

## 若宮地区地区計画の素案について

### 1 背景

若宮一丁目、二丁目及び三丁目（以下「本地区」という。）は、「地震に関する地域危険度測定調査」（東京都）において、地域危険度が高く、東京都防災都市づくり推進計画において防災環境向上地区に指定されるなど、防災上の課題がある。

本地区では、防災性の向上を図るため地区計画の策定を目指しており、地区計画（素案）意見交換会及びアンケート調査を実施したので報告する。

### 2 地区の概要

中野区若宮一、二丁目及び三丁目地内 約6.6. 2 ha

### 3 これまでの取り組み状況

令和3年 若宮地区防災まちづくり協議会設立（以下、協議会という。）

令和4年 協議会が「若宮地区防災まちづくり意見書」を区へ提出

令和5～6年 地区計画検討案における避難道路候補路線の意見交換等

令和7年 地区計画（素案）の説明会等の実施

### 4 地区計画（素案）アンケート調査及び意見交換会の実施結果

別紙のとおり

### 5 今後の予定

令和8年 4月以降 地区計画（原案）の説明会の実施

令和8年11月以降 地区計画（案）の説明会の実施、諮問

令和9年 4月 都市計画決定、中野区建築条例施行 等

### 6 添付資料

補助資料 「若宮地区地区計画（素案）の概要」

別 紙 「地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果」

参考資料 「若宮地区地区計画（素案）」

# 若宮地区地区計画(素案)の概要

令和7年度 第3回中野区都市計画審議会

まちづくり推進部まちづくり計画課

令和8年（2026年）2月3日

# 本日の説明内容

1. 若宮地区における防災まちづくりの背景
2. 若宮地区におけるまちづくりの経過
3. 若宮地区地区計画（素案）の概要
4. 地区計画（素案）に関するアンケート調査  
及び意見交換会の実施結果
5. 地区計画策定に向けたスケジュール

# 1. 若宮地区における防災まちづくりの背景

## まちづくりの背景



出典：地震に関する地域危険度測定調査  
(第8回) (東京都) (H30年2月)



出典：地震に関する地域危険度測定調査  
(第9回) (東京都) (R4年9月)



若宮地区は、東京都が公表した「[地震に関する地域危険度測定調査（第8回）](#)」において、火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）、総合危険度（建物倒壊危険度と火災危険度の指標に災害時活動困難度を加味して総合化したもの）の5段階のランクが、危険性の高いランク4やランク5の地域と評価されました。

また、「[地震に関する地域危険度測定調査（第9回）](#)」においても、若宮一丁目、二丁目は火災危険度及び総合危険度のランクが4以上の地域となっています。

	第8回			第9回			
	若宮	倒壊	火災	総合	倒壊	火災	総合
一丁目	2	5	5	5	2	4	5
二丁目	2	4	4	4	2	4	4
三丁目	2	4	4	4	2	3	3

# 1. 若宮地区における防災まちづくりの背景

## まちづくりの背景

### 防災都市づくり 推進計画

東京都では、「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指して「防災都市づくり推進計画」を策定しています。



### 第2章 防災都市づくりの地域指定・延焼遮断帯の設定等

#### 1 防災都市づくりの地域指定

##### (2) 木造住宅密集地域の抽出

震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域を木造住宅密集地域として抽出し、地区計画の策定や市街地状況に応じた防火規制等を促し、安全で良好な住環境を形成していきます。

木造住宅密集地域は、2020（令和2）年ではJR山手線外周部を中心に広範に形成された約8,600haを抽出していましたが、本計画では、そのうち、いまだ補正不燃領域率が60%未満の町丁目<sup>31</sup>を木造住宅密集地域とし、2025（令和7）年では約7,100ha（図2-2）を抽出します。

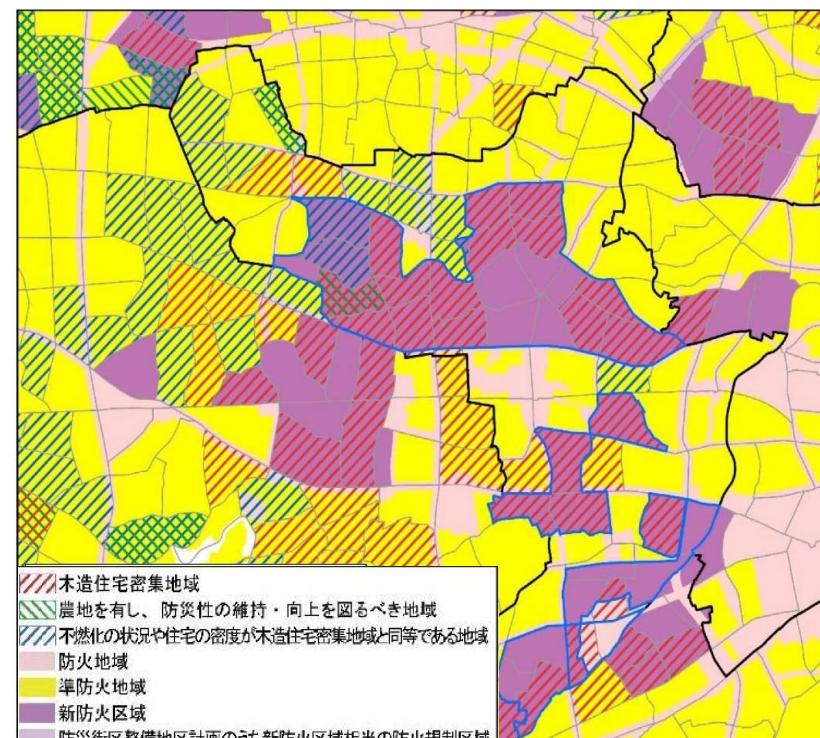
31 本計画では、2020（令和2）年に抽出した木造住宅密集地域（約8,600ha）のうち、2021（令和3）年土地利用現況調査（区部）及び2022（令和4）年土地利用現況調査（多摩）により算出した補正不燃領域率が60%未満の町丁目を木造住宅密集地域とする。なお、2020（令和2）年では、以下に掲げる全ての指標に該当する町丁目を木造住宅密集地域として抽出している。

・1980（昭和55）年以前の老朽木造建築物棟数率が30%以上（2015（平成27）年固定資産課税台帳より算出）  
・補正不燃領域率が60%未満（2016・2017（平成28・29）年土地利用現況調査より算出）  
・住宅戸数密度が55世帯/ha以上（2015（平成27）年国勢調査より算出）  
・住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。）が45世帯/ha以上（2015（平成27）年国勢調査より算出）

※ 補正不燃領域率の算出方法はP.102（資料4）参照

若宮地区は東京都の防災都市づくり推進計画では、「木造住宅密集地域」あるいは、「不燃化の状況や住宅の密度が木造密集地域と同等である地域」として位置付けられている老朽木造住宅が密集した地域となっています。

#### 防火に関する規制の導入地域等



■ 木造住宅密集地域  
■ 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域  
■ 不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域  
■ 防火地域  
■ 準防火地域  
■ 新防火地域  
■ 防災街区整備地区計画のうち新防火区域相当の防火規制区域

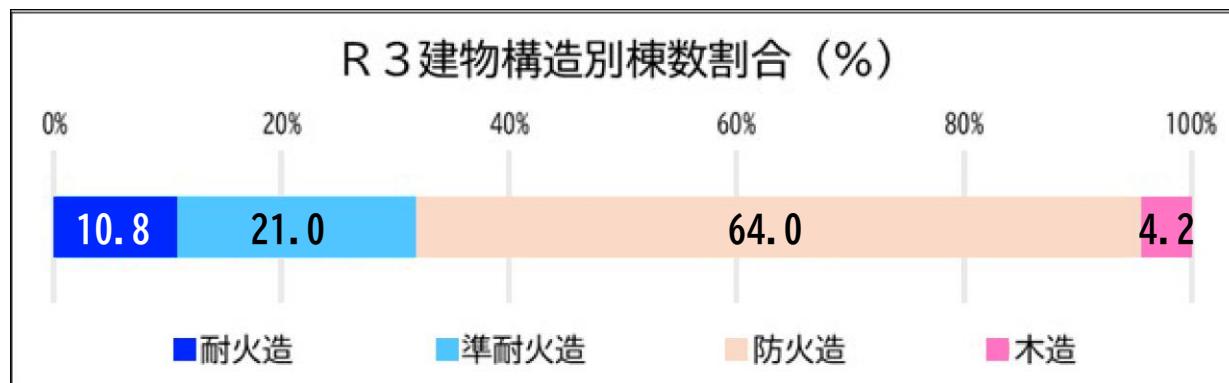
#### 木造住宅密集地域の抽出指標

- ・老朽木造建築物棟数率  
：30%以上
- ・住宅戸数密度  
：55世帯/ha以上
- ・住宅戸数密度  
：45世帯/ha以上  
(3階以上共同住宅を除く)
- ・補正不燃領域率  
：60%未満

