

## 東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）

### 1. 都市計画案の種類・名称

東京都市計画用途地域（中野区分）  
（中野四丁目地区地区計画関連）

### 2. 理由

都市計画の案の理由書のとおり（別紙 1）

### 3. 都市計画の案

都市計画図書及び都市計画図のとおり（別紙 2、3）

### 4. 概要

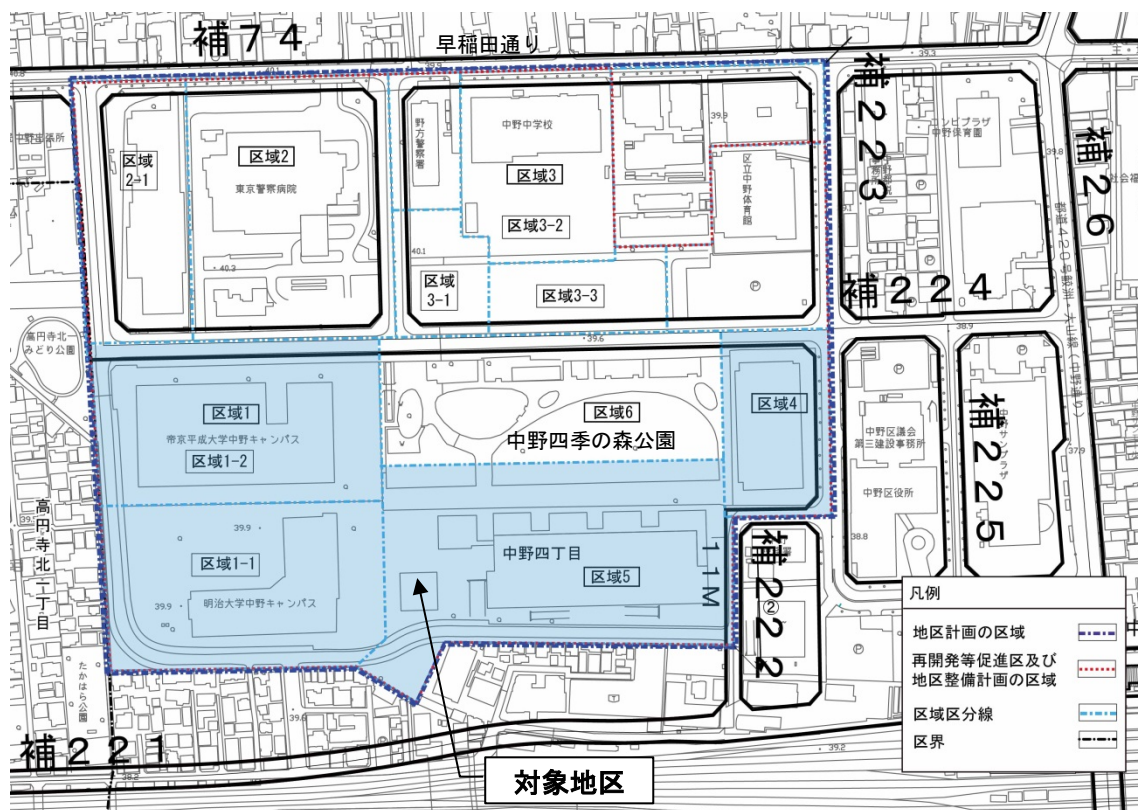
東京 2 3 区内の再開発等促進区を定める地区計画を適用し開発整備が完了した地区（一部完了を含む）について、地区計画の決定に際し設定する「見直し相当用途地域」に従い、東京都が一括して用途地域の変更を行うものである。

中野四丁目地区でも、主要な公共施設や地区施設の整備が完了し、建築物整備も含めた土地利用転換が完了した区域 1、区域 4 及び区域 5 において、用途地域、建ぺい率、容積率及び建築物の敷地面積の最低限度を変更する都市計画案について、東京都知事から意見照会があり、これに回答する。

### 5. これまでの主な経緯と今後の予定

平成 2 8 年 1 1 月	中野区都市計画審議会に用途地域変更の趣旨を報告
平成 2 8 年 1 2 月	都市計画案の縦覧 ※12 月 1 日～15 日
平成 2 9 年 1 月	東京都知事からの意見照会に回答（予定）
平成 2 9 年 2 月	東京都都市計画審議会諮問（予定）
平成 2 9 年 3 月	用途地域変更告示（予定）

