

# 東京都市計画 防火地域及び準防火地域 〔中野区決定〕総括図

中野区中野三丁目及び中野四丁目地内  
(平成28年3月現在)

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間(1日1回)	高さ(地上高)
a	3時間以上 29時間以上	1.5m
b	4時間以上 28時間以上	2.0m
c	5時間以上 27時間以上	2.5m
d	3時間以上 29時間以上	4m
e	4時間以上 28時間以上	5m
f	5時間以上 27時間以上	6m
g	以上の規制なし(1.5m-6m)	

用途地域・地区の凡例

用途地域	色	高さ	制限	備考
第一種中高層住居専用地域	緑	40	40	高さ制限
第二種中高層住居専用地域	黄緑	50	50	高さ制限
第一種住居地域	黄	60	2.0	高さ制限、防火線
第二種住居地域	黄	60	2.0	高さ制限、防火線
第三種住居地域	黄	60	2.0	高さ制限、防火線
第四種住居地域	黄	60	2.0	高さ制限、防火線
第五種住居地域	黄	60	2.0	高さ制限、防火線
第六種住居地域	黄	60	2.0	高さ制限、防火線
第七種住居地域	黄	60	2.0	高さ制限、防火線
第八種住居地域	黄	60	2.0	高さ制限、防火線
第九種住居地域	黄	60	2.0	高さ制限、防火線
第一種商業地域	赤	4.0	4.0	高さ制限
第二種商業地域	赤	4.0	4.0	高さ制限
第三種商業地域	赤	4.0	4.0	高さ制限
第一種工業地域	青	7.0	7.0	高さ制限
第二種工業地域	青	7.0	7.0	高さ制限
第三種工業地域	青	7.0	7.0	高さ制限



- 用達地域・地区・日影規制  
 平成16年6月24日 告示・施行 (消防地区区域の再編成)  
 平成18年3月31日 告示・施行 (消防地区区域の再編成)  
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東京大学東中野キャンパス周辺)  
 平成21年6月12日 一部改正告示・施行 (東京大学東中野キャンパス周辺)  
 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (東京大学東中野キャンパス周辺)  
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野三丁目地区)  
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野三丁目地区)  
 平成28年1月17日 一部改正告示・施行 (中野三丁目地区)  
 平成28年3月現在
- 東京都市計画安全条例第7条の3規定 4号区域(準防火地域)  
 平成15年10月1日 施行 (指定区域の再編成)  
 平成21年 4月1日 一部改正告示・施行 (消防地区区域の再編成)



凡例

変更区域

変更箇所

- 注意
1. 道路式用途地域等の指定について
    - ① 道路式の指定は、原則として電柱の消火境界から平行に20mです。ただし、前記図に30m記載のある路線においては、20mと30mと読み替えます。
    - ② 道路式の指定は、線引に準じてある部分の施行条件は、20mと30mです。ただし、前記図に30mと記載のある路線においては、原則10mです。
    - ③ 未施行の都市計画道路には、計画図の記載計画図面中の数値です。また、地区、市川により決まらずに地区、市川沿いにおいて、地区、市川沿いの記載計画図面中の数値です。
    - ④ 30m指定の路線は、第6-種26-号、第6-種74-号、第7-種227号の全部又は一部を指した区域です。
  2. 上記に因り、個別路線式指定について
    - ① 中野区中野第3号線(区道22-60号)の交差部分については、20mです。
    - ② 中野区中野第3号線(区道22-60号)の交差部分については、20mです。
    - ③ 中野区中野第3号線(区道22-60号)の交差部分については、20mです。ただし、区道22-60号の延長3川以北部分については、禁止された地区施設第3号の記載計画図面から20mです。
  3. 問合せ  
 中野区都市計画部都市計画分務部計画担当  
 03-3228-898



