

令和8年(2026年)1月27日
建設委員会資料
まちづくり推進部まちづくり事業課

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区防災まちづくり推進に係る
沿道権利者説明会の実施結果及び地区計画素案等説明会の実施について

1 主な経緯等

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区（以下「本地区」という。）は地域危険度が高く、東京都防災都市づくり推進計画において整備地域や防災環境向上地区に指定されるなど、防災上課題がある地区である。

区は、地域住民からの「防災まちづくり提案書」を受け、令和6年3月に本地区を対象とした「防災まちづくり方針」（以下「本方針」という。）を策定した。今後は本方針に基づき、補助220号線（Ⅱ期）の道路整備を契機として、防災まちづくりを推進する予定である。

今般、新たな避難道路整備方針について、避難道路の沿道権利者に対し、説明会を実施したため、結果について報告する。また、本地区全域の権利者を対象とした地区計画素案等説明会を実施する。

2 避難道路沿道権利者説明会の実施結果について【別紙1】

- (1) 開催日時：令和7年12月10日（水）、14日（日）
- (2) 対象者：本地区避難道路の沿道権利者（約1,100名）
- (3) 開催目的：新たな避難道路整備方針の説明

3 地区計画素案等説明会の実施について

- (1) 開催日時：令和8年2月14日（土）、19日（木）
- (2) 対象者：本地区全域の権利者（約7,500名）
- (3) 開催目的：地区計画素案等内容の説明
- (4) 説明内容：【別紙2】のとおり

4 今後の予定

- 令和8年2月 地区計画素案等の都市計画審議会への報告
- 令和8年度 地区計画案等の説明会
- 令和9年度 都市計画等決定・防災まちづくりに関する事業導入

上高田地区 防災まちづくり 避難道路に関する説明会 開催結果

中野区では、上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区において、補助第220号線(大日橋通り)の整備を通じて延焼遮断帯の形成や、避難経路ネットワークの整備による消防活動困難区域の解消など、地域の防災性向上に取り組んでいます。この取り組みの一環として、令和6年3月に「上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 防災まちづくり方針」を策定しました。

防災まちづくり方針で位置付けられている防災上重要な路線(下図)について、その整備の方針や今後の進め方について、説明会を開催しました。

説明会の概要

- ・開催日時 | 令和7年12月10日(水)19:00～
令和7年12月14日(日)10:00～
- ・開催場所 | 上高田区民活動センター 洋室1号・2号
- ・対象者 | 下図の防災上重要な路線沿道に土地・建物の権利を所有している方
- ・参加人数 | 【令和7年12月10日(水)35名】
・参加者数 | 会場参加:25名、オンライン参加:10名
・参加者がお持ちの土地・建物の位置
A路線沿道:3名、B路線沿道:8名、C路線沿道:2名、D路線沿道:7名
E路線沿道:7名、F路線沿道:5名、G路線沿道:1名
【令和7年12月14日(日)34名】
・参加者数 | 会場参加:23名、オンライン参加:11名
・参加者がお持ちの土地・建物の位置
A路線沿道:5名、B路線沿道:2名、C路線沿道:5名、D路線沿道:9名
E路線沿道:7名、F路線沿道:5名、G路線沿道:3名、不明:1名

※複数の土地・建物をお持ちの方がいるため、参加者数と沿道別の合計は一致しない



説明会の内容

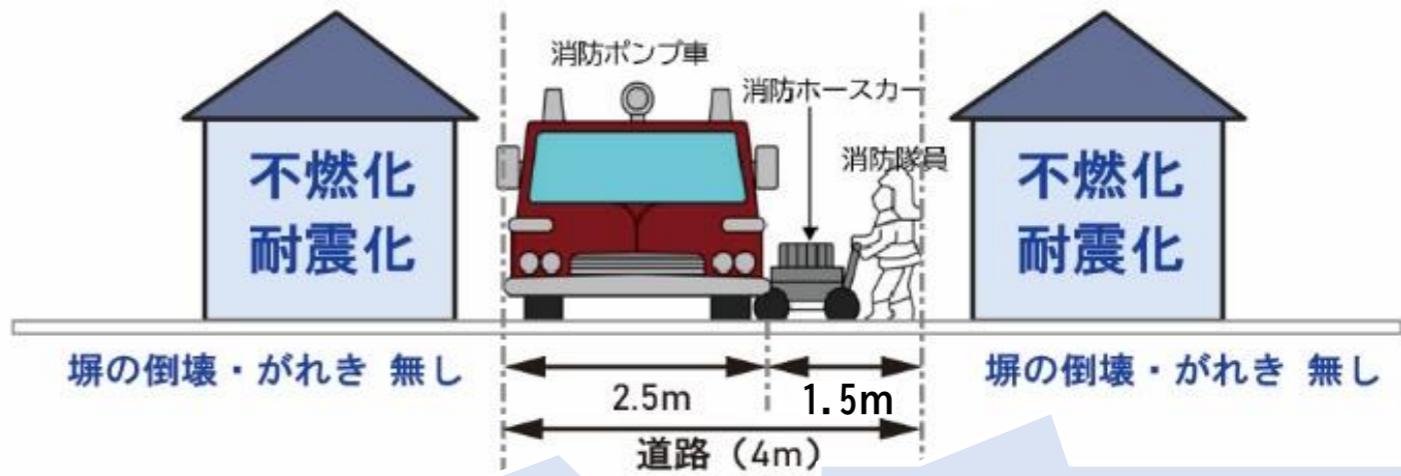
説明会では、防災まちづくりの背景や令和6年度に策定した防災まちづくり方針を紹介した上で、避難道路の整備方法についてご説明し、皆さんからご意見をいただきました。

質疑応答でいただいたご意見については、資料裏面に整理しております。たくさんのご意見ありがとうございました。皆様からいただいた意見については、新たな整備方針に反映し、2月の「地区計画等素案説明会」でご説明いたします。

【次第】

- 1 開会
- 2 説明会の目的
- 3 上高田地区の防災まちづくりについて
 - (1)防災まちづくりの背景
 - (2)防災まちづくり方針の概要
- 4 具体的な避難道路の整備方法について
 - (1)地区内の避難路ネットワークの整備の考え方
 - (2)昨年度の意見交換会等の意見について
 - (3)避難道路の新整備方針(案)について
 - (4)地区計画(案)について
 - (5)今後のスケジュール
- 5 質疑応答
- 6 閉会

●避難道路の整備方針(案)



【道路整備】

- ・4m幅員道路の早期整備

【道路閉塞予防策】

- ・沿道建物の不燃化、耐震化
- ・倒壊の恐れがあるブロック塀等の除却



■説明会の様子(左:10日(水)、右:14日(日))

当日皆様からいただいたご意見を裏面に整理しています。

裏面へ

主なご意見

【避難道路の整備について】

意見内容	区の回答
昨年度の幅員6mへの拡幅方針と比べて、今年度の4mへの拡幅は納得できる内容だった。このまま事業を進めてほしい。	ご意見ありがとうございます。引き続きこの方針で事業を進めてまいります。
昨年度の説明会では「幅員6mに拡幅する場合」における道路が拡幅した部分の所有権について説明があったが、今回説明があった「幅員4mへ拡幅した場合」、拡幅した部分の所有権がどうなるのか教えてほしい。	昨年度は、幅員6mに拡幅する場合について、法的に義務のある4m以上に拡幅する部分を区が買い取る場合と、買い取らない場合の両方を説明しました。今回の整備方針は、法的に拡幅義務のある部分のみを対象としているため、区で買い取ることは考えていません。
道路中心線から2m後退した道路部分について、中野区に所有権を帰属させなくてはいけないのか。	区道として管理していくにあたり、寄付していただきたいと考えていますが、強制ではありません。
道路について、拡幅した場合抜け道になる可能性があるが、安全面の対策はどうしていくのか。	警察及び地元と調整しながら、交通規制等についても検討する必要があると考えています。

【ロック塀について】

意見内容	区の回答
ロック塀の撤去で検討している補助金は、中野区HPに記載されているものを利用できるのか教えてほしい。	区の建築課が実施している助成制度があり、条件に合えば利用できます。なお、今回検討している避難道路沿道については、新たな補助制度の構築を検討しています。この新たな補助制度と、建築課の助成制度は併用できません。
ロック塀の補助金について、本当に危ない箇所については、敷地の後退なしでも補助したほうが良いと思う。	区の助成制度では、ロック塀等を除却する場合や新設する場合には、道路中心線から2mの後退が必要です。

