

東京都市計画高度地区 (中野区決定) 総括図

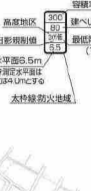
中野区上高田四丁目地内

日影規制値の凡例

種別	規制される範囲 (敷地等を除く)	測定 水平面 (1/4000)
a	3時間以上	2時間以上
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
e	4時間以上	2.5時間以上
f	5時間以上	3時間以上
※	日影時間を指定しない区域	

高さ規制以外で日影規制の規制が定められていない場合は、(区域)日影規制の適用が認められる場合は、日影規制の対象区域が定められた区域です。

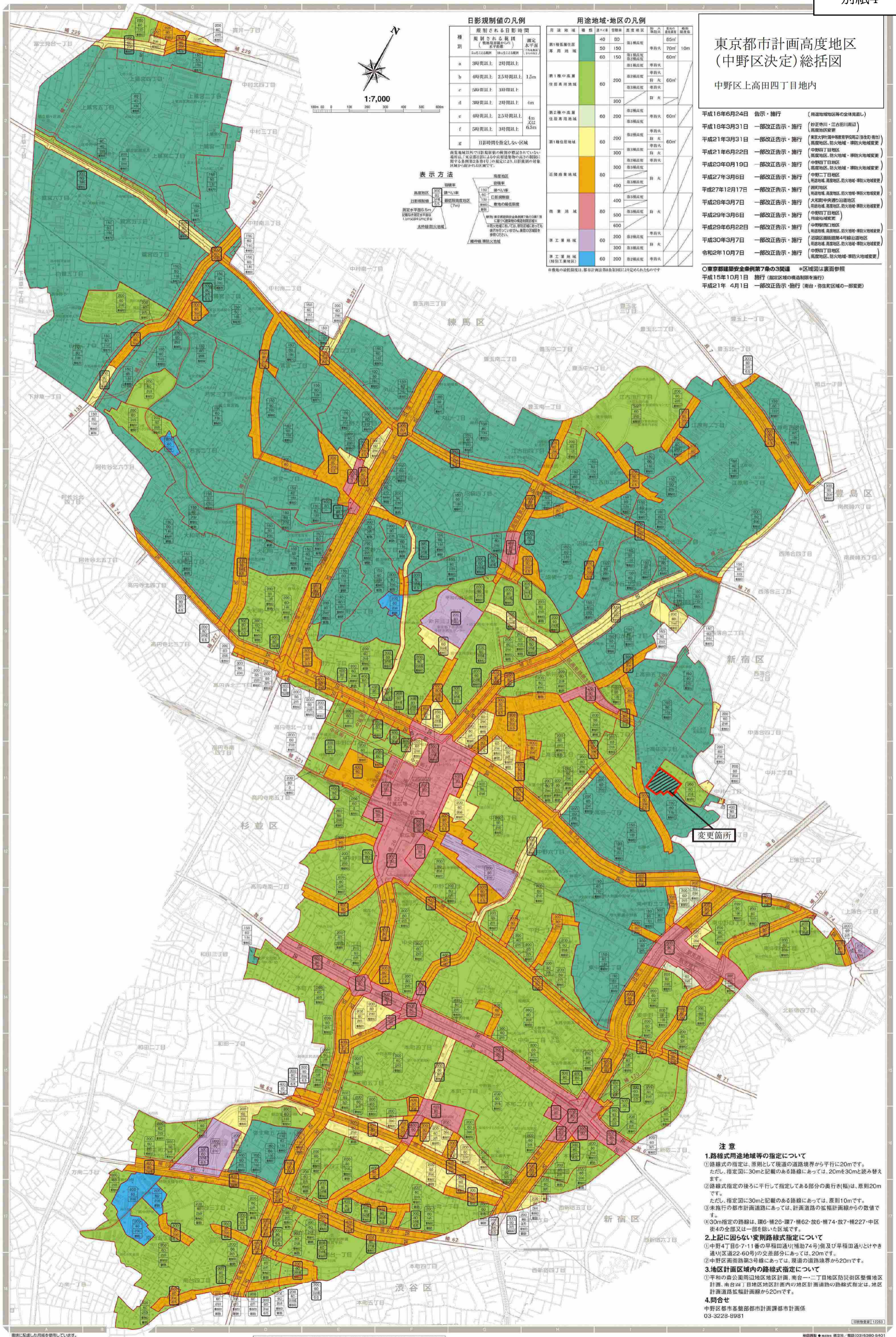
表示方法



用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	高さ	用途	高さ	用途
第1種低層住居専用地域	40	80	第1種高層住居専用地域	85m	10m
	50	150	第2種高層住居専用地域	70m	60m
	60	150	第3種高層住居専用地域	60m	
第1種中高層住居専用地域	60	200	第2種高層住居専用地域	60m	
	300		第3種高層住居専用地域		
	300		第4種高層住居専用地域		
第2種中高層住居専用地域	60	200	第2種高層住居専用地域	60m	
	300		第3種高層住居専用地域		
	300		第4種高層住居専用地域		
第1種住居地域	60	200	第2種高層住居専用地域	60m	
	300		第3種高層住居専用地域		
	300		第4種高層住居専用地域		
近隣商業地域	80		第2種高層住居専用地域		
	400		第3種高層住居専用地域		
	400		第4種高層住居専用地域		
商業地域	80		第2種高層住居専用地域		
	500		第3種高層住居専用地域		
	600		第4種高層住居専用地域		
準工業地域	60	200	第2種高層住居専用地域		
	300		第3種高層住居専用地域		
	300		第4種高層住居専用地域		

- 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域等の変更)
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (改正市川、江古田川周辺)
 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)
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区上高田地区)
 平成23年9月19日 一部改正告示・施行 (中野区上高田地区)
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区上高田地区)
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野区上高田地区)
 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (中野区上高田地区)
 平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区上高田地区)
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区上高田地区)
 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (中野区上高田地区)
 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野区上高田地区)



変更箇所

注意

- 路線式用途地域等の指定について
 - 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ついては、20mを30mと読み替えます。
 - 路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の通行幅(幅)は、原則20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。
