

沼袋区画街路第 4 号線沿道地区に係る都市計画案について

1 都市計画案の名称

- (1) 東京都市計画地区計画沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画の決定について
 (中野区決定)
- (2) 東京都市計画用途地域の変更について (東京都決定)
- (3) 東京都市計画高度地区の変更について (中野区決定)
- (4) 東京都市計画防火地域・準防火地域の変更について (中野区決定)
- (5) 東京都市計画地区計画平和の森公園周辺地区地区計画の変更について (中野区決定)

2 理由

理由書 (別紙 1-1~5) のとおり

3 都市計画の概要

- (1) 東京都市計画地区計画沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画

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

- (2) 東京都市計画用途地域《変更》

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
中野区沼袋一丁目及び沼袋三丁目各 地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 高さの限度 10m 敷地面積の 最低限度 60 m ²	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 高さの限度 — 敷地面積の 最低限度 —	約 0.3ha	用途、建蔽率、容積率、高さの制限及び敷地面積の最低限度変更
中野区沼袋二丁目、沼袋三丁目及び沼袋四丁目各 地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 高さの限度 10m 敷地面積の 最低限度 60 m ²	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の 最低限度 —	約 0.8ha	用途、建蔽率、容積率、高さの制限及び敷地面積の最低限度変更

(3) 東京都市計画高度地区《変更》

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積
①	中野区沼袋一丁目、沼袋二丁目及び沼袋四丁目各地内	第1種高度地区	指定なし	約0.6ha
②	中野区沼袋二丁目及び沼袋三丁目各地内	第2種高度地区	指定なし	約0.4ha
③	中野区沼袋一丁目、沼袋二丁目、沼袋三丁目、沼袋四丁目、江古田四丁目各地内	第3種高度地区	指定なし	約2.5ha
④	中野区沼袋一丁目、沼袋三丁目、新井三丁目、新井四丁目各地内	第3種高度地区	指定なし	約0.5ha
①～③	中野区沼袋一丁目、沼袋二丁目、沼袋三丁目、沼袋四丁目、江古田四丁目各地内	指定なし	最低限高度地区 (7m)	約3.7ha

(4) 東京都市計画防火地域・準防火地域《変更》

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区沼袋一丁目、沼袋二丁目、沼袋三丁目及び沼袋四丁目各地内	準防火地域	防火地域	約1.2ha

(5) 東京都市計画地区計画平和の森公園周辺地区地区計画《変更》

変更箇所	変更前	変更後	備考
中野区新井二丁目、新井三丁目、新井四丁目、沼袋一丁目、沼袋三丁目、野方一丁目、野方二丁目、野方三丁目及び松が丘二丁目各地内	約73.8ha	約73.1ha	上段：区域面積
	約61.4ha	約60.8ha	中段：地区整備計画区域面積
	約9.4ha	約8.8ha	下段：A地区面積

4 都市計画の案

別紙2のとおり

(1) 東京都市計画地区計画沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画

総括図(1頁) 計画書(2頁) 位置図(7頁) 計画図(8頁)

(2) 東京都市計画用途地域

総括図(13頁) 計画書(14頁) 位置図(15頁) 計画図(16頁)

(3) 東京都市計画高度地区

総括図(19頁) 計画書(20頁) 位置図(23頁) 計画図(24頁)

(4) 東京都市計画防火地域・準防火地域

総括図(27頁) 計画書(28頁) 位置図(291頁) 計画図(30頁)

(5) 東京都市計画地区計画平和の森公園周辺地区地区計画

総括図(33頁) 計画書(34頁) 位置図(37頁) 計画図(38頁)

5 当該都市計画の経緯及び今後の予定

平成 29 年	9 月	3 日・5 日	都市計画素案に係る説明会
	10 月	4 日～18 日	都市計画原案の公告・縦覧
	10 月	4 日～25 日	都市計画原案の意見収集 図書縦覧者 3 名 意見書の提出 2 通
	10 月	15 日・16 日	都市計画原案に係る説明会
	11 月	29 日	都知事協議回答（意見なし）
	12 月	1 日～15 日	都市計画案の公告・縦覧及び意見収集 図書縦覧者 0 名 意見書の提出 1 通
	12 月	8 日・9 日	都市計画案に係る説明会
平成 30 年	1 月	18 日	中野区都市計画審議会
	2 月	6 日	東京都都市計画審議会予定（用途地域）
	3 月	7 日	都市計画決定及び変更（告示）予定

6 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

別紙 3 のとおり

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画

2 理由

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する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、その東西の後背には閑静な住宅地が広がる市街地である。

