

## 地区計画素案(たたき台) / 第4回協議会

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					
地区計画の目標	<p>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、狭い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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p><b>【A地区:中野区画街路第4号線沿道の商業地区】</b> 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。</p> <p><b>【B・C地区:中野区画街路第4号線沿道の近隣商業地区】</b> 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。</p> <p><b>【D<sub>1</sub>地区:沼袋駅前(鉄道線を含む北側)の近隣商業他地区】</b> 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。</p> <p><b>【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】</b> 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。</p> <p><b>【E地区:近隣商業地区】</b> 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。</p> <p><b>【F地区:低層住居専用地区】</b> 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。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>				
地区整備計画	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D <sub>2</sub> 地区	
	面積	約 1.4ha	約 2.3ha	約 0.5ha	約 0.2ha	
	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。			
			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 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 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 m <sup>2</sup> を超えるもの				特に定めない		
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、寄宿舎又は下宿(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。						

地区の名称		A 地区	B 地区	C 地区	D <sub>2</sub> 地区	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度を 60 m<sup>2</sup>とする。</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"> <li>1. 建築物の敷地として現に使用されている土地</li> <li>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</li> <li>3. 都市計画道路の整備に係る土地</li> <li>4. その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地</li> </ol>			
		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)の最低限度を 7.0mとする。</p> <p>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"> <li>1. 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>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 m<sup>2</sup>未満の建築物の当該部分</li> <li>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</li> <li>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)</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>			
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、次の各号によらなければならない。			
			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。	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。		特に定めない
			<ol style="list-style-type: none"> <li>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 以内の範囲にあつては、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 を超える範囲にあつては、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。</li> <li>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。</li> </ol>			
		壁面の位置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路境界線から 0.5m以上</li> <li>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。</li> </ol>			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>3. 公益上必要なもの</li> </ol>			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 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。</p>			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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</li> <li>3. 建物の屋上には広告塔、広告板を設置してはならない。</li> </ol>			特に定めない