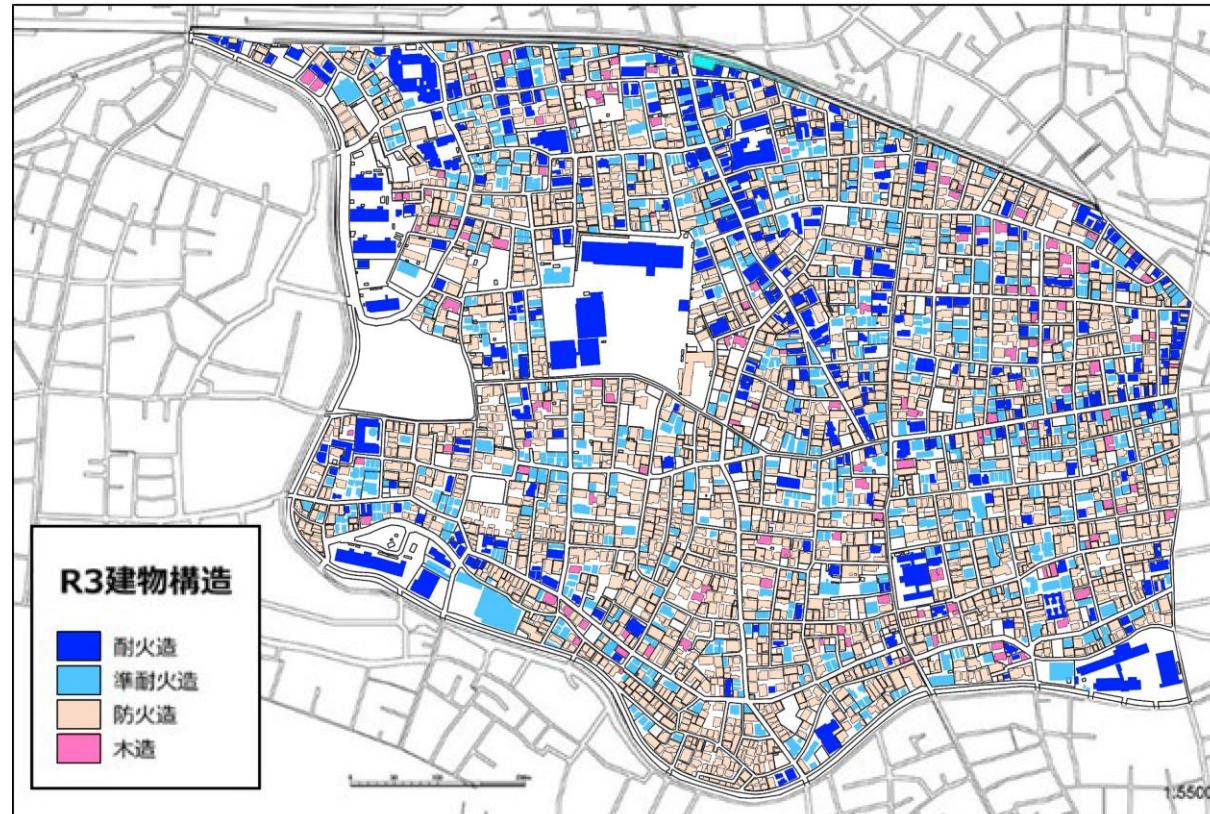
# 1. 若宮地区における防災まちづくりの背景

## 若宮地区の現状

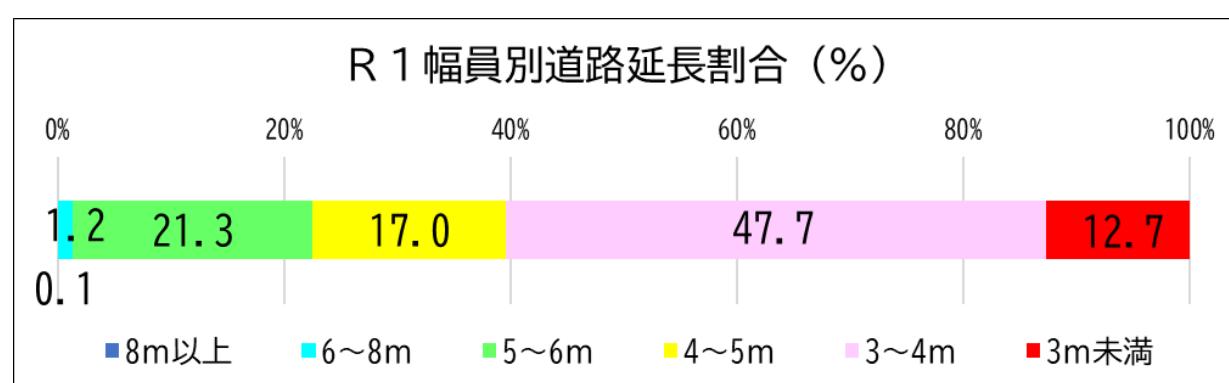
火災に対する強さ



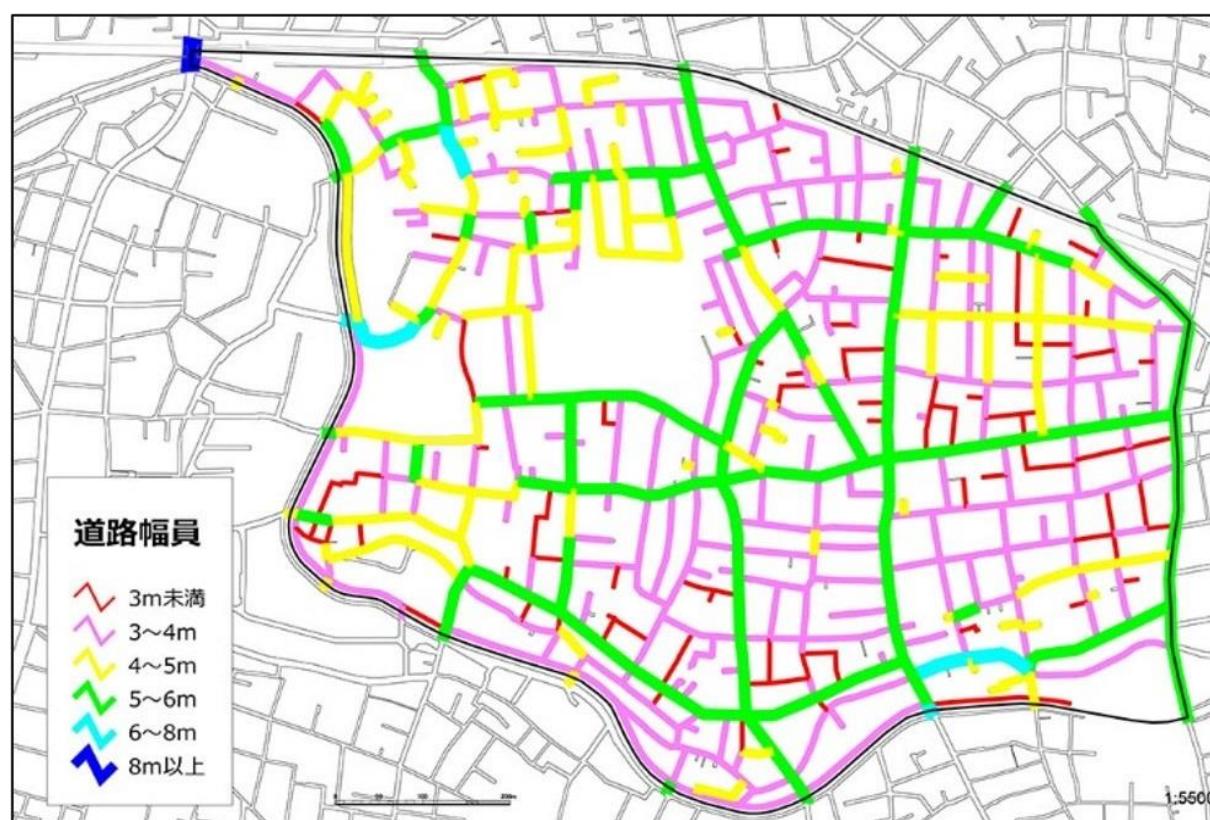
建物構造（令和3年）※データ：R3土地利用現況調査



道路の広さ



道路幅員（令和元年）※データ：東京消防庁



# 1. 若宮地区における防災まちづくりの背景

## 若宮地区の現状



なお、令和7年3月改定の「防災都市づくり推進計画の基本方針」において、若宮一丁目、二丁目は「防災環境向上地区」という防災性の向上等を優先的に行う地域、若宮三丁目はそれらと連坦する地域として指定されており、今後一層の防災性向上が求められています。

No	地区名称	指標に該当する地区面積(ha)	連坦する区域面積(ha)	合計面積(ha)
7	上高田一・三・四丁目地区	26.8	4.4	31.2
8	沼袋地区	16.1	32.3	48.4
9	若宮地区	39.9	26.3	66.2

### 第2章 防災都市づくりの地域指定・延焼遮断帯の設定等

#### 1 防災都市づくりの地域指定

##### (5) 防災環境向上地区の指定

整備地域以外の木造住宅密集地域等では、地区計画の策定や新たな防火規制<sup>36</sup>の導入等の規制導導策により、防災性の向上を図ってきました。

しかし、2024（令和6）年1月の能登半島地震では、輪島市において大規模市街地火災が発生するなど、局所的な対策の必要性が再認識されました。

整備地域以外であっても、局所的に対策が必要な地区（指定基準に示す指標に該当する地区）においては、町丁目を基本単位として新たに防災環境向上地区に指定します。また、区市との協議により、当該地区と一体的にまちづくりを行う必要がある区域（連坦する区域）も合わせて33地区・約1,000haを指定し（表2-3及び図2-6）、東京全体の不燃化の取組を加速させていきます。

この地区においては、防災都市づくりの将来像を目指すうえで、防災生活道路・公園などの公共施設の整備を率先して誘導するとともに、老朽建築物等の建替えを促進するなど、防災性向上と居住環境の整備を優先的に行っていきます（第5章参照）。

※ 2025（令和7）年の防災環境向上地区的新規指定は、2021（令和3）年土地利用現況調査（区部）及び2022（令和4）年土地利用現況調査（多摩）による補正不燃領域率、2020（令和2）年国勢調査による住宅戸数密度、第9回地域危険度測定調査から算出

##### 防災環境向上地区の除外基準

不燃領域率が70%に到達した指定基準に示す指標に該当する地区及び当該町丁目に連坦する区域

### 第2章 防災都市づくりの地域指定・延焼遮断帯の設定等

#### 1 防災都市づくりの地域指定



#### 1 防災都市づくりの地域指定

表2-3 防災環境向上地区一覧

No.	地区名称	区市名	指標に該当する地区面積(ha)	連坦する区域面積(ha)	合計面積(ha)
1	若葉・須賀地区	新宿区	3.0	13.3	16.3
2	根津二丁目南地区	文京区	7.9	0	7.9
3	立花二丁目地区	墨田区	8.8	0	8.8
4	大井・西大井南地区	品川区	5.7	7.7	13.4
5	祐天寺一・二丁目・上目黒四丁目地区	目黒区	10.7	16.5	27.2
6	祖師谷一丁目地区	世田谷区	17.1	0	17.1
7	上高田一・三・四丁目地区	中野区	26.8	4.4	31.2
8	沼袋地区	中野区	16.1	32.3	48.4
9	若宮地区	豊島区	39.9	26.3	66.2
10	天沼一丁目・本天沼一・二丁目地区	杉並区	46.9	0	46.9
11	池袋本町三丁目地区	豊島区	6.0	0	6.0
12	上中里三丁目・栄町地区	北区	4.3	8.2	12.5
13	桜台東部地区	練馬区	24.4	26.2	50.6
14	貫井・富士見台地区	練馬区	22.2	70.1	92.3
15	足立区中部西地区	足立区	56.5	0	56.5
16	千住南西地区	足立区	2.0	10.3	12.3
17	中川二・三丁目地区	足立区	12.8	12.0	24.8
18	日ノ出町地区	足立区	15.0	0	15.0
19	柳原一丁目地区	足立区	1.3	0	1.3
20	新小岩二丁目地区	荒川区	18.9	0	18.9
21	西新小岩五丁目地区	荒川区	22.4	0	22.4
22	鍛冶四丁目地区	荒川区	15.8	0	15.8
23	上一色・本一色・興富町地区	江戸川区	34.1	77.5	111.6
24	西瑞江二丁目地区	江戸川区	40.2	0	40.2
25	西小松川町・東小松川一・二丁目地区	江戸川区	29.9	21.3	51.2
26	平井二丁目北地区	東久留米市	9.4	0	9.4
27	浅間町地区	東久留米市	27.3	20.8	48.1
28	泉町一丁目・北原町一丁目地区	東久留米市	27.1	0	27.1
29	泉町五丁目地区	西東京市	10.5	0	10.5
30	住吉町四丁目地区	西東京市	8.4	0	8.4
31	中町五丁目地区	西東京市	12.8	0	12.8
32	ひばりが丘北四丁目地区	西東京市	7.6	0	7.6
33	南町一・二丁目地区	西東京市	26.1	0	26.1

※ 防災環境向上地区は今後の検証により追加となる可能性があります。

## 2. 若宮地区におけるまちづくりの経過

# 若宮地区におけるまちづくりの経過

平成30年度

- ◆ 地震に関する地域危険度測定調査（第8回）の公表

令和3年度  
～  
令和4年度

- ◆ 「若宮地区防災まちづくり協議会」の設立
  - ・協議会の開催 : 8回
  - ・協議会だよりの発行 : 7回
  - ・まち歩きの実施 : 1回
  - ・アンケート調査 : 1回

協議会	開催日等	開催概要
第1回	2021年（令和3年） 10月28日	○協議会規約、協議会役員の選出 ○若宮地区防災まちづくり協議会の内容
	11月	○若宮地区防災まちづくり協議会だより（創刊号）
第2回	11月26日	○若宮地区的現況と課題
	12月11日、12日	まち歩き
第3回	2022年（令和4年） 2月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第2号）
	2月～3月	若宮地区的防災まちづくりに関するアンケート
第4回	3月30日	○アンケート調査の結果 ○防災まちづくりの目標と方向性の検討
	3月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第3号）
第5回	4月26日	○建物についての取り組みの検討
第6回	5月31日	○建物についての取り組みの修正 ○道路・堀についての取り組みの検討
	6月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第4号）
第7回	6月29日	○建物、道路・堀についての取り組みの修正 ○公園・みどり等についての取り組みの検討 ○防災活動についての取り組みの検討
	7月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第5号）
第8回	7月27日	○意見書案についての検討
	8月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第6号）
	8月24日	○意見書の取りまとめ
	8月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（最終号）

令和4年度

- ◆ まちづくり協議会より「若宮地区防災まちづくり意見書」を区へ提出
- ◆ 地震に関する地域危険度測定調査（第9回）の公表

令和5年度  
～  
令和6年度

- ◆ 「地区計画検討案」を作成
  - ・地区計画検討案における避難道路候補路線沿道へのアンケート調査の実施、意見交換会の開催
  - ・地区計画検討案における避難道路候補路線沿道の土地・建物所有者への意向調査の実施、意見交換会の開催
- ◆ 若宮地区全域への「新たな防火規制区域」の指定の告示

## 2. 若宮地区におけるまちづくりの経過

### 若宮地区におけるまちづくりの経過

- 令和7年度
- ◆ 若宮地区地区計画（素案）の作成
  - ◆ 「若宮地区地区計画（素案）」に関するアンケート調査の実施
    - ・調査対象者：地区内の居住者、地区内の土地・建物の所有者
    - ・実施期間：令和7年7月25日（金）～令和7年8月8日（金）
    - ・回答数：1,071件
  - ◆ 「若宮地区地区計画（素案）」に関する意見交換会の実施
    - ・開催日時：令和7年7月30日（水）19時00分～20時30分  
令和7年8月 1日（金）14時00分～15時30分  
令和7年8月 2日（土）10時00分～11時30分
    - ・実施場所：鷺宮区民活動センター  
中野区シルバー人材センター 北部分室  
鷺宮区民活動センター分室
    - ・参加者数：16名（3日間合計）

## 2. 若宮地区におけるまちづくりの経過

# 【参考】防災まちづくり意見書の概要（抜粋）

## 若宮地区防災まちづくり意見書



2022年（令和4年）8月

若宮地区防災まちづくり協議会

### 3. 防災まちづくりの目標

以上のような地区の現状や課題をふまえ、本地区の防災まちづくりは、次のような将来像や目標を目指して進めていくべきであると考えます。

#### （1）地区の将来像

##### 防災モデルタウン・若宮

～地震と火災への備えを進化させる、安全・安心で暮らしやすいまち～

#### （2）防災まちづくりの目標

目標1 地震で壊れにくいまちにする

目標2 火災が燃え広がらないまちにする

目標3 避難や消防活動がしやすいまちにする

目標4 安心して快適に暮らせるまちにする

【数値目標】  
●5年後までに 耐震化率:100%  
●10年後までに 危険ブロック塀等:0箇所  
●15年後までに 補正不燃領域率:60%

### 4. 防災まちづくりで重視すべきこと

本地区の防災まちづくりの具体的な取り組みについては、特に以下の点を重視すべきと考えます。

①地震・火災時に命を守ることを最優先する

②行政と住民が連携し、効果や実現可能性を考慮して、計画的に取り組む

③住民の防災意識を高め、ソフト面からも防災性を高める

④皆が守ることのできるルールを定め、実現性を高める

## 2. 若宮地区におけるまちづくりの経過

# 【参考】防災まちづくり意見書の概要（抜粋）

※意見書を踏まえ、若宮地区地区計画（素案）における「地区整備計画」に反映した主な内容の抜粋

## 5. 防災まちづくりの取り組み

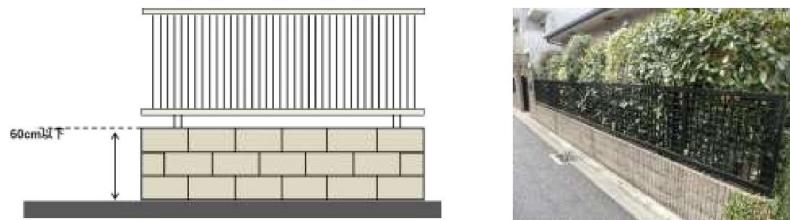
### 目標1 地震で壊れにくいまちにする

#### 危険な塀などの改善や撤去を進める【道路・塀等】

##### ■垣又はさくの構造の制限を行う

###### 具体的な取り組み

- 道路に面して、高さ 60cm を超えるブロック塀等を設置することを禁止する。
- 道路に面して垣、さくを設ける場合は、生け垣またはフェンスとする。



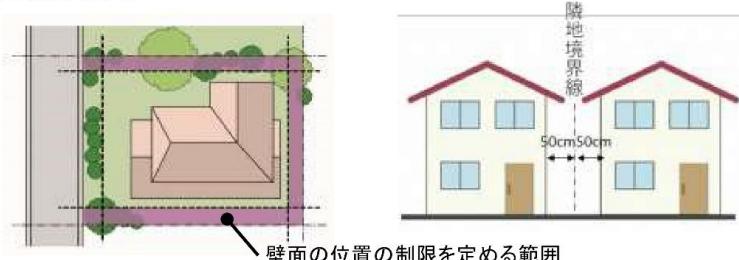
### 目標2 火災が燃え広がらないまちにする

#### 延焼しにくくする【建物】

##### ■隣地境界線からの壁面の位置の制限を行う

###### 具体的な取り組み

- 住宅地を対象に、隣地境界線から 50cm 以上の壁面の位置の制限を定める。
- ただし、面積が 60m<sup>2</sup>未満の敷地で、外壁を耐火構造にする場合は、壁面の位置の制限を定めない。