平成23年8月に西武新宿線の連続立体交差事業が決定し、同時に区街4号線の拡幅及び駅前広場が都市計画決定され大きく街が変わろうとしている。

区街4号線は、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）」において、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する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月改定）」において、沼袋駅周辺は、連続立体交差事業、駅前広場や駅アクセス道路などの整備に合わせ、商業地区としての再編整備をすすめ、生活拠点として育成することとされている。

さらに、中野区の「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）（平成27年9月）」では、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こととされている。

このような背景を踏まえ、西武新宿線の連続立体交差事業を契機とし、中野区において、良好な市街地の形成と区街4号線沿道のにぎわいの創出を図るとともに一般延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図るため、面積約10.9ヘクタールの区域について、地区計画の決定を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（中野区分）

（沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画関連）

2 理由

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する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、その東西の後背には閑静な住宅地が広がる市街地である。

平成23年8月に西武新宿線の連続立体交差事業が決定し、同時に区街4号線の拡幅及び駅前広場が都市計画決定され大きく街が変わろうとしている。

区街4号線は、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）」において、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する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月改定）」において、沼袋駅周辺は、連続立体交差事業、駅前広場や駅アクセス道路などの整備に合わせ、商業地区としての再編整備をすすめ、生活拠点として育成することとされている。

さらに、中野区の「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）（平成27年9月）」では、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こととされている。

これらの上記計画等を踏まえ、西武新宿線の連続立体交差事業を契機とし、中野区において、良好な市街地の形成と区街4号線沿道のにぎわいの創出を図るとともに一般延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図るため、面積約10.9ヘクタールの区域について、地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用の観点から検討した結果、面積約1.1ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

2 理由

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する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、その東西の後背には閑静な住宅地が広がる市街地である。

平成23年8月に西武新宿線の連続立体交差事業が決定し、同時に区街4号線の拡幅及び駅前広場が都市計画決定され大きく街が変わろうとしている。

区街4号線は、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）」において、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する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月改定）」において、沼袋駅周辺は、連続立体交差事業、駅前広場や駅アクセス道路などの整備に合わせ、商業地区としての再編整備をすすめ、生活拠点として育成することとされている。

さらに、中野区の「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）（平成27年9月）」では、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こととされている。

これらの上記計画等を踏まえ、西武新宿線の連続立体交差事業を契機とし、中野区において、良好な市街地の形成と区街4号線沿道のにぎわいの創出を図るとともに一般延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図るため、面積約10.9ヘクタールの区域について、地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、面積約4.2ヘクタールの区域において、高度地区の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

2 理由

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する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、その東西の後背には閑静な住宅地が広がる市街地である。

平成23年8月に西武新宿線の連続立体交差事業が決定し、同時に区街4号線の拡幅及び駅前広場が都市計画決定され大きく街が変わろうとしている。

区街4号線は、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）」において、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する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月改定）」において、沼袋駅周辺は、連続立体交差事業、駅前広場や駅アクセス道路などの整備に合わせ、商業地区としての再編整備をすすめ、生活拠点として育成することとされている。

さらに、中野区の「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）（平成27年9月）」では、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こととされている。

これらの上記計画等を踏まえ、西武新宿線の連続立体交差事業を契機とし、中野区において、良好な市街地の形成と区街4号線沿道のにぎわいの創出を図るとともに一般延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図るため、面積約10.9ヘクタールの区域について、地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約1.2ヘクタールの区域において、防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 平和の森公園周辺地区地区計画

2 理由

本地区北側に位置する駅前広場及び都市計画道路区画街路第4号線（以下、「区街4号線」という。）は、平成23年8月に西武新宿線の連続立体交差事業と同時に都市計画決定され大きく街が変わろうとしている。

区街4号線は、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）」において、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する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月改定）」において、沼袋駅周辺は、連続立体交差事業、駅前広場や駅アクセス道路などの整備に合わせ、商業地区としての再編整備をすすめ、生活拠点として育成することとされている。

さらに、中野区の「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）（平成27年9月）」では、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こととされている。

これらの上記計画等を踏まえ、西武新宿線の連続立体交差事業を契機とし、中野区において、良好な市街地の形成と区街4号線沿道のにぎわいの創出を図るとともに一般延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図るため、平和の森公園周辺地区地区計画区域の一部である面積約0.7ヘクタールの区域を含む面積約10.9ヘクタールの区域について、沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画を決定することとなった。

これに伴い、上記約0.7ヘクタールの区域について本地区地区計画から削除するため、地区計画を変更する。

沼袋区画街路第 4 号線沿道地区に係る都市計画案

- (1) 東京都市計画地区計画沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画
○総括図・計画書・位置図・計画図 1 項
- (2) 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
○総括図・計画書・位置図・計画図 13 項
- (3) 東京都市計画高度地区の変更
○総括図・計画書・位置図・計画図 19 項
- (4) 東京都市計画防火地域・準防火地域の変更
○総括図・計画書・位置図・計画図 27 項
- (5) 東京都市計画地区計画平和の森公園周辺地区地区計画の変更
○総括図・計画書・位置図・計画図 33 項