【電柱について】

意見内容	区の回答
電線類の地中化を補助第220号線沿道だけではなく、地区全体で進めてほしい。	中野区では令和元年に無電柱化推進計画を策定し、優先整備路線から順に整備を進めています。本地区では補助第220号線の拡幅に合わせて無電柱化を実施し、薬師柳通りと上高田本通りが今後整備すべき予定路線と位置付けられています。
電柱は倒れにくいとあったが、上部に変圧器がついているものも倒れにくいのか。また、傾いている電柱を見つけた場合はどうすればよいか。	東京電力によると、設置される機器に応じて電柱の構造を設計しているとのことです。傾いている電柱については、東電やNTTの担当へ直接ご連絡いただければ対応してもらえると聞いています。
道路中心線から2m後退しても電柱が元の位置のままでは、有効幅員は変わらないため、道路中心線から2m後退した際に電柱も移動すればいいのではないか。	道路端への電柱移設について、沿道の皆様にご協力いただきながら進めています。移設先の調整は、設置事業者である東京電力やNTTが行う必要がありますが、区としても、移設を依頼した電柱の位置や状況について、事業者に適時確認していきます。

【地区計画等について】

意見内容	区の回答
「建築物等の高さの最低限度」とは、具体的にどのようなものか。	建物の高さを「〇m以上にしてください」と定めるルールです。補助第220号線沿道では、延焼遮断帯形成のため、道路から約30mの範囲の建物の高さを7m以上とすることを検討しています。
地区計画の具体的な内容について教えてほしい。	地区内の場所ごとの特性に応じて、建物の使い方や形態などのルールを定めることを検討しています。詳しい内容は、令和8年2月に予定している「地区計画等素案説明会」でお伝えします。
上高田地区で用途地域は変わるか。また、用途地域による建築物の敷地面積の最低限度規制はなくなるか。	補助第220号線沿道については、東京都と用途地域の変更を協議中です。また、住居系の用途地域については、引き続き用途地域による敷地面積の最低限度規制を設定することを考えています。

【その他】

意見内容	区の回答
昨年の意見交換の際、その後説明会があると説明があったが実際は行われなかった。当初のスケジュールから遅れているのか。	昨年度の幅員6m道路拡幅から、今回お示しした新たな整備方針へ変更するにあたり、検討に時間を要したことや、防災まちづくりの会との調整を行ったことから、昨年お示ししたスケジュールより若干後ろ倒しとなっています。ただし、地区計画の決定に向けた全体のスケジュールは、予定どおり進めています。
自宅前の幅員がどれくらいかわからぬため、何をしたらよいかわからない。今後、区から個別に案内が届くのか。	避難道路沿道の方々には、助成制度の説明等の案内を送る予定です。
中野区コミュニティ交通を地区内に走らせ、車内で説明会の広報を行えば、区民の足としてもプラスになり周知できるのではないか。	整備方針の内容を周知していくことは重要だと考えています。今後、どのように皆様に情報をお伝えしていくか検討をする際の参考にさせていただきます。
上高田地区にお住いの方々に説明会の内容が伝わるように説明会の様子を動画で公開してほしい。	今回の説明会は、対面での開催に加えてオンライン(Zoom)参加も実施しています。一方で、参加者を権利者の方に限定しているため、一般向けの動画同時配信は考えていません。なお、説明会の内容を広く周知することについては、方法も含めて今後検討していきます。

今後の予定

避難道路については、本日のご意見を受けて、来年2月に地区計画等素案の説明会を実施する予定です。その後、地区計画(まちづくりルール)決定に向けて手続きを進めていく予定です。

2025年度 (令和7年度)	12月 避難道路整備 沿道権利者説明会
2026年度 (令和8年度)	1月 避難道路整備に関するアンケート実施
2027年度 (令和9年度)	2月 地区計画等 素案説明会
	上期 地区計画等 原案の説明
	下期 地区計画等 案の説明
	上期 地区計画等 の決定

※現時点での予定であり変更になる場合もございます。

«お問合せ先(事務局)»

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 新井薬師前・沼袋駅周辺まちづくり係
 ■住 所 | 中野区中野四丁目11番19号(9階)
 ■電 話 | 03-3228-8827
 ■メーリー | araiyakusi@city.tokyo-nakano.lg.jp

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区
の防災まちづくりについて

詳しい内容は、
コチラから！



■地区の現状と経緯

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区は、西武新宿線新井薬師前駅の南側に位置し、戸建住宅を中心とした静かな住宅街と、駅前の賑わいある商店街が調和した利便性の高い地区です。歴史文化資源も残されており、近年の都市計画事業による大きな変化も見られます。一方で、老朽木造住宅の密集や狭い道路が多く、首都直下型地震などの災害に脆弱な地区でもあります。

このような課題に対し、地域からのまちづくり構想を受けて「西武新宿線沿線まちづくり整備方針」が策定されました。さらに、地域の防災まちづくりの検討組織「上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区防災まちづくりの会」(以下、防災まちづくりの会)が設立され、地区の防災性向上に向けた提案がなされました。

■目的と対象区域

中野区では、本地区的防災まちづくりの方向性を定めることを目的として、令和6年3月に「上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区防災まちづくり方針」(以下、本方針)を策定しました。今後、本方針の内容に基づき、まちづくりの施策を具体化・展開し、引き続き地域の皆様と協働しながら、災害に強いまちの構築を目指していきます。

対象区域は、中野区上高田一丁目、二丁目、三丁目(駅前地区を除く)、四丁目の一部の約60haです。



■地区の課題(一部抜粋)

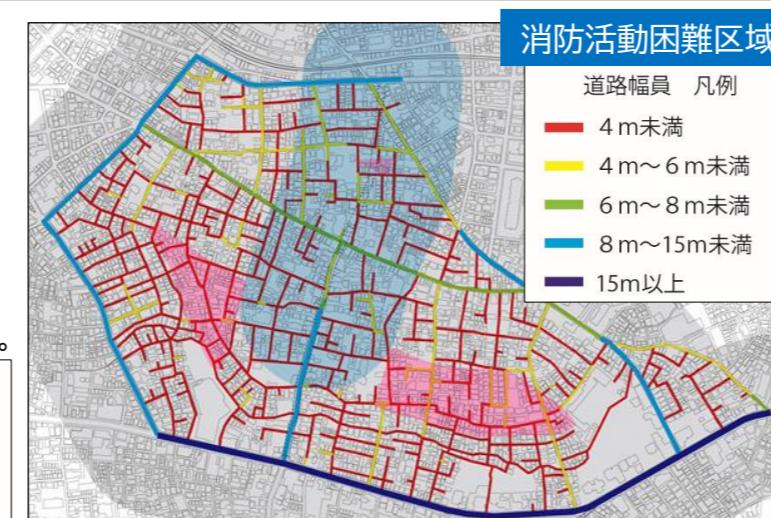
道路

- 幅員6m以上の道路が少なく、消防活動が困難な区域(幅員6m以上の道路から140m以遠の区域)を抱えており、補助第220号線の整備だけでは、すべては解消されない状況があります。

※消防活動困難区域

消防活動を円滑に行うために必要な幅員である6m以上の道路から、消防ホースを限界まで伸ばした範囲に含まれない区域を指す。消防活動の困難さを評価する指標である。

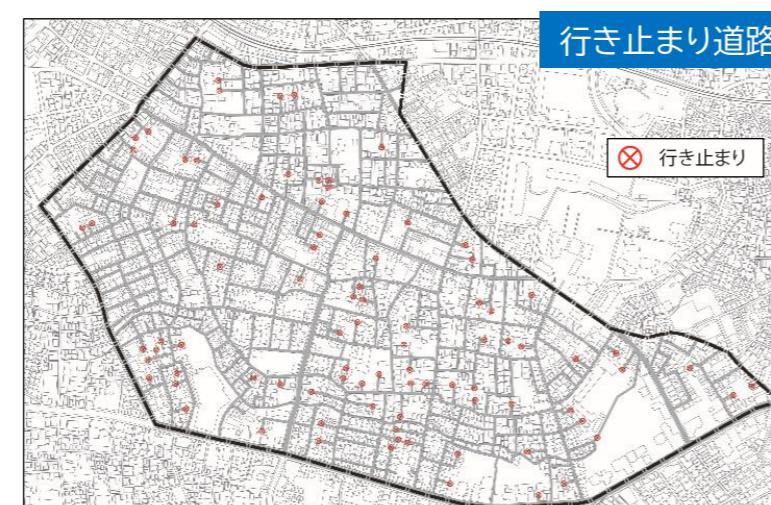
消防活動が可能な区域
幅員6m以上の道路から半径140m以上離れ、ホースが届かず消防活動に課題のある区域
220号線により消防活動が可能となる区域



