

令和7年度（2025年度）第3回中野区都市計画審議会について

- 1 開催日時  
令和8年（2026年）2月3日（火）午前10時00分から
- 2 開催場所  
中野区役所6階 604・605会議室
- 3 諮問事項  
(1) 中野駅西口地区地区計画の変更について（中野区決定）
- 4 報告事項  
(1) 東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の変更について  
(2) 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  
(3) 若宮地区地区計画の素案について

## 中野駅西口地区地区計画の変更について(中野区決定)

### 1 都市計画案の種類・名称

東京都市計画地区計画・中野駅西口地区地区計画

### 2 都市計画案の図書

理由書、総括図、計画書、位置図、計画図(別紙1のとおり)  
新旧対照表(参考)

### 3 これまでの都市計画手続

地区計画原案の公告・縦覧	令和7年 7月10日～24日
意見書の提出	令和7年 7月10日～31日
地区計画案の公告・縦覧 意見書の提出	令和7年10月17日～31日

### 4 都市計画案に係る縦覧及び意見書の結果

窓口の縦覧者：0名

意見書の提出：5名(意見書の要旨及び区の見解：別紙2のとおり)

### 5 都市計画案に係る説明会

#### (1) 説明会概要

	第一回	第二回
日時	令和7年10月17日(金) 19:00～20:30	令和7年10月18日(土) 10:00～11:30
会場	中野区産業振興センター	中野区産業振興センター
参加者数	24名	6名

#### (2) 説明会における主な意見の概要及び意見に対する考え方

別紙3のとおり

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 中野駅西口地区地区計画

## 2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）」において「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとされている。また、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3（平成24年6月）」では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとされている。

上記方針を受け、本地区においては、平成27年3月に中野駅南北地区の相互の回遊性を確保する「中野歩行者専用道第2号線（西側南北通路）」、その南側の受け口となる「中野駅西口広場」、駅直近から桃丘小跡地にかけて面的なまちづくりを行う「中野三丁目土地区画整理事業」について、都市計画決定するとともに、これらの都市計画に基づく事業を実現するため、立体道路制度を活用し平成29年に地区計画を決定し中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を行うとともに、土地区画整理事業による土地利用の見直しと併せた商業、業務、住宅など多様な都市機能の集積や中野駅西口広場の整備、駅につながる安全で快適な交通動線の整備が進められている。

さらに、「中野駅周辺自転車駐車場整備計画（令和4年3月改定）」では、自転車利用者の安全性や利便性を確保するとともに、各地区のまちづくりや自転車ネットワークに配慮することとされている。令和7年6月に本地区の交通需要や利用者ニーズの変化等に対応し、地区内の安全性や利便性を確保するため、本整備計画を一部見直し、区画整理事業区域内に整備することとした。

このことを踏まえ地区計画の変更を行うものである。

# 東京都市計画地区計画 〔中野区決定〕総括図 中野駅西口地区地区計画

中野区中野三丁目及び中野四丁目各区内  
(令和7年3月31日現在)

- 用途地域・地区  
平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区等の全廃見直し)  
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 (東京大学理学部理学部附属理学部附属) (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) (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3月19日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) (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) (中野二丁目地区) (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 (中野四丁目地区) (中野四丁目地区) (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) (中野四丁目地区) (高度地区、防火地域・準防火地域変更)  
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 (沼袋区南側沿道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) (中野四丁目地区) (高度地区、防火地域・準防火地域変更)  
令和4年6月17日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) (中野四丁目地区) (高度地区、防火地域・準防火地域変更)  
令和4年12月19日 一部改正告示・施行 (上高田四丁目地区) (用途地域、高度地区変更)  
令和5年4月28日 一部改正告示・施行 (用途地域等の一括変更)
- 東京都市計画安全条例第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 一部改正施行 (南台・弥生町区域の一部変更)  
令和 6年 9月2日 一部改正施行 (沼袋・若宮区域等の新規導入)

### 日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (敷地境界線内) (敷地境界線外)	測定 水準 (地上高)
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	1.5m
c	5時間以上 3時間以上	4m 又は 6.5m
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	4m 又は 6.5m

高度地区以外で日影規制の種別が指定されていない場合は、高度地区に準じて日影規制の対象となる。日影規制の対象となる区域は、日影規制の対象となる区域から指定された区域である。

### 用途地域・地区の凡例

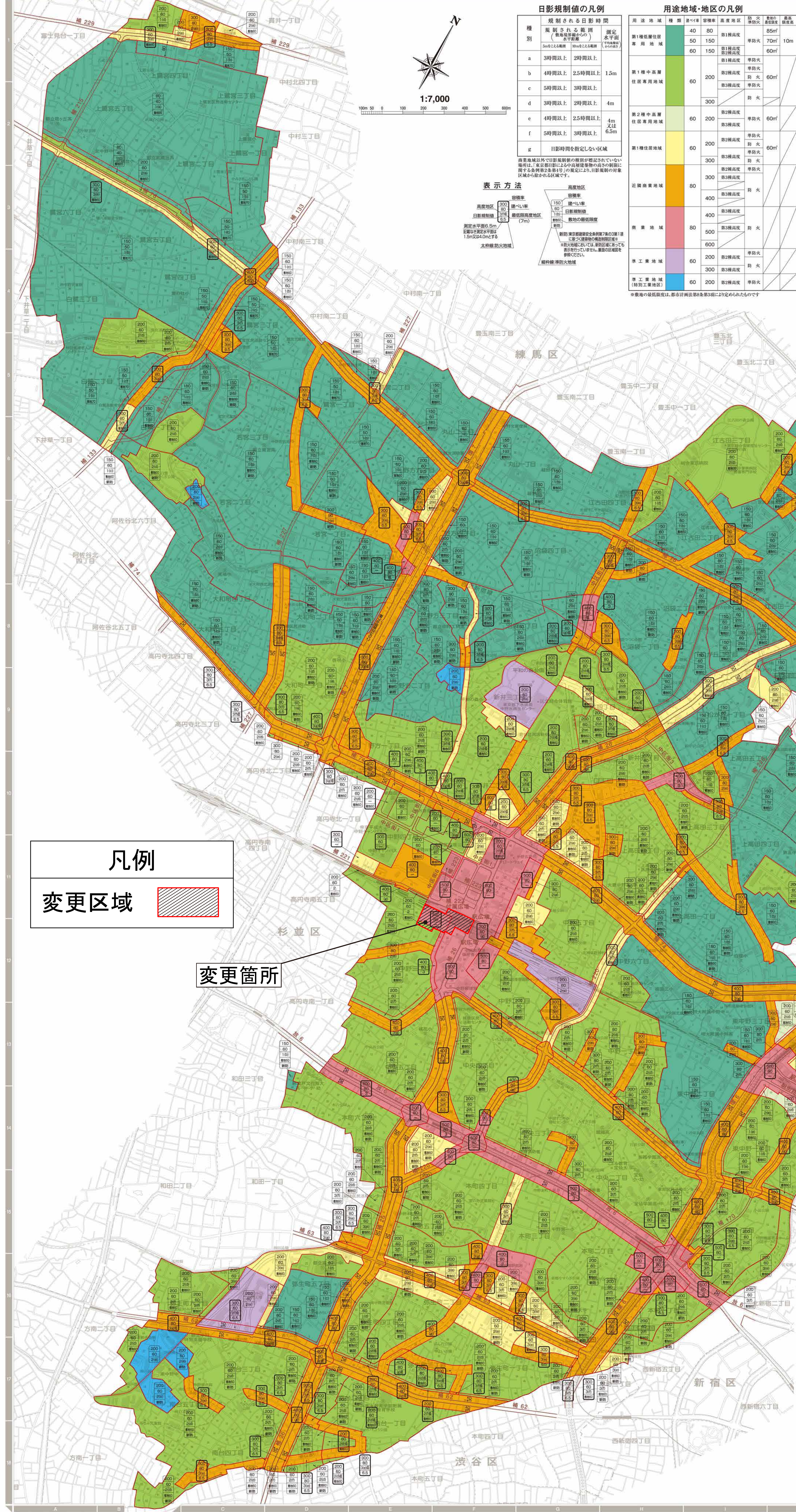
用途地域	種別	容積率	高さ制限	防火	準防火	最高容積率
第1種低層住居専用地域	40	80	第1種高度	準防火	55㎡	10m
	50	150	第1種高度	準防火	70㎡	10m
	60	150	第1種高度	準防火	60㎡	10m
第1種中層住居専用地域	60	200	第2種高度	準防火	60㎡	60㎡
	300	300	第2種高度	準防火	60㎡	60㎡
	300	300	第2種高度	準防火	60㎡	60㎡
第2種中層住居専用地域	60	200	第3種高度	準防火	60㎡	60㎡
	300	300	第3種高度	準防火	60㎡	60㎡
	300	300	第3種高度	準防火	60㎡	60㎡
近隣商業地域	80	200	第3種高度	防火		
	400	400	第3種高度	防火		
	400	400	第3種高度	防火		
準工業地域	80	500	第3種高度	防火		
	600	600	第3種高度	防火		
	600	600	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		
	300	300	第2種高度	準防火		
	300	300	第2種高度	準防火		

※高度の最低限は、都市計画条例第33条に定められたものである。

### 表示方法

日影規制値の表示方法

- 日影規制値: 150, 180, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000
- 高度地区: 150, 180, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000
- 日影規制値: 150, 180, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000
- 高度地区: 150, 180, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 550, 600, 650, 700, 750, 800, 850, 900, 950, 1000



**凡例**  
変更区域

変更箇所

- ### 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通行幅は、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、計画道路の幅員計画線の数値です。
    - ④ 30m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. 上記に因らない変更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やき通り(区道22-60号)の交差点にあっては、20mです。
    - ② 中区街3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、地区計画道路幅員計画線から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  
03-3228-8964

東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）  
 都市計画の中野駅西口地区地区計画を次のように変更する。

名称	中野駅西口地区地区計画
位置※	中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内
面積※	約2.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3（平成24年6月）では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。加えて、中野駅周辺自転車駐車場整備計画（令和4年3月改定）では、中野駅周辺の将来的な自転車駐車場需要を勘案した上で自転車駐車場の規模及び配置を定め、自転車利用者の安全性や利便性を確保するとともに、各地区のまちづくりや自転車ネットワークに配慮することとしている。</p> <p>このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。</p> <p>また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区内外における自転車交通の利便性や安全性の向上のため、地区内に自転車駐車場を整備するとともに、中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。</p> <p>1. A地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場及び周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。</li> <li>駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため、駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図る。</li> </ul> <p>2. B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業により、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図る。</li> <li>駅から連続したにぎわいの形成と地域生活の利便性を高めるため、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、にぎわいを創出する拠点施設の整備や商業、業務、住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。</li> </ul>

		<p>る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間及び、人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。</li> </ul> <p>3. C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める歩行者動線を確保するとともに、駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図る。</li> </ul>				
地区施設の整備の方針	<p>安全・快適な利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1. 区画道路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・円滑な交通の処理を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成を図る。また、災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上を図る。</li> </ul>					
建築物等の整備の方針	<p>魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好な街並みの形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1. 立体道路制度を活用して、道路の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、都市計画道路の名称、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界を定める。</p> <p>2. 複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>3. 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、地区の特性に応じ、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>4. 回遊性のある安全で快適な歩行者空間及び良好な相隣関係を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>5. 複合市街地として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及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>6. B地区及びC地区において計画図2-3で壁面の位置の制限が定められた敷地については、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、地区の特性に応じた良好な街並みの形成を誘導するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を一体的に定める。これにより、道路斜線制限と前面道路幅員による容積率の制限を緩和する。</p> <p>7. 土地区画整理事業等による都市基盤整備の進捗に応じた合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度を定める。</p>					
地区整備計画	位置	中野区中野三丁目及び中野四丁目各区内				
	面積	約2.0ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 ( )は地区外を含めた全幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号※	9m	約180m	既存拡幅
			区画道路2号	6m(8m)	約55m	既存拡幅
区画道路3号※	8m	約130m	新設・既存拡幅			

			区画道路4号	6m	約40m	新設			
			区画道路5号※	8m	約40m	既存拡幅			
			区画道路6号※	8m	約35m	既存拡幅			
			区画道路7号	2m(4m)	約15m	既存拡幅			
			区画道路8号	4m	約15m	新設			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A-1地区	A-2地区	B-1地区	B-2地区	B-3地区	B-4地区	C地区
		面積	約0.8ha	約0.1ha	約0.4ha	約0.3ha	約0.1ha	約0.1ha	約0.2ha
		建築物等の用途の制限※	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項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 1階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(以下「住宅等」という。)の用に供するもの。ただし、住宅等の用に供する玄関、階段、昇降機、管理室、ごみ置場、機械室、倉庫、駐車場、自転車駐車場その他区長が認めるものは除く。 2. 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項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に該当する営業の用に供するもの。			—	—
建築物の容積率の最高限度※			10分の60	10分の40	—	10分の40 ただし、建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとする事ができる。	—	10分の20 ただし、区画道路7号のみに接する敷地については10分の18とし、区画道路8号のみに接する敷地については10分の16とする。	
		区域の特性に応じた容積率の最高限度(目標容積率)	—	—	10分の40 ただし、建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとする事ができる。	—	—	—	

<p>公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度 (暫定容積率)</p>			<p>1. 地区施設の道路の道路供用開始告示前は10分の20又はW(注1)×0.4のいずれか小さい方の数値とする。 2. 地区施設の道路の道路供用開始告示後は10分の40とする。ただし、建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとすることができる。</p>			
<p>建築物の建ぺい率の最高限度</p>	<p>10分の8</p> <p>1. 建ぺい率の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で建築基準法第53条第3項第二号の規定により特定行政庁が指定するもの内にある建築物にあつては上記に定める数値に10分の1を加えたものをもって上記に定める数値とする。 2. 耐火建築物にあつては建ぺい率の規定は適用しない。</p>	-	-	-	-	
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	-	<p>1,000㎡</p>	<p>60㎡</p> <p>ただし、土地区画整理事業による換地(仮換地を含む。以下同じ。)面積が60㎡未満の場合においては、当該換地面積とする。</p>	-	<p>60㎡</p> <p>ただし、土地区画整理事業による換地面積が60㎡未満の場合においては、当該換地面積とする。</p>	
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、GL+31mとする。 (GLは、T.P.+47.9mとする。)</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、GL+31mとする。 (GLは地盤面の高さとする。)</p> <p>ただし、建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許可を受けた建築物についてはGL+50mとする。</p>	-	-	<p>建築物の高さの最高限度は、GL+20mとする。 (GLは地盤面の高さとする。)</p>	

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は建築敷地(人工地盤)の境界線より3m後退した線(計画図3-1に表示する1号壁面線。ただし、重複利用区域を除く。)を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りではない。</p> <p>(1)道路一体建築物と道路上に設けられた西側南北通路とを接続するための歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分</p> <p>(2)道路一体建築物の人工地盤を支える構造物</p> <p>(3)公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図2-2に表示する区画道路の境界線までの距離は、計画図2-3に表示する数値以上とする。</p> <p>ただし、公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの並びに落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしについてはこの限りではない。</p>	-	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図2-2に表示する区画道路の境界線までの距離は、計画図2-3に表示する数値以上とする。</p> <p>ただし、公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの並びに落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしについてはこの限りではない。</p> <p>2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上としなければならない。</p>	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	-	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、門、へい、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。</p>	-	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、門、へい、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物及び工作物は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2. 建築物及び工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとする。</p> <p>3. 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、意匠等とし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>				
	西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間と	区画道路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。	-	-	

		の連続性に配慮したものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	—		
立体道路に関する事項	都市計画道路の名称	東京都市計画道路 特殊街路中野歩行者専用道第2号線		
	重複利用区域※	計画図表示のとおり。		
	建築物等の建築又は建設の限界※	計画図表示のとおり。		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界については計画図表示のとおり」

(注1) Wは、前面道路（前面道路が2以上ある時は、その幅員の最大のもの。）の幅員のメートルの数値とする。

理 由 : 本地区の交通需要や利用者ニーズの変化等に対応するとともに、地区内の安全性や利便性を確保するため地区計画を変更する。

# 東京都市計画地区計画 中野駅西口地区地区計画

## 位置図

〔中野区決定〕



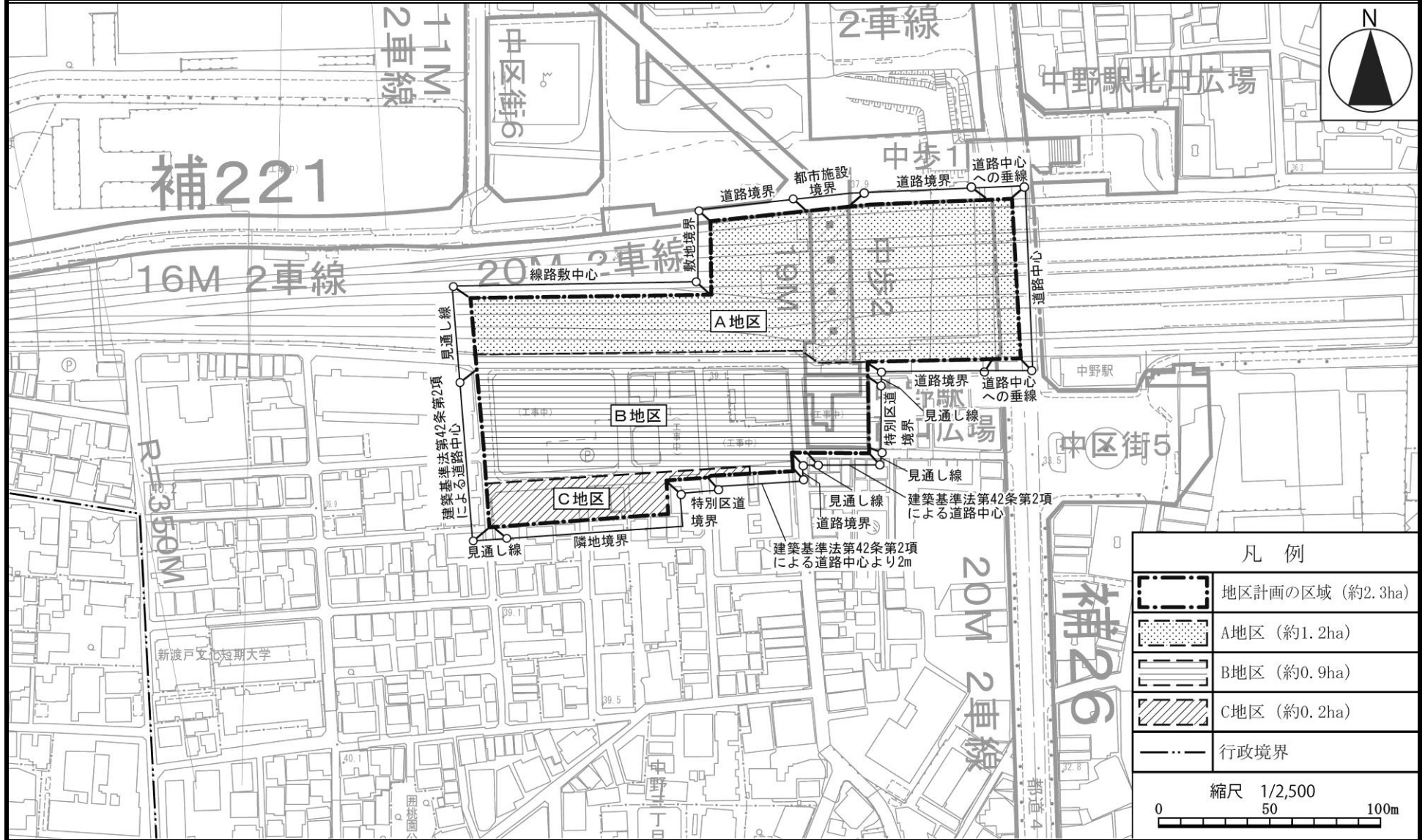
凡例	
	地区計画の区域 (約2.3ha)
	行政境界
縮尺 1/4,000	
0 50 100 150m	

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07-K114-3号 令和7年5月26日 (承認番号) 7都市基街都第89号 令和7年6月4日

東京都市計画地区計画  
中野駅西口地区地区計画

計画図 1

〔中野区決定〕

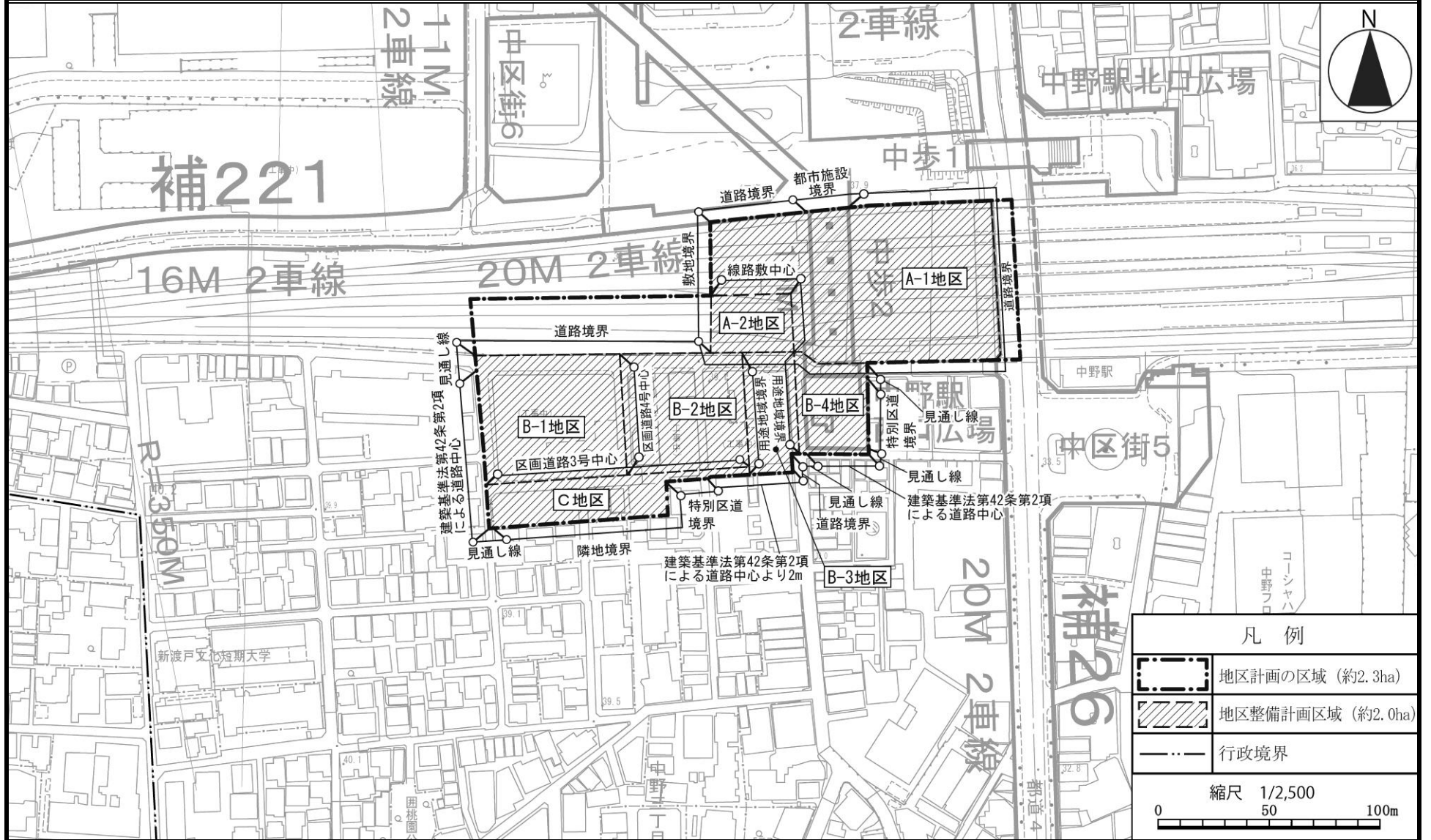


凡例	
	地区計画の区域 (約2.3ha)
	A地区 (約1.2ha)
	B地区 (約0.9ha)
	C地区 (約0.2ha)
	行政境界

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07-K114-3号 令和7年5月26日 (承認番号) 7都市基街都第89号 令和7年6月4日

東京都市計画地区計画  
中野駅西口地区地区計画

計画図 2-1 [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07-K114-3号 令和7年5月26日 (承認番号) 7都市基街都第89号 令和7年6月4日

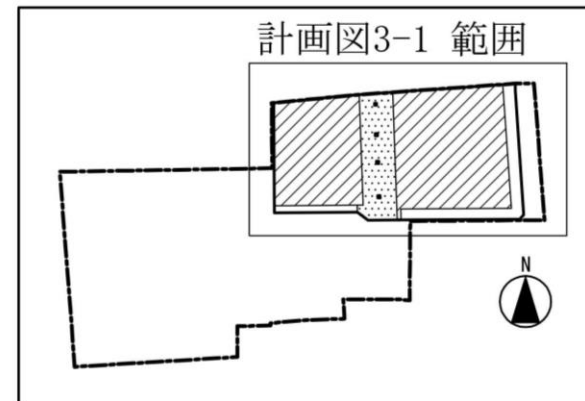
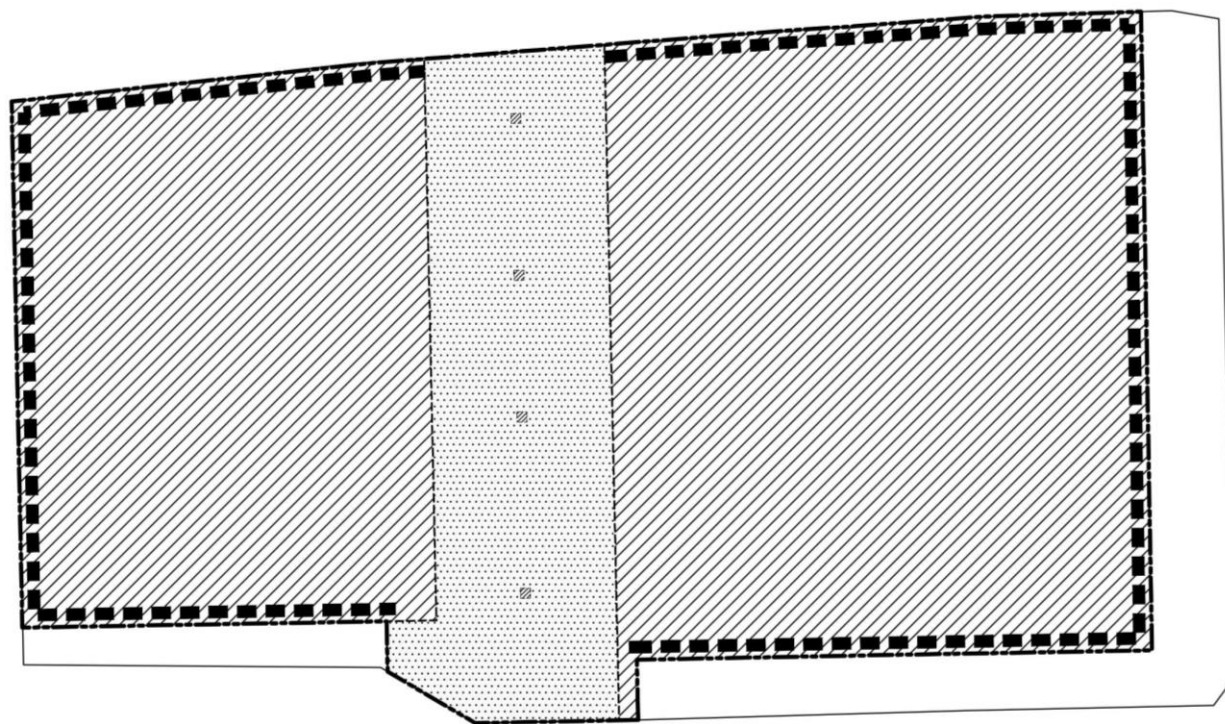
東京都市計画地区計画  
中野駅西口地区地区計画

計画図 2 - 2 [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 07-K114-3 号 令和 7 年 5 月 26 日 (承認番号) 7 都市基街都第 89 号 令和 7 年 6 月 4 日



