

地区計画の変更（原案）

南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防災街区整備地区計画 南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画

2 理由

本地区計画は、東京都の広域避難場所に指定された東京大学教育学部附属中・高等学校等を中心とした防災拠点の形成を目指し、道路や公園等の公共施設の整備と地区特性に応じた建築物等の制限により、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、「安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目的として、平成12年に都市計画決定された。

本地区計画では、特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画に定める建築物の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下、「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正（平成28年6月23日施行）され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がなされ、風営法第2条第1項各号について号ずれ等が生じた。

そこで、風俗営業の対象から除外されるものは、地区計画の建築物の用途の制限においても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法第2条第1項各号の統合や削除に伴う号ずれに合わせ、制限が変わらないように表記を修正するため、所要の変更を行うものである。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（中野区決定）

都市計画南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称	南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画	
位 置 ※	中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目及び弥生町五丁目各地内	
面 積 ※	約 25.8ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	防災街区整備地区計画の目標	本計画は、東京都の広域避難場所に指定された東京大学教育学部附属中・高等学校等を中心とした防災拠点の形成を目指し、道路や公園等の公共施設の整備と地区特性に応じた建築物等の制限により、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、「安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目標とする。
	土地利用に関する基本方針	<p>「安心して住み続けられるまち」の形成を図るため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 区内の骨格道路である中野通り、方南通り沿道では、延焼遮断帯としての機能の強化を図るため、建物の耐火化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。 2 近隣商業地区については、商業、業務と住宅との調和がとれた快適な商店街の形成を目指す。 3 住宅地区については、戸建住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅地とし、道路、公園及び広場等のオープンスペースの確保を図る。 4 住宅地区のうち東京大学教育学部附属中・高等学校周辺の住宅市街地については、広域避難場所としての安全性の向上を図るため、道路基盤の整備と合わせ、共同化・協調化の積極的な推進により耐火化を誘導し、中低層住宅地として整備する。 5 災害時の延焼防止及び避難の安全性確保の機能を確保すべき主要な道路、公園等の中で、特に建築物等と一体的に整備をすべきものについては、特定地区防災施設とし、防災機能の維持、向上を図る。
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	<p>災害時の安全性確保及び良好な住環境の形成を図るに当たって基本となる道路、公園等について次の方針により整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害時の避難、消防、救援活動等の機能強化及び良好な住環境の形成を図るため、道路基盤のネットワーク化を図る。また、整備に当たっては歩行者が安心して歩ける生活道路として整備する。 2 ゆとりある日常生活や円滑な消防活動に資するため、公園、広場等を整備する。 3 災害時の延焼防止及び避難の安全性の確保の観点から主要な道路、公園については、地区防災施設とする。また災害時の地区内外からの避難経路の確保及び市街地特性から特に延焼防止機能等を強化すべき地区防災施設である道路については、特定地区防災施設として沿道建築物等と一体的に整備する。 4 広域避難場所の防災機能の向上及び円滑な消防活動等に資するため、同敷地内の樹木の防災機能に十分配慮し、広域避難場所内にみどりあふれる防災公園を整備する。

	建築物等の整備の方針	<p>良好な住環境の形成を図るとともに防災機能の向上を図るため、地区の特性に応じた建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 近隣商業地区においては、良好な商店街形成のため建築物の用途の制限を行う。</p> <p>2 住宅地区においては、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な相隣関係の維持の観点から、隣地境界線までの壁面の位置の制限を行う。</p> <p>3 災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀等を制限するとともに、うるおいのあるまちをつくるため、垣またはさくの構造の制限を定め、生け垣化を推進する。</p>					
地区 防 災 施 設	種類	名 称	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	備 考	
	道路	地区集散道路第2号 ※	12	約 80	約 960	拡 幅	
		区画道路第8号	6	約310	約1,860	拡 幅	
		計	約0.3ha				
特定 地 区 防 災 施 設	種類	名 称	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	備 考	
	道路	地区集散道路第2号 ※	12	約 80	約 960	拡 幅	
		区画道路第8号	6	約310	約1,860	拡 幅	
		計	約0.3ha				
特定 建 築 物 地 区 整 備 計 画	位置	中野区南台一丁目、南台二丁目各地内					
	面積	約1.5ha					
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物に関して、次の1及び2に掲げる構造であること。</p> <p>1 耐火建築物又は準耐火建築物とすること。</p> <p>2 特定地区防災施設から高さ5メートル未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること。</p>				
		建築物の間口率の最低限度	特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。				
		建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物の各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度は5メートルとする。				
建築物の用途の制限 ※		「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項第2号、第3号から第5号ま					

