平成28年（2016年）7月27日
都市計画審議会資料
都市政策推進室　沼袋駅周辺まちづくり担当

区画街路第４号線沿道のまちづくりについて

沼袋駅周辺地区の区画街路第４号線の沿道における、にぎわいの再生及び防災性の向上にむけて、地域と協働し、地区計画の策定及び用途地域等の変更に向けた検討を進めている。これらの検討や取組み状況について報告を行う。

１．取組み状況

地域の意見を伺いながら、地区計画の検討等をすすめるため、地域の団体（町会、商店会、まちづくり検討会等）からの推薦者で構成する勉強会を平成28年1月から3月まで、実施した。その後、公募による委員を加えた「沼袋区画街路第4号線沿道地区まちづくり協議会」を5月に立ち上げ、検討を行っているところである。

２．勉強会及び協議会の検討経緯

会の名称	回	日程	主な議題	参加者
勉強会	第1回	1月15日（金）	沼袋の現況と課題及びまちづくりの手法について	13名 （傍聴31名）
	第2回	2月　5日（金）	都市計画の変更と地区計画について	13名 （傍聴21名）
	第3回	2月25日（木）	地区整備計画の個別ルールについて	13名 （傍聴16名）
	第4回	3月24日（木）	今年度のとりまとめと協議会設置に向けて （※）とりまとめた内容については、別紙参照	12名 （傍聴16名）
協議会	第1回	5月31日（火）	地区計画の目標・方針について	18名 （傍聴9名）
	第２回	6月29日（水）	建物用途の制限について	19名 （傍聴8名）
	第３回 （予定）	7月28日（木）	建築物の高さと壁面の位置の制限について	（未定）
	第４回 （予定）	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	（未定）