##### ■敷地の細分化を防止する

###### 具体的な取り組み

- 住宅地において、敷地面積の最低限度を 60m<sup>2</sup>に制限する。(現在、用途地域で制限されている面積と同等)

###### 敷地面積の最低限度が 60m<sup>2</sup>の場合



### 目標3 避難や消防活動がしやすいまちにする

#### 地震時に確実に通れる主要な道路を整備する【道路・塀等】

##### ■避難道路のネットワークを形成する

###### 具体的な取り組み

- 地震時の緊急車両の通行や歩行者の避難などの経路として、防災上重要な道路を地区施設として位置づける。

#### 建物等の倒壊による狭あい道路の閉塞を防ぐ【道路・塀、建物】

##### ■狭あい道路の拡幅整備を進める

###### 具体的な取り組み

- 狭あい道路の拡幅後の未整備部分について、区が整備を促す。

##### ■垣又はさくの構造の制限を行う

###### 具体的な取り組み

- 道路に面して、高さ 60cm を超えるブロック塀等を設置することを禁止する。
- 道路に面して垣、さくを設ける場合は、生け垣またはフェンスとする。

### 目標4 安心して快適に暮らせるまちにする

#### まちに緑を増やす【公園・みどり】

##### ■緑を増やす新たな取り組みを行う

###### 具体的な取り組み

- 洗心寮跡地や旧第四中学校の跡地を活用して、平常時には防災訓練などを行うことができ、災害時には避難場所などとして利用できる公園・広場を整備する。
- 土地の寄付や売却地を取得することで公園用地を確保する。(税の減免があるとよい)

##### ■垣又はさくの構造の制限を行う

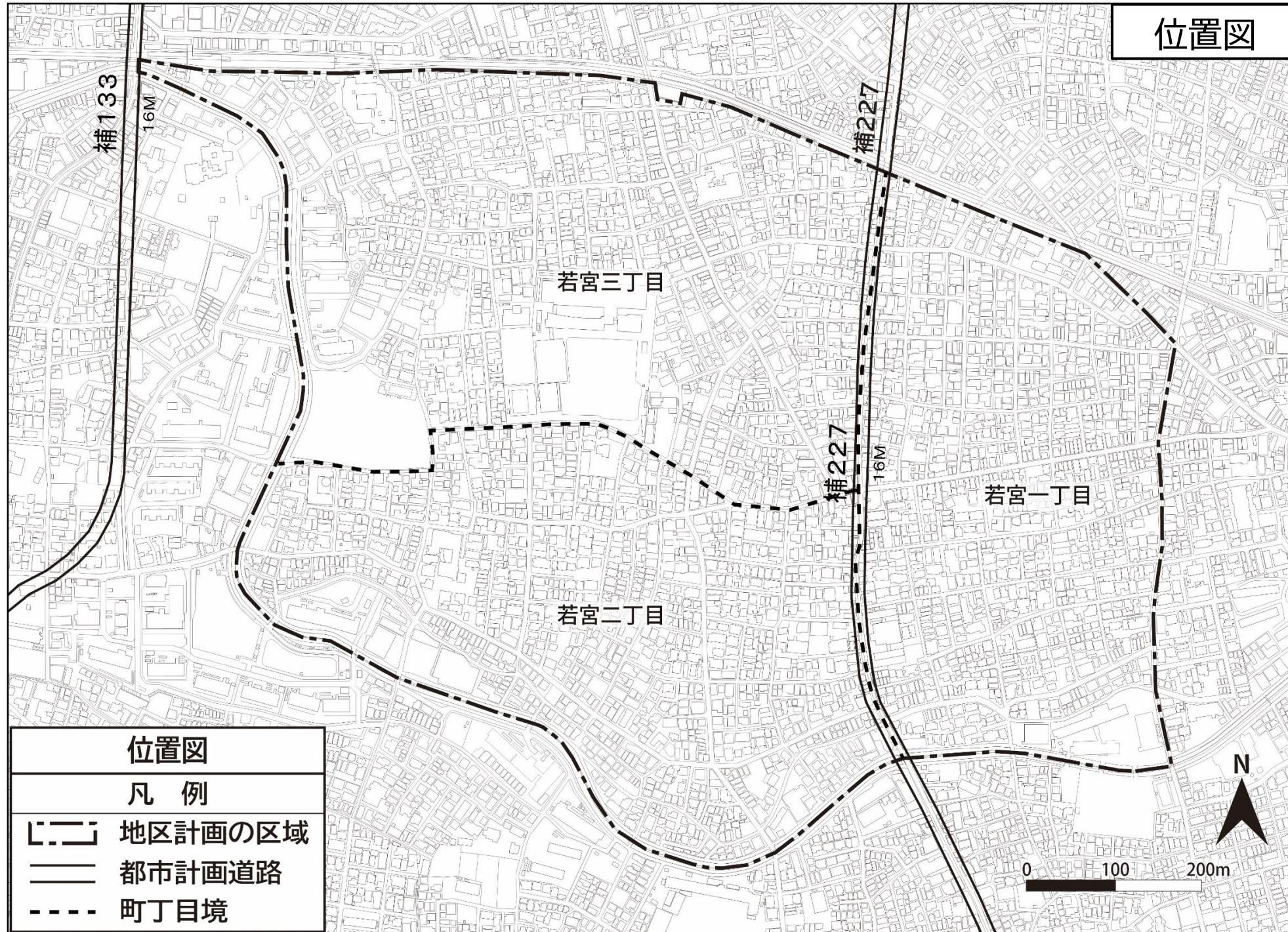
###### 具体的な取り組み

- 道路に面して垣、さくを設ける場合は、生け垣またはフェンスとする。

### 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

## 地区計画の名称・位置・面積

名 称：若宮地区地区計画  
位 置：若宮一丁目、二丁目及び三丁目<sup>1</sup>  
面 積：約66.2ha



## 地区計画策定の目標

本地区は、中野区の北西部に位置し、西武新宿線や東西方向に流れる妙正寺川等に囲まれた地区で、閑静な住宅地が広がっている。地区の北側には西武新宿線鷺ノ宮駅と都立家政駅の2駅があり、周辺には商店街が形成されている。また、地区の一部には広域避難場所（白鷺一丁目地区）や避難所（都立鷺宮高等学校、旧第四中学校、旧若宮小学校）が指定されており、防災上の拠点となっている。

中野区都市計画マスタープラン（令和4年6月改定）では、鷺ノ宮駅、都立家政駅周辺は西武新宿線の連続立体交差化を契機に交通結節点機能の強化とあわせて駅周辺の整備をすすめ、利便性と回遊性が高く活力のある生活の中心拠点を形成することとしている。また、周辺の住宅地は良好な低層住宅地という地域特性を生かし、安全で良好な住環境の確保と、暮らしやすい生活圏を形成することとされている。

一方、高度経済成長期に市街化が急速に進んだことで、一部で木造住宅が密集し、狭い道路も多いため、地震時の危険性が高く、防災性の向上を図ることが課題となっている。

そのため、令和6年9月に東京都建築安全条例第7条の3による新たな防火規制を導入し、建築物の不燃化を進めている。また、人口1人当たりの公園面積は、区の標準公園面積を下回っており、広場や緑地空間等のオープンスペースの不足も課題となっている。

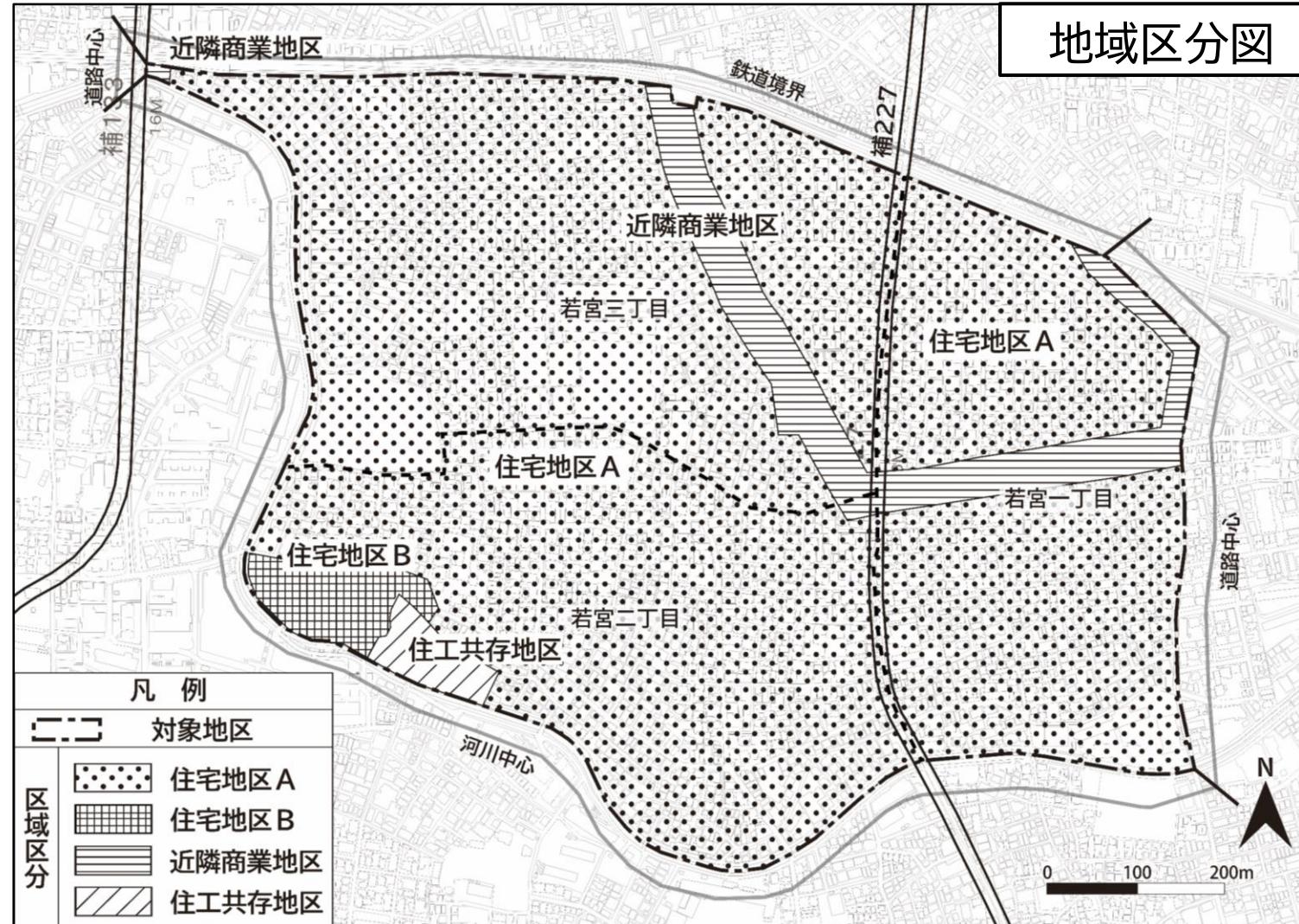
こうした現状や課題を踏まえ、建物の不燃化を図りながら、狭い道路の整備やブロック塀の除却・生垣化をすすめ、災害時の道路閉塞を防止することで、緊急時の円滑な消防活動等に資する道路ネットワークの形成を目指す。さらに、オープンスペースの確保と防災施設の整備等により、みどり豊かで安全な住環境の形成を目指す。

さらに、都市計画決定されている都市計画道路補助第227号線の整備により、「東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月改定）」で指定されている焼遮断帯の形成が図られるため、防災性向上の効果が大きく見込まれる。また、将来的には、鉄道と道路の立体交差化にあわせて都市計画道路沿道の土地利用のあり方を検討し、防災性と利便性の向上を図る。

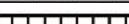
### 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

## 土地利用の方針

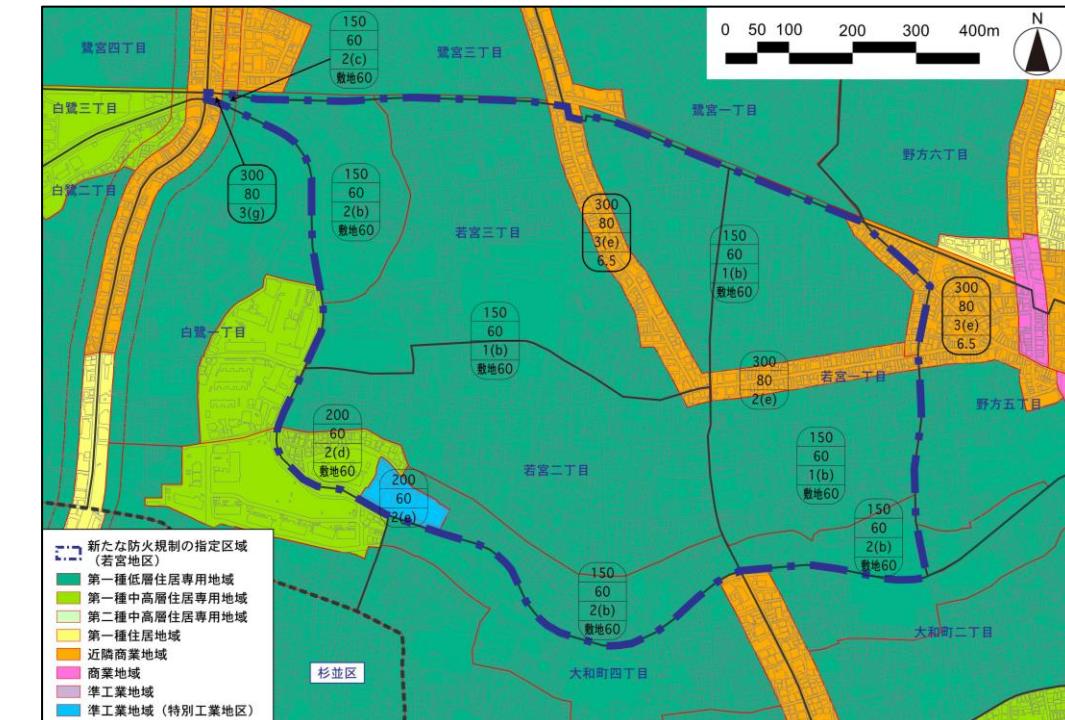
## 土地利用の方針



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第05-K114-3号)

