



資料1

## 沼袋区画街路第4号線沿道地区まちづくり協議会 第3回 説明資料 ～地区整備計画（建替えのルール）について～

1. 第2回協議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について

平成28年7月28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

### 協議会プログラム

- ・協議会では昨年度の勉強会において、特にご意見をいただいた内容を取り上げ、詳細な内容について検討します。
- ・第3回では、以下の①②について説明したいと考えています。

回	日時	テーマ	内容
第1回	5月31日 (火)	地区計画の目標・方針について	①協議会の目的・進め方について ②昨年度のふり返しについて(論点整理) ③都市計画変更素案(たたき台)について ④地区計画の目標・方針について
第2回	6月29日 (水)	地区整備計画(建替えのルール)について	①地区計画の目標・方針(修正案)について ②建物用途の制限について ③区画街路第4号線沿道敷地における建替えモデルスタディについて
第3回	7月28日 (木)	地区整備計画(建替えのルール)について	①第2回協議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について
第4回	8月29日 (月)	都市計画変更・地区計画素案(たたき台)のとりまとめについて	①第1～3回協議会のふり返しについて ②都市計画変更・地区計画素案(たたき台)のとりまとめについて

※いずれの回も19:00～21:00に沼袋区民活動センター(洋室2・3号)で開催します。

## 本日の話題

---

- 本日の話題は2つあります。論点となる部分を赤字で示していますので、この内容について議論したいと考えています。

### ○ 第2回協議会のふり返しについて

- 「地区計画の目標・方針(修正案)」「建物用途の制限」についてふり返ります。

### ○ 建築物の高さと壁面の位置の制限について

話題1: 建築物の高さと壁面の位置の**制限の考え方**について検討します。

話題2: 建築物の高さの**例外規定**について検討します。

2

## 1. 第2回協議会のふり返しについて

---

3

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-1. 地区計画の目標について

### 地区計画の目標(修正案)

本地区では、沼袋駅前や区画街路第4号線(バス通り)を中心に商店街が形成されているが、魅力や活力の低下が懸念されている。また、区画街路第4号線の東西には閑静な住宅地が広がっているが、木造住宅密集地域であり、狭あいな細街路が多く存在している。このため、東西の住宅地における閑静な居住環境に配慮しながら、にぎわいの再生や防災性の向上を図ることが求められている。

区画街路第4号線の整備に伴い、沿道には、日常生活を支えるための商店街を再生し、沼袋駅前からの商店街の連続性を確保する。また、延焼遮断帯の形成を図るとともに、区画街路第4号線を軸とした東西の住宅地における避難経路ネットワークを形成する。

地区特性に応じた建築物等に関する制限などを行い、商業・医療・福祉を含め、多様な機能が揃い、周辺からも人が集まるにぎわいのある市街地を形成するとともに、段階的な区画道路の整備を行い、防災性の向上を図る。これらにより、子どもから老年寄りまで誰もが安心して住み続けられるまちを目指す。

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-2. 土地利用の方針について

### ① 土地利用の方針 (B・C地区)

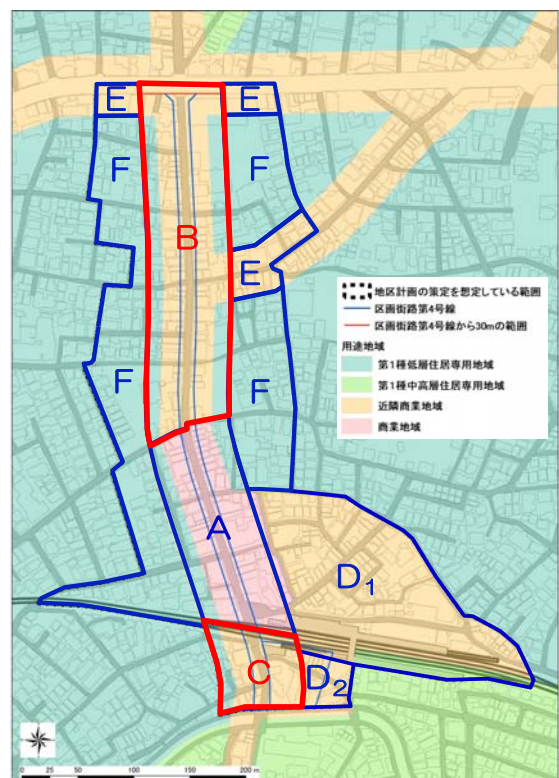
- 第2回協議会において「居住環境の向上を入れた方がよいのではないか」、「中高層建築物という表現はどうか」というご意見を踏まえ、土地利用の方針は、以下の修正案で検討したいと考えています。

#### 【B・C地区】中野区画街路第4号線沿道の近隣商業地区 土地利用方針のキーワード

- 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

#### 土地利用の方針(修正案)

沼袋駅前および区画街路第4号線沿道において、商店街の連続性を維持することでにぎわい軸を形成するとともに、居住環境の向上を図り、商業・住居が複合した街並みを形成する。また、延焼遮断帯として災害時の延焼を防止するため、耐火構造の建築物を誘導する。



# 1. 第2回協議会のふり返りについて

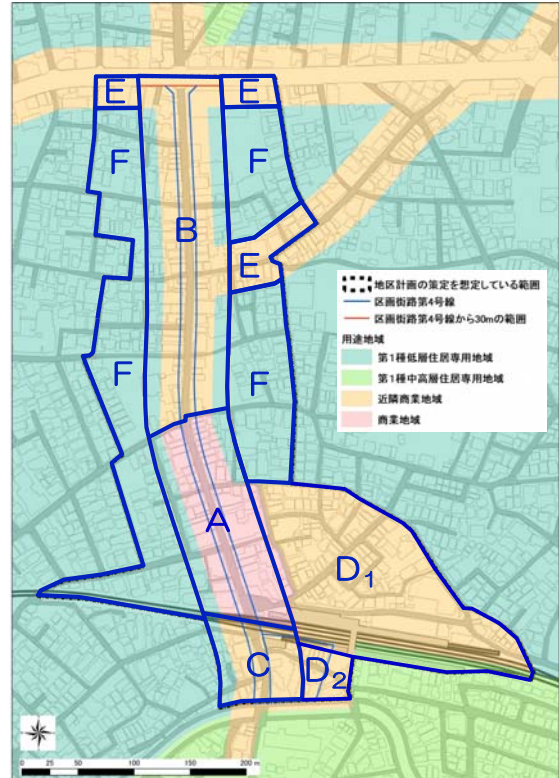
## 1-2. 土地利用の方針について

### ② 土地利用の方針（全体）

- 土地利用の方針（全体）について、「**土地の有効活用を図りながら**」という言葉を追加し、以下の修正案で検討したいと考えています。

#### 土地利用の方針（修正案）

**土地の有効活用を図りながら、にぎわいのある市街地の形成を図り、利便性や防災性が高い、誰もが安心して住み続けられるまちを形成するため、地区の特性に応じて7つの街区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。**



6

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-3. 建築物等の整備の方針について

- 第2回協議会において「**地区の特性に応じた方針とわかるような言葉を追加した方がよいのではないか**」というご意見を踏まえ、建築物等の整備の方針は、以下の修正案で検討したいと考えています。

#### 建築物等の整備の方針（修正案）

**建築物の更新等を通じて、閑静な居住環境に配慮しながら、本地区計画の目標とする沼袋駅前から区画街路第4号線沿道における商店街の連続性の確保や、建築物の不燃化による延焼遮断帯の形成を図る。そのため、地区特性に応じて、以下に掲げる制限等を定めるとともに、壁面の位置の制限等が定められた道路に接する敷地の道路斜線制限を緩和する。**

1. 区画街路第4号線沿道におけるにぎわいの再生と駅前の新たなにぎわいの創出による商店街の連続性を維持するため、建築物等の用途の制限を定める。
2. 敷地の細分化を防ぎ、地区にふさわしい街並みを形成するため、敷地面積の最低限度を定める。
3. 延焼遮断帯に必要な建築物の高さの最低限度を定めるとともに、調和した街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。
4. 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の形成につなげるため、壁面の位置の制限を定める。
5. 安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
6. 緑化に配慮し、震災時のブロック塀等の倒壊を防止するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
7. 建築物等の調和を図り、良好な街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

7

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-4. 建物用途の制限について

- 第2回協議会では、B・C地区において、カラオケボックスやゲームセンターの立地は、「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考えています。

	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)	×	—	—

○：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、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。

8

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-5. 住宅用途に関する例外規定の設定

- 第2回協議会では、1階部分における住宅用途の制限について「商店街の連続性を確保するためには1階部分を店舗とした方が望ましいのではないか」というご意見や「住宅等の出入り口でさらに間口が狭くなると店舗を確保するのは難しいので例外規定を設けてほしい」というご意見もありました。
- ご意見を踏まえ、住宅用途に関する例外規定を設けることを考えています。

