

西武新宿線沿線まちづくり推進プラン（案）  
（新井薬師前駅周辺地区編）及び（沼袋駅周辺地区編）について

1 まちづくり推進プラン作成の目的

平成 27 年 9 月に策定した「西武新宿線沿線まちづくり整備方針」で示した将来像を実現するための 4 つの施策について、具体的に進めるための方向性と具体的な展開を明らかにする。また、まちづくり推進プランに基づき、地域と協働したまちづくりを一層加速することを目的とするものである。

2 まちづくり推進プラン（案）の構成

- ・これまでの経過
- ・まちづくり推進プランの位置付け
- ・まちづくりの方向性と展開
- ・スケジュール

3 まちづくり推進プラン（案）の内容

別紙のとおり

4 今後の予定

平成 29 年 5 月 まちづくり推進プラン（案）について地元まちづくり協議会等に説明

平成 29 年 6 月 まちづくり推進プラン策定

第 2 回定例会の区内駅周辺等まちづくり調査特別委員会及び建設委員会にて報告

西武新宿線沿線まちづくり推進プラン（案）  
（新井薬師前駅周辺地区編）

平成 29 年 4 月

中 野 区

# 【 目 次 】

|   |                                    |    |
|---|------------------------------------|----|
| 1 | これまでの経緯.....                       | 1  |
| 2 | まちづくり推進プランの位置付け.....               | 1  |
| 3 | まちづくりの方向性と展開.....                  | 2  |
|   | (1)まちづくりの方向性.....                  | 2  |
|   | (2)まちづくりの展開.....                   | 2  |
|   | ①新たなにぎわいの創出.....                   | 3  |
|   | ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出.....          | 3  |
|   | イ. 商店街のにぎわいの再生・創出.....             | 4  |
|   | ②交通基盤の強化.....                      | 5  |
|   | ア. 駅前の交通結節機能の強化.....               | 5  |
|   | イ. 補助第 220 号線を軸とした交通ネットワークの充実..... | 6  |
|   | ウ. 歩行者・自転車を中心とした安全で快適な道路空間の創出..... | 7  |
|   | ③防災性の向上.....                       | 8  |
|   | ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保.....            | 9  |
|   | イ. 住宅地の改善.....                     | 9  |
|   | ウ. 駅前における防災機能の強化.....              | 10 |
|   | ④自然や歴史文化資源を活用したまちづくり.....          | 11 |
| 4 | スケジュール.....                        | 13 |
|   | (参考1) 主な用語の説明.....                 | 14 |

## 1 これまでの経緯

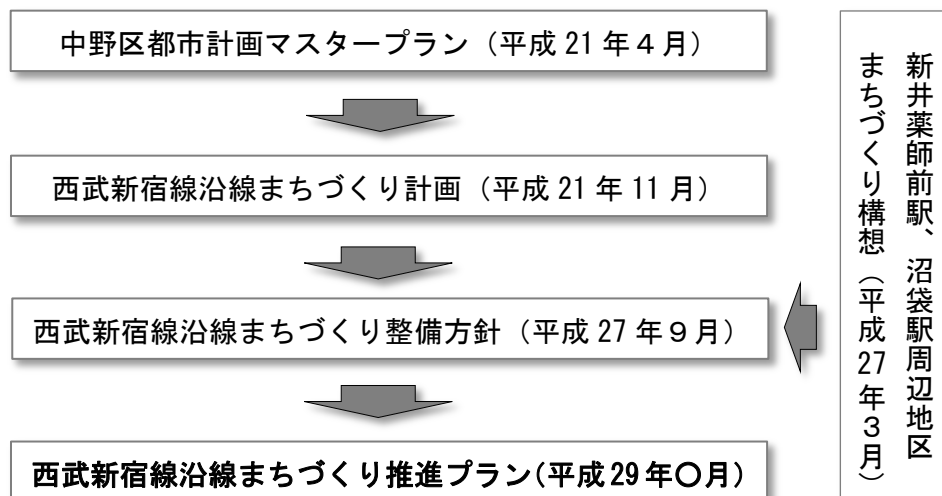
西武新宿線の連続立体交差化を契機とした西武新宿線沿線のまちづくりを推進するため、中野区では西武新宿線沿線5駅を対象とした「西武新宿線沿線まちづくり計画」を平成21年11月に策定しました。

平成23年8月には中井駅～野方駅間において連続立体交差事業の都市計画決定がなされ、同時に都市計画道路中野区画街路第3・4号線の都市計画決定をしました。連続立体交差事業については、平成25年4月に事業認可がなされ、平成26年1月から工事に着手するなど、まちが大きく変わっていく第一歩となっています。

新井薬師前駅・沼袋駅周辺のまちづくりでは、平成27年3月に地区住民により構成される「まちづくり検討会」が「まちづくり構想」を取りまとめ、区に提案しました。中野区では提案を受けた「まちづくり構想」等の内容を踏まえ、平成27年9月に「西武新宿線沿線まちづくり整備方針（新井薬師前駅及び沼袋駅周辺地区編）」（以下、「まちづくり整備方針」）を策定し、まちづくりを進めています。

## 2 まちづくり推進プランの位置付け

まちづくり整備方針は、まちづくりの方針を示すものであり、将来像の実現に向けた施策のメニューを主に提示しています。そのため、まちづくり整備方針の各施策について、具体的な取組みや実現化手法、手順などを示すものとして、この度「西武新宿線沿線まちづくり推進プラン」（以下「まちづくり推進プラン」という。）を作成しました。今後、まちづくり整備方針に掲げる将来像の実現に向けて、本まちづくり推進プランに基づき、地域と協働したまちづくりを一層加速させていきます。



西武新宿線沿線まちづくりの位置付け

### 3 まちづくりの方向性と展開

#### (1) まちづくりの方向性

本まちづくり推進プランでは、まちづくり整備方針（平成 27 年 9 月策定）で示した 4 つの施策を具体的に進めるための方向性と具体的な展開を明らかにします。

#### まちづくり整備方針

##### 地区の将来像

#### 「歴史文化の薫りを求めて、誰もがゆっくり散策できるまち」

##### 〈駅周辺〉

- 駅周辺は、歴史文化資源に恵まれた新井薬師前らしいシンボル性があり、来訪者・観光客等を迎えるまちの玄関口としてふさわしいしつらえと機能を持っている。
- 駅前には、地域住民や来訪者が交流できる空間があり駅から商店街へ、にぎやかさが連続している。
- 駅周辺から一街区入ると、静かで落ち着いた佇まいの住宅地が広がり、駅周辺のにぎわいと調和している。

##### 〈交通〉

- 駅前には、ユニバーサルデザインを導入した駅前広場や駐輪場があり、電車やバスの乗り継ぎがしやすい。
- 駅へのアクセス道路が整備されている。
- 補助第 220 号線や区画街路第 3 号線が整備されており、商店街は歩行者や自転車車が優先して通行でき、安心して買い物ができる空間になっている。
- 新井薬師や哲学堂公園などを訪れる来訪者や観光客や住民など、ゆっくりとまちなかを散策している人が多い。

##### 〈環境〉

- 新井薬師や哲学堂公園などのみどりが豊かであり、それらの歴史文化を活かしたまちづくり活動が進んでいる。

##### 〈防災〉

- 補助第 220 号線が整備され、避難路や延焼遮断帯として位置づけられている。
- 補助第 220 号線沿いの木造住宅密集地域が改善されている。
- 地域では、耐火・耐震建物への改善が進んでいる。

#### 将来像を実現するための 4 つの施策

- ① 新たなにぎわいの創出
- ② 交通基盤の強化
- ③ 防災性の向上
- ④ 自然や歴史文化資源を活用したまちづくり

#### まちづくり推進プラン

#### 方向性：駅を中心として生活利便性が高く、安全・安心で住み続けられるまちの構築

##### 【駅前地区】

にぎわいにあふれ、駅や駅周辺で日常的な用事がすむまち  
(生活利便施設が充実している)

##### 【都市基盤】

徒歩・自転車・公共交通で移動ができるまち  
(駅周辺や駅までのアクセス機能が確保されている)

##### 【周辺地区】

良好な住環境が形成されているまち  
(防災性が高く安全・安心なまちとなっている)

#### 将来像を実現するための 4 つの施策に対応したまちづくりの具体的な展開

##### [鉄道上部空間の活用について]

現在、中野区では、まちづくり整備方針に基づき、連続立体交差事業によって生まれる鉄道上部空間の活用について検討を進めています。今後、地域の意見等を聞きながら、事業主体である東京都と土地所有者である西武鉄道と調整を図っていきます。

## (2) まちづくりの展開

### ①新たにぎわいの創出

#### 【まちづくり整備方針における施策】

##### ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出

- 交流拠点として商業、業務、住宅、観光、交流のほか、生活を支える医療、福祉等の機能の充実を図っていきます。
- 中野四季の都市や中野駅との回遊性を確保し、にぎわいの核となる中心的な商業地等とするため、建物の共同化や再開発等による街区の再編を推進していきます。
- 交通広場と一体となったゆとりとにぎわいが感じられる空間を創出していきます。

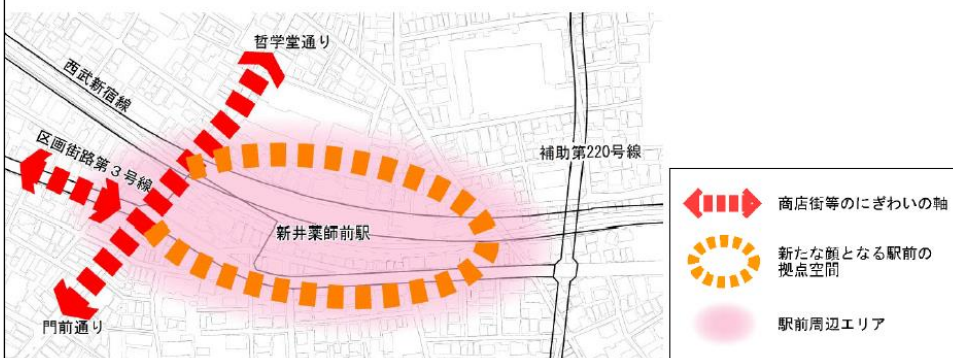


図-6 新井薬師前駅 駅前のにぎわいイメージ

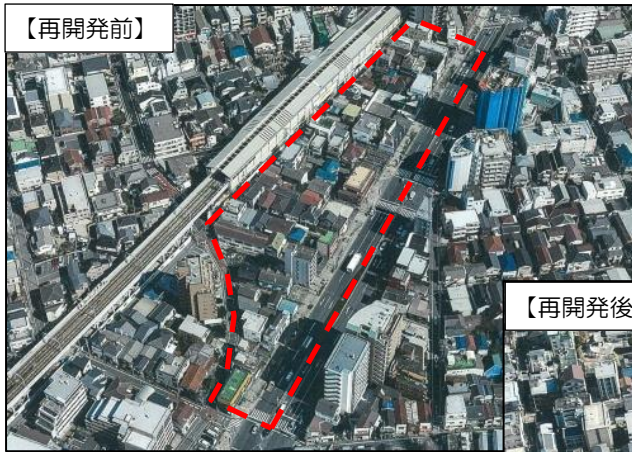
##### イ. 商店街のにぎわいの再生・創出

- 哲学堂・門前通り沿道は、中野四季の都市や中野駅、哲学堂公園との連続性を確保し、補助第220号線の整備に合わせ、にぎわいのあるまち並みの形成を推進していきます。
- 区画街路第3号線沿道は、駅前から中野通りに至るにぎわいの連続性を創造していきます。

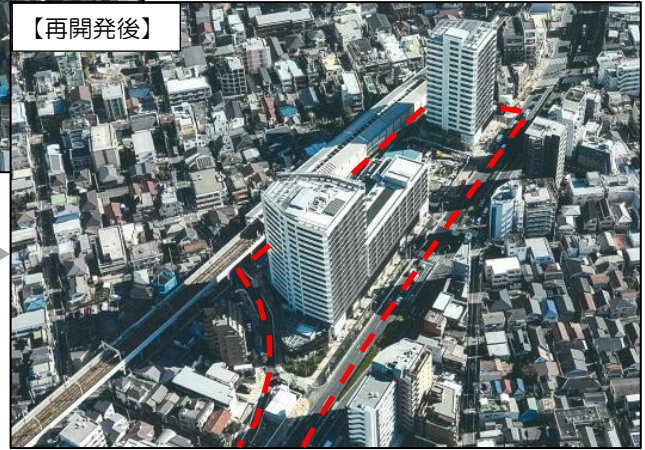
#### ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出

- 駅前広場に隣接する街区を対象として市街地再開発事業<sup>※1</sup>等の共同化を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります。また、高度利用することで地上部には十分な空地を生み出すとともに、緑化空間や歩行者空間を充実し、魅力ある駅前空間の実現を図ります。
- 駅前に、日常生活を支える生活利便施設（商業施設、子育て支援施設、高齢者支援施設等の福祉施設など）を充実させることで人が集い、にぎわいの創出につながります。また、ファミリー層を対象とした良質な居住空間を提供することで地区全体の人口増加や地域コミュニティの核となる世代の定住を目指し、交流拠点としてふさわしい駅前の実現を図ります。

【参考】再開発の事例



～糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業～



## イ. 商店街のにぎわいの再生・創出

- 補助第 220 号線を整備することにより、哲学堂通り及び新井薬師門前通りを歩きやすい道路に転換させ、人にやさしい歩行空間にすることによって、今よりにぎわいのある商店街として再生を図ります。
- 新たに創出された駅前にぎわいが区画街路第 3 号線沿道に波及するよう、土地の有効利用を図るため、地区計画<sup>※2</sup>の導入などを検討します。



