

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画素案等説明会の実施結果について

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、補助第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、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したため、結果について報告する。

2 取組み状況

平成30年度	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
令和8年2月	地区計画素案等説明会

3 地区計画素案等説明会の実施結果について 【別紙】

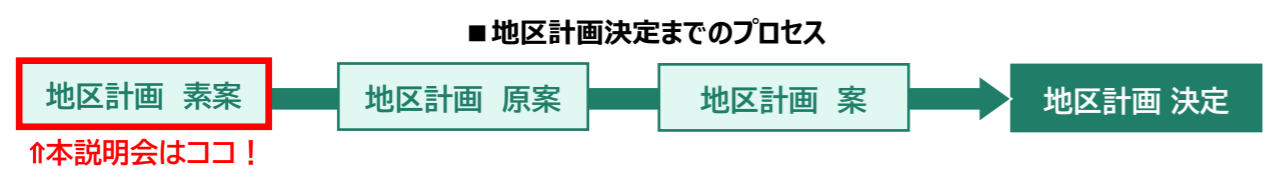
- (1) 開催日時：令和8年2月14日（土）、19日（木）
- (2) 対象者：本地区全域の権利者
- (3) 説明内容：
 - ・上高田地区の防災まちづくりについて
 - ・地区計画の素案等について
 - ・今後のスケジュール

4 今後の予定

令和8年	8月～	地区計画原案等の説明会
	11月～	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

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画 素案等説明会 開催結果と意見募集

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区は、老朽建築物の集積や狭あい道路の存在など、防災性や住環境に課題があることから、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。この方針の実現にあたって、本地区では、地区計画(地区独自のまちづくりルール)の導入に加え、用途地域や高度地区など、都市計画の一部見直しを検討しています。これらの検討内容をご説明するため、下記の通り「地区計画素案等説明会」を開催しました。なお、説明会でお示した内容は、正式決定前の「素案」であり、いただいたご意見等を踏まえて決定する予定です。本資料では、説明会の開催結果をご報告するとともに、素案等の内容に対するご意見を募集します。意見の提出方法など詳細は、下記「意見募集について」をご覧ください。



《 説明会の概要 》

- ・開催日時と参加人数
 - ・令和8年2月14日(土)14:00～237名(会場参加:158名、オンライン参加:79名)
 - ・令和8年2月19日(木)19:00～133名(会場参加:79名、オンライン参加:54名)
- ・開催場所
 - 上高田区民活動センター 洋室1号・2号
- ・対象者
 - 地区計画の範囲内に土地・建物の権利を所有している方(防災まちづくり方針のエリア(右図の黒色一点鎖線))



写真：説明会の様子

説明会の内容

- I 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(抜粋)
 - 3 防災まちづくり方針の実現に向けた具体的な取組み
- II 地区計画の素案等について ★本説明会の主題
 - 1 地区計画素案の概要
 - 2 その他都市計画の変更
- III 今後のスケジュール
- IV 質疑応答

●当日の資料について
説明会の資料と当日の様子(音声)は、コチラから閲覧が可能です。

【URL】
<https://x.gd/Wly3H>

【二次元コード】

意見募集について
地区計画の素案等について、ご意見がある場合は、同封のはがき、または、下記のURL・二次元コードよりご意見をお寄せください。
締切:3月30日(月)17時まで