※対象地区



※対象地区の現況

	対象地区 (面積)	区域 1		区域 4 (約 0.8ha)	区域 5 (約 2.9ha)
		区域 1-1 (約 2.0ha)	区域 1-2 (約 1.9ha)		
用途地域	指定用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	見直し相当用途地域	第一種中高層住居専用 地域相当	商業地域 相当	近隣商業 地域相当	
容積率	指定容積率	200%			
	見直し相当容積率	概ね 300%		概ね 500%	概ね 400%
	地区計画及び建築条例で定める 容積率(割増後の容積率)	350%	350%	560%	560%
建ぺい率	指定建ぺい率	60%			
建築物の 敷地面積の 最低限度	用途地域で定める 敷地面積の最低限度	60 m <sup>2</sup>			
	地区計画及び建築条例で定める 敷地面積の最低限度	1.0ha		0.4ha	1.5ha

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画用途地域（中野区分）

（中野四丁目地区地区計画関連）

### 2 理由

本地区は、平成19年に決定された再開発等促進区を定める地区計画の地区である。

今回、当該地区の一部の区域で土地利用転換が完了し、かつ、施設整備が完了したことを踏まえ、約7.6ヘクタールの区域について、用途地域の変更を行うものである。

変更概要

(中野区分)

別紙 2

計画図の番号 (地区計画区域)	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
① (区域4)	中野区中野四丁目地内	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 <sup>2</sup>	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 500 % 敷地面積の最低限度 — m <sup>2</sup>	約 0.8 ha	用途、建ぺい率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
② (区域5)	中野区中野四丁目地内	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 <sup>2</sup>	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 400 % 敷地面積の最低限度 — m <sup>2</sup>	約 2.9 ha	用途、建ぺい率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
③ (区域1)	中野区中野四丁目地内	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 <sup>2</sup>	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60 % 容積率 300 % 敷地面積の最低限度 — m <sup>2</sup>	約 3.9 ha	容積率及び敷地面積の最低限度の変更

新旧対照表

( ) 内は変更箇所を示す。  
(中野区分)

種 類	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	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	8/10	4/10	-	85	10	60.1	3.9	60.1	3.9	
	15/10	5/10	-	70	10	116.1	7.4	116.1	7.4	
	15/10	6/10	-	60	10	458.4	29.4	458.4	29.4	
小 計						634.6	40.7	634.6	40.7	
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小 計										
第一種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	(502.3)	(32.2)	(509.9)	(32.7)	△ 7.6
	<b>30/10</b>	<b>6/10</b>	-	-	-	<b>(3.9)</b>	<b>(0.3)</b>	-	-	<b>3.9</b>
小 計						(506.2)	(32.5)	(509.9)	(32.7)	△ 3.7
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	3.9	0.3	3.9	0.3	
小 計						3.9	0.3	3.9	0.3	
第一種住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	42.9	2.8	42.9	2.8	
	30/10	6/10	-	60	-	23.8	1.5	23.8	1.5	
小 計						66.7	4.3	66.7	4.3	
第二種住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計										
準住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計										

種 類	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	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近隣商業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	8/10	-	-	-	139.5	8.9	139.5	8.9	
	<b>40/10</b>	<b>8/10</b>	-	-	-	<b>(110.5)</b>	<b>(7.1)</b>	<b>(107.6)</b>	<b>(6.9)</b>	<b>2.9</b>
小 計						(250.0)	(16.0)	(247.1)	(15.8)	2.9
商業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	-	-	-	11.6	0.7	11.6	0.7	
	<b>50/10</b>	<b>8/10</b>	-	-	-	<b>(33.8)</b>	<b>(2.2)</b>	<b>(33.0)</b>	<b>(2.1)</b>	<b>0.8</b>
小 計						70.4	4.5	69.6	4.5	0.8
準工業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	-	-	17.6	1.1	17.6	1.1	
小 計						18.6	1.2	18.6	1.2	
準工業地域(特別工業地区)	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計						8.6	0.6	8.6	0.6	
工業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計										
工業専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計										
合 計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						1,559.0	100	1,559.0	100	

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 60.1 116.1 458.4 634.6	以下 8/10 15/10 15/10	以下 4/10 5/10 6/10	m — — —	m <sup>2</sup> 85 70 60	m 10 10 10	約 % 3.9 7.4 29.4 40.7
第二種 低層住居 専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —
第一種 中高層住居 専用地域	約 502.3 3.9 506.2	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> 60 —	m — —	約 % 32.2 0.3 32.5
第二種 中高層住居 専用地域	約 3.9	以下 20/10	以下 60/10	m —	m <sup>2</sup> 60	m —	約 % 0.3
第一種 住居地域	約 42.9 23.8 66.7	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> 60 60	m — —	約 % 2.8 1.5 4.3
第二種 住居地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —
準住居地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —

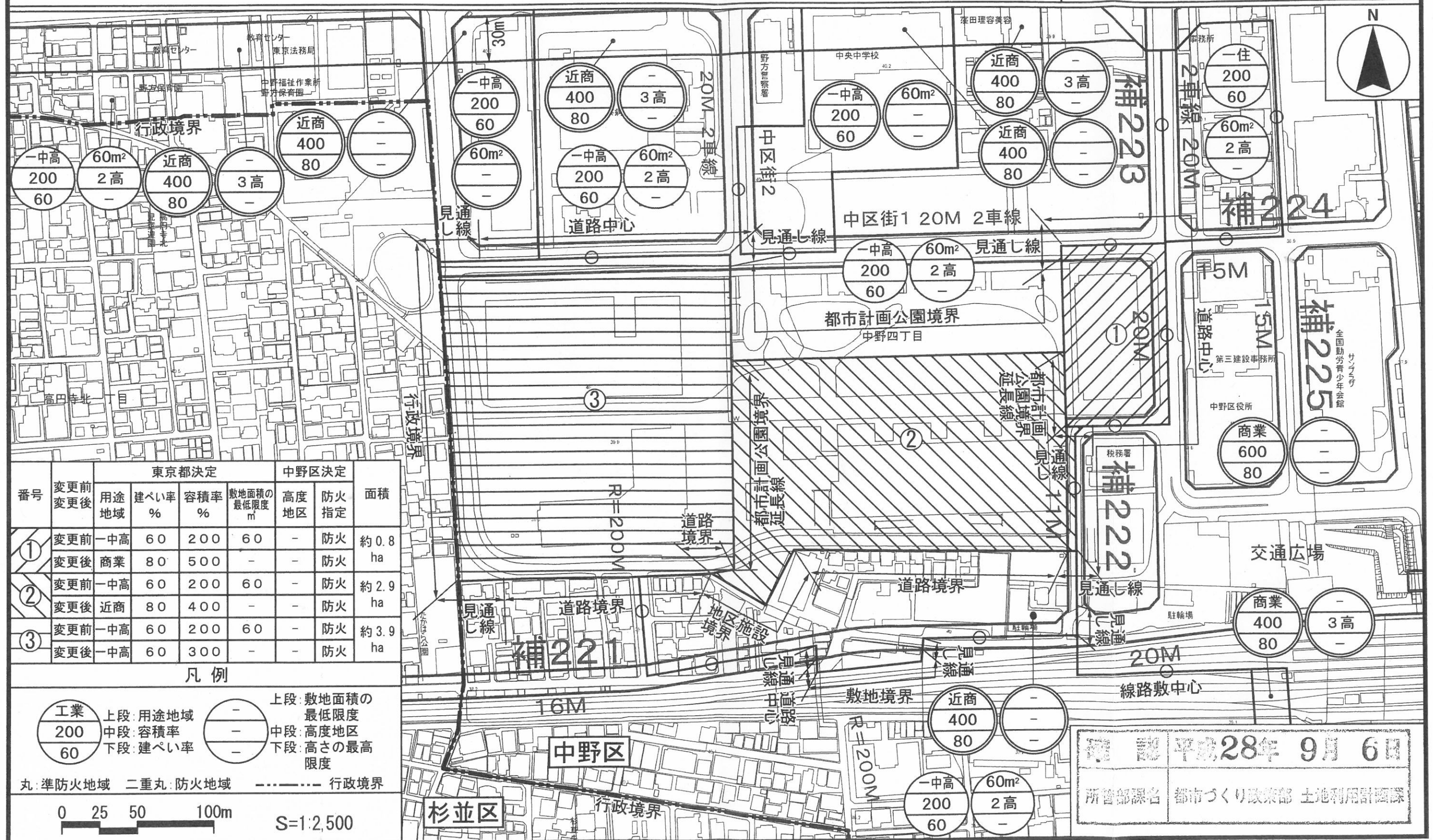
種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物の 高さの限 度	備考
近隣 商業地域	約 139.5 110.5 250.0	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 % 8.9 7.1 16.0
商業地域	約 11.6 33.8 25.0 70.4	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 % 0.7 2.2 1.6 4.5
準工業地域	約 17.6 1.0 18.6	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 % 1.1 0.1 1.2
準工業地域 (特別工業地区)	約 8.6	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % 0.6
工業地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —
工業 専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —
合計	約 1,559.0						% 100

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由：施設整備が完了したことを踏まえ、見直し相当で定めた用途地域に変更するものである。

# 東京都市計画用途地域 計画図

[東京都決定]



凡例

工業 上段: 用途地域  
200 中段: 容積率  
60 下段: 建ぺい率

- 上段: 敷地面積の最低限度  
- 中段: 高度地区  
- 下段: 高さの最高限度

丸: 準防火地域    二重丸: 防火地域    - - - - 行政境界



平成28年 9月 6日

所管部課名 都市づくり政策部 土地利用計画課

この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第281号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）28都市基街都第73号、平成28年6月20日