



資料1

沼袋区画街路第4号線沿道地区まちづくり協議会 第2回 説明資料 ～地区整備計画（建替えのルール）について～

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について
2. 建物用途の制限について
3. 区画街路第4号線沿道敷地における建替えモデルスタディについて

平成28年6月29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

協議会プログラム

- 協議会では昨年度の勉強会において、特にご意見をいただいた内容を取り上げ、詳細な内容について検討します。
- 第2回では、以下の①～③について説明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地区計画の目標・方針(修正案)について ②建物用途の制限について ③区画街路第4号線沿道敷地における建替えモデルスタディについて
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
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。

2

本日の話題

- 本日の話題は4つあります。論点となる部分を赤字で示していますので、この内容について議論したいと考えています。

① 地区計画の目標・方針(修正案)について

話題1: 地区計画の目標・方針(案)の文章を検討します。

② 建物用途の制限について

話題2: B地区・C地区で建物用途の制限に差異をつける・つけないことを検討します。

話題3: どのような建物用途を制限する・制限しないことを検討します。

話題4: 1階部分における住宅用途の禁止について、例外規定を設ける・設けないことを検討します。

3

1. 地区計画の目標・方針(修正案)について

4

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について

1-1. 地区計画の目標について

地区計画の目標(修正案)

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、狭あいな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求められている。

区画街路第4号線の整備に伴い、沿道には、日常生活を支える商店街を再生し、沼袋駅前からの商店街の連続性を確保する。また、延焼遮断帯の形成や区画街路第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し、防災性の向上を図る。

後背地の閑静な居住環境に配慮し、地区特性に応じた建築物等に関する制限などを行い、商業・医療・福祉を含め、多様な機能が揃い、周辺からも人が集まるにぎわいのある市街地を形成する。さらに、段階的な区画道路の整備を行い、防災性の向上を図ることで、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。

5

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について

1-2. 土地利用の方針について

① 土地利用の方針（A地区）

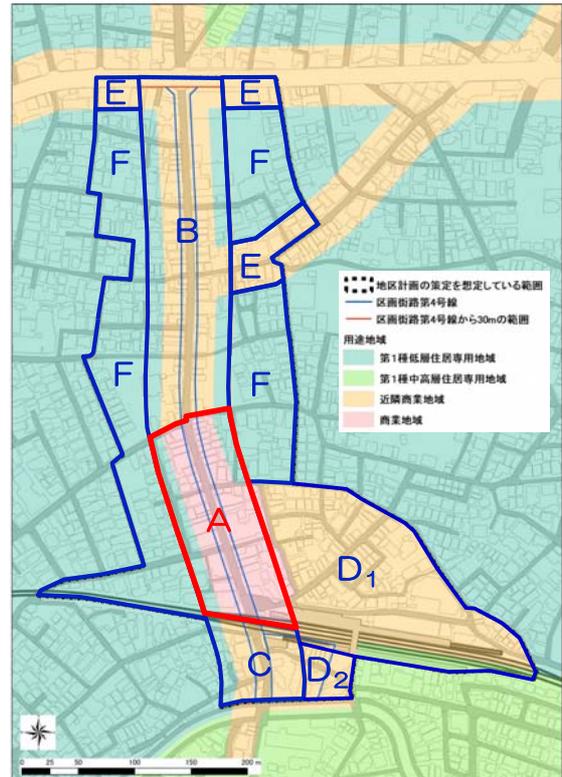
- 勉強会でいただいたご意見を踏まえ、A地区の土地利用の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

