

## 第3回協議会開催結果と 第4回協議会開催のお知らせ

都市計画の変更や地区計画の策定に向けて、地区の皆様のご意見を幅広く伺う為に、第3回協議会を開催しました。

### ■第3回協議会開催結果

日時：7月28日（木）19:00～21:30

場所：沼袋区民活動センター 洋室2・3号

内容：1. 第2回協議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について



当日の様子

町会や商店会、地域団体から推薦された13名と公募により選出された4名、傍聴者9名の方に参加していただきました。第3回協議会で説明した内容は、裏面に掲載しております。

### ■第3回協議会で出された主なご意見・ご感想など

- 建物用途の制限を厳しくしてしまうと、商店が成り立たなくなり、にぎわいの創出や連続性がなくなってしまうのではないかと。
- 娯楽施設があることによって、まちの環境が悪くなるわけではない。将来のにぎわいづくりの芽を摘まないでほしい。
- にぎわいは重要であるが居住環境を考慮して、夜中まで人が集まり騒がしくなるようなものは規制してほしい。
- ファミリー層を誘致するためにも、居住性を向上させる規制をしてほしい。
- 商業地域に10階建ては高いと思う。
- 区画街路第4号線は坂道になっており、場所によって眺望を考慮した高さ設定にしてほしい。

### ■今後のスケジュール

回	日時	内容
第4回	8月29日（月） 19:00～21:00	・第1～3回協議会のふり返りについて ・都市計画変更・地区計画素案（たたき案）のとりまとめについて

場所は、沼袋区民活動センター 洋室2・3号室で開催いたします。傍聴も可能です。希望される方は、直接会場へお越しください。

### ◆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。お気軽にお越しください。

日時：8月24日（水） 13:00～20:00

9月29日（木） 13:00～20:00

場所：沼袋区民活動センター 洋室2号

### ◆『都市計画・地区計画』に関するよくあるご質問

Q1：地区計画で制限される建築用途以外であればどんな建物でも建てられるのか。

A1：建築基準法の中で、用途地域ごとに建てられる用途や規模が決まっています。今回の地区計画では、さらに制限をかけていくことを検討しています。

Q2：建築物の高さと壁面の位置の制限を定めなければならないのか。

A2：統一感のあるまち並みを形成するとともに店先に空間を創出し、にぎわいがあり魅力ある商店街の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めることを検討しています。また、延焼遮断帯の形成に必要な建築物の高さの確保や、調和した街並みの形成を図るため、建築物の高さの制限を定めることを検討しています。

Q3：高度地区とはどのようなものか。

A3：用途地域内において、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を定める地域のことです。都市計画法に基づき市区町村が必要に応じて定めるものです。

#### 【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「沼袋区画街路第4号線沿道地区まちづくり協議会」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回協議会の内容（概要版）

