



沼袋区画街路第4号線沿道地区

第1回 勉強会

～沼袋の現況と課題及びまちづくりの手法について～

1. 勉強会の内容・進め方について
2. 沼袋の現況と課題について
3. まちづくりの手法について

平成28年1月15日
中野区 都市政策推進室
西武新宿線沿線まちづくり分野 沼袋駅周辺まちづくり担当

1. 勉強会の内容・進め方について

- (1) 内容
- (2) 実施方法
- (3) スケジュール

1. 勉強会の内容・進め方について

(1) 内容

- 区画街路第4号線事業により、道路幅員が拡幅されることにより、沿道の建物の建て替えが同時期に発生することが想定されます。
- 区がまちづくり整備方針で定めた商店街のにぎわいの再生や防災性の向上を図るためには、区画街路4号線の整備にあわせて、地区計画の策定や都市計画の変更など、まちづくりのルールを定める必要があります。
- そのため、まちづくりのルール/建て替えのルールである地区計画や都市計画の内容について具体的に協議していきたいと考えています。

(2) 実施方法

- 本年度は、この勉強会を通して、内容のキャッチボールをさせていただきたいと考えています。
- また、地権者の皆様の意向を把握するための意向調査もさせていただきたいと考えています。
- 来年度は、この勉強会での検討をもとに協議会を設立し、内容を深めていきたいと考えています。

2

1. 勉強会の内容・進め方について

(3) スケジュール

第1回 勉強会 平成28年1月15日（金）19：00～21：00
会 場：沼袋区民活動センター 洋室2・3号

第2～4回(予定) 勉強会 平成28年2月～3月末まで（予定）
会 場：沼袋区民活動センター

町会、商店会、地域団体への説明（平成28年 3月末）

平成28年度～
協議会を立ち上げ、地区計画の素案のとりまとめ

3

2. 沼袋の現況と課題について

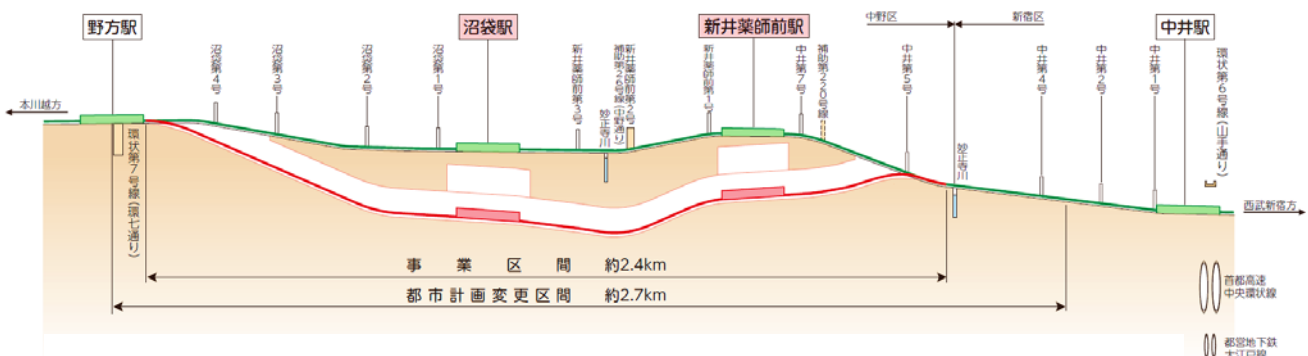
- (1) まちづくりの契機
- (2) まちのにぎわい
- (3) 土地・建物状況
- (4) 現在の用途地域等の指定状況
- (5) 交通・道路網
- (6) まちの防災（不燃化率）
- (7) まちの将来像・目標

4

2. 沼袋の現況と課題

(1) -1 まちづくりの契機（西武鉄道新宿線の連続立体交差事業）

- 西武鉄道新宿線の連続立体交差事業は、中井駅付近から野方駅付近までの約2.4kmについて鉄道を地下化し、道路と鉄道を連続的に立体交差化するものです。
- この事業により、踏切地点での交通渋滞が解消されます。
- さらに、鉄道駅と線路が地下化されるので地域の分断がなくなります。



