

【件名】 若宮地区地区計画（素案）に関する意見交換会等の実施結果について

【要旨】

若宮一丁目、二丁目及び三丁目（以下「本地区」という。）は、「地震に関する地域危険度測定調査」（東京都）において、地域危険度が高く防災性の向上に向けた取り組みが必要となっている。

本地区では、防災性の向上を図るため地区計画の策定を目指しており、地区計画（素案）意見交換会及びアンケート調査を実施したので報告する。

1 地区計画の区域

中野区若宮一、二丁目及び三丁目地内 約66.2ha

2 地区計画（素案）意見交換会及びアンケート調査の実施結果

意見の概要については別紙のとおり

3 今後の予定

令和8年 1月	地区計画（素案）の都市計画審議会報告
3月	地区計画（原案）の報告
4月以降	地区計画（原案）の説明会の実施
	地区計画（案）の報告、説明会の実施
	地区計画の策定、中野区建築条例施行 等

アンケート調査対象者・配布数・回答数

調査対象者：若宮地区内の土地・建物所有者・居住者

対象者	配布数	配布方法	回答数
所有者	1,896件※1	郵送	1,071件※3
居住者	8,388件※2	戸別ポスティング	

※1：郵送不達分を含む

※2：土地・建物所有者との重複あり

※3：書面による回答とLoGoフォームによる電子回答の合計件数

意見交換会の実施結果

開催日	開催場所	参加人数
令和7年7月30日（水）	鷺宮区民活動センター	6名
令和7年8月1日（金）	中野区シルバー人材センター 北部分室	7名
令和7年8月2日（土）	鷺宮区民活動センター分室	3名

