



沼袋区画街路第4号線沿道地区
第4回 勉強会 説明資料
～今年度の取りまとめと協議会設置に向けて～

1. 勉強会カリキュラム
2. 第3回勉強会のふり返しについて
3. アンケートの結果について
4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）
5. 協議会について

平成28年3月24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3回勉強会では、以下の内容について検討しました。
- 今回は今年度の取りまとめについて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回勉強会のふり返りについて 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	3月24日 (木)	今年度の取りまとめと 協議会設置に向けて	①第3回勉強会のふり返りについて ②アンケートの結果について ③都市計画・地区計画たたき案(まとめ) ④協議会について

2

2. 第3回勉強会のふり返りについて

3

2. 第3回勉強会のふり返りにについて

2-1. 第3回勉強会で出された主なご意見・ご感想

第3回勉強会では、以下のようなご意見・ご感想を頂きました。

- 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設定した方がよいのではないか。
- 区画街路第4号線は坂道であるため、地形を考慮したシミュレーションも検討するべきではないか。
- 地区計画の方針について、駅前には「にぎわい」というキーワードがあるが、沿道にも「にぎわい」というキーワードが必要ではないか。
- 建物の用途の制限について、駅前は人が集まるという事を考慮すると、ゲームセンターなどの娯楽施設の制限をすべきではないと思う。

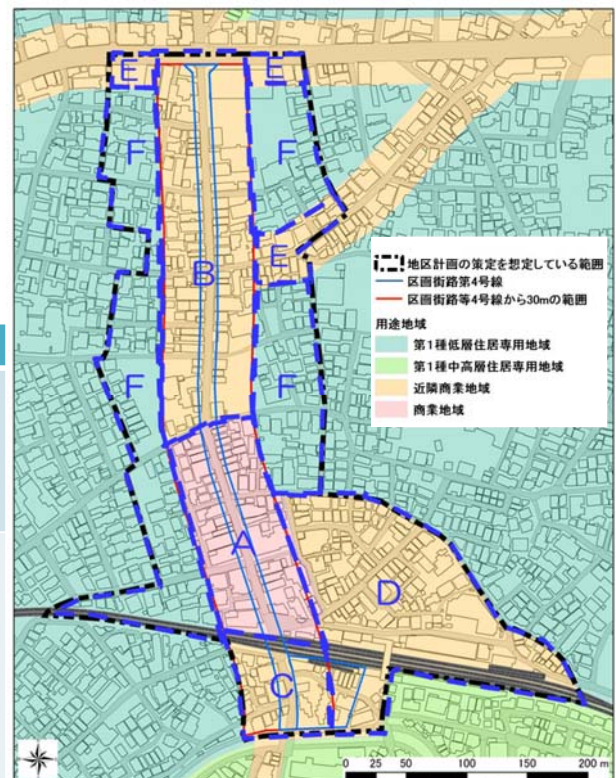
4

2. 第3回勉強会のふり返りにについて

2-2. 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、第3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。
- B、C地区は、駅前と沿道で特徴が異なるため、分けた方がよいのではとの意見もありました。

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● 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	<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● にぎわいの軸



5

2. 第3回勉強会の振り返りについて

2-3. 地区整備計画（建替えのルール）：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3回勉強会では、B・C地区では駅前と沿道で特徴が異なるため、建物の用途の制限を分けた方がよいのではないか、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

- 1階部分の住宅用途（共同住宅・寄宿舍を含む）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。

6

3. アンケートの結果について

7

3. アンケートの結果について

3-1. 調査の概要

【調査の目的】

- 本アンケートは、沿道のにぎわいの再生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あり、その結果を踏まえ、さらに検討を進めていくことが目的です。

【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

【調査期間】

- 平成28年2月26日（金）～3月11日（金）

【回収状況】

- 回収率22.5%（配布数887部、回収部数：200部）

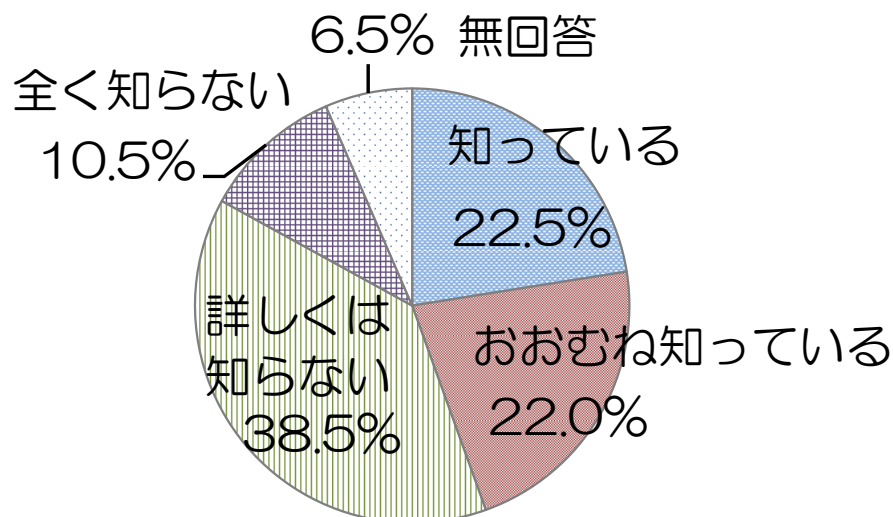
8

3. アンケートの結果について

3-1. 沿道のまちづくりについて

【質問1】勉強会の内容について

沿道まちづくりを進めるにあたり、別紙①「区街4号線沿道まちづくりについて」のとおり、沼袋区画街路第4号線沿道地区勉強会を開催し、都市計画の変更や地区計画について検討しています。勉強会の内容についてご存知ですか。



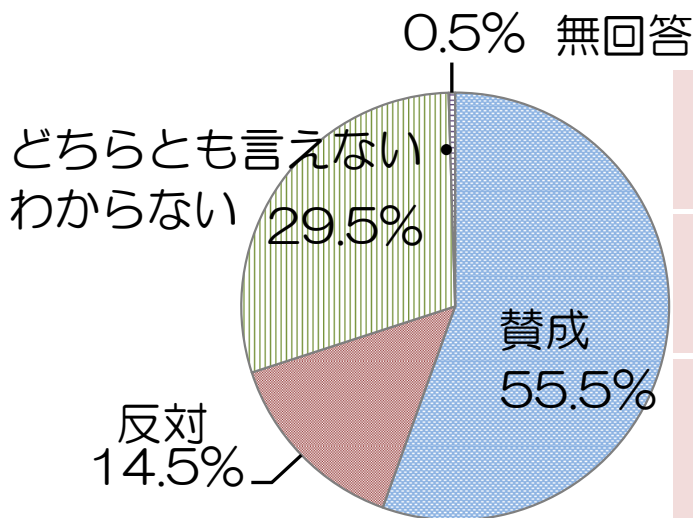
9

3. アンケートの結果について

3-2. 都市計画の変更について

【質問2】用途地域の変更について

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に変更することが必要となります。このことについてお考えに近いものに○印をつけてください。



