



資料2

# 沼袋区画街路第4号線沿道地区まちづくり協議会 第1回 説明資料 ～地区計画の目標・方針について～

---

1. 協議会の目的・進め方について
2. 昨年度のふり返りについて（論点整理）
3. 都市計画変更素案（たたき台）について
4. 地区計画の目標・方針について

平成28年5月31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. 協議会の目的・進め方について

---

## 1. 協議会の目的・進め方について

---

### (1) 目的

- 本協議会は、区画街路第4号線の整備事業及び西武新宿線の連続立体交差事業をきっかけとする沼袋駅周辺と区画街路第4号線沿道のにぎわいづくりや防災性の向上に資するため、都市計画変更及び地区計画について検討します。

### (2) 実施方法

- 協議会の開催は4回を想定し、昨年度の勉強会において、特にご意見があった内容について取り上げ、詳細について検討します。

2

## 2. 昨年度のふり返りについて（論点整理）

---

3

## 2. 昨年度のふり返りについて（論点整理）

### 2-1. 都市計画の変更について

- 昨年度の勉強会では、都市計画の変更について、以下の項目を検討しました。

検討事項	検討内容
用途地域の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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20mから30mに変更することについて検討しました。</li> </ul>
高度地区の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 延焼遮断帯を形成するため、区画街路第4号線から30mの範囲において、建築物の最低高さを7mとする高度地区の新たな指定について検討しました。</li> </ul>
防火地域の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 延焼遮断帯を形成するため、区画街路第4号線から30mの範囲において、防火地域への変更について検討しました。</li> </ul>

4

## 2. 昨年度のふり返りについて（論点整理）

### 2-2. 地区計画について

- 地区計画の目標・方針について、以下の項目を検討しました。

検討事項	検討内容と主なご意見
地区全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8つのキーワードを中心に検討しました。</li> <li>• 「駅前と商店街のにぎわいなどの連続性を確保しなくてはならない」「商業地域と近隣商業地域の商店街の連続性についても配慮すべきである」というご意見を踏まえ、「商店街の連続性の維持」を追加しました。</li> </ul>
目標・方針 地区ごと	<p>【A地区およびB・C地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A地区は4つ、B・C地区は5つのキーワードを中心に検討しました。</li> <li>• 「駅前と商店街のにぎわいなどの連続性を確保しなくてはならない」「商業地域と近隣商業地域の商店街の連続性についても配慮すべきである」というご意見を踏まえ、「商店街の連続性の維持」「にぎわいの軸」を追加しました。</li> <li>• 上記のご意見を踏まえ、A地区にも「にぎわいの軸」を追加しました。</li> </ul> <p>【D地区およびE地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D地区は3つ、E地区は2つのキーワードを中心に検討しました。</li> </ul> <p>【F地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4つのキーワードを中心に検討しました。</li> <li>• 「F地区は居住環境の保全という点を大事にしてほしい」というご意見がありました。</li> </ul>

→ 地区計画の目標・方針は第1回協議会の議題として取り上げ、主なご意見を踏まえながら、具体的な文章について検討したいと考えています。

5

## 2. 昨年度のふり返りについて（論点整理）

### 2-3. 地区整備計画（建替えのルール）について

- 地区整備計画（建替えのルール）について、以下の項目を検討しました。

検討事項		検討内容と主なご意見
地区整備計画	①建物用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区に相応しくない建物用途を規制し、商店街としてのにぎわいと連続性を確保するため、建物用途の制限を検討しました。</li> <li>• B・C地区では、「駅前と沿道で特徴が異なるため建物の用途の制限を分けた方がよいのではないか」「カラオケボックスは認めてもよいのではないか」というご意見や、「1階部分の住宅用途の禁止は難しいが、にぎわいの連続性を確保する面では必要ではないか」というご意見がありました。</li> </ul>
	②敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建て詰まり等による市街地環境の悪化を防ぐため、新たに敷地を細分化する場合の最低敷地面積は60㎡にすることを検討しました。</li> </ul>

→ ご意見をいただいた「①建物用途の制限」は、第2回協議会の議題として取り上げ、他地区の事例を踏まえながら、B・C地区の建物用途の制限や1階部分の用途の制限について検討したいと考えています。