- 幅員4m未満の狭い道路が、地区内の道路総延長の7割弱を占め、行き止まり道路も多く存在しているため、災害時の避難が困難な状況があります。

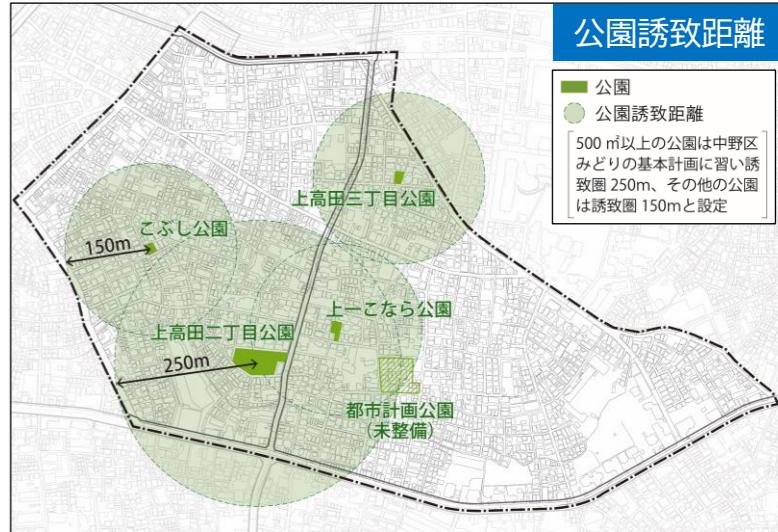
- 沿道に高いブロック塀も見られ、地震時の転倒による道路閉塞が懸念されます。

- 道路上に災害時の通行の妨げとなる電柱が存在しており、道路後退に合わせて移設がなされていない箇所も存在しています。



公園

- 災害時に住民の一時避難場所等となるオープンスペース(公園)が少ないと状況があります。地区北西部と南東部には誘致圏域から外れる区域が存在します。

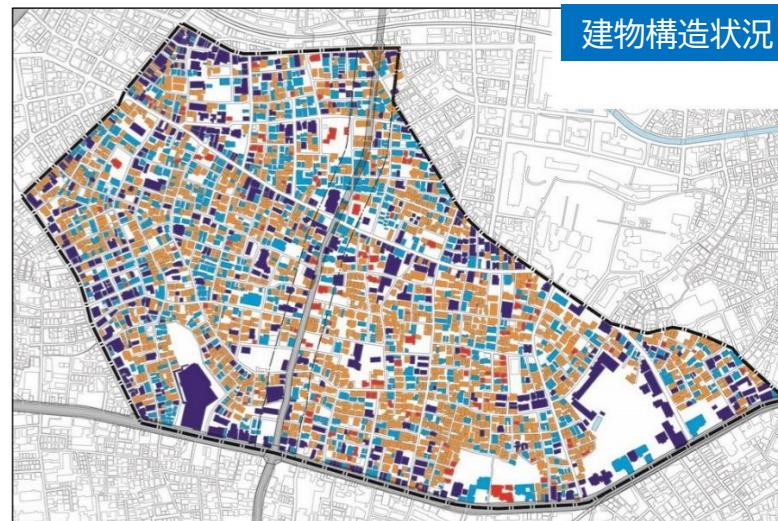


建物

- 木造や防火造といった燃えやすい建物が6割近くを占めており、隣棟間隔の狭い建物も見受けられ、延焼の危険性があります。

構造	色	棟数	割合
耐火構造	紫色	522	16.2%
準耐火造	青色	918	28.4%
防火造	オレンジ色	1,644	50.9%
木造	赤色	146	4.5%
合計		3,230	100.0%

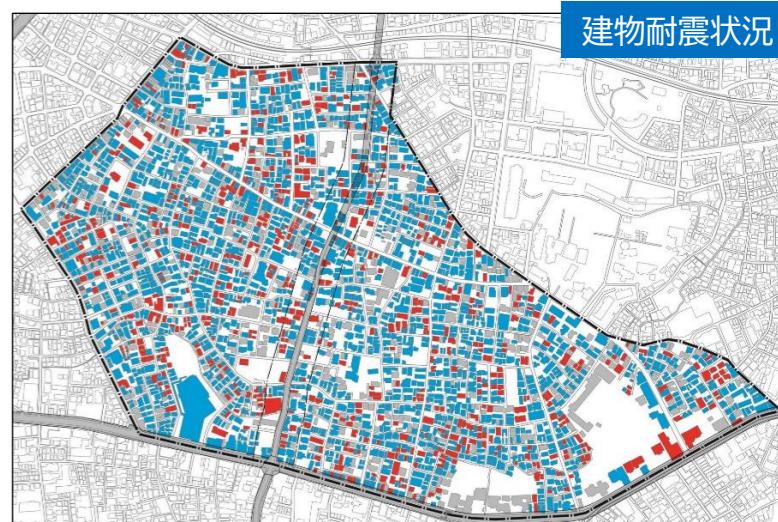
H28土地利用現況調査データを基に更新
(令和元年10月時点)



- 昭和56年以前に建築された旧耐震建物が約2割存在し、地震時の倒壊被害の危険性があります。

耐震状況	色	棟数	割合
旧耐震	赤色	680	21.1%
新耐震	青色	1,992	61.7%
不明	オレンジ色	558	17.3%
合計		3,230	100.0%

H28土地利用現況調査データを基に更新
(令和元年10月時点)



- 早稲田通り沿いのお寺や童謡「たきび」の発祥となった竹垣など、地域の歴史文化資源を将来に継承していくことが求められます。

■まちづくりの方針

地区のまちづくりの課題を解決し、まちの魅力を高めるため、まちの将来像と実現に向けた基本方針を次のとおり定めます

まちの将来像

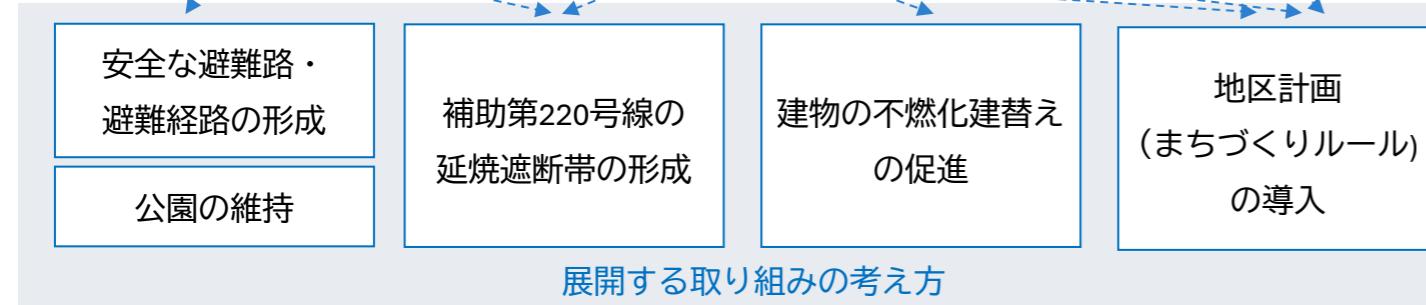
「災害に強く、安心して住み続けられる、地域力溢れるまち」

今後、延焼遮断帯の形成や安全な避難路の確保、建物の不燃化促進等による「防災性の向上」やまちづくりルールの策定による「住環境の改善」を、地域のまちづくり活動と連携しながら総合的に進めることによって、災害に強く、誰もが安心して住み続けられるまちの実現を目指す。