【URL】
<https://logoform.jp/f/19rTw>

【二次元コード】

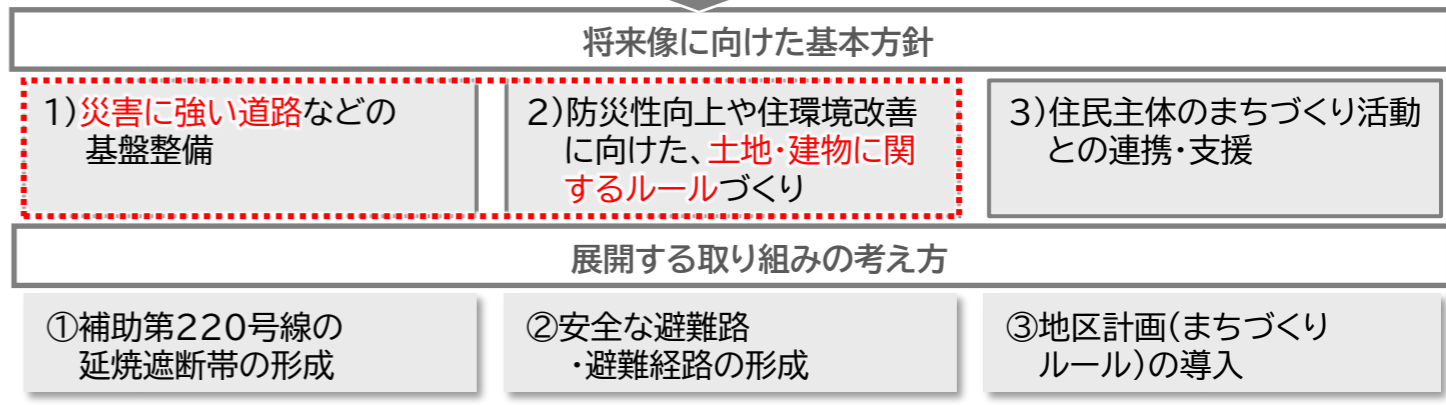
《 説明会の内容(抜粋) 》

I 上高田地区の防災まちづくりについて

2 防災まちづくり方針(抜粋)

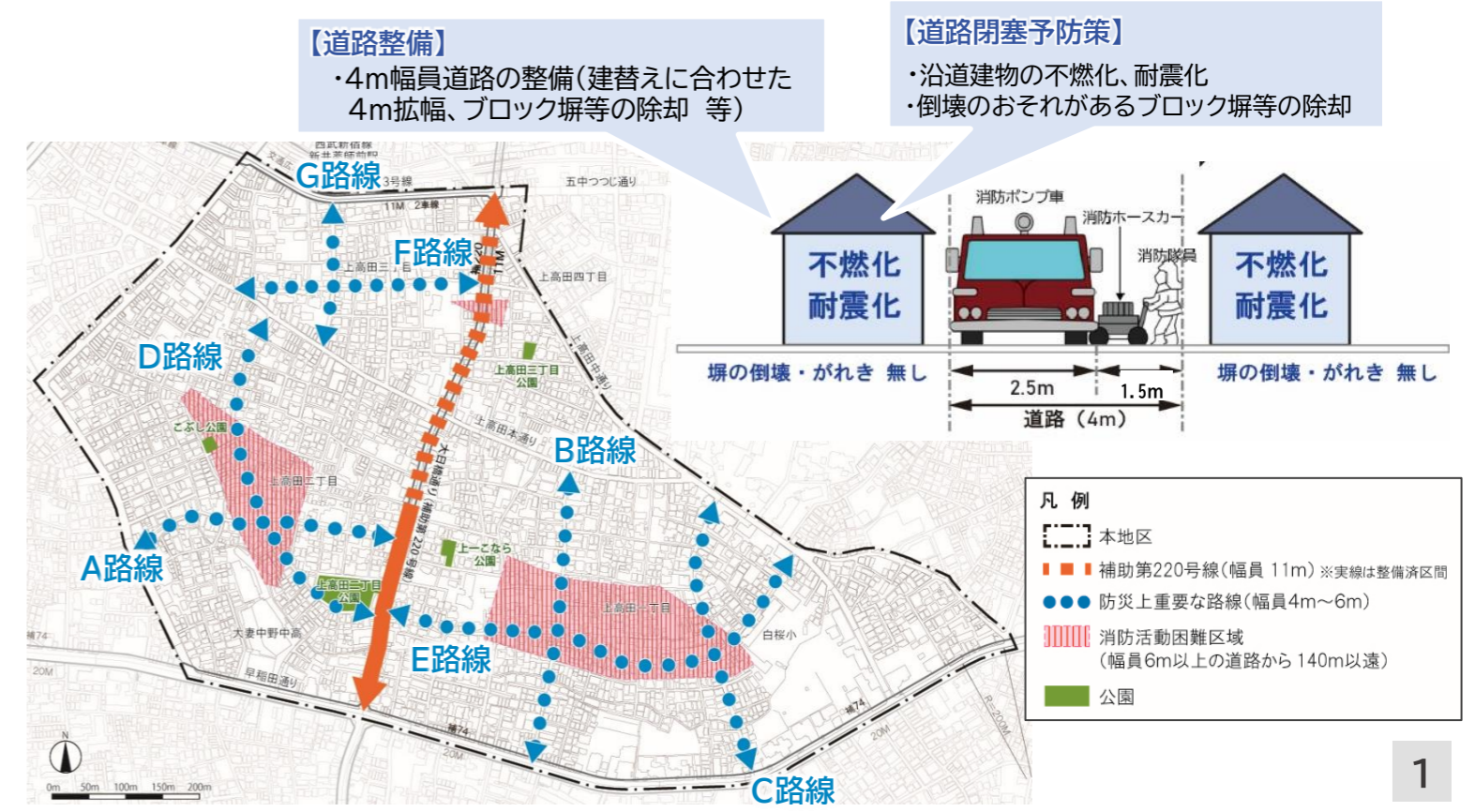
防災まちづくりの方向性を定めることを目的とし、まちづくり方針を定め、まちづくりの施策を具体化・展開し、引き続き地域の皆様と協働しながら、災害に強いまちの構築を目指していきます。

