平成 28 年（2016 年）8 月 30 日
建　設　委　員　会　資　料
都 市 基 盤 部 都 市 計 画 担 当

平成２８年度(2016 年度）第２回 中野区都市計画審議会

日　時　　平成２８年（2016 年）　７月　２７日（水）　午後２時から

会　場　　中野区役所　４階　区議会第１委員会室

次　　第

１　報告事項

（１）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う
　　地区計画の変更（原案）について
（２）区画街路第４号線沿道のまちづくりについて
（３）東京都市計画公園第４・４・３号中野公園の都市計画変更について
（４）弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて

２　その他

以　上

【第２１期中野区都市計画審議会委員名簿】

任期：平成27年(2015)年6月26日～平成29(2017)年6月25日

区分		氏　　名	備　　考
学識経験者(5)	1	やじま　たかし 矢　島　　隆	日本大学客員教授、公益財団法人 区画整理促進機構理事長
	2	みやむら　みつお 宮　村　光　雄	東京都コンクリート製品協同組合常任理事、元東京都都市整備局部長
	3	たしろ　よりたか 田　代　順　孝	千葉大学名誉教授
	4	まつもと　のぶこ 松　本　暢　子	大妻女子大学社会情報学部教授
	5	むらき　みき 村　木　美　貴	千葉大学大学院工学研究科教授
区民(10)	6	たかはし　さちこ 高　橋　佐智子	中野区町会連合会
	7	あおき　たけし 青　木　　武	中野区商店街連合会
	8	たかはし　たすく 高　橋　　佐	(社)東京都宅地建物取引業協会中野区支部
	9	てらさき　つとむ 寺　崎　　務	(社)東京都建築士事務所協会中野支部
	10	すずき　てるお 鈴　木　照　男	東京商工会議所中野支部
	11	とりい　のりお 鳥　居　憲　夫	中野工業産業協会
	12	おりい　とおる 折　井　　徹	公募
	13	さいとう　こういち 齋　藤　浩　一	公募
	14	おくだいら　ともひと 奥　平　与　人	公募
	15	おおかいど　けいこ 大海渡　桂　子	公募
議会議員(5)	16	たかはし　かずちか 高　橋　かずちか	自由民主党議員団
	17	うちかわ　かずひさ 内　川　和　久	自由民主党議員団
	18	ひらやま　ひであき 平　山　英　明	公明党議員団
	19	うらの　さとみ 浦　野　さとみ	日本共産党議員団
	20	なかむら　のぶこ 中　村　延　子	民進党議員団
行政機関(3)	21	かとう　としゆき 加　藤　俊　之	東京消防庁中野消防署長
	22	おおやぎ　きよたか 大八木　清　高	警視庁中野警察署長
	23	むらい　りょうすけ 村　井　良　輔	東京都第三建設事務所長

※ 都市計画審議会委員は条例で２５人以内となっている。

【２０１６年７月１日現在】

平成２８（２０１６）年7月２７日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
都 市 基 盤 部 都 市 計 画 担 当

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う 地区計画の変更（原案）について

１　種類・名称（告示日）

東京都市計画防災街区整備地区計画
　　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画（平成１２年　２月２１日）
東京都市計画地区計画　南台四丁目地区地区計画（平成１１年１０月２８日）

２　変更理由

上記２地区の地区計画では、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。）第２条第１項に示された風俗営業の一部を規制している区域がある。

ナイトクラブ及びダンスホールにおける規制について、ダンスをめぐる国民の意識の変化や風紀等の面で支障が生じる蓋然性が弱まったことなどに基づき、平成２７年６月２４日に風営法の一部が改正され（平成２８年６月２３日施行）、風営法第２条第１項各号について号ずれ等が生じた。

ついては、上記２地区の地区計画について、表記内容を今回の風営法の改正に合わせて整合させる必要があるため、所要の変更を行う。

３　風営法の改正概要・・・別紙１

風営法第２条第１項に規定する風俗営業から除外されるダンスホールやナイトクラブ（照度１０ルクス超）等について、風営法改正の趣旨を踏まえて、地区計画に定める建築物の用途の制限においても対象外とする。

４　地区計画の変更（原案）

風営法第２条第１項各号に規定する風俗営業について、統合や削除により号ずれが生じるため、風営法改正後の規定に合うよう、下記２地区の地区計画に定める建築物の用途の制限について規定の整備を行う。

・南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画・・・別紙２－１
・南台四丁目地区地区計画・・・別紙２－２

５　これまでの主な経緯と今後の予定

２０１６年７月５日～７月１９日	地区計画変更原案の公告・縦覧
～７月２６日	意見書収集
９月上旬	地区計画変更案の公告・縦覧、意見書収集
１０月中旬	中野区都市計画審議会（諮問）
１０月下旬	都市計画決定・告示

別紙１

◆風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正概要（風営法第２条第１項各号（風俗営業）の対象図）

図　１

※今回改正される、客にダンスをさせる営業に係る規制範囲の内容

≪改正の理由≫

　これまで、ナイトクラブ及びダンスホールは風営法上の風俗営業に該当し、種々の規制を受けてきたところであるが、ダンスをめぐる国民の意識の変化や風紀上の問題が生じる恐れが少なくなったことを踏まえ規制の緩和が図られることとなった。

①客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業（キャバレー等）

②客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（クラブ、踊れるレストラン等）

③客にダンスをさせる営業（ダンスホール等）

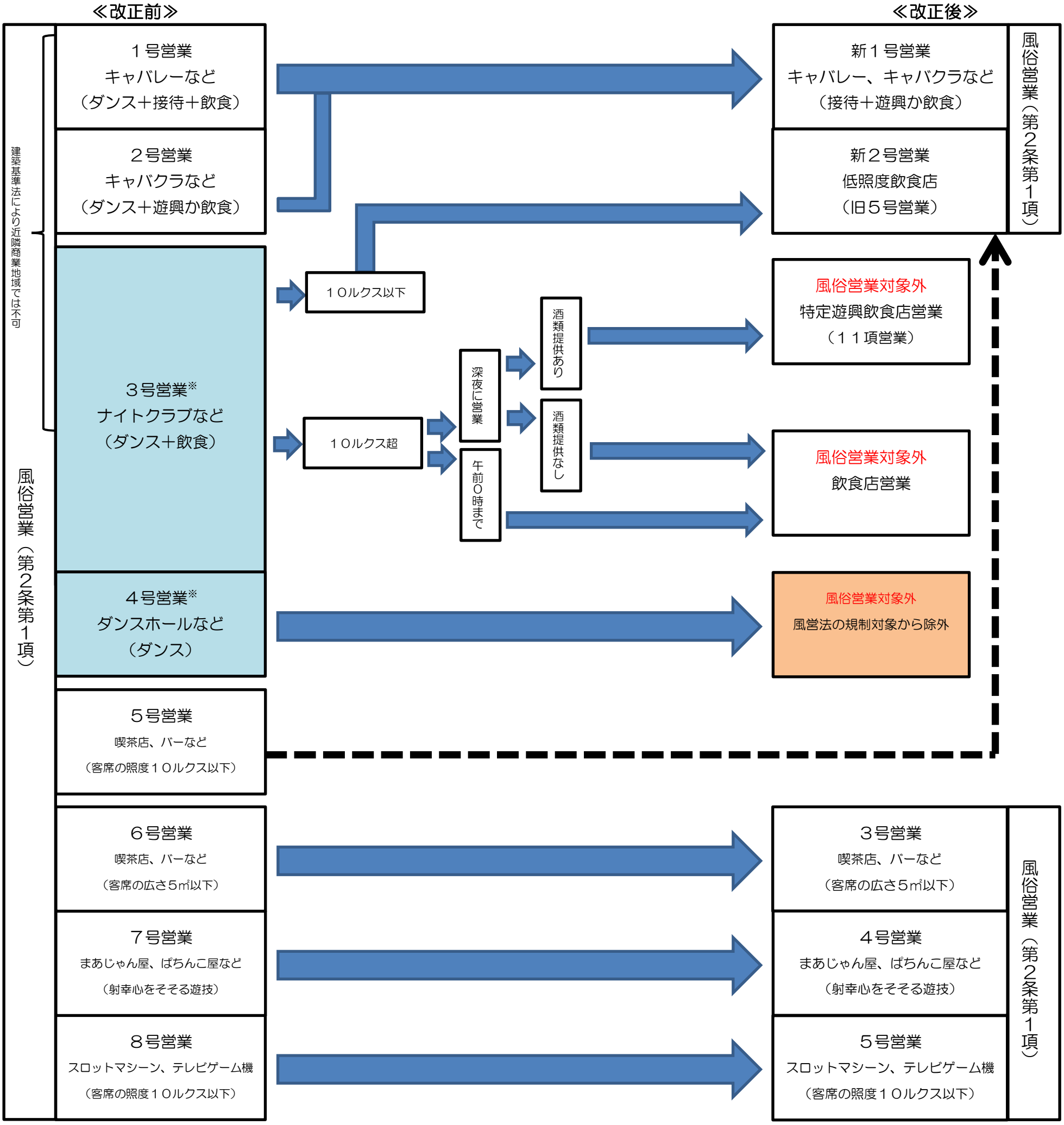
【接待をするもの】又は【低照度のもの】　⇒　引き続き風俗営業として規制

【低照度でなく、深夜まで営業するもの（酒類の提供を伴うものに限る。）】
⇒　特定遊興飲食店営業として規制。都道府県公安委員会の許可が必要。

【低照度でなく、深夜に営業しないもの】、【低照度でなく、酒類の提供を伴わないもの】
⇒　飲食店営業として規制

風営法の規制から除外

図　２



別紙２－１

地区計画の変更（原案）

南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画

都 市 計 画 の 原 案 の 理 由 書

１　種類・名称

東京都市計画防災街区整備地区計画　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画

２　理　　由

本地区計画は、東京都の広域避難場所に指定された東京大学教育学部附属中・高等学校等を中心とした防災拠点の形成を目指し、道路や公園等の公共施設の整備と地区特性に応じた建築物等の制限により、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、「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１２年に都市計画決定された。

本地区計画では、特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画に定める建築物の用途の制限において、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。）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。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（中野区決定）

