

平成 20 年度（2008 年度）第 7 回

中野区都市計画審議会説明資料

目 次

【 諮 問 事 項 】

1. 東京都市計画 高度地区 の変更について …………… 1
2. 東京都市計画 防火地域及び準防火地域 の変更について …………… 1

【 報 告 事 項 】

1. 警察大学校等跡地に係る都市計画の変更について …………… 別紙
2. 中野区都市計画マスタープラン改定に係る
第三回意見交換会について …………… 別紙

平成 21 年（2009 年）2 月 12 日
中野区都市計画審議会事務局

東京都市計画高度地区の変更について（中野区決定）

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（中野区決定）

1. 変更概要

中野区弥生町一・三・四丁目、南台一・二丁目の各地内において、高度地区（最低限度 7 m の指定）の変更をするとともに、準防火地域（新たな防火規制区域）を防火地域に変更する。

2. 理 由

中野区都市計画マスタープラン（平成 1 2 年 3 月）では、地震災害に強いまちづくりを進めていくために、災害危険度の高い地域の改善や防災基盤施設の整備等に努めるとしている。

また、広域避難場所である東京大学教育学部附属中等教育学校一帯の周辺地区は、東京都の「防災都市づくり推進計画」で、重点整備地域に指定されている「中野南台地区」の中心に位置しており、震災時に延焼遮断帯や避難路となる道路整備をするとともに、建物の耐震や不燃化を推進することとしている。

このことから、東京大学教育学部附属中等教育学校周辺地区の建物の不燃化を促進するため、平成 2 1 年度より都市防災不燃化促進事業を導入する。

このような背景を踏まえ、都市防災と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 2 0 . 3 h a の高度地区（最低限高度 7 m の指定）と面積約 1 5 . 6 h a の防火地域及び準防火地域の区域を変更する。