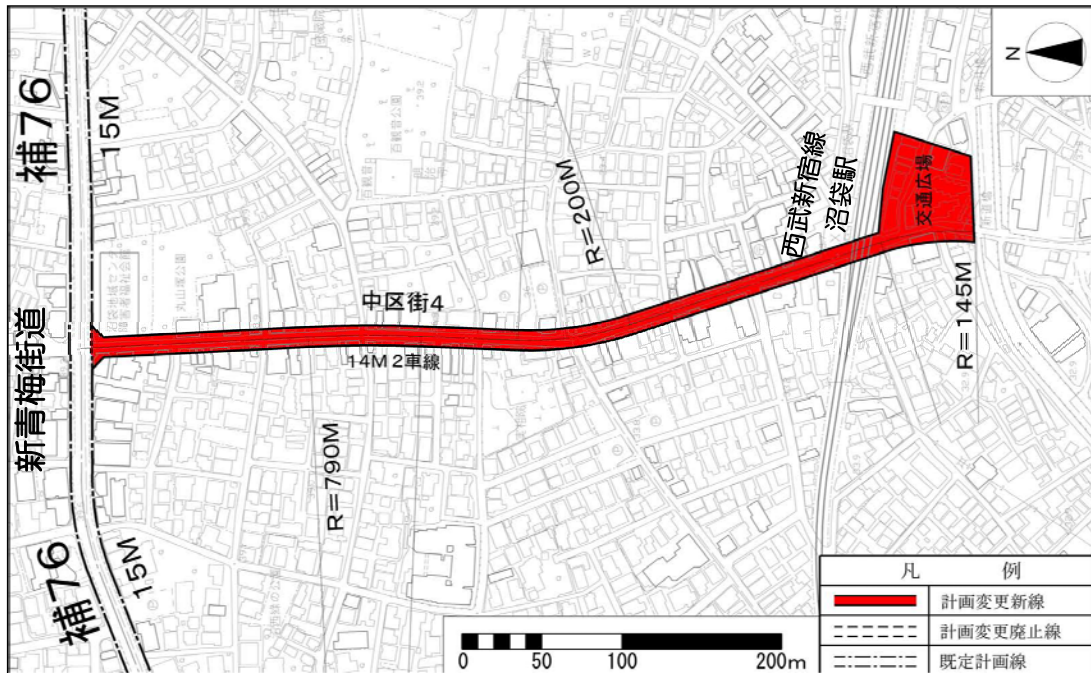
出典：西武鉄道新宿線連続立体交差化計画について：東京都、中野区、西武鉄道株式会社