意見交換会での主な意見と回答（総意見数：72件）

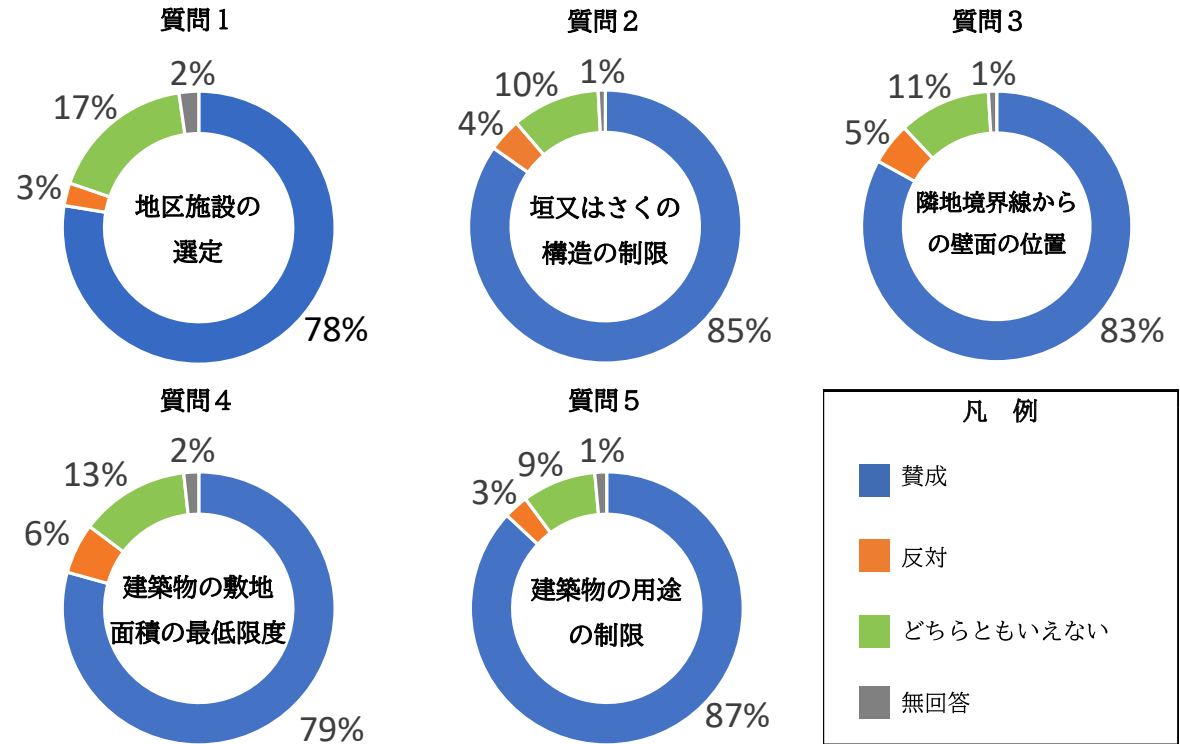
○地区計画（素案）に関する意見

- ・洗心寮を公園にするような話があったが地区施設にしないのか。
⇒現在、面積などが確定していないため、方針附図に示している。
- ・塀の高さ制限については賛成だが、区の補助があるとなおよい。
⇒危険なブロック塀に関しては、区内全域で塀の除却などに対して補助を行っている。詳細については、区のホームページにて案内している。
- ・隣地境界から建築物の距離を50cm空けさせるのはなぜか。
⇒建築物同士が接近することによる延焼の危険性の低減と避難路を確保するために提案しており、距離については民法上の規定を踏まえている。
- ・敷地面積の最低限度は60㎡ではまだ小さいのではないかと。
⇒現行の都市計画の用途地域を踏まえて提案しており、これ以上の制限となると地権者にとって厳しすぎるものとする。

○その他の意見

- ・幅広い世代の人が意見交換会に参加できる仕組みがあるとよい。
⇒参加しやすくなるような仕組みを区としても検討していきたい。
- ・防災まちづくりの取り組みは地区計画の策定で終わりののか。
⇒地区計画は、既に導入されている「新たな防火規制」とあわせてハード面に対する防災上有効なルールを定めるものである。地区計画策定後は、地域防災力の向上を目指した取り組みも併せて検討していきたい。
- ・妙正寺川より北側の補助第227号線は今後どうなるのか。
⇒補助第227号線は都市計画決定されているが、現時点で具体的な整備時期などは未定である。
- ・アメリカカンザイシロアリについて区で把握しているのか。
⇒区としても認識しており、区報やホームページでご案内している。
- ・ごみ屋敷となっている建物について、より厳しく取り組んでほしい。
⇒引き続き、区として適切に指導を行っていく。

アンケート調査の結果



質問1～5に関する主な意見（総意見数：235件）

○質問1 地区施設の選定

- ・賛成：安全性の確保、公園や広場の維持のため
- ・反対：地区施設となる公園が少ないため

○質問2 垣又はさくの構造の制限

- ・賛成：倒壊防止、視認性向上による防犯性確保のため
- ・反対：防犯性やプライバシーが不安のため

○質問3 隣地境界線からの壁面の位置

- ・賛成：延焼の防止、住環境保全のため
- ・反対：例外は不要、50cmよりも広く空けるべき

○質問4 建築物の敷地面積の最低限度

- ・賛成：密集防止による防災性向上のため
- ・反対：最低敷地面積を60㎡より大きくすべき

○質問5 建築物の用途の制限

- ・賛成：健全な住環境を守るため
- ・反対：防災と関係ないため

質問6 地区計画への主な意見（総意見数：185件）

- ・安全のための制限は必要だと思う
- ・安心・安全なまちづくりを進めてほしい
- ・2項道路の拡幅整備を確実に進めてほしい
- ・建ぺい率や容積率の見直しを進めてほしい
- ・塀を止めさせ、緑木や生け垣に区で援助をすべき
- ・計画の速やかな策定、実施をお願いしたい
- ・環境保全などもお願いしたい
- ・幅員4mではなく6mの確保を進めてほしい
- ・建物の壁面や看板の色彩などの制限も必要
- ・公園、緑地を増やし、緑化を進めてほしい

