

中野駅南口地区に係る都市計画の案

| | | |
|----------------|-------|------|
| 1 東京都市計画 | | |
| 用途地域の変更（東京都決定） | | |
| ＊総括図・計画書・計画図 | | 59 頁 |

東京都計画用途地域 〔東京都決定〕 総括図

日影規制値の凡例

| 種別 | 規制される範囲 (日影規制適用範囲) | 高さ (平均高さ) |
|----|-----------------------|------------------|
| a | 3時間以上・2時間以上 | 1.5m |
| b | 4時間以上・3時間以上 | 4m |
| c | 5時間以上・4時間以上 | 4m 又は 6.0m |
| d | 6時間以上・5時間以上 | 4m 又は 6.0m |
| e | 7時間以上・6時間以上 | 4m 又は 6.0m |
| f | 8時間以上・7時間以上 | 4m 又は 6.0m |
| g | 日照時間未定なしの区域 | - |
| h | 対象外区域 | - |

用途地域・地区の凡例

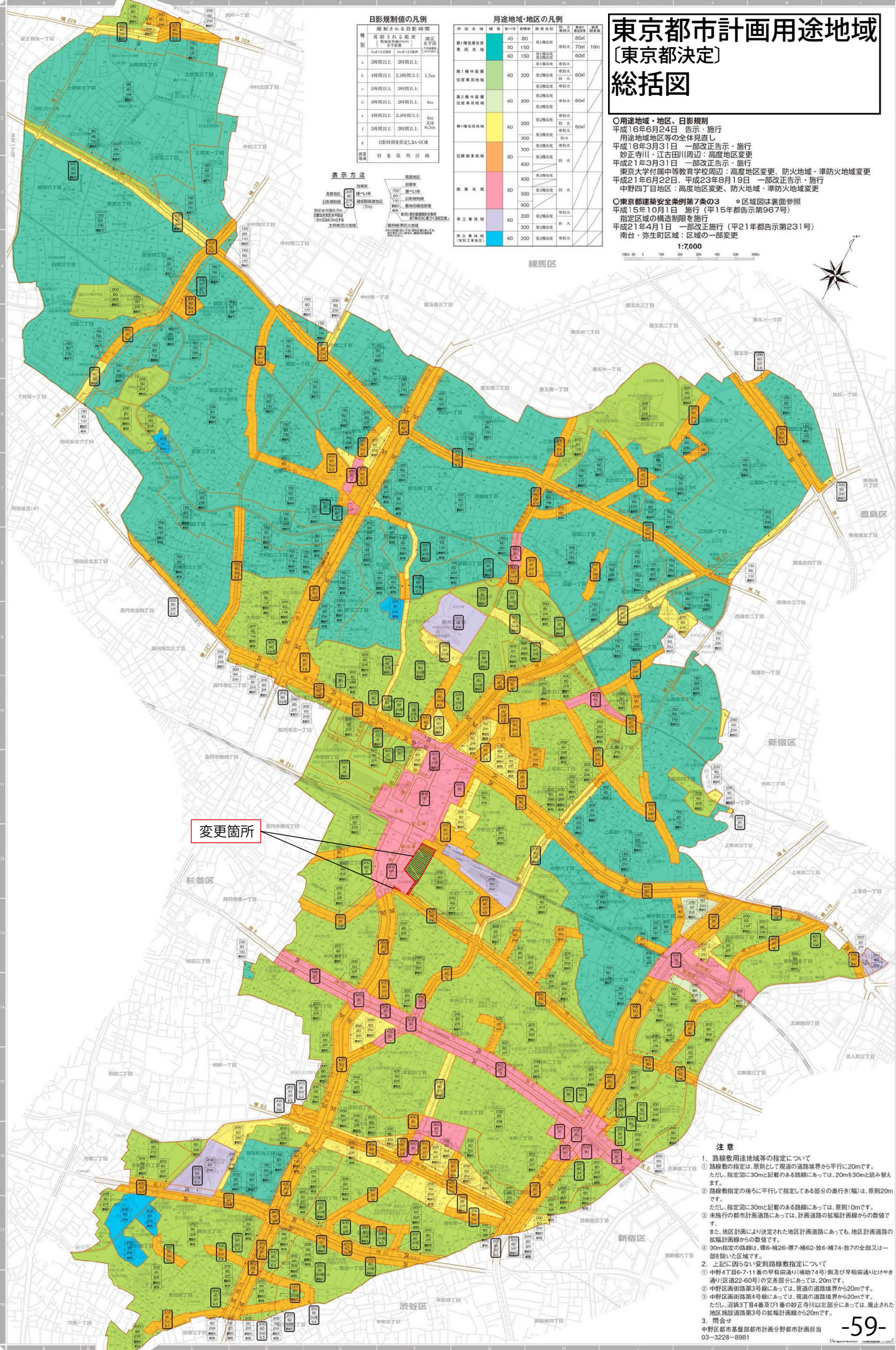
| 用途地域 | 種別 | 用途 | 高さ制限 | 防火地域 | 準防火地域 |
|---------------|----|------------|------|------|-------|
| 第一種住居地域 | 1 | 住居 | 40 | ○ | ○ |
| 第二種住居地域 | 2 | 住居 | 60 | ○ | ○ |
| 第三種住居地域 | 3 | 住居 | 80 | ○ | ○ |
| 第一種中高層住居専用地域 | 4 | 中高層住居 | 100 | ○ | ○ |
| 第二種中高層住居専用地域 | 5 | 中高層住居 | 150 | ○ | ○ |
| 第一種商業地域 | 6 | 商業 | 40 | ○ | ○ |
| 第二種商業地域 | 7 | 商業 | 60 | ○ | ○ |
| 第三種商業地域 | 8 | 商業 | 80 | ○ | ○ |
| 第一種工業地域 | 9 | 工業 | 20 | ○ | ○ |
| 第二種工業地域 | 10 | 工業 | 40 | ○ | ○ |
| 第三種工業地域 | 11 | 工業 | 60 | ○ | ○ |
| 第四種工業地域 | 12 | 工業 | 80 | ○ | ○ |
| 第五種工業地域 | 13 | 工業 | 100 | ○ | ○ |
| 第六種工業地域 | 14 | 工業 | 150 | ○ | ○ |
| 第七種工業地域 | 15 | 工業 | 200 | ○ | ○ |
| 第八種工業地域 | 16 | 工業 | 300 | ○ | ○ |
| 第九種工業地域 | 17 | 工業 | 400 | ○ | ○ |
| 第一種特別用途地域 | 18 | 特別用途 | 40 | ○ | ○ |
| 第二種特別用途地域 | 19 | 特別用途 | 60 | ○ | ○ |
| 第三種特別用途地域 | 20 | 特別用途 | 80 | ○ | ○ |
