

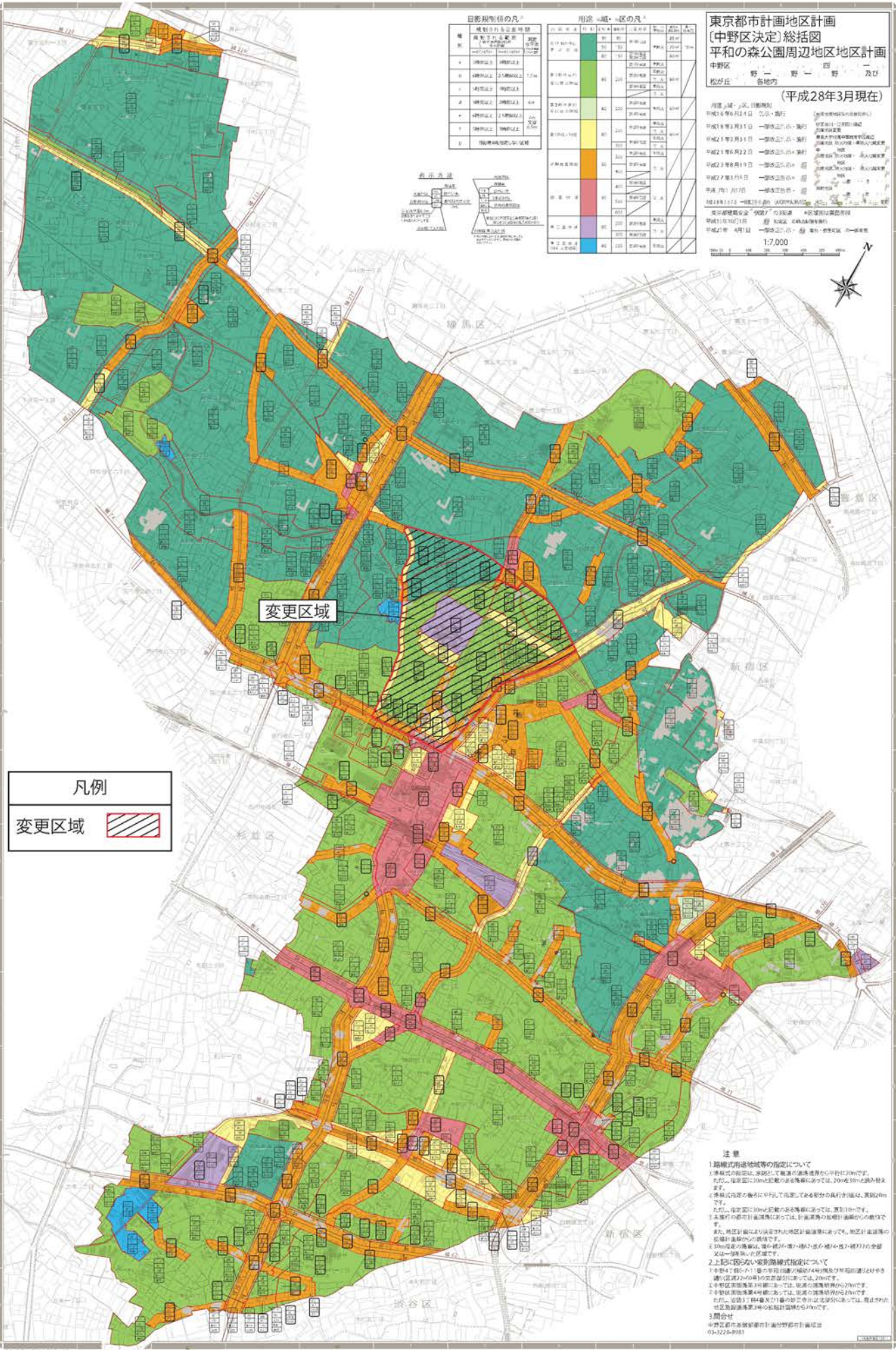
東京都計画地区計画  
 [中野区決定]  
 平和の森公園周辺地区地区計画  
 中野区 野一 野一 野一  
 松が丘 各地内  
 (平成28年3月現在)

目的別利用の凡例		用途・色・区別の凡例	
種別	用途・色・区別	用途・色・区別	用途・色・区別
1	第一種用途	第一種用途	第一種用途
2	第二種用途	第二種用途	第二種用途
3	第三種用途	第三種用途	第三種用途
4	第四種用途	第四種用途	第四種用途
5	第五種用途	第五種用途	第五種用途
6	第六種用途	第六種用途	第六種用途
7	第七種用途	第七種用途	第七種用途
8	第八種用途	第八種用途	第八種用途
9	第九種用途	第九種用途	第九種用途
10	第十種用途	第十種用途	第十種用途
11	第十一種用途	第十一種用途	第十一種用途
12	第十二種用途	第十二種用途	第十二種用途
13	第十三種用途	第十三種用途	第十三種用途
14	第十四種用途	第十四種用途	第十四種用途
15	第十五種用途	第十五種用途	第十五種用途
16	第十六種用途	第十六種用途	第十六種用途
17	第十七種用途	第十七種用途	第十七種用途
18	第十八種用途	第十八種用途	第十八種用途
19	第十九種用途	第十九種用途	第十九種用途
20	第二十種用途	第二十種用途	第二十種用途



用途・色・区別  
 平成16年9月24日 公布(施行)  
 平成17年3月31日 一部改正(公布)  
 平成17年5月22日 一部改正(公布)  
 平成17年6月19日 一部改正(公布)  
 平成17年8月19日 一部改正(公布)  
 平成17年10月17日 一部改正(公布)  
 平成17年12月13日 一部改正(公布)  
 平成18年4月17日 一部改正(公布)

1:7,000



凡例

変更区域

注意

- 1 路線式用途地域等の指定について  
 本計画の区域内は、道路として敷設する道路の幅員が20mです。  
 ただし、指定区域に30m以上の道路が敷設される場合は、20m以上の幅員と指定されます。  
 本計画の区域内の幅員が20m以上の道路にあっては、指定区域の幅員が20mです。  
 また、指定区域に30m以上の道路が敷設される場合は、幅員が20m以上の道路と指定されます。  
 本計画の区域内の幅員が20m以上の道路にあっては、指定区域の幅員が20mです。  
 また、指定区域に30m以上の道路が敷設される場合は、幅員が20m以上の道路と指定されます。
- 2 上記に異なる変更路線式指定について  
 1 本計画の区域内の幅員が20m以上の道路にあっては、指定区域の幅員が20mです。  
 2 本計画の区域内の幅員が20m以上の道路にあっては、指定区域の幅員が20mです。  
 3 本計画の区域内の幅員が20m以上の道路にあっては、指定区域の幅員が20mです。  
 4 本計画の区域内の幅員が20m以上の道路にあっては、指定区域の幅員が20mです。
- 3 問合せ  
 東京都建設局都市計画課都市計画係  
 03-3228-8981