将来像実現に向けた基本方針

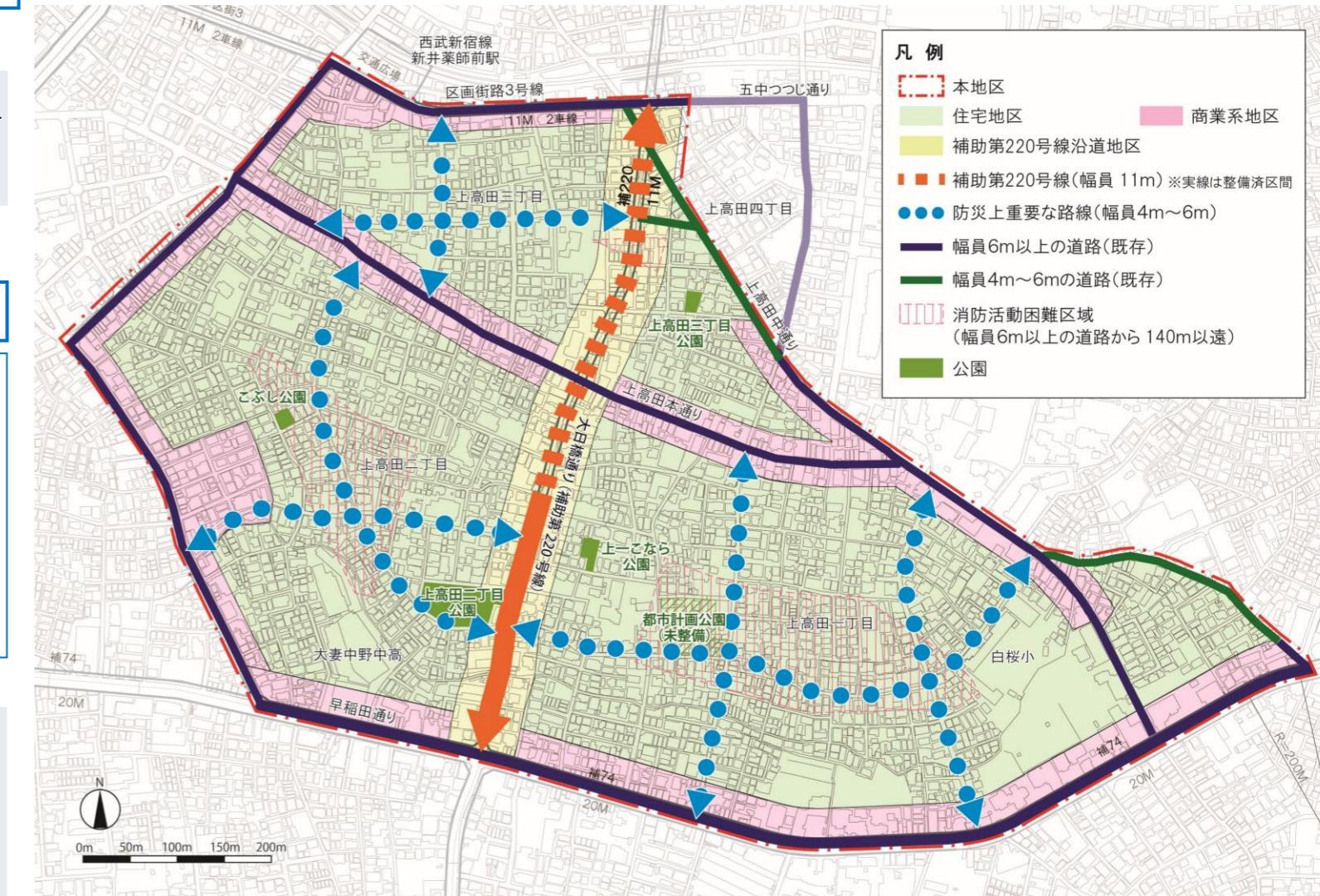
- | | | |
|------------------------------|--|------------------------------|
| 1) 災害に強い道路などの基盤整備 | 2) 防災性向上や住環境改善に向けた、土地・建物に関するルールづくり | 3) 住民主体のまちづくり活動との連携・支援 |
| ○火災の延焼拡大を防ぐ骨格道路の整備（補助第220号線） | ○建物の建て方等に関する、ルールづくり（地区計画）
○建物のさらなる不燃化を進めるルールづくり | ○既存のまちづくり検討組（防災まちづくりの会等）との連携 |



展開する取り組みの考え方(一部抜粋)

- ①安全な避難路・避難経路の形成
 - ・消防活動困難区域の解消を図り、幅員4m～6mの防災上重要な路線の整備を行い、補助第220号線や既存道路と合わせたネットワーク化を図ります。
 - ②公園の維持
 - ・公園は災害時の一時集合場所として重要なことから、今後も維持していきます。
 - ・未整備の都市計画公園については、今後も継続的に整備の検討を行います。
 - ③補助第220号線の延焼遮断帯の形成
 - ・延焼遮断帯機能や避難路機能を有し、地区の骨格となる補助第220号線の整備を進めます。
 - ④建物の不燃化建替えの促進
 - ・木造・防火造の建物が多く、火災危険度が高いため、上高田一丁目と三丁目の一部について、東京都が「新たな防火規制」を指定する予定です。
 - ・必要に応じて、不燃化建替えの促進のための都市計画の変更等を検討します。
 - ⑤地区計画（まちづくりルール）の導入
 - ・防災性の向上や住環境の改善を図るため、地区計画（まちづくりのルール）を導入します。
 - ・地区計画では、建物の用途、形態、土地利用などについて、地区の特性に応じたきめ細かなルールを定めることができます。

【まちづくり方針図】



土地利用の考え方

本地区を「住宅地区」、「補助第220号線沿道地区」、「商業系地区」の3区分し、土地利用の基本方針を定めます。

【補助第220号線沿道地区】

補助第220号線の整備と併せて沿道の不燃化建替えを促進し延焼遮断帯の形成を図るとともに、沿道の適切な土地利用・街並みの誘導、安全で快適な歩行環境の整備を図り、日常利便施設と良好な都市型住宅供給による複合市街地の形成を目指します。

【住宅地图】

中低層住宅を中心とする土地利用を図るとともに、防災上重要な路線の整備や、行き止まり道路の解消、公園の適切な管理、老朽木造建物の建替え促進、無接道敷地の解消などにより防災性の向上を図り、安全な住環境の市街地形成を目指します。

【商業系地区】

【商業系地区】
住民の生活を支える生活利便施設などの充実を図るとともに、商店街にふさわしくない用途の制限をするなどにより、商業と住宅の調和した良好な街並みの形成を目指します。