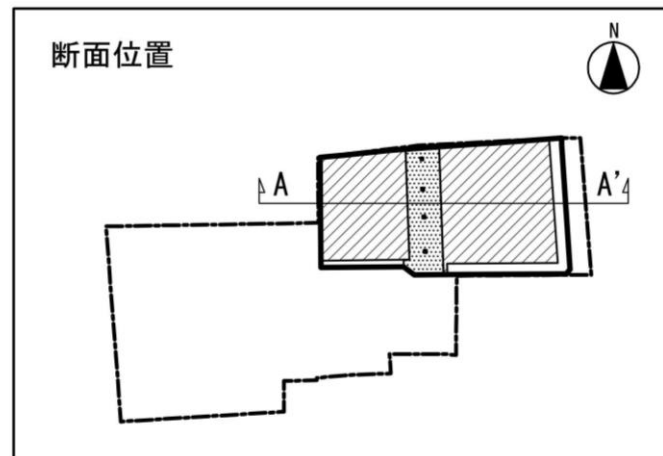
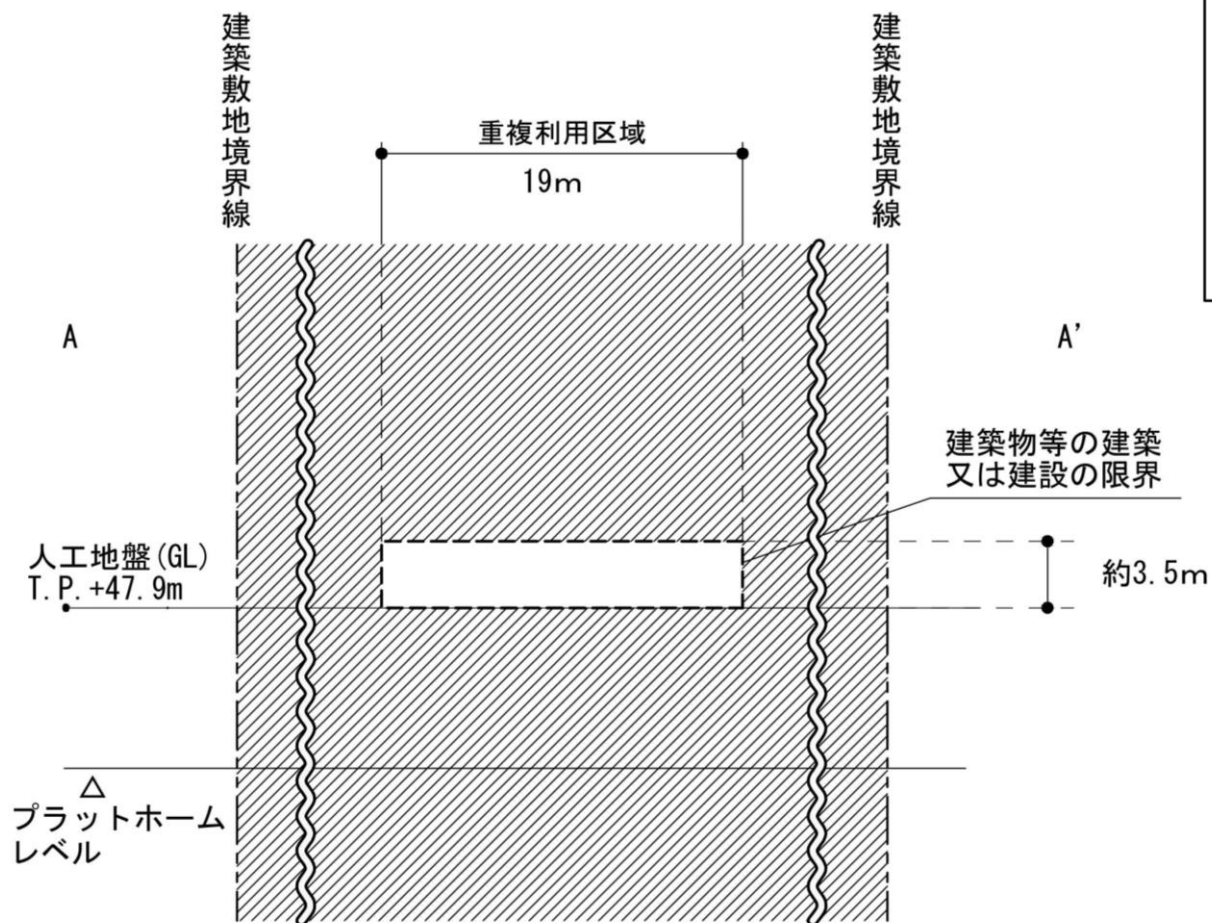




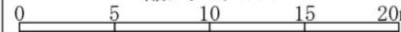
凡 例	
	建築可能区域
	重複利用区域
	1号壁面線 (3.0m)
	建築敷地(人工地盤)境界
	A地区内の地区整備計画区域
縮尺 1/800	
	

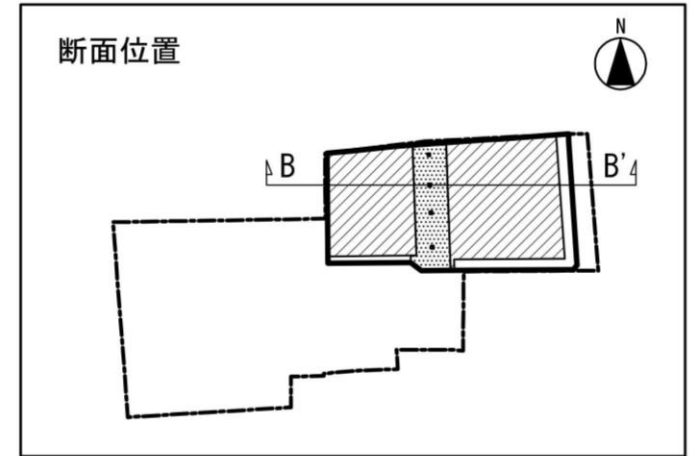
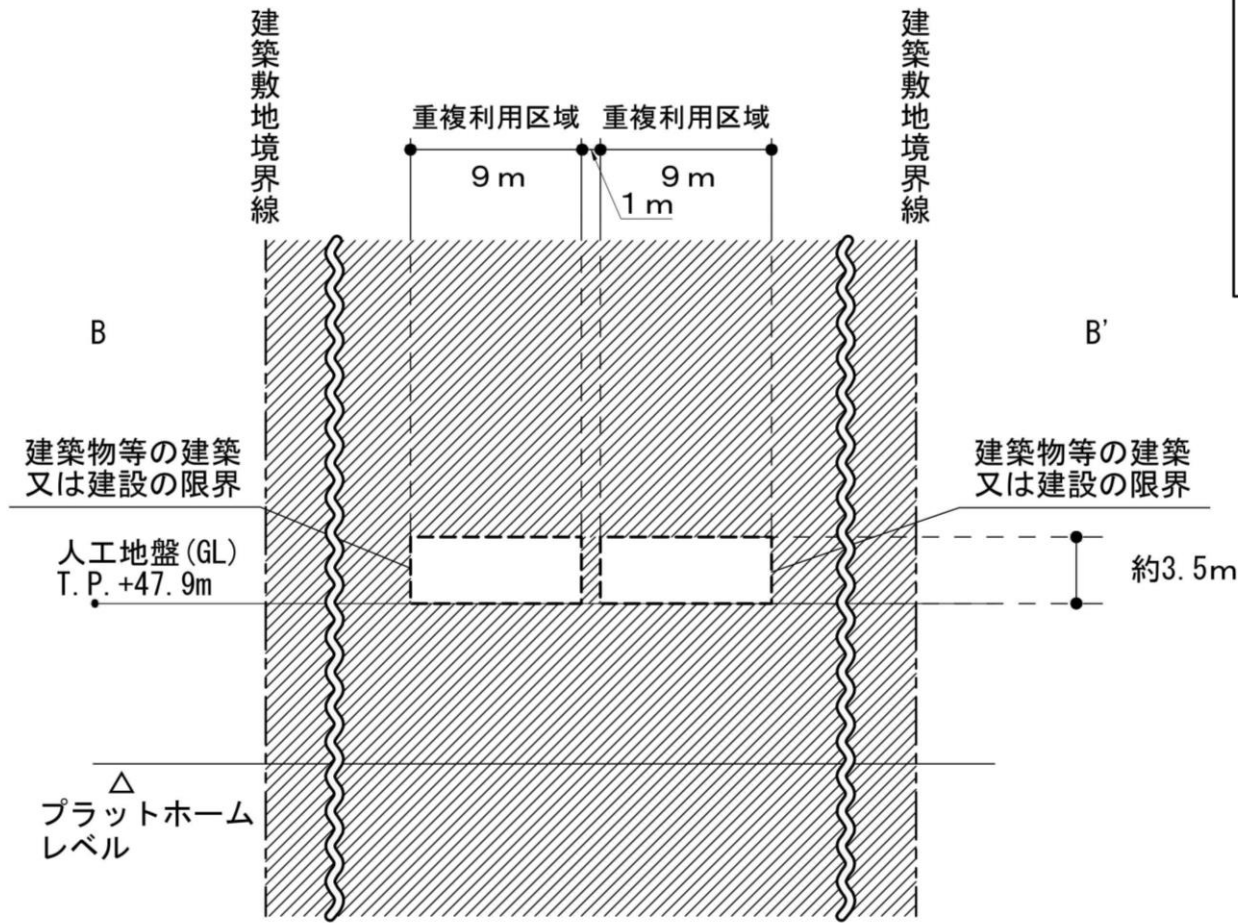
東京都市計画地区計画  
中野駅西口地区地区計画



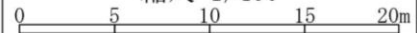
計画図 3-2

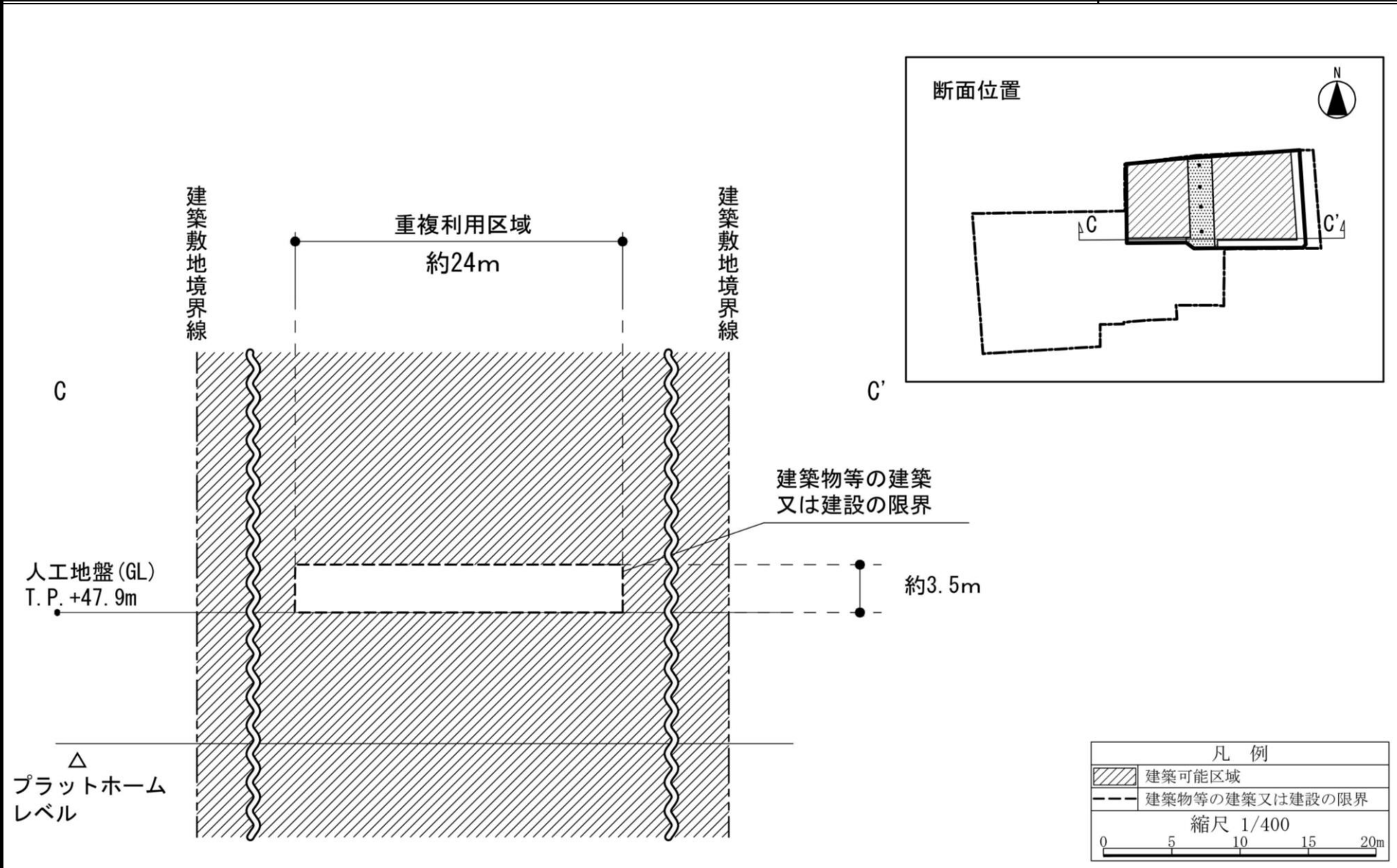
[中野区決定]



凡例	
	建築可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界
縮尺 1/400	
	



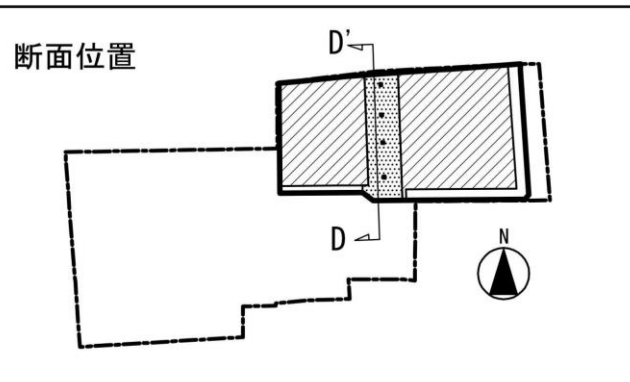
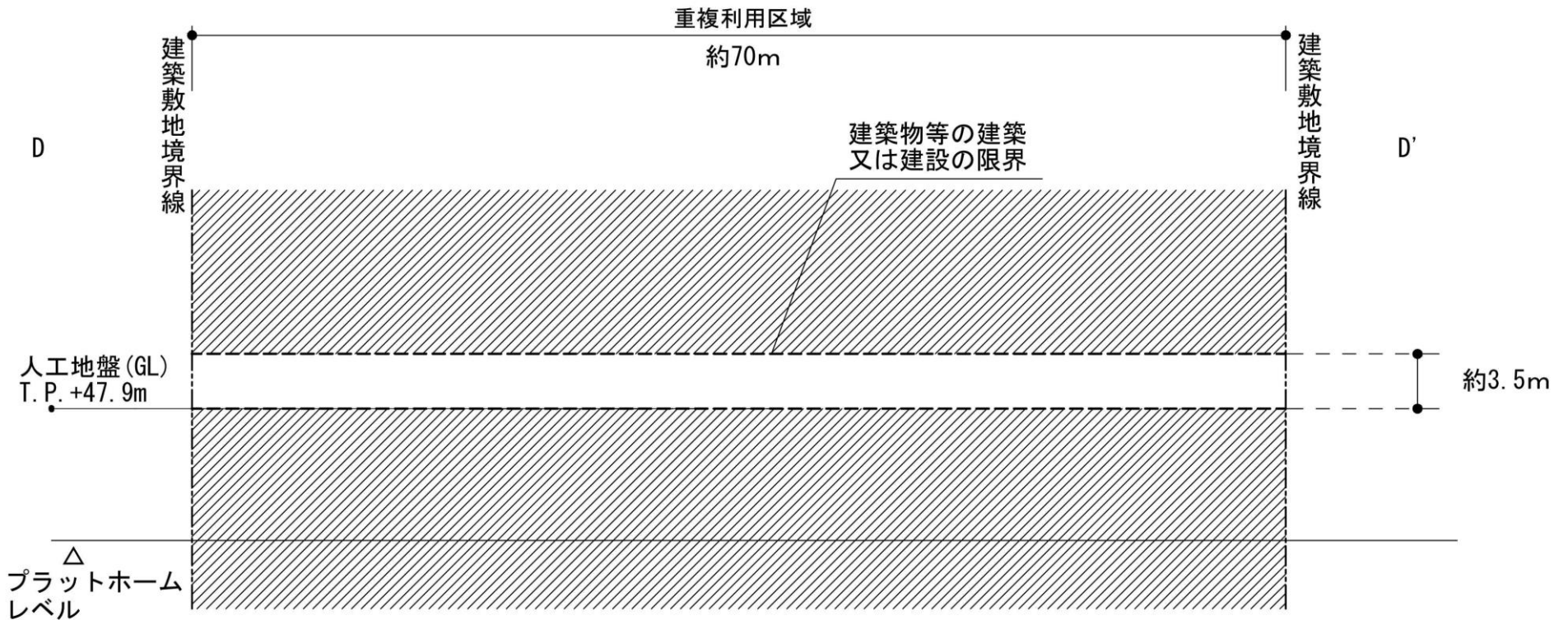
凡 例	
	建築可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界
縮尺 1/400	
	



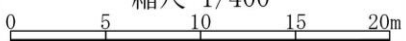


東京都市計画地区計画  
中野駅西口地区地区計画

計画図 3-5

[中野区決定]



凡 例	
	建築可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界
縮尺 1/400	
	

中野駅西口地区地区計画 変更箇所について  
《新旧対照表》

中野駅西口地区地区計画 新旧対照表

(注) 下線部は、変更箇所又は追加箇所を示す。

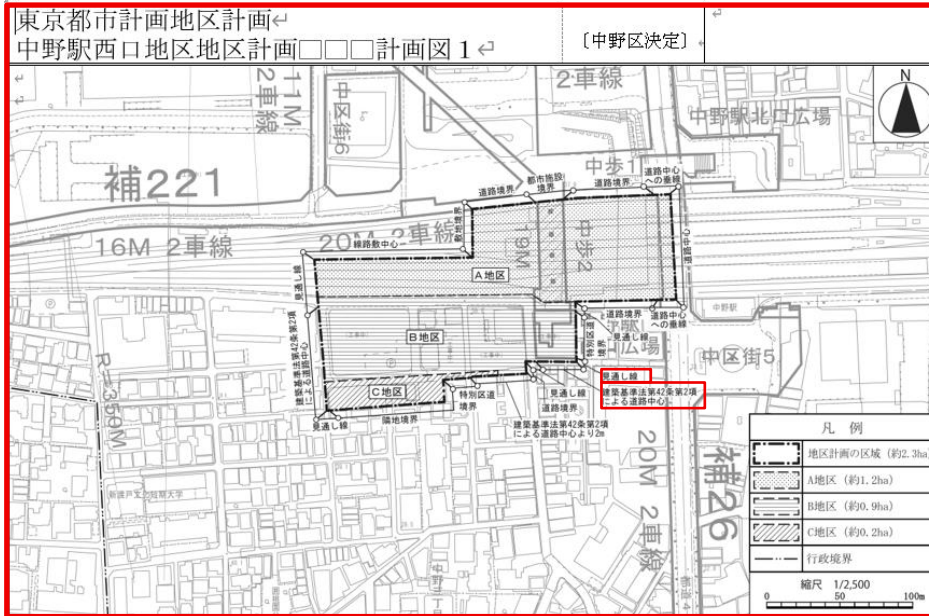
事 項	変更後	変更前
名 称	中野駅西口地区地区計画	中野駅西口地区地区計画
位 置※	中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内	中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内
面 積※	約2.3ha	約2.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver. 3（平成24年6月）では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。<u>加えて、中野駅周辺自転車駐車場整備計画（令和4年3月改定）では、中野駅周辺の将来的な自転車駐車場需要を勘案した上で自転車駐車場の規模及び配置を定め、自転車利用者の安全性や利便性を確保するとともに、各地区のまちづくりや自転車ネットワークに配慮することとしている。</u></p> <p>このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。</p> <p>また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高</p>	<p>本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver. 3（平成24年6月）では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。</p> <p>このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。</p> <p>また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高</p>

	<p>め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。</p>	<p>め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p><u>地区内外における自転車交通の利便性や安全性の向上のため、地区内に自転車駐車を整備するとともに、</u>中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。</p> <p>1. A地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場及び周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。</li> <li>(省略)</li> </ul> <p>2. B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> <li>(省略)</li> <li><u>共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間及び、人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。</u></li> </ul> <p>3. C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> </ul>	<p>中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。</p> <p>1. A地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場及び周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。</li> <li>(省略)</li> </ul> <p>2. B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> <li>(省略)</li> <li>共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間及び、人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。また、拠点施設には一般交通の機能の向上に資する施設として自転車駐車を整備し、地区内外における自転車交通の利便性及び安全性の向上を図る。</li> </ul> <p>3. C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> </ul>

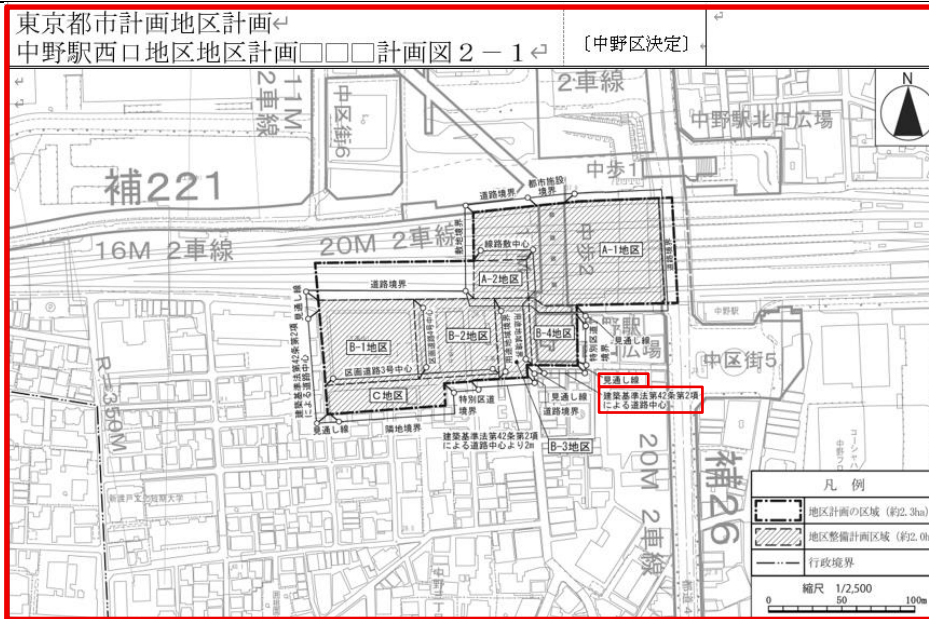
変更後

変更前

計画図1



計画図2-1



# 意見書の要旨及び区の見解

《 中野駅西口地区に係る都市計画変更案について 》

## 意見書の要旨

令和7年10月17日から都市計画法第17条第1項の規定に基づき、中野駅西口地区の都市計画変更案について、2週間公衆の縦覧に供したところ、同上第2項に基づく5通（13件）の意見書が提出された。提出された意見の要旨は次のとおりである。

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

中野駅西口地区の都市計画変更案

- ・都市計画の種類：東京都市計画地区計画
- ・都市計画の名称：中野駅西口地区地区計画

中野駅西口地区地区計画	
意見書の要旨	中野区の見解
<p><b>I 賛成の意見に関するもの</b> なし</p> <p><b>II 反対の意見に関するもの</b></p> <p>1～3 B地区の拠点施設外のC地区での自転車駐車場整備につながる本件の地区計画の変更は反対である。</p> <p><b>III その他の意見に関するもの</b></p> <p>4 自転車駐車場の設置場所変更の経緯を教えてください。</p> <p>5 C地区に隣接している道路は通学路となっており、通学の児童の数が年々増加して自転車との接触事故が懸念される。</p>	<p><b>I 賛成の意見に関するもの</b></p> <p><b>II 反対の意見に関するもの</b></p> <p>1～3 「中野駅周辺自転車駐車場整備計画（令和4年3月改定）」では、自転車利用者の安全性や利便性を確保するとともに、各地区のまちづくりや自転車ネットワークに配慮することとされている。本地区の交通需要や利用者ニーズの変化等に対応し、地区内の安全性や利便性を確保するため、地区計画の変更は必要と考える。</p> <p><b>III その他の意見に関するもの</b></p> <p>4 当初当地区での自転車駐車場は、B地区の拠点施設内の地下に整備することとしてきたが、近年の自転車の大型化により、広いスペースが必要となることが課題であった。土地区画整理事業の進捗を踏まえ、自転車駐車場の整備検討を深度化したところ、拠点施設外では地上に設置することが可能となり、放置自転車を減少させ地区内の安全性の向上に寄与するものと考ええる。また、区民サービス及び施設管理について効果的であると考えたため、拠点施設外に設置することとした。</p> <p>5 現地調査等を行い現況の交通データを確認し、拠点施設や自転車駐車場整備により増加する交通量を算定し組み合わせ、将来交通量の推計を行った。この結果から、自転車駐車場の</p>

6 自転車駐車場の設置により、自転車だけでなく自動車の往来も増え、周辺道路の混雑や事故のリスクも高まる懸念がある。

7 B-2・B-3地区の約9割がマンションである現状を鑑みると、「にぎわいの形成」や「憩いや交流の場となるオープンスペースの創出」という方針は、生活騒音にしかなりえないという懸念があるため、住民の静穏な生活環境の保全を、都市計画の最優先事項として求める。

整備による交通安全上大きな問題は生じないものとする。

6 自転車駐車場の設置により、自動車の往来の増加に繋がるとは考えていない。

7 区は、当地区の方針である「にぎわいの形成」や「憩いや交流の場となるオープンスペースの創出」は重要であると考えている。B地区にはにぎわい・交流拠点となる施設が計画されており、近隣住民の生活に影響を及ぼすような騒音とならないよう、にぎわいと住民の生活環境を両立したまちづくりを進めていく。

その他	
意見書の要旨	中野区の見解
<p><b>IV その他の意見に関するもの</b></p> <p>8 西口広場を活用したイベントの開催等について、頻度を最小限に抑えるなど、西口周辺の本来あるべき静穏な環境づくりを最優先していただくよう強く要望する。</p> <p>9 石畳の素材は、車両走行時に大きな音を生じさせやすいという特性がある。石畳の素材選定や広報においては、車の走行に伴う騒音が発生しないよう、最大限の配慮を願う。</p> <p>10 14階建てビルは、周辺の住宅地と調和せず圧迫感を与え、日照や通風に悪影響を及ぼす可能性があり、建設の見直しを求める。</p> <p>11 旧桃ヶ丘小学校がなくなり、地域住民の避難場所が失われた。災害時の住民の命を守るため、速やかに代替の避難場所を確保し、地域住民に周知してほしい。</p> <p>12 区画整理事業区域内では、電柱の地中化が進められているが、区域外の電柱はそのまま残され、今まで以上に電気の器具が取り付けられ安全面で不安を感じる。</p> <p>13 売却した旧桃ヶ丘小学校の土地を買い戻して、区民がどのように活用するか考えるべきである。</p>	<p><b>IV その他の意見に関するもの</b></p> <p>8 イベントの内容・頻度・時間帯については、周辺住民の生活環境に配慮した運用を検討する。</p> <p>9 素材選定や施工方法において、騒音軽減に配慮した設計を検討する予定である。</p> <p>10 14階建てを計画している拠点施設の建築については、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の手続きなど、建築主が適正に建築計画を進めるものと考えている。</p> <p>11 旧桃ヶ丘小学校の避難所は無くなったが、中野三丁目の桃園町会防災会の避難所は桃花小学校となっており、桃園地域防災地図にも示している。</p> <p>12 電柱の管理者は電力会社になる。いただいたご意見については電力会社に伝える。</p> <p>13 旧桃ヶ丘小学校の土地は、既に土地区画整理事業によって仮換地指定され、新たな地権者による建築も進んでおり、区による買戻しは考えていない。</p>

