

大和町中央通り沿道地区に係る都市計画案について

1 都市計画案の名称

- (1) 東京都市計画地区計画大和町中央通り沿道地区地区計画の決定について（中野区決定）
- (2) 東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）
- (3) 東京都市計画高度地区の変更について（中野区決定）
- (4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（中野区決定）

2 理由

別紙1のとおり

- (1) 都市計画の案の理由書（別紙1-1～4）

3 都市計画の概要

- (1) 東京都市計画地区計画大和町中央通り沿道地区地区計画《決定》

- 名称 大和町中央通り沿道地区地区計画
- 面積 約5.6ha

- (2) 東京都市計画用途地域《変更》

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 150% 建築物の高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 60㎡	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300% 建築物の高さの限度 -m 敷地面積の最低限度 -㎡	約1.0ha	用途、建ぺい率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
2	中野区大和町一丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 60㎡	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 -㎡	約0.4ha	用途、建ぺい率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更

- (3) 東京都市計画高度地区《変更》

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積
1	中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大	第1種高度地区	第3種高度地区	約1.0ha

	和町四丁目各地内			
2	中野区大和町二丁目及び大和町四丁目各地内	第2種高度地区	第3種高度地区	約0.4ha
3	中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内	指定なし	最低限高度地区(7m)	約5.6ha

(4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域《変更》

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積
1	中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内	準防火地域	防火地域	約1.4ha

#### 4 都市計画の案

別紙2のとおり

- (1) 東京都市計画地区計画大和町中央通り沿道地区地区計画  
総括図(1頁)、計画書(2頁)、位置図(4頁)、計画図(5頁)
- (2) 東京都市計画用途地域  
総括図(6頁)、計画書(7頁)、位置図(10頁)、計画図(11頁)
- (3) 東京都市計画高度地区  
総括図(12頁)、計画書(13頁)、位置図(16頁)、計画図(17頁)
- (4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域  
総括図(18頁)、計画書(19頁)、位置図(20頁)、計画図(21頁)

#### 5 当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール

平成27年	8月28日、30日	地区計画等素案説明会
	10月8日	地区計画等原案説明会
	11月30日	都知事協議回答(意見なし)
	11月30日	都市計画案に係る説明会
	12月1日～15日	都市計画案の公告・縦覧及び意見収集 図書の縦覧者 2名 意見書の提出 0名
平成28年	1月26日	中野区都市計画審議会
	2月5日	東京都都市計画審議会
	3月上旬	都市計画決定(告示)予定

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 大和町中央通り沿道地区地区計画

### 2 理由

本地区は、JR高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する東京都市計画道路事業補助線街路第227号線（以下「補助第227号線」という。）の沿道市街地である。

補助第227号線は、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」では特定整備路線に指定され、重点的・集中的な整備を推進するとしており、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成22年1月改定）」において、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯に位置付けられている。

また、本地区は、「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）」において、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとされている。

一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっている。また、補助第227号線の拡幅整備に伴い、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出が求められている。

こうしたことから、中野区において良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、面積約5.6ヘクタールの区域について大和町中央通り沿道地区地区計画を決定するものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画用途地域（中野区分）  
（大和町中央通り沿道地区地区計画関連）

## 2 理由

本地区は、JR高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する東京都市計画道路事業補助線街路第227号線（以下「補助第227号線」という。）の沿道市街地である。

補助第227号線は、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」では特定整備路線に指定され、重点的・集中的な整備を推進するとしており、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成22年1月改定）」において、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯に位置付けられている。

また、本地区は、「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）」において、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとされている。

一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっている。また、補助第227号線の拡幅整備に伴い、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出が求められている。

こうしたことから、中野区において良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、面積約5.6ヘクタールの区域について大和町中央通り沿道地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地の高度利用とともに、延焼遮断帯の形成を推進するため、土地利用の観点から検討した結果、面積約1.4ヘクタールの区域において、用途地域を変更するものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画高度地区

## 2 理由

本地区は、JR高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する東京都市計画道路事業補助線街路第227号線（以下「補助第227号線」という。）の沿道市街地である。

補助第227号線は、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」では特定整備路線に指定され、重点的・集中的な整備を推進するとしており、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成22年1月改定）」において、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯に位置付けられている。

また、本地区は、「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）」において、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとされている。

一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっている。また、補助第227号線の拡幅整備に伴い、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出が求められている。

こうしたことから、中野区において良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、面積約5.6ヘクタールの区域について大和町中央通り沿道地区地区計画を決定するものである。

このような背景を踏まえ、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、面積約5.6ヘクタールの区域について高度地区の変更を行なうものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

## 2 理由

本地区は、JR高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する東京都市計画道路事業補助線街路第227号線（以下「補助第227号線」という。）の沿道市街地である。

補助第227号線は、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」では特定整備路線に指定され、重点的・集中的な整備を推進するとしており、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成22年1月改定）」において、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯に位置付けられている。

また、本地区は、「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）」において、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとされている。

一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっている。また、補助第227号線の拡幅整備に伴い、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出が求められている。

こうしたことから、中野区において良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、面積約5.6ヘクタールの区域について大和町中央通り沿道地区地区計画を決定するものである。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約1.4ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行なうものである。

## 大和町中央通り沿道地区に係る都市計画案

## (1) 東京都市計画地区計画大和町中央通り沿道地区地区計画の決定

○総括図・計画書・位置図・計画図 . . . . . 1 項

## (2) 東京都市計画用途地域の変更

○総括図・計画書・位置図・計画図 . . . . . 6 項

## (3) 東京都市計画高度地区の変更

○総括図・計画書・位置図・計画図 . . . . . 1 2 項

## (4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

○総括図・計画書・位置図・計画図 . . . . . 1 8 項





東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画大和町中央通り沿道地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大和町中央通り沿道地区地区計画
位 置※		中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内
面 積※		約 5. 6 h a
地区計画の目標		<p>本地区は、J R 中央線高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する大和町中央通り（東京都市計画道路事業補助線街路第 2 2 7 号線）の沿道市街地であり、中野区都市計画マスタープランにおいて、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとしている。</p> <p>一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっていることから、大和町中央通りの拡幅整備が行なわれることとなった。そのため、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出など、拡幅整備にあわせたまちづくりが必要な地区である。</p> <p>そこで、本地区においては災害に強く安全で、だれもが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標とする。</p>
全 区 域 に 関 する 方 針	土地利用の方針	大和町中央通りの拡幅整備とあわせて、沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備する。また、生活利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進することでにぎわいのある複合市街地を形成する。
	建築物等の整備の方針	<p>良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区にふさわしい、健全なにぎわいが創出される建物利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりのある市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>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。</li> <li>4 複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。</li> </ol>
地 区 整 備 計 画	建築物等の用途の制限※	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 1 項各号に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>6 0 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の敷地として現に使用されている土地</li> <li>2 所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地</li> <li>3 都市計画道路の整備に係る土地</li> <li>4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地</li> </ol>

垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。ただし、道路面から高さ60センチメートル以内のブロック塀又はこれに類するもの、門柱、門柱に接続する長さが1メートル20センチ以下のブロック塀等又は区長が認めたものはこの限りではない。
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並みに配慮するなど周辺環境と調和したものとする。

※は知事協議事項

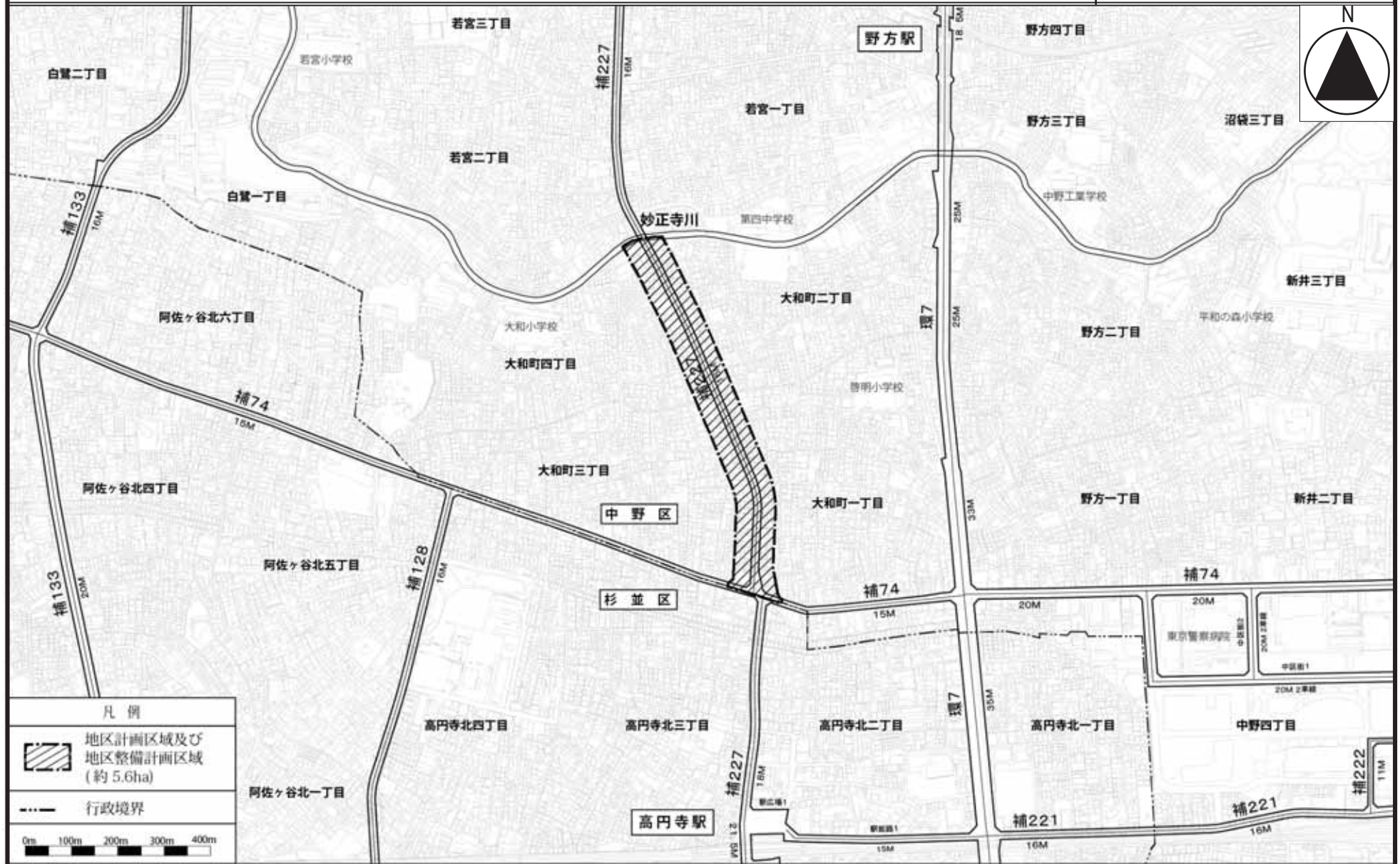
「区域については計画図表示のとおり」

[理由] 大和町中央通り沿道地区において、日常生活の快適性と災害時の安全性を確保するとともに、土地の合理的かつ健全な利用を推進するため、地区計画を定める。

# 東京都市計画地区計画 大和町中央通り沿道地区地区計画

## 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 127 号 平成 27 年 10 月 7 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 27009 号-35 平成 27 年 10 月 7 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 152 号 平成 27 年 9 月 4 日

# 東京都市計画地区計画 大和町中央通り沿道地区地区計画

## 計画図

[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 127 号 平成 27 年 10 月 7 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号-35 平成 27 年 10 月 7 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 152 号 平成 27 年 9 月 4 日

# 東京都市計画用途地域 〔東京都決定〕 総括図

**○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16年3月31日 一部改正告示・施行  
新正寺川・江古田川周辺：高層地区変更  
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：高層地区変更、防火地域・準防火地域変更