各区域の面積	
	住宅地区A : 約59.5ha
	住宅地区B : 約1.4ha
	近隣商業地区 : 約4.6ha
	住工共存地区 : 約0.7ha

### (参考) 若宮地区の用途地域図



## 新たな防火規制の指定区域 (若宮地区)

- 第一種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 準工業地域（特別工業地区）

### 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

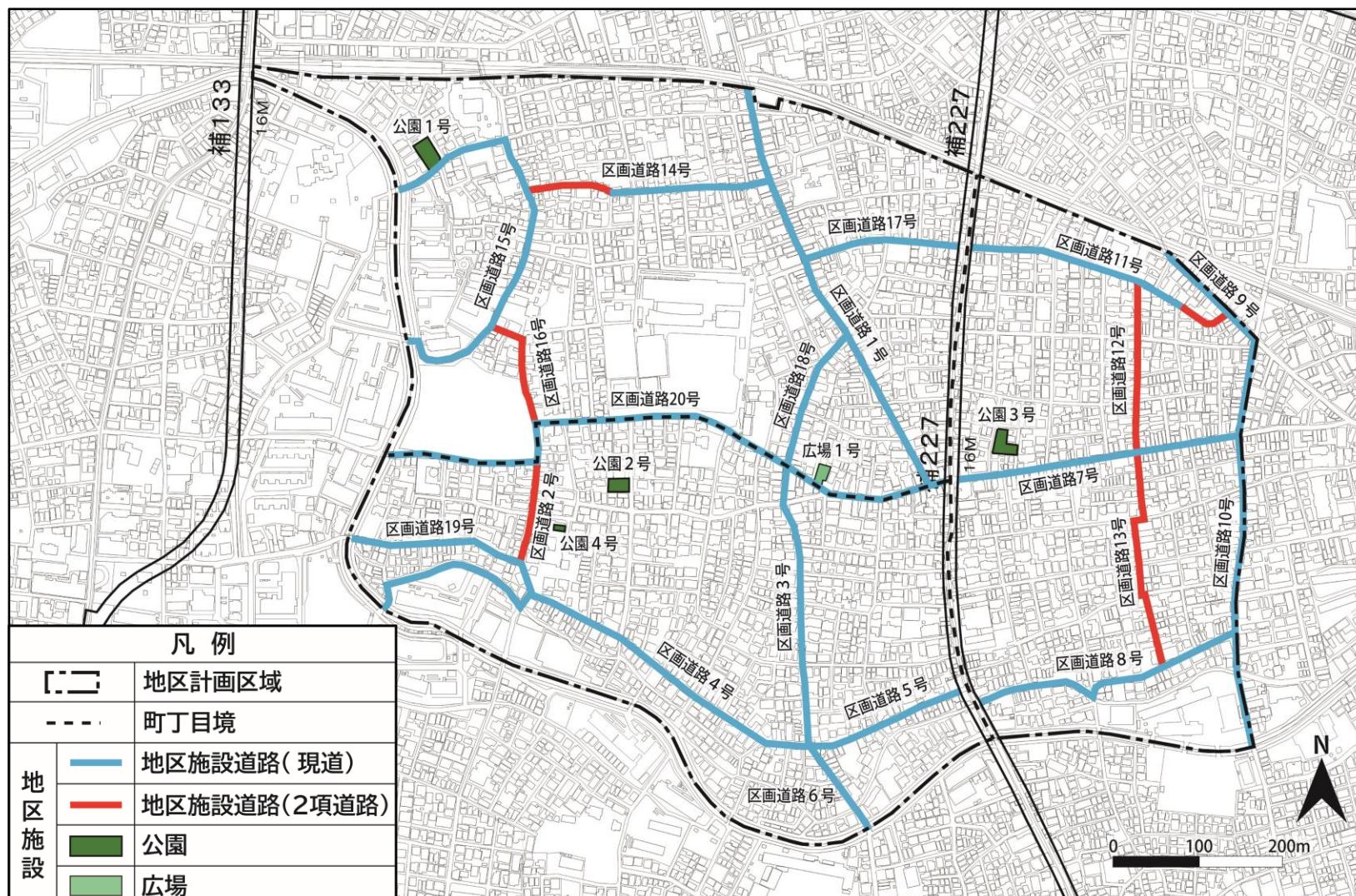
## 地区施設の整備の方針

### 地区施設の整備計画について

現在、地域内にある公園・広場の内、下図に示すものを地区施設として定めることで、将来にわたり維持、保全することができます。また、現存の道路につきましては、災害時の避難活動に寄与する「避難道路ネットワーク」を形成する道路として保全するとともに、幅員4mとしなくてはならない道路（建築基準法42条2項道路）については、確実な整備を促します。（赤い線で示された道路の一部又は全体）

※今回の計画で、建築基準法によって後退しなければならない道路以外の拡幅が行われることはありません。

### 地区施設の配置及び規模



名 称	面 積
公園1号 (双鷺公園)	500m <sup>2</sup>
公園2号 (鷺南公園)	382m <sup>2</sup>
公園3号 (みつわ公園)	542m <sup>2</sup>
公園4号 (若宮アトリエ広場)	102m <sup>2</sup>
広場1号 (若宮防災広場)	295m <sup>2</sup>

＜道路以外の地区施設＞

### 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

## 地区施設の整備の方針

### 地区施設の配置及び規模

名称	幅員 ( ) 内は地区外 を含めた幅員	延長	備考
区画道路1号	5.15～5.45m	約500m	既設
区画道路2号	4.00～5.55m	約160m	一部拡幅
区画道路3号	5.30～5.45m	約320m	既設
区画道路4号	5.45～8.00m	約580m	既設
区画道路5号	5.40～5.45m	約190m	既設
区画道路6号	5.00m	約110m	既設
区画道路7号	5.45m	約330m	既設
区画道路8号	5.45～6.36m	約320m	既設
区画道路9号	2.72m(5.45m)	約140m	既設
区画道路10号	2.72m(5.45m)	約460m	既設
区画道路11号	4.00～5.45m	約320m	一部拡幅

名称	幅員 ( ) 内は地区外 を含めた幅員	延長	備考
区画道路12号	4.00m	約190m	拡幅
区画道路13号	4.00m	約260m	拡幅
区画道路14号	4.00～5.45m	約280m	一部拡幅
区画道路15号	4.40～6.36m	約500m	既設
区画道路16号	4.00～4.20m	約330m	一部拡幅
区画道路17号	4.30～5.45m	約180m	既設
区画道路18号	5.08～5.45m	約160m	既設
区画道路19号	5.45m	約190m	既設
区画道路20号	4.00～5.45m	約710m	既設

備考：地区施設道路で建築基準法上の道路幅員が計画幅員を超える部分については、その幅員を計画幅員とする。

※ 備考欄において、拡幅・一部拡幅となっている道路は、一部または全体が建築基準法42条2項道路です。

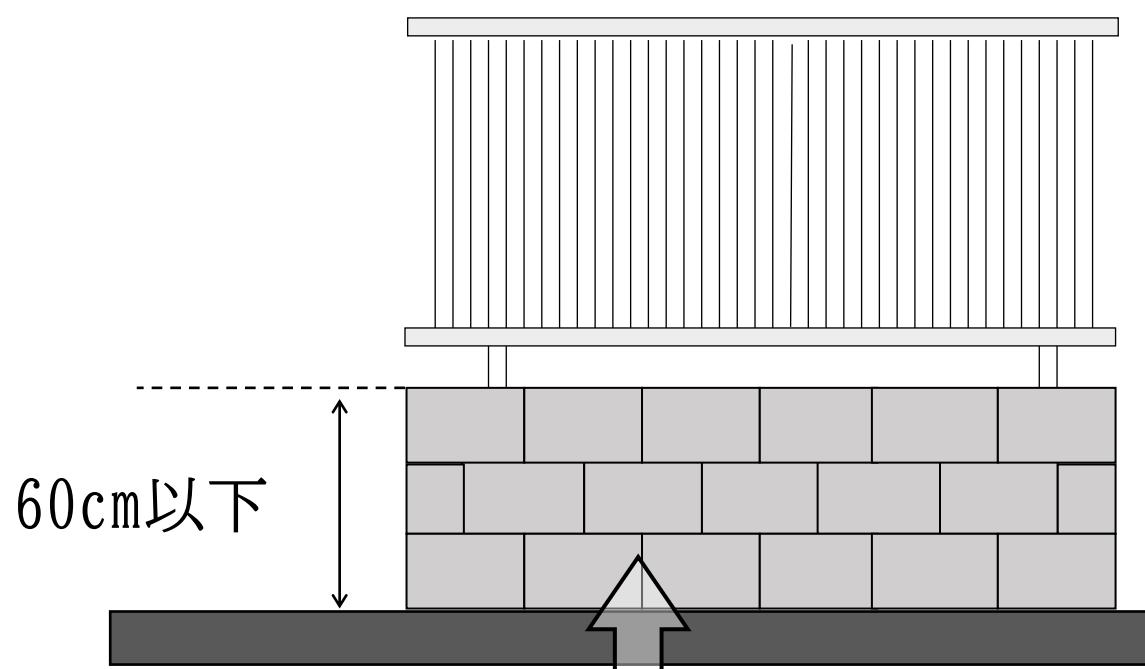
## 建築物等に関する事項

ルール案①

### 垣又はさくの構造の制限

（制限対象：全地区）

- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等とする。ただし、道路面から高さ60cm以下のブロック塀等は適用しない。



道路に面したブロック等を  
60cm以下の高さに抑える



道路に面している垣やさくは、  
生垣やフェンスで形成する

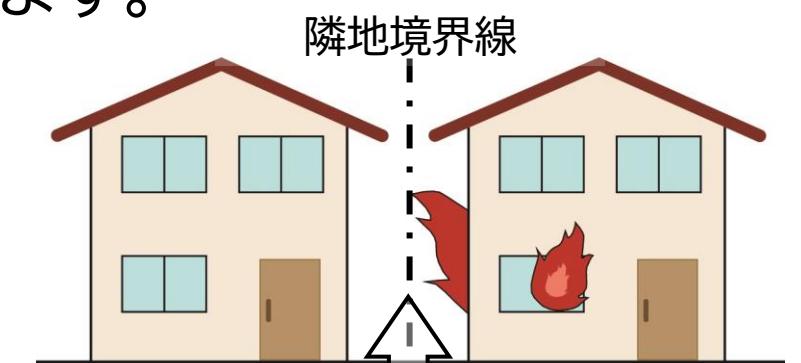
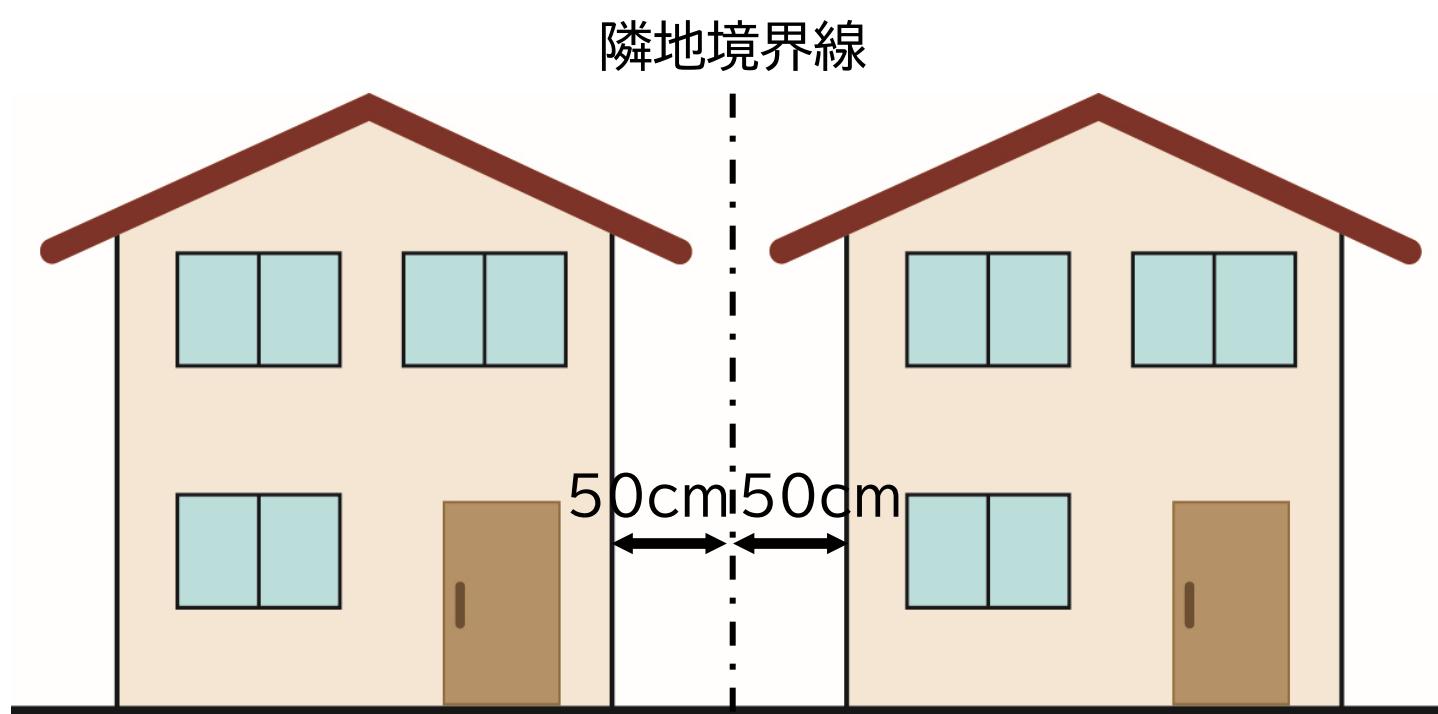
## 建築物等に関する事項

