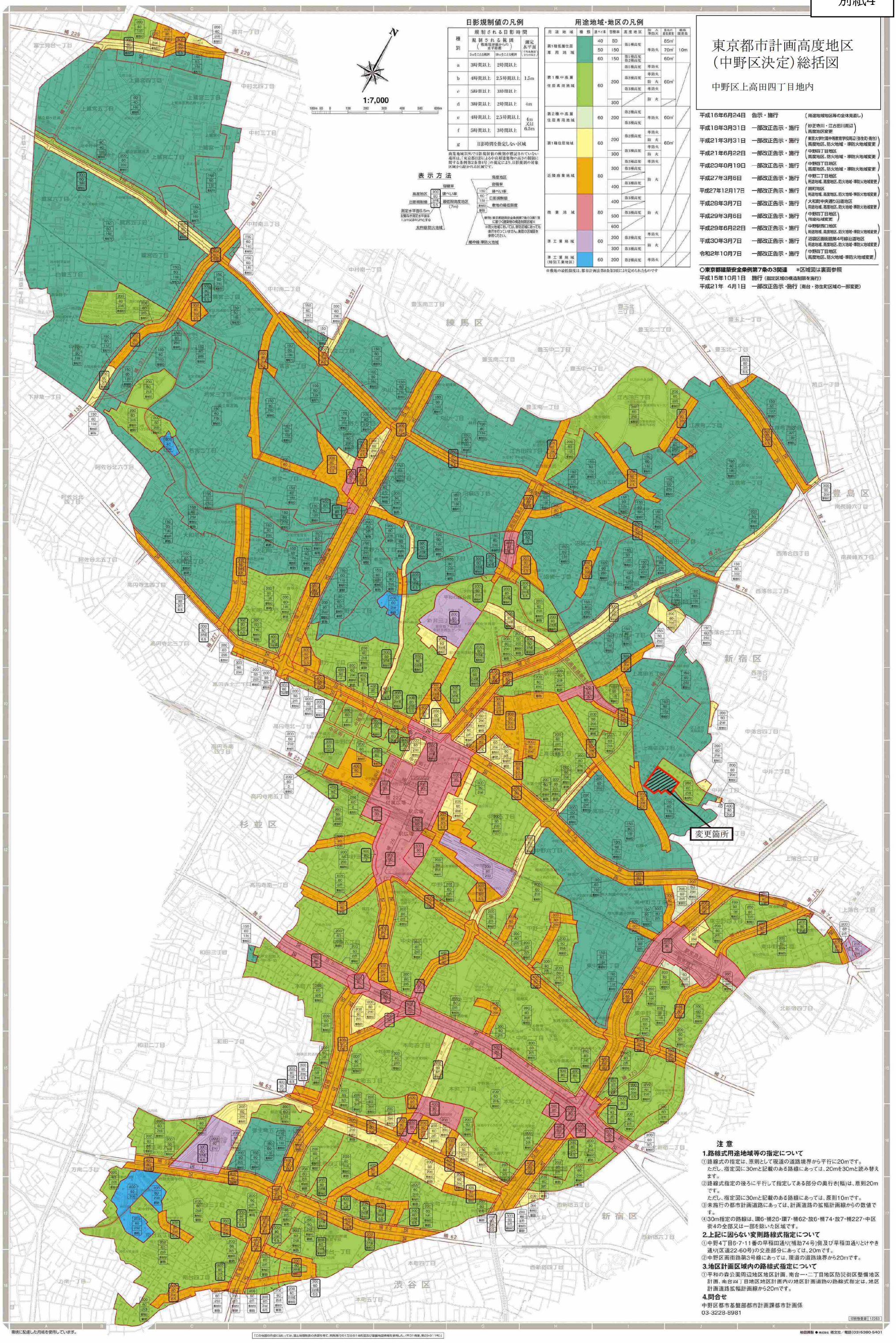
別紙4

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	規制される日影時間		
	規制される範囲（敷地境界線からの水平距離）		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		

商業地域以外で日影規制値の種別が標記されていない場所は、「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2条第4号」の規定により、日影規制の対象区域から除かれる区域です。

用途地域・地区の凡例

用途地域	種類	建ペイ率	容積率	高度地区	防火準防火	敷地の最低限度	最高限度高
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		
			300		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		
				第3種高度			
			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		

※敷地の最低限度は、都市計画法第8条第3項により定められたものです

表示方法

高度地区
容積率
建ぺい率
日影規制値
最低限高度地区（7m）
測定水平面6.5m
記載なき測定水平面は1.5m又は4.0mとする
太枠線防火地域

高度地区
容積率
建ぺい率
日影規制値
敷地の最低限度
新防 東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく建築物の構造制限区域※
※防火地域においては、新防区域にあっても表示を行っていません。裏面の区域図を参照ください。
細枠線：準防火地域