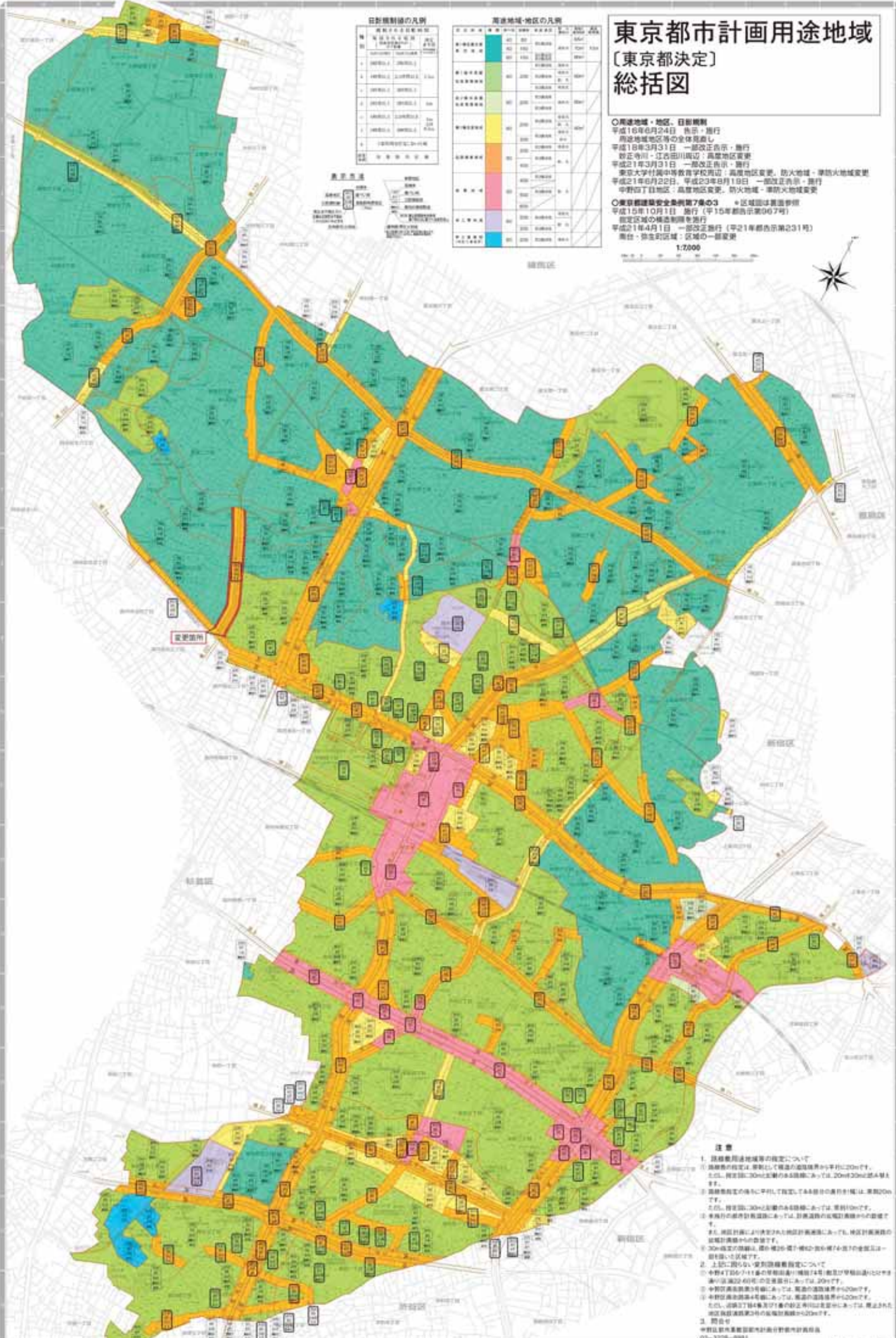
**○東京都建築安全条例第7条の3** ※区域は黄道参照  
平成15年10月1日 施行（平15年都告示第007号）  
指定区域の構造制限を施行  
平成11年4月1日、一部改正施行（平11年都告示第231号）  
地位：指定区域：区域の一部変更

### 日影規制の凡例

種別	高度制限	日影規制	備考
1	高さ15m以下	なし	
2	高さ15m超～20m以下	あり	
3	高さ20m超～25m以下	あり	
4	高さ25m超～30m以下	あり	
5	高さ30m超～35m以下	あり	
6	高さ35m超～40m以下	あり	
7	高さ40m超～45m以下	あり	
8	高さ45m超～50m以下	あり	
9	高さ50m超～55m以下	あり	
10	高さ55m超～60m以下	あり	
11	高さ60m超～65m以下	あり	
12	高さ65m超～70m以下	あり	
13	高さ70m超～75m以下	あり	
14	高さ75m超～80m以下	あり	
15	高さ80m超～85m以下	あり	
16	高さ85m超～90m以下	あり	
17	高さ90m超～95m以下	あり	
18	高さ95m超～100m以下	あり	
19	高さ100m超	あり	

### 高度地域・地区の凡例

種別	高度制限	備考
1	高さ15m以下	
2	高さ15m超～20m以下	
3	高さ20m超～25m以下	
4	高さ25m超～30m以下	
5	高さ30m超～35m以下	
6	高さ35m超～40m以下	
7	高さ40m超～45m以下	
8	高さ45m超～50m以下	
9	高さ50m超～55m以下	
10	高さ55m超～60m以下	
11	高さ60m超～65m以下	
12	高さ65m超～70m以下	
13	高さ70m超～75m以下	
14	高さ75m超～80m以下	
15	高さ80m超～85m以下	
16	高さ85m超～90m以下	
17	高さ90m超～95m以下	
18	高さ95m超～100m以下	
19	高さ100m超	



