令和7年(2025年)3月31日現在

中野区の都市計画 ── 中野区のまちづくり ──

「用途地域・地区」は、住みよいまちを実現するために建築物の用途や規模などの規定を定めたもので、都市計画の中心的な制度です。用途地域・地区の見直しは、土地利用の状況及び動向、道路・公園などの都市施設の整備、市街地開発事業等などを考慮して行われます。また、平成16年の見直し以降は、地域の課題・特性に応じた市街地像を実現するため、変更にあたっては「地区計画(注)」を定めていくことが原則とされました。

都市計画法を補完する建築基準法関連では、「日影規制」、「具体的な建物用途規定」、「構造規定」、「防火と準防火地域の中間規定(新たな防火地域)」等を定めています。

①平成16年6月の全体見直し。
　ア.主に道路などの地形地物の変更に伴う見直し
　イ.良好な住環境を維持し安全で快適なまちづくりを促進するための「建築物の敷地面積の最低限度」導入。
　ウ.建築基準法の見直しによる「日影を測定する水平面6.5m」を追加。

②平成18年3月の一部改正
　集中豪雨による都市型水害に強いまちの誘導を図るため、妙正寺川・江古田川周辺地区の高度地区を変更。

③平成21年3月の一部改正
　東京大学教育学部付属中等教育学校周辺（弥生町一・三・四丁目、南台一・二丁目）の「防災都市づくり推進計画」促進のため、高度地区及び防火・準防火地域を変更。

④平成21年6月の一部改正
　広域避難場所、賑わいと環境が調和した複合都市機能施設等の誘導を図るため、中野四丁目地区の高度地区及び防火・準防火地域を変更。

⑤平成23年8月の一部改正
　中野四丁目地区の地区計画の見直しに伴い、高度地区及び防火・準防火地域の一部改正。

⑥平成27年3月の一部改正
　中野駅南口地区地区計画の決定に伴い、用途地域、高度地区、防火・準防火地域を一部改正。

⑦平成27年12月の一部改正
　囲町地区地区計画の決定に伴い、用途地域、高度地区、防火・準防火地域を一部改正。

⑧平成28年3月の一部改正
　大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、用途地域、高度地区、防火・準防火地域を一部改正。

⑨平成29年3月の一部改正
　中野四丁目地区の施設整備が完了したことを踏まえ、用途地域を変更。

⑩平成29年6月の一部改正
　中野駅西口地区地区計画の変更に伴い、用途地域、高度地区、防火・準防火地域を一部改正。

⑪平成30年3月の一部改正
　沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画の決定に伴い、用途地域、高度地区、防火・準防火地域を一部改正。

⑫令和2年10月の一部改正
　中野四丁目地区地区計画の変更に伴い、高度地区、防火・準防火地域を変更。

⑬令和4年6月の一部改正
　囲町地区地区計画の変更及び囲町西地区第一種市街地開発事業の決定に伴い、用途地域、高度地区、防火・準防火地域を変更。

⑭令和4年12月の一部改正
　上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定に伴い、用途地域、高度地区を変更。

⑮令和5年4月の一括変更
　主に道路などの地形地物の変更に伴う見直し。

(注)地区計画　都市計画法第12条の5
　地区計画は、土地の権利者や住民の皆さんの意向を踏まえつつ、地区の特性に応じた良好な住環境づくり、街並みをそろえ賑わいある商店街形成、あるいは地域の防災性の向上などを目的とし、その地区にふさわしいまちづくりを誘導するための計画です。
　具体的には、街区単位など身近なまちの範囲で、道路・公園等の施設の配置と規模、建築物の用途、容積率及び建ぺい率、高さ限度等のルールを定めることにより、きめ細やかな「まちづくり」を進めていくことができる制度です。

都市基盤部都市計画課都市計画係　☎03-3228-8964

1. 敷地面積の最低限度規制について

建ぺい率・用途地域（住居系地域）	最低敷地面積
建ぺい率40%の第一種低層住居専用地域	最低敷地面積85m²
建ぺい率50%の第一種低層住居専用地域	最低敷地面積70m²
建ぺい率60%の第一種低層住居専用地域 建ぺい率60%の第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60%の第二種中高層住居専用地域 建ぺい率60%の第一種住居地域	最低敷地面積60m²

注　平成16年6月24日施行後、敷地分割により最低敷地面積の数値を下回る建築敷地は、建築確認申請が出来なくなりました。
なお、施行前より敷地が最低敷地面積に満たない場合にあっては、建築確認主事と相談下さい。