【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。



6

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について

1-2. 土地利用の方針について

② 土地利用の方針（B・C地区）

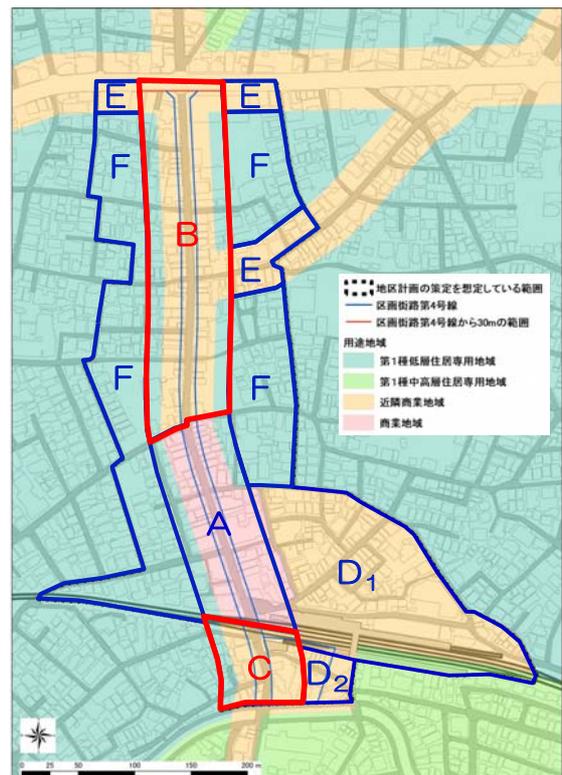
- 勉強会でいただいたご意見を踏まえ、B・C地区の土地利用の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

【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。



7

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について

1-2. 土地利用の方針について

③ 土地利用の方針（D₁地区）

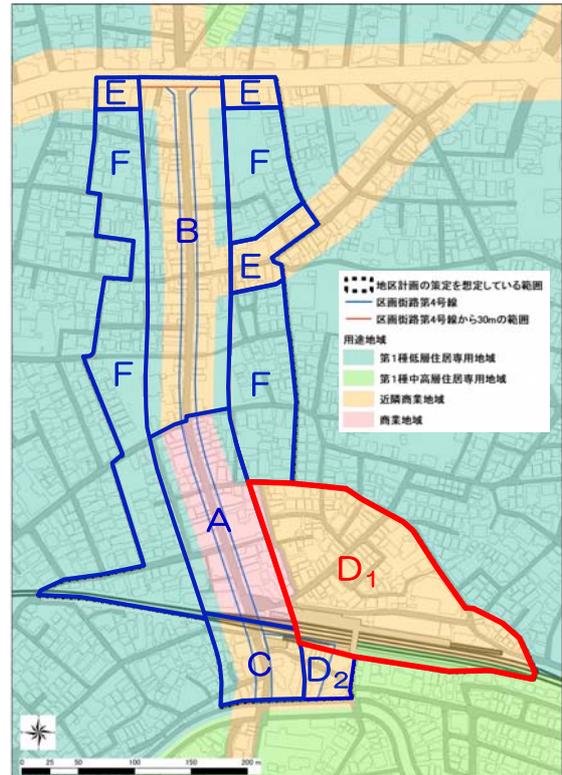
- 第1回協議会において「中高層建築物が集積した街並み形成は圧迫感があるのではないか」というご意見を踏まえ、D₁地区の土地利用の方針は、以下の修正案で検討したいと考えています。

【D₁地区】沼袋駅前（鉄道線を含む北側）の近隣商業他地区 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（修正案）

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街並み形成に配慮した中高層建築物が適切に配置された市街地形成を図る。



8

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について

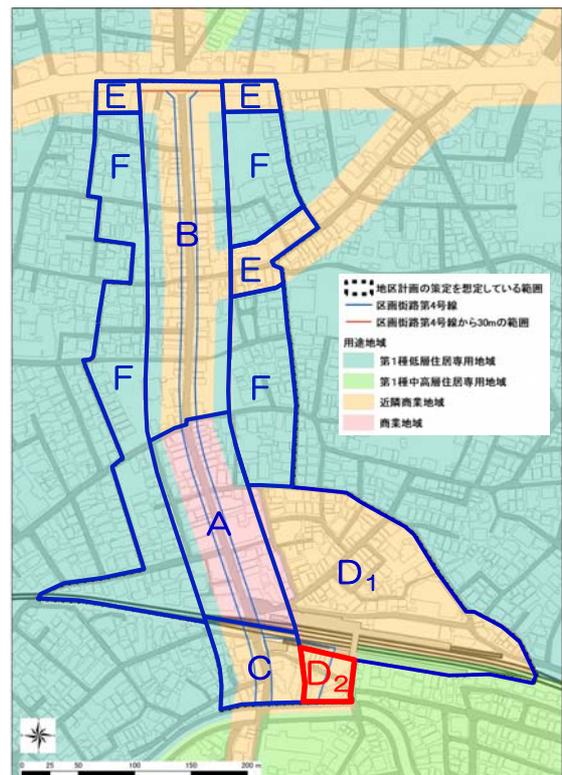
1-2. 土地利用の方針について

④ 土地利用の方針（D₂地区）

- 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）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。



