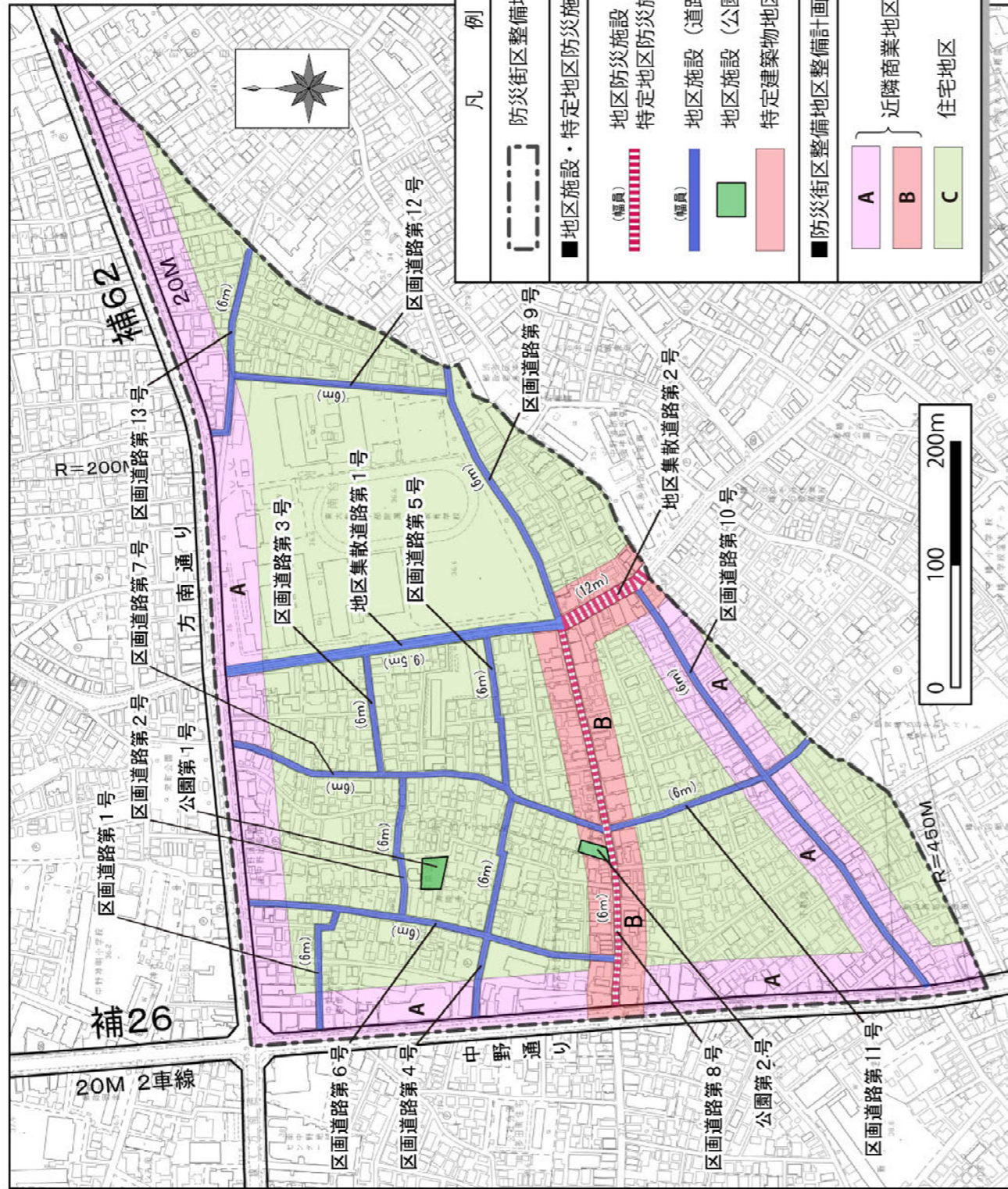


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都第2500分の1の地形図（道路網図）を複製・使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号)24都市基交測第222号 平成24年12月27日  
 (利用許諾番号)MT利許第009号-7 平成24年12月27日  
 (承認番号)24都市基街測第174号 平成25年1月7日



