



沼袋区画街路第4号線沿道地区
第2回 勉強会 説明資料
～都市計画の変更と地区計画について～

1. 勉強会カリキュラム
 2. 都市計画の変更について
 3. 地区計画について
 4. 街並み誘導型地区計画について
- 参考資料：街並みのプロポーショナル
建替えモデル（ケーススタディ）

平成28年2月5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

1. 勉強会カリキュラム

1. 勉強会カリキュラム

- 現在のところ、今年度の勉強会は以下の内容で進めていきたいと考えています。

回	日時	目的	内容
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	①勉強会の内容・進め方について ②沼袋の現況と課題について ③まちづくりの手法について
第2回	2月5日 (金)	都市計画の変更と 地区計画について	①勉強会カリキュラム ②都市計画の変更について ③地区計画について ④街並み誘導型の地区計画について
第3回 (予定)	2月下旬	地区整備計画の 個別ルールについて	①街並みの3Dシミュレーション ②壁面後退と最高高さの案について ③その他のルールについて ④アンケート(地区計画)について
第4回 (予定)	3月下旬	今年度の取り纏めと 協議会設置にむけて	①都市計画・地区計画たたき案(まとめ) ②アンケート(地区計画)の結果の共有 ③協議会について

※検討や議論の状況に応じて勉強会の期間の延長や回数の変更を行うことがあります。

2

2. 都市計画の変更について

3

2. 都市計画の変更について

2-1. 都市計画の変更項目

- 都市計画において、以下の項目を変更することを考えています。

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に変更したいと考えています。

2. 高度地区の変更

不燃化する高さ7mを確保するため、最低高さ7mの高度地区を新たに指定することを考えています。

3. 防火地域の変更

不燃化する幅30mを確保するため、防火地域の指定も変更することを考えています。

4

2. 都市計画の変更について

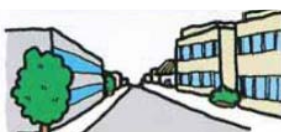
2-2. にぎわい

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをすするため地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



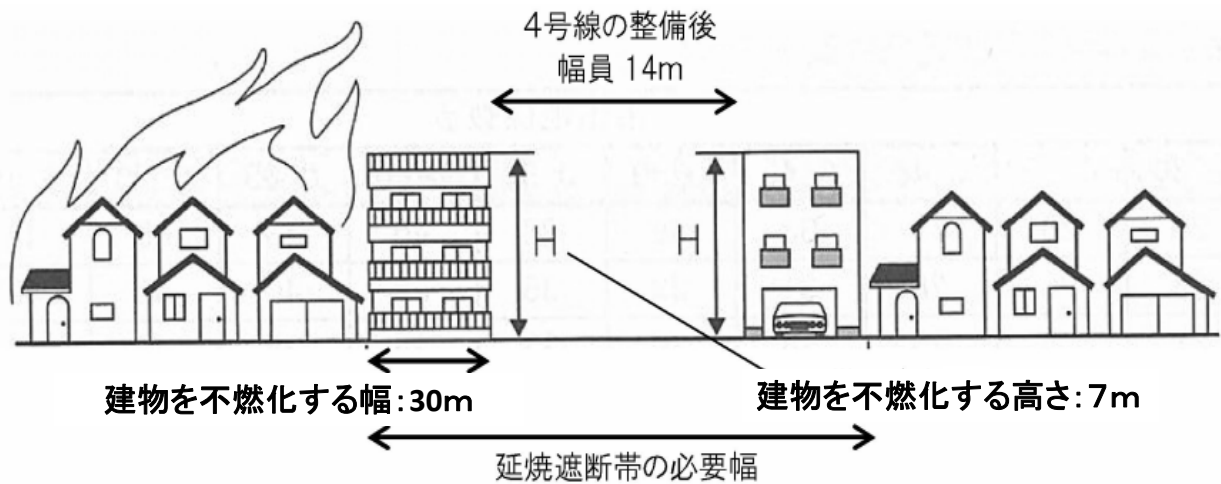
- 現状の用途地域は、右図のような指定になっており、商業系の地域の周辺に低層専用の住居地域が大きく広がっています。