「中野駅西口地区地区計画の変更（案）説明会」における  
 主な意見の概要及び意見に対する考え方

1. 地区計画に関すること

No.	主な意見の概要	意見に対する考え方
【土地利用方針について】		
1	なぜ自転車駐車を拠点施設外に作らなければいけないのか。	当初当地区での自転車駐車場は、B地区の拠点施設内の地下に整備することとしてきたが、近年の自転車の大型化により、広いスペースが必要となることが課題であった。土地区画整理事業の進捗を踏まえ、自転車駐車場の整備検討を深度化したところ、拠点施設外では地上に設置することが可能となり、放置自転車を減少させ地区内の安全性の向上に寄与するものとする。また、区民サービス及び施設管理について効果的であると考えたため、拠点施設外に設置することとした。
【地区整備計画の区域について】		
2	線路上の半分が区域から外れているのはなぜか。	地区計画の区域は地形地物で決めている。道路や線路の場合は、その中心まで地区計画の範囲としている。
【意見書について】		
3	意見書で出された意見は、地区計画に反映されるのか。	区の見解を示し、中野区都市計画審議会で審議することになる。
4	意見書の区の見解で、「別途説明する」と記載があるが、既に説明されているのか。	7月に開催した地区計画原案の意見書に対する区の見解となる。 「別途説明する」については、8月に自転車駐車場の説明会を開催している。

2. その他

No.	主な意見の概要	意見に対する考え方
【自転車駐車場について】		
5	自転車駐車場がないと放置自転車が増えることはわかるが、取締りを強化すればよいのではないのか。	昔は、取締りをしても中野通りに放置自転車が多く、人も歩けないような状態であった。使いにくい自転車駐車場だと、放置自転車を誘発しやすい傾向が過去にもあり、総合的に考えて今回の計画となっている。
6	拠点施設に自転車駐車場を整備した場合、地下となるため利便性が悪いと説明があったが、地下であっても駅利用者な	これまでは、拠点施設しか自転車駐車場を整備できる担保がなかったが、本計画地でも整備が可能となったことから比較検討した結

No.	主な意見の概要	意見に対する考え方
	どは使うのではないか。	果、最小の経費で最大の効果が得られるのが本計画地であった。
7	自転車駐車場の計画地は、現場事務所として利用しているが、区画整理の換地先として地権者が希望しないことは、いつわかったのか。	本地区の地権者は限られているため、URが地権者と交渉して換地先を決めている。 区画整理事業の進捗を踏まえて、地権者が換地先として希望しないことがわかったため、令和5年度位から検討を始め、令和6年度に拠点施設外に自転車駐車を整備することを決めている。
【周辺交通について】		
8	住宅地に自転車駐車を作っただけの場合、住んでいる住民の安全性に全く配慮されていない。	当該道路には路側帯があり、路側帯の外側に自転車のナビマークを表示する。区内の道路と比較しても交通上安全だと考えている。
9	拠点施設や自転車駐車ができた場合、どの位の交通量になるかシミュレーションはしているのか。	将来交通量の推計は、大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づいて、建物規模や用途等から算出し、安全性を確認している。
10	自転車駐車場の西側道路は通学路になっているが、小学生の他に私立の学生なども通る。誰を対象に調査したのか。	調査対象者は、小学生の他、小学生以外の一般の通行者全員を対象に調査している。
11	自転車駐車場の利用者は、どのようなルートを利用すると想定しているのか。	線路沿いや桃園通りを歩いて自転車駐場に停め、駅まで歩いて駅を利用することを想定している。
【その他】		
12	自転車駐車場予定地は現在URが所有しているが、区はいくらで土地を買い戻すのか。また、区画整理の事業認可に影響するのであれば、認可変更が必要ではないか。	区が土地を購入する場合は時価で購入することが前提となる。鑑定評価を行って区の審議会を通して適正な価額を検証し、双方で協議をして売買価額を決めることになる。 事業認可に影響するのであれば、実態に合わせて事業計画の資金計画を変更することになる。
13	旧桃ヶ丘小学校をURに売却した金額が安い。区がURから土地を買い戻すと損をするのではないか。	当時と比べると地価が相当変わっている。区が土地を購入・売却する場合には、鑑定評価を行って価格帯を設定し、審議会を通して適正な価額で購入や売却をしている。
14	地区計画の変更や自転車駐車場の計画について、丁寧に説明をして進めるべきではないか。	令和8年12月に中野駅に新たな改札口ができて、自転車を利用する人も想定される。地区計画の変更や自転車駐車場の計画については、個別に説明しながら進めていく。

## 東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の変更について

東京都市計画公園第4・4・3号中野公園（以下、区公園名称の「平和の森公園」という。）について、広域避難場所の拡充、みどりに囲まれたうるおいある住環境の形成を目的として、旧中野刑務所正門の移設先を含む範囲において公園を拡張することとしたので、以下のとおり報告する。

### 1 計画地の概要

- ・所在地：中野区新井三丁目37番
- ・面積：約0.2ha  
(位置および周辺状況については、別紙1参照)

### 2 平和の森公園拡張整備の経緯

昭和55年	都市計画決定	約5.9ha	
昭和60年	供用開始	(約2.5ha)	
平成元年	都市計画変更	約5.9ha	→ 約6.5ha
平成14年	供用開始	(約3.0ha)	計：約5.5ha
平成28年	都市計画変更	約6.5ha	→ 約7.0ha
令和2年	供用開始	(約1.5ha)	計：約7.0ha

### 3 上位計画における位置づけ等

中野区都市計画マスタープランにおいて、平和の森公園は「みどりと防災の拠点」とされており、まちにうるおいをもたらすみどりのオープンスペースであるとともに、震災時の一時避難場所や市街地の延焼防止としての機能も期待されている。北東部地域のまちづくり方針においては、一定の広さの土地を活用して広域避難場所を拡充し、防災性の向上を図る方針となっている。

また、中野区みどりの基本計画においては、オープンスペースや緑地の確保が望まれており、平和の森公園の拡張・再整備による公園機能の充実や緑の拠点の有効活用を図っていくこととされている。

今回、平和の森公園に追加しようとする区域は、既開園区域の南西端に位置しており、平和の森公園と一体的な活用を図ることが出来ると考えられる。

こうしたことから、広域避難場所の拡充を図り、みどりに囲まれたうるおいある住環境を形成するため、平和の森公園の拡張整備を行う。

#### 4 整備の方針

上位計画等における位置づけや区が推進する歩きたくなるまちづくりの考え方を踏まえ、防災機能・みどりの拠点の機能を有するオープンスペース等を確保する。また、計画地には移設後の旧中野刑務所正門が配置されていることから、旧中野刑務所正門基本計画・保存活用計画との整合を図る。



なお、具体的な整備内容については、オープンハウスなどにより地域の意見を踏まえながら検討を進める。

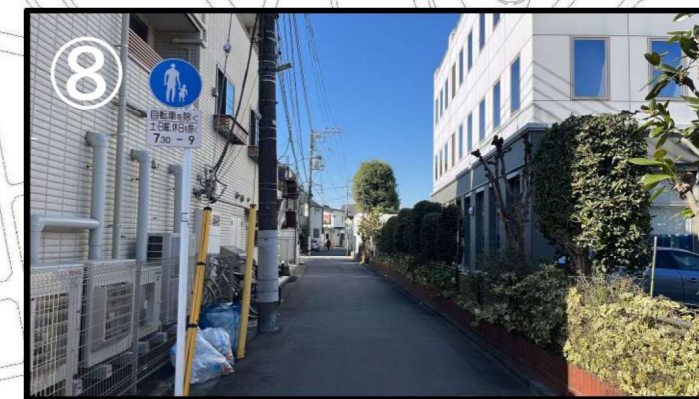
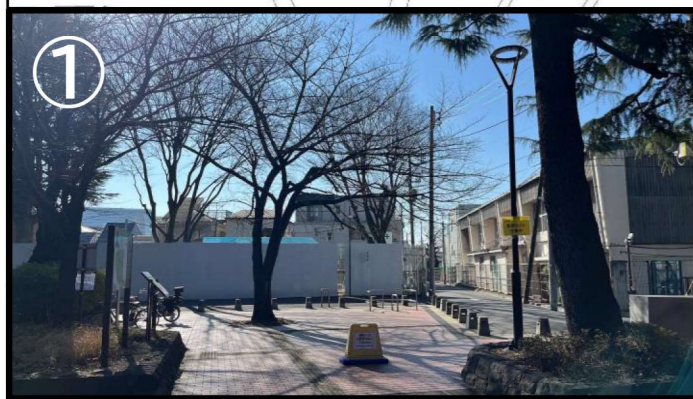
(令和7年度のオープンハウスに掲示する整備イメージは、別紙2参照)

#### 5 今後の予定

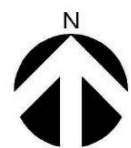
令和8年2月～	都市計画（原案）の説明会、オープンハウスの開催
令和8年度	都市計画の案の縦覧 中野区都市計画審議会への諮問 都市計画の決定、事業認可
令和9年度	整備工事

# 位置および周辺状況図

-  今回計画変更区域
-  今回追加区域



# オープンハウス揭示用整備イメージ



## 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 背景

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、「地震に関する地域危険度測定調査」(東京都)において、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、防災上の課題がある。

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月に本地区の「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、補助第220号線(Ⅱ期)の道路整備を契機として、本方針に基づき、本地区の防災まちづくりを推進する予定であり、今般、本地区における地区計画素案等を報告する。

### 2 地区の概要

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 約58.6ha

### 3 地区計画(素案)等の内容

別紙のとおり

### 4 取組み状況

平成30年	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」という。)設立
令和4年8月	防災まちづくりの会が、区へ「上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区防災まちづくり提案書」を提出
令和6年3月	「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」策定
令和6～7年度	区は、防災まちづくりの会と協働し、防災まちづくりの実現に向けた具体的な取組みを検討
令和7年12月	避難道路沿道権利者説明会

### 5 今後の予定

令和8年 2月	地区計画素案等説明会の実施
令和8年 8月	地区計画(原案)等説明会の実施
令和8年11月	地区計画(案)等の説明会の実施
令和9年 1月	地区計画及び都市計画変更の諮問(中野区決定)
令和9年 2月	用途地域変更の諮問(東京都決定)
令和9年度	都市計画決定・中野区建築条例施行等

## 6 添付資料

補助資料 防災まちづくり方針(概要版)

防災まちづくりの実現に向けた具体的な取組み

別紙 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

■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、駅前のにぎ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あい道路が多く、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てきました。

■目的と対象区域

中野区では、本地区の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。



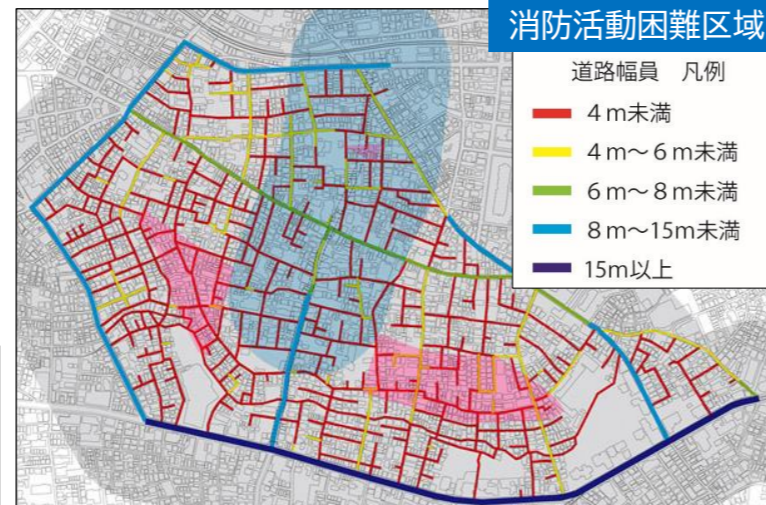
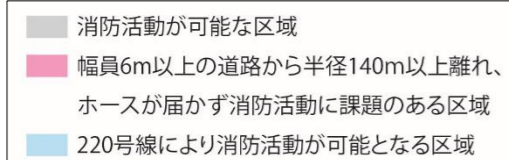
■地区の課題(一部抜粋)

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

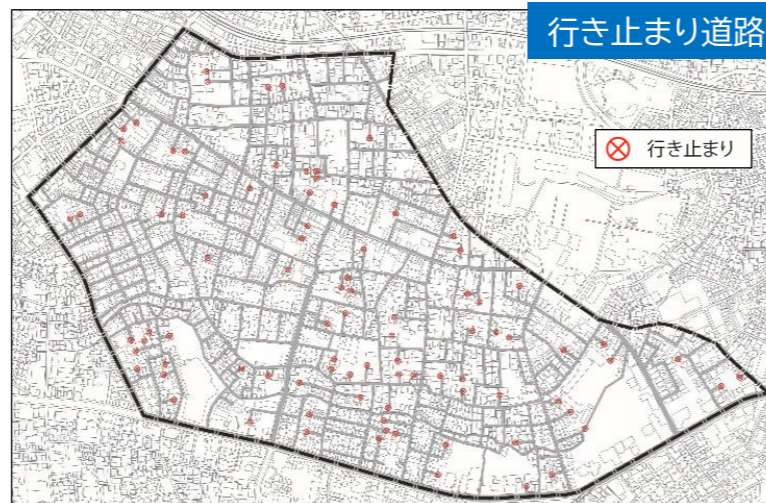
消防活動を円滑に行うために必要な幅員である6m以上の道路から、消防ホースを限界まで伸ばした範囲に含まれない区域を指す。消防活動の困難さを評価する指標である。



○幅員4m未満の狭あい道路が、地区内の道路総延長の7割弱を占め、行き止まり道路も数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。

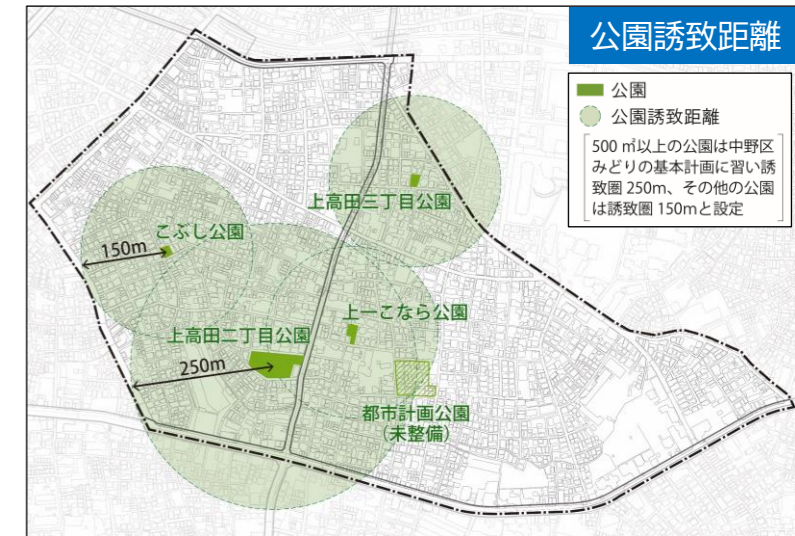
○沿道に高いブロック塀も見られ、地震時の転倒による道路閉塞が懸念されます。

○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。

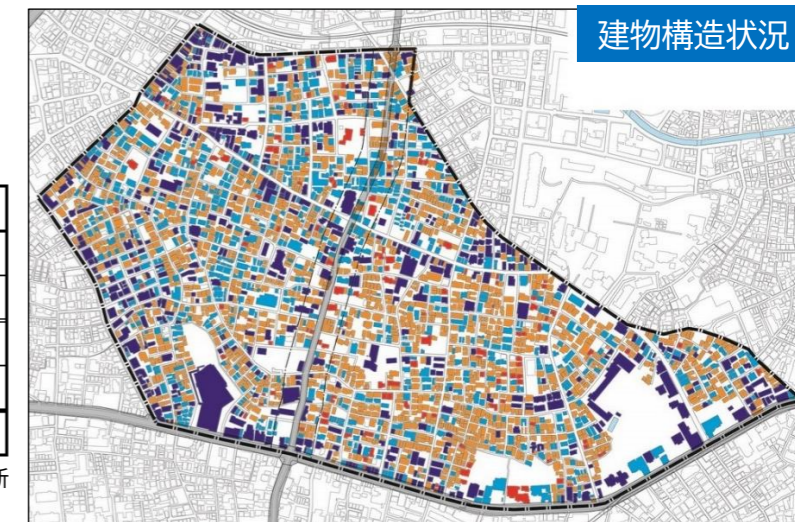


建物

○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	522	16.2%
準耐火造	青	918	28.4%
防火造	黄	1,644	50.9%
木造	赤	146	4.5%
合計		3,230	100.0%

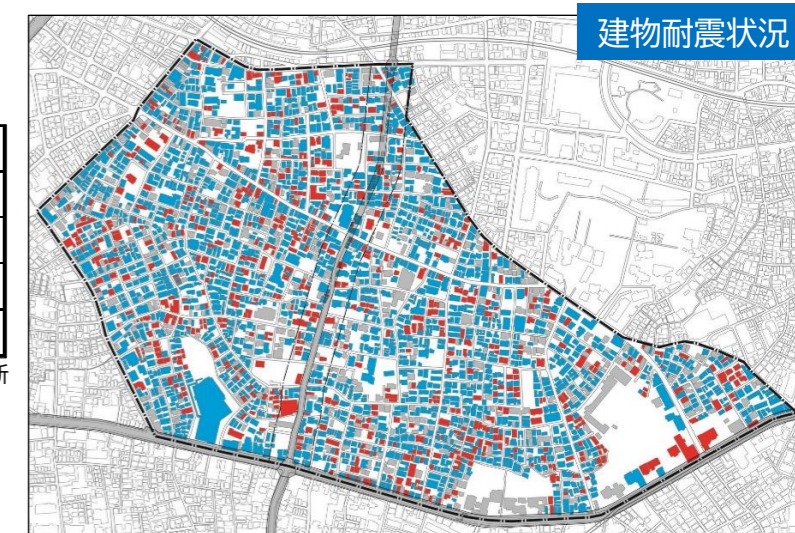
H28土地利用現況調査データを基に更新(令和元年10月時点)



○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	680	21.1%
新耐震	青	1,992	61.7%
不明	灰	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

- 火災の延焼拡大を防ぐ骨格道路の整備（補助第220号線）
- 避難や消防活動に資する、防災上重要な路線のネットワークの形成 等

#### 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

- 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

#### 3) 住民主体のまちづくり活動との連携・支援

- 既存のまちづくり検討組織（防災まちづくりの会等）との連携

安全な避難路・避難経路の形成

公園の維持

補助第220号線の延焼遮断帯の形成

建物の不燃化建替えの促進

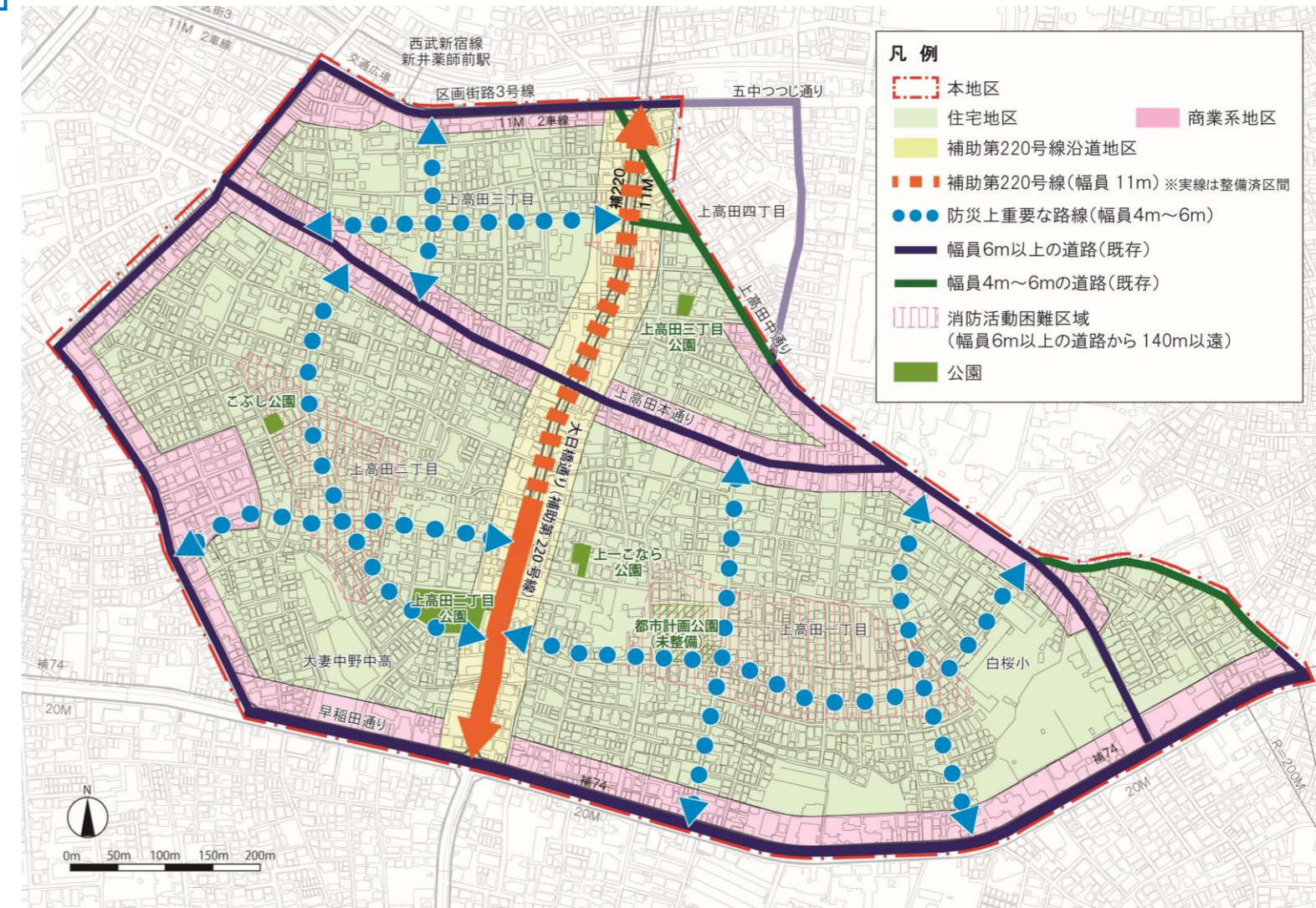
地区計画（まちづくりルール）の導入

### 展開する取り組みの考え方

### 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。

#### 【住宅地区】

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】

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り組み

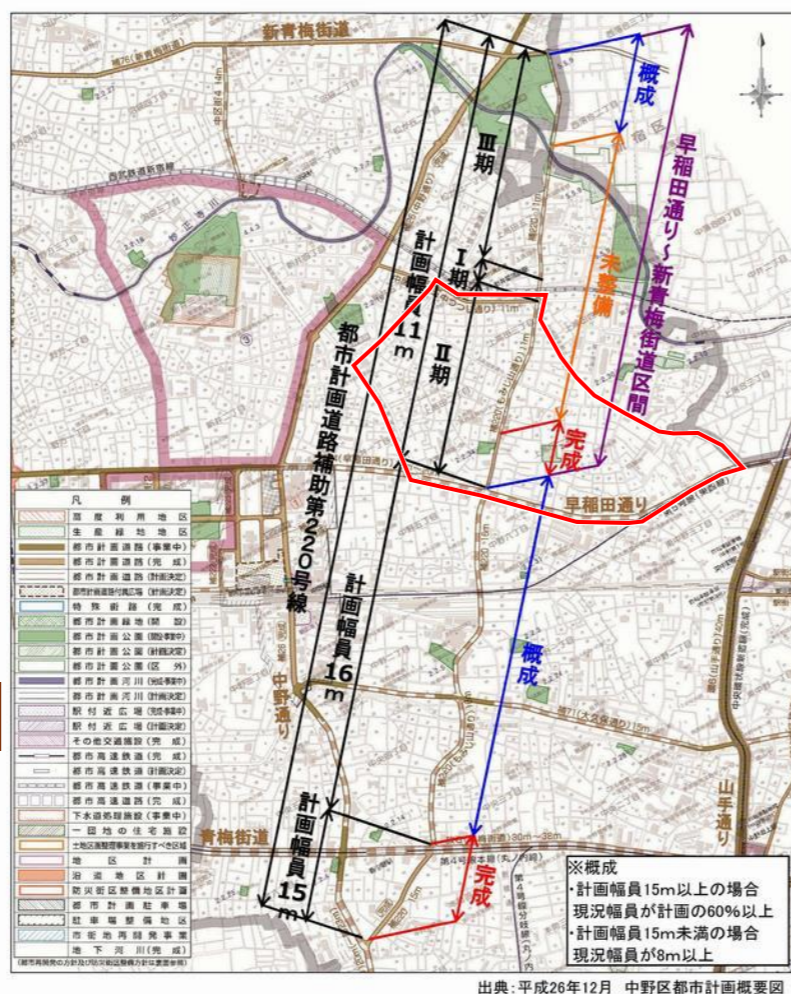
## 1. 補助第220号線の延焼遮断帯の形成について

### (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. 安全な避難路の形成

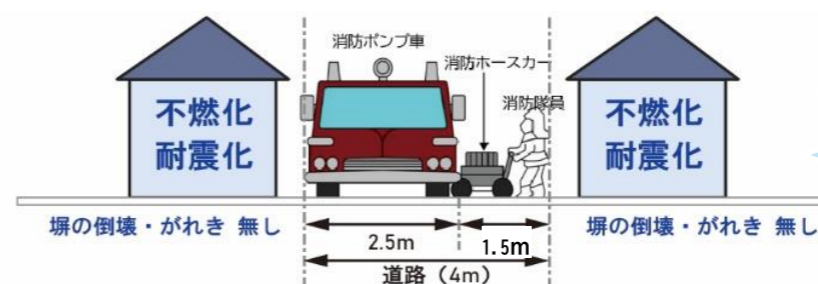
### (1) 対象となる路線

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。



### (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倒壊のおそ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に、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。

## 3. 地区計画、用途地域等

### (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。

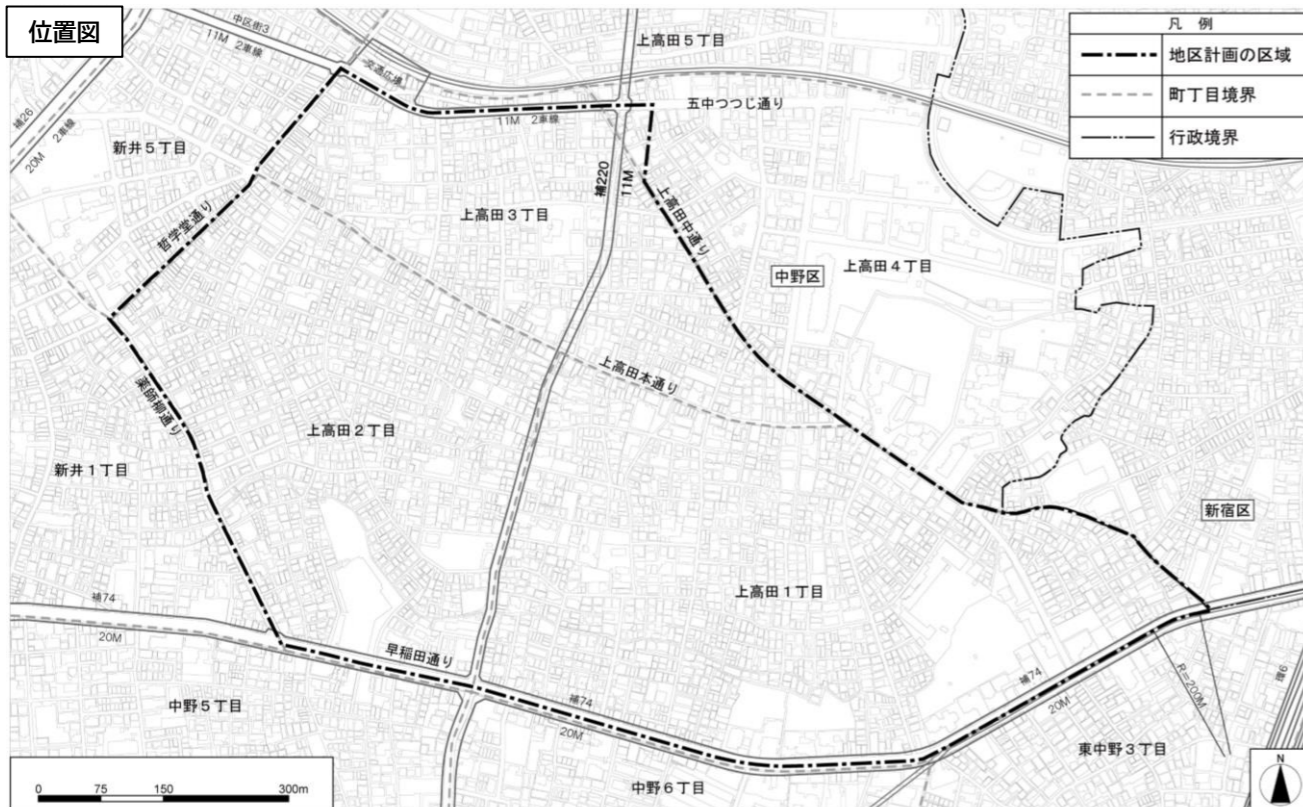
### (2) 用途地域等

延焼遮断帯としての機能を確保するため、補助第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高度地区の変更 | 第三種高度地区への変更、最低限高度地区7mを指定