9

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について

1-2. 土地利用の方針について

⑤ 土地利用の方針（E地区）

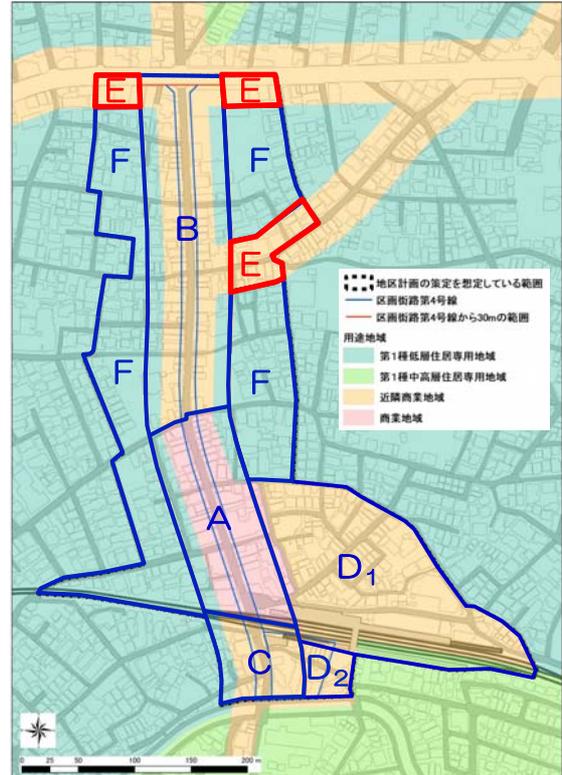
- E地区の土地利用の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

**【E地区】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。



10

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について

1-2. 土地利用の方針について

⑥ 土地利用の方針（F地区）

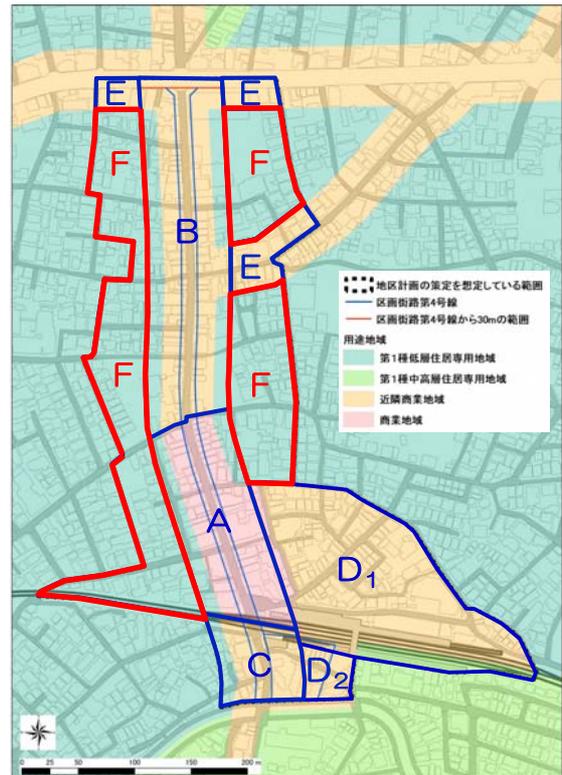
- 勉強会でいただいたご意見を踏まえ、F地区の土地利用の方針について、以下の案で検討したいと考えています。