哲学堂通り



門前通り

## ②交通基盤の強化

### 【まちづくり整備方針における施策】

#### ア. 駅前の交通結節機能の強化

- バス、タクシー、自家用車の乗降場を確保し、誰もが利用しやすい交通広場を整備していきます。
- 地下駅となる新井薬師前駅は、シンボル性があり、地域特性等を踏まえた利用しやすい駅となるよう関係機関と調整していきます。



※ 現時点での整備イメージです。  
広場内の施設配置は今後検討により変更となる場合があります。

図-7 区画街路第3号線の交通広場の整備イメージ

#### イ. 補助第220号線を軸とした交通ネットワークの充実

- 補助第220号線の整備により、早稲田通りから新青梅街道までの南北交通ネットワークを強化していきます。

#### ウ. 歩行者・自転車を中心とした安全で快適な道路空間の創出

- 哲学堂・門前通りは、補助第220号線の段階的な整備に合わせ、将来的に歩きやすく散策しやすい歩行空間や自転車が通行しやすい空間など歩行者や自転車を中心とした道路空間を推進していきます。
- 区画街路第3号線や哲学堂・門前通りは、無電柱化を推進していきます。

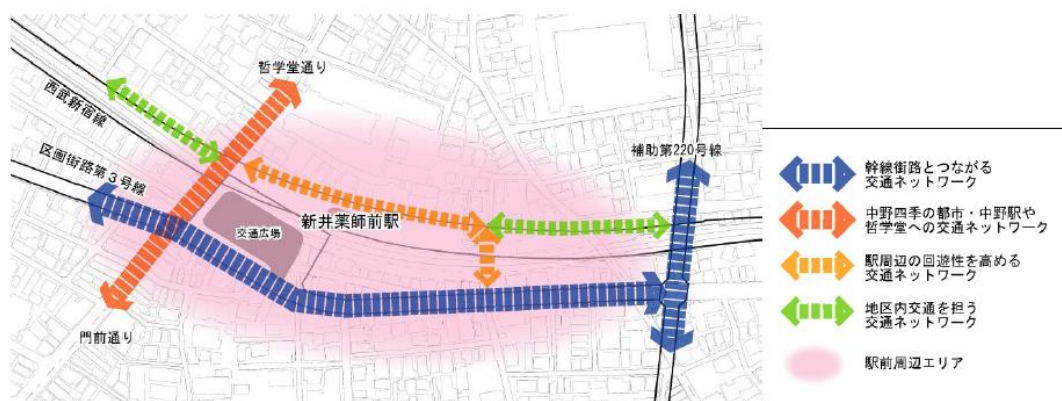


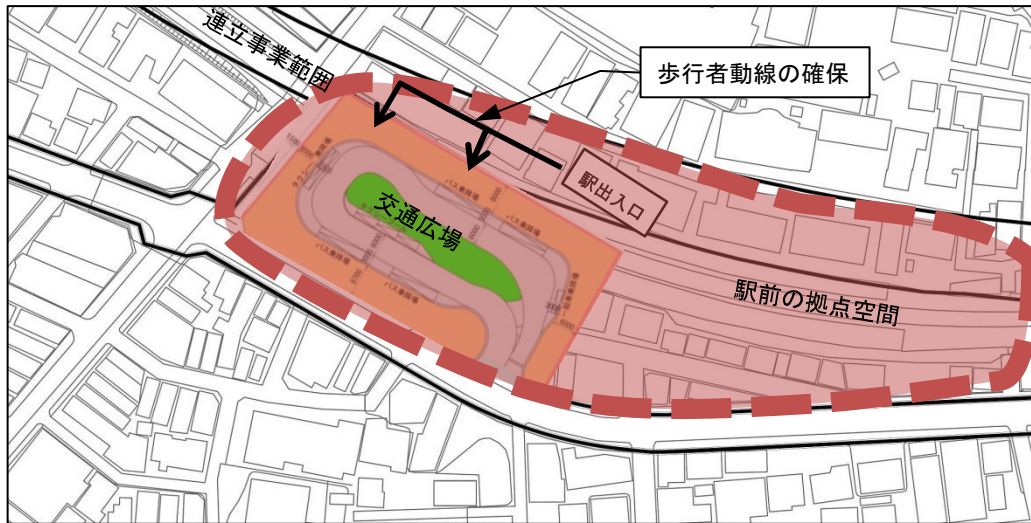
図-8 新井薬師前駅 駅前の交通ネットワーク形成イメージ

#### ア. 駅前の交通結節機能の強化

- 駅周辺道路におけるバス停の分散による乗換利便性の低さやタクシーの乗降空間の未整備による乗降時の交通渋滞を解消するため、区画街路第3号線（交通広場）を連続立体交差事業と合わせて都市計画道路<sup>※3</sup>事業として整備します。整備にあたっては、地域住民の意見を伺いながら、バリアフリーやユニバーサルデザインの実現を図ります。

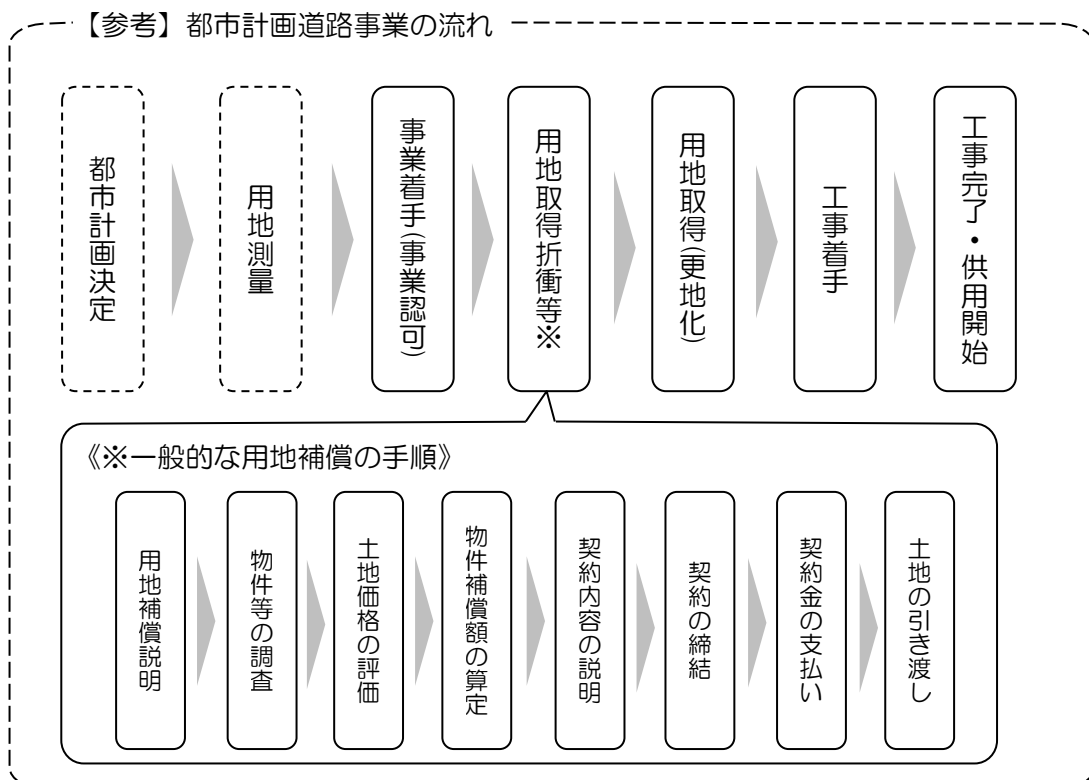


- 新たな駅舎は、地域の方々の使いやすさや利便性に配慮するものとし、また、歩行者中心の広場空間と一体となって整備されるよう鉄道事業者に働きかけていきます。



## イ. 補助第 220 号線を軸とした交通ネットワークの充実

- 補助第 220 号線は、都市計画道路事業として、三期に分けて段階的に整備を行います。あわせて、上高田地区の交通環境整備の考え方を整理し、それに基づき、新たなバス路線の運行をバス事業者と協議し、公共交通利用の充実に図ります。さらに、これらにより自動車の運行を周辺の幹線道路に誘導することで、狭あい道路の多い地区の通り抜け交通を軽減します。



## ウ. 歩行者・自転車を中心とした安全で快適な道路空間の創出

- 災害時の電柱倒壊リスクをなくし、円滑な消防・救助活動が行えるようにするなどまちの防災性を向上するとともに、日常における安全な歩行・移動を確保し、良好な都市景観を創出するため、区の無電柱化<sup>\*4</sup>推進方針を策定します。その上で、区画街路第3号線や哲学堂通り及び新井薬師門前通りは、同方針に基づき、無電柱化を進めるなど歩行者や自転車が通りやすい道路空間を整備していきます。

【参考】無電柱化した事例（補助第103号線 浅草通り）



【参考】交通広場の事例（京急蒲田駅東口交通広場）



### ③防災性の向上

#### 【まちづくり整備方針における施策】

#### ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保

- 補助第 220 号線は、避難路や延焼遮断帯としての役割を果たすことから、都市計画事業として段階的に整備を進めるとともに、道路整備に合わせて、沿道建物の不燃化・耐震化を促進していきます。
- 区画街路第 3 号線沿道については、避難路や延焼遮断帯としての機能を強化するため、沿道建物の不燃化・耐震化を促進していきます。

#### イ. 住宅地の改善

- 木造住宅密集地域である上高田一丁目から三丁目においては、安全な避難路の確保と建物の不燃化・耐震化を促進していきます。
- 補助第 220 号線の整備に合わせて、上高田五丁目地区の街区再編を推進していきます。

#### ウ. 駅前における防災機能の強化

- 駅前に、災害時に利用可能なゆとりある空間の確保や地域のための防災機能の充実を図っていきます。



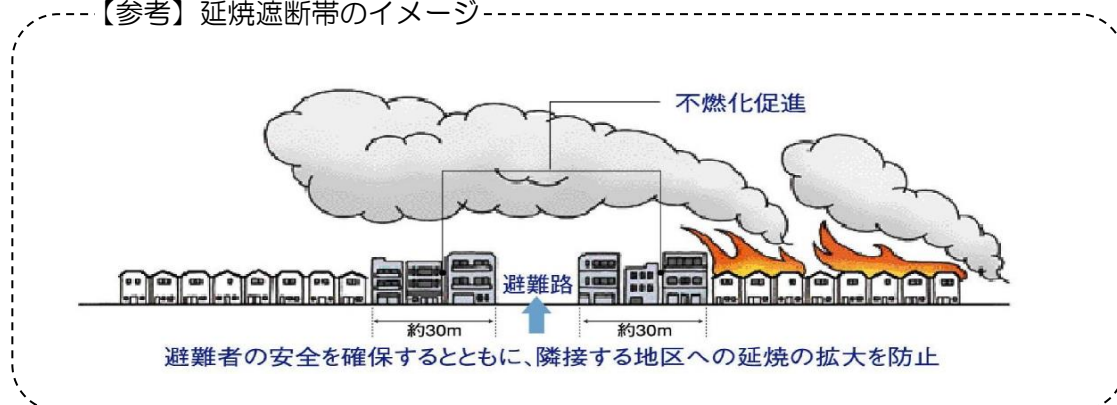
出典:「防災都市づくり推進計画(東京都)」

図-9 防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ

## ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保

- 補助第 220 号線は、区の地域防災計画における避難路や東京都の防災都市づくり推進計画における延焼遮断帯<sup>※5</sup>に位置づけられていることから、沿道の用途地域等の変更を行い、地区計画の導入や都市防災不燃化促進事業<sup>※6</sup>を活用することで、道路の拡幅整備に合わせて建替えを促進し、地区の防災性を向上していきます。

【参考】延焼遮断帯のイメージ



## イ. 住宅地の改善

- 上高田一～三丁目地区内においても地区計画を定め、主な生活道路による避難経路ネットワーク<sup>※7</sup>を形成し、その沿道で都市防災不燃化促進事業等を導入するなど、安全・安心な住宅地の形成を目指します。
- 上高田五丁目地区では、今後、補助第 220 号線の整備や学校再編による上高田小学校の移転が予定されていることを踏まえ、良好な住宅地の形成を目指して、街区再編などの検討を行います。

【参考】避難路の整備（南台一・二丁目地区区画道路第4号の例）

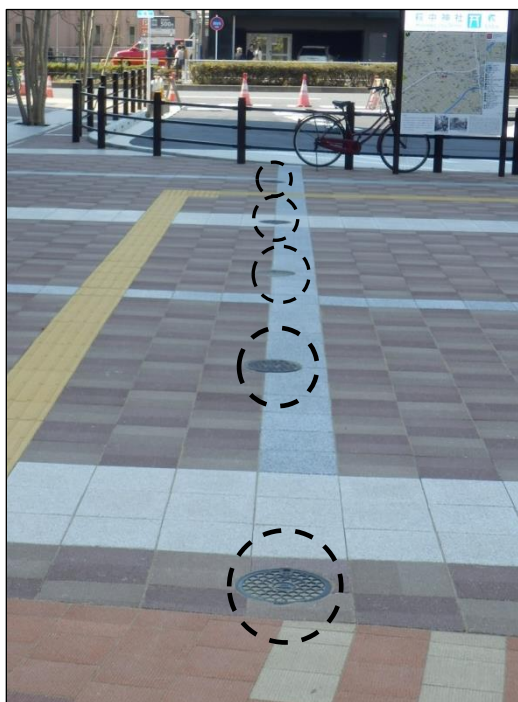


## ウ. 駅前における防災機能の強化

- 区画街路第3号線（交通広場）の都市計画道路事業や周辺事業とも連携を図りながら、駅前にオープンスペースを確保し、防災施設を導入するなど、駅前の防災機能の充実を図ります。