## 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
- 区域** 中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目及び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。）や、狭あい道路、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、補助第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。

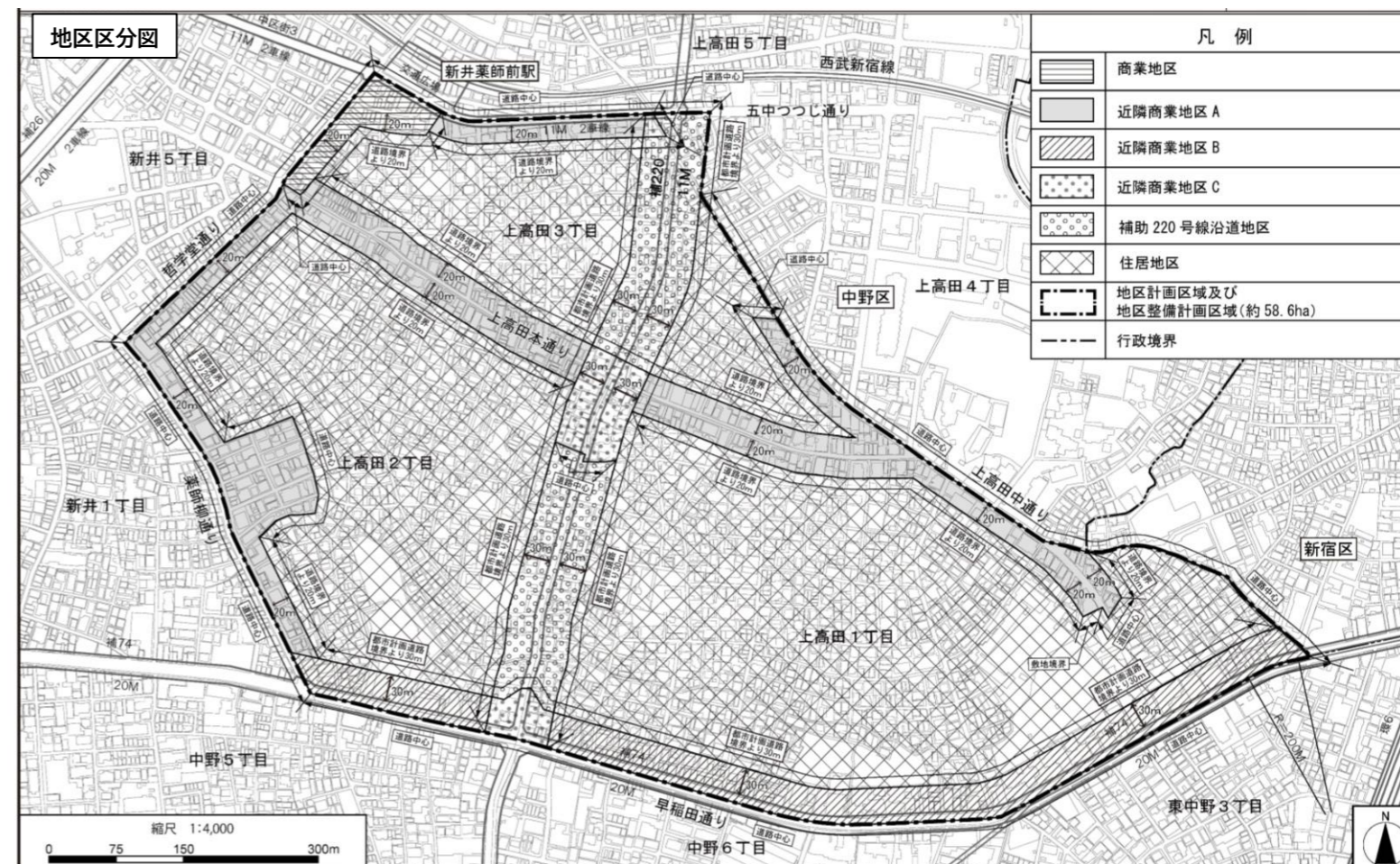
「西武新宿線沿線まちづくり整備方針（平成27年9月）」においては、補助第220号線は避難路や延焼遮断帯としての役割を果たすことから、都市計画事業として段階的に整備を進めるとともに、沿道建物の不燃化・耐震化を促進することとしている。また、本地区は木造住宅密集地域であることから、安全な避難路の確保と建物の不燃化・耐震化を促進することとしており、既に、本地区全域に、東京都建築安全条例第7条の3による新たな防火規制を導入している。

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、狭あ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あ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

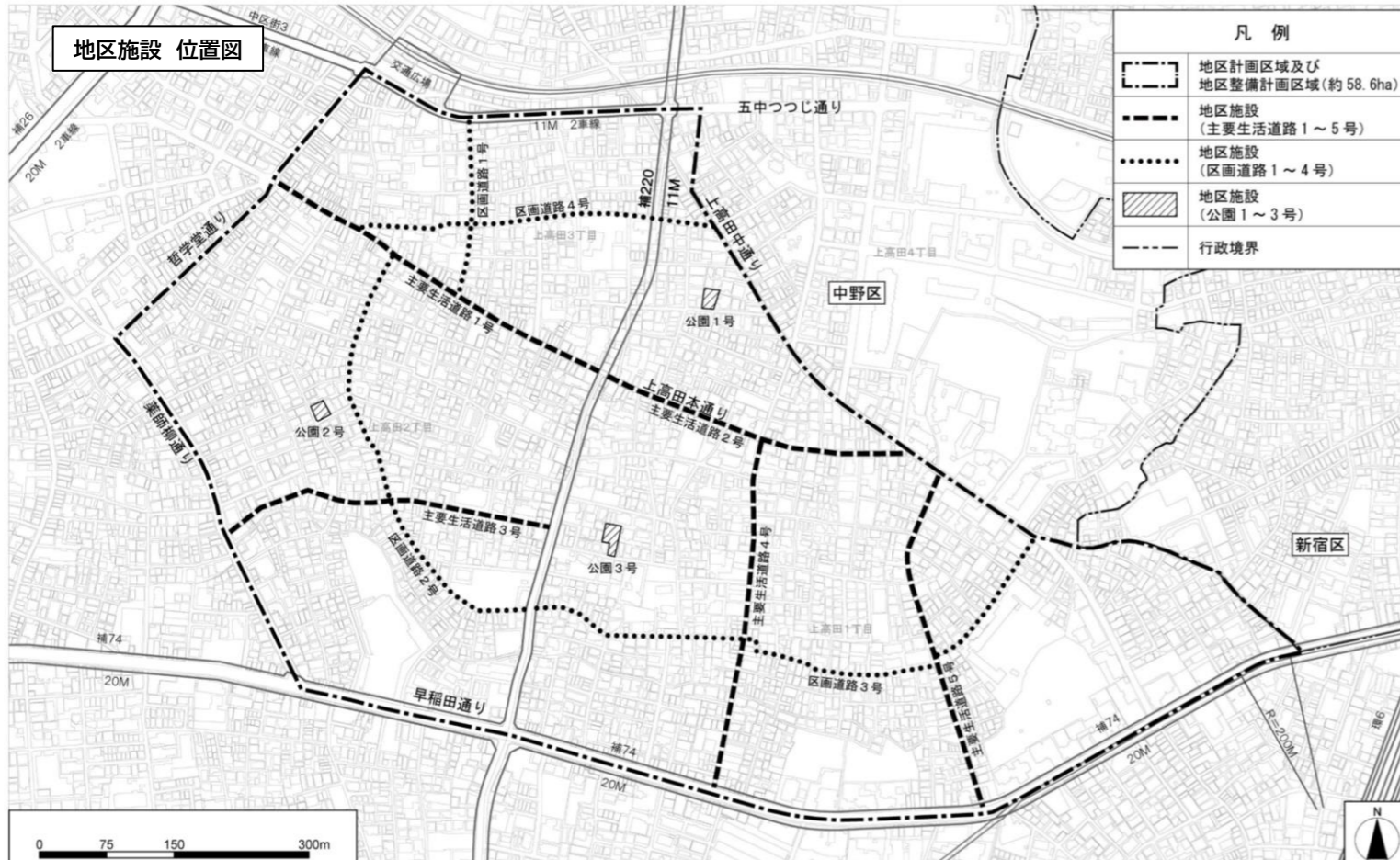
「災害に強く、安心して住み続けられる、地域力溢れるまち」を実現するため、特性に応じて6地区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。

- 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(五中つつじ通り)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(五中つつじ通り)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。



## 4. 地区施設の整備の方針と計画

- 1 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。
- 2 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380㎡		既設
	公園2号	約280㎡		既設
	公園3号	約470㎡		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、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

- 1 ボーリング場、スケート場又は水泳場
- 2 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、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

60㎡

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。

- 1 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
- 2 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
- 3 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
- 4 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。

- 1 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
- 2 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5㎡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100㎡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、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、上高田三丁目及び上高田四丁目各地下

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）

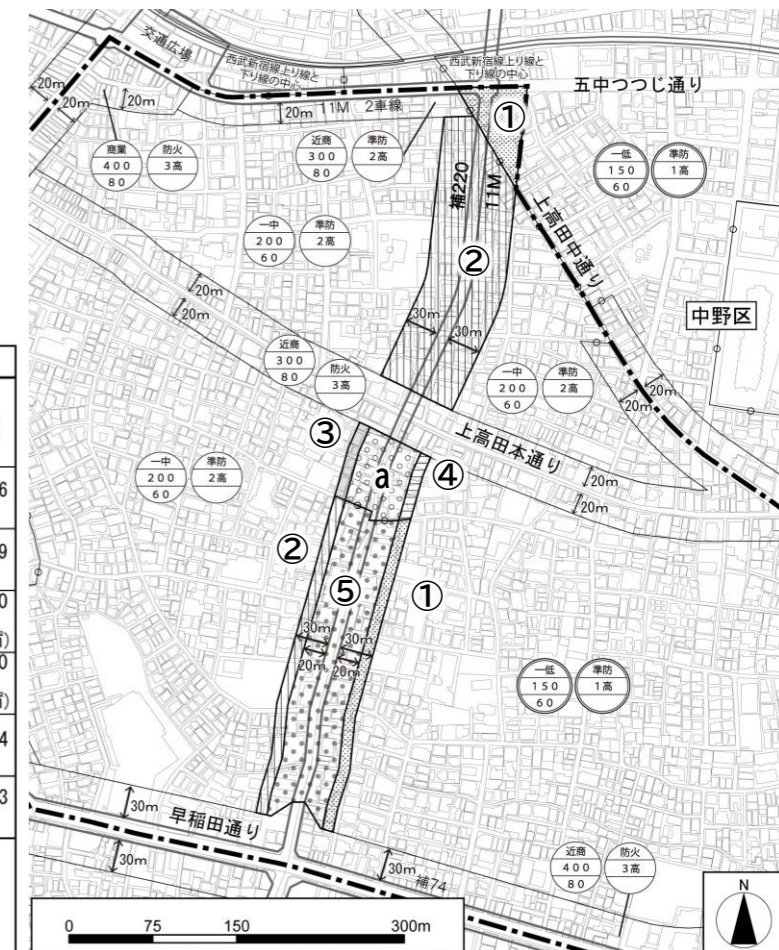
第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更（③、④）

容積率を300%に変更（①～⑤）

変更面積：約4.0ha

凡 例							
番号	東京都決定			中野区決定		面積	
	用途	建ぺい率(%)	容積率(%)	高さの限度(m)	高度(最低限度)		防火
①	一低層 ↓ 一住	60 ↓ 60	150 ↓ 300	— ↓ —	1高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 防火	約0.6 ha
②	一中高 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— ↓ —	2高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 防火	約1.9 ha
③	一中高 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	— ↓ —	2高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 防火	約0.0 ha (690㎡)
④	一低層 ↓ 近商	60 ↓ 80	150 ↓ 300	— ↓ —	1高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 防火	約0.0 ha (600㎡)
⑤	一住 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— ↓ —	2高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 防火	約1.4 ha
a	近商 ↓ 近商	80 ↓ 80	300 ↓ 300	— ↓ —	2高 ↓ 3高(7m)	準防 ↓ 防火	約0.3 ha

用途地域 (一住) (防火) (防火・準防火地域)  
容積率 (300) (高度地区)  
建ぺい率 (60) (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

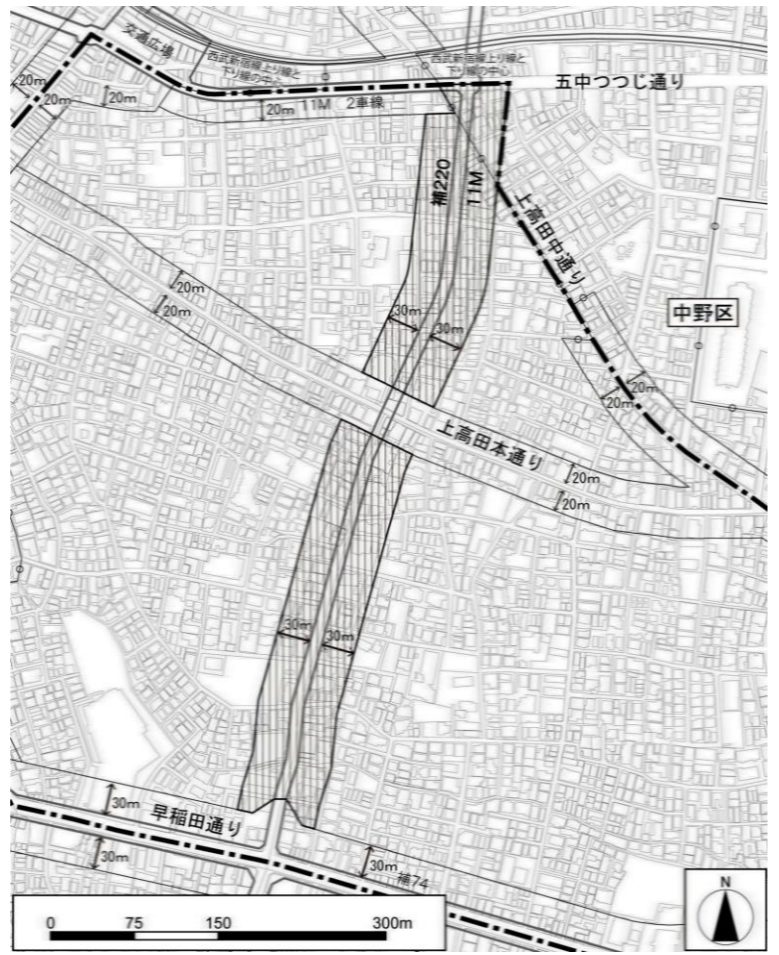
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

区域：中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目及び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	面積
①	防火地域・準防火地域	約4.3ha
	準防火地域 ↓ 防火地域	



## 7-4 日影規制の変更

※東京都と協議中

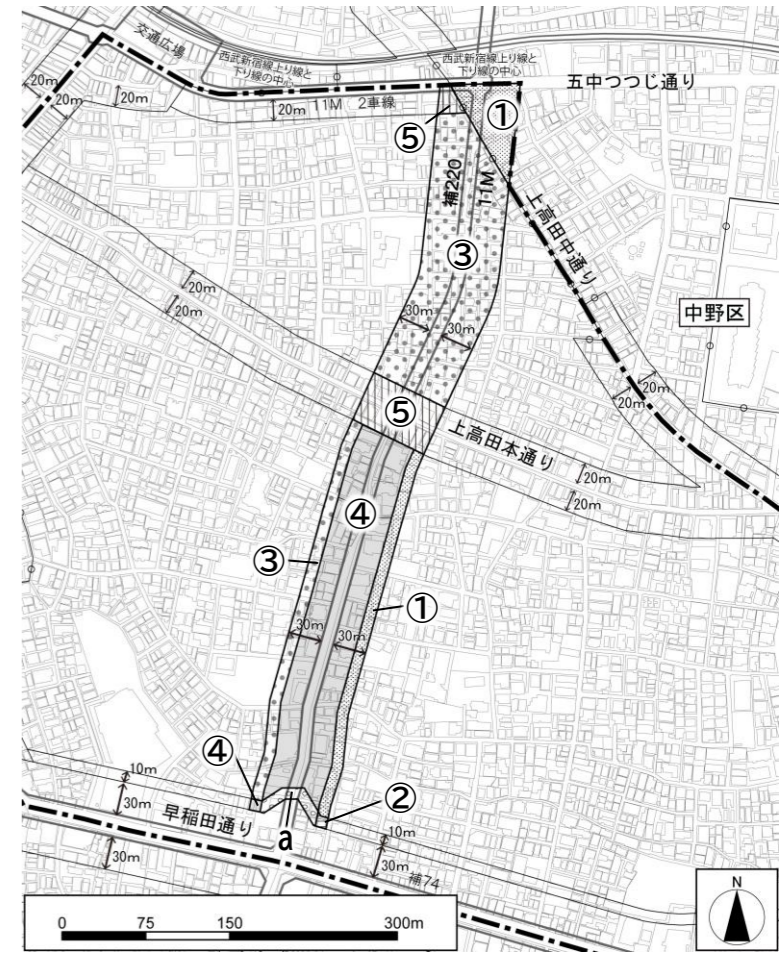
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から、日影規制を変更を検討している。

区域：中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目及び上高田四丁目各地内

変更内容：5時間以上-3時間以上 (4m又は6.5m)へ変更

変更面積：約4.7ha

番号	東京都決定		測定水平面	面積
	規制される範囲			
	5mを超える範囲	10mを超える範囲		
①	4時間以上	2.5時間以上	1.5m ↓ 4m	約0.6ha
②	5時間以上	3時間以上	1.5m ↓ 4m	約0.0ha (約97㎡)
③	3時間以上	2時間以上	4m	約2.0ha
④	5時間以上	3時間以上	4m	約1.7ha
⑤	4時間以上	2.5時間以上	6.5m ↓ 4m	約0.4ha
a	5時間以上	3時間以上	6.5m ↓ 4m	約0.0ha (約510㎡)



## 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、上高田三丁目及び上高田四丁目各地内

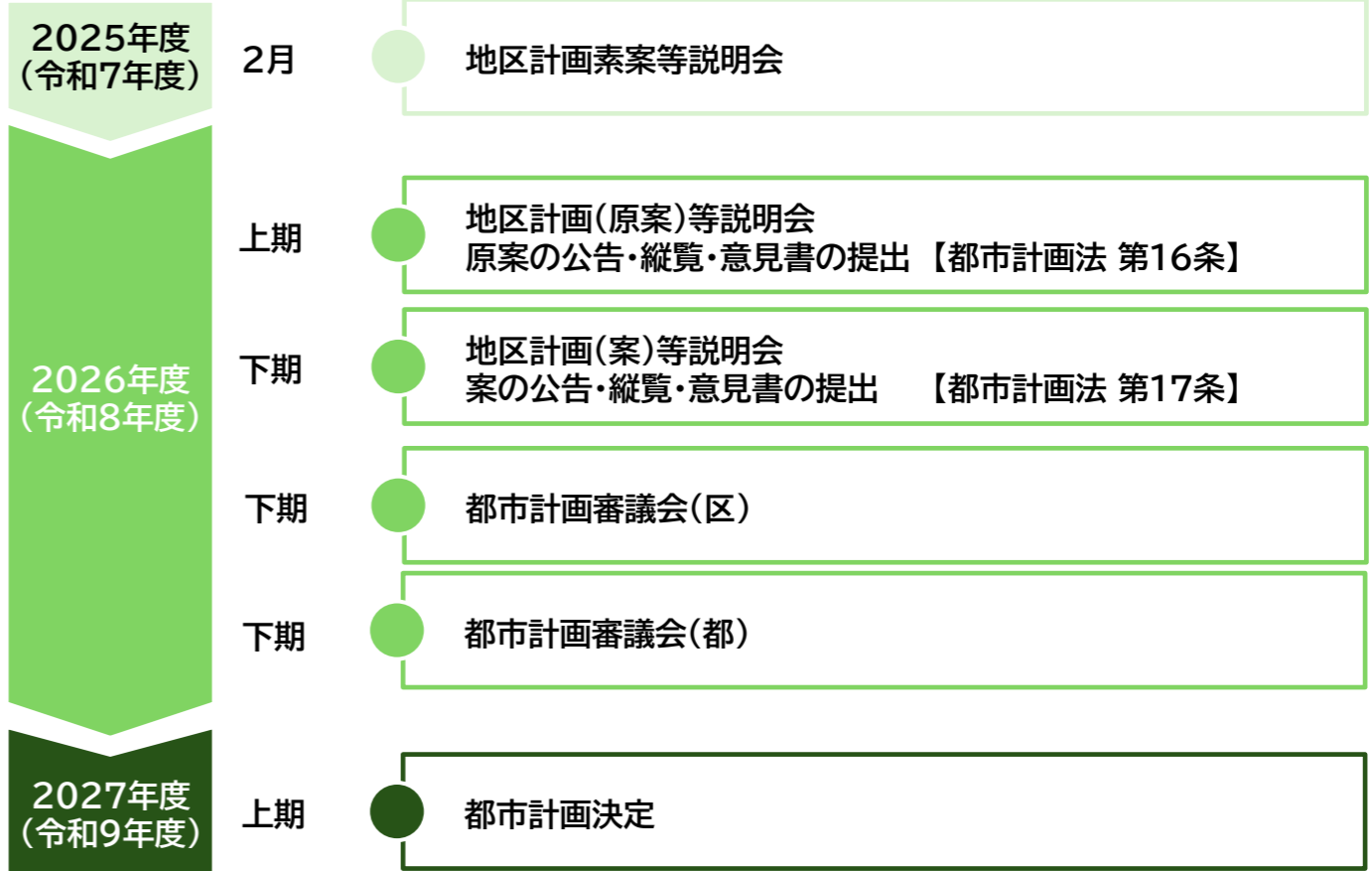
変更内容：第一種高度地区から第三種高度地区へ変更 (①)  
第二種高度地区から第三種高度地区へ変更 (②)  
最低限高度地区7mの指定 (①~③)

変更面積：約4.7ha

凡例			
番号	中野区決定		面積
	最低限度高度地区	高度地区	
①	指定なし ↓ 7m	第一種 ↓ 第三種	約0.6ha
②	指定なし ↓ 7m	第二種 ↓ 第三種	約3.6ha
③	指定なし ↓ 7m	第三種 ↓ 第三種	約0.4ha



## 8. 今後の予定



## 若宮地区地区計画の素案について

### 1 背景

若宮一丁目、二丁目及び三丁目（以下「本地区」という。）は、「地震に関する地域危険度測定調査」（東京都）において、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防災環境向上地区に指定されるなど、防災上の課題がある。

本地区では、防災性の向上を図るため地区計画の策定を目指しており、地区計画（素案）意見交換会及びアンケート調査を実施したので報告する。

### 2 地区の概要

中野区若宮一、二丁目及び三丁目地内 約66.2ha

### 3 これまでの取り組み状況

令和3年 若宮地区防災まちづくり協議会設立（以下、協議会という。）  
令和4年 協議会が「若宮地区防災まちづくり意見書」を区へ提出  
令和5～6年 地区計画検討案における避難道路候補路線の意見交換等  
令和7年 地区計画（素案）の説明会等の実施

### 4 地区計画（素案）アンケート調査及び意見交換会の実施結果

別紙のとおり

### 5 今後の予定

令和8年 4月以降 地区計画（原案）の説明会の実施  
令和8年11月以降 地区計画（案）の説明会の実施、諮問  
令和9年 4月 都市計画決定、中野区建築条例施行等

### 6 添付資料

補助資料 「若宮地区地区計画（素案）の概要」  
別紙 「地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果」  
参考資料 「若宮地区地区計画（素案）」

# 若宮地区地区計画(素案)の概要

令和7年度 第3回中野区都市計画審議会

まちづくり推進部まちづくり計画課

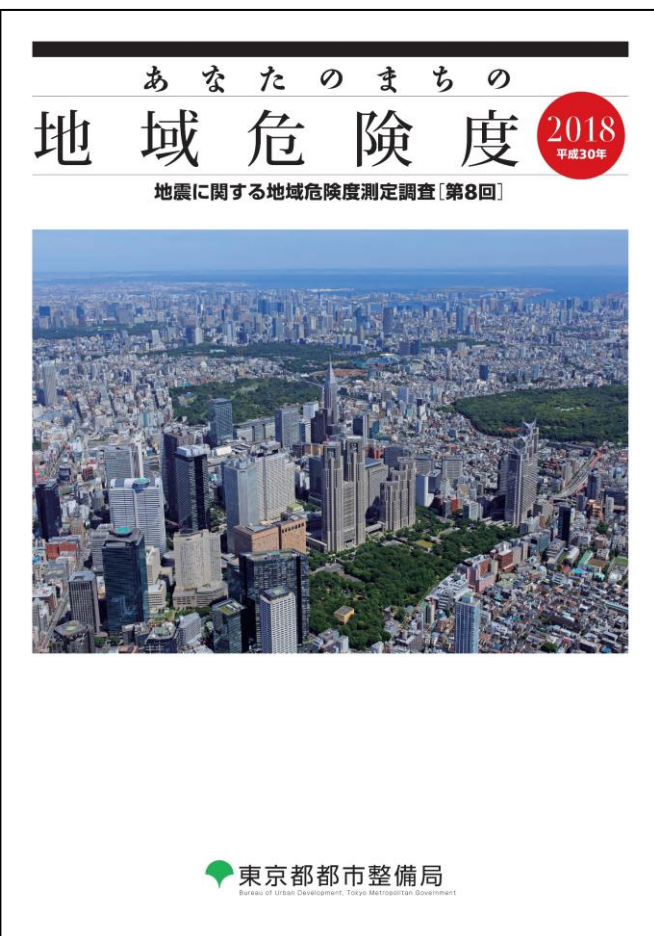
令和8年(2026年)2月3日

# 本日の説明内容

1. 若宮地区における防災まちづくりの背景
2. 若宮地区におけるまちづくりの経過
3. 若宮地区地区計画（素案）の概要
4. 地区計画（素案）に関するアンケート調査  
及び意見交換会の実施結果
5. 地区計画策定に向けたスケジュール

# 1. 若宮地区における防災まちづくりの背景

## まちづくりの背景



出典：地震に関する地域危険度測定調査（第8回）（東京都）（H30年2月）



出典：地震に関する地域危険度測定調査（第9回）（東京都）（R4年9月）

若宮地区は、東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査（第8回）」において、火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）、総合危険度（建物倒壊危険度と火災危険度の指標に災害時活動困難度を加味して総合化したもの）の5段階のランクが、危険性の高いランク4やランク5の地域と評価されました。

また、「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」においても、若宮一丁目、二丁目は火災危険度及び総合危険度のランクが4以上の地域となっています。



若宮	第8回			第9回		
	倒壊	火災	総合	倒壊	火災	総合
一丁目	2	5	5	2	4	5
二丁目	2	4	4	2	4	4
三丁目	2	4	4	2	3	3

# 1. 若宮地区における防災まちづくりの背景

## まちづくりの背景

### 防災都市づくり推進計画

#### 防災都市づくり 推進計画

東京都では、「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指して「防災都市づくり推進計画」を策定しています。



若宮地区は東京都の**防災都市づくり推進計画**では、「**木造住宅密集地域**」あるいは、「**不燃化の状況や住宅の密度が木造密集地域と同等である地域**」として位置付けられている老朽木造住宅が密集した地域となっています。

### 第2章 防災都市づくりの地域指定・延焼遮断帯の設定等

#### 1 防災都市づくりの地域指定

##### (2) 木造住宅密集地域の抽出

震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域を木造住宅密集地域として抽出し、地区計画の策定や市街地状況に応じた防火規制等を促し、安全で良好な住環境を形成していきます。