### 1階部分における住宅用途を禁止することで懸念される事項

- ① 現在、住宅用途のみの建物を所有している人は、住宅としての建替えを希望すると想定されること。
- ② 1階を店舗とし、上階に住宅を建築した場合、その出入り口を区画街路第4号線に面して設置せざるを得ないケースが想定されること。

### 建物用途の制限および住宅用途に関する例外規定(案)

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 区画街路第4号線に面する建築物の地上1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(以下「住宅等」という。)の用途に供するもの。
- ただし、住宅等の出入り口に類するもの若しくは敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるもの※はこの限りでない。

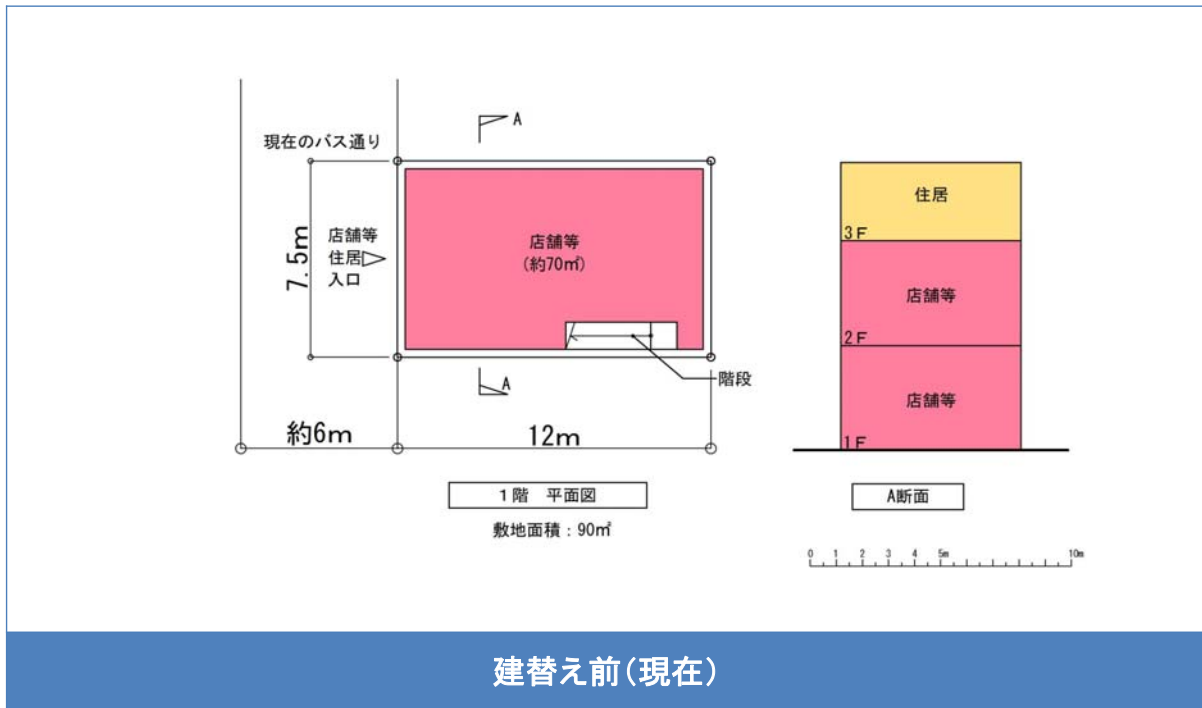
※特例許可の基準については、別途、中野区が定めています。

9

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ① 建替え前と建替え後の間口と奥行の比率が同程度のケース

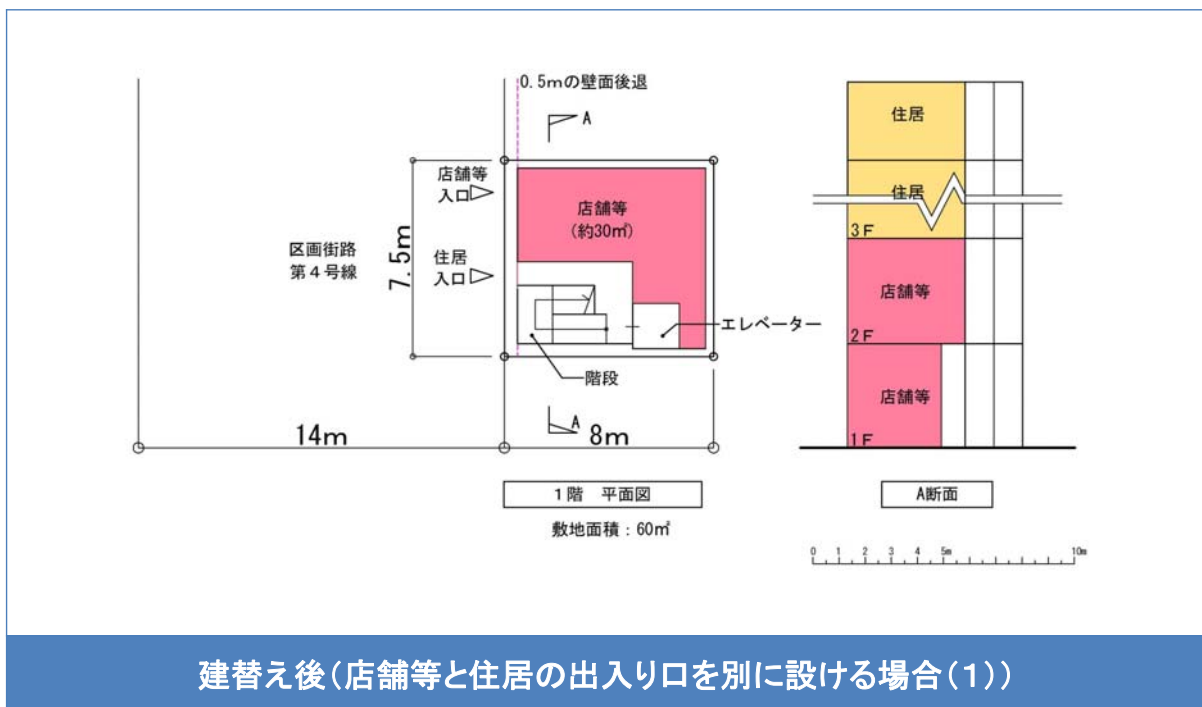


10

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ① 建替え前と建替え後の間口と奥行の比率が同程度のケース

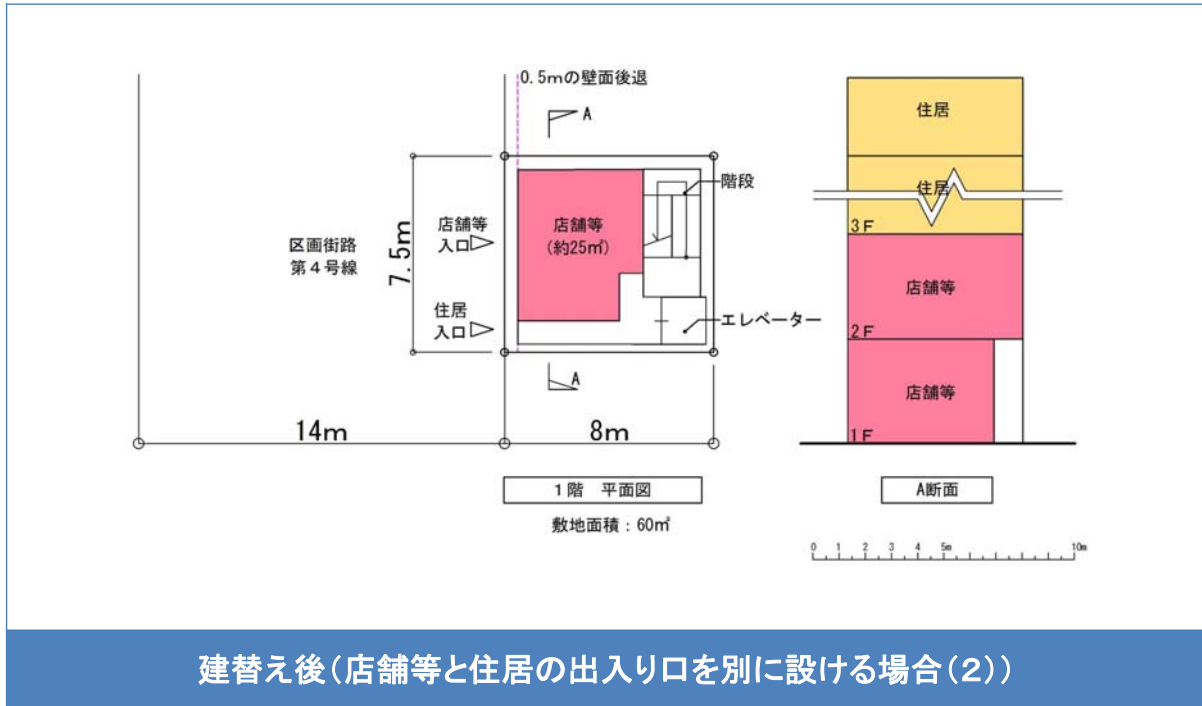


11

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ① 建替え前と建替え後の間口と奥行の比率が同程度のケース