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 防災まちづくりの実現に向けた具体的な取組み

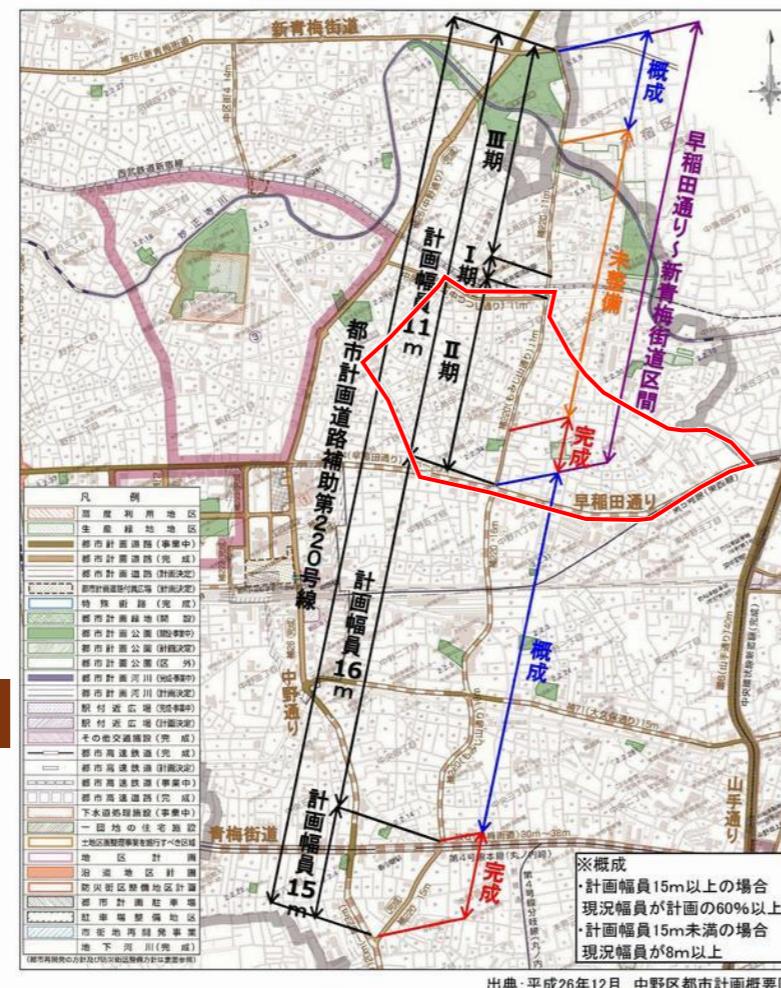
1. 補助第220号線の延焼遮断帯の形成について

(1)補助第220号線拡幅及び整備

- 地区の骨格を形成する補助第220号線については、延焼遮断帯機能や避難路機能を担うため、都市計画事業により幅員11mの道路へ拡幅・新設整備を行う。

[I期] 延長: 87m
事業期間: 平成27年12月～令和12年3月

[II期] 延長: 約494m
事業期間: 令和7年2月～令和14年3月

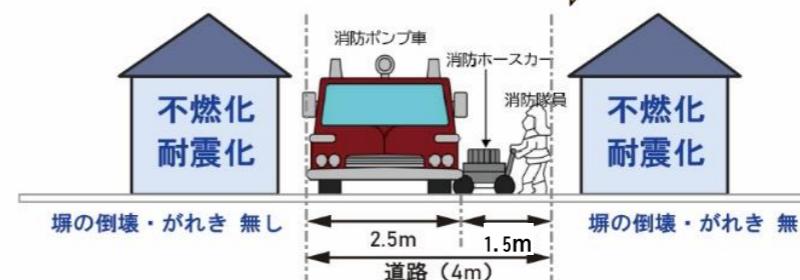


(2)補助第220号線沿道30mの建築物の不燃化

- 補助第220号線沿道における延焼遮断帯の形成を図るため、沿道約30mに対し、都市防災不燃化促進事業により、耐火建築物への建替えを促進する。

(2)整備事項

早期に安全な避難道路を確保することを目的として、全ての避難道路（防災上重要な路線）について、「道路整備と道路閉塞予防策」を同時に実施する。



【道路整備】 ①4m幅員道路の早期整備

【道路閉塞予防策】 ②沿道建物の不燃化、耐震化

③倒壊の恐れがあるブロック塀等の除却

①道路整備 | 幅員4mの確保

幅員4m未満の避難道路については、当該道路に面する建物の建替え時や建替えより先行したブロック塀等の除却時に後退させることで、確実かつ早期に幅員4mを確保する。また、幅員4m以上の避難道路については、現況の幅員を維持する。

②道路閉塞予防策 | 沿道建物の不燃化・耐震化

対象区域全域が新たな防火規制区域等に指定されていることから、補助事業の導入によって建替えを促進させることにより、準耐火構造以上かつ新耐震基準に適合する建築物へと段階的に更新する。

③道路閉塞予防策 | 避難道路沿道のブロック塀等の対策

当該道路に面するブロック塀等については、補助事業導入により、倒壊のおそれのあるブロック塀等の除却を推進する。また、新設されるブロック塀等については、道路閉塞につながらないよう、地区計画において垣又はさくの構造の制限を定めることにより、安全性の確保を図る。

2. 安全な避難路の形成

(1)対象となる路線

防災まちづくり方針において、「防災上重要な路線」に位置付けられている7路線(A～G路線)を避難道路として、消防活動困難区域の解消を図り、補助第220号線や既存道路と合わせたネットワーク化を図る。



対象路線	現況幅員 (赤字:4m未満)
A路線	約3.22～4.00m
B路線	約3.32～4.54m
C路線	約4.85～5.45m
D路線	約3.44～4.00m
E路線	約2.55～4.00m
F路線	約3.64～5.45m
G路線	約5.45m

(1)地区計画

①土地利用の方針・建築物の用途制限等

災害に強く、安心して住み続けられる、地域力溢れるまちを実現するため、地区に応じた土地利用を誘導し、また建築物の用途制限や形態又は色彩・意匠の制限、敷地面積の最低限度を定める。

②延焼遮断帯の形成

補助第220号線沿道において、延焼遮断帯の形成を図るため、建築物等の高さの最低限度を定める。

③避難道路の形成

確実に避難道路を整備するため、避難道路を地区施設として位置付ける。また、道路閉塞予防のため、垣又はさくの構造の制限を定める。

(2)用途地域 等

延焼遮断帯としての機能を確保するため、補助220号線沿道30mの範囲に対し、以下の変更を行う。

- ①用途地域の変更 | 第一種住居地域又は近隣商業地域、容積率300%に変更
- ②防火地域の変更 | 防火地域へ変更
- ③高度地区的変更 | 第3種高度地区への変更、最低限高度地区7mを指定

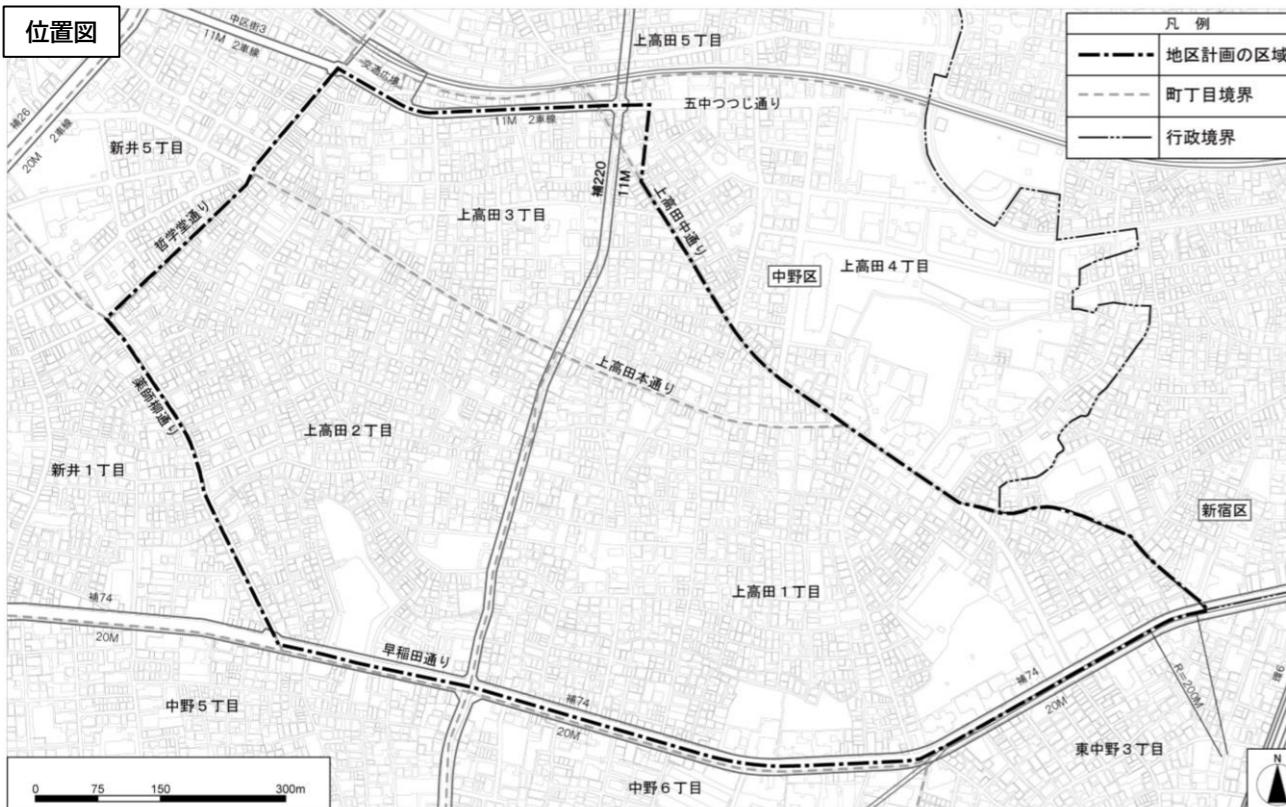
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画素案等について

1. 地区計画の名称・面積・位置

名称 上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画

面積 約58.6ha

面積 中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目、上高田四丁目各地内



2. 地区計画の目標

本地区は、西武新宿線新井薬師前駅の南側に位置し、老朽木造住宅が密集する住宅地が形成されている地区である。地区内には未整備都市計画道路である東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第220号線（以下、「補助第220号線」という。）、狭い道路や行き止まり道路があり、生活道路の整備や老朽木造住宅の建替えが進まないこと、空間のゆとりや緑が少ないことなどから、防災と住環境の両面で課題を抱えている。その中で、東京都が定める「防災都市づくり推進計画 基本方針」において、整備地域及び防災環境向上地区に指定されるとともに、補助220号線は一般延焼遮断帯に位置付けられており、防災まちづくりの推進が必要とされている地区である。