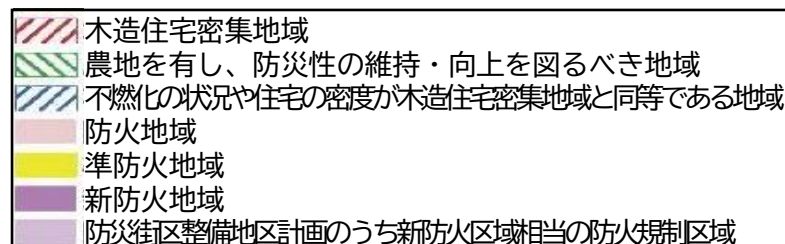
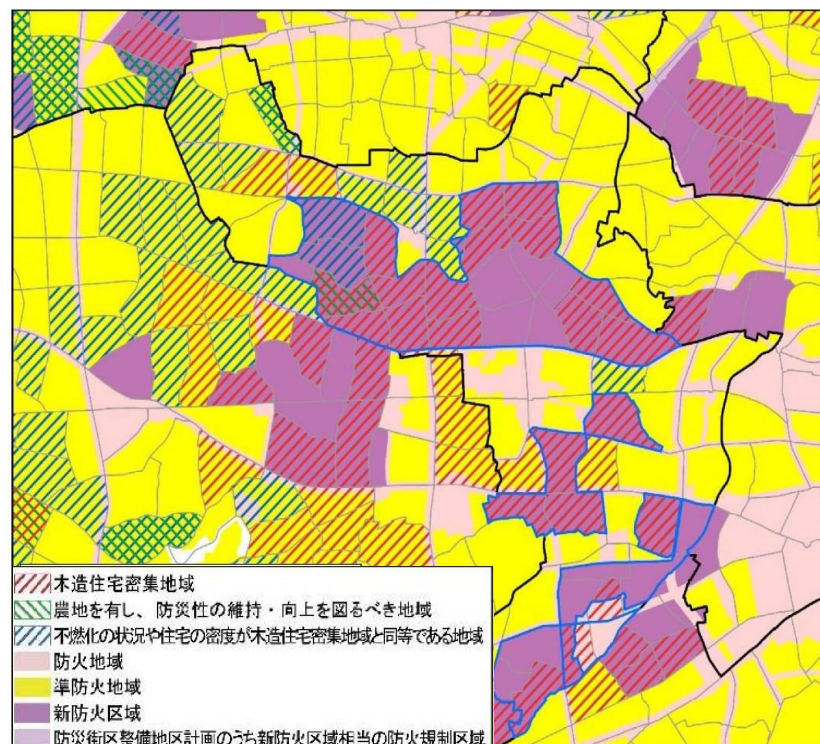
木造住宅密集地域は、2020（令和2）年ではJ R山手線外周部を中心に広範に形成された約8,600haを抽出していましたが、本計画では、そのうち、いまだ補正不燃領域率が60%未満の町丁目<sup>31</sup>を木造住宅密集地域とし、2025（令和7）年では約7,100ha（図2-2）を抽出します。

<sup>31</sup> 本計画では、2020（令和2）年に抽出した木造住宅密集地域（約8,600ha）のうち、2021（令和3）年土地利用現況調査（区部）及び2022（令和4）年土地利用現況調査（多摩）により算出した補正不燃領域率が60%未満の町丁目を木造住宅密集地域とする。なお、2020（令和2）年では、以下に掲げる全ての指標に該当する町丁目を木造住宅密集地域として抽出している。

- ・ 1980（昭和55）年以前の老朽木造建築物棟数率が30%以上（2015（平成27）年固定資産課税台帳より算出）
- ・ 補正不燃領域率が60%未満（2016・2017（平成28・29）年土地利用現況調査より算出）
- ・ 住宅戸数密度が55世帯/ha以上（2015（平成27）年国勢調査より算出）
- ・ 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。）が45世帯/ha以上（2015（平成27）年国勢調査より算出）

※ 補正不燃領域率の算出方法はP. 102（資料4）参照

#### 防火に関する規制の導入地域等



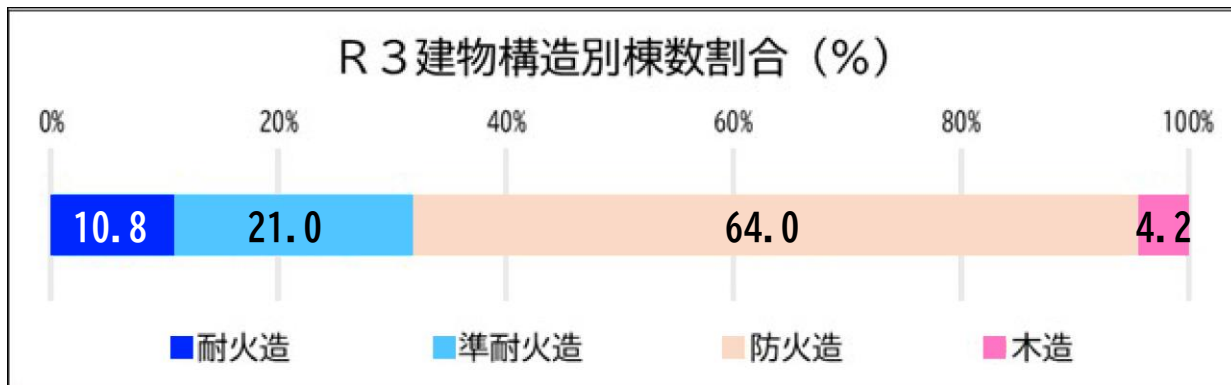
#### 木造住宅密集地域の抽出指標

- ・ 老朽木造建築物棟数率  
：30%以上
- ・ 住宅戸数密度  
：55世帯/ha以上
- ・ 住宅戸数密度  
：45世帯/ha以上  
(3階以上共同住宅を除く)
- ・ 補正不燃領域率  
：60%未満

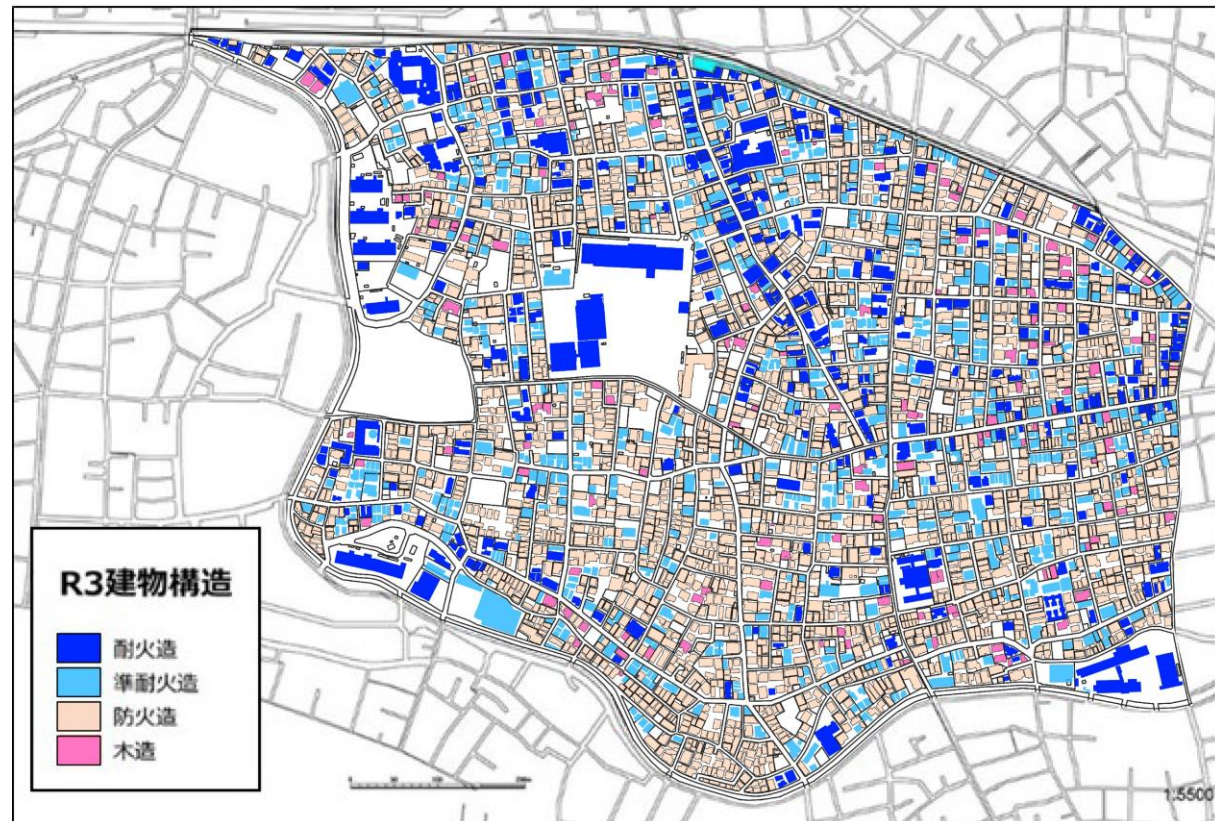
# 1. 若宮地区における防災まちづくりの背景

## 若宮地区の現状

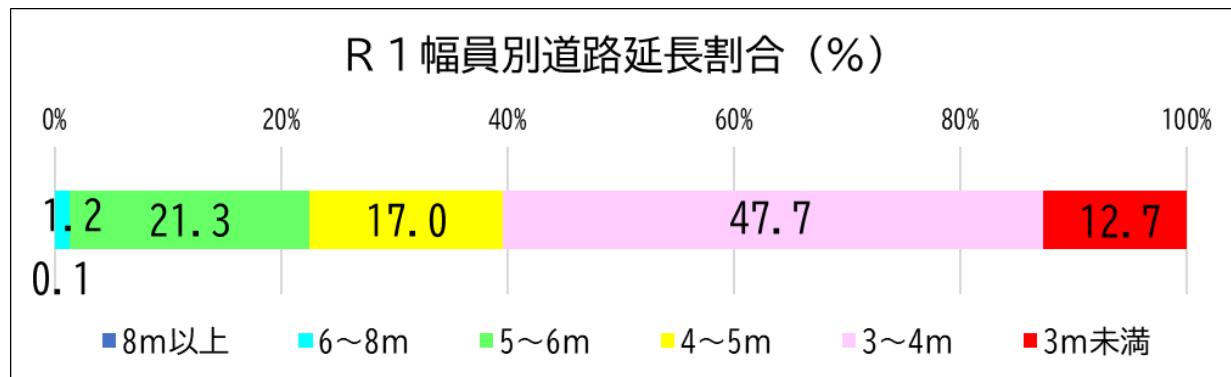
火災に対する強さ



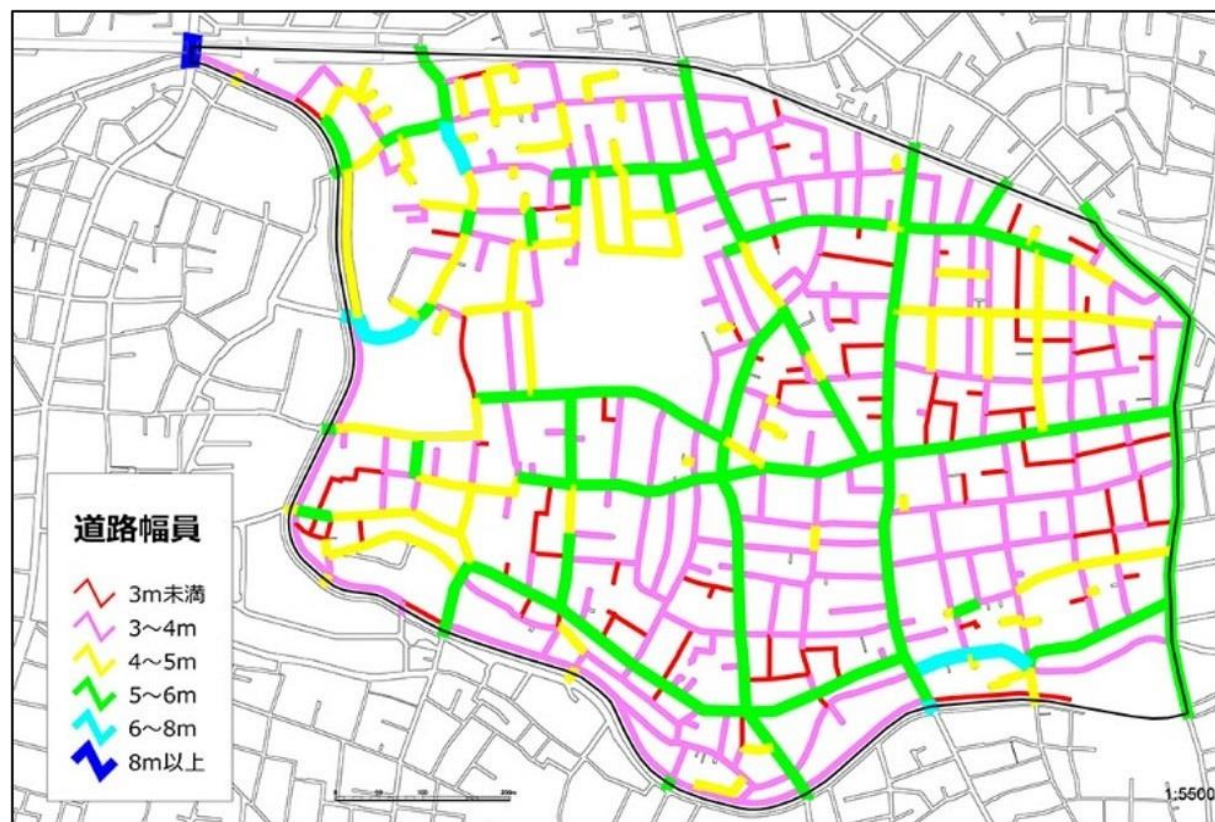
建物構造 (令和3年) ※データ: R3土地利用現況調査



道路の広さ



道路幅員 (令和元年) ※データ: 東京消防庁



# 1. 若宮地区における防災まちづくりの背景

## 若宮地区の現状

### 防災都市づくり推進計画 基本方針

～「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指して～



なお、令和7年3月改定の「**防災都市づくり推進計画の基本方針**」において、若宮一丁目、二丁目は「**防災環境向上地区**」という防災性の向上等を優先的に行う地域、若宮三丁目はそれらと連坦する地域として指定されており、今後一層の防災性向上が求められています。

No	地区名称	指標に該当する地区面積(ha)	連坦する区域面積(ha)	合計面積(ha)
7	上高田一・三・四丁目地区	26.8	4.4	31.2
8	沼袋地区	16.1	32.3	48.4
9	若宮地区	39.9	26.3	66.2

### 第2章 防災都市づくりの地域指定・延焼遮断帯の設定等

#### 1 防災都市づくりの地域指定

##### (5) 防災環境向上地区の指定

整備地域以外の木造住宅密集地域等では、地区計画の策定や新たな防火規制<sup>36</sup>の導入等の規制誘導策により、防災性の向上を図ってきました。しかし、2024（令和6）年1月の能登半島地震では、輪島市において大規模市街地火災が発生するなど、局所的な対策の必要性が再認識されました。整備地域以外であっても、局所的に対策が必要な地区（指定基準に示す指標に該当する地区）においては、町丁目を基本単位として新たに防災環境向上地区に指定します。また、区市との協議により、当該地区と一体的にまちづくりを行う必要がある区域（連坦する区域）も合わせて33地区・約1,000haを指定し（表2-3及び図2-6）、東京全体の不燃化の取組を加速させていきます。

この地区においては、防災都市づくりの将来像を目指すうえで、防災生活道路・公園などの公共施設の整備を率先して誘導するとともに、老朽建築物等の建替えを促進するなど、防災性向上と居住環境の整備を優先的に行っていきます（第5章参照）。

##### 防災環境向上地区の指定基準<sup>※</sup>

- 次のいずれかに該当する地区（町丁目を基本単位とする）
- 整備地域に該当する区域以外で、(a)から(e)に掲げる全ての基準に該当する地区<sup>※1</sup>
    - 補正不燃領域率<sup>37</sup>が60%未満
    - 住宅戸数密度が55世帯/ha以上
    - 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。）が45世帯/ha以上
    - 想定平均焼失率（都方式）<sup>38</sup>が20%以上
    - 総合危険度4以上<sup>※2</sup>
  - 整備地域及び(1)に該当する区域以外で、総合危険度5に相当する地区<sup>※2</sup>

なお、当該地区に連坦する区域も指定することができる。

※1 防火規制の導入や防災都市づくりに関する事業の実施等により不燃領域率が改善傾向にある地区を除き、防災まちづくり検討の熟度やまちづくりの実現性などの地域の特性を踏まえ指定

※2 都が整備の必要性を確認した町丁目は(e)の条件を除く

※ 2025（令和7）年の防災環境向上地区の新規指定は、2021（令和3）年土地利用現況調査（区部）及び2022（令和4）年土地利用現況調査（多摩）による補正不燃領域率、2020（令和2）年国勢調査による住宅戸数密度、第9回地域危険度測定調査から算出

##### 防災環境向上地区の除外基準

不燃領域率が70%に到達した指定基準に示す指標に該当する地区及び当該町丁目に連坦する区域

### 第2章 防災都市づくりの地域指定・延焼遮断帯の設定等

#### 1 防災都市づくりの地域指定



#### 1 防災都市づくりの地域指定

表2-3 防災環境向上地区一覧

No	地区名称	区市名	指標に該当する地区面積(ha)	連坦する区域面積(ha)	合計面積(ha)
11	若葉・須賀町地区	新宿区	3.0	13.3	16.3
12	根津二丁目南地区	文京区	7.9	0	7.9
13	立花二丁目地区	墨田区	8.8	0	8.8
14	大井・西大井南地区	品川区	5.7	7.7	13.4
15	祐天寺一丁目・上目黒四丁目地区	目黒区	10.7	16.5	27.2
16	相模谷一丁目地区	相模谷区	17.7	0	17.7
7	上高田一・三・四丁目地区	中野区	26.8	4.4	31.2
8	沼袋地区	中野区	16.1	32.3	48.4
9	若宮地区	中野区	39.9	26.3	66.2
10	天沼一丁目・本天沼一・二丁目地区	杉並区	46.9	0	46.9
11	池袋本町三丁目地区	豊島区	6.0	0	6.0
12	上中里三丁目・栄町地区	北区	4.3	8.2	12.5
13	桜台東部地区	練馬区	24.4	26.2	50.6
14	貫井・富士見台地区	練馬区	22.2	70.1	92.3
15	足立区中南部地区	足立区	56.5	0	56.5
16	千住南地区	足立区	2.0	10.3	12.3
17	中川二・三丁目地区	足立区	12.8	12.0	24.8
18	日ノ出町地区	足立区	15.0	0	15.0
19	柳原一丁目地区	足立区	1.3	0	1.3
20	新小岩三丁目地区	葛飾区	18.9	0	18.9
21	西新小岩五丁目地区	葛飾区	22.4	0	22.4
22	鎌倉四丁目地区	葛飾区	15.8	0	15.8
23	上一色・本一色・興宮町地区	江戸川区	34.1	77.5	111.6
24	西江戸三丁目地区	江戸川区	40.2	0	40.2
25	西小松川町・東小松川一・二丁目地区	江戸川区	29.9	21.3	51.2
26	平井二丁目北地区	江戸川区	9.4	0	9.4
27	浅間町地区	東久留米市	27.3	20.8	48.1
28	泉町一丁目・北原町一丁目地区	東久留米市	27.1	0	27.1
29	泉町五丁目地区	東久留米市	10.5	0	10.5
30	住吉町四丁目地区	西東京市	8.4	0	8.4
31	中野五丁目地区	西東京市	12.8	0	12.8
32	ひばりが丘北四丁目地区	西東京市	7.6	0	7.6
33	南町一・二丁目地区	西東京市	26.1	0	26.1

※ 防災環境向上地区は今後の検証により追加となる可能性があります。

## 2. 若宮地区におけるまちづくりの経過

# 若宮地区におけるまちづくりの経過

平成30年度 ◇ 地震に関する地域危険度測定調査（第8回）の公表

協議会	開催日等	開催概要
第1回	2021年（令和3年） 10月28日	○協議会規約、協議会役員を選出 ○若宮地区防災まちづくり協議会の内容
	11月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（創刊号）
第2回	11月26日	○若宮地区の現況と課題
	12月11日、12日	まち歩き
第3回	2022年（令和4年） 2月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第2号）
	2月～3月	若宮地区の防災まちづくりに関するアンケート
第4回	3月30日	○アンケート調査の結果 ○防災まちづくりの目標と方向性の検討
	3月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第3号）
第5回	4月26日	○建物についての取り組みの検討
第6回	5月31日	○建物についての取り組みの修正 ○道路・塀についての取り組みの検討
	6月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第4号）
第7回	6月29日	○建物、道路・塀についての取り組みの修正 ○公園・みどり等についての取り組みの検討 ○防災活動についての取り組みの検討
	7月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第5号）
第8回	7月27日	○意見書案についての検討
	8月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（第6号）
第9回	8月24日	○意見書の取りまとめ
	8月	若宮地区防災まちづくり協議会だより（最終号）

◇ 「若宮地区防災まちづくり協議会」の設立

令和3年度  
～  
令和4年度

- ・ 協議会の開催 : 8回
- ・ 協議会だよりの発行 : 7回
- ・ まち歩きの実施 : 1回
- ・ アンケート調査 : 1回

令和4年度 ◇ まちづくり協議会より「若宮地区防災まちづくり意見書」を区へ提出

◇ 地震に関する地域危険度測定調査（第9回）の公表

◇ 「地区計画検討案」を作成

令和5年度  
～  
令和6年度

- ・ 地区計画検討案における避難道路候補路線沿道へのアンケート調査の実施、意見交換会の開催
- ・ 地区計画検討案における避難道路候補路線沿道の土地・建物所有者への意向調査の実施、意見交換会の開催

◇ 若宮地区全域への「新たな防火規制区域」の指定の告示

## 2. 若宮地区におけるまちづくりの経過

# 若宮地区におけるまちづくりの経過

- 令和7年度
- ◇ 若宮地区地区計画（素案）の作成
  - ◇ 「若宮地区地区計画（素案）」に関するアンケート調査の実施
    - ・ 調査対象者：地区内の居住者、地区内の土地・建物の所有者
    - ・ 実施期間：令和7年7月25日（金）～令和7年8月8日（金）
    - ・ 回答数：1,071件
  - ◇ 「若宮地区地区計画（素案）」に関する意見交換会の実施
    - ・ 開催日時：令和7年7月30日（水）19時00分～20時30分  
令和7年8月1日（金）14時00分～15時30分  
令和7年8月2日（土）10時00分～11時30分
    - ・ 実施場所：鷺宮区民活動センター  
中野区シルバー人材センター 北部分室  
鷺宮区民活動センター分室
    - ・ 参加者数：16名（3日間合計）

## 2. 若宮地区におけるまちづくりの経過

# 【参考】防災まちづくり意見書の概要（抜粋）

### 若宮地区防災まちづくり意見書



2022年（令和4年）8月  
若宮地区防災まちづくり協議会



### 3. 防災まちづくりの目標

以上のような地区の現状や課題をふまえ、本地区の防災まちづくりは、次のような将来像や目標を目指して進めていくべきであると考えます。

#### (1) 地区の将来像

#### 防災モデルタウン・若宮

～地震と火災への備えを進化させる、安全・安心で暮らしやすいまち～

#### (2) 防災まちづくりの目標

目標1 地震で壊れにくいまちにする

目標2 火災が燃え広がらないまちにする

目標3 避難や消防活動がしやすいまちにする

目標4 安心して快適に暮らせるまちにする

【数値目標】 ●5年後までに 耐震化率:100%  
●10年後までに 危険ブロック塀等:0箇所  
●15年後までに 補正不燃領域率:60%

### 4. 防災まちづくりで重視すべきこと

本地区の防災まちづくりの具体的な取り組みについては、特に以下の点を重視すべきと考えます。

①地震・火災時に命を守ることを最優先する

②行政と住民が連携し、効果や実現可能性を考慮して、計画的に取り組む

③住民の防災意識を高め、ソフト面からも防災性を高める

④皆が守ることのできるルールを定め、実現性を高める

## 2. 若宮地区におけるまちづくりの経過

# 【参考】防災まちづくり意見書の概要（抜粋）

※意見書を踏まえ、若宮地区地区計画（素案）における「地区整備計画」に反映した主な内容の抜粋

### 5. 防災まちづくりの取り組み

#### 目標1 地震で壊れにくいまちにする

##### 危険な塀などの改善や撤去を進める【道路・塀等】

###### ■ 垣又はさくの構造の制限を行う

###### 具体的な取り組み

- 道路に面して、高さ60cmを超えるブロック塀等を設置することを禁止する。
- 道路に面して垣、さくを設ける場合は、生け垣またはフェンスとする。



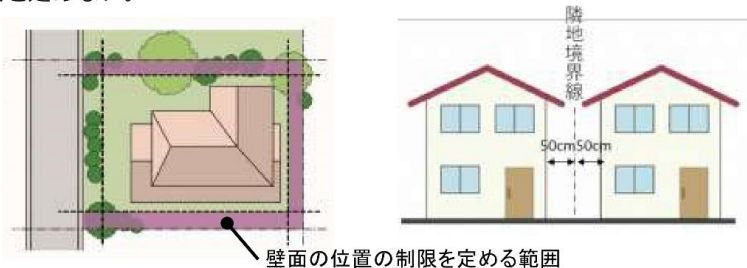
#### 目標2 火災が燃え広がらないまちにする

##### 延焼しにくくする【建物】

###### ■ 隣地境界線からの壁面の位置の制限を行う

###### 具体的な取り組み

- 住宅地を対象に、隣地境界線から50cm以上の壁面の位置の制限を定める。
- ただし、面積が60㎡未満の敷地で、外壁を耐火構造にする場合は、壁面の位置の制限を定めない。



###### ■ 敷地の細分化を防止する

###### 具体的な取り組み

- 住宅地において、敷地面積の最低限度を60㎡に制限する。（現在、用途地域で制限されている面積と同等）



#### 目標3 避難や消防活動がしやすいまちにする

##### 地震時に確実に通れる主要な道路を整備する【道路・塀等】

###### ■ 避難道路のネットワークを形成する

###### 具体的な取り組み

- 地震時の緊急車両の通行や歩行者の避難などの経路として、防災上重要な道路を地区施設として位置づける。

##### 建物等の倒壊による狭あい道路の閉塞を防ぐ【道路・塀、建物】

###### ■ 狭あい道路の拡幅整備を進める

###### 具体的な取り組み

- 狭あい道路の拡幅後の未整備部分について、区が整備を促す。

###### ■ 垣又はさくの構造の制限を行う

###### 具体的な取り組み

- 道路に面して、高さ60cmを超えるブロック塀等を設置することを禁止する。
- 道路に面して垣、さくを設ける場合は、生け垣またはフェンスとする。

#### 目標4 安心して快適に暮らせるまちにする

##### まちに緑を増やす【公園・みどり】

###### ■ 緑を増やす新たな取り組みを行う

###### 具体的な取り組み

- 洗心寮跡地や旧第四中学校の跡地を活用して、平常時には防災訓練などを行うことができ、災害時には避難場所などとして利用できる公園・広場を整備する。
- 土地の寄付や売却地を取得することで公園用地を確保する。（税の減免があるとよい）