東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）

都市計画平和の森公園周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	平和の森公園周辺地区地区計画	
位 置※	東京都中野区新井二丁目、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	
面 積※	約 73.1ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	中野刑務所跡地は、防災機能をもった公園及び下水処理場を建設・整備し、周辺の不燃化の促進、道路整備等により安全で快適なまちづくりを進める。そのため、地区特性に応じた建築物等に関する制限及び区画道路の整備を建替えに併せて行い、人々が安心して住み続けられる住宅地、平和の森公園を活かしたみどり豊かで快適なまち、広域避難場所を中心とした防災拠点地区の形成を目標とする。
	土地利用の方針	平和の森公園を中心とする安全で快適な住宅地を形成するため、土地利用の方針を次のように定める。 1 区内の骨格的道路である早稲田通り及び中野通り沿道は、土地の高度利用を図り、中高層建物を主体とした商業・業務中心の沿道複合市街地とする。 2 地区西側バス通り及び平和公園通りは、道路整備と同時に沿道建物の不燃化を促進して避難路として整備する。地区西側バス通り沿道は、日常利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進する複合市街地とし、平和公園通り沿道は、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。 3 平和公園通り以西の妙正寺川以北市街地は、共同化・協調化の積極的な推進により、道路基盤の整備と建物の防災性を高め、ゆとりある低層住宅地とする。 4 その他の住宅系市街地は、建物の耐火化による防災性の向上と土地の合理的利用を図ることにより、オープンスペースを備えた中層住宅地とする。特に平和の森公園の西側・南側市街地は道路基盤の整備と建物の共同化・耐火化を進め、土地の有効利用と生活環境が調和した安全で快適な住宅地を形成する。 5 平和の森公園は地域住民が親しめる快適な公園として整備するとともに災害時の広域避難場所とする。
	地区施設の整備の方針	既存の道路網を活かした修復的な整備を行い、防災機能の向上と歩行者の日常生活における安全をめざした道路基盤のネットワークを形成する。 1 公共的な交通処理機能を担うとともに、災害時の主要避難路として、地区集散道路を整備する。 2 歩行者が安全に歩ける歩行者空間を確保し、災害時には主要避難路に取り付く道路として主要生活道路を整備する。 3 円滑な消防活動と日常生活の利便性の向上を図るため、区画道路を整備する。 また、地区住民が身近に利用できる街区公園及びポケットパーク等を適切に配置し、整備する。
	建築物等の整備の方針	良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、地区の特性に応じ、建築物等に関する制限を次のように定める。 1 平和の森公園に隣接する静かな住宅地の特性を生かし、良好な相隣環境を確保するとともに、防災性能を確保するため建築物の用途の制限、建築物の高さの最低制限、壁面の位置の制限を定める。 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。 3 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防ぎ、敷地内緑化を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めるとともに生け垣化を推進する。

地区整備計画	位置	東京都中野区新井二丁目、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						
	面積	約 60.8ha						
	地区施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員(m)	延長(m)	備考	
				地区集散道路第1号※	9m	約 1,096m	拡幅	
				地区集散道路第2号※	12m	約 453m	拡幅	
				地区集散道路第3号※	12m	約 77m	拡幅	
				主要生活道路第1号※	8m	約 329m	拡幅	
				主要生活道路第2号※	8m	約 208m	拡幅	
				区画道路第1号	6m	約 154m	拡幅及び一部新設	
				区画道路第2号	6m	約 163m	拡幅及び一部新設	
			区画道路第3号	6m	約 160m	拡幅		
			区画道路第4号	6m	約 106m	既設		
	区画道路第5号	6m	約 135m	拡幅				
	区画道路第6号	6m	約 331m	拡幅				
地区区分	名称	商業・近隣商業主体地区 (A地区)	住宅主体複合地区 (B地区)	耐火中層住宅地区 (C地区)	中層住宅地区 (D地区)	平和の森公園地区 (E地区)		
	面積	約 8.8ha	約 8.6ha	約 26.7ha	約 7.3ha	約 9.4ha		
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限※	「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項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物		1 ボウリング場、スケート場又は水泳場 2 まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館	特に定めない	特に定めない		
	建築物の敷地面積の最低限度	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 地区施設の整備に係る土地 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地				特に定めない		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱から、この地区計画による地区集散道路、主要生活道路及び区画道路の中心線までの距離は、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。</p> <p>(1) 地区集散道路第1号は、4.5メートル以上</p> <p>(2) 地区集散道路第2号及び第3号は、6メートル以上</p> <p>(3) 主要生活道路各号は、4メートル以上</p> <p>(4) 区画道路各号は、4メートル以上</p> <p>2 B地区、C地区及びD地区においては、建築物の壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は50センチメートル以上としなければならない。</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、7メートルとする。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7メートル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平方メートル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7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>	特に定めない	特に定めない
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側のかき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60センチメートル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1メートル20センチ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>		

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び地区の細区分は計画図表示のとおり」

※知事協議事項

[理由]

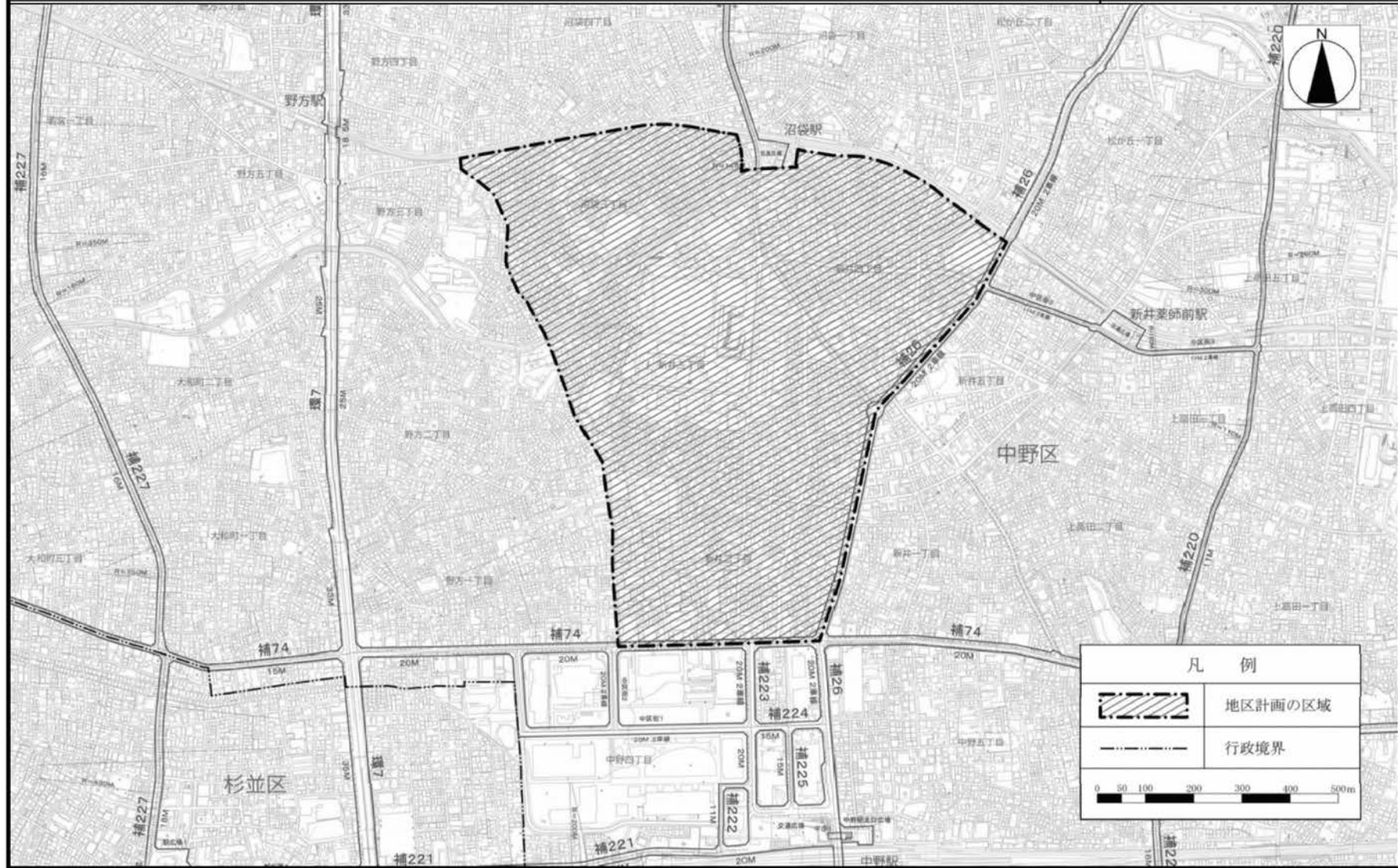
本地区計画の一部区域について、新たに都市計画決定する沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画区域に編入するため、当該区域を削除する。

