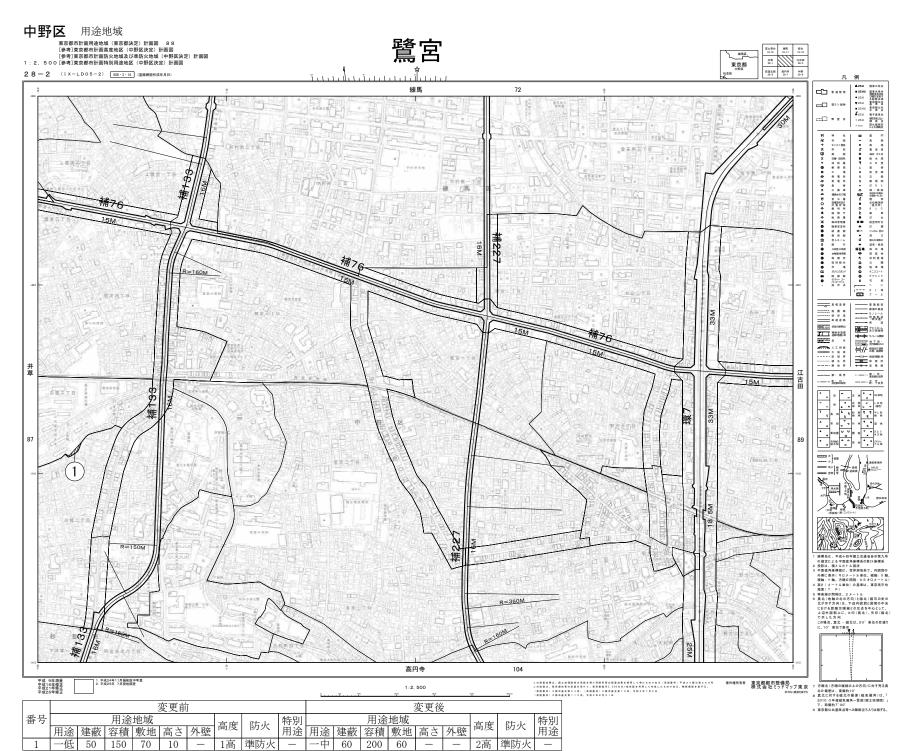


この別意成果は、第二物理投資の米部を終く同説所管の測量成果を促用して得たものである(米部等等)平成24間の第260等 この製剤は、実施的対象の無限を使作で、実施施設だ350分の1物が設定対応して他化したものである。無無模数を指する。 (実際影響)2数形成変更第449、実施整等)2数形成変更第573号、令和2年7月2日 (米部等号)2数形成変更第449、全物2年3月21日



# 都市計画の案の理由書

種類・名称
東京都市計画用途地域

#### 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。

また、ICTの更なる活用やオープンデータ化等の推進のため、区域区分や用途地域等の計画図、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第4条関係図書について、地理情報システム(GIS)データを活用して作成する。

このような背景を踏まえ、地形地物の変更等に伴い、土地利用上の 観点から検討した結果、面積約 177.8 ヘクタールの区域について、用 途地域を変更する。

#### 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	建蔽率	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	約 ha	以下	以下	m	m²	m	約 %	
第一種低層住居	60.0	8/10	4/10	_	85	10	3. 9	
専用地域	116.0	15/10	5/10	_	70	10	7.4	
9 用地域	454. 7	15/10	6/10	_	60	10	29. 2	
小 計	630.7						40.5	
<b>公</b> 一 廷	約 ha	以下	以下	m	m²	m	約 %	
第二種低層住居	_	_	_	_	_	_	_	
専用地域								
寸 / 1 / 1 / 1 / 1								
小 計								
第一種	約 ha		以下	m	m²	m		
中高層住居	501.1	20/10	6/10	_	60	_	32. 2	
専用地域	3. 9	30/10	6/10	_	_	_	0.3	
小 計	505.0	ルエ	ルエ		2		32. 5	
第二種	約 ha		以下	m	m²	m	約 %	
中高層住居	4.0	20/10	6/10		60		0. 3	
専用地域								
小計	4.0						0. 3	
, , ,	約 ha	以下	以下	m	m²	m	約 %	
第一種	44.7	20/10	6/10	_	60	_	2. 9	
住居地域	21.8	30/10	6/10	_	60	_	1.4	
	0.8	30/10	6/10	_	_	_	0.1	
小 計	67.3						4. 4	
第二種	約 ha	以下	以下	m	m²	m	約 %	
住居地域	_	_	_	_	_	_	_	
小 計							<u> </u>	
準住居地域	約 ha —	以下 -	以下 -	_ m _	m² —	_ m _	約 % -	
小 計								