地区の将来像 「災害に強く、安心して住み続けられる、地域力溢れるまち」



3 防災まちづくり方針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
 - ・道路幅及び整備：都市計画事業により幅員11mの道路へ幅員・新設整備を行います。 ※令和7年2月に認可を取得し、現在事業を進めています。
 - ・補助第220号線沿道30mの建築物の不燃化：上記と合わせ、耐火建築物への建替えを促進します。
- ② 安全な避難路・避難経路の形成(防災上重要な路線(下図、青点線矢印))
 - 避難道路(=防災上重要な路線)A～Gの7路線は、避難道路の機能確保をします。現況道路幅員を活かしつつ、幅員4m未満の道路は拡幅し、「道路整備(幅員4m以上)」と「道路閉塞予防策」を実施します。



II 地区計画の素案等について

1 地区計画素案の概要 ★本説明会の主題

地区計画とは

ある特定の「地区」で、住民と行政が地区の課題や魅力を話し合い、道路等の配置、建築物の用途や形態等を定めていく、地区独自の計画です。地区計画は、法律に基づく制度であり、新たに建物を建てる際に制限がかかる、法的な効力を持ったルールです。

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画 素案

■地区計画の名称、位置及び区域

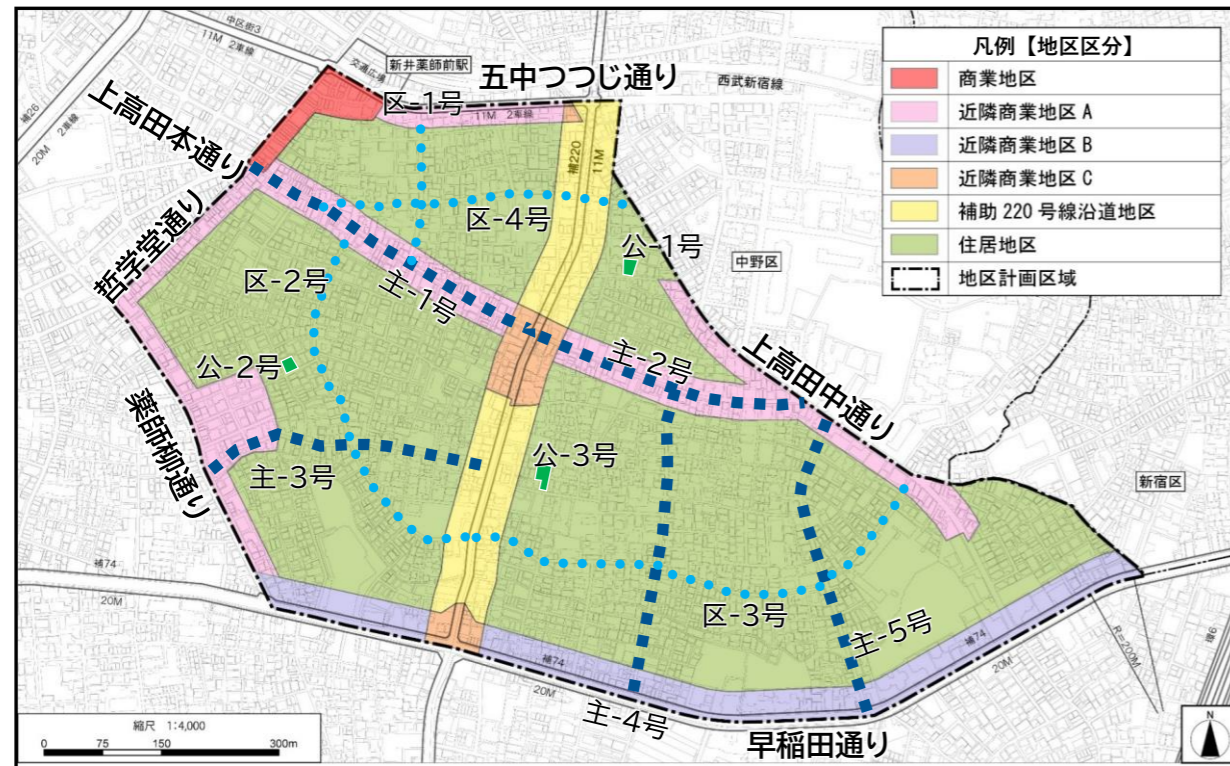
- 名称：上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画
- 位置及び区域：下図のとおり(防災まちづくり方針と同じエリア)
- 面積：約58.6ha