# 東京都計画地区計画

## 平和の森公園周辺地区地区計画

## 位置図

[中野区決定]



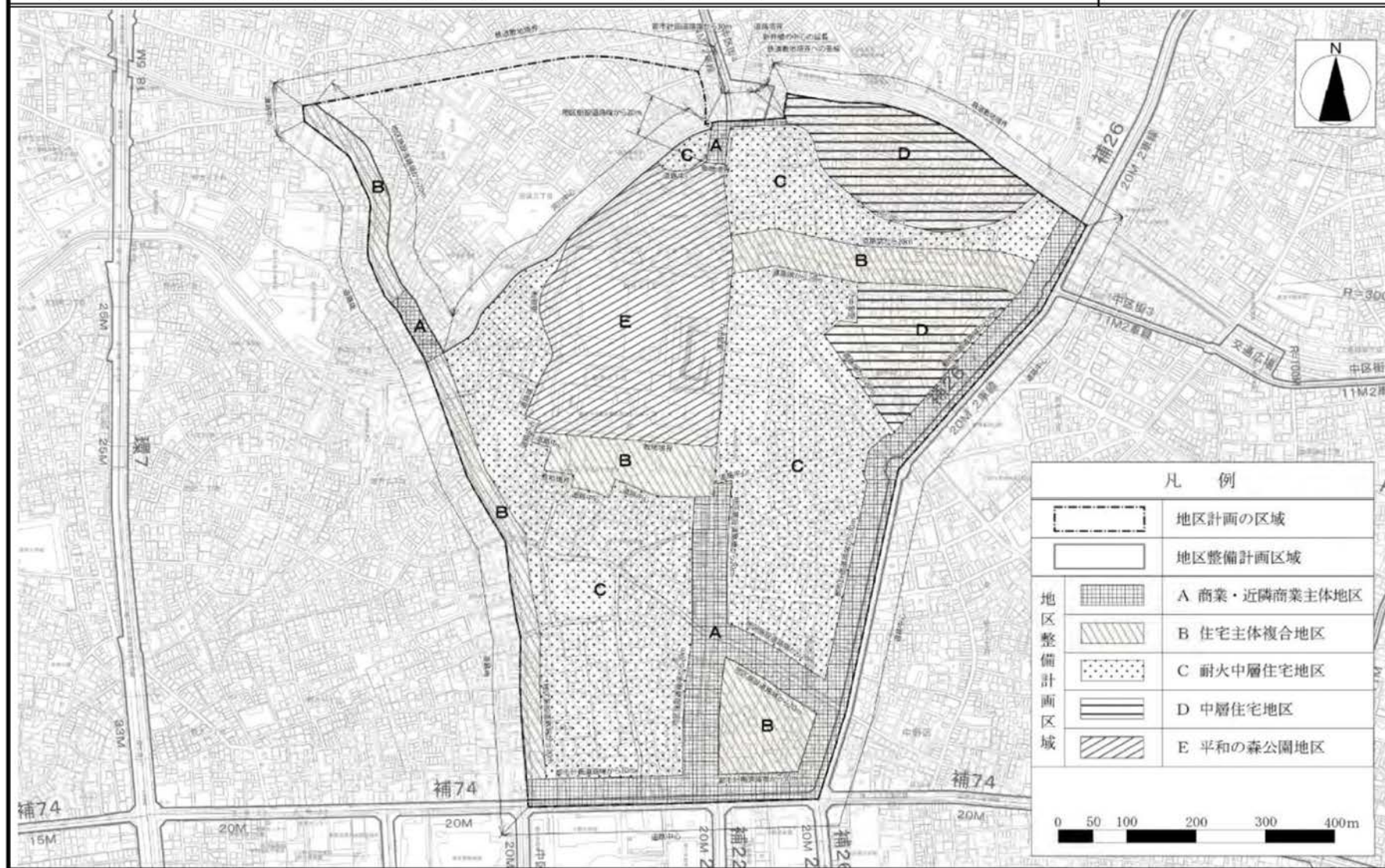
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）29 都市基交著第 32 号 平成 29 年 6 月 20 日  
（承認番号）29 都市基街測第 51 号 平成 29 年 6 月 6 日

