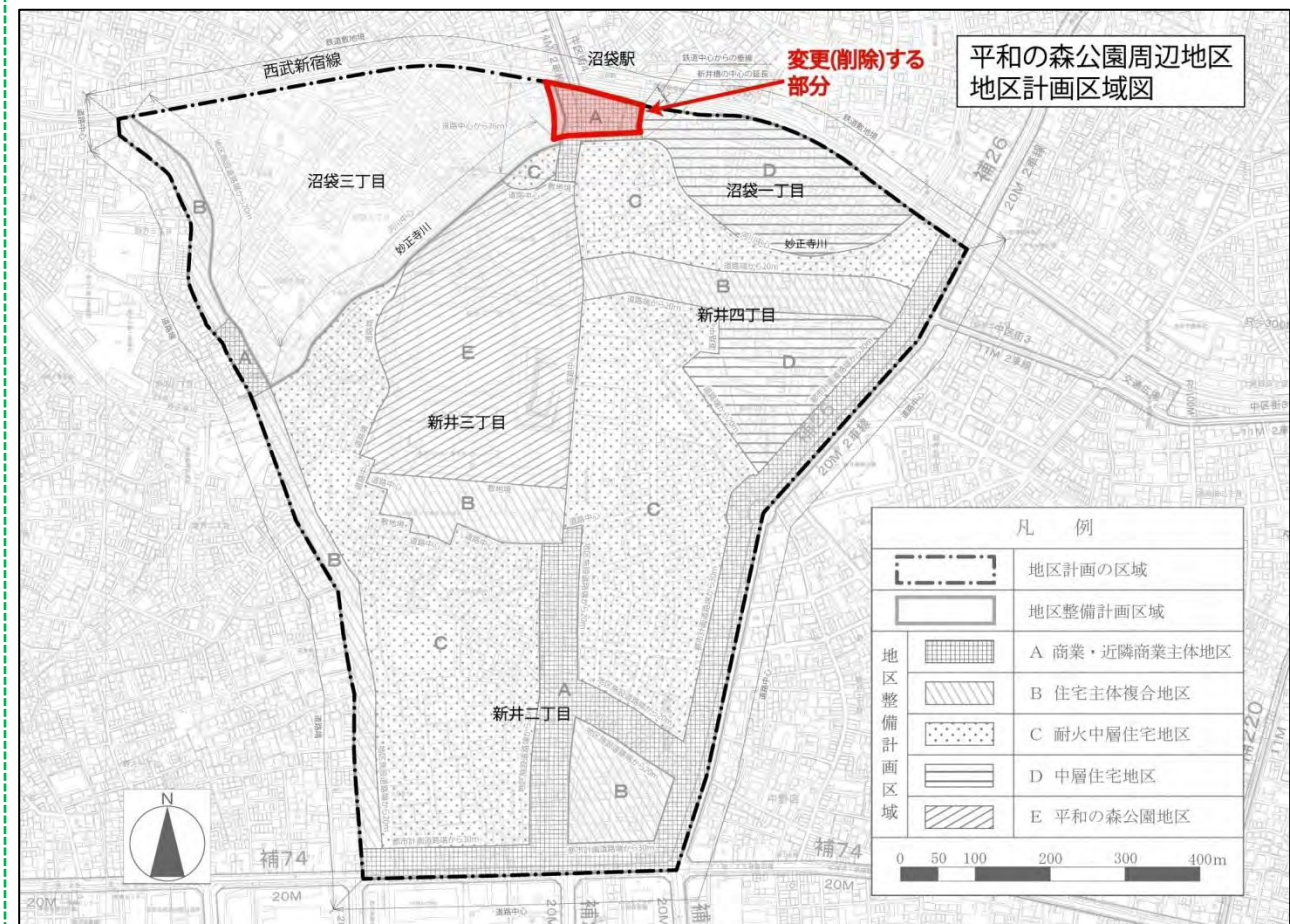
● 地区計画区域の変更

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号線沿道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)

