

令和3年度 第1回中野市都市計画審議会次第

日時 令和3年7月20日(火)午後2時
場所 中野市役所館5階 会議室51

1 開 会

2 あいさつ

3 議事

(1) 会長選出及び会長代理指名について

(2) 中野都市計画用途地域の変更について(中野市決定)
(松川地区の一部)

4 その他

5 閉 会

中野市都市計画審議会委員名簿

委嘱期間【R2(2020).8.17 ~ R4(2022).8.16】

	所属団体・役職名	氏名	備考	
1	中野市農業委員会 会長	サノ ヒロアキ 佐野 啓明	第2条2(1)	学識経験者
2	長野工業高等専門学校 教授	ヤナギサワ ヨシヤス 柳沢 吉保	第2条2(1)	学識経験者
3	中野市議会経済建設委員会 委員長	ミヤジマ カネヨシ 宮島 包義	第2条2(2)	市議会議員
4	中野警察署 署長	タカマツ ツヨシ 高松 剛	第2条2(3)	市長が特に認めるもの
5	北信建設事務所 所長	マルヤマ ススム 丸山 進	第2条2(3)	市長が特に認めるもの
6	北信建設事務所 建築課長	コバヤシ ヒロユキ 小林 博幸	第2条2(3)	市長が特に認めるもの
7	中野市区長会 理事	マツモト ヒロシ 松本 浩司	第2条2(3)	市長が特に認めるもの
8	信州中野商工会議所 副会頭	ヒガシ エイジ 東 英司	第2条2(3)	市長が特に認めるもの
9	公益社団法人 中野青年会議所 理事長	タカギ カズシゲ 高木 一成	第2条2(3)	市長が特に認めるもの
10	公募委員(一般公募)	マチダ タカオ 町田 隆夫	第2条2(3)公募	市長が特に認めるもの
11	公募委員(一般公募)	ナカムラ ミキオ 中村 幹夫	第2条2(3)公募	市長が特に認めるもの
12	公募委員(一般公募)	ツチヤ ユキミツ 土屋 幸光	第2条2(3)公募	市長が特に認めるもの
13	公募委員(一般公募)	タカハシ ミチ子 高橋 美智子	第2条2(3)公募	市長が特に認めるもの

○中野市都市計画審議会条例

平成17年4月1日条例第157号

中野市都市計画審議会条例

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の2の規定により、中野市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(組織)

第2条 審議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が任命する。

(1) 学識経験者

(2) 市議会議員

(3) 都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令（昭和44年政令第11号）第3条第2項に規定する者のうちで、市長が特に認めるもの

3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(臨時委員及び専門委員)

第3条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員は、当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は、当該専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第4条 審議会に会長を置き、学識経験者から任命された委員のうちから委員が選挙する。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名した委員がその職務を代理する。

(議事)

第5条 審議会は、必要に応じて会長が招集する。

2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

- 3 審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

(幹事)

第6条 審議会に、幹事を置く。

- 2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。
- 3 幹事は、審議会の所掌事務について、委員、臨時委員及び専門委員を補佐する。

(委任)

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成17年4月1日から施行する。

議案第 2 号

中野都市計画用途地域の変更について

資料

都市計画変更理由書

中野市では、第2次中野市総合計画並びに中野市都市計画マスタープランの将来都市像である「緑豊かなふるさと 文化が香る元気なまち」及び基本目標の「活気のあるまち」「安心して暮らせるまち」「豊かな自然・歴史を受け継ぐまち」に基づいて都市計画を推進している。市街地では、住居、商業、工業の適正配置及び集团的土地利用による効率的な土地利用の推進及び市街地環境の維持、向上をめざして、用途地域を定めている。

準工業地域である松川工業地区は、中心市街地の北東周辺地域に位置し、半径1 km以内に中野市役所、長野電鉄信州中野駅、中野松川駅があり、立地条件に恵まれている。本地区の外周は、北・西・南側を第一種住居地域に接し、東側は用途地域無指定区域になっており、道路網は、北側が都市計画道路3・5・7西町上小田中線、東側が3・5・6辰巳町線(主要地方道須坂中野線)に接するなど、利便性の高い地区である。

本地区は、住宅や工場の混在していた地域であり、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便促進を図るため、準工業地域を指定していたが、平成30年度に実施した中野市都市計画基礎調査では本地区の準工業地域用途と現況用途で乖離があったため、中野市において現況調査を実施した。現在工場は無く、住宅や商業施設が多い地区となっている。

本地区並びに周辺地域は中野市の中心市街地であり、長野電鉄中野松川駅にも近いことから、中小規模の店舗や業務施設など生活利便施設の立地を許容する第一種住居地域に変更するとともに、隣接する用途地域との一体性及び合理的な土地利用を図るため、準工業地域から第一種住居地域に用途地域を変更するものである。

用途地域新旧対照表

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居 専用地域	約 32ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	9.4%
第一種中高層住居 専用地域	約 51ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.0%
第二種中高層住居 専用地域	約 36ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.6%
第一種住居地域	約 ¹³⁶ 141ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	^{40.0%} 41.5%
第二種住居地域	約 6.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.8%
近隣商業地域	約 20ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.9%
商業地域	約 14ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.1%
準工業地域	約 ³¹ 26ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	^{9.1%} 7.6%
工業地域	約 14ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.1%
合 計	約 340ha	—	—	—	—	—	100.0%