			<p style="color: red;">でに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型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。</p>							
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱から、この防災街区整備地区計画による地区集散道路及び区画道路の中心線までの距離は、次の各号によらなければならない。 (1) 地区集散道路第2号は、6メートル以上 (2) 区画道路第6、7、8、10、11号は、3メートル以上								
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の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、門柱及び門柱に接続する長さが1メートル20センチメートル以下のブロック塀等はこの限りではない。								
防災街区整備地区整備計画	位置	中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目及び弥生町五丁目各地下								
	面積	約25.5ha								
	地区施設の配置及び規模	道路	名 称	幅員 (m)	延長 (m)	備考	名 称	幅員 (m)	延長 (m)	備考
			地区集散道路第1号※	9.5m	約280m	拡幅	区画道路第7号	6m	約310m	拡幅
			区画道路第1号	6m	約110m	拡幅	区画道路第9号	6m	約230m	拡幅
			区画道路第2号	6m	約120m	新設	区画道路第10号	6m	約400m	拡幅
			区画道路第3号	6m	約100m	拡幅	区画道路第11号	6m	約180m	拡幅
			区画道路第4号	6m	約190m	拡幅(一部新設)	区画道路第12号	6m	約170m	拡幅
			区画道路第5号	6m	約120m	拡幅(一部新設)	区画道路第13号	6m	約160m	拡幅
			区画道路第6号	6m	約300m	拡幅				
公園	名 称	規 模		備考	名 称	規 模		備考		
	公園第1号	約518㎡		既設	公園第2号	約296㎡		既設		
	地区の細区分	名 称	近隣商業地区			住宅地区				
		面 積	約8.2ha			約17.3ha				

防災街区整備地区整備計画	(特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等を除く) 建築物等に関する事項	建築物の用途の制限 ※	「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項第2号、第3号から第5号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号まで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	—	60㎡ 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、この限りでない。 1 建築物の敷地として現に使用されている土地 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 3 地区施設の整備に係る土地 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地
		壁面の位置の制限	1 建築物の壁又はこれに代わる柱から、この防災街区整備地区計画による地区集散道路及び区画道路の中心線までの距離は、次の各号によらなければならない。 (1) 地区集散道路第1号は、4.75メートル以上 (2) 区画道路各号は、3メートル以上 2 住宅地区においては、建築物の壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は50センチメートル以上としなければならない。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の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、門柱及び門柱に接続する長さが1メートル20センチメートル以下のブロック塀等はこの限りではない。	

※は都知事協議事項

「防災街区整備地区計画の区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画の区域、地区の細区分の区域は、計画図表示のとおり」

理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、風営法という。）改正に伴い、風俗営業の対象から除外されるものは、地区計画の用途の制限においても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法第2条第1項各号の統合や削除に伴う号ずれに合わせ、制限が変わらないように表記を修正するため地区計画を変更する。

変更概要

南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画				
事項		旧	新	摘要
特定建築物地区整備計画	建築物の用途の制限	「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項第5号から第8号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号まで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。	「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項第2号、第3号から第5号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号まで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。	風営法の改正に伴う変更
防災街区整備地区整備計画	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1項第5号から第8号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号まで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。	「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項第2号、第3号から第5号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号まで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。	風営法の改正に伴う変更