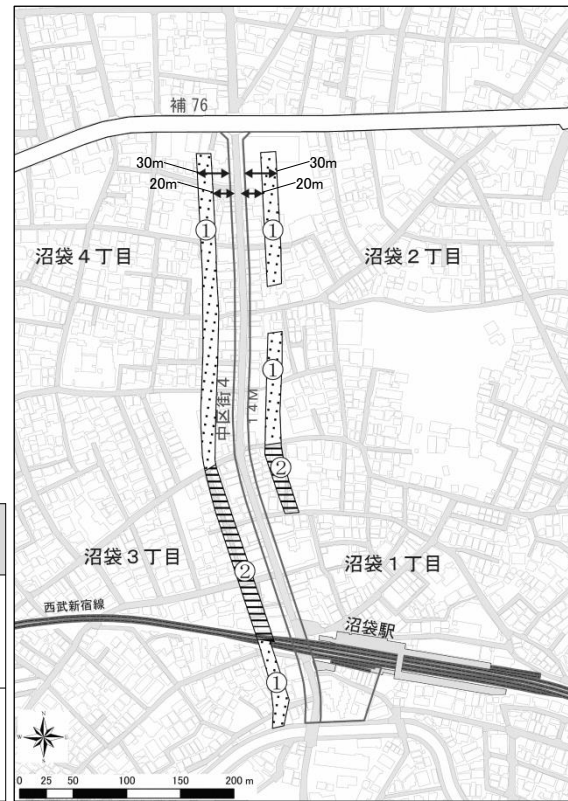
沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更したいと考えています。(※現在、東京都と協議中です。)

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

<関連都市計画変更>



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

2. 防火地域の変更

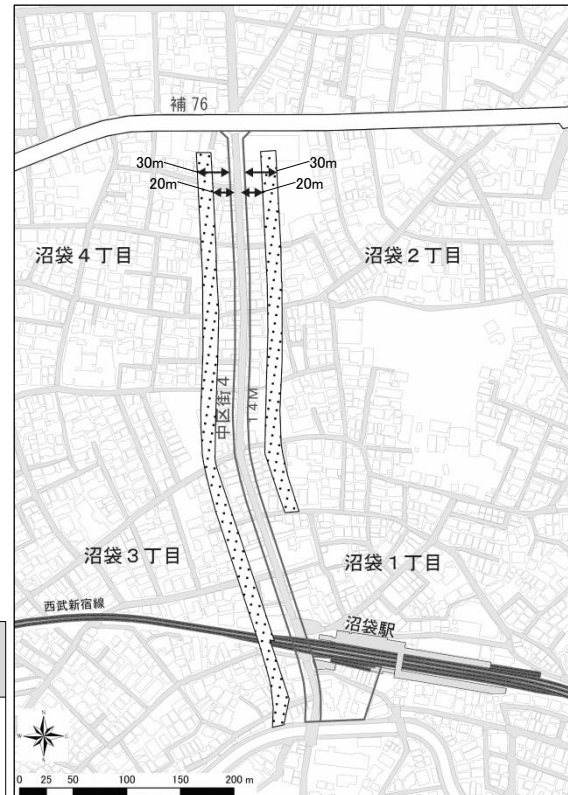
沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、準防火地域から防火地域への変更を行いたいと考えています。