都市計画南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置　※</td><td>中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目及び弥生町五丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積　※</td><td>約２５．８ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>防災街区整備地区計画の目標</td><td>本計画は、東京都の広域避難場所に指定された東京大学教育学部附属中・高等学校等を中心とした防災拠点の形成を目指し、道路や公園等の公共施設の整備と地区特性に応じた建築物等の制限により、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、「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。</td></tr>
<tr><td>土地利用に関する基本方針</td><td>「安心して住み続けられるまち」の形成を図るため、土地利用の方針を次のように定める。
１　区内の骨格道路である中野通り、方南通り沿道では、延焼遮断帯としての機能の強化を図るため、建物の耐火化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。
２　近隣商業地区については、商業、業務と住宅との調和がとれた快適な商店街の形成を目指す。
３　住宅地区については、戸建住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅地とし、道路、公園及び広場等のオープンスペースの確保を図る。
４　住宅地区のうち東京大学教育学部附属中・高等学校周辺の住宅市街地については、広域避難場所としての安全性の向上を図るため、道路基盤の整備と合わせ、共同化・協調化の積極的な推進により耐火化を誘導し、中低層住宅地として整備する。
５　災害時の延焼防止及び避難の安全性確保の機能を確保すべき主要な道路、公園等の中で、特に建築物等と一体的に整備をすべきものについては、特定地区防災施設とし、防災機能の維持、向上を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設及び地区防災施設の整備の方針</td><td>災害時の安全性確保及び良好な住環境の形成を図るに当たって基本となる道路、公園等について次の方針により整備する。
１　災害時の避難、消防、救援活動等の機能強化及び良好な住環境の形成を図るため、道路基盤のネットワーク化を図る。また、整備に当たっては歩行者が安心して歩ける生活道路として整備する。
２　ゆとりある日常生活や円滑な消防活動に資するため、公園、広場等を整備する。
３　災害時の延焼防止及び避難の安全性の確保の観点から主要な道路、公園については、地区防災施設とする。また災害時の地区内外からの避難経路の確保及び市街地特性から特に延焼防止機能等を強化すべき地区防災施設である道路については、特定地区防災施設として沿道建築物等と一体的に整備する。
４　広域避難場所の防災機能の向上及び円滑な消防活動等に資するため、同敷地内の樹木の防災機能に十分配慮し、広域避難場所内にみどりあふれる防災公園を整備する。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">良好な住環境の形成を図るとともに防災機能の向上を図るため、地区の特性に応じた建築物等に関する制限を次のように定める。
１　近隣商業地区においては、良好な商店街形成のため建築物の用途の制限を行う。
２　住宅地区においては、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な相隣関係の維持の観点から、隣地境界線までの壁面の位置の制限を行う。
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、垣またはさくの構造の制限を定め、生け垣化を推進する。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区防災施設の区域</td><td>種類</td><td>名　　称</td><td>幅員（m）</td><td>延長（m）</td><td>面積（㎡）</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路</td><td>地区集散道路第２号　※</td><td>１２</td><td>約　８０</td><td>約　　９６０</td><td>拡　幅</td></tr>
<tr><td>区画道路第８号</td><td>6</td><td>約３１０</td><td>約１，８６０</td><td>拡　幅</td></tr>
<tr><td>計</td><td colspan="3">約０．３ｈａ</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">特定地区防災施設の区域</td><td>種類</td><td>名　　称</td><td>幅員（m）</td><td>延長（m）</td><td>面積（㎡）</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路</td><td>地区集散道路第２号　※</td><td>１２</td><td>約　８０</td><td>約　　９６０</td><td>拡　幅</td></tr>
<tr><td>区画道路第８号</td><td>6</td><td>約３１０</td><td>約１，８６０</td><td>拡　幅</td></tr>
<tr><td>計</td><td colspan="3">約０．３ｈａ</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">特定建築物地区整備計画</td><td>位置</td><td colspan="5">中野区南台一丁目、南台二丁目各地内</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="5">約１．５ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物の構造に関する防火上必要な制限</td><td colspan="3">特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物に関して、次の１及び２に掲げる構造であること。
１　耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
２　特定地区防災施設から高さ５メートル未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の間口率の最低限度</td><td colspan="3">特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物の間口率の最低限度は１０分の７とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最低限度</td><td colspan="3">特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物の各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度は５メートルとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限　※</td><td colspan="3">「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、第３号から第５号ま</td></tr>
</table>

			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。
		壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱から、この防災街区整備地区計画による地区集散道路及び区画道路の中心線までの距離は、次の各号によらなければならない。 （１）地区集散道路第２号は、６メートル以上 （２）区画道路第６、７、８、１０、１１号は、３メートル以上
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣又はさくの構造は、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６０センチ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センチメートル以下のブロック塀等はこの限りではない。

防災街区整備地区整備計画	位置	中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目及び弥生町五丁目各地内								
	面積	約２５．５ｈａ								
	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
			地区集散道路第１号※	９．５ｍ	約２８０ｍ	拡幅	区画道路第７号	６ｍ	約３１０ｍ	拡幅
			区画道路第１号	６ｍ	約１１０ｍ	拡幅	区画道路第９号	６ｍ	約２３０ｍ	拡幅
			区画道路第２号	６ｍ	約１２０ｍ	新設	区画道路第１０号	６ｍ	約４００ｍ	拡幅
			区画道路第３号	６ｍ	約１００ｍ	拡幅	区画道路第１１号	６ｍ	約１８０ｍ	拡幅
			区画道路第４号	６ｍ	約１９０ｍ	拡幅（一部新設）	区画道路第１２号	６ｍ	約１７０ｍ	拡幅
			区画道路第５号	６ｍ	約１２０ｍ	拡幅（一部新設）	区画道路第１３号	６ｍ	約１６０ｍ	拡幅
			区画道路第６号	６ｍ	約３００ｍ	拡幅				
		公園	名　　称	規　　模		備考	名　　称	規　　模		備考
			公園第１号	約５１８㎡		既設	公園第２号	約２９６㎡		既設
		地区の細区分	名　称	近隣商業地区			住宅地区			
			面　積	約８．２ｈａ			約１７．３ｈａ			

防災街区整備地区整備計画	（特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等を除く） 建築物等に関する事項	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、第３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㎡ ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。 １　建築物の敷地として現に使用されている土地 ２　所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地 ３　地区施設の整備に係る土地 ４　その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地
		壁面の位置の制限	１　建築物の壁又はこれに代わる柱から、この防災街区整備地区計画による地区集散道路及び区画道路の中心線までの距離は、次の各号によらなければならない。 （１）地区集散道路第１号は、４．７５メートル以上 （２）区画道路各号は、３メートル以上 ２　住宅地区においては、建築物の壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は５０センチメートル以上としなければならない。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣又はさくの構造は、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６０センチ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センチメートル以下のブロック塀等はこの限りではない。	

※は都知事協議事項

「防災街区整備地区計画の区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画の区域、地区の細区分の区域は、計画図表示のとおり」

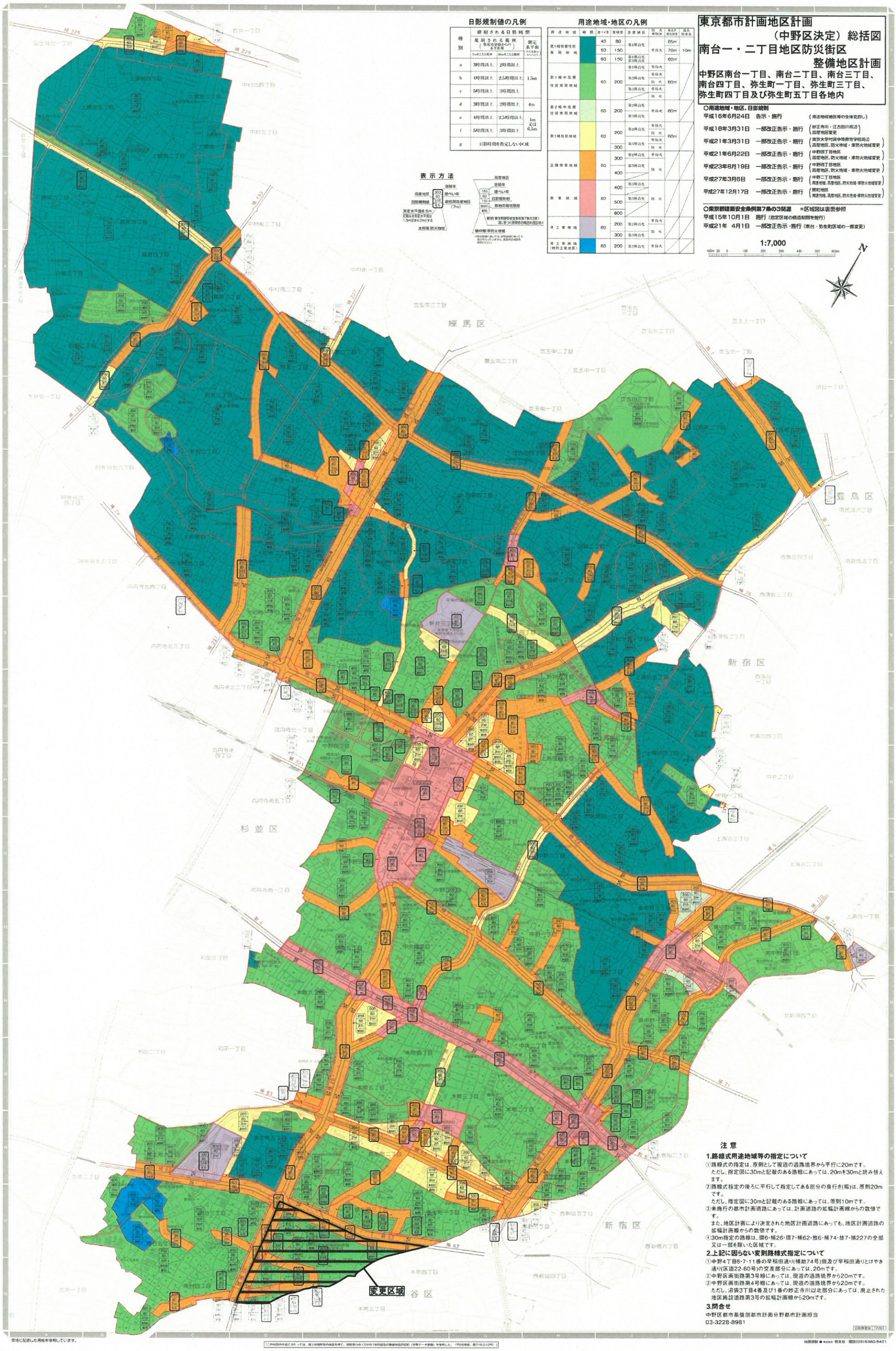
理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、風営法という。）改正に伴い、風俗営業の対象から除外されるものは、地区計画の用途の制限においても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法第２条第１項各号の統合や削除に伴う号ずれに合わせ、制限が変わらないように表記を修正するため地区計画を変更する。

変更概要

南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画				
事項		旧	新	摘要
特定建築物地区整備計画	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、第３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
防災街区整備地区整備計画	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、第３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
南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画

中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目及び弥生町五丁目各地内



日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間（敷地境界線からの水平距離） 5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	測定水平面（すべり支持からの高さ）
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	1.5m
c	5時間以上	3時間以上	1.5m
d	3時間以上	2時間以上	4m
e	4時間以上	2.5時間以上	4mまたは6.5m
f	5時間以上	3時間以上	4mまたは6.5m
g	日影時間を指定しない区域		

表示方法

用途地域・地区の凡例

用途地域	緑部	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火	最低限度	最高限度
第1種低層住居専用地域		40	80	第1種高度		85㎡	
		50	150		準防火	70㎡	10m
		60	150	第1種高度 第2種高度		60㎡	
第1種中高層住居専用地域		60	200	第1種高度	準防火	60㎡	
				第2種高度	準防火		
				第3種高度	準防火		
					防火		
第2種中高層住居専用地域		60	200	第2種高度	準防火	60㎡	
				第3種高度			
第1種住居地域		60	200	第2種高度	準防火	60㎡	
					防火		
			300	第3種高度	準防火		
					防火		
近隣商業地域		80	300	第2種高度	準防火		
			400	第3種高度	防火		
商業地域		80	400	第3種高度	防火		
			500	第3種高度			
			600				
準工業地域		60	200	第2種高度	準防火		
			300	第3種高度	防火		
準工業地域（特別工業地区）		60	200	第2種高度	準防火		

○用途地域・地区、日影規制

平成16年6月24日　告示・施行　（用途地域地区等の全体見直し）
平成18年3月31日　一部改正告示・施行（妙正寺川・江古田川周辺高度地区変更）
平成21年3月31日　一部改正告示・施行（東京大学付属中等教育学校周辺高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成21年6月22日　一部改正告示・施行（中野四丁目地区高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成23年8月19日　一部改正告示・施行（中野四丁目地区高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成27年3月6日　一部改正告示・施行（中野二丁目地区用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成27年12月17日　一部改正告示・施行（開町地区用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）