5

2. 沼袋の現況と課題

(1) -2 まちづくりの契機（バス通りの拡幅）

- 現況幅員6m、一方通行のバス通りが原則として片側4mずつ拡幅され、幅員14m、相互通行となると共に、沼袋駅南側に約2,800㎡の交通広場が整備されます。



出典：東京都市計画道路 区画街路中野区画街路第4号線 計画図

6

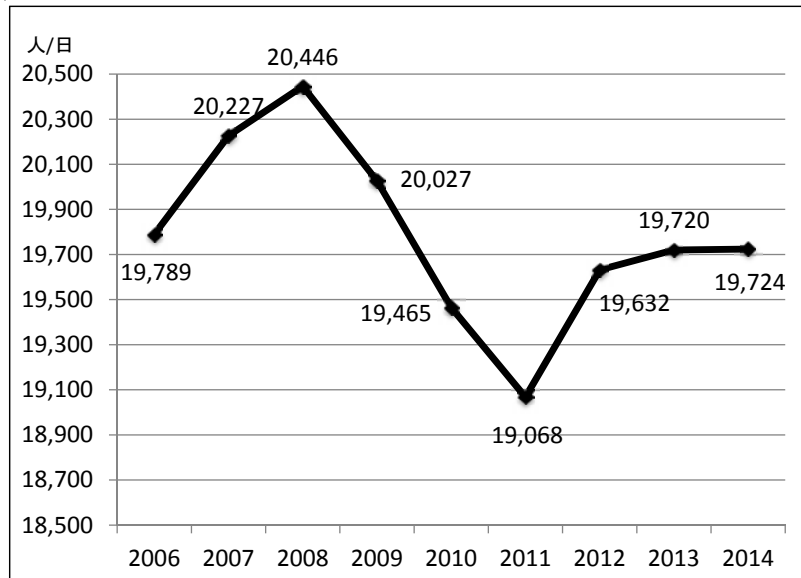
2. 沼袋の現況と課題

(2) -1 まちのにぎわい（鉄道の乗降客数）

- 沼袋駅の1日当たりの平均乗降客数は19,724人/日で、沿線の駅の中では乗降客数が少ないです。
- 下から3番目で、近隣の駅の中では都立家政よりわずかに多くなっています。
- 2008年をピークに減少傾向にあり、近年の伸びは緩やかとなっています。

■ 駅別乗降客数（平成26年度）

駅名	乗降客数 (人/日)
西武新宿	172,326
高田馬場	289,810
下落合	11,404
中井	27,736
新井薬師前	22,072
沼袋	19,724
野方	22,929
都立家政	17,509
鷺ノ宮	29,927