地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果

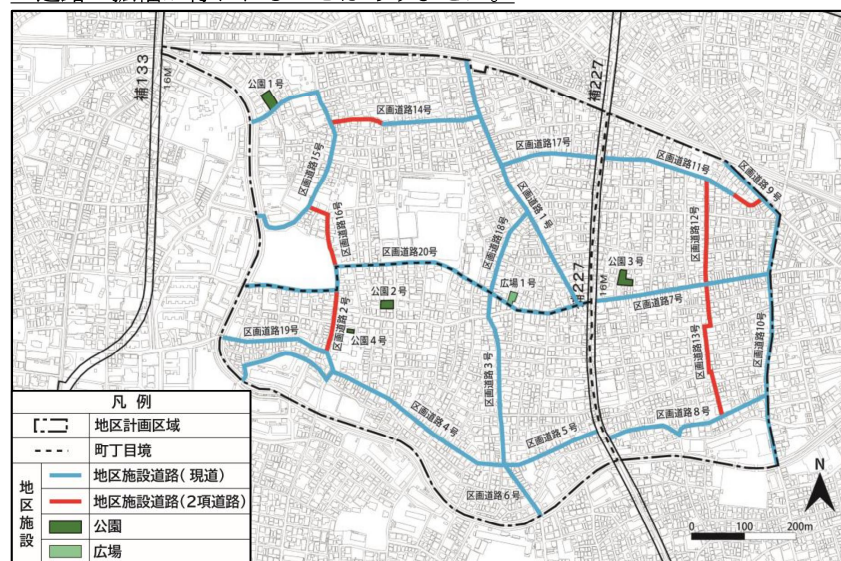
地区計画（素案）に関するアンケート調査票による質問の内容（抜粋）

質問1 地区施設の選定について

現在、地域内にある公園・広場の内、下図に示すものを地区施設として定めることで、将来にわたり維持、保全することができます。

下図に示す現存の道路につきましては、災害時の避難活動に寄与する「避難道路ネットワーク」を形成する道路として保全するとともに、幅員4mとしなくてはならない道路（建築基準法42条2項道路）については、確実な整備を促します。（下図の赤い線で示された道路の一部又は全体）

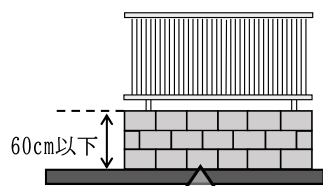
※今回の計画では、上記の建築基準法によって後退しなければならない道路以外の道路の拡幅が行われることはありません。



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(MMT利許第05-K114-3号)

質問2 垣又はさくの構造の制限を設けることについて

- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等とする。ただし、道路面から高さ60cm以下のブロック塀等は適用しない。



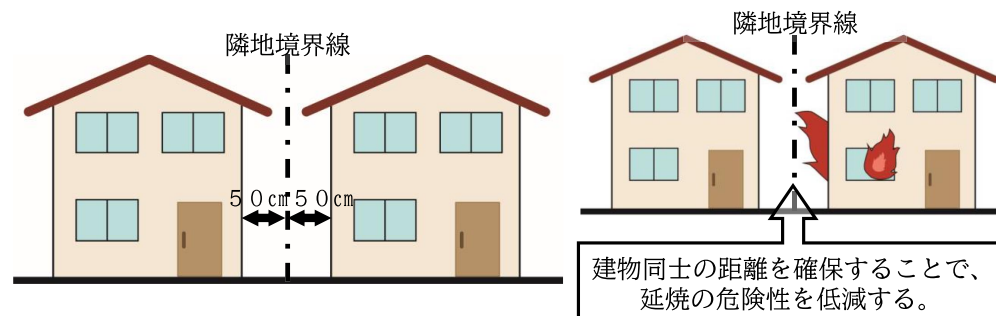
道路に面したブロック等を60cm以下の高さに抑える



道路に面している垣やさくは、生垣やフェンスで形成する

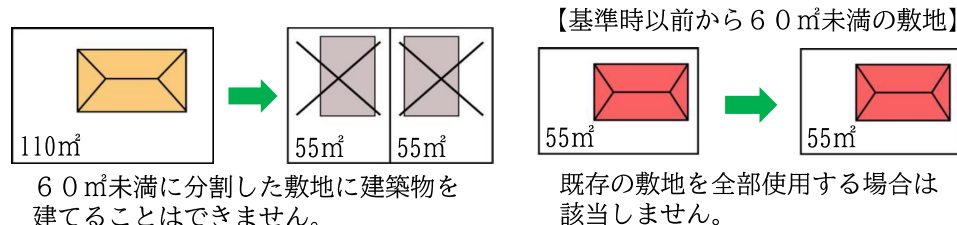
質問3 隣地境界線からの壁面の位置の制限を設けることについて

- 隣地境界線から建築物までの距離を50cm以上とする。ただし、面積が60㎡未満の建築敷地で、外壁を耐火構造にする場合は適用しない。
- ※ 外壁を耐火構造とすることで、本地区区計画による制限は適用されませんが、その他の法律などの規定は通常どおり適用されます。



質問4 建築物の敷地面積の最低限度の制限を設けることについて

- 建築敷地の最低限度を60㎡とする。
- ※ 住工共存地区では、新たに最低敷地面積の制限が定められます。
- ※ 住宅地区A及び住宅地区Bでは、現在、都市計画による用途地域で最低敷地面積は60㎡に制限されています。（基準時：平成16年6月24日）



質問5 建築物の用途の制限を設けることについて

- 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物の建築を禁止する。

質問6 地区計画へのご意見

- その他、地区計画に対するご意見がありましたらお書きください

質問7 回答者様ご自身のことについて

- 差し支えがなければ、あてはまる番号に○をつけてください。
1：若宮地区内に土地や建物を所有している 2：上記に該当しない