○東京都建築安全条例第7条の3関連　＊区域図は裏面参照

平成15年10月1日　施行（指定区域の構造制限を施行）
平成21年　4月1日　一部改正告示・施行（南台・弥生町区域の一部変更）

1:7,000

注意

1.路線式用途地域等の指定について

①路線式の指定は、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と記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。
②路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
③未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の拡幅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あっても、地区計画道路の拡幅計画線からの数値です。
④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補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線式指定について

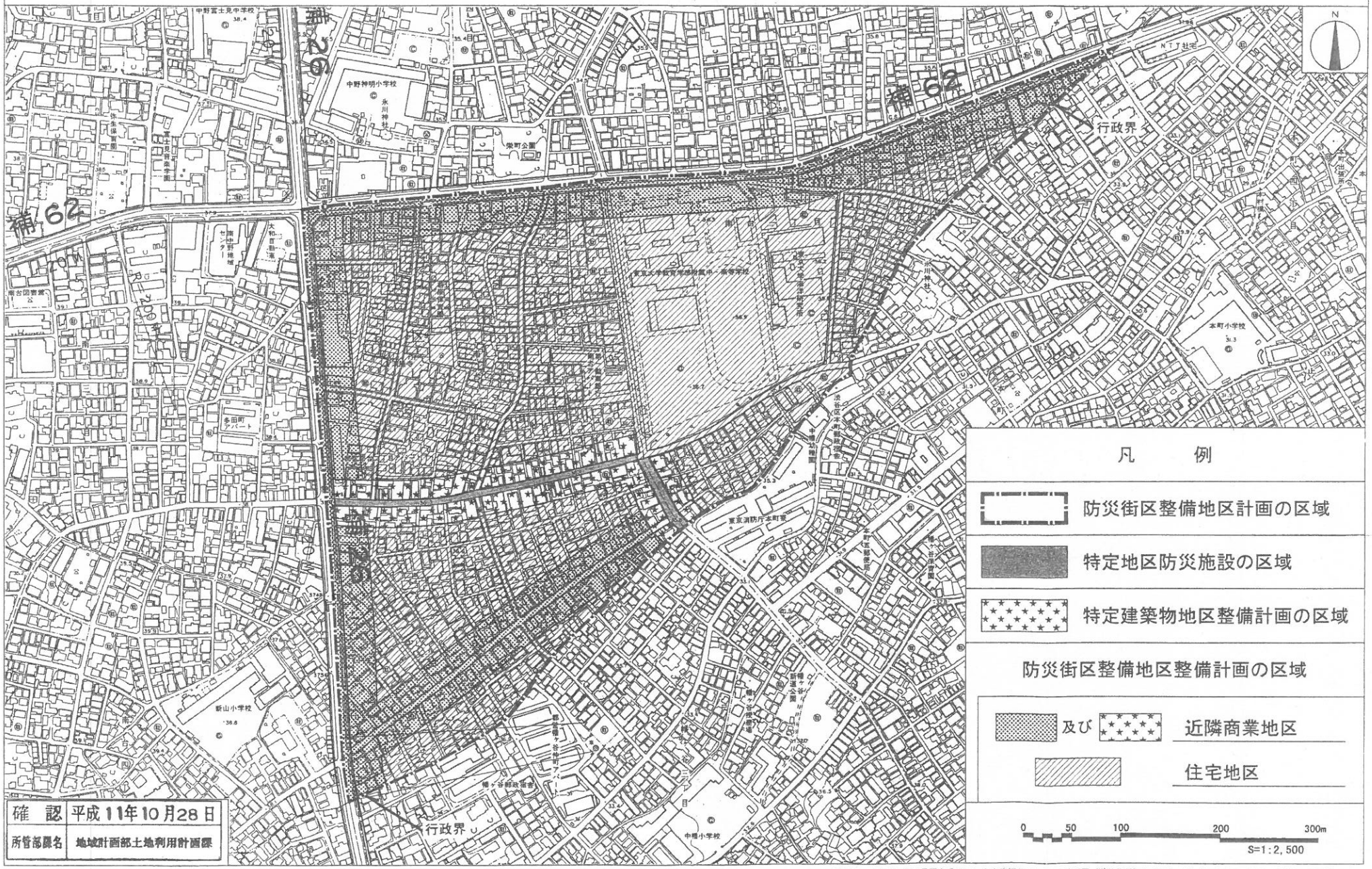
①中野4丁目6・7・11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけやき通り(区道22-60号)の交差部分にあっては、20mです。
②中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
③中野区画街路第4号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
ただし、沼袋3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分にあっては、廃止された地区施設道路第3号の拡幅計画線から20mです。

3.問合せ

中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981

環境に配慮した用紙を使用しています。
地図調製 ● 株式会社 昭文社　電話(03)5380-5401

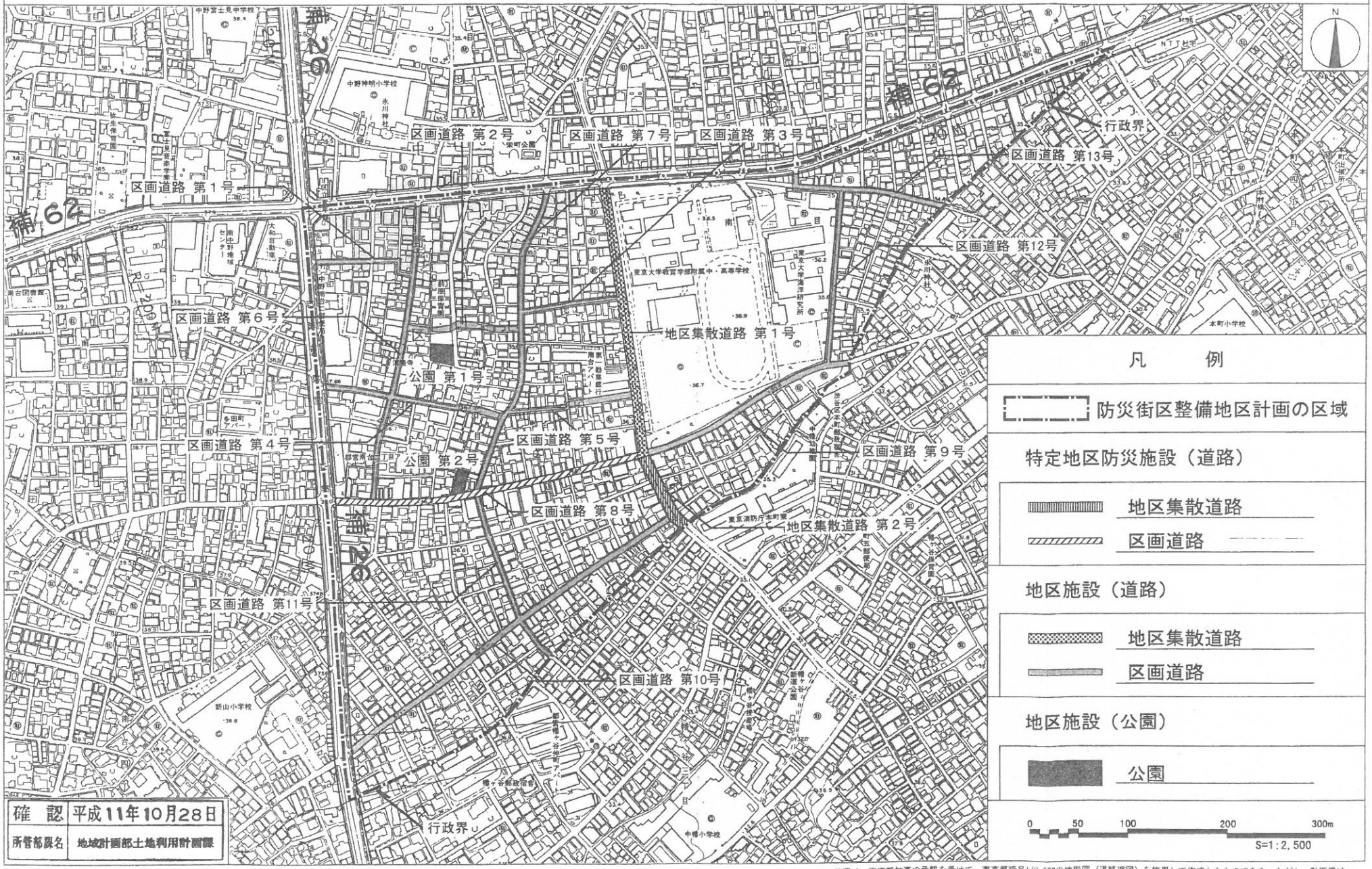
東京都市計画防災街区整備地区計画　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画　計画図（その１）



確　認	平成11年10月28日
所管部課名	地域計画部土地利用計画課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）１１都市施街第７３号、平成１１年９月９日

東京都市計画防災街区整備地区計画　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画　計画図（その２）



確　認	平成11年10月28日
所管部課名	地域計画部土地利用計画課

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）１１都市施街第７３号、平成１１年９月９日

都市計画の策定の経緯の概要書

東京都市計画防災街区整備地区計画　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画の変更

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：　　件 意見書：　　件
中野区都市計画審議会 （原案説明）	平成２８年７月２７日	予定
東京都知事協議	平成２８年８月上旬	予定
中野区都市計画審議会 （計画変更案説明）	平成２８年８月下旬	予定
都市計画変更案の公告・縦覧	平成２８年９月６日から 平成２８年９月２０日まで	予定
中野区都市計画審議会 （諮問）	平成２８年１０月中旬～下旬	予定
決　定　告　示	平成２８年１０月下旬	予定

別紙２－２

地区計画の変更（原案）

南台四丁目地区地区計画

都 市 計 画 の 原 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。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>南台四丁目地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置　※</td><td>中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積　※</td><td>約１８．８ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>地区計画の目標</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>土地利用の方針</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="12">地区整備計画</td><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="8">中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="8">約１８．８ha</td></tr>
<tr><td rowspan="5">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道　　路</td><td>名　　称</td><td>幅　員(m)</td><td>延 長 (m)</td><td>備　考</td><td>名　　称</td><td>幅 員 (m)</td><td>延長(m)</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>区画道路第１号</td><td>３～６ｍ
(5.7～6m)</td><td>約７０５ｍ</td><td>拡　幅</td><td>区画道路第３号</td><td>６ｍ</td><td>約　９０ｍ</td><td>拡　幅</td></tr>
<tr><td>区画道路第２号</td><td>３～６ｍ
(5.7～6m)</td><td>約４６０ｍ</td><td>拡　幅</td><td>区画道路第４号</td><td>３　～　６　ｍ
(5.7～6m)</td><td>約２７０ｍ</td><td>拡　幅</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公　　園</td><td>名　　称</td><td colspan="2">規　　模</td><td>備　考</td><td>名　　称</td><td colspan="2">規　　模</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>地区公園第１号</td><td colspan="2">約１６０㎡</td><td>既　設</td><td>地区公園第３号</td><td colspan="2">約６１０㎡</td><td>新　設</td></tr>
<tr><td>地区公園第２号</td><td colspan="2">約９９０㎡</td><td>既　設</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する制限</td><td rowspan="2">地区の細区分</td><td>名　　称</td><td colspan="2">住　宅　地　区</td><td colspan="3">近　隣　商　業　地　区</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td colspan="2">約　１６　ha</td><td colspan="3">約　２．８　ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建 築 物 の 用 途 の 制 限 ※</td><td colspan="2">――――――――――――</td><td colspan="3">「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、第３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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">６０㎡</td><td colspan="3">――――――――――――――――</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">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。</td><td colspan="3">――――――――――――――――</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="5">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。</td></tr>
</table>

「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、第3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、日影規制

