

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う
地区計画の変更について

1 都市計画案の名称

- (1) 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変更について(中野区決定)
- (2) 東京都市計画地区計画 南台四丁目地区地区計画変更について(中野区決定)

2 理由

理由書(別紙1-1、別紙1-2)のとおり

3 都市計画の案

- (1) 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
別紙2-1のとおり
- (2) 東京都市計画地区計画 南台四丁目地区地区計画
別紙2-2のとおり

4 これまでの主な経緯と今後の予定

- 2016年7月5日～7月19日 地区計画変更原案の公告・縦覧
図書の縦覧者：0名
- ～7月26日 意見書収集
意見書の提出者：0名
- 9月1日 都知事協議回答(意見なし)
- 9月21日～10月5日 地区計画変更案の公告・縦覧
図書の縦覧者：0名
- 意見書収集
意見書の提出者：0名
- 11月8日 中野区都市計画審議会(諮問)
- 11月中旬 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。

別紙2-1

	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号から第5号までに掲げ					

別紙2-1

			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。							
	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方								
	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			
	公園第1号	約518㎡			既設	公園第2号	約296㎡			
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

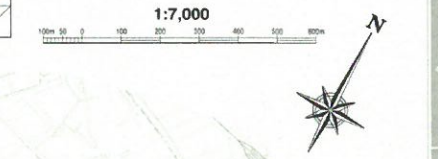
南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画				
事項		旧	新	摘要
特定建築物地区整備計画	建築物の用途の制限	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第5号から第8号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第2号から第5号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。	風営法の改正に伴う変更
防災街区整備地区整備計画	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

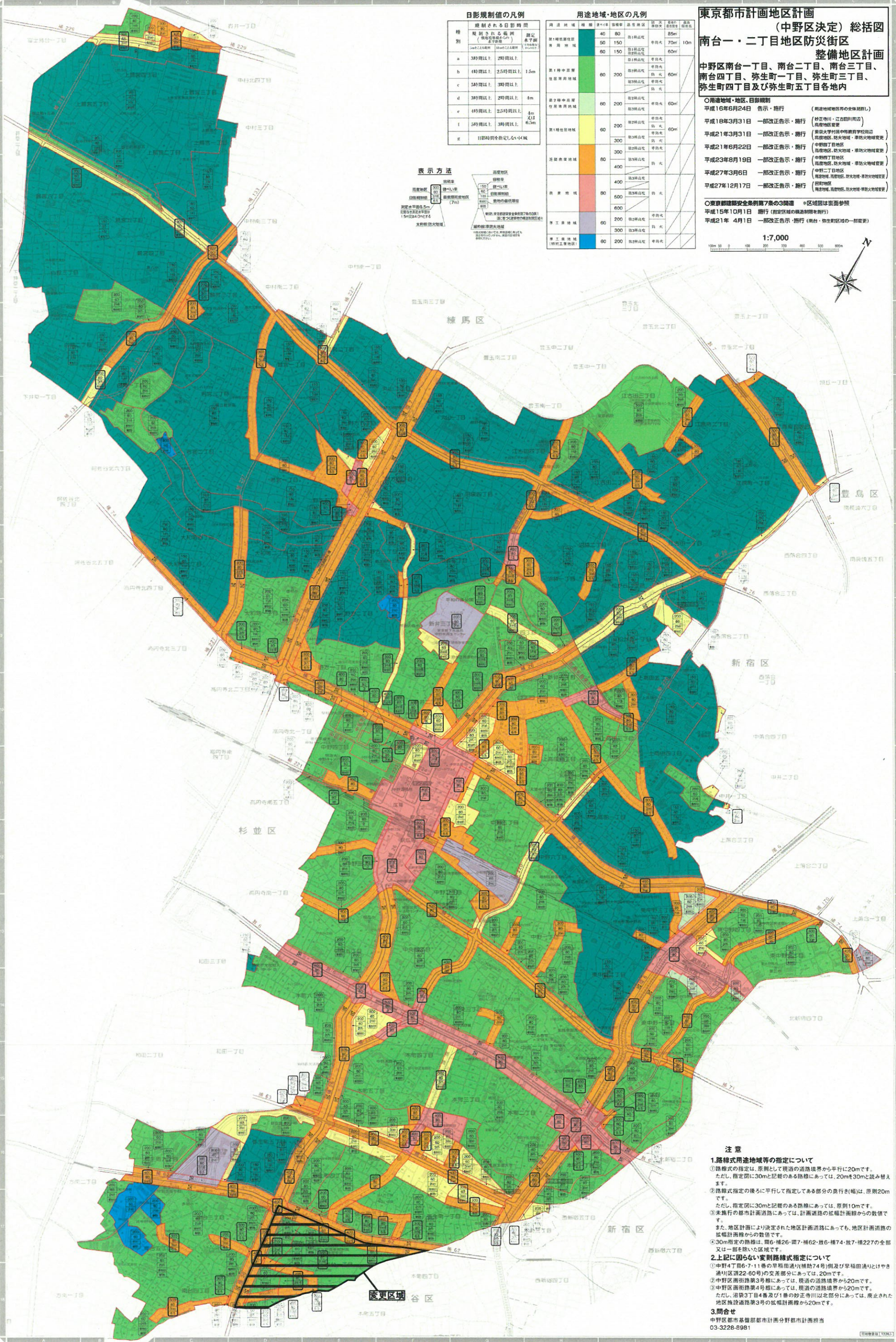
中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、
南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、
弥生町四丁目及び弥生町五丁目各区内