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

<関連都市計画変更>



凡例	防火・準防火	面積
①	準防火地域 → 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。

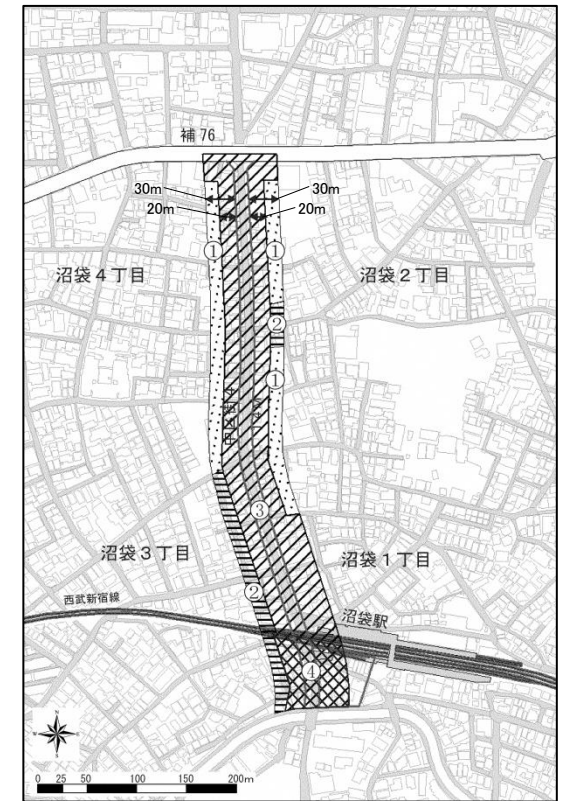
区域：沼袋1丁目、沼袋2丁目、沼袋3丁目、沼袋4丁目、新井3丁目、新井4丁目、江古田4丁目、各区内

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

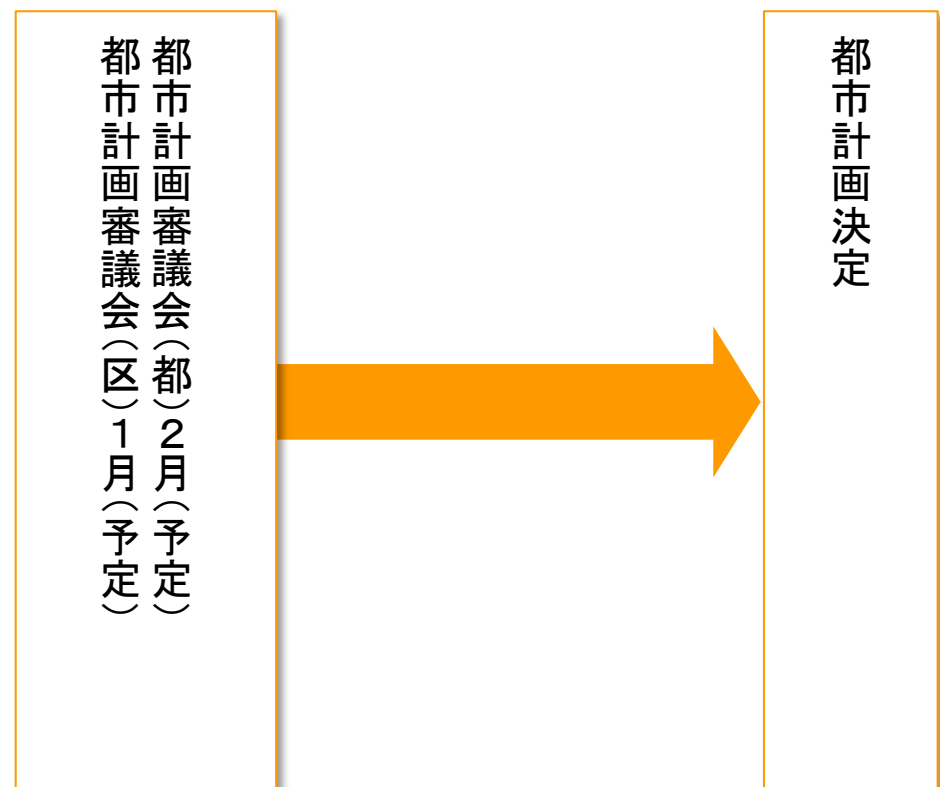
変更面積：約4.2ha

<関連都市計画変更>



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2.5ha
④	7m → 7m	第三種 → 指定なし	約0.5ha

4. 今後の予定



地区計画等案説明補足資料①

建替えのルール：建物用途の制限

- 区画街路第4号線沿道におけるにぎわいの再生と駅前新たなに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。

	A地区 商業地域 (変更後)	B地区 近隣商業地域 (変更後)	C地区 近隣商業地域 (変更後)	D ₂ 地区 (近隣商業地域)
カラオケボックス	○	○(※1)	○(※1)	○
ゲームセンター	○	○(※1)	○(※1)	×
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)	×	—	—	—
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	×	×	×	○

