

都市計画の案の理由書

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	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。 1. 住宅地区の土地利用の方針 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。 2. 近隣商業地区の土地利用の方針 (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。 (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。
	地区施設の整備の方針	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。 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。 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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。 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。 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。 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。

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		
			地区公園第1号	約160㎡			既 設	地区公園第3号	約610㎡		
			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

- 用途地域・地区、日照規制
 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区の全部範囲)
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (特定用途地域、高層地区)
 平成21年3月31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22日 一部改正告示・施行 (中野区了自地区、高層地区、防火地域、準防火地域)
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区了自地区、高層地区、防火地域、準防火地域)
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (防火地域、準防火地域、防火地域)

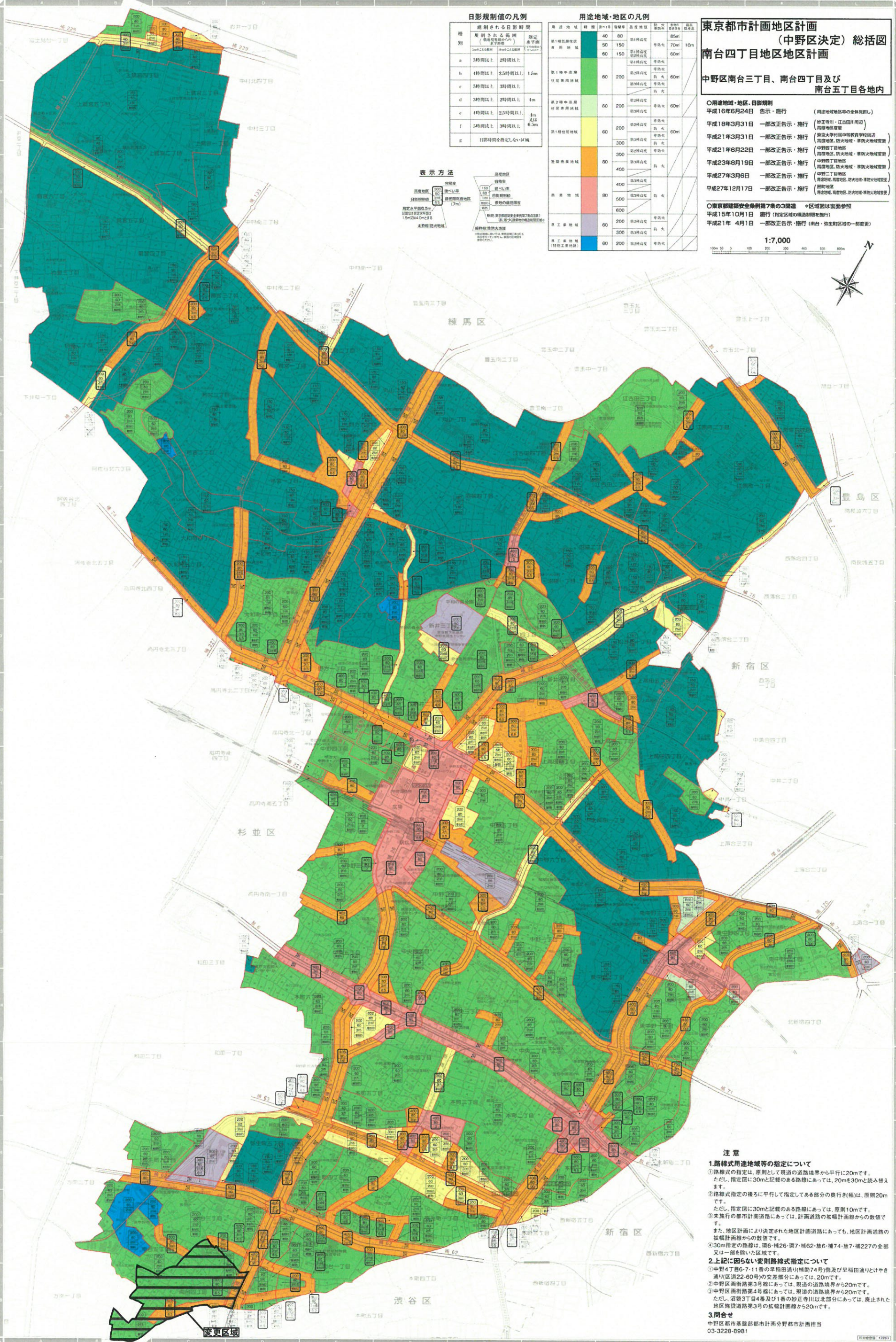
○東京都市計画安全条例第7条の3関連 ※区域は変更参照
 平成15年10月1日 施行 (指定区域の幅員制限を施行)
 平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (南台・発着地区の一部)

1:7,000



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 (最低日照時間(%) 100以上の日照時間)	規定 下限 (m)	用途地域	種別	高さ制限 (m)
a	3時間以上、2時間以上	1.5m	第一種住居地域	第一種住居地域	40
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	80
c	3時間以上、2時間以上	4m	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	85m
d	(4時間以上、2.5時間以上)		第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	70m
e	3時間以上、2時間以上	4m 又は 6.3m	第一種住居地域	第一種住居地域	60m
f	(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	60m
g	日照時間未定(1/4未満)		第一種商業地域	第一種商業地域	60m
			第二種商業地域	第二種商業地域	60m
			第三種商業地域	第三種商業地域	60m
			第一種工業地域	第一種工業地域	60m
			第二種工業地域	第二種工業地域	60m
			第三種工業地域	第三種工業地域	60m

