

平成 20 年度（2008 年度）第 6 回

中野区都市計画審議会説明資料

目 次

【 諮 問 事 項 】

1. 東京都市計画都市再開発の方針の変更について …………… 1
2. 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について ……… 3

【 報 告 事 項 】

1. 南部地域の防災まちづくり計画に係る都市計画の変更について …… 9
2. 中野区都市計画マスタープラン改定に係る
 第二次意見交換会について …………… 19

平成 20 年（2008 年）12 月 12 日
中野区都市計画審議会事務局

東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定）
東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）

「東京都市計画都市再開発の方針」及び「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針」〔以上、東京都決定〕については、平成16年4月に都市計画変更されたが、その後の市街地整備等の動向を勘案し、平成20年度内に見直しを行うこととしている。

東京都では、都市計画法第16条第1項及び東京都都市計画公聴会規則第2条の規定に基づき、平成20年6月2日から同月16日までの間、都市計画の案（素案）を公告するとともに、8月4日及び同月8日に公聴会を開催したところである。

また、東京都では、都市計画法第17条の規定に基づき、11月28日から12月12日までの間、都市計画の案の公告及び縦覧並びに意見書の収集を行っているところである

1 「東京都市計画都市再開発の方針」について

(1) 策定の目的

「東京の新しい都市づくりビジョン」（東京都）や「都市計画区域の整備、開発及び保全に関する方針（都市計画区域マスタープラン）」（東京都）を実効性あるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としている。

(2) 策定の効果

1. 市街地の再開発の積極的な推進の動因。
2. 個々の事業について、地区全体から見た効果の発揮。
3. 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導。
4. 再開発の策定過程を通じ早期の住民合意の形成。
5. 2号地区においては次の措置が講じられる。
 - ①都知事の認定を受けた優良事業は、税制の特別措置。
 - ②特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度。（軽減税率）
 - ③総合設計制度等において、容積率の割増。
 - ④都市再開発資金貸付制度における、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けにかかわる貸付。
 - ⑤市街地再開発事業の国庫補助採択基準のひとつに位置付け。
 - ⑥市街地再開発事業の施工者の保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住に必要な場合、公募によらず賃貸・譲渡することができる。

(3) 位置付け

本方針は、「都市再開発法第2条の3第1項または第2項」に基づくものであり、「都市計画法第7条の2」による独立した都市計画である。土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられる。

(4) 内容

本方針では、目的、方針等を定めるとともに、1号市街地、再開発促進地区（2号地区）、再開発誘導地区を定めている。

※ 1号市街地

主として既存市街地の中で、長期的視点から計画的な再開発が必要な市街地として定めるもので、再開発の目標、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定めており、概ね区部全域がこの1号市街地となっている。

※ 再開発促進地区（2号地区）

1号市街地のうち、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、地元の再開発への気運の高まりや実現の見通し、緊急の整備の必要性、整備による広域的な波及効果等の観点から選定。

※ 再開発誘導地区

再開発促進地区には至らないものの、1号市街地の整備の方針の実現を図るうえで、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区を選定。

（都市再開発の方針の「再開発」とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業のみならず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法、特定の市街地の整備を目的とした助成事業など面的転換等を含めた広義の意味である。）

(5) 中野区内の変更内容

中野区内の既決定地区は、再開発促進地区が8地区、再開発誘導地区が4地区である。

今回の見直しでは、平成16年の一斉見直しの際に指定に至らなかった誘導地区の促進地区への指定や、まちづくりの動向等により新たな促進地区及び誘導地区の指定、他の方針との整合や時点修正などを行っている。

変更後は、再開発促進地区が9地区、再開発誘導地区が5地区になる。

○誘導地区から促進地区への変更が2箇所

- ・ 中野8 中野二丁目地区（区域変更）
- ・ 中野9 中野四丁目西地区（新規）

○新たに指定する誘導地区が1箇所

- ・ 中野オ 本町二・三丁目

○誘導地区の区域変更1箇所

- ・ 中野ア 中野駅周辺（区域の拡大及び削除）

2 住宅市街地の開発整備の方針

(1) 策定の目的

住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的とする。

(2) 策定の効果

- ①住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導。
- ②都市計画制度の円滑な運用。
- ③住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開。

(3) 位置付け

住宅マスタープランの策定内容に適合するよう改定を進める。とともに「東京構想2000」「東京の新しい都市づくりビジョン」都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、防災街区整備方針及び区の基本構想等と整合を図る。

(4) 変更内容

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

1) 実現すべき住宅市街地のあり方

既決定では「豊かでいきいきとした東京居住を実現する」から「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活を実現する」ことを基本目標としている。

また、住宅市街地の区分を「東京構想2000」で示す9つのエリアのうち本都市計画区域が属する4つのエリアから「東京の新しい都市づくりビジョン」で設定している5つのゾーンのうち本都市計画が属する3つのゾーンに変更している。

