



沼袋区画街路第4号線沿道地区
第3回 勉強会 説明資料
～地区整備計画の個別ルールについて～

1. 勉強会カリキュラム
 2. 第2回勉強会のふり返し
 3. 建築物の高さと壁面の位置の制限について
 4. 街並みの3Dシミュレーションについて
 5. その他のルールについて
 6. アンケートについて
- 参考：建替えモデル（ケーススタディ）

平成28年2月25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

- 第2回勉強会では、以下の内容について検討しました。
- 今回はその内容をより詳しく議論し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	2月25日 (木)	地区整備計画の 個別ルールについて	①第2回勉強会のふり返しについて ②建築物の高さと壁面の位置の制限の案について ③街並みの3Dシミュレーションについて ④その他のルールについて ⑤アンケートについて
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アンケートの結果について 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. 第2回勉強会のふり返しについて

3

2. 第2回勉強会のふり返りについて

2-1. 第2回勉強会で出された主なご意見・ご感想

第2回勉強会では、以下のようなご意見・ご感想を頂きました。

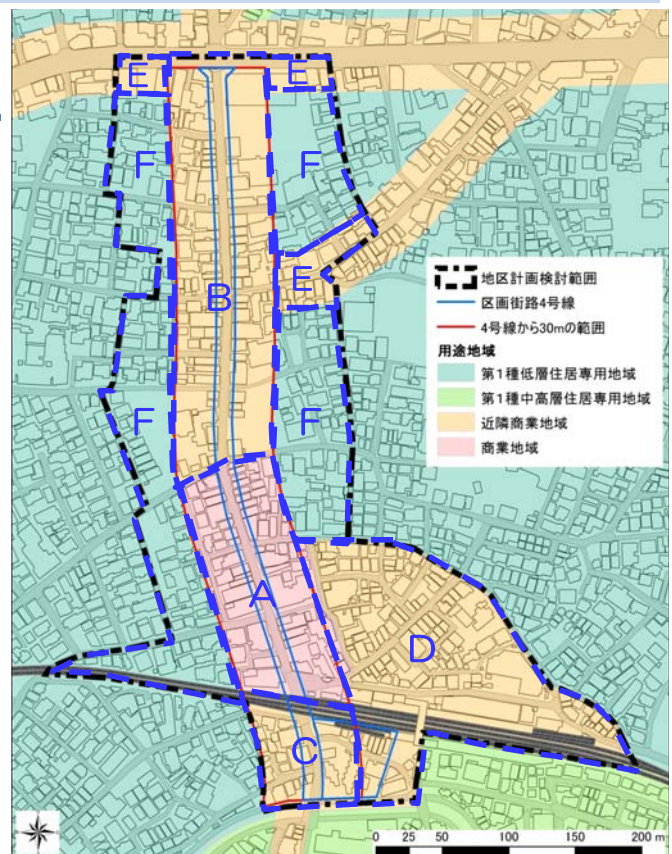
- 地区計画の目標及び方針については、具体的な建替えのルール等の内容を包括するように定めるべきである。
- 駅前と商店街のにぎわいなどの連続性を確保しなくてはならない。また、商業地域と近隣商業地域の商店街の連続性についても配慮すべきである。
- 沿道の建替えのルールの検討にあたっては、東西の住宅地への配慮が必要であると思う。
- 建替えのルールについては、合意形成が大事であり、地域の意向を把握しなければならないと思う。

4

2. 第2回勉強会のふり返りについて

2-2. 地区計画の目標・方針 (地区全体の見直し)

- 地区計画の目標及び方針（地区全体）については、第2回勉強会のご意見を踏まえ、次のキーワードを中心に定めたいと考えています。
- 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



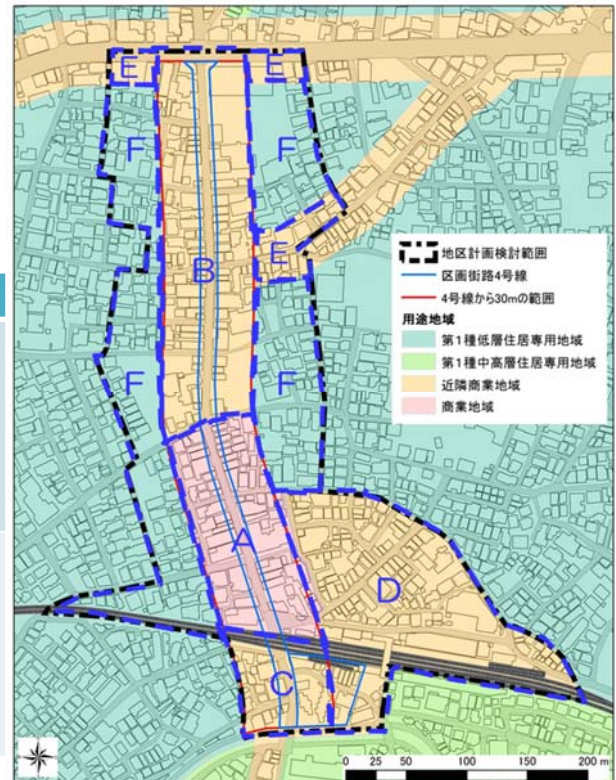
5

2. 第2回勉強会のふり返りについて

2-3. 地区計画の方針（地区ごと）の見直し

- A、B、C地区の土地利用の方針については、第2回勉強会のご意見を踏まえ、次のキーワードを中心に定めたいと考えています。

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 ● 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