凡 例	防災街区整備地区計画の区域
■	地区施設・特定地区防災施設等
■ (幅員)	地区防災施設 (道路)
■ (幅員)	特定地区防災施設
■ (幅員)	地区施設 (道路)
■	地区施設 (公園)
■	特定建築物地区整備計画の区域
■	防災街区整備地区整備計画の区分
A	近隣商業地区
B	住宅地区
C	住宅地区

地区計画によるまちづくり

# 南台一・二丁目地区の防災街区整備地区計画

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 防災まちづくり係

〒164-8501 中野区中野4-8-1 (中野区役所9階) TEL 03-3389-1111(代)

## ■地区の概要

「南台一・二丁目地区」は、区の南部に位置し、北側は方南通り、西側は中野通りに接する、交通の便が良い地域で、多くの人々が暮らしています。しかし地区内には、木造の戸建て住宅や古いアパート等が密集しており、オープンスペースや緑が少ない。幅4メートル未満の道路もたくさんあります。

当地区内の中心に位置する東京大学教育学部附属中等教育学校は、災害時の広域避難場所に指定されており、区は、平成28年2月にはその一部に防災機能を備えた「南台いちよう公園」を整備・開園しました。しかし、周辺地区からの避難道路が狭く、木造住宅も密集していることから、計画的な道路整備や建物の不燃化が必要となっています。

そのため、区では地区のみなさんと話し合いを重ねてまとめたまちづくり計画に基づき、本地区計画や建築条例を定めています。地区計画の区域内で、建物を建てたり建物の用途を変えたりする場合は、届け出が必要となり、一定のルールに従っていただくことになります。

安全で快適なまちは、そこに住むみなさん一人ひとりの手で実現するものです。次世代にすばらしいまちを引き継いでいくために、みなさんのご理解とご協力をお願いします。



拡幅整備された地区集散道路第1号

- 都市計画南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画  
平成12年2月21日中野区告示第10号(決定)  
平成28年11月14日中野区告示第119号(変更)
- 中野区南台一・二丁目地区における建築物の制限に関する条例  
平成12年3月28日公布中野区条例第36号(決定)  
平成29年3月30日公布中野区条例第15号(変更)

## ■地区計画の名称・位置・面積

名 称	南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画
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25.8ha

## ◆区域の整備に関する方針

防災街区整備地区計画の目標	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等教育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。
---------------	--

<b>土地利用に関する基本方針</b>	<p>「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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4 住宅地区のうち東京大学教育学部附属中等教育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。</li> <li>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。</li> </ol>
<b>地区施設及び地区防災施設の整備の方針</b>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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火機能に十分配慮し、広域避難場所内にみどりあふれる防災公園を整備する。</li> </ol>
<b>建築物等の整備の方針</b>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

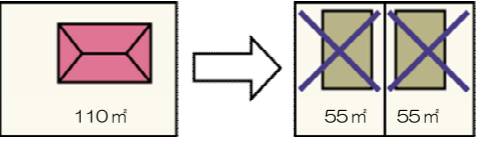
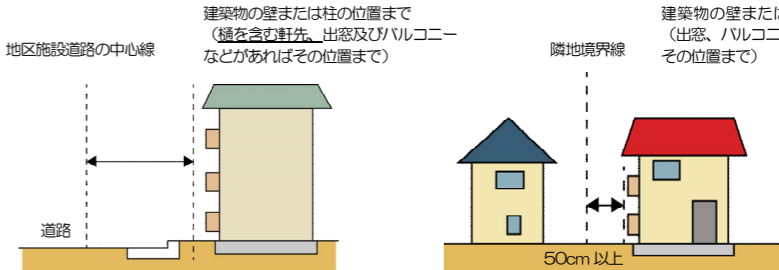
### ◆地区防災施設の区域

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	● 地区集散道路第2号	12 m	約 80 m	約 960 m <sup>2</sup>	拡幅
	○ 区画道路第8号	6 m	約 310 m	約 1,860 m <sup>2</sup>	拡幅
	計		約 0.3 ha		