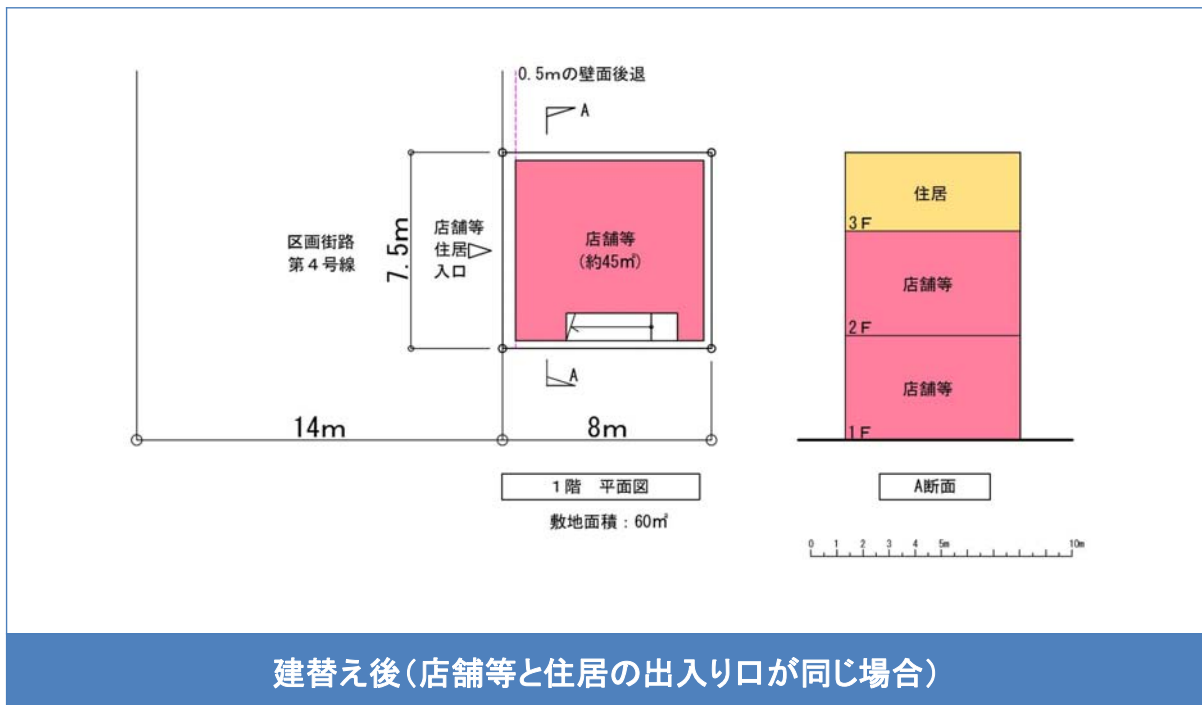


12

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ① 建替え前と建替え後の間口と奥行の比率が同程度のケース

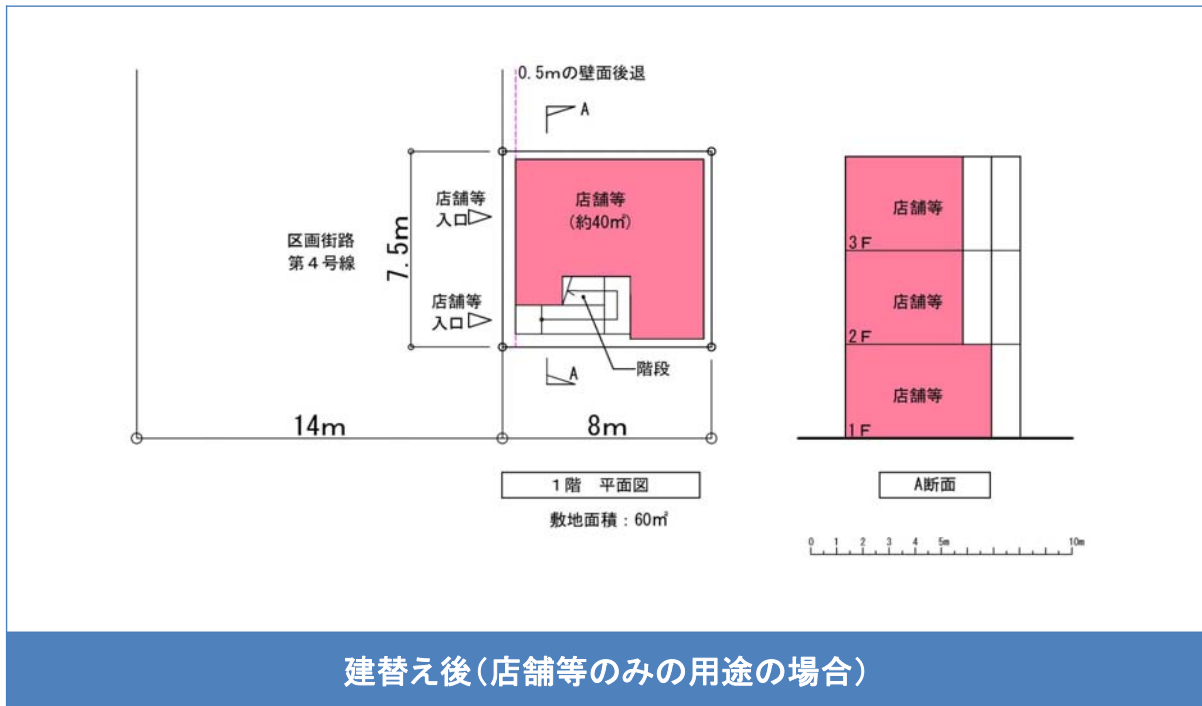


13

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ① 建替え前と建替え後の間口と奥行の比率が同程度のケース