「中野区都市計画マスタープラン（令和4年6月改訂）」において、補助第220号線は補助幹線道路に位置付けられ、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並み創出を図ることとしている。

「西武新宿線沿線まちづくり整備方針（平成27年9月）」においては、補助第220号線は避難路や延焼遮断帯としての役割を果たすことから、都市計画事業として段階的に整備を進めるとともに、沿道建物の不燃化・耐震化を促進することとしている。また、本地区は木造住宅密集地域であることから、安全な避難路の確保と建物の不燃化・耐震化を促進することとしており、既に、本地区全域に、東京都建築安全条例第7条の3による新たな防火規制を導入している。

以上を踏まえ、補助第220号線の整備にあわせ、沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ることで、生活利便施設等の充実した、商業と住宅の調和した良好な街並みを形成する。また、沿道建物の不燃化による延焼遮断帯の形成や、狭い道路の解消による地区内の安全な避難路を確保することで、本地区全域の新たな防火規制により狭い道路の解消や建物の不燃化を誘導する。これらにより、木造住宅密集地域の解消を図り、災害に強く、安全で、誰もが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目指す。さらに、ブロック塀等の撤去及び生垣への変更等の推進で、住環境の改善を図る。

3. 土地利用の方針

「災害に強く、安心して住み続けられる、地域力溢れるまち」を実現するため、特性に応じて6地区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。

1 商業地区

交流拠点にふさわしい、住民の生活を支える商業施設などによるにぎわいを形成する。

2 近隣商業地区A

住民の生活を支える生活利便施設などが充実し、商業と住宅の調和した良好な街並みを形成する。なお、中野区画街路第3号線（五中つづじ通り）沿道については、駅前通りとしての立地を生かした商業施設等を誘導し、商業地区と連携したにぎわいを形成する。

3 近隣商業地区B（早稲田通り沿道）

中高層建物を主体とした商業・業務中心の沿道複合型市街地を形成するとともに、延焼遮断帯の形成を図る。

4 近隣商業地区C（補助第220号線沿道）

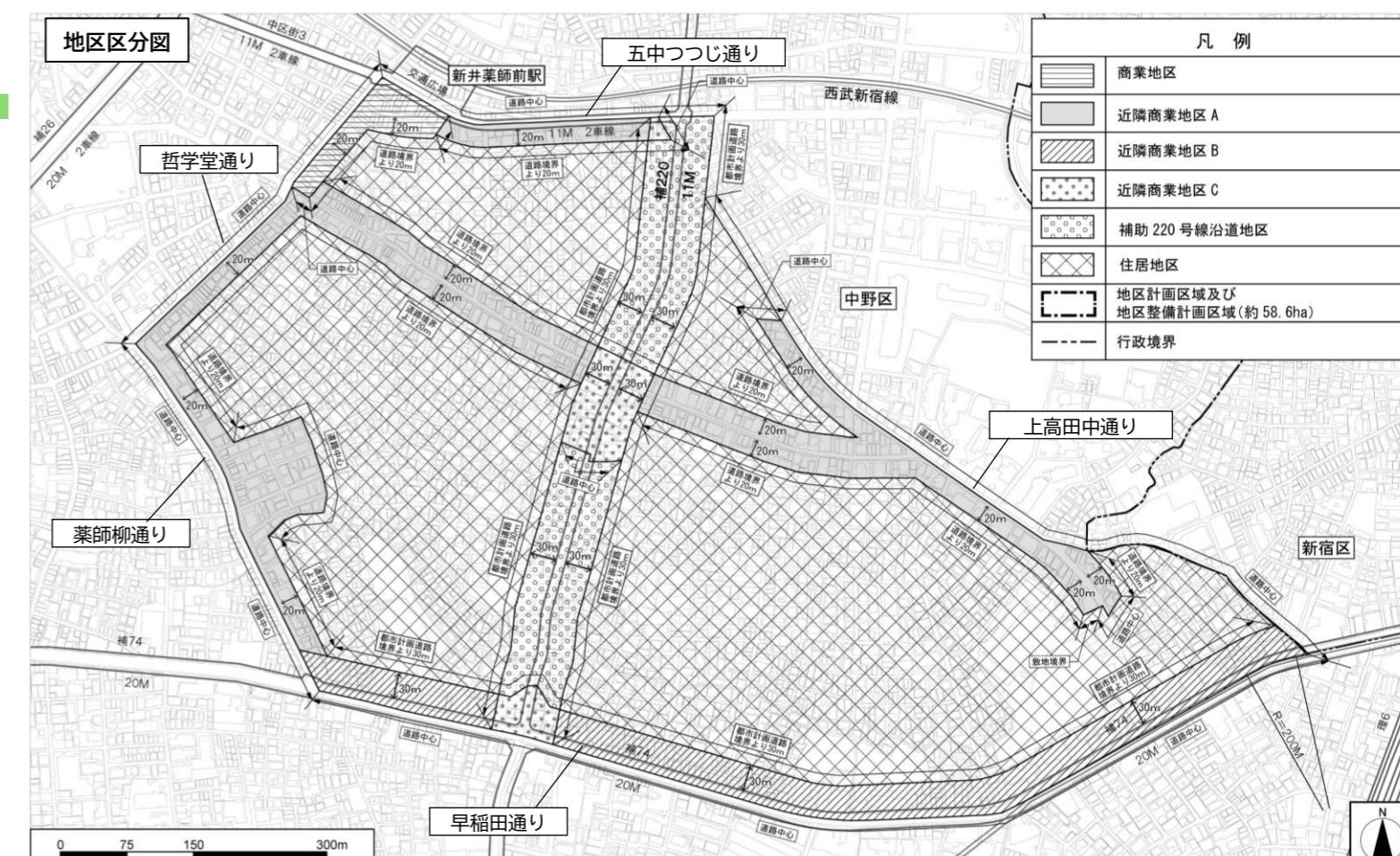
住民の生活を支える生活利便施設などが充実し、商業と住宅の調和した良好な街並みを形成するとともに、延焼遮断帯の形成を図る。なお、中野区画街路第3号線（五中つづじ通り）沿道及び早稲田通り沿道については、中高層建物を主体とした商業・業務・住宅の沿道複合型市街地を形成する。

5 補助第220号線沿道地区

日常利便施設の充実を図りながら、良好な都市型住宅供給を促進する複合市街地を形成するとともに、延焼遮断帯の形成を図る。

6 住居地区

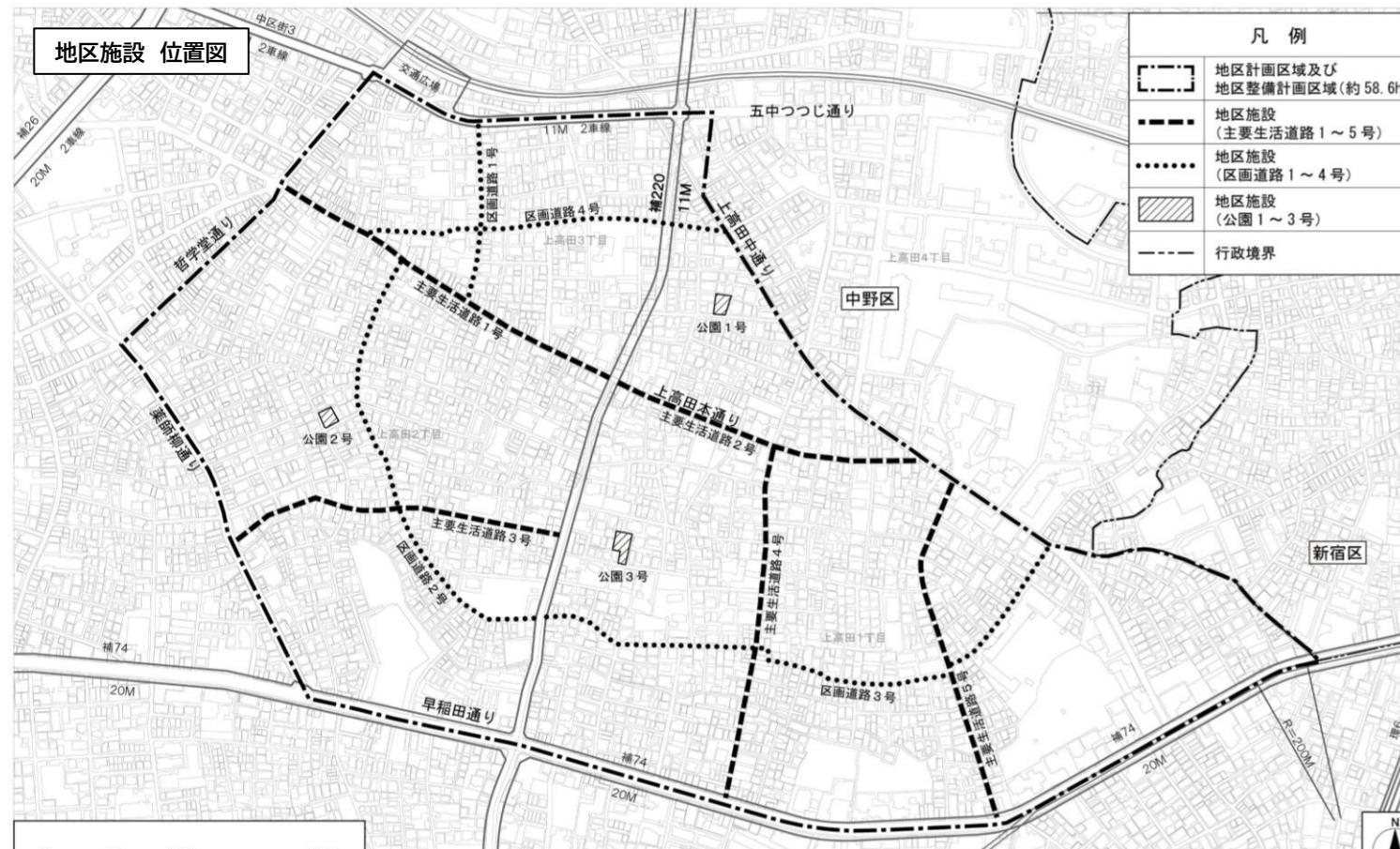
戸建て住宅を中心とした良好な住環境を保全するとともに、中層住宅との調和を図りつつ良好な住宅地を形成する。