5

2. 都市計画の変更について

2-3.防災：延焼遮断帯の要件

- 防災性の向上を図り、延焼遮断帯を形成するためには、4号線沿道の建物を不燃化する幅を30m、不燃化する高さを7m確保する必要があります。

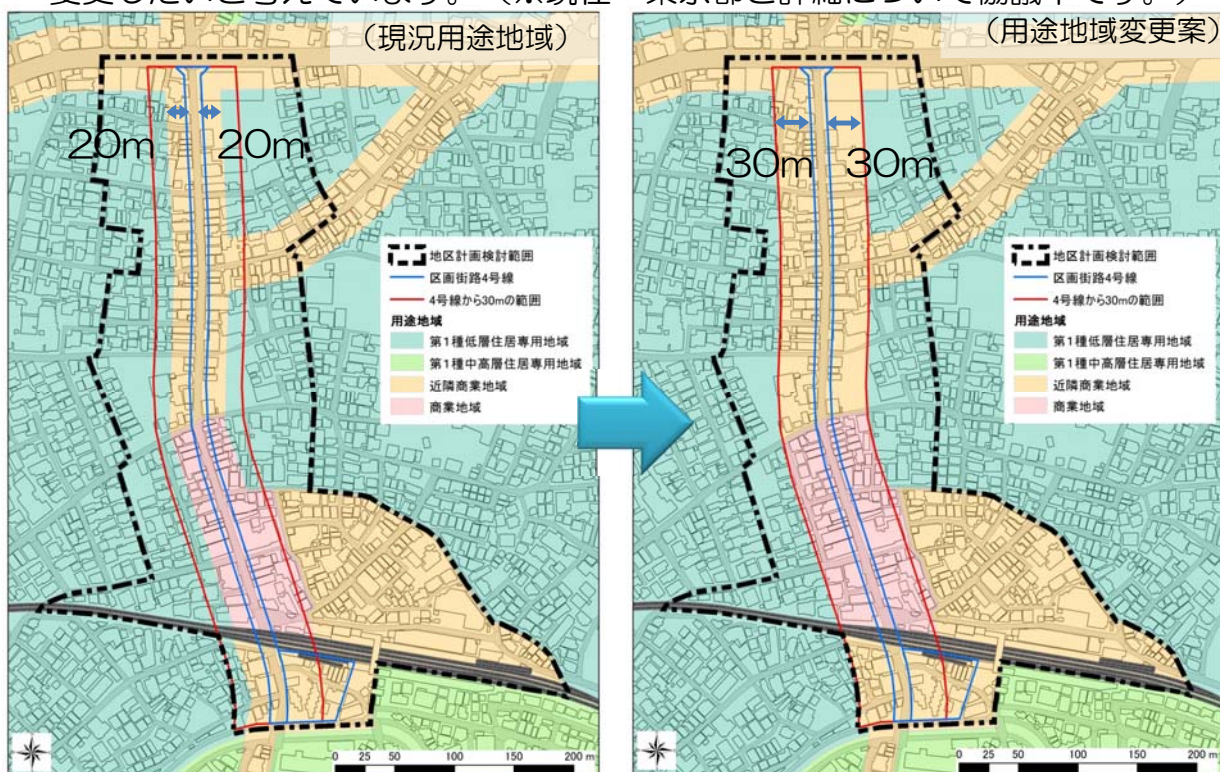


6

2. 都市計画の変更について

2-4.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 東京都と詳細について協議中です。）



7

2. 都市計画の変更について

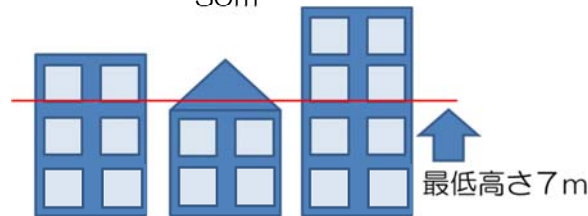
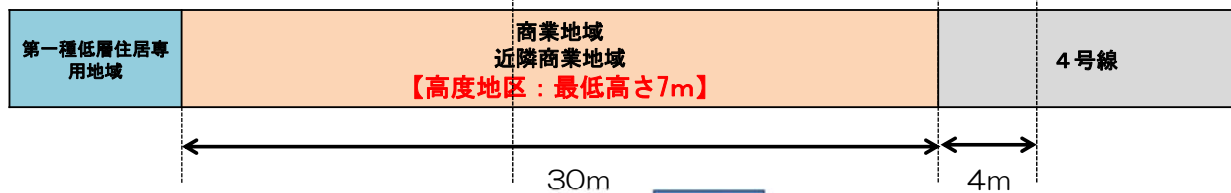
2-5.高度地区の変更

- 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することを考えています。

【現在】



【拡幅後】



8

2. 都市計画の変更について

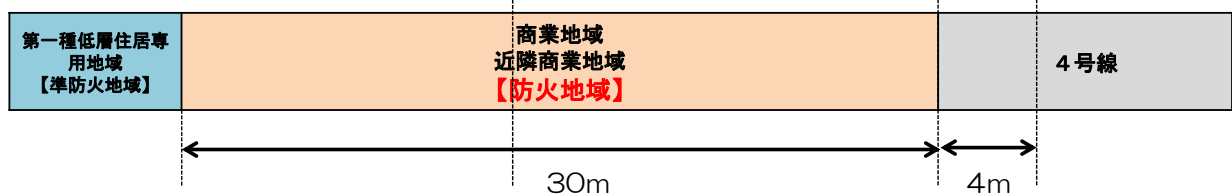
2-6.防火地域の変更

- 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することを考えています。

【現在】



【拡幅後】



※不燃化促進事業（耐火建築物の建築に対する助成）の導入を検討しています。
※防火地域でも準耐火建築物であれば、木造の建物も建築可能です。

9

2. 都市計画の変更について

2-7. 効果と留意点

<効果>

- 4号線の沿道30mの幅で用途地域等が変更されることにより、建物の不燃化が促進されるとともに、商業系の用途の立地も促され、防災性の向上とにぎわいの再生につながります。

<留意点>

- これまで、第一種低層住居専用地域の指定であったところの一部が、近隣商業地域や商業地域になることで、高い建物の建築が可能となり、東西の住宅地へ圧迫感が生じる恐れがあります。
- 用途地域・防火地域の変更は、建物の用途と構造に関する規制のみで、その他の規制等を設けないと不揃いな街並みが形成される恐れがあります。



地区計画を策定し、
より細かなルールを決める必要があります。

10

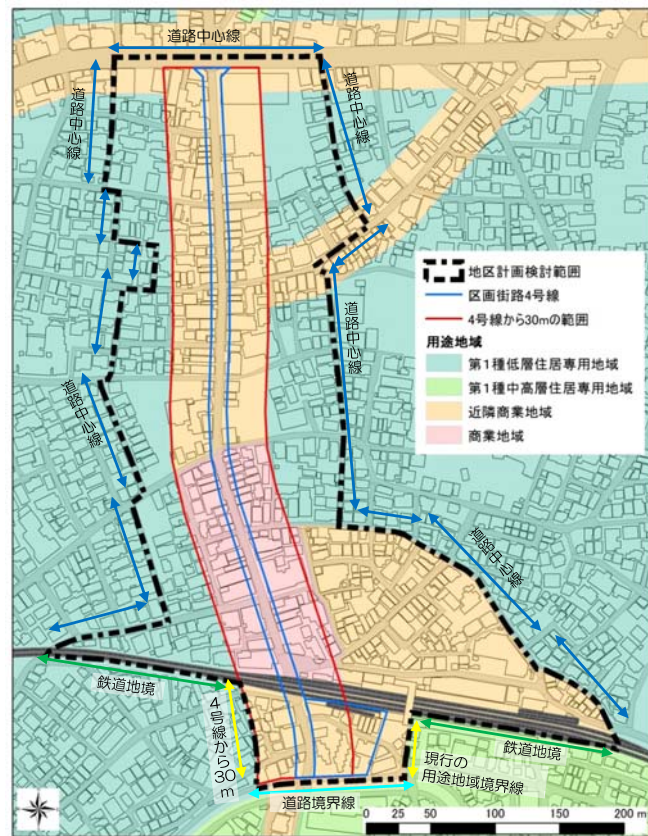
3. 地区計画について

11

3. 地区計画について

3-1. 地区計画の区域

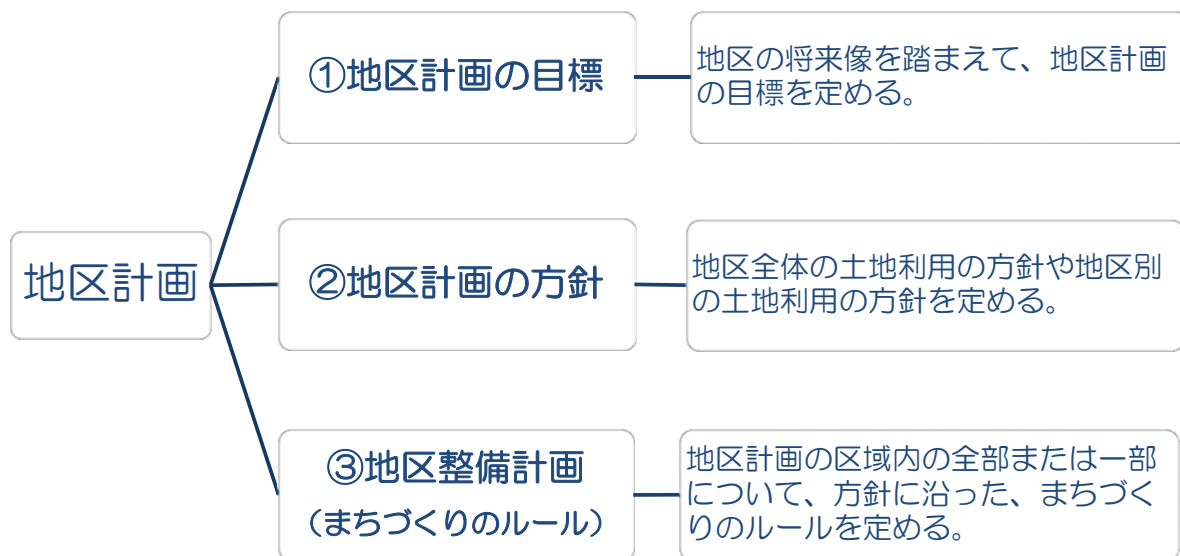
- 地区計画の区域については、右図のように定めたいと考えております。
- なお、将来的には、沼袋地域全体の木造密集地域の改善に向けて、地区計画の区域を東西に拡大することを検討していきます。