３．今後の予定

8月末を目途に、協議会による検討内容を取りまとめた後、地区計画の策定及び用途地域等の変更のための素案を作成していく予定である。

都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

平成28年3月開催
第4回勉強会資料

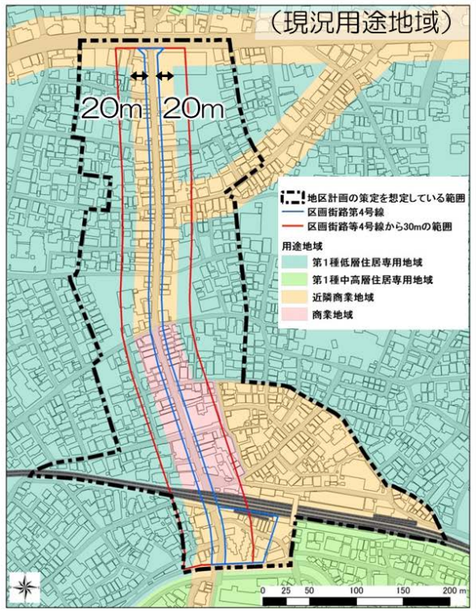
別紙

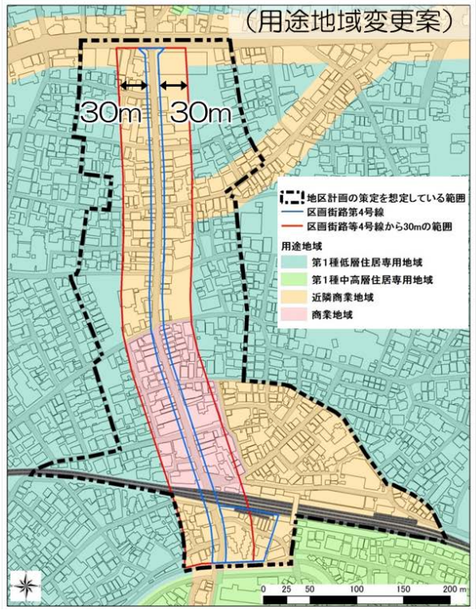
都市計画の変更について

都市計画の変更において「用途地域の変更」「高度地区の変更」「防火地域の変更」を考えています。

◆用途地域の変更

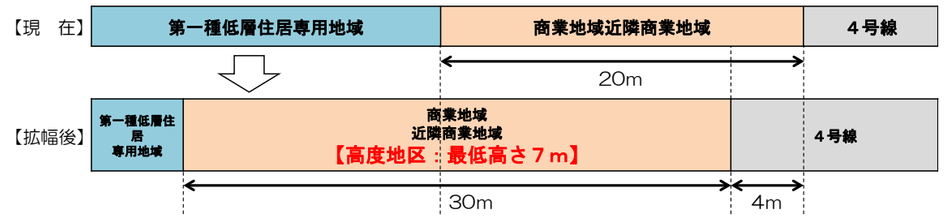
- 延焼遮断帯の形成及びにぎわいの確保に向け、用途地域の幅を20mから30mに変更したいと考えています。（※現在、東京都と協議中です）





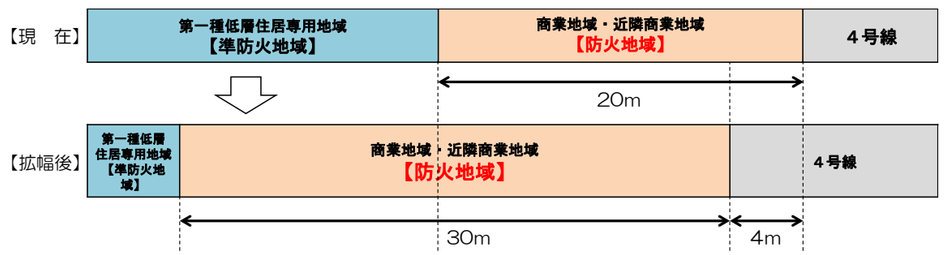
◆高度地区の変更

- 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、最低高さ7mの高度地区の新たな指定を考えています。



◆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、防火地域への指定を考えています。

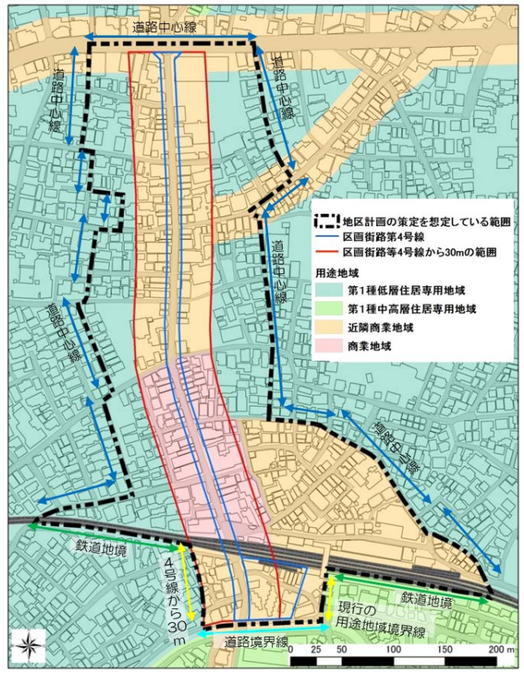


地区計画について

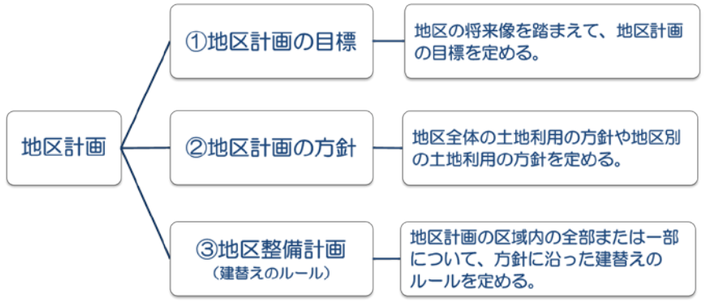
地区計画について「地区計画の目標」「地区計画の方針」「地区整備計画（建替えのルール）」の作成を考えております。

◆地区計画の区域

- 地区計画の区域については、右図のように定めたいと考えております。
- なお、将来的には、沼袋地域全体の木造密集地域の改善に向けて、地区計画の区域を東西に拡大することを検討していきます。



