

若宮地区地区計画（素案）に関する意見交換会等の実施結果について

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、地域危険度が高く防災性の向上に向けた取り組みが必要となっている。

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。

1 地区計画の区域

中野区若宮一、二丁目及び三丁目地内 約66.2ha

2 地区計画（素案）意見交換会及びアンケート調査の実施結果

意見の概要については別紙のとおり

3 今後の予定

令和8年 1月	地区計画（素案）の都市計画審議会報告
3月	地区計画（原案）の報告
4月以降	地区計画（原案）の説明会の実施 地区計画（案）の報告、説明会の実施 地区計画の策定、中野区建築条例施行 等

4 参考資料

若宮地区地区計画（素案）

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）	中野区シルバー人材センター北部分室	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）

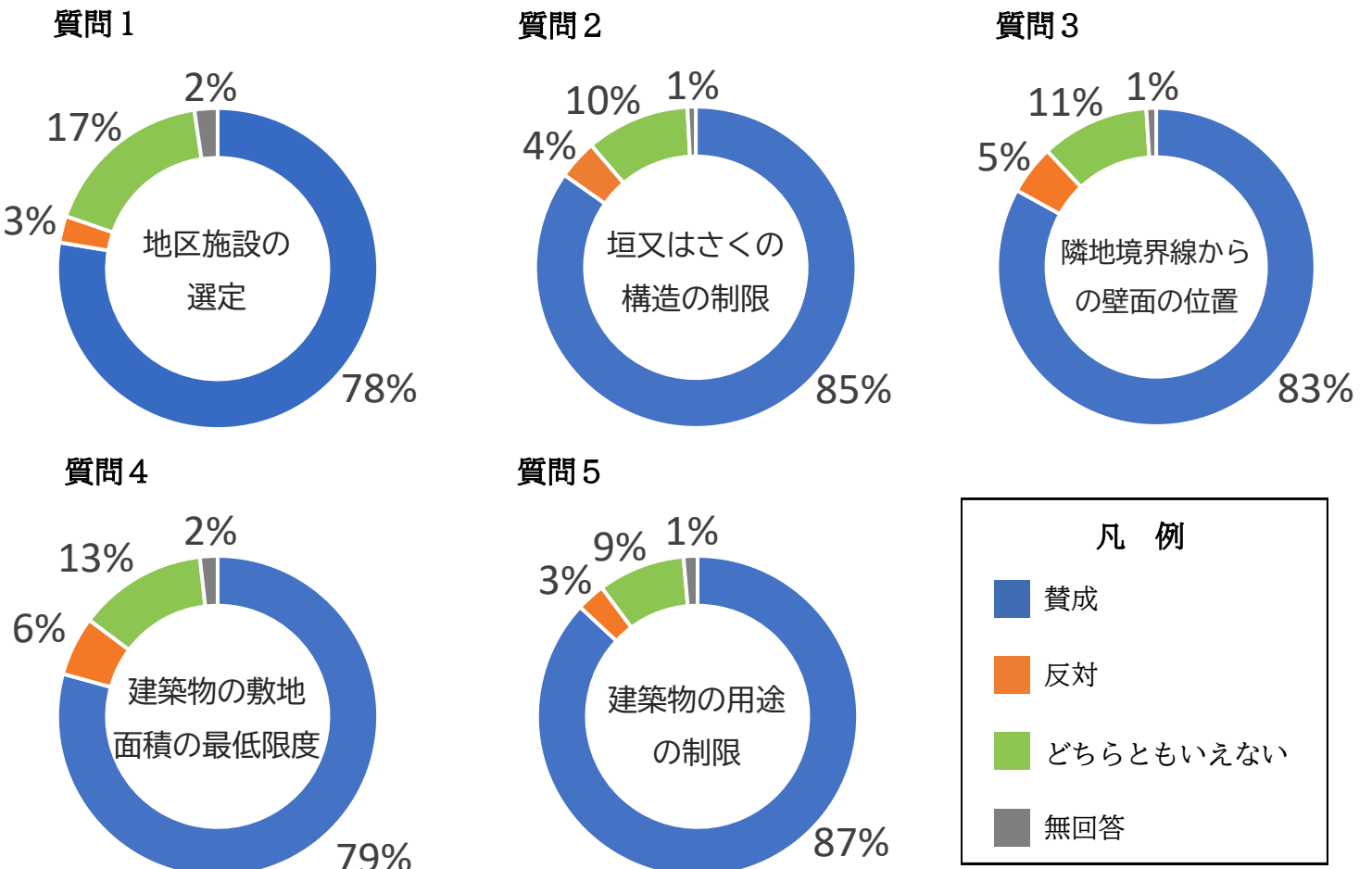
○地区計画（素案）に関する意見

- ・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60㎡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する。