■目標

- 老朽木造住宅の更新や狭あい道路の解消を進め、防災性の向上を図る
- 建物の不燃化・耐震化を促進し、災害時にも機能する安全な避難路を確保する
- 補助第220号線沿道では、後背住宅地と調和した、商業と住宅が共存する沿道街並みを形成する
- ブロック塀の撤去や生垣化等により、緑とゆとりのある快適な住環境をつくる
- ➔ 誰もが安心して快適に住み続けられるよう、防災性と住環境の改善を目指す

■地区区分

「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地区に区分します。(地区区分については下図の凡例を参照)



■地区施設

本地区では、以下の道路と公園を施設に定めます。地区施設については将来の整備を目指すものであり、建替え等の際には、その位置や形状を踏まえた計画が必要となります。

名称	幅員	延長	備考
主要生活道路(主)	1号	6.0m	約410m 既設
	2号	6.0m	約350m 既設
	3号	4.0m	約370m 既設*
	4号	4.0~4.5m	約390m 既設*
	5号	4.8~5.4m	約390m 既設

名称	幅員	延長	備考
区画道路(区)	1号	5.4m	約190m 既設
	2号	4.0m	約400m 既設*
	3号	4.0m	約640m 既設*
	4号	4.0~5.4m	約400m 既設*

名称	面積	備考
公園(公)	1号	約380㎡ 既設
	2号	約280㎡ 既設
	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)の拡幅あり

■建築物等に関するルール

ルール1 建築物等の用途の制限

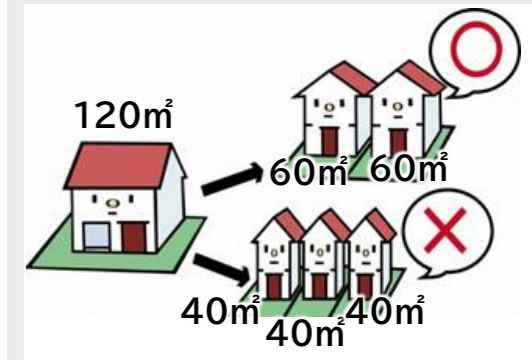
地区にふさわしい、健全でにぎわいが創出される建物利用を図るため、建築物等の用途制限を定めます。

右表の用途の建築物を建築してはならない。

商業地区	・ソープランド、ラブホテル、個室ビデオ店など
近隣商業地区A	・ソープランド、ラブホテル、個室ビデオ店など
近隣商業地区B	・キャバクラ、ホストクラブ、パチンコ店、ゲームセンターなど
近隣商業地区C	・ボーリング場、スケート場又は水泳場、ホテル又は旅館
補助220号線沿道地区	

ルール2 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ます。

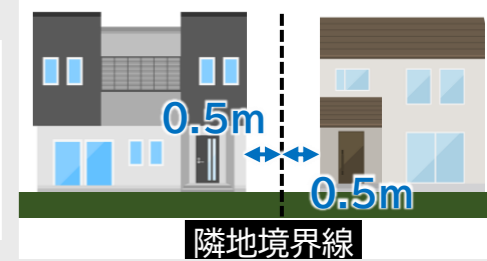
補助220号線沿道地区	敷地の最低限度は60㎡とする。 ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。 1 建築物の敷地として現に使用されている土地で適合しないもの 2 現に所有等している敷地を建築物の敷地として使用する土地で適合しなくなるもの 3 都市計画道路の事業の施行により建築物の敷地面積が減少する土地で適合しなくなるもの 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地
住居地区	