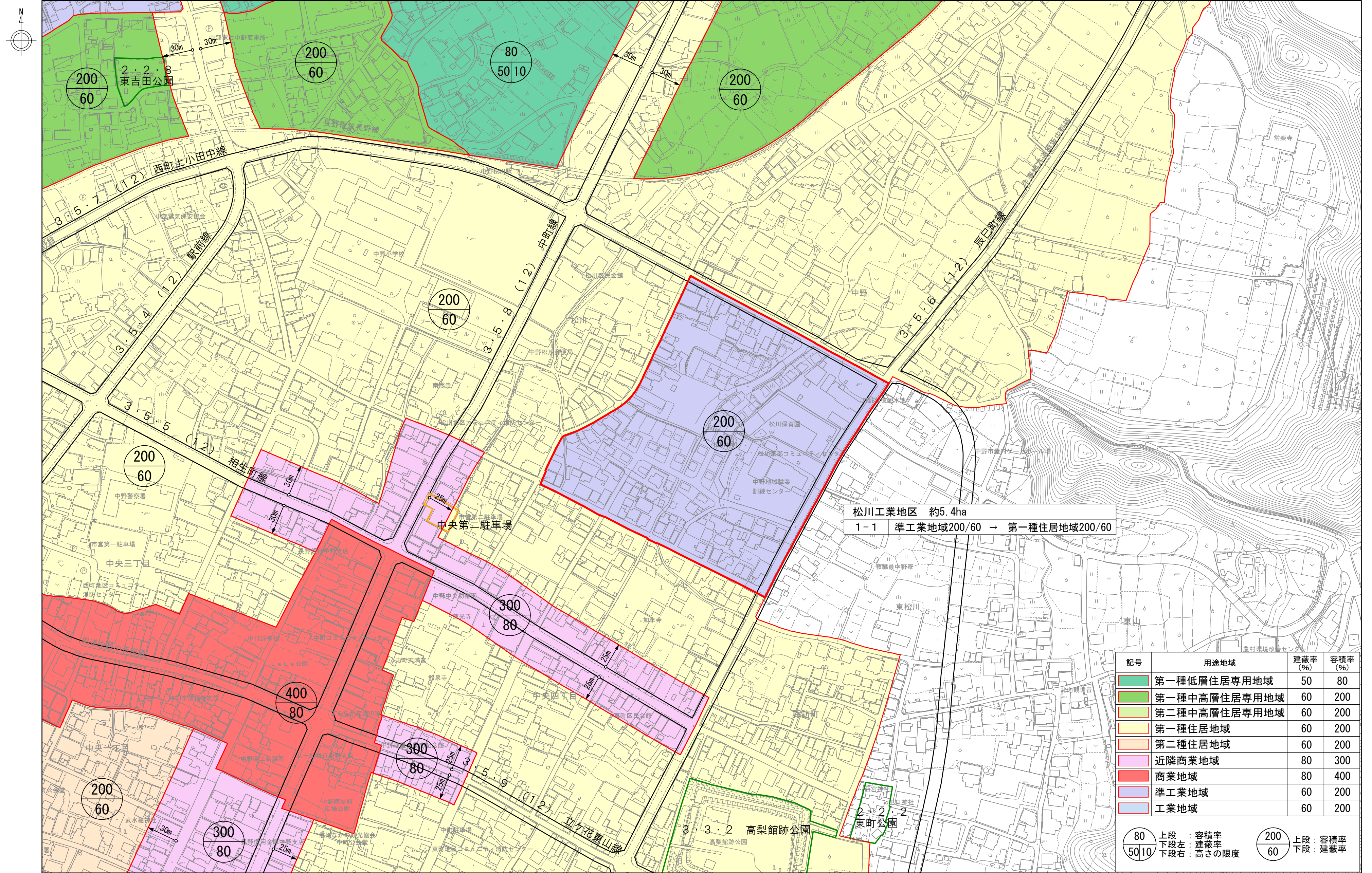
上段朱書きは変更前の数値を示す。

都市計画の策定の経緯の概要

中野都市計画用途地域の変更 中野市決定

事 項	時 期	備 考
長野県知事事前協議 長野県知事事前協議回答	令和3年5月13日 令和3年6月14日	
地元説明会	令和3年6月1日	松川区
公聴会開催の公告 素案の閲覧	令和3年6月11日 令和3年6月11日～ 令和3年6月24日	
公述申出書提出期限	令和3年6月24日	
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	令和3年7月1日	中止（公述申出無し）
長野県知事協議 (都市計画法第19条第3項)	令和3年6月25日	
計画案の公告 (都市計画法第17条第1項)	令和3年6月25日	市報掲載
計画案の縦覧 (都市計画法第17条第1項)	令和3年6月25日～ 令和3年7月9日	意見無し
長野県知事協議回答	令和3年7月12日	
中野市都市計画審議会 (都市計画法第19条第1項)	令和3年7月20日	
都市計画変更決定告示 (都市計画法第20条第1項)	令和3年 月 日	

中野都市計画用途地域変更



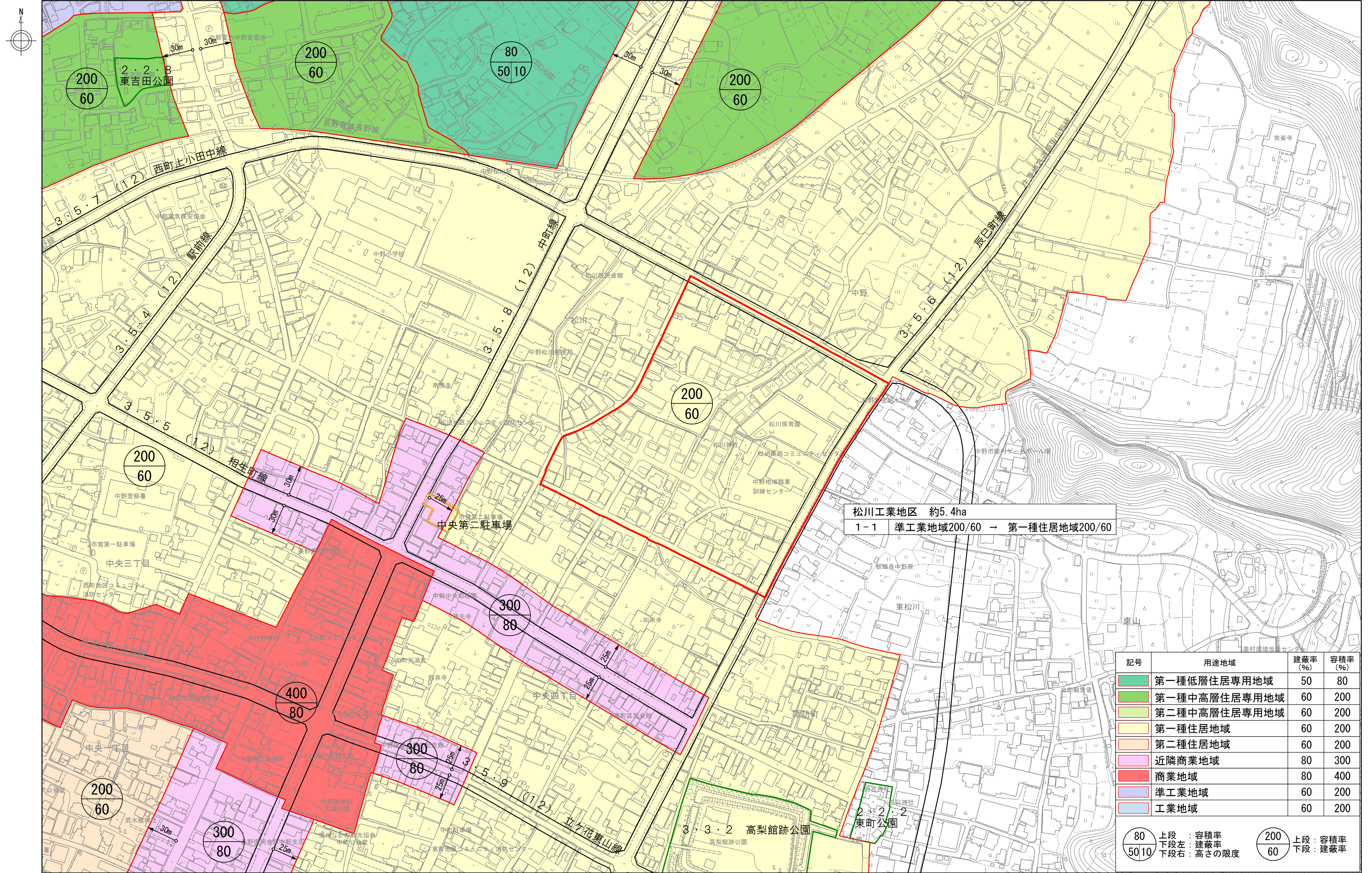
松川工業地区 約5.4ha
1-1 準工業地域200/60 → 第一種住居地域200/60

記号	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
	第一種低層住居専用地域	50	80
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	300
	商業地域	80	400
	準工業地域	60	200
	工業地域	60	200