### ルール案②

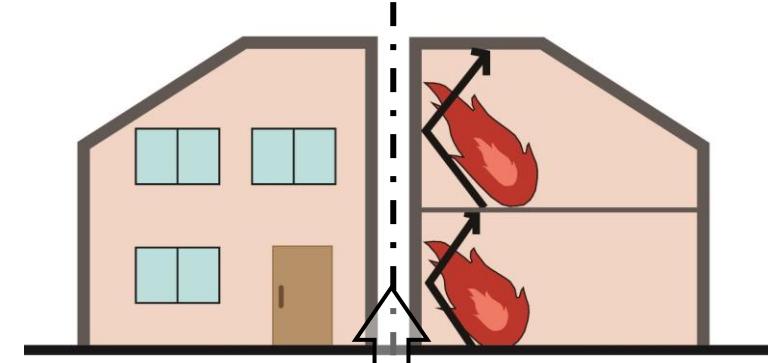
### 隣地境界線からの壁面の位置の制限

（制限対象：住宅地区A、住宅地区B、住工共存地区）

- 隣地境界線から建築物までの距離を50cm以上とする。  
ただし、面積が60m<sup>2</sup>未満の建築敷地で、外壁を耐火構造にする場合は適用しない。  
※ 外壁を耐火構造とすることで、本地区計画による制限は適用されませんが、  
その他の法律などの規定は通常どおり適用されます。



建物同士の距離を確保することで、  
延焼の危険性を低減する。



火に強い構造にすることで、  
延焼の危険性を低減する。

## 建築物等に関する事項

ルール案③

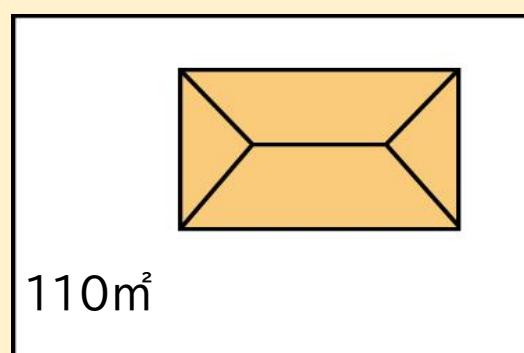
### 建築物の敷地面積の最低限度

(制限対象：住宅地区A、住宅地区B、住工共存地区)

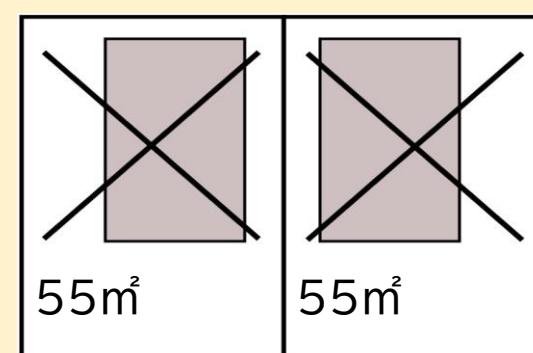
- 建築敷地の最低限度を $60\text{m}^2$ とする。

- ※ 住工共存地区では、新たに最低敷地面積の制限が定められます。
- ※ 住宅地区A及び住宅地区Bでは、現在、都市計画による用途地域で最低敷地面積は $60\text{m}^2$ に制限されています。

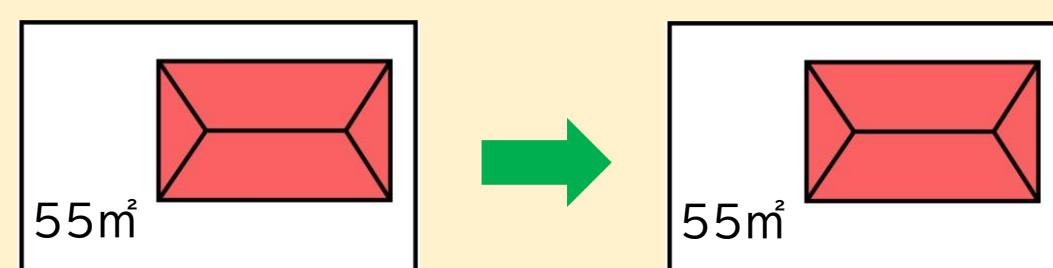
(基準時:平成16年6月24日)



$60\text{m}^2$ 未満に分割した敷地に建築物を建てるることはできません。



【基準時以前から $60\text{m}^2$ 未満の敷地】



既存の敷地を全部使用する場合は該当しません。

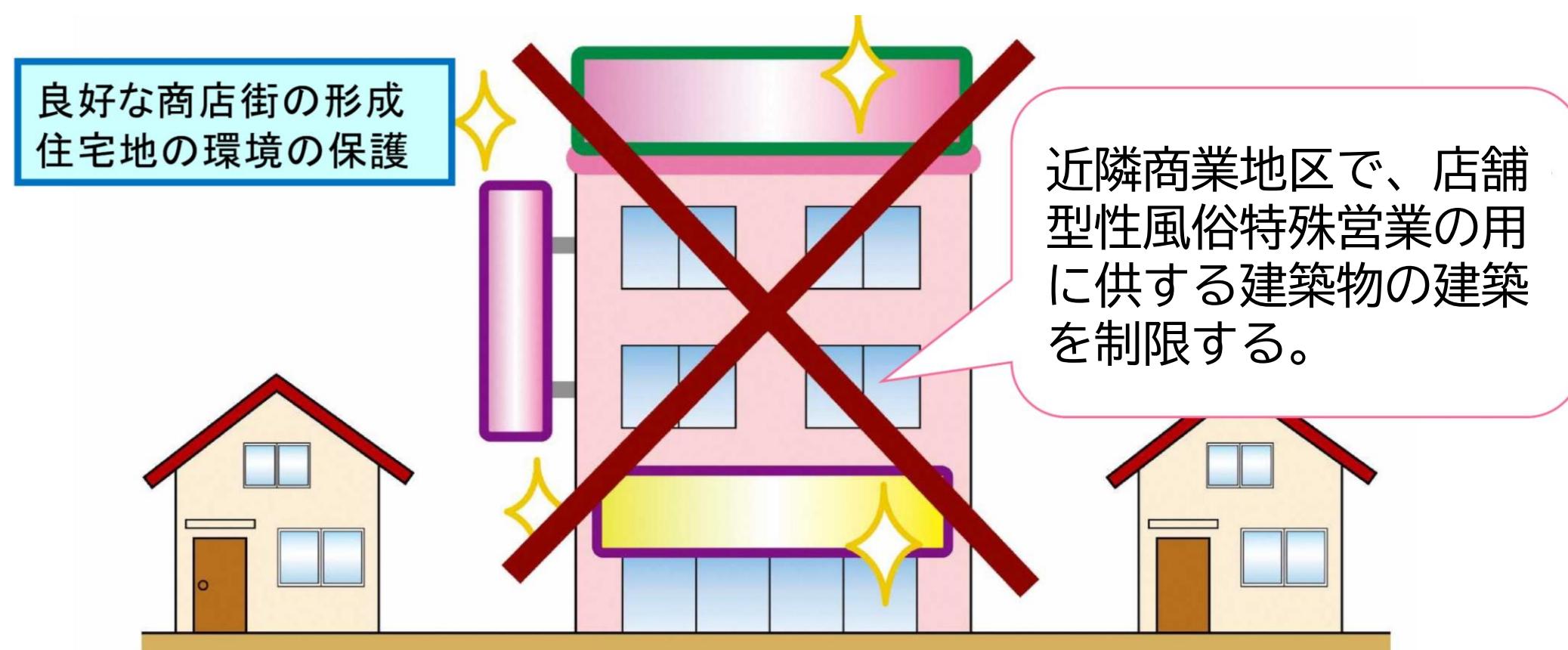
## 建築物等に関する事項

ルール案④

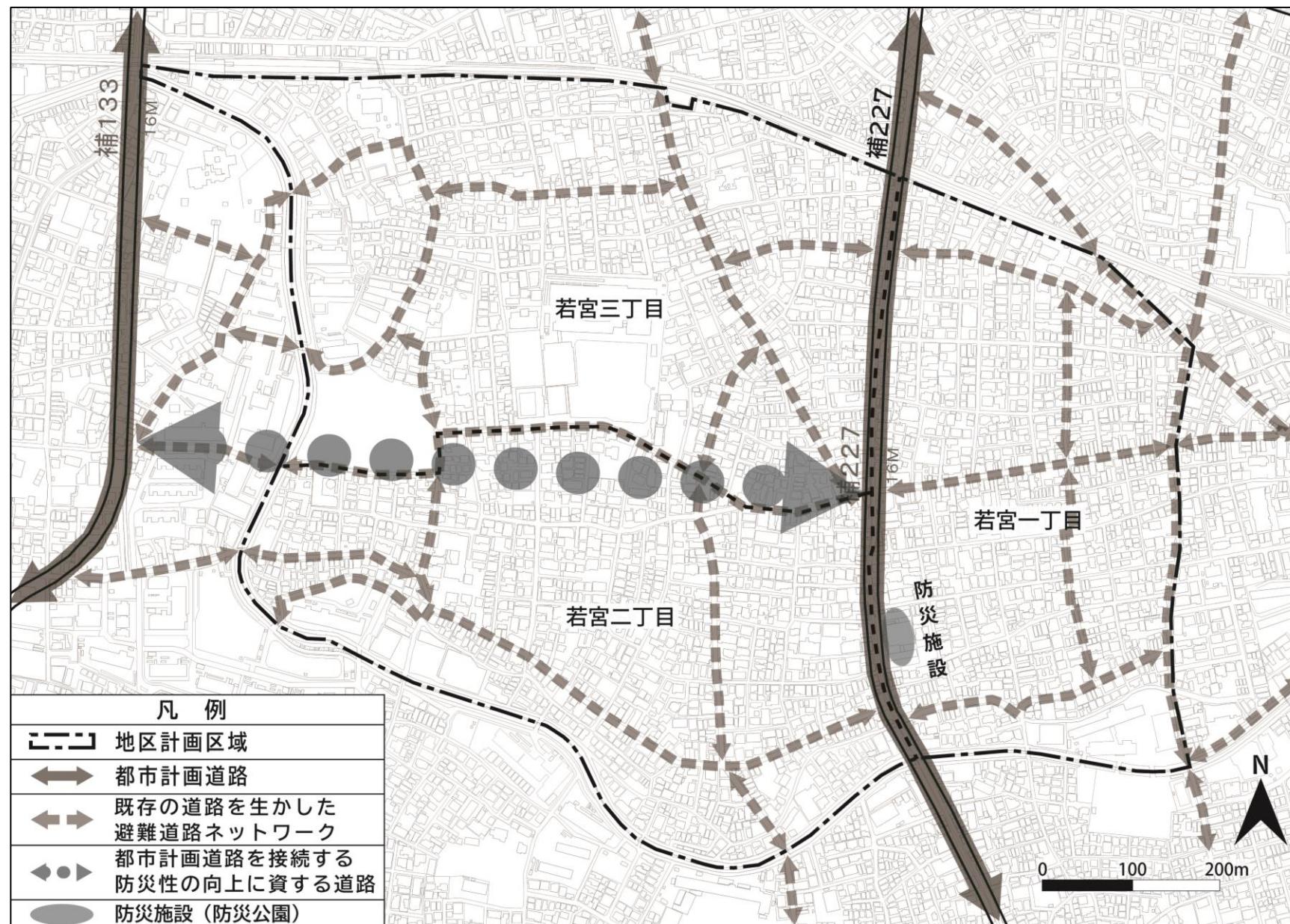
### 建築物の用途の制限

（制限対象：近隣商業地区）

- 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」  
第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物の建築を禁止する。  
(住宅地は既に都市計画法で制限されています。)



# 道路ネットワークの形成に関する方針附図



## 1 道路

災害時における避難、救護、消火活動に必要な区画道路を地区施設として位置づけ、既存の道路を生かした避難道路ネットワークを形成する。

また、災害時の緊急物資輸送や迅速な救援・救護活動を補助するため、都市計画道路間を結ぶ地域の防災性向上に資する道路を段階的に整備する。

## 2 公園

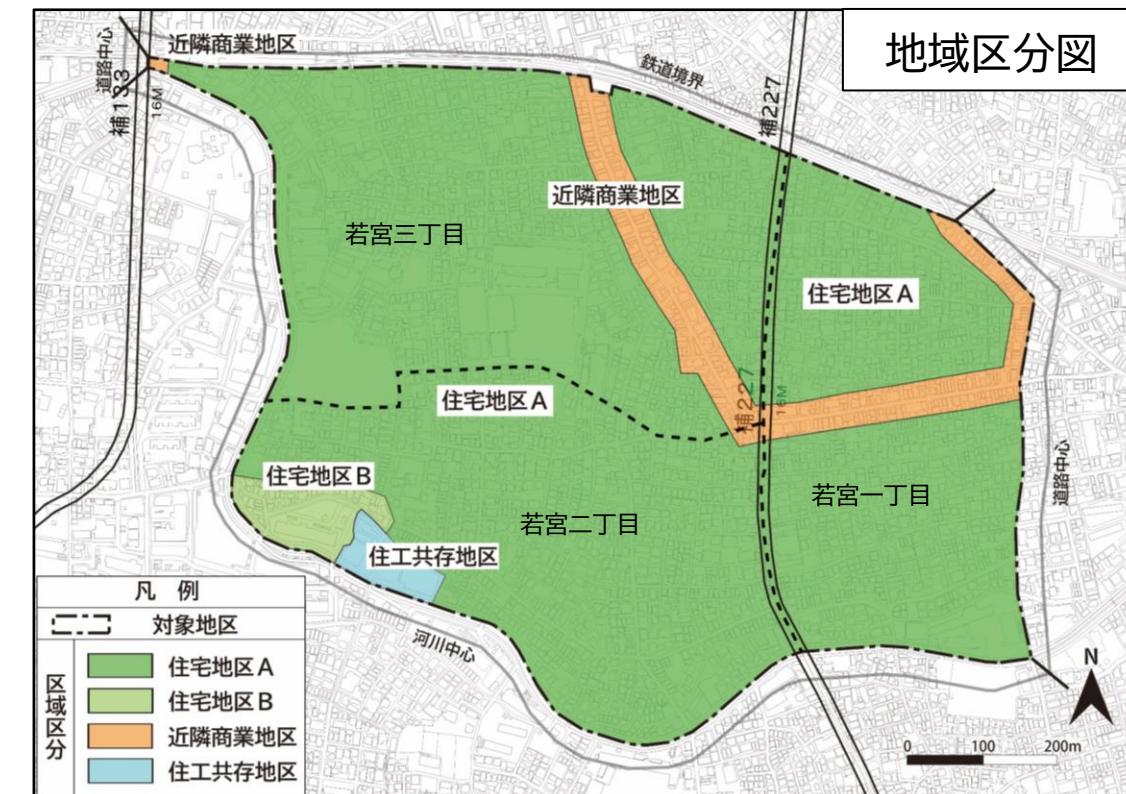
公園や広場を地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の防災上有効な空地として位置づける。旧洗心寮はみどりを感じられる憩いの場となり、災害時には防災活動の場として利用できるよう、防災機能を備えた公園として整備する。