## 建築物の高さと壁面の位置の制限について

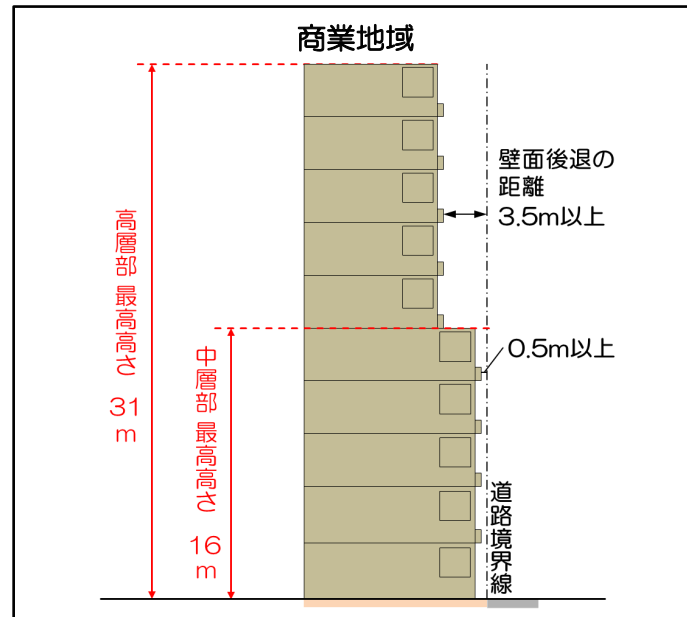
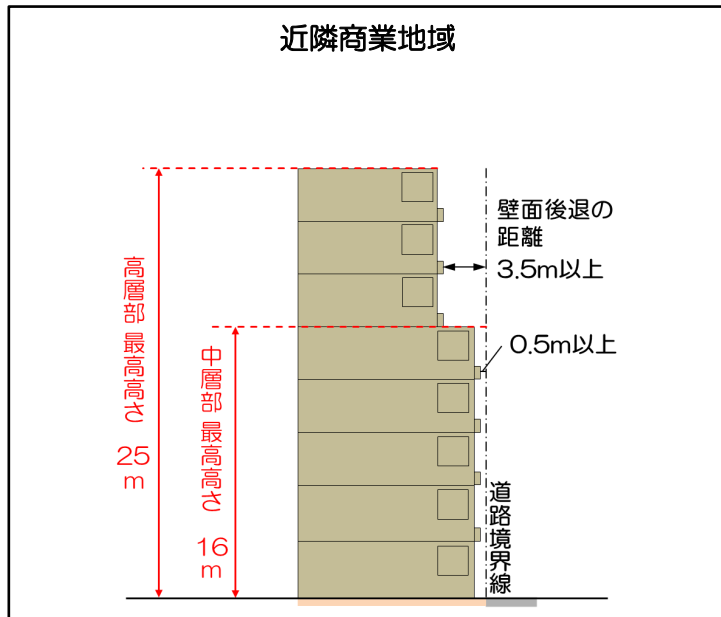
### 話題1

昨年度の勉強会では、建築物の高さと壁面の位置の制限についてたたき案を検討しましたが、「建築物の最高高さの限度について、商業地域（A地区）と近隣商業地域（B・C地区）では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良いのではないか。」「近隣商業地域（B・C地区）において、建築物の最高高さの限度は30mが適当か。」というご意見がありました。

ご意見を踏まえ、用途地域や敷地の大きさ・形態などから建替えのモデルケースを提示し、建築物の高さと壁面の位置の制限について検討しました。

※紙面の都合上、モデルケースは割愛しています。詳しくはホームページをご覧ください。

### ○建築物の高さと壁面の位置の制限の検討



### 《建築物の高さと壁面の位置の制限についての見直しの要点》

＜建築物の高さと壁面の位置の制限についてのたたき案＞ ※平成28年3月時点

- 中層部：高さ15m 壁面の位置0.5m以上
- 高層部：高さ30m 壁面の位置3.5m以上

＜建築物の高さについて＞

- たたき案では、小規模な敷地において、高層部の活用が難しいことから指定容積率の消化が困難です。そのため、**中層部の高さを15mから16mに変更**することで、小規模な敷地においても指定容積率を消化しやすくなり、土地の有効活用を図ることができます。
- 商業地域では、たたき案の最高高さ30mで指定容積率を消化できると考えていましたが、広い敷地の指定容積率の消化しやすさを考慮し、**商業地域における高層部の最高高さは31m**としました。
- 近隣商業地域では、指定容積率について商業地域と100%の差がありますが、この差はおよそ2階分（高さ6.0m）に相当します。商業地域における高層部の最高高さは31mであることから、指定容積率の差（6.0m）を引き、**近隣商業地域における高層部の最高高さは25m**としました。