平成16年6月24日	告示・施行	（用途地域地区等の全体見直し）
平成18年3月31日	一部改正告示・施行	（妙正寺川・江古田川周辺 高度地区変更）
平成21年3月31日	一部改正告示・施行	（東京大学付属中等教育学校周辺 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成21年6月22日	一部改正告示・施行	（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成23年8月19日	一部改正告示・施行	（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成27年3月6日	一部改正告示・施行	（中野二丁目地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成27年12月17日	一部改正告示・施行	（囲町地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）

○東京都建築安全条例第7条の3関連　＊区域図は裏面参照

平成15年10月1日	施行	（指定区域の構造制限を施行）
平成21年 4月1日	一部改正告示・施行	（南台・弥生町区域の一部変更）

1:7,000

100m 50 0 100 200 300 400 500 600m

日影規制値の凡例

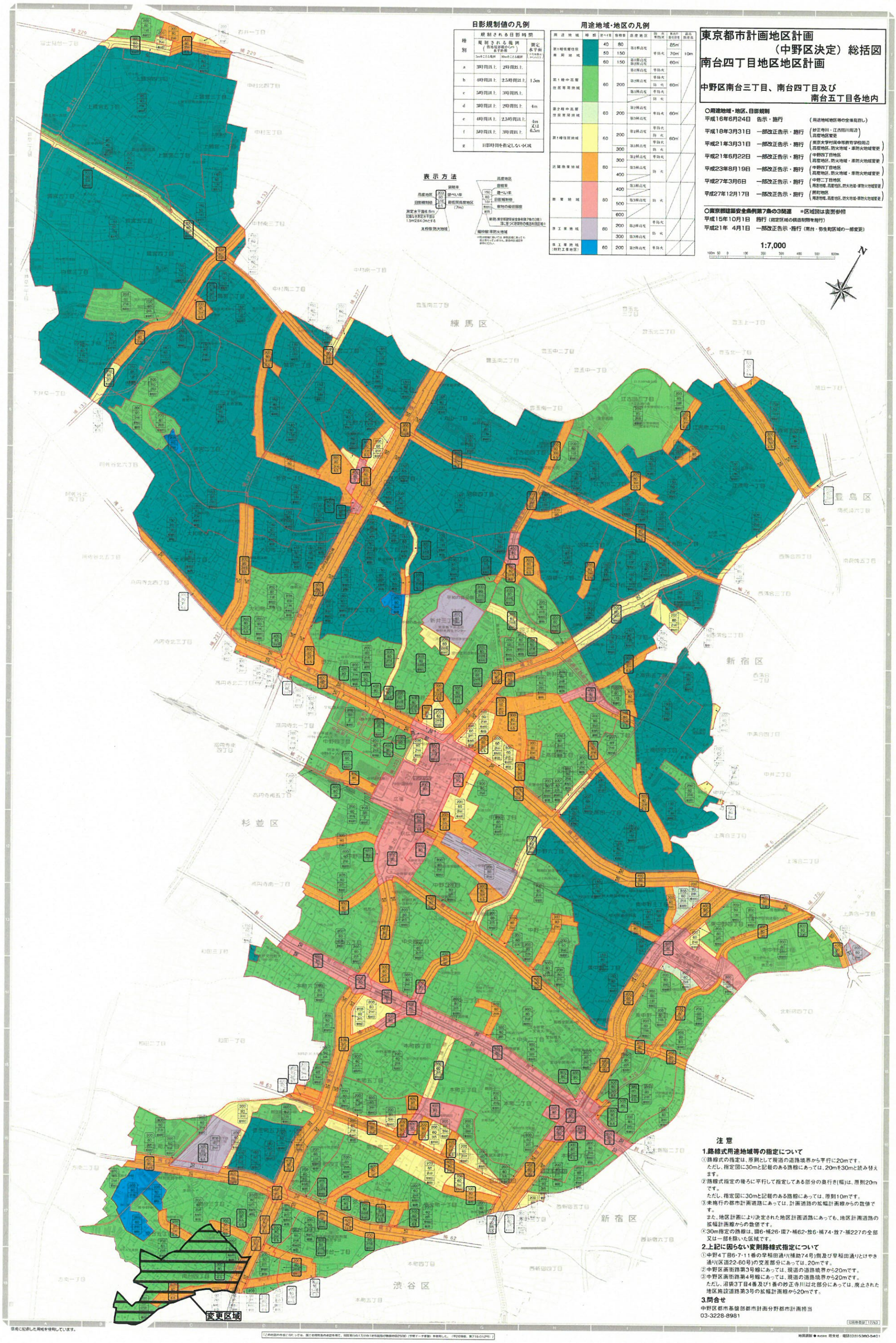
種別	規制される日影時間		
	規制される範囲（敷地境界からの水平距離）		測定水平面（平均地盤面からの高さ）
	5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	
c	5時間以上	3時間以上	
d	3時間以上	2時間以上	4m
e	4時間以上	2.5時間以上	4mまたは6.5m
f	5時間以上	3時間以上	
g	日影時間を指定しない区域		

用途地域・地区の凡例

用途地域	種類	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火	絶対高さ限度	最高限度高さ
第1種低層住居専用地域		40	80	第1種高度	準防火	85㎡	
		50	150			70㎡	10m
		60	150	第1種高度 第2種高度		60㎡	
第1種中高層住居専用地域		60	200	第1種高度	準防火	60㎡	
				第3種高度	準防火 防火		
				第3種高度	準防火 防火		
第2種中高層住居専用地域		60	200	第2種高度 第3種高度	準防火	60㎡	
第1種住居地域		60	200	第2種高度	準防火 防火	60㎡	
			300	第3種高度	準防火 防火		
近隣商業地域		80	300	第2種高度	準防火		
			400	第3種高度	防火		
商業地域		80	400	第3種高度	防火		
			500	第3種高度			
			600				
準工業地域		60	200	第2種高度	準防火 防火		
			300	第3種高度			
準工業地域（特別工業地区）		60	200	第2種高度	準防火		

表示方法

高度地区
容積率
建ぺい率
日影規制値
敷地境界線
測定水平面6.5m
測定水平面を測定水平面から1.5m又は4.0mとする
高度地区
建ぺい率
容積率
日影規制値
敷地境界線
新宿区高度地区（7m）
太枠線 防火地域
新宿区都市安全条例第7条の3第1項に定める建築物の構造制限区域
細枠線 準防火地域
※日影規制に関しては、新宿区独自に表示しておりません。新宿区役所に確認を申請ください。



注意

1.路線式用途地域等の指定について

①路線式の指定は、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と記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。

②路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。

③未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の拡幅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あっても、地区計画道路の拡幅計画線からの数値です。

④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補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線式指定について

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)の交差部分にあっては、20mです。

②中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。

③中野区画街路第4号線にあっては、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番の妙正寺川以北部分にあっては、廃止された地区施設道路第3号の拡幅計画線から20mです。

3.問合せ

中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981

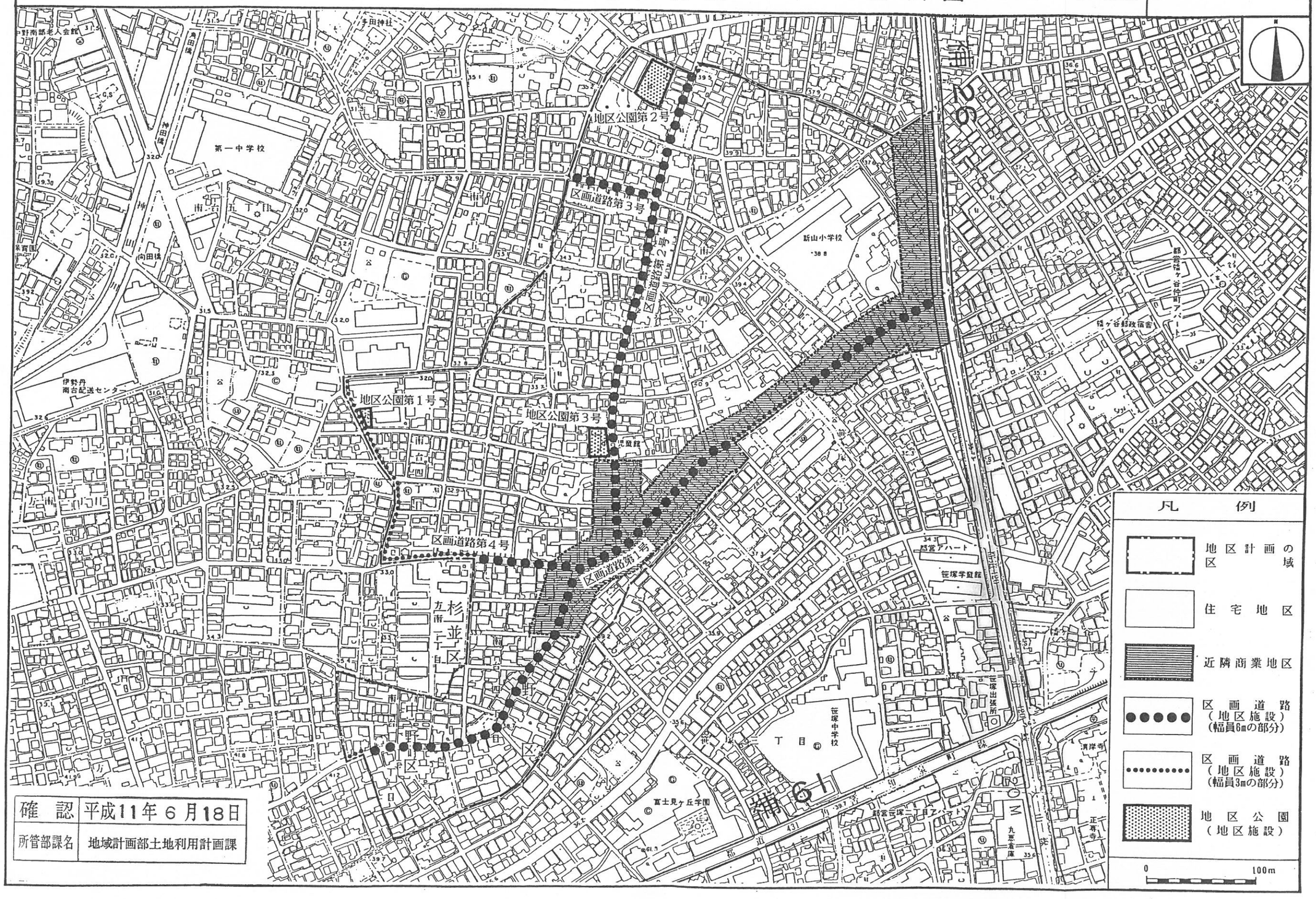
環境に配慮した用紙を使用しています。

この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、指定発行の1万分の1地形図及び数値地図2500（空間データ基盤）を使用した。（平20情使、第718-012号）

地図調製 ● ゼンリン 現文社 電話(03)5360-5401

東京都市計画南台四丁目地区地区計画　計画図

S = 1:2,500



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：　　件 意見書：　　件
中野区都市計画審議会 （原案説明）	平成２８年７月２７日	予定
東京都知事協議	平成２８年８月上旬	予定
中野区都市計画審議会 （計画変更案説明）	平成２８年８月下旬	予定
都市計画変更案の公告・縦覧	平成２８年９月６日から 平成２８年９月２０日まで	予定
中野区都市計画審議会 （諮問）	平成２８年１０月中旬～下旬	予定
決　定　告　示	平成２８年１０月下旬	予定

平成28年（2016年）7月27日
都市計画審議会資料
都市政策推進室　沼袋駅周辺まちづくり担当

区画街路第４号線沿道のまちづくりについて

沼袋駅周辺地区の区画街路第４号線の沿道における、にぎわいの再生及び防災性の向上にむけて、地域と協働し、地区計画の策定及び用途地域等の変更に向けた検討を進めている。これらの検討や取組み状況について報告を行う。