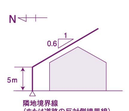
2. 防火地域、準防火地域及び新たな防火規制区域内の建築物の主な構造制限

	防火構造又は一定の防火措置構造	準耐火建築物	耐火建築物
新たな防火規制区域（東京都建築安全条例第7条の3）		右欄の面積、階数以外のもの	準防火地域内の延べ面積500m²を超える又は地階を除く階数4階以上のもの
防　火　地　域		右欄の面積、階数以外のもの	延べ面積100m²を超える又は階数3階以上のもの
準　防　火　地　域	右欄の面積、階数以外のもの	延べ面積500m²を超える又は地階を除く階数3階以上のもの	延べ面積1,500m²を超える又は地階を除く階数4階以上のもの

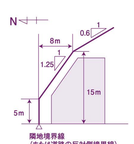
※この表は基本的な面積、階数の内容です。特殊建築物又は延焼防止については、別途、構造規制があります。

3. 高度地区

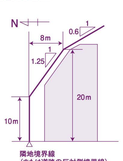
第一種高度地区



第二種高度地区



第三種高度地区



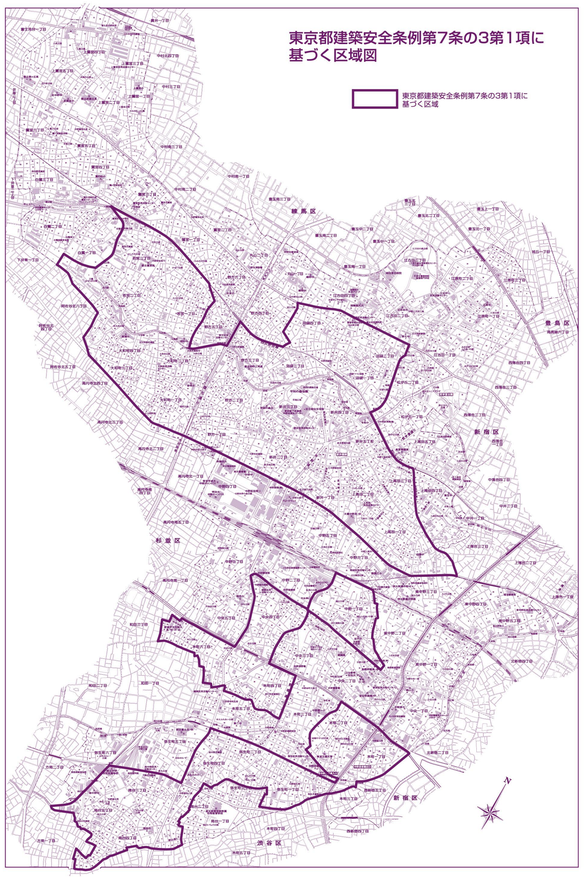
最低限高度地区

建築物の高さ（地盤面からの高さ）を原則、最低7m以上としなければなりません。

用途地域別の建築制限概要表（中野区適用）

○は建築可　×は建築不可　▲は面積、階数などの制限あり

分類	建物の用途 ＼ 用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域 注1.
	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m²以下かつ延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○
店舗等	店舗等の床面積が150m²以下のもの	×	▲	▲	○	○	○	○
	店舗等の床面積が150m²を超え、500m²以下のもの	×	▲	▲	○	○	○	○
	店舗等の床面積が500m²を超え、1,500m²以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○
	店舗等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの	×	×	×	○	○	○	○
	店舗等の床面積が3,000m²を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○
事務所等	事務所等の床面積が1,500m²以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの	×	×	×	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000m²を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○
	ホテル、旅館	×	×	×	▲	○	○	○
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	×	×	×	▲	○	○	○
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬・車券発売所等	×	×	×	×	○	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	○	○	○
	キャバレー、個室付浴場	×	×	×	×	×	○	▲
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	○
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	○	○	○	○	○	○
	公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く）、診療所、保育園等	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム	○	○	○	○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○
	自動車教習所	×	×	×	▲	○	○	○
工場・倉庫等	単独車庫	×	▲	▲	▲	○	○	○
	建築物付属車庫	▲	▲	▲	▲	○	○	○
	倉庫業の倉庫	×	×	×	×	○	○	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が50m²以下	×	▲	▲	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	▲	▲	▲	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	▲	▲	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや少ない工場	×	×	×	×	×	×	○
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×
	自動車修理工場	×	×	×	▲	▲	▲	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 ― 量が非常に少ない施設	×	×	▲	▲	○	○	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 ― 量が少ない施設	×	×	×	×	○	○	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 ― 量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 ― 量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×

注1：準工業地域内の特別工業地区は、区条例を参照して下さい。
注2：詳細な用途制限を調べるには、建築基準法等を参照下さい。

東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく区域図