| 第四種特別用途地域 | 21 | 特別用途 | 100 | ○ | ○ |
| 第五種特別用途地域 | 22 | 特別用途 | 150 | ○ | ○ |
| 第六種特別用途地域 | 23 | 特別用途 | 200 | ○ | ○ |
| 第七種特別用途地域 | 24 | 特別用途 | 300 | ○ | ○ |
| 第八種特別用途地域 | 25 | 特別用途 | 400 | ○ | ○ |
| 第九種特別用途地域 | 26 | 特別用途 | 500 | ○ | ○ |
| 第十種特別用途地域 | 27 | 特別用途 | 600 | ○ | ○ |
| 第一種高度地区 | 28 | 高度地区 | 100 | ○ | ○ |
| 第二種高度地区 | 29 | 高度地区 | 150 | ○ | ○ |
| 第三種高度地区 | 30 | 高度地区 | 200 | ○ | ○ |
| 第四種高度地区 | 31 | 高度地区 | 300 | ○ | ○ |
| 第五種高度地区 | 32 | 高度地区 | 400 | ○ | ○ |
| 第六種高度地区 | 33 | 高度地区 | 500 | ○ | ○ |
| 第七種高度地区 | 34 | 高度地区 | 600 | ○ | ○ |
| 第八種高度地区 | 35 | 高度地区 | 700 | ○ | ○ |
| 第九種高度地区 | 36 | 高度地区 | 800 | ○ | ○ |
| 第十種高度地区 | 37 | 高度地区 | 900 | ○ | ○ |
| 第一種防火地域 | 38 | 防火地域 | 40 | △ | △ |
| 第二種防火地域 | 39 | 防火地域 | 60 | △ | △ |
| 第三種防火地域 | 40 | 防火地域 | 80 | △ | △ |
| 第四種防火地域 | 41 | 防火地域 | 100 | △ | △ |
| 第五種防火地域 | 42 | 防火地域 | 150 | △ | △ |
| 第六種防火地域 | 43 | 防火地域 | 200 | △ | △ |
| 第七種防火地域 | 44 | 防火地域 | 300 | △ | △ |
| 第八種防火地域 | 45 | 防火地域 | 400 | △ | △ |
| 第九種防火地域 | 46 | 防火地域 | 500 | △ | △ |
| 第十種防火地域 | 47 | 防火地域 | 600 | △ | △ |
| 第一種準防火地域 | 48 | 準防火地域 | 40 | □ | □ |
| 第二種準防火地域 | 49 | 準防火地域 | 60 | □ | □ |
| 第三種準防火地域 | 50 | 準防火地域 | 80 | □ | □ |
| 第四種準防火地域 | 51 | 準防火地域 | 100 | □ | □ |
| 第五種準防火地域 | 52 | 準防火地域 | 150 | □ | □ |
| 第六種準防火地域 | 53 | 準防火地域 | 200 | □ | □ |
| 第七種準防火地域 | 54 | 準防火地域 | 300 | □ | □ |
| 第八種準防火地域 | 55 | 準防火地域 | 400 | □ | □ |
| 第九種準防火地域 | 56 | 準防火地域 | 500 | □ | □ |