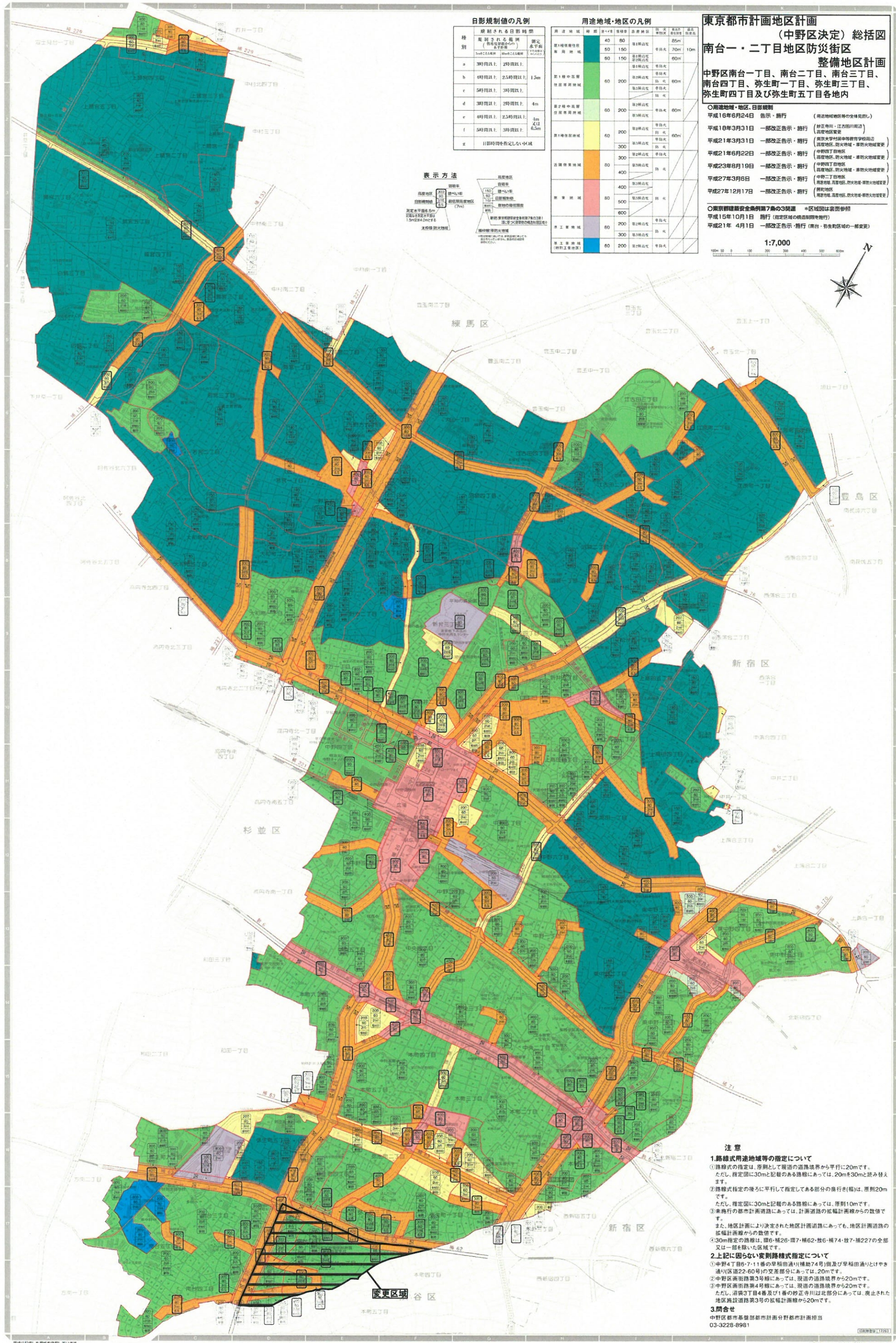
東京都市計画地区計画
(中野区決定) 総括図
南台一・二丁目地区防災街区
整備地区計画
中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、
南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、
弥生町四丁目及び弥生町五丁目各区内