表示方法

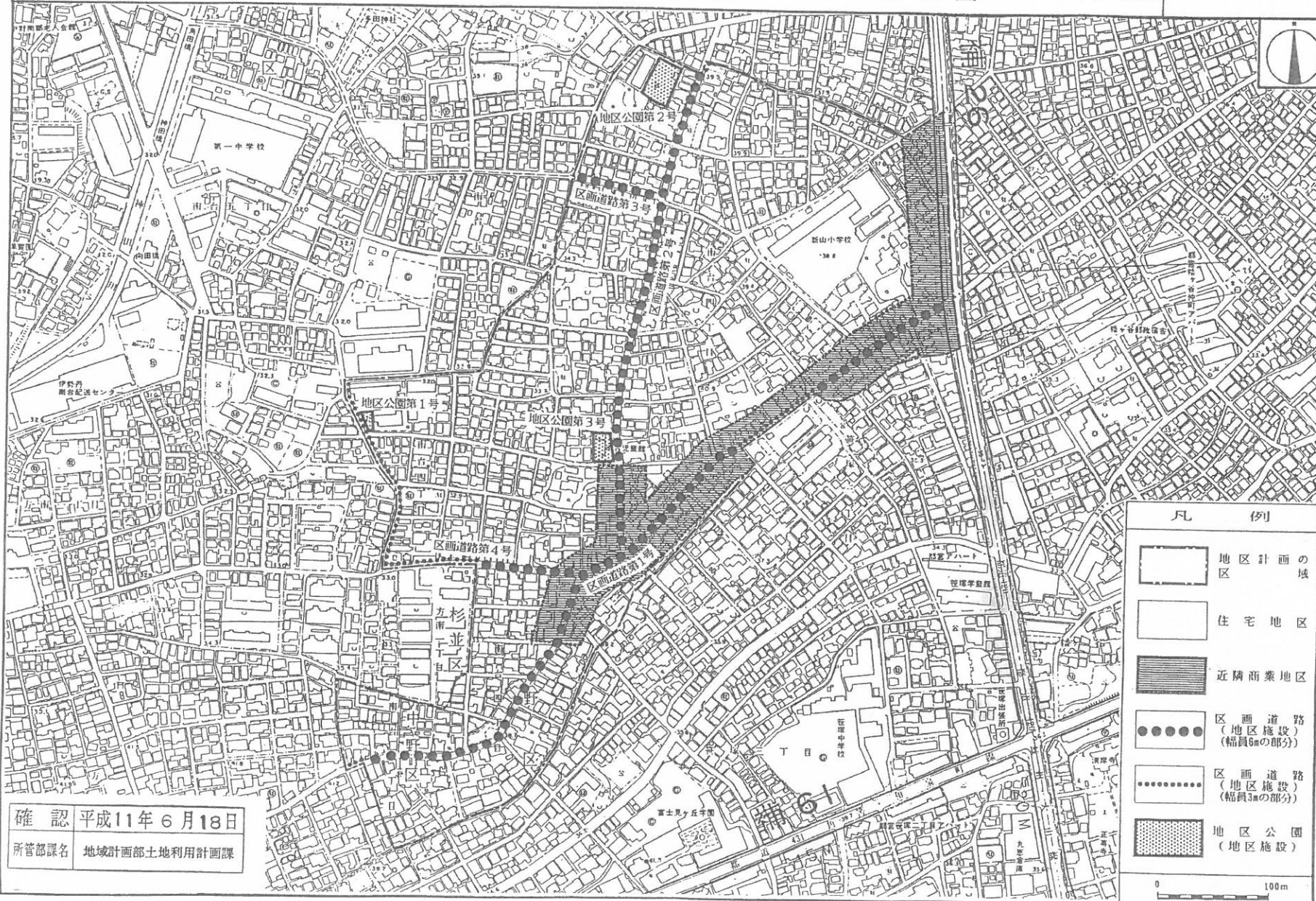








- 注意**
- 路幅式用途地域等の指定について
 - ①路幅式の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路幅については、20mを30mと読み替えます。
 - ②路幅式指定の線より平行して指定した部分の奥行き(幅)は、原則20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路幅については、原則10mです。
 - ③未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - また、地区計画により決定された地区計画道路についても、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - ④30m指定の路幅は、第6-種26-第7-種62-第6-種74-第7-種227の全部又は一部を除いた区域です。
 - 2.上記に因らない変則路幅式指定について
 - 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)の交差点については、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、沼袋3丁目4番及び1番の砂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号の幅員計画線から20mです。
 - 3.問合せ
 中野区都市基盤部都市計画分科都市計画担当
 03-3228-8981

東京都計画南台四丁目地区地区計画

計画図

S-1:2,500



-  地区計画の
区
-  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)

0 100m

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：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