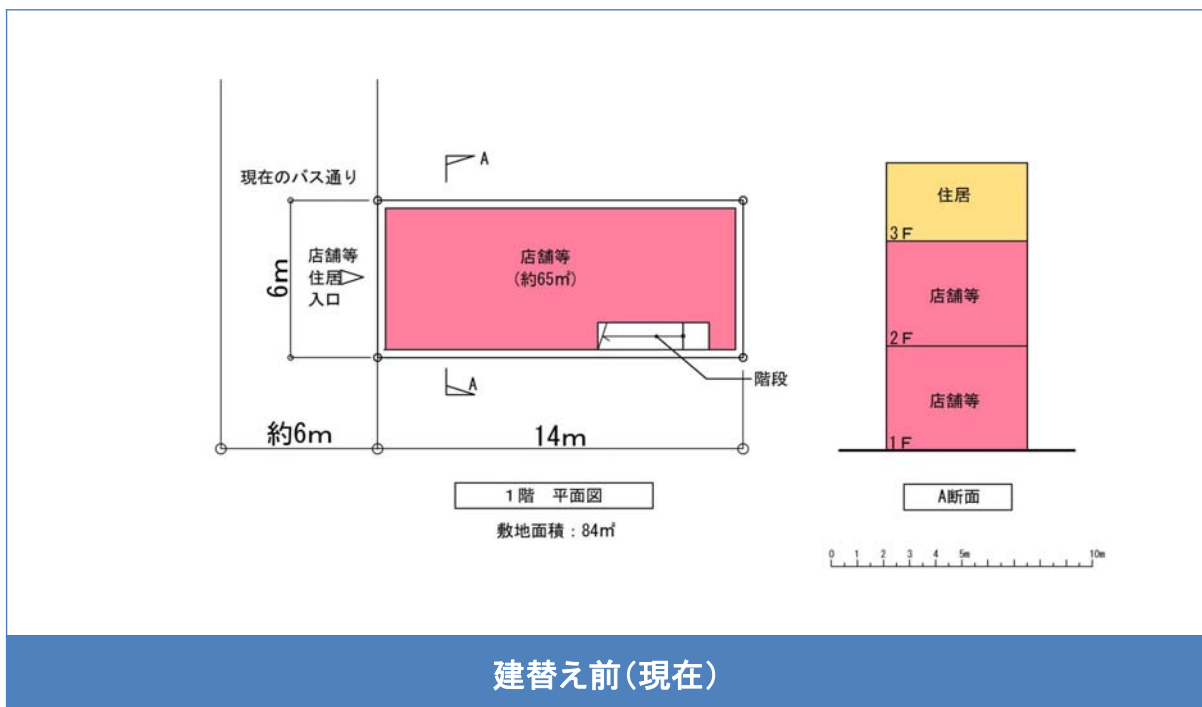


14

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ② 建替え前に比べて建替え後の奥行きが短いケース



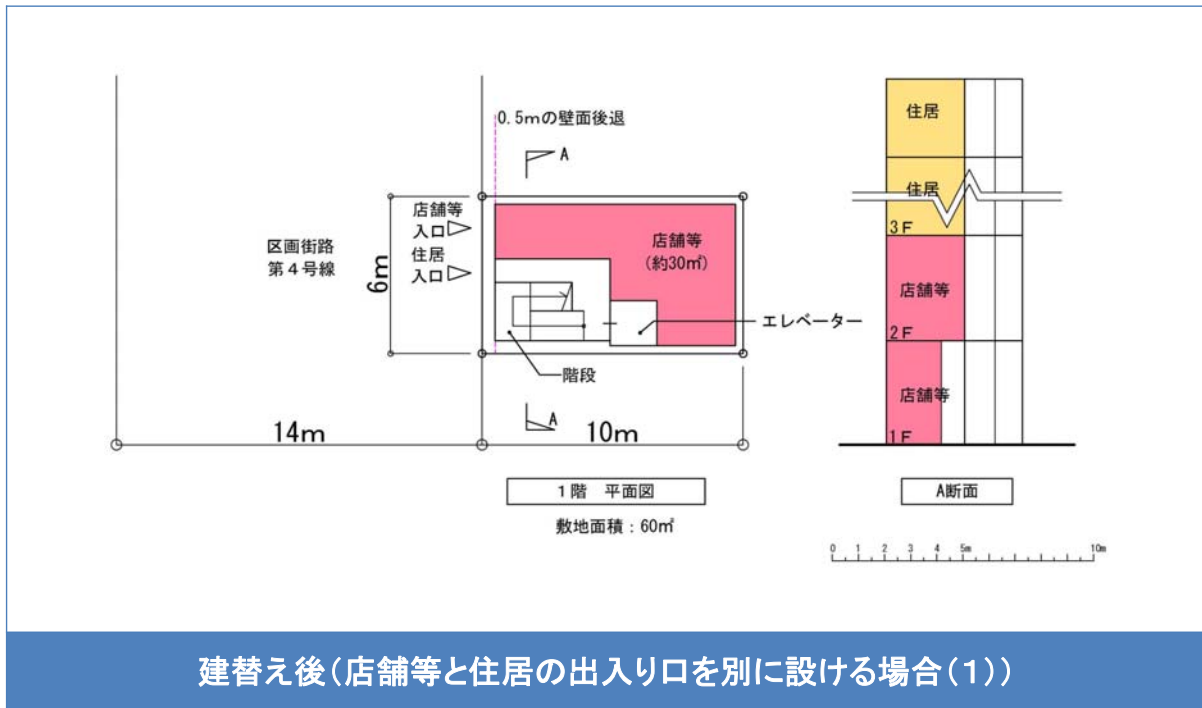
15



# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ② 建替え前に比べて建替え後の奥行きが短いケース

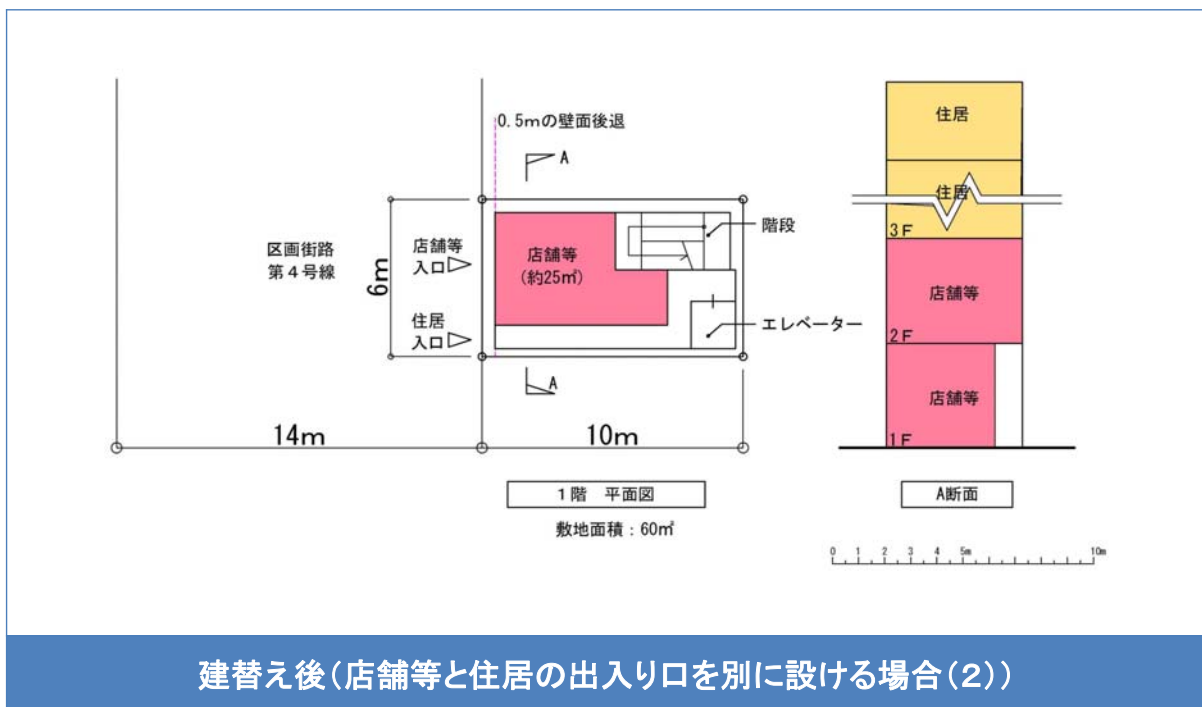


16

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ② 建替え前に比べて建替え後の奥行きが短いケース

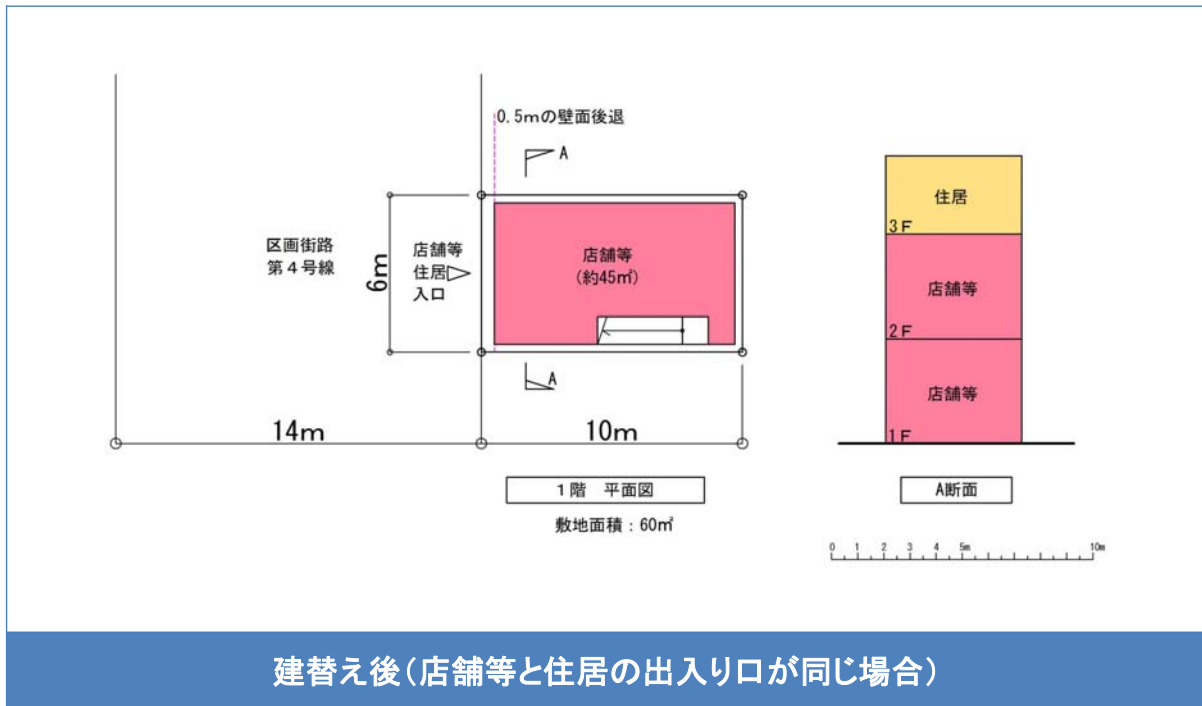


17

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ② 建替え前に比べて建替え後の奥行きが短いケース

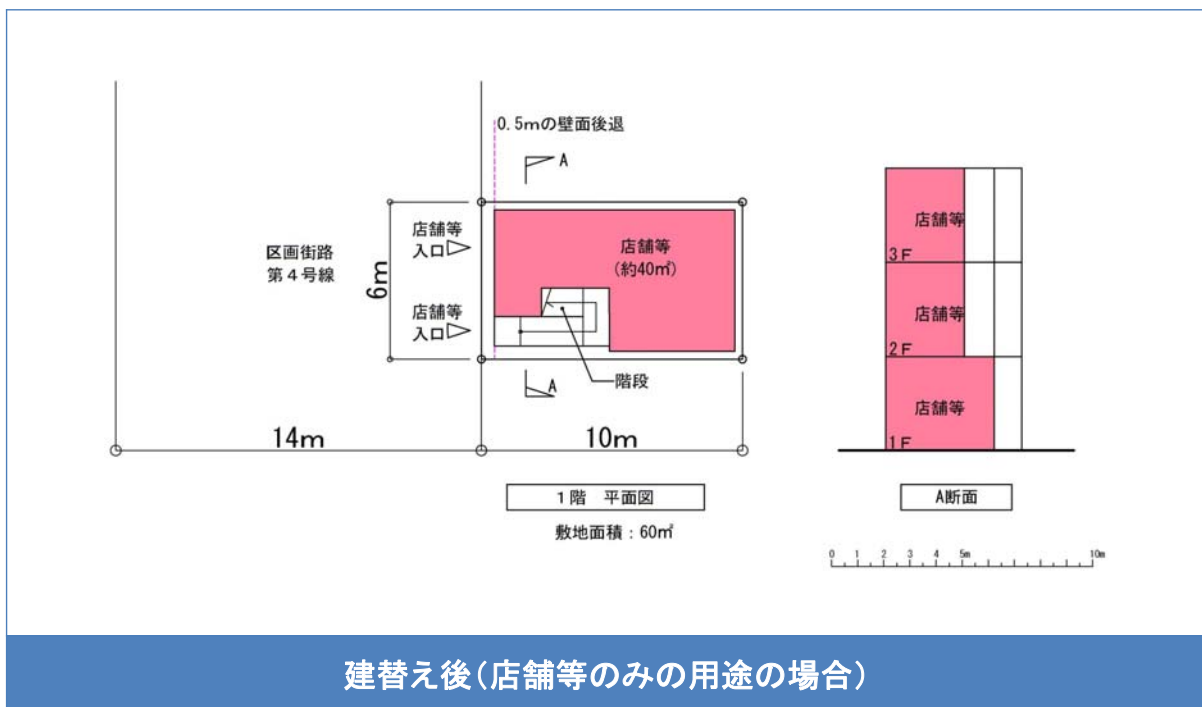


18

# 1. 第2回協議会のふり返りについて

## 1-6. 小規模敷地の建替えモデル

### ② 建替え前に比べて建替え後の奥行きが短いケース



19

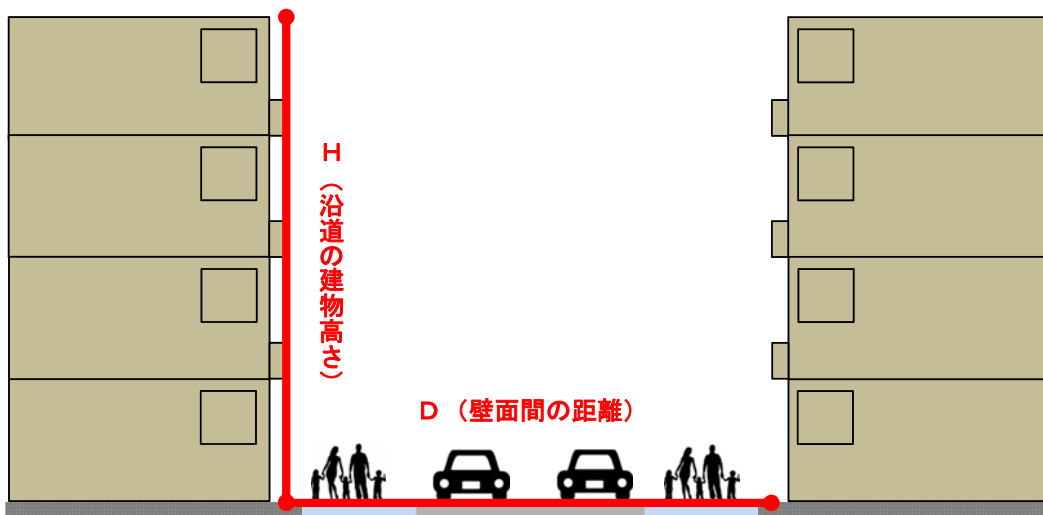
## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

20

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-1. 街並みのプロポーション