---【参考】駅前における防災施設（例）---

- 駅前広場内に設置された防災マンホールトイレ（糶谷駅交通広場）



詳細



- 自然エネルギーを活用した非常用照明（武蔵小杉駅交通広場）



#### ④自然や歴史文化資源を活用したまちづくり

##### 【まちづくり整備方針における施策】

- 道路や公園等の整備に合わせた緑化の推進や、新井薬師梅照院などの歴史文化資源への案内表示等の整備を推進していきます。

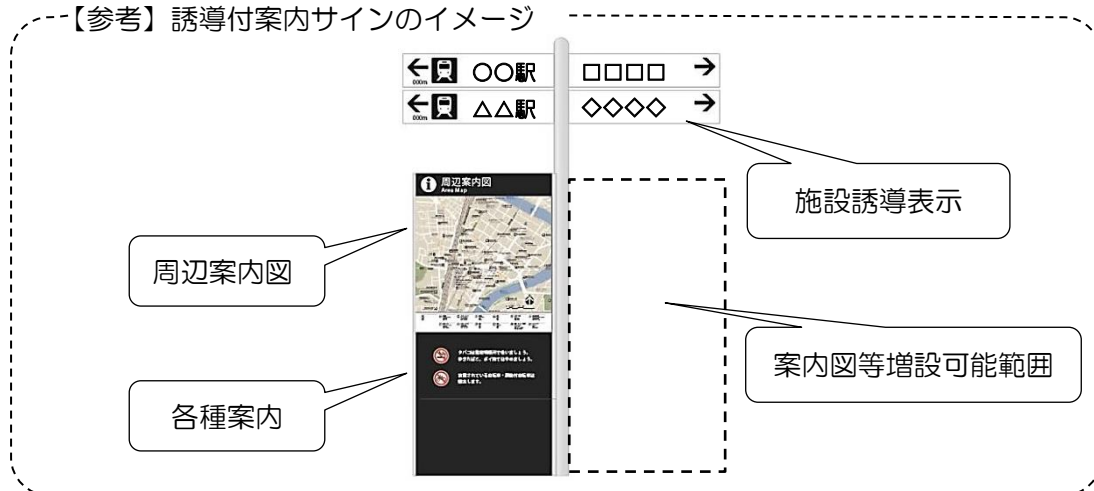
●緑化については、各事業の展開に合わせて適切な緑の配置に努めます。また、道路の歩道上における植栽帯などの緑化については、歩行者スペースに十分配慮しながら設置していきます。

●交通広場等に、多言語化に対応した地区全体の案内表示等を設置し、来街者の適切な誘導を図るとともに、Nakano Free Wi-Fi<sup>※9</sup>などを導入し、西武新宿線沿線の利便性向上や都市観光機能の向上につなげていきます。



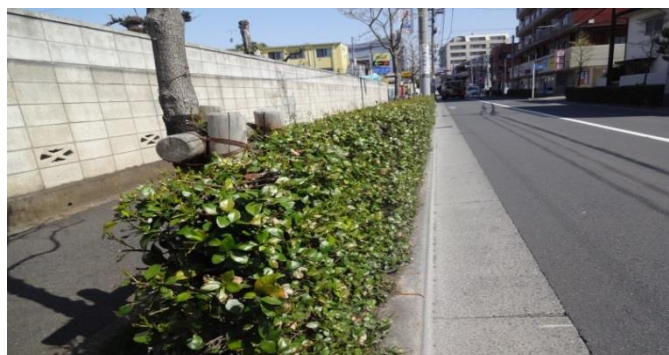
●新井薬師前駅は、中野駅と哲学堂公園との間に位置することから哲学堂公園及び哲学堂公園周辺都市観光拠点整備計画に基づき、案内誘導サインの整備やまち歩き動画配信など、まち歩き・回遊を誘導するための環境を整備していきます。

##### 【参考】誘導付案内サインのイメージ

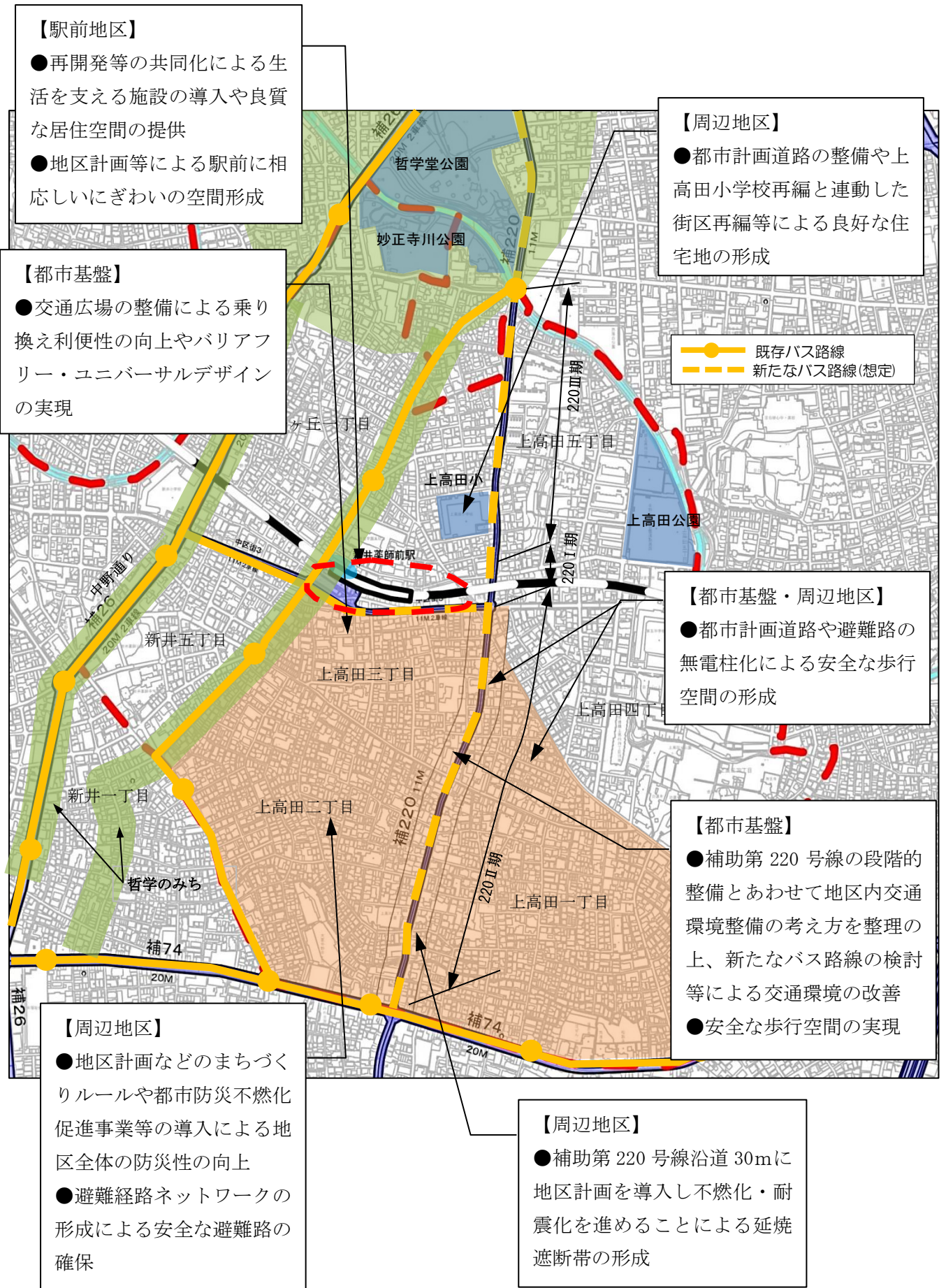


##### 【参考】歩道の幅員に配慮した緑化のイメージ（補助第133号線 中杉通り）

トレリスフェンス



## 【主な取組み】



## 4 スケジュール

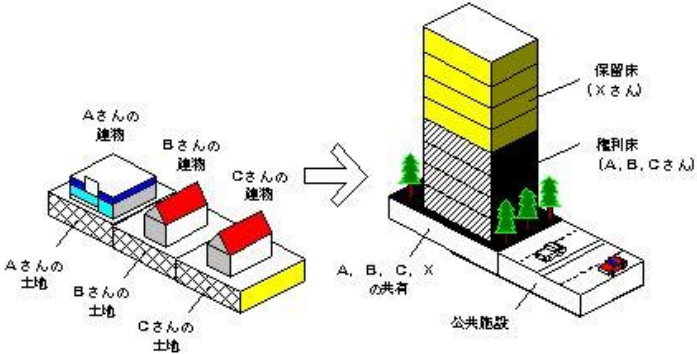
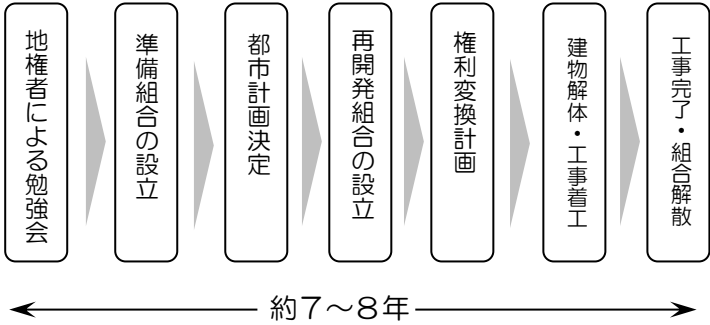

新井薬師前駅周辺のまちづくりの展開については、まちづくり整備方針に大まかなスケジュールを示していますが、主な取組みについては以下のようなスケジュールを目途に進めていきます。

(スケジュールは、他事業との関連により時期が前後することがあります。)

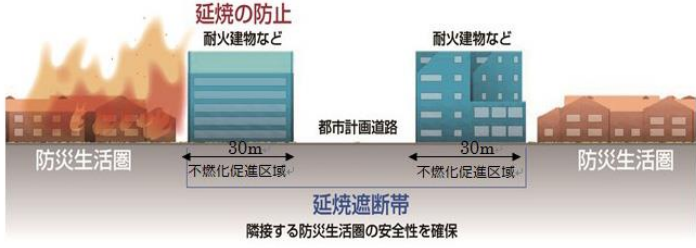
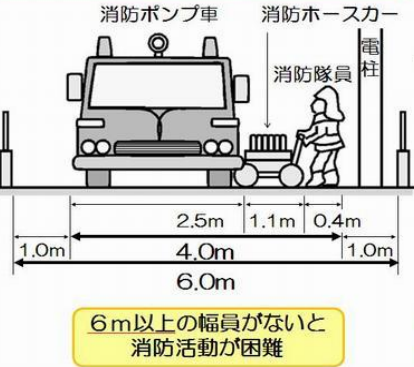
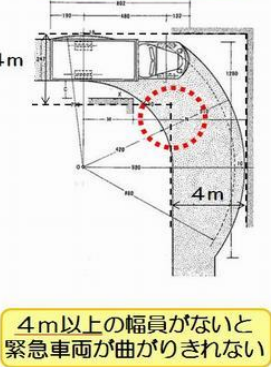
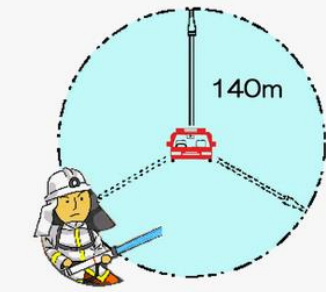
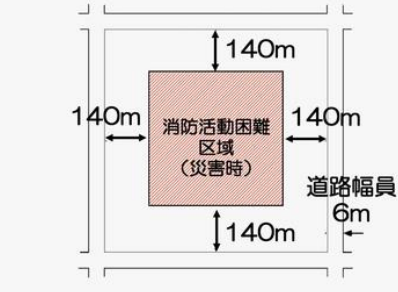
| 主な展開                            | H29 | H30    | H31   | H32                   | H33               | H34 | H35 | H36 | H37  | H38 |
|---------------------------------|-----|--------|-------|-----------------------|-------------------|-----|-----|-----|------|-----|
| <b>新たなにぎわいの創出</b>               |     |        |       |                       |                   |     |     |     |      |     |
| 市街地再開発事業等の共同化                   |     | 準備組合設立 |       | 都市計画決定・組合設立・事業認可・権利変換 |                   |     |     |     |      |     |
| 地区計画等の導入                        |     | 都市計画決定 |       |                       |                   |     |     |     |      |     |
| <b>交通基盤の強化</b>                  |     |        |       |                       |                   |     |     |     |      |     |
| 区画街路第3号線(交通広場)の整備               |     | 用地取得   |       |                       |                   | 整備  |     |     |      |     |
| 補助220号線の整備                      |     | I期     | 用地取得  |                       | 整備                |     |     |     |      |     |
|                                 |     | II期    |       |                       | 用地取得              |     | 整備  |     | III期 |     |
| 補助第220号線・区画街路第3号線の無電柱化の推進       |     |        | 調査・設計 |                       | 整備                |     |     |     |      |     |
| <b>防災性の向上</b>                   |     |        |       |                       |                   |     |     |     |      |     |
| 用途地域の変更・地区計画<br>延焼遮断帯の形成        |     | 都市計画決定 |       | 都市防災不燃化促進事業の推進        |                   |     |     |     |      |     |
| 地区計画<br>避難経路ネットワークの形成           |     | 都市計画決定 |       | 都市防災不燃化促進事業の推進        |                   |     |     |     |      |     |
| 木造住宅密集市街地の改善                    |     |        |       |                       | 住宅市街地総合整備事業※10の推進 |     |     |     |      |     |
| <b>自然や歴史文化資源を活用したまちづくり</b>      |     |        |       |                       |                   |     |     |     |      |     |
| 案内表示やWiFi、歴史文化<br>資源を結ぶ回遊ルートの整備 |     |        |       |                       |                   |     |     |     |      |     |
| 緑化                              |     |        |       |                       |                   |     |     |     |      |     |