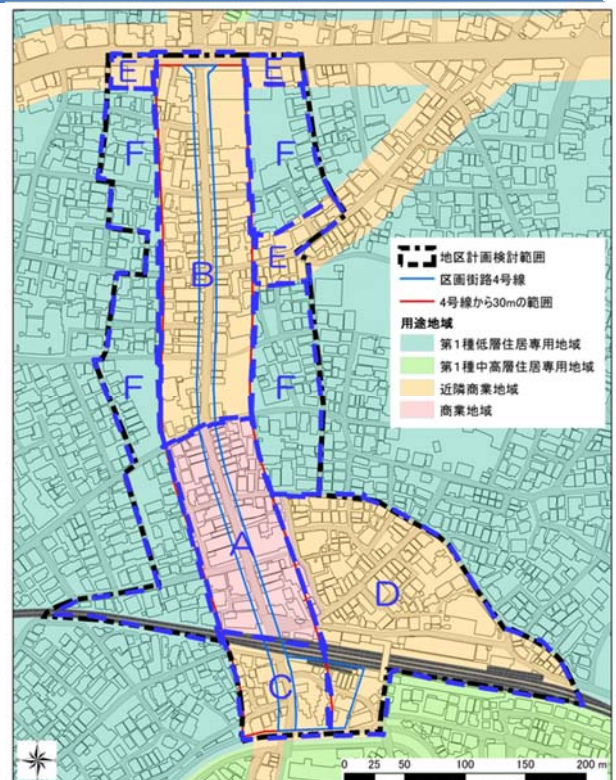
6

2. 第2回勉強会のふり返りについて

2-4. 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、第2回勉強会のご意見を踏まえ、次のキーワードを中心に定めたいと考えています。

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"> ● <u>閑静で良好な居住環境の保全</u> ● 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



7

3. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

8

3. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

3-1. 地区整備計画（建替えのルール）：③建築物の高さ

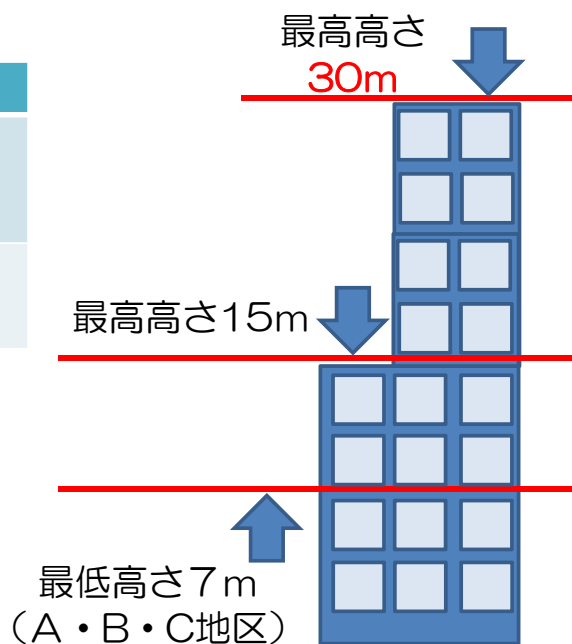
最低高さ：延焼遮断帯の形成に必要な建物高さを確保します。

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 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

※1階分の高さはおよそ3mです。



9

3. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

3-2. 地区整備計画(建替えのルール): 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: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。

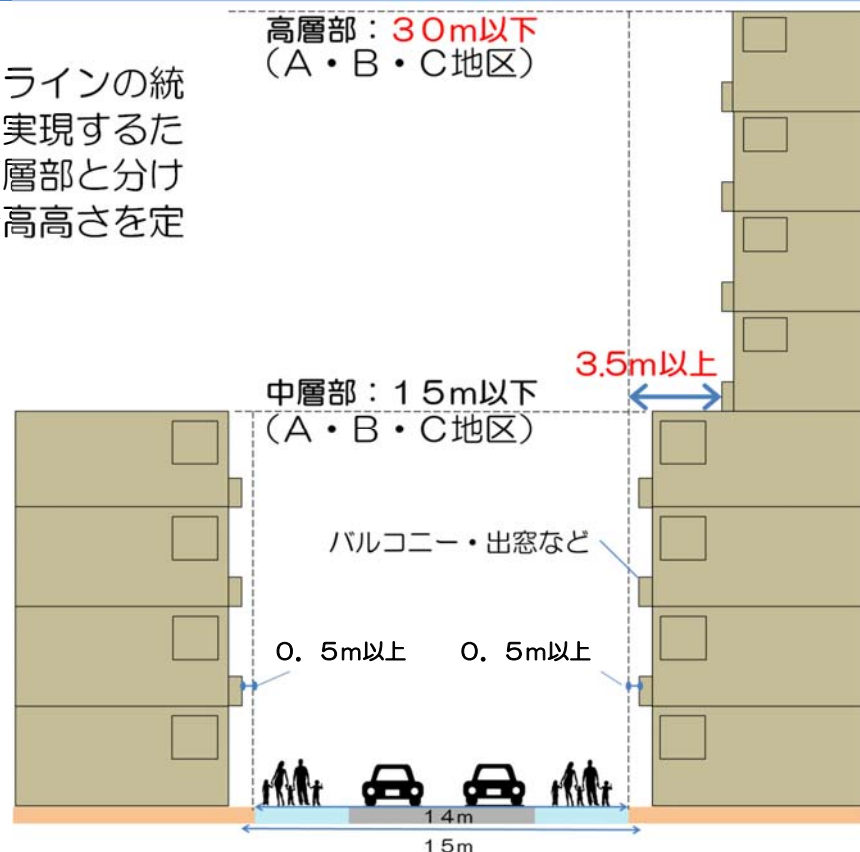
出典：観光情報
「川越COEDO Net」HP

10

3. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

3-3. 地区整備計画（建替えのルール）： 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、中層部と高層部と分けて、壁面後退と最高高さを定めます。