- 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)

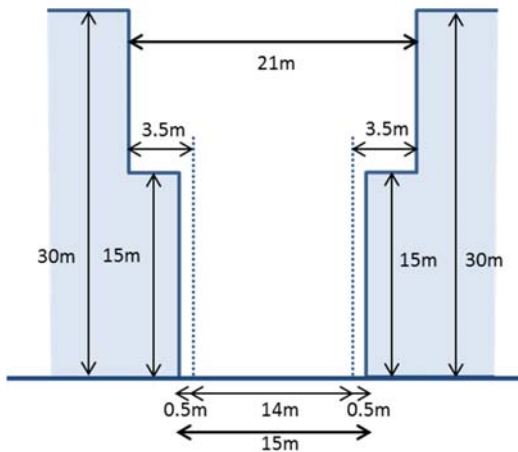
21

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-2. 建築物の高さと壁面の位置の制限（たたき案）

- 勉強会では、街並みのプロポーショナルや土地の有効活用を踏まえ、建築物の高さと壁面の位置の制限は以下のたたき案を検討しました。

	中層部	高層部
建築物の最高高さ	15m	30m
壁面の位置の制限	区画街路第4号線の道路境界線から0.5m	区画街路第4号線の道路境界線から3.5m



※建築物の高さについて、都市計画法施行令(第6条第1項第7号)では、一団地の住宅施設の都市計画について、住宅の低層、中層又は高層別の予定戸数を定めることとされており、実務上、低層は1~2階、中層は3~5階、高層は6階以上とされています。

22

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-3. 勉強会・協議会における主なご意見

- 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と。
- 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。

想定される建築物の高さを確認するため、

1・2階を店舗等、上階に共同住宅を設けることを条件とした  
建替えモデルスタディを提示します。

23

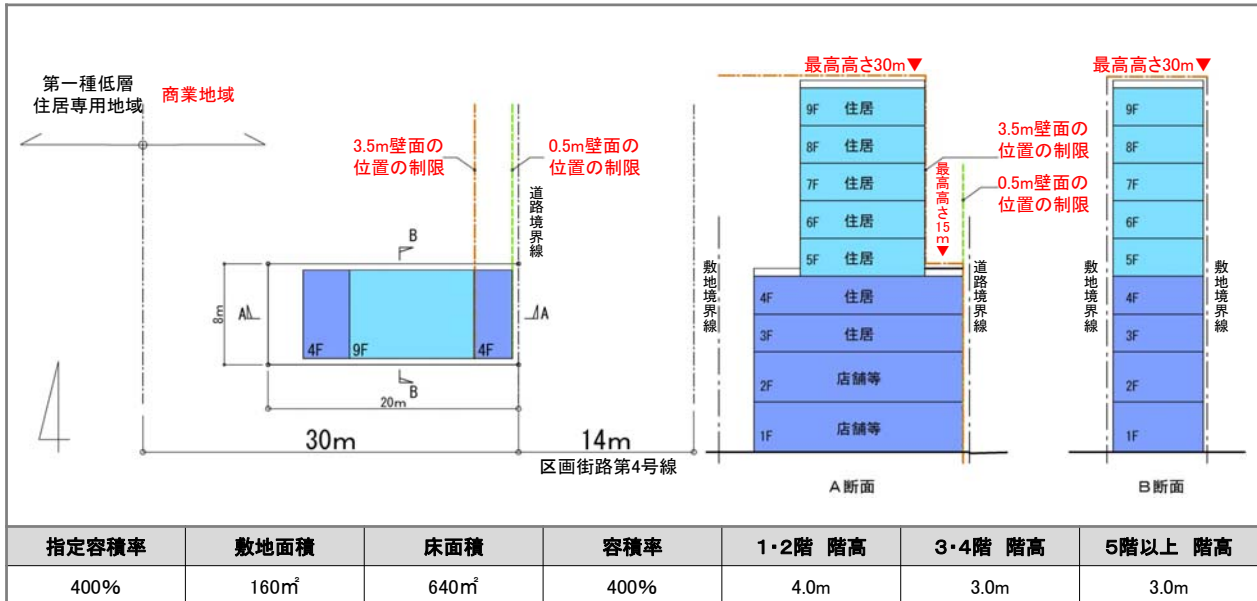
## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-4. 区画街路第4号線沿道における建替えモデルスタディ