(参考1) 主な用語の説明

|           |                 |   |
|-----------|-----------------|---|
| <p>※1</p> | <p>市街地再開発事業</p> | <p>都市再開発法に基づき、市街地内の低層で老朽化した木造建築物などが密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、道路・公園などの公共施設の整備などを行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業です。</p> <p>主な特徴として、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地を共同化して高度利用し、オープンスペースを生み出します。</li> <li>・現在の資産は、再開発ビルの床（床と土地に関する権利）に等価で置き換わります（権利床）</li> <li>・工事期間中の営業や住まいは、原則として仮設店舗や仮住まいとします。</li> <li>・再開発ビルの建設費用は、交付金や土地の高度利用で生み出した床（保留床）を売却すること等でまかなくいます。</li> </ul>    |
|-----------|-----------------|---|

|    |        |  |
|----|--------|--|
| ※2 | 地区計画   | 地区の現況と課題を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法のことです。   |
| ※3 | 都市計画道路 | 都市計画法に基づいて都市計画において定められた計画道路です。都市における安全で快適な交通を確保するとともに、活力と魅力のある快適な都市形成に寄与し、併せて防災強化の役割を果たし、上下水道などの収用を図るなど、多面的な機能を有する都市の骨格をなす施設です。  |
| ※4 | 無電柱化   | <p>道路の構造及び交通の状況、沿道の土地利用の状況等を勘案して、電線をその地下に埋設し、その地上における電線及びこれを支持する電柱を撤去することです。</p> <p>これにより、次の三つの効果が期待されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの防災性の向上       <ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の電柱倒壊リスクの排除</li> <li>円滑な消防・救助及び避難活動への寄与</li> <li>電線類の被災軽減によるライフラインの安定供給</li> </ul> </li> <li>・安全な歩行・移動空間の確保       <ul style="list-style-type: none"> <li>道路の有効幅員の確保</li> <li>ベビーカーや車椅子利用者の移動円滑化</li> </ul> </li> <li>・良好な都市景観の創出       <ul style="list-style-type: none"> <li>視線を遮る電柱、電線をなくすことによる景観の向上</li> <li>すっきりとしたまち並みとなることによる魅力の向上</li> </ul> </li> </ul>  |
| ※5 | 延焼遮断帯  | <p>地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間を指します。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担います。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px;"> <p><b>延焼遮断帯の区分</b></p> <p><b>骨格防災軸</b>（参考値：3～4kmメッシュ）<br/>       広域的な都市構造から見て、骨格的な防災軸の形成を図るべき路線<br/>       → 主要な幹線道路や荒川などの川幅が大きな河川<br/>       （環状七号線や目白通りなど）</p> <p><b>主要延焼遮断帯</b>（参考値：約2kmメッシュ）<br/>       骨格防災軸に囲まれた区域内で、特に整備の重要度が高いと考えられるもの<br/>       → 幹線道路（骨格防災軸間を二分する骨格幹線道路）<br/>       （新青梅街道や中野通りなど）</p> <p><b>一般延焼遮断帯</b>（参考値：約1kmメッシュ）<br/>       上記以外で、防災生活圏を構成する延焼遮断帯<br/>       → 上記以外の道路、河川、鉄道等</p> <p>※補助第220号線は、一般延焼遮断帯に指定されています。</p> </div> |

|           |                    |  |
|-----------|--------------------|--|
| <p>※6</p> | <p>都市防災不燃化促進事業</p> | <p>防災上重要な避難地や避難路の周辺を不燃化促進区域に指定し、その区域内で耐火建築物の建築又は古い建築物の除却に要する費用の一部を助成するものです。</p>    |
| <p>※7</p> | <p>避難経路ネットワーク</p>  | <p>災害時の地域消火や住民の初期避難、緊急車の通行、消防活動困難区域の解消に有効な道路網です。</p> <p>道路幅員6mの考え方としては、震災時に消防活動を円滑に行うためには、沿道の支障物や消防車両の機材操作などを考慮して一般に6m以上の道路幅員が必要であるとされています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="683 801 1098 1211"> <p><b>円滑な消防活動に必要な道路の幅</b></p>  </div> <div data-bbox="1114 801 1385 1211"> <p><b>交差点の軌跡図</b></p>  </div> </div> <p>250m間隔の道路ネットワークの考え方としては、幅員6m以上の道路から消防ホース(140m)が届かない区域を消防活動困難区域(※8参照)としており、災害時の円滑な消防活動を行うためには、幅員6m以上の道路をおよそ250m間隔に配置することが必要とされています。</p> |
| <p>※8</p> | <p>消防活動困難区域</p>    | <p>消防自動車の出入りができる幅員6m以上の道路から消防ホースが到達する、概ね半径140m以上離れた区域のことです。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="660 1608 986 1944"> <p><b>消防ホースの有効距離：140m</b></p>  </div> <div data-bbox="1002 1608 1401 1944"> <p><b>消防活動困難区域</b></p>  </div> </div>  |

|     |                   |   |
|-----|-------------------|---|
| ※9  | Nakano Free Wi-Fi | <p>中野駅周辺の開発等による来街者の増加や、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催を契機とした外国人観光客の増加を見据えた、区内駅周辺等の滞留空間において国籍等を問わず誰でも無料で利用できるグローバルスタンダードな公衆無線LAN（Wi-Fi）サービスです。</p> <p>今後、まちづくりの進捗にあわせて、区内駅周辺や公共施設等における広場空間やイベントが行われる空間を重点的に整備していくとともに、利用の多い箇所については、安定的に切れ目なくサービスの提供ができるよう改善を図っていきます。</p>            |
| ※10 | 住宅市街地総合整備事業       | <p>既成市街地において快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業です。</p> <p>一定のエリア（整備区域）において、整備内容に応じて、拠点開発型、密集市街地整備型及び街なか居住再生型の三つに分類されますが、本まちづくり推進プランにおいては、密集住宅市街地整備型を想定しています。</p> <p><b>【密集住宅市街地整備型】</b></p> <p>住宅密集市街地において、老朽住宅の建替えと公共施設の整備を促進します。</p> |

西武新宿線沿線まちづくり推進プラン（案）  
（沼袋駅周辺地区編）

平成 29 年 4 月

中 野 区

# 【 目 次 】

|   |                                    |    |
|---|------------------------------------|----|
| 1 | これまでの経緯.....                       | 1  |
| 2 | まちづくり推進プランの位置付け.....               | 1  |
| 3 | まちづくりの方向性と展開.....                  | 2  |
|   | (1)まちづくりの方向性.....                  | 2  |
|   | (2)まちづくりの展開.....                   | 3  |
|   | ① 新たなにぎわいの創出.....                  | 3  |
|   | ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出.....          | 3  |
|   | イ. 区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生.....         | 6  |
|   | ② 交通基盤の強化.....                     | 9  |
|   | ア. 駅前の交通結節機能の強化.....               | 10 |
|   | イ. 区画街路第4号線の整備による交通環境の改善.....      | 11 |
|   | ③ 防災性の向上.....                      | 12 |
|   | ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保.....            | 12 |
|   | イ. 木造住宅密集地域の改善.....                | 13 |
|   | ウ. 駅前における防災機能の強化.....              | 14 |
|   | ④ 自然や歴史文化資源を活用したまちづくり.....         | 15 |
| 4 | スケジュール.....                        | 18 |
|   | (参考1) 主な用語の説明.....                 | 19 |
|   | (参考2) 「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画」の概要..... | 23 |

## 1 これまでの経緯

西武新宿線の連続立体交差化を契機とした西武新宿線沿線のまちづくりを推進するため、中野区では西武新宿線沿線5駅を対象とした「西武新宿線沿線まちづくり計画」を平成21年11月に策定しました。

平成23年8月には中井駅～野方駅間において連続立体交差事業の都市計画決定がなされ、同時に都市計画道路中野区画街路第3・4号線の都市計画決定をしました。連続立体交差事業については、平成25年4月に事業認可がなされ、平成26年1月から工事に着手するなど、まちが大きく変わっていく第一歩となっています。

新井薬師前駅・沼袋駅周辺のまちづくりでは、平成27年3月に地区住民により構成される「まちづくり検討会」が「まちづくり構想」を取りまとめ、区に提案しました。中野区では提案を受けた「まちづくり構想」等の内容を踏まえ、平成27年9月に「西武新宿線沿線まちづくり整備方針（新井薬師前駅及び沼袋駅周辺地区編）」（以下、「まちづくり整備方針」）を策定し、まちづくりを進めています。

## 2 まちづくり推進プランの位置付け

まちづくり整備方針は、まちづくりの方針を示すものであり、将来像の実現に向けた施策のメニューを主に提示しています。そのため、まちづくり整備方針の各施策について、具体的な取組みや実現化手法、手順などを示すものとして、この度「西武新宿線沿線まちづくり推進プラン」（以下、「まちづくり推進プラン」）を作成しました。今後、まちづくり整備方針に掲げる将来像の実現に向けて、本まちづくり推進プランに基づき、地域と協働したまちづくりを一層加速させていきます。

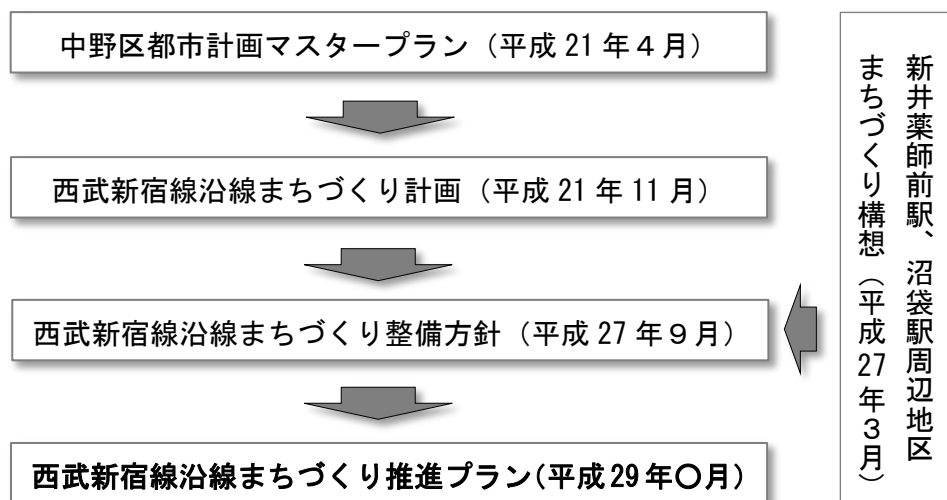


図 西武新宿線沿線まちづくり推進プランの位置付け

### 3 まちづくりの方向性と展開

#### (1) まちづくりの方向性

本まちづくり推進プランでは、まちづくり整備方針（平成27年9月策定）で示した4つの施策を具体的に進めるための方向性と具体的な展開を明らかにします。

#### まちづくり整備方針

##### 地区の将来像

「妙正寺川と豊かな緑に恵まれ、憩える生活環境があるまち」

##### 〈駅周辺〉

- 駅周辺は、自然資源に恵まれた沼袋らしいシンボル性を持ち、地域住民の生活拠点としてふさわしいしつらえと機能を持っている。
- 駅前には、地域住民が滞留・交流できる空間があり、駅から北側の商店街へとにぎわいが続き、南側は平和の森公園へと緑が続いている。
- 駅周辺から一街区入ると、静かで落ち着いた佇まいの住宅地が広がり、駅周辺のにぎわいと調和している。

##### 〈交通〉

- 駅前には、ユニバーサルデザインを導入した駅前広場や駐輪場があり、電車やバス等の乗り継ぎがしやすい。
- 区画街路第4号線の整備によりアクセス道路が確保され、バスも相互通行している。
- 商店街は、歩行者や自転車が安心して買い物ができる空間になっている。

##### 〈環境〉

- 平和の森公園や寺社の緑が豊かであり、妙正寺川もまちに魅力的な表情を見せている。
- それらの自然資源を活かしたまちづくり活動が進んでおり、子どもたちをはじめとして、屋外で遊んだりくつろいでいる人が多い。
- 駅前などで緑が増えている。

##### 〈防災〉

- 区画街路第4号線が整備され、避難路や延焼遮断帯として位置づけられている。
- 区画街路第4号線沿道を中心に、耐火・耐震建物への更新が進むなど、木造住宅密集地域の改善が進んでいる。

#### 将来像を実現するための4つの施策

- ① 新たなにぎわいの創出
- ② 交通基盤の強化
- ③ 防災性の向上
- ④ 自然や歴史文化資源を活用したまちづくり

#### まちづくり推進プラン

方向性：駅を中心として生活利便性が高く、安全・安心で住み続けられるまちの構築

##### 【駅前地区】

にぎわいにあふれ、駅や駅周辺で日常的な用事がすむまち  
(生活利便施設が充実している)

##### 【都市基盤】

徒歩・自転車・公共交通で移動ができるまち  
(駅周辺や駅までのアクセス機能が確保されている)

##### 【周辺地区】

良好な住環境が形成されているまち  
(防災性が高く安全・安心なまちとなっている)

