

区街4号線沿道まちづくり かわら版

第4号
2016. 3

発行元：中野区 都市政策推進室 西武新宿線沿線まちづくり分野

第3回勉強会開催結果と 第4回勉強会開催のお知らせ

都市計画の変更や地区計画（目標や方針、地区整備計画）の策定に向けて、第3回勉強会を開催しました。

■第3回勉強会開催結果

日時：2月25日（木）19:00～21:00
場所：沼袋区民活動センター 洋室2・3号
内容：・建築物の高さと壁面の位置の制限
・街並みの3Dシミュレーション
・アンケートについて など



当日の様子

町会や商店会、地域団体から推薦された13名と傍聴者16名の方に参加していただきました。第3回勉強会の内容については、裏面に掲載しております。

■第3回勉強会で出された主なご意見・ご感想

- ・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、駅前に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。

■第4回勉強会開催のお知らせ

日時：3月24日（木）19:00～21:00
場所：沼袋区民活動センター 洋室2・3号
内容：・都市計画・地区計画たたき案について
・アンケートの結果について
・協議会について など
傍聴を希望される方は、直接会場へお越しください。

Q. なぜ地区計画の目標や方針を定めるの？

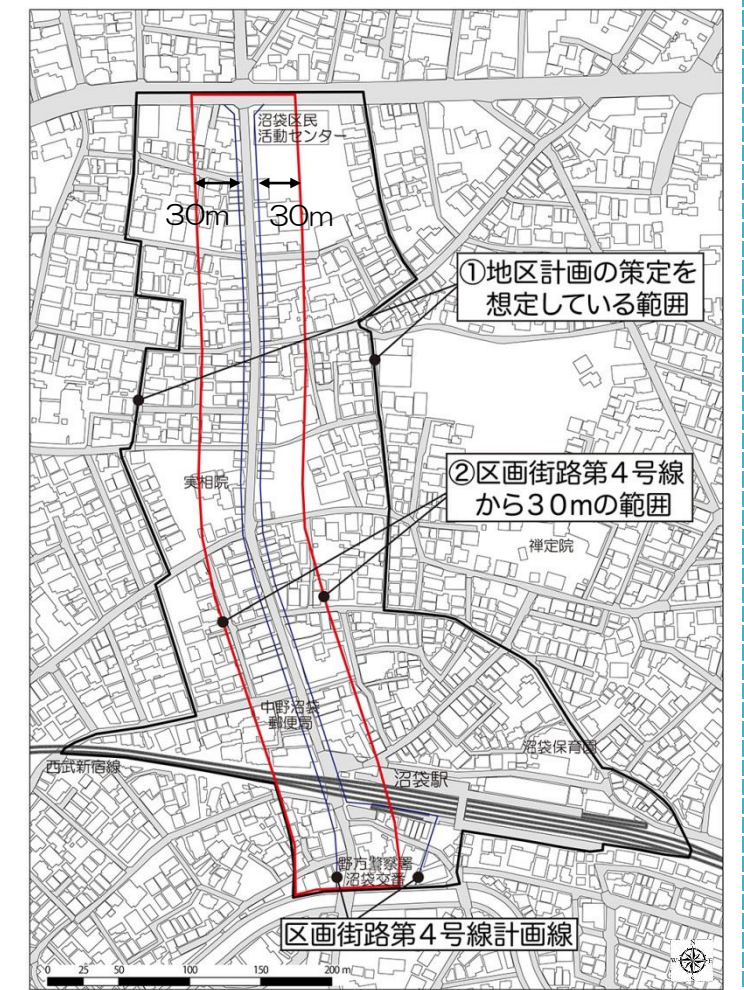
まちの将来像を目標として共有することにより、地区内の皆様がまちづくりを実感し、目標の実現に向けた方針のもとに、地区としてのまとまりや一体感を持ったまちづくりを進めることができます。

目標や方針は、図に示す「①地区計画の策定を想定している範囲」について定めたいと考えています。

Q. 建替えのルールはどの範囲に定めるの？

地区計画の策定を想定している範囲のうち、図に示す「②区画街路第4号線から30mの範囲」について、地区整備計画（建替えのルール）を定めたいと考えています。

地区整備計画を定めることにより、区画街路第4号線沿道のにぎわいの確保や延焼遮断帯を形成することができます。



【お問い合わせ先】

中野区 都市政策推進室 西武新宿線沿線まちづくり分野
TEL：03-3228-5487（直通）
FAX：03-3228-5417

※連続立体交差事業や沿道まちづくりについては、中野区ホームページにて「西武新宿線沿線まちづくり」や「区画街路第4号線沿道まちづくり勉強会」と検索するとご覧いただけます。