ルール3 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ます。

住居地区 隣地境界線から、建築物の壁面等までの距離は0.5m以上とする。
※一部例外規定があります



ルール4 建築物等の高さの制限

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ます。

近隣商業地区C	建築物の高さの最低限度は、7mとする。 ※一部例外規定があります
補助220号線沿道地区	

ルール5 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。

全ての地区 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。

ルール6 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ます。

全ての地区 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。



2 その他都市計画の変更 ★本説明会の主題

補助第220号線の沿道30mについて、「延焼遮断帯の形成」「建物の不燃化建て替えの促進」のため、地区計画の指定と合わせて以下の都市計画変更を検討しています。

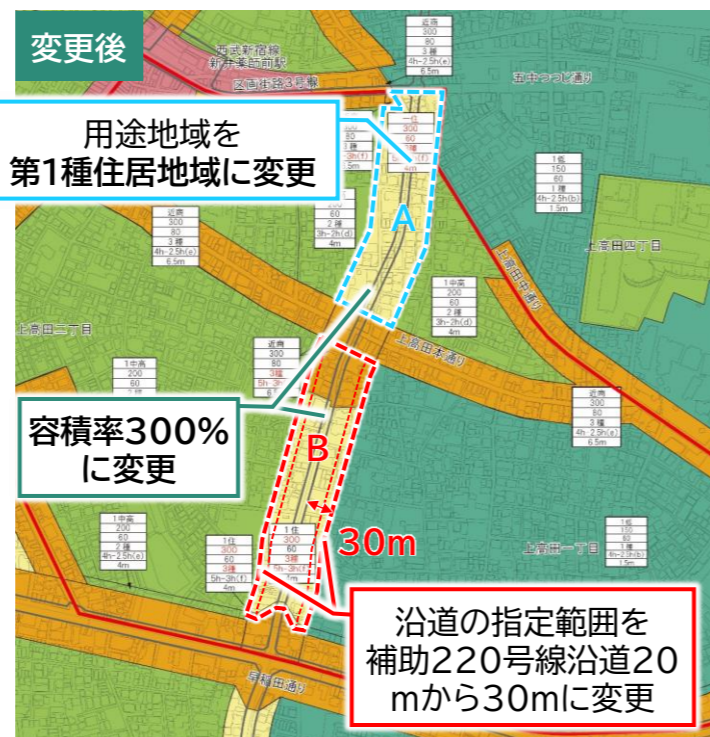
1 用途地域の変更 ※東京都と協議中

以下に変更します。

- A)沿道30m部分について、第1種住居地域に変更します。
- B)現状の第一種住居地域と近隣商業地域を沿道30mに拡大します。
- AB)沿道30m部分について容積率300%に変更します。

凡例

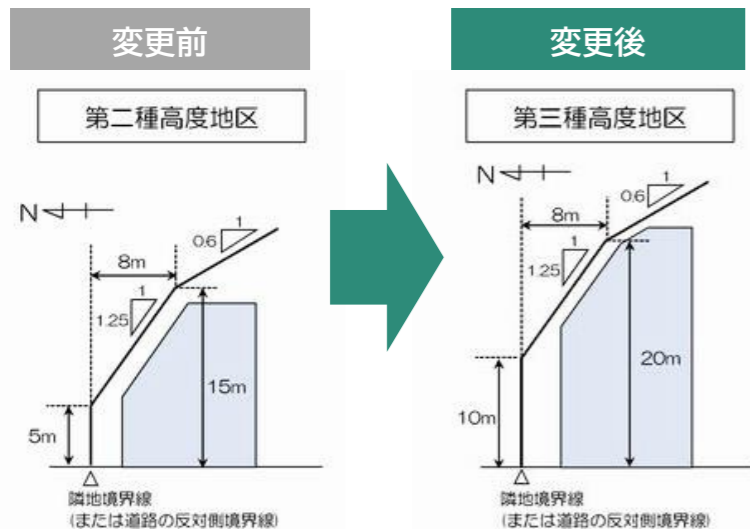
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	第一種住居地域
高度地区	近隣商業地域
日影時間(種別)	商業地域
日影測定水平面	



