

地区計画の変更（原案）

南台四丁目地区地区計画

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 南台四丁目地区地区計画

2 理由

本地区計画は、区画道路の整備及び公園等の整備を進めることにより、災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図り、あわせて地区の特性に応じた建築物等に関する制限を定めることにより、「だれもが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4年に都市計画決定された。

また、平成11年には、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。）の改正に伴い、「建築物の用途の制限」の表記方法を修正するため、都市計画を変更している。

このように、本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の用途の制限において、風営法第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。

東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）

都市計画南台四丁目地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--------------------|------------|--|
| | 名 称 | 南台四丁目地区地区計画 |
| | 位 置 ※ | 中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地内 |
| | 面 積 ※ | 約 18.8ha |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目標 | 区画道路の整備及び公園等の整備を進めることにより、災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図り、あわせて地区の特性に応じた建築物等に関する制限を定めることにより、「だれもが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。 |
| | 土地利用の方針 | <p>各地区の特性を勘案し、その将来のまちづくりの方向を住宅地区と近隣商業地区の二地区に区分し、それぞれの地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <p>1. 住宅地区の土地利用の方針</p> <p style="padding-left: 20px;">主として戸建住宅と共同住宅からなる住宅地とし、狭隘道路の拡幅整備や公園、広場等のオープンスペースの確保など、住環境の整備を積極的に進める。</p> <p>2. 近隣商業地区の土地利用の方針</p> <p>(1). 区画道路第1号（新山通り）沿道は道路の改善とあわせ、共同建替や協調建替を進める。また、低層部を店舗、中層部は住宅として構成する快適な商店街の形成を図る。</p> <p>(2). 補助第26号線（中野通り）沿道は共同建替等で土地の高度利用を図り、中高層建築物を主体とした商業・業務・住宅の調和のとれた商店街とする。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図るとともに、住環境の改善を図るため、区画道路及び公園広場等の地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。</p> <p>1. 区画道路は既存の道路網を活かして配置し、その整備は建築物の建替にあわせ修復的に拡幅整備する。</p> <p>2. 公園、広場等の整備は、オープンスペースが不足している東・南部で優先的に行う。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>安全で快適な住環境のまちの形成を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関する制限を以下のとおり定める。</p> <p>1. 住宅地区の住環境を守るため、近隣商業地区の建築物の用途の制限をする。</p> <p>2. 建てづまりを防止するため、建築物の壁面の位置を制限する。</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、緑化を推進する。</p> <p>4. 住宅地区の敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------|--|--------------------------|------------------|---|-----|-------------|------------------|-------|-----|
| 地 区 整 備 計 画 | 位 置 | | 中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地内 | | | | | | | |
| | 面 積 | | 約18.8ha | | | | | | | |
| | 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 |
| | | | 区画道路第1号 | 3～6m (5.7～6m) | 約705m | 拡 幅 | 区画道路第3号 | 6m | 約90m | 拡 幅 |
| | | | 区画道路第2号 | 3～6m (5.7～6m) | 約460m | 拡 幅 | 区画道路第4号 | 3～6m (5.7～6m) | 約270m | 拡 幅 |
| | | 公 園 | 名 称 | 規 模 | | 備 考 | 名 称 | 規 模 | | 備 考 |
| | | | 地区公園第1号 | 約160㎡ | | 既 設 | 地区公園第3号 | 約610㎡ | | 新 設 |
| | | | 地区公園第2号 | 約990㎡ | | 既 設 | | | | |
| | 建築物等に関する制限 | 地区の細区分 | 名 称 | 住 宅 地 区 | | | 近 隣 商 業 地 区 | | | |
| | | | 面 積 | 約16ha | | | 約2.8ha | | | |
| 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㎡ | | | _____ | | | | | |
| 壁面の位置の制限 | | 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は50センチメートル以上でなければならない。 | | | _____ | | | | | |
| かき又はさくの構造の制限 | | 道路に面する側のかき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1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センチ以下のブロック塀等はこの限りでない。 | | | | | | | | |

「区域、地区の細区分、地区施設の配置及び道路幅員は計画図表示のとおり」

※は都知事協議事項

()内数字は全道路幅員を示す

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地区計画を変更する。

変更概要

| 南台四丁目地区地区計画 | | | | |
|-------------|-----------------------|---|---|-------------|
| 事 項 | | 旧 | 新 | 摘 要 |
| 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 |
| | | | | |