80 上段：容積率
50/10 下段左：建蔽率
下段右：高さの限度

200 上段：容積率
60 下段：建蔽率

中野都市計画用途地域変更



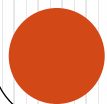
記号	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
	第一種低層住居専用地域	50	80
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第二種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	300
	商業地域	80	400
	準工業地域	60	200
	工業地域	60	200

上段 : 容積率
 下段左 : 建蔽率
 下段右 : 高さの限度

 上段 : 容積率
 下段 : 建蔽率

中野都市計画用途地域の変更 について

中野市建設水道部都市計画課





用途地域とは

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

用途地域の種類

○現在、13種類の用途地域がありますが（下図）、中野市では9種類の用途地域に分けています。

第1種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第2種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます

第1種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第2種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な
便利施設が建てられます。

第1種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第2種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

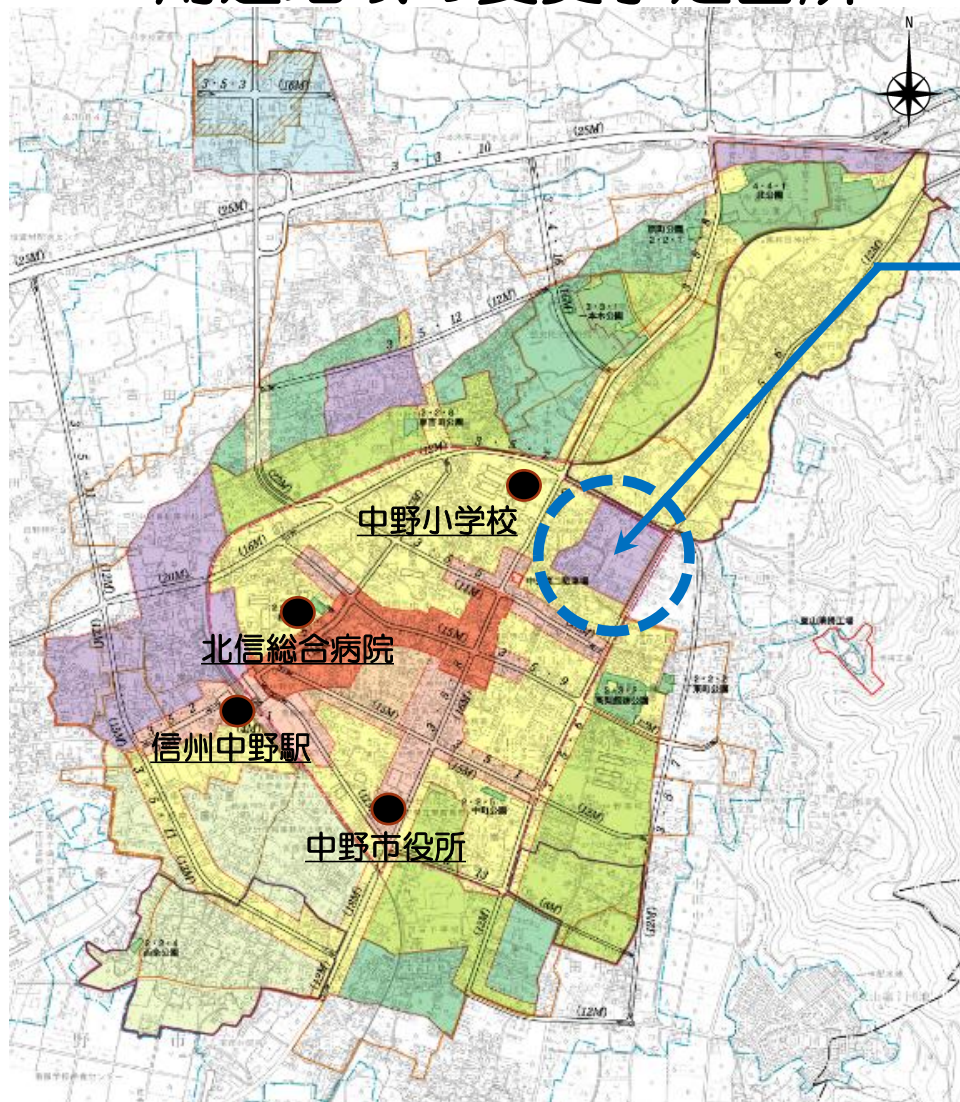
工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

