

東京都市計画道路の変更（中野区決定）

東京都市計画道路中、幹線街路補助線街路第221号線を、次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経由地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線街路	補 221	補助線街路第 221号線	中野区 中野四 丁目	杉並区 高円寺 北一丁 目		約 760m	地表式	2	16m		
	車線の数の内訳		2車線			約 470m					

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由：中野団町東地区市街地再開発事業に伴い、土地利用の合理化を図るとともに、自動車及び歩行者等の交通の円滑化を図るため、変更する。

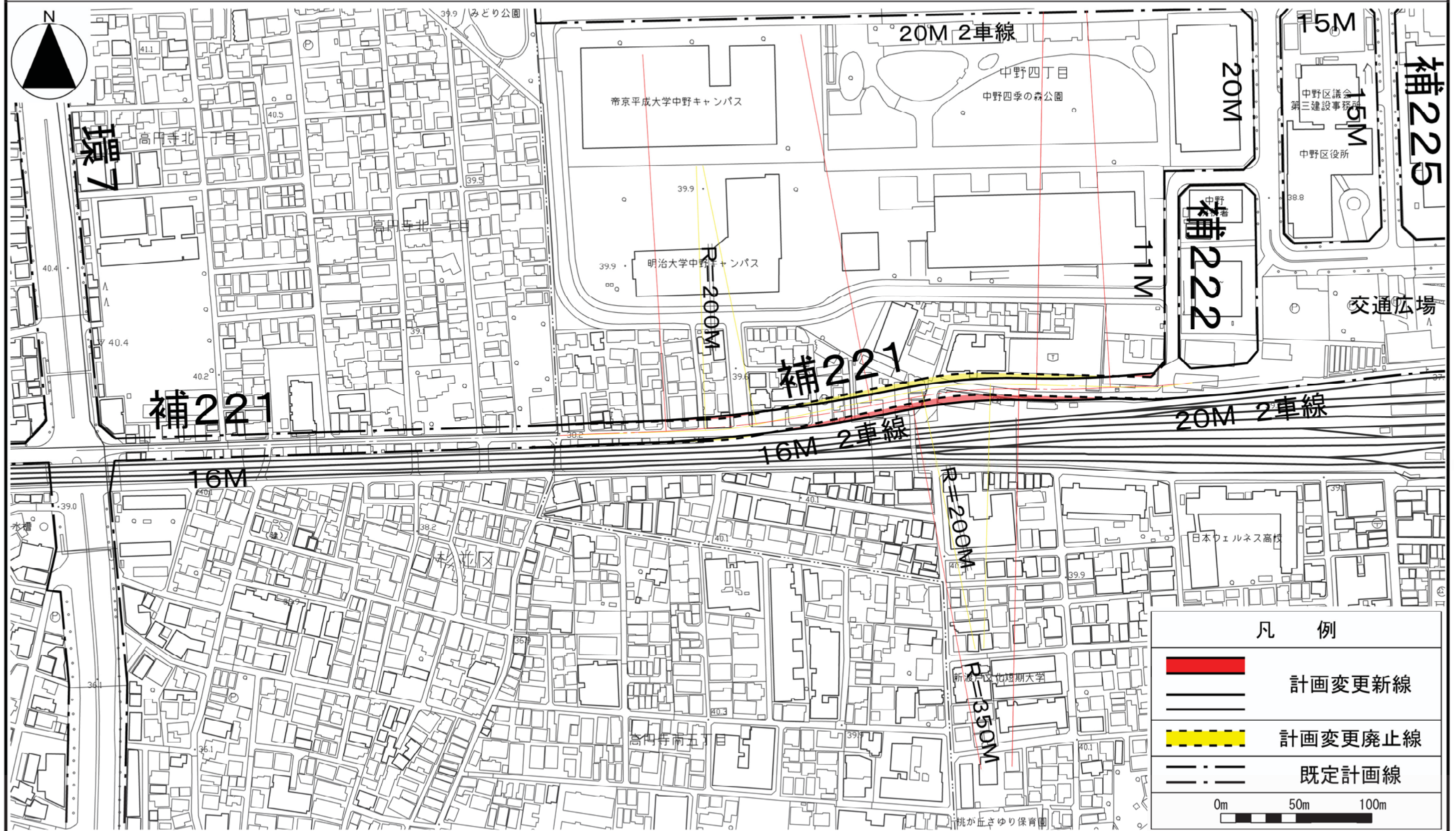
変更概要

名称	変更事項	
補助線街路第 221 号線	1 延長の変更	約 770m→約 760m
	2 一部区域の変更	中野区中野四丁目地内
	3 車線数の決定	2車線（中野区中野四丁目地内 延長約 470m）