**【F地区】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。



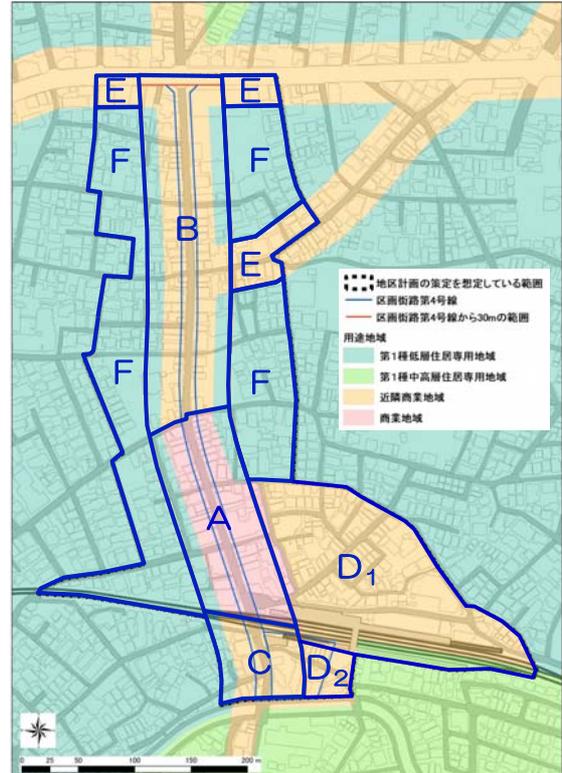
11

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について

1-2. 土地利用の方針について

⑦ 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)

にぎわいのある市街地の形成を図り、利便性や防災性が高い、誰もが安心して住み続けられるまちを形成するため、地区の特性に応じて7つの街区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。

1. 地区計画の目標・方針（修正案）について

1-3. 建築物等の整備の方針について

- 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確保や、後背地における閑静な居住環境に配慮する。また、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。

2. 建物用途の制限について

14

2. 建物用途の制限について

2-1. B地区・C地区における建物用途の制限について

- 昨年度の勉強会では、「区画街路第4号線沿道のB地区と、沼袋駅前のC地区では、建物の用途の制限を分けた方がよいのではないか」というご意見がありました。また、「カラオケボックスは認めてもよいのではないか」というご意見もありました。
- ご意見を踏まえ、B地区・C地区で建物用途の制限に差異をつける・つけないこと、以下の建物用途の制限（案）について、制限する・制限しないことについて議論したいと考えています。

	A地区 (商業地域)	B地区 (近隣商業地域)	C地区 (近隣商業地域)
カラオケボックス	○	○	○
ゲームセンター	○	×	○
パチンコ店、マージャン屋、射的場等	○	×	×
場外馬券・車券等売り場等	×	×	×
風俗営業(キャバレー等)	×	×	×
性風俗関連施設(ラブホテル等)	×	—	—

○：建築可 ×：建築不可 —：用途地域の制限で建築不可

- 上記表のほかに、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㎡を超えるものについても禁止することを考えています。

15

2. 建物用途の制限について

2-3. 住宅用途に関する例外規定の設定

- 商店街の連続性を確保するため、区画街路第4号線に面する建物の1階部分を店舗とし、1階部分の住宅用途を禁止することを検討しています。
- 建替えにおいて懸念される点や建替えモデルスタディを踏まえ、1階部分における住宅用途の禁止について、例外規定を設ける・設けないことを検討します。

1階部分における住宅用途を禁止することで懸念される事項

- ① 現在、住宅用途のみの建物を所有している人は、住宅としての建替えを希望すると想定されること。
- ② 現在、商売していない人に対し、1階部分に店舗を確保してもらうことは難しいと想定されること。
- ③ 区画街路第4号線の整備によって狭小敷地となり、商売に必要な店舗面積の確保が難しいと想定されること。

建物用途の制限および住宅用途に関する例外規定(案)

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 区画街路第4号線に面する建築物の地上1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(以下「住宅等」という。)の用途に供するもの。
- ただし、住宅等の出入り口に類するもの若しくは敷地の形態上又は用途上やむを得ないと認めるもの※はこの限りでない。