【賛成とした主な理由】

- ・延焼遮断帯の形成に役立つ
- ・にぎわいの確保につながる
- ・土地の有効活用、地域の活性化につながる

【反対とした主な理由】

- ・今の暮らしやなじみの風景を大切にしたい
- ・店舗の出店により近隣住民とのトラブルになるのではないかと

【どちらとも言えない・わからないとした主な理由】

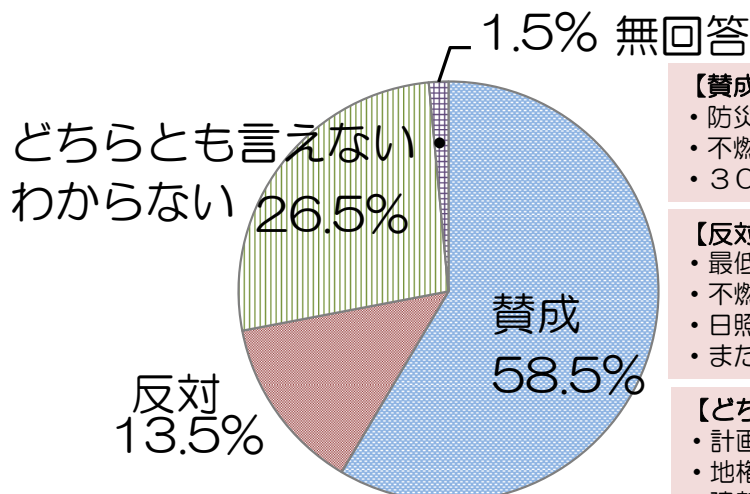
- ・30mの妥当性がわからない
- ・不動産の価値の変化がわからない
- ・建替えの費用負担が不安
- ・変更でどれだけの効果があるのか不明

3. アンケートの結果について

3-2. 都市計画の変更について

【質問3】高度地区の新たな指定と防火地域への変更について

区画街路第4号線から30mの範囲において、建築物の最低高さを7mとする高度地区の新たな指定と防火地域への変更を検討しています。このことについてお考えに近いものに○印をつけてください。



【賛成とした主な理由】

- ・防災の向上につながる
- ・不燃化に関しては必要性を感じる
- ・30mぐらいの幅は必要である

【反対とした主な理由】

- ・最低高さは4mぐらいでよいのではないかと
- ・不燃化との関係が不明
- ・日照が確保されるのか定かでない
- ・まだ家は新しいので建替えたくない

【どちらとも言えない・わからないとした主な理由】

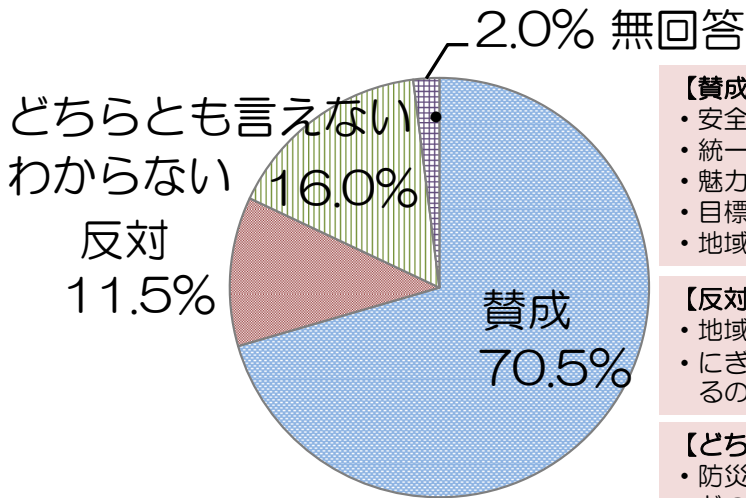
- ・計画のことを詳しく知らない
- ・地権者への影響が大きいと思う
- ・建替えの費用負担が不安
- ・10mの差がどれだけ延焼遮断に効果があるのか