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第221号線

計画図〔中野区決定〕

縮尺 二千五百分の一



(承認番号) MMT利許第27009号-32
(承認番号) 27都市基交測第44号
(承認番号) 27都市基街都第34号

平成27年6月24日
平成27年6月24日
平成27年5月28日

東京都市計画高度地区 〔中野区決定〕総括図

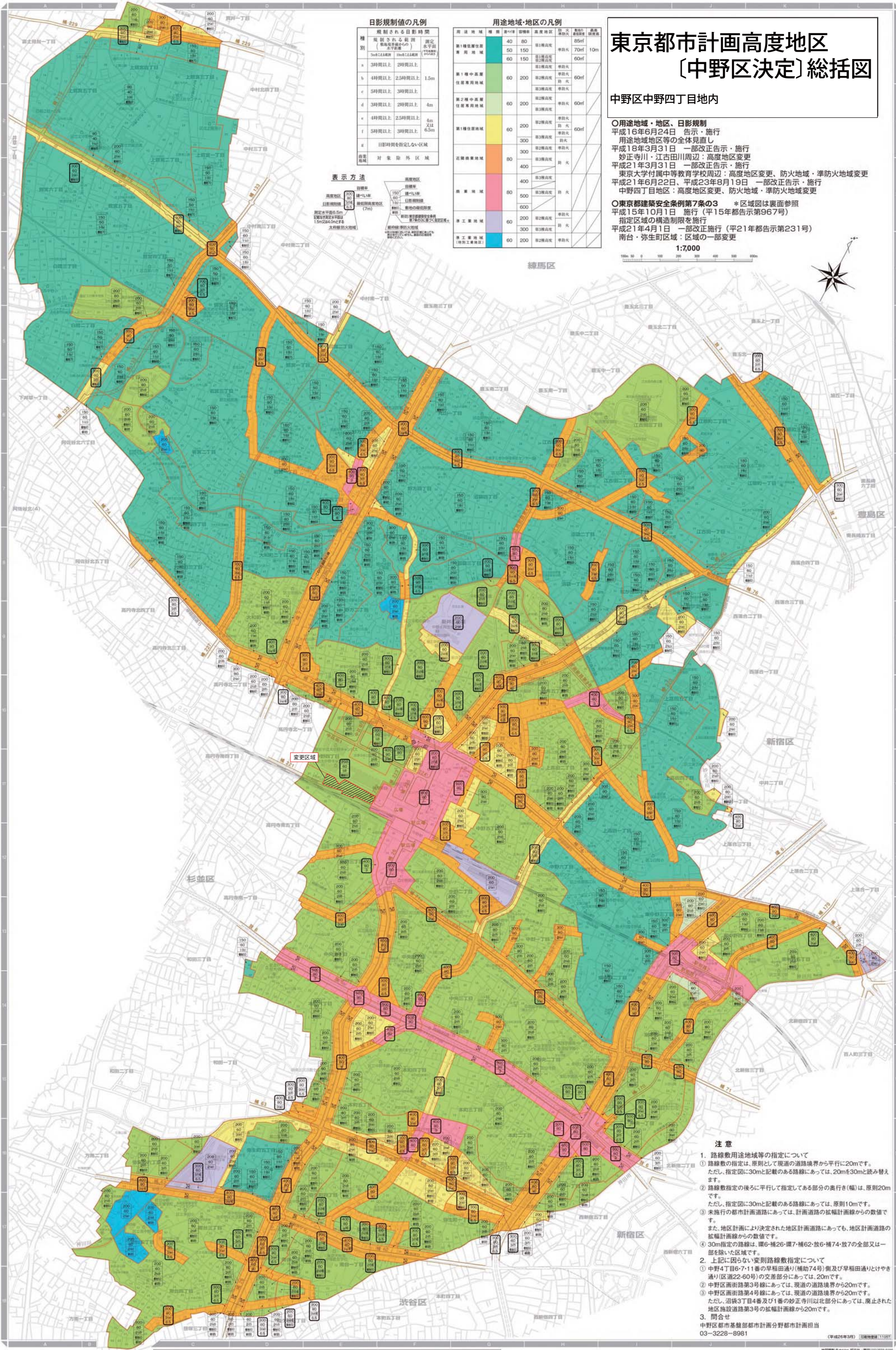
中野区中野四丁目地内

○用途地域・地区、日影規制
 平成16年6月24日 告示・施行
 用途地域地区等の全体見直し
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行
 妙正寺川・江古田川周辺：高度地区変更
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行
 東京大学付属中等教育学校周辺：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更
 平成21年6月22日、平成23年8月19日 一部改正告示・施行
 中野四丁目地区：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更

○東京建築安全条例第7条の3 *区域図は裏面参照
 平成15年10月1日 施行（平15年都告示第967号）
 指定区域の構造制限を施行
 平成21年4月1日 一部改正施行（平21年都告示第231号）
 南台・弥生町区域：区域の一部変更

日影規制値の凡例		用途地域・地区の凡例	
種別	規制される日影時間 (真高日影率中心の 水平面) ※日影率 30%以上(15m以上) 40%以上(20m以上) 50%以上(25m以上) 60%以上(30m以上) 70%以上(35m以上) 80%以上(40m以上) 90%以上(45m以上) 100%以上(50m以上)	用途地域	高度地区
第一種住居地域	30%以上	第一種住居地域	第一種高度地区
第二種住居地域	40%以上	第二種住居地域	第二種高度地区
第三種住居地域	50%以上	第三種住居地域	第三種高度地区
第一種中層住居専用地域	30%以上	第一種中層住居専用地域	第一種高度地区
第二種中層住居専用地域	40%以上	第二種中層住居専用地域	第二種高度地区
第三種中層住居専用地域	50%以上	第三種中層住居専用地域	第三種高度地区
第一種商業地域	30%以上	第一種商業地域	第一種高度地区
第二種商業地域	40%以上	第二種商業地域	第二種高度地区
第三種商業地域	50%以上	第三種商業地域	第三種高度地区
第一種工業地域	30%以上	第一種工業地域	第一種高度地区
第二種工業地域	40%以上	第二種工業地域	第二種高度地区
第三種工業地域	50%以上	第三種工業地域	第三種高度地区

表示方法



注意

1. 路線数用途地域等の指定について
 - ① 路線数の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。
 - ② 路線数指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
 - ③ 未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の幅員計画線からの数値です。また、地区計画により決定された地区計画道路にあっては、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - ④ 30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7の全部又は一部を除いた区域です。