○：建築可 ×：建築不可 —：用途地域の制限で建築不可

※1 区画街路第4号線に面していない敷地におけるカラオケボックス・ゲームセンターの立地は禁止します。

※2 上記表のほかに、1階部分における住宅用途についても原則禁止します。

地区計画等案説明補足資料③

街並み誘導型地区計画（目的）

- 何もルールがない状態で建て替えが起こると…
⇒不揃いの建物が立ち並び、容積を十分に消化できない。



- ルールをつかって、規制緩和を活用すると…
⇒統一感のある街並みによる景観の向上。容積の十分な活用による土地の有効利用。



↓
にぎわいの再生を図る。

↓
このために街並み誘導型地区計画を導入。

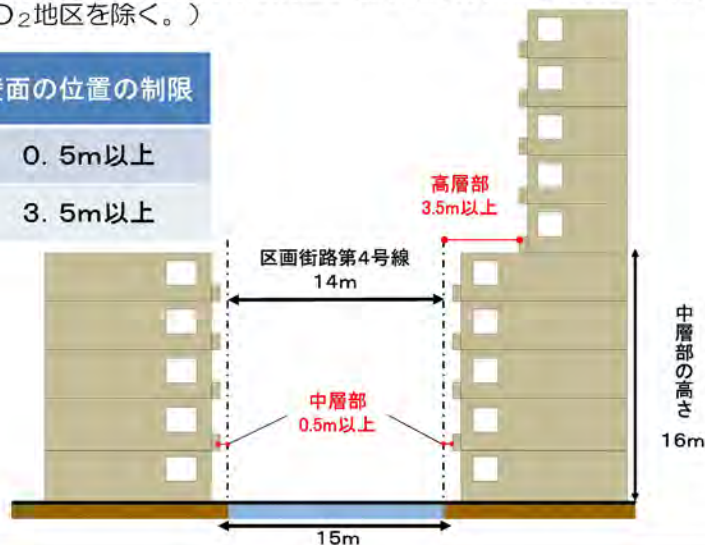
地区計画等案説明補足資料②

建替えのルール：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。)