11

3. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

3-4. 今後、検討すべき項目

建築物の高さと壁面の位置の制限は特に重要なルールですので、以下の項目について、今後、より丁寧かつ詳細に検討していく予定です。

- 目指すべきまちのイメージに対して適切か
- 商店街の連続性が保てるか
- まち全体の建物高さとの調和がとれているか

12

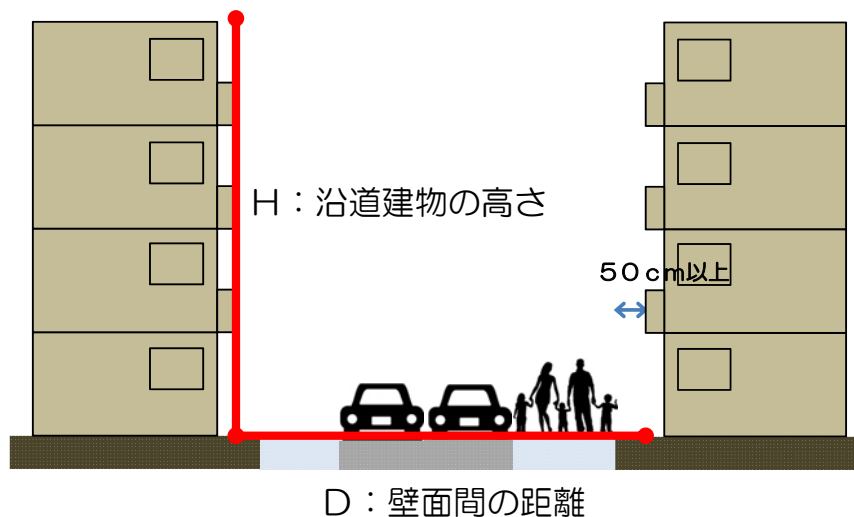
4. 街並みの3Dシミュレーションについて

13

4. 街並みの3Dシミュレーションについて

4-1. 街並みのプロポーション：D/Hと囲まれ感

- 街並みのプロポーションの囲まれ感を表すD/Hの比率を基に3つのパターンを想定し、建築物のボリュームについて検証しました。
- D/H=1が良い囲まれ感だとされています。



※D/H=1の関係は上図のようになります。

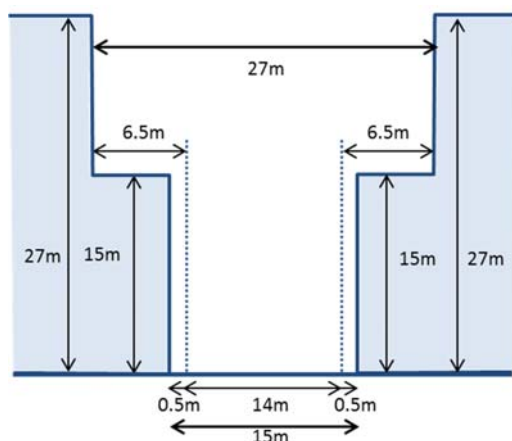
D（壁面間の距離）=H（沿道の建物高さ）

14

4. 街並みの3Dシミュレーションについて

4-2. 街並みのプロポーション：パターン1

- 中層部：D（15m）/H（15m）=1.0
- 高層部：D（27m）/H（27m）=1.0



- 良い点：D/H=1で理想的な囲まれ感
- 悪い点：高層部のセットバックが大きすぎて土地の有効活用ができない可能性がある。

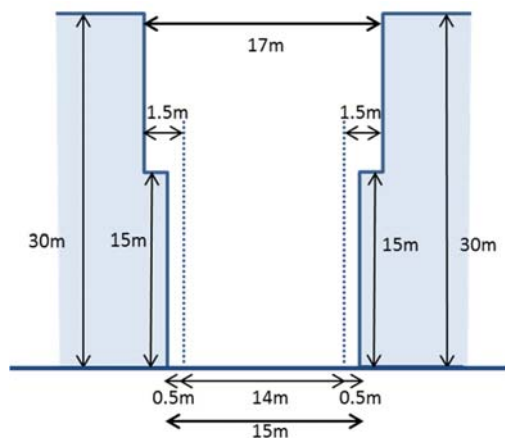
	囲まれ感	土地の有効活用
近隣商業	◎	○
商業地域	◎	△

15

4. 街並みの3Dシミュレーションについて

4-3. 街並みのプロポーション：パターン2

- 中層部：D (15m) / H (15m) = 1.0
- 高層部：D (17m) / H (30m) = 0.5 (=0.56)



- 良い点：土地の有効活用ができる可能性が高い。
- 悪い点：圧迫感が非常に強い。

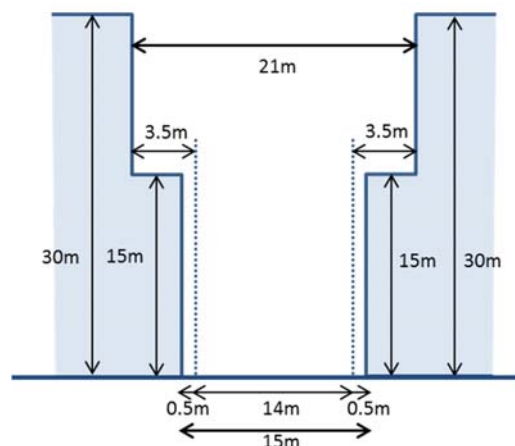
	囲まれ感	土地の有効活用
近隣商業	×	◎
商業地域	×	◎

16

4. 街並みの3Dシミュレーションについて

4-4. 街並みのプロポーション：パターン3

- 中層部：D (15m) / H (15m) = 1.0
- 高層部：D (21m) / H (30m) = 0.7



- 良い点：パターン1よりもセットバックが浅くなった分、土地の有効活用が可能である。
- 悪い点：パターン1よりも多少、圧迫感がある。

	囲まれ感	土地の有効活用
近隣商業	○	◎
商業地域	○	◎

17

5. その他のルールについて

18

5. その他のルールについて

5-1. 地区整備計画（建替えのルール）：①建物の用途の制限

- 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。
- 第2回勉強会では、B・C地区のカラオケボックスを認めるべきだという意見がありました。