１．取組み状況

地域の意見を伺いながら、地区計画の検討等をすすめるため、地域の団体（町会、商店会、まちづくり検討会等）からの推薦者で構成する勉強会を平成28年1月から3月まで、実施した。その後、公募による委員を加えた「沼袋区画街路第4号線沿道地区まちづくり協議会」を5月に立ち上げ、検討を行っているところである。

２．勉強会及び協議会の検討経緯

会の名称	回	日程	主な議題	参加者
勉強会	第1回	1月15日（金）	沼袋の現況と課題及びまちづくりの手法について	13名 （傍聴31名）
	第2回	2月　5日（金）	都市計画の変更と地区計画について	13名 （傍聴21名）
	第3回	2月25日（木）	地区整備計画の個別ルールについて	13名 （傍聴16名）
	第4回	3月24日（木）	今年度のとりまとめと協議会設置に向けて （※）とりまとめた内容については、別紙参照	12名 （傍聴16名）
協議会	第1回	5月31日（火）	地区計画の目標・方針について	18名 （傍聴9名）
	第２回	6月29日（水）	建物用途の制限について	19名 （傍聴8名）
	第３回 （予定）	7月28日（木）	建築物の高さと壁面の位置の制限について	（未定）
	第４回 （予定）	8月29日（月）	都市計画変更・地区計画素案（たたき台）のとりまとめ	（未定）

３．今後の予定

8月末を目途に、協議会による検討内容を取りまとめた後、地区計画の策定及び用途地域等の変更のための素案を作成していく予定である。

都市計画・地区計画たたき案（まとめ）

平成28年3月開催
第4回勉強会資料

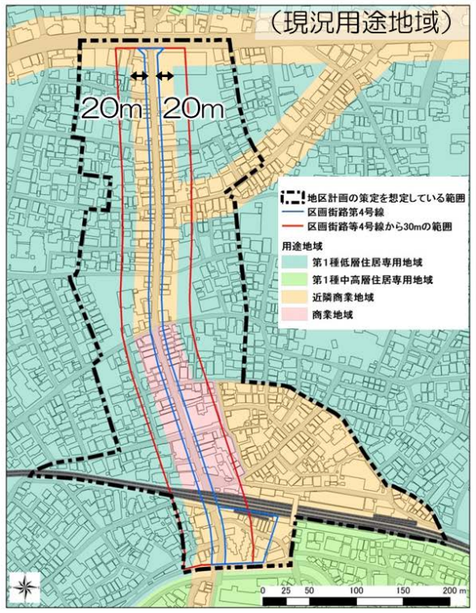
別紙

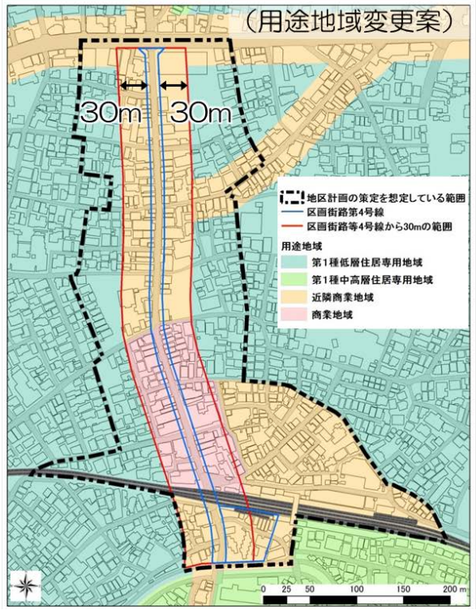
都市計画の変更について

都市計画の変更において「用途地域の変更」「高度地区の変更」「防火地域の変更」を考えています。

◆用途地域の変更

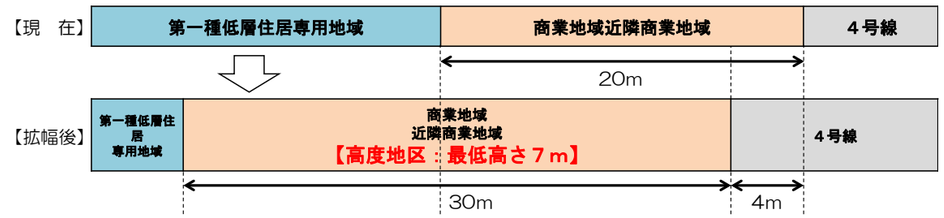
- 延焼遮断帯の形成及びにぎわいの確保に向け、用途地域の幅を20mから30mに変更したいと考えています。（※現在、東京都と協議中です）





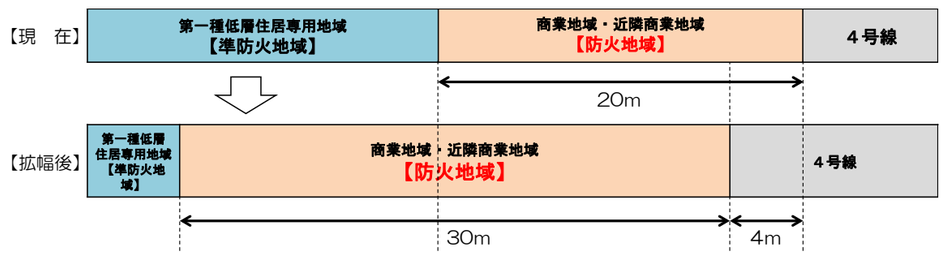
◆高度地区の変更

- 延焼遮断帯を形成するため、区画街路第4号線から30mの範囲において、最低高さ7mの高度地区の新たな指定を考えています。



◆防火地域の変更

- 延焼遮断帯を形成するため、区画街路第4号線から30mの範囲において、防火地域への指定を考えています。

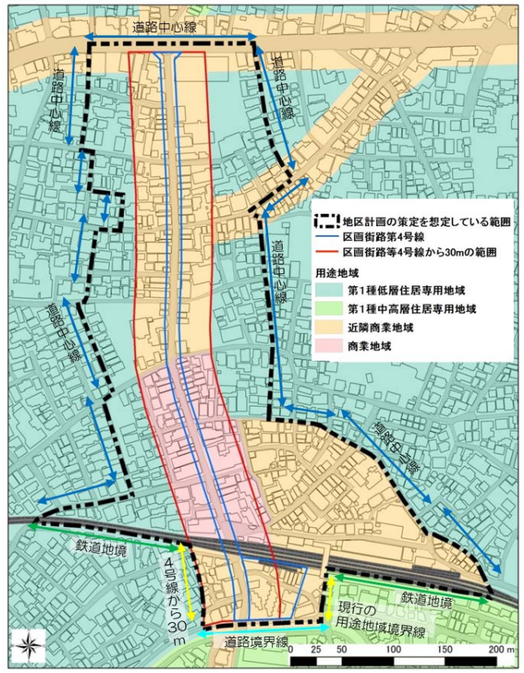


地区計画について

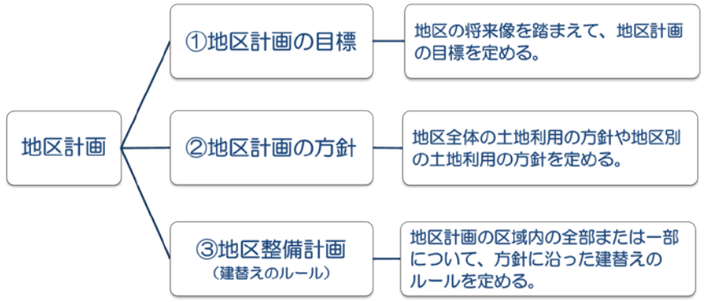
地区計画について「地区計画の目標」「地区計画の方針」「地区整備計画（建替えのルール）」の作成を考えております。

◆地区計画の区域

- 地区計画の区域については、右図のように定めたいと考えております。
- なお、将来的には、沼袋地域全体の木造密集地域の改善に向けて、地区計画の区域を東西に拡大することを検討していきます。



◆地区計画の構成

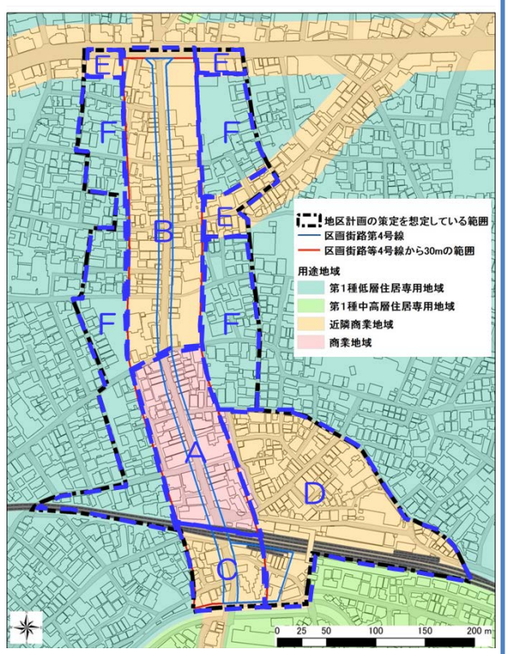


地区計画の目標・方針（地区全体）

◆地区計画の目標・方針（地区全体）

- 地区計画の目標及び方針（地区全体）については、次のキーワードを中心に定めたいと考えております。
  - 延焼遮断帯の形成
  - 避難経路ネットワークの段階的整備
  - 防災性の向上
  - 沿道のにぎわいの再生
  - 駅前のにぎわいの創出
  - 商店街の連続性の維持
  - 防災性・利便性・にぎわいのバランスのとれた市街地
  - 閑静な居住環境への配慮

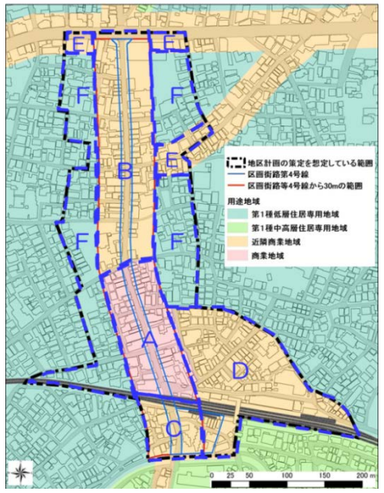
【主なご意見】
→「駅前と商店街のにぎわいなどの連続性を確保しなくてはならない」や「商業地域と近隣商業地域の商店街の連続性についても配慮すべきである」というご意見を踏まえ、「商店街の連続性の維持」を追加いたしました。



地区計画の方針（地区ごと）

◆地区計画の方針

- 地区ごとの土地利用の方針については、次のキーワードを中心に定めたいと考えております。



◆地区計画の方針（A・B・C地区）

地区	土地利用の方針のキーワード
A地区： 中野区画街路第4号線沿道の商業地区	● 延焼遮断帯としての機能の強化 ● 駅前商業と商店街の連続性の維持 ● 中高層建築物の街並みの形成 ● にぎわいの軸
B・C地区： 中野区画街路第4号線沿道の近隣商業地区	● 延焼遮断帯の機能の強化 ● 商店街の連続性の維持 ● 居住機能を主体とした商業・住居の複合 ● 中高層建築物を中心とした街並みの形成 ● にぎわいの軸

【主なご意見】
→B・C地区については、「駅前と商店街のにぎわいなどの連続性を確保しなくてはならない」や「商業地域と近隣商業地域の商店街の連続性についても配慮すべきである」というご意見を踏まえ「商店街の連続性の維持」「にぎわいの軸」を追加いたしました。
同様に、A地区にも「にぎわいの軸」を追加いたしました。

