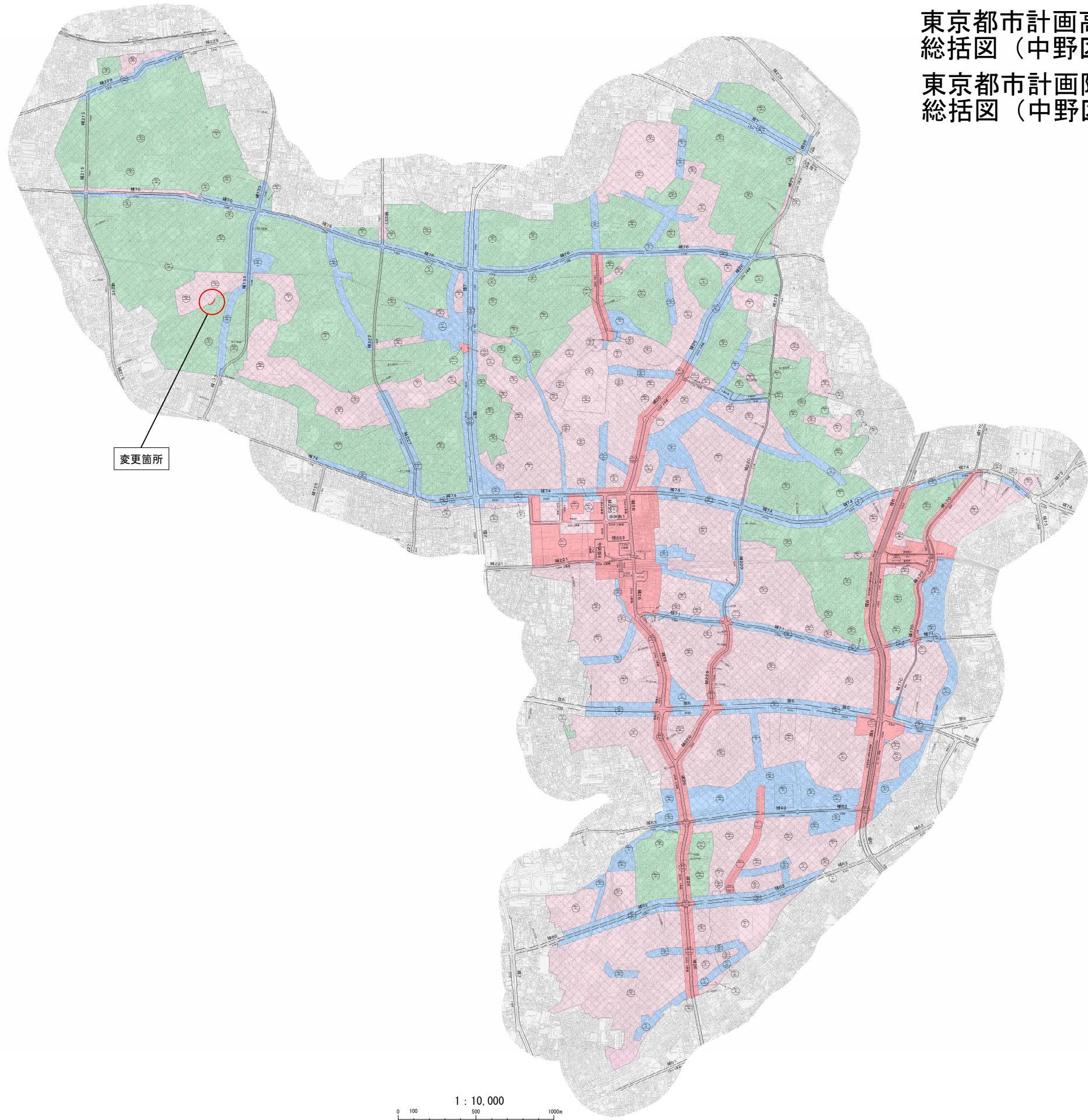




変更箇所

1 : 10,000
0 100 500 1000m

東京都市計画高度地区
総括図（中野区決定）
東京都市計画防火地域及び準防火地域
総括図（中野区決定）

凡 例	
	第 1 種 高 度 地 区
	第 2 種 高 度 地 区
	第 3 種 高 度 地 区
	防 火 地 域
	第 1 種 高 度 地 区
	第 2 種 高 度 地 区
	第 3 種 高 度 地 区
	最 低 限 高 度 地 区
	防 火 地 域
	準 防 火 地 域

東京都市計画用途地域（東京都決定）計画図 8.8
 [参考]東京都市計画高度地区（中野区決定）計画図
 [参考]東京都市計画防火地域及び準防火地域（中野区決定）計画図
 1:2,500 [参考]東京都市計画特別用途地区（中野区決定）計画図



▲ 25.0

	真 稀 通 路		普 通 新 道
	庭 園 路		路 車 の 新 道
	徒 歩 道		モ ノ レール
	高 速 道 路		特 設 交 差 点
	歩 道 分 離 機 能 道 路 の 電 気 線		高 速 道
	種 別 未 詳 道 路 の 電 気 線		ブ ッ ク ム ー ト あ り 付 け 替 換
	道 路		モ ノ レール 閉 鎖
	道 路		地下 道
	人 工 科 學		電 車 道 の 入 口
	土 堤 等		新 道 加 け 道 路 の 電 気 線
	城 壁 等		新 道 加 け 道 路 の 電 気 線
	城 壁 等		新 道 加 け 道 路 の 電 気 線
	城 壁 等		新 道 加 け 道 路 の 電 気 線






[illegible]

（木製） 棧橋
浮橋（橋、コンクリート）

1 座標系は、平成十四年国土交通省告示第九号

4 高さ(メートル単位)の基準は、東京湾平均海面(Y. P)

⑨ 東京都公共基準点等への無断立ち入りは禁ずる。

2

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区（中野区分）

2 理 由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、東京都市計画用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 3 0 0 平米の区域について、高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

都市計画高度地区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	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高度地区	約 h a 5 9 8 . 2 (5 9 8 . 2)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0 . 6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。
	第 2 種 高度地区	約 h a 5 8 4 . 2 (5 8 4 . 2)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1 . 2 5 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0 . 6 倍に 1 5 メートルを加えたもの以下とする。
	第 3 種 高度地区	約 h a 2 5 4 . 5 (2 5 4 . 5)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1 . 2 5 倍に 1 0 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0 . 6 倍に 2 0 メートルを加えたもの以下とする。
	小 計	約 h a 1 , 4 3 6 . 9 (1 , 4 3 6 . 9)	
	1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号、以下「基準法」という。）第 8 6 条第 1 項（同法第 8 6 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用す		

	る場合を含む。)の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 2 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 3 地区計画による特例 都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の10に規定する地区整備計画の区域内において、基準法第68条5の5第2項の規定により基準法第56条の規定を適用しない建築物については、当該規定は適用しない。 4 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第2号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの (2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるものその他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物 (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物	
--	---	--

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最低限度〕	方南通り地区	約 h a 105.4 (105.4)	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	平和の森公園周辺地区			
	環状7号線中野地区			
	東京大学付属中等教育学校周辺地区			
	大和町中央通り沿道地区			
	沼袋区画街路第4号線沿道地区			
小 計		約 h a 105.4 (105.4)		
合 計		約 h a 1,542.3 (1,542.3)		

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野区白鷺二丁目地内	第1種高度地区	第2種高度地区	約0.0ha	約300㎡