### 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

## 土地の利用に関する事項（緑化について）

### 土地利用の方針（地区全体）

緑豊かで潤いある街並みを形成するため、地区内の積極的な緑化を推進する。



オープンスペースの整備と垣の生垣化等によって積極的な緑化を推進する。

## 4. 地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果

# アンケート調査及び意見交換会の実施

### ・アンケート調査の実施期間及び調査方法と回答数

調査期間	対象者	配布方法	回答方法	回答数
令和7年 7月25日(金) ~ 8月 8日(金)	土地・建物の 所有者、 地区内居住者	全戸配布 (地区内)	郵送または Webでの電子 回答	1,071件
		郵送 (地区外所有者)		

### ・意見交換会の開催日時及び会場

開催日時	開催場所
令和7年7月30日(水) 19:00~20:30	鷺宮区民活動センター
令和7年8月 1日(金) 14:00~15:30	中野区シルバー人材センター 北部分室
令和7年8月 2日(土) 10:00~11:30	鷺宮区民活動センター分室

### 若宮地区防災まちづくりのルール 若宮地区地区計画（素案）に関する アンケート調査票

#### ◆ご回答にあたってのお願い◆

- アンケートの回答は、下記のいずれかでお願いいたします。
  - 別紙の「アンケート回答用紙」に記入
  - 右記の「二次元コード」から回答



- 「アンケート回答用紙」は、同封の返信用封筒に入れてポストにご投函ください。（切手はいりません）  
なお、返送先は、中野区が業務の一部を委託しております「株式会社  
都市環境研究所」となっております。

返送先  
《受託事業者》株式会社 都市環境研究所 若宮地区防災まちづくり担当  
〒113-0033 東京都文京区本郷2-35-10

回答締切 令和7年8月8日（金）（消印有効）まで

※ ご回答いただきました内容は、個人情報保護法に基づいて取り扱い、当地区のまちづくりの目的以外に使用することはありません。

これまでの「若宮地区防災まちづくり」の情報は、中野区のホームページから検索していただくか下記のURLからご覧いただけます。

<https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/machizukuri/machizukuri/wakamiya-bosai.html>



若宮地区 防災まちづくり 検索

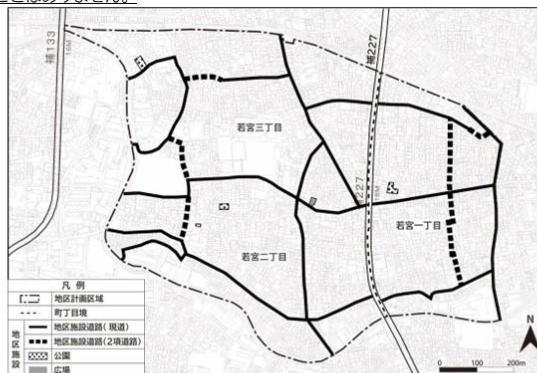


#### 地区施設の整備計画について

現在、地域内にある公園・広場の内、下図に示すものを地区施設として定めることで、将来にわたり維持、保全することができます。

下図に示す現存の道路につきましては、災害時の避難活動に寄与する「避難道路ネットワーク」を形成する道路として保全することとも、幅員4mとしなくてはならない道路（建築基準法4.2条2項道路）については、確実な整備を促します。

※ 今回の計画では、上記の建築基準法によって後退しなければならない道路以外の道路の拡幅が行われることはありません。



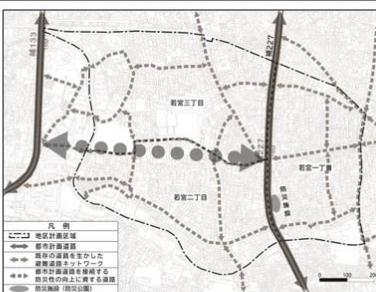
※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第05-K114-3号)

#### 道路ネットワークの形成に関する方針附図

「方針附図」は、地域の将来に向けた施設整備等の方向性を示すための図です。

若宮地区においては、地区的中心付近に補助第227号線、地区の西側には補助第133号線という都市計画道路と災害時の緊急物資輸送や迅速な救援・救助活動を補助するため、都市計画道路間を結ぶ地域の防災性向上に資する道路を示しています。

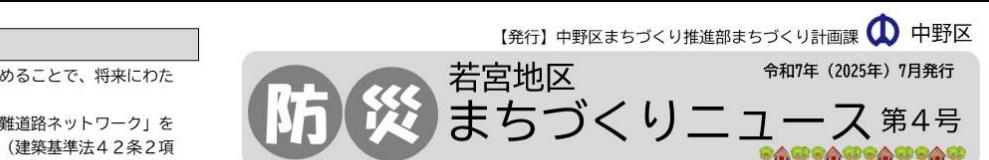
※「方針附図」は、道路の整備を決定したり、図に示されている防災施設の規模や機能などについて詳細を決定するための図ではありません。



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第05-K114-3号)

#### ●お問い合わせ

中野区 まちづくり推進部 まちづくり計画課 防災まちづくり計画担当  
TEL : 03-3228-5463 (直通)  
Email : bousaimatikeikaku@city.tokyo-nakano.lg.jp



#### 地区計画（素案）を作成いたしました

区では、「若宮地区防災まちづくり協議会」と共に防災まちづくりについての検討を進めてきました。同協議会より提出された意見書を踏まえ、この度、「若宮地区地区計画（素案）」を作成いたしましたので、皆様のご意見を伺いたく、アンケート調査を実施いたします。

また、地区計画（素案）に関する意見交換会も開催いたしますので、是非ご参加ください。皆様からのご意見を踏まえ、今後の地区計画の策定に向けて、取り組んでいきます。

#### 意見交換会の開催日時・会場について

● 説明会の開催日時及び開催場所は下記のとおりです。

開催日	開催時間	開催場所	所在地
令和7年7月30日(水)	19時00分~20時30分	鷺宮区民活動センター	鷺宮三丁目22番5号
令和7年8月 1日(金)	14時00分~15時30分	中野区シルバー人材センター 北部分室	若宮三丁目15番12号
令和7年8月 2日(土)	10時00分~11時30分	鷺宮区民活動センター分室	白鷺一丁目4番27号

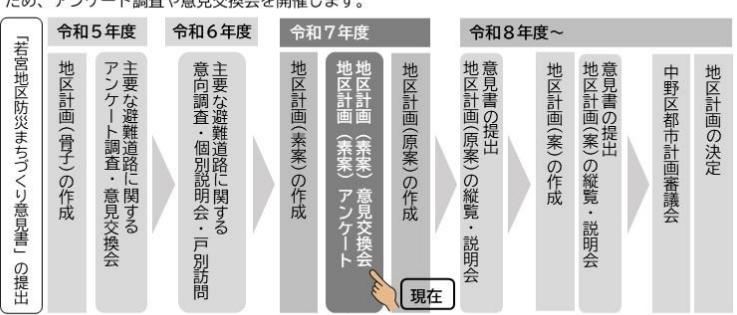
※事前申し込みは不要です。

※開催時間内の都合の良い時に直接ご来場ください。入退室は自由です。

※いずれの会場も駐車場はありませんので、車でのご来場はご遠慮下さい。

#### 地区計画策定に向けたスケジュールについて

今年度は地区計画に定めるルールについてまとめた地区計画（素案）について、皆様のご意見を伺うため、アンケート調査や意見交換会を開催します。

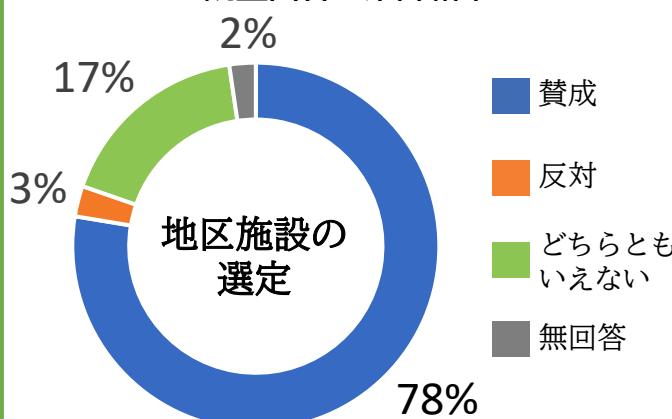


## 4. 地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果

# アンケート調査の実施結果

### 質問1 地区施設の選定について

- ・アンケート調査回答の集計結果

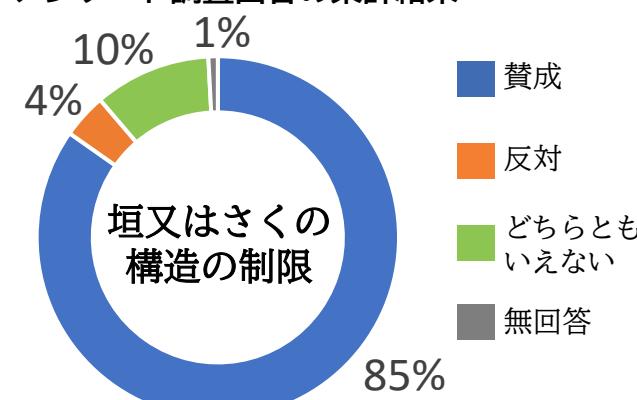


#### ・回答の主な理由

- 賛成：安全性の確保、公園や広場の維持のため  
反対：地区施設となる公園が少ないとため

### 質問2 垣又はさくの構造の制限を定めることについて

- ・アンケート調査回答の集計結果

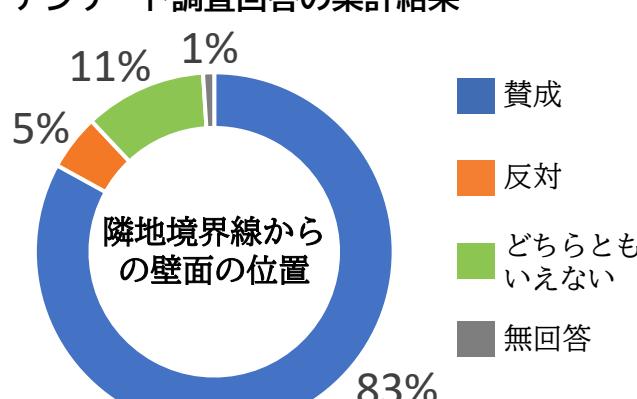


#### ・回答の主な理由

- 賛成：倒壊防止、視認性向上による防犯性確保のため  
反対：防犯性やプライシーが不安のため

### 質問3 隣地境界線からの壁面の位置の制限を設けることについて

- ・アンケート調査回答の集計結果

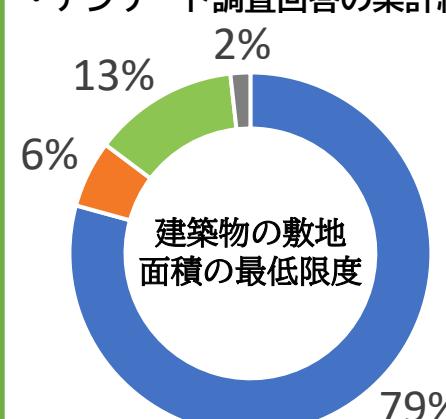


#### ・回答の主な理由

- 賛成：延焼の防止、住環境保全のため  
反対：例外は不要、50cmよりも広く空けるべき

### 質問4 建築物の敷地面積の最低限度の制限を設けることについて

- ・アンケート調査回答の集計結果



#### ・回答の主な理由

- 賛成：密集防止による防災性向上のため  
反対：最低敷地面積を60m<sup>2</sup>より大きくすべき

### 質問5 建築物の用途の制限を設けることについて

- ・アンケート調査回答の集計結果



#### ・回答の主な理由

- 賛成：健全な住環境を守るため  
反対：防災と関係ないため

### 質問6 地区計画素案へのご意見

- ・地区計画(素案)に対して、185件の意見が寄せられた。

#### 主なご意見

- ・安全のための制限は必要だと思う。
- ・幅員4mではなく6mの確保を進めてほしい。
- ・計画の速やかな策定、実施をお願いしたい。
- ・安心・安全なまちづくりを進めてほしい。
- ・建ぺい率や容積率の見直しを進めてほしい。
- ・建物の壁面や看板の色彩などの制限も必要。
- ・環境保全などもお願いしたい。
- ・2項道路の拡幅整備を確実に進めてほしい。
- ・幅員4mではなく6mの確保を進めてほしい。
- ・建ぺい率や容積率の見直しを進めてほしい。
- ・安心・安全なまちづくりを進めてほしい。
- ・建物の壁面や看板の色彩などの制限も必要。
- ・環境保全などもお願いしたい。
- ・2項道路の拡幅整備を確実に進めてほしい。
- ・公園、緑地を増やし、緑化を進めてほしい。

# 意見交換会の実施結果

### ・意見交換会の参加者数

開催日時	開催場所	参加者数
令和7年7月30日（水） 19:00～20:30	鷺宮区民活動センター	6名
令和7年8月 1日（金） 14:00～15:30	中野区シルバー人材センター 北部分室	7名
令和7年8月 2日（土） 10:00～11:30	鷺宮区民活動センター分室	3名

### 若宮地区地区計画（素案） に関する意見交換会 中野区

### 主なご意見と区の回答

#### ■地区計画（素案）に関する意見

- 洗心寮を公園にするような話があったが地区施設にしないのか。  
⇒現在、面積などが確定していないため、方針附図に示しています。
- 塀の高さ制限については賛成だが、区の補助があるとなおよい。  
⇒危険なブロック塀に関しては、区内全域で塀の除却などに対して補助を行っています。詳細については、区のホームページにて案内しています。
- 隣地境界から建築物の距離を50cm空けさせるのはなぜか。  
⇒建築物同士が接近することによる延焼の危険性の低減と避難路の確保のために提案しており、距離については民法上の規定を踏まえています。
- 敷地面積の最低限度は60m<sup>2</sup>ではまだ小さいのではないか。  
⇒現行の都市計画の用途地域を踏まえて提案しており、これ以上の制限になると地権者にとって厳しすぎるものと考えます。