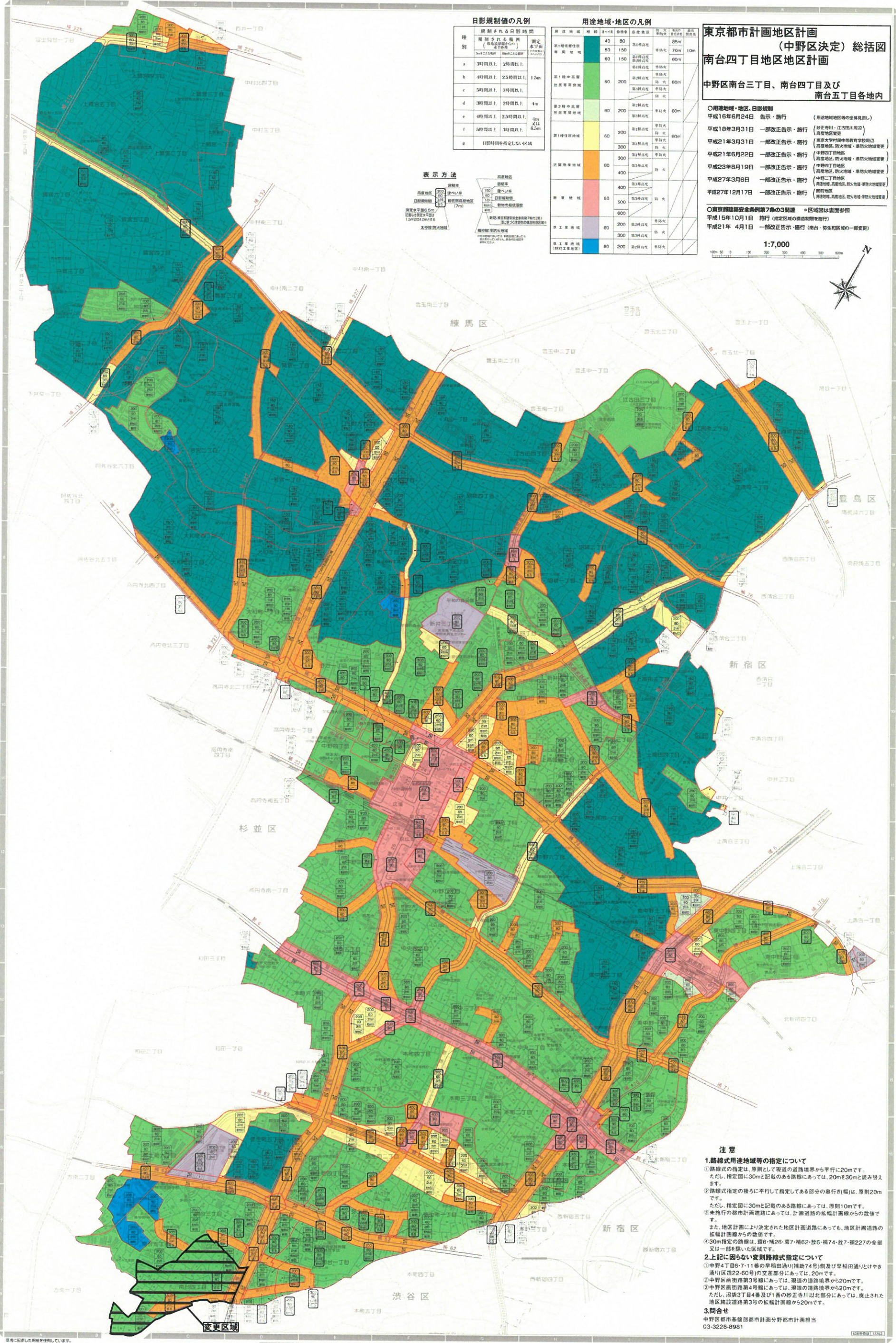
**東京都市計画地区計画
(中野区決定) 総括図
南台四丁目地区地区計画**

中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地内

| 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 (日影規制中心の 5m以上の範囲) (10m以上の範囲) 必要 水準 5m以上の範囲 (10m以上の範囲) | 用途地域 | 用途地区 |
| a | 3時間以上、2時間以上 | 第一種住居地域 | 第一種住居地域 |
| b | 4時間以上、2.5時間以上 | 第二種住居地域 | 第二種住居地域 |
| c | 5時間以上、3時間以上 | 第三種住居地域 | 第三種住居地域 |
| d | 3時間以上、2時間以上 | 第一種商業地域 | 第一種商業地域 |
| e | 4時間以上、2.5時間以上 | 第二種商業地域 | 第二種商業地域 |
| f | 5時間以上、3時間以上 | 第三種商業地域 | 第三種商業地域 |
| g | 1日時間全帯に5%未満 | 第一種工業地域 | 第一種工業地域 |
| | | 第二種工業地域 | 第二種工業地域 |
| | | 第三種工業地域 | 第三種工業地域 |



- 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帯を削し)
平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (新正寺川、江西川川沿道)
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)
平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (高層地区、防火地域、準防火地域等)
平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野区了自地区)
平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (高層地区、防火地域、準防火地域等)
平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野区了自地区)
平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (高層地区、防火地域、準防火地域等)
- 東京府建築安全条例第7条の3関連 (区域図は裏面参照)
平成15年10月1日 施行 (指定区域の構造規制を施行)
平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (南台・勢生町区域の一部変更)
- 1:7,000



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、指定図に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 路線式指定の後に平行して指定してある部分の通行規制は、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ついても、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、国6・国26・国7・国62・国6・国74・国227の全部又は一部を除いた区域です。