###### ■ 垣又はさくの構造の制限を行う

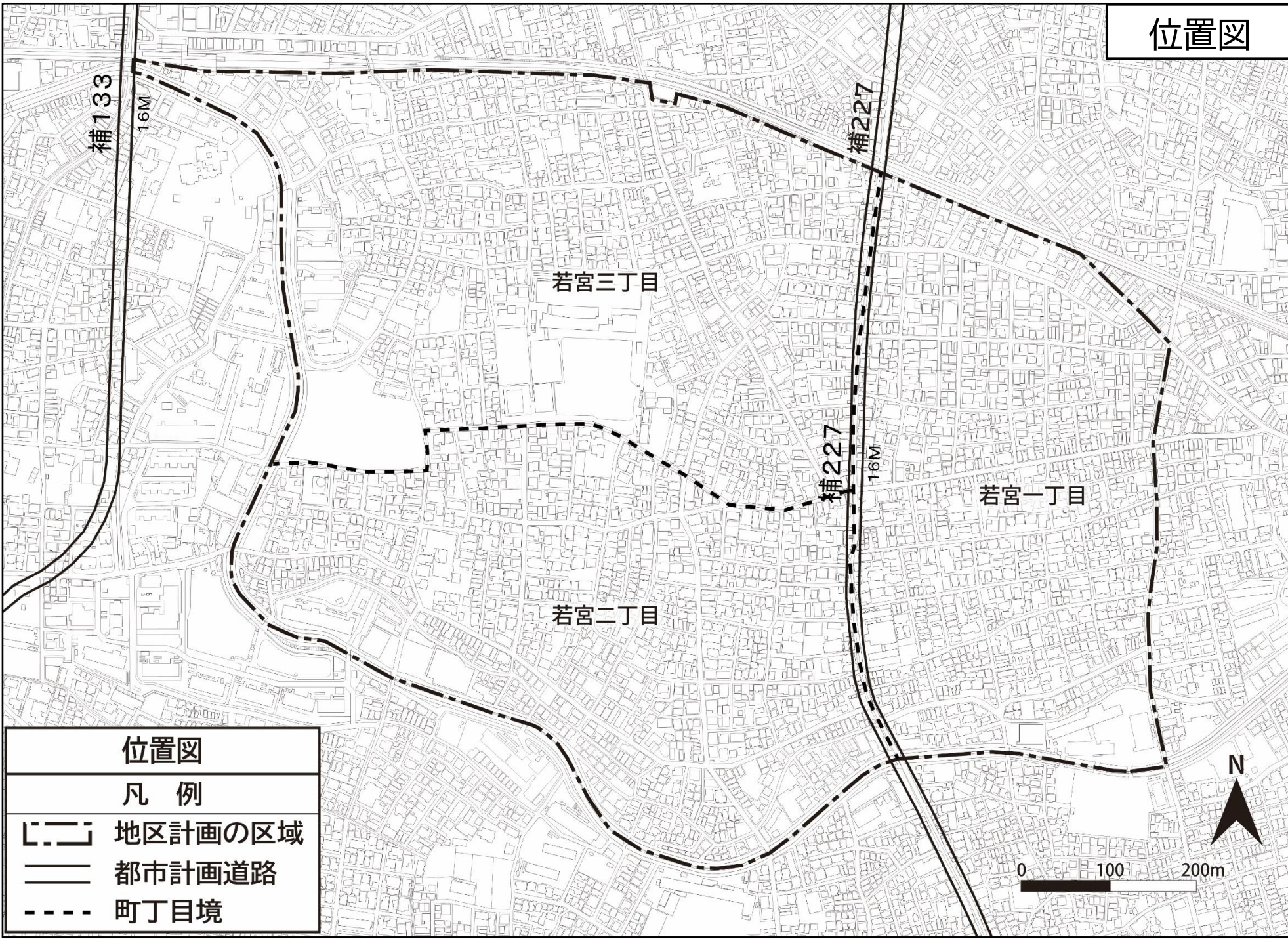
###### 具体的な取り組み

- 道路に面して垣、さくを設ける場合は、生け垣またはフェンスとする。

### 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

# 地区計画の名称・位置・面積

名称：若宮地区地区計画  
位置：若宮一丁目、二丁目及び三丁目  
面積：約66.2ha



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第05-K114-3号)

### 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

## 地区計画策定の目標

本地区は、中野区の北西部に位置し、西武新宿線や東西方向に流れる妙正寺川等に囲まれた地区で、閑静な住宅地が広がっている。地区の北側には西武新宿線鷺ノ宮駅と都立家政駅の2駅があり、周辺には商店街が形成されている。また、地区の一部には広域避難場所（白鷺一丁目地区）や避難所（都立鷺宮高等学校、旧第四中学校、旧若宮小学校）が指定されており、防災上の拠点となっている。

中野区都市計画マスタープラン（令和4年6月改定）では、鷺ノ宮駅、都立家政駅周辺は西武新宿線の連続立体交差化を契機に交通結節点機能の強化とあわせて駅周辺の整備をすすめる、利便性と回遊性が高く活力のある生活の中心拠点を形成することとしている。また、周辺の住宅地は良好な低層住宅地という地域特性を生かし、安全で良好な住環境の確保と、暮らしやすい生活圏を形成することとされている。

一方、高度経済成長期に市街化が急速に進んだことで、一部で木造住宅が密集し、狭あい道路も多いため、地震時の危険性が高く、防災性の向上を図ることが課題となっている。

そのため、令和6年9月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、建築物の不燃化を進めている。また、人口1人当たりの公園面積は、区の標準公園面積を下回っており、広場や緑地空間等のオープンスペースの不足も課題となっている。

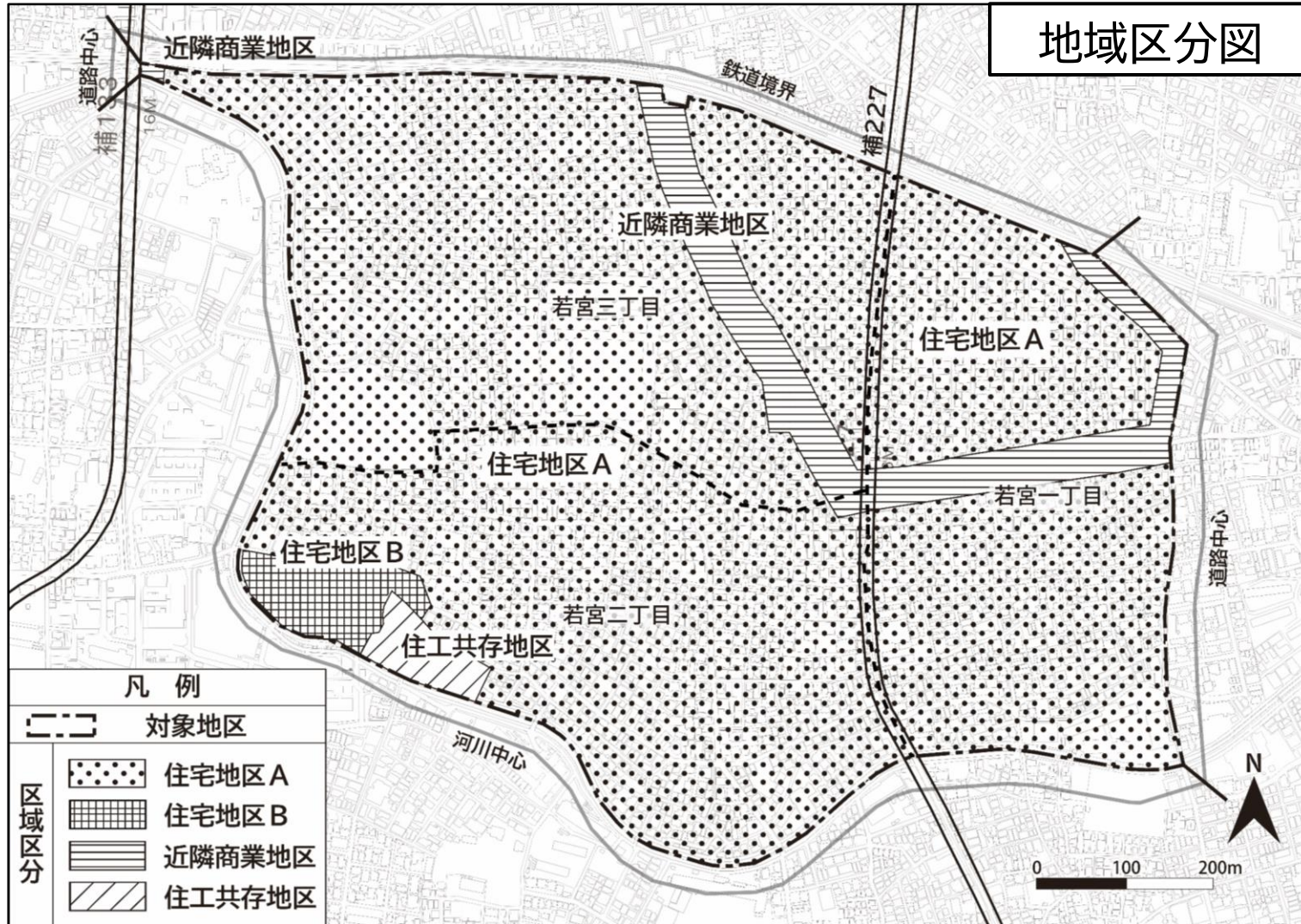
こうした現状や課題を踏まえ、建物の不燃化を図りながら、狭あい道路の整備やブロック塀の除却・生垣化をすすめる、災害時の道路閉塞を防止することで、緊急時の円滑な消防活動等に資する道路ネットワークの形成を目指す。さらに、オープンスペースの確保と防災施設の整備等により、みどり豊かで安全な住環境の形成を目指す。

さらに、都市計画決定されている都市計画道路補助第227号線の整備により、「東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月改定）」で指定されている焼遮断帯の形成が図られるため、防災性向上の効果が大きく見込まれる。また、将来的には、鉄道と道路の立体交差化にあわせて都市計画道路沿道の土地利用のあり方を検討し、防災性と利便性の向上を図る。

# 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

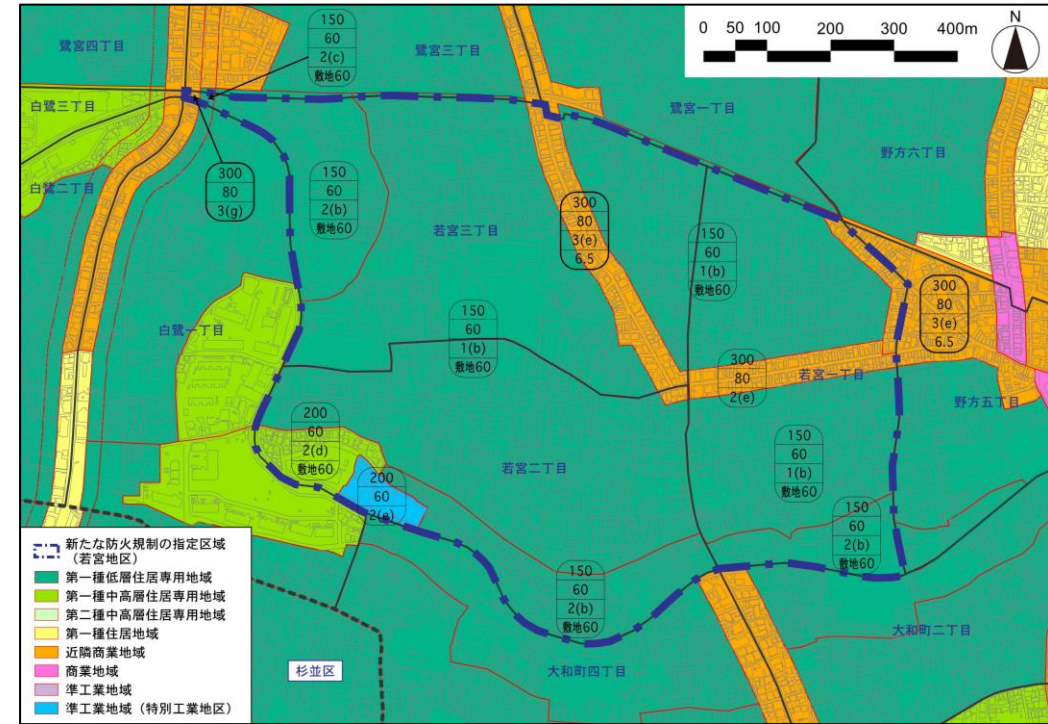
## 土地利用の方針

### 土地利用の方針



地域区分図

### 【参考】若宮地区の用途地域図



- 新たな防火規制の指定区域（若宮地区）
- 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
- 準工業地域（特別工業地区）

※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（MMT利許第05-K114-3号）

各区域の面積	図案	名称	面積
		住宅地区 A	約59.5ha
		住宅地区 B	約1.4ha
		近隣商業地区	約4.6ha
		住工共存地区	約0.7ha

### 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

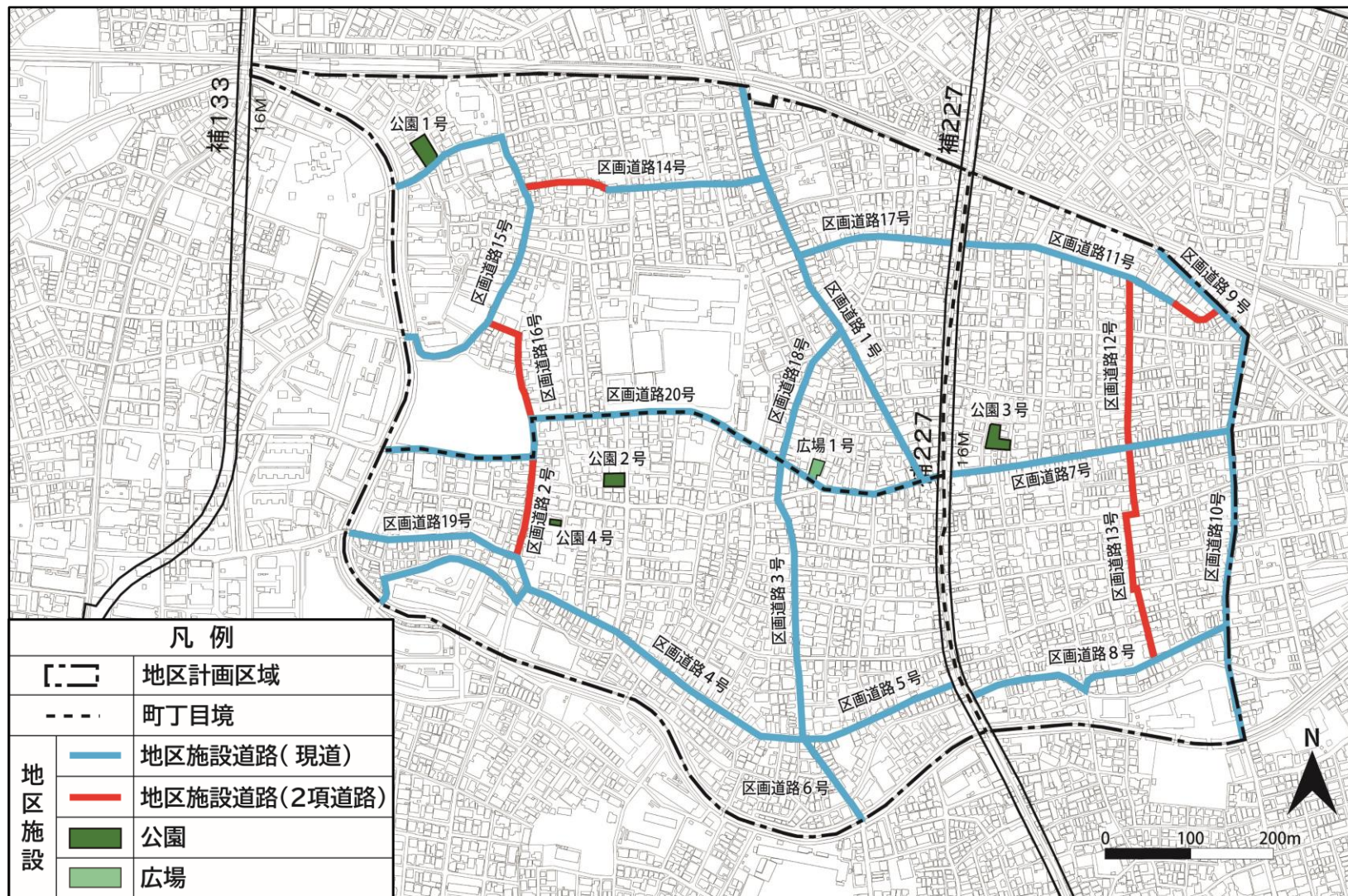
# 地区施設の整備の方針

## 地区施設の整備計画について

現在、地域内にある公園・広場の内、下図に示すものを地区施設として定めることで、将来にわたり維持、保全することができます。また、現存の道路につきましては、災害時の避難活動に寄与する「避難道路ネットワーク」を形成する道路として保全するとともに、幅員4mとしなくてはならない道路（建築基準法42条2項道路）については、確実な整備を促します。（赤い線で示された道路の一部又は全体）

※今回の計画で、建築基準法によって後退しなければならない道路以外の拡幅が行われることはありません。

## 地区施設の配置及び規模



名称	面積
公園1号 (双鷺公園)	500㎡
公園2号 (鷺南公園)	382㎡
公園3号 (みつわ公園)	542㎡
公園4号 (若宮アトリエ広場)	102㎡
広場1号 (若宮防災広場)	295㎡

<道路以外の地区施設>

※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第05-K114-3号)

### 3. 若宮地区地区計画（素案）の概要

# 地区施設の整備の方針

地区施設の配置及び規模

名称	幅員 ( )内は地区外 を含めた幅員	延長	備考	名称	幅員 ( )内は地区外 を含めた幅員	延長	備考
区画道路1号	5.15～5.45m	約500m	既設	区画道路12号	4.00m	約190m	拡幅
区画道路2号	4.00～5.55m	約160m	一部拡幅	区画道路13号	4.00m	約260m	拡幅
区画道路3号	5.30～5.45m	約320m	既設	区画道路14号	4.00～5.45m	約280m	一部拡幅
区画道路4号	5.45～8.00m	約580m	既設	区画道路15号	4.40～6.36m	約500m	既設
区画道路5号	5.40～5.45m	約190m	既設	区画道路16号	4.00～4.20m	約330m	一部拡幅
区画道路6号	5.00m	約110m	既設	区画道路17号	4.30～5.45m	約180m	既設
区画道路7号	5.45m	約330m	既設	区画道路18号	5.08～5.45m	約160m	既設
区画道路8号	5.45～6.36m	約320m	既設	区画道路19号	5.45m	約190m	既設
区画道路9号	2.72m(5.45m)	約140m	既設	区画道路20号	4.00～5.45m	約710m	既設
区画道路10号	2.72m(5.45m)	約460m	既設	備考：地区施設道路で建築基準法上の道路幅員が計画幅員を超える部分については、その幅員を計画幅員とする。			
区画道路11号	4.00～5.45m	約320m	一部拡幅				

※ 備考欄において、拡幅・一部拡幅となっている道路は、一部または全体が建築基準法42条2項道路です。

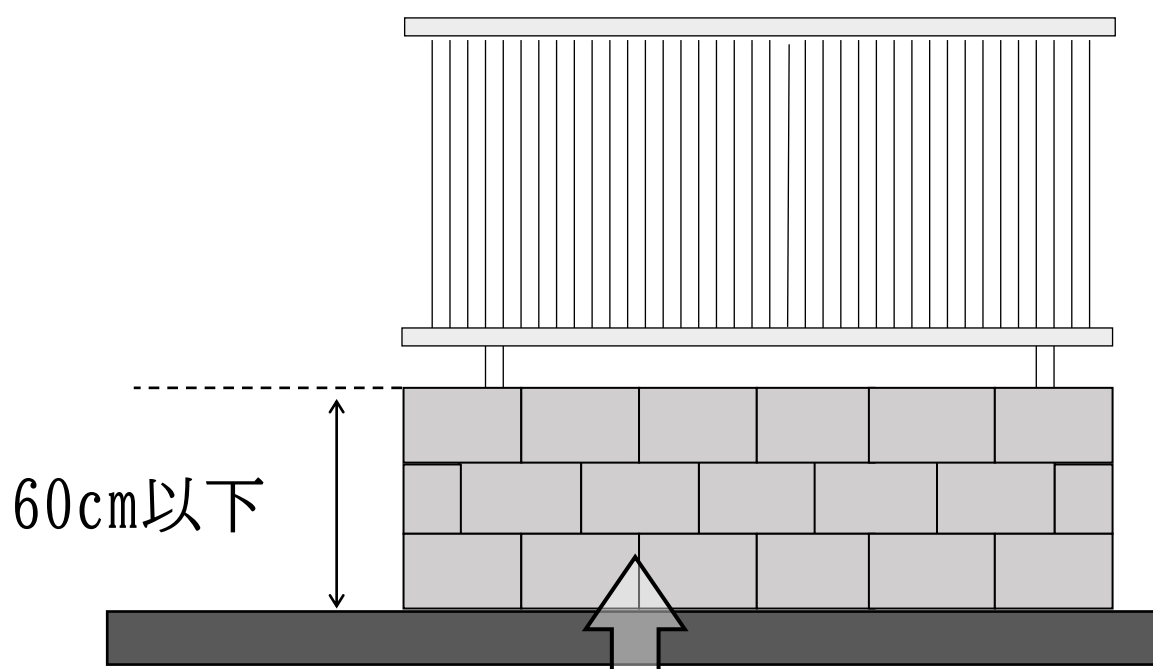
# 建築物等に関する事項

## ルール案①

### 垣又はさくの構造の制限

（制限対象：全地区）

- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等とする。ただし、道路面から高さ60cm以下のブロック塀等は適用しない。



道路に面したブロック等を  
60cm以下の高さに抑える



道路に面している垣やさくは、  
生垣やフェンスで形成する

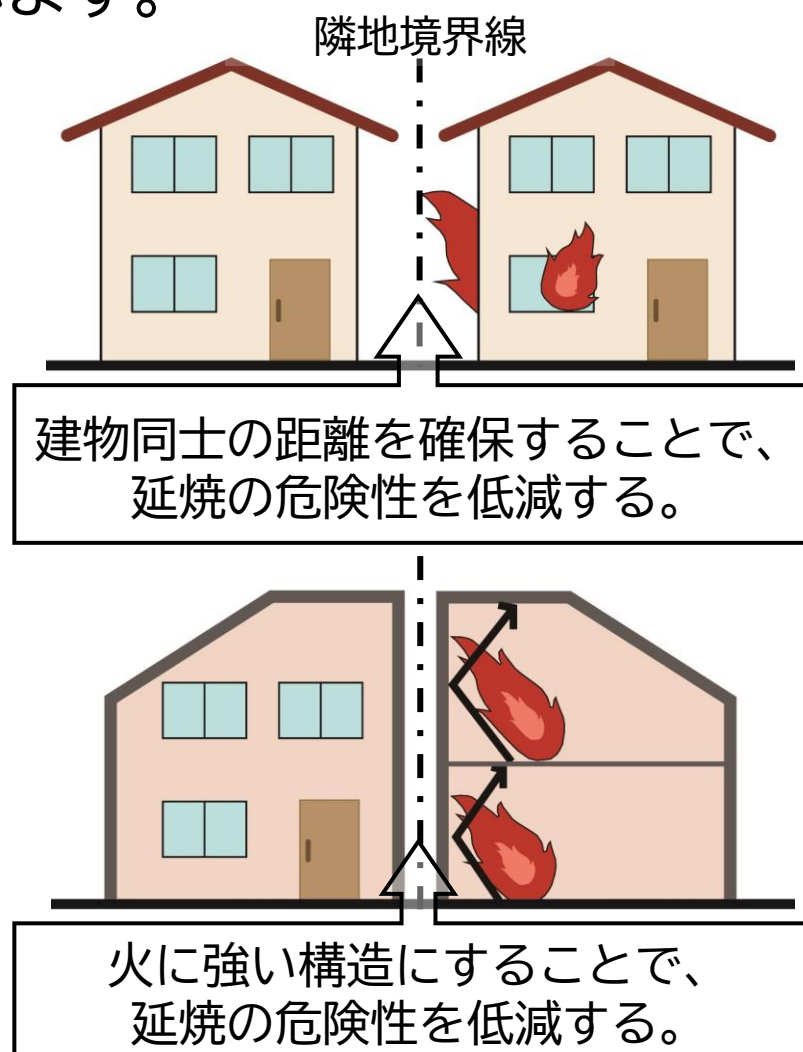
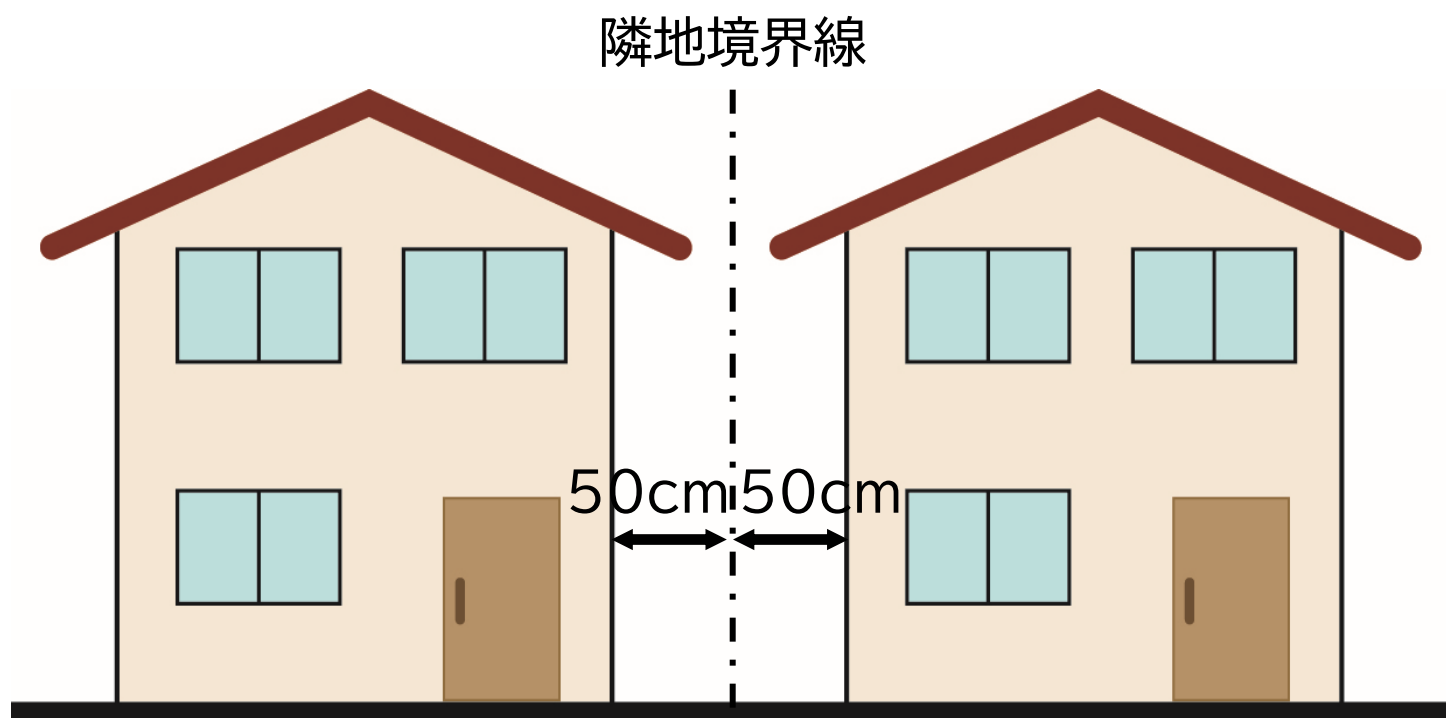
## 建築物等に関する事項

### ルール案②

### 隣地境界線からの壁面の位置の制限

（制限対象：住宅地区A、住宅地区B、住工共存地区）

- 隣地境界線から建築物までの距離を50cm以上とする。  
ただし、面積が60㎡未満の建築敷地で、外壁を耐火構造にする場合は適用しない。  
※ 外壁を耐火構造とすることで、本地区計画による制限は適用されませんが、その他の法律などの規定は通常どおり適用されます。