東京都市計画で該当するゾーン、

- ①センター・コア再生ゾーン
- ②東京湾フロント活性化ゾーン
- ③都市環境再生ゾーン

2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係わる目標

既決定では4つの目標となっていたものが東京都住宅マスタープラン（平成19年3月策定）に示す3つの基本方向と10の目標を設定している。

① 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

- 目標1 災害などに強い安全な住宅まちづくり
- 目標2 長寿命で質の良い住宅ストックの形成
- 目標3 環境や景観等に配慮した持続可能な住宅まちづくり
- 目標4 良質な公共住宅ストックの形成とまちづくりの活用

② 住宅市場の環境整備

- 目標5 ニーズに応じた住まいを安全に選択できる市場の実現
- 目標6 住宅が長期にわたり活用される市場の実現

目標 7 地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり

③ 都民の居住の安定確保

目標 8 公共住宅のセーフティネット機能の向上

目標 9 民間住宅における住まいの安心確保

目標 10 地震などの災害を受けた地域の復興に向けた体制整備

(2) 良好な住宅市街地の整備または開発の方針

1) 住宅市街地の整備又は開発の方針

ア住宅市街地の特性を踏まえた類型区分

既決定では、「ア住宅市街地の特性を踏まえた整備ゾーンによる区分」を「ア住宅市街地の特性を踏まえた類型区分」に変更するとともに「旧住宅マスタープランに基づき定めた6つの整備ゾーンのうち5つの整備ゾーン」から「東京の住宅市街地を、土地利用の特性や整備の方向の類似性に着目し4つの類型」に分類している。

① 居住機能の強化を図る区域

- ・センター・コア再生ゾーンと東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンのうち、木造住宅密集地域の整備を図る区域を除く区域。
- ・業務・商業系の機能と住宅との複合化など居住機能を強化し、複合市街地を形成する。

② 木造住宅密集地域の整備を図る区域

- ・JR山手線と環状7号線の間やJR中央線沿線一帯を中心に広範に分布する老朽木造住宅が密集する住宅市街地。
- ・老朽木造住宅等の建替えや生活道路等の整備を促進し、防災性住環境に優れた利便性の高い住宅市街地の形成を図る。

③ 住環境の維持・向上を図る区域

- ・区部周辺部に広範に広がる、基盤が整備され比較的良好な環境を備えた住宅市街地。
- ・空間のゆとりや周辺環境に配慮しながら、地域の特性を活かし、住環境の維持・向上を図る。

④ 既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域

- ・区部周辺部に分布する、スプロール化などにより形成され、基盤が未整備な住宅市街地。
- ・住宅市街地の更新の機会をとらえ、都市機能の集積化や住宅地の再編に取り組み、持続可能なまちづくりを進める。

イ住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地タイプの分布や構成を踏まえ実現すべき住宅市街地のあり方でゾーン分けした地域別の整備又は開発方針を定めている。

① センター・コア再生ゾーン

- ・居住機能の強化を図る区域
- ・木造住宅密集地域の整備を図る区域

② 東京湾フロント活性化ゾーン

- ・居住機能の強化を図る区域

③ 都市環境再生ゾーン

- ・木造住宅密集地域の整備を図る区域
- ・住環境の維持・向上を図る区域
- ・既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域

(5) 中野区に該当する変更内容

- 1) 実現すべき住宅市街地のあり方
「区部西部・南部エリア」は「都市環境再生ゾーン」に変更。
- 2) 住宅市街地の特性を踏まえた類型区分
「木造住宅密集市街地整備ゾーン」は「木造住宅密集地域の整備を図る地域」に変更。
- 3) 住宅市街地の整備又は開発の方針
「区部西部・南部エリア」は「都市環境再生ゾーン(木造住宅密集地域の整備を図る地域)」に変更。

(6) 中野区内の変更内容

中野区内の既決定地区は、再開発地区や公共住宅団地など15地区が重点地区として指定されている。今回の見直しでは、2地区を除外、2地区の新規指定、1地区の区域変更を行う。

○除外する区域（事業が完了した地区）

- ⑨上鷲宮三丁目地区
- ⑮上鷲宮四丁目地区

○新規指定（今後の動向等を踏まえた地区）

- ⑯南台五丁目地区
- ⑰江原町一丁目地区

○区域変更（再開発方針との整合を図る地区）

- ⑦中野二丁目地区

3 都市計画の案

- 東京都市計画都市再開発の方針……………別冊1
- 東京都市計画住宅市街地の開発整備方針……………別冊2

4 スケジュール

(東京都市計画都市再開発の方針 及び 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針)

- ・平成20年06月02日～16日 都市計画素案の公告・縦覧
- ・平成20年08月04日・08日 公聴会の開催（東京都）
- ・平成20年09月30日 東京都は各区に意見照会（都市再開発の方針）
- ・平成20年10月03日 東京都は各区に意見照会（住宅市街地の開発整備の方針）
- ・平成20年11月28日
- ↓ 都市計画の案の公告・縦覧 及び 意見書の収集（東京都）
- ・平成20年12月12日
- ・平成20年12月12日 回答のため、中野区都市計画審議会に諮問（中野区）
- ・平成21年02月06日（予定） 都市計画審議会（東京都）
- ・平成21年03月06日（予定） 都市計画決定（東京都）