3. アンケートの結果について

3-3. 地区計画について

【質問4】 目標と方針のキーワードについて

目標と方針はキーワードを中心に定めることを検討しています。このことについてお考えに近いものに○印をつけてください。



【賛成とした主な理由】

- ・安全とにぎわいが必要
- ・統一感がでる
- ・魅力あるまちになる
- ・目標が見えてきやすい
- ・地域の連携強化という方向性があればよい

【反対とした主な理由】

- ・地域住民の精神を吸い上げたものではない
- ・にぎわいが出てくると治安の低下・迷惑等が出てくるのではないか

【どちらとも言えない・わからないとした主な理由】

- ・防災は強くなるが商店街はさびれると思う
- ・どのような規制が加わるのか理解していない

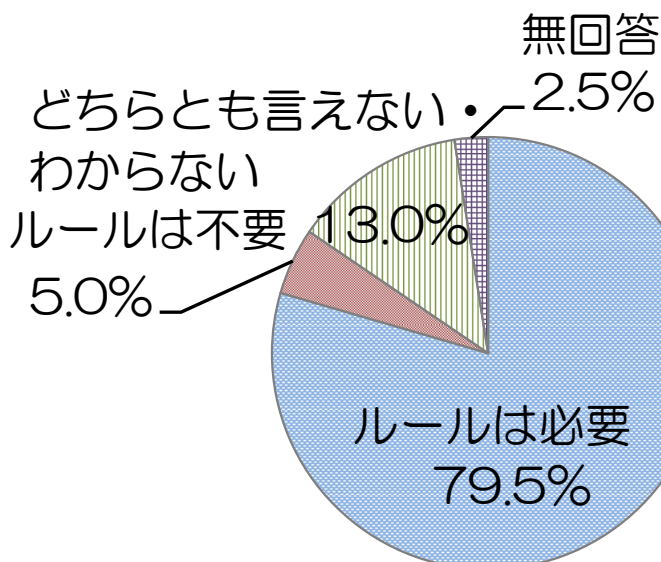
3. アンケートの結果について

3-3. 地区計画について

【質問5】 地区整備計画（建替えのルール）について

区画街路第4号線から30mの範囲において、地区整備計画（建替えのルール）を定めることを検討しています。各ルールにおいてお考えに近いものに○印をつけてください。

【5-1】 建物用途の制限について



地区に相応しくない建物用途を規制します。



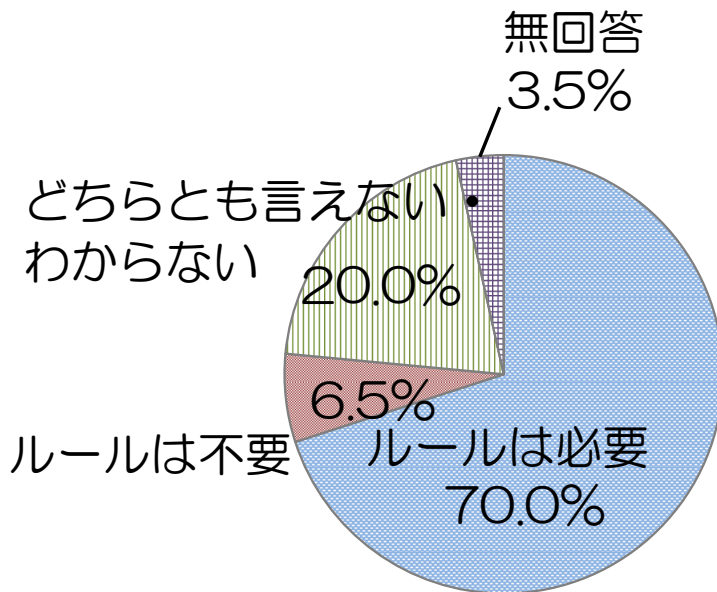
【ルールは不要とした主な理由】

- ・不動産の開発に制約が生まれるのではないか
- ・自然に任せるべきである

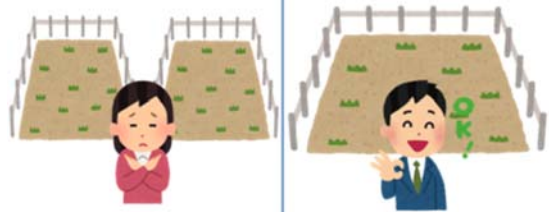
3. アンケートの結果について

3-3. 地区計画について

【質問5-2】敷地面積の最低限度について



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。



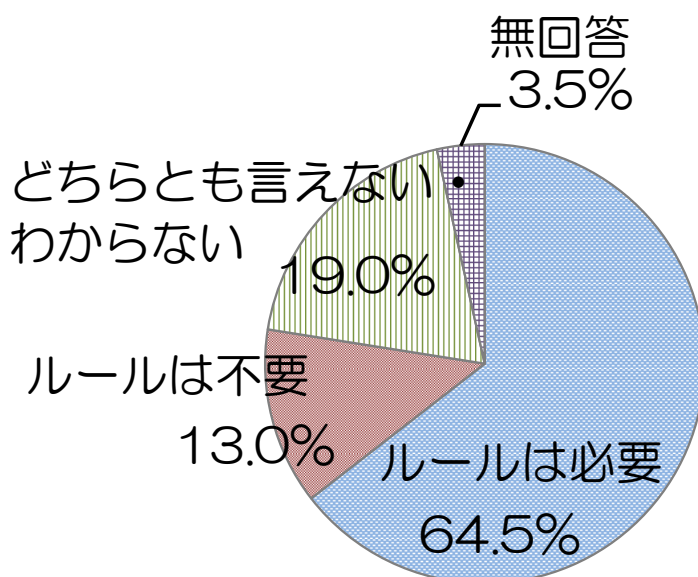
【ルールは不要とした主な理由】

- 規制の理由が理解できない
- 自己責任で行えばよい

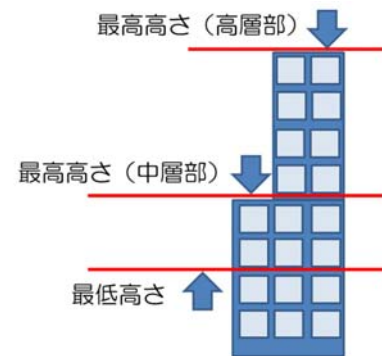
3. アンケートの結果について

3-3. 地区計画について

【質問5-3】建築物の高さについて



延焼遮断帯や調和した街並みを形成するため、建築物の高さ制限を定めます。



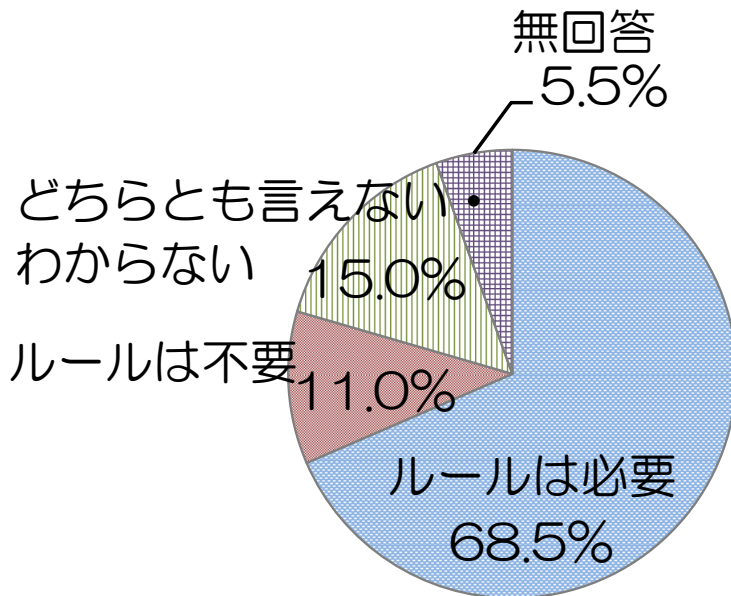
【ルールは不要とした主な理由】

- 延焼遮断帯の機能さえあれば、高さを均一にする必要はない
- 建物に一つ一つの個性があっていいのではないか

3. アンケートの結果について

3-3. 地区計画について

【質問5-4】 壁面の位置の制限について



統一感があり、魅力ある商店街の形成のため、壁面の位置を制限します。



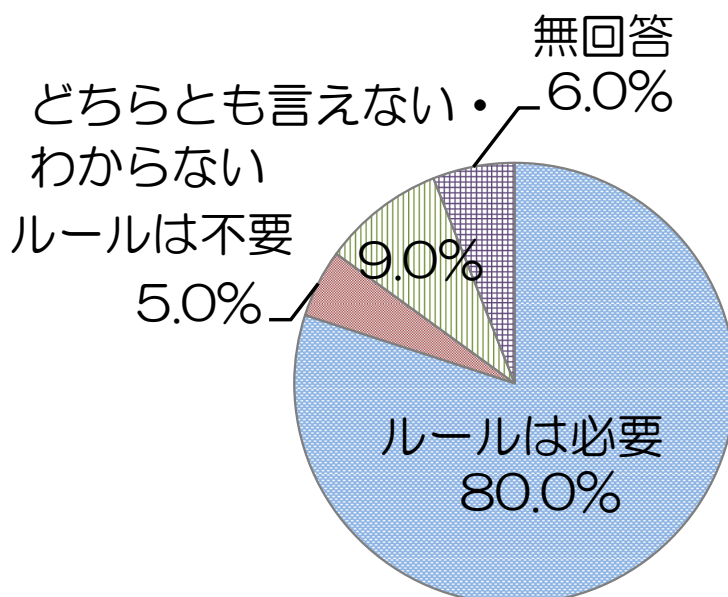
【ルールは不要とした主な理由】

- 各人の創意工夫を尊重したい
- 没個性、画一的になる

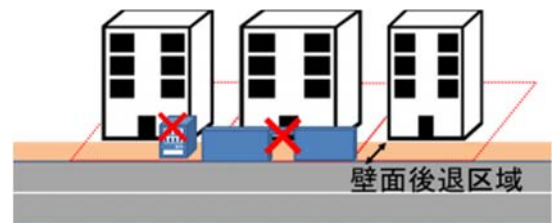
3. アンケートの結果について

3-3. 地区計画について

【質問5-5】 工作物の設置の制限について



壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物の設置を制限します。