#### (1) たたき案に基づく建替えモデルスタディ

##### ① 商業地域 / 【モデルA】

- モデルAについて、下図に示す階高の場合、9階までの建築計画が考えられます。この場合、建築物の最高高さは約30mです。



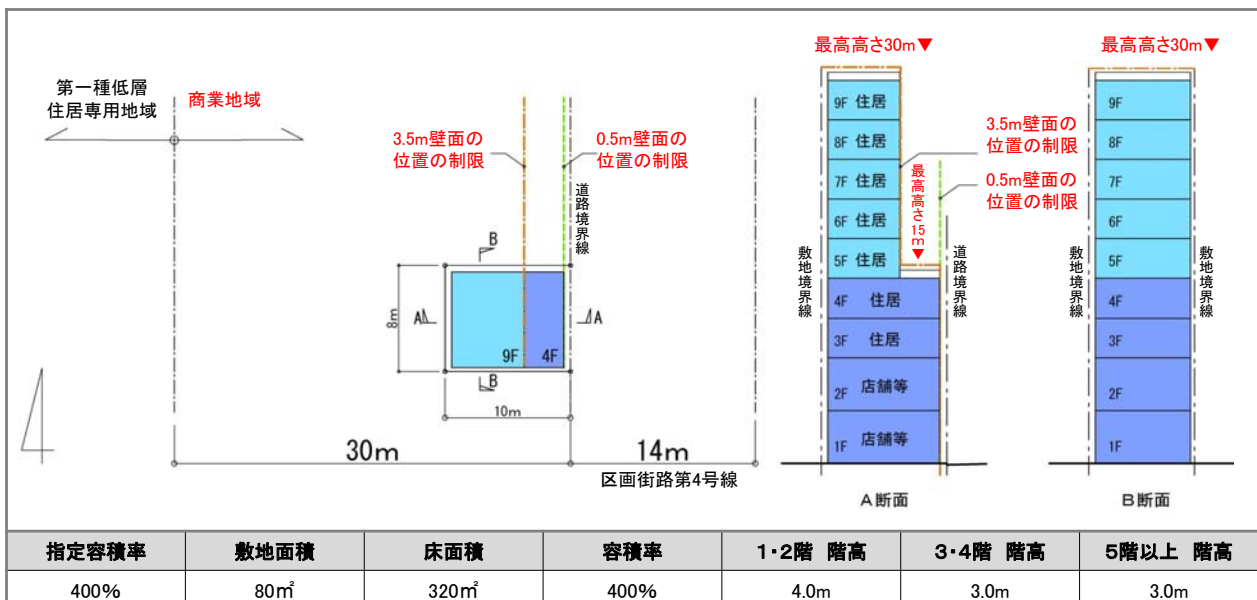
24

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-4. 区画街路第4号線沿道における建替えモデルスタディ

##### ② 商業地域（小規模敷地） / 【モデルB】

- モデルBについて、下図に示す階高の場合、9階までの建築計画が考えられます。この場合、建築物の最高高さは約30mです。



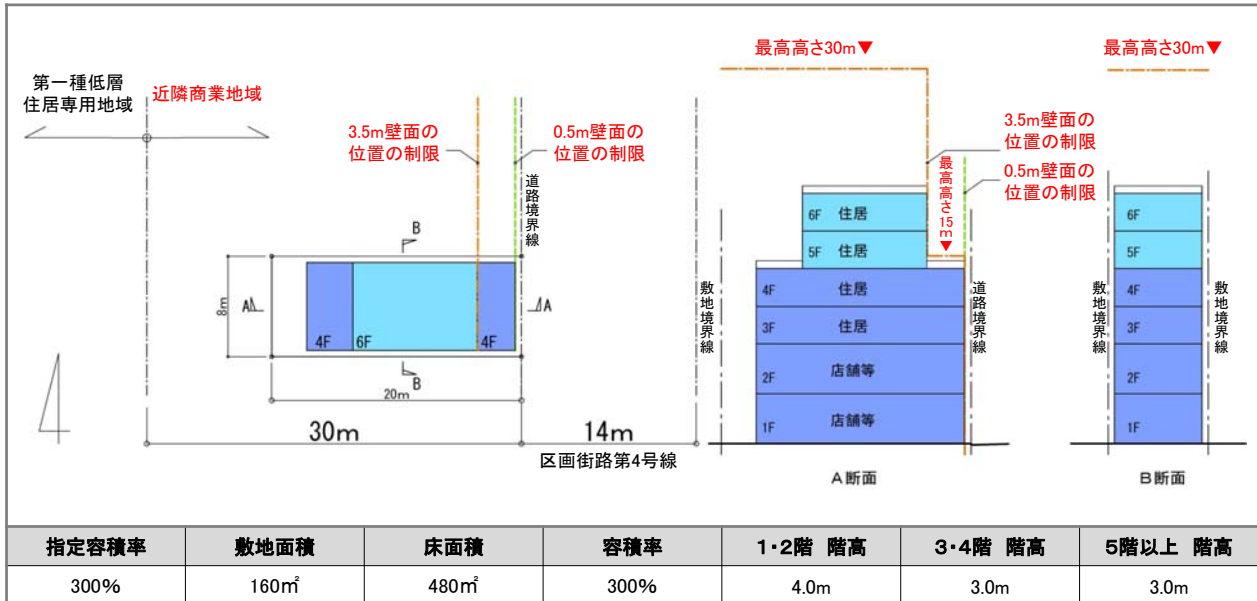
25

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-4. 区画街路第4号線沿道における建替えモデルスタディ

#### ③ 近隣商業地域 / 【モデルC】

- モデルCについて、下図に示す階高の場合、6階までの建築計画が考えられます。この場合、建築物の最高高さは約21mです。



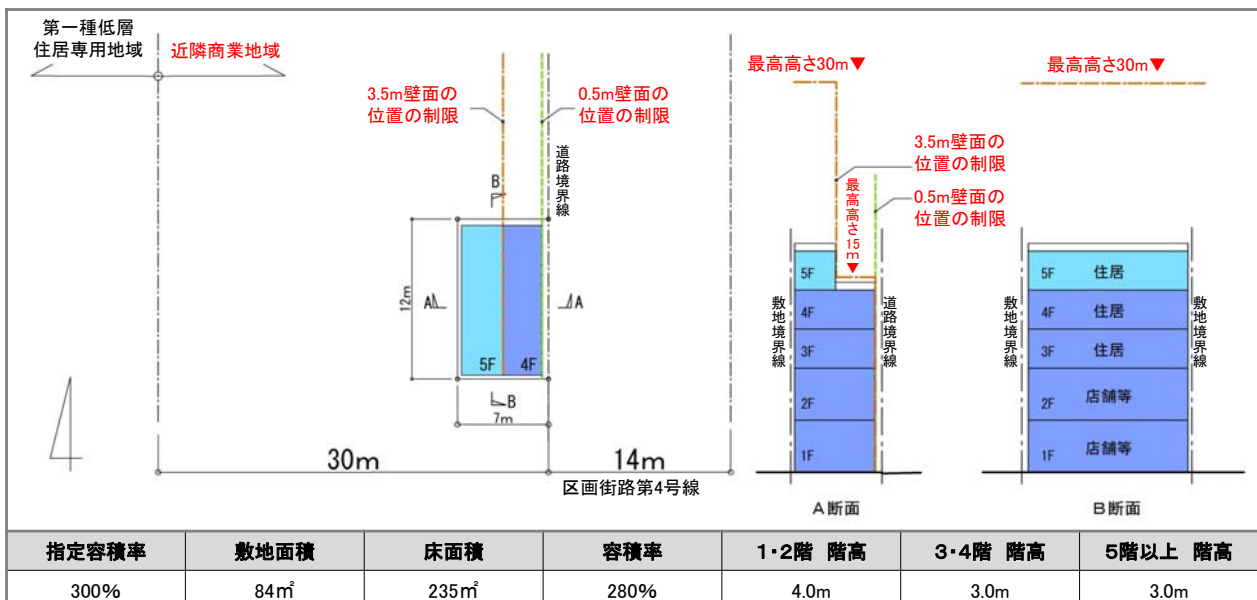
26

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-4. 区画街路第4号線沿道における建替えモデルスタディ

#### ④ 近隣商業地域（奥行きが短い小規模敷地） / 【モデルD】

- 近隣商業地域における奥行きが短い小規模な敷地について、下図に示す階高の場合、5階までの建築計画が考えられます。この場合、建築物の最高高さは約18mです。



27

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-4. 区画街路第4号線沿道における建替えモデルスタディ

#### (2) たたき案の見直しの検討

- 近隣商業地域において奥行きが短い小規模な敷地【モデルD】では、5階の面積が小さくなり、有効に活用できません。
- そのため、土地の有効活用を考慮して、**中層部の高さ15mを16mに変更する案**について検討したいと考えています。



