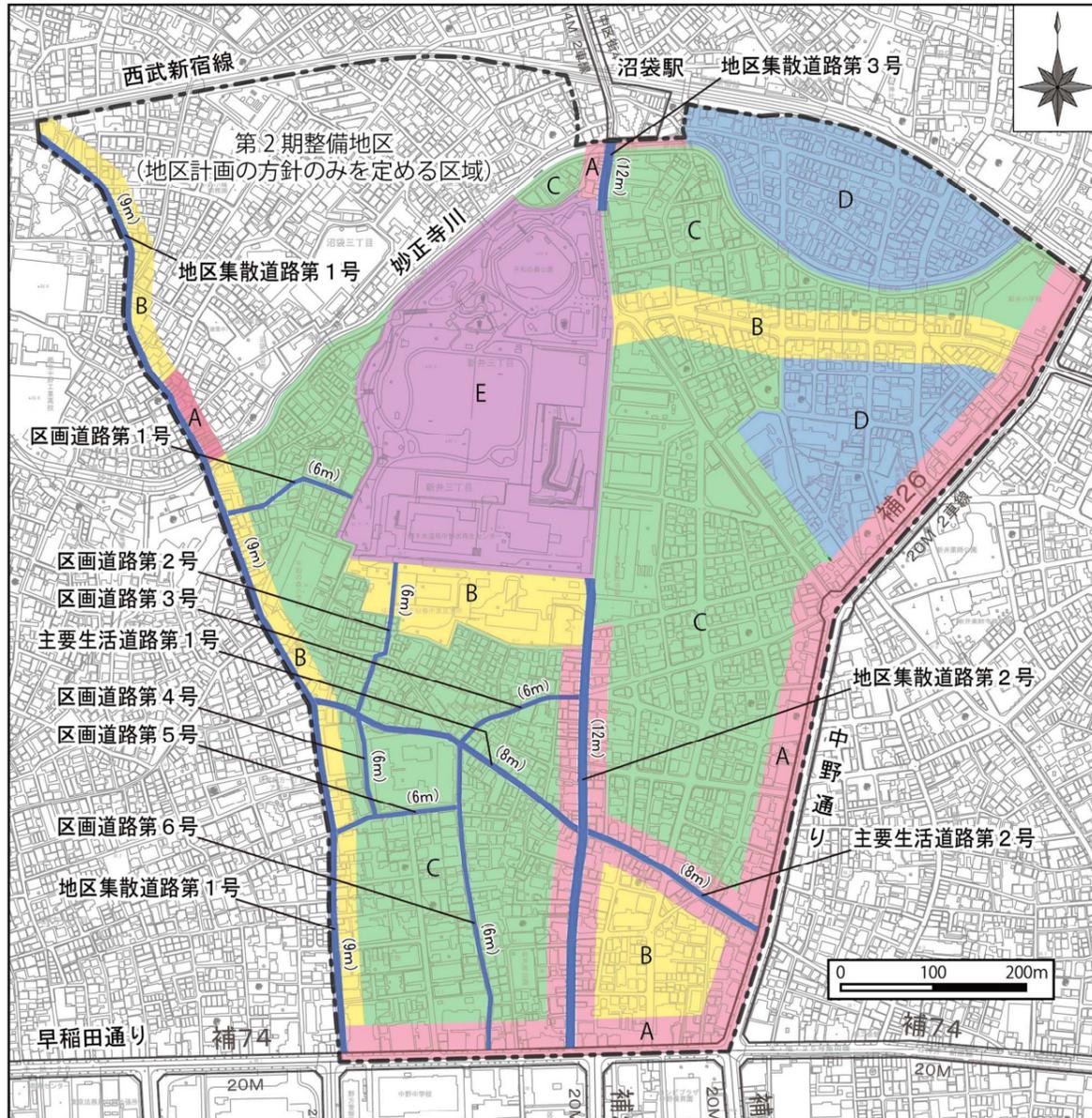


地区計画によるまちづくり

平和の森公園周辺地区の地区計画

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 防災まちづくり係

〒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

「平和の森公園周辺地区」は、JR中野駅に近く、西武新宿線にも接する交通の便が良い地域で、多くの人々が暮らしています。

しかし地区内には、木造の戸建て住宅や古いアパートが密集しており、オープンスペースや緑が少ないうえ、幅4メートル未満の道路もたくさんあります。

また、地区内の中心に位置する「平和の森公園」は、災害時の広域避難場所となっていますが、周辺地区からの避難道路が狭く少ないため、計画的な整備が必要となっています。

そこで、区は、地区のみなさんと話し合いを重ねて、まちづくり計画をまとめ、それに基づき地区計画や建築条例を定めています。

このため、地区の区域内で、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、一定のルールに従っていただくことになります。

