



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4回 説明資料

～都市計画の変更・地区計画素案（たたき台）のとりまとめについて～

---

1. 協議会のふり返しについて
2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

平成28年8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4回では、以下の①②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<br>(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<br>②昨年度のふり返しについて(論点整理)<br>③都市計画変更素案(たたき台)について<br>④地区計画の目標・方針について |
| 第2回 | 6月29日<br>(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<br>②建物用途の制限について<br>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<br>(木) | 地区整備計画(建替えのルール)について           | ①第2回協議会のふり返しについて<br>②建物用途の制限について<br>③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<br>(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協議会のふり返しについて<br>②都市計画変更・地区計画素案(たたき台)の内容の確認について                                  |

## 本日の話題

- 本日は協議会のふり返りと都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認をしたいと考えています。

### ○ 協議会のふり返しについて

話題：第3回協議会でご意見のあった「建物用途の制限」についてふり返るほか、商店街のにぎわいと東西住宅地への居住環境の双方に配慮した案をご提示します。

### ○ 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

- 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容について確認します。

# 1. 協議会のふり返しについて

---

# 1. 協議会のふり返りについて

## 1-1. 建物用途の制限について

### カラオケボックス・ゲームセンターの制限に対する主なご意見

- 東西の住宅地に配慮した街並みに望ましくないのではないか。
  - 子育て層を迎えるにあたり保育所などの立地に際して望ましくないのではないか。
  - にぎわいは重要であるが、居住環境を考慮して、夜中まで人が集まり騒がしくなるようなものは規制した方がよいのではないか。
- 
- 建物用途の制限を厳しくしてしまうと商店街が成り立たなくなり、にぎわいの創出や連続性がなくなってしまうのではないか。
  - 娯楽施設があることで居住環境が悪くなるわけではない。将来のにぎわいを確保するためにも、制限しない方がよいのではないか。

# 1. 協議会のふり返りについて

## 1-1. 建物用途の制限について

### ① 勉強会のたたき案（まとめ）

|                                              | A地区<br>(商業地域) | B地区<br>(近隣商業地域) | C地区<br>(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)                              | ×             | —               | —               |
| 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 | ×             | ×               | ×               |

○：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、1階部分における住宅用途についても禁止することを考えています。

# 1. 協議会のふり返りについて

## 1-1. 建物用途の制限について

### ② 第2回協議会のご意見を踏まえた修正案

|                                              | A地区<br>(商業地域) | B地区<br>(近隣商業地域) | C地区<br>(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)                              | ×             | —               | —               |
| 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 | ×             | ×               | ×               |

○：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、1階部分における住宅用途についても禁止することを考えています。

# 1. 協議会のふり返りについて

## 1-1. 建物用途の制限について

### ③ 商店街のにぎわいと東西住宅地への居住環境の双方に配慮した案

|                                              | A地区<br>(商業地域) | B地区<br>(近隣商業地域) | C地区<br>(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)                              | ×             | —               | —               |
| 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 | ×             | ×               | ×               |

○：建築可      ×：建築不可      —：用途地域の制限で建築不可

- B・C地区におけるカラオケボックスその他これに類するものやゲームセンターの用途について、区画街路第4号線に面する建築物はこの限りではない。
- 上記表のほかに、1階部分における住宅用途についても禁止することを考えています。



## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の 内容の確認について

---

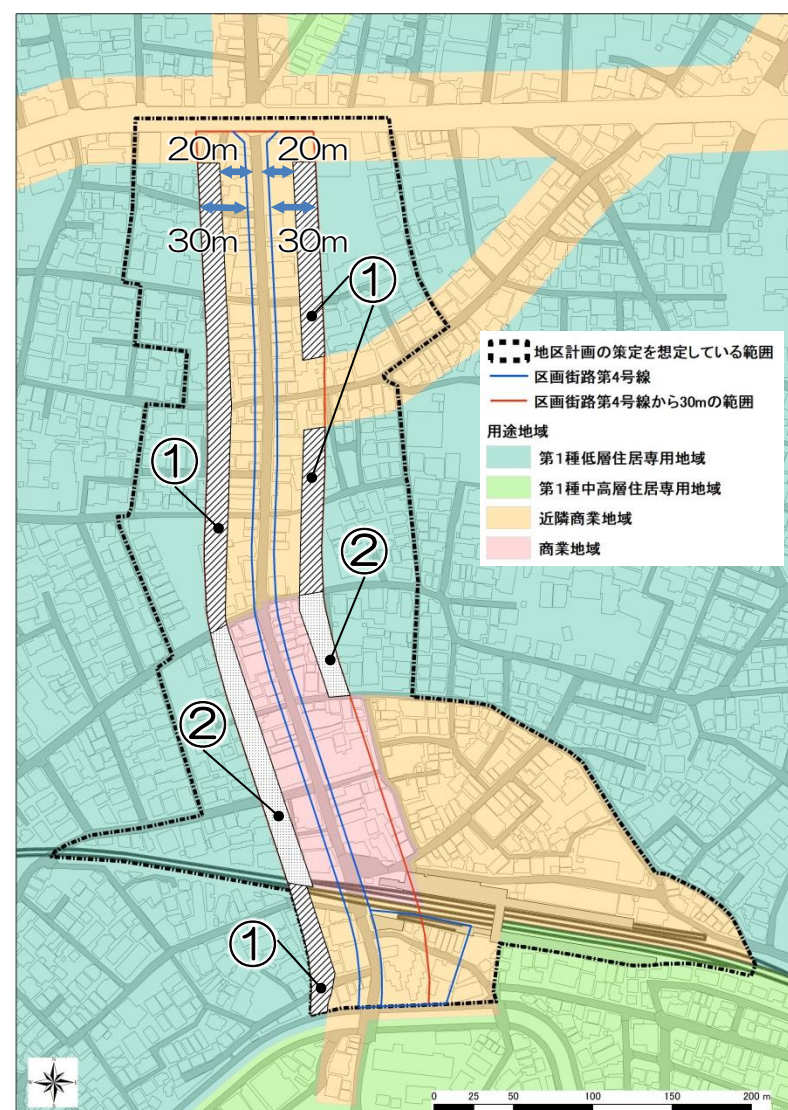
## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 1. 都市計画変更