12

3. 地区計画について

3-2. 地区計画の構成



13

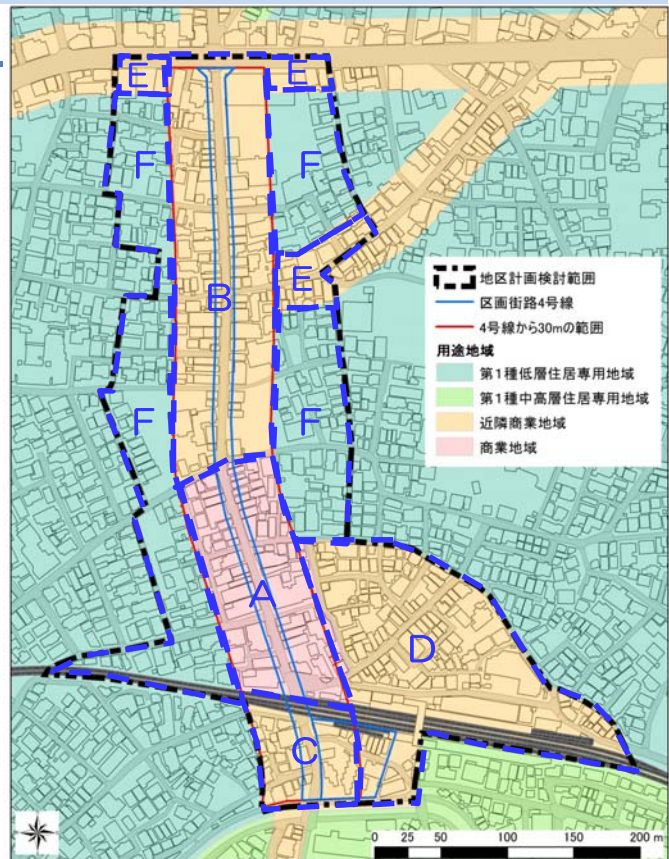
3. 地区計画について

3-3. 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
- 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

地区計画の区域を右図のように区分して、地区区分ごとに土地利用の方針を定めます。



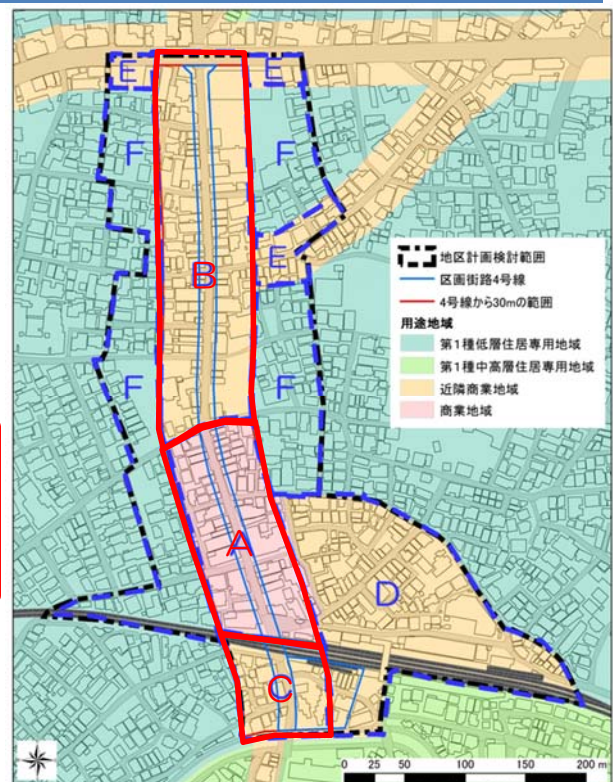
14

3. 地区計画について

3-4. 地区計画の方針(地区ごと)

- A、B、C地区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	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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
B・C地区： 中野区画街路 第4号線沿道の 近隣商業地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 延焼遮断帯の機能の強化 ● 居住機能を主体 ● 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



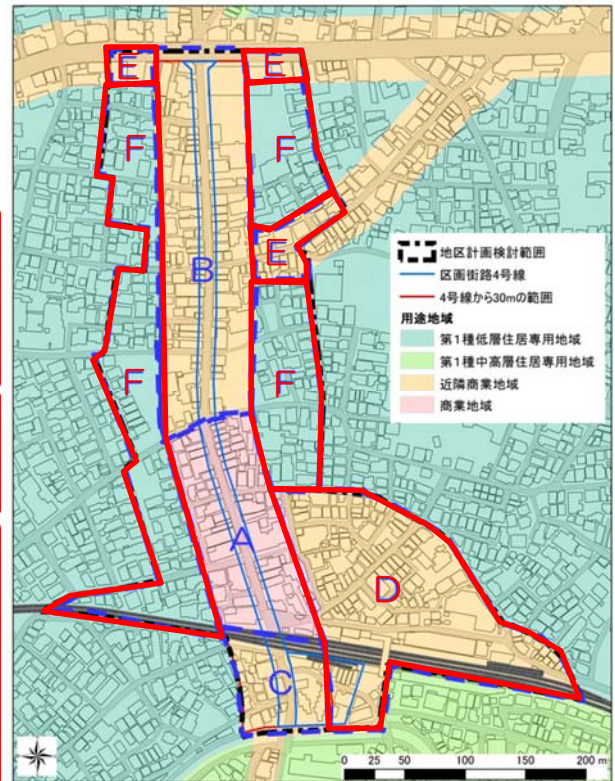
15

3. 地区計画について

3-4. 地区計画の方針(地区ごと)

- D、E、F地区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	土地利用の方針
D地区: 沼袋駅前の 近隣商業地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

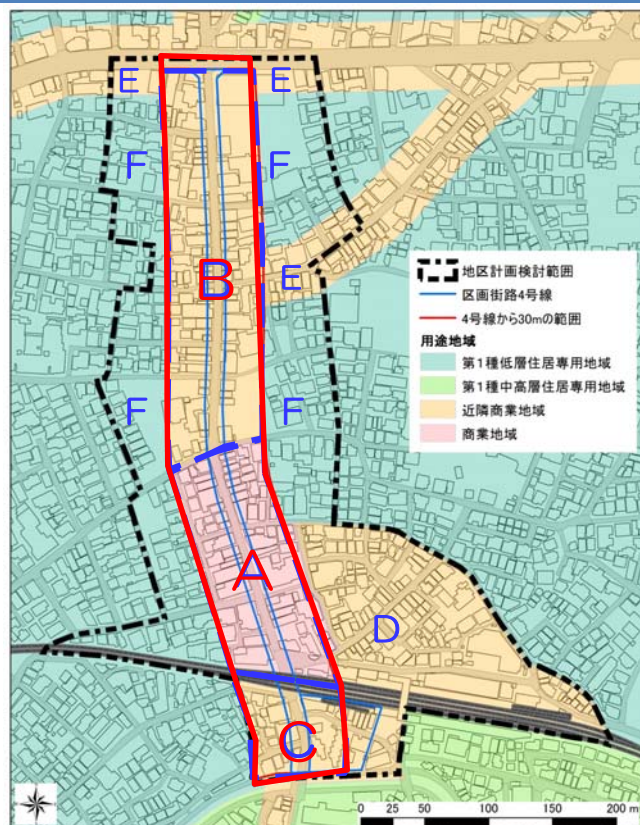


16

3. 地区計画について

3-5. 地区整備計画(まちづくりのルール)：区域について

- 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、**4号線沿道のA～C地区について、先行して地区整備計画を定める**こととし、地区区分ごとに建替えのルールを定めたいと考えております。
- 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。