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画を次のように決定する。

名 称	沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画
位 置※	中野区沼袋一丁目、沼袋二丁目、沼袋三丁目、沼袋四丁目、新井三丁目、新井四丁目及び江古田四丁目各地内
面 積※	約10.9ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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、区街4号線沿道の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。</p> <p>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。</p> <p>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、沼袋駅周辺は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合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、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。</p> <p>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、区街4号線沿道には、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。</p> <p>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。</p>
	<p>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。</p> <p>1 A地区：区街4号線沿道の商業地区</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

<p style="text-align: center;">土地利用の方針</p>	<p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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>5 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。</p> <p>6 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。</p>
<p style="text-align: center;">建築物等の整備の方針</p>	<p>建築物の更新等を通じて、閑静な居住環境に配慮しながら、沼袋駅前から区街4号線沿道における商店街の連続性の確保や、建築物の不燃化による延焼遮断帯の形成を図る。そのため、地区特性に応じて、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 区街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確保するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 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る。</p> <p>3 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る。</p> <p>4 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る。</p> <p>5 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るとともに、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る。</p> <p>6 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</p>

		<p>を定める。</p> <p>7 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。</p> <p>8 A地区、B地区及びC地区において、計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている敷地については、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、良好な街並みの形成を誘導するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を定める。これにより、道路斜線制限を緩和する。</p>			
	位置	中野区沼袋一丁目、沼袋二丁目、沼袋三丁目、沼袋四丁目、新井三丁目、新井四丁目及び江古田四丁目各地内			
	面積	約4.4ha			
地区の区分	名称	A地区 区街4号線沿道の商業地区	B地区 区街4号線沿道の近隣商業地区	C地区 区街4号線沿道の近隣商業地区	D ₂ 地区 沼袋駅前（交通広場及び鉄道線南側）の近隣商業地区
	面積	約1.4ha	約2.3ha	約0.5ha	約0.2ha
地区整備計画	建築物に関する事項 建築物等の用途の制限※	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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、住宅等の出入口に類するもの（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。</p>	<p>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</p>		
		—	<p>6 風営法第2条第1項第4号に掲げるまあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場等その他これらに類するもの</p> <p>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</p>	—	

		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	<p>建築物の敷地面積の最低限度を60㎡とする。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 		
壁面の位置の制限	<p>計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている敷地においては、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。</p>		—
壁面後退区域における工作物の設置制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 		—
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最高限度は、次の各号による。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 31mとする。 2 25mとする。 3 計画図4に示す区域において、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 		—

	<p>に20mを加えたもの以下とする。</p> <p>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。</p>	
建築物等の高さの最低限度	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は、7mとする。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。</p> <p>1 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>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分の1未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	—
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>	