図-1-② 都市再開発の方針（変更）

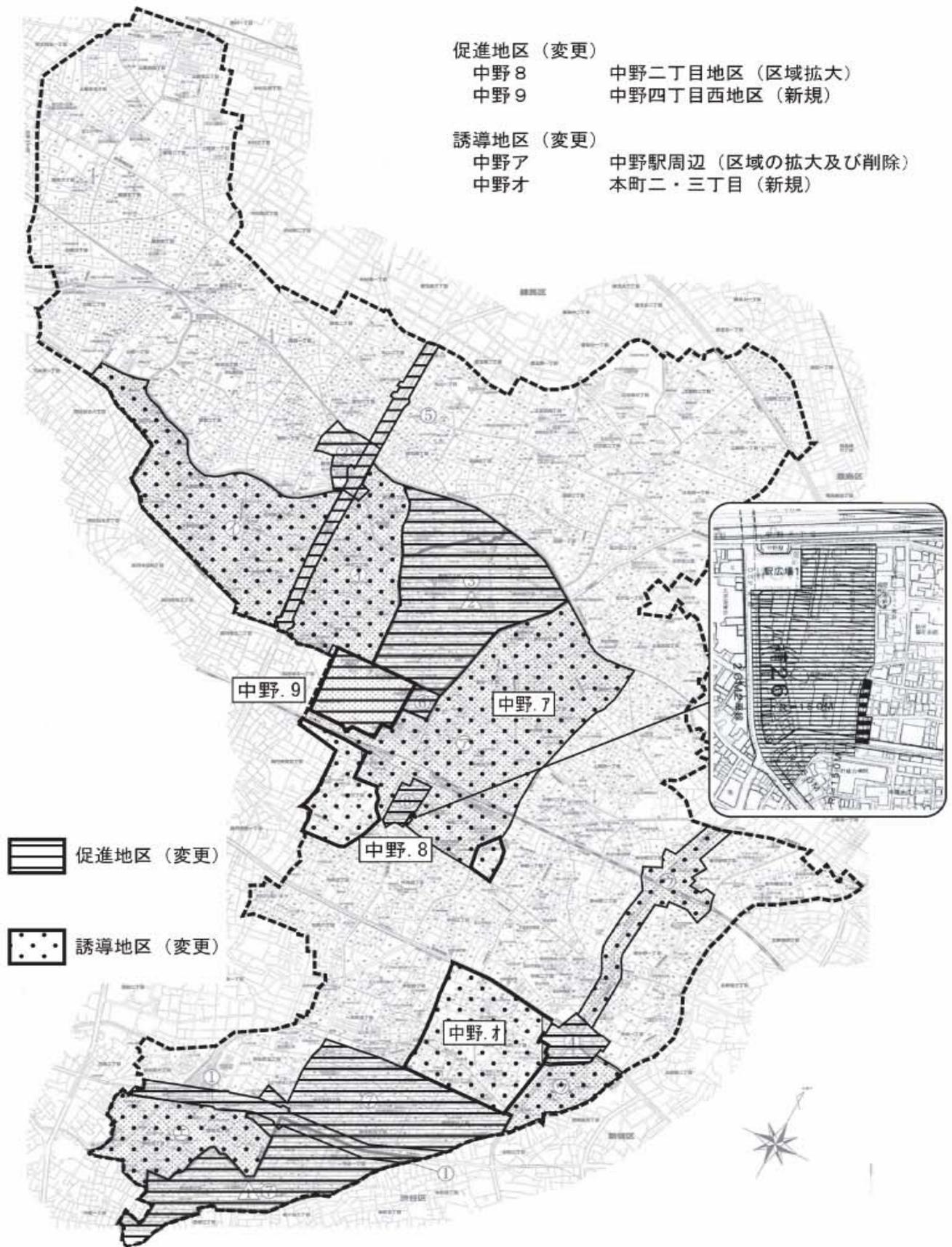
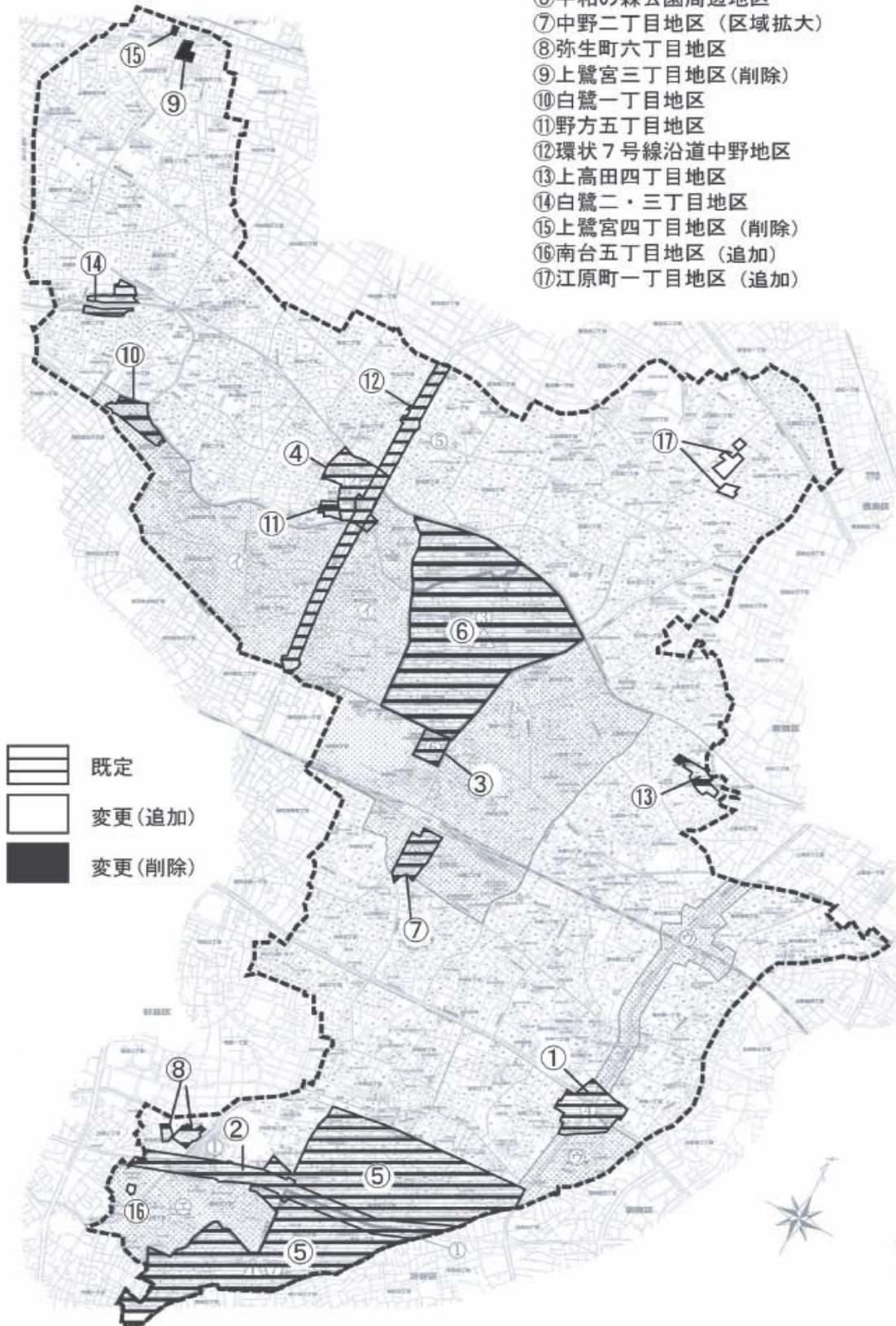