○用途地域・地区、日照規制
平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区の全額適用)
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
高層地域等)
平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東京大学付属中野高等学校周辺
高層地域、防火地域、準防火地域等)
平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区
高層地域、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 (中野四丁目地区
高層地域、防火地域、準防火地域等)
平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野二丁目地区
高層地域、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 (高層地域、防火地域、準防火地域等)

○東京都建築安全条例第7条の3関連 ④区域は直線距離
平成15年10月1日 施行 (指定区域の構造制限を施行)
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)



日照規制値の凡例			用途地域・地区の凡例		
種別	規制される日照時間 (建築物基準中心) [20m以上] [30m以上]	規定 基準 [1.5m] [4m] [6.5m]	用途地域	種別	高さ制限
a	3時間以上、2.5時間以上	1.5m	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	40 80 50 150 第1種中高層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域
b	4時間以上、2.5時間以上	1.5m	第2種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	60 200 第2種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域
c	3時間以上、2.5時間以上	4m	第1種住居地域	第1種住居地域	60 200 第1種住居地域 第1種住居地域
d	4時間以上、2.5時間以上	4m	第2種住居地域	第2種住居地域	60 200 第2種住居地域 第2種住居地域
e	3時間以上、2.5時間以上	4m	第3種住居地域	第3種住居地域	60 200 第3種住居地域 第3種住居地域
f	3時間以上、2.5時間以上	4m	商業地域	商業地域	60 200 商業地域 商業地域
g	3時間以上、2.5時間以上	4m	準工業地域	準工業地域	60 200 準工業地域 準工業地域
h	3時間以上、2.5時間以上	4m	工業地域	工業地域	60 200 工業地域 工業地域
i	日照規制値指定しない区域		特別工業地域	特別工業地域	60 200 特別工業地域 特別工業地域



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、20mと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であっても、地区計画道路の幅員計画からの数値です。
④ 30m指定の路線は、第6-種26-1、第7-種62-1、第7-種74-1、第7-種227の全部又は一部を除いた区域です。







2. 上記に因らぬ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やき通り(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、道路3丁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号の幅員計画から20mです。

3. 問合せ
中野区都市基盤部都市計画分野都市計画課
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）