◆地区計画の方針（D・E・F地区）

地区	土地利用の方針のキーワード
D地区： 沼袋駅前の近隣商業地区	● 新しい駅の顔に相応しいにぎわい ● 中高層建築物が集積した街並みの形成 ● にぎわいの拠点
E地区： その他の近隣商業地区	● 既存の商業・業務機能の維持 ● 周辺の住宅地との調和
F地区：低層住宅地区	● 閑静で良好な居住環境の保全 ● 災害に強く安心して住み続けられる ● ４号線につながる区画道路の整備 ● ゆとりのある低層住宅地の形成

【主なご意見】
→「F地区は居住環境の保全という点を大事にしてほしい」という意見がありました。居住環境の保全を強調した文章とします。

地区整備計画（建替えのルール）

◆地区整備計画の区域

- 区画街路4号線の沿道については、4号線の拡幅整備に合わせた防災性の向上やにぎわいの創出が求められます。
- そのため、<u>４号線沿道のA・B・C地区について、先行して地区整備計画を定める</u>こととします。
- なお、D～F地区については、当面は地区整備計画を定めないものとします。
- 将来的に、まちづくりの熟度等を考慮して、地区整備計画を定めることを検討いたします。

① 建物用途の制限

- 地区に相応しくない建物用途を規制し、商店街としてのにぎわいと連続性を確保します。

	A地区（商業地域）	B・C地区（近隣商業地域）
ゲームセンター、カラオケボックス	○	×
パチンコ店、マージャン屋、射的場等	○	×
場外馬券・車券等売り場等	×	×
風俗営業（キャバレー等）	×	×
性風俗関連施設（ラブホテル等）	×	―

○：建築可　×：建築不可　―：用途地域の制限で建築不可

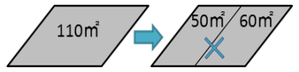
※上記表のほかに1階部分の住宅用途（共同住宅・寄宿舎を含む）の禁止や床面積が3,000㎡を超える大規模店舗の禁止などを検討していきます。

【主なご意見】
→B・C地区では「駅前と沿道で特徴が異なるため、建築の用途の制限を分けた方がよいのではないか」、「カラオケボックスは認めても良いのではないか」という意見がありました。また、「1階部分の住宅用途の禁止は難しいが、にぎわいの連続性の面で必要ではないか」という意見もありました。

② 敷地面積の最低限度

- 建て詰まり等による市街地環境の悪化を防ぐため、新たな敷地の細分化を抑制します。

地区名	最低敷地面積
A・B・C地区	60㎡



- 地区計画決定時点で60㎡に満たない敷地や都市計画道路等の事業で60㎡未満となる敷地については、それ以上分割しない限りそのままの面積で建替えが可能とします。

③ 建築物の高さ

- 延焼遮断帯の形成に必要な建物高さの確保や調和した街並みを形成します。

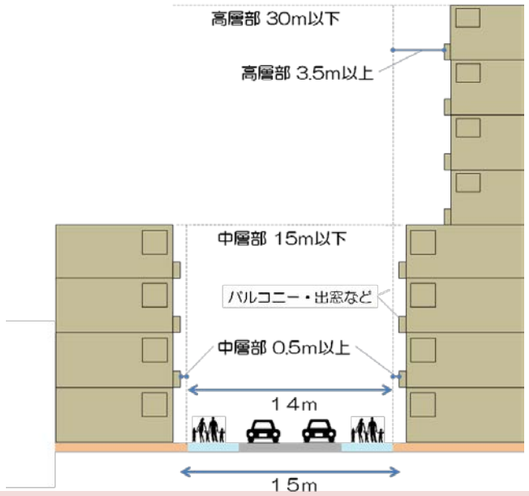
地区名	最低高さ	最高高さ
A・B・C地区	7m以上とする。	中層部15m以下とする。 高層部30m以下とする。
第1種低層住居専用地域側の10mの範囲には第3種高度地区と同等の高さ制限をかける		

④ 壁面の位置の制限

- 統一感のある街並みを形成すると共に店先空間を創出し、にぎわいがあり魅力ある商店街の形成につなげます。

地区名	建築物の壁面の位置／高さ
A・B・C地区	中層部：4号線の道路境界線から0.5m／15m 高層部：4号線の道路境界線から3.5m／30m

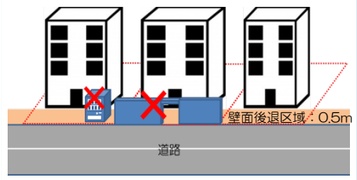
※敷地境界線より壁面を下げて建築するということであり、敷地（土地の所有）が減るわけではありません。



【主なご意見】
→商業地域と近隣商業地域で、建築物の指定容積率が異なるため、「用途地域別に高さ制限を指定した方が良いのではないか」という意見がありました。
→一方で、「商店街の街並みとして建物の高さの連続性が大事である」という意見もありました。

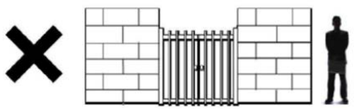
⑤ 工作物の設置の制限

- 壁面後退区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物の設置を制限します。
- ただし、土地や建物に定着しないものは、設置可能とします。



⑥垣又はさくの構造の制限

- 景観の向上や視覚的な緑の確保を図るため、また震災時の倒壊を防ぐため、道路に面する垣又はさくの構造は、原則として、ブロック塀を禁止し、生け垣や格子状・ネット状のフェンスとします。



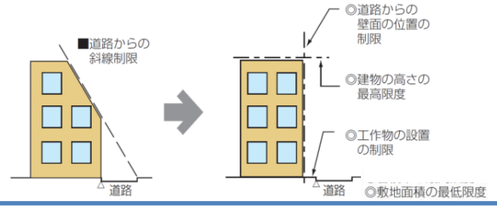
⑦ 形態/意匠/色彩の制限

- 地域の景観を損なうような、刺激的な色彩の建物や看板を防ぎます。

街並み誘導型地区計画

◆導入の目的と定めなければならない事項

- 統一感のある街並みを誘導しつつ、斜線制限や日影規制の緩和を行うことにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の促進や良好な環境の形成を図るため、街並み誘導型地区計画の導入を考えています。
- 斜線制限や日影規制の規制緩和を受けるには、その建築計画が地区整備計画（建替えのルール）に適合するとともに中野区の認定を受ける必要があります。また、右表の項目が地区整備計画及び建築条例に定められている必要があります。



No.	定めなければならない事項
1.	壁面の位置の制限（※道路に面するものを含むものに限る）
2.	壁面後退区域における工作物の設置の制限
3.	建築物の高さの最高限度
4.	敷地面積の最低限度

平成 28 年（2016 年）7 月 27 日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
都市基盤部都市基盤整備担当

東京都市計画公園第４・４・３号中野公園の変更（中野区決定）について

平和の森公園を都市計画公園として再整備していくため、下記のとおり素案をまとめたので報告する。

１.都市計画素案の内容

東京都市計画公園第４・４・３号中野公園（区公園名称：平和の森公園）を拡張するため、区域と面積を変更する。（別添計画図書のとおり）

２.今後の予定

平成２８年度　７月２７日　中野区都市計画審議会へ素案説明
８月下旬　都市計画案の作成
９月上旬　都市計画案の公告・縦覧
１０月中旬　中野区都市計画審議会へ諮問・答申
１０月下旬　都市計画決定・告示
平成２８・２９年度　基本設計・実施設計
平成２９・３０・３１年度　整備工事
平成３１年度　開園

３.参考

平和の森公園再整備基本計画（参考資料１）

東京都市計画公園の変更（中野区決定）（素案）

東京都市計画公園第４・４・３号中野公園を次のように変更する。

種　　別	名　　称		位　　置	面　積	備　　考
	番　　号	公　園　名			
地区公園	第４・４・３号	中野公園	中野区新井 三丁目地内	約７．１ha	防災樹林帯、園路、広場、修景施設、休養施設、運動施設、遊戯施設、便益施設、管理施設、災害応急対策施設

「区域は計画図表示のとおり」

理由　都市計画公園の配置、利用を検討の結果、機能の向上と利用の増進を図るため、上記のとおり公園の変更を行う。

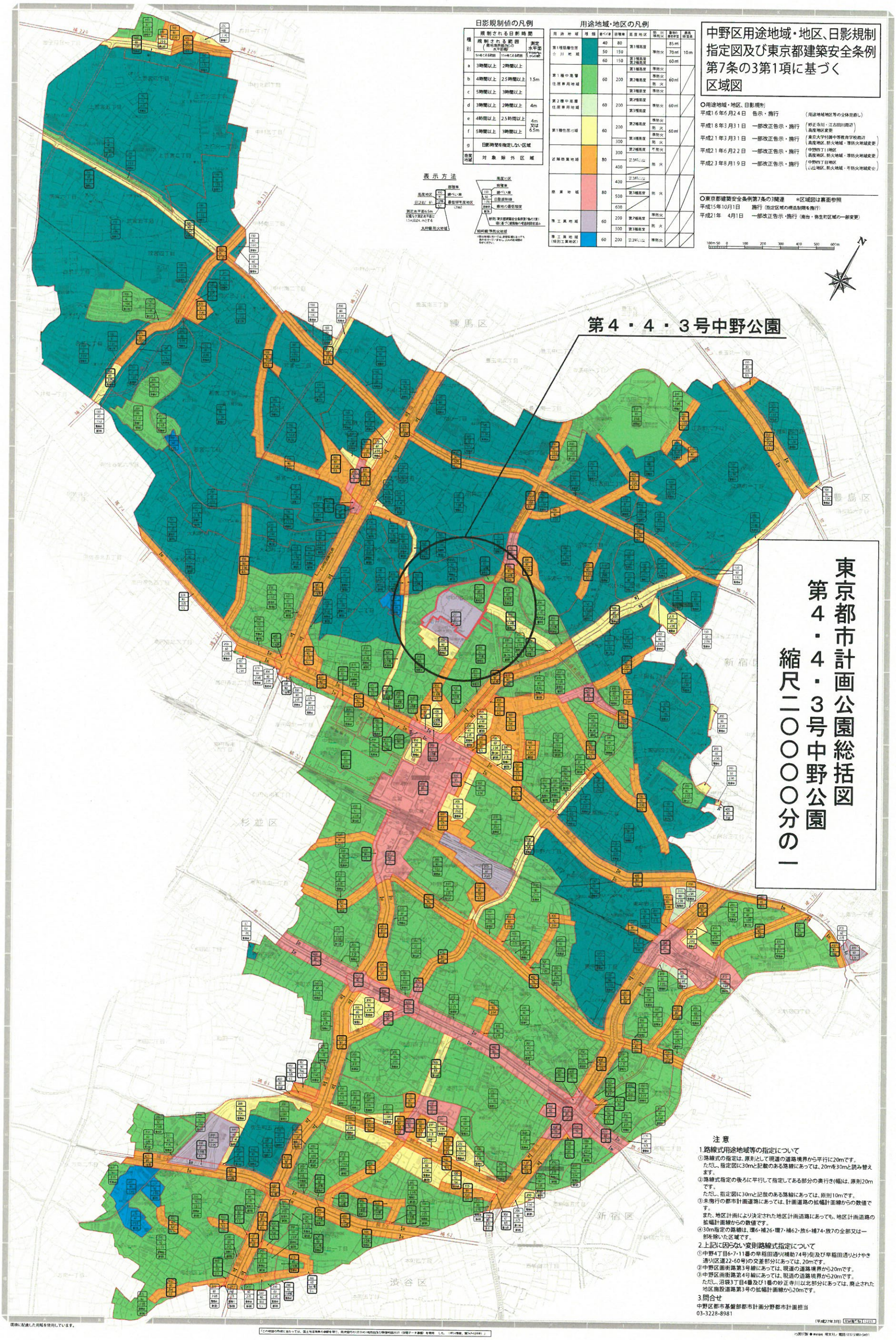
新　旧　対　照　表

種　　別	名　　称		新旧	位　　置	面　積	備　　考
	番　　号	公　園　名				
地区公園	第４・４・３号	中野公園	新	中野区新井 三丁目地内	約７．１ha	防災樹林帯、園路、広場、修景施設、休養施設、運動施設、遊戯施設、便益施設、管理施設、災害応急対策施設
			旧	中野区新井 三丁目地内	約６．５ha	防災樹林帯、運動広場、修景施設、遊戯施設、管理施設