#### 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% |



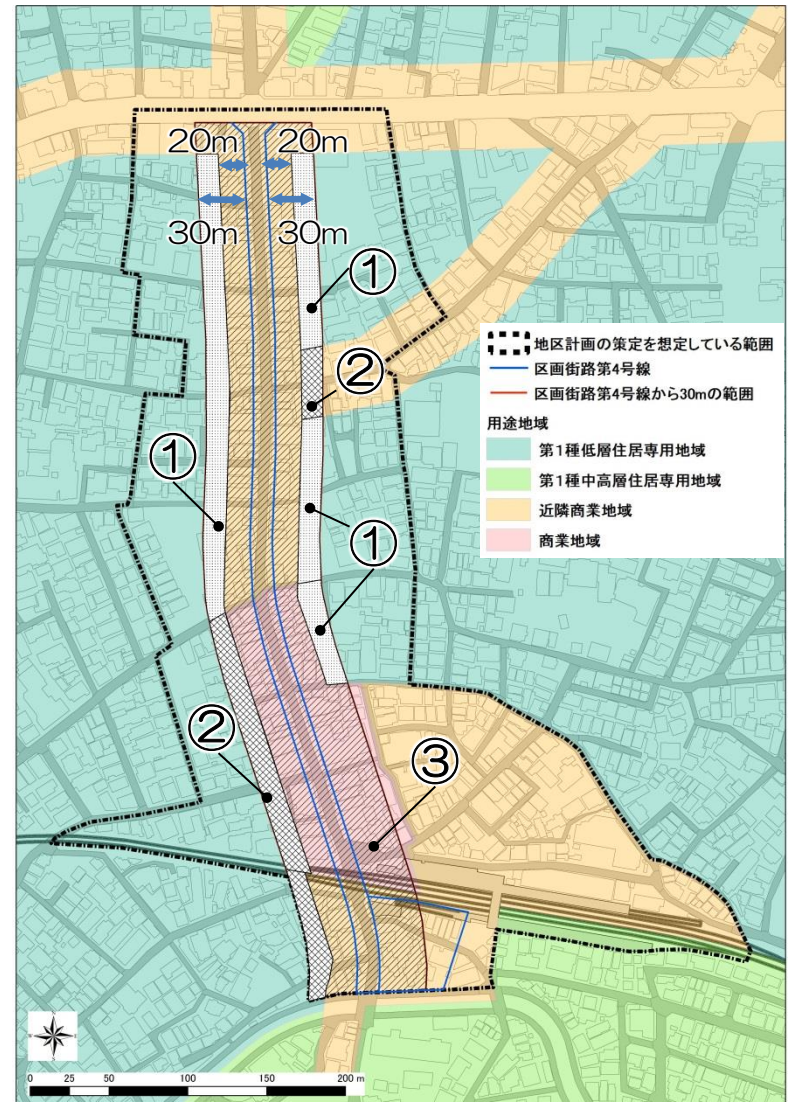
## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 1. 都市計画変更

#### 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します。

| 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<br>高度地区 |
| ②  | 第2種高度地区 |                 |
| ③  | 第3種高度地区 |                 |