出典：西武鉄道株式会社ホームページ

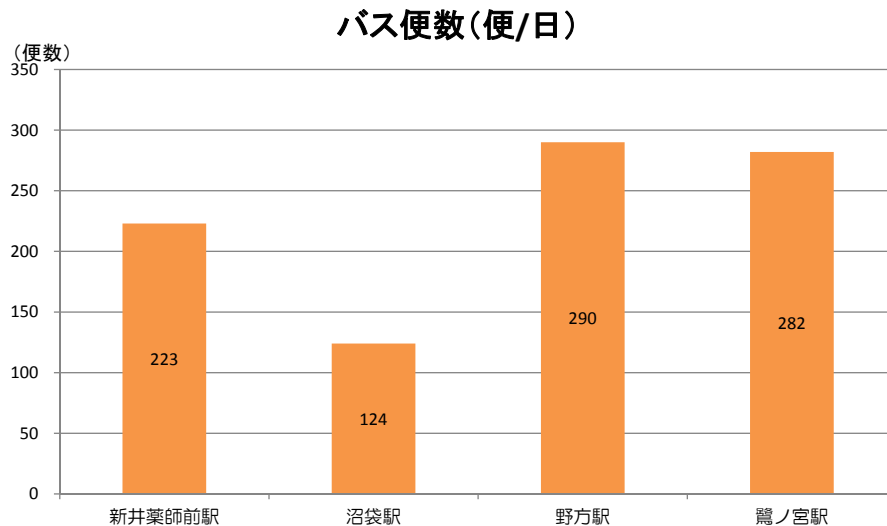
7

2. 沼袋の現況と課題

(2) -2 まちのにぎわい（バス便数）

- 沼袋駅周辺を通るバス便数をみると沼袋駅が124便/日となっており、近隣駅と比べ、少ない状況になっています。

■ 近隣駅周辺のバス便数（平成26年度）

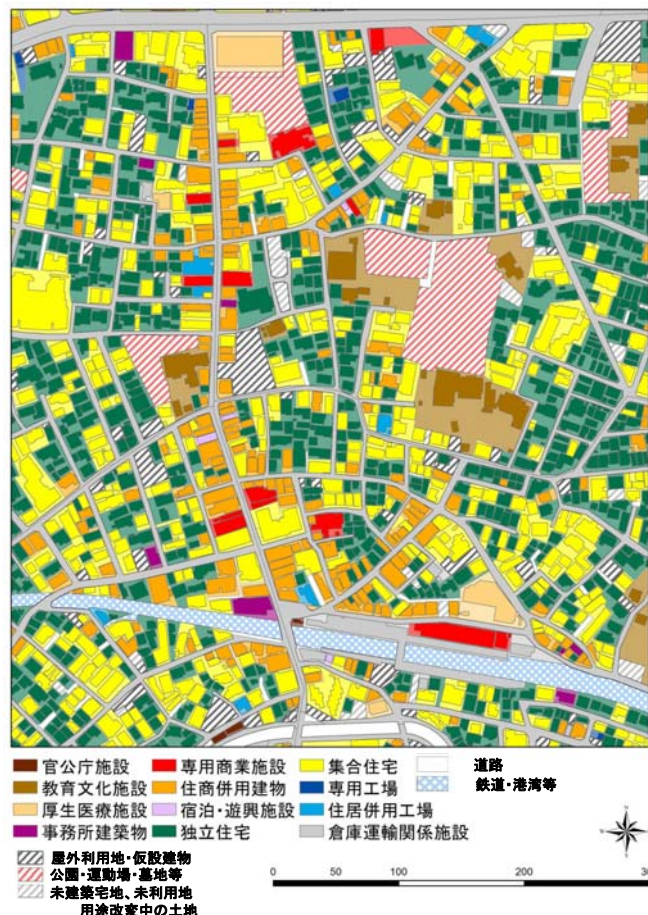


出典：中野区統計資料

2. 沼袋の現況と課題

(3) -1 土地・建物状況（用途）

- バス通り沿道には、住商併用建物、専用商業施設等の立地が見られます。
- その周辺部には、独立住宅及び集合住宅の立地が多く見られます。

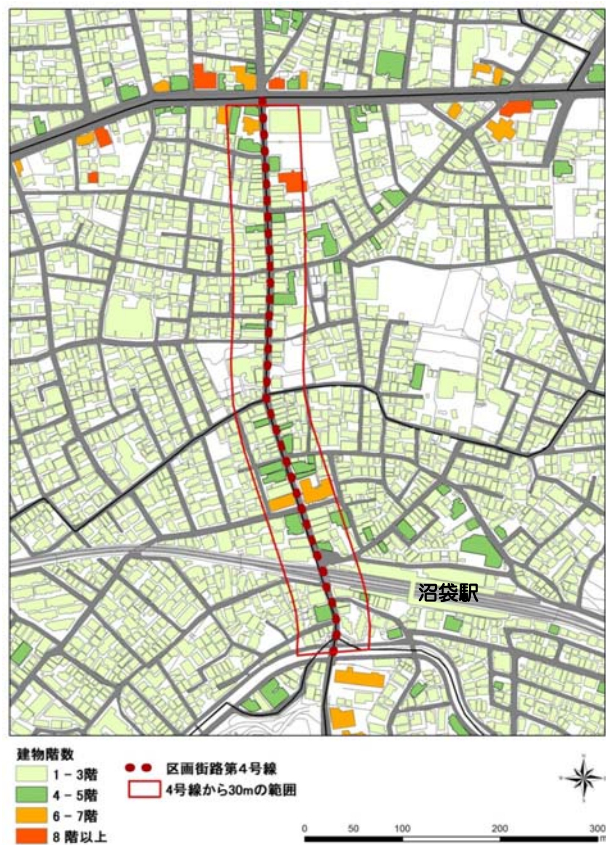


出典：土地利用現況調査（平成23年）：東京都