図-2 住宅市街地の開発整備の方針

重点地区

- ①中野坂上地区
- ②方南通り地区
- ③中野四丁目地区
- ④野方駅周辺地区
- ⑤南台・弥生町地区
- ⑥平和の森公園周辺地区
- ⑦中野二丁目地区（区域拡大）
- ⑧弥生町六丁目地区
- ⑨上鷺宮三丁目地区（削除）
- ⑩白鷺一丁目地区
- ⑪野方五丁目地区
- ⑫環状7号線沿道中野地区
- ⑬上高田四丁目地区
- ⑭白鷺二・三丁目地区
- ⑮上鷺宮四丁目地区（削除）
- ⑯南台五丁目地区（追加）
- ⑰江原町一丁目地区（追加）



南部地域の防災まちづくり計画に係る都市計画の変更について

1. 計画の概要

区では、広域避難場所に指定された東京大学教育学部附属中等教育学校一帯を中心とした防災拠点の形成を目指している。この広域避難場所周辺の南台・弥生町地域は、東京都の「防災都市づくり推進計画」において、重点整備地域に指定され、早期に防災性の向上を図ることを目標としている。

これまで、この地域では、耐火建築物を建築される方に対して助成金を交付する「防災生活圏促進事業（平成7年～平成18年、実績90件）」により、延焼遮断帯の整備と地域内建物の不燃化の促進を図ってきた。この事業は東京都の単独事業で、平成18年度をもって終了した。

しかし、この広域避難場所周辺地域は、不燃化率が50%に達していないなど、今後も老朽木造住宅の建替えを促進し、木造密集地域の改善を図っていく必要がある。このことから、新たに、国の都市防災総合推進事業を平成21年度より導入する予定である。