## 2. 昨年度のふり返りについて（論点整理）

### 2-3. 地区整備計画（建替えのルール）について

検討事項		検討内容と主なご意見
地区整備計画	③建築物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 延焼遮断帯の形成に必要な建築物の最低高さや、調和した街並みの形成における建築物の最高高さについて検討しました。</li> <li>• 商業地域と近隣商業地域では建築物の指定容積率が異なるため、「用途地域別に高さ制限を設定した方がよいのではないか」というご意見があった一方で、「商店街の街並みとして建物の高さの連続性が大事である」というご意見もありました。</li> </ul>
	④壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 沿道建物のスカイラインを統一し、バランスのとれた街並みを実現するために、中層部と高層部に分けて壁面の位置の制限について検討しました。</li> <li>• 壁面の位置の制限については、目指すべきまちのイメージや商店街の連続性などに留意し、③建築物の高さとあわせて検討します。</li> </ul>
	⑤工作物の設置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 壁面後退区域において通行の妨げとなる工作物の設置の制限について検討しました。</li> </ul>
	⑥垣又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 景観の向上や視覚的な緑の確保、震災時の倒壊を防ぐため、道路に面する垣又はさくの構造の制限について検討しました。</li> </ul>
	⑦形態/意匠/色彩の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地域の景観を損なうような刺激的な色彩の建物や看板を防ぐため、建築物等の形態・意匠・色彩の制限について検討しました。</li> </ul>

→ ご意見いただいた「③建築物の高さ」「④壁面の位置の制限」については、第2、3回協議会の議題として取り上げ、モデルケースを示しながら具体的な数値について検討したいと考えています。

## 2. 昨年度のふり返りについて（論点整理）

### 2-4. 協議会プログラム（案）

- 協議会では昨年度の勉強会を踏まえ、特にご意見をいただいた内容を取り上げ、詳細について検討したいと考えています。
- 第1回では「地区計画の目標・方針」について議論したいと考えています。

回	日時	テーマ	内容
第1回	5月31日 (火)	地区計画の目標・方針について	①協議会の目的・進め方について ②昨年度のふり返りについて(論点整理) ③都市計画変更素案(たたき台)について ④地区計画の目標・方針について
第2回	6月29日 (水)	地区整備計画(建替えのルール)について	①第1回協議会のふり返りについて ②建物用途の制限について ③建築物の高さと壁面の位置の制限について
第3回	7月28日 (木)	地区整備計画(建替えのルール)について	①第2回協議会のふり返りについて ②建築物の高さと壁面の位置の制限について ③モデルスタディについて
第4回	8月29日 (月)	都市計画変更・地区計画素案(たたき台)のとりまとめについて	①第1～3回協議会のふり返りについて ②都市計画変更・地区計画素案(たたき台)のとりまとめについて

※いずれの回も19:00～21:00に沼袋区民活動センター(洋室2・3号)で開催します。

8

## 3. 都市計画変更素案（たたき台）について

9

### 3. 都市計画変更素案（たたき台）について

#### 3-1. 都市計画変更素案の内容

##### ◆ 都市計画変更素案

- 都市計画変更素案に含まれる内容は以下のとおりです。
- 第1回協議会では、「区域図」「都市計画の変更を想定している内容」「変更の理由及び概要」について説明します。

都市計画変更素案	<b>区域図</b>
	<b>都市計画の変更を想定している内容</b>
	都市計画の変更に必要な検討内容(資料)
	① 統括図
	② 変更理由書
	③ 変更概要書・計画図
	<b>変更の理由及び概要</b>
	① 用途地域の変更
	② 高度地区の変更
	③ 防火地域の変更