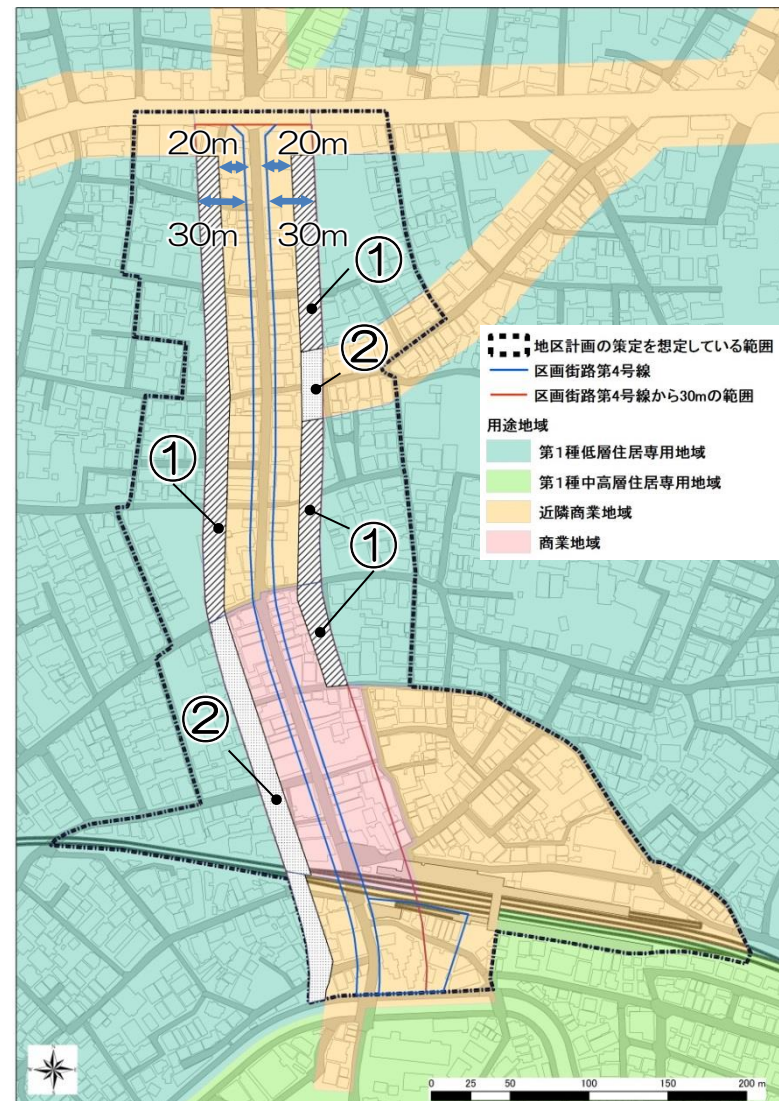
## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 1. 都市計画変更

#### 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します。

| 番号 | 防火地域  |      |
|----|-------|------|
|    | 変更前   | 変更後  |
| ①  | 準防火地域 | 防火地域 |
| ②  |       |      |



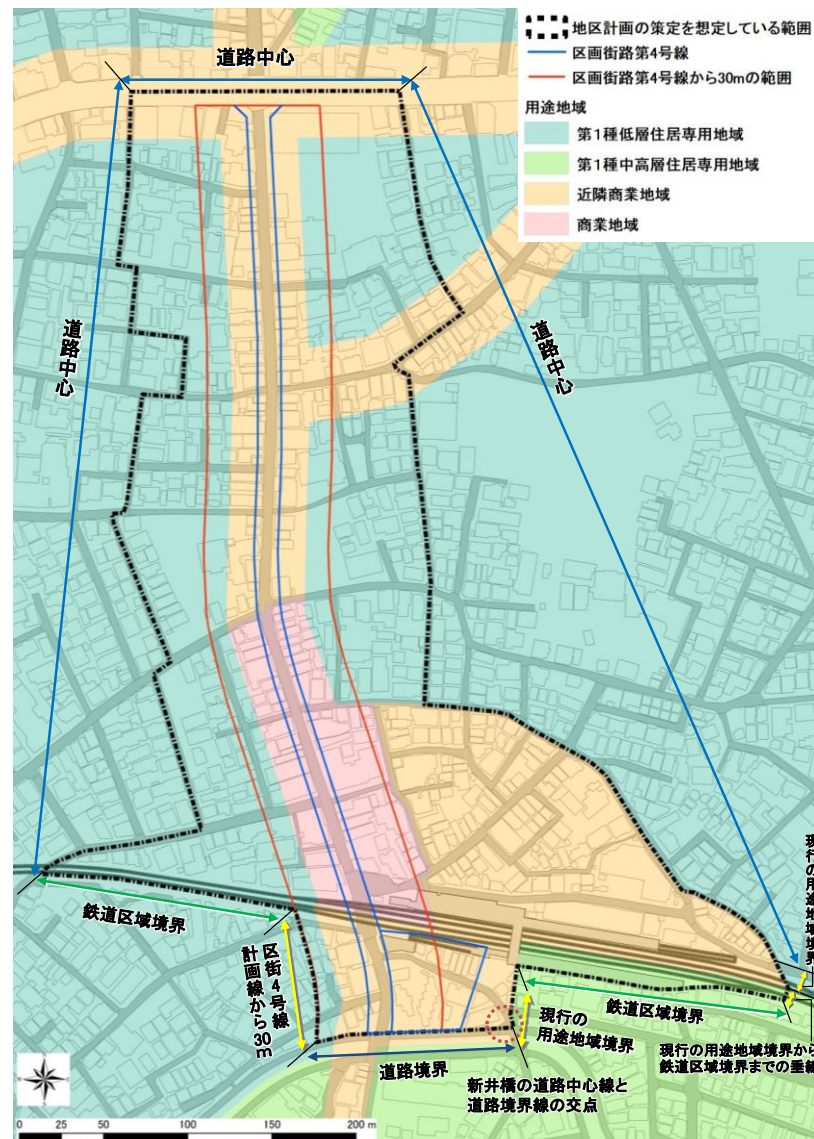
# 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