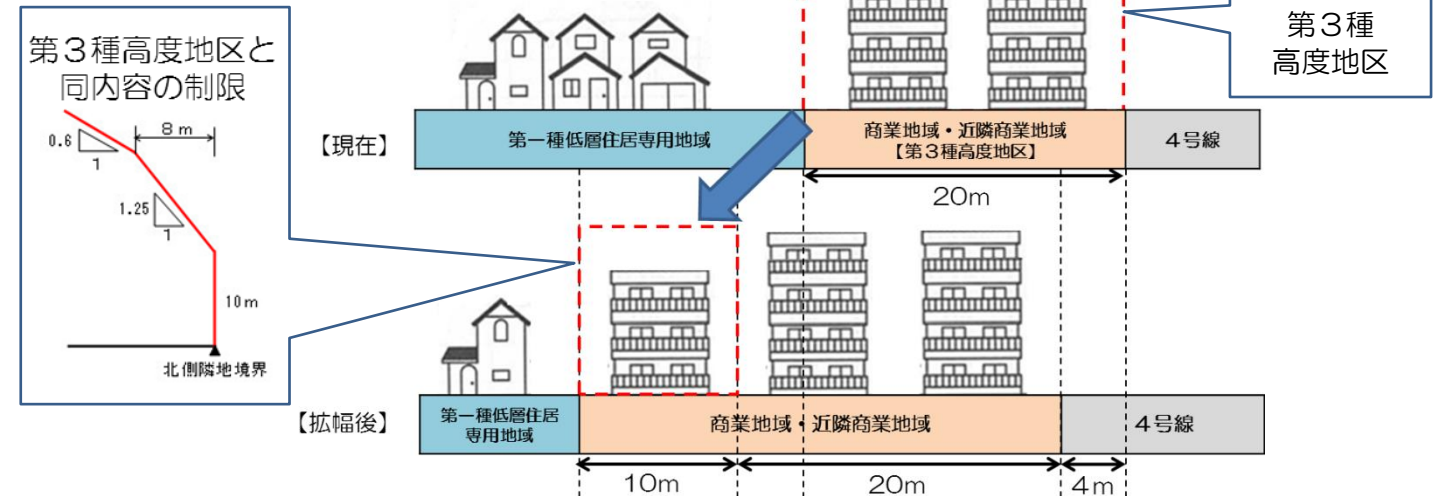
＜壁面の位置の制限について＞

- たたき案で示した囲まれ感を考慮して、変更しないものとししました。

※指定容積率や敷地の広さ・形態などによって建築できる高さは異なるため、すべての敷地において、近隣商業地域で25m、商業地域で31mの建築物に建て替わるわけではありません。

### ○東西の住宅地への配慮

街並み誘導型地区計画を導入することで斜線制限等が緩和され、土地の有効活用を図ることができます。しかし、斜線制限等が緩和されることで、東西の住宅地へ建物の圧迫感が生じるおそれがあります。そこで、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設けることを検討しています。



### 話題2

昨年度の勉強会では「屋上部分は利用できるのか」というご意見がありました。

ご意見を踏まえ、建築物等の高さに関する例外規定について検討しました。

屋上の利用については、エレベーター・階段室などの塔屋やバルコニーの設置などが想定されます。これらの設置などについては、建築基準法の例外規定を準用していくことを検討しています。

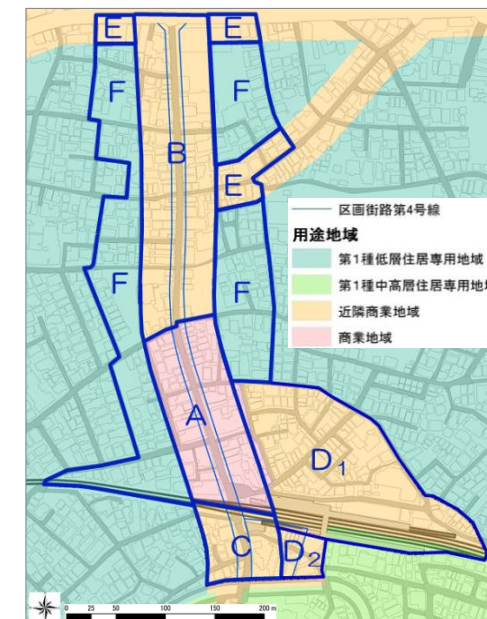
## 第2回協議会からの主な修正案について

※地区計画の目標・方針についても議論はありましたが、ここでは、建物用途の制限のみを記載しております。

### ○建物用途の制限

第2回協議会では「東西の住宅地に配慮した街並みに望ましくないのではないか。」「子育て層を迎えるにあたり保育所などの立地に際して望ましくないのではないか。」というご意見がありました。

ご意見を踏まえ、B・C地区においては建物用途の制限に差異をつけず、カラオケボックスやゲームセンターを制限することを検討しました。



	A地区 (商業地域)	B地区 (近隣商業地域)	C地区 (近隣商業地域)
カラオケボックス	○	×	×
ゲームセンター	○	×	×
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)	×	—	—

### 凡例

- ：建築可
- ×
- ：用途地域の制限で建築不可

- 上記表のほか、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものについても禁止することを考えています。
- また、1階部分における住宅用途についても禁止することを考えています。