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（弥生町・南台） 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）
平成28年3月7日	一部改正告示・施行	（大和町中央通り沿道地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成29年3月6日	一部改正告示・施行	（中野四丁目地区 用途地域変更）
平成29年6月22日	一部改正告示・施行	（中野駅西口地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成30年3月7日	一部改正告示・施行	（沼袋区画街路第4号線沿道地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
令和2年10月7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）

○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）

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。

④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補227・中区街4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.地区計画区域内の路線式指定について

①平和の森公園周辺地区地区計画、南台一・二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、地区計画道路拡幅計画線から20mです。

4.問合せ

中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
03-3228-8981

印刷物登録 12263

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、同院発行の1万分の1地形図及び基盤地図情報を使用した。（平31情使、第29-011号）」

地図調製 ● 株式会社 塔文社／電話(03)5380-5401

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 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	約　　ha １０５．８	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	
	小計	約　　ha １０５．８		
合計		約　　ha １，５４４．１		

「位置、種類及び区域は計画図表示のとおり」

理由

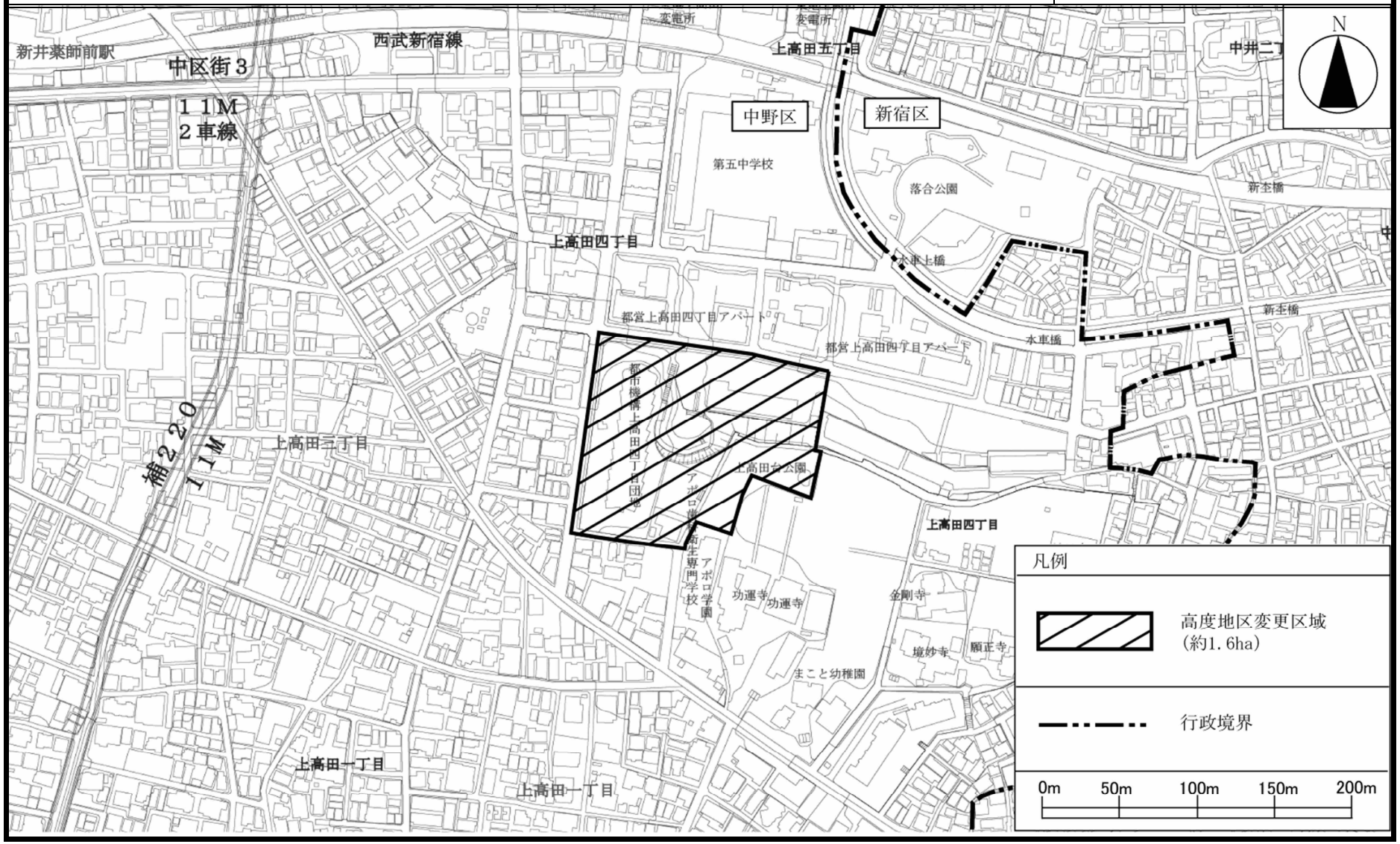
上高田四丁目地区１７番～１９番地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