市内用途地域の状況

～ 用途地域の変更予定箇所 ～



用途地域の
変更予定箇所

松川保育園、中野地域職業訓練センター
周辺の**準工業地域**
として設定されている箇所。

凡例

	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

用途地域の変更について

～ 変更の背景 ～

工場跡地における土地利用が、工業系から住居系へ大きく変わった。

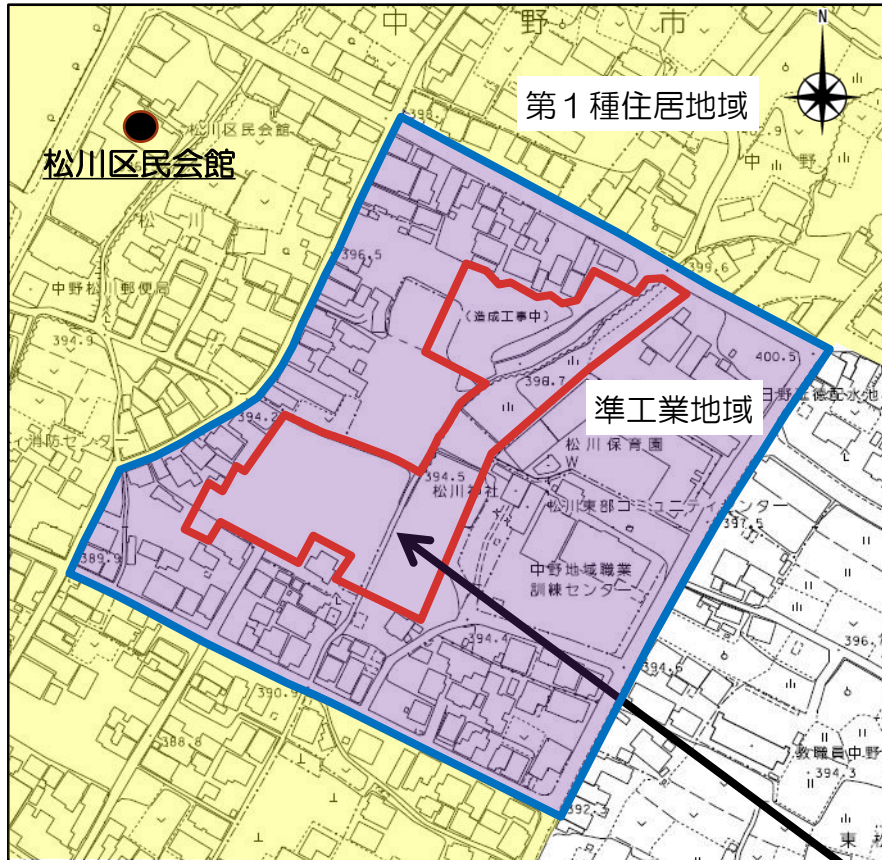


用途地域の
変更予定箇所

用途地域の変更について

～ 変更の理由 ～

【現 行】



【変更理由】

現在の用途地域は、用途地域指定当時（昭和47年）から工業系と住居系が混在していたことから「準工業地域」として設定されたものであり、

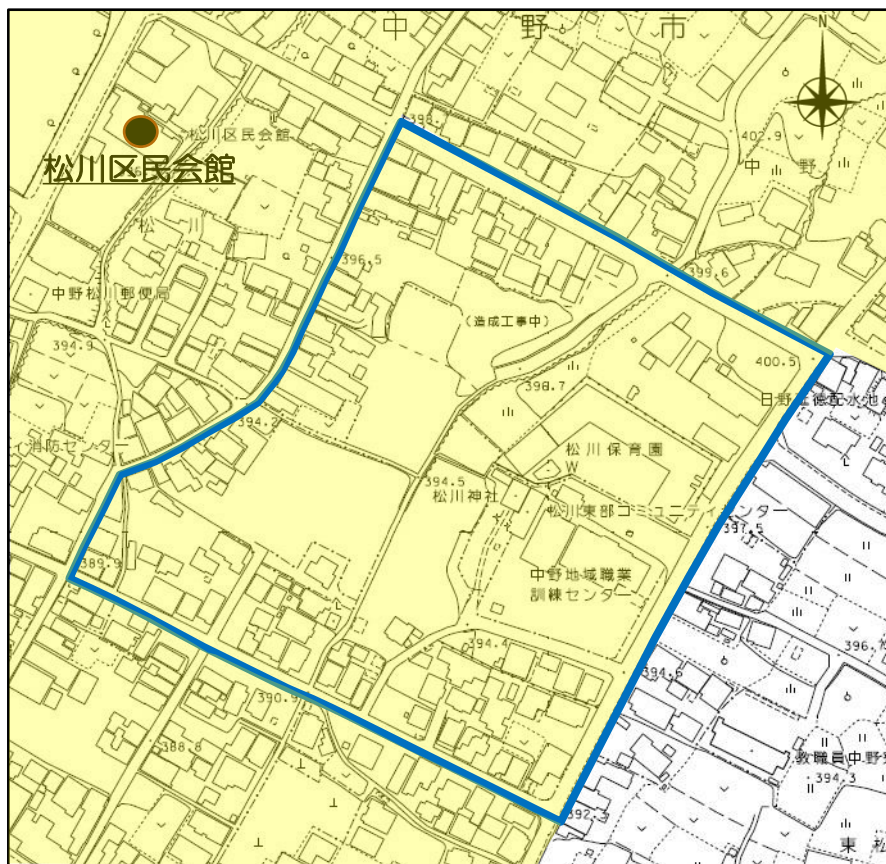
工場が閉鎖（平成24年頃）されて以降、宅地開発などにより住宅の建築が進み、土地利用が工業系から住居系へ大きく変わり、今後も工業系としての土地利用が見込まれないことから、 周辺の用途地域と同様に、住環境を守るための用途地域への変更が必要となってきます。

工場跡地における宅地開発により、**住宅**の建築が進んでいる。

用途地域の変更について

～ 変更案 ～

【変更案】



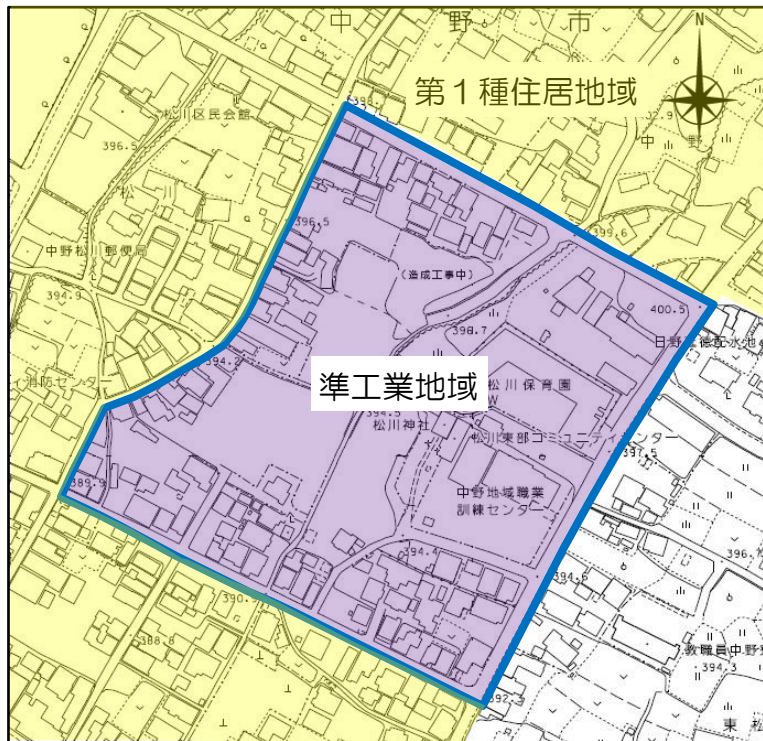
現在の「準工業地域」について、現状の建築物用途（住居）に鑑み、周辺の用途地域と同じ「**第1種住居地域**」へと変更します。

用途地域の変更について

～ 新旧の用途地域比較 ～

【変更前】

準工業地域 約5.4ha



【変更後】

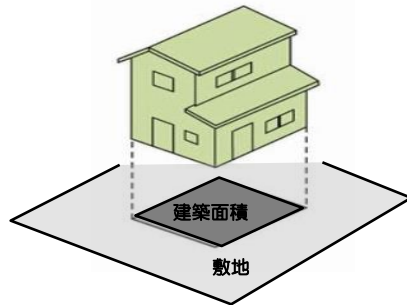
第1種住居地域 約5.4ha



用途地域の変更について

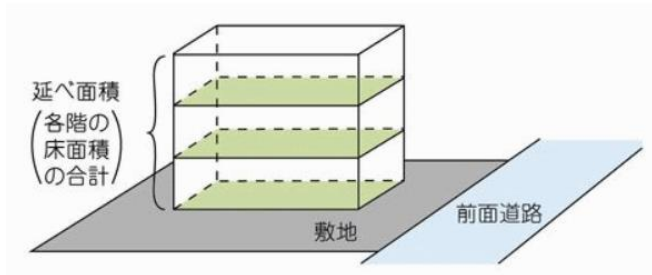
～ 変更しても変わらないこと（建ぺい率・容積率） ～

■ 建ぺい率 … 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合



60%

■ 容積率 … 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合



200%

※ただし、容積率の制限の割合は変更となります。

【容積率の制限】

敷地の前面道路の幅員が12m未満の場合は、その道路幅員に、工業系の地域は0.6、住居系の地域は0.4を掛けた割合と容積率を比較し、小さい方の割合がその敷地の容積率となります。