2. 沼袋の現況と課題

(3) -2 土地・建物状況（階数）

- 沿道建物の階数を見てみると、1～3階建ての建物が多いです。



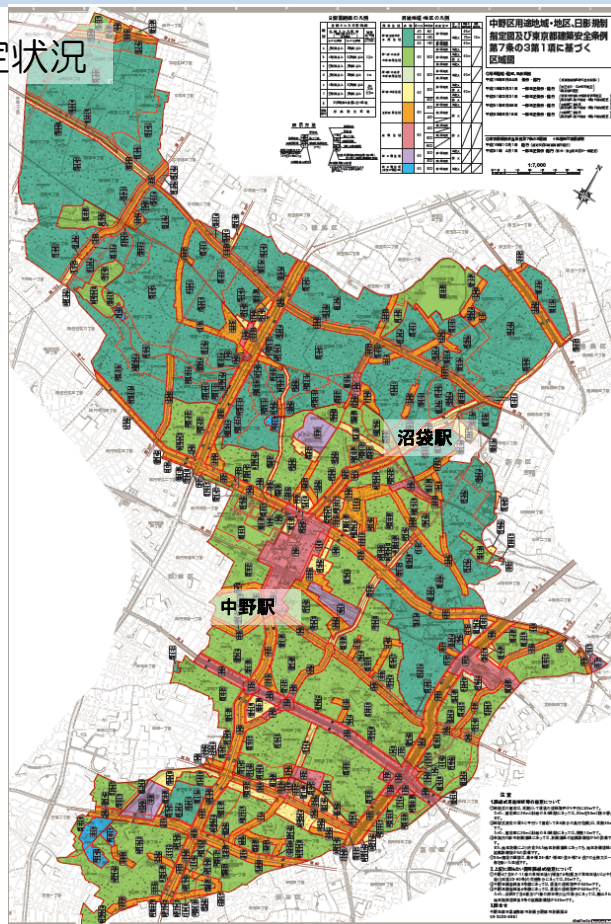
出典：土地利用現況調査（平成23年）：東京都

10

2. 沼袋の現況と課題

(4) -1 現在の用途地域等の指定状況

- 中野区には7種類の用途地域が指定されています。
- 中野駅の周辺では広範囲に商業地域が指定されています。
- 中野区の北部では、大半が第1種低層住居専用地域に指定されています。



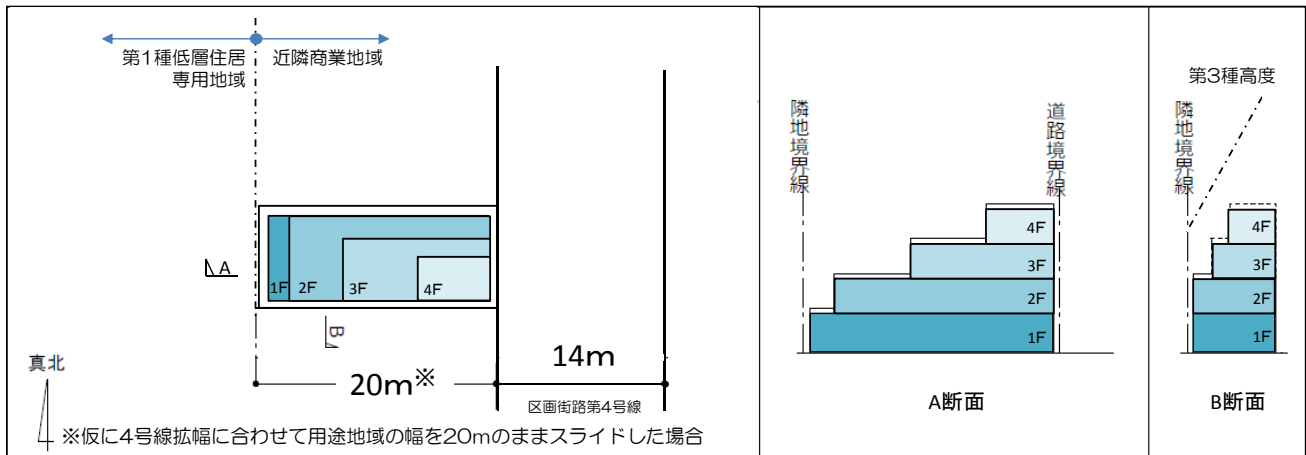
出典：中野区用途地域・地区、日影規制指定図及び東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく区域図