## 2. 地区計画素案（たたき台）

### （1）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)<br>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                                       |



## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### (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

#### 地区計画の目標

本地区では、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いる。また、区画街路第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、狭あいな細街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、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。

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、区画街路第4号線を軸とした東西の住宅地における避難経路ネットワークを形成する。

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。

## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

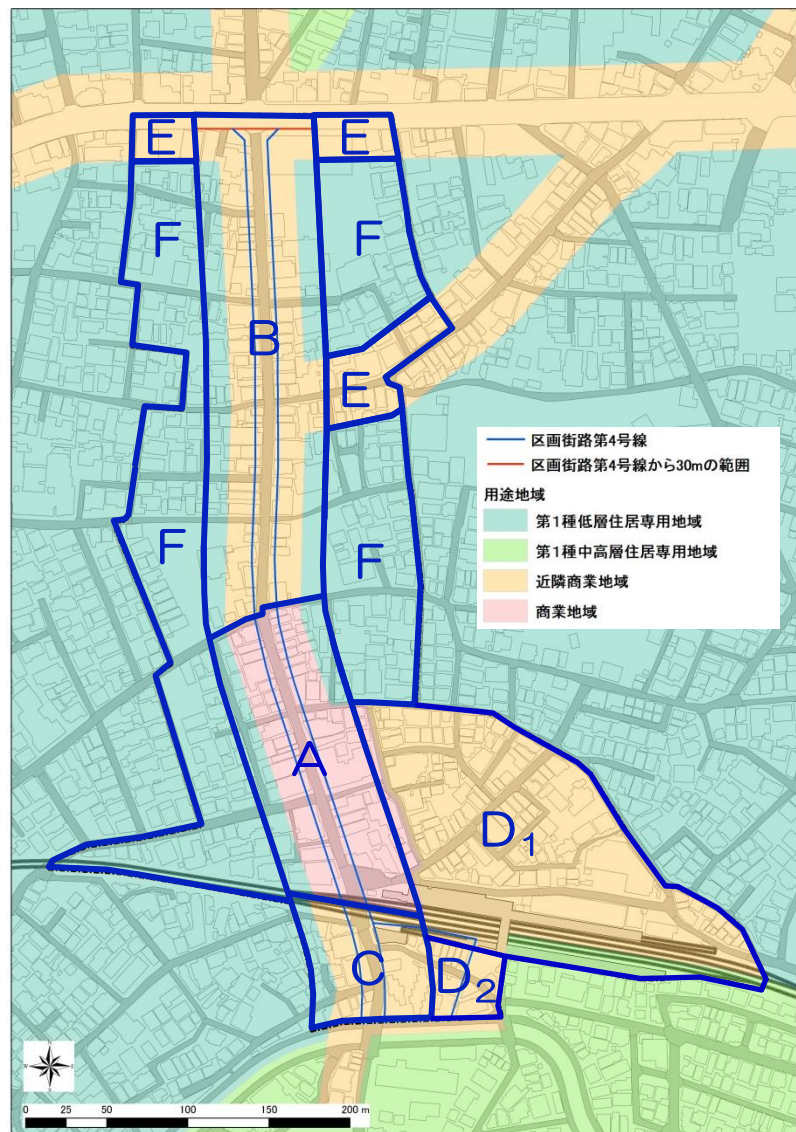
### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### (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（全体）

#### 土地利用の方針

土地の有効活用を図りながら、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。



## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### (2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