※は知事協議事項

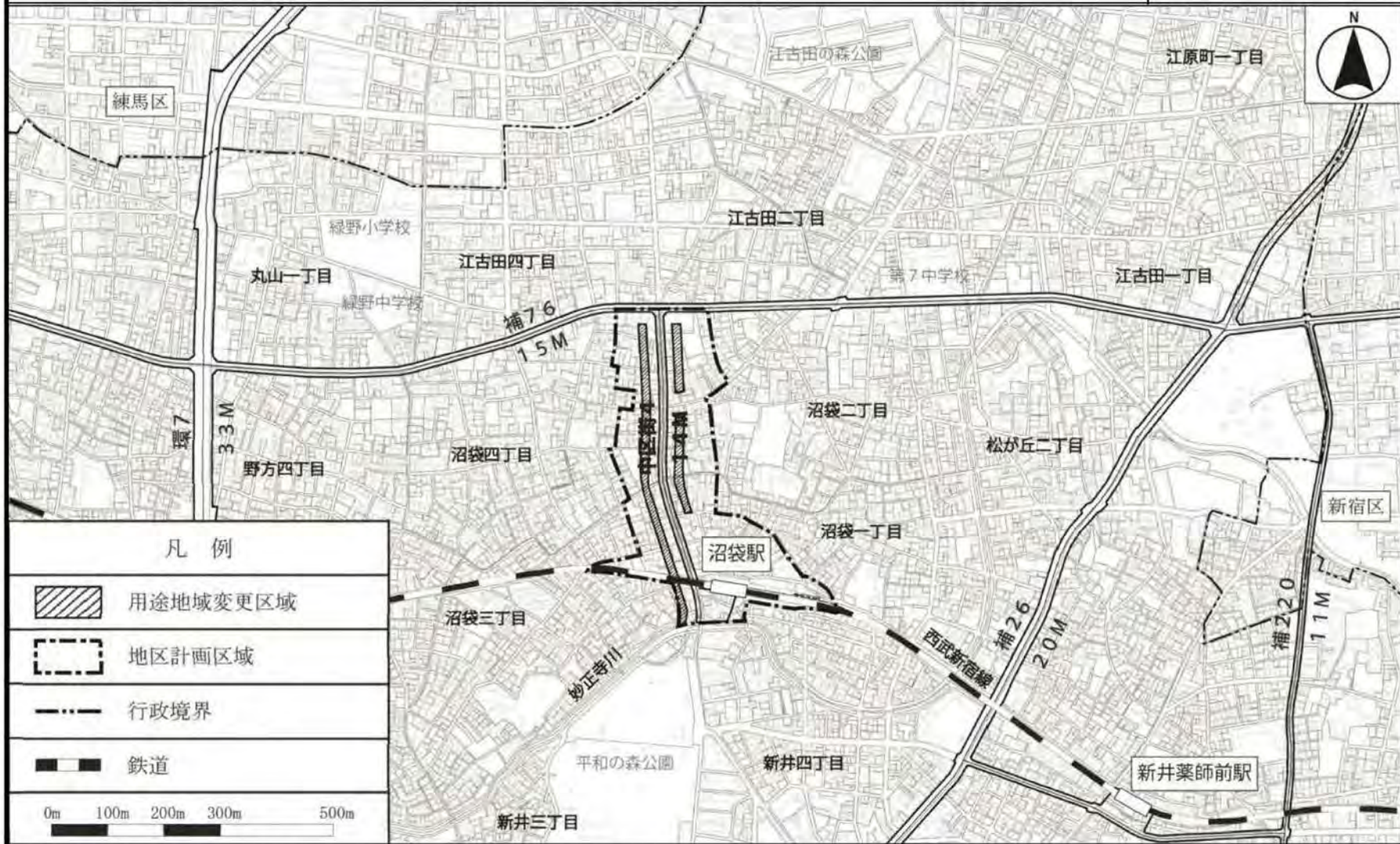
「区域、地区の区分、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度に係る区域については計画図表示のとおり」

「計画図の中区街4は都市計画道路区画街路第4号線を示す」

〔理由〕 沼袋区画街路第4号線沿道地区において、にぎわいのある市街地の形成や防災性の向上を図るとともに、土地の合理的かつ健全な利用を推進するため、地区計画を定める。

東京都市計画地区計画 位置図

[中野区決定]