用途地域の変更について

～ 変更で変わること（建築物の用途制限） ～

準工業地域



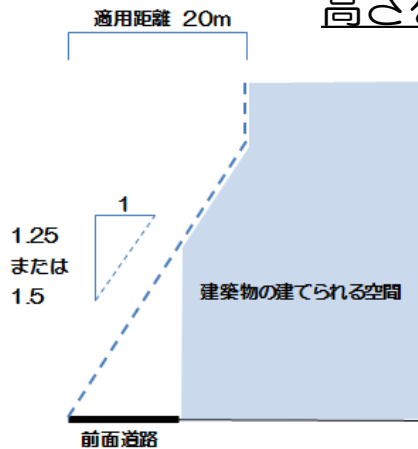
第1種住居地域

○	店舗	3,000㎡以下
○	事務所	3,000㎡以下
○	ホテル、旅館	3,000㎡以下
○	ボーリング場、ゴルフ練習場等	3,000㎡以下
○	カラオケボックス	×
○	パチンコ屋、映画館等	×
○	劇場、映画館等	×
▲ 個室付浴場等を除く	キャバレー、ダンスホール等	×
○	自動車教習所	3,000㎡以下
○	単独倉庫（付属車庫を除く）	300㎡以下 2階以下
○	建築物附属自動車車庫 （建築物の延べ面積の1/2以下）	2階以下
○	倉庫業を営む倉庫	×
○	畜舎（15㎡超）	3,000㎡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	作業場の床面積 50㎡以下 原動機・作業内容の制限あり
○	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多い工場	×
○	自動車修理工場	作業場の床面積 50㎡以下 原動機の制限あり
○	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）	3,000㎡以下
○	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）	×
○	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）	×

用途地域の変更について

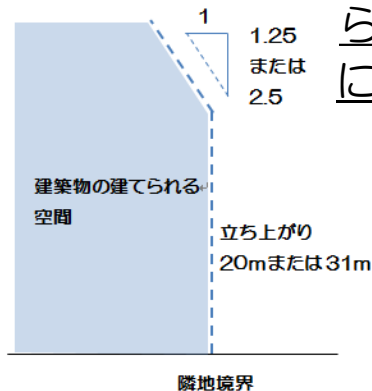
～ 変更で変わること（斜線制限） ～

■ **道路斜線** … 道路の通風、明るさを確保するために設けられる制限で、建築物の高さを前面道路の反対側から一定勾配の斜線内に制限するものです。



	準工業地域	第1種住居地域
適用距離	20m	
勾配	1.5	1.25

■ **隣地斜線** … 隣地への影響及び自身の建築への空からの採光を確保するために設けられる制限で、建築物の高さを隣地境界線からの一定勾配の斜線内に制限するものです。

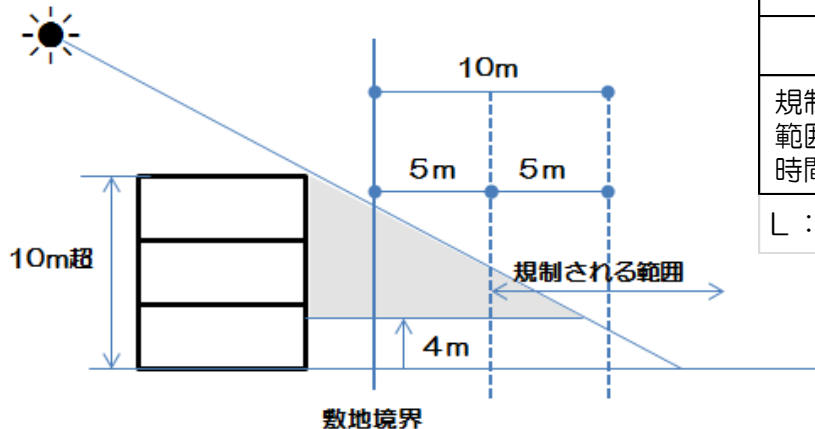


	準工業地域	第1種住居地域
立ち上がり	31m	20m
勾配	2.5	1.25

用途地域の変更について

～ 変更で変わること（日影規制） ～

■ 日影規制 … 10mを超える建築物により生ずる日影を、基準を設けて規制することによって、周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な居住環境を保持しようとするもので、あわせて通風、採光やプライバシーの保護も図ろうとするものです。



		準工業地域	第1種住居地域
平均地盤面からの高さ		4m	
規制される範囲と規制時間	$5m < L \leq 10m$	5時間	4時間
	$10m < L$	3時間	2.5時間

L：敷地境界線からの水平距離

■用途地域変更の目的

松川工業地区は、住宅、工場、商業施設が立地し、複合的な土地利用が行われていたため、用途地域の中の準工業地域を指定していました。

現在、工場はなく、住宅地開発が進み、県道須坂中野線沿道を除くと住居系を主体とする土地利用に変化していることから、周辺地域を含めた居住環境を保護するため、用途地域を「準工業地域」から「第一種住居地域」に変更することに致しました。

用途地域の変更により、建築できる建築物の用途、形態等の制限が変更になります。

■準工業地域が第一種住居地域に変更されると・・・

○建築できる建築物の用途の制限が変わります。

準工業地域で建築することができる床面積が3,000㎡を超える店舗、事務所、ホテル・旅館、ボーリング場・スケート場等の運動施設、自動車教習所、畜舎、また床面積に限らずカラオケボックス、麻雀屋・パチンコ店等の遊戯施設、劇場・映画館、キャバレー等の娯楽施設、倉庫業の倉庫、環境を悪化させる恐れのある工場などは建築できなくなります。

○容積率、建蔽率は変わりません。

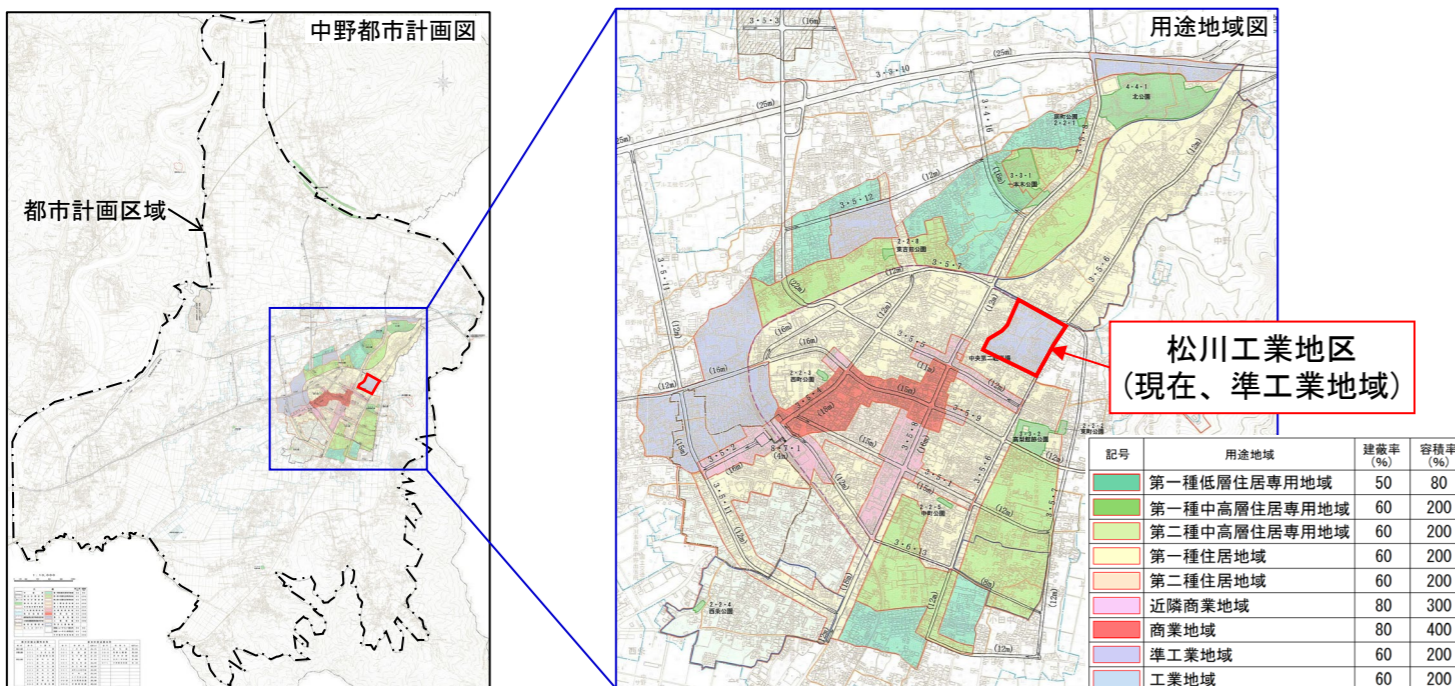
容積率（敷地面積に対する延べ面積の割合）、建蔽率（敷地面積に対する建築面積の割合）は、現在と同様に、容積率200%、建蔽率60%のままです。