17

3. 地区計画について

3-5. 地区整備計画(まちづくりのルール): 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・寄宿舍を含む）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。

18

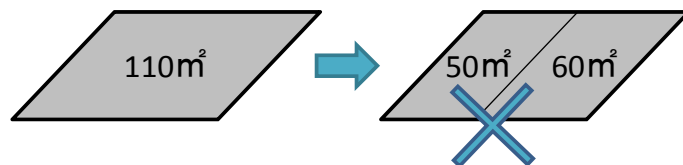
3. 地区計画について

3-5. 地区整備計画(まちづくりのルール): 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㎡

敷地を分割する場合



敷地を分割しない場合



- 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。

19

3. 地区計画について

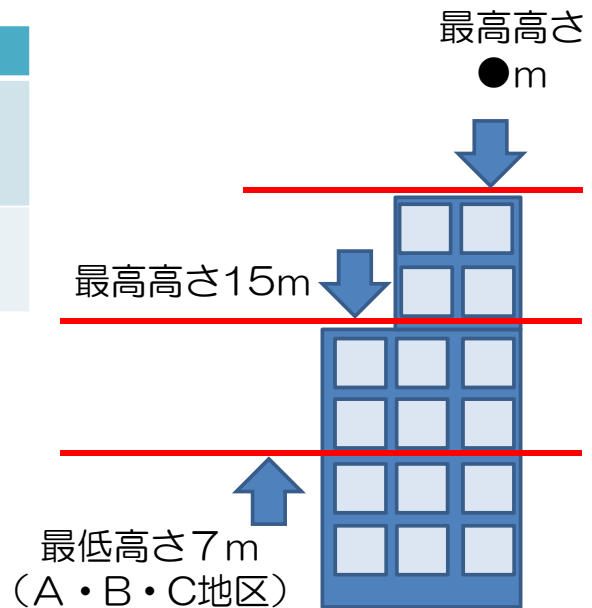
3-5. 地区整備計画(まちづくりのルール): ③建築物の高さ

最低高さ：延焼遮断帯の形成に必要な建物高さを確保します。
 最高高さ：調和した街並み（スカイライン）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●m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

※1階分の高さはおよそ3mです。



20

3. 地区計画について

3-5. 地区整備計画(まちづくりのルール): 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。また、良好な歩行環境を確保します。