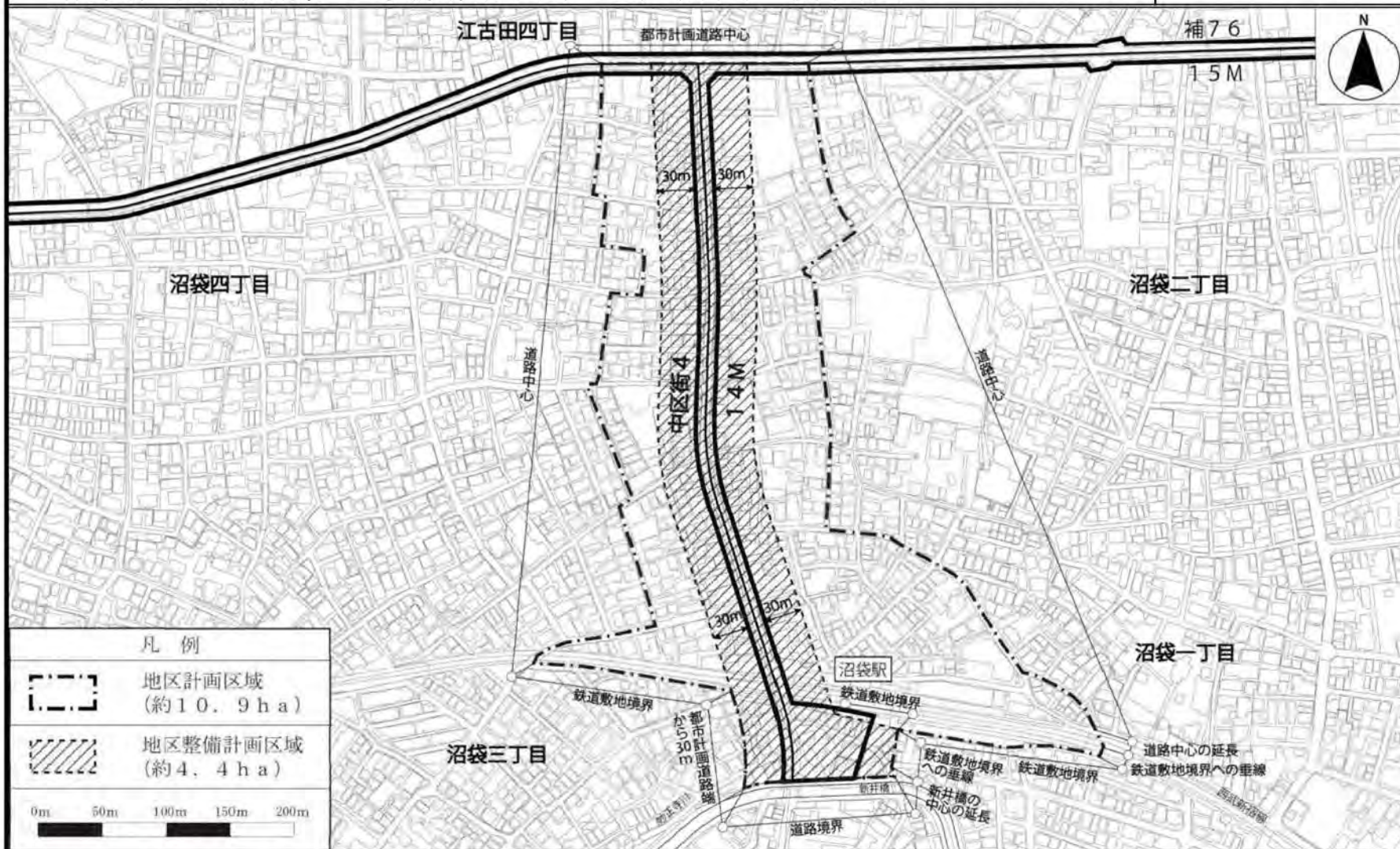


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第32号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第20号、平成29年5月10日

東京都市計画地区計画

沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画 計画図1

[中野区決定]



凡例

地区計画区域
(約10.9ha)

地区整備計画区域
(約4.4ha)

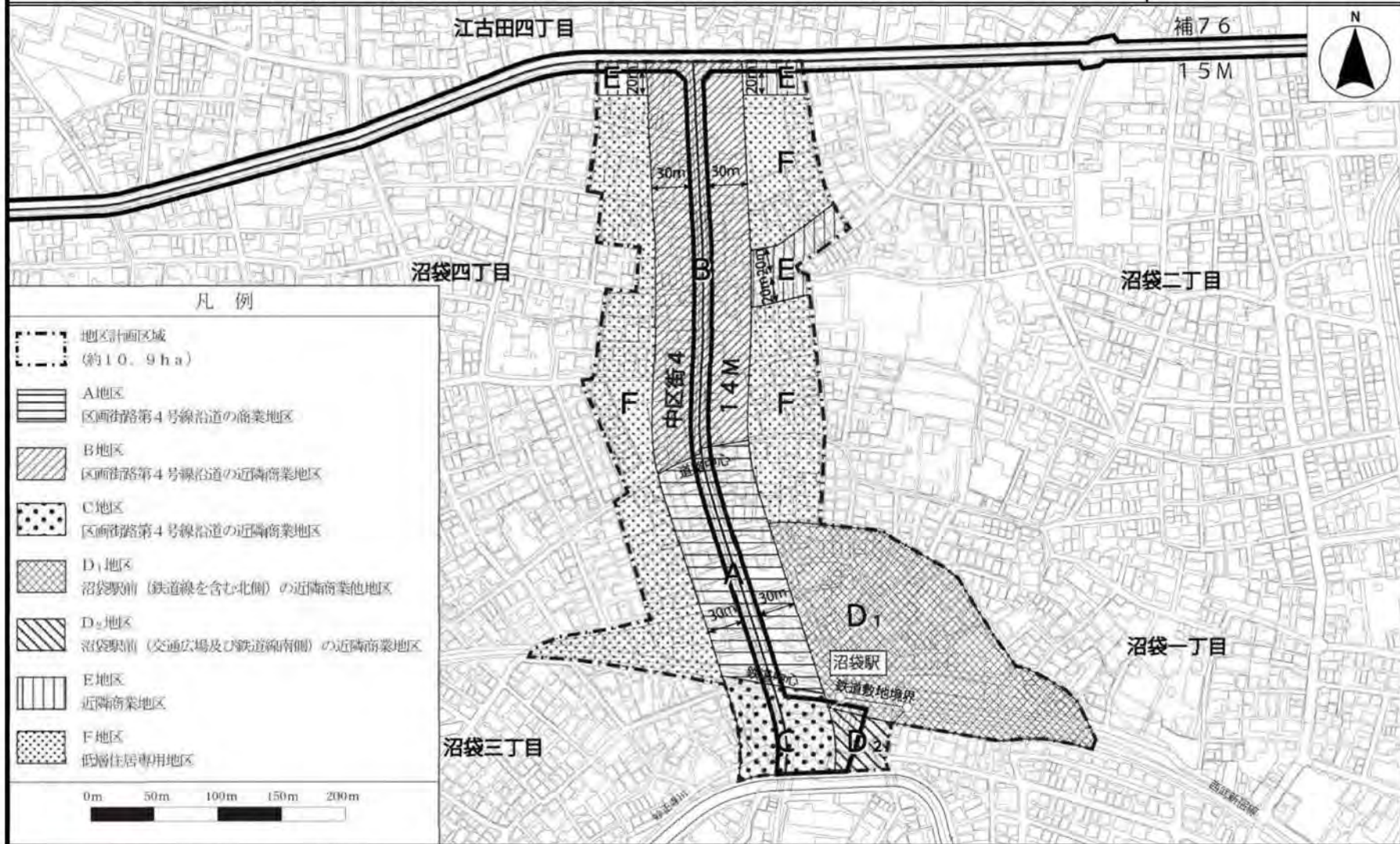
0m 50m 100m 150m 200m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第32号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第20号、平成29年5月10日