○高さの制限、日影規制が変わります。

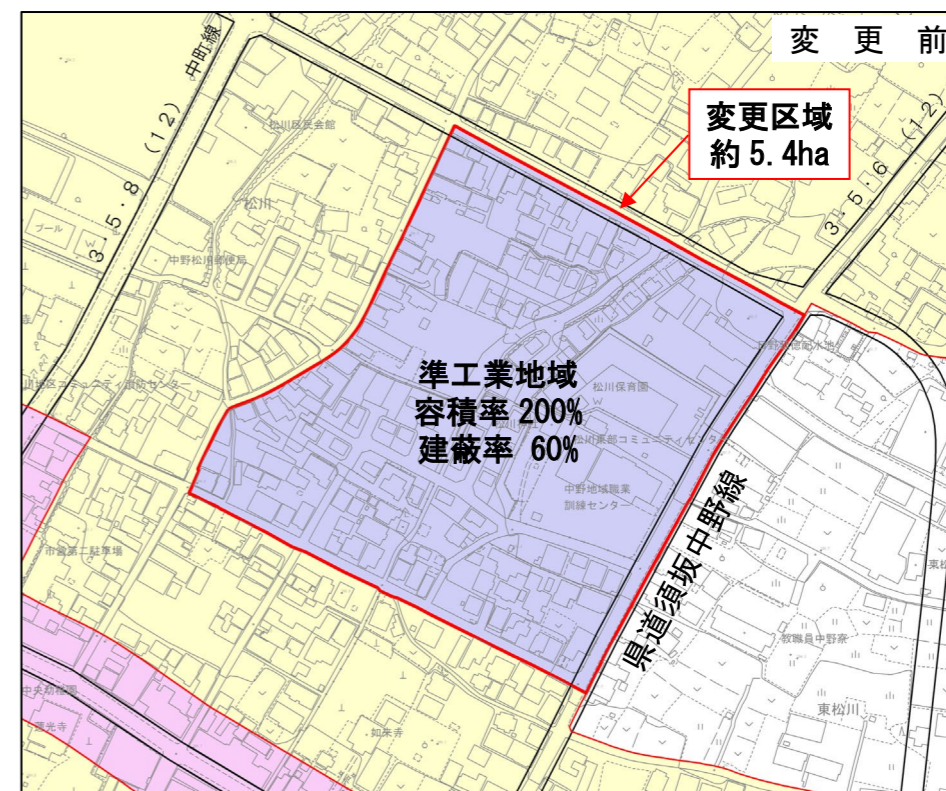
建築物の高さの制限（道路斜線と隣地斜線）や中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限する日影規制が変わります。

※詳しくは、裏面をご覧ください。

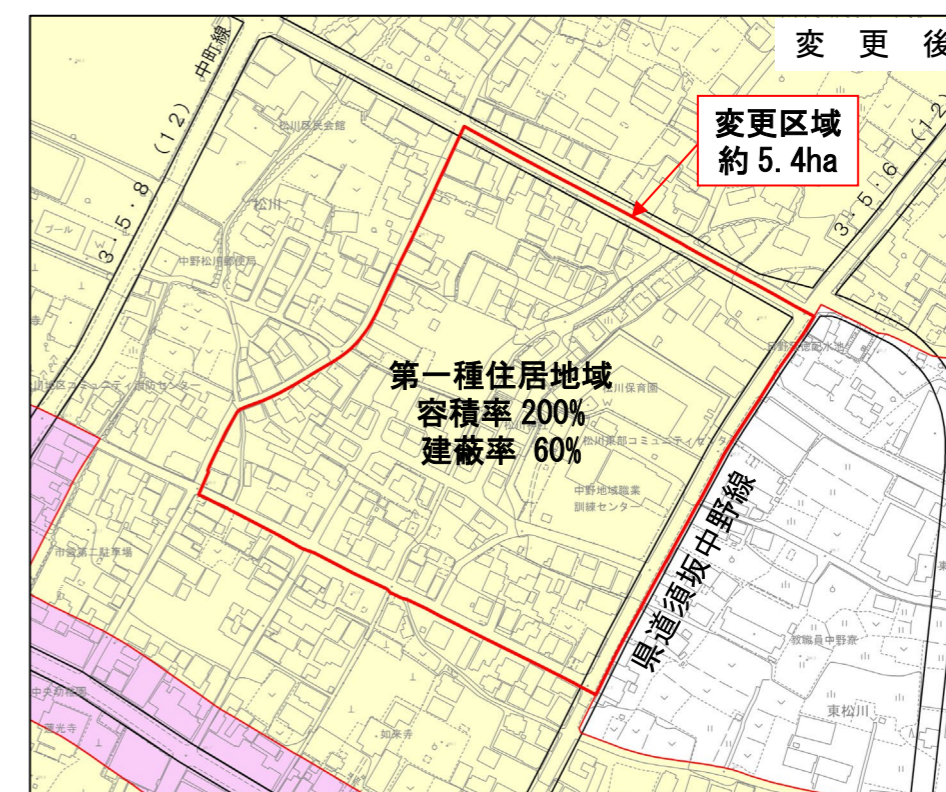
■用途地域の変更位置



■用途地域の変更区域と変更内容



変更



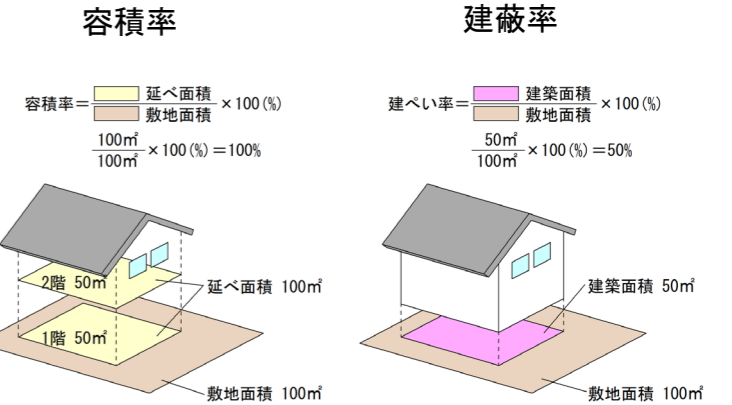
■建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	変更後		変更前										備考		
	第一種低層住居専用地域	第二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	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域		工業専用地域	
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、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	×	▲3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	×	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	×	▲10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	×	▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	×	▲個室付浴場等を除く
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、診断所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり。														
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	