10

### 3. 都市計画変更素案（たたき台）について

#### 3-2. 区域図および都市計画の変更を想定している内容

- 都市計画の変更を想定している内容は、以下のとおりです。

##### 1. 用途地域の変更

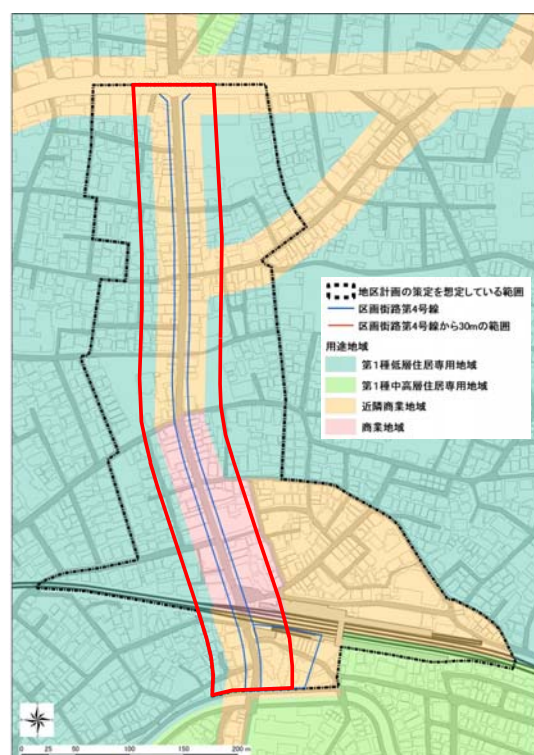
延焼遮断帯の形成及びにぎわいの確保に向け、用途地域の幅を20mから30mに変更したいと考えています。

##### 2. 高度地区の変更

延焼遮断帯を形成するため、区画街路第4号線から30mの範囲において、建築物の最低高さを7mとする高度地区の新たな指定を考えています。

##### 3. 防火地域の変更

延焼遮断帯を形成するため、区画街路第4号線から30mの範囲において、防火地域への変更を考えています。



区域図

11

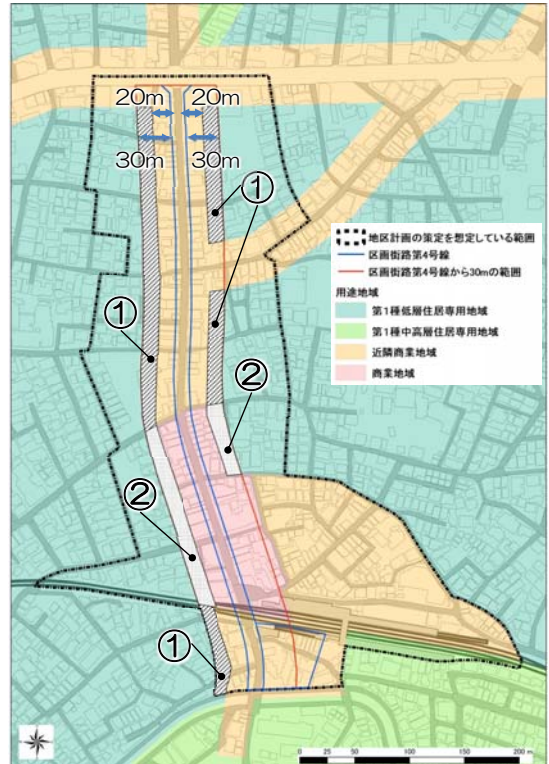
### 3. 都市計画変更素案（たたき台）について

#### 3-3. 変更の理由及び概要

##### 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20mから30mに変更したいと考えています。（現在、東京都と協議中です。）

番号	変更	都市計画		
		用途	建ぺい率	容積率
①	変更前	第1種低層住居専用地域	60%	150%
	変更後	近隣商業地域	80%	300%
②	変更前	第1種低層住居専用地域	60%	150%
	変更後	商業地域	80%	400%