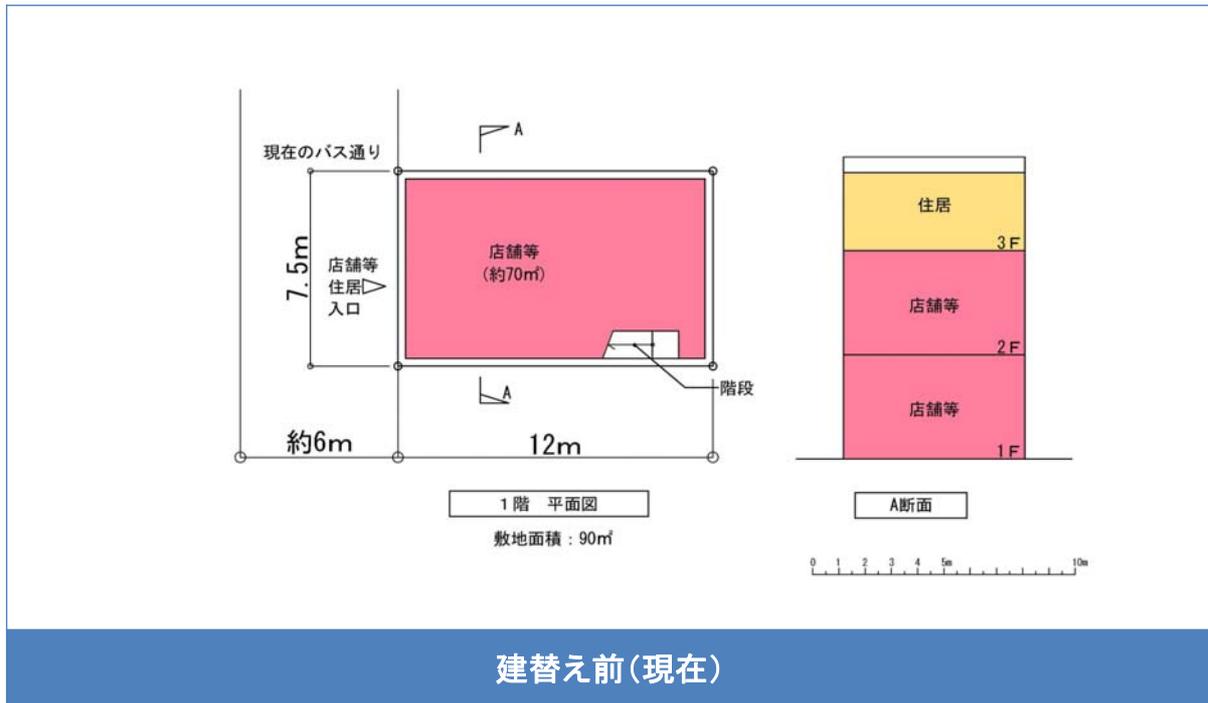
※特例許可の基準については、別途、中野区が定めていきます。

3. 区画街路第4号線沿道敷地における建替えモデルスタディについて

3. 区画街路第4号線沿道敷地における建替えモデルスタディについて

3-1. 小規模敷地の建替えモデル

① 建替え前と建替え後の間口と奥行の比率が同程度のケース