### ◆特定地区防災施設の区域

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	● 地区集散道路第2号	12 m	約 80 m	約 960 m <sup>2</sup>	拡幅
	○ 区画道路第8号	6 m	約 310 m	約 1,860 m <sup>2</sup>	拡幅
	計		約 0.3 ha		

### ◆建築物等に関する事項

名称	A・B 近隣商業地区	C 住宅地区
	面積	約 8.2 ha
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。	特に定めない
建築物の敷地面積の最低限度	特に定めない	<p>60平方メートル</p> <p>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、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の敷地として現に使用されている土地</li> <li>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</li> <li>3 地区施設の整備に係る土地</li> <li>4 その地区長が公益上やむを得ないと認めた土地</li> </ol>  <p>60 m<sup>2</sup>未満になるような分割をした敷地に建築物を建てることはできません。</p>
壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地区集散道路第1号は、4.75メートル以上</li> <li>(2) 区画道路各号は、3メートル以上</li> </ol> </li> <li>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</li> </ol> 	
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>	

「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、計画概要図(次ページ)表示のとおり」

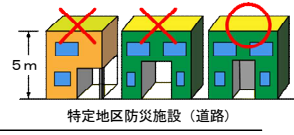
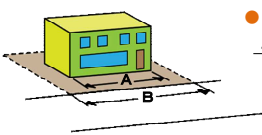
【地区計画決定理由】南台一・二丁目地区では、道路や公園等の基盤整備により災害時の安全性と日常的な快適性を確保するとともに、土地の合理的かつ健全な利用を推進し、「安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図るため、本防災街区整備地区計画を定める。

## ■ 特定建築物地区整備計画

### ◆ 特定建築物地区整備計画の位置・面積

位 置	中野区南台一丁目、南台二丁目 各地内
面 積	約1.5ha

### ◆ 建築物等に関する事項

<p><b>建築物の構造に関する防火上必要な制限</b></p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 耐火建築物又は準耐火建築物であること。</li> <li>2 特定地区防災施設から高さ5メートル未満の範囲は、空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること。</li> </ol>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の構造に関する防火上必要な制限</li> <li>・耐火建築物又は準耐火建築物とする</li> <li>・道路面から高さ5m未満の範囲は、空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造とする。</li> </ul>
<p><b>建築物の間口率の最低限度</b></p>	<p>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。</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 間口率</li> <li><math>\frac{A}{B} \geq \frac{7}{10}</math></li> </ul>
<p><b>建築物等の高さの最低限度</b></p>	<p>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。</p>	
<p><b>建築物の用途の制限</b></p>	<p>「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。</p>	
<p><b>壁面の位置の制限</b></p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地区集散道路第2号は、6メートル以上</li> <li>(2) 区画道路第6、7、8、10、11号は、3メートル以上</li> </ol>	
<p><b>垣又はさくの構造の制限</b></p>	<p>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。</p>	



## ■防災街区整備地区整備計画

### ◆整備計画の位置・面積

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

種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
道 路	● 地区集散道路第1号	9.5 m	約280 m	拡幅
	● 区画道路第1号	6 m	約110 m	拡幅
	● 区画道路第2号	6 m	約120 m	新設
	● 区画道路第3号	6 m	約100 m	拡幅
	● 区画道路第4号	6 m	約190 m	拡幅（一部新設）
	● 区画道路第5号	6 m	約120 m	拡幅（一部新設）
	● 区画道路第6号	6 m	約300 m	拡幅
	● 区画道路第7号	6 m	約310 m	拡幅
	● 区画道路第9号	6 m	約230 m	拡幅
	● 区画道路第10号	6 m	約400 m	拡幅
	● 区画道路第11号	6 m	約180 m	拡幅
	● 区画道路第12号	6 m	約170 m	拡幅
	● 区画道路第13号	6 m	約160 m	拡幅
種 類	名 称	規 模		備 考
公 園	● 公園第1号	約 518 m <sup>2</sup>		既設
	● 公園第2号	約 296 m <sup>2</sup>		既設



防災街区整備地区計画  
(区画道路)



防災街区整備地区計画  
(区画道路)