12

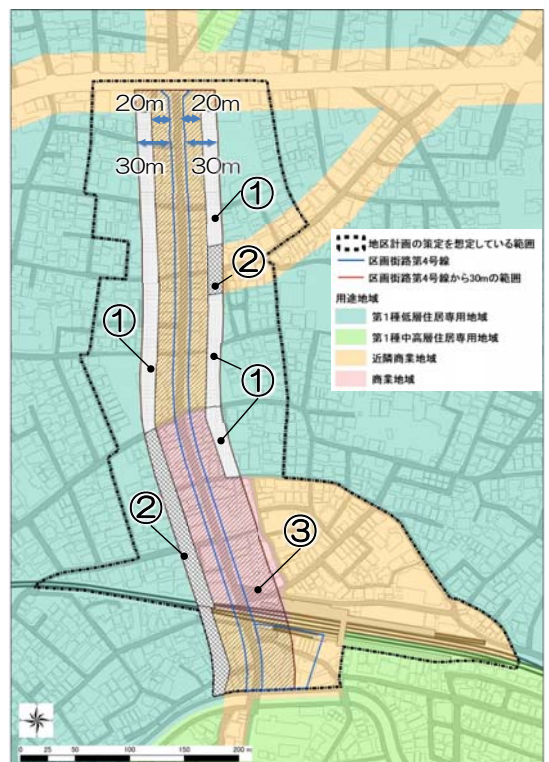
### 3. 都市計画変更素案（たたき台）について

#### 3-3. 変更の理由及び概要

##### ② 高度地区の変更

- 建物を不燃化する高さ7mを確保するため、用途地域の変更と併せて、最低高さ7mの高度地区を新たに指定することを考えています。

番号	高度地区	
	変更前	変更後
①	第1種高度地区	最低高さ7mの高度地区
②	第2種高度地区	
③	第3種高度地区	



13

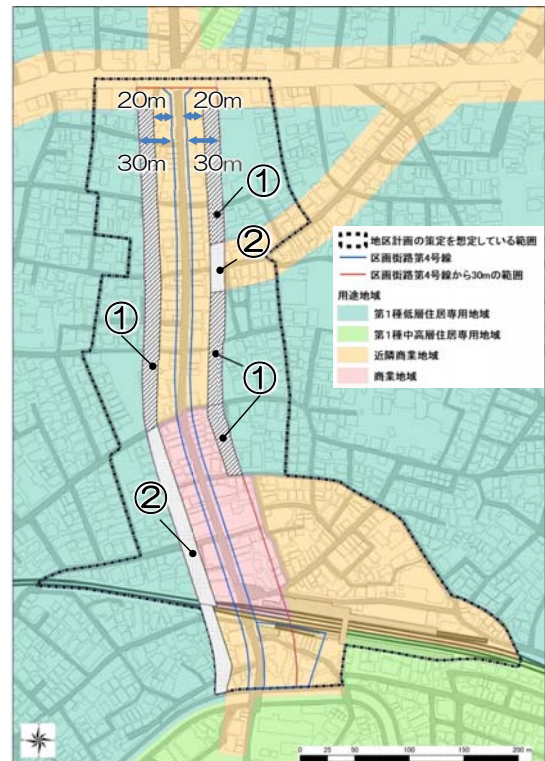
### 3. 都市計画変更素案（たたき台）について

#### 3-3. 変更の理由及び概要

##### ③ 防火地域の変更

- 建物を不燃化する幅30mを確保するため、用途地域および高度地区の変更と併せて、防火地域の指定も変更することを考えています。

番号	防火地域	
	変更前	変更後
①	準防火地域	防火地域
②		



14

## 4. 地区計画の目標・方針について

15



## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-1. 地区計画素案（たたき台）の内容

#### ◆ 地区計画素案（たたき台）

- 地区計画素案（たたき台）に含まれる内容は以下のとおりです。
- 第1回協議会では「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の「①地区計画の目標」「②土地利用の方針」「③建築物等の整備の方針」について検討します。

地区計画	地区計画の名称・位置・面積
	区域図
	区域の整備・開発及び保全に関する方針
	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 地区計画の目標</li> <li>② 土地利用の方針</li> <li>③ 建築物等の整備の方針</li> </ul>
地区整備計画	地区整備を定める位置・面積
	区域図
	建築物等に関する事項
	① 建築物の用途の制限
	② 建築物の敷地面積の最低限度
	③ 建築物の高さの最低限度・最高限度
	④ 壁面の位置の制限
	⑤ 工作物等の設置の制限
⑥ 垣又はさくの構造の制限	
⑦ 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	