壁面の位置の制限

中層部	0.5m以上
高層部	3.5m以上

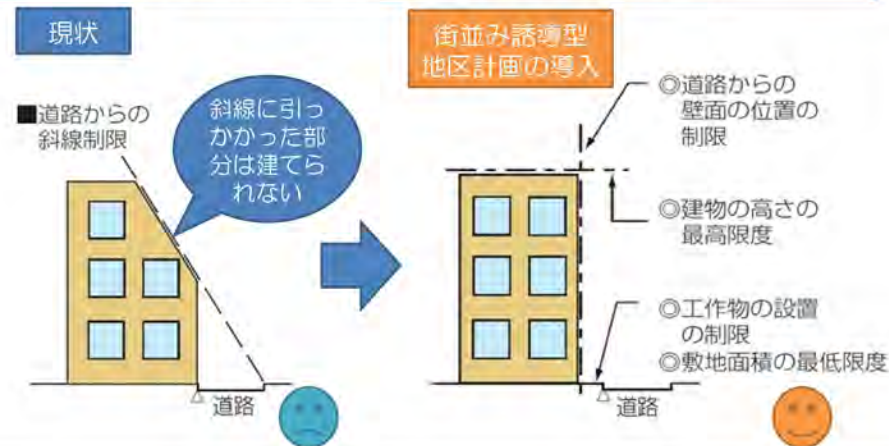


地区計画等案説明補足資料④

街並み誘導型地区計画（効果）

<効果>

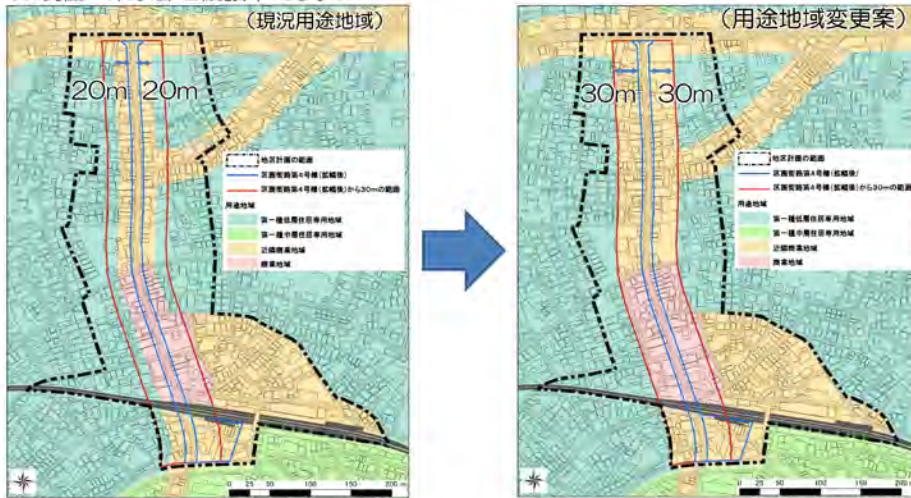
- 壁面の位置や最高高さを定めることにより統一感のある街並みが形成される。
- 斜線制限、日影規制が緩和され土地の有効利用が図れる。



地区計画等案説明補足資料⑤

用途地域の変更

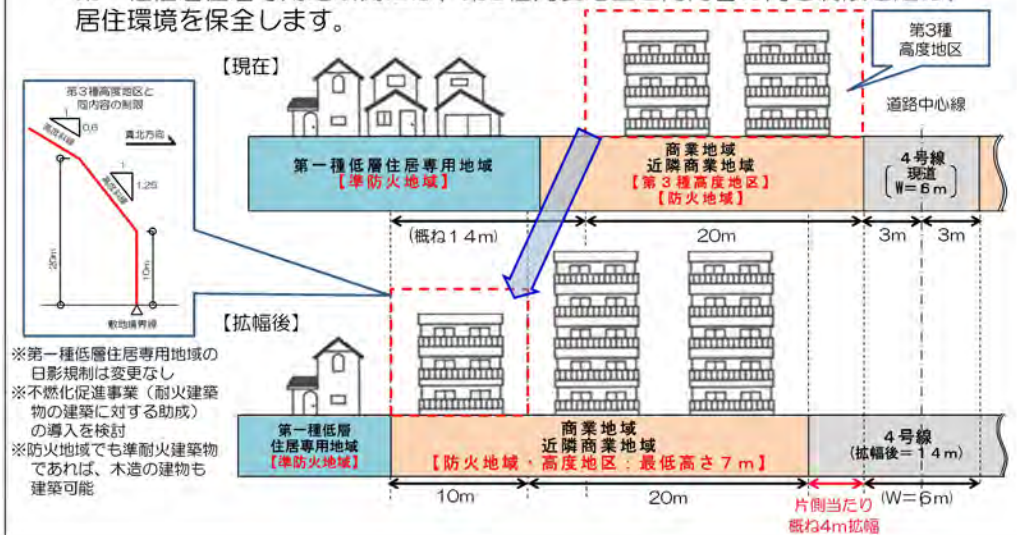
- 延焼遮断帯の形成及びにぎわいの確保に向け、用途地域の幅を現道境界より20mから、拡幅整備後の道路境界より30mに変更したいと考えています。
(※現在 東京都と協議中です。)



地区計画等案説明補足資料⑦

防火地域・高度地区の変更及び東西の住宅地への配慮

- 延焼遮断帯形成のため、道路境界から30mの範囲について、防火地域への変更及び建築物の最低高さを7mに指定します。
- 第一種低層住居専用地域側には、第3種高度地区と同内容の高さ制限を定め、居住環境を保全します。



地区計画等案説明補足資料⑥

防火地域・高度地区の変更

- 防災性の向上を図り、延焼遮断帯を形成するためには、4号線の道路境界から幅30mの範囲の沿道の建築物を不燃化し、不燃化する建築物の高さを7m確保する必要があります。