将来像を実現するための4つの施策に対応したまちづくりの具体的な展開

#### [鉄道上部空間の活用について]

現在、中野区では、まちづくり整備方針に基づき、連続立体交差事業によって生まれる鉄道上部空間の活用について検討を進めています。今後、地域の意見等を聞きながら、事業主体である東京都と土地所有者である西武鉄道と調整を図っていきます。



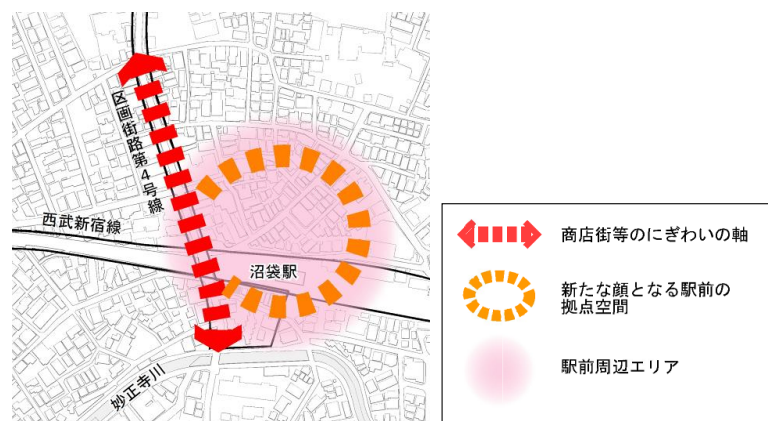
## (2) まちづくりの展開

### ① 新たなにぎわいの創出

#### 【まちづくり整備方針における施策】

#### ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出

- 生活拠点として商業、住宅、医療、福祉等の機能を充実を図っていきます。
- にぎわいの核となる中心的な商業地等とするため、建物の共同化や再開発等による街区の再編を推進していきます。
- 交通広場と一体となったゆとりと、にぎわいが感じられる空間を創出していきます。



#### イ. 区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生

- にぎわいの感じられる商店街として再生するため、沿道と一体的なまちづくりを進めながら区画街路第4号線を整備していきます。
- 区画街路第4号線沿道は、統一感のあるまち並みを形成するためのルールづくりを推進していきます。
- 地域のコミュニティ活動の中心となる拠点施設として、区民活動センターの活用を図っていきます。

#### ア. 新たな顔となる駅前の拠点空間の創出

- 駅前の拠点空間の創出にあたっては、建物の共同化や再開発等による街区の再編を推進し、土地の高度利用や都市機能の更新を図りながら、日常生活を支える生活利便施設（商業施設など）を充実させることで、子育て世帯や高齢者世帯など多様な世代が集い暮らすまちづくりを目指します。また、拠点空間に求められる機能については、駅前周辺エリアに対する勉強会や意向調査等を通じ、丁寧な説明や意見交換を十分行いながら慎重に検討を行います。

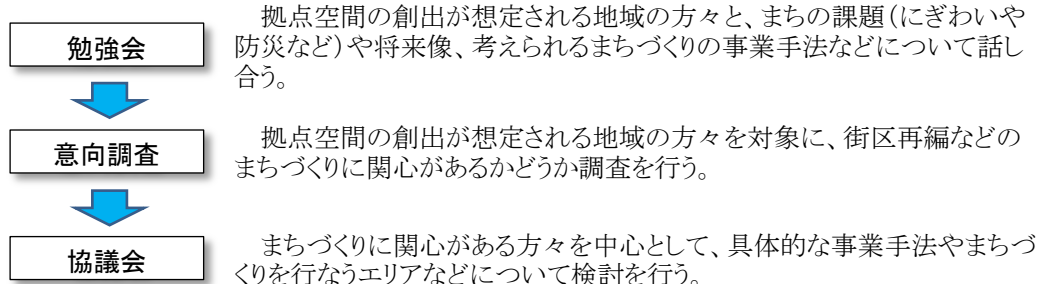


図 駅前の拠点空間の創出 検討の進め方の一例

- 人々が地区内のどの方面にも行きやすく、また、人々の出会いと交流の場となるよう、駅前の拠点空間、鉄道上部空間、交通広場の3つが一体となったゆとりと、にぎわいが感じられる空間の創出を目指します。創出にあたっては、関係機関と連携し、事業手法等について検討を進めます。

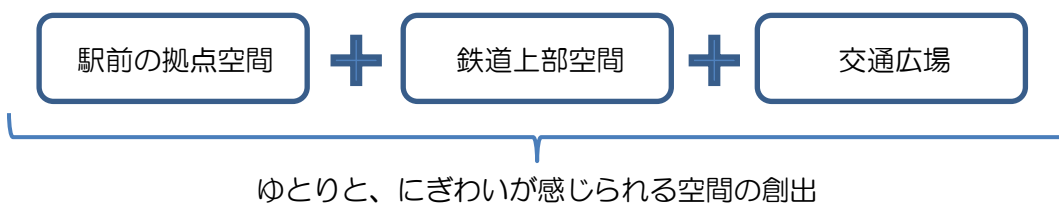


図 空間の創出イメージ



写真 創出する駅前の空間の例  
(経堂駅北口)



写真 創出する駅前の空間の例  
(三鷹駅南口)

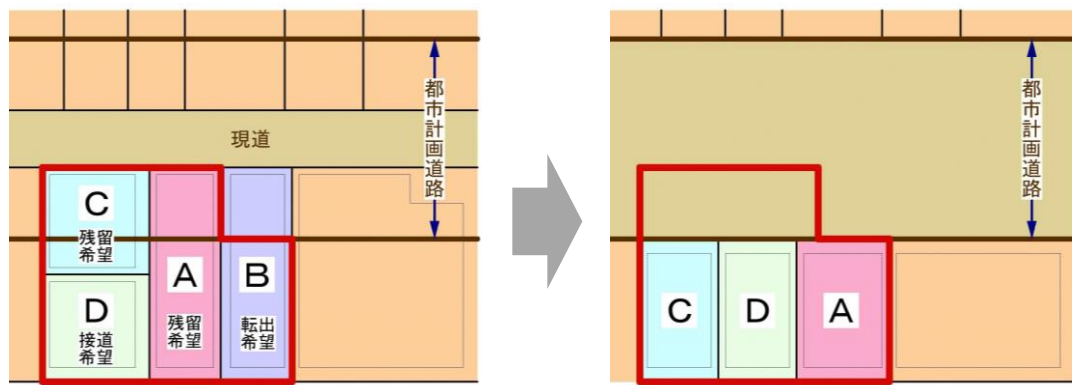
- 平和の森公園の再整備により、沼袋地区への新たな来訪者が見込まれることから、駅周辺の一層のにぎわいづくりに向けた検討を進めます。



写真 平和の森公園の再整備 イメージパース

## イ. 区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生

- 敷地の入れ替えや建物の共同化などの実現に向けた支援（共同建替の助成など）を行い、道路拡幅により敷地が狭小となる権利者の生活再建が円滑に進むよう取組めます。



- Aさん：残地での再建を希望しているが、敷地が狭く再建が困難  
Bさん：地区外への転出を希望  
Cさん：残地での再建を希望しているが、敷地が狭く再建が困難  
Dさん：都市計画道路の整備をきっかけに、都市計画道路への接道を希望

図 敷地の入れ替えによる沿道権利者の生活再建支援のイメージ

- 区画街路第4号線沿道の用途地域の幅を変更するとともに「街並み誘導型地区計画」(※1、2)を導入し、壁面の位置やスカイラインの統一、セットバック（壁面の後退）による店先空間の確保を図るなど、にぎわい溢れる商店街として再生します。（地区計画の概要は、(参考2)を参照）



写真 壁面やスカイラインが統一された  
商店街の例  
(神奈川県横浜市・元町商店街)

- 街並み誘導型地区計画を導入することで、道路斜線や日影規制（※3）が緩和され、区画街路第4号線沿道の土地のポテンシャルを十分発揮できるようになります。一方、区画街路第4号線沿道の東西の住宅地における居住環境に配慮するため、住宅地に隣接する地域では建物の高さを制限します。
- 区画街路第4号線沿道におけるにぎわいの再生や商店街の連続性を維持するため、地区計画により建築物等の用途の制限を定めます。一方、区画街路第4号線沿道の東西の住宅地における居住環境に配慮するため、沿道に面していない建築物は、カラオケボックスやゲームセンターの立地を制限します。
- 区画街路第4号線の事業認可後、速やかに地区計画等の都市計画手続きを進めます。

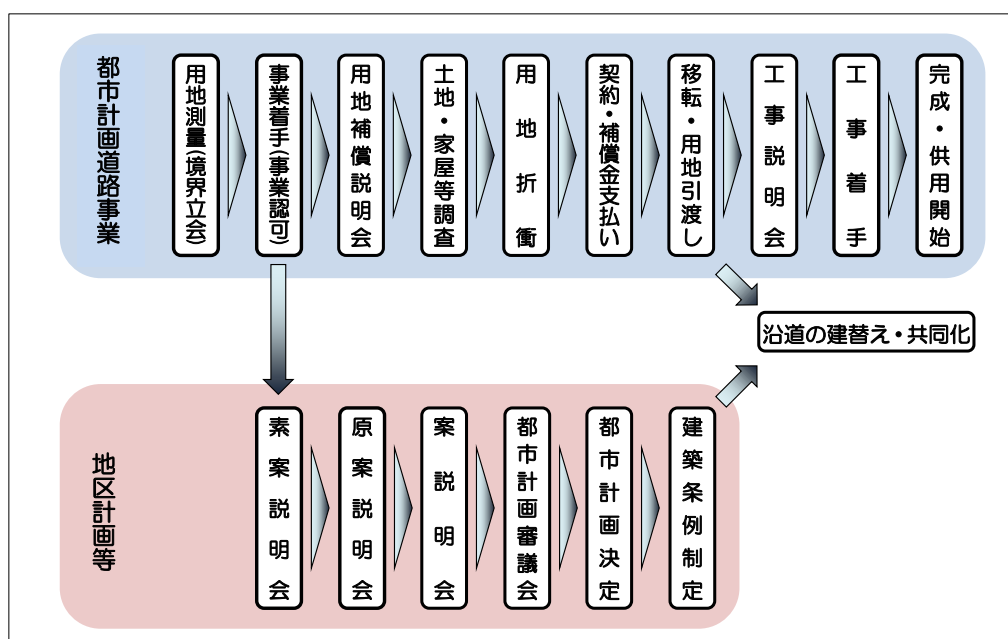


図 都市計画道路事業と沿道の地区計画等に関する今後の進め方

- 道路の空間構成を工夫する事で、自動車の速度抑制策を図るほか、歩行者が買い物を楽しみながらまちを散策できる道路となるよう検討を進めます。また、みどりや休憩スポット、イベントを開催できるスペースの確保や無電柱化を図るなど、憩いとにぎわいにあふれた道路の実現を目指します。



写真 歩行者が買い物を楽しみながら  
まちを散策できる道路の例  
(神奈川県横浜市・元町商店街)



写真 みどりや休憩スポット、イベント開催  
スペースを備えた道路の例  
(大田区・さかさ川通り「おいしい道」)

- 障害者福祉会館（沼袋区民活動センター）は築 37 年が経過しており、また施設の使い勝手も十分でない事から、周辺区有施設の再編も踏まえながら将来の建替えや改修の検討を進め、沼袋北部の拠点としての有効活用を図ります。
- 前述のア．イ．で示した、駅前の拠点空間のにぎわい創出、区画街路第 4 号線沿道のにぎわい創出の両方に一体的に取り組むとともに、様々な施策を効果的に組み合わせ、沼袋地区全体のにぎわい創出につなげ、商店街再生や沼袋地区への新たな来訪者の創出を図ります。

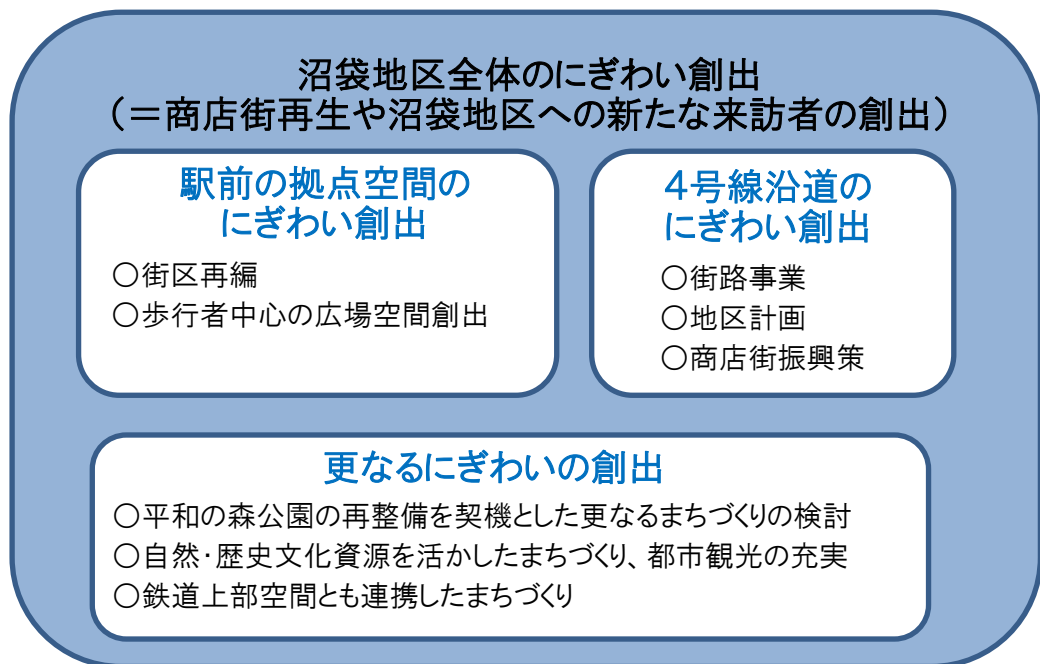


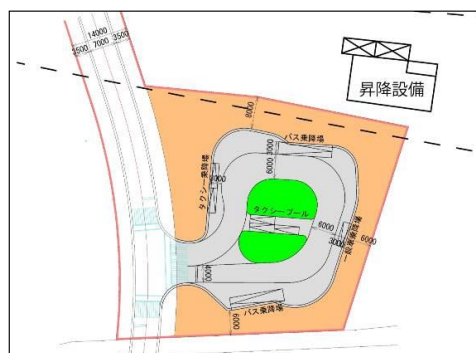
図 沼袋地区全体のにぎわい創出のイメージ

## ② 交通基盤の強化

### 【まちづくり整備方針における施策】

#### ア. 駅前の交通結節機能の強化

- バス、タクシー、自家用車の乗降場を確保し、誰もが利用しやすい交通広場を整備していきます。
- 駅周辺の歩行者の回遊性を高めるとともに東西南北の交通を受け止めるため、拠点をとり囲む環状の地区内道路等（ループ道路）を形成し、駅前周辺エリア内の安全で快適な歩行空間を確保していきます。
- 地下駅となる沼袋駅は、シンボル性があり、地域特性等を踏まえた利用しやすい駅となるよう関係機関と調整していきます。