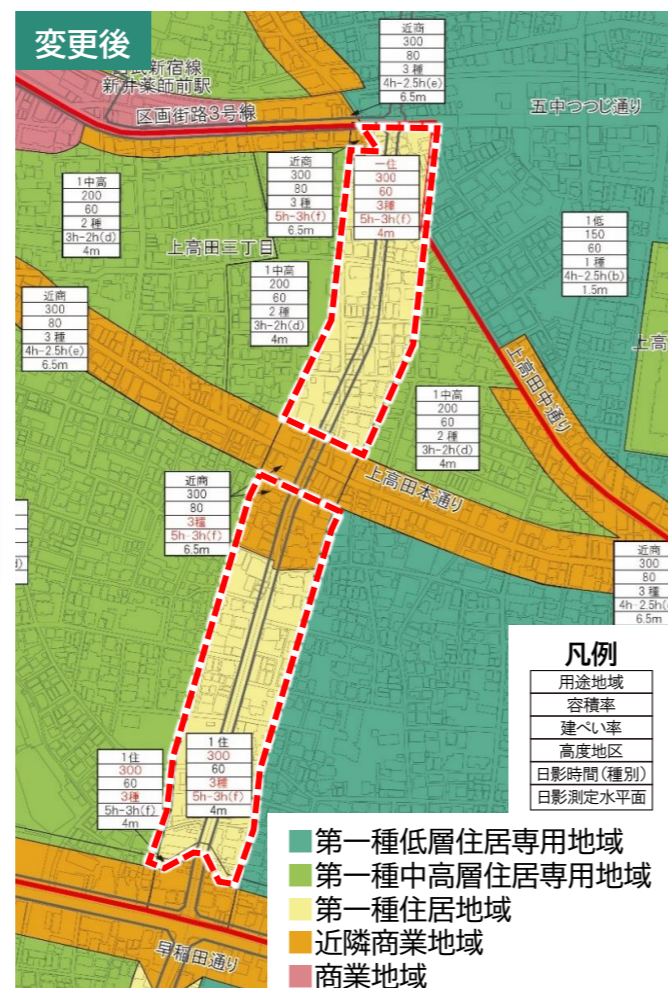
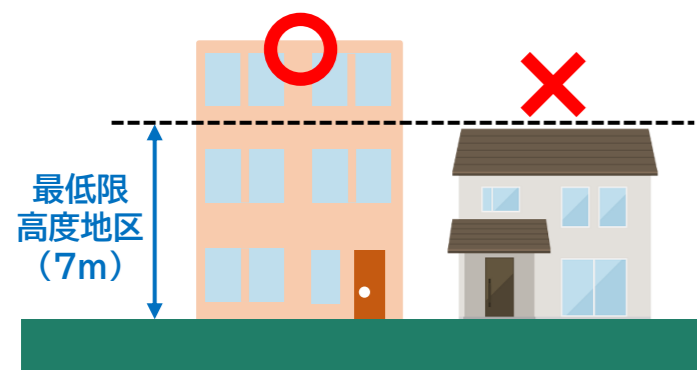
2 高度地区の変更

- 沿道30m部分について、第3種高度地区に変更します。
- 併せて、同範囲に最低限高度地区(7m)を新たに設定します。

【高度地区】



【最低限高度地区(7m)】



3 防火地域の変更

➢沿道30m部分について、防火地域に指定します。

防火地域内の建築物の構造制限の概要

防火地域に指定された地域では、新築や建替えの際、小規模の建築物等以外は、耐火建築物等とする

階数	延べ面積	
	100㎡以下	100㎡超
4階以上	耐火建築物等	
3階	耐火建築物等	
2階	準耐火建築物等	耐火建築物等
1階	準耐火建築物等	耐火建築物等