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

※ 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、敷地が減るわけではありません。



※壁面後退部分は商店街に訪れる歩行者のための魅力的な空間づくりに活用できます。

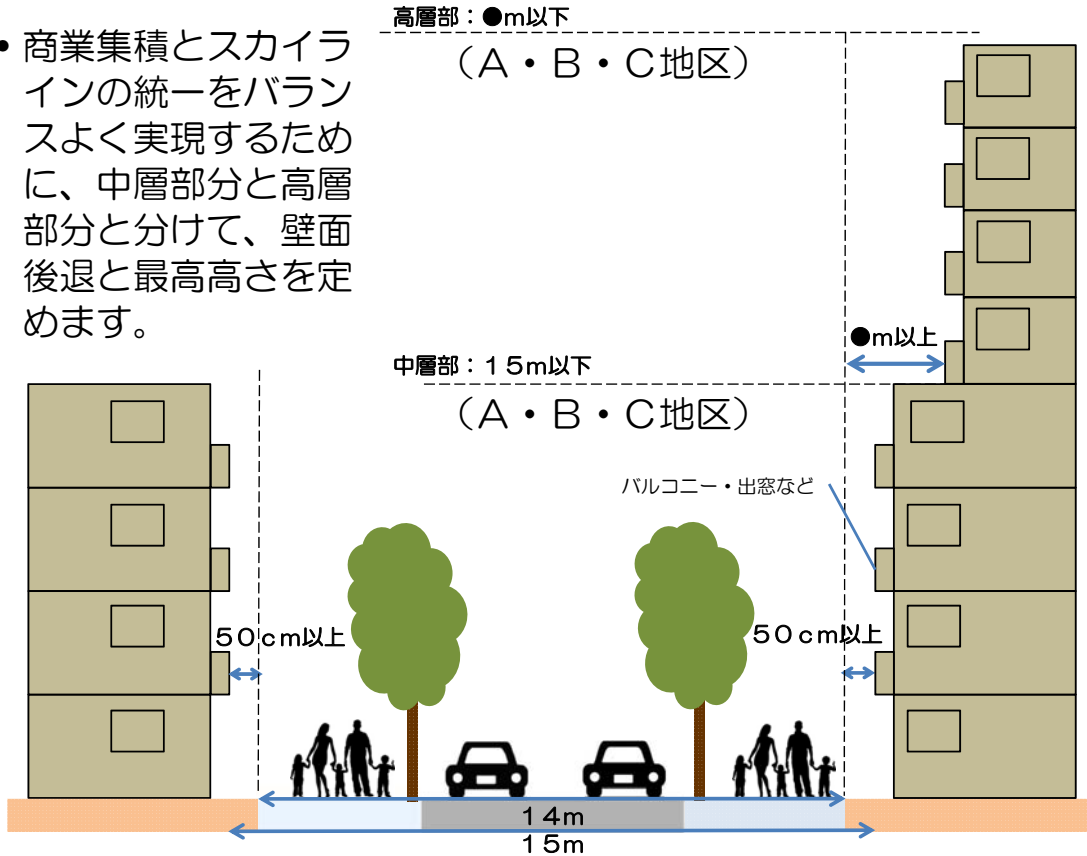
出典：観光情報
「川越COEDO Net」HP

21

3. 地区計画について

3-5. 地区整備計画(まちづくりのルール): ④壁面の位置の制限

- 商業集積とスカイラインの統一をバランスよく実現するために、中層部分と高層部分と分けて、壁面後退と最高高さを定めます。

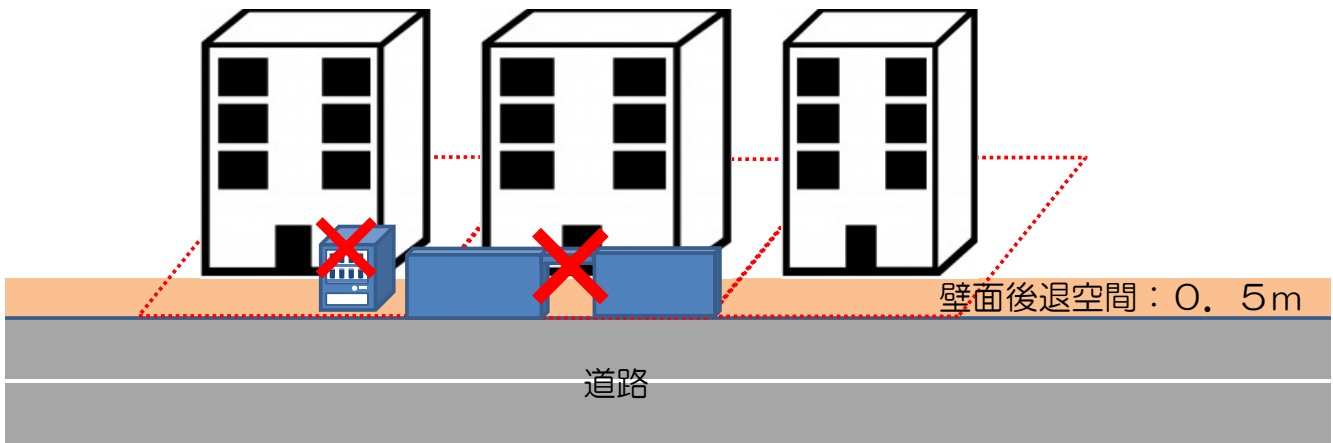


22

3. 地区計画について

3-5. 地区整備計画(まちづくりのルール): ⑤工作物の設置の制限

- 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。

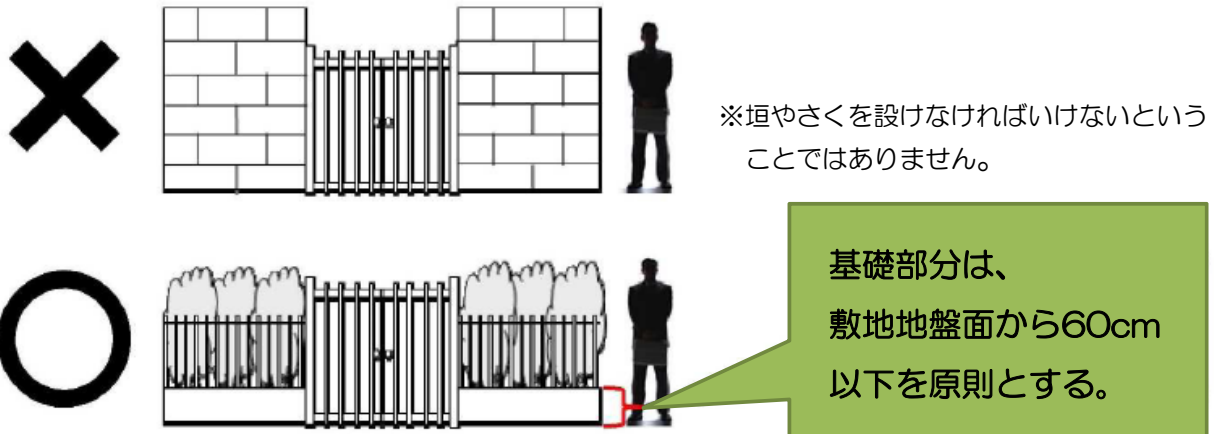


23

3. 地区計画について

3-5. 地区整備計画(まちづくりのルール): ⑥垣又はさくの構造の制限

- 道路からの景観性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。
- 基礎の部分は敷地地盤面から60 cm以下を原則とします。

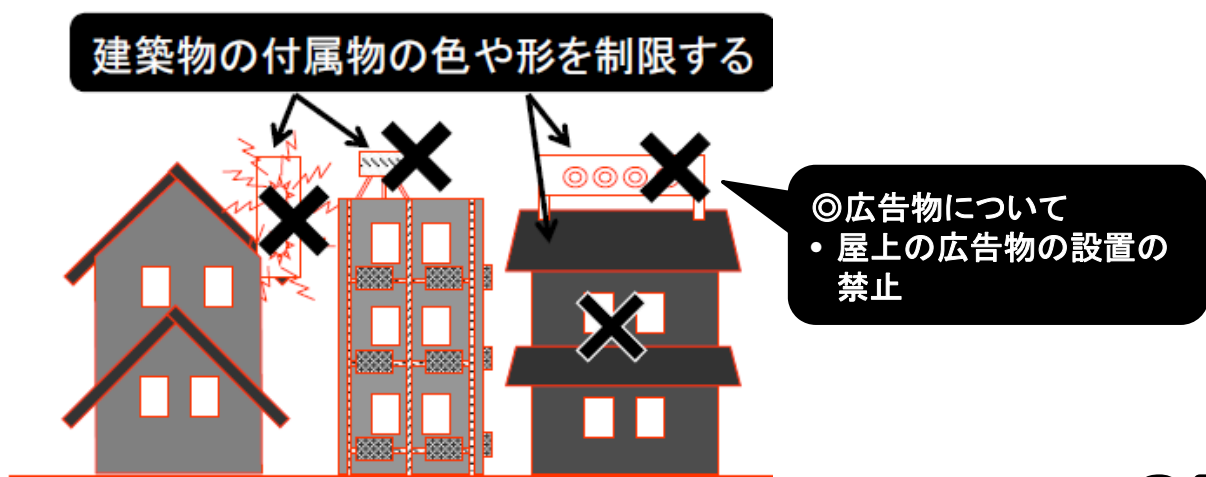


24

3. 地区計画について

3-5. 地区整備計画(まちづくりのルール): 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。
- 建築物等の形態・意匠について、以下の事項を定めます。
 - ①建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺環境と調和した色調とする。
 - ②建築設備類は、景観に配慮し、位置や目隠し等の工夫をする。
 - ③建築物屋上への広告塔・広告板の設置を禁止する。