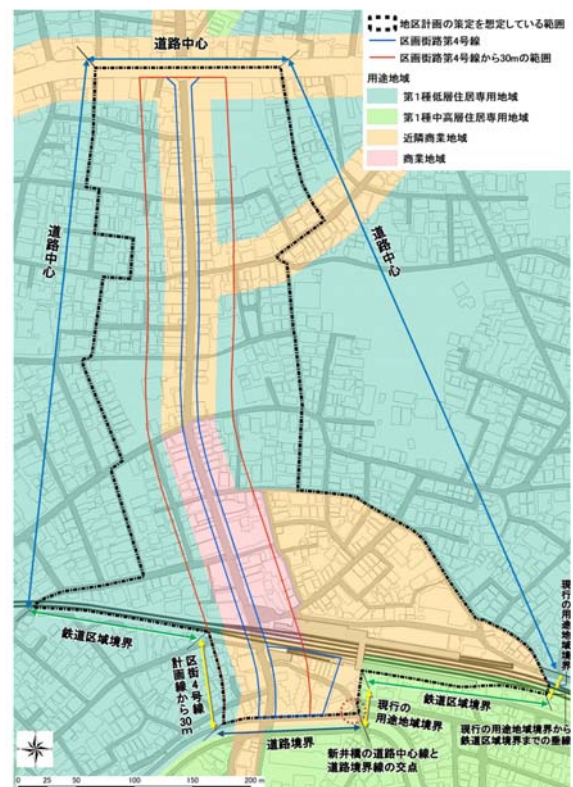
16

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 地区計画の名称・位置・面積

- 地区計画の名称・位置・面積は以下に示すとおりです。

名称	(仮称) 沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画
位置	沼袋1丁目、沼袋2丁目、沼袋3丁目、沼袋4丁目、新井3丁目、新井4丁目、江古田4丁目各地内
面積	約10.9ha



区域図

17

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ① 地区計画の目標

- 勉強会でいただいたご意見を踏まえ、地区計画（全体）の目標について、以下の案で検討したいと考えています。

##### 地区全体のキーワード

- 延焼遮断帯の形成
- 避難経路ネットワークの段階的整備
- 防災性の向上
- 沿道のにぎわいの再生
- 駅前のにぎわいの創出
- 商店街の連続性の維持
- 防災性・利便性・にぎわいのバランスのとれた市街地
- 閑静な居住環境への配慮

##### 地区計画の目標(案)

本地区は、沼袋駅前や区画街路第4号線(バス通り)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おり、また、木造住宅密集地域が広がり、狭い細街路が多く存在していることから、にぎわいの再生や防災性の向上が課題となっている。

区画街路第4号線の整備に伴い、延焼遮断帯を形成し、区画街路第4号線を軸とした避難経路ネットワークを段階的に整備することにより防災性の向上を図る。また、区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生や駅前のにぎわいの創出を図り、商店街の連続性を維持するとともに、後背地における閑静な居住環境にも配慮する。

そのため、地区特性に応じた建築物等に関する制限や段階的な区画道路の整備を行い、防災性と利便性が高く、にぎわいのあるバランスのとれた市街地の形成を目標とする。

18

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ② 土地利用の方針（A地区）

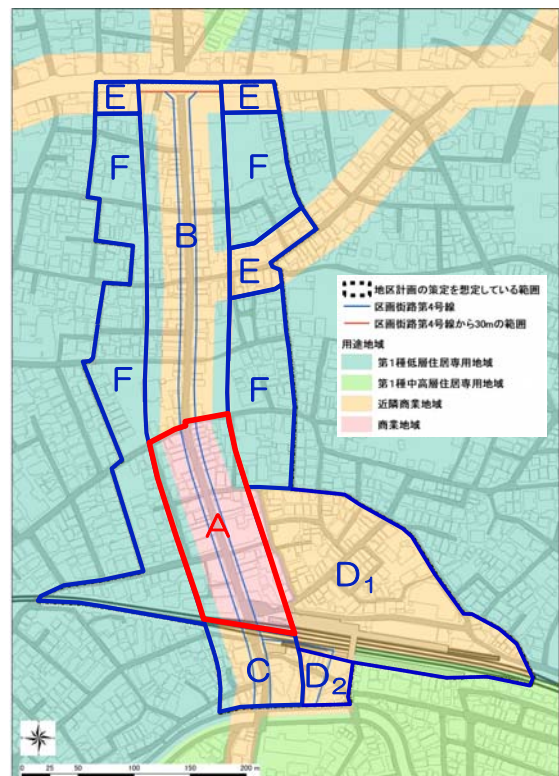
- 勉強会でいただいたご意見を踏まえ、A地区の土地利用の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

##### 【A地区】中野区画街路第4号線沿道の商業地区 土地利用の方針のキーワード

- 延焼遮断帯としての機能の強化
- 駅前商業と商店街の連続性の維持
- 中高層建築物の街並みの形成
- にぎわいの軸

##### 土地利用の方針(案)

沼袋駅前および区画街路第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、耐火構造の中高層建築物を中心とした街並みの形成を図る。