	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。

19

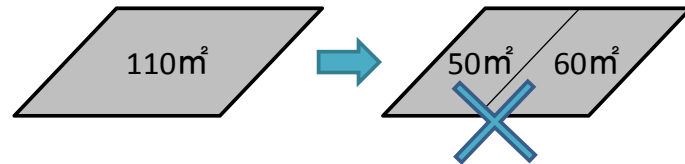
5. その他のルールについて

5-2. 地区整備計画（建替えのルール）：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



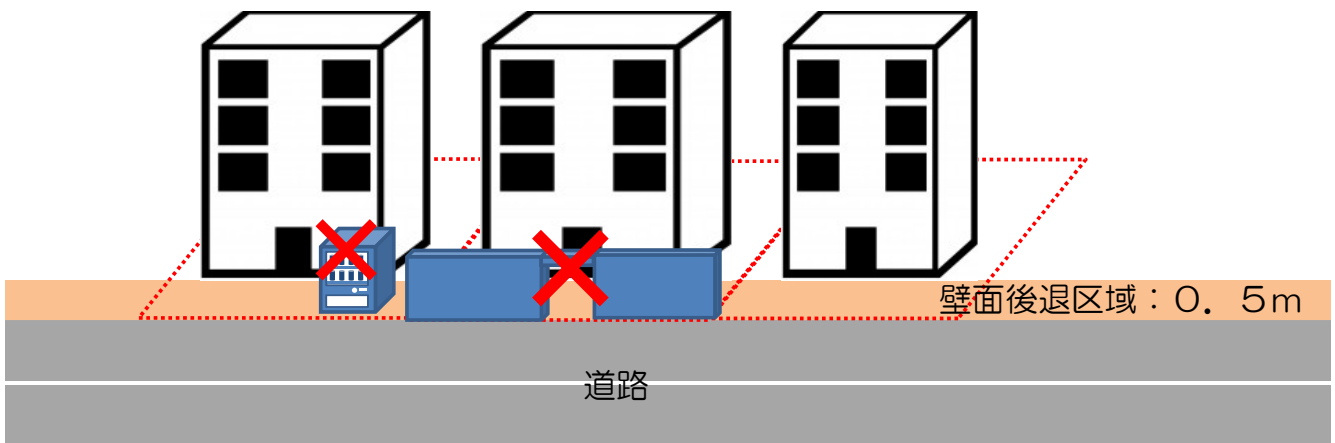
- 地区計画決定時点で60㎡に満たない敷地や都市計画道路等の事業で60㎡未満となる敷地については、それ以上分割しない限りそのままの面積で建替えが可能とします。

20

5. その他のルールについて

5-3. 地区整備計画（建替えのルール）：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。

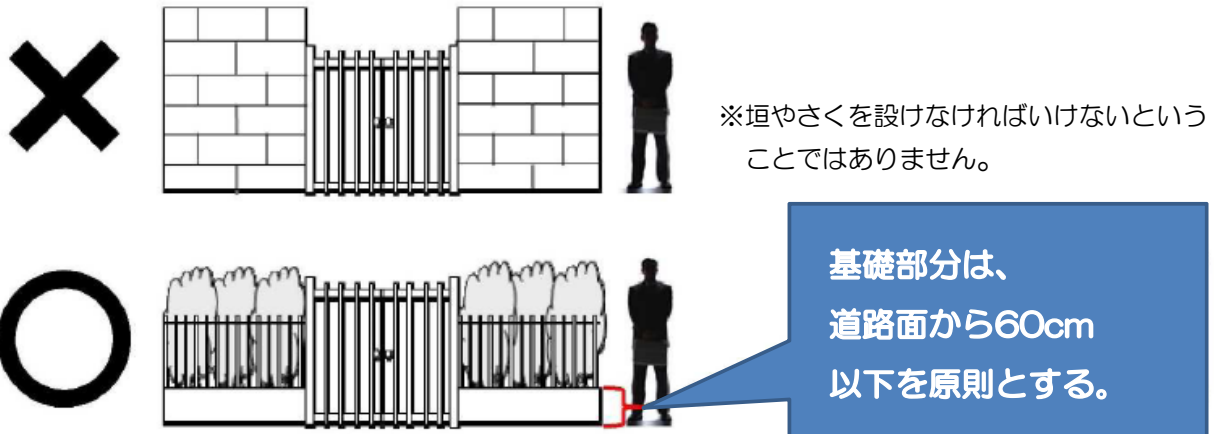


21

5. その他のルールについて

5-4. 地区整備計画（建替えのルール）：⑥垣又はさくの構造の制限

- 景観性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。
- 基礎の部分は道路面から60cm以下を原則とします。