# 東京都計画地区計画

## 平和の森公園周辺地区地区計画

### 計画図 1

〔中野区決定〕

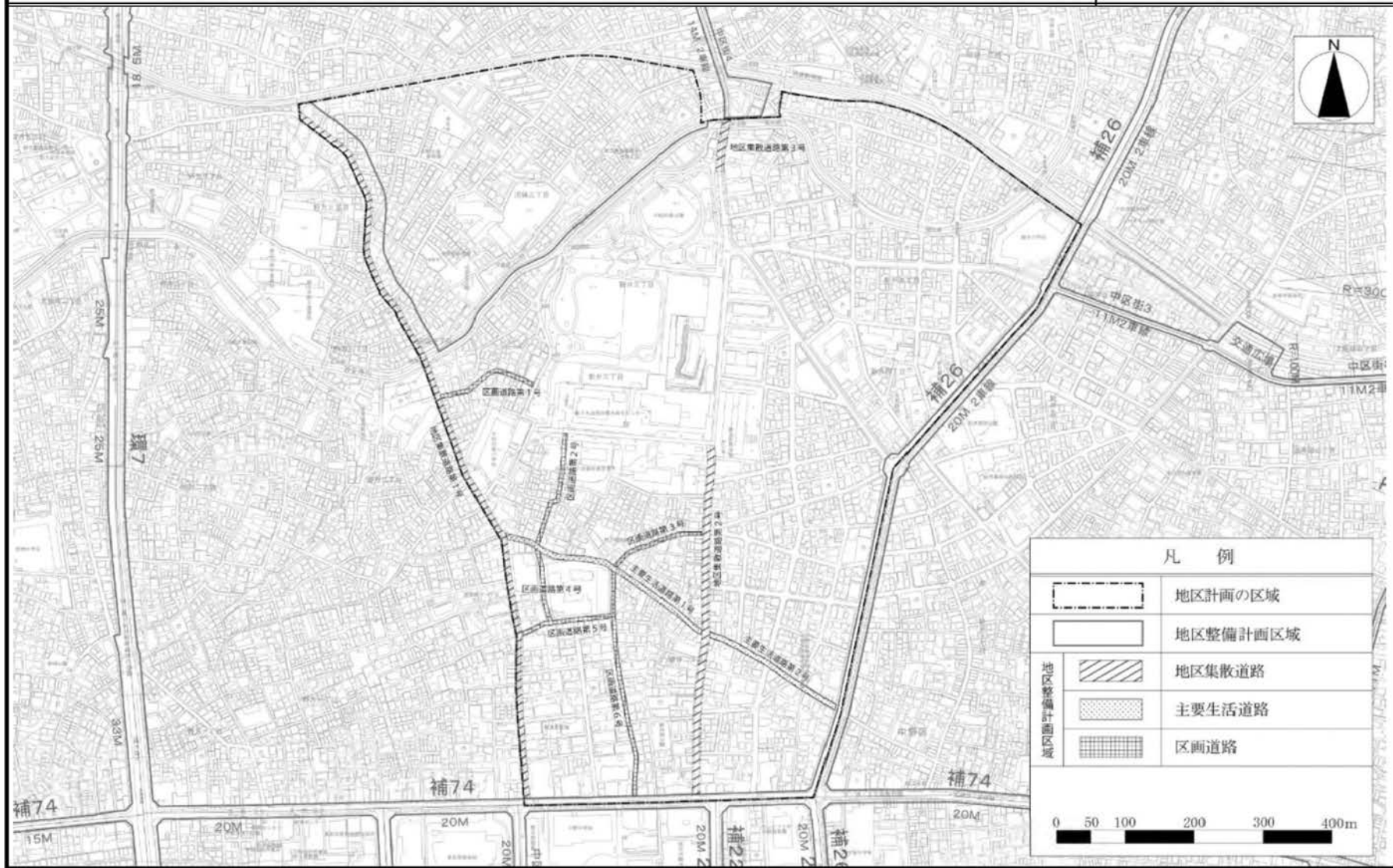


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）29都市基交第32号 平成29年6月20日  
 （承認番号）29都市基街測第51号 平成29年6月6日

東京都計画地区計画  
平和の森公園周辺地区地区計画

計画図 2

〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）29 都市基交著第 32 号 平成 29 年 6 月 20 日  
（承認番号）29 都市基街測第 51 号 平成 29 年 6 月 6 日

平和の森公園周辺地区地区計画 変更(案) 新旧対照表

(注) 下線部は、変更箇所を示す。

参考

事項		変更後	変更前
名称		平和の森公園周辺地区地区計画	平和の森公園周辺地区地区計画
位置※		東京都中野区新井二丁目、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	東京都中野区新井二丁目、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
面積※		約 73.1ha	約 73.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	中野刑務所跡地は、防災機能をもった公園及び下水処理場を建設・整備し、周辺の不燃化の促進、道路整備等により安全で快適なまちづくりを進める。そのため、地区特性に応じた建築物等に関する制限及び区画道路の整備を建替えに併せて行い、人々が安心して住み続けられる住宅地、平和の森公園を活かしたみどり豊かで快適なまち、広域避難場所を中心とした防災拠点地区の形成を目標とする。	中野刑務所跡地は、防災機能をもった公園及び下水処理場を建設・整備し、周辺の不燃化の促進、道路整備等により安全で快適なまちづくりを進める。そのため、地区特性に応じた建築物等に関する制限及び区画道路の整備を建替えに併せて行い、人々が安心して住み続けられる住宅地、平和の森公園を活かしたみどり豊かで快適なまち、広域避難場所を中心とした防災拠点地区の形成を目標とする。
	土地利用の方針	平和の森公園を中心とする安全で快適な住宅地を形成するため、土地利用の方針を次のように定める。 1 区内の骨格的道路である早稲田通り及び中野通り沿道は、土地の高度利用を図り、中高層建物を主体とした商業・業務中心の沿道複合市街地とする。 2 地区西側バス通り及び平和公園通りは、道路整備と同時に沿道建物の不燃化を促進して避難路として整備する。地区西側バス通り沿道は、日常利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進する複合市街地とし、平和公園通り沿道は、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。 3 平和公園通り以西の妙正寺川以北市街地は、共同化・協調化の積極的な推進により、道路基盤の整備と建物の防災性を高め、ゆとりある低層住宅地とする。 4 その他の住宅系市街地は、建物の耐火化による防災性の向上と土地の合理的利用を図ることにより、オープンスペースを備えた中層住宅地とする。特に平和の森公園の西側・南側市街地は道路基盤の整備と建物の共同化・耐火化を進め、土地の有効利用と生活環境が調和した安全で快適な住宅地を形成する。 5 平和の森公園は地域住民が親しめる快適な公園として整備するとともに災害時の広域避難場所とする。	平和の森公園を中心とする安全で快適な住宅地を形成するため、土地利用の方針を次のように定める。 1 区内の骨格的道路である早稲田通り及び中野通り沿道は、土地の高度利用を図り、中高層建物を主体とした商業・業務中心の沿道複合市街地とする。 2 地区西側バス通り及び平和公園通りは、道路整備と同時に沿道建物の不燃化を促進して避難路として整備する。地区西側バス通り沿道は、日常利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進する複合市街地とし、平和公園通り沿道は、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。 3 平和公園通り以西の妙正寺川以北市街地は、共同化・協調化の積極的な推進により、道路基盤の整備と建物の防災性を高め、ゆとりある低層住宅地とする。 4 その他の住宅系市街地は、建物の耐火化による防災性の向上と土地の合理的利用を図ることにより、オープンスペースを備えた中層住宅地とする。特に平和の森公園の西側・南側市街地は道路基盤の整備と建物の共同化・耐火化を進め、土地の有効利用と生活環境が調和した安全で快適な住宅地を形成する。 5 平和の森公園は地域住民が親しめる快適な公園として整備するとともに災害時の広域避難場所とする。
	地区施設の整備の方針	既存の道路網を活かした修復的な整備を行い、防災機能の向上と歩行者の日常生活における安全をめざした道路基盤のネットワークを形成する。 1 公共的な交通処理機能を担うとともに、災害時の主要避難路として、	既存の道路網を活かした修復的な整備を行い、防災機能の向上と歩行者の日常生活における安全をめざした道路基盤のネットワークを形成する。 1 公共的な交通処理機能を担うとともに、災害時の主要避難路として、