| 第十種準防火地域 | 57 | 準防火地域 | 600 | □ | □ |
| 第一種工業専用地域 | 58 | 工業専用地域 | 40 | ○ | ○ |
| 第二種工業専用地域 | 59 | 工業専用地域 | 60 | ○ | ○ |
| 第三種工業専用地域 | 60 | 工業専用地域 | 80 | ○ | ○ |
| 第四種工業専用地域 | 61 | 工業専用地域 | 100 | ○ | ○ |
| 第五種工業専用地域 | 62 | 工業専用地域 | 150 | ○ | ○ |
| 第六種工業専用地域 | 63 | 工業専用地域 | 200 | ○ | ○ |
| 第七種工業専用地域 | 64 | 工業専用地域 | 300 | ○ | ○ |
| 第八種工業専用地域 | 65 | 工業専用地域 | 400 | ○ | ○ |
| 第九種工業専用地域 | 66 | 工業専用地域 | 500 | ○ | ○ |
| 第十種工業専用地域 | 67 | 工業専用地域 | 600 | ○ | ○ |
| 第一種特別高度地区 | 68 | 特別高度地区 | 100 | ○ | ○ |
| 第二種特別高度地区 | 69 | 特別高度地区 | 150 | ○ | ○ |
| 第三種特別高度地区 | 70 | 特別高度地区 | 200 | ○ | ○ |
| 第四種特別高度地区 | 71 | 特別高度地区 | 300 | ○ | ○ |
| 第五種特別高度地区 | 72 | 特別高度地区 | 400 | ○ | ○ |
| 第六種特別高度地区 | 73 | 特別高度地区 | 500 | ○ | ○ |
| 第七種特別高度地区 | 74 | 特別高度地区 | 600 | ○ | ○ |
| 第八種特別高度地区 | 75 | 特別高度地区 | 700 | ○ | ○ |
| 第九種特別高度地区 | 76 | 特別高度地区 | 800 | ○ | ○ |
| 第十種特別高度地区 | 77 | 特別高度地区 | 900 | ○ | ○ |
| 第一種特別用途特別高度地区 | 78 | 特別用途特別高度地区 | 100 | ○ | ○ |
| 第二種特別用途特別高度地区 | 79 | 特別用途特別高度地区 | 150 | ○ | ○ |
| 第三種特別用途特別高度地区 | 80 | 特別用途特別高度地区 | 200 | ○ | ○ |
| 第四種特別用途特別高度地区 | 81 | 特別用途特別高度地区 | 300 | ○ | ○ |
| 第五種特別用途特別高度地区 | 82 | 特別用途特別高度地区 | 400 | ○ | ○ |
| 第六種特別用途特別高度地区 | 83 | 特別用途特別高度地区 | 500 | ○ | ○ |
| 第七種特別用途特別高度地区 | 84 | 特別用途特別高度地区 | 600 | ○ | ○ |
| 第八種特別用途特別高度地区 | 85 | 特別用途特別高度地区 | 700 | ○ | ○ |
| 第九種特別用途特別高度地区 | 86 | 特別用途特別高度地区 | 800 | ○ | ○ |
| 第十種特別用途特別高度地区 | 87 | 特別用途特別高度地区 | 900 | ○ | ○ |