想定される建築物の高さを確認するため、  
1・2階を店舗等、上階に共同住宅を設けることを条件とした  
建替えモデルスタディを提示します。

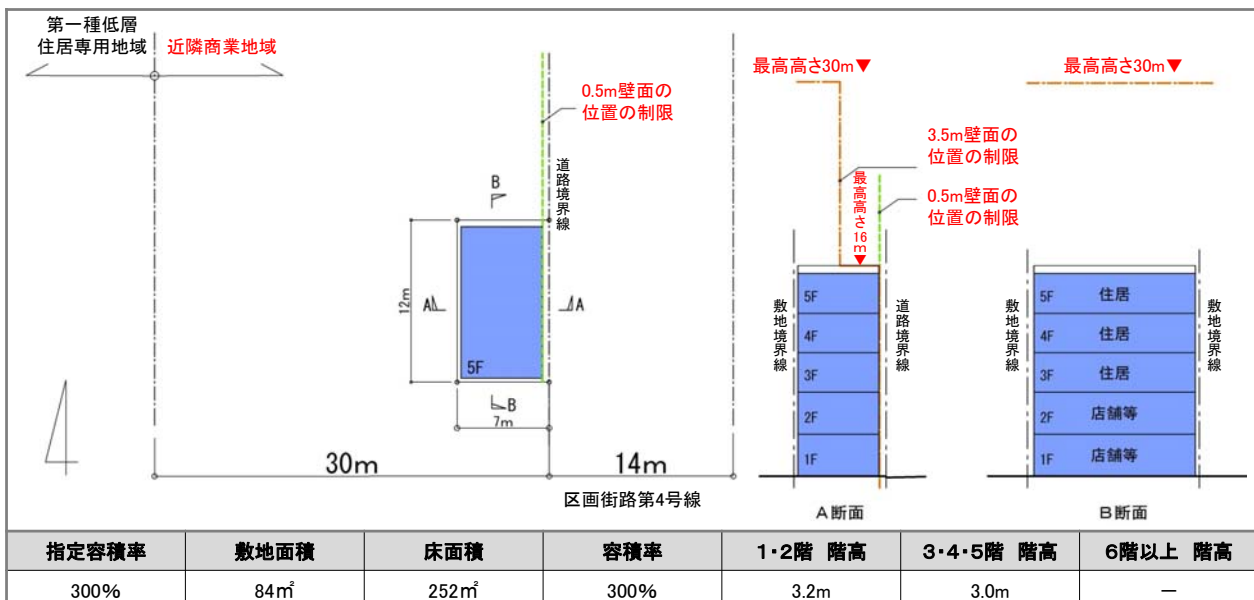
28

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-4. 区画街路第4号線沿道における建替えモデルスタディ

#### 提案①： 近隣商業地域（奥行きが短い小規模敷地） / 【モデルD 変更案】

- モデルDの中層部の高さを15mから16mに変更し、下図に示す階高とした場合、5階まで建物形態が整形な建築計画が可能になります。この場合、建築物の最高高さは約16mです。



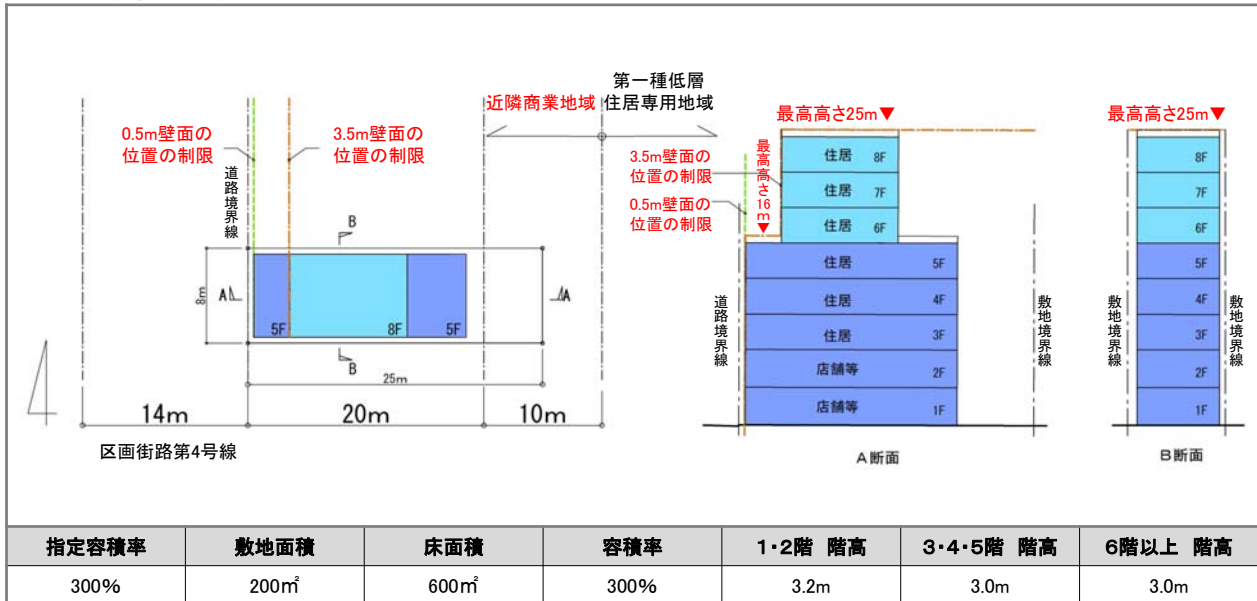
29

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-4. 区画街路第4号線沿道における建替えモデルスタディ

#### 提案②：近隣商業地域（奥行きが長い敷地）

- 近隣商業地域における奥行きが長い敷地について、第3種高度地区と同内容の高さ制限や日影規制の影響を考慮した建築計画を想定した場合、下図に示す階高では、8階までの建築計画が考えられます。この場合、建築物の最高高さは約25mです。



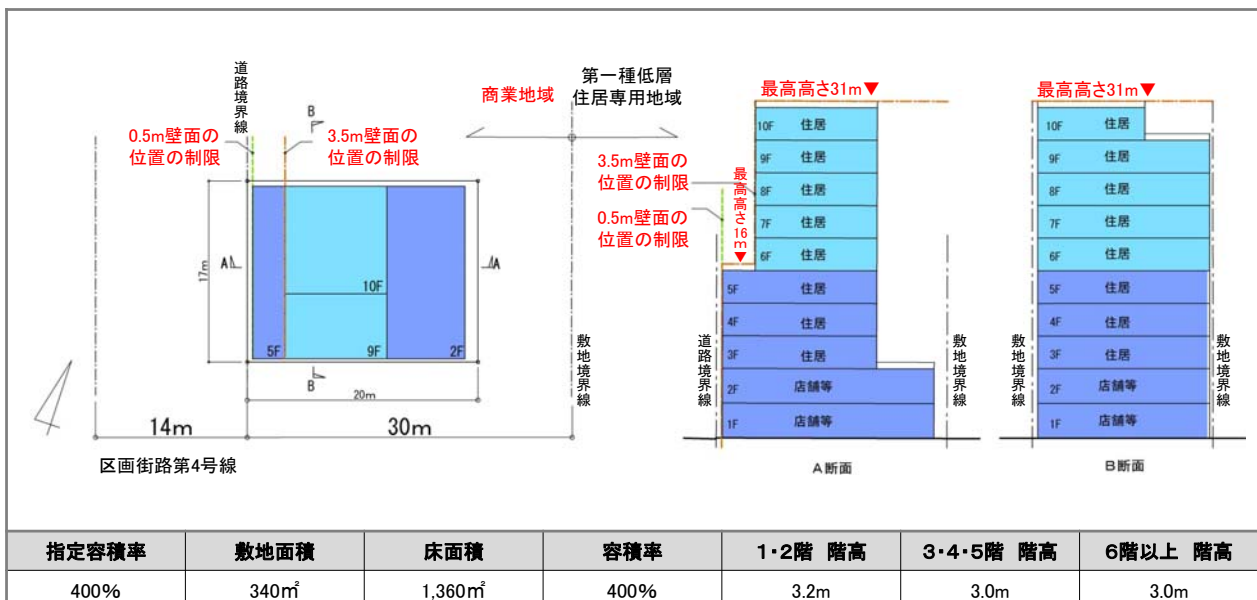
30

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-4. 区画街路第4号線沿道における建替えモデルスタディ

#### 提案③：商業地域（大規模敷地）

- 商業地域における広い敷地について、日影規制を考慮した建築計画を想定した場合、下図に示す階高では、10階までの建築計画が考えられます。この場合、建築物の最高高さは約31mです。