		<p>地区集散道路を整備する。</p> <p>2 歩行者が安全に歩ける歩行者空間を確保し、災害時には主要避難路に取り付け道路として主要生活道路を整備する。</p> <p>3 円滑な消防活動と日常生活の利便性の向上を図るため、区画道路を整備する。</p> <p>また、地区住民が身近に利用できる街区公園及びポケットパーク等を適切に配置し、整備する。</p>	<p>地区集散道路を整備する。</p> <p>2 歩行者が安全に歩ける歩行者空間を確保し、災害時には主要避難路に取り付け道路として主要生活道路を整備する。</p> <p>3 円滑な消防活動と日常生活の利便性の向上を図るため、区画道路を整備する。</p> <p>また、地区住民が身近に利用できる街区公園及びポケットパーク等を適切に配置し、整備する。</p>																																																																											
	建築物等の整備の方針	<p>良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、地区の特性に応じ、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 平和の森公園に隣接する静かな住宅地の特性を生かし、良好な相隣環境を確保するとともに、防災性能を確保するため建築物の用途の制限、建築物の高さの最低制限、壁面の位置の制限を定める。</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 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防ぎ、敷地内緑化を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めるとともに生け垣化を推進する。</p>	<p>良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、地区の特性に応じ、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 平和の森公園に隣接する静かな住宅地の特性を生かし、良好な相隣環境を確保するとともに、防災性能を確保するため建築物の用途の制限、建築物の高さの最低制限、壁面の位置の制限を定める。</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 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防ぎ、敷地内緑化を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めるとともに生け垣化を推進する。</p>																																																																											
地区整備計画	位置	東京都中野区新井二丁目、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	東京都中野区新井二丁目、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																																																																											
	面積	約 60.8ha	約 61.4ha																																																																											
	地区施設の配置及び規模	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>幅員(m)</th> <th>延長(m)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">道路</td> <td>地区集散道路第1号※</td> <td>9m</td> <td>約 1,096m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区集散道路第2号※</td> <td>12m</td> <td>約 453m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区集散道路第3号※</td> <td>12m</td> <td>約 77m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>主要生活道路第1号※</td> <td>8m</td> <td>約 329m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>主要生活道路第2号※</td> <td>8m</td> <td>約 208m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路第1号</td> <td>6m</td> <td>約 154m</td> <td>拡幅及び一部新設</td> </tr> <tr> <td>区画道路第2号</td> <td>6m</td> <td>約 163m</td> <td>拡幅及び一部新設</td> </tr> <tr> <td>区画道路第3号</td> <td>6m</td> <td>約 160m</td> <td>拡幅</td> </tr> </tbody> </table>	種別	名称	幅員(m)	延長(m)	備考	道路	地区集散道路第1号※	9m	約 1,096m	拡幅	地区集散道路第2号※	12m	約 453m	拡幅	地区集散道路第3号※	12m	約 77m	拡幅	主要生活道路第1号※	8m	約 329m	拡幅	主要生活道路第2号※	8m	約 208m	拡幅	区画道路第1号	6m	約 154m	拡幅及び一部新設	区画道路第2号	6m	約 163m	拡幅及び一部新設	区画道路第3号	6m	約 160m	拡幅	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>幅員(m)</th> <th>延長(m)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">道路</td> <td>地区集散道路第1号※</td> <td>9m</td> <td>約 1,096m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区集散道路第2号※</td> <td>12m</td> <td>約 453m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>地区集散道路第3号※</td> <td>12m</td> <td>約 77m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>主要生活道路第1号※</td> <td>8m</td> <td>約 329m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>主要生活道路第2号※</td> <td>8m</td> <td>約 208m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路第1号</td> <td>6m</td> <td>約 154m</td> <td>拡幅及び一部新設</td> </tr> <tr> <td>区画道路第2号</td> <td>6m</td> <td>約 163m</td> <td>拡幅及び一部新設</td> </tr> <tr> <td>区画道路第3号</td> <td>6m</td> <td>約 160m</td> <td>拡幅</td> </tr> </tbody> </table>	種別	名称	幅員(m)	延長(m)	備考	道路	地区集散道路第1号※	9m	約 1,096m	拡幅	地区集散道路第2号※	12m	約 453m	拡幅	地区集散道路第3号※	12m	約 77m	拡幅	主要生活道路第1号※	8m	約 329m	拡幅	主要生活道路第2号※	8m	約 208m	拡幅	区画道路第1号	6m	約 154m	拡幅及び一部新設	区画道路第2号	6m	約 163m	拡幅及び一部新設	区画道路第3号	6m	約 160m
種別	名称	幅員(m)	延長(m)	備考																																																																										
道路	地区集散道路第1号※	9m	約 1,096m	拡幅																																																																										
	地区集散道路第2号※	12m	約 453m	拡幅																																																																										
	地区集散道路第3号※	12m	約 77m	拡幅																																																																										
	主要生活道路第1号※	8m	約 329m	拡幅																																																																										
	主要生活道路第2号※	8m	約 208m	拡幅																																																																										
	区画道路第1号	6m	約 154m	拡幅及び一部新設																																																																										
	区画道路第2号	6m	約 163m	拡幅及び一部新設																																																																										
	区画道路第3号	6m	約 160m	拡幅																																																																										
種別	名称	幅員(m)	延長(m)	備考																																																																										
道路	地区集散道路第1号※	9m	約 1,096m	拡幅																																																																										
	地区集散道路第2号※	12m	約 453m	拡幅																																																																										
	地区集散道路第3号※	12m	約 77m	拡幅																																																																										
	主要生活道路第1号※	8m	約 329m	拡幅																																																																										
	主要生活道路第2号※	8m	約 208m	拡幅																																																																										
	区画道路第1号	6m	約 154m	拡幅及び一部新設																																																																										
	区画道路第2号	6m	約 163m	拡幅及び一部新設																																																																										
	区画道路第3号	6m	約 160m	拡幅																																																																										