また、避難場所内に（仮称）南部防災公園を整備し、災害時における活動スペースの確保や耐震性貯水槽等の設置など避難場所の防災機能の向上を図っていく。

2. 都市計画変更の理由について

広域避難場所周辺概ね120mの区域における最低限高度地区（7m）の指定により、高さ7m以上の燃えにくい耐火建築物等の建つ割合（不燃化率）を70%以上（平成20年3月現在、49.89%）とすることをめざす。これにより、地域内の延焼の危険性を低く抑え、避難場所の安全確保と避難計画人口の拡充を図っていくこととする。

また、防火地域の指定により、木造などの建物から耐火建築物への更新を図っていく。これを促進するため、避難場所周辺地域に国の「都市防災不燃化促進事業」を導入し、耐火建築物を建築される方に対して助成金を交付する。

○地域への周知と今後の予定

平成20年

- 3月下旬 まちづくりニュースを各戸配布
- 7月11日 南中野地区町会連合会に説明（南中野地域センター）
- 7月16日 地域説明会（南中野地域センター）
- 9月17日 都市計画審議会に報告
- 10月20日、21日、24日 事業導入地域の4町会役員会への説明及び事業周知パンフレットの回覧依頼
- 11月下旬 事業導入地域の各戸に事業周知パンフレットを配布
- 12月5日 都市計画変更の素案説明会（南中野地域センター）
- 12月12日 都市計画審議会に報告