変　更　概　要

名　　称	変　　更　　事　　項
第４・４・３号 中野公園	１．区域の変更　　計画図表示のとおり ２．面積の変更　　約６．５ha　→　約７．１ha ３．備考の変更　　新旧対照表記載のとおり

中野区用途地域・地区、日影規制指定図及び東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく区域図



日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 規制される範囲（敷地境界線からの水平距離） 5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	測定水平面（平均地盤面からの高さ）
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	
c	5時間以上	3時間以上	
d	3時間以上	2時間以上	4m
e	4時間以上	2.5時間以上	4m又は6.5m
f	5時間以上	3時間以上	
g	日影時間を指定しない区域		
商業地域	対象除外区域		

表示方法

用途地域・地区の凡例

用途地域	種類	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火	敷地の最低限度	高度地区変更
第1種低層住居専用地域		40	80	第1種高度	準防火	85㎡	10m
		50	150			70㎡	
		60	150	第1種高度 第2種高度		60㎡	
第1種中高層住居専用地域		60	200	第1種高度	準防火	60㎡	
				第2種高度	準防火 防火		
				第3種高度	準防火		
第2種中高層住居専用地域		60	200	第2種高度	準防火	60㎡	
				第3種高度			
第1種住居地域		60	200	第2種高度	準防火 防火	60㎡	
			300	第3種高度	準防火 防火		
近隣商業地域		80	300	第2種高度	準防火		
			400	22.5m以内	防火		
商業地域		80	400	22.5m以内	防火		
			500	第3種高度			
			600				
準工業地域		60	200	第2種高度	準防火 防火		
			300	第3種高度			
準工業地域（特別工業地区）		60	200	22.5m以内	準防火		

○用途地域・地区、日影規制

平成16年6月24日　告示・施行　（用途地域地区等の全体見直し）

平成18年3月31日　一部改正告示・施行　（妙正寺川・江古田川周辺 高度地区変更）

平成21年3月31日　一部改正告示・施行　（東京大学付属中等教育学校周辺 高度地区、防火地域・準防火地域変更）

平成21年6月22日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）

平成23年8月19日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 公益地区、防火地域・準防火地域変更）

○東京都建築安全条例第7条の3関連　※区域図は裏面参照

平成15年10月1日　施行（指定区域の構造制限を施行）

平成21年　4月1日　一部改正告示・施行（南台・弥生町区域の一部変更）

100m 50 0 100 200 300 400 500 600m

東京都市計画公園総括図
第４・４・３号中野公園
縮尺二〇〇〇〇分の一

注意

1.路線式用途地域等の指定について

①路線式の指定は、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と記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。

②路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。

③未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の拡幅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あっても、地区計画道路の拡幅計画線からの数値です。

④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7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線式指定について

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)の交差部分にあっては、20mです。

②中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。

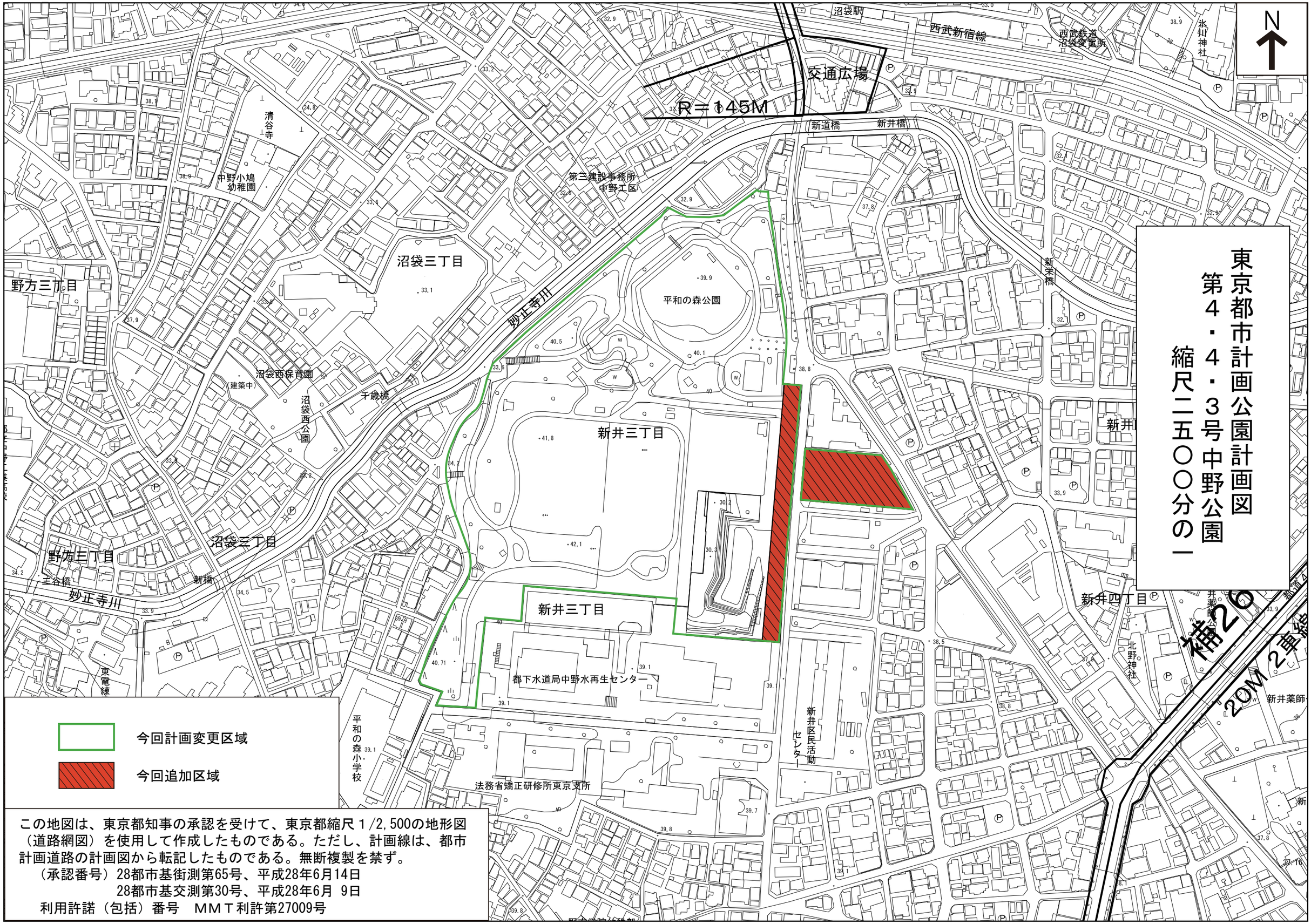
③中野区画街路第4号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
ただし、沼袋3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分にあっては、廃止された地区施設道路第3号の拡幅計画線から20mです。

3.問合せ

中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981

（平成27年3月）

東京都市計画公園計画図
第４・４・３号中野公園
縮尺二五〇〇分の一



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺１/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

（承認番号）28都市基街測第65号、平成28年6月14日
28都市基交測第30号、平成28年6月 9日
利用許諾（包括）番号　ＭＭＴ利許第27009号

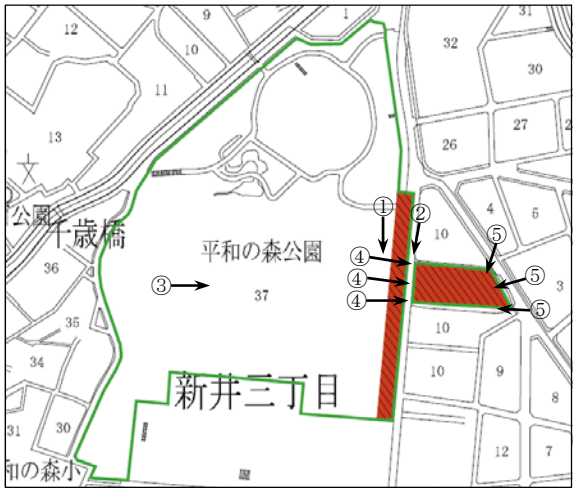
東京都市計画公園第４・４・３号中野公園現況写真

【①拡張区域（未開園区域内）】

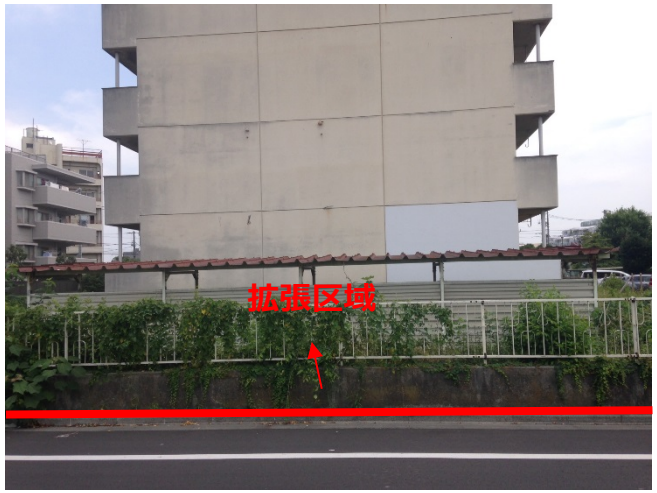
【②拡張区域（道路側）】

【③既存区域（草地広場）】

撮 影 方 向



【④拡張区域（国家公務員宿舎跡地西側）】



【⑤拡張区域（国家公務員宿舎跡地東側）】

平和の森公園再整備基本計画

参考資料1

Ⅰ．上位計画での位置づけ

（１）新しい中野をつくる10か年計画（第３次）

・２０２０年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の事前キャンプ誘致を行うほか、大会開催を契機としたスポーツ・健康づくりムーブメントを推進していくこととされている。
・区民のスポーツ・健康づくりに対する意欲を高めていくことが必要であり、スポーツが楽しめる大規模公園の整備を進めることとしている。

（２）平和の森公園周辺地区地区計画

・地域住民が親しめる快適な公園として整備するとともに、災害時の広域避難場所とする。
・土地の有効利用と生活環境が調和した安全で快適な住宅地を形成することとされている。

（３）都市計画公園・緑地の整備方針（改定）

・中野公園（平和の森公園）は今後１０年間で優先的に整備する公園・緑地である、「重点化を図るべき公園・緑地」に位置づけられている。
・「区域の重要性」と「整備効果」の面から総合的に評価して、「公園内（中野区新井三丁目）１０,３００㎡が新規事業化区域」として、優先的に整備するように位置づけられている。

（４） 中野区みどりの基本計画

・平和の森公園は「都市の基盤となるまとまりのあるみどりをつくる」ための「計画的に公園をつくる」施策として、重点化を図るべき公園として位置づけられている。
・「平和の森公園」のうち、優先整備区域に設定されている拡張計画区域については「早期整備に向けて東京都に働きかけていく」とあり、「重点施策１　公園・オープンスペース　公園の新設整備」に位置づけられている。

（５）スポーツ基本法

・地方自治体は、身近にスポーツに親しむことができるようにするとともに、競技水準の向上を図ることができるよう、スポーツ施設の整備、利用者の需要に応じたスポーツ施設の運用の改善、スポーツ施設の指導者の配置その他の必要な施策を講ずるよう努めなければならないとされている。