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路		区画道路第4号	6m	約 106m	既 設	道路		区画道路第4号	6m	約 106m	既 設		
			道路		区画道路第5号	6m	約 135m	拡 幅	道路		区画道路第5号	6m	約 135m	拡 幅		
			道路		区画道路第6号	6m	約 331m	拡 幅	道路		区画道路第6号	6m	約 331m	拡 幅		
地区の区分	名称	商業・近隣商業主体地区 (A地区)	住宅主体複合地区 (B地区)	耐火中層住宅地区 (C地区)	中層住宅地区 (D地区)	平和の森公園地区 (E地区)	商業・近隣商業主体地区 (A地区)	住宅主体複合地区 (B地区)	耐火中層住宅地区 (C地区)	中層住宅地区 (D地区)	平和の森公園地区 (E地区)	商業・近隣商業主体地区 (A地区)	住宅主体複合地区 (B地区)	耐火中層住宅地区 (C地区)	中層住宅地区 (D地区)	平和の森公園地区 (E地区)
	面積	約 8.8ha	約 8.6ha	約 26.7ha	約 7.3ha	約 9.4ha	約 9.4ha	約 8.6ha	約 26.7ha	約 7.3ha	約 9.4ha	約 9.4ha	約 8.6ha	約 26.7ha	約 7.3ha	約 9.4ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限※	「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項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物	1 ボウリング場、スケート場又は水泳場 2 まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館	特に定めない	特に定めない	特に定めない	「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項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物	1 ボウリング場、スケート場又は水泳場 2 まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館	特に定めない	特に定めない	特に定めない	「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項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物	1 ボウリング場、スケート場又は水泳場 2 まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館	特に定めない	特に定めない	特に定めない
	建築物の敷地面積の最低限度	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 地区施設の整備に係る土地 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地				特に定めない	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 地区施設の整備に係る土地 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地				特に定めない					
	壁面の位置の制限	1 建築物の壁又はこれに代わる柱から、この地区計画による地区集散道路、主要生活道路及び区画道路の中心線までの距離は、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) 地区集散道路第1号は、4.5メートル以上 (2) 地区集散道路第2号及び第3号は、6メートル以上 (3) 主要生活道路各号は、4メートル以上				特に定めない	1 建築物の壁又はこれに代わる柱から、この地区計画による地区集散道路、主要生活道路及び区画道路の中心線までの距離は、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) 地区集散道路第1号は、4.5メートル以上 (2) 地区集散道路第2号及び第3号は、6メートル以上 (3) 主要生活道路各号は、4メートル以上				特に定めない					

地区整備計画	建築物等に関する事項	(4) 区画道路各号は、4メートル以上 2 B地区、C地区及びD地区においては、建築物の壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は50センチメートル以上としなければならない。			(4) 区画道路各号は、4メートル以上 2 B地区、C地区及びD地区においては、建築物の壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は50センチメートル以上としなければならない。		
	建築物等の高さの最低限度	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、7メートルとする。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。 1 都市計画施設の区域内の建築物 2 高さが7メートル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平方メートル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	特に定め ない	特に定め ない	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、7メートルとする。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。 1 都市計画施設の区域内の建築物 2 高さが7メートル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平方メートル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	特に定め ない	特に定め ない
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する側のかき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60センチメートル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1メートル20センチ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。			道路に面する側のかき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60センチメートル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1メートル20センチ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。		

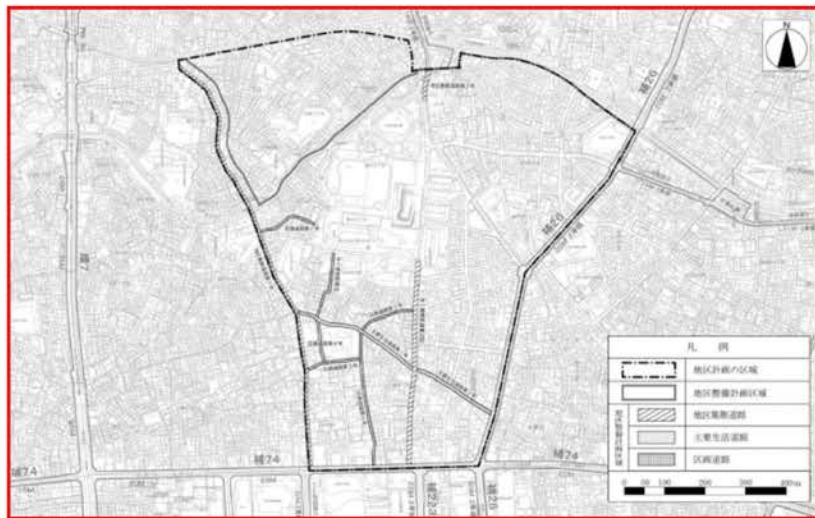
「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び地区の細区分は計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