3. 変更内容

高度地区の変更

- ・最低限高度地区 7 m の新規地区指定（約 2 0 . 3 h a）
- ・建築基準法改正等に伴う最高限高度地区の緩和に関する記述の修正

防火地域及び準防火地域

- ・準防火地域の一部を防火地域に変更（約 1 5 . 6 h a）

4. 経過及び今後のスケジュール

平成 2 0 年 1 2 月 5 日 東京大学教育学部附属中等教育学校周辺地区の都市計画変更の
素案説明会

1 2 月 1 7 日 都市計画案決定

1 2 月 2 2 日 都知事への協議申請

平成 2 1 年 1 月 1 3 日 都知事同意

1 月 1 5 日 都市計画案の公告・縦覧及び意見書収集（2 週間）

↓ 縦覧（中野区）・・・・・・ 1 名

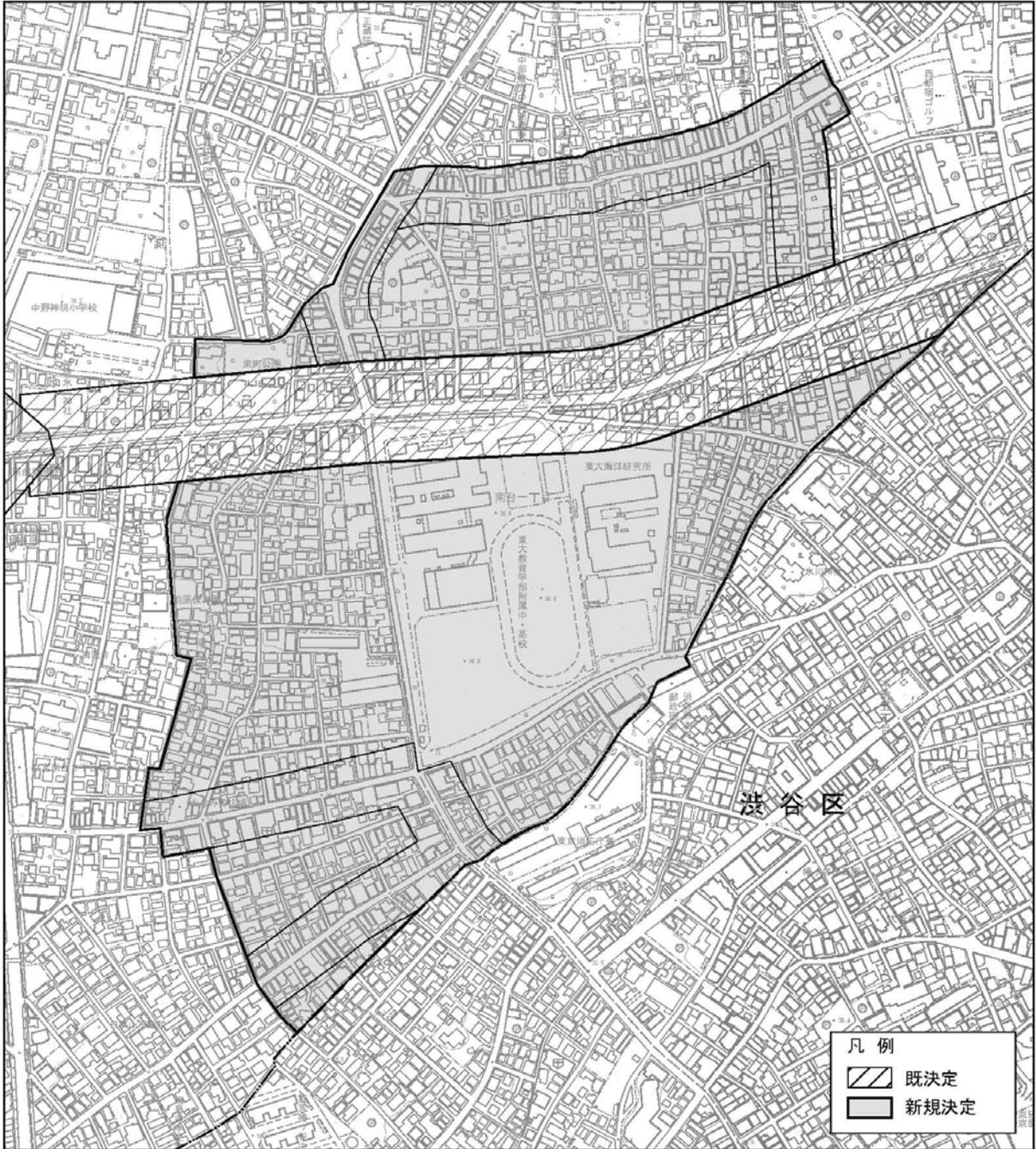
1 月 2 9 日 意見書の提出・・・・・・なし

2 月 1 2 日 中野区都市計画審議会 諮問

3 月 2 日 都市計画決定（告示）予定

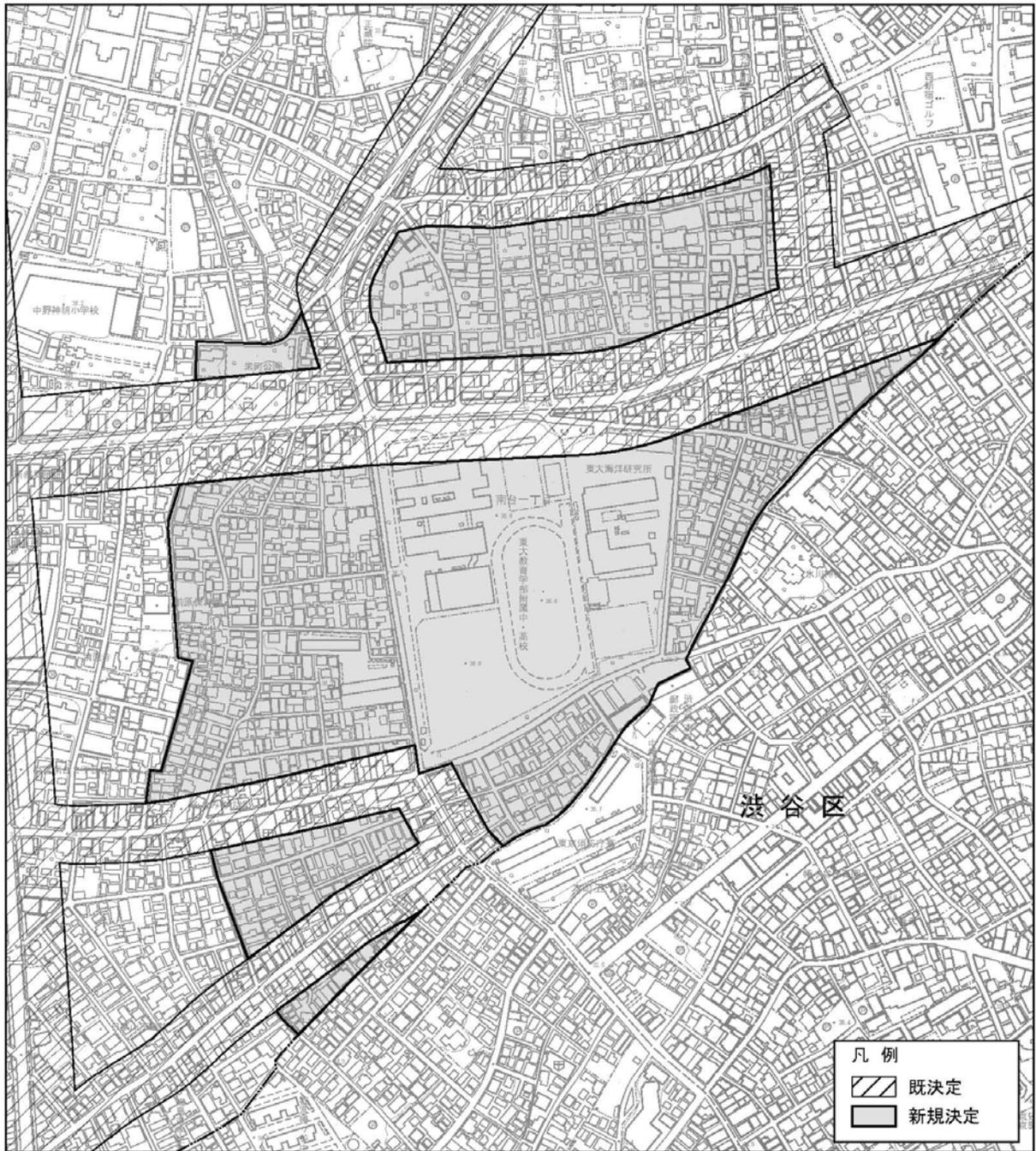
高度地区変更予定区域

(最低限高度 7 m 指定)



防火地域及び準防火地域変更予定区域

(防火地域指定)



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。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
第1種高度地区	約 602.5	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 600.5	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1.25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、当該真北方向の水平距離が8メートルから8メートルを加えたもの以下とする。	
第3種高度地区	約 256.8	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、当該真北方向の水平距離が8メートルから8メートルを加えたもの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小 計	約 1,459.8		
【 最 高 限 度 】			
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。			

面積欄の()内は変更前を示す。

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 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			
(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
既決定地区	約 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又は建築物の部分については、この規定は適用しない。	
方南通り地区	75.7	(1) 都市計画施設の区域内の建築物	
平和の森公園周辺地区		(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	
環状7号線中野地区		(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号及び第2号に定める範囲のもの	
新規指定地区	約 ha	(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。）	
東京大学附属中等教育学校周辺地区	20.3	(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	
小 計	約 ha 96.0 (75.7)	(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と	
合 計	約 ha 1,555.8 (1,535.5)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

東京大学附属中等教育学校周辺地区の建物の不燃化を促進するため、都市防災不燃化促進事業の導入に鑑み、都市防災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
①～⑧	弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目、南台一丁目及び南台二丁目の各区内	指定なし	最低限高度地区 (7m)	約 20.3 ha	

変更前		変更後	備考