 - 未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - 30m指定の路線は、環6・環20・環7・環62・放6・放74・放7・環227・中区街4の全部又は一部を除いた区域です。
- 上記に因らない変則路線式指定について
 - 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(やき通り)区道22-60号の交差部分については、20mです。
 - 中野区画街路第3号線については、現道の道路境界から20mです。
- 地区計画区域内の路線式指定について
 - 平和の森公園周辺地区地区計画、南台一丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から20mです。
- 問合せ
中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
03-3228-8981

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 ha 599.1 (600.7)	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 ha 585.4 (583.8)	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1.25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15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 ha 253.8	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1.25倍に10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20メートルを加えたもの以下とする。
	小 計	約 ha 1,438.3	
	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、次のア、イ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、次のア、イ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25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1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は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
- (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〕	既決定地区	約 105.8 ha	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的の建築物 (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条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	
	方南通り地区			
	平和の森公園周辺地区			
	環状7号線中野地区			
	東京大学附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 105.8 ha			
合計	約 1,544.1 ha			

「位置、種類及び区域は計画図表示のとおり」

理由

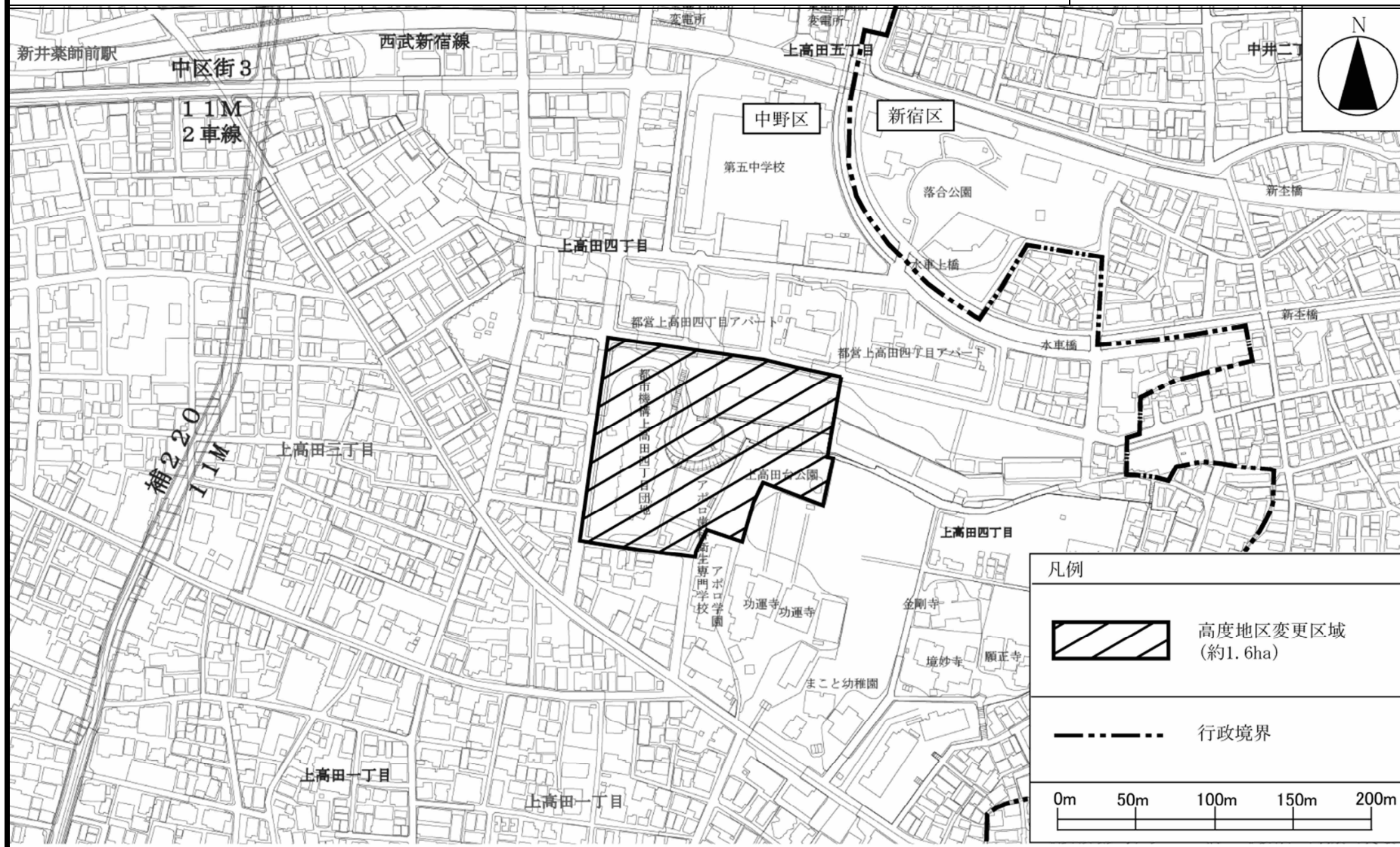
上高田四丁目地区17番～19番地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野区上高田四丁目地内	第1種高度地区	第2種高度地区	約 1.6 ha	