注：卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要などの別の規定がある

■容積率、建蔽率

容積率は、延べ面積(各階の床面積の合計)が、敷地面積に対して、どの程度の割合かを表すもので、「延べ面積÷敷地面積」で算定します。

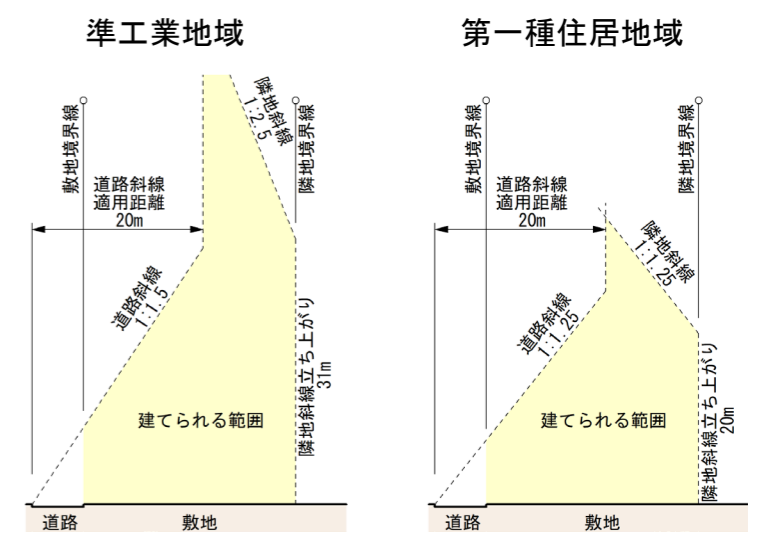


また、建蔽率は、建築面積(建築物を真上から見たときの面積)が、敷地面積に対して、どの程度の割合かを表すもので、「建築面積÷敷地面積」で算定します。

用途地域が準工業地域から第一種住居地域に変更されても、容積率(200%)と建蔽率(60%)は変わりません。

■高さの制限

建築物が周囲の環境に与える影響を抑制するために、建築物の各部の高さを制限する制度に斜線制限があり、準工業地域、第一種住居地域ともに制限が定められています。

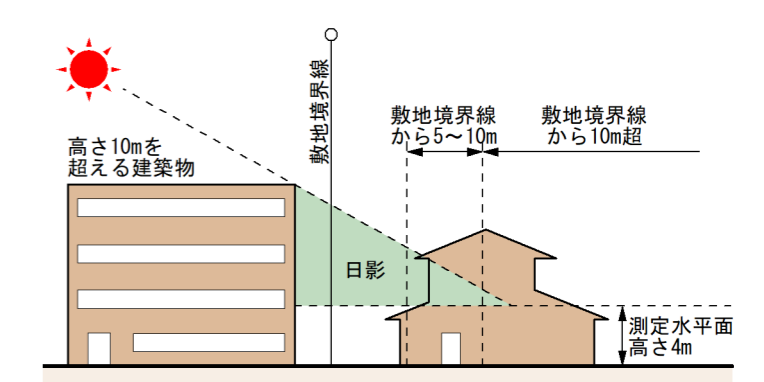


斜線制限のうち「道路斜線」は、前面道路の反対側から準工業地域で1:1.5、第一種住居地域で1:1.25の勾配の範囲内で建築が可能で、適用距離は20mになっています。

また、「隣地斜線」は、隣地境界線からの立ち上がり勾配が、準工業地域で31m、1:2.5、第一種住居地域で20m、1:1.25であり、その範囲内で建築が可能になります。

■日影規制

日影規制は、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することによって、日照障害を防ぐことを目的としています。



敷地境界から5~10mの範囲と10m以上の範囲で日影を落とせる時間が定められており、準工業地域と第一種住居地域では日影を落とせる時間が異なります。

用途地域	規制される建築物	規制される日影時間		
		敷地境界線から5~10mの範囲	敷地境界線から10m超	測定水平面の高さ
準工業地域	高さ10m超	5時間	3時間	4m
第一種住居地域		4時間	2.5時間	4m