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

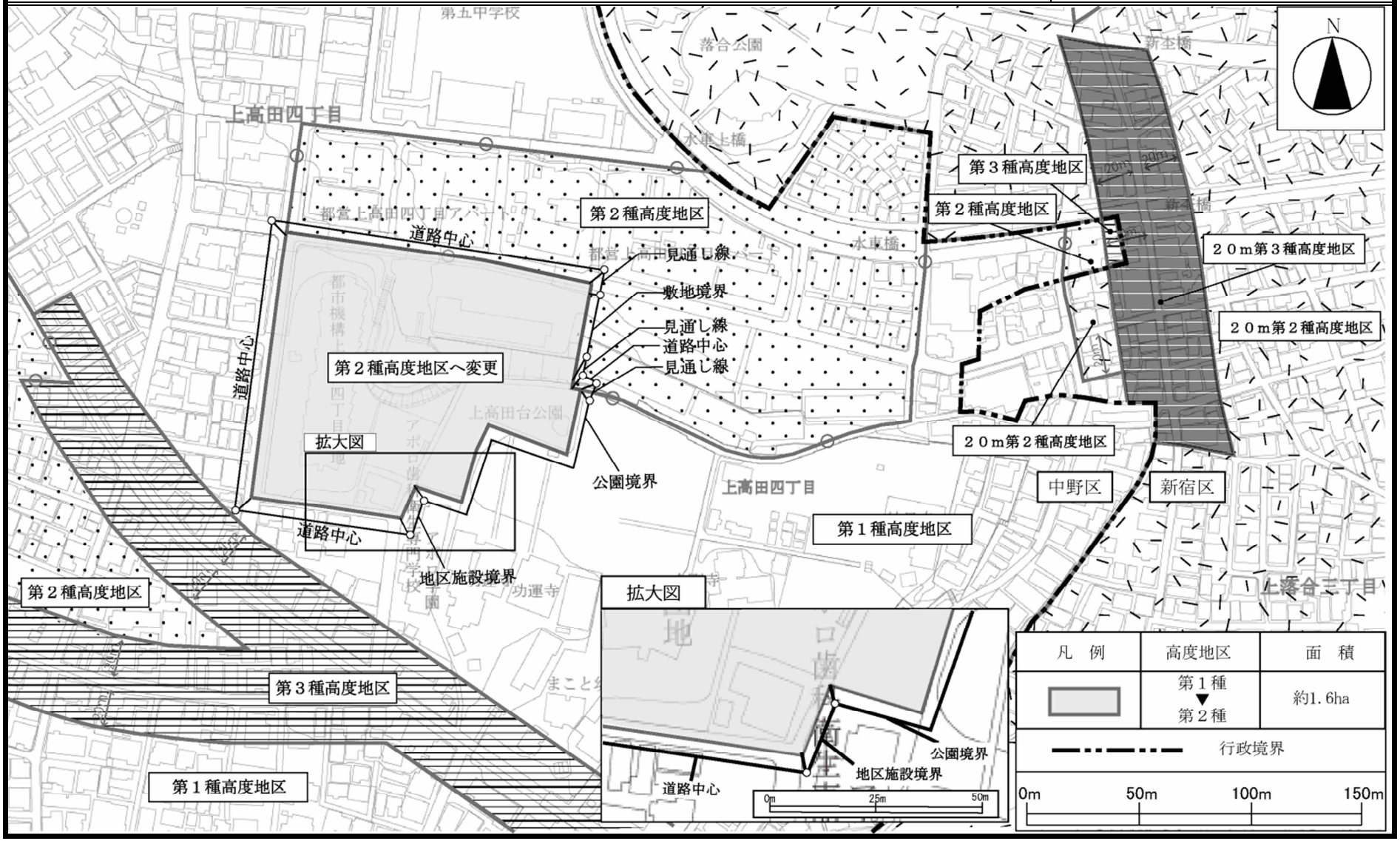
〔中野区決定〕



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