東京都市計画高度地区 位置図

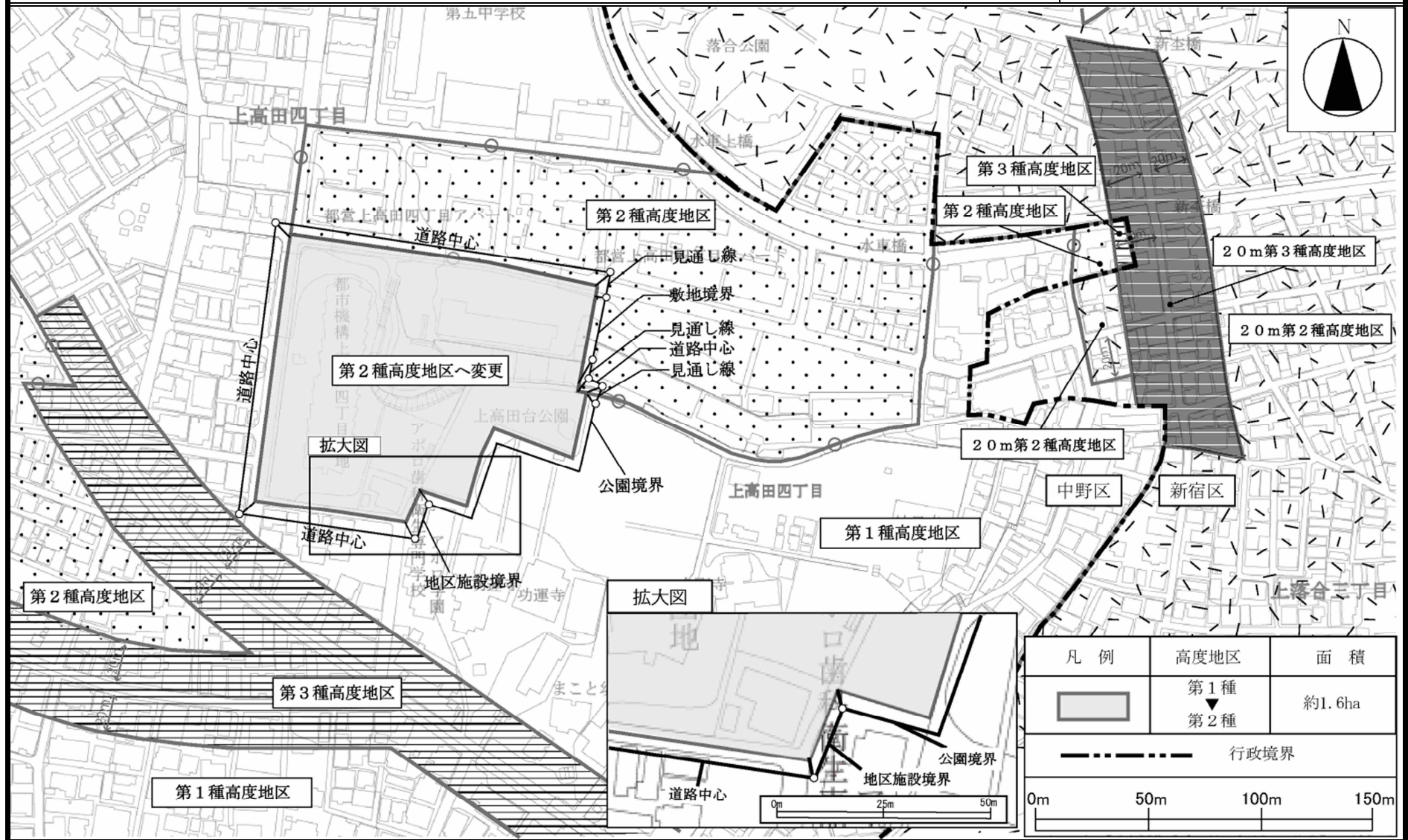
〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第04-K114-1号 令和4年6月24日 (承認番号) 4都市基街都第125号 令和4年7月4日