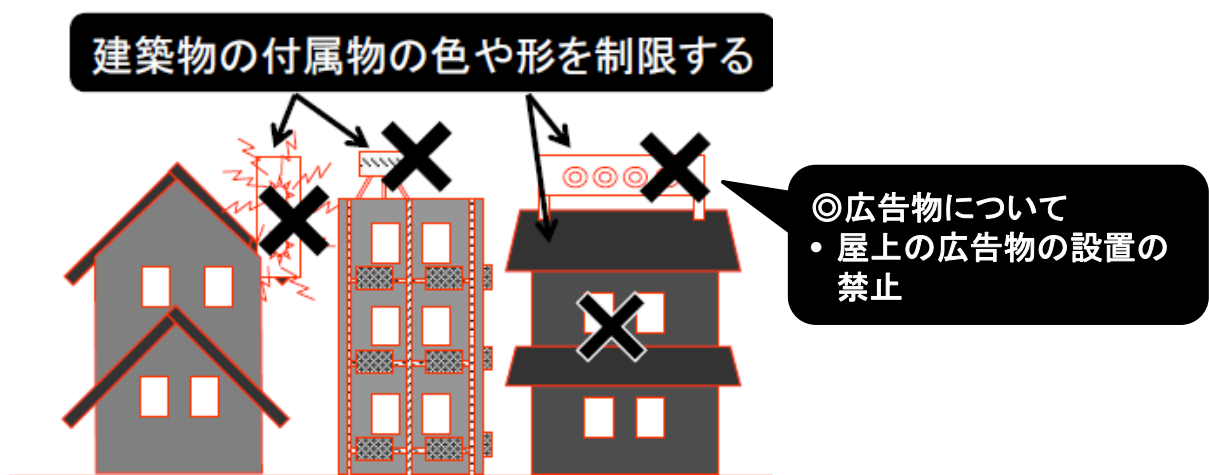


22

5. その他のルールについて

5-5. 地区整備計画（建替えのルール）：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。



23

6. アンケートについて

24

6. アンケートについて

【調査の目的】

本アンケートは、沿道のにぎわいや防災性の向上に向けた都市計画の変更や地区計画について、地域の皆様に広くご意見をお伺いするものです。その結果を踏まえて、検討をさらに進めていこうと考えております。

【対象】

地区計画の策定を想定している範囲に土地または建物を所有されている方

【回答および返信の方法】

アンケート用紙に直接ご回答いただき、同封の返信用封筒にて3月11日（金）までに投函いただきますようお願いいたします。

※住所・氏名は無記名で回答

25

6. アンケートについて

○沿道のまちづくりについて

○都市計画の変更について

- ・用途地域の変更
- ・高度地区の新たな指定と防火地域の変更

○地区計画について

- ・目標と方針について
- ・地区整備計画の7つのルール

別紙 まちづくりの経緯や地区計画に関する説明

26

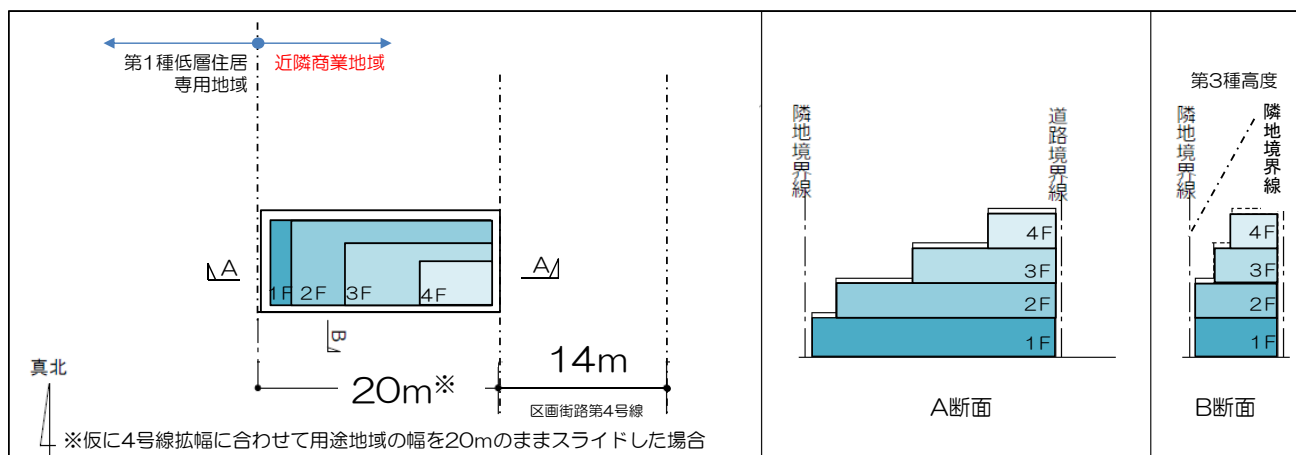
参考：建替えモデル（ケーススタディ）

- ・仮想敷地①:4号線沿道の近隣商業地域
- ・仮想敷地②:4号線沿道の商業地域

27

＜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＞

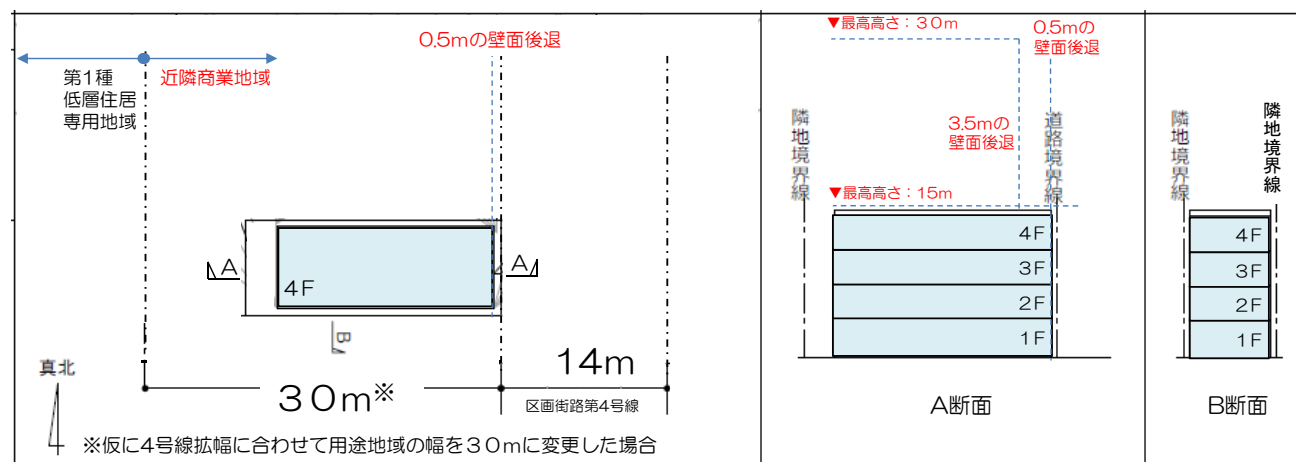
- 日影規制や高度地区の制限などから、不整形な建物でかつ指定容積が活用されない状態となります。



