

# 沼袋区画街路第4号線沿道地区の地区計画

中野区まちづくり推進部まちづくり事業課 新井薬師前・沼袋駅周辺まちづくり係  
〒164-8501 中野区中野 4-8-1 (中野区役所9階) TEL 03-3389-1111(代)

## ■地区の概要

「沼袋区画街路第4号線沿道地区」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（以下、区街4号線）を中心に商店街が形成されています。また、区街4号線の東西には閑静な住宅街が広がっていますが、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ます。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ます。

そこで、区は西武新宿線の連続立体交差事業や区街4号線の事業実施に伴い、区街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し、「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」を目指して、地区のみなさんと話し合いを重ねてきました。そして、まちづくりの方針をまとめ、それに基づき地区計画を定めています。

このため、地区整備計画（建替えのルール）の区域内（本誌6頁参照）で、建物を建てたり建物の用途を変えたりする場合は、届け出が必要となり、一定のルールに適合した建物にさせていただくことになります。

本地区計画で目指すまちは、そこに住むみなさん一人ひとりの手で実現するものです。次代にすばらしいまちを引き継いでいくために、みなさんのご理解とご協力をお願いします。



区画街路第4号線

### ○ 沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画

平成30年3月7日中野区告示第16号（決定）

### ○ 中野区沼袋区画街路第4号線沿道地区における建築物の制限に関する条例

平成30年10月19日公布中野区条例第39号

## ■地区計画の名称・位置・面積

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

## ■区域の整備・開発及び保全に関する方針

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。</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 style="text-align: center;"><b>土地利用の方針</b></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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>建築物等の整備の方針</b></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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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を定める。</li> <li>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。</li> <li>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活用を図るとともに、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。</li> </ol>

## ■ 地区整備計画

### ◆ 地区整備計画の位置・面積

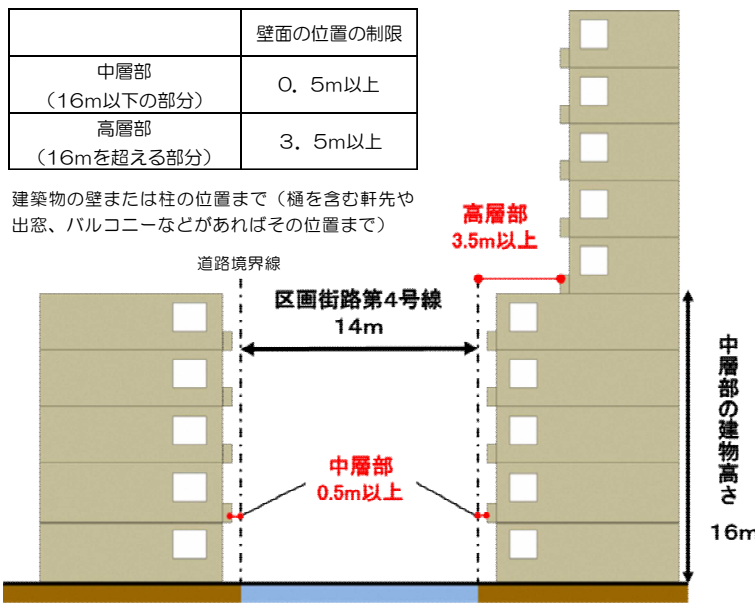
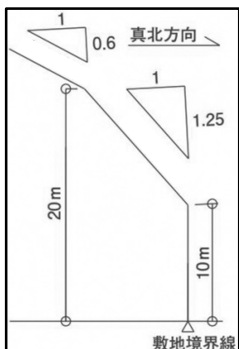
位 置	中野区沼袋一丁目、沼袋二丁目、沼袋三丁目、沼袋四丁目、新井三丁目、新井四丁目及び江古田四丁目各地内
面 積	約 4.4ha