19

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ② 土地利用の方針（B・C地区）

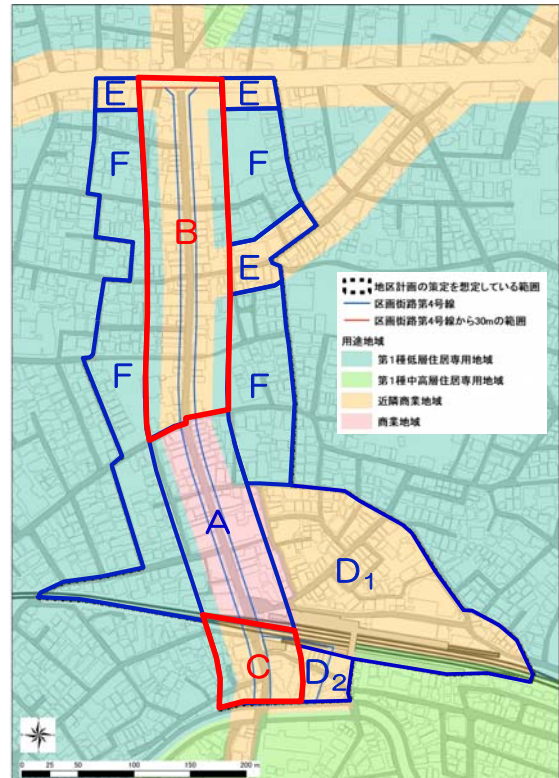
- 勉強会でいただいたご意見を踏まえ、B・C地区の土地利用の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

##### 【B・C地区】中野区画街路第4号線沿道の近隣商業地区 土地利用方針のキーワード

- 延焼遮断帯の機能の強化
- 商店街の連続性の維持
- 居住機能を主体とした商業・住居の複合
- 中高層建築物を中心とした街並みの形成
- にぎわいの軸

##### 土地利用の方針(案)

沼袋駅前および区画街路第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、居住機能を主体とした商業・住居が複合した耐火構造の中高層建築物の街並みの形成を図る。



20

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ② 土地利用の方針（D<sub>1</sub>地区）

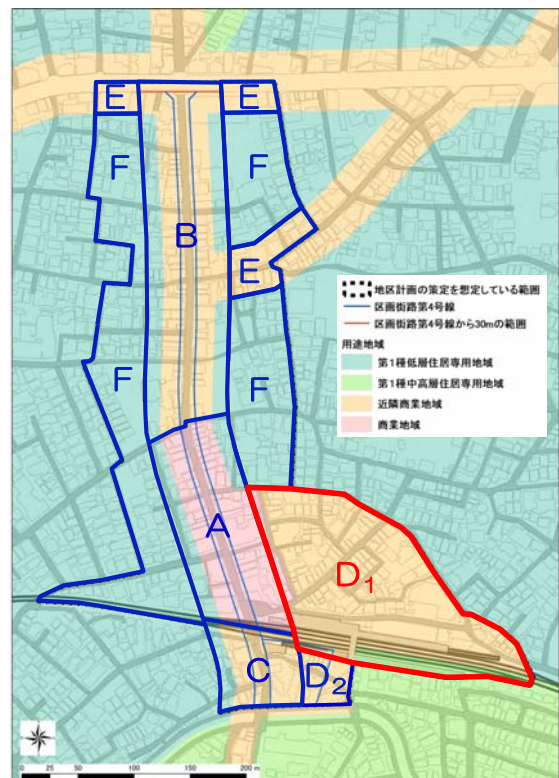
- D<sub>1</sub>地区の土地利用の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