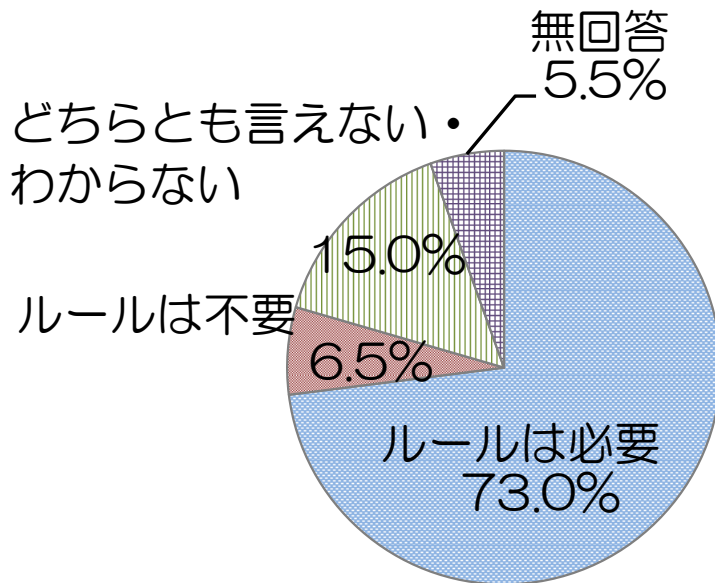
【ルールは不要とした主な理由】

- 自主的に通行し易いようになる
- ルールを作っても無視されるのではないかと

3. アンケートの結果について

3-3. 地区計画について

【質問5-6】 垣又はさくの構造の制限について



景観の向上や震災時の倒壊を防ぐため、垣又はさくの構造について制限します。



【ルールは不要とした主な理由】

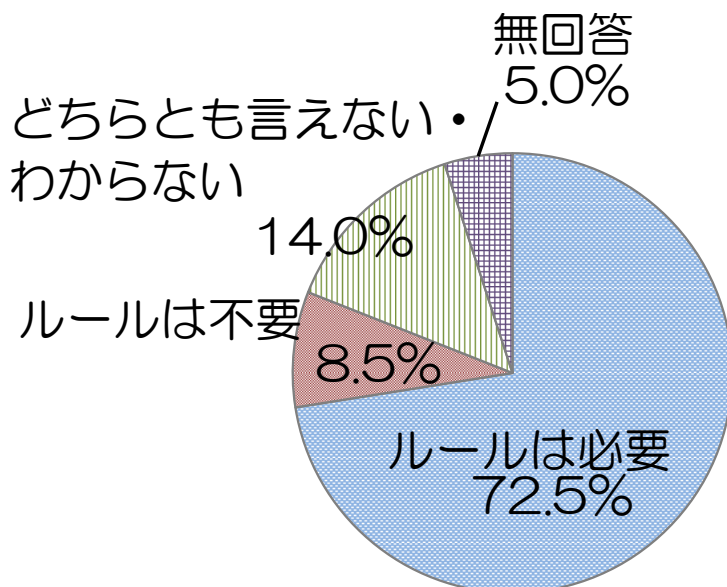
- ・不動産の開発に制約が生まれるのではないか
- ・自然にまかせるべきである

18

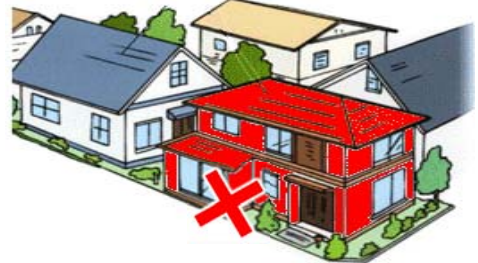
3. アンケートの結果について

3-3. 地区計画について

【質問5-7】 形態/意匠/色彩の制限について



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。



【ルールは不要とした主な理由】

- ・建物もバラエティに富んでいていいのではないか
- ・没個性、画一的になる

19

3. アンケートの結果について

3-4. 自由意見について

- 自由意見については、次のような意見がありました。

【主なご意見】

- 早期実現を望む（13）
 - 沼袋の雰囲気を保った開発をしてほしい（6）
 - 安全面や住みやすさに考慮した開発を望む（5）
 - このプランで沼袋が発展するのか不安である（5）
 - 建替え資金や補償金が必要（5）
 - 個性を無くさない開発を望む（5）
 - 計画に反対である（3）
 - 震災対策のルールづくりに賛成（2）
 - 延焼を防ぐため道路拡幅に賛成（2）
- など

※（ ）内の数字は意見の数

20

4. 都市計画・地区計画たたき案(まとめ)

21

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-1. 都市計画の変更について

◆ 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

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、建築物の最低高さを7mとする高度地区の新たな指定を考えています。

3. 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、防火地域への変更を考えています。

22

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-1. 都市計画の変更について

◆ にぎわいの確保

- 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。

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、500㎡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るための地域です。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。



(現況用途地域)