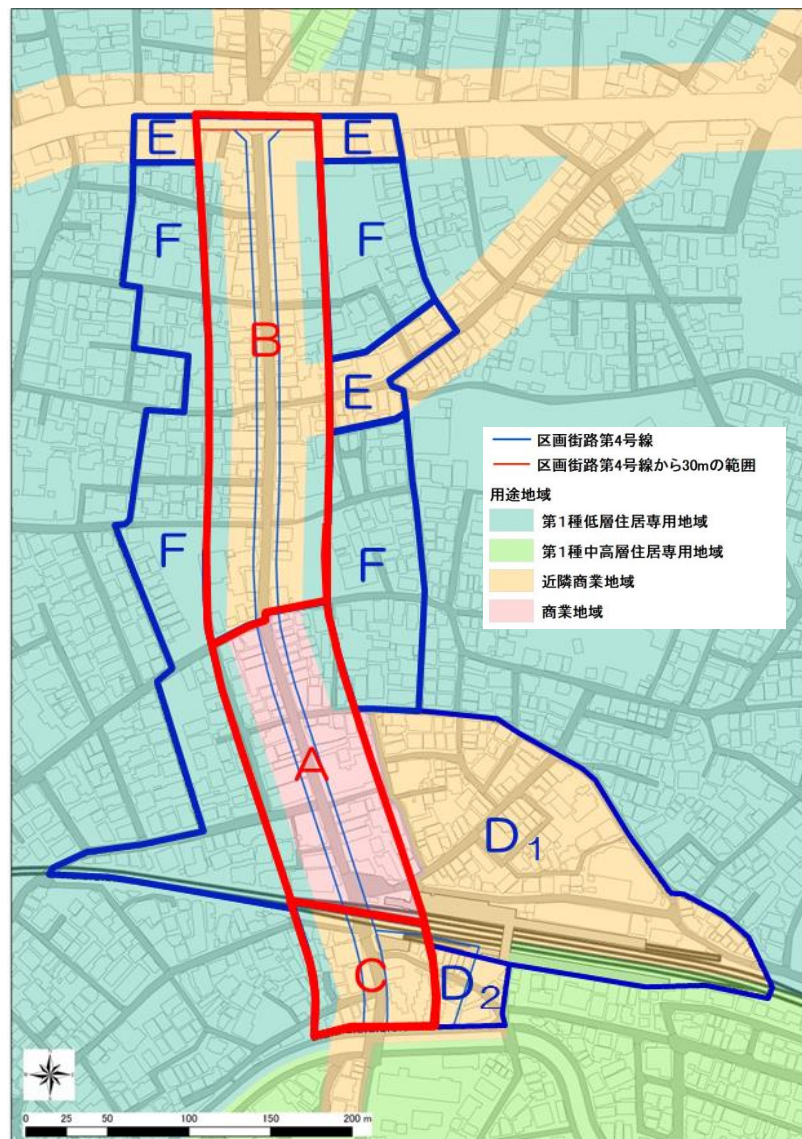
##### ② 土地利用の方針

###### A地区

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、耐火構造の建築物を中心とした街並みの形成を図る。

###### B・C地区

沼袋駅前および区画街路第4号線沿道において、商店街の連続性を維持することでにぎわい軸を形成するとともに、居住環境の向上を図り、商業・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するため、耐火構造の建築物を誘導する。





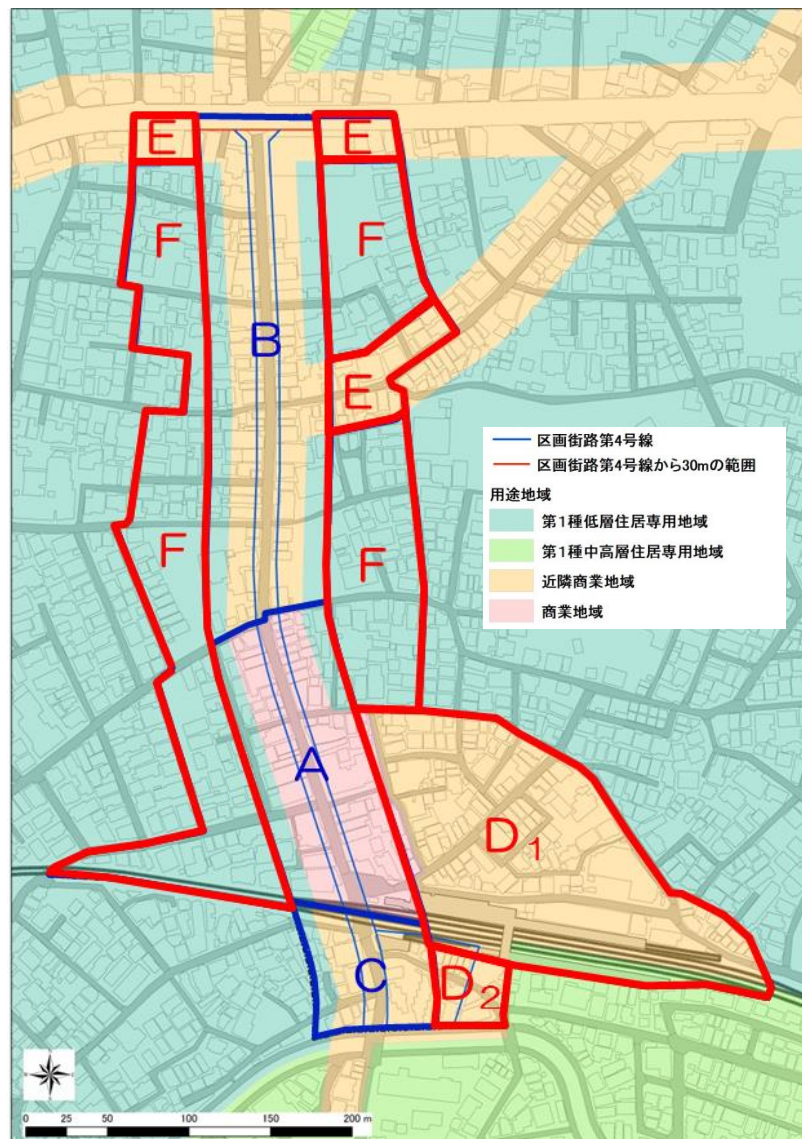
# 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