◆地区計画の構成

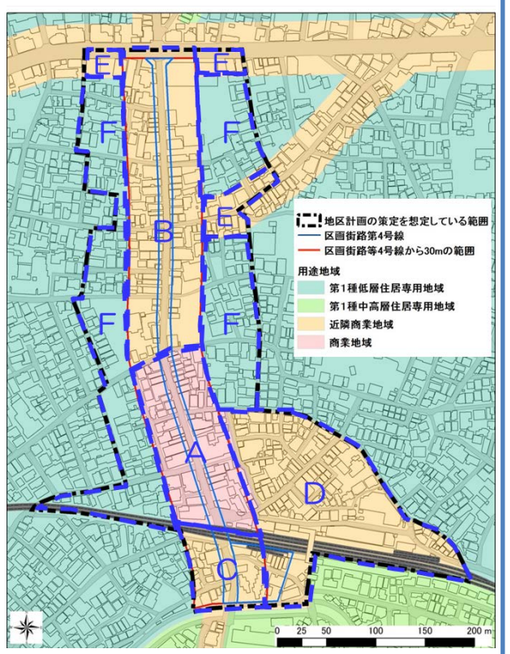


地区計画の目標・方針（地区全体）

◆地区計画の目標・方針（地区全体）

- 地区計画の目標及び方針（地区全体）については、次のキーワードを中心に定めたいと考えております。
  - 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

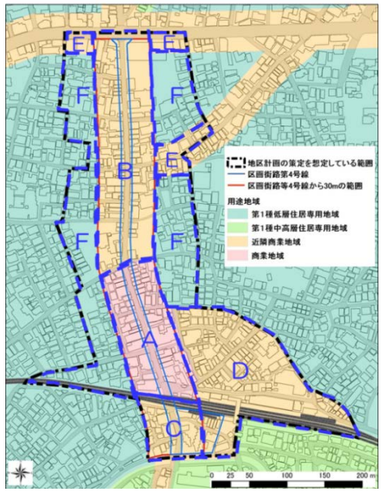
【主なご意見】
→「駅前と商店街のにぎわいなどの連続性を確保しなくてはならない」や「商業地域と近隣商業地域の商店街の連続性についても配慮すべきである」というご意見を踏まえ、「商店街の連続性の維持」を追加いたしました。



地区計画の方針（地区ごと）

◆地区計画の方針

- 地区ごとの土地利用の方針については、次のキーワードを中心に定めたいと考えております。



◆地区計画の方針（A・B・C地区）

地区	土地利用の方針のキーワード
A地区： 中野区画街路第4号線沿道の商業地区	● 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
B・C地区： 中野区画街路第4号線沿道の近隣商業地区	● 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

【主なご意見】
→B・C地区については、「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」や「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」を追加いたしました。
同様に、A地区にも「にぎわいの軸」を追加いたしました。

◆地区計画の方針（D・E・F地区）

地区	土地利用の方針のキーワード
D地区： 沼袋駅前の近隣商業地区	● 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
E地区： その他の近隣商業地区	● 既存の商業・業務機能の維持 ● 周辺の住宅地との調和
F地区：低層住宅地区	● 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

【主なご意見】
→「F地区は居住環境の保全という点を大事にしてほしい」という意見がありました。居住環境の保全を強調した文章とします。

地区整備計画（建替えのルール）

◆地区整備計画の区域

- 区画街路4号線の沿道については、4号線の拡幅整備に合わせた防災性の向上やにぎわいの創出が求められます。
- そのため、<u>４号線沿道のA・B・C地区について、先行して地区整備計画を定める</u>こととします。
- なお、D～F地区については、当面は地区整備計画を定めないものとします。
- 将来的に、まちづくりの熟度等を考慮して、地区整備計画を定めることを検討いたします。

① 建物用途の制限

- 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します。

	A地区（商業地域）	B・C地区（近隣商業地域）
ゲームセンター、カラオケボックス	○	×
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

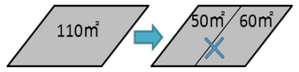
※上記表のほかに1階部分の住宅用途（共同住宅・寄宿舎を含む）の禁止や床面積が3,000㎡を超える大規模店舗の禁止などを検討していきます。