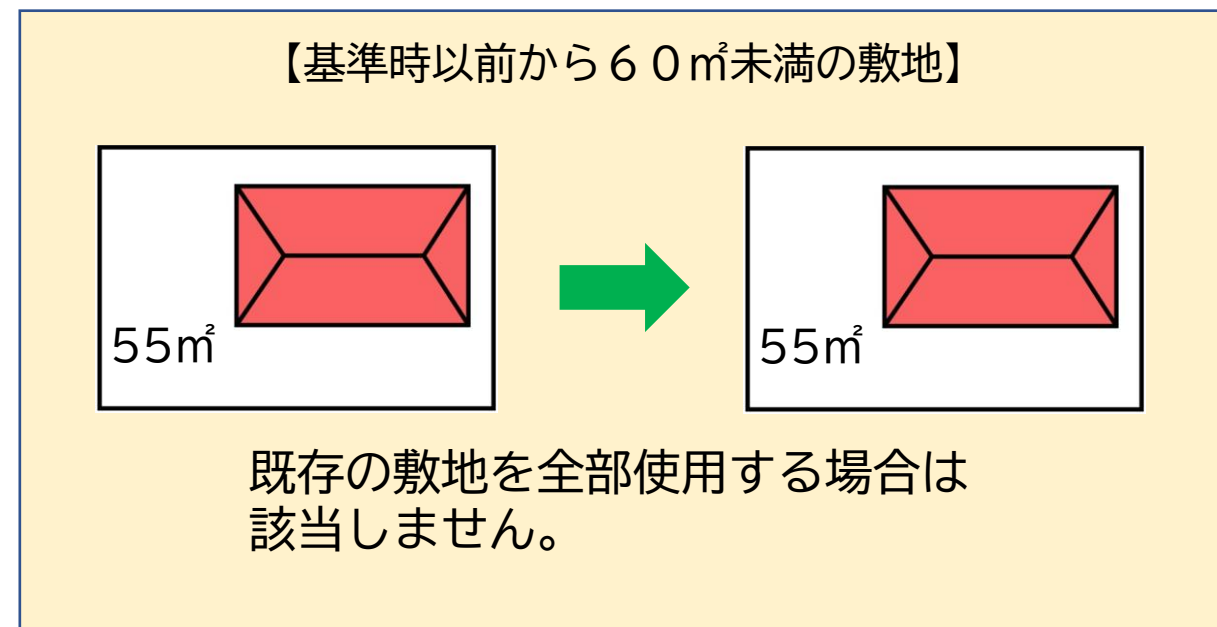
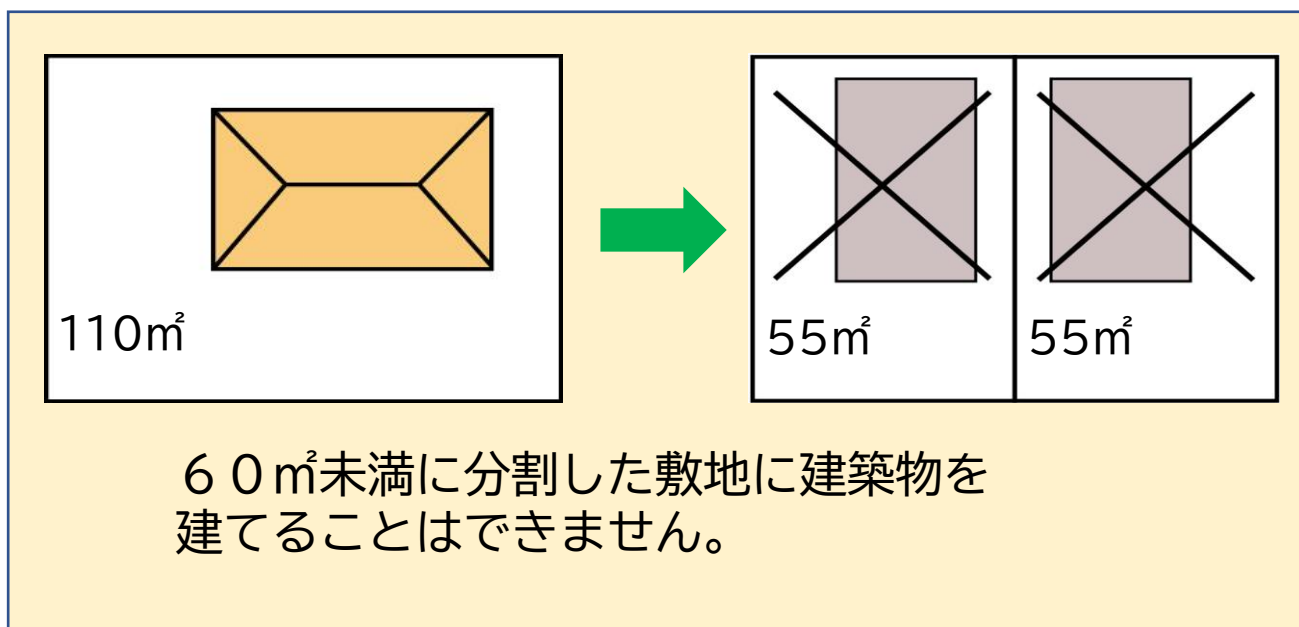
# 建築物等に関する事項

## ルール案③

### 建築物の敷地面積の最低限度

（制限対象：住宅地区A、住宅地区B、住工共存地区）

- 建築敷地の最低限度を $60\text{m}^2$ とする。
  - ※ 住工共存地区では、新たに最低敷地面積の制限が定められます。
  - ※ 住宅地区A及び住宅地区Bでは、現在、都市計画による用途地域で最低敷地面積は $60\text{m}^2$ に制限されています。  
（基準時：平成16年6月24日）



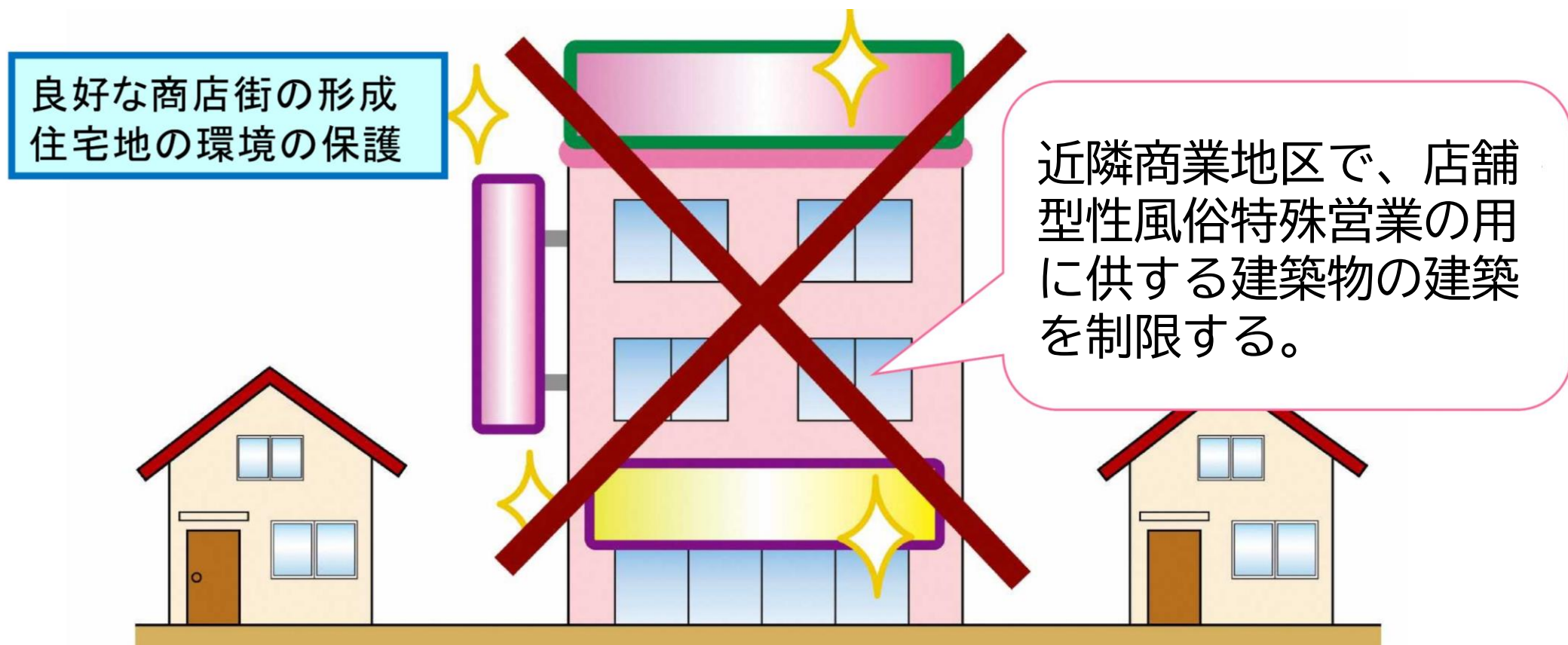
## 建築物等に関する事項

### ルール案④

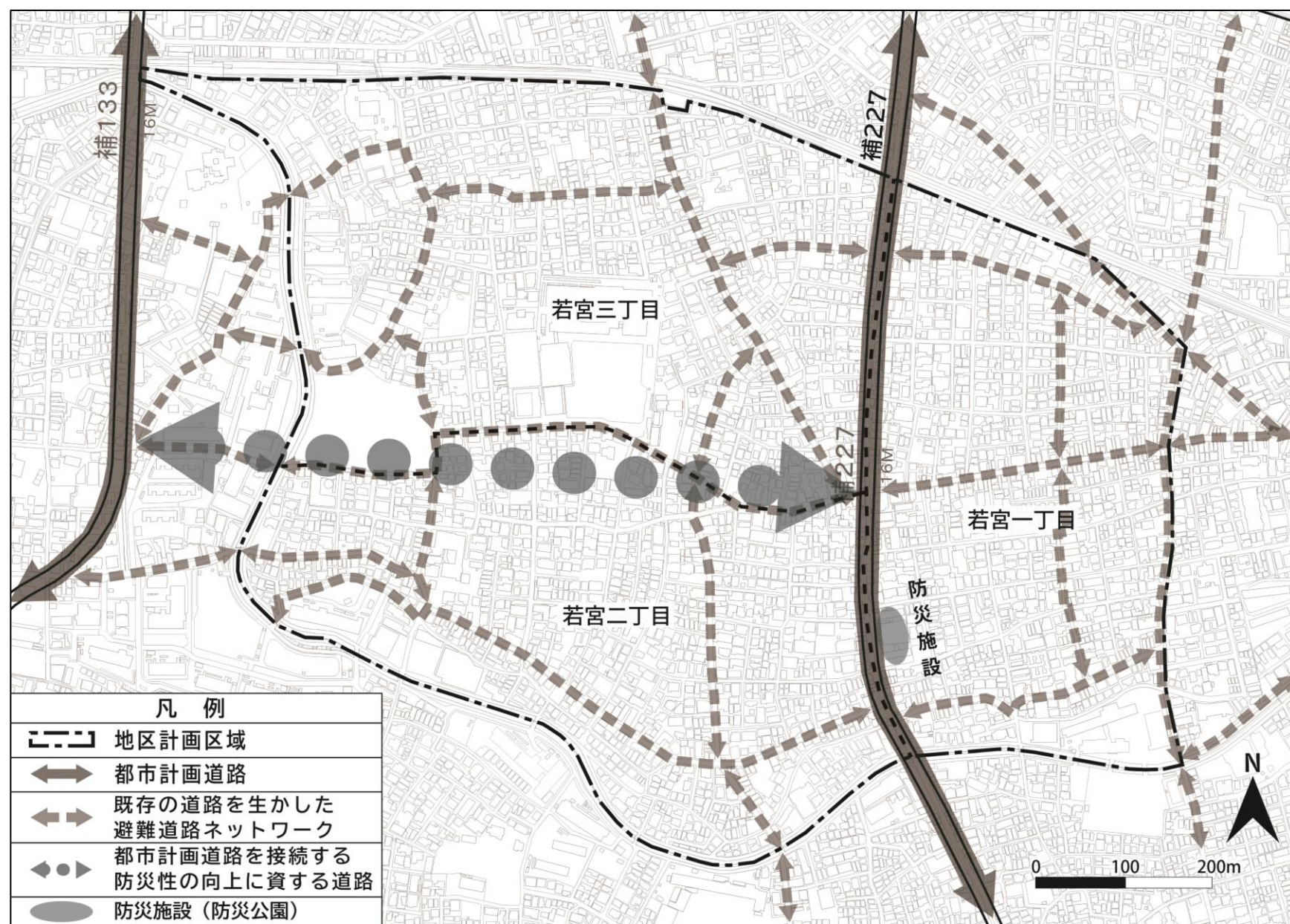
### 建築物の用途の制限

（制限対象：近隣商業地区）

- 「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項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物の建築を禁止する。  
（住宅地は既に都市計画法で制限されています。）



# 道路ネットワークの形成に関する方針附図



## 1 道路

災害時における避難、救護、消火活動に必要な区画道路を地区施設として位置づけ、既存の道路を生かした避難道路ネットワークを形成する。

また、災害時の緊急物資輸送や迅速な救援・救護活動を補助するため、都市計画道路間を結ぶ地域の防災性向上に資する道路を段階的に整備する。

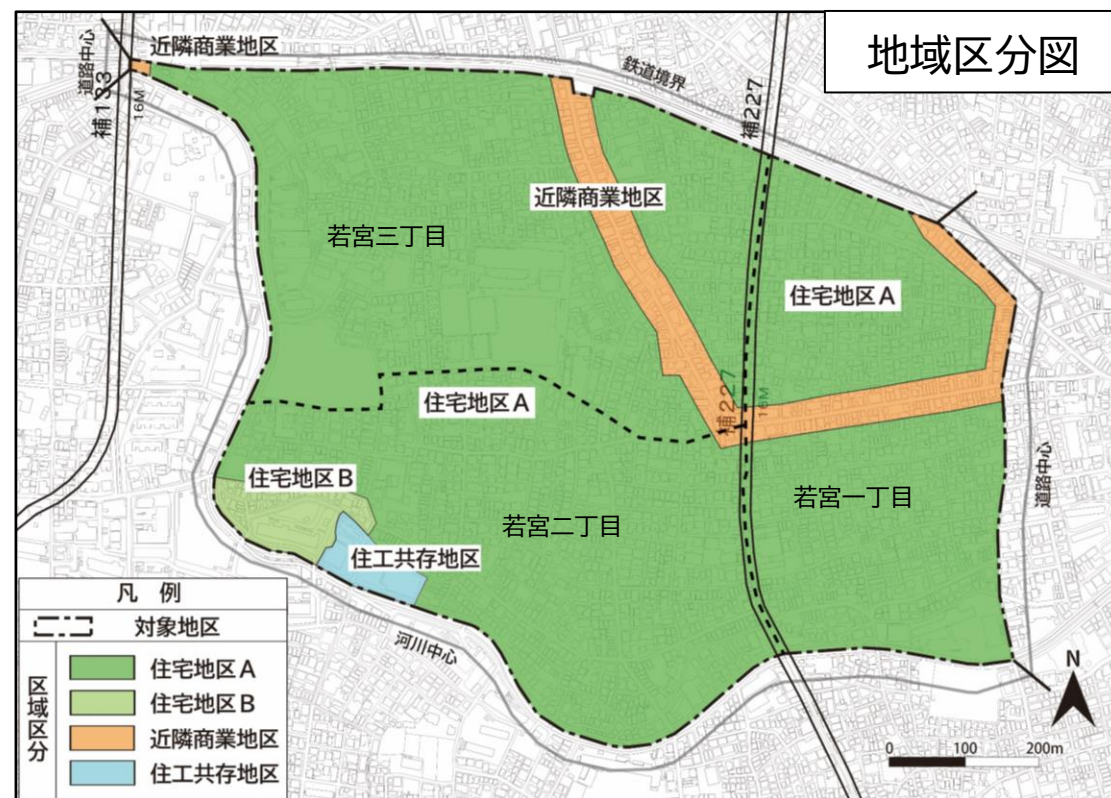
## 2 公園

公園や広場を地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の防災上有効な空地として位置づける。旧洗心寮はみどりを感じられる憩いの場となり、災害時には防災活動の場として利用できるよう、防災機能を備えた公園として整備する。

# 土地の利用に関する事項（緑化について）

## 土地利用の方針（地区全体）

緑豊かで潤いある街並みを形成するため、地区内の積極的な緑化を推進する。



オープンスペースの整備と塀の生垣化等によって積極的な緑化を推進する。

# 4. 地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果

## アンケート調査及び意見交換会の実施

・アンケート調査の実施期間及び調査方法と回答数

調査期間	対象者	配布方法	回答方法	回答数
令和7年 7月25日(金) ～ 8月8日(金)	土地・建物の 所有者、 地区内居住者	全戸配布 (地区内)	郵送または Webでの電子 回答	1,071件
		郵送 (地区外所有者)		

・意見交換会の開催日時及び会場

開催日時	開催場所
令和7年7月30日(水) 19:00～20:30	鷺宮区民活動センター
令和7年8月1日(金) 14:00～15:30	中野区シルバー人材センター 北部分室
令和7年8月2日(土) 10:00～11:30	鷺宮区民活動センター分室

### 若宮地区防災まちづくりのルール 若宮地区地区計画（素案）に関する アンケート調査票

◆ご回答にあたってのお願い◆

- アンケートの回答は、下記のいずれかをお願いいたします。  
・別紙の「アンケート回答用紙」に記入  
・右記の「二次元コード」から回答



- 「アンケート回答用紙」は、同封の返信用封筒に入れてポストにご投函ください。（切手はいりません）  
なお、返送先は、中野区が業務の一部を委託しております「株式会社 都市環境研究所」となっております。

返送先  
《受託事業者》株式会社 都市環境研究所 若宮地区防災まちづくり担当  
〒113-0033 東京都文京区本郷2-35-10

**回答締切 令和7年8月8日（金）（消印有効）まで**

※ ご回答いただきました内容は、個人情報保護法に基づいて取り扱い、当地区のまちづくりの目的以外に使用することはありません。

これまでの「若宮地区防災まちづくり」の情報は、中野区のホームページから検索していただくか下記のURLからご覧いただけます。

<https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/machizukuri/machizukuri/wakamiya-bosai.html>

若宮地区 防災まちづくり

#### 地区施設の整備計画について

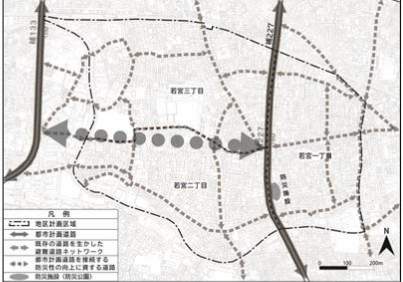
現在、地域内にある公園・広場の内、下図に示すものを地区施設として定めることで、将来にわたり維持、保全することができます。  
下図に示す現存の道路につきましては、災害時の避難活動に寄与する「避難道路ネットワーク」を形成する道路として保全するとともに、幅員4mとしなくてはならない道路（建築基準法42条2項道路）については、確実な整備を促します。  
※ 今回の計画では、上記の建築基準法によって後退しななければならない道路以外の道路の幅員が行われることはありません。



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第05-K114-3号)

#### 道路ネットワークの形成に関する方針附図

「方針附図」は、地域の将来に向けた施設整備等の方向性を示すための図です。  
若宮地区においては、地区の中心付近に補助第227号線、地区の西側には補助第133号線という都市計画道路と災害時の緊急物資輸送や迅速な救援・救護活動を補助するため、都市計画道路間を結ぶ地域の防災性向上に資する道路を示しています。



※「方針附図」は、道路の整備を決定したり、図に示されている防災施設の規模や機能などについて詳細を決定するための図ではありません。

※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(MMT利許第05-K114-3号)

●お問い合わせ  
中野区 まちづくり推進部 まちづくり計画課 防災まちづくり計画担当  
TEL : 03-3228-5463 (直通)  
Email : bousaimatikeikaku@city.tokyo-nakano.lg.jp

中野区HP  
若宮地区防災まちづくりの情報を掲載しています

【発行】中野区まちづくり推進部まちづくり計画課 中野区  
令和7年(2025年)7月発行  
**防災** 若宮地区  
まちづくりニュース 第4号

#### 地区計画（素案）を作成いたしました

区では、「若宮地区防災まちづくり協議会」と共に防災まちづくりについての検討を進めてきました。同協議会より提出された意見書を踏まえ、この度、「若宮地区地区計画(素案)」を作成いたしましたので、皆様のご意見を伺いたく、アンケート調査を実施いたします。  
また、地区計画（素案）に関する意見交換会も開催いたしますので、是非ご参加ください。皆様からのご意見を踏まえ、今後の地区計画の策定に向けて、取り組んでいきます。

#### 意見交換会の開催日時・会場について

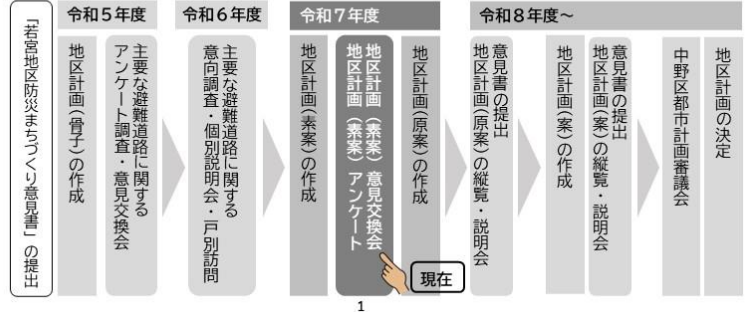
● 説明会の開催日時及び開催場所は下記のとおりです。

開催日	開催時間	開催場所	所在地
令和7年7月30日(水)	19時00分～20時30分	鷺宮区民活動センター	鷺宮三丁目22番5号
令和7年8月1日(金)	14時00分～15時30分	中野区シルバー人材センター 北部分室	若宮三丁目15番12号
令和7年8月2日(土)	10時00分～11時30分	鷺宮区民活動センター分室	白鷺一丁目4番27号

※事前申し込みは不要です。  
※開催時間内の都合の良い時に直接ご来場ください。入退室は自由です。  
※いずれの会場も駐車場はありませんので、車でのご来場はご遠慮下さい。

#### 地区計画策定に向けたスケジュールについて

今年度は地区計画に定めるルールについてまとめた地区計画(素案)について、皆様のご意見を伺うため、アンケート調査や意見交換会を開催します。

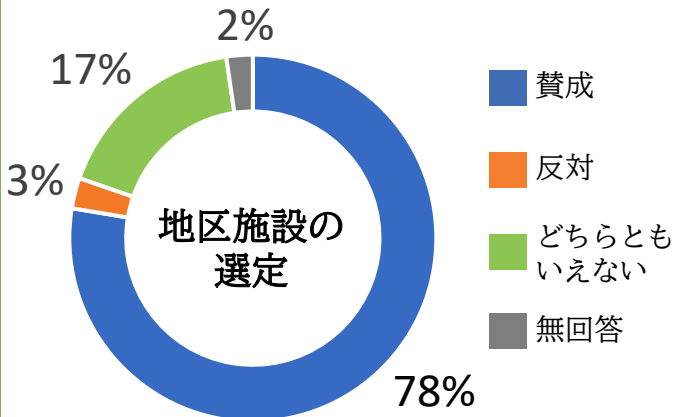


# 4. 地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果

## アンケート調査の実施結果

### 質問1 地区施設の選定について

・アンケート調査回答の集計結果

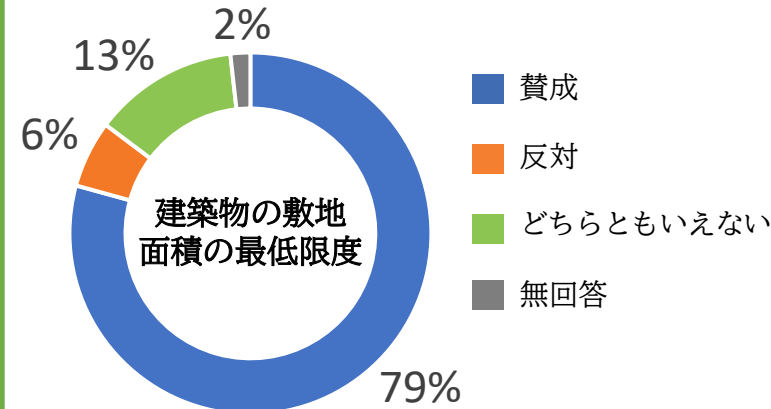


#### ・回答の主な理由

賛成：安全性の確保、公園や広場の維持のため  
 反対：地区施設となる公園が少ないため

### 質問4 建築物の敷地面積の最低限度の制限を設けることについて

・アンケート調査回答の集計結果

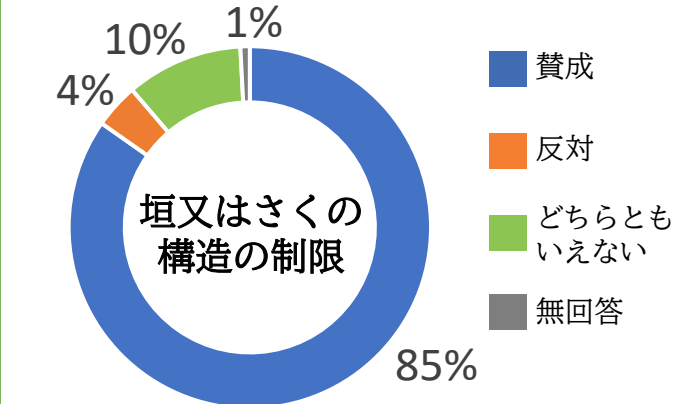


#### ・回答の主な理由

賛成：密集防止による防災性向上のため  
 反対：最低敷地面積を60㎡より大きくすべき

### 質問2 垣又はさくの構造の制限を定めることについて

・アンケート調査回答の集計結果

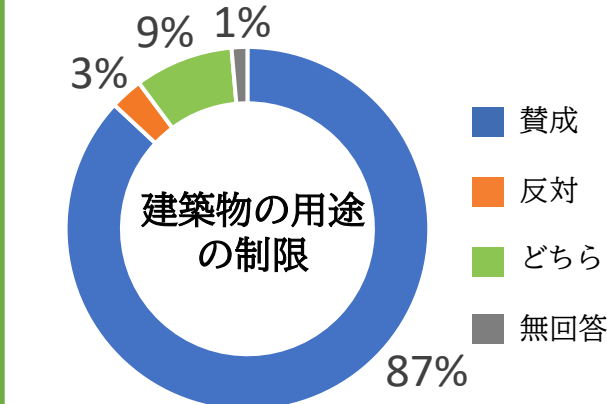


#### ・回答の主な理由

賛成：倒壊防止、視認性向上による防犯性確保のため  
 反対：防犯性やプライバシーが不安のため

### 質問5 建築物の用途の制限を設けることについて

・アンケート調査回答の集計結果

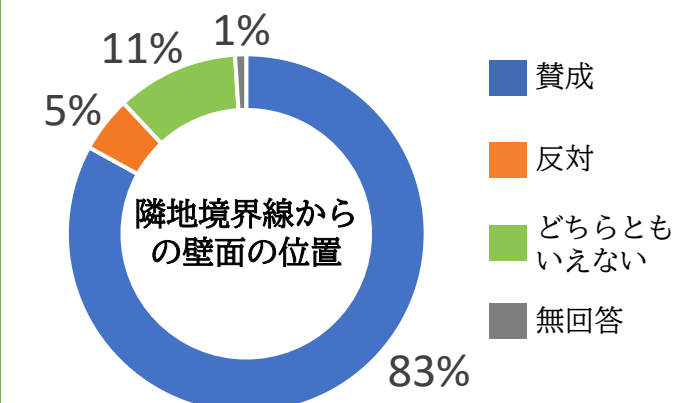


#### ・回答の主な理由

賛成：健全な住環境を守るため  
 反対：防災と関係ないため

### 質問3 隣地境界線からの壁面の位置の制限を設けることについて

・アンケート調査回答の集計結果



#### ・回答の主な理由

賛成：延焼の防止、住環境保全のため  
 反対：例外は不要、50cmよりも広く空けるべき

### 質問6 地区計画素案へのご意見

・地区計画(素案)に対して、185件の意見が寄せられた。

#### 主なご意見


- 安全のための制限は必要だと思う。
- 計画の速やかな策定、実施をお願いしたい。
- 安心・安全なまちづくりを進めてほしい。
- 環境保全などもお願いしたい。
- 2項道路の拡幅整備を確実に進めてほしい。
- 幅員4mではなく6mの確保を進めてほしい。
- 建ぺい率や容積率の見直しを進めてほしい。
- 建物の壁面や看板の色彩などの制限も必要。
- 塀を止めさせ、緑木や生け垣に援助をすべき。
- 公園、緑地を増やし、緑化を進めてほしい。

## 4. 地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果

# 意見交換会の実施結果

### ・意見交換会の参加者数

開催日時	開催場所	参加者数
令和7年7月30日（水） 19:00～20:30	鷺宮区民活動センター	6名
令和7年8月 1日（金） 14:00～15:30	中野区シルバー人材センター 北部分室	7名
令和7年8月 2日（土） 10:00～11:30	鷺宮区民活動センター分室	3名



### 若宮地区地区計画(素案) に関する意見交換会 中野区

### 主なご意見と区の回答

#### ■地区計画（素案）に関する意見

- 洗心寮を公園にするような話があったが地区施設にしないのか。  
⇒現在、面積などが確定していないため、方針附図に示しています。
- 塀の高さ制限については賛成だが、区の補助があるとなおよい。  
⇒危険なブロック塀に関しては、区内全域で塀の除却などに対して補助を行っています。詳細については、区のホームページにて案内しています。
- 隣地境界から建築物の距離を50cm空けさせるのはなぜか。  
⇒建築物同士が接近することによる延焼の危険性の低減と避難路の確保のために提案しており、距離については民法上の規定を踏まえています。
- 敷地面積の最低限度は60㎡ではまだ小さいのではないか。  
⇒現行の都市計画の用途地域を踏まえて提案しており、これ以上の制限となると地権者にとって厳しすぎるものと考えます。