凡 例

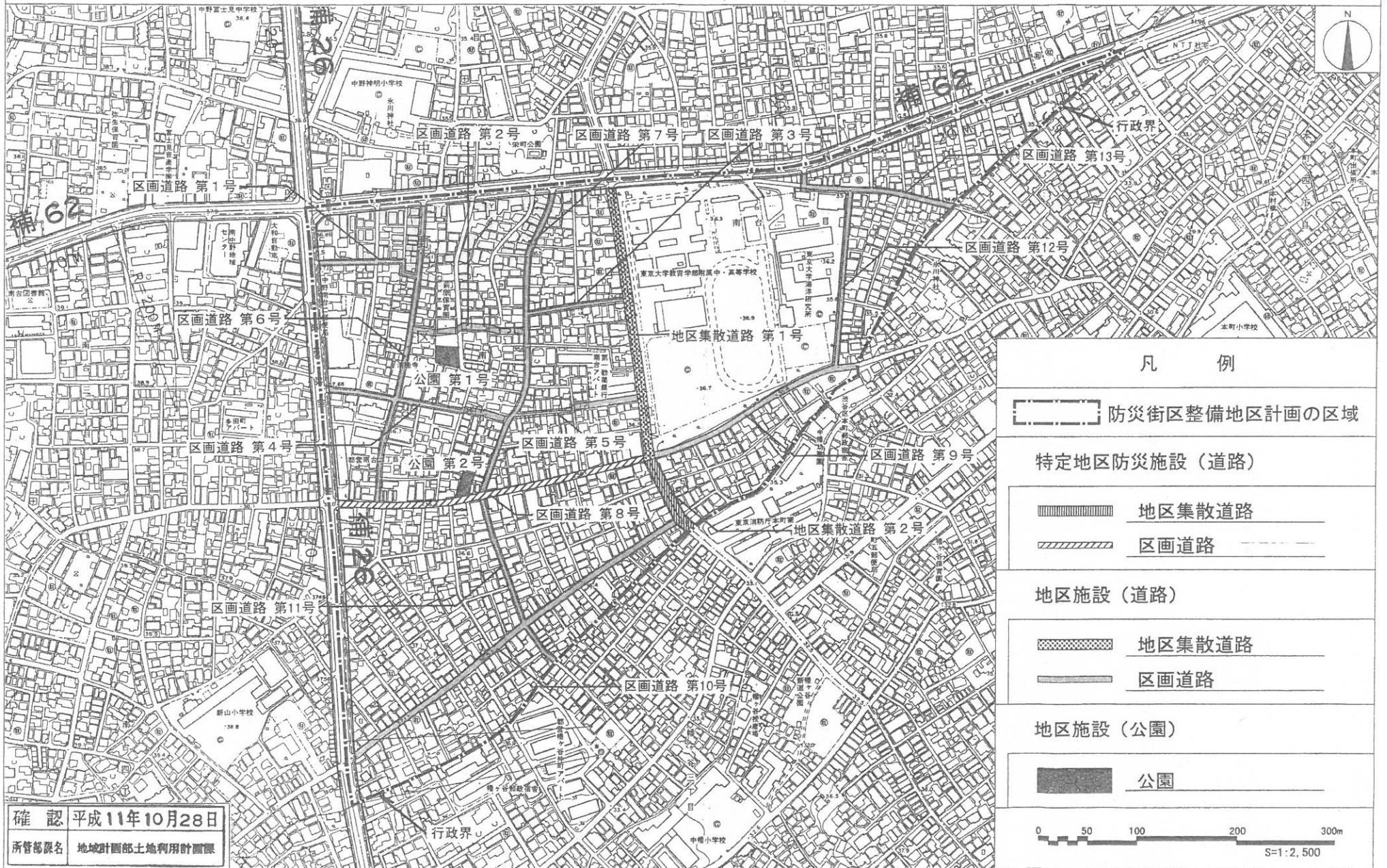
-  防災街区整備地区計画の区域
-  特定地区防災施設の区域
-  特定建築物地区整備計画の区域
- 防災街区整備地区整備計画の区域
 -  及び  近隣商業地区
 -  住宅地区



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

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（道路標図）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。無断複製を禁ず。（承認番号）11都市施街第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）



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

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



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、計画確は、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都市焼街第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：0件 意見書：0件
中野区都市計画審議会 (原案説明)	平成28年7月27日	
東京都知事協議回答	平成28年9月1日	
中野区都市計画審議会 (計画変更案説明)	平成28年9月1日	
都市計画変更案の公告・縦覧	平成28年9月21日から 平成28年10月5日まで	縦覧者：0件 意見書：0件
中野区都市計画審議会 (諮問)	平成28年11月8日	
決 定 告 示	平成28年11月中旬	予定