【主なご意見】
→B・C地区では「駅前と沿道で特徴が異なるため、建築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良いのではないか」という意見がありました。また、「1階部分の住宅用途の禁止は難しいが、にぎわいの連続性の面で必要ではないか」という意見もありました。

② 敷地面積の最低限度

- 建て詰まり等による市街地環境の悪化を防ぐため、新たな敷地の細分化を抑制します。

地区名	最低敷地面積
A・B・C地区	60㎡



- 地区計画決定時点で60㎡に満たない敷地や都市計画道路等の事業で60㎡未満となる敷地については、それ以上分割しない限りそのままの面積で建替えが可能とします。

③ 建築物の高さ

- 延焼遮断帯の形成に必要な建物高さの確保や調和した街並みを形成します。

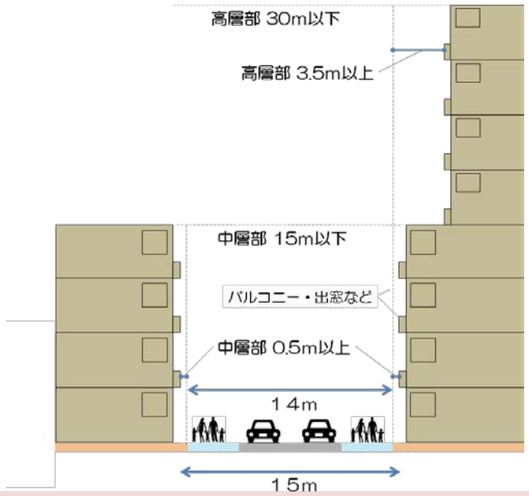
地区名	最低高さ	最高高さ
A・B・C地区	7m以上とする。	中層部15m以下とする。 高層部30m以下とする。
第1種低層住居専用地域側の10mの範囲には第3種高度地区と同等の高さ制限をかける		

④ 壁面の位置の制限

- 統一感のある街並みを形成すると共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ます。

地区名	建築物の壁面の位置／高さ
A・B・C地区	中層部：4号線の道路境界線から0.5m／15m 高層部：4号線の道路境界線から3.5m／30m

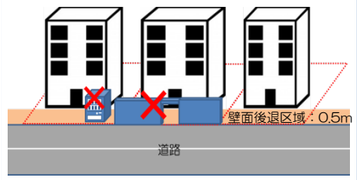
※敷地境界線より壁面を下げて建築するということであり、敷地（土地の所有）が減るわけではありません。



【主なご意見】
→商業地域と近隣商業地域で、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指定した方が良いのではないか」という意見がありました。
→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」という意見もありました。

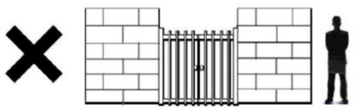
⑤ 工作物の設置の制限

- 壁面後退区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物の設置を制限します。
- ただし、土地や建物に定着しないものは、設置可能とします。



⑥垣又はさくの構造の制限

- 景観の向上や視覚的な緑の確保を図るため、また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は、原則として、ブロック塀を禁止し、生け垣や格子状・ネット状のフェンスとします。



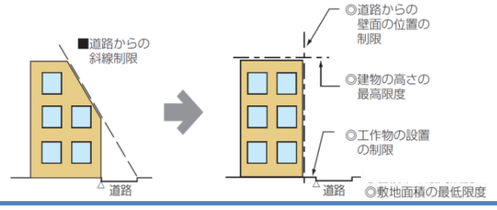
⑦ 形態/意匠/色彩の制限

- 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ぎます。

街並み誘導型地区計画

◆導入の目的と定めなければならない事項

- 統一感のある街並みを誘導しつつ、斜線制限や日影規制の緩和を行うことにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の促進や良好な環境の形成を図るため、街並み誘導型地区計画の導入を考えています。
- 斜線制限や日影規制の規制緩和を受けるには、その建築計画が地区整備計画（建替えのルール）に適合するとともに中野区の認定を受ける必要があります。また、右表の項目が地区整備計画及び建築条例に定められている必要があります。



No.	定めなければならない事項
1.	壁面の位置の制限（※道路に面するものを含むものに限る）
2.	壁面後退区域における工作物の設置の制限
3.	建築物の高さの最高限度
4.	敷地面積の最低限度