#### ■その他の意見

- 幅広い世代の人が意見交換会に参加できる仕組みがあるとよい。  
⇒参加しやすくなるような仕組みを区としても検討していきたいと考えています。
- 防災まちづくりの取り組みは地区計画の策定で終わりなのか。  
⇒地区計画は、既に導入されている「新たな防火規制」とあわせて、ハード面に対する防災上有効なルールを定めるものです。地区計画策定後は、地域防災力の向上を目指した取り組みも併せて検討していきたいと考えています。
- 妙正寺川より北側の補助第227号線は今後どうなるのか。  
⇒補助第227号線は都市計画決定されていますが、現時点で具体的な整備時期などは未定です。
- アメリカカンザイシロアリについて区で把握しているのか。  
⇒区としても認識しており、区報やホームページでご案内しています。
- ごみ屋敷となっている建物について、より厳しく取り組んでほしい。  
⇒引き続き、区として適切に指導を行っていきます。

## 5. 地区計画策定に向けたスケジュール

# 地区計画策定に向けたスケジュール

令和7年

地区計画（素案）の作成

地区計画（素案）に関するアンケート・地区計画（素案）意見交換会

中野区議会へのアンケート・意見交換会の実施結果報告

本日（令和7年度第3回中野区都市計画審議会）

地区計画（原案）の作成

地区計画（原案）に関する報告（令和8年中野区議会第1回定例会）

地区計画（原案）に関する報告（令和8年度中野区都市計画審議会）

地区計画(原案)の公告・縦覧・説明会・意見書の受付

地区計画(案)の作成

地区計画(案)の公告・縦覧・説明会・意見書の受付

中野区都市計画審議会への諮問

地区計画の都市計画決定

令和8年～

## アンケート調査対象者・配布数・回答数

調査対象者：若宮地区内の土地・建物所有者・居住者

対象者	配布数	配布方法	回答数
所有者	1,896件※1	郵送	1,071件※3
居住者	8,388件※2	戸別ポスティング	

※1：郵送不達分を含む ※2：土地・建物所有者との重複あり  
 ※3：書面による回答とLoGoフォームによる電子回答の合計件数

## 意見交換会の実施結果

開催日	開催場所	参加人数
令和7年7月30日（水）	鷺宮区民活動センター	6名
令和7年8月1日（金）	中野区民活動センター北部分室	7名
令和7年8月2日（土）	鷺宮区民活動センター分室	3名

## 意見交換会での主な意見と回答（総意見数：72件）

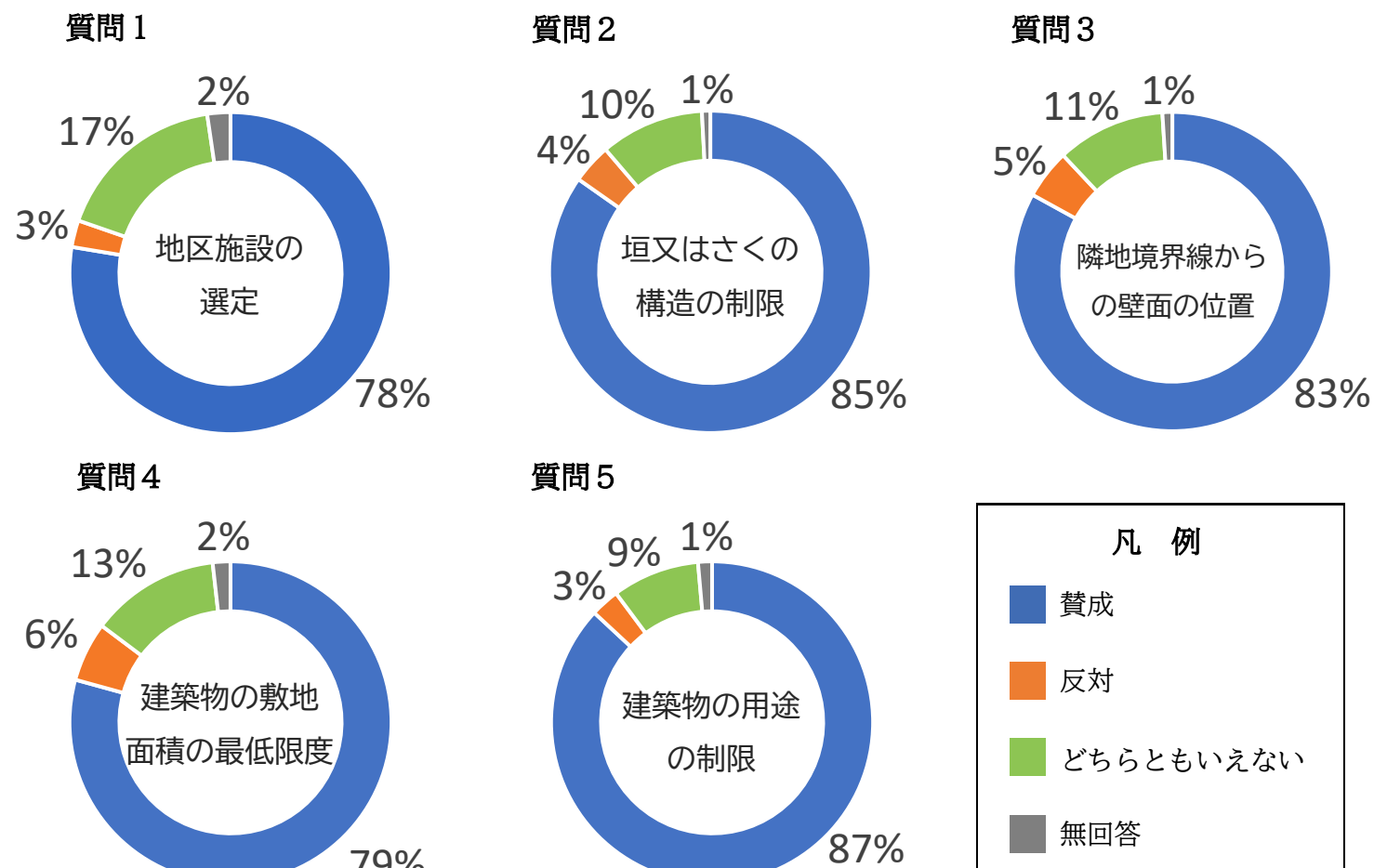
### ○地区計画（素案）に関する意見

- ・洗心寮を公園にするような話があったが地区施設にしないのか。  
⇒現在、面積などが確定していないため、方針附図に示している。
- ・塀の高さ制限については賛成だが、区の補助があるとなおよい。  
⇒危険なブロック塀に関しては、区内全域で塀の除却などに対して補助を行っている。詳細については、区のホームページにて案内している。
- ・隣地境界から建築物の距離を50cm空けさせるのはなぜか。  
⇒建築物同士が接近することによる延焼の危険性の低減と避難路を確保するために提案しており、距離については民法上の規定を踏まえている。
- ・敷地面積の最低限度は60㎡ではまだ小さいのではないか。  
⇒現行の都市計画の用途地域を踏まえて提案しており、これ以上の制限となると地権者にとって厳しすぎるものとする。

### ○その他の意見

- ・幅広い世代の人が意見交換会に参加できる仕組みがあるとよい。  
⇒参加しやすくなるような仕組みを区としても検討していきたい。
- ・防災まちづくりの取り組みは地区計画の策定で終わりなのか。  
⇒地区計画は、既に導入されている「新たな防火規制」とあわせてハード面に対する防災上有効なルールを定めるものである。地区計画策定後は、地域防災力の向上を目指した取り組みも併せて検討していきたい。
- ・妙正寺川より北側の補助第227号線は今後どうなるのか。  
⇒補助第227号線は都市計画決定されているが、現時点で具体的な整備時期などは未定である。
- ・アメリカカンザイシロアリについて区で把握しているのか。  
⇒区としても認識しており、区報やホームページでご案内している。
- ・ごみ屋敷となっている建物について、より厳しく取り組んでほしい。  
⇒引き続き、区として適切に指導を行っていく。

## アンケート調査の結果



## 質問1～5に関する主な意見（総意見数：235件）

- 質問1 地区施設の選定
  - ・賛成：安全性の確保、公園や広場の維持のため
  - ・反対：地区施設となる公園が少ないため
- 質問2 垣又はさくの構造の制限
  - ・賛成：倒壊防止、視認性向上による防犯性確保のため
  - ・反対：防犯性やプライバシーが不安のため
- 質問3 隣地境界線からの壁面の位置
  - ・賛成：延焼の防止、住環境保全のため
  - ・反対：例外は不要、50cmよりも広く空けるべき
- 質問4 建築物の敷地面積の最低限度
  - ・賛成：密集防止による防災性向上のため
  - ・反対：最低敷地面積を60㎡より大きくすべき
- 質問5 建築物の用途の制限
  - ・賛成：健全な住環境を守るため
  - ・反対：防災と関係ないため

## 質問6 地区計画への主な意見（総意見数：185件）

- ・安全のための制限は必要だと思う
- ・安心・安全なまちづくりを進めてほしい
- ・2項道路の拡幅整備を確実に進めてほしい
- ・建ぺい率や容積率の見直しを進めてほしい
- ・塀を止めさせ、緑木や生け垣に区で援助をすべき
- ・計画の速やかな策定、実施をお願いしたい
- ・環境保全などもお願いしたい
- ・幅員4mではなく6mの確保を進めてほしい
- ・建物の壁面や看板の色彩などの制限も必要
- ・公園、緑地を増やし、緑化を進めてほしい

# 地区計画（素案）に関するアンケート調査及び意見交換会の実施結果

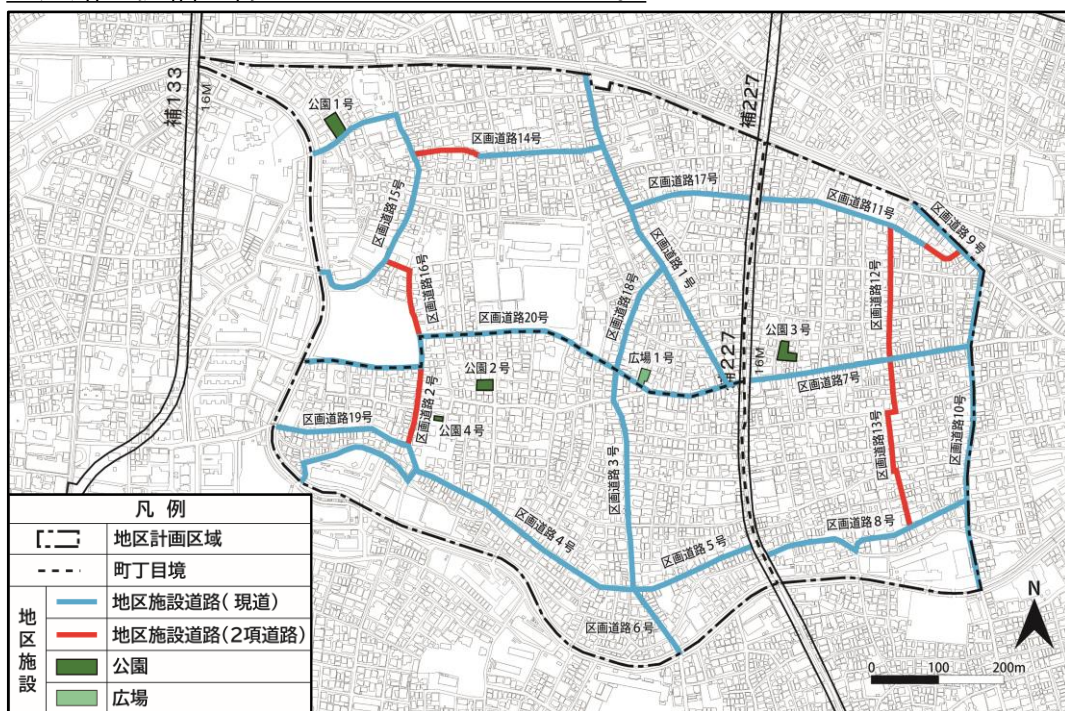
## 地区計画（素案）に関するアンケート調査票による質問の内容（抜粋）

### 質問1 地区施設の選定について

現在、地域内にある公園・広場の内、下図に示すものを地区施設として定めることで、将来にわたり維持、保全することができます。

下図に示す現存の道路につきましては、災害時の避難活動に寄与する「避難道路ネットワーク」を形成する道路として保全するとともに、幅員4mとしなくてはならない道路（建築基準法42条2項道路）については、確実な整備を促します。（下図の赤い線で示された道路の一部又は全体）

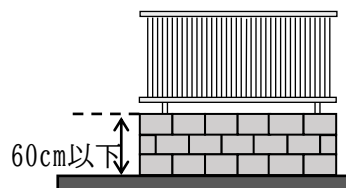
※今回の計画では、上記の建築基準法によって後退しなければならない道路以外の道路の拡幅が行われることはありません。



※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（MMT利許第05-K114-3号）

### 質問2 垣又はさくの構造の制限を設けることについて

- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等とする。ただし、道路面から高さ60cm以下のブロック塀等は適用しない。

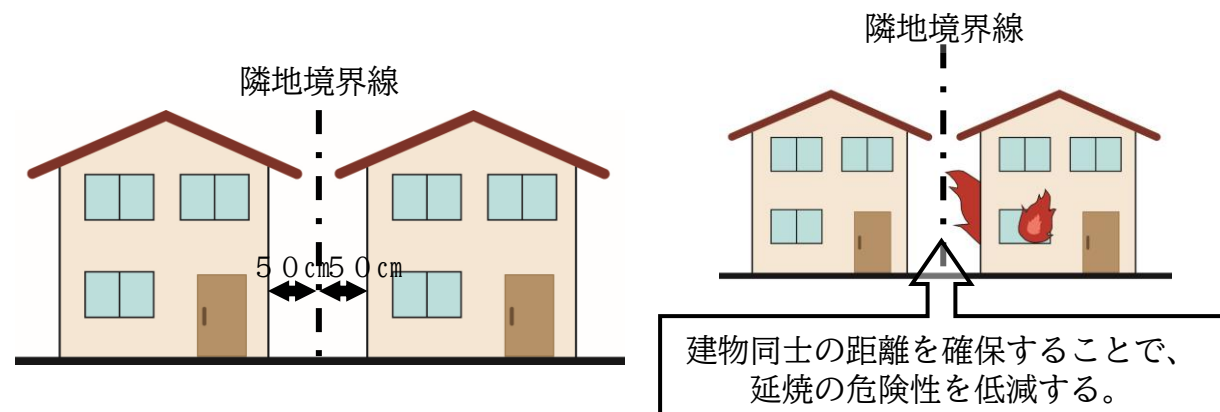


道路に面したブロック等を60cm以下の高さに抑える

道路に面している垣やさくは、生垣やフェンスで形成する

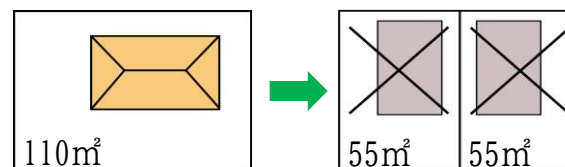
### 質問3 隣地境界線からの壁面の位置の制限を設けることについて

- 隣地境界線から建築物までの距離を50cm以上とする。ただし、面積が60㎡未満の建築敷地で、外壁を耐火構造にする場合は適用しない。
- ※ 外壁を耐火構造とすることで、本地区区計画による制限は適用されませんが、その他の法律などの規定は通常どおり適用されます。

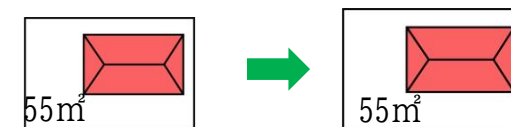


### 質問4 建築物の敷地面積の最低限度の制限を設けることについて

- 建築敷地の最低限度を60㎡とする。
- ※ 住工共存地区では、新たに最低敷地面積の制限が定められます。
- ※ 住宅地区A及び住宅地区Bでは、現在、都市計画による用途地域で最低敷地面積は60㎡に制限されています。（基準時：平成16年6月24日）



【基準時以前から60㎡未満の敷地】



60㎡未満に分割した敷地に建築物を建てることはできません。

既存の敷地を全部使用する場合は該当しません。

### 質問5 建築物の用途の制限を設けることについて

- 「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項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物の建築を禁止する。

### 質問6 地区計画へのご意見

- その他、地区計画に対するご意見がありましたらお書きください

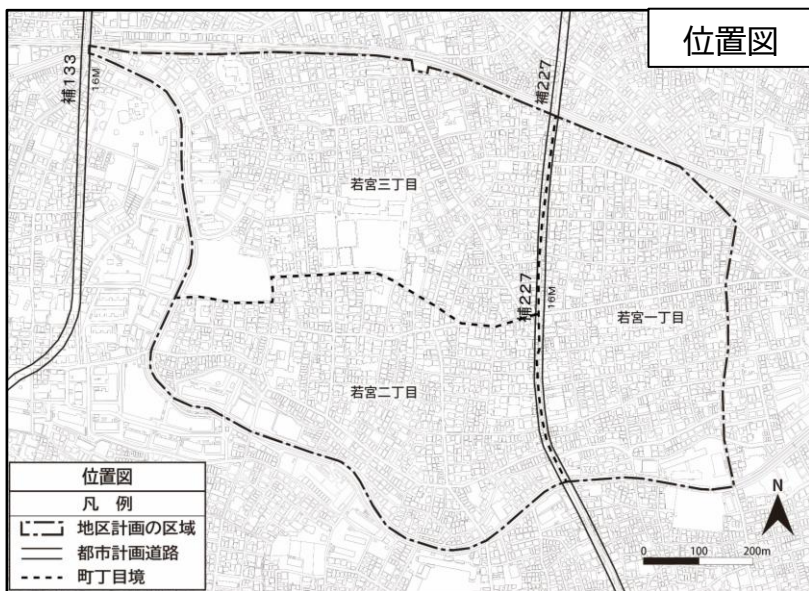
### 質問7 回答者様ご自身のことについて

- 差し支えがなければ、あてはまる番号に○をつけてください。  
1：若宮地区内に土地や建物を所有している 2：上記に該当しない

# 若宮地区 地区計画（素案）

## 1. 名称・位置・面積

名称：若宮地区地区計画  
 位置：若宮一丁目、二丁目及び三丁目  
 面積：約66.2ha



## 2. 地区計画の目標

本地区は、中野区の北西部に位置し、西武新宿線や東西方向に流れる妙正寺川等に囲まれた地区で、閑静な住宅地が広がっている。地区の北側には西武新宿線鷺ノ宮駅と都立家政駅の2駅があり、周辺には商店街が形成されている。また、地区の一部には広域避難場所（白鷺一丁目地区）や避難所（都立鷺宮高等学校、旧第四中学校、旧若宮小学校）が指定されており、防災上の拠点となっている。

中野区都市計画マスタープラン（令和4年6月改定）では、鷺ノ宮駅、都立家政駅周辺は西武新宿線の連続立体交差化を契機に交通結節点機能の強化とあわせて駅周辺の整備をすすめ、利便性と回遊性が高く活力のある生活の中心拠点を形成することとしている。また、周辺の住宅地は良好な低層住宅地という地域特性を生かし、安全で良好な住環境の確保と、暮らしやすい生活圏を形成することとされている。

一方、高度経済成長期に市街化が急速に進んだことで、一部で木造住宅が密集し、狭あい道路も多いため、

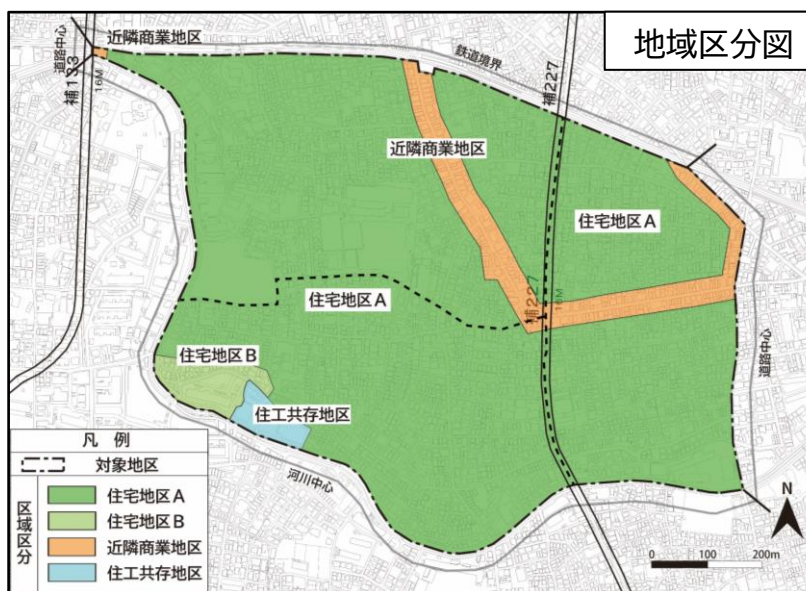
地震時の危険性が高く、防災性の向上を図ることが課題となっている。そのため、令和6年9月に東京都建築安全条例第7条の3による新たな防火規制を導入し、建築物の不燃化を進めている。また、人口1人当たりの公園面積は、区の標準公園面積を下回っており、広場や緑地空間等のオープンスペースの不足も課題となっている。

こうした現状や課題を踏まえ、建物の不燃化を図りながら、狭あい道路の整備やブロック塀の除却・生垣化をすすめ、災害時の道路閉塞を防止することで、緊急時の円滑な消防活動等に資する道路ネットワークの形成を目指す。さらに、オープンスペースの確保等みどり豊かで良好な住環境の形成を目指す。

さらに、都市計画決定されている都市計画道路補助第227号線の整備により、「東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月改定）」で指定されている焼遮断帯の形成が図られるため、防災性向上の効果が大きく見込まれる。また、将来的には、鉄道と道路の立体交差化にあわせて都市計画道路沿道の土地利用のあり方を検討し、防災性と利便性の向上を図る。

## 3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 3-1. 土地利用の方針



地区の特性に応じて各区域の土地利用の方針を定める。

- 住宅地区A（約59.5ha）  
戸建て住宅と集合住宅を中心とした低層住宅地とし、公園、広場等のオープンスペースの確保によりみどり豊かで良好な住環境となる土地利用を図る。
- 住宅地区B（約1.4ha）  
中層住宅を中心とした土地の有効利用を図るとともに、公園、広場等のオープンスペースの確保によりみどり豊かで良好な住環境の形成となる土地利用を図る。
- 住工共存地区（約0.7ha）  
周辺の住宅地域の環境と調和しながらも、工業系の用途地域としての地域特性を生かした土地利用により、商業・工業と宅が共存する良好な地域の形成を図る。
- 近隣商業地区（約4.6ha）  
周辺住宅地の住環境と調和し、生活利便性の向上に資する土地利用を図る。  
都立家政駅前通り沿道は、商店や住商併用建物の立地を誘導し、歩行者空間の整備、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化の整備を行い区民の日常生活を支える「生活拠点」として育成する。  
また、鷺ノ宮駅周辺は西武新宿線の立体交差化や都市計画道路補助第133号線の拡幅整備にあわせ、区民の生活を支え、利便性が高い「交流拠点」として育成する。

### 3-2. 地区施設の整備の方針

- 道路  
災害時における避難、救護、消火活動に必要な区画道路を地区施設として位置づけ、既存の道路を生かした避難道路ネットワークを形成する。  
また、災害時の緊急物資輸送や迅速な救援・救護活動を補助するため、都市計画道路間を結ぶ地域の防災性向上に資する道路を段階的に整備する。
- 公園  
公園や広場を地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の防災上有効な空地として位置づける。旧洗心寮はみどりを感じられる憩いの場となり、災害時には防災活動の場として利用できるよう、防災機能を備えた公園として整備する。

# 若宮地区 地区計画（素案）

## 3-3. 建築物等の整備の方針

- 1 建築物の建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。
- 2 敷地の細分化を防止し、住宅地として良好な住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- 3 ブロック塀等の倒壊による危険を防止し緑化の推進を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。
- 4 良好な商店街の形成および住宅地の環境を保護するため、建築物の用途の制限を定める。

## 4. 地区整備計画

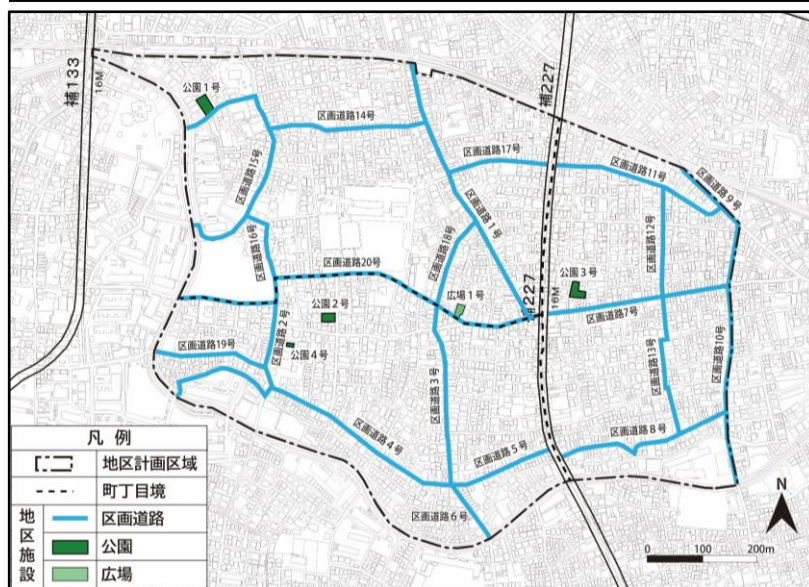
### 4-1. 地区施設の配置及び規模

名称	面積	備考
公園1号	500㎡	既設
公園2号	382㎡	既設
公園3号	542㎡	既設
公園4号	102㎡	既設
広場1号	295㎡	既設

名称	幅員 ( )内は地区外を含めた幅員	延長	備考
区画道路1号	5.15~5.45m	約500m	既設
区画道路2号	4.00~5.55m	約160m	一部拡幅
区画道路3号	5.30~5.45m	約320m	既設
区画道路4号	5.45~8.00m	約580m	既設
区画道路5号	5.40~5.45m	約190m	既設
区画道路6号	5.00m	約110m	既設
区画道路7号	5.45m	約330m	既設
区画道路8号	5.45~6.36m	約320m	既設
区画道路9号	2.72m(5.45m)	約140m	既設
区画道路10号	2.72m(5.45m)	約460m	既設
区画道路11号	4.00~5.45m	約320m	一部拡幅
区画道路12号	4.00m	約190m	拡幅

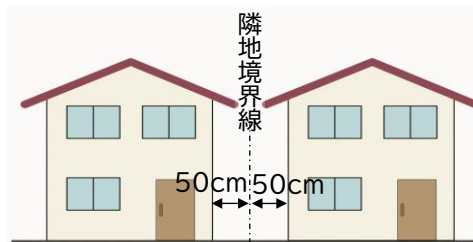
名称	幅員 ( )内は地区外を含めた幅員	延長	備考
区画道路13号	4.00m	約260m	拡幅
区画道路14号	4.00~5.45m	約280m	一部拡幅
区画道路15号	4.40~6.36m	約500m	既設
区画道路16号	4.00~4.20m	約330m	一部拡幅
区画道路17号	4.30~5.45m	約180m	既設
区画道路18号	5.08~5.45m	約160m	既設
区画道路19号	5.45m	約190m	既設
区画道路20号	4.00~5.45m	約710m	既設

備考：地区施設道路で建築基準法上の道路幅員が計画幅員を超える部分については、その幅員を計画幅員とする。

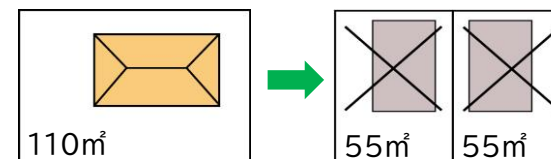


### 4-2. 建築物等に関する事項

- 1 隣地境界線からの壁面の位置の制限  
(住宅地区A、住宅地区B、住工共存地区)  
隣地境界線から建築物までの距離を50cm以上とする。ただし、面積が60㎡未満の建築敷地で、外壁を耐火構造にする場合は適用しない。



- 2 建築物の敷地面積の最低限度  
(住宅地区A、住宅地区B、住工共存地区)  
建築敷地の最低限度を60㎡とする。  
※ 住工共存地区では、新たに最低敷地面積の制限が定められます。  
※ 住宅地区A及び住宅地区Bでは、現在、都市計画による用途地域で最低敷地面積は60㎡に制限されています。(基準時:平成16年6月24日)



- 3 垣又はさくの構造の制限(全域)  
道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等とする。ただし、道路面から高さ60cm以下のブロック塀等は適用しない。



- 4 建築物の用途の制限(近隣商業地区)  
「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項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物の建築を禁止する。

### 4-3. 道路ネットワークの形成に関する方針附図