※ 現時点での整備イメージです。  
広場内の施設配置は今後検討により変更となる場合があります

図-14 区画街路第4号線の交通広場の整備イメージ

#### イ. 区画街路第4号線の整備による交通環境の改善

- バスの相互通行や地域内道路の交通負荷を軽減するため、南北交通の軸となる区画街路第4号線及び地区集散道路第3号の整備を推進していきます。
- 区画街路第4号線は、自動車の速度抑制などの方策を検討し、歩行者が対面に渡りやすく、安心して歩くことのでき、また、自転車が安全に走行できる交通環境を創出していきます。

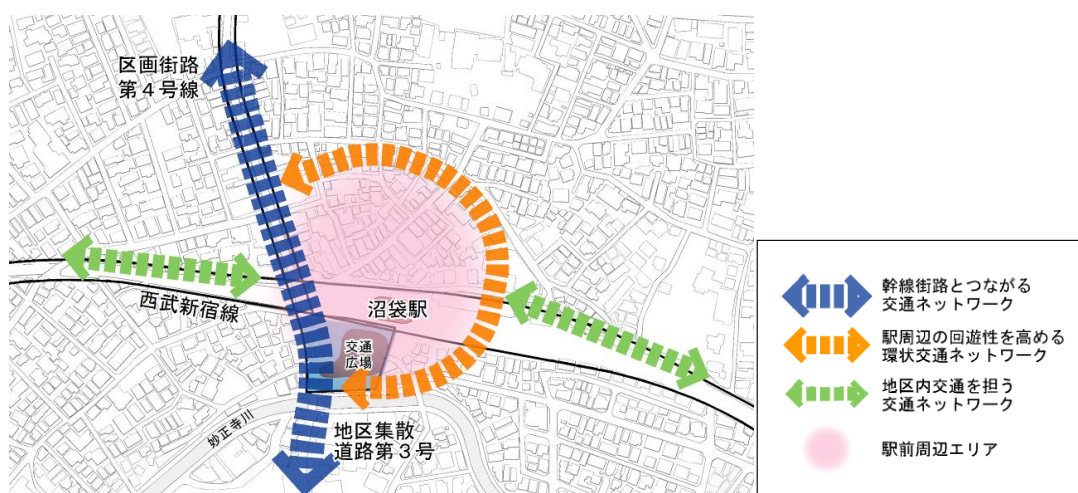


図-15 沼袋駅 駅前の交通ネットワーク形成イメージ

## ア. 駅前の交通結節機能の強化

- 交通広場は、歩道の段差や勾配を極力少なくして新たな駅舎との乗継利便性を確保するほか、区画街路第4号線との連続性にも配慮します。このほか、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき点字ブロックや雨・日差しをよける上屋、案内表示等の設置などについて検討します。



写真 乗継利便性等に配慮した交通広場の例

(経堂駅北口)

- 平和の森公園の新体育館の整備（平成 31 年度末完成予定）による新たな来訪者に対応するため、中野駅方面から新体育館及び沼袋駅に向かう新たなバスルートの整備や、新体育館付近における新たなバス停の設置についてバス事業者と協議します。
- 駅前の拠点空間を歩行者中心の空間とするため、拠点をとり囲む環状の地区内道路等（ループ道路）の整備を進めていきます。なお、これらの計画や整備にあたっては、地域に対する丁寧な説明や情報提供を十分行いながら慎重に検討を行います。
- 新たな駅舎は、地域の方々の使いやすさや利便性に配慮し、また、駅前の拠点空間、鉄道上部空間、交通広場が一体的なゆとりと、にぎわいの感じられる空間として整備されるよう、関係機関と調整していきます。



## イ. 区画街路第4号線の整備による交通環境の改善

- 区画街路第4号線は、平成29年度に事業着手し、関係権利者の理解と合意を得ながら用地取得を進めていきます。用地取得の順序としては、交通結節機能の早期発現の必要性及び連続立体交差事業の施工ヤードとして活用が見込まれる事から、交通広場部分から着手し、その後商店街部分に着手する予定です。また、商店街の再生に加えて店舗の部分的な欠落を防止することなどに配慮し、商店街部分の用地取得を行う区間を年度単位で定めるなど、段階的に進めていきます。
- 地区集散道路第3号は、平和の森公園の新体育館の整備（平成31年度末完成予定）にあわせ暫定的な整備を行い、自動車が相互通行出来るようにします。
- 道路の空間構成を工夫する事で、自動車の速度抑制策を図るほか、歩行者が買い物を楽しみながらまちを散策できる道路となるよう検討を進めます。また、みどりや休憩スポット、イベントを開催できるスペースの設置や無電柱化を図るなど、憩いとにぎわいにあふれた道路の実現を目指します。（再掲）
- 区画街路第4号線は、歩行者が買い物を楽しみながらまちを散策できる道路であるとともに、駅周辺交通の円滑化及び利便性向上の機能を持った都市計画道路でもあるため、区内の道路交通ネットワークとしての位置付けや機能についても十分検討を行い、それを踏まえながら道路の空間構成について取りまとめていきます。
- 自転車の走行空間を確保し、自転車と自動車・歩行者を分離させ、それぞれの交通が安全・円滑に移動できる道づくりを目指します。



写真 自転車の走行空間の例

### ③ 防災性の向上

#### 【まちづくり整備方針における施策】

#### ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保

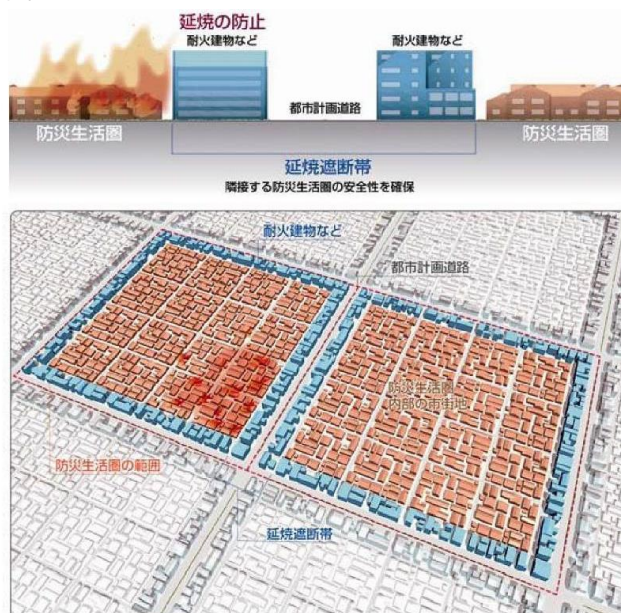
- 区画街路第4号線は、避難路や延焼遮断帯としての機能の確保や沿道建物の不燃化・耐震化を促進していきます。

#### イ. 木造住宅密集地域の改善

- 地区全体の安全な避難路の確保や建物の不燃化・耐震化など防災まちづくりの整備手法について検討していきます。

#### ウ. 駅前における防災機能の強化

- 駅前に、災害時に利用可能なゆとりある空間の確保や地域のための防災機能の充実を図っていきます。



出典：「防災都市づくり推進計画(東京都)」

図-16 防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ

#### ア. 避難路や延焼遮断帯の機能の確保

- 区画街路第4号線の沿道における地区計画を策定し、建物の最低高さの規制や防火地域の指定を行うほか、用途地域の幅を変更し、延焼遮断帯(※4)を形成します。加えて、無電柱化や沿道建物の都市防災不燃化促進事業(※5)に取り組み、沿道全体の防災性を向上させます。
- 区画街路第4号線の整備により、災害時における避難や緊急車両の通行の円滑化などの防災機能を早期に発現出来るよう、区間を定め、段階的に事業を進めていきます。

## イ. 木造住宅密集地域の改善

- 沼袋の地区内の道路は、震災時の安全な避難や円滑な消防活動に支障となる道路が大半を占めています。このため、地区計画において地区施設道路（※6）を位置付け、幅員6m以上・間隔約250mを基本とした道路ネットワーク（※7）を整備し、円滑な避難経路の確保や消防活動困難区域（※8）の解消を図ります。なお、箇所によっては区画街路第4号線の拡幅と重複する部分が生じる事から、なるべく早期に防災まちづくりのあり方を定めていきます。



写真 避難経路整備の例  
(出典：中野区 大和町まちづくり方針)

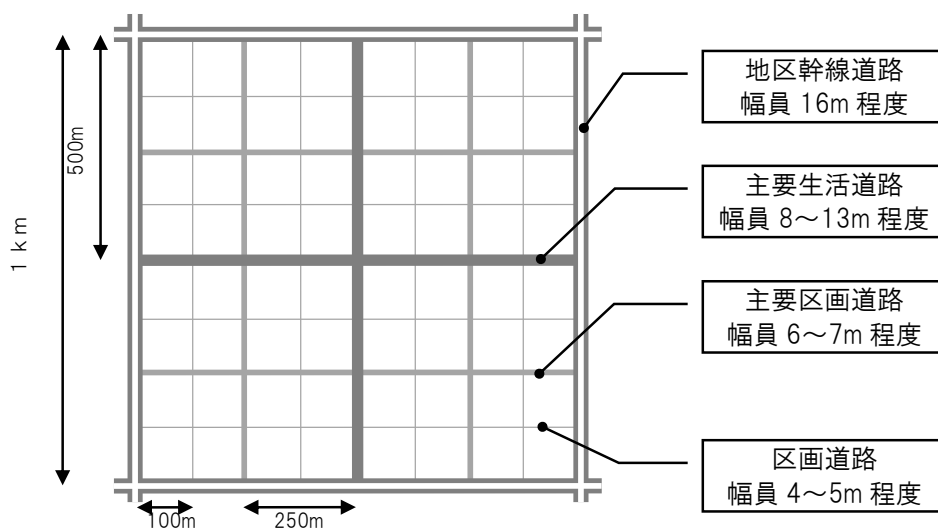


図 道路の配置目安

出典：狭あい道路とまちづくり（平成8年3月発行、狭あい道路とまちづくり研究会）

- 防火規制により建替え後の個々の建物の防火性能を向上させるほか、建替え支援、行き止まり道路の解消などを図ります。また、地区施設道路の無電柱化については、技術動向などを捉えながら検討を進め、沼袋地区全体の防災性の向上に取り組めます。

## ウ. 駅前における防災機能の強化

- 交通広場や平和の森公園などの防災拠点等との連携を図りながら、駅前の防災機能の充実を図ります。

### (2) 防災機能の向上

- ・ 体育館を利用して帰宅困難者の一時滞在スペースを確保する。
- ・ 体育館内に防災備蓄倉庫を整備する。
- ・ 体育館を利用して警察、消防、各種支援団体、ボランティア等の活動拠点、支援物資保管スペース等を確保する。
- ・ 体育館を区対策本部の代替施設として活用できるよう整備する。
- ・ 草地広場、多目的広場等のオープンスペースを拡充する。
- ・ 既存防火樹林を保全する。

図 再整備される平和の森公園における  
防災機能向上のイメージ  
(出典：中野区平和の森公園再整備基本計画)

- 前述のア. イ. ウ. で示した施策を効果的に組み合わせ、区画街路第4号線沿道（道路から30mの範囲）及び区画街路第4号線の東西地域（その外側の範囲）ならびに駅前の防災性の向上に取り組む、沼袋地区全体の防災性を向上させ、安心して住み続けられるまちの実現を目指します。