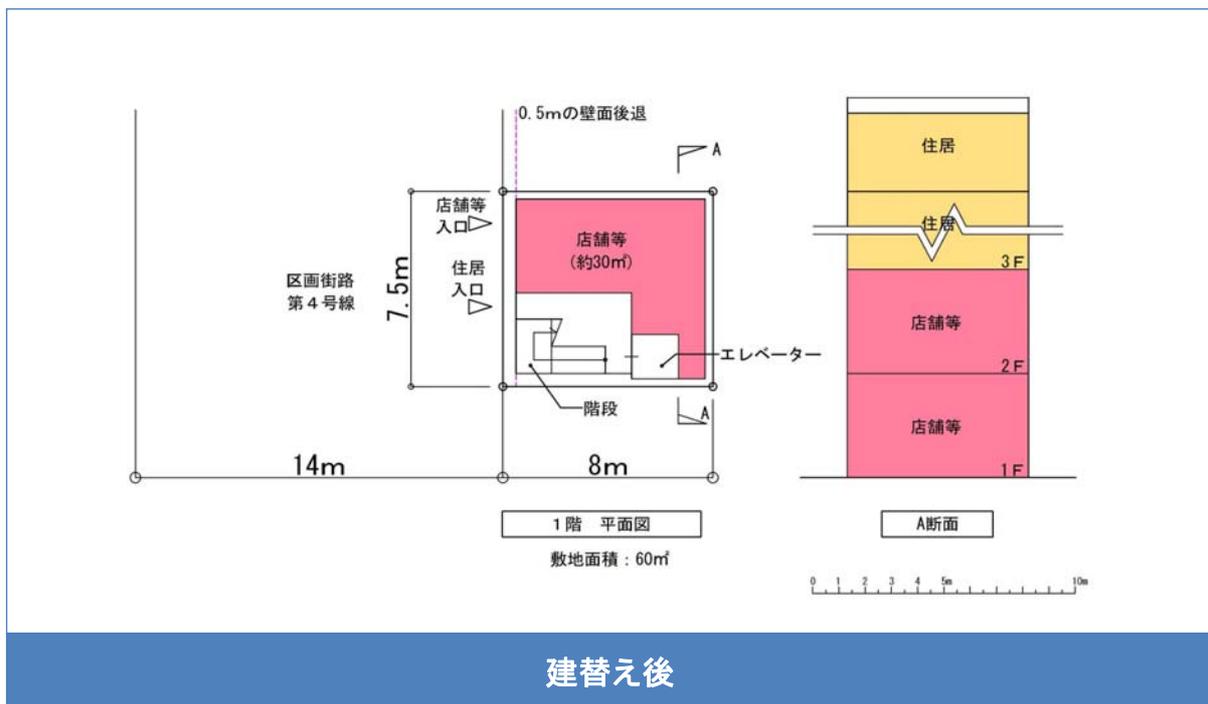


18

3. 区画街路第4号線沿道敷地における建替えモデルスタディについて

3-1. 小規模敷地の建替えモデル

① 建替え前と建替え後の間口と奥行の比率が同程度のケース

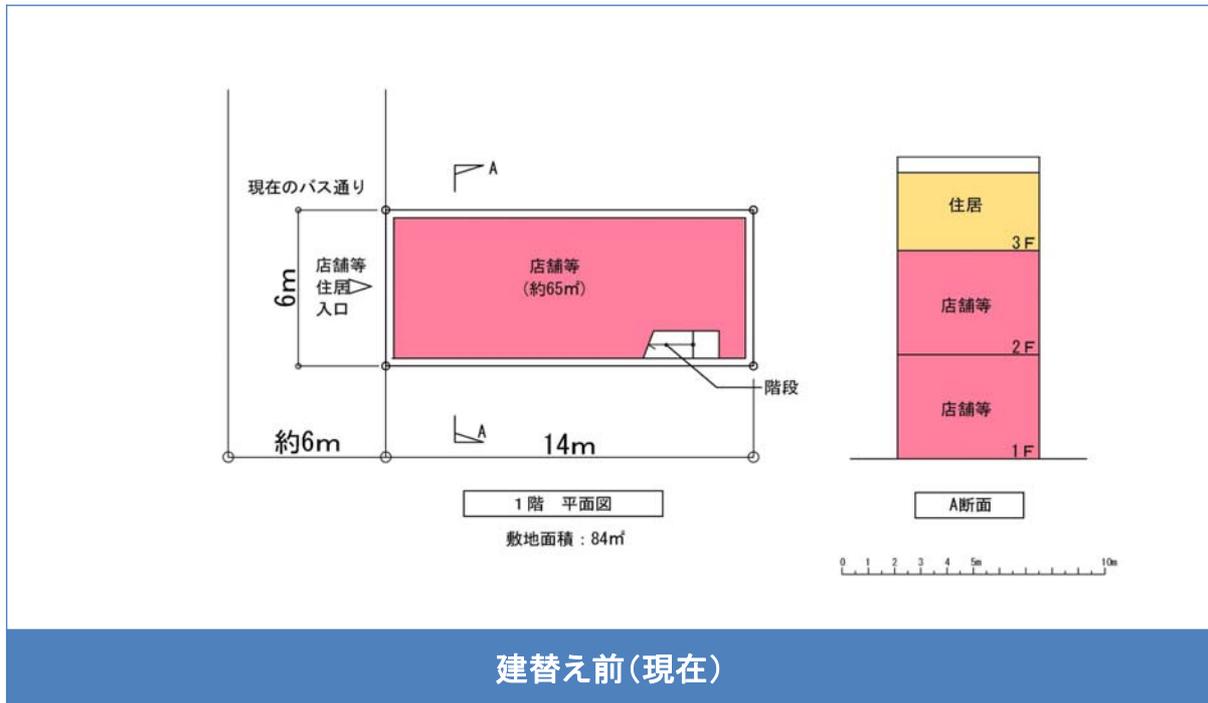


19

3. 区画街路第4号線沿道敷地における建替えモデルスタディについて