東京都市計画地区計画

沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画 計画図2

[中野区決定]

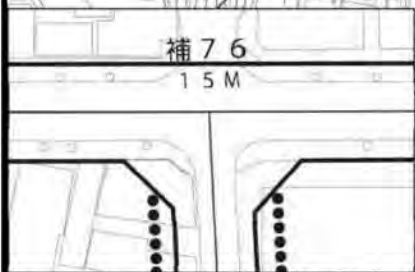
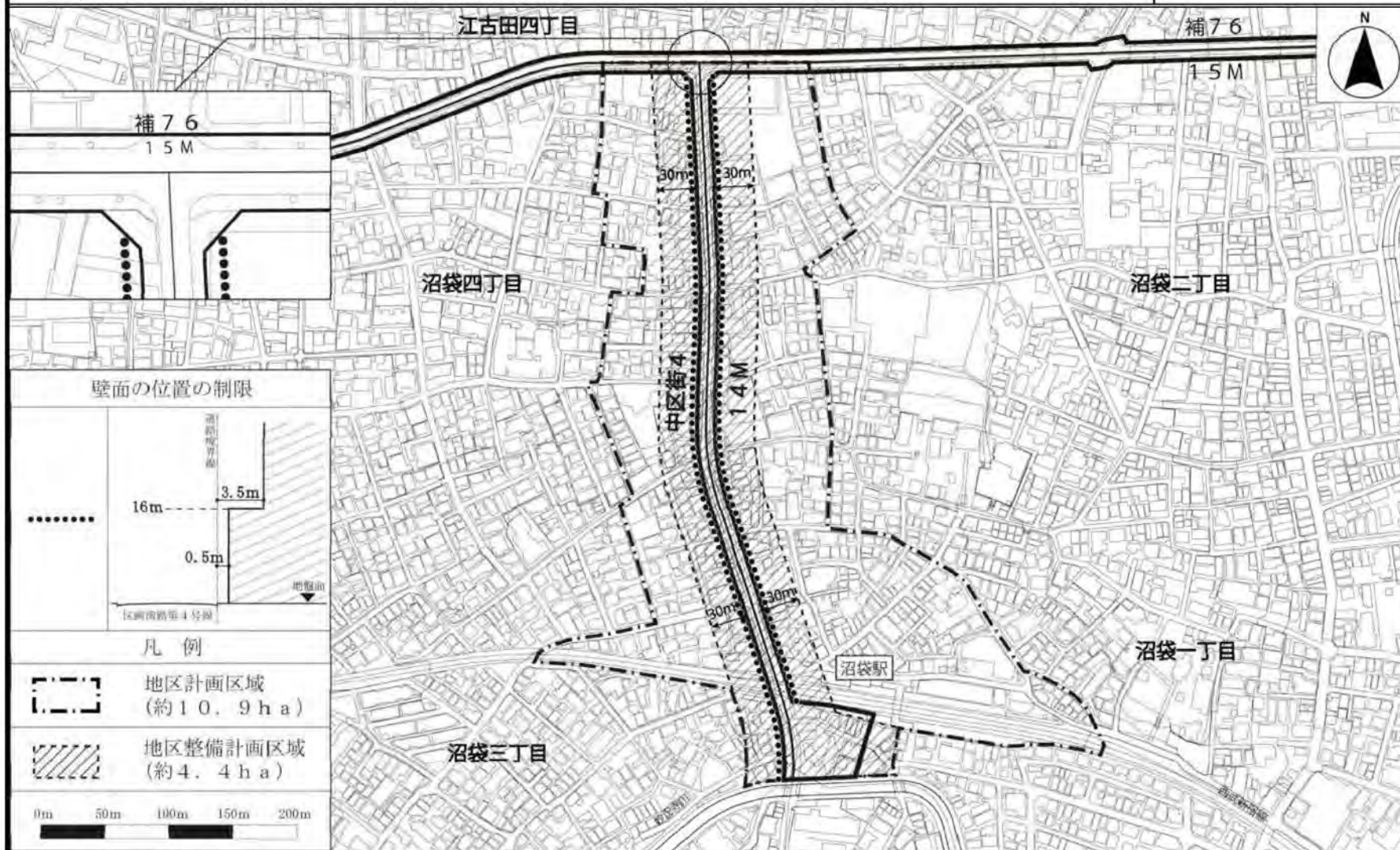