東京都市計画高度地区 計画図

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。
 (承認番号) MMT 利許第04-K114-1号 令和4年6月24日

弥生町二丁目19番街区における防災街区整備事業による「まちづくり提案」について

1 主な経緯等

弥生町二丁目19番街区（以下「当地区」という。）を含む弥生町三丁目周辺地区は、都の防災都市づくり推進計画において「重点整備地域」に位置づけられ「不燃化特区」にも指定されている。また、本年4月には弥生町三丁目周辺地区全域に地区計画が決定された。

中野区では平成28年頃から当地区の地元勉強会の活動を支援してきたが、本年3月に当地区の全地権者19名が参加して「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会」を設立し、この地元組織と民間事業協力者との間で事業協力協定が締結された。本年7月には、地元組織より中野区に対し防災街区整備事業による「まちづくり提案書」が提出された。

2 まちづくりの課題

当地区は、下記の様な防災上のまちづくりの課題を多く抱えている。

- (1) 北側に隣接して都市計画道路が計画決定されており拡幅用地を確保する必要
(現況幅10.9m、計画幅員15m)
- (2) 行き止まりの狭隘道路や接道不良敷地に木造老朽建築物が多く密集しており、個人による自力更新が困難な建物もあり、持続可能性に課題
- (3) 南側に隣接する弥生町二丁目公園は、災害時には避難や救援活動、情報収集の拠点となるが、老朽化した擁壁の安全性を確保する必要

3 上位・関連する都市計画

- (1) 防災街区整備方針（東京都決定）

密集市街地を防災街区（延焼防止上及び避難上の機能等が確保された街区）として整備するために、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、当地区を含む弥生町地区（約51ha）が「防災再開発促進地区」に指定されている。

(2) 弥生町三丁目周辺地区地区計画（中野区決定）

本年4月に「地区計画区域の整備・開発及び保全に関する方針（以下「地区整備方針」という。）」が目標像として法的に位置づけられ、この地区整備方針の中で、当地区を含むエリアは「本郷通り沿道の延焼遮断帯の機能強化、行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区において、共同化等による建て替えにあわせて居住環境を改善する」とされている。

4 まちづくり提案の概要（別紙 まちづくり提案書を参照）

上記地区整備方針の内容に即し、周辺密集市街地における延焼防止上及び避難上の機能（特定防災機能）の確保に貢献する提案内容になっている。

- (1) 本郷通りの拡幅部分を歩道空間として確保し、建物の不燃化とあわせて延焼遮断帯としての機能を強化し、都市の防災性向上に寄与
- (2) 行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区の老朽建築物が更新され、大街区化により有効利用が図られ、土地の合理的かつ健全な利用が可能
- (3) 老朽化した公園擁壁の改修、南北に通る歩行者動線を確保し、周辺の密集市街地における延焼防止上及び避難上の機能（特定防災機能）の確保に貢献

5 今後検討する都市計画

提案内容を考慮し、民間の建築活動を防災性向上に資する方向に適切に規制誘導し、延焼防止上及び避難上の機能（特定防災機能）の確保、土地の合理的かつ健全な利用を図るため、「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」の都市計画について検討する。

6 今後のスケジュール

令和4年 9月 中野区都市計画審議会に報告（まちづくり提案等について）

10月 建設委員会に報告（都市計画の原案について）

11月 地元説明会

原案の公告・縦覧等

令和5年 2月 案の公告・縦覧等

4月 都市計画審議会に諮問、都市計画の決定告示