平成21年

- 1月15日～1月29日 都市計画変更案の公告・縦覧
- 2月 都市計画審議会諮問
- 4月 事業導入予定

3. 都市計画変更の区域及び内容について

(1) 変更する区域

○弥生町一・三・四丁目の一部、南台一・二丁目の各地内

(2) 変更する内容

○高度地区（最低限高度 7 m）の指定 <<別図 1 >>

指定面積 20.3ha

○準防火地域（新たな防火規制区域）から防火地域への変更 <<別図 2 >>

変更面積 15.6ha

準防火地域（新たな防火規制区域）と防火地域の建築制限の比較

【現 行】準防火地域（新たな防火規制区域）

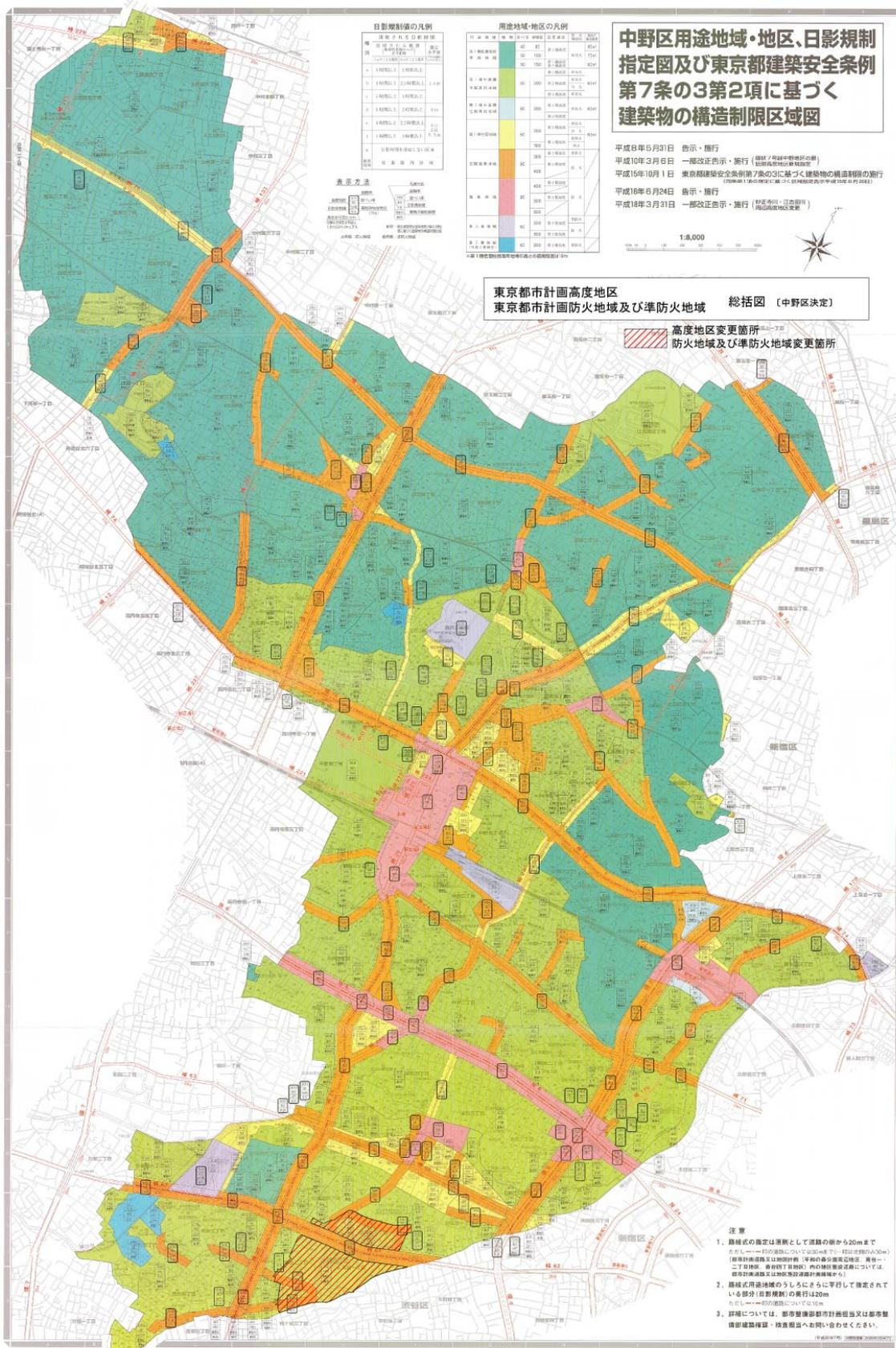
500㎡超又は4階以上

| | |
|--------|-------|
| 準耐火建築物 | 耐火建築物 |
|--------|-------|

【変更後】防火地域

100㎡超又は3階以上

| | |
|--------|-------|
| 準耐火建築物 | 耐火建築物 |
|--------|-------|



日影規制の凡例

| 日影規制の種類 | 規制内容 |
|---------|----------------|
| 1 | 日影規制あり（高さ制限あり） |
| 2 | 日影規制あり（高さ制限なし） |
| 3 | 日影規制なし |

用途地域・地区の凡例

| 用途地域・地区 | 色 |
|-----------|------|
| 第一種住居地域 | 緑 |
| 第二種住居地域 | 黄緑 |
| 第三種住居地域 | 黄 |
| 第四種住居地域 | オレンジ |
| 第一種商業地域 | 赤 |
| 第二種商業地域 | 紫 |
| 第一種工業地域 | 青 |
| 第二種工業地域 | 黄緑 |
| 第三種工業地域 | 黄 |
| 第一種近郊緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種近郊緑地地区 | 黄 |
| 第一種都市緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種都市緑地地区 | 黄 |
| 第一種公園緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種公園緑地地区 | 黄 |
| 第一種遊園緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種遊園緑地地区 | 黄 |
| 第一種緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種緑地地区 | 黄 |
| 第一種農用地 | 黄緑 |
| 第二種農用地 | 黄 |
| 第一種森林地区 | 黄緑 |
| 第二種森林地区 | 黄 |
| 第一種自然公園地区 | 黄緑 |
| 第二種自然公園地区 | 黄 |
| 第一種河川緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種河川緑地地区 | 黄 |
| 第一種水辺緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種水辺緑地地区 | 黄 |
| 第一種公園地区 | 黄緑 |
| 第二種公園地区 | 黄 |
| 第一種緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種緑地地区 | 黄 |
| 第一種農用地 | 黄緑 |
| 第二種農用地 | 黄 |
| 第一種森林地区 | 黄緑 |
| 第二種森林地区 | 黄 |
| 第一種自然公園地区 | 黄緑 |
| 第二種自然公園地区 | 黄 |
| 第一種河川緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種河川緑地地区 | 黄 |
| 第一種水辺緑地地区 | 黄緑 |
| 第二種水辺緑地地区 | 黄 |

中野区用途地域・地区、日影規制指定図及び東京都建築安全条例第7条の3第2項に基づく建築物の構造制限区域図

平成8年6月31日 告示・施行
 平成10年3月6日 一部改正告示・施行（建設7号指定区域の創設）
 平成15年10月1日 東京都建築安全条例第7条の3に基づく建築物の構造制限の施行（附則第1条の規定に基づき、建設7号指定区域が平成15年6月20日）
 平成16年6月24日 告示・施行
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行（附則第1条の規定に基づき、建設7号指定区域が平成18年3月31日）