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%

＜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＞

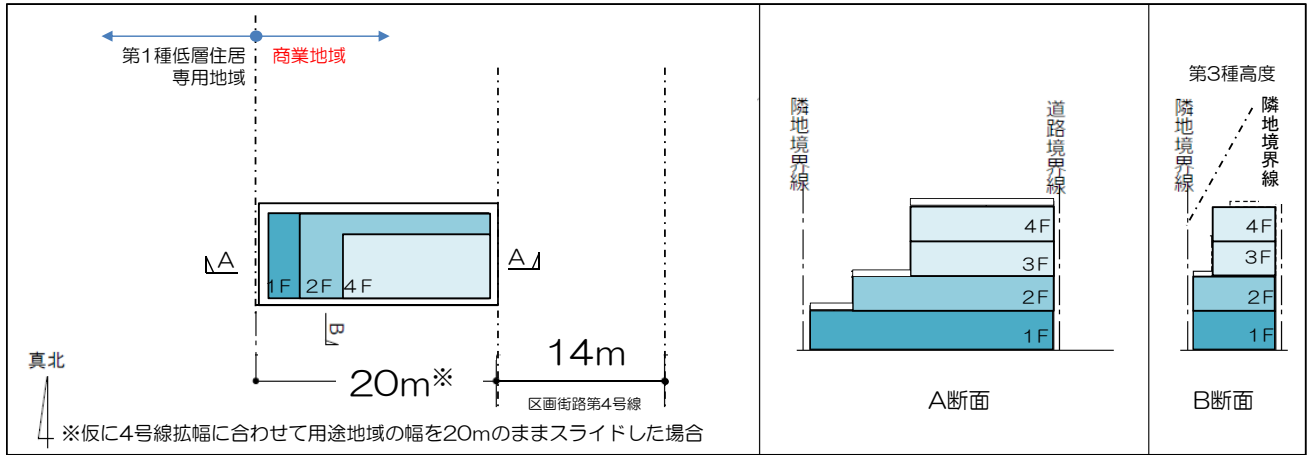
- 日影規制等の適用除外などが可能になると、下図のように指定容積が十分に利用でき、整形な建物を建てる事が可能になります。



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%

＜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＞

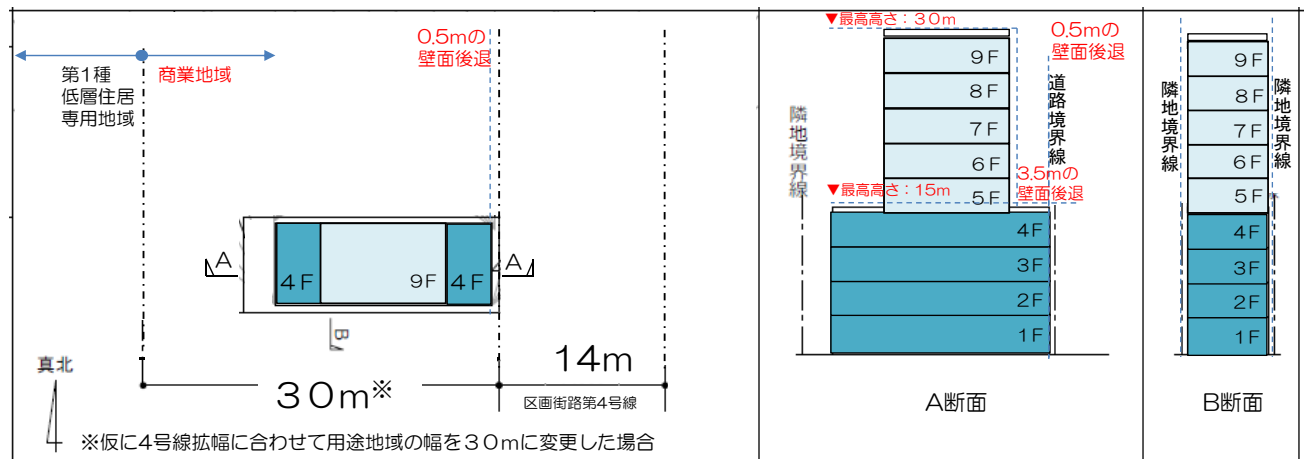
- 日影規制や高度地区の制限などから、不整形な建物でかつ指定容積が活用されない状態となります。