#### 注意

- 用途用途地域等の指定について  
① 境界線の指定は、原則として用途の境界から平均10mです。  
② ①の指定が30m未満の場合は幅員が7.5m・20m・30m・45mとなります。  
③ 境界線の指定が平均10m未満の場合は幅員が7.5m・10m・15m・20m・25m・30m・45mとなります。  
④ ①の指定が30m未満の場合は幅員が7.5m・10m・15m・20m・25m・30m・45mとなります。  
⑤ 境界線の指定が平均10m未満の場合は幅員が7.5m・10m・15m・20m・25m・30m・45mとなります。  
⑥ ①の指定が30m未満の場合は幅員が7.5m・10m・15m・20m・25m・30m・45mとなります。  
⑦ ①の指定が30m未満の場合は幅員が7.5m・10m・15m・20m・25m・30m・45mとなります。  
⑧ ①の指定が30m未満の場合は幅員が7.5m・10m・15m・20m・25m・30m・45mとなります。  
⑨ ①の指定が30m未満の場合は幅員が7.5m・10m・15m・20m・25m・30m・45mとなります。  
⑩ ①の指定が30m未満の場合は幅員が7.5m・10m・15m・20m・25m・30m・45mとなります。
- 上記に異なる規定の指定について  
① 中野4丁目11番の準防火地域（幅員74m）及び早稲田4丁目52番の準防火地域（幅員74m）については、20mです。  
② 中野区高島町3丁目については、用途の境界から10mです。  
③ 中野区高島町4丁目については、用途の境界から10mです。  
④ ①、②、③に異なる規定の指定が併存している場合は、最も厳しい規定が適用されます。  
⑤ 用途用途地域等の指定幅員が20mです。
- 問合せ  
〒野区都市計画課市計画課市計画係  
03-3228-9891

東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

(中野区分)

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 60.1 ha	以下 8/10	以下 4/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	116.1	15/10	5/10	-	85	10	3.9
	458.4	15/10	6/10	-	70	10	7.4
	634.6				60	10	29.4
小計						40.7	
第二種低層住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	-	-	-	-	-	-	-
	小計						
第一種中高層住居専用地域	約 509.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	509.9			-	60	-	32.7
	小計						32.7
第二種中高層住居専用地域	約 3.9 ha	以下 20/10	以下 60/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	3.9			-	60	-	0.3
	小計						0.3
第一種住居地域	約 42.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	23.8	30/10	6/10	-	60	-	2.8
	66.7			-	60	-	1.5
小計						4.3	
第二種住居地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	-	-	-	-	-	-	-
	小計						
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	-	-	-	-	-	-	-
	小計						

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
近隣商業地域	約 139.5 ha	以下 30/10	以下 8/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	107.6	40/10	8/10	-	-	-	8.9
	247.1			-	-	-	6.9
	小計						15.8
商業地域	約 11.6 ha	以下 40/10	以下 8/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	33.0	50/10	8/10	-	-	-	0.7
	25.0	60/10	8/10	-	-	-	2.1
	69.6			-	-	-	1.6
小計						4.5	
準工業地域	約 17.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	1.0	30/10	6/10	-	-	-	1.1
	18.6			-	-	-	0.1
	小計						1.2
準工業地域(特別工業地区)	約 8.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	8.6			-	-	-	0.6
	小計						0.6
工業地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	-	-	-	-	-	-	-
	小計						
工業専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	-	-	-	-	-	-	-
	小計						
合計	約 1,559.0 ha						%
							100

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由：大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

( ) 内は変更箇所を示す。  
(中野区分)

種 類	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下 8/10 15/10 15/10	以下 4/10 5/10 6/10	m — — —	m <sup>2</sup> 85 70 60	m 10 10 10	約 ha 60.1 116.1 (458.4) (634.6)	約 % 3.9 7.4 (29.4) (40.7)	約 ha 60.1 116.1 (459.4) (635.6)	約 % 3.9 7.4 (29.5) (40.8)	約 ha — — — △ 1.0
小 計										
第二種低層住居専用地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
小 計										
第一種中高層住居専用地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 60	m —	約 ha (509.9) (509.9)	約 % (32.7) (32.7)	約 ha (510.3) (510.3)	約 % (32.7) (32.7)	約 ha — △ 0.4
小 計										
第二種中高層住居専用地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 60	m —	約 ha 3.9 3.9	約 % 0.3 0.3	約 ha 3.9 3.9	約 % 0.3 0.3	約 ha —
小 計										
第一種住居地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> 60 60	m — —	約 ha 42.9 23.8 66.7	約 % 2.8 1.5 4.3	約 ha 42.9 23.8 66.7	約 % 2.8 1.5 4.3	約 ha —
小 計										
第二種住居地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
小 計										
準住居地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
小 計										

種 類	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近商業地域	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 ha (139.5) 107.6 (247.1)	約 % (8.9) 6.9 (15.8)	約 ha (138.1) 107.6 (245.7)	約 % (8.9) 6.9 (15.8)	約 ha — — 1.4
小 計										
商業地域	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 ha 11.6 33.0 25.0 69.6	約 % 0.7 2.1 1.6 4.5	約 ha 11.6 33.0 25.0 69.6	約 % 0.7 2.1 1.6 4.5	約 ha —
小 計										
準工業地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 ha 17.6 1.0 18.6	約 % 1.1 0.1 1.2	約 ha 17.6 1.0 18.6	約 % 1.1 0.1 1.2	約 ha —
小 計										
準工業地域(特別工業地区)	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha 8.6	約 % 0.6	約 ha 8.6	約 % 0.6	約 ha —
小 計										
工業地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
小 計										
工業専用地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
小 計										
合 計						約 ha 1,559.0	% 100	約 ha 1,559.0	% 100	約 ha —

変更概要

(中野区分)

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建 べ い 率 60 % 容 積 率 150 % 建 築 物 高 さ の 限 度 10 m 敷 地 面 積 の 最 低 限 度 60 m <sup>2</sup>	近隣商業地域 建 べ い 率 80 % 容 積 率 300 % 建 築 物 の 高 さ の 限 度 一 m 敷 地 面 積 の 最 低 限 度 一 m <sup>2</sup>	約 ha 1.0	用途、建ぺい率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
2	中野区大和町一丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建 べ い 率 60 % 容 積 率 200 % 敷 地 面 積 の 最 低 限 度 60 m <sup>2</sup>	近隣商業地域 建 べ い 率 80 % 容 積 率 300 % 敷 地 面 積 の 最 低 限 度 一 m <sup>2</sup>	約 ha 0.4	用途、建ぺい率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更



