

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画原案等について

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る。

今般、本地区における地区計画素案等説明会及びオープンハウスを実施し、原案等を作成したので報告する。

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58.5ha

3 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6～8年	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8年2月	地区計画素案等説明会を実施
令和8年5月	地区計画素案等に関するオープンハウスを実施

4 地区計画素案等説明会・オープンハウスの結果及び意見について 【別紙1】

5 地区計画原案等の概要及び素案からの変更点について

(1) 原案等の概要 【別紙2】

(2) 主な変更点

変更箇所	変更内容
土地利用の方針	「住居地区」を「住居地区A」、「住居地区B」に区分 ※第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域を区分
地区施設の整備 の方針と計画	区画道路の名称を変更
建築物等の整備 の方針と計画	壁面の位置の制限の例外に以下を追加 ・建築敷地の面積が60㎡未満の場合で、建築物の外壁を耐火 構造にするもの

6 今後の予定

令和8年	8月	地区計画原案等説明会
	11月頃	地区計画案等の説明会
令和9年	1月以降	都市計画審議会諮問・決定等告示

7 その他

決定及び変更する都市計画

- (1)東京都市計画地区計画の決定（区決定）
- (2)東京都市計画高度地区の変更（区決定）
- (3)東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（区決定）
- (4)東京都市計画日影規制の変更
- (5)東京都市計画用途地域の変更（都決定）

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・オープンハウス 開催結果について

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をするため、令和8年2月に「地区計画素案等説明会」を開催しました。併せて、地区計画の内容や今後の進め方について、個別にご相談をいただく場として、令和8年5月に「オープンハウス」を開催しました。

■地区計画決定までのプロセス



《 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(右図参照))



写真：説明会の様子

《 オープンハウスの概要 》

- ・開催日時と参加人数
・令和8年5月16日(土)10:00～15:00 (53名)
・令和8年5月19日(火)10:00～15:00 (22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
・地区計画の範囲内に居住している方(防災まちづくり方針のエリア(右図参照))



写真：オープンハウスの様子

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
防災まちづくり調整担当係

- ・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、
こちらから！



《 説明会・オープンハウスの内容(抜粋) 》

I 上高田地区の防災まちづくりについて

1 防災まちづくり方針

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」

将来像に向けた基本方針

- 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

展開する取り組みの考え方

- ① 補助第220号線の延焼遮断帯の形成
- ② 安全な避難路・避難経路の形成
- ③ 地区計画(まちづくりルール)の導入

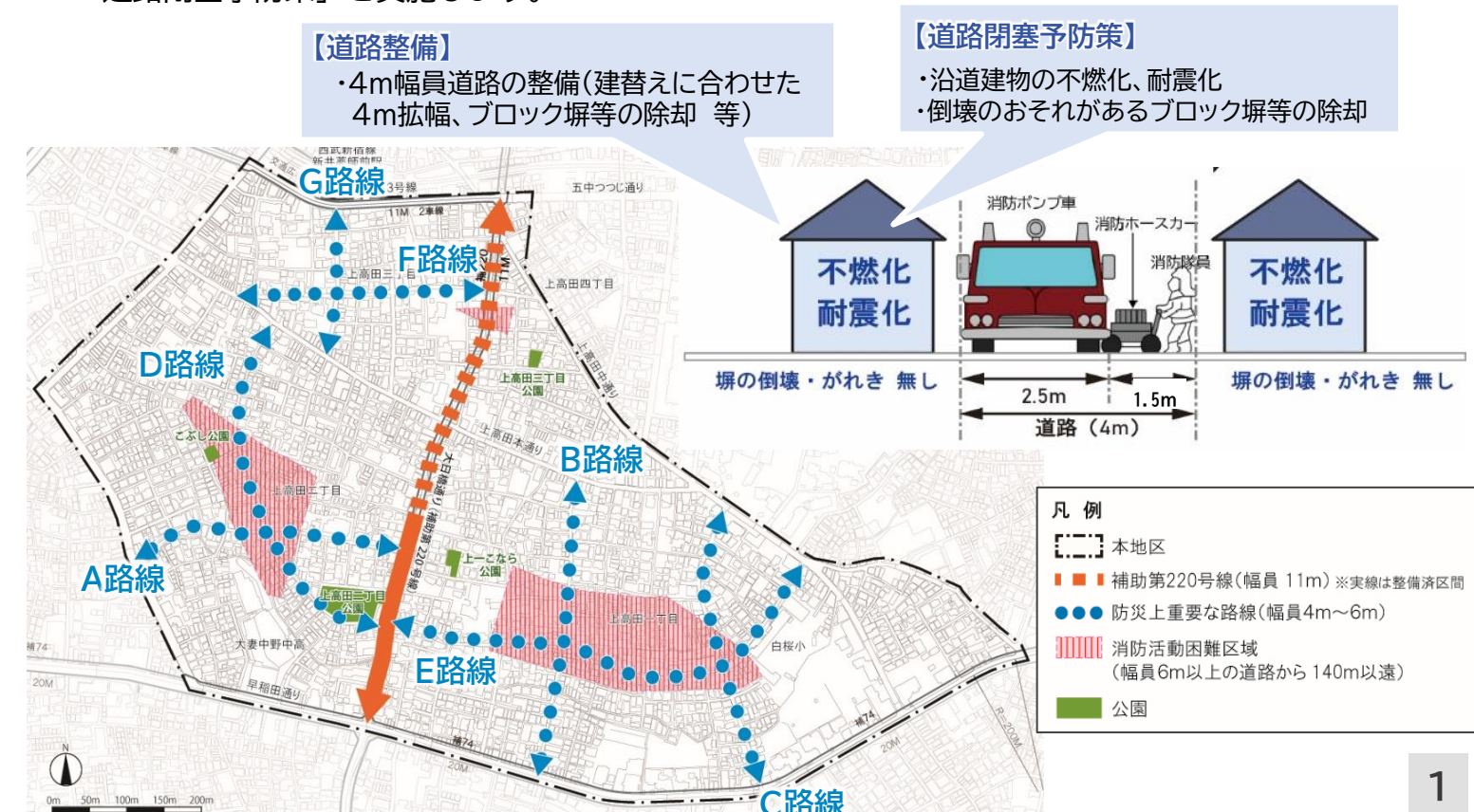
2 防災まちづくり方針の実現に向けた具体的な取り組み

① 補助第220号線の延焼遮断帯の形成

- ・道路拡幅及び整備：都市計画事業により幅員11mの道路へ拡幅・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

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