##### 【D<sub>1</sub>地区】沼袋駅前（鉄道線北側）の近隣商業地区 土地利用方針のキーワード

- 新しい駅の顔に相応しいにぎわい
- 中高層建築物が集積した街並みの形成
- にぎわいの拠点

##### 土地利用の方針(案)

沼袋駅前のにぎわいの拠点として機能するとともに、新しい駅の顔にふさわしいにぎわいのある中高層建築物が集積した街並みの形成を図る。



21

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

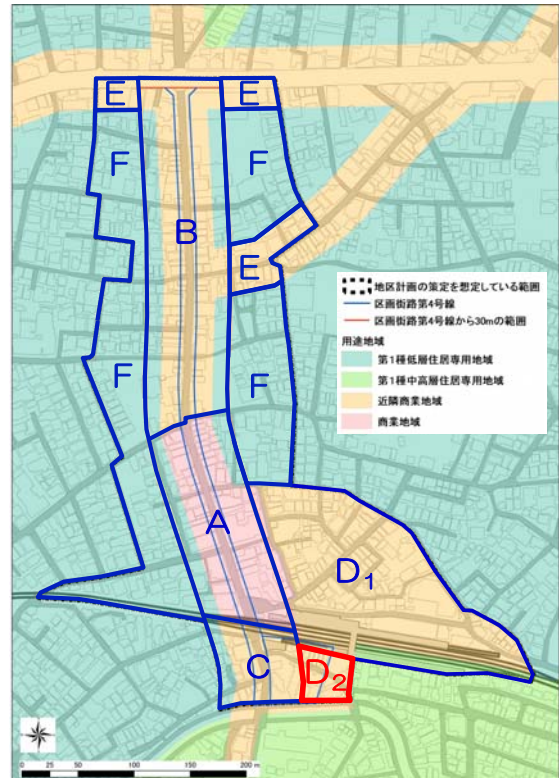
#### ② 土地利用の方針（D<sub>2</sub>地区）

- D<sub>2</sub>地区（沼袋駅前（交通広場及び鉄道線南側）の近隣商業地区）は、「平和の森公園周辺地区地区計画」の区域に指定されています。
- 土地利用の方針について、以下の方針が定められています。

#### 土地利用の方針

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。

出典：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（概要版）」／中野区



22

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ② 土地利用の方針（E地区）

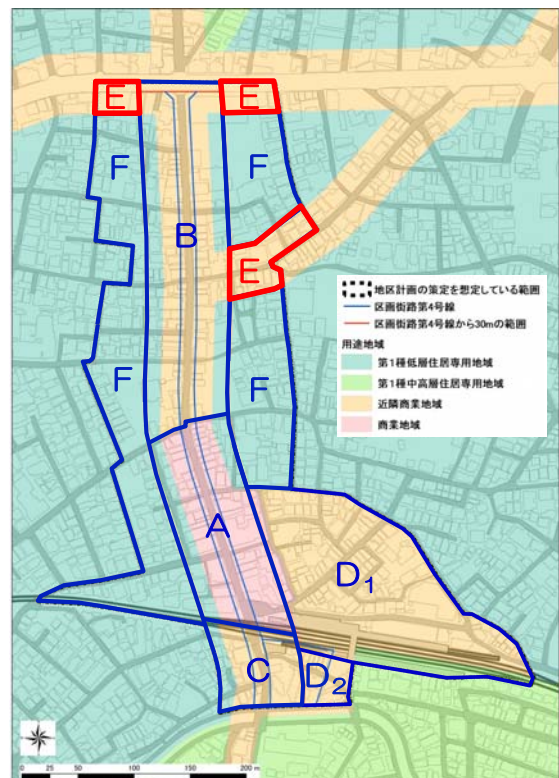
- E地区の土地利用の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

#### 【E地区】沼袋駅周辺の近隣商業地区 土地利用方針のキーワード

- 既存の商業・業務機能の維持
- 周辺の住宅地との調和

#### 土地利用の方針(案)

既存の商業・業務の建物を維持し、周辺の住宅地との調和のとれた街並みの形成を図る。



23

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ② 土地利用の方針（F地区）

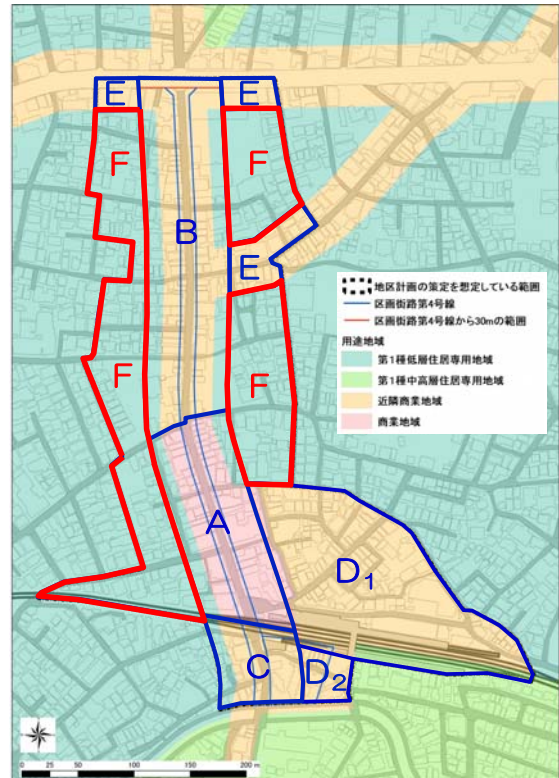
- 勉強会でいただいたご意見を踏まえ、F地区の土地利用の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