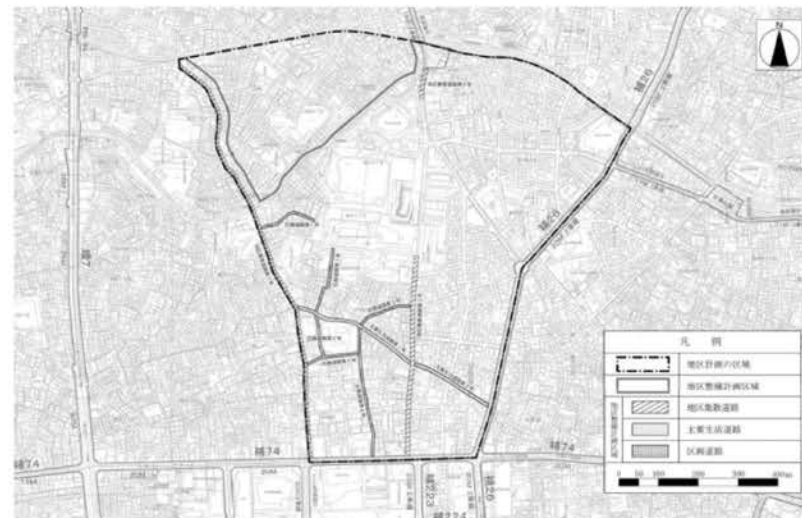


計  
画  
図  
2

変 更 後



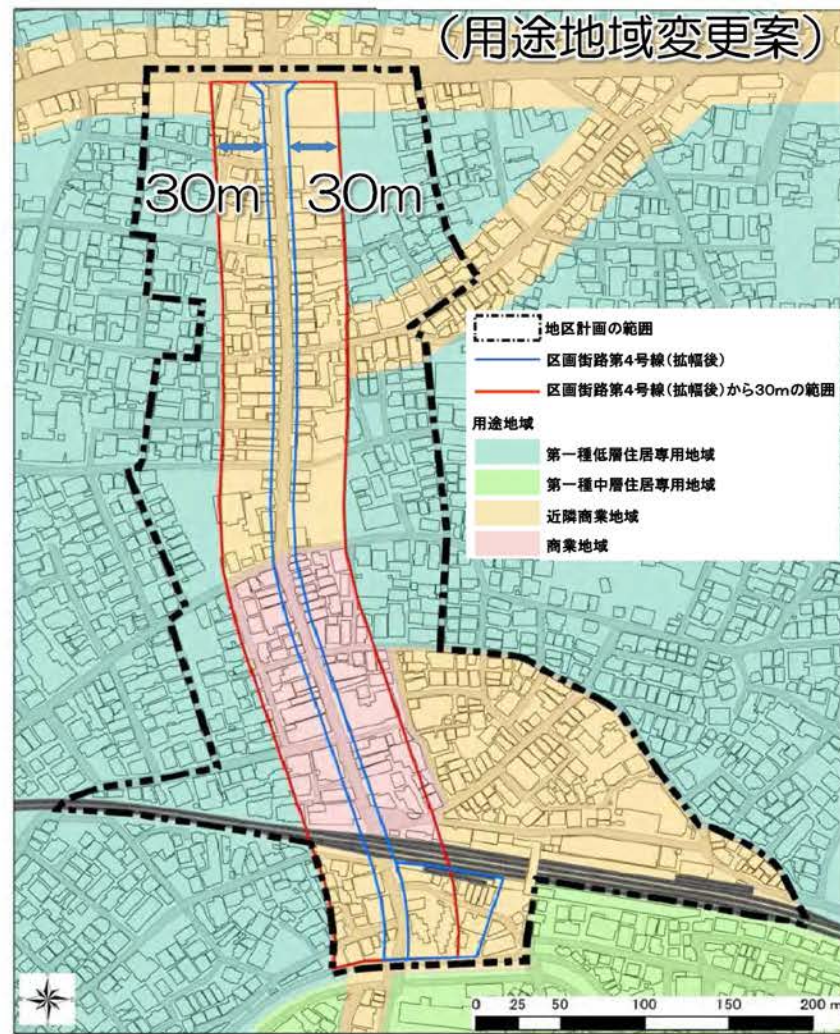
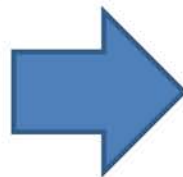
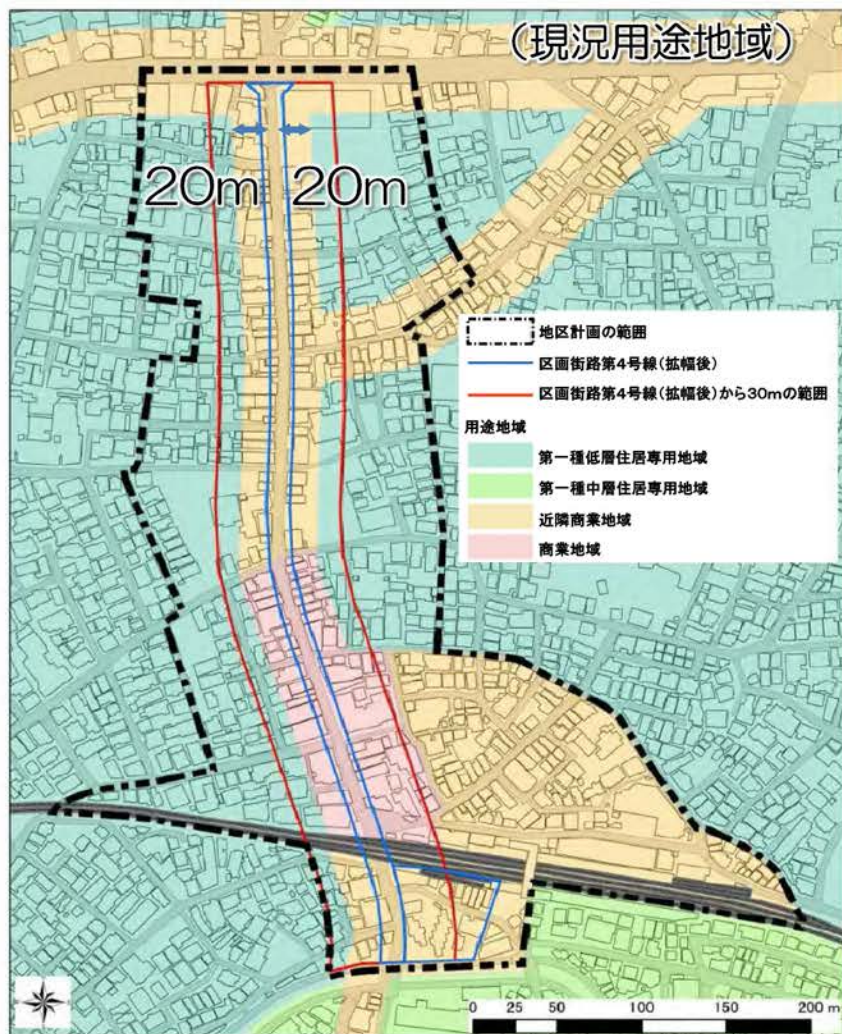
変 更 前



# 沼袋区画街路第4号線沿道地区に係る都市計画案説明補足資料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。

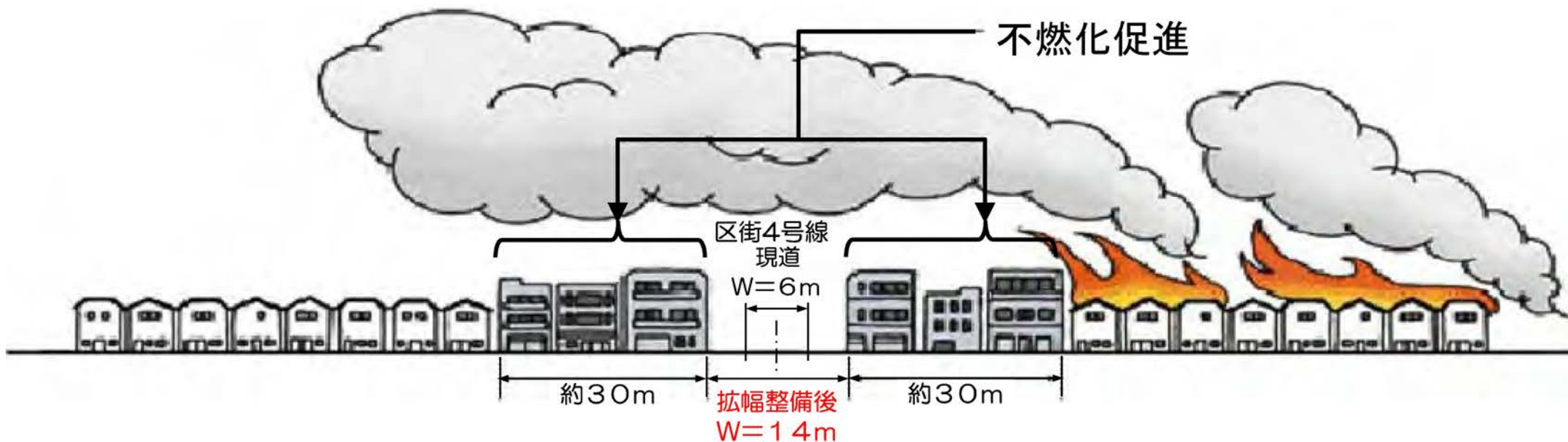


## 沼袋区画街路第4号線沿道地区に係る都市計画案説明補足資料②

### 防火地域・高度地区の変更（理由）

- 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の範囲の沿道において耐火建築物への建替えを促進し、不燃化した建築物の高さを7m確保する必要があります。