上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画素案等について

4. 地区施設の整備の方針と計画

- 災害時の安全性や避難経路ネットワークの形成、日常生活の利便性向上を図るため、災害時の避難及び消防活動のための主要路線を主要生活道路、それらを補完する身近な生活道路を区画道路として地区施設に位置づける。
- 住環境と防災性の向上を図るため、既存の都市公園を地区施設に位置付けるとともに、新たな公園の整備に努める。



種類	名称	幅員	延長	備考
道路	主要生活道路1号	6.0m	約410m	既設
	主要生活道路2号	6.0m	約350m	既設
	主要生活道路3号	4.0m	約370m	既設(2項道路※の拡幅あり)
	主要生活道路4号	4.0~4.5m	約390m	既設(2項道路※の拡幅あり)
	主要生活道路5号	4.8~5.4m	約390m	既設
	区画道路1号	5.4m	約190m	既設
	区画道路2号	4.0m	約400m	既設(2項道路※の拡幅あり)
	区画道路3号	4.0m	約640m	既設(2項道路※の拡幅あり)
	区画道路4号	4.0~4.5m	約400m	既設(2項道路※の拡幅あり)
公園	名称	面積	備考	
	公園1号	約380m ²	既設	
	公園2号	約280m ²	既設	
	公園3号	約470m ²	既設	

※2項道路 | 建築基準法第42条第2項に定められた道路

5. 建築物等の整備の方針と計画

良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。

建築物等の用途の制限

地区にふさわしい、健全でにぎわいが創出される建物利用を図るために、建築物等の用途制限を定める。

以下に掲げる用途の建築物を建築してはならない。

商業地区・近隣商業地区A～C

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6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」。

近隣商業地区A～C

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項に規定する「風俗営業」。

補助第220号線沿道地区

- ボーリング場、スケート場又は水泳場
- ホテル又は旅館

建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の形成を図るために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

補助第220号線沿道地区・住居地区

60m²

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。

- 建築物の敷地として現に使用されている土地で適合しないもの
- 現に所有等している敷地を建築物の敷地として使用する土地で適合しなくなるもの
- 都市計画道路の事業の施行により建築物の敷地面積が減少する土地で適合しなくなるもの
- その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地

壁面の位置の制限

適切な隣棟間隔を確保し、「通風」や「採光」に配慮した良好な住環境の保全・創出を図るとともに、防災性を向上させるため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。

住居地区

建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。

ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の各部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

- 建築物の外壁等で、その中心線の長さの合計が3m以下のもの
- 物置その他これに類する用途に供する建築物で、その軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5m²以内のもの

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画素案等について

建築物等の高さの最低限度

延焼遮断帯の形成を図るため、建築物等の高さの最低限度を定める。

近隣商業地区C・補助第220号線沿道地区

建築物の高さの最低限度は、7m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限りではない。

- 1 都市計画施設の区域内の建築物
- 2 高さが7m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1未満かつ100m²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号及び2号に定める範囲のもの
- 4 付属建築物で平屋建のもの（建築物に附屬する門又は戸を含む。）
- 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 その他の建築物で区長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めたもの

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

すべての地区

建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並みの形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。

垣又はさくの構造の制限

ブロック塀等の倒壊による危険を防止するために垣又はさくを設置しないよう求める。設置する場合は、防災性向上および緑化の推進を図るために、垣又はさくの構造の制限を定める。

すべての地区

道路に面する側の垣又はさくの構造は生け垣又はフェンス等とする。ただし、道路面から高さ60cm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1m20cm以下のブロック塀等はこの限りではない。

6. その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針

- 1 補助第220号線沿道の延焼遮断帯の形成にあわせ、地震時の建築物倒壊や火災発生・延焼の防止を図るため、地区内の建物について、不燃化及び耐震化を促進し、災害に強い市街地の形成につながるよう努める。
- 2 無接道敷地については、敷地の共同化等を促し、無接道敷地の解消に努める。
- 3 近年増加している集中豪雨等による都市型水害の防止・軽減を図るため、建築物の敷地内に雨水浸透施設等の施設の整備を促進し、浸水被害の防止、地下水の涵(かん)養に努める。
- 4 「中野区環境基本計画」に基づき、脱炭素社会の形成に資する、敷地内の緑化等で緑の誘導に努める。

7. その他の都市計画について

7-1 用途地域の変更（東京都決定） ※東京都と協議中

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から、用途地域の変更を検討している。

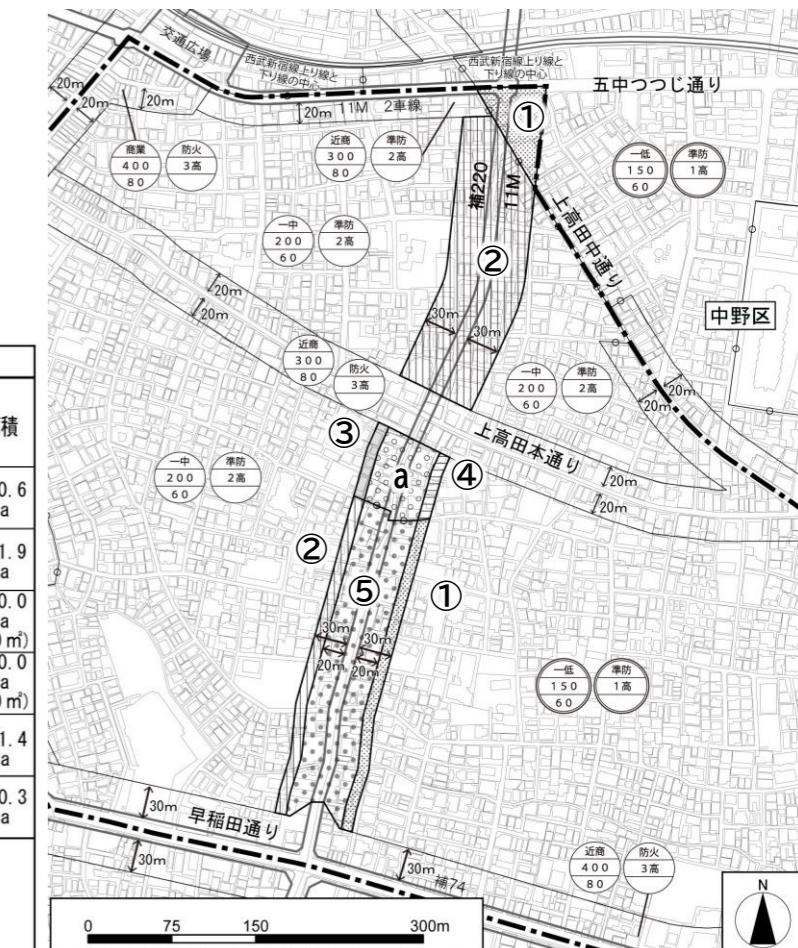
区域：中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目、上高田四丁目各地内