※このかわら版は、地区計画の策定を想定している範囲にお住まいの方、営業されている方、土地または建物を所有されている方を対象に送付しています。

第3回勉強会の内容（概要版）

建築物の高さと壁面の位置の制限について

■ 建築物の高さ

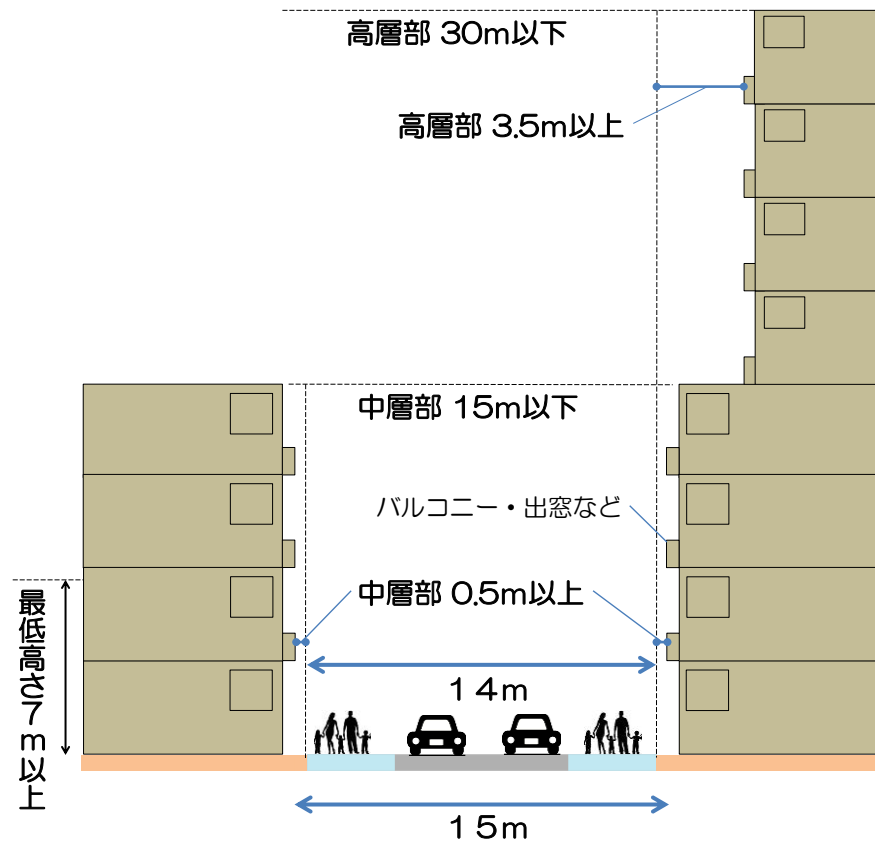
建築物の高さについては、最低・最高高さを定めることで、延焼遮断帯の形成に必要な建物高さの確保や調和した街並みを形成します。

最低高さ	7m 以上
最高高さ	中層部 15m 以下 高層部 30m 以下

■ 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限については、統一感のある街並みを形成するとともに、店先空間を創出し、にぎわいがあり魅力ある商店街を形成します。また、良好な歩行環境を確保します。

壁面後退	中層部	道路境界線から 0.5m 以上
	高層部	道路境界線から 3.5m 以上

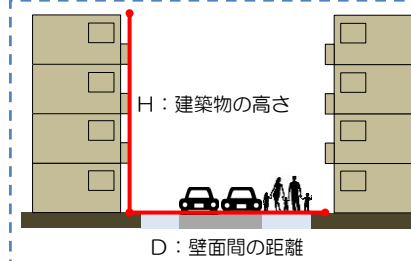


建築物の最低・最高高さや壁面後退の距離においては、今後、以下の項目に留意し、より詳細に検討していきます。

- 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や調和がとれているか

街並みの3Dシミュレーションについて

沿道の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、3Dシミュレーションを活用し、建築物の高さと壁面間の距離の比率による街並みのイメージについて検討を行いました。



〈街並みについての指標：D/H〉

$$D/H = \text{壁面間の距離 (D)} \div \text{建築物の高さ (H)}$$

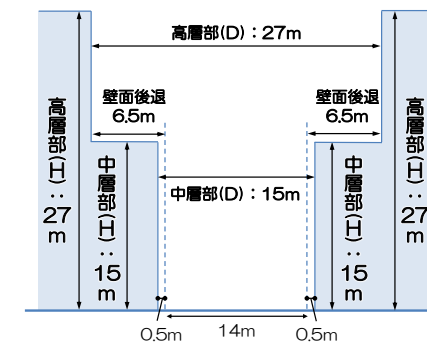
D/H = 1 の場合、建築物の高さと壁面間の距離の比率が1となり、バランスのとれた街並みとされています。

3Dシミュレーション
を活用した街並みのイメージ

《パターン①》

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

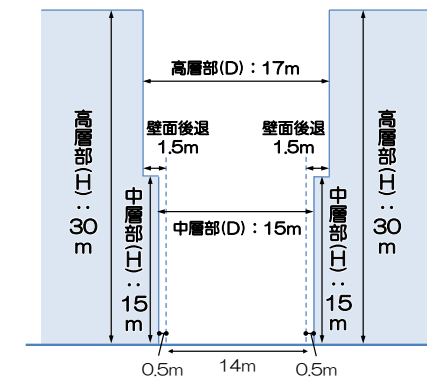
良い点：D/H=1 でバランスのとれた街並みとなっている
悪い点：高層部の壁面後退が大きいため、土地を有効活用しにくい



《パターン②》

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

良い点：壁面後退が小さいため、土地を有効活用しやすい
悪い点：D/H=0.5 となり、圧迫感を与える



《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よりも壁面後退が小さくなった分、土地を有効活用しやすい
悪い点：パターン①よりも少し圧迫感を与える