○用途地域・地区、日影規制
平成16年6月24日 告示・施行 (南台地区地区界の全特見直し)
平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (改正南台・江古田川沿辺)
平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (高層地区)
平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (高層地区、防火地域・準防火地域)
平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野区南台地区)
平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区南台地区)
平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (南台地区)

○東京都市計画安全条例第7条の3第3項 *区域図は直参照
平成15年10月1日 施行 (指定区域の構造規制等)
平成21年 4月1日 一部改正告示・施行 (南台・弥生町区域の一部変更)

1:7,000
100m 0 100 200 300 400 500 600m

日影規制値の凡例		用途地域・地区の凡例			
種別	規制される範囲 (表向き・裏向き) 5m以上10m未満 10m以上15m未満 15m以上20m未満 20m以上25m未満 25m以上30m未満 30m以上35m未満 35m以上40m未満 40m以上45m未満 45m以上50m未満 50m以上55m未満 55m以上60m未満 60m以上65m未満 65m以上70m未満 70m以上75m未満 75m以上80m未満 80m以上85m未満 85m以上90m未満 90m以上95m未満 95m以上100m未満 100m以上105m未満 105m以上110m未満 110m以上115m未満 115m以上120m未満 120m以上125m未満 125m以上130m未満 130m以上135m未満 135m以上140m未満 140m以上145m未満 145m以上150m未満 150m以上155m未満 155m以上160m未満 160m以上165m未満 165m以上170m未満 170m以上175m未満 175m以上180m未満 180m以上185m未満 185m以上190m未満 190m以上195m未満 195m以上200m未満 200m以上205m未満 205m以上210m未満 210m以上215m未満 215m以上220m未満 220m以上225m未満 225m以上230m未満 230m以上235m未満 235m以上240m未満 240m以上245m未満 245m以上250m未満 250m以上255m未満 255m以上260m未満 260m以上265m未満 265m以上270m未満 270m以上275m未満 275m以上280m未満 280m以上285m未満 285m以上290m未満 290m以上295m未満 295m以上300m未満 300m以上305m未満 305m以上310m未満 310m以上315m未満 315m以上320m未満 320m以上325m未満 325m以上330m未満 330m以上335m未満 335m以上340m未満 340m以上345m未満 345m以上350m未満 350m以上355m未満 355m以上360m未満 360m以上365m未満 365m以上370m未満 370m以上375m未満 375m以上380m未満 380m以上385m未満 385m以上390m未満 390m以上395m未満 395m以上400m未満 400m以上405m未満 405m以上410m未満 410m以上415m未満 415m以上420m未満 420m以上425m未満 425m以上430m未満 430m以上435m未満 435m以上440m未満 440m以上445m未満 445m以上450m未満 450m以上455m未満 455m以上460m未満 460m以上465m未満 465m以上470m未満 470m以上475m未満 475m以上480m未満 480m以上485m未満 485m以上490m未満 490m以上495m未満 495m以上500m未満 500m以上505m未満 505m以上510m未満 510m以上515m未満 515m以上520m未満 520m以上525m未満 525m以上530m未満 530m以上535m未満 535m以上540m未満 540m以上545m未満 545m以上550m未満 550m以上555m未満 555m以上560m未満 560m以上565m未満 565m以上570m未満 570m以上575m未満 575m以上580m未満 580m以上585m未満 585m以上590m未満 590m以上595m未満 595m以上600m未満 600m以上605m未満 605m以上610m未満 610m以上615m未満 615m以上620m未満 620m以上625m未満 625m以上630m未満 630m以上635m未満 635m以上640m未満 640m以上645m未満 645m以上650m未満 650m以上655m未満 655m以上660m未満 660m以上665m未満 665m以上670m未満 670m以上675m未満 675m以上680m未満 680m以上685m未満 685m以上690m未満 690m以上695m未満 695m以上700m未満 700m以上705m未満 705m以上710m未満 710m以上715m未満 715m以上720m未満 720m以上725m未満 725m以上730m未満 730m以上735m未満 735m以上740m未満 740m以上745m未満 745m以上750m未満 750m以上755m未満 755m以上760m未満 760m以上765m未満 765m以上770m未満 770m以上775m未満 775m以上780m未満 780m以上785m未満 785m以上790m未満 790m以上795m未満 795m以上800m未満 800m以上805m未満 805m以上810m未満 810m以上815m未満 815m以上820m未満 820m以上825m未満 825m以上830m未満 830m以上835m未満 835m以上840m未満 840m以上845m未満 845m以上850m未満 850m以上855m未満 855m以上860m未満 860m以上865m未満 865m以上870m未満 870m以上875m未満 875m以上880m未満 880m以上885m未満 885m以上890m未満 890m以上895m未満 895m以上900m未満 900m以上905m未満 905m以上910m未満 910m以上915m未満 915m以上920m未満 920m以上925m未満 925m以上930m未満 930m以上935m未満 935m以上940m未満 940m以上945m未満 945m以上950m未満 950m以上955m未満 955m以上960m未満 960m以上965m未満 965m以上970m未満 970m以上975m未満 975m以上980m未満 980m以上985m未満 985m以上990m未満 990m以上995m未満 995m以上1000m未満	用途地域	地区	防火地域	準防火地域