25

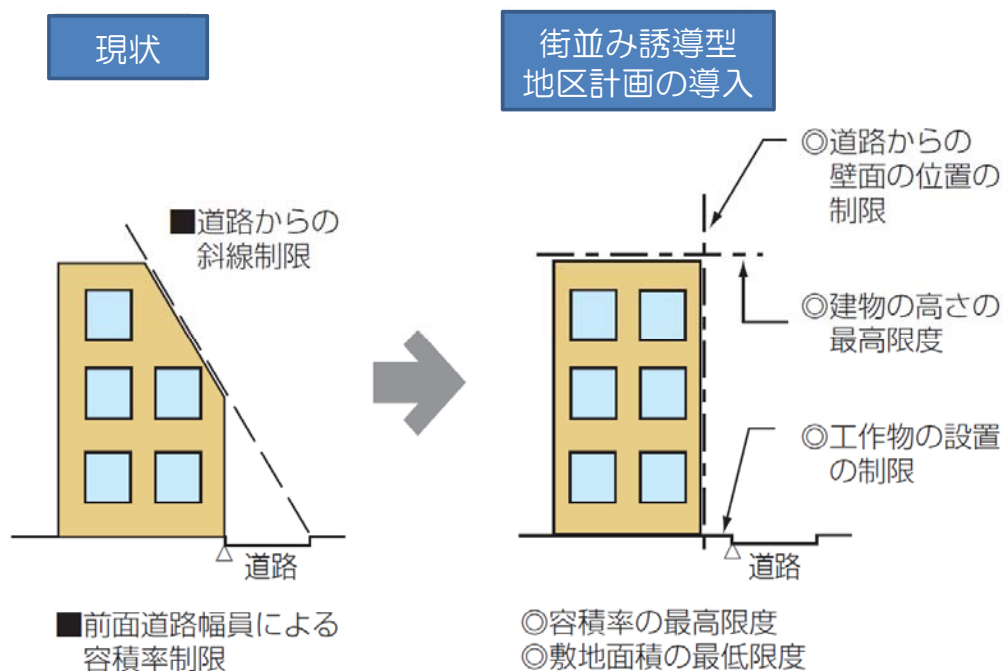
4. 街並み誘導型地区計画について

26

4. 街並み誘導型地区計画について

4-1. 街並み誘導型地区計画の導入の目的

- 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。

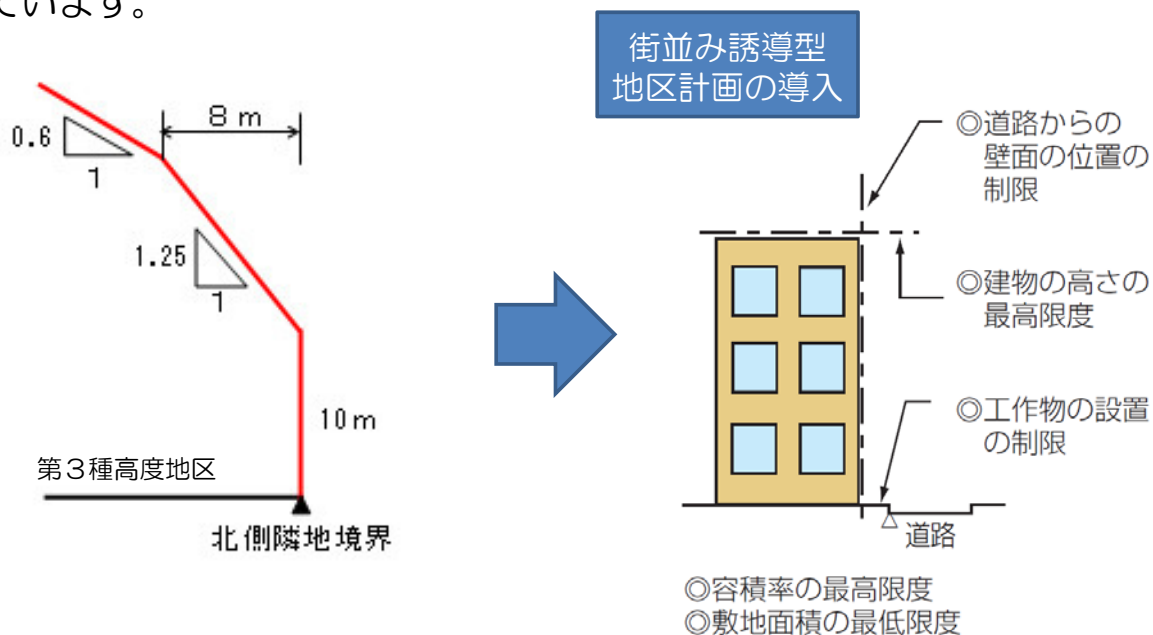


27

4. 街並み誘導型地区計画について

4-2. 沼袋地区における適用方法

- 沼袋地区では、街並み誘導型地区計画の導入に合わせて、第3種高度地区（斜線型の高さ制限）から、絶対高さ型の制限に変更することを考えています。



28

4. 街並み誘導型地区計画について

4-3. 定めなければならない事項

- 日影規制や道路斜線制限の適用除外といった規制緩和を受けるためには、その建築計画が地区整備計画（建替えのルール）の内容に適合するとともに、中野区によって交通、安全、防火、衛生上支障がないと認定される必要があります。また、その際には以下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（※）
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

※道路に面するものを含むものに限る。

29

4. 街並み誘導型地区計画について

4-4. 効果・留意点

<効果>

- 壁面の位置や最高高さを定めることにより統一感のある街並みが形成されると共に、斜線制限等が緩和され土地の有効利用が図れます。
また、斜線制限等が緩和されることで、将来の商店街の街並みをイメージしやすくなります。

<留意点>

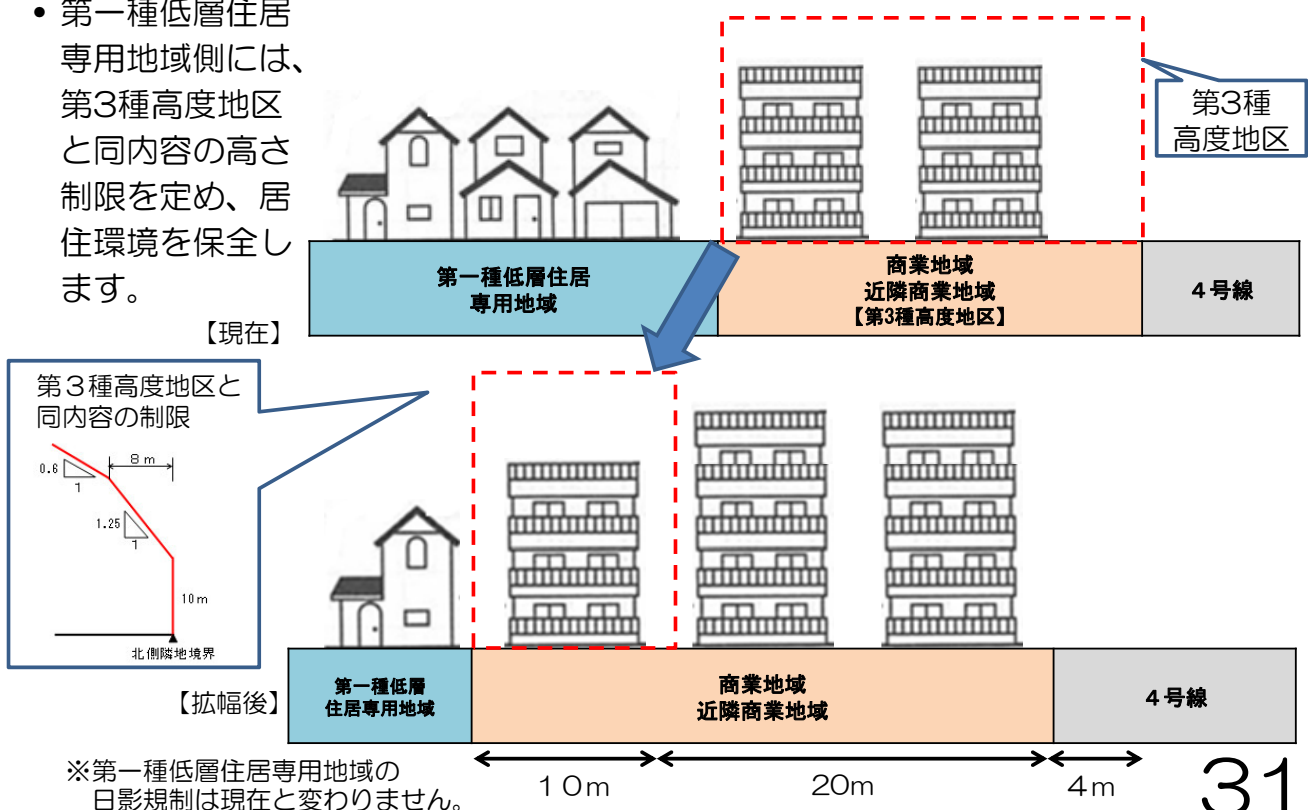
- 斜線制限等が緩和されることにより、建物の圧迫感が生じる恐れがあります。
特に、東西の第一種低層住居専用地域への配慮が重要になります。