東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

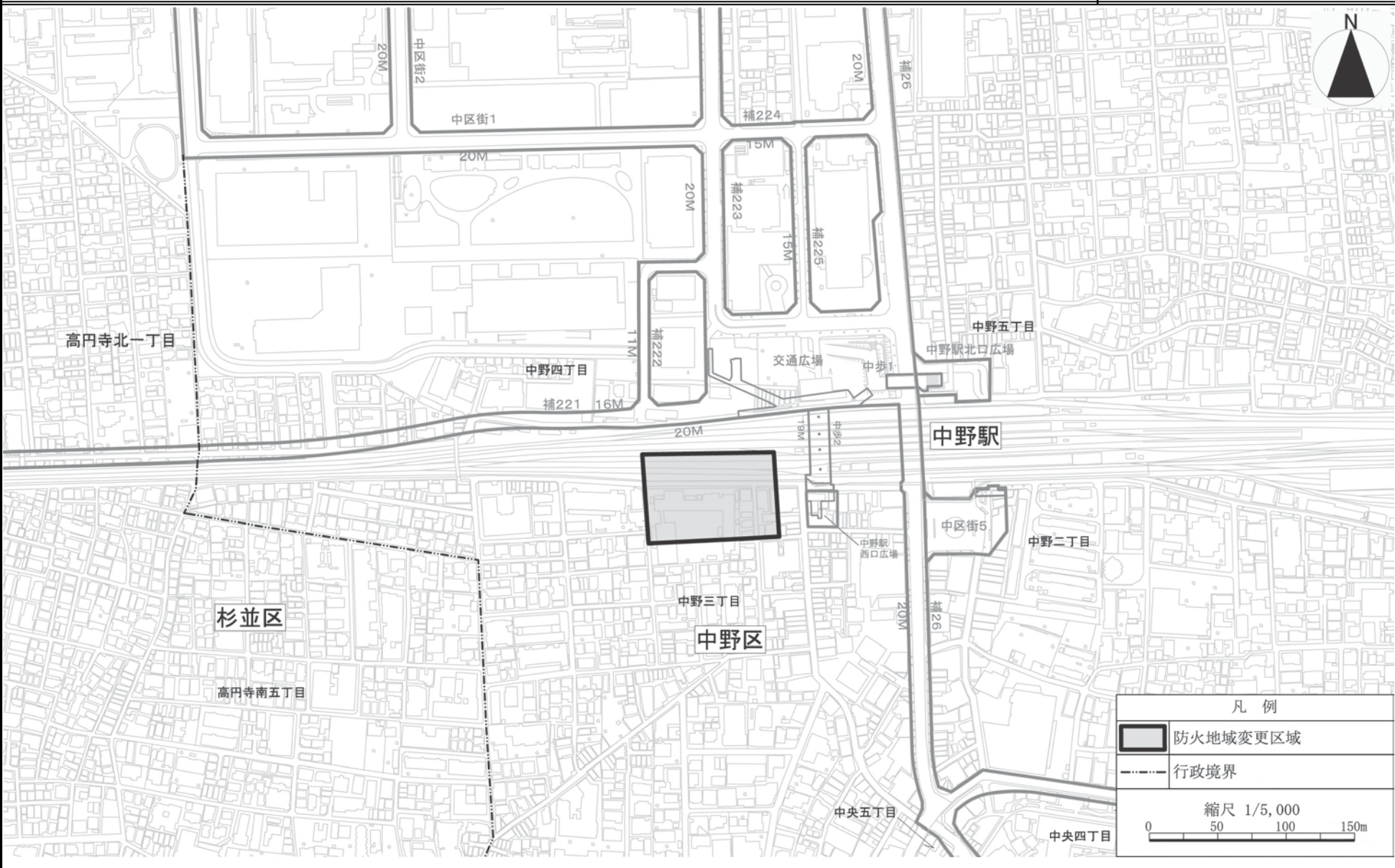
種 類	面 積	備 考
防火地域	約 ha 391.9 (391.0)	中野区中野三丁目及び中野四丁目 各地内 0.9ha 増
準防火地域	約 ha 1,167.1 (1,168.0)	中野区中野三丁目及び中野四丁目 各地内 0.9ha 減
合 計	約 ha 1,559.0 (1,559.0)	