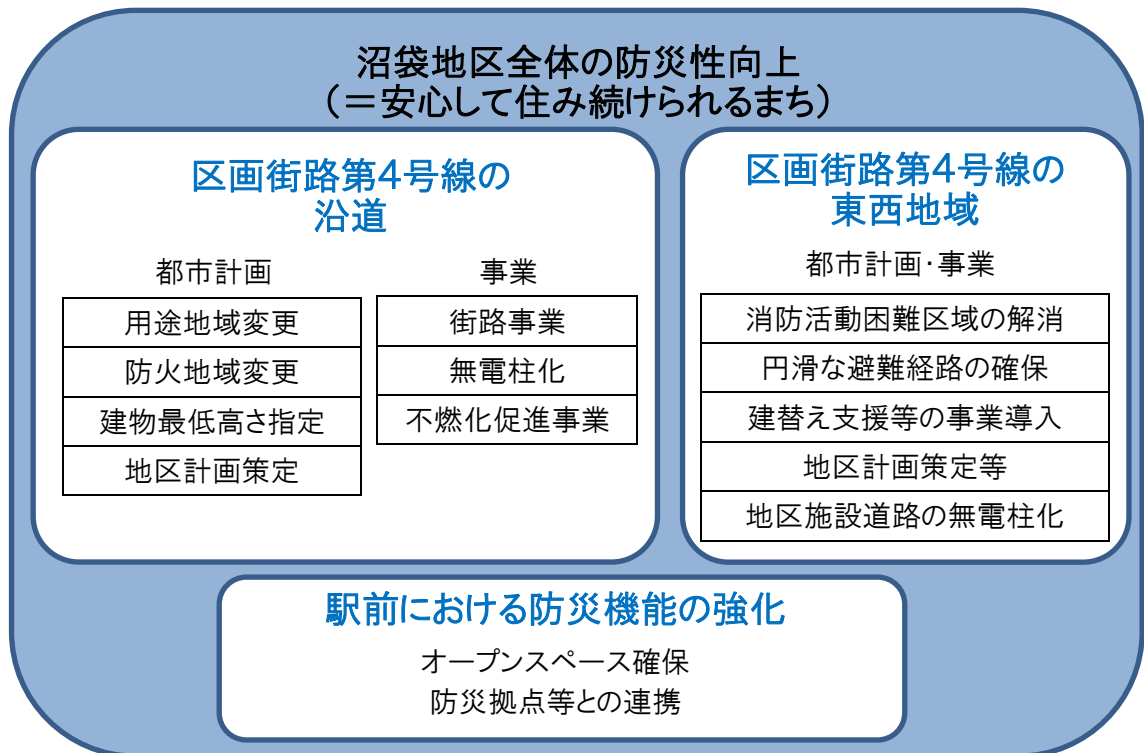


図 沼袋地区全体の防災性を向上させる主な施策

#### ④ 自然や歴史文化資源を活用したまちづくり

##### 【まちづくり整備方針における施策】

- 道路や公園等の整備に合わせた緑化の推進や、禅定院などの歴史文化資源への案内表示等の整備を推進していきます。

●区画街路第4号線の整備に合わせた緑化を行い、まちなみに統一感を与えるとともに、沿道景観に彩り・季節感・うるおいをもたらし、商店街のにぎわいの再生に寄与させます。なお、区画街路第4号線沿道は商店街であることから、沿道店舗の視認性確保や樹木の維持管理等に十分配慮しながら検討を進めます。

●沼袋駅周辺や新井薬師前駅周辺に豊富に点在する歴史文化資源を結ぶ回遊ルートを整備するほか、多言語に対応した案内表示看板の設置、駅周辺に NAKANO FREE WIFI (※9) などの Wi-Fi スポットを整備するなど、国内外の多くの方々が西武新宿線沿線の都市観光を楽しめるようにします。



●都市観光の充実にあたっては、区内の各種団体とも連携し、情報発信の充実や観光ルートの整備に取組み、中野ブロードウェイや中野サンプラザ等の中野駅周辺に訪れる観光客を西武新宿線沿線方面へ誘導するなど、まちの来訪者の増加やにぎわいの一層の創出を図っていきます。

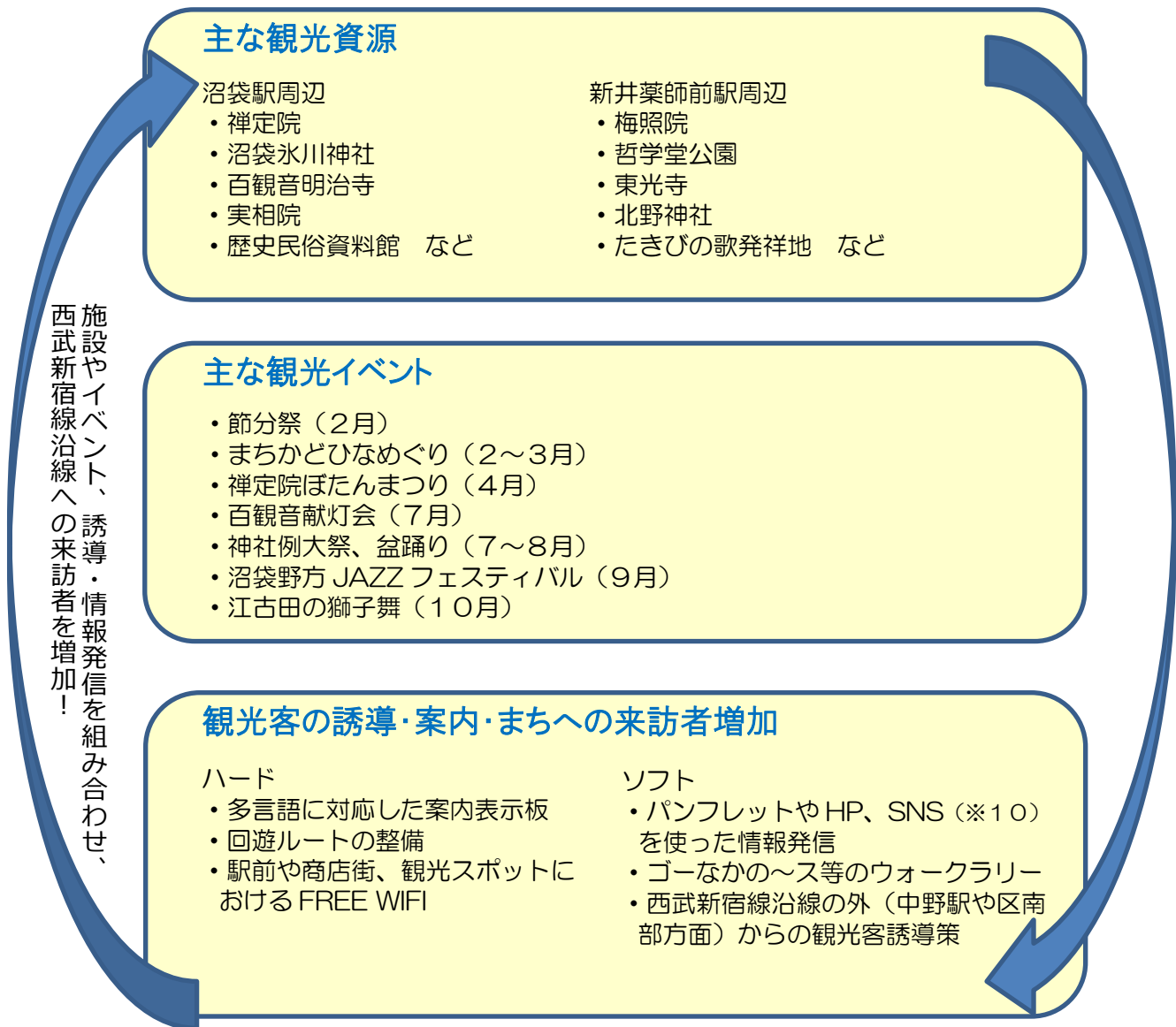
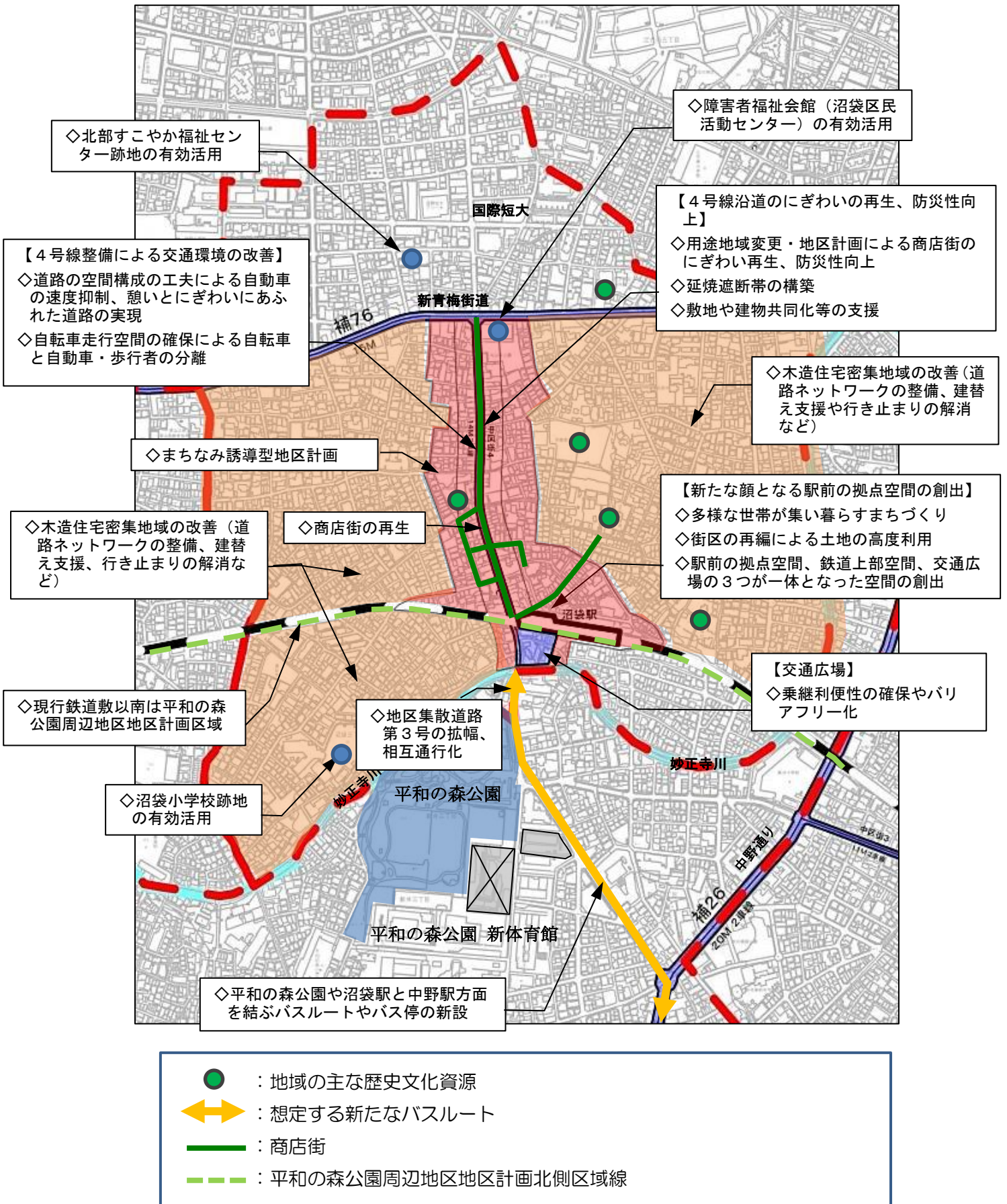


図 西武新宿線沿線の都市観光の充実にに向けた施策展開のイメージ

【主な取組み】



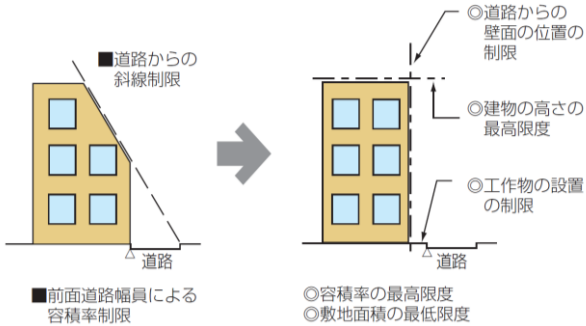
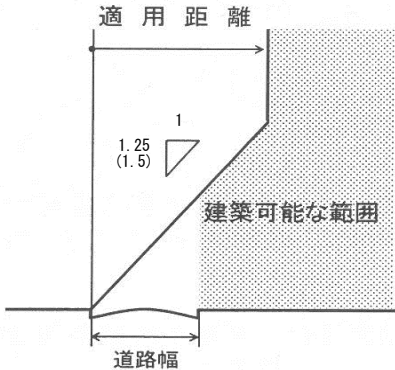
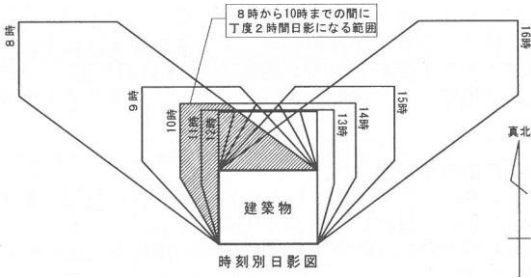
## 4 スケジュール