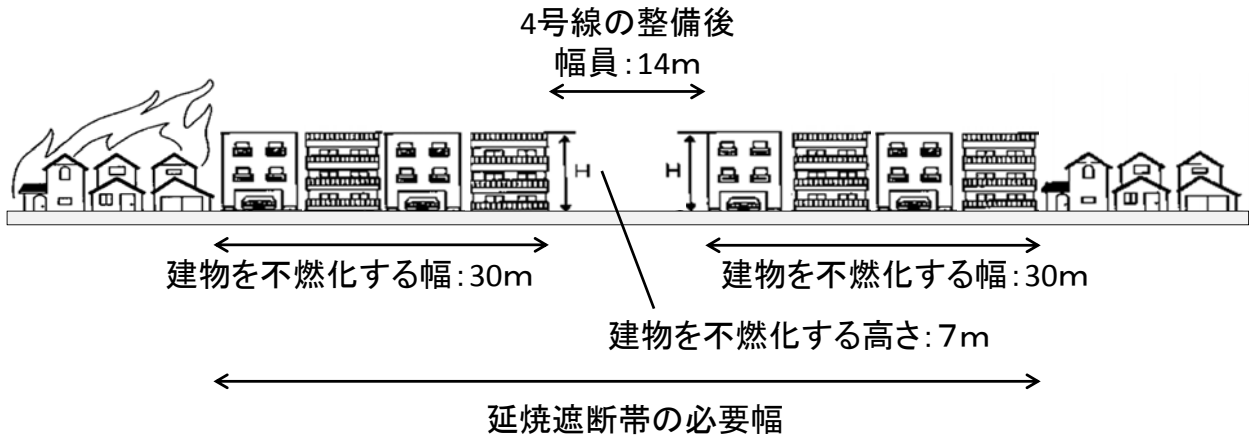
23

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-1. 都市計画の変更について

◆ 防災・延焼遮断帯の形成

- 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。



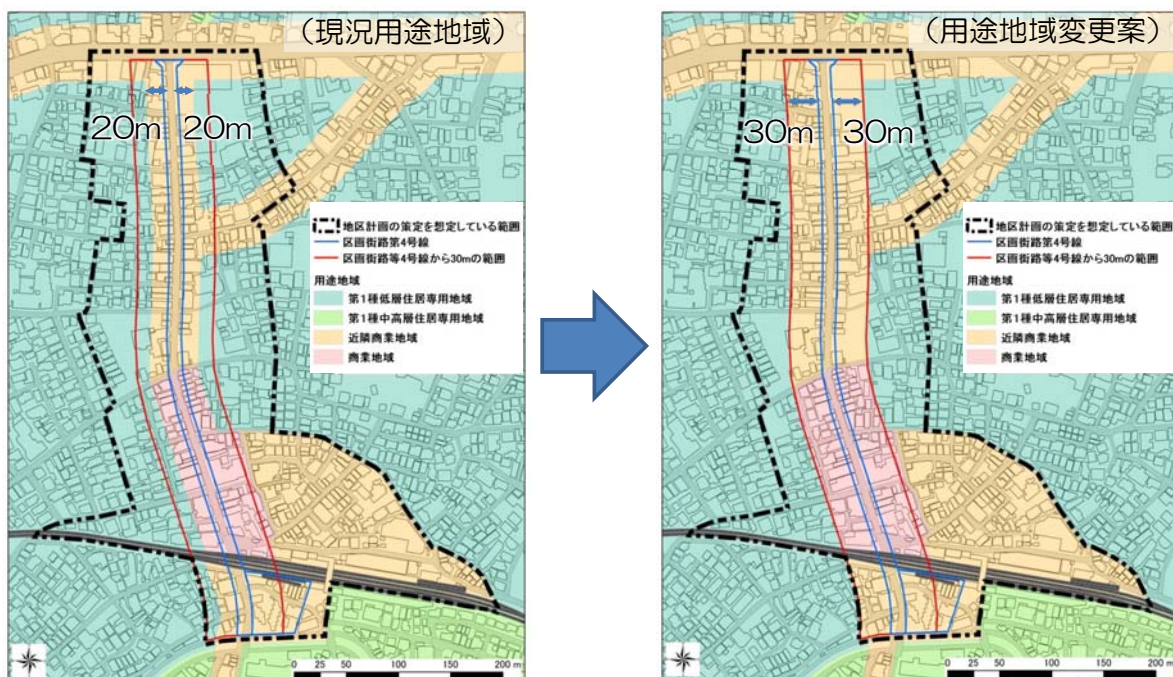
24

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-1. 都市計画の変更について

◆ 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。）



25

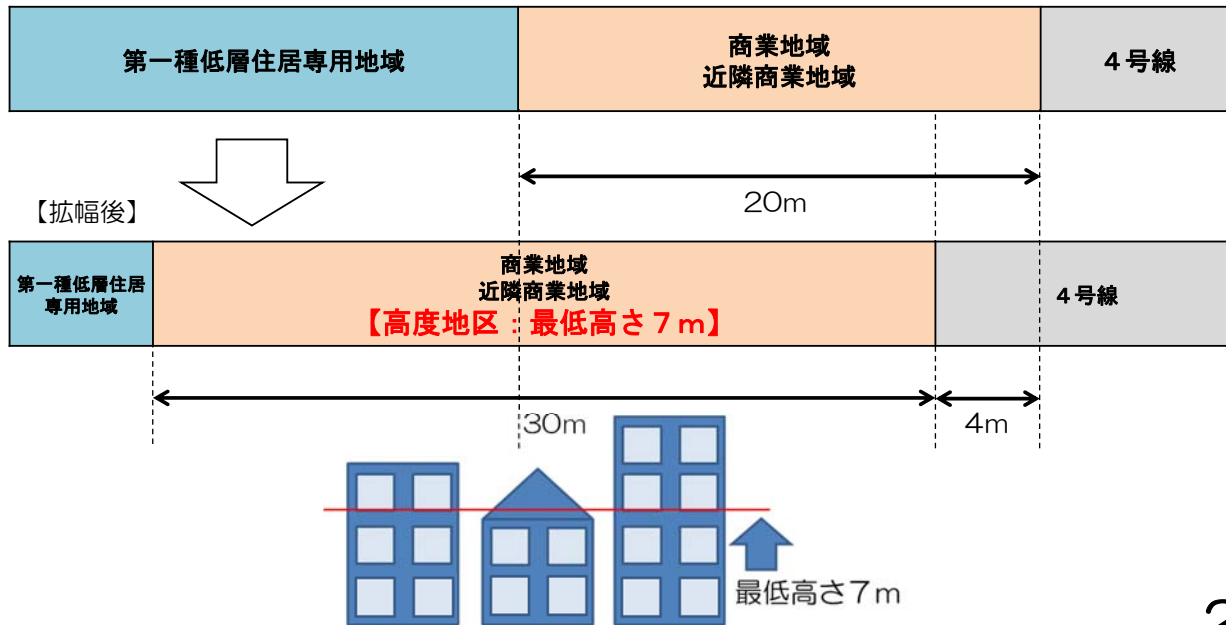
4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-1. 都市計画の変更について