指定容積率：400%
 敷地面積：160㎡
 床面積：380㎡
 消化容積率：236%
 容積消化率：59%

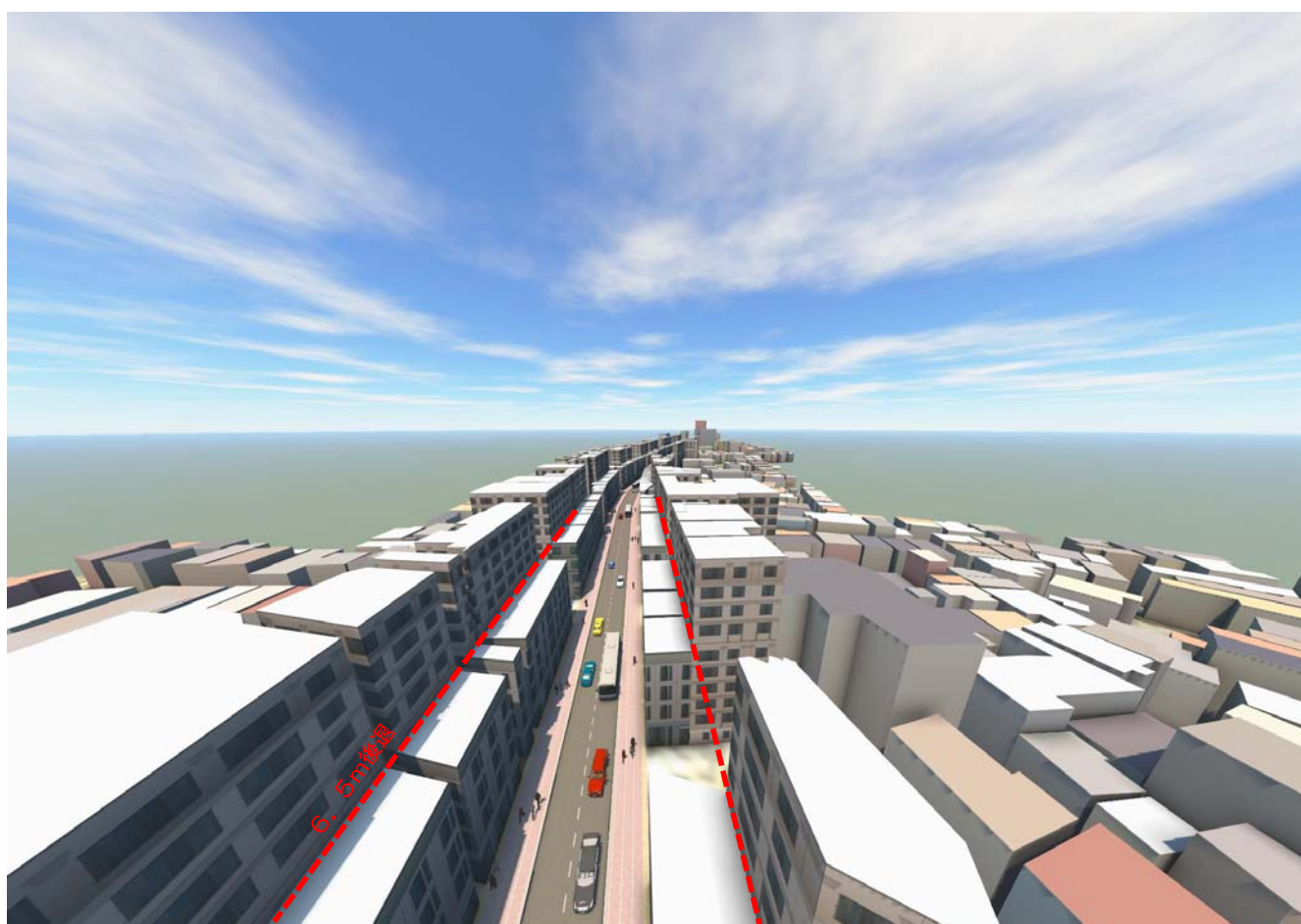
＜街並み誘導型地区計画を導入し、日影規制等を適用除外した場合＞

- 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。

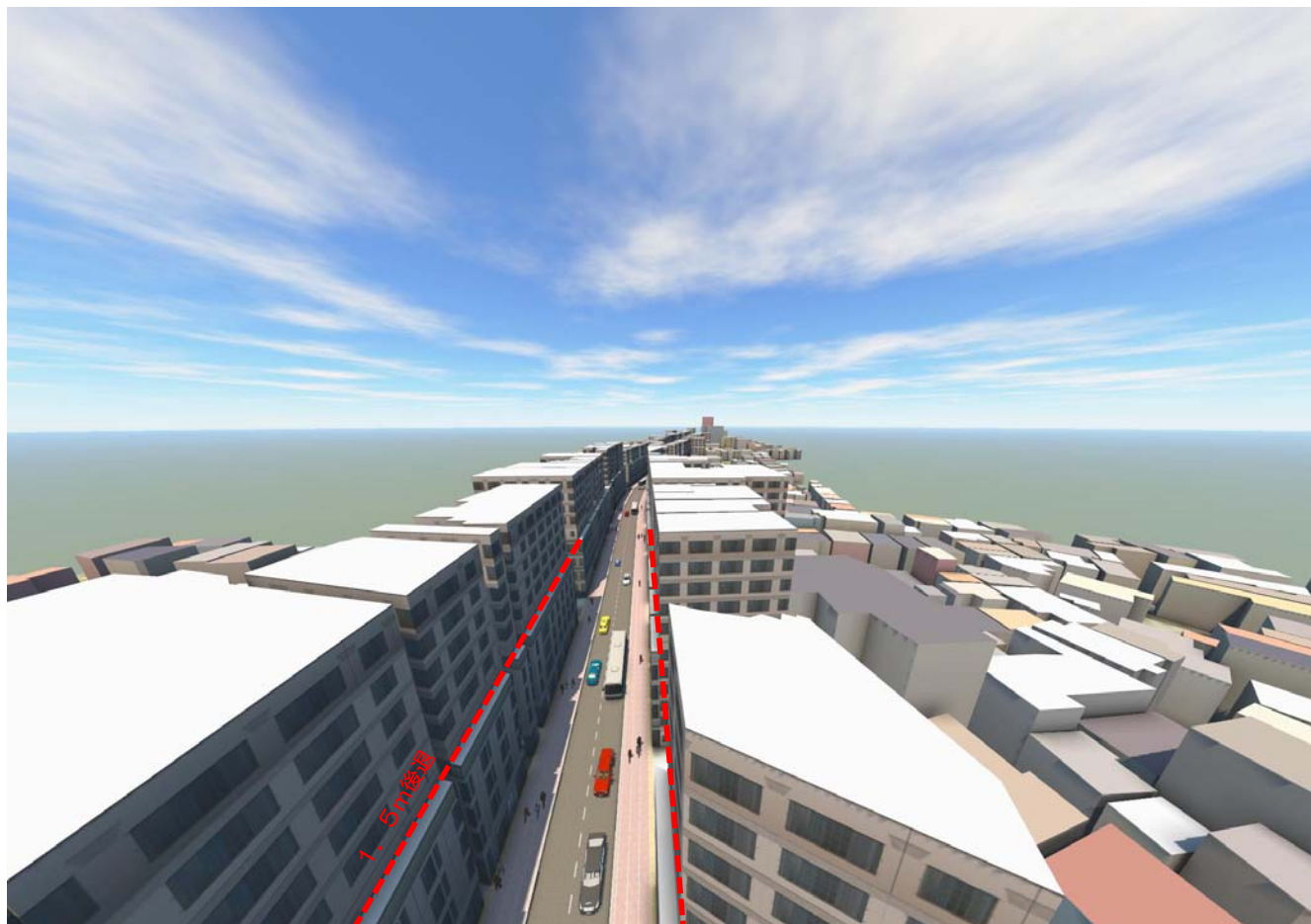


指定容積率：400%
 敷地面積：160㎡
 床面積：640㎡
 消化容積率：400%
 容積消化率：100%