○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1～5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 垣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60㎡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

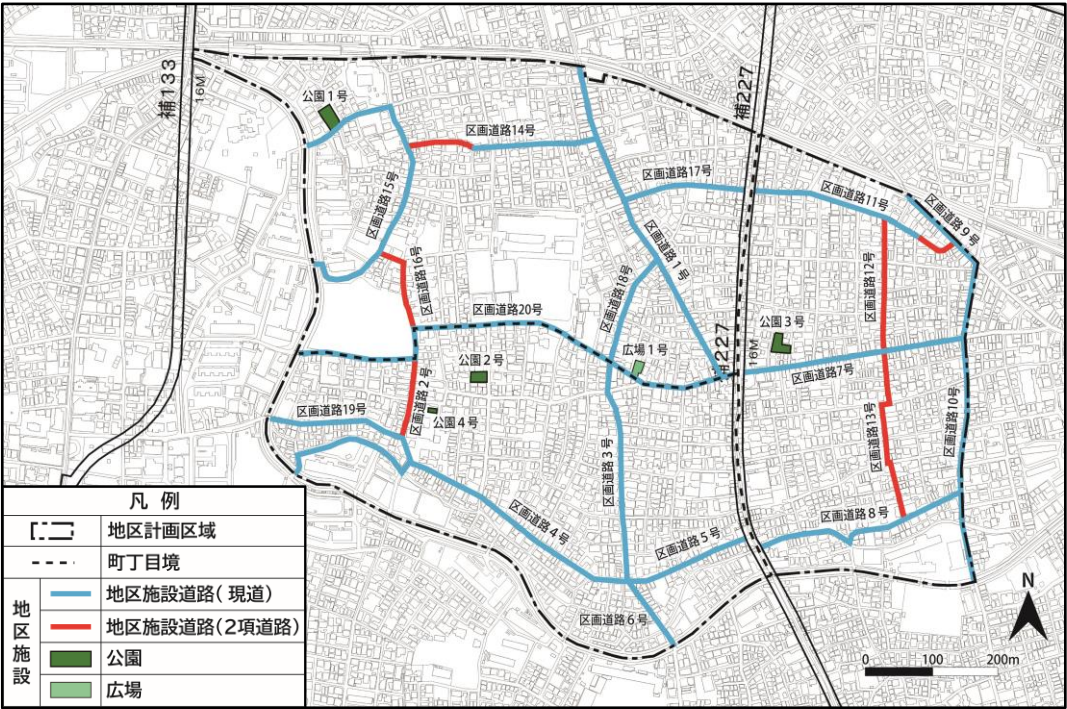
地区計画（素案）に関するアンケート調査票による質問の内容（抜粋）

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）

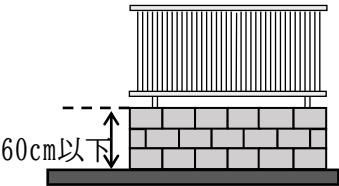
※今回の計画では、上記の建築基準法によって後退しなければならない道路以外の道路の拡幅が行われることはありません。