◆ 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】



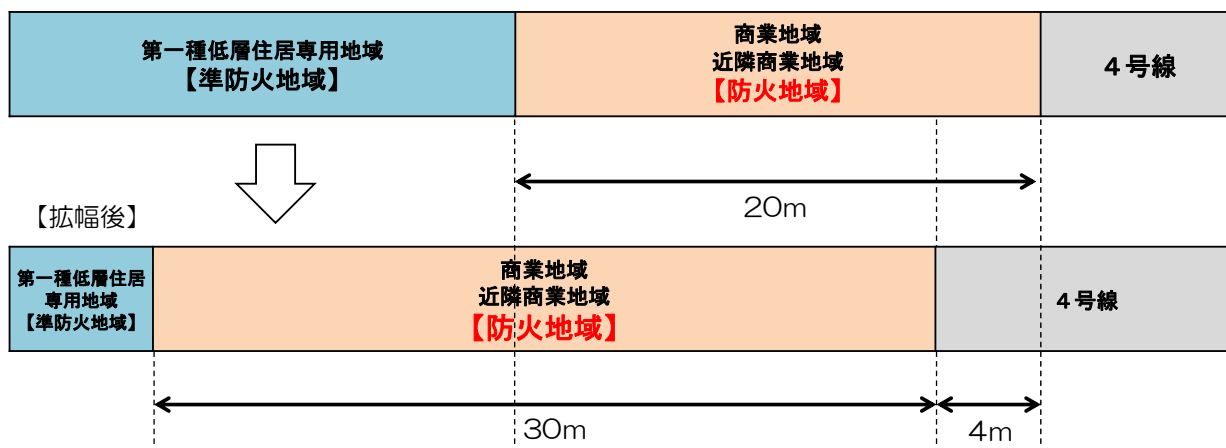
26

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-1. 都市計画の変更について

- 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】



※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。

27

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-1. 都市計画の変更について

◆ 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。

28

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 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。

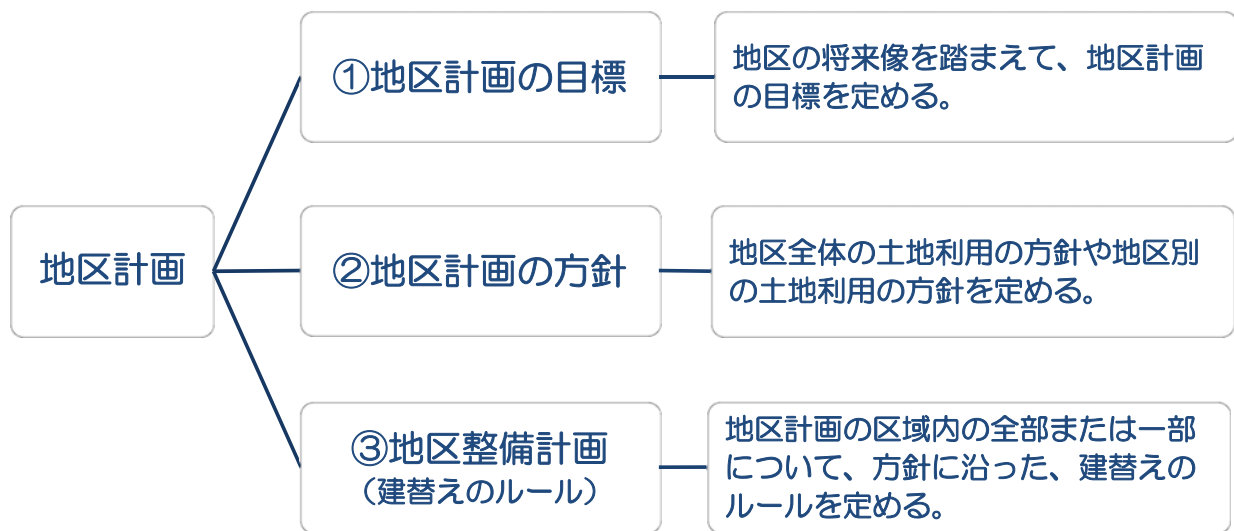


29

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 地区計画の構成



30

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 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。



31

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 地区計画の目標・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 ● 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	<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 ● 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。



32

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 地区計画の目標・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	土地利用の方針のキーワード
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

【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。



33

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 地区整備計画（建替えのルール）：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・B・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。

【主なご意見】

→ 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」、「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」という意見がありました。



34

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 地区整備計画（建替えのルール）：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。

【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物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。

35

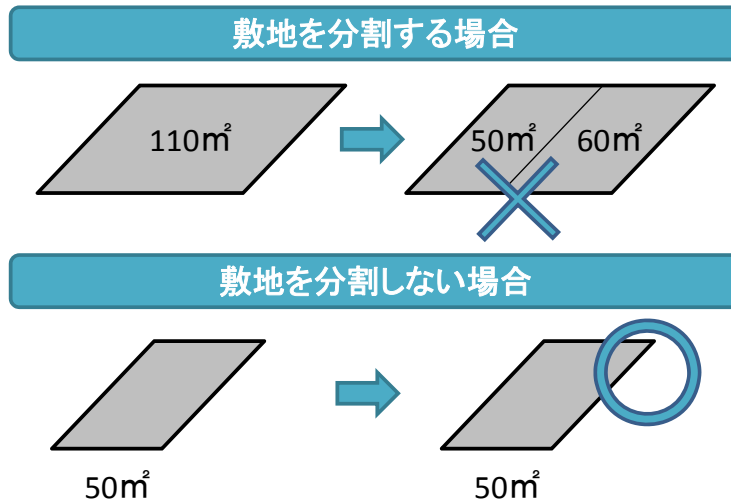
4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 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㎡



- 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。

36

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 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。

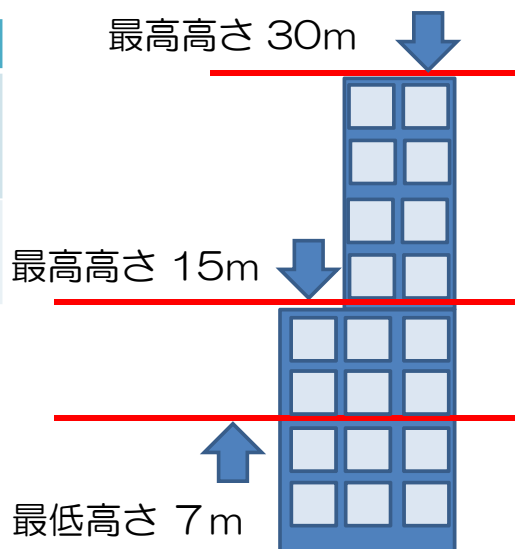
最高高さ：調和した街並み（スカイライン）を形成します。

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。

【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設定した方がよいのではないか」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。



37

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 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（土地の所有）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。