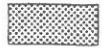



注意

1. 路線式用途地域等の指定について
① 路線式の指定は、原則として道路の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定面に30mと記載のある路線については、20mを30mと読み替えます。
② 路線式指定の種々に平行して指定してある部分の良好区(幅)は、原則20mです。
ただし、指定面に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、道幅26・道幅62・道幅74・道幅74・道幅74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(幅員74m)および早稲田通りとやま通り(道幅22.60号)の交差点については、20mです。
② 中野区南台第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
③ 中野区南台第4号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
ただし、沿道3丁目4番及び1番の砂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課
03-3228-8981

東京都市計画防災街区整備地区計画 南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画 計画図（その1）



確認 平成11年10月28日
 所管部課名 地域計画部土地利用計画課

凡 例	
	防災街区整備地区計画の区域
	特定地区防災施設の区域
	特定建築物地区整備計画の区域
防災街区整備地区整備計画の区域	
 及び 	近隣商業地区
	住宅地区
 S=1:2,500	

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道徳編図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転記したものである。（承認番号）11都市計画第73号、平成11年9月9日

東京都市計画防災街区整備地区計画 南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画 計画図（その2）



凡 例	
	防災街区整備地区計画の区域
特定地区防災施設（道路）	
	地区集散道路
	区画道路
地区施設（道路）	
	地区集散道路
	区画道路
地区施設（公園）	
	公園
<p>0 50 100 200 300m</p> <p style="text-align: right;">S=1:2,500</p>	

確 認 平成11年10月28日

所管部署名 地域計画部土地利用計画課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500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、計画図は、縮尺1/3,000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）11都市街第73号、平成11年9月9日

都市計画の策定の経緯の概要書

東京都市計画防災街区整備地区計画 南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画の変更

事項	時期	備考
地区計画変更に関する周知	平成28年5月20日～	区報及びホームページ
都市計画変更原案の公告	平成28年7月4日	
都市計画変更原案の縦覧	平成28年7月5日から 平成28年7月19日まで 意見書の提出は 平成28年7月26日まで	縦覧者： 件 意見書： 件
中野区都市計画審議会 (原案説明)	平成28年7月27日	予定
東京都知事協議	平成28年8月上旬	予定
中野区都市計画審議会 (計画変更案説明)	平成28年8月下旬	予定
都市計画変更案の公告・縦覧	平成28年9月6日から 平成28年9月20日まで	予定
中野区都市計画審議会 (諮問)	平成28年10月中旬～下旬	予定
決定告示	平成28年10月下旬	予定