種	類	面	積	容積率	建蔽率	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
近商業地	隣域		ha 140.6 111.2	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m - -	m² — —	m - -	約 % 9.0 7.1	
小	計	:	251. 8						16. 1	
商業地	域	約	ha 12. 9 33. 7 24. 9	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m - - -	m²	m - -	約 % 0.8 2.2 1.6	
小	計		71. 5						4.6	
準工業地	也域 計	約	ha 26.3 1.0 27.3	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m - -	m <sup>*</sup> - -	m - -	約 % 1.7 0.1 1.8	
工業地	域計	約	h a —	以下 -	以下 -	m -	m <sup>2</sup>	m -	約 % -	
工事用地小	業	約	ha —	以下 -	以下 —	m -	m² —	m -	約 % —	
合	計	約 1,	ha , 557. 6	以下	以下	m	m²	m	% 100	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

## 新旧対照表

## () 内は変更箇所を示す。

## (中野区分)

			外壁の	建築物の	建築物			新旧対象面和	責表		
種 類	容積率	建蔽率	後退距	敷地面積	の高さ	兼	折	II	H	増減	
			離の限度	の最低限 度	の限度	面積[A]	比率	面積[B]	比率	(A-B)	
	以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
第 一 種	8/10	4/10	_	85	10	60.0	3.9	60.0	3.9		
低層住居	15/10	5/10	_	70	10	(116.0)	(7.4)	(116.0)	(7.4)	△0.0	
専用地域	15/10	6/10	_	60	10	454.7	29. 2	454. 7	29. 2	[約300㎡]	
						(000.7)	(40.5)	(000 5)	(40.5)	400	
小 計						(630. 7)	(40. 5)	(630. 7)	(40.5)	△0.0 [約300㎡]	
	以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
第二種	_	_	_	_	_						
低層住居											
専用地域											
小 計											
	以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
第一種	20/10	6/10	_	60	_	(501.1)	(32.2)	(501.1)	(32. 2)	0.0	
中高層住居	30/10	6/10	-	-	_	3.9	0.3	3.9	0.3	[約300㎡]	
専用地域											
						(505. 0)	(32. 5)	(505. 0)	(32. 5)	0.0	
小 計						(505. 0)	(02.0)	(505. 0)	(02.0)	0.0 [約300㎡]	
	以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
第二種	20/10	6/10	_	60	_	4.0	0.3	4.0	0.3		
中高層住居											
専用地域											
小 計						4. 0	0.3	4. 0	0.3		
	以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
第一種	20/10	6/10	_	60	_	44. 7	2.9	44. 7	2.9		
住居地域	30/10	6/10	_	60	-	21.8	1.4	21.8	1.4		
	30/10	6/10	_	_	_	0.8	0.1	0.8	0.1		
小 計	以下	いて		m²		67.3 約 ha	4.4 約 %	67.3 約 ha	4.4 約 %	約 ha	
第二種	以下	以下	m _	m _	m _	約 ha	ポリ %	約 ha	ポリ %	約 ha	
住居地域		_	_	_	_	_	_	_			
小 計											
準住居地域	以下 —	以下 —	m _	m² —	m _	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
小 計											

				外壁の	建築物の	建築物の高さ			新旧対象面和	遺表	
種	類	容積率	建蔽率	後退距	敷地面積		兼	斩		Ħ	増減
	10.10	AL HIX	離の限度	の最低限 度	の限度	面積[A]	比率	面積[B]	比率	(A-B)	
		以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
近	隣	30/10	8/10	_	_	_	140.6	9.0	140.6	9.0	
商業	地域	40/10	8/10	_	_	_	111.2	7.1	111.2	7. 1	
小	計						251.8	16. 1	251.8	16. 1	
		以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
		40/10	8/10	_	_	_	12. 9	0.8	12. 9	0.8	
商業	地域	50/10	8/10	_	_	_	33. 7	2. 2	33. 7	2. 2	
		60/10	8/10	-	_	_	24. 9	1.6	24. 9	1.6	
小	計						71.5	4.6	71.5	4.6	
		以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
準工:	業地域	20/10	6/10	_	_	_	26. 3	1.7	26. 3	1.7	
		30/10	6/10	_	_	_	1.0	0.1	1.0	0.1	
小	計						27. 3	1.8	27. 3	1.8	
		以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
工業	地域	_	_	-	_	_	-	_	_	_	
小	計										
		以下	以下	m	m²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
工	業	-	_	-	_	_	_	_	_	_	
専用	地域										
小	計										
合	計						約 ha	%	約 ha	%	
	PI						1, 557. 6	100	1, 557. 6	100	

## 変更概要

## (中野区分)

変更箇所	変更前	変更後	:	面積	備考	
中野区白鷺二丁目地内	第一種低層住居 建厳率 容積率 高さの限度 敷地面積の 最低限度	専用地域 50% 150% 10m 70㎡	第一種中高層住居 建厳率 容積率 高さの限度 敷地面積の 最低限度	号専用地域 60% 200% - 60㎡	約 ha 0.0 (約300㎡)	用途、建蔽率、容 積率及び敷地面 積の最低限度の 変更並びに高さ の限度の廃止