##### 【F地区】沼袋駅周辺の第1種低層住居専用地区 土地利用方針のキーワード

- 閑静で良好な居住環境の保全
- 災害に強く安心して住み続けられる
- 4号線につながる区画道路の整備
- ゆとりのある低層住宅地の形成

##### 土地利用の方針(案)

災害に強く安心して住み続けられる地区とするため、区画街路第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の形成を図る。



24

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

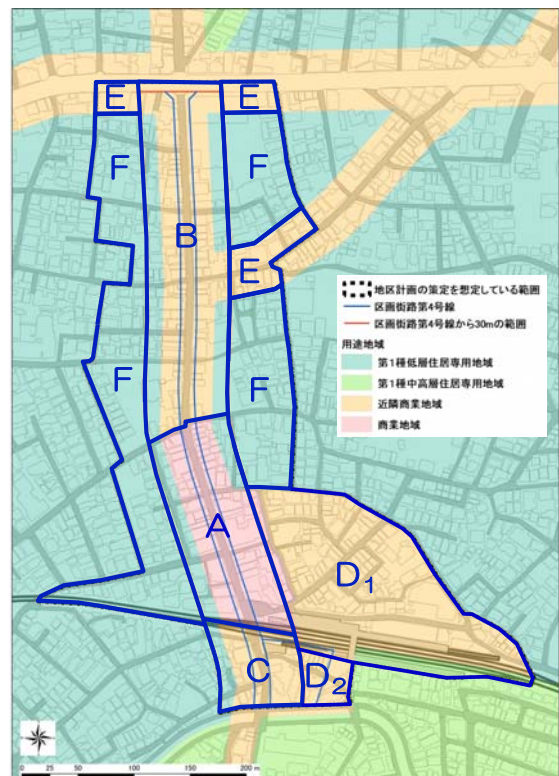
#### ② 土地利用の方針

- 地区計画（全体）の土地利用の方針について、A～F地区における土地利用の方針（案）を踏まえ、以下の案で検討したいと考えています。

##### 土地利用の方針(案)

本地区は、区画街路第4号線の整備に伴う延焼遮断帯の形成を図るため、沿道建築物の不燃化を促進する。また、沼袋駅前商業から区画街路第4号線沿道においては、商店街の連続性を維持し、にぎわいの創出を図るとともに、後背地においては、閑静な居住環境に配慮する。

そのため、地区の特性に応じて7つの街区に区分し、土地利用の方針を定める。



25

## 4. 地区計画の目標・方針について

### 4-2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ③ 建築物等の整備の方針

- 建築物等の整備の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

##### 建築物等の整備の方針(案)

建築物の更新等を通じて、本地区計画の目標とする区画街路第4号線沿道建築物の不燃化による延焼遮断帯の形成を図る。また、沼袋駅前から区画街路第4号線沿道における商店街の連続性の維持や、後背地における閑静な居住環境に配慮するため、以下に掲げる制限等を定めるとともに、壁面の位置の制限等が定められた道路に接する敷地の道路斜線制限を緩和する。

1. 区画街路第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維持するため、建築物等の用途の制限を定める。
2. 敷地の細分化を防ぎ、地区にふさわしい街並みを形成するため、敷地面積の最低限度を定める。
3. 延焼遮断帯に必要な建築物の高さの最低限度を定めるとともに、調和した街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。
4. 統一感のある街並みを形成するとともに、店先空間を創出し、にぎわいがあり魅力ある商店街の形成につなげるため、中層部及び高層部の壁面の位置の制限を定める。
5. 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。
6. 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。
7. 建築物等の調和を図り、良好な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。