安全で快適なまちは、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。



区立平和の森公園

- 都市計画平和の森公園周辺地区地区計画
平成5年11月24日中野区告示第73号(決定)
平成30年3月7日中野区告示第15号(変更)
- 中野区平和の森公園周辺地区における建築物の制限に関する条例
平成5年12月21日公布中野区条例第41号(決定)
平成18年3月24日公布中野区条例第32号(変更)

■地区計画の名称・位置・面積

名 称	平和の森公園周辺地区地区計画
位 置※	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。

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都市基文第32号 平成29年6月20日
(承認番号) 29都市基測第51号 平成29年6月6日

凡 例	
	地区計画の区域
記号	地区整備計画の区分/地区施設
A	商業・近隣商業主体地区
B	住宅主体複合地区
C	耐火中層住宅地区
D	中層住宅地区
E	平和の森公園地区
(幅員)	地区施設(道路)

土地利用の方針	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高層住宅地とする。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活かし、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限度、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を推進する。

■地区整備計画

◆地区整備計画の位置・面積

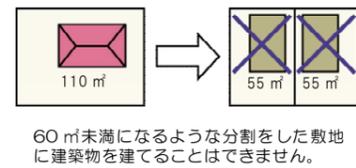
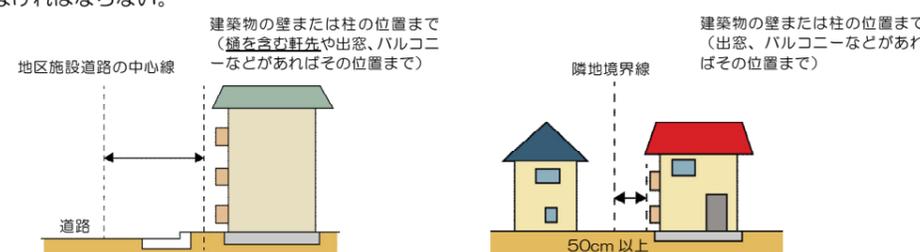
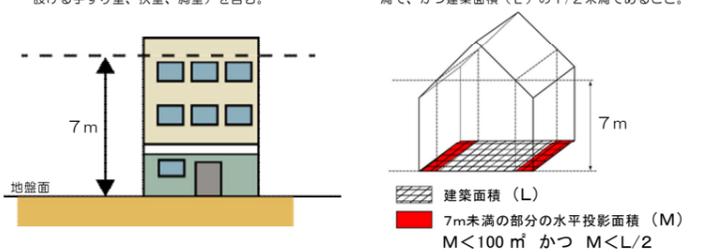
位置	中野区新井二丁目、新井三丁目、新井四丁目、沼袋一丁目、沼袋三丁目、野方一丁目、野方二丁目、野方三丁目及び松が丘二丁目各内地
面積	約60.8ha

◆地区施設の配置及び規模

種別	名称	幅員(m)	延長(m)	備考
道路	● 地区集散道路第1号	9 m	約 1,096 m	拡幅
	● 地区集散道路第2号	12 m	約 453 m	拡幅
	● 地区集散道路第3号	12 m	約 77 m	拡幅
	● 主要生活道路第1号	8 m	約 329 m	拡幅
	● 主要生活道路第2号	8 m	約 208 m	拡幅
	● 区画道路第1号	6 m	約 154 m	拡幅及び一部新設
	● 区画道路第2号	6 m	約 163 m	拡幅及び一部新設
	● 区画道路第3号	6 m	約 160 m	拡幅
	● 区画道路第4号	6 m	約 106 m	既設
	● 区画道路第5号	6 m	約 135 m	拡幅
● 区画道路第6号	6 m	約 331 m	拡幅	

◆建築物等に関する事項

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)
面積		約8.8 ha	約8.6 ha	約26.7 ha	約7.3 ha	約9.4 ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない 「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		特に定めない	特に定めない	特に定めない
		1 ボーリング場、スケート場又は水泳場 2 マージャン屋、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				

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)	
建築物の敷地面積の最低限度		<p>60平方メートル</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 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	<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 (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 (4) 区画道路各号は、3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> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画施設の区域内の建築物 2 高さ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分の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てのもの(建築物に附属する門又は塀を含む。) 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 <p>■建築物のすべてが地盤面から7m以上である場合 ※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、脚壁)を含む。</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 ※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。</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1メートル20センチメートル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>					
<p>【地区計画決定理由】平和の森公園周辺地区では、道路基盤の整備により日常生活の快適性及び利便性の向上と災害時の安全性を確保するとともに、土地の合理的利用を図りつつみどり豊かで快適な住宅地を形成するため、本地区計画を決定する。</p>							