1:8,000

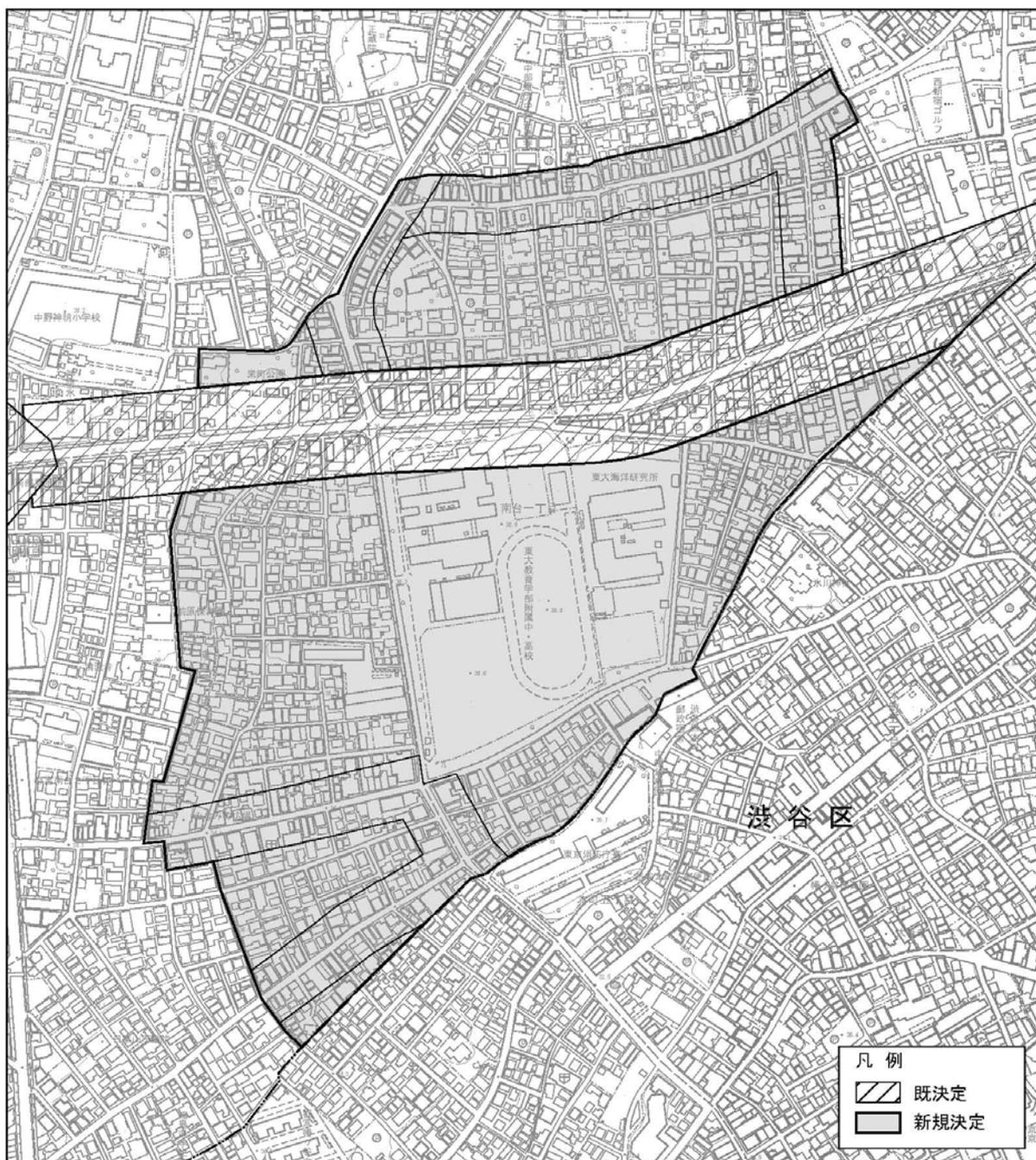


東京都計画高度地区 東京都計画防火地域及び準防火地域 総括図 [中野区決定]