## 2. 地区計画素案（たたき台）

### (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 | 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建築物が適切に配置された市街地形成を図る。          |
| D <sub>2</sub> 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。                                                  |
| E地区               | 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。                                            |
| F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、区画街路第4号線につながる区画道路を整備する。<br>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。 |



## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### (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

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、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、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、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。

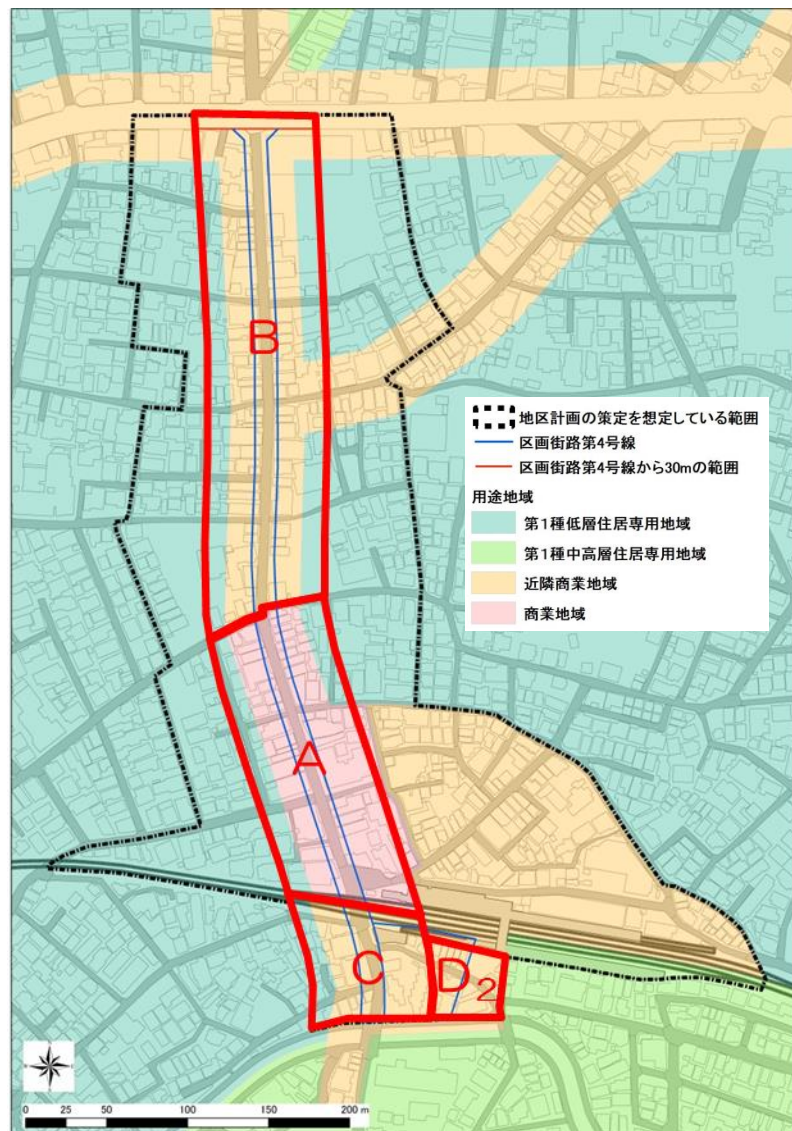
1. 区画街路第4号線沿道におけるにぎわいの再生と駅前の新たなにぎわいの創出による商店街の連続性を維持するため、建築物等の用途の制限を定める。
2. 敷地の細分化を防ぎ、地区にふさわしい街並みを形成するため、敷地面積の最低限度を定める。
3. 延焼遮断帯に必要な建築物の高さの最低限度を定めるとともに、調和した街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。
4. 統一感のある街並みを形成するとともに、店先空間を創出し、にぎわいがあり魅力ある商店街の形成につなげるため、壁面の位置の制限を定める。
5. 安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
6. 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. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### (3) 地区整備計画

|                   |        |
|-------------------|--------|
| A地区               | 約1.4ha |
| B地区               | 約2.3ha |
| C地区               | 約0.5ha |
| D <sub>2</sub> 地区 | 約0.2ha |



## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### (3) 地区整備計画

##### ① 建物用途の制限

| A地区                                                                                                                                                                               | B地区                                                     | C地区 | D <sub>2</sub> 地区 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----|-------------------|
| 次に掲げる建築物は、建築してはならない。                                                                                                                                                              |                                                         |     |                   |
| 特に定めない                                                                                                                                                                            | 1. カラオケボックスその他これに類するもの<br>ただし、区画街路第4号線に面する建築物はこの限りではない。 |     | 特に定めない            |
| 特に定めない                                                                                                                                                                            | 2. ゲームセンター<br>ただし、区画街路第4号線に面する建築物はこの限りではない。             |     |                   |
| 特に定めない                                                                                                                                                                            | 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場                                     |     |                   |
| 4. 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                                                                                                                                                    |                                                         |     | 特に定めない            |
| 5. 性風俗関連特殊営業に類するもの(ラブホテル等)                                                                                                                                                        |                                                         |     |                   |
| 6. 風俗営業に類するもの(キャバレー等)                                                                                                                                                             |                                                         |     |                   |
| 7. 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<br>8. 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<br>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区長が認めるものはこの限りではない。 |                                                         |     | 特に定めない            |

## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### ② 建築物の敷地面積の最低限度

##### 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度を60㎡とする。

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。

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. 都市計画道路の整備に係る土地
4. その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地

## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### ③－1. 建築物等の高さの最低限度

##### 建築物等の高さの最低限度

建築物の高さ(地盤面からの高さによる)の最低限度を7.0m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。

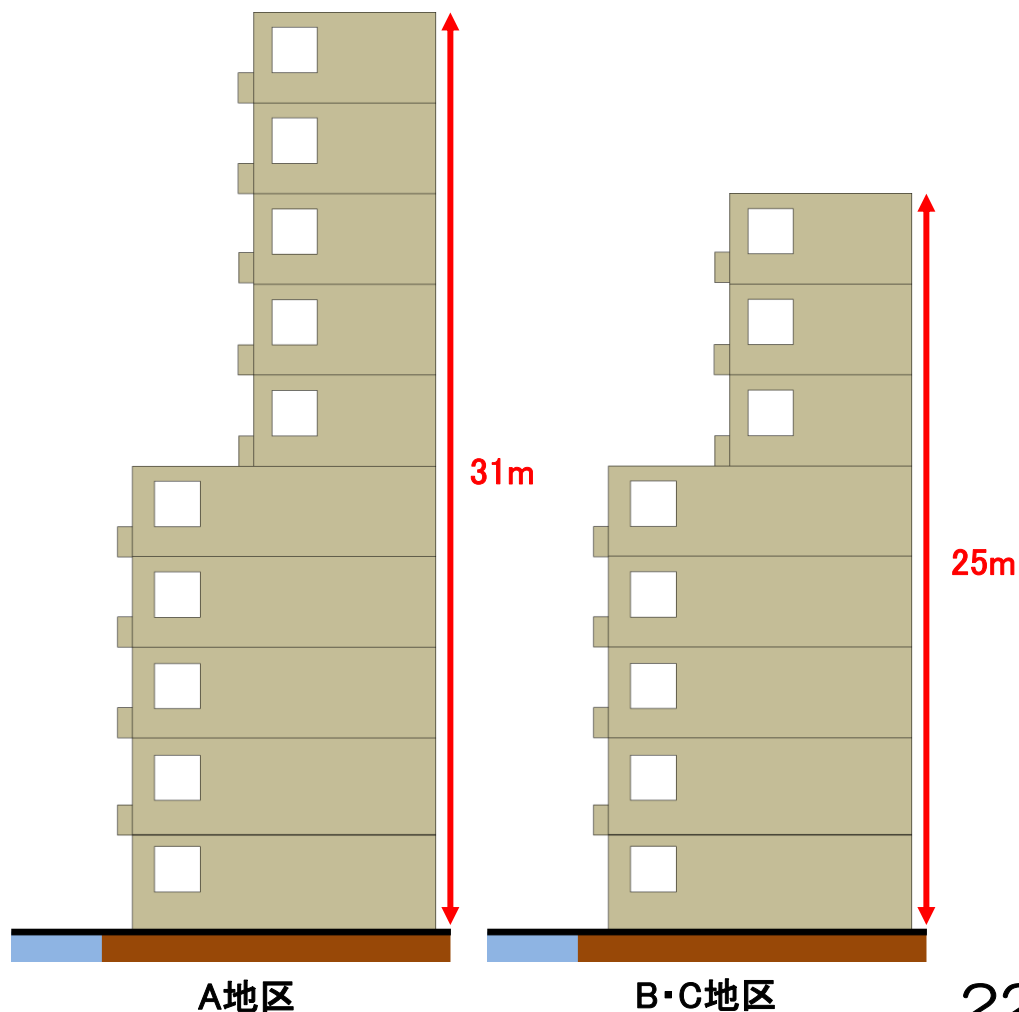
1. 都市計画施設の区域内の建築物
2. 高さ7m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分
3. 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの
4. 附属建築物で平屋建てのもの(建築物に附属する門又は塀を含む)
5. 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの
6. その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めたもの

## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### ③-2. 建築物等の高さの最高限度

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| A地区               | 1. 建築物の高さ(地盤面からの高さによる)の最高限度を31mとする。 |
| B地区               | 2. 建築物の高さ(地盤面からの高さによる)の最高限度を25mとする。 |
| C地区               |                                     |
| D <sub>2</sub> 地区 | 特に定めない                              |