3-1. 小規模敷地の建替えモデル

② 建替え前に比べて建替え後の奥行きが小さいケース

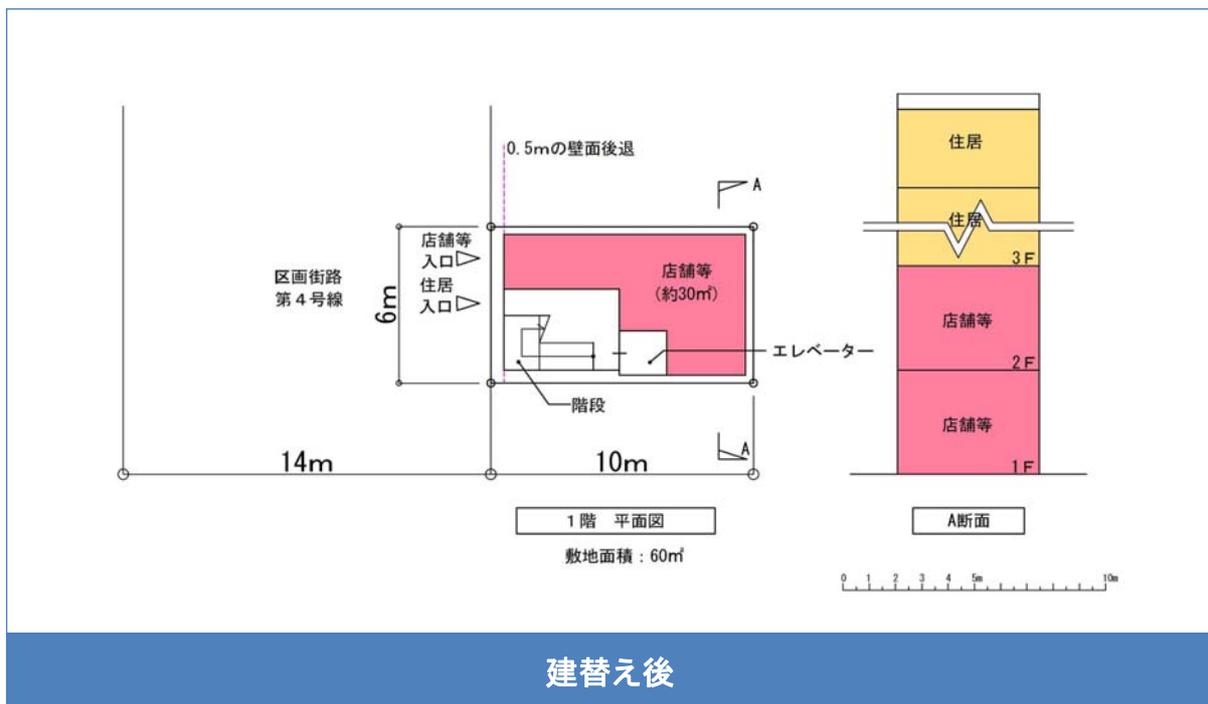


20

3. 区画街路第4号線沿道敷地における建替えモデルスタディについて

3-1. 小規模敷地の建替えモデル

② 建替え前に比べて建替え後の奥行きが小さいケース



21