変更内容：第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域から第一種住居専用地域へ変更
(①、②)

第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更 (③、④)

容積率を300%に変更 (①～⑤)

変更面積：約4.0ha



番号	凡 例					面積
	用途	建ぺい率(%)	容積率(%)	高さの限度(m)	高度(最低限度)	
①	一低層 ↓ 一住	60 ↓ 60	150 ↓ 300	— —	1高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 約0.6ha
②	一中高 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— —	2高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 約1.9ha
③	一中高 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	— —	2高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 約0.0ha (690m ²)
④	一低層 ↓ 近商	60 ↓ 80	150 ↓ 300	— —	1高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 約0.0ha (600m ²)
⑤	一住 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— —	2高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 約1.4ha
a	近商 ↓ 近商	80 ↓ 80	300 ↓ 300	— —	2高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 約0.3ha

用途地域
一住
防火
近商
容積率
300
建ぺい率
60
高さの限度
10m
高度地区
高さの最低限度
二重丸は、高さの限度10m

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画素案等について

7-2 防火地域の変更

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、都市防災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。

区域：中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目、上高田四丁目各地内

変更内容：準防火地域から防火地域へ変更

変更面積：約4.3ha

凡 例		
番号	中野区決定 防火地域・準防火地域	面積
	準防火地域 ↓ 防火地域	約 4.3ha



7-3 高度地区の変更

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成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。

区域：中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目、上高田四丁目各地内

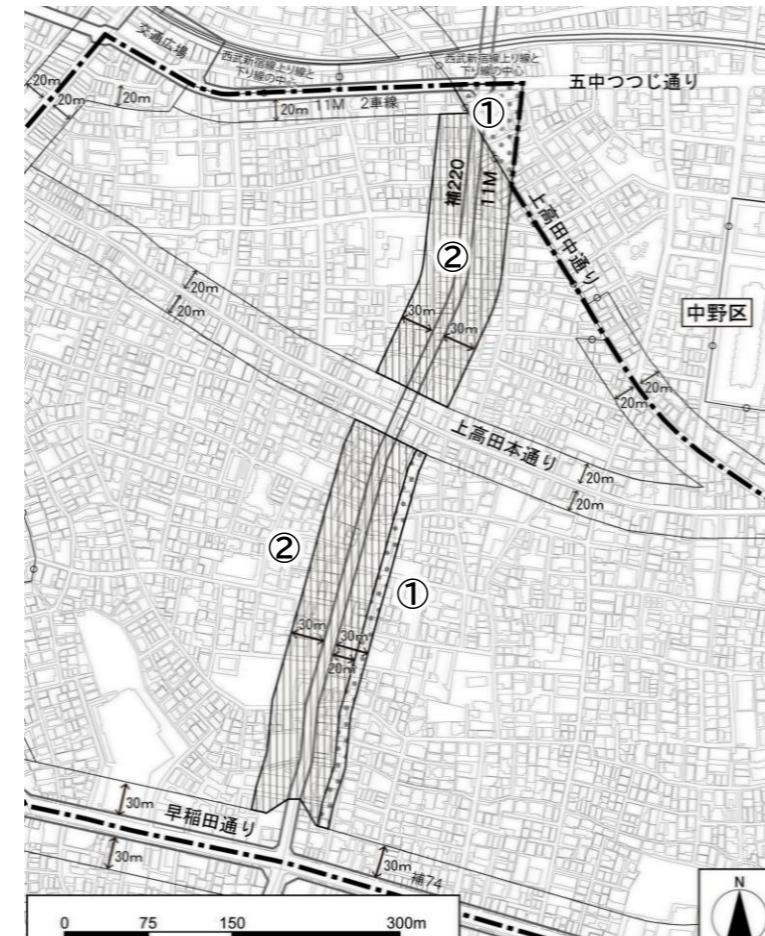
変更内容：第一種高度地区から第三種高度地区へ変更（①）

第二種高度地区から第三種高度地区へ変更（②）

最低限高度地区7mの指定（①、②）

変更面積：約4.3ha

凡 例		
番号	中野区決定 最低限度高度地区	面積
①	指定なし ↓ 7m	第一種 ↓ 第三種
②	指定なし ↓ 7m	第二種 ↓ 第三種



7-4 日影規制の変更 ※東京都と協議中

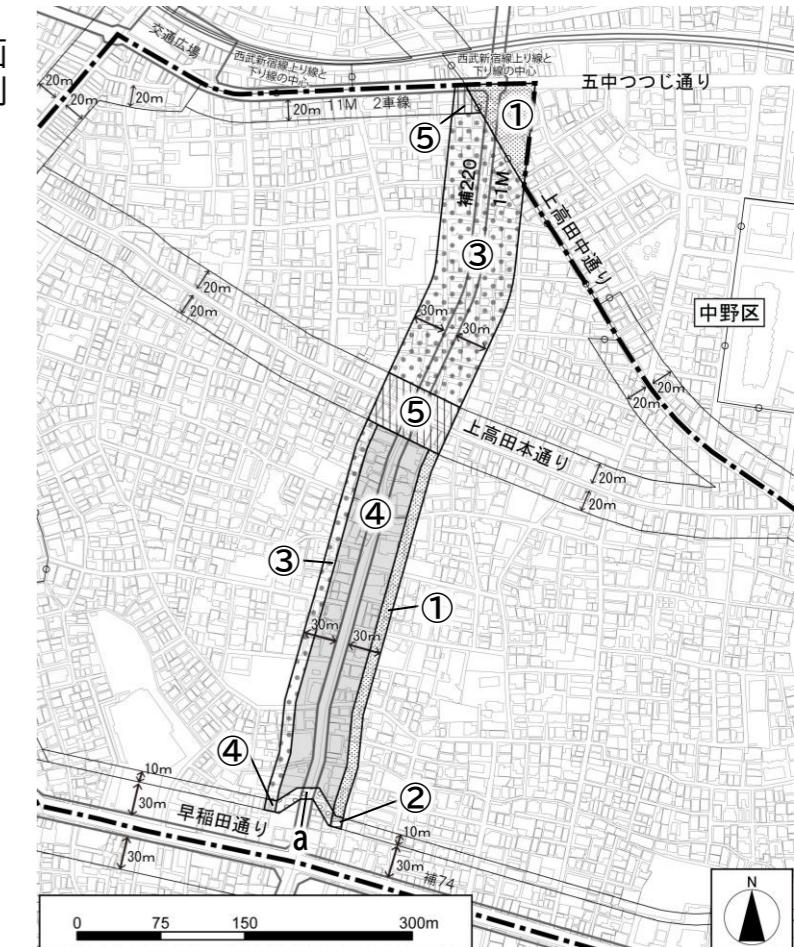
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から、日影規制を変更を検討している。

区域：中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目、上高田四丁目各地内

変更内容：5時間以上→3時間以上(4m)へ変更

変更面積：約4.7ha

番号	東京都決定		面積
	規制される範囲 5mを超える範囲	測定水平面 10mを超える範囲	
	4時間以上 ↓ 5時間以上	2.5時間以上 ↓ 3時間以上	1.5m ↓ 4m
①	5時間以上 ↓ 5時間以上	3時間以上 ↓ 3時間以上	約 0.6ha
②	3時間以上 ↓ 5時間以上	2時間以上 ↓ 3時間以上	約 0.0ha (約 97 m ²)
③	4時間以上 ↓ 5時間以上	2.5時間以上 ↓ 3時間以上	約 2.0ha
④	5時間以上 ↓ 5時間以上	4m ↓ 4m	約 1.7ha
⑤	4時間以上 ↓ 5時間以上	2.5時間以上 ↓ 3時間以上	約 0.4ha
a	5時間以上 ↓ 5時間以上	4m ↓ 4m	約 0.0ha (約 510 m ²)



8. 今後の予定

2025年度
(令和7年度)

2月

地区計画等素案説明会

2026年度
(令和8年度)

上期

地区計画等原案説明会【都市計画法 第16条】
原案の公告・縦覧・意見書の提出

下期

都市計画概要説明会
案の公告・縦覧・意見書の提出【都市計画法 第17条】

下期

都市計画審議会(区)

下期

都市計画審議会(都)

2027年度
(令和9年度)

上期

都市計画決定