11

2. 沼袋の現況と課題

(4) -4 現在の用途地域等の指定状況（建物ボリューム）

- 現行の規制のままで4号線が拡幅されても日影規制や高度地区の影響で、建物の建て替えの際に土地の高度利用が困難な状況です。
（バス通り沿道の仮想の敷地でシミュレーションしたものです。）



14

2. 沼袋の現況と課題

(5) 交通・道路網



出典：平成26年度西武新宿線
新井薬師前駅及び沼袋駅周辺地区
まちづくり計画検討業務委託
報告書

- [道路幅員現況]
- 2.0m未満
 - 2.0~3.0m未満
 - 3.0~4.0m未満
 - 4.0~5.0m未満
 - 5.0~6.0m未満
 - 6.0m以上
- ※図上計測

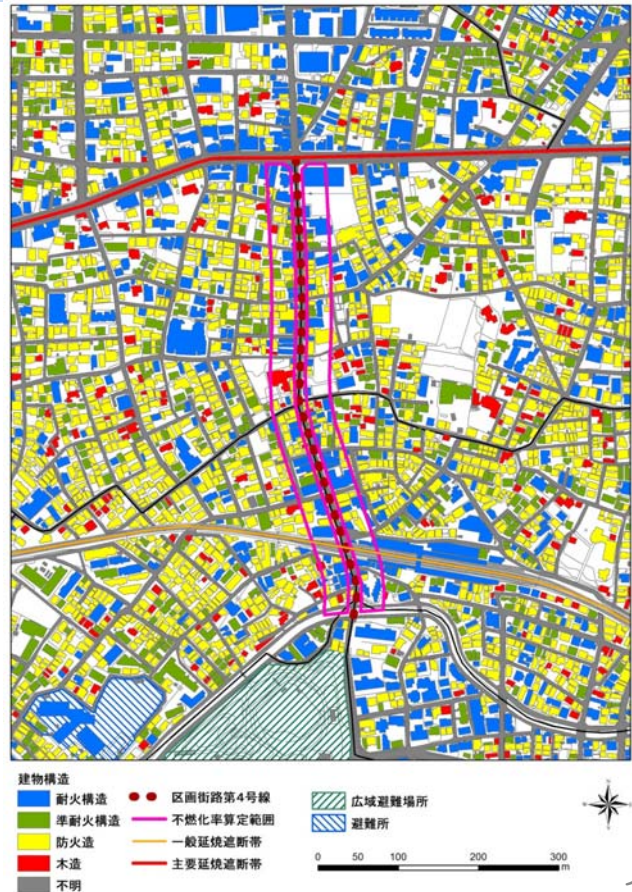
- 幅員6m以上の道路はバス通りの他、限られた路線のみとなっています。
- 駅周辺には、交通広場などの滞留空間がありません。
- 沼袋2・3・4丁目には、4m未満の道路が多く見られます。
- 6m未満の道路が多いため、消防活動が困難な状況となっています。

15

2. 沼袋の現況と課題

(6) まちの防災（不燃化率）

- 4号線に避難路や延焼遮断帯の機能を確保するためには、4号線沿道の不燃化率の目標は概ね70%以上が望ましいとされています。
- しかし、4号線拡幅後の30mの区域の不燃化率をみると全体で約55%となっています。
- 4号線の東西の住宅地では、防火造の住宅が多く、火災時における延焼の危険性があります。



出典：土地利用現況調査（H23）：東京都

16

2. 沼袋の現況と課題

(7) まちの将来像・目標 ～西武新宿線沿線まちづくり整備方針より

① 新たなにぎわいの創出

- ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出
- イ. 区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生

まちづくりや建替えのルールを決める必要があります。

② 交通基盤の強化

- ア. 駅前の交通結節機能の強化
- イ. 区画街路第4号線の整備による交通環境の改善

③ 防災性の向上

- ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保
- イ. 木造住宅密集地域の改善
- ウ. 駅前における防災機能の強化