中野都市計画汚物処理場

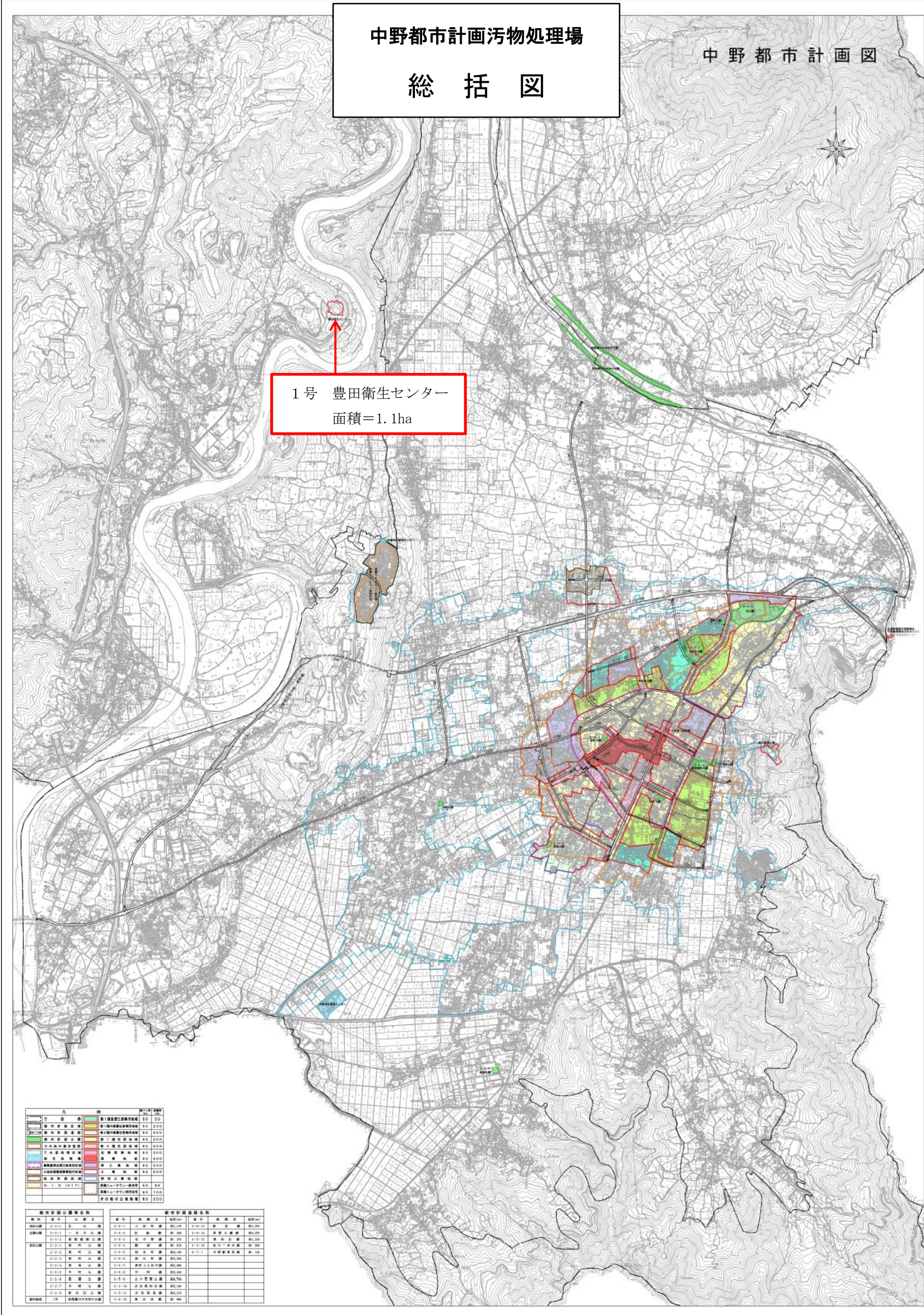
総括図

中野都市計画図

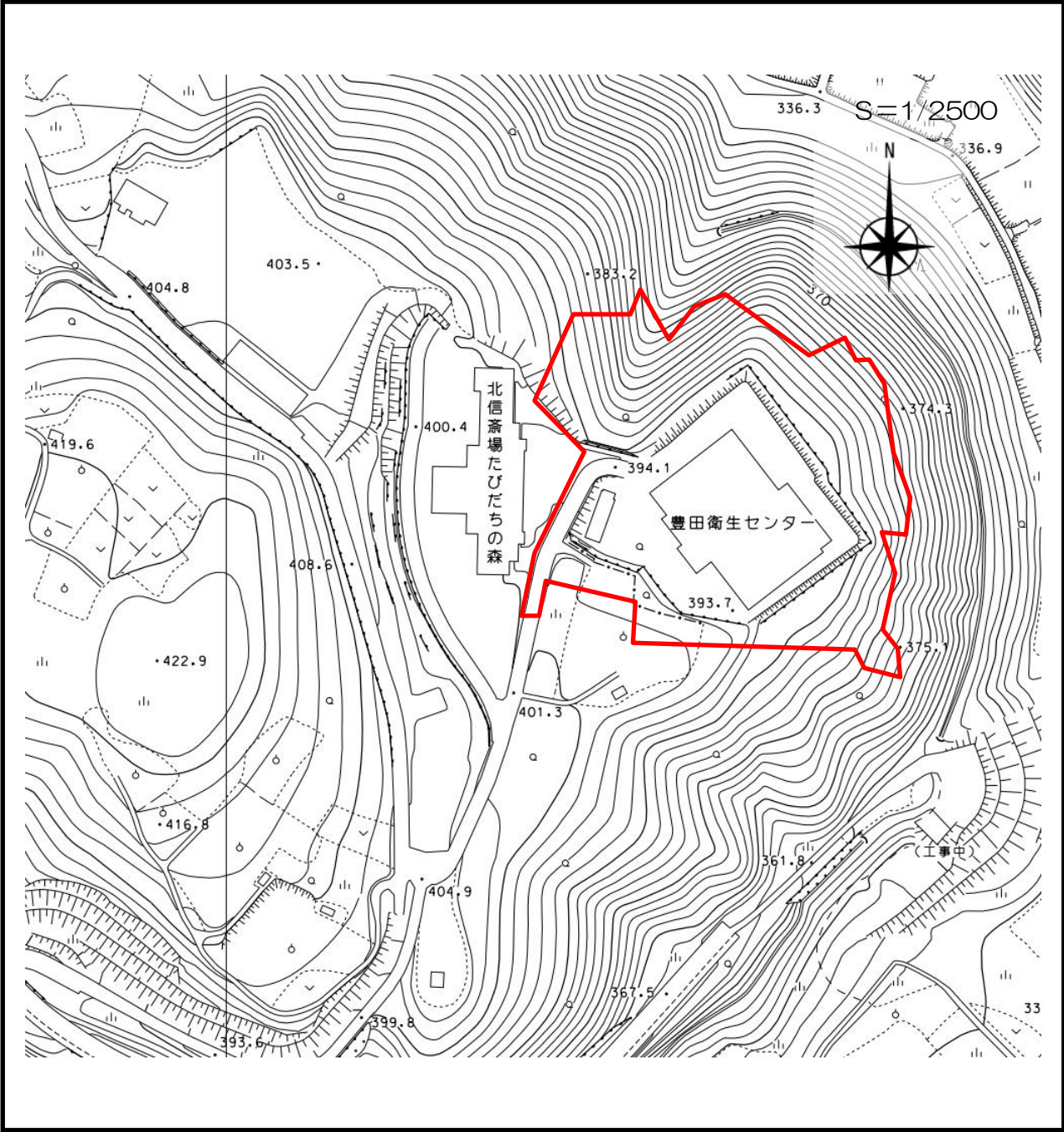
1号 豊田衛生センター
面積=1.1ha


色	種別	面積(㎡)
赤	第一種市街地用途地域	80,000
黄	第二種市街地用途地域	80,000
緑	第三種市街地用途地域	80,000
青	第四種市街地用途地域	80,000
紫	第五種市街地用途地域	80,000
茶	第六種市街地用途地域	80,000
白	第七種市街地用途地域	80,000
黒	第八種市街地用途地域	80,000
...

種別	名称	面積(㎡)	種別	名称	面積(㎡)
第一種市街地用途地域	1-1-1 第一種市街地用途地域	80,000	第一種市街地用途地域	1-1-1 第一種市街地用途地域	80,000
第二種市街地用途地域	2-1-1 第二種市街地用途地域	80,000	第二種市街地用途地域	2-1-1 第二種市街地用途地域	80,000
第三種市街地用途地域	3-1-1 第三種市街地用途地域	80,000	第三種市街地用途地域	3-1-1 第三種市街地用途地域	80,000
第四種市街地用途地域	4-1-1 第四種市街地用途地域	80,000	第四種市街地用途地域	4-1-1 第四種市街地用途地域	80,000
第五種市街地用途地域	5-1-1 第五種市街地用途地域	80,000	第五種市街地用途地域	5-1-1 第五種市街地用途地域	80,000
第六種市街地用途地域	6-1-1 第六種市街地用途地域	80,000	第六種市街地用途地域	6-1-1 第六種市街地用途地域	80,000
第七種市街地用途地域	7-1-1 第七種市街地用途地域	80,000	第七種市街地用途地域	7-1-1 第七種市街地用途地域	80,000
第八種市街地用途地域	8-1-1 第八種市街地用途地域	80,000	第八種市街地用途地域	8-1-1 第八種市街地用途地域	80,000



中野都市計画汚物処理場
計 画 図



	変更前
1号 豊田衛生センター 面積 約 1.1ha	