※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）

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。



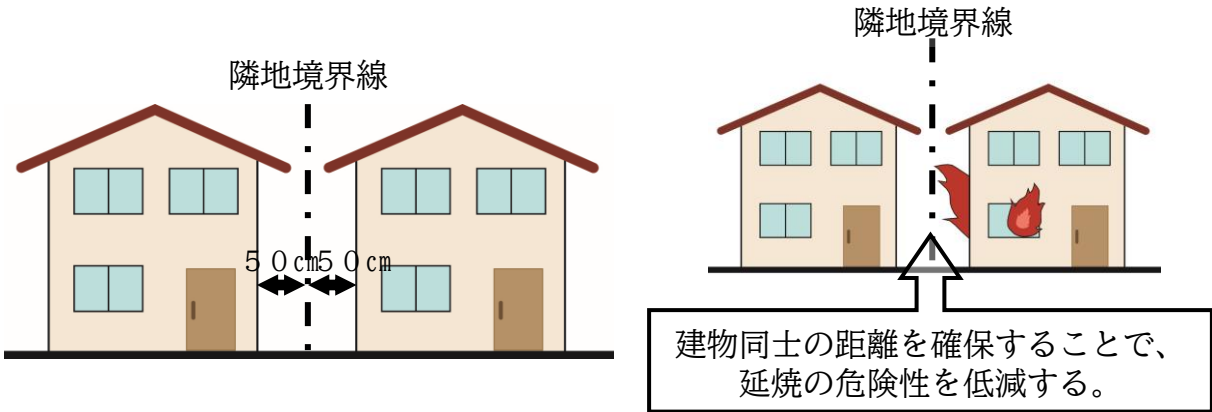
道路に面したブロック等を60cm以下の高さに抑える



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

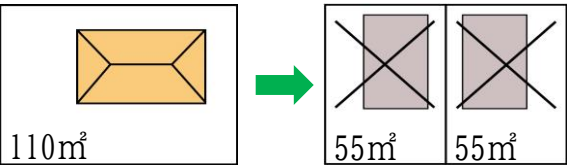
質問3 隣地境界線からの壁面の位置の制限を設けることについて

- 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60㎡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60㎡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㎡に制限されています。（基準時：平成16年6月24日）



60㎡未満に分割した敷地に建築物を建てることはできません。

【基準時以前から60㎡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。

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）

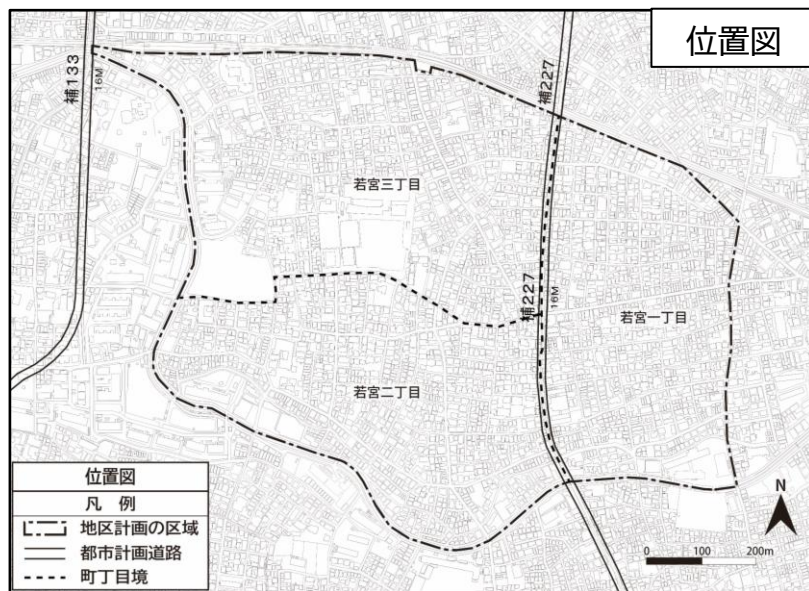
参考資料

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、狭あい道路も多いため、

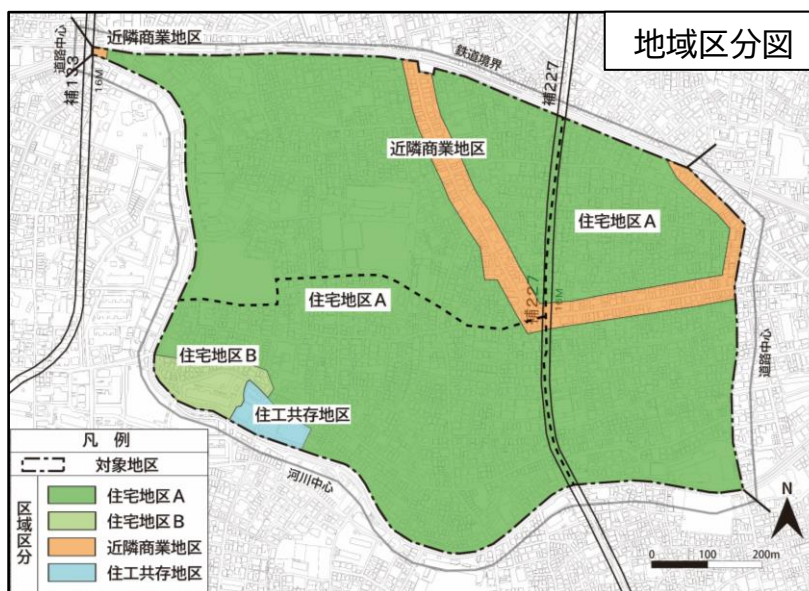
地震時の危険性が高く、防災性の向上を図ることが課題となっている。そのため、令和6年9月に東京都建築安全条例第7条の3による新たな防火規制を導入し、建築物の不燃化を進めている。また、人口1人当たりの公園面積は、区の標準公園面積を下回っており、広場や緑地空間等のオープンスペースの不足も課題となっている。