2. 上記に因らない変則路線指定について
 - ① 中野4丁目6-7-11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけやき通り(区道22-60号)の交差部分にあっては、20mです。
 - ② 中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
 - ③ 中野区画街路第4号線にあっては、現道の道路境界から20mです。ただし、沼袋3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分にあっては、廃止された地区施設道路第3号の幅員計画線から20mです。
3. 問合せ
 中野区都市基盤部都市計画分都計画担当
 03-3228-8981 (平成26年3月) 図面番号111957

東京都計画高度地区の変更（中野区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 ha 602.5	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 ha 587.4 (589.2)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第 3 種 高度地区	約 ha 255.6	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小 計	約 ha 1,445.5 (1,447.3)		
〔 最 高 限 度 〕	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の</p>		

土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。

2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

3 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第2号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
一 最 低 限 度 一	既決定地区 方南通り地区 平和の森公園 周辺地区 環状7号線 中野地区 東京大学付属 中等教育学校 周辺地区	約 h a 96.0	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
	小 計	約 h a 96.0	
合 計	約 h a 1,541.5 (1,543.3)		

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

困町地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野区中野四丁目地内	第2種高度地区	指定なし	約 h a 1.8	

東京都市計画高度地区

位置図

[中野区決定]



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号-32 平成 27 年 6 月 24 日
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 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日