38

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

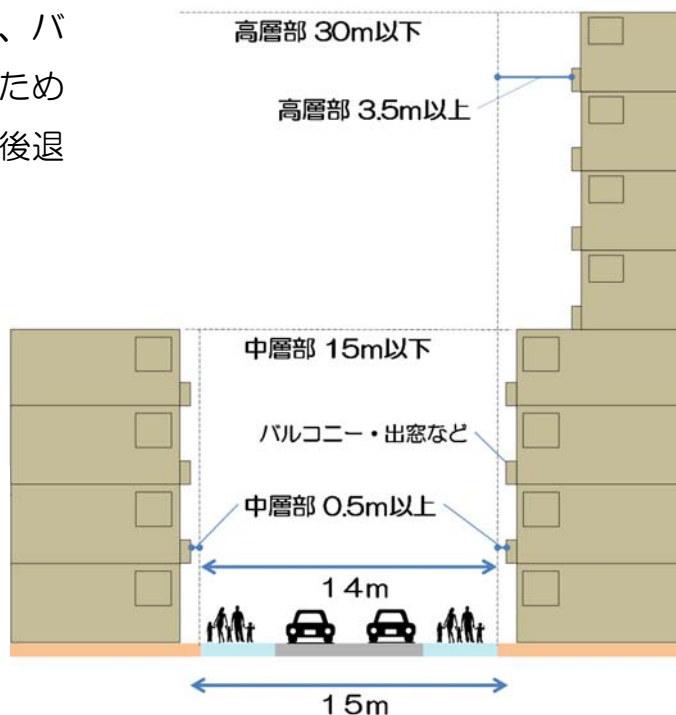
4-2. 地区計画について

◆ 地区整備計画（建替えのルール）：④壁面の位置の制限

- 沿道建物のスカイラインを統一し、バランスのとれた街並みを実現するために、中層部と高層部を分けて壁面後退と最高高さを定めます。

※建築物の最低・最高高さや壁面後退の距離においては、今後、以下の項目に留意し、より詳細に検討していきます。

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



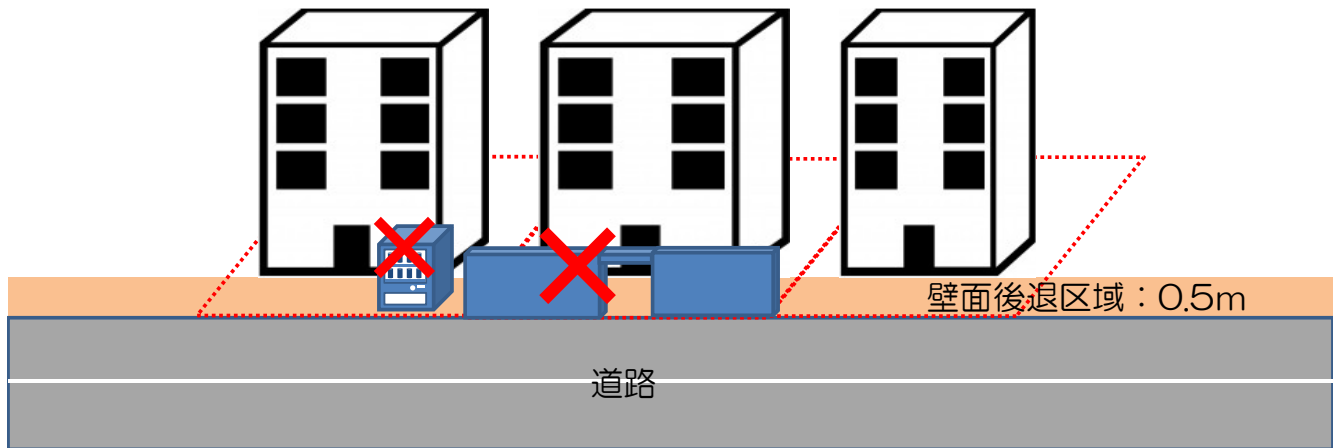
39

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 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。



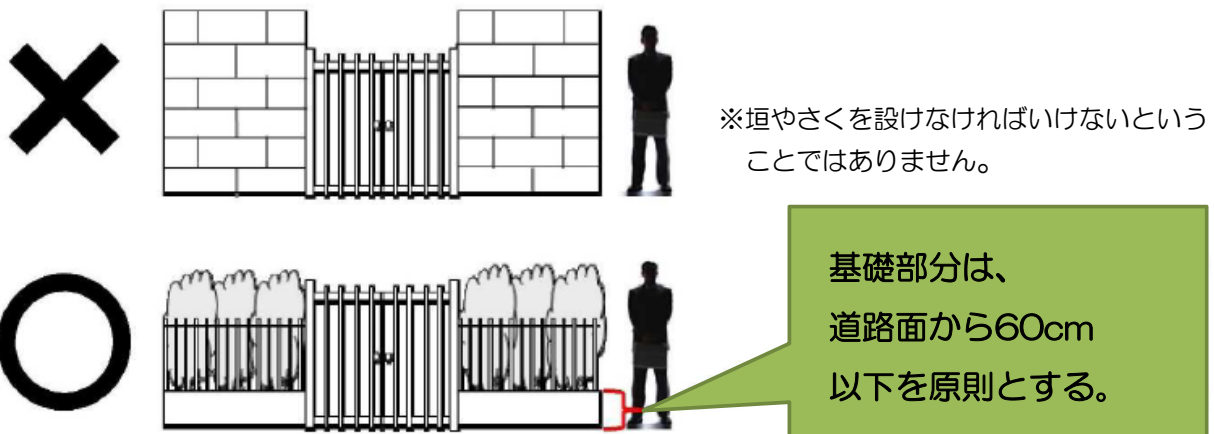
40

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 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60 cm以下を原則とします。