### ◆ 建築物等に関する事項

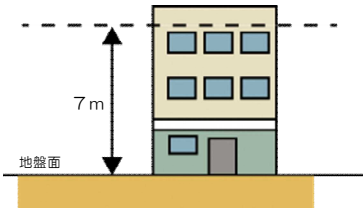
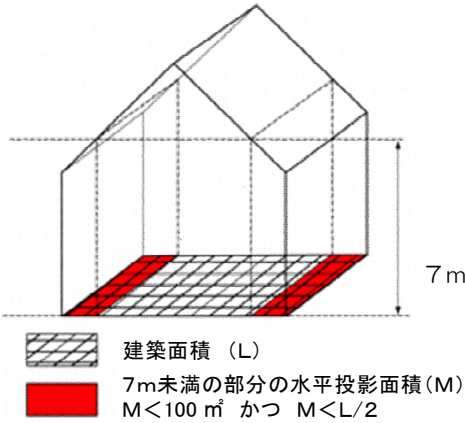
「区域、地区の区分」については、本誌6頁計画概要図表示のとおり

地区の区分	名称	区街4号線沿道の商業地区(A地区)	区街4号線沿道の近隣商業地区(B地区)	区街4号線沿道の近隣商業地区(C地区)	沼袋駅前(交通広場及び鉄道線南側)の近隣商業地区(D2地区)
	面積	約 1.4ha	約 2.3ha	約 0.5ha	約 0.2ha
建築物等に関する事項	建築物の用途制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <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>			
	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> <p>1 建築物の敷地として現に使用されている土地</p> <p>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</p> <p>3 都市計画道路の整備に係る土地</p> <p>4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地</p>			
	特に定めない	<p>6 風営法第2条第1項第4号に掲げるまあじゃん屋、ばちんこ屋、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場</p> <p>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</p>	<p>特に定めない</p>		