➡ 防火地域への変更、高度地区の変更が必要になります。

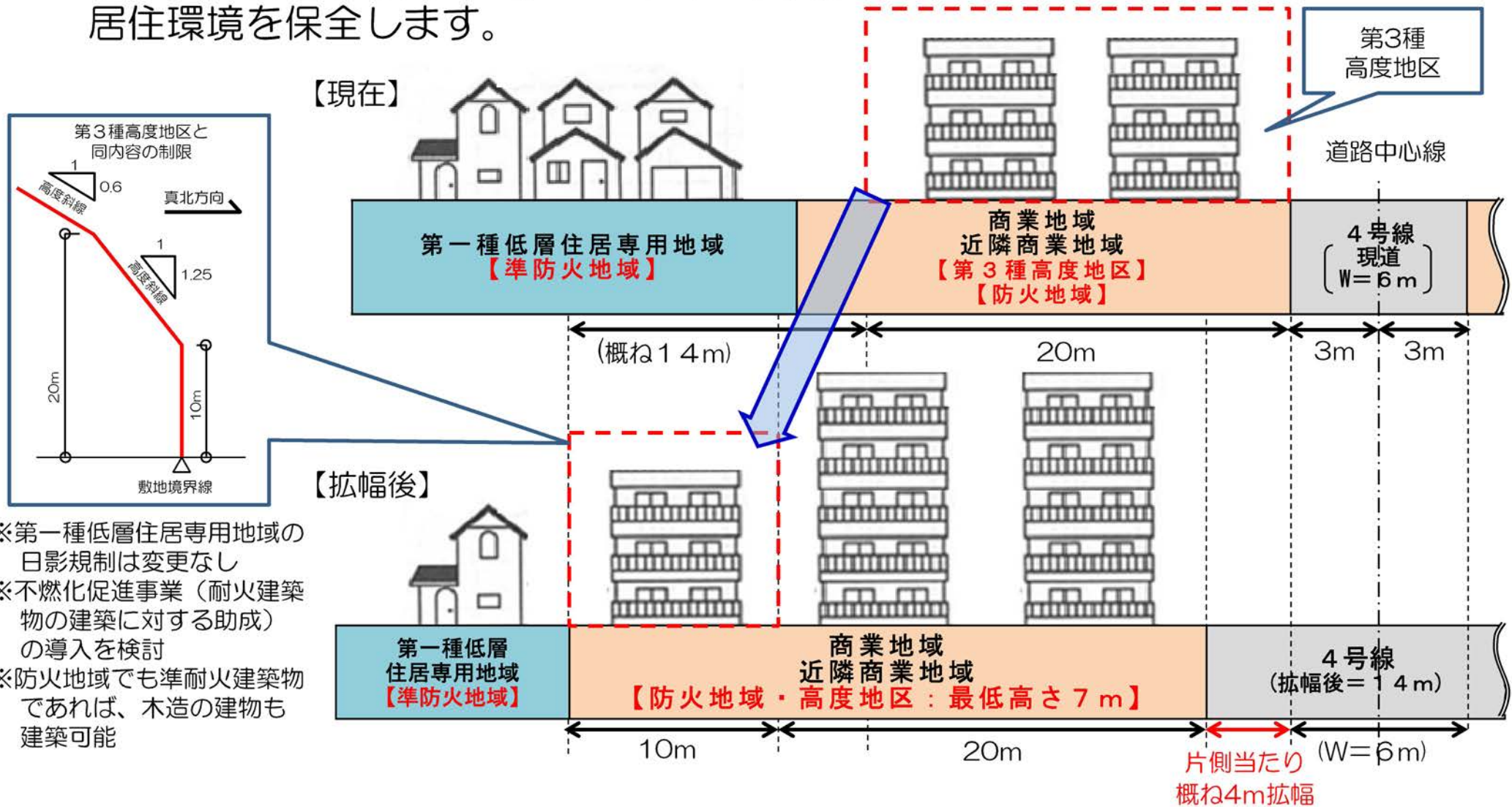


区画街路第4号線を  
安全な避難路として整備

# 沼袋区画街路第4号線沿道地区に係る都市計画案説明補足資料③

## 防火地域・高度地区の変更（範囲のイメージ）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。



- ※第一種低層住居専用地域の日影規制は変更なし
- ※不燃化促進事業（耐火建築物の建築に対する助成）の導入を検討
- ※防火地域でも準耐火建築物であれば、木造の建物も建築可能



# 沼袋区画街路第4号線沿道地区に係る都市計画案説明補足資料④

## 「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。

区域	沼袋1丁目、沼袋3丁目、新井4丁目各地内(右図の変更部分)
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」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」、「D <sub>2</sub> 地区」へ変更
変更対象面積	約0.7ha (変更前:73.8ha、変更後:73.1ha)



# 意見書に対する区の見解

《沼袋区画街路第4号線沿道地区 都市計画案》

## 意見書の内容

沼袋区画街路第4号線沿道地区の都市計画決定及び変更に係る都市計画の案を、平成29年12月1日から2週間公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出期限である平成29年12月15日までに、都市計画法第17条第2項及び都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、1通（個人1通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

### 1 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の決定
- (2) 東京都市計画高度地区の変更
- (3) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

※沼袋区画街路第4号線沿道地区に関連し、同期間に縦覧を行った「東京都市計画地区計画 平和の森公園周辺地区地区計画」への意見書の提出はなかった。

	意見書の内容	中野区の見解
沼袋区画街路 第4号線沿道 地区地区計画	<p>I. 賛成の意見に関するもの なし</p> <p>II. 反対の意見に関するもの 1通(1名)</p> <p>1 高度地区指定は、生活環境保全の点から都市計画法の重要な要素であると思う。この高度地区を「指定無し」とするのは乱暴かつ無責任である。</p> <p>III. その他の意見に関するもの 1通(1名)</p> <p>2 素案(9月)、原案(10月)、案(12月)に加え、11月の補償説明会に出席したが、各回同じ資料にもかかわらず、案が促成なためか、説明・説明図が難解に感じた。計画の進行が性急と感じる。</p>	<p>1 高度地区については、延焼遮断帯の形成に必要な建築物の最低高さ7mを確保するなどの理由から変更する必要があるため、「指定なし」とするが、生活環境保全の観点に配慮し、一定の範囲において、現在指定されている第3種高度地区と同様の高さ制限を地区計画において定めることとしている。</p> <p>なお、第1種低層住居専用地域への日影規制は現行と変わらず、適用されるため、日照環境は保全される。</p> <p>2 説明会等に関するスケジュールについては以下のように進めてきた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・素案説明会開催；9月3日、5日</li> <li>・公告・縦覧：10月4日～18日(2週間)</li> <li>・意見書提出：10月4日～25日(3週間)</li> <li>・原案説明会開催：10月15日、16日</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>・公告・縦覧：12月1日～12月15日（2週間）</li><li>・意見書提出：12月1日～12月15日（2週間）</li><li>・案説明会開催：12月8日、9日</li></ul> <p>これに加え、計画内容の情報発信・意見交換の機会として、かわら版第13号（8月18日）・第14号（9月14日）・第16号（11月21日）の計3回配布、オープンハウス（区職員が13時～20時まで常駐）を9月11日・9月21日・10月5日・11月8日・11月27日・12月11日の計6回開催してきた。</p> <p>これらの機会を経て、頂いたご意見を踏まえ、説明の内容や説明図に改善を図ってきた。また、手続きの進行にあたっては条例に基づく期間を確保するほか、上記のとおり丁寧な情報発信と説明に努めてきた。</p>
--	--	---