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：中野駅西口地区地区計画の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域 位置図

〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（28 都市基交測第 16 号・MMT 利許第 27009 号—46）  
 （承認番号）28 都市基街都第 191 号 平成 28 年 9 月 30 日



# 東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

[中野区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1の地形図(平成27年度版)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(28都市基交測第16号・MMT利許第27009号—46)  
 (承認番号) 28都市基街都第191号 平成28年9月30日

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 0.9 ha	

# 意見書の要旨及び区の見解

《 中野駅西口地区に係る都市計画変更案について 》

## 意見書の要旨

中野駅西口地区の都市計画変更案を、平成29年2月22日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、26通（個人26通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

中野駅西口地区の都市計画変更案

- (1) 東京都市計画地区計画 中野駅西口地区地区計画
- (2) 東京都市計画高度地区
- (3) 東京都市計画防火地域及び準防火地域

名 称	意 見 書 の 要 旨	中 野 区 の 見 解
中野駅西口地区の都市計画変更案	<p><b>I 賛成の意見に関するもの</b> なし</p> <p><b>II 反対の意見に関するもの</b> なし</p> <p><b>III その他の意見に関するもの</b> 26通(26名)</p> <p>1 B地区は、桃丘小学校跡地を拠点施設として新たなにぎわいを創出する地区としているが、中野3丁目の多数の人々は必ずしもにぎわいを求めているのではないか。跡地は、地域の交流・みどりの拠点にすべきである。また、住民に必要な居住性・アメニティはどう確保するのか。</p> <p>2 にぎわいの拠点(B地区)と道路を隔てたC地区に落ち着いた住宅地が確保できるとなれば想定できるのか。</p> <p>3 C地区の用途地域をB地区と同じにすることで、地権者の換地の幅が広がるのではないか。</p>	<p>平成28年1月に都市計画決定した中野駅西口地区地区計画では、地区計画の目標として、「商業・業務・住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る」とし、B地区の土地利用の方針として、「にぎわいを創出する拠点施設の整備」を定めている。</p> <p>また、本地区計画変更案では、B地区について複合市街地として健全な商業環境となるよう建築物等の用途の制限を定め、B地区及びC地区について、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度や敷地面積の最低限度等を定めている。</p> <p>本地区計画変更案では、複合市街地として健全な商業環境となるようB地区について建築物等の用途の制限を定め、B地区及びC地区について、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度や敷地面積の最低限度等を定めている。</p> <p>用途地域の変更は、東京都の決定事項となる。</p> <p>なお、平成27年7月に事業認可された中野三丁目土地区画整理事業については、土地利用の方針としてB地区となる街区は商業系の用途、C地区となる街区は住居系の用途とし、それぞれの用途に関わる地権者の生活再建を可能にするよう定められている。</p>