# 東京都市計画用途地域

# 位置図

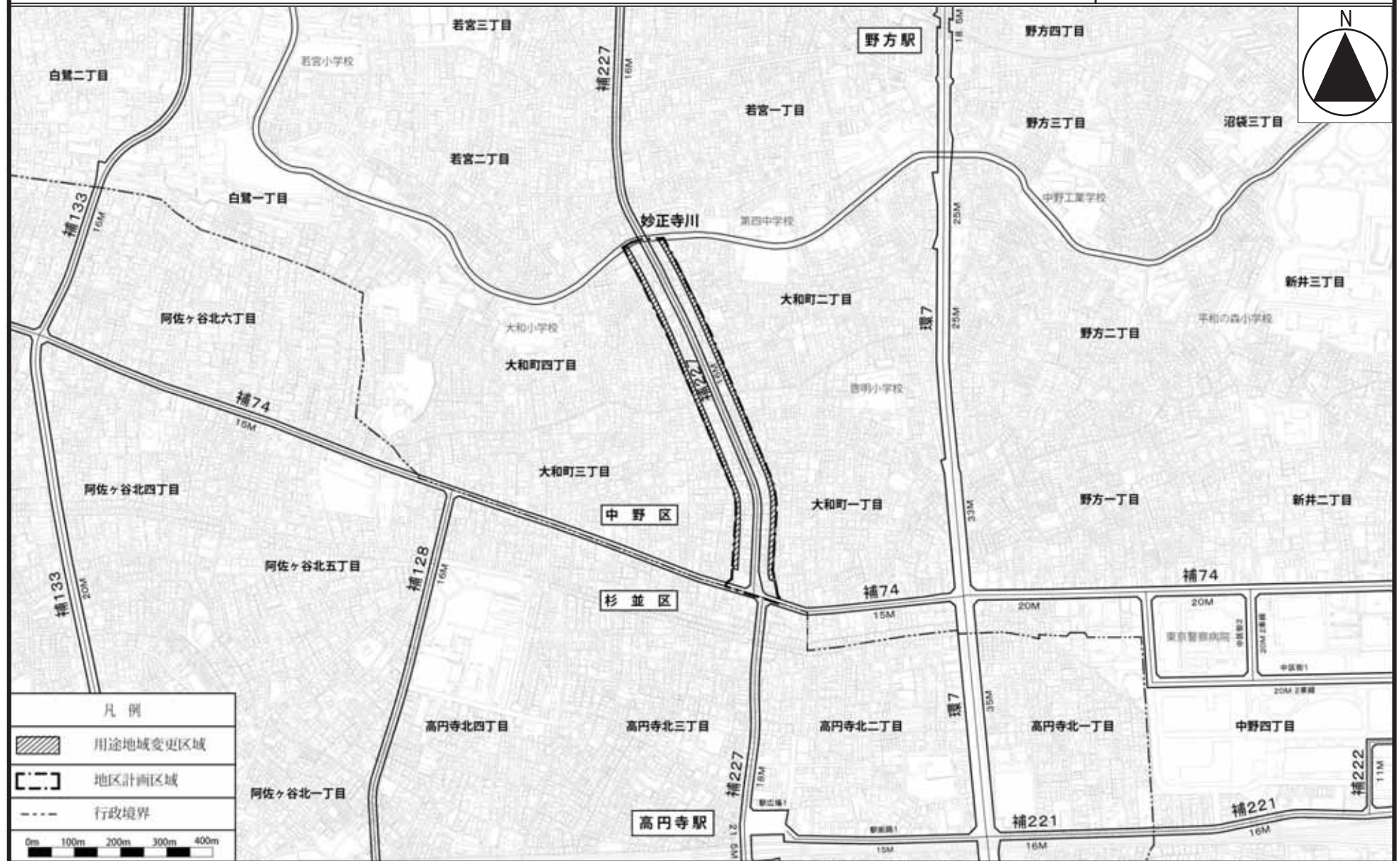
[東京都決定]

東京都市計画地区計画

大和町中央通り沿道地区地区計画

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 127 号 平成 27 年 10 月 7 日、（利用許諾番号）MMT 利計第 27009 号—35 平成 27 年 10 月 7 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 152 号 平成 27 年 9 月 4 日

# 東京都市計画用途地域

東京都市計画高度地区  
東京都市計画防火地域及び準防火地域

# 計画図

計画図  
計画図

[東京都決定]  
[中野区決定]  
[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 127 号 平成 27 年 10 月 7 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 27009 号-35 平成 27 年 10 月 7 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 152 号 平成 27 年 9 月 4 日



東京都市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 601.5 (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 587.0 (587.4)	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 257.0 (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。	
〔 最 高 限 度 〕 小 計	約 ha 1,445.5 (1,445.5)		
		<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</p>	

一定の一団の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
最低限度	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 東京大学附属 中等教育学校 周辺地区	約 96.0 ha	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
	新規指定地区 大和町中央通 り沿道地区	約 5.6 ha	
	小計	約 101.6 ha	
合計	約 1,547.1 (1,541.5) ha		

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

#### 理由

大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、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。