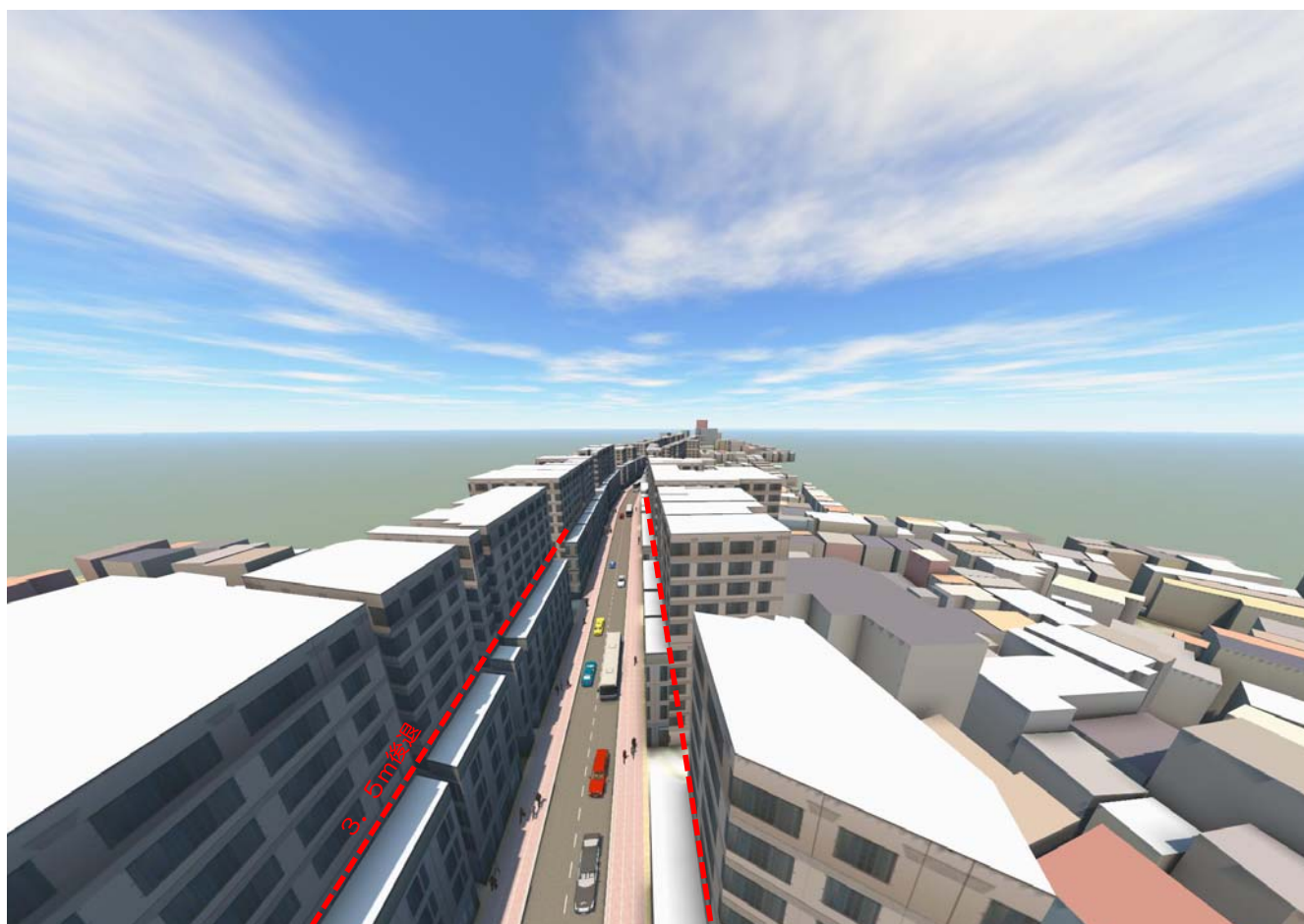




パターン1 : D/H=1.0、高層部後退6.5m



パターン2 : $D/H=0.5$ 、高層部後退1.5m



パターン3 : $D/H=0.7$ 、高層部後退3.5m

オープンハウスを開催します！

下記日程にて、沿道のまちづくりに関する情報を分かりやすくお伝えします。また、上記アンケートについての内容等ご不明点がありましたらご相談ください。お気軽にお越しください。

日時：3月3日(木) 13:00~20:00
3月4日(金) 13:00~20:00

場所：中野区沼袋2丁目32番地7号
江古田四丁目町会集会所