#### ■その他の意見

- 幅広い世代の人が意見交換会に参加できる仕組みがあるとよい。  
⇒参加しやすくなるような仕組みを区としても検討していきたいと考えています。
- 防災まちづくりの取り組みは地区計画の策定で終わりなのか。  
⇒地区計画は、既に導入されている「新たな防火規制」とあわせて、ハード面に対する防災上有効なルールを定めるものです。地区計画策定後は、地域防災力の向上を目指した取り組みも併せて検討していきたいと考えています。
- 妙正寺川より北側の補助第227号線は今後どうなるのか。  
⇒補助第227号線は都市計画決定されていますが、現時点で具体的な整備時期などは未定です。
- アメリカカンザイシロアリについて区で把握しているのか。  
⇒区としても認識しており、区報やホームページでご案内しています。
- ごみ屋敷となっている建物について、より厳しく取り組んでほしい。  
⇒引き続き、区として適切に指導を行っていきます。

## 5. 地区計画策定に向けたスケジュール

# 地区計画策定に向けたスケジュール

令和7年

地区計画（素案）の作成

地区計画（素案）に関するアンケート・地区計画（素案）意見交換会

中野区議会へのアンケート・意見交換会の実施結果報告

本日（令和7年度第3回中野区都市計画審議会）

地区計画（原案）の作成

地区計画（原案）に関する報告（令和8年中野区議会第1回定例会）

地区計画（原案）に関する報告（令和8年度中野区都市計画審議会）

地区計画（原案）の公告・縦覧・説明会・意見書の受付

地区計画（案）の作成

地区計画（案）の公告・縦覧・説明会・意見書の受付

中野区都市計画審議会への諮問

地区計画の都市計画決定

令和8年～

# 地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果

別紙

## アンケート調査対象者・配布数・回答数

調査対象者：若宮地区内の土地・建物所有者・居住者

対象者	配布数	配布方法	回答数
所有者	1,896件※1	郵送	1,071件※3
居住者	8,388件※2	戸別ポスティング	

※1：郵送不達分を含む

※2：土地・建物所有者との重複あり

※3：書面による回答とLoGoフォームによる電子回答の合計件数

## 意見交換会の実施結果

開催日	開催場所	参加人数
令和7年7月30日（水）	鷺宮区民活動センター	6名
令和7年8月1日（金）	中野区シルバーパートナーハウス北部分室	7名
令和7年8月2日（土）	鷺宮区民活動センター分室	3名

## 意見交換会での主な意見と回答（総意見数：72件）

### ○地区計画（素案）に関する意見

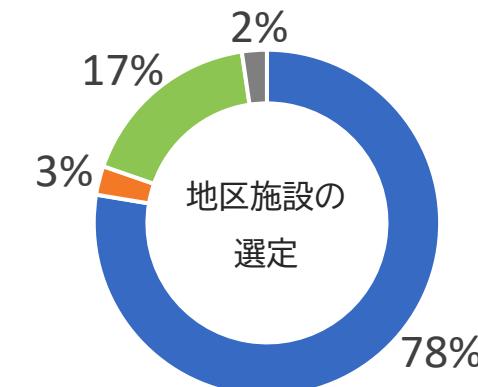
- ・洗心寮を公園にするような話があったが地区施設にしないのか。  
⇒現在、面積などが確定していないため、方針附図に示している。
- ・塀の高さ制限については賛成だが、区の補助があるとなおよい。  
⇒危険なブロック塀に関しては、区内全域で塀の除却などに対して補助を行っている。詳細については、区のホームページにて案内している。
- ・隣地境界から建築物の距離を50cm空けさせるのはなぜか。  
⇒建築物同士が接近することによる延焼の危険性の低減と避難路を確保するために提案しており、距離については民法上の規定を踏まえている。
- ・敷地面積の最低限度は60m<sup>2</sup>ではまだ小さいのではないか。  
⇒現行の都市計画の用途地域を踏まえて提案しており、これ以上の制限となると地権者にとって厳しすぎるものと考える。

### ○その他の意見

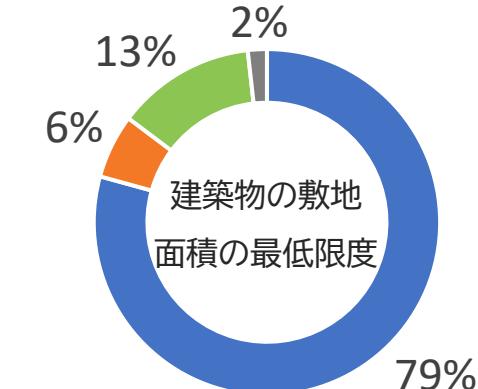
- ・幅広い世代の人が意見交換会に参加できる仕組みがあるとよい。  
⇒参加しやすくなるような仕組みを区としても検討していきたい。
- ・防災まちづくりの取り組みは地区計画の策定で終わりなのか。  
⇒地区計画は、既に導入されている「新たな防火規制」とあわせてハード面に対する防災上有効なルールを定めるものである。地区計画策定後は、地域防災力の向上を目指した取り組みも併せて検討していきたい。
- ・妙正寺川より北側の補助第227号線は今後どうなるのか。  
⇒補助第227号線は都市計画決定されているが、現時点で具体的な整備時期などは未定である。
- ・アメリカカンザイシロアリについて区で把握しているのか。  
⇒区としても認識しており、区報やホームページでご案内している。
- ・ごみ屋敷となっている建物について、より厳しく取り組んでほしい。  
⇒引き続き、区として適切に指導を行っていく。

## アンケート調査の結果

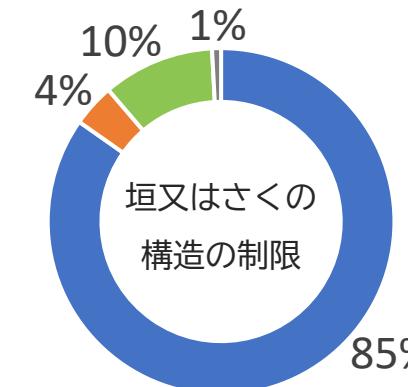
### 質問1



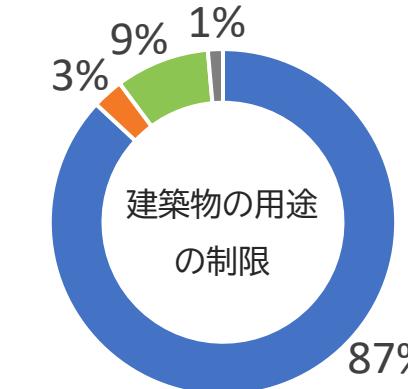
### 質問4



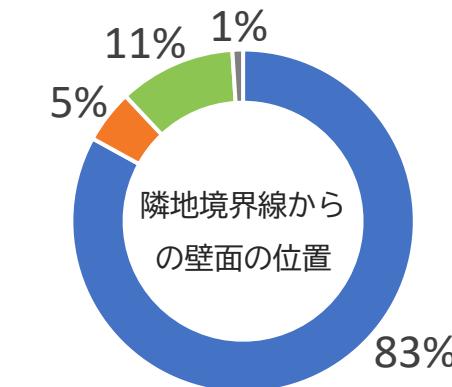
### 質問2



### 質問5



### 質問3



## 凡例

■	賛成
■	反対
■	どちらともいえない
■	無回答

## 質問1～5に関する主な意見（総意見数：235件）

### ○質問1 地区施設の選定

- ・賛成：安全性の確保、公園や広場の維持のため
- ・反対：地区施設となる公園が少ないため

### ○質問2 壁又はさくの構造の制限

- ・賛成：倒壊防止、視認性向上による防犯性確保のため
- ・反対：防犯性やプライバシーが不安のため

### ○質問3 隣地境界線からの壁面の位置

- ・賛成：延焼の防止、住環境保全のため
- ・反対：例外は不要、50cmよりも広く空けるべき

### ○質問4 建築物の敷地面積の最低限度

- ・賛成：密集防止による防災性向上のため
- ・反対：最低敷地面積を60m<sup>2</sup>より大きくすべき

### ○質問5 建築物の用途の制限

- ・賛成：健全な住環境を守るため
- ・反対：防災と関係ないため

## 質問6 地区計画への主な意見（総意見数：185件）

- ・安全のための制限は必要だと思う
- ・安心・安全なまちづくりを進めてほしい
- ・2項道路の拡幅整備を確実に進めてほしい
- ・建ぺい率や容積率の見直しを進めてほしい
- ・塀を止めさせ、緑木や生け垣に区で援助をすべき

- ・計画の速やかな策定、実施をお願いしたい
- ・環境保全などもお願いしたい
- ・幅員4mではなく6mの確保を進めてほしい
- ・建物の壁面や看板の色彩などの制限も必要
- ・公園、緑地を増やし、緑化を進めてほしい

# 地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果

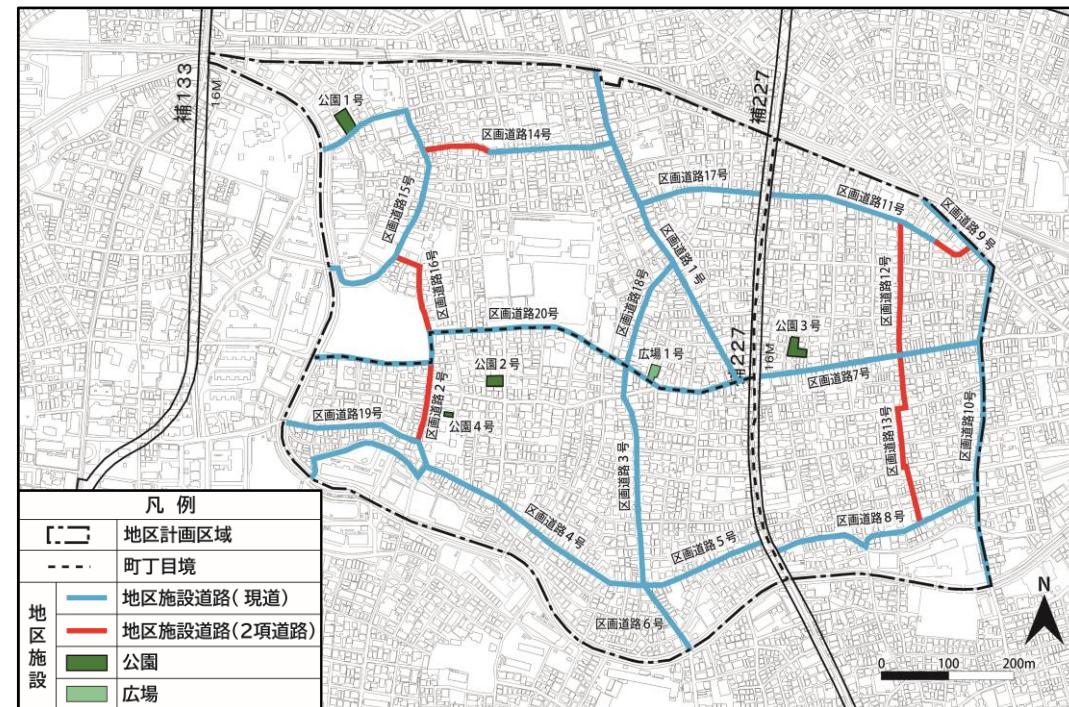
## 地区計画（素案）に関するアンケート調査票による質問の内容（抜粋）

### 質問1 地区施設の選定について

現在、地域内にある公園・広場の内、下図に示すものを地区施設として定めることで、将来にわたり維持、保全することができます。

下図に示す現存の道路につきましては、災害時の避難活動に寄与する「避難道路ネットワーク」を形成する道路として保全するとともに、幅員4mとしなくてはならない道路（建築基準法42条2項道路）については、確実な整備を促します。（下図の赤い線で示された道路の一部又は全体）

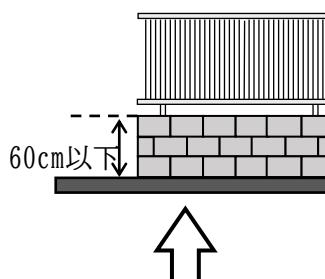
※今回の計画では、上記の建築基準法によって後退しなければならない道路以外の道路の拡幅が行われることはございません。



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。  
(MMT利許第05-K114-3号)

### 質問2 垣又はさくの構造の制限を設けることについて

- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等とする。  
ただし、道路面から高さ60cm以下のブロック塀等は適用しない。



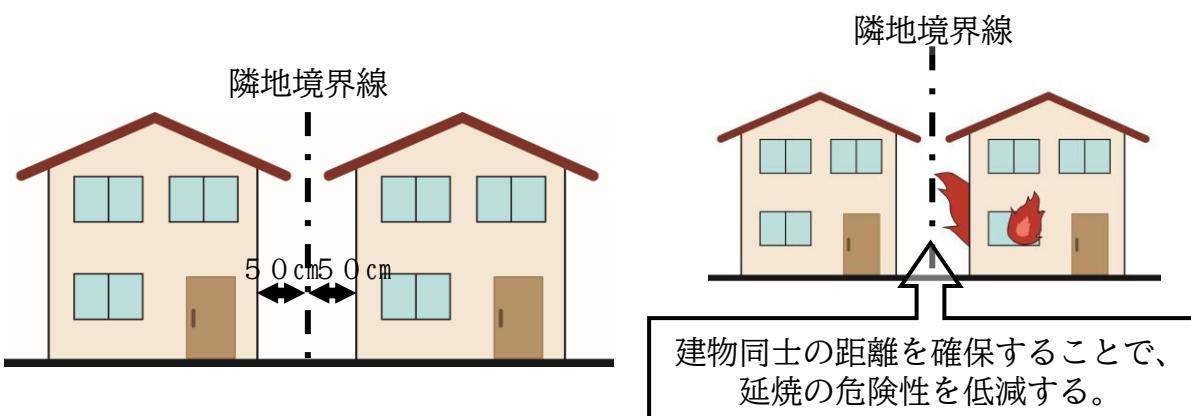
道路に面したブロック等を60cm以下の高さに抑える



道路に面している垣やさくは、生垣やフェンスで形成する

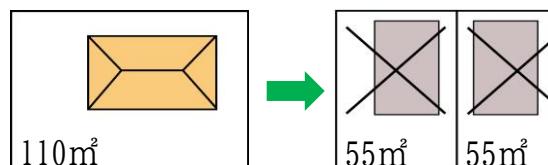
### 質問3 隣地境界線からの壁面の位置の制限を設けることについて

- 隣地境界線から建築物までの距離を50cm以上とする。  
ただし、面積が60m<sup>2</sup>未満の建築敷地で、外壁を耐火構造にする場合は適用しない。
- ※外壁を耐火構造とすることで、本地区計画による制限は適用されませんが、その他の法律などの規定は通常どおり適用されます。