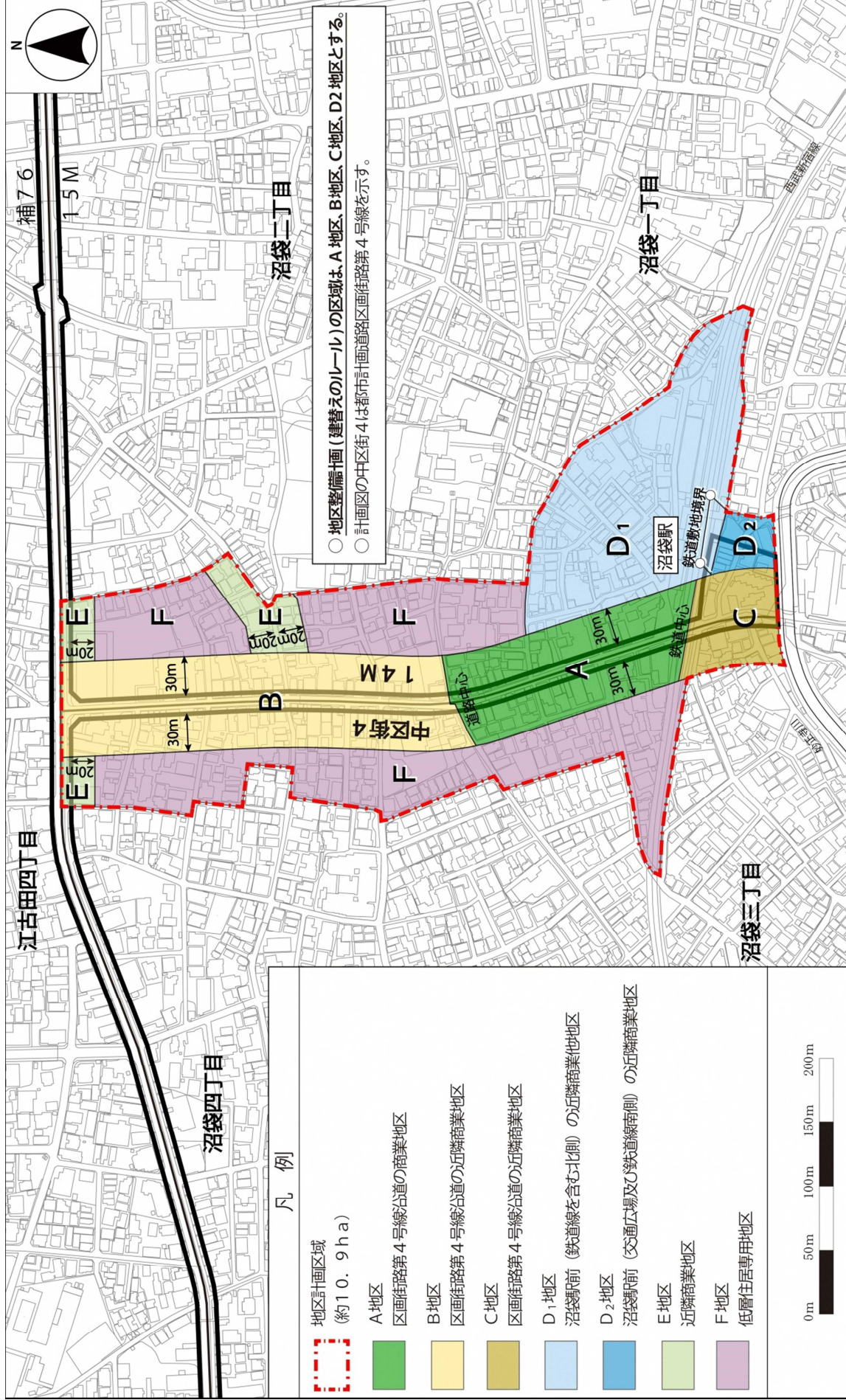
60㎡未満になるような分割をした敷地に建築物を建てることはできません。

地区の区分	名称	区街4号線沿道の商業地区(A地区)	区街4号線沿道の近隣商業地区(B地区)	区街4号線沿道の近隣商業地区(C地区)	沼袋駅前(交通広場及び鉄道線南側)の近隣商業地区(D2地区)						
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>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> <table border="1" data-bbox="454 459 861 627"> <thead> <tr> <th></th> <th>壁面の位置の制限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中層部 (16m以下の部分)</td> <td>0.5m以上</td> </tr> <tr> <td>高層部 (16mを超える部分)</td> <td>3.5m以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>建築物の壁または柱の位置まで（樋を含む軒先や出窓、バルコニーなどがあればその位置まで）</p> 				壁面の位置の制限	中層部 (16m以下の部分)	0.5m以上	高層部 (16mを超える部分)	3.5m以上	特に定めない
	壁面の位置の制限										
中層部 (16m以下の部分)	0.5m以上										
高層部 (16mを超える部分)	3.5m以上										
	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"> <li>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</li> <li>2 公益上必要なもの</li> </ol>			特に定めない						
	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"> <li>1 31mとする。(A地区 商業地域)</li> <li>2 25mとする。(B・C地区 近隣商業地域)</li> <li>3 区画街路第4号線の道路境界線から水平距離が20mを越え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。</li> <li>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。</li> </ol> 			特に定めない						



地区の区分	名称	区街4号線沿道の商業地区(A地区)	区街4号線沿道の近隣商業地区(B地区)	区街4号線沿道の近隣商業地区(C地区)	沼袋駅前(交通広場及び鉄道線南側)の近隣商業地区(D2地区)
建築物等に関する事項	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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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。)</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol> <p>■ 建築物のすべてが地盤面から7m以上である場合  <small>※外壁の全面に設置したパラペット(外壁を延長して設ける手すり壁、扶壁、胸壁)を含む。</small></p>  <p>■ 建築物の一部に地盤面から7m未満の部分(M)がある場合  <small>※7m未満の部分の水平投影面積の合計(M)が100㎡未満で、かつ建築面積(L)の1/2未満であること。</small></p>  <p>■ 建築面積(L)  ■ 7m未満の部分の水平投影面積(M)  <math>M &lt; 100 \text{ m}^2</math> かつ <math>M &lt; L/2</math></p>			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>			
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>				

# 沼袋区画街路第4号線沿道地区 地区計画 計画概要図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1の地形図 (道路網図) を複製・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。無断複製を禁ずる。

(承認番号)29 都市基交測第32号 平成29年6月20日  
(承認番号)29 都市基街測第20号、平成29年5月10日