	<p>4 本案における区画道路3号及び区画道路4号については、座標等を用いた数値が明記されていない。また、桃丘小学校の跡地は、各区画道路によってB-1、B-2、C地区に分割されるが、各地区の面積は明らかにされておらず、道路と商業地へ按分する割合が不明である。貴重な公有財産である小学校跡地を有効活用する観点から、本案は不適切である。</p> <p>5 区画道路4号は、土地の面積の最低限度が1000㎡以上と制限されるB-1地区に接続し、B-1地区では比較的大規模な建築物の計画が想定されることから、区画道路4号の幅員を8mにし、区画道路5号の幅員を6mにした方が、歩行者動線および車両交通に適しているのではないかと。また、既存建物との兼ね合いから既存地権者への影響が小さく、区画整理事業においても区画道路5号の幅員を6mとするのが現実的であるのではないかと。</p> <p>6 区画道路4号（幅員6m）を取り止め、拠点施設を総合建物にし、空間広場を広く作ることは考えないのか。</p> <p>また、区画道路5号（幅員8m）は地権者の換地に配慮した位置を考慮すべきで、最初に道路ありきの進め方は無理がある。地権者の声をもっと聞いてから位置取りをするべきである。</p>	<p>都市計画の計画図については、都市計画法施行規則第9条第2項に基づき、縮尺1/2500以上の平面図とするものとされており、本地区計画変更案で定める地区施設（区画道路）については、この規定に基づき作成している。また、本地区計画変更案のB-1、B-2、C地区の各地区の面積は、地区整備計画に表記している。</p> <p>区画道路4号及び区画道路5号の配置や幅員については、平成27年7月に事業認可された中野三丁目土地区画整理事業の事業計画により決定している内容である。同土地区画整理事業は進行中であり、既に一部仮換地の指定を行っている。また、本地区計画変更案では、同土地区画整理事業により整備する道路を地区施設として定めている。</p> <p>なお、区画道路は、歩行者空間を確保した回遊動線として、基本的に幅員8mの区画道路を配置している。区画道路4号は、同土地区画整理事業において必要となる区画道路であり、緊急車両の円滑な通行や、換地計画上の観点から6mの幅員で区画道路を配置している。</p> <p>区画道路4号及び区画道路5号の配置や幅員については、平成27年7月に事業認可された中野三丁目土地区画整理事業の事業計画により決定している内容である。本地区計画変更案では、同土地区画整理事業により整備する道路を地区施設として定めている。</p> <p>区画道路4号は、同土地区画整理事業において必要となる区画道路であり、緊急車両の円滑な通行や、換地計画上の観点から6mの幅員で区画道路を配置している。</p> <p>また、同土地区画整理事業は、現在UR都市機構が施行者として</p>
--	---	--

	<p>7 駅ビルや南北通路の建設に伴い、今後この地区の通行車両数が増加することが見込まれるので、せめて中野通りとの接続区間は拡幅するべきである。この点が配慮されていない本案は不適切である。</p> <p>8 駅周辺全体で緑地・自然地が大幅に減少している。近年気候変動による集中豪雨・都市型水害が問題になっている。都市型水害の原因は緑地・自然地の喪失、言い換えれば人工被覆した地表の面積の増加にある。中野駅周辺は基本的には台地の上にあるが、台地での開発・人工被覆は雨水の涵養を妨げるだけでなく、合流式下水道を介した河川の水質汚濁、浸水のリスクを高めている。水害は河川沿岸の問題ではなく、流域（台地の土地利用）の問題であるとの認識に基づく計画づくりを求める。</p> <p>また、今後新たな地区計画に基づき土地利用が見直されるが、容積率・建ぺい率の緩和を危惧する。土地の高度利用は、良好な環境保全と相容れないことから計画の見直しを望む。</p> <p>9 B地区に駅からの昇降口を設けるべきである。</p>	<p>施行中である。換地（仮換地を含む）については、法令に基づき土地区画整理審議会の意見を聞き、施行者が定めることとなる。</p> <p>中野通りまでの線路沿い通りについては、本地区計画変更案の対象区域外である。</p> <p>なお、当該区域は、「中野駅西口地区まちづくり基本方針」に示す誘導型まちづくりの検討を行う対象範囲となっており、今後地区の実情を踏まえ、段階的に地区計画を定め、まちづくりを進めていく予定である。</p> <p>中野三丁目土地区画整理事業においては、雨水の流出抑制を図るため、中野区の指導要綱や東京都の技術指針に基づき、整備を進めていくこととなる。</p> <p>また、本地区計画変更案では、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、地区の特性に応じた良好な街並みの形成を誘導するため、建築物に関する制限として、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定め、にぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図ることとしている。</p> <p>西側南北通路の中野三丁目側の受け口は、B-4地区の中野駅西口広場となる。</p>
--	---	--