4 日影規制の変更 ※東京都と協議中

➢ 用途地域変更に基づき、日影規制を以下のように変更します。

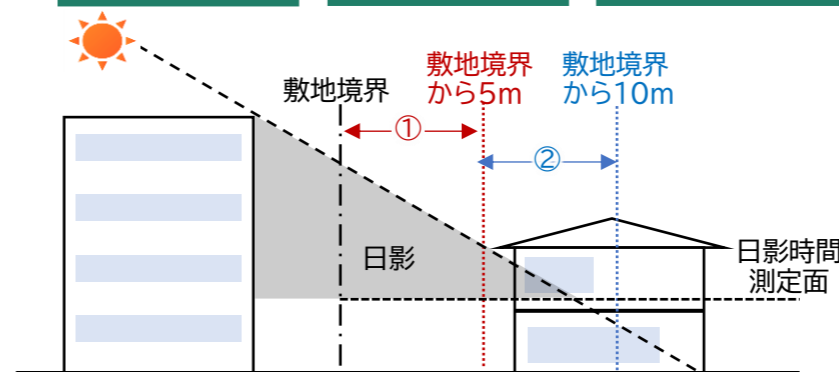
変更前:4h-2.5h(1.5m) ~ 3h-2h(4m)
変更後:5h-3h(4mまたは6.5m)

※日影規制：建物周囲の日照を確保するため、建築物の高さを制限するもの。

規制内容は、1年で影が一番長くなる冬至日の午前8時から午後4時の間に、敷地境界から5m(①)5m超~10m(②)の範囲に日影がかかって良い時間と、日影時間を測定する位置(測定面)の高さを示している。

【日影規制の内容】 5h-3h(4m)

- ①の範囲に5時間の日影をおさめる
- ②の範囲に3時間の日影をおさめる
- 高さ4mの位置で日影時間を測定する



III 質疑応答(説明会でいただいた主なご意見)

■ 地区計画等の実現について

意見内容	区の回答
災害対策は喫緊の課題であり、早期実現が必要である。	区は、直ちに実施可能な対策と、今回ご説明する長期的な視点が必要な防災まちづくりがあると考えています。
都市計画決定後の防災まちづくりの進め方を明確にしてほしい。	・防災まちづくりの推進にあたっては、都市計画事業で期間を定めて整備する補助第220号線と、地区計画により建替えに併せて整備する地区内の避難道路の整備を並行して進めていきたいと考えています。 ・なお、建物の不燃化やブロック塀等の除却に対して、補助金導入の検討を進めております。

■ 地区計画について

意見内容	区の回答
建築物等の用途の制限について、まちづくり方針に鑑み、商業地区も近隣商業地区同等の規制をし、広く意見募集をすべきである。	今後は、都市計画法16条及び17条に基づき、地区計画等の原案・案について、関係権利者等のご意見をいただく機会があります。それらを踏まえ総合的に判断します。
敷地面積の最低限度について、敷地が60㎡未満の場合は、建替えられないのか。	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、敷地面積の最低限度を定めます。ただし、この規制制定以前から60㎡未満である場合等は、一部除外規定があります。
壁面の位置の制限について、建築基準法や民法においても同様の内容が定められているが、罰則がないため守られていないのではないかと思うがどうか。	民法の規定は、建築確認申請時の審査項目でないため、その規定を満たさなくても建築が可能です。そのため、本規定を地区計画で定め、条例化することにより、確実に隣棟間隔を確保していく予定です。
建築物等の高さの制限について、高さ7m未満の建物を建ててはいけないとあるが、2階建ての建物が建てられなくなるのか。	延焼遮断帯の形成を図るため、原則として建物の高さを7m以上にするルールです。ただし書きで、建物の一部に7m未満の部分があっても、建築可能な場合があります。
垣又はさくの構造の制限について、建築基準法上問題がない塀が建てられなくなるのではないかと。	防災まちづくりを進めるにあたり、道路閉塞予防の観点から、建築基準法より強化したルールとしています。
垣又はさくの構造の制限について、「道路に面する～」の記載は、私道もこの規定が適用されるよう、避難路等を追記してほしい。	垣又はさくの構造の制限が適用される道路は、建築基準法に規定される道路であれば、私道であっても対象となります。

■ その他の都市計画について

意見内容	区の回答
補助第220号線沿道地区について、高度地区を変更すると、高い建物が誘導され、良好な住環境が損なわれるのではないかと。	延焼遮断帯の形成をするため、高さが原則7m以上の火に強い建物を誘導する必要があると考えています。一般的には3階建て以上の建物を想定していますが、頂いたご意見を含めて、総合的に判断します。