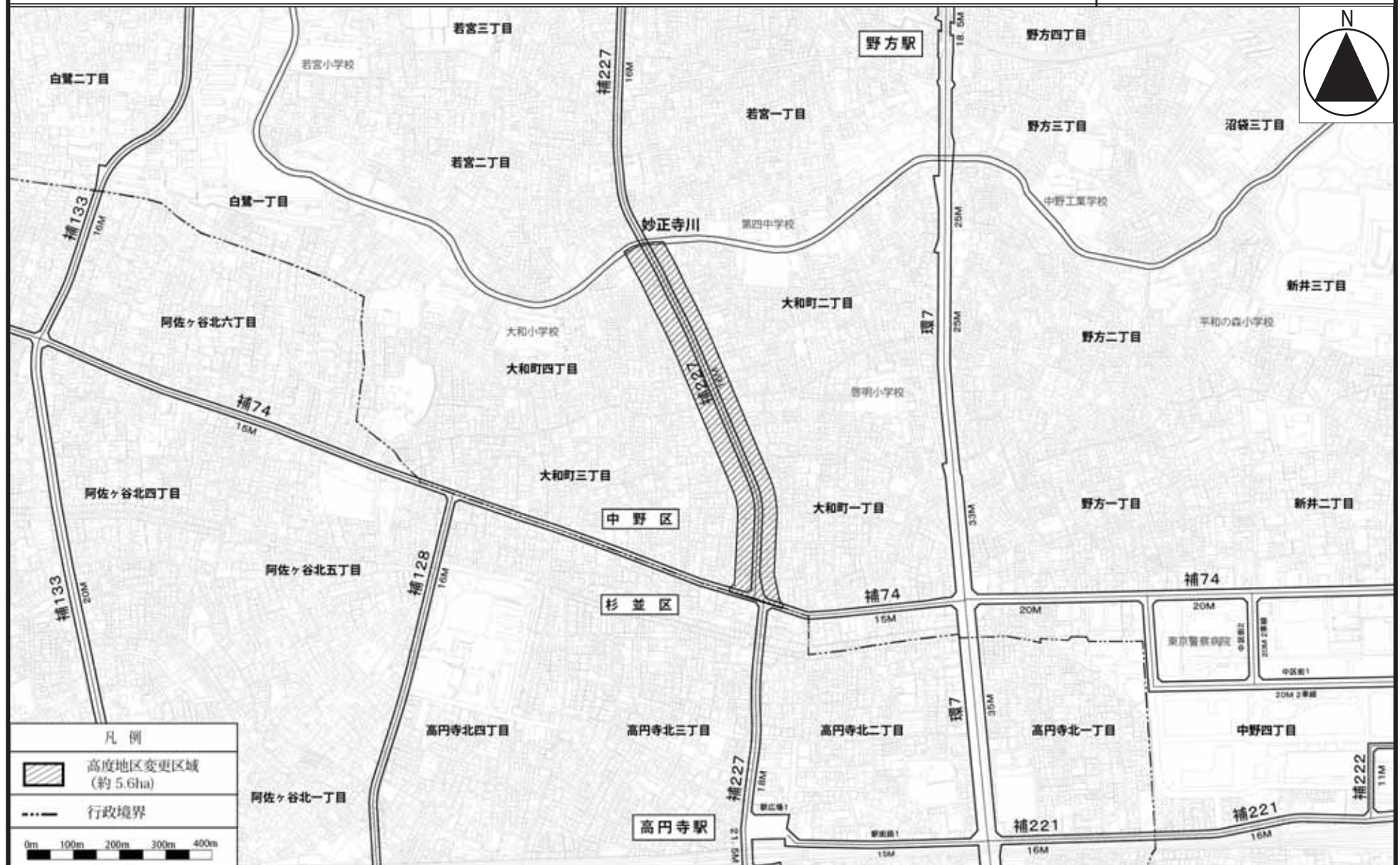
#### 変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内	第1種高度地区	第3種高度地区	約 1.0 ha	
②	中野区大和町二丁目及び大和町四丁目各地内	第2種高度地区	第3種高度地区	約 0.4 ha	
①～③	中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内	指定なし	最低限高度地区 (7m)	約 5.6 ha	

# 東京都市計画高度地区

# 位置図

[中野区決定]