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第32号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第20号、平成29年5月10日

東京都市計画地区計画

沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画 計画図3

[中野区決定]



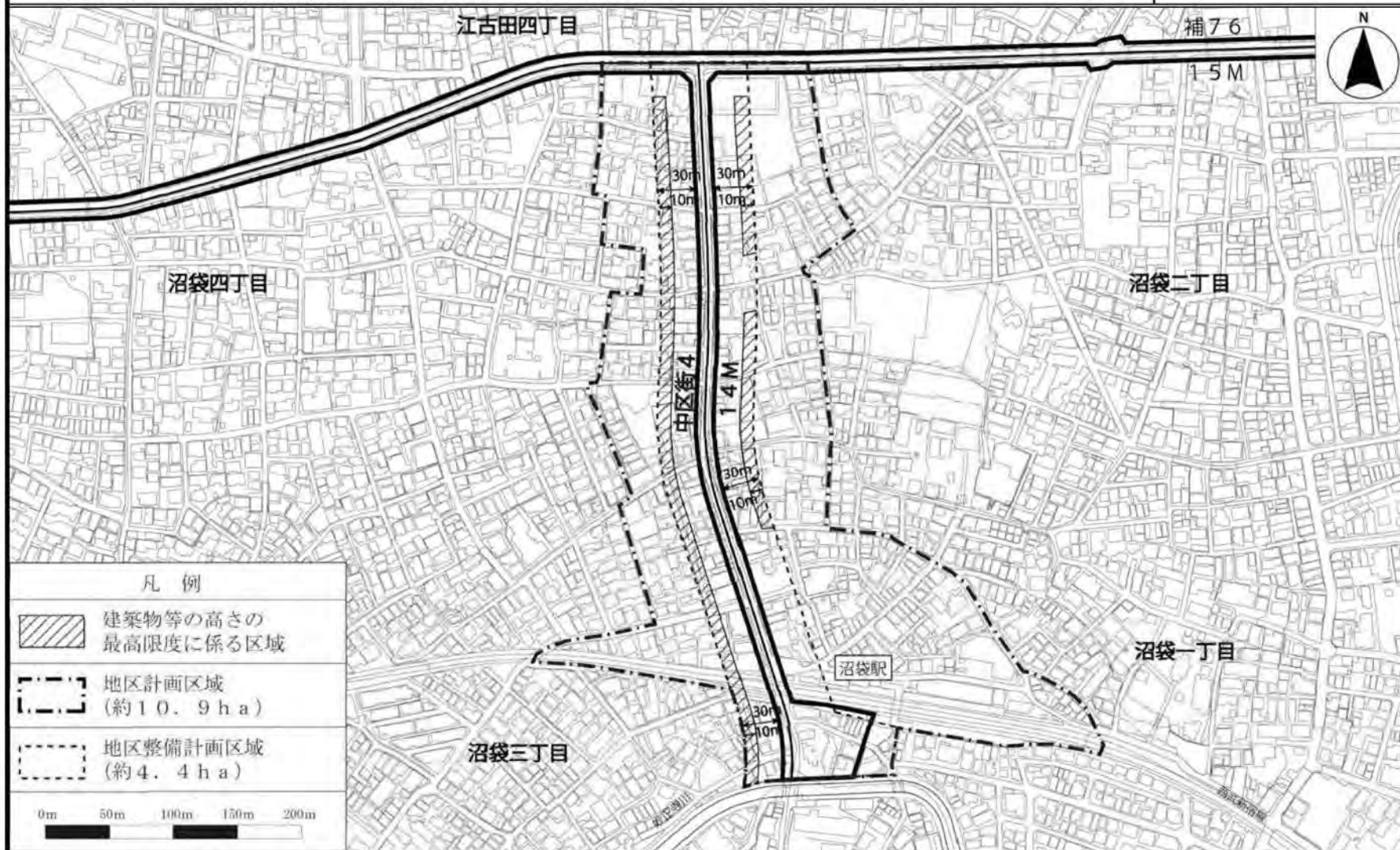
- 凡例
- 地区計画区域 (約10.9ha)
 - 地区整備計画区域 (約4.4ha)
- 0m 50m 100m 150m 200m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第32号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第20号、平成29年5月10日