30

4. 街並み誘導型地区計画について

4-5. 東西の住宅地への配慮（第3種高度地区と同内容）

- 第一種低層住居専用地域側には、第3種高度地区と同内容の高さ制限を定め、居住環境を保全します。



31

参考資料

32

参考：街並みのプロポーションについて

●街並みのプロポーション：D/Hと囲まれ感

- 大通りの格調ある高さが重要となる街路では、 $D/H = 1 \sim 2$ 程度の空間にするのが良い。
- $D/H > 3$ は茫洋（広々）とした空間になる。並木の設置などが必要になる。
- $D/H < 1$ は裏通りとか横丁といった雰囲気となる。

*参考文献：「街並みの美学」芦原義信（1979）
「景観用語辞典」篠原修（1998）

D/H	街路空間のイメージ
4以上	囲まれ感がない
1～1.5付近	均整な囲まれ感
1～3	心地よい囲まれ感
1以下	狭苦しい感じ (アジア的雑踏の雰囲気)

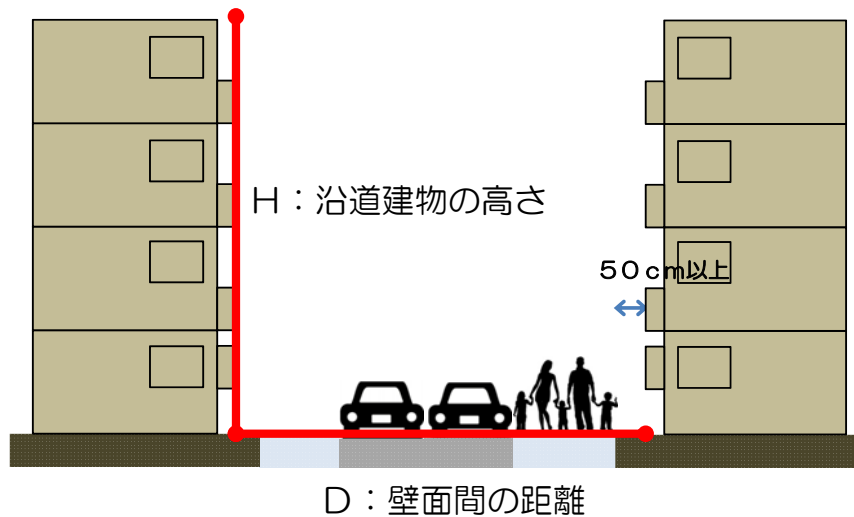
※沿道の建物高さはD/Hをいくつにするかがポイントです。

33

参考：街並みのプロポーションについて

●街並みのプロポーション：D/Hと囲まれ感

- D/H=1の関係は下図のようになります。
D（壁面間の距離）=H（沿道の建物高さ）



34

参考：街並みのプロポーションについて

●良く見かける日本の街並みの事例



撮影：オリエンタルコンサルタンツ

35

参考：街並みのプロポーションについて

● 整った街並みの例（銀座通り、日本）



おおよそ、 $D/H=0.9$ の高さになっている建物が多い。
壁面間距離27m、建物高さ30m(昔の絶対高さ制限のなごり)