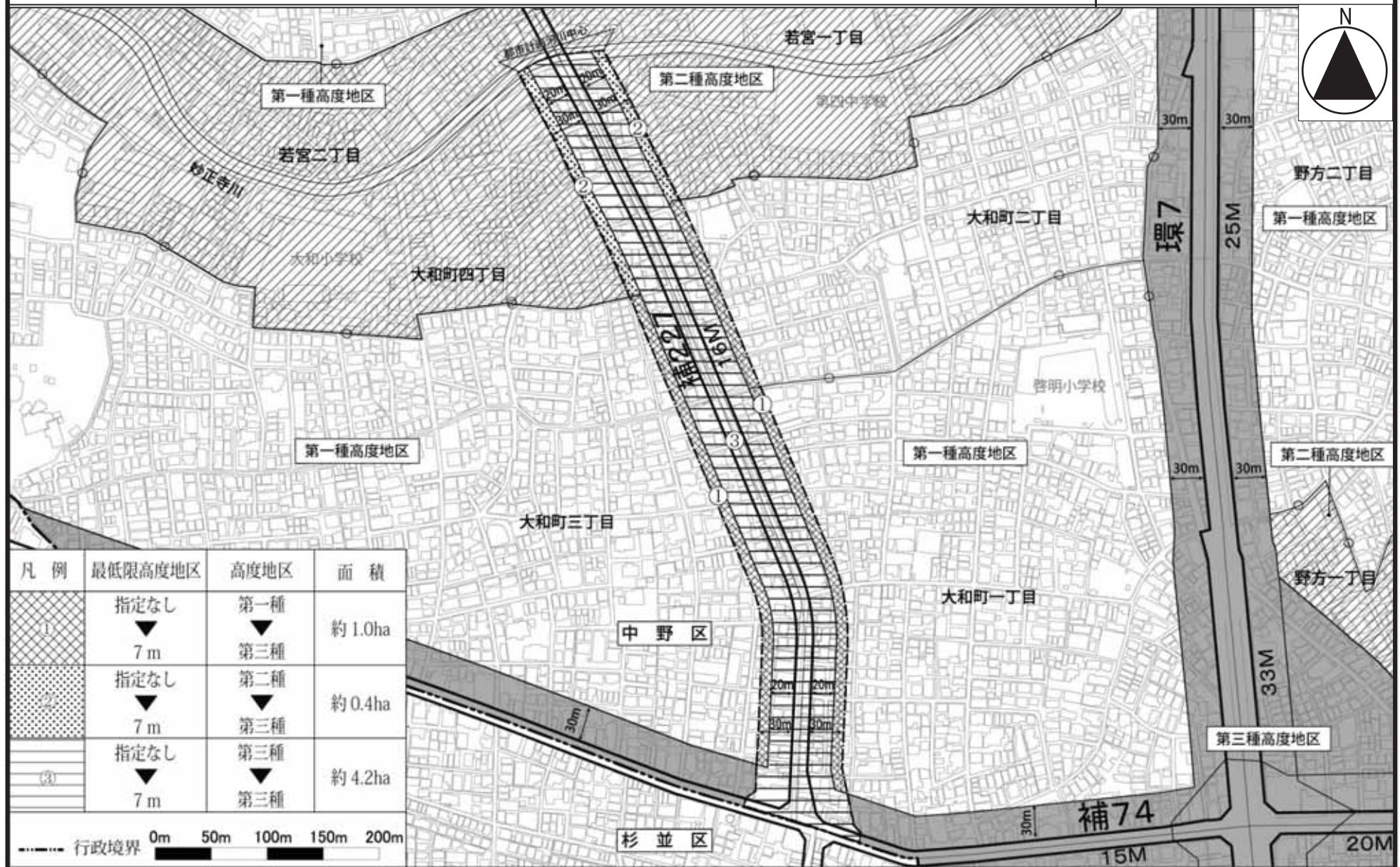


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 127 号 平成 27 年 10 月 7 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号-35 平成 27 年 10 月 7 日  
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 152 号 平成 27 年 9 月 4 日

# 東京都市計画高度地区

# 計画図

〔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127号 平成27年10月7日、（利用許諾番号）MMT利許第27009号-35 平成27年10月7日  
 この地図は、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152号 平成27年9月4日



# 東京都市計画 防火地域及び準防火地域 〔中野区決定〕総括図

中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目  
及び大和町四丁目各地点

○消防地域・地区、日影緑地  
平成16年6月24日 告示・施行  
消防地域及び日影緑地の全体見直し  
平成18年2月31日 一部改正告示・施行  
秋葉町川、江古田川沿河川：高層地区変更  
平成21年3月31日 一部改正告示・施行  
明治大学付属中等教育学校の周辺：高層地区変更、防火地域・準防火地域変更  
平成21年6月22日、平成22年9月10日 一部改正告示・施行  
中野区丁目地区：高層地区変更、防火地域・準防火地域変更

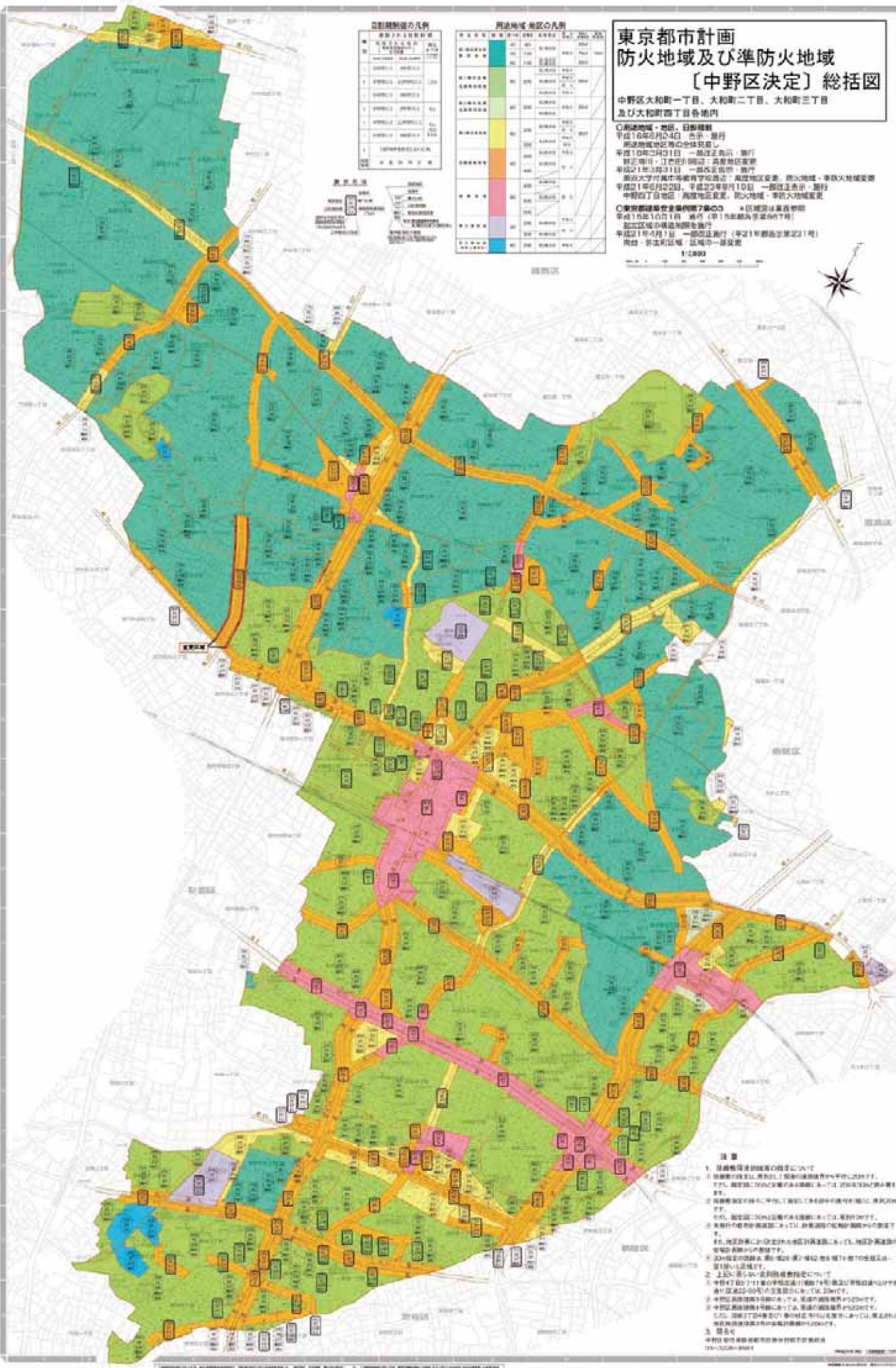
○東京都建設局管轄内緑地の○  
平成19年10月1日 告示（平成19年都市計画第56号）  
緑地区域の指定制限を施行  
平成21年4月1日 一部改正施行（平成21年都市計画第21号）  
高台・芥玉町区域 緑地中一部変更