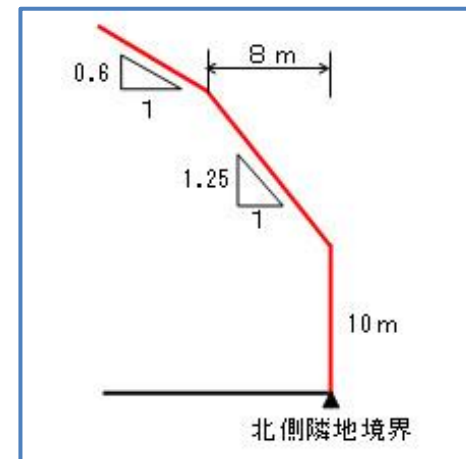


## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### ③-2. 建築物等の高さの最高限度

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A地区               | 3. 区画街路第4号線の道路境界線から20mから30mの区間について、建築物の各部分の高さは、建築物の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が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。ただし、区画街路第4号線の道路境界線から30mを超える用途地域が近隣商業地域、商業地域に指定されている区間については、この限りではない。 |
| B地区               |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| C地区               | 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。                                                                                                                                                            |
| D <sub>2</sub> 地区 | 特に定めない                                                                                                                                                                                                                                                                |



第3種高度地区と  
同内容の制限

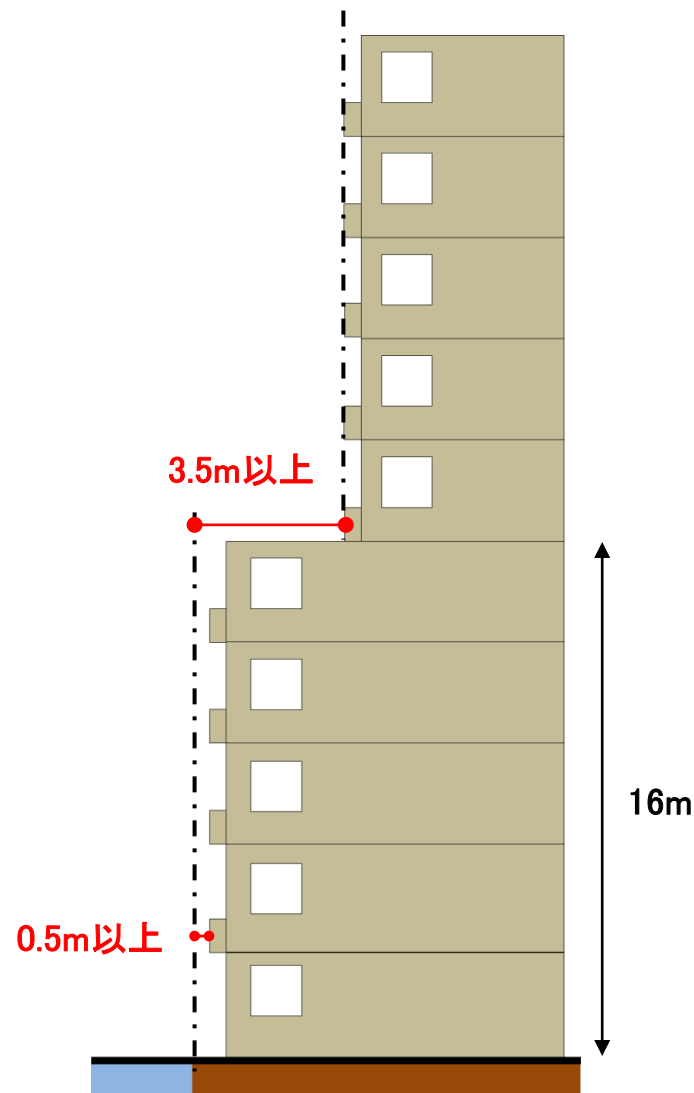


## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### ④ 壁面の位置の制限

|                   |                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| A地区               | 建築物の壁又はこれに代わる柱から、区画街路第4号線の道路境界線までの距離は、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。 |
| B地区               |                                                                                    |
| C地区               | 1. 道路境界線から0.5m以上<br>2. 地盤面から高さ16mを超える部分は道路境界線から3.5m以上とする。                          |
| D <sub>2</sub> 地区 | 特に定めない                                                                             |



## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### ⑤ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

##### 壁面後退区域における工作物の設置の制限

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。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。

1. 建築物の外壁に設置する袖看板、平看板で、突出幅が1.5m以下の場合は区画街路第4号線の道路面から高さ3.5m以上、突出幅が0.5m以下の場合は区画街路第4号線の道路面から高さ2.5m以上であるもの
2. 建築物の外壁に設置する可動式の庇等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上であるもの
3. 公益上必要なもの

## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### ⑥ 垣又はさくの構造の制限

##### 垣又はさくの構造の制限

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。

## 2. 都市計画変更・地区計画素案（たたき台）の内容の確認について

### 2. 地区計画素案（たたき台）

#### ⑦ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

|                   |                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| A地区               | 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。 |
| B地区               | 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。            |
| C地区               | 3. 建物の屋上には広告塔、広告板を設置してはならない。                              |
| D <sub>2</sub> 地区 | 特に定めない                                                    |