1	<p><u>1</u> 規制の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 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2分の1だけ外側にあるものとみなす</p> <p>(2) 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</p> <p><u>2</u> 一定の複数建築物に対する制限の特例 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によつて建築する場合又は一定の一団地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的に見地からした設計によつて当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（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。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p><u>3</u> 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は、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p><u>4</u> 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。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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p><u>1</u> 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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>イ 一定の一団地の区域について、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。</p> <p><u>2</u> 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は、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p><u>3</u> 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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>既決定計画書中「2一定の複数建築物に対する制限の特例」を建築基準法の改正をふまえて変更</p>

東京都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 376.5 (360.9) ha	
準防火地域	約 1,182.5 (1198.1) ha	
合計	約 1,559.0 (1,559.0) ha	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

東京大学附属中等教育学校周辺地区の建物の不燃化を促進するため、都市防災不燃化促進事業の導入に鑑み、都市防災と土地利用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。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
②、④、 ⑤、⑦、 ⑧	弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目、南台一丁目及び南台二丁目の各案内	準防火地域	防火地域	約 ha 15.6	

東京都市計画高度地区
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〕



番号	変更前	中野区決定		防火	面積 (ha)
		高度	最低限高度		
①	変更前	3高	指定なし	防火	2.0
	変更後	3高	7m	防火	
②	変更前	2高	指定なし	準防火	3.2
	変更後	2高	7m	防火	
③	変更前	指定なし	指定なし	防火	0.6
	変更後	指定なし	7m	防火	
④	変更前	2高	指定なし	準防火	0.3
	変更後	2高	7m	防火	
⑤	変更前	2高	指定なし	準防火	11.0
	変更後	2高	7m	防火	
⑥	変更前	3高	指定なし	防火	2.1
	変更後	3高	7m	防火	
⑦	変更前	2高	指定なし	準防火	0.9
	変更後	2高	7m	防火	
⑧	変更前	2高	指定なし	準防火	0.2
	変更後	2高	7m	防火	

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）20都市基街 第68号、平成20年10月24日（承認番号）20都市基交 第390号、平成20年10月10日