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、狭あ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。

若宮地区 地区計画（素案）

3-3. 建築物等の整備の方針

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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

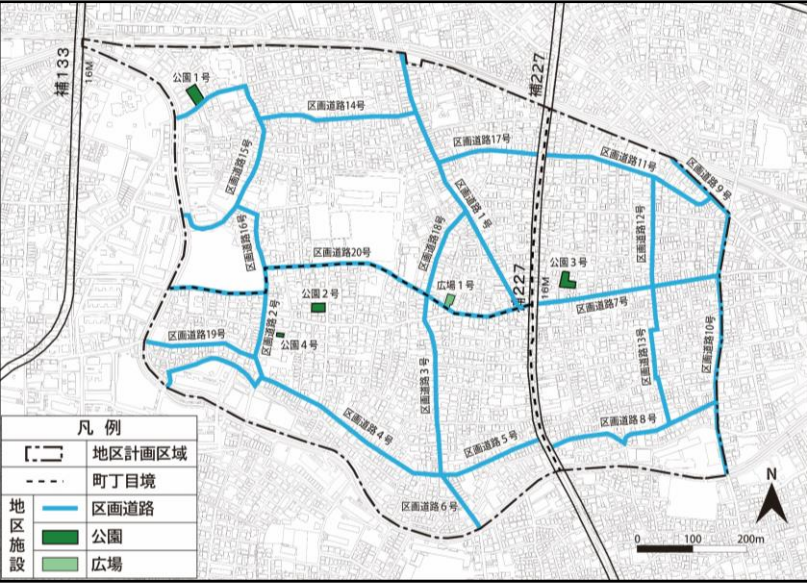
4-1. 地区施設の配置及び規模

名 称	面 積	備 考
公園1号	500㎡	既設
公園2号	382㎡	既設
公園3号	542㎡	既設
公園4号	102㎡	既設
広場1号	295㎡	既設

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
区画道路12号	4.00m	約190m	拡幅

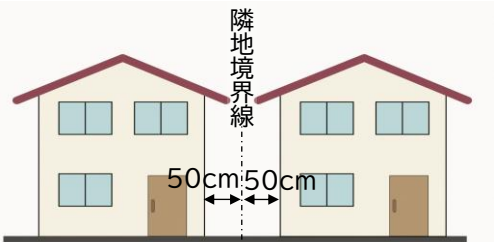
名称	幅 員 () 内は地区外を含めた幅員	延長	備考
区画道路13号	4.00m	約260m	拡幅
区画道路14号	4.00～5.45m	約280m	一部拡幅
区画道路15号	4.40～6.36m	約500m	既設
区画道路16号	4.00～4.20m	約330m	一部拡幅
区画道路17号	4.30～5.45m	約180m	既設
区画道路18号	5.08～5.45m	約160m	既設
区画道路19号	5.45m	約190m	既設
区画道路20号	4.00～5.45m	約710m	既設

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。

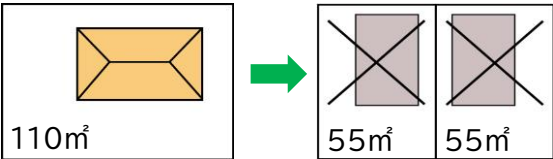


4-2. 建築物等に関する事項

- 1 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60㎡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60㎡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㎡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