### 質問4 建築物の敷地面積の最低限度の制限を設けることについて

- 建築敷地の最低限度を60m<sup>2</sup>とする。
- ※住工共存地区では、新たに最低敷地面積の制限が定められます。
- ※住宅地区A及び住宅地区Bでは、現在、都市計画による用途地域で最低敷地面積は60m<sup>2</sup>に制限されています。（基準時：平成16年6月24日）



60m<sup>2</sup>未満に分割した敷地に建築物を建てるることはできません。



既存の敷地を全部使用する場合は該当しません。

### 質問5 建築物の用途の制限を設けることについて

- 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物の建築を禁止する。

### 質問6 地区計画へのご意見

- その他、地区計画に対するご意見がありましたらお書きください

### 質問7 回答者様ご自身のことについて

- 差し支えがなければ、あてはまる番号に○をつけてください。  
1：若宮地区内に土地や建物を所有している 2：上記に該当しない

# 若宮地区 地区計画（素案）

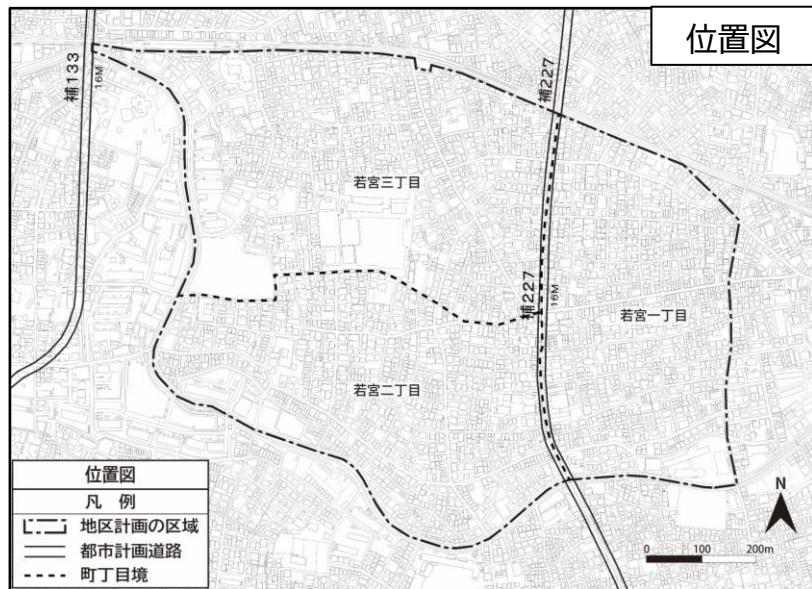
参考資料

## 1. 名称・位置・面積

名称：若宮地区地区計画

位置：若宮一丁目、二丁目及び三丁目

面積：約66.2ha



## 2. 地区計画の目標

本地区は、中野区の北西部に位置し、西武新宿線や東西方向に流れる妙正寺川等に囲まれた地区で、閑静な住宅地が広がっている。地区の北側には西武新宿線鷺ノ宮駅と都立家政駅の2駅があり、周辺には商店街が形成されている。また、地区の一部には広域避難場所（白鷺一丁目地区）や避難所（都立鷺宮高等学校、旧第四中学校、旧若宮小学校）が指定されており、防災上の拠点となっている。

中野区都市計画マスタープラン（令和4年6月改定）では、鷺ノ宮駅、都立家政駅周辺は西武新宿線の連続立体交差化を契機に交通結節点機能の強化とあわせて駅周辺の整備をすすめ、利便性と回遊性が高く活力のある生活の中心拠点を形成することとしている。また、周辺の住宅地は良好な低層住宅地という地域特性を生かし、安全で良好な住環境の確保と、暮らしやすい生活圏を形成することとされている。

一方、高度経済成長期に市街化が急速に進んだことで、一部で木造住宅が密集し、狭い道路も多いため、

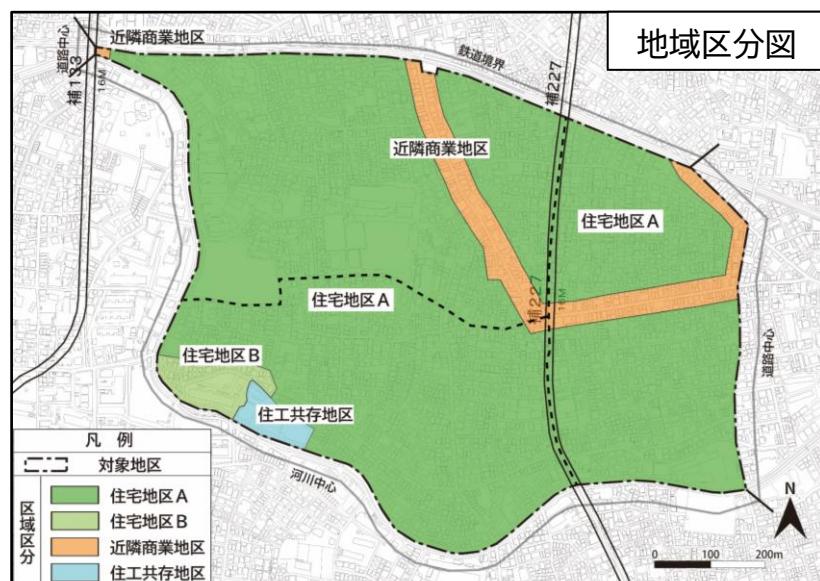
地震時の危険性が高く、防災性の向上を図ることが課題となっている。そのため、令和6年9月に東京都建築安全条例第7条の3による新たな防火規制を導入し、建築物の不燃化を進めている。また、人口1人当たりの公園面積は、区の標準公園面積を下回っており、広場や緑地空間等のオープンスペースの不足も課題となっている。

こうした現状や課題を踏まえ、建物の不燃化を図りながら、狭い道路の整備やブロック塀の除却・生垣化をすすめ、災害時の道路閉塞を防止することで、緊急時の円滑な消防活動等に資する道路ネットワークの形成を目指す。さらに、オープンスペースの確保等みどり豊かで良好な住環境の形成を目指す。

さらに、都市計画決定されている都市計画道路補助第227号線の整備により、「東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月改定）」で指定されている焼遮断帯の形成が図られるため、防災性向上の効果が大きく見込まれる。また、将来的には、鉄道と道路の立体交差化にあわせて都市計画道路沿道の土地利用のあり方を検討し、防災性と利便性の向上を図る。

## 3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 3-1. 土地利用の方針



地区の特性に応じて各区域の土地利用の方針を定める。

### 1 住宅地区A (約59.5ha)

戸建て住宅と集合住宅を中心とした低層住宅地とし、公園、広場等のオープンスペースの確保によりみどり豊かで良好な住環境となる土地利用を図る。

### 2 住宅地区B (約1.4ha)

中層住宅を中心とした土地の有効利用を図るとともに、公園、広場等のオープンスペースの確保によりみどり豊かで良好な住環境の形成となる土地利用を図る。

### 3 住工共存地区 (約0.7ha)

周辺の住宅地域の環境と調和しながらも、工業系の用途地域としての地域特性を生かした土地の利用により、商業・工業と宅が共存する良好な地域の形成を図る。

### 4 近隣商業地区 (約4.6ha)

周辺住宅地の住環境と調和し、生活利便性の向上に資する土地利用を図る。

都立家政駅前通り沿道は、商店や住商併用建物の立地を誘導し、歩行者空間の整備、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化の整備を行い区民の日常生活を支える「生活拠点」として育成する。

また、鷺ノ宮駅周辺は西武新宿線の立体交差化や都市計画道路補助第133号線の拡幅整備にあわせ、区民の生活を支え、利便性が高い「交流拠点」として育成する。

### 3-2. 地区施設の整備の方針

#### 1 道路

災害時における避難、救護、消防活動に必要な区画道路を地区施設として位置づけ、既存の道路を生かした避難道路ネットワークを形成する。

また、災害時の緊急物資輸送や迅速な救援・救護活動を補助するため、都市計画道路間を結ぶ地域の防災性向上に資する道路を段階的に整備する。

#### 2 公園

公園や広場を地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の防災上有効な空地として位置づける。旧洗心寮はみどりを感じられる憩いの場となり、災害時には防災活動の場として利用できるよう、防災機能を備えた公園として整備する。

# 若宮地区 地区計画（素案）

## 3-3. 建築物等の整備の方針

- 建築物の建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。
- 敷地の細分化を防止し、住宅地として良好な住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- ブロック塀等の倒壊による危険を防止し緑化の推進を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。
- 良好な商店街の形成および住宅地の環境を保護するため、建築物の用途の制限を定める。

## 4. 地区整備計画

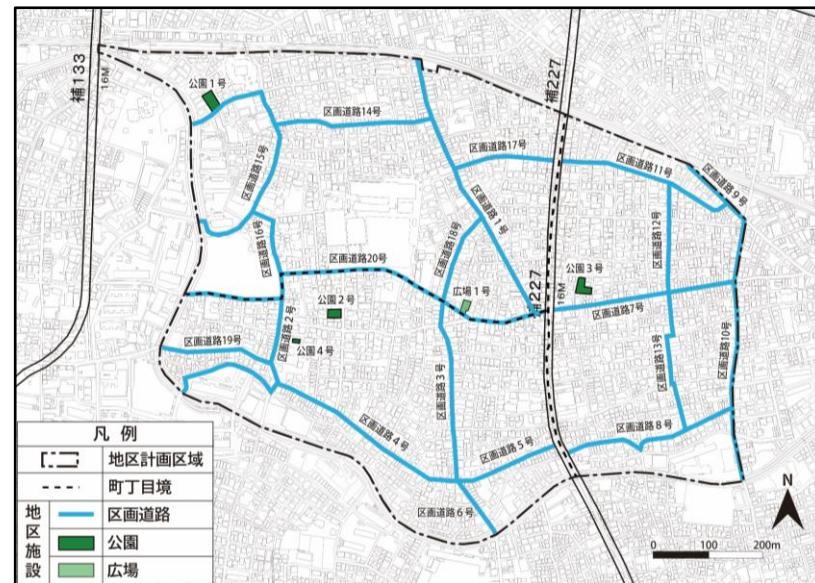
### 4-1. 地区施設の配置及び規模

名称	面 積	備 考
公園1号	500m <sup>2</sup>	既設
公園2号	382m <sup>2</sup>	既設
公園3号	542m <sup>2</sup>	既設
公園4号	102m <sup>2</sup>	既設
広場1号	295m <sup>2</sup>	既設

名称	幅 品 ( ) 内は地区外 を含めた幅員	延長	備 考
区画道路1号	5.15~5.45m	約500m	既設
区画道路2号	4.00~5.55m	約160m	一部拡幅
区画道路3号	5.30~5.45m	約320m	既設
区画道路4号	5.45~8.00m	約580m	既設
区画道路5号	5.40~5.45m	約190m	既設
区画道路6号	5.00m	約110m	既設
区画道路7号	5.45m	約330m	既設
区画道路8号	5.45~6.36m	約320m	既設
区画道路9号	2.72m(5.45m)	約140m	既設
区画道路10号	2.72m(5.45m)	約460m	既設
区画道路11号	4.00~5.45m	約320m	一部拡幅
区画道路12号	4.00m	約190m	拡幅

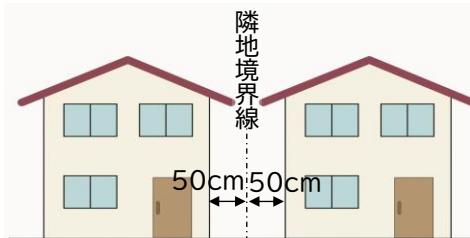
名称	幅 品 ( ) 内は地区外 を含めた幅員	延長	備 考
区画道路13号	4.00m	約260m	拡幅
区画道路14号	4.00~5.45m	約280m	一部拡幅
区画道路15号	4.40~6.36m	約500m	既設
区画道路16号	4.00~4.20m	約330m	一部拡幅
区画道路17号	4.30~5.45m	約180m	既設
区画道路18号	5.08~5.45m	約160m	既設
区画道路19号	5.45m	約190m	既設
区画道路20号	4.00~5.45m	約710m	既設

備考：地区施設道路で建築基準法上の道路幅員が計画幅員を超える部分については、その幅員を計画幅員とする。



### 4-2. 建築物等に関する事項

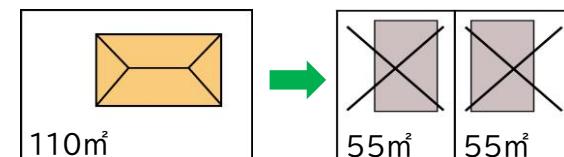
- 隣地境界線からの壁面の位置の制限  
(住宅地区A、住宅地区B、住工共存地区)  
隣地境界線から建築物までの距離を50cm以上とする。ただし、面積が60m<sup>2</sup>未満の建築敷地で、外壁を耐火構造にする場合は適用しない。



### 2. 建築物の敷地面積の最低限度

(住宅地区A、住宅地区B、住工共存地区)  
建築敷地の最低限度を60m<sup>2</sup>とする。

- ※ 住工共存地区では、新たに最低敷地面積の制限が定められます。
- ※ 住宅地区A及び住宅地区Bでは、現在、都市計画による用途地域で最低敷地面積は60m<sup>2</sup>に制限されています。(基準時:平成16年6月24日)



### 3. 垣又はさくの構造の制限 (全域)

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等とする。ただし、道路面から高さ60cm以下のブロック塀等は適用しない。



### 4. 建築物の用途の制限 (近隣商業地区)

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物の建築を禁止する。

### 4-3. 道路ネットワークの形成に関する方針附図