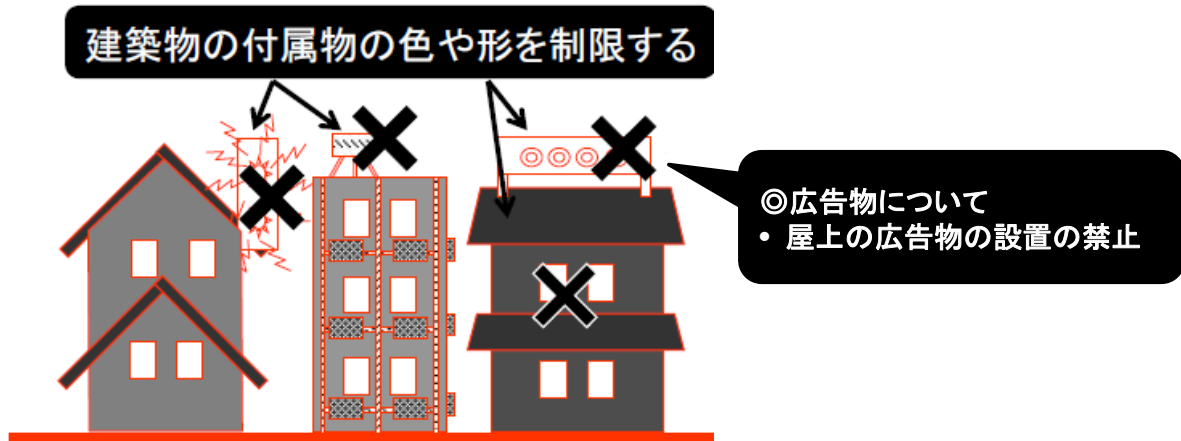
41

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-2. 地区計画について

◆ 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。



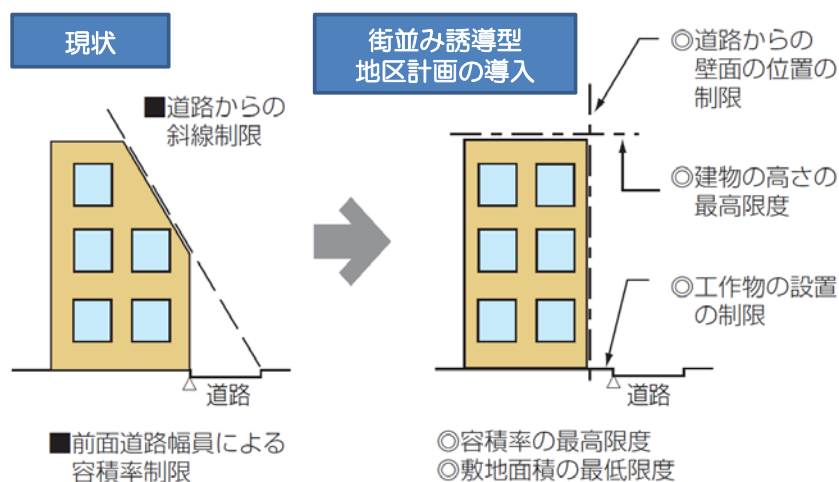
42

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-3. 街並み誘導型地区計画について

◆ 街並み誘導型地区計画の導入と目的

- 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。



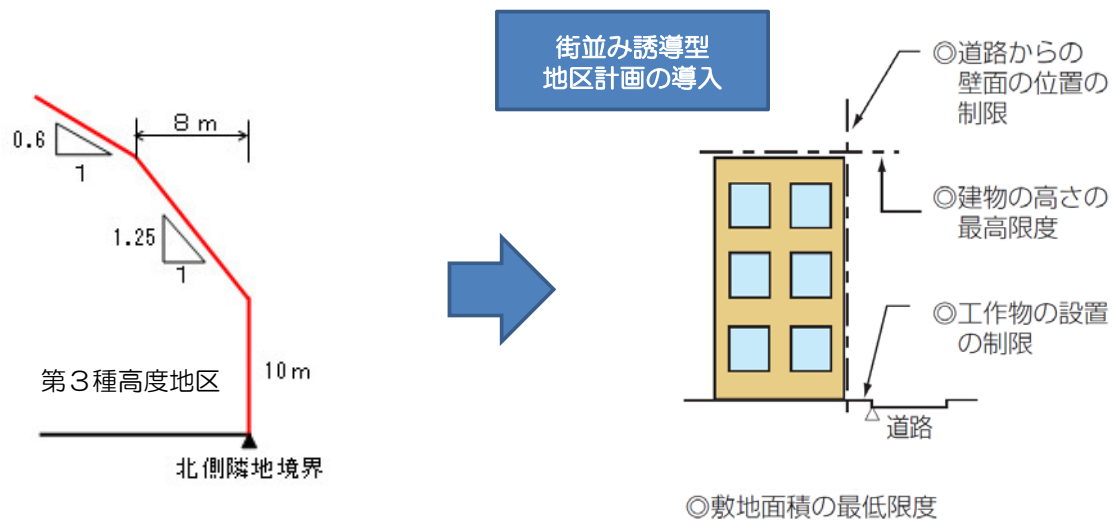
43

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-3. 街並み誘導型地区計画について

◆ 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。



44

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-3. 街並み誘導型地区計画について

◆ 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。

45

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-3. 街並み誘導型地区計画について

◆ 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。

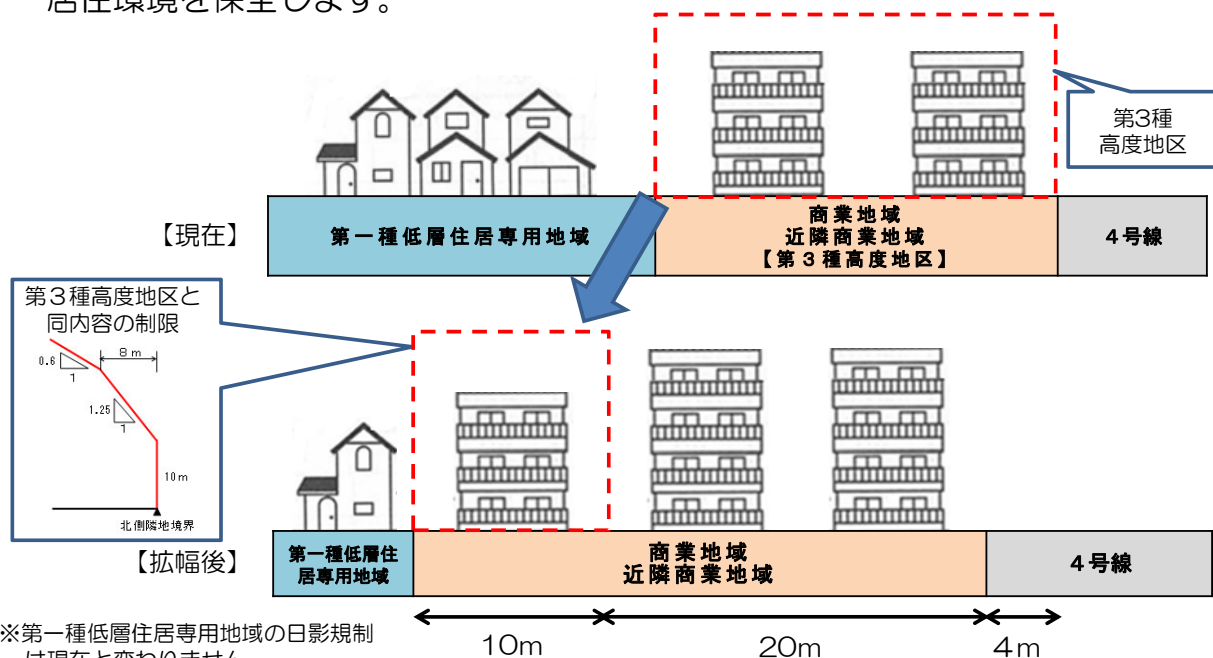
46

4. 都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

4-3. 街並み誘導型地区計画について

◆ 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。



47

5. 協議会について

48

5. 協議会について

- 今年度の勉強会で協議した内容を踏まえ、おおむね5月頃から協議会を開催したいと考えております。
- 協議会のメンバーは、広くご意見を集めるために、町会・商店会・地域団体からの推薦者に加えて、公募することを考えています。

協議会の準備

- ・公募
- ・運営方法 など

協議会の開催

- ・用途地域等変更の検討
- ・地区計画の検討
 - * 目標、方針の文章の検討
 - * 地区整備計画(建替えのルール)の検討(具体的な数字、除外規定等)など

素案の取りまとめ

素案の周知・都市計画手続きへ

49