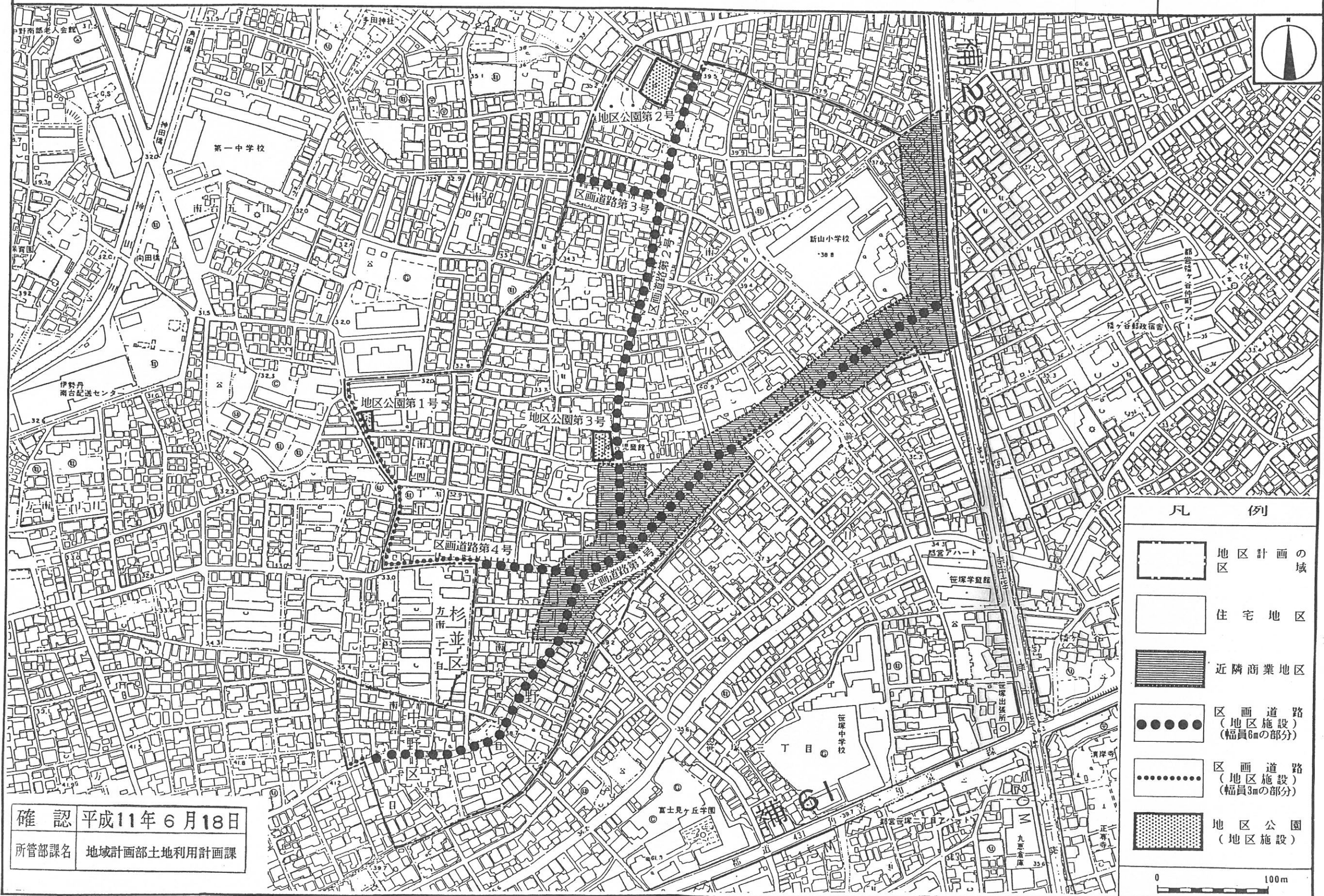
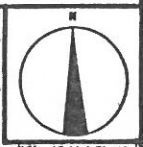
2. 上記に因らない変則路線式指定について
 ① 中野4丁目6-7-11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけき通り(区道22-60号)の交差部分については、20mです。
 ② 中野区南台第3号線については、現道の道路境界から20mです。
 ③ 中野区南台第4号線については、現道の道路境界から20mです。
 ただし、沼袋3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分については、廃止された地区計画道路第3号の幅員計画線が520mです。

3. 問合せ
 中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
 03-3228-8981



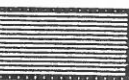
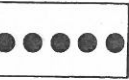
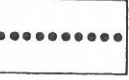

東京都市計画南台四丁目地区地区計画

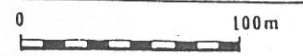
計画図

S = 1:2,500



凡例

-  地区計画の域
-  住宅地区
-  近隣商業地区
-  区画道路 (地区施設) (幅員6mの部分)
-  区画道路 (地区施設) (幅員3mの部分)
-  地区公園 (地区施設)



確認 平成11年6月18日
 所管部課名 地域計画部土地利用計画課

都市計画の策定の経緯の概要書

東京都市計画地区計画 南台四丁目地区地区計画の変更

| 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 |