■ 補助第220号線について

意見内容	区の回答
補助第220号線の整備はいつ決まったのか。また、影響を受ける方への説明会はどのように実施するのか。	補助第220号線の整備は、令和7年2月に事業認可を受け同年6月に沿道権利者に対し、説明会を開催しました。なお、用地補償等の説明会は令和8年夏ごろに開催予定です。
補助第220号線に接続する一方通行の道路については、両側通行とする予定はあるか。	例えば、上高田本通りについて、現在その予定はありません。交通規制等は警察の所管です。交通管理者の警察が道路管理者の区と協議をし、変更を検討することがあります。

■ 電柱について

意見内容	区の回答
無電柱化の予定はないのか。また、傾いている電柱等については、行政から指導してもらえないか。	・区の「無電柱化推進計画」では、補助第220号線は優先整備路線として整備します。また、今後整備すべき路線は、薬師柳通り、上高田本通りが指定されています。一方、地区内部の道路は幅員が狭く、現状では技術的に地中化整備が困難です。 ・傾いている電柱等については、電柱設置者へご連絡ください。なお、ご不明な点は、道路管理課へご相談ください。

■ その他

意見内容	区の回答
自分の土地・建物に対する影響について知りたいので、個別相談は可能か。	下記の「問合せ先(事務局)」へご連絡いただければ、個別相談ができます。
建築確認の表示看板に、区の連絡先を記載させ、疑義がある建築物は、住民がすぐ問合せできるような看板してほしい。	表示看板は建築基準法に基づき記載事項が定められているため、内容の変更は難しいです。お気づきの点がございましたら、「問い合わせ先(事務局)」へご連絡ください。

意見募集でいただいた主なご意見

～今後の検討に活かしてまいります～

・意見募集用紙の提出(説明会当日限定):9名、・WEBフォーム:13名 ※令和8年2月24日(火)時点

■ 全般について

・いろいろな意見があるが、全体目標を最適化するべく進めてほしい。

■ 地区計画について

・商業地区の土地利用方針に、「にぎわいを形成する」とあるが、今の住宅には住めなくなるのか。
・たきびのうた発祥の地の保存など公園を増やしてほしい。
・敷地面積の最低限度60㎡の根拠を教えてください。
・建築物等の高さの制限は、高さ7m未満の建築物と防火壁等を組み合わせて、代替できないか。
・垣又はさくの構造の制限は、敷地に高低差のある場合等はどのように適用されるか。

■ 補助第220号線について

・事業の見通しと他路線の事例を教えてください。
・道路事業とその他都市計画の見直しは連動しているのか。

■ 避難道路の整備について

・区は避難道路を整備する際、狭あい道路すべての測量や道路中心線明示を行う体制にしてほしい。
・区は避難道路沿道の各世帯に対し、拡幅の有無等を明確に示すべきである。
・沿道の建物の建替えを待たず、できる範囲の後退を推進すべきである。

■ 電柱について

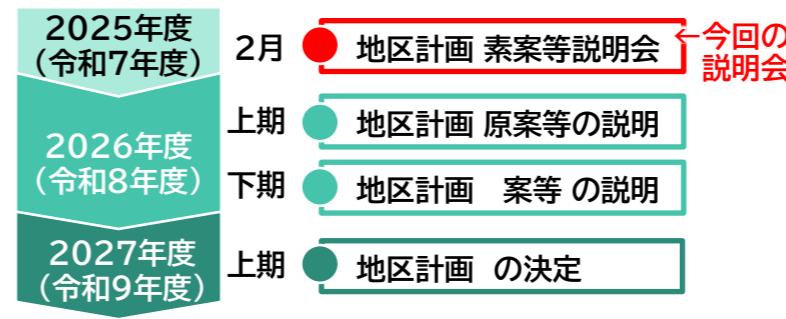
・無電柱化を進めてほしい。
・敷地がセットバックしても電柱が移設されない現状があるため、地区計画では電柱対策を優先すべきである。
・電柱や障害物撤去など早期にできる対策も進めるべきである。

■ その他

・ハザードマップ上の浸水リスクを踏まえ、避難道路位置の見直しをしてはどうか。

IV 今後のスケジュール

下記の通り、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。



※今後変更になる場合があります。

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
 ・メール | araiyakusi@city.tokyo-nakano.lg.jp

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区
 防災まちづくりについて

詳しい内容は、
 コチラから！