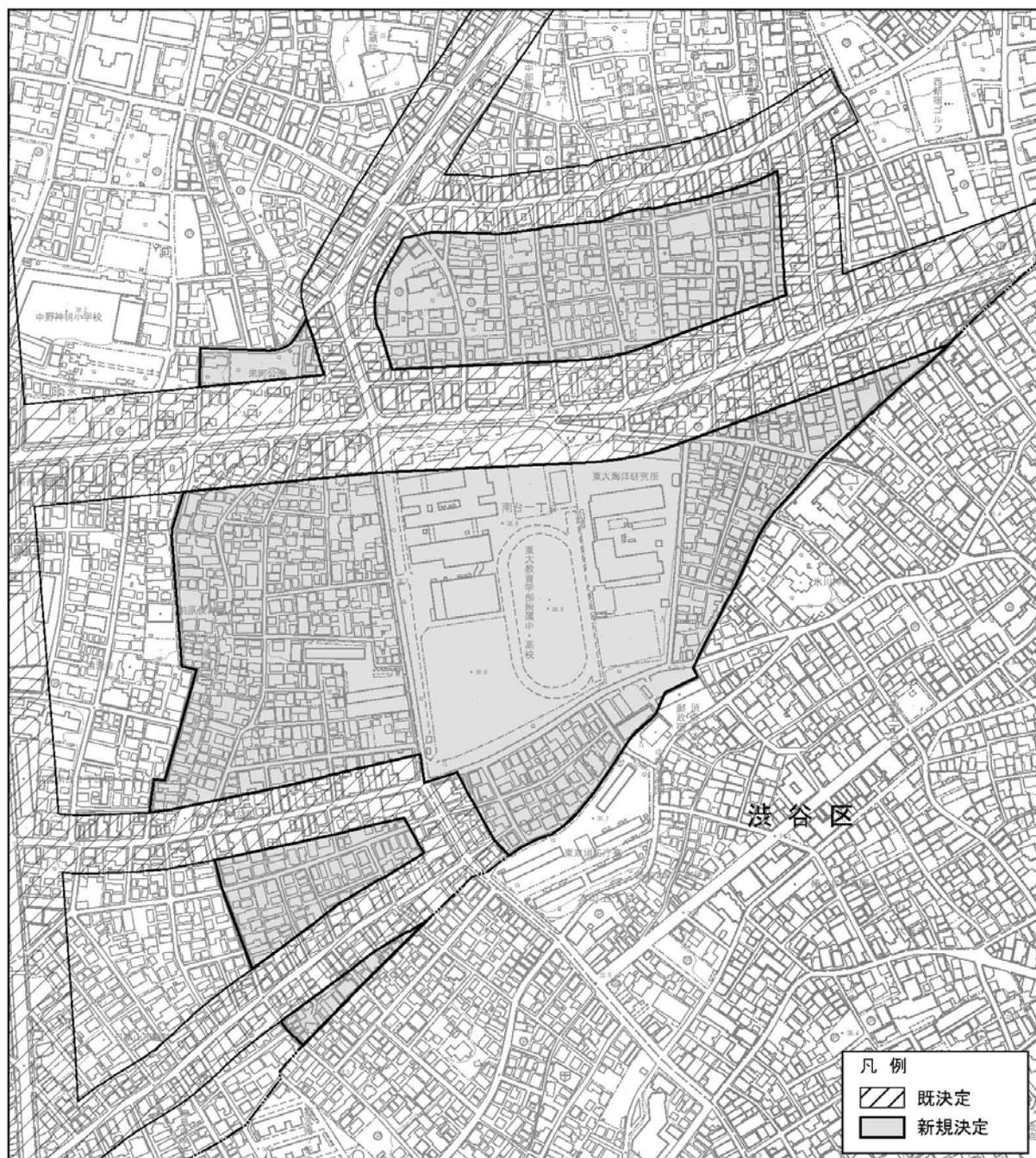
高度地区変更箇所
 防火地域及び準防火地域変更箇所

- 注意**
1. 路線式の指定は原則として道路の幅から20mまでとし、一歩道の幅員については20mまで（但し道路幅員が30m未満の場合は、道路幅員又は歩道幅員（歩道の幅員が道路幅員の2割未満の場合は、道路幅員又は歩道幅員が適用除外）の半分の幅員とする。）、歩道幅員が20m未満の場合は、道路幅員又は歩道幅員が適用除外となる。
 2. 路線式用途地域のうしろに平行して指定されている部分（日影規制）の幅員は20mとし、一歩道の幅員については15mとする。
 3. 詳細については、都市整備部都市計画担当又は都市整備部建築課・検査課までお問い合わせください。

高度地区変更予定区域
(最低限高度7m指定)



防火地域及び準防火地域変更予定区域
(防火地域指定)



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 602.5 ha | 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 600.5 ha | 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 256.8 ha | 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 1,459.8 ha | | |
| 【最高限度】 | <p>1 規制の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 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2分の1だけ外側にあるものとみなす</p> <p>(2) 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 一定の複数建築物に対する制限の特例 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（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。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> | | |

| <p>3 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おいては、当該建築物の 部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>4 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。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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> | | | |
|--|--------------------------|------------------------------|---|
| 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 | 約 ha | <p>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又は建築物の部分 については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(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</p> <p>(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3 38号)第137条の10第1号及び第2号 に定める範囲のもの</p> <p>(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。)</p> <p>(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</p> <p>(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</p> |
| | 方南通り地区 | 75.7 | |
| | 平和の森公園 周辺地区 | | |
| | 環状7号線中 野地区 | | |
| | 新規指定地区 | 約 ha | |
| | 東京大学附属 中等教育学校 周辺地区 | 20.3 | |
| | 小 計 | 約 ha 96.0 (75.7) | |
| | 合 計 | 約 ha 1,555.8 (1,535.5) | |

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

東京大学附属中等教育学校周辺地区の不燃化促進事業の導入に伴い、耐火建築物の建築を促進し、合理的な土地利用を図るため、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 |
|-----|---------------------------------------|------|-----------------|-----------|----|
| ①～⑧ | 弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目、南台一丁目及び南台二丁目の各地内 | 指定なし | 最低限高度地区 (7m) | 約 20.3 ha | |

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 376.5 (360.9) | |
| 準防火地域 | 約 ha 1,182.5 (1198.1) | |
| 合計 | 約 ha 1,559.0 (1,559.0) | |

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

東京大学附属中等教育学校周辺地区の不燃化促進事業の導入に伴い、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

| 番号 | 変更箇所 | 変 更 前 | 変 更 後 | 面 積 | 備 考 |
|-------------------|---------------------------------------|-------|-------|--------------|-----|
| ②、④、 ⑤、⑦、 ⑧ | 弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目、南台一丁目及び南台二丁目の各地内 | 準防火地域 | 防火地域 | 約 ha 15.6 | |