表示方法

高度地区：指定された高さの範囲内
 用途地域：指定された用途の範囲内
 防火地域：指定された防火の範囲内
 準防火地域：指定された準防火の範囲内
 工業専用地域：指定された工業専用の範囲内
 特別用途地域：指定された特別用途の範囲内
 特別高度地区：指定された特別高度の範囲内
 特別用途特別高度地区：指定された特別用途特別高度の範囲内
 日影規制適用範囲：指定された日影規制適用の範囲内
 日影規制未定なしの区域：指定された日影規制未定なしの範囲内
 対象外区域：指定された対象外区域の範囲内

○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
○東京都建築安全条例第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

1:7000



変更箇所

注意

- 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ついては、20m530m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(幅)は、原則20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。
 ③ 未施行の都市計画道路については、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も、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-幅26-環7-幅62-幅6-幅74-幅7の全部又は一部を除いた区域です。
- 上記に因らない変則路線数指定について
 ① 中野四丁目6-7-1番の準防火地帯(幅員74m)および早稲田通11とやき通(区道22-60号)の交差部分については、20mです。
 ② 中野区画街路第3号線については、現道の道路境界から20mです。
 ③ 中野区画街路第4号線については、現道の道路境界から20mです。ただし、沿鉄3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分については、廃止された地区施設道路第3号線の幅員計画線から20mです。
- 併合せ
 中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
 03-3228-8981

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 ² | m | 約 % |
| | 116.1 | 15/10 | 5/10 | — | 85 | 10 | 3.9 |
| | 459.4 | 15/10 | 6/10 | — | 70 | 10 | 7.4 |
| 小計 | 635.6 | | | | 60 | 10 | 29.5 |
| | | | | | | | 40.8 |
| 第二種低層住居専用地域 | 約 — ha | 以下 — | 以下 — | m | m ² | m | 約 % |
| 小計 | — | — | — | — | — | — | — |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 512.1 ha | 以下 20/10 | 以下 6/10 | m | m ² | m | 約 % |
| 小計 | 512.1 | | | | 60 | — | 32.8 |
| | | | | | | | 32.8 |
| 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 ² | m | 約 % |
| 小計 | 3.9 | | | | 60 | — | 0.3 |
| | | | | | | | 0.3 |
| 第一種住居地域 | 約 42.9 ha | 以下 20/10 | 以下 6/10 | m | m ² | m | 約 % |
| | 23.8 | 30/10 | 6/10 | — | 60 | — | 2.8 |
| 小計 | 66.7 | | | | 60 | — | 1.5 |
| | | | | | | | 4.3 |
| 第二種住居地域 | 約 — ha | 以下 — | 以下 — | m | m ² | m | 約 % |
| 小計 | — | — | — | — | — | — | — |
| 準住居地域 | 約 — ha | 以下 — | 以下 — | m | m ² | 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 138.1 ha | 以下 30/10 | 以下 8/10 | m | m ² | m | 約 % |
| | 105.8 | 40/10 | 8/10 | — | — | — | 8.9 |
| 小計 | 243.9 | | | | | | 6.8 |
| | | | | | | | 15.6 |
| 商業地域 | 約 11.6 ha | 以下 40/10 | 以下 8/10 | m | m ² | m | 約 % |
| | 33.0 | 50/10 | 8/10 | — | — | — | 0.7 |
| | 25.0 | 60/10 | 8/10 | — | — | — | 2.1 |
| 小計 | 69.6 | | | | | | 1.6 |
| | | | | | | | 4.5 |
| 準工業地域 | 約 17.6 ha | 以下 20/10 | 以下 6/10 | m | m ² | m | 約 % |
| | 1.0 | 30/10 | 6/10 | — | — | — | 1.1 |
| 小計 | 18.6 | | | | | | 0.1 |
| | | | | | | | 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 ² | m | 約 % |
| 小計 | 8.6 | | | | | | 0.6 |
| | | | | | | | 0.6 |
| 工業地域 | 約 — ha | 以下 — | 以下 — | m | m ² | m | 約 % |
| 小計 | — | — | — | — | — | — | — |
| 工業専用地域 | 約 — ha | 以下 — | 以下 — | m | m ² | 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

中野駅南口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。

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 | 中野区中野二丁目 地内 | 近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % | 商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 500 % | 約 ha 0.2 | 用途及び容積率 の変更 |
| 2 | 中野区中野二丁目 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 m ² | 商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 500 % 敷地面積の 最低限度 — m ² | 約 ha 1.4 | 用途、建ぺい率、 容積率及び敷地 面積の最低限度 の変更 |
| 3 | 中野区中野二丁目 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 m ² | 商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 600 % 敷地面積の 最低限度 — m ² | 約 ha 0.1 | 用途、建ぺい率、 容積率及び敷地 面積の最低限度 の変更 |
| 4 | 中野区中野二丁目 及び中央四丁目 各地内 | 近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 400 % | 商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 600 % | 約 ha 0.0 (約420m ²) | 用途及び容積率 の変更 |