（６）中野区健康福祉総合推進計画2015

・実現すべき状態として、健康づくり・スポーツムーブメントの推進を掲げている。
・活力ある地域社会を実現するには、区民の健康維持・推進が重要であり、区民の運動・スポーツ習慣づくりを対策として挙げている。
・日常生活圏域ごとにスポーツ施設を整備し、区民が地域の特色を活かして主体的に取り組む健康づくりの仕組みを構築するとしている。

Ⅱ．平和の森公園の現状と課題

■自然環境に対する課題

・池や流れの水辺空間は手入れが不十分である。
・園内は常緑樹が多い樹林構成かつ植栽密度も高いため、林床植生が乏しい場所がある。

■スポーツ・レクリエーション機能に関しての課題

・降雨時に利用できる運動施設が不足している。
・多目的広場は利用（年齢層・種目）が限定されており、さまざまな利用ニーズに応えられていない。
・ウォーキング利用者とランナー利用者の動線が混在している。

■憩いやオープンスペースの課題

・降雨時の利用が難しい。
・敷地外周は防火樹林であるため、常緑主体の構成となっており鬱蒼とした印象である。
・草地広場周辺は落葉樹が点在する明るい印象の林だが、公園内の木立は外周同様に常緑樹が多く、低木地被も少ないため暗い印象が残る。
・現在公園内には、来園者のための駐車場が設けられていない。

■防災機能に関する課題

・新井薬師前駅、沼袋駅の帰宅困難者の一時滞在施設が必要である。
・防災活動に必要な施設（備蓄倉庫等）の整備が必要である。
・警察、消防、各種支援団体、ボランティアなど復旧・復興支援団体の滞在・活動拠点となる施設が必要である。
・広域避難場所として、未開園区域のオープンスペースの拡充が求められる。
・区庁舎が使用できない場合の代替施設が必要である。

Ⅲ．平和の森公園再整備の基本的な考え方

（１）公園機能の充実

①憩い・休息機能　～広大な広場を中心とした憩い・安らげる場所～
②スポーツ・健康増進機能　～スポーツ振興の中心的な場所～
③交流機能　～様々な地域活動の拠点を担う場所～
④環境保全機能　～豊かな緑を継承する森に触れ合う場所～
⑤オープンスペース・景観形成機能
～四季の変化を感じる樹林やオープンスペースが広がる場所～
⑥歴史文化機能　～歴史と文化を伝承する場所～

（２）防災機能の向上～地域防災の拠点となる場所～

①広域避難場所機能
②帰宅困難者対応機能
③警察、消防や復旧・復興支援団体の滞在・活動拠点機能
④区対策本部の代替施設機能

Ⅳ．平和の森公園再整備の具体的な方向性

（１）公園機能の充実

①憩い・休息機能について

・酷暑時や降雨時の利用が可能なように、体育館周辺に半屋外施設を整備する。
・公園内の既存樹の密度調整により林内を明るくする等、園内に明るく快適な休憩スペースを点在させる整備を行う。
・通年利用可能な仕様による、明るく安全な親水施設を再整備する。

②スポーツ・健康増進機能について

・草地広場東側の未開園区域に体育館を整備する。
・体育館を利用した更衣室やシャワー施設等の整備などにより屋内・屋外スポーツの連携や運動施設の利用活性化を図る。
・大人も子どもも利用可能な野球やフットサル、少年サッカー等に利用できる多目的広場を整備する。拡張にあたっては、スポーツ規格を踏まえた規模とする。また、照明設備の設置や人工芝舗装とし、機能の向上を図る。
・ウォーキングやジョギングができる園路とは別にトラック競技にも利用できる園路を整備する。この園路は安全な運用を図るとともに、照明設備を充実し、夜間一定の明るさを確保する。
・幼児が安心してボール遊び等もできる安全な草地広場を確保する。

③交流機能について

・地域イベントや人が集えるような半屋外空間を備えた体育館を整備する。
・公園東側の国家公務員宿舎跡地を取得して公園を拡張し、広場として活用する。

④環境保全機能について

・体育館を未開園区域に整備することで、既存の公園環境への影響をできるだけ抑える。
・森林の多様化、水辺の多自然化を図り、多くの生き物の生育・生息できる環境を整備する。
・整備にあたって、樹木の整理を行う場合には、可能な範囲での移植を行う。

⑤オープンスペース・景観形成機能について

・景観の骨格となるみどりは残しながら、既存樹木を整理し、四季を感じられる落葉樹や草花を補植する。
・平和の森公園のシンボルである既存ケヤキ並木のプロムナードを保全し、かつ新たな並木を延長させる。
・未開園区域を活用し草地広場の拡充を図る。
・園路をトラック競技に活用する場合であっても、占用エリア以外に自由あそびに使えるスペースを設ける。

⑥歴史文化機能について

・平和の森公園の前身である旧中野刑務所が、戦時中に政治犯や思想犯を多く収容していた歴史的な経緯も踏まえて、区民が身近にこれらの歴史について触れ、平和の大切さについて考えられる公園として整備する。

（２）防災機能の向上

・体育館を利用して帰宅困難者の一時滞在スペースを確保する。
・体育館内に防災備蓄倉庫を整備する。
・体育館を利用して警察、消防、各種支援団体、ボランティア等の活動拠点、支援物資保管スペース等を確保する。
・体育館を区対策本部の代替施設として活用できるよう整備する。
・草地広場、多目的広場等のオープンスペースを拡充する。
・既存防火樹林を保全する。

Ⅴ．整備のスケジュール

H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度
整備構想 整備基本計画	基本設計 実施設計	工事着手	工事竣工・開設	

・公園部分は段階的に整備し30年度以降随時開園
・新体育館は、開設までの期間を短縮するため、「設計・施工分離発注」と「設計・施工一括発注」を検討し、最適な手法を選択する。

平和の森公園再整備基本計画　イメージ図

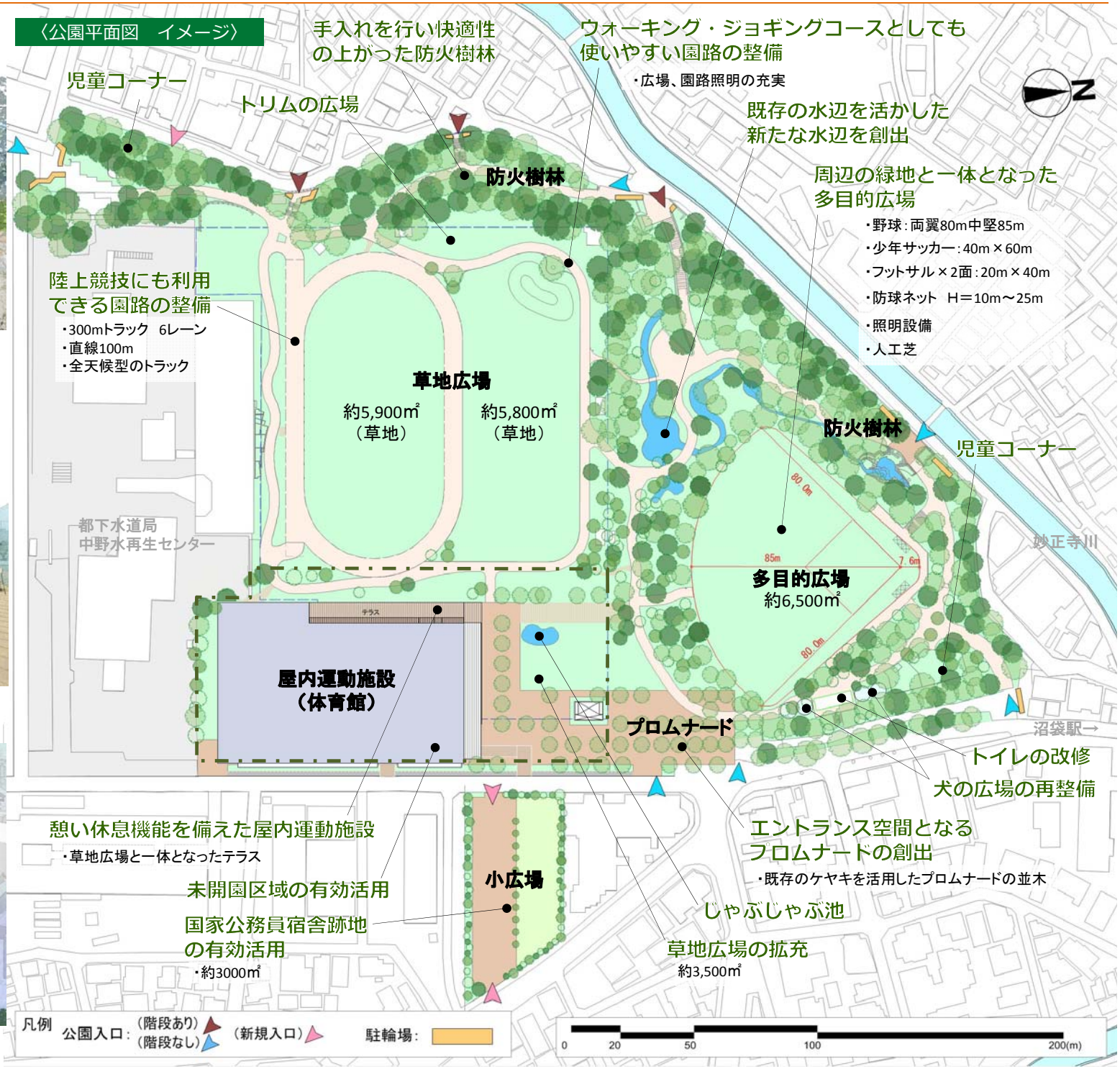
〈公園イメージスケッチ〉

①：草地広場全景のイメージ

②：草地広場と一体になったテラスのイメージ

③：公園全体の鳥瞰イメージ

〈公園平面図　イメージ〉



平成 28 年（2016 年）7 月 27 日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
都市基盤部弥生町まちづくり担当

弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて

１．まちづくり提案書の受理について

防災まちづくりを継続的かつ着実に推進するための地区計画の導入に向け、平成 26 年 12 月に設立した弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会において、昨年度を中心に、視察を含む計１０回の協議会を開催し、議論・検討を重ねてきた。この結果、本協議会よりまちづくり提案書の提出があり、これを受けたので報告する。

今後、本提案の内容をもとに地区計画原案を作成し、都市計画手続きを進めていく。

【提案書の主な内容】

①避難道路の整備について
- 幅員６ｍ程度の避難道路は必要（安全な避難路や消防活動など）
- 区が進める公共整備型路線（道路事業路線）の早期完成を期待
- その他避難道路の拡幅は、路線ごとに適切な手法を採用

②狭あい道路や行き止まり道路の解消について
- 生活道路拡幅事業の確実な推進
- 後退部分に工作物等を置かないルールの検討が必要
- 行き止まり道路などの解消に向け関係権利者との取り組みの推進

③建物の不燃化促進について
- 建替えに対する助成制度の充実と一層の情報提供

④ブロック塀などの解消について
- 道路沿道のブロック塀などは倒壊の危険があり一定の規制が必要

⑤協議会からのその他要望
- 地区内の公園には、災害時の防災機能の整備が必要
- 跡地内の公園建設には、地域住民の意見を聴き設計
- 道路整備で生じた残地等のポケットパークとしての活用など

２．今後の予定

平成２８年度	地区計画原案作成
平成２９年度	地区計画の原案説明会、同公告・縦覧
	都市計画案の説明会、同公告・縦覧
	都市計画審議会諮問
	都市計画決定