31

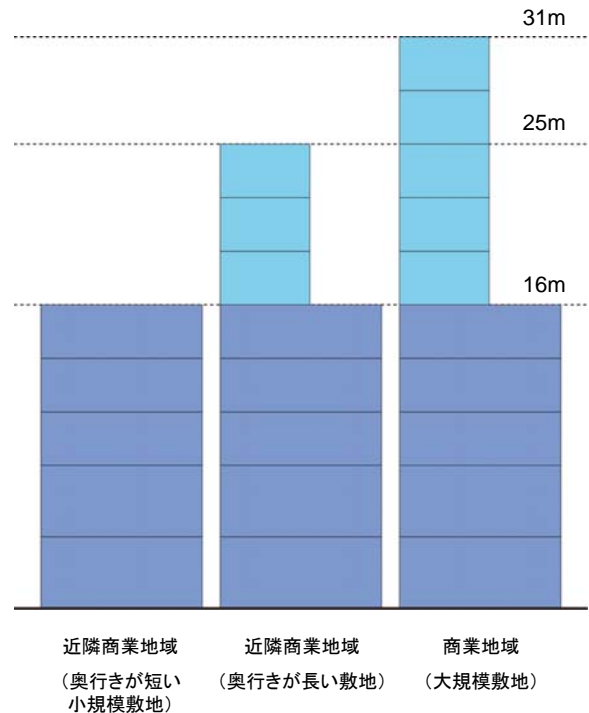


## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-4. 区画街路第4号線沿道における建替えモデルスタディ

#### (3) たたき案の見直し(まとめ)

16m	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣商業地域における奥行きが短い小規模な敷地について、中層部の高さ15mでは5階の面積が小さくなり、有効活用できない。</li> <li>中層部の高さを16mに変更することで土地を有効活用しやすくなり、建物形態が整形になることから、街並みの調和も図ることができる。</li> </ul>
25m	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定容積率について、商業地域(400%)と近隣商業地域(300%)では100%の差があるが、この差はおよそ2階から3階分となる。</li> <li>建替えモデルスタディより、商業地域では高層部に5階建築できることから、近隣商業地域では高層部に3階となる。住居の階高を3.0mとした場合、最高高さは25m(中層部16m+高層部9m=25m)となる。</li> <li>参考として、8階建ての既存建築物と同等の高さ(階高3.0m×8階=24m)になる。</li> </ul>
31m	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業地域では、中層部の高さを16mに変更することで中層部は5階まで建築することができる。さらに、高層部の高さを31mに変更し、住居の階高を3.0mとした場合、高層部は5階まで建築することができる。</li> <li>この場合、最高高さは31m(中層部16m+高層部15m=31m)になる。</li> </ul>

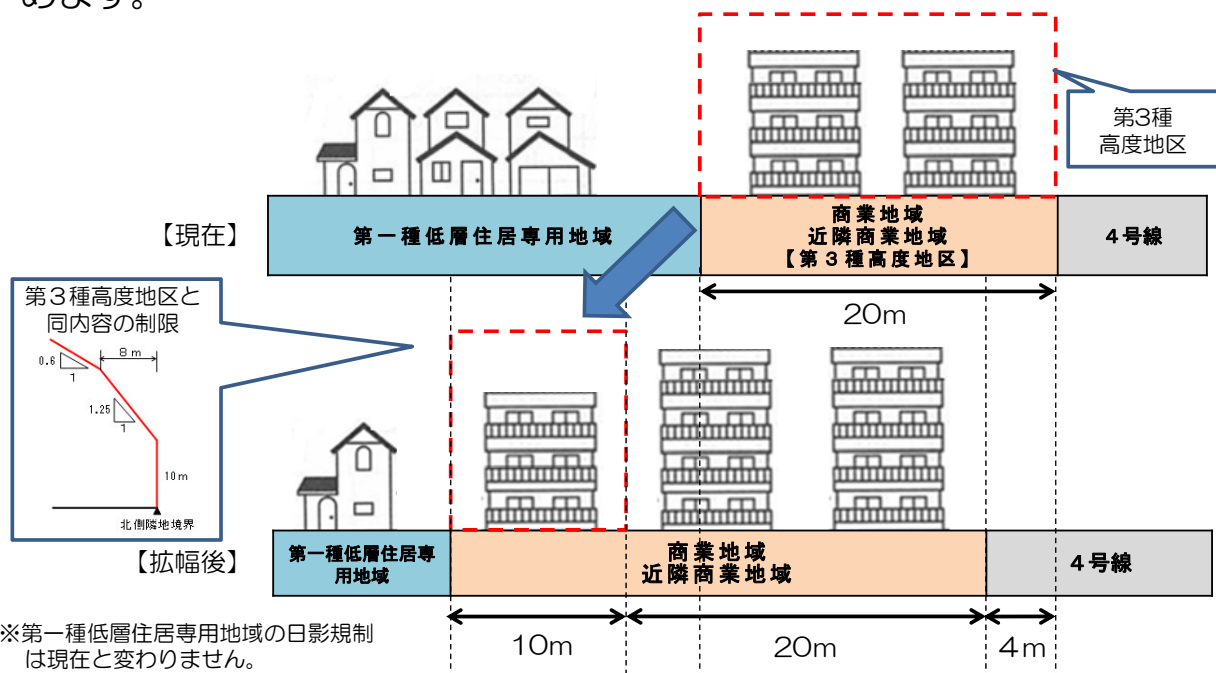


32

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-5. 東西の住宅地への配慮

- 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ます。

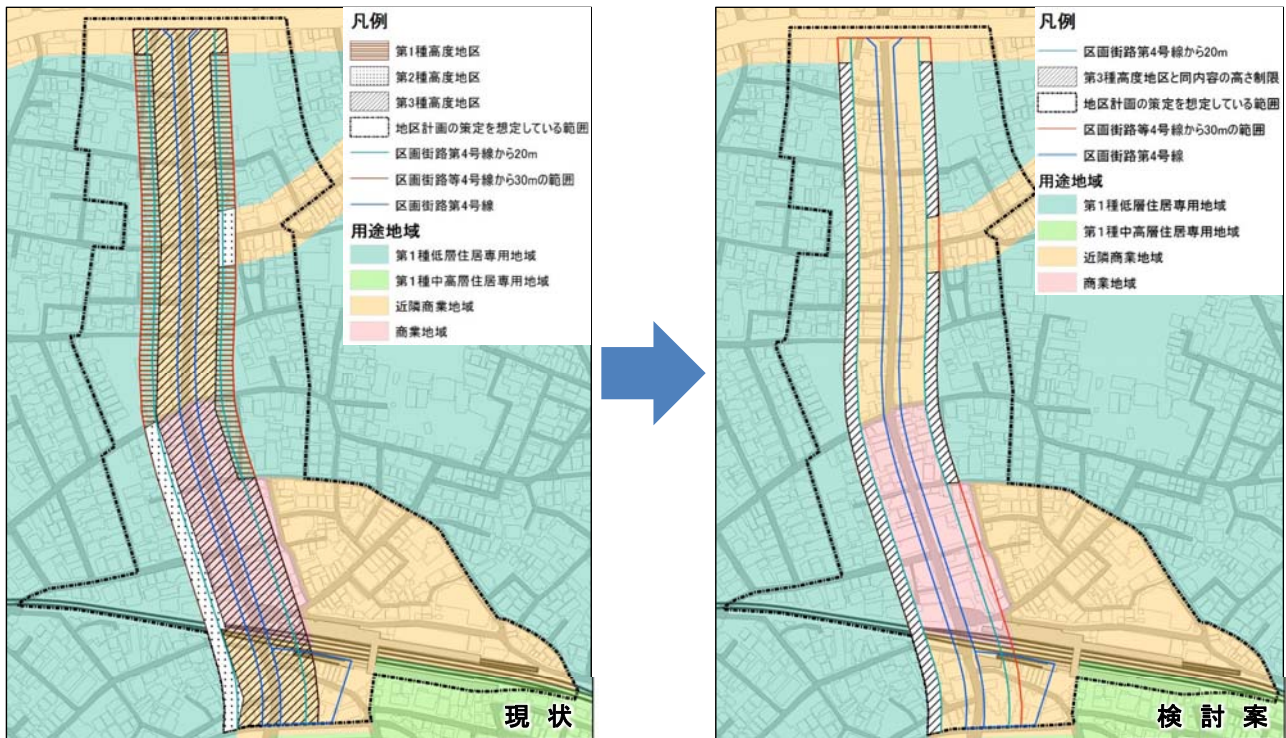


33

## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-5. 東西の住宅地への配慮

- 現在の第3種高度地区と同内容の高さ制限を定める区域は以下の通りです。



34

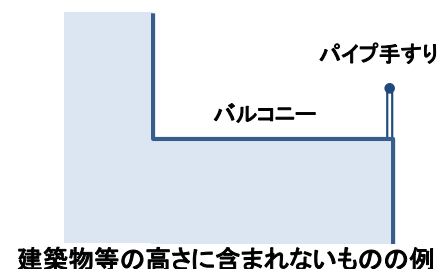
## 2. 建築物の高さと壁面の位置の制限について

### 2-6. 建築物等の高さに関する例外規定

- 昨年度の勉強会において、「**屋上部分は利用できるのか**」というご意見がありました。
- 屋上の利用について、エレベーター・階段室など屋上に塔屋を設けることやバルコニーの設置などが想定されます。
- 塔屋やバルコニーの設置などについては、建築基準法に基づいて対応していくことを考えています。

#### 建築物等の高さに関する例外規定(案)

- 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。



35