東京都市計画地区計画

沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画 計画図4

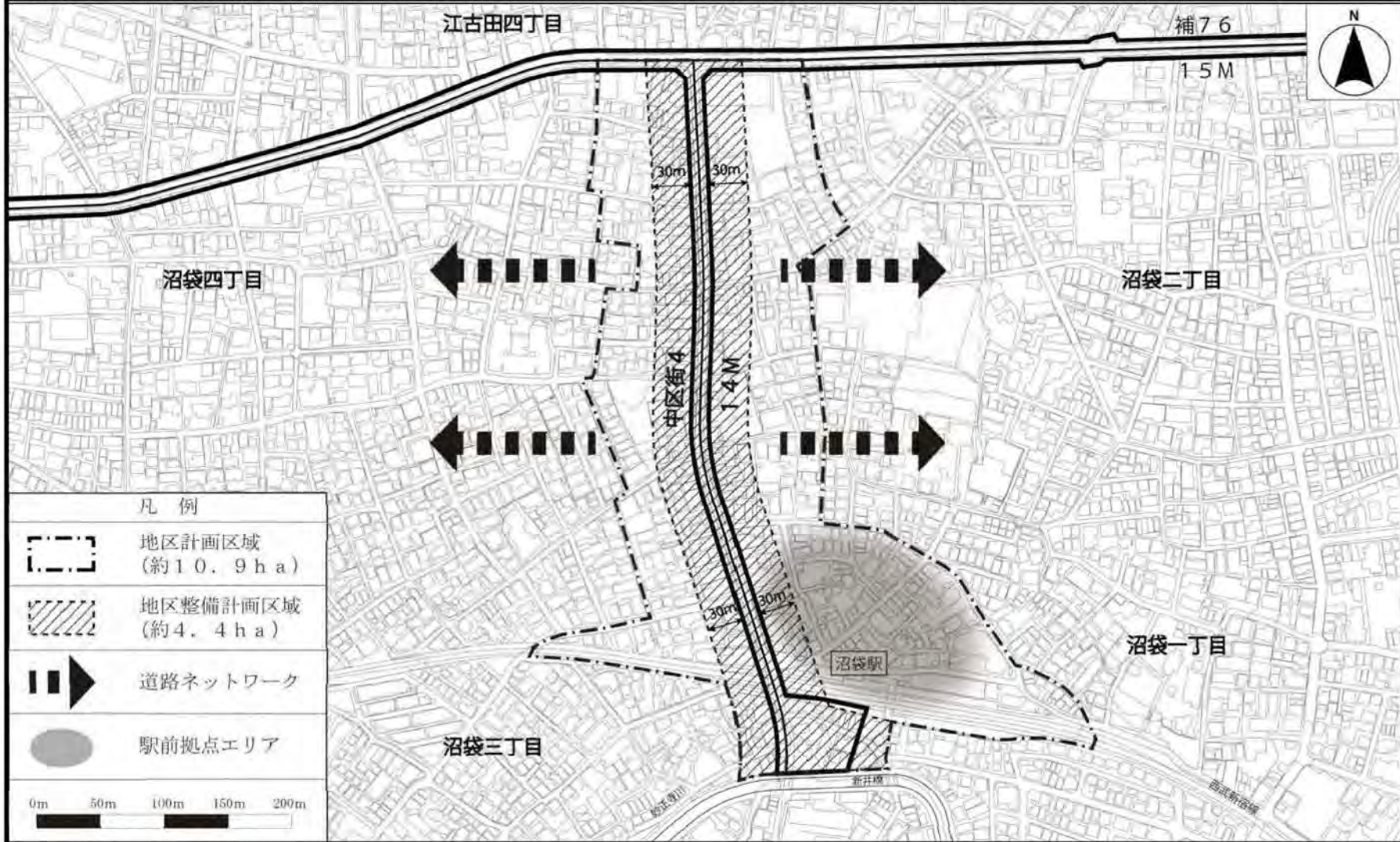
[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第32号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第20号、平成29年5月10日

東京都市計画地区計画

沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画 参考図（方針附図）〔中野区決定〕



凡例	
	地区計画区域 (約10.9ha)
	地区整備計画区域 (約4.4ha)
	道路ネットワーク
	駅前拠点エリア
0m 50m 100m 150m 200m	

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第32号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街都第20号、平成29年5月10日