1:1,000

消防地域・地区	色	備考
消防地域	赤	消防地域
地区	青	地区
日影緑地	黄	日影緑地
緑地	緑	緑地
防火地域	紫	防火地域
準防火地域	黄緑	準防火地域
高層地区	黄	高層地区
河川	水	河川
道路	黒	道路
境界線	黒	境界線

防火地域・地区	色	備考
防火地域	紫	防火地域
準防火地域	黄緑	準防火地域
高層地区	黄	高層地区
河川	水	河川
道路	黒	道路
境界線	黒	境界線



- 注意
1. 消防地域・地区の指定については、消防法第10条第1項第1号に基づき、消防庁の告示により行われる。消防庁の告示は、消防法第10条第1項第1号に基づき、消防庁の告示により行われる。
  2. 防火地域・準防火地域の指定については、消防法第10条第2項に基づき、消防庁の告示により行われる。消防庁の告示は、消防法第10条第2項に基づき、消防庁の告示により行われる。
  3. 高層地区の指定については、消防法第10条第3項に基づき、消防庁の告示により行われる。消防庁の告示は、消防法第10条第3項に基づき、消防庁の告示により行われる。
  4. 河川の指定については、河川法第1条に基づき、国土交通省の告示により行われる。国土交通省の告示は、河川法第1条に基づき、国土交通省の告示により行われる。
  5. 道路の指定については、道路法第1条に基づき、国土交通省の告示により行われる。国土交通省の告示は、道路法第1条に基づき、国土交通省の告示により行われる。
  6. 境界線の指定については、境界線法第1条に基づき、国土交通省の告示により行われる。国土交通省の告示は、境界線法第1条に基づき、国土交通省の告示により行われる。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域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	備 考
防火地域	約 ha 391.0 (389.6)	中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内 1.4ha 増
準防火地域	約 ha 1,168.0 (1,169.4)	中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内 1.4ha 減
合 計	約 ha 1,559.0 (1,559.0)	

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

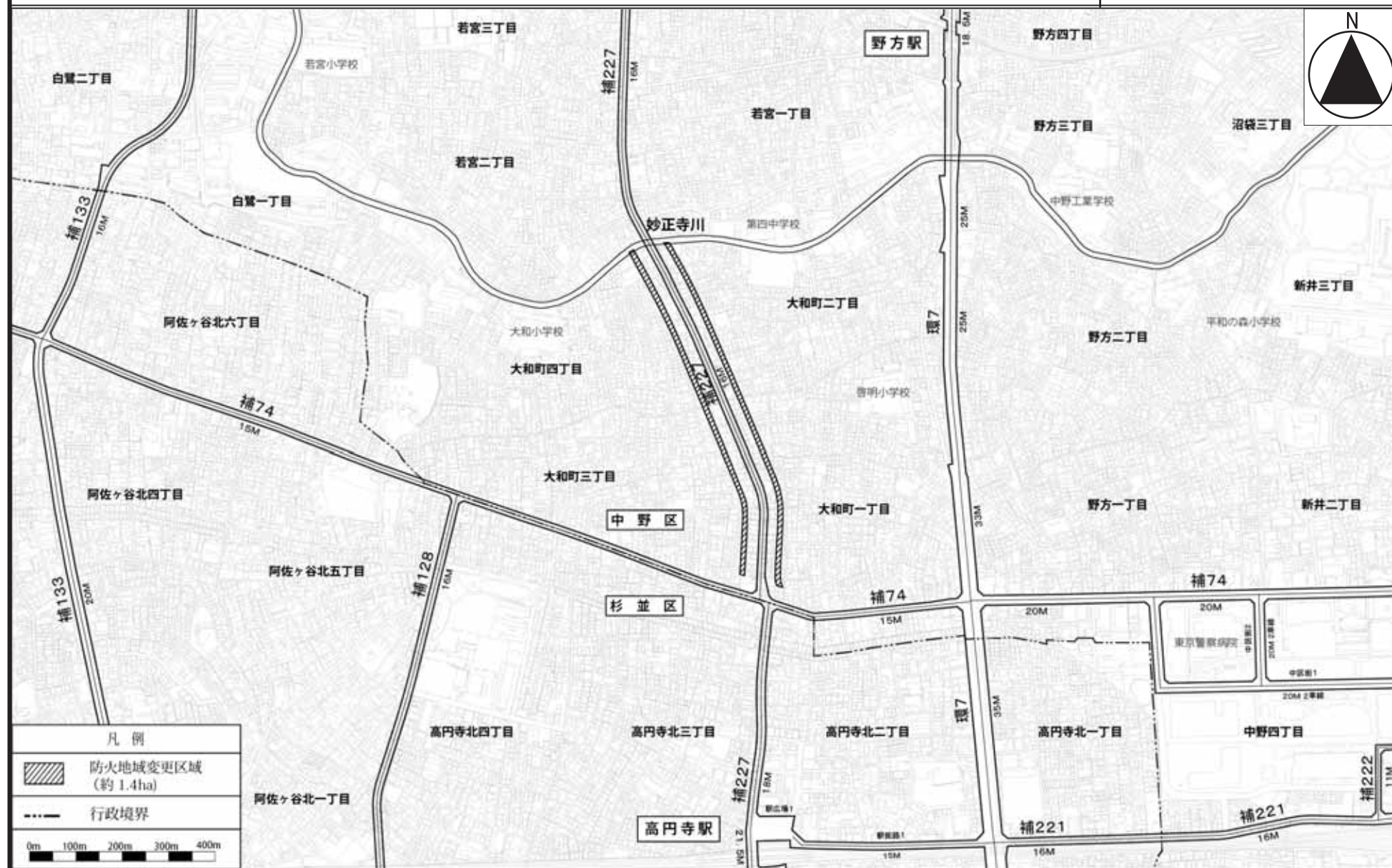
大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面 積	備 考
中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 1.4	

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域 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127号 平成27年10月7日、(利用許諾番号)MMT利許第27009号-35 平成27年10月7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152号 平成27年9月4日

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

〔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 127 号 平成 27 年 10 月 7 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—35 平成 27 年 10 月 7 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 152 号 平成 27 年 9 月 4 日