東京都市計画用途地域

位置図

〔東京都決定〕

| | | | |
|------------------------|--------------------|-----|---------|
| 〔参考〕 東京都市計画地区計画 | 中野駅南口地区地区計画 | 位置図 | 〔中野区決定〕 |
| 〔参考〕 東京都市計画道路 | 中野区画街路第5号線 | 位置図 | 〔中野区決定〕 |
| 〔参考〕 東京都市計画土地地区画整理事業 | 中野二丁目土地地区画整理事業 | 位置図 | 〔中野区決定〕 |
| 〔参考〕 東京都市計画高度利用地区 | 中野二丁目地区 | 位置図 | 〔中野区決定〕 |
| 〔参考〕 東京都市計画第一種市街地再開発事業 | 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業 | 位置図 | 〔中野区決定〕 |



| 凡例 | |
|----|------------------------|
| | 用途地域変更区域 |
| | 地区計画区域 |
| | 中野区画街路第5号線区域 |
| | 土地地区画整理事業区域 |
| | 市街地再開発事業区域 高度利用地区区域 |
| | 行政境界 |

東京都市計画用途地域

〔参考〕東京都市計画高度地区
 〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

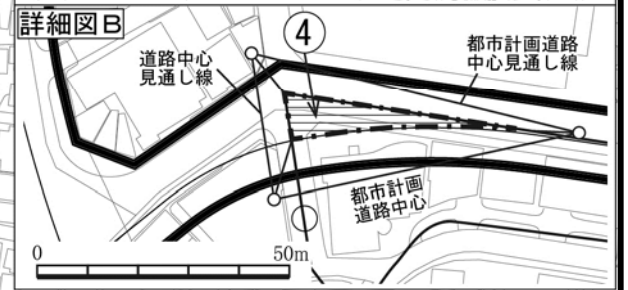
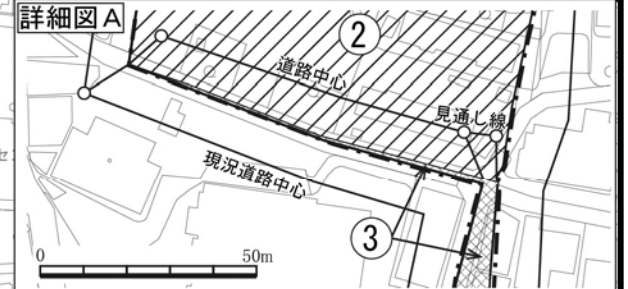
計画図

計画図
 計画図

〔東京都決定〕
 〔中野区決定〕
 〔中野区決定〕

確認 平成26年12月16日

所管部署名 都市づくり政策部 土地利用計画課

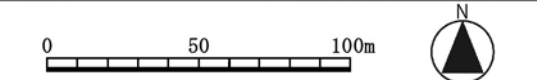


凡例

| 番号 | 東京都決定 | | | | 中野区決定 | | 面積 約 ha |
|----|-------|------|-----|---------------|-------|-------|----------------|
| | 用途 | 建ぺい率 | 容積率 | 敷地面積 の最低限度 | 高度 | 防火 | |
| ① | 変更前 | 近商 | 80 | 300 | — | 3高 防火 | 0.2 |
| | 変更後 | 商業 | 80 | 500 | — | 無 防火 | |
| ② | 変更前 | 一中 | 60 | 200 | 60㎡ | 2高 準防 | 1.4 |
| | 変更後 | 商業 | 80 | 500 | — | 無 防火 | |
| ③ | 変更前 | 一中 | 60 | 200 | 60㎡ | 2高 準防 | 0.1 |
| | 変更後 | 商業 | 80 | 600 | — | 無 防火 | |
| ④ | 変更前 | 近商 | 80 | 400 | — | 3高 防火 | 0.0 (約420㎡) |
| | 変更後 | 商業 | 80 | 600 | — | 無 防火 | |
| ⑤ | 変更前 | 近商 | 80 | 300 | — | 3高 防火 | 0.3 |
| | 変更後 | 近商 | 80 | 300 | — | 無 防火 | |

用途地域変更区域

| | | | |
|-----------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| 商業 600 80 | 上段: 用途地域 中段: 容積率(%) 下段: 建ぺい率(%) | 防 3高 60㎡ | 上段: 防火地域 中段: 高度地区 下段: 敷地面積の最低限度 |
|-----------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図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) 26 都市基交測第 123 号 平成 26 年 9 月 9 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 009 号—25 平成 26 年 9 月 9 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) 26 都市基街測第 62 号 平成 26 年 6 月 27 日