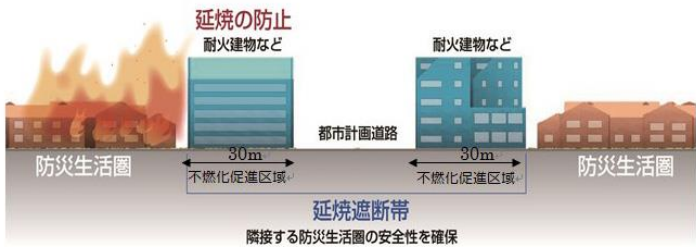
主な取組みについては以下のようなスケジュールを目途に進めていきます。  
(スケジュールは、他事業との関連により時期が前後することがあります。)

| 主な展開（年度）                    | H29          | H30 | H31    | H32           | H33      | H34      | H35 | H36 | H37 | H38                                  |
|-----------------------------|--------------|-----|--------|---------------|----------|----------|-----|-----|-----|--------------------------------------|
| <b>新たな顔となる駅前の拠点空間の創出</b>    |              |     |        |               |          |          |     |     |     |                                      |
| 街区の再編                       | [スケジュール]     |     |        |               |          |          |     |     |     |                                      |
| 歩行者中心の広場空間の創出               |              |     |        |               | [スケジュール] |          |     |     |     |                                      |
| <b>区画街路第4号線の整備と沿道まちづくり</b>  |              |     |        |               |          |          |     |     |     |                                      |
| 区画街路第4号線の整備<br>（交通広場部分）     | [用地取得]       |     |        |               |          | [交通広場整備] |     |     |     |                                      |
| 区画街路第4号線の整備<br>（商店街部分）      | [道路の空間構成の検討] |     | [用地取得] |               |          | [街路整備]   |     |     |     |                                      |
| 地区計画の策定、用途地域の変更             | [地区計画の策定]    |     |        | [※建築条例の制定も含む] |          |          |     |     |     |                                      |
|                             | [用途地域の変更]    |     |        |               |          |          |     |     |     |                                      |
| 敷地や建物共同化等の支援                | [スケジュール]     |     |        |               |          |          |     |     |     |                                      |
| <b>防災</b>                   |              |     |        |               |          |          |     |     |     |                                      |
| 区画街路第4号線の沿道建物の不燃化促進事業       |              |     |        |               |          |          |     |     |     | [※事業着手後、おおむね10年間で完了]                 |
| 道路ネットワークの整備                 | [ネットワークの検討]  |     |        |               |          |          |     |     |     | [地区計画の策定、ネットワークの整備]                  |
| その他の施策                      |              |     |        |               |          |          |     |     |     | [個々の建物の防火性能向上、建替え支援、駅前のオープンスペース確保など] |
| <b>その他</b>                  |              |     |        |               |          |          |     |     |     |                                      |
| 案内表示やWiFi、歴史文化資源を結ぶ回遊ルートの整備 |              |     |        |               |          |          |     |     |     | [スケジュール]                             |



(参考1) 主な用語の説明

|           |                    |  |
|-----------|--------------------|--|
| <p>※1</p> | <p>地区計画</p>        | <p>地区の現況と課題を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法のことです。</p>  |
| <p>※2</p> | <p>まちなみ誘導型地区計画</p> | <p>地区計画で建物の壁面の位置と建築物の高さの制限等を定め、さらにその計画に基づいた区の条例を制定することにより、建築基準法の制限である道路斜線制限や日影規制を緩和することが可能となります。</p> <p>これにより、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲内に誘導し、土地の有効利用の推進や、良好な街並みを形成するための制度です。</p>  <p>The diagram shows a transition from a traditional building with a steep slope restriction (道路からの斜線制限) to a modern building with facade position (道路からの壁面の位置の制限) and height (建築物の高さの最高限度) restrictions. It also includes volume ratio (容積率の最高限度) and minimum ground area (敷地面積の最低限度) restrictions. A note mentions that front road width (前面道路幅員) also affects volume ratio (容積率制限).</p>   |
| <p>※3</p> | <p>道路斜線、日影規制</p>   | <p>道路斜線とは、道路の幅員に応じて、その両側の建築物の高さを制限することにより日照・採光・通風を確保するために、前面道路の反対側の境界線から一定の勾配の斜線の内側に建築物をおさめる制限のことです。</p>  <p>The diagram illustrates the road slope regulation (道路斜線) with a slope of 1:1.25 (1.5). It shows the '適用距離' (application distance) and the '建築可能な範囲' (building possible area) relative to the '道路幅' (road width).</p> <p>日影規制とは、建物によってできる日影を一定の範囲内におさめるように規制することで、周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な居住環境を保持するものです。</p>  <p>The diagram shows the shadow regulation (日影規制) with a building (建築物) and its shadows cast at different times: 8時, 9時, 10時, 11時, 13時, 14時, 15時. A note indicates that the area between 8 and 10 AM is the '丁度2時間日影になる範囲' (area where shadows last for exactly 2 hours). A north arrow (真北) is also shown.</p> |

|           |                    |  |
|-----------|--------------------|--|
| <p>※4</p> | <p>延焼遮断帯</p>       | <p>地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間を指します。</p> <p>震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担います。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p><b>延焼遮断帯の区分</b></p> <p><b>骨格防災軸</b>（参考値：3～4kmメッシュ）<br/>         広域的な都市構造から見て、骨格的な防災軸の形成を図るべき路線<br/>         → 主要な幹線道路や荒川などの川幅が大きな河川<br/>         （環状七号線や目白通りなど）</p> <p><b>主要延焼遮断帯</b>（参考値：約2kmメッシュ）<br/>         骨格防災軸に囲まれた区域内で、特に整備の重要度が高いと考えられるもの<br/>         → 幹線道路（骨格防災軸間を二分する骨格幹線道路）<br/>         （新青梅街道や中野通りなど）</p> <p><b>一般延焼遮断帯</b>（参考値：約1kmメッシュ）<br/>         上記以外で、防災生活圏を構成する延焼遮断帯<br/>         → 上記以外の道路、河川、鉄道等<br/>         （区画街路第4号線や西武新宿線など）</p> <p>※区画街路第4号線は、東京都が策定した「防災都市づくり推進計画（改定）（平成28年3月）」において、一般延焼遮断帯に指定されました。</p> </div> |
| <p>※5</p> | <p>都市防災不燃化促進事業</p> | <p>防災上重要な避難地や避難路の周辺を不燃化促進区域に指定し、その区域内で耐火建築物の建築又は古い建築物の除却に要する費用の一部を助成するものです。</p>  <p>The diagram illustrates fire prevention measures. It shows two fire zones (防災生活圏) on either side of a city plan road (都市計画道路). Between the fire zones are fire-resistant buildings (耐火建物など). A fire break zone (延焼遮断帯) is formed by fire-resistant buildings and city plan roads. The distance between the fire-resistant buildings and the city plan road is 30m. The fire break zone is labeled as '不燃化促進区域' (Fire-resistant promotion area). The text below the diagram states: '隣接する防災生活圏の安全性を確保' (Ensure the safety of adjacent fire prevention life zones).</p>              |
| <p>※6</p> | <p>地区施設道路</p>      | <p>主として街区内の居住者等の利用に供されるもので、避難や通行に必要となる道路を整備するため、地区計画において定めるものです。</p>   |

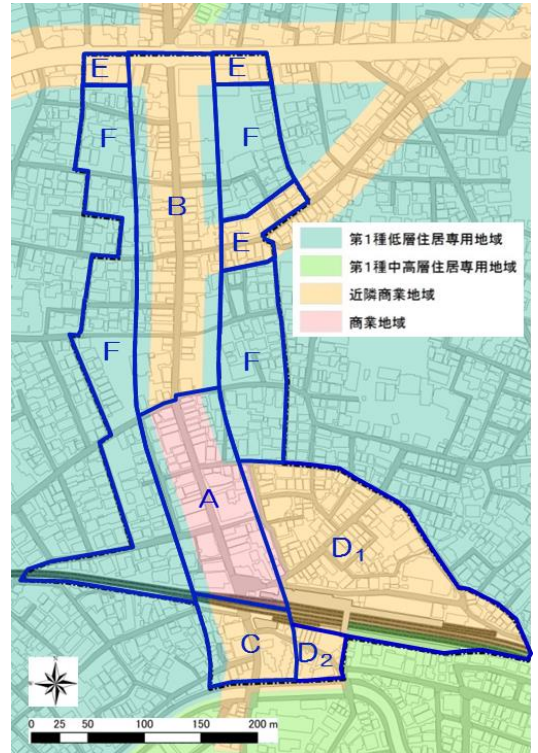
|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <p>※7</p> | <p>幅員 6 m 以上・間隔約 250 m を基本とした道路ネットワーク</p> | <p>災害時の地域消火や住民の初期避難、緊急車の通行、消防活動困難区域の解消に有効な道路網です。</p> <p>道路幅員 6 m の考え方としては、震災時に消防活動を円滑に行うためには、沿道の支障物や消防車両の機材操作などを考慮して一般に 6 m 以上の道路幅員が必要であるとされています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="671 427 1098 853"> <p><b>円滑な消防活動に必要な道路の幅</b></p> <p>6m以上の幅員がないと消防活動が困難</p> </div> <div data-bbox="1098 427 1385 853"> <p><b>交差点の軌跡図</b></p> <p>4m以上の幅員がないと緊急車両が曲がりきれない</p> </div> </div> <p>250 m 間隔の道路ネットワークの考え方としては、幅員 6 m 以上の道路から消防ホース (140 m) が届かない区域を消防活動困難区域 (※8 参照) としており、災害時の円滑な消防活動を行うためには、幅員 6 m 以上の道路をおよそ 250 m 間隔に配置することが必要とされています。</p> |
| <p>※8</p> | <p>消防活動困難区域</p>                           | <p>消防自動車の出入りができる幅員 6 m 以上の道路から消防ホースが到達する、概ね半径 140 m 以上離れた区域のことです。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="660 1487 1059 1832"> <p>消防ホースの有効距離：140m</p> </div> <div data-bbox="1059 1487 1418 1832"> <p>消防活動困難区域</p> </div> </div>  |
| <p>※9</p> | <p>Nakano Free Wi-Fi</p>                  | <p>中野駅周辺の開発等による来街者の増加や、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催を契機とした外国人観光客の増加を見据えた、区内駅周辺等の滞留空間において国籍等を問わず誰でも無料で利用できるグローバルスタンダードな公衆無線 LAN (Wi-Fi) サービスです。</p>   |

|     |     |   |
|-----|-----|---|
|     |     | <p>今後、まちづくりの進捗にあわせて、区内駅周辺や公共施設等における広場空間やイベントが行われる空間を重点的に整備していくとともに、利用の多い箇所については、安定的に切れ目なくサービスの提供ができるよう改善を図っていく事としています。</p>  |
| ※10 | SNS | <p>ソーシャルネットワーキングサービス（Social Networking Service）の略で、登録された利用者同士が交流できる Web サイトの会員制サービスの事です。</p> <p>友人同士や、同じ趣味を持つ人同士が集まったり、近隣地域の住民が集まったりと、ある程度閉ざされた世界にすることで、密接な利用者間のコミュニケーションを可能にしています。</p> <p>中野区においては、フェイスブックで区政情報を発信しているほか、都市観光サイト「まるっと中野」の情報をフェイスブックやラインで配信しています。</p> |

(参考2) 「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画」の概要

地区計画の目標

- ・ 区画街路第4号線沿道の商店街を再生し、沼袋駅前からの商店街の連続性を確保する。
- ・ 延焼遮断帯を形成し、防災性の向上を図る。
- ・ 多様な機能が揃い、にぎわいのある市街地を形成する。
- ・ 誰もが安心して住み続けられるまちを目指す。



地区区分・土地利用方針

- A 地区：区画街路第4号線沿道の商業地区
- ・ にぎわいの軸、延焼遮断帯を形成。
- B・C 地区：区画街路第4号線沿道の近隣商業地区
- ・ にぎわいの軸、延焼遮断帯を形成。
- D<sub>1</sub> 地区：沼袋駅北側の近隣商業他地区
- ・ にぎわいの拠点を形成。
- D<sub>2</sub> 地区：沼袋駅南側の近隣商業地区
- ・ 既存の商業機能の充実を図りながら住宅供給を促進。
- E 地区：近隣商業地区
- ・ 周辺の住宅地との調和のとれた街並みの形成。
- F 地区：低層住居専用地区
- ・ 閑静な居住環境を保ち、ゆとりのある低層住宅地の形成。

地区整備計画（建替えのルール）

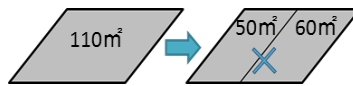
①建築物の用途の制限

|                | A地区 | B・C地区 | D2地区 |
|----------------|-----|-------|------|
| 風俗営業(キャバレー等)   | ×   | ×     | ×    |
| パチンコ屋・マージャン屋   | ○   | ×     | ×    |
| ゲームセンター        | ○   | ×※    | ×    |
| カラオケボックス       | ○   | ×※    | ○    |
| 大規模店舗・1階部分の住宅等 | ×   | ×     | ○    |

※区画街路第4号線に面さないもの

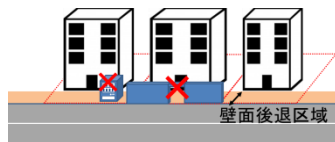
②建築物の敷地面積の最低限度

60㎡



⑤工作物の設置の制限

壁面後退区域においては、塀や自販機等の工作物の設置禁止。



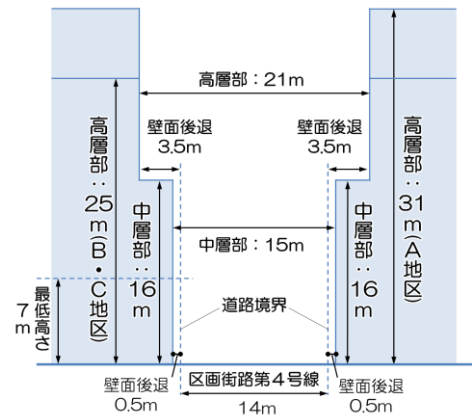
⑥垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣又はさくは生け垣や透視可能なものとする。

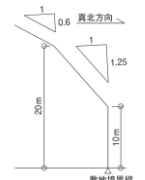


③建築物等の高さの最低・最高限度

④壁面の位置の制限



区画街路第4号線から20m~30mの範囲→



⑦形態又は意匠の制限

建築物の外壁等は原色を避け、周辺環境と調和したものとする。

① 平成28年9月時点の「素案（たたき台）」の内容であり、今後変更となる場合があります。  
 ② 上記の内容は概要のため、地区計画の詳細については「素案（たたき台）」をご参照下さい。