まちづくりや建替えのルールを決める必要があります。

④ 自然や歴史文化資源を活用したまちづくり

17

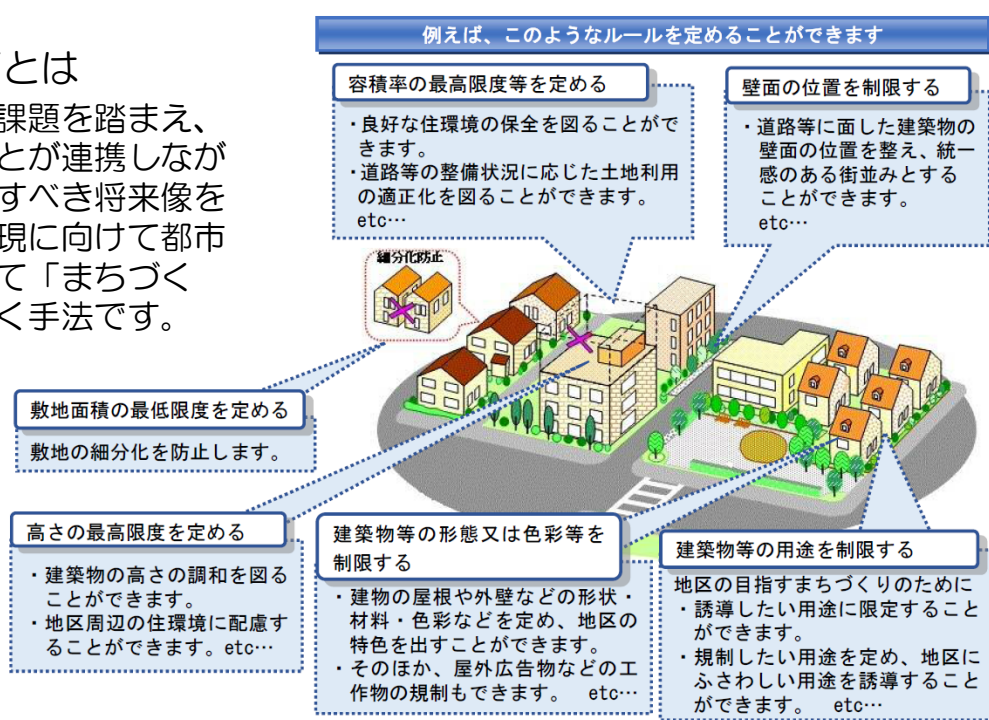
3. まちづくりの手法について

- (1) 地区計画とは
- (2) 地区計画の種類
- (3) 地区計画の効力について

3. まちづくりの手法について

(1) 地区計画とは

地区の現況と課題を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。



●何を決めるの？

出典：東京都都市整備局ホームページ

- ・ 地区計画の「目標」・「方針」を定めます。
- ・ 「地区整備計画」で建築物の建替えのルールなどを定めます。

3. まちづくりの手法について

(2) 地区整備計画（建替えのルール）で定められる事項

1. 用途の制限
2. 容積率の最高限度
3. 容積率の最低限度
4. 建ぺい率の最高限度
5. 敷地面積の最低限度
6. 建築面積の最低限度
7. 壁面の位置の制限
8. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
9. 高さの最高限度又は最低限度
10. 形態又は色彩その他の意匠の制限
11. 緑化率の最低限度
12. 垣又はさくの構造の制限

※赤字は、定めることを想定している事項です。

20

3. まちづくりの手法について

(3) 地区計画の効力について

- 地区計画は公的な都市計画法に基づいて定められます。
- 地区計画だけでは強制力が弱いため、建て替えのルールの内容について建築基準法に基づく条例を併せて定める事により、建築確認の審査対象となり、実効性が確保できるようになります。
- 地区計画は地区内の建物すべてに適用されるルールです。
- 地区計画のルールが定まった後に、建物の建て替えをする場合には、このルールに従う必要があります。
- 地区計画の内容によっては、建築基準法の斜線制限・日影規制などの緩和が可能になります。

※地区計画のルールが定まった後も、建て替えなければ、現状の建物を維持することは可能です。

21