出典：銀座・新富・東京くらしの地域情報HP

36

参考：街並みのプロポーションについて

● 整った街並みの例（烏山駅前通り、世田谷区）



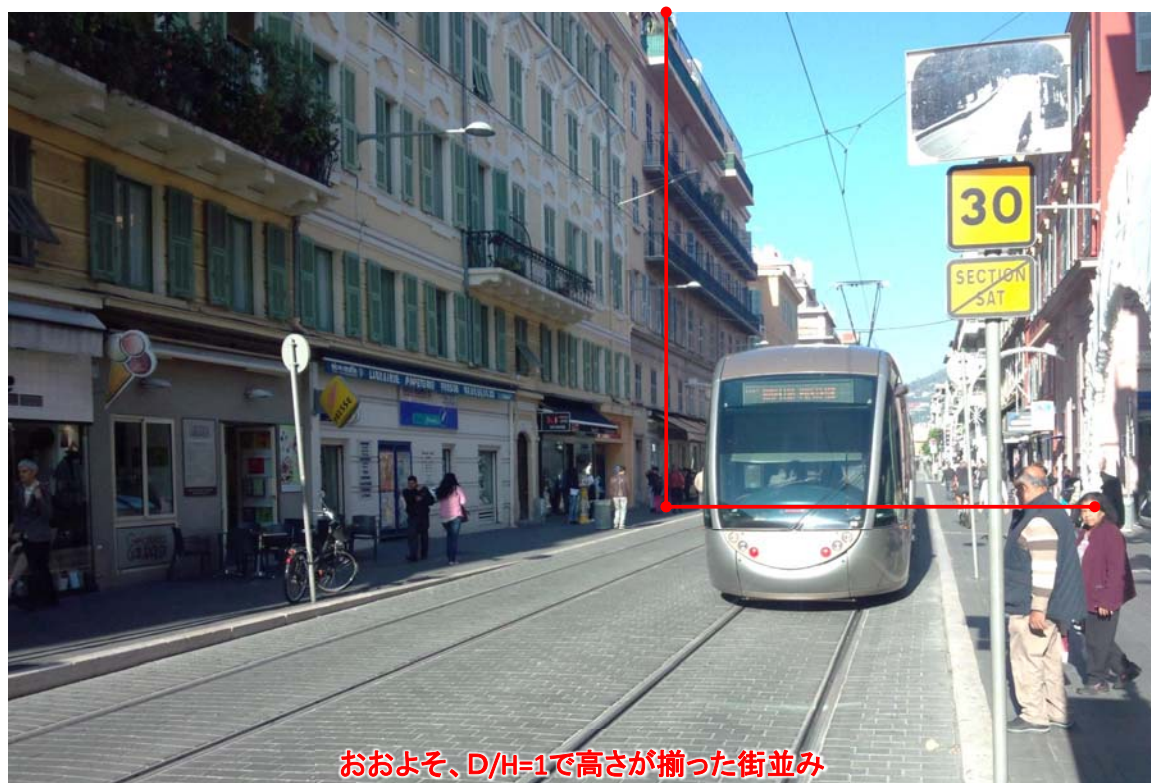
おおよそ、 $D/H=0.9$ で高さが揃った街並み：壁面間距離約12m

出典：街画ガイドHP

37

参考：街並みのプロポーションについて

● 整った街並みの例（ニース、フランス）



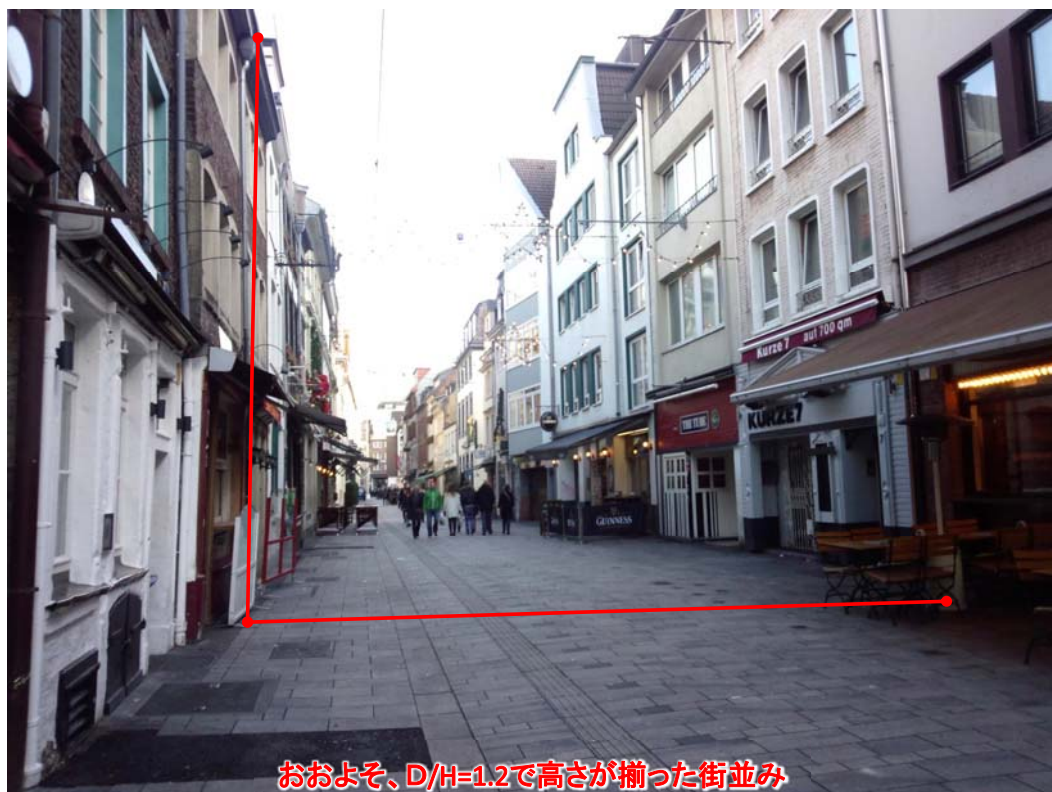
おおよそ、 $D/H=1$ で高さが揃った街並み

撮影：オリエンタルコンサルタンツ

38

参考：街並みのプロポーションについて

● 整った街並みの例（デュッセルドルフ、ドイツ）



おおよそ、 $D/H=1.2$ で高さが揃った街並み

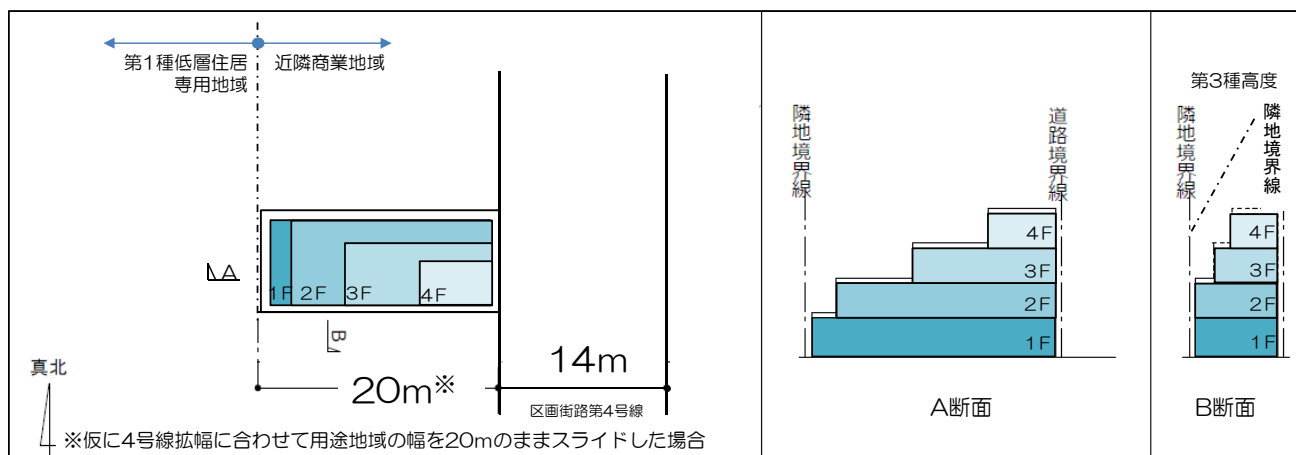
撮影：オリエンタルコンサルタンツ

39

参考：建替えモデル（ケーススタディ）

＜バス通りの拡幅に合わせて用途地域の幅を20mのままとした場合＞

- 日影規制や高度地区の制限などから、不整形な建物でかつ指定容積が活用されない状態となります。



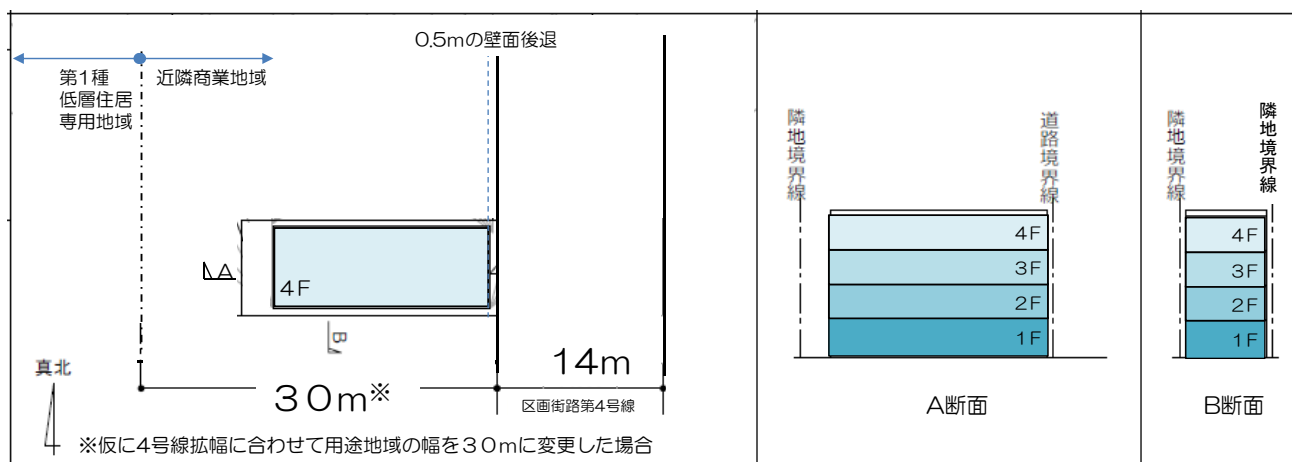
指定容積率: 300%
 敷地面積: 160㎡
 床面積: 360㎡
 消化容積率: 225%
 容積消化率: 75%

40

参考：建替えモデル（ケーススタディ）

＜街並み誘導型地区計画を導入し、日影規制等を適用除外した場合＞

- 日影規制等の適用除外などが可能になると、下図のように指定容積が十分に利用でき、整形な建物を建てることが可能になります。



指定容積率: 300%
 敷地面積: 160㎡
 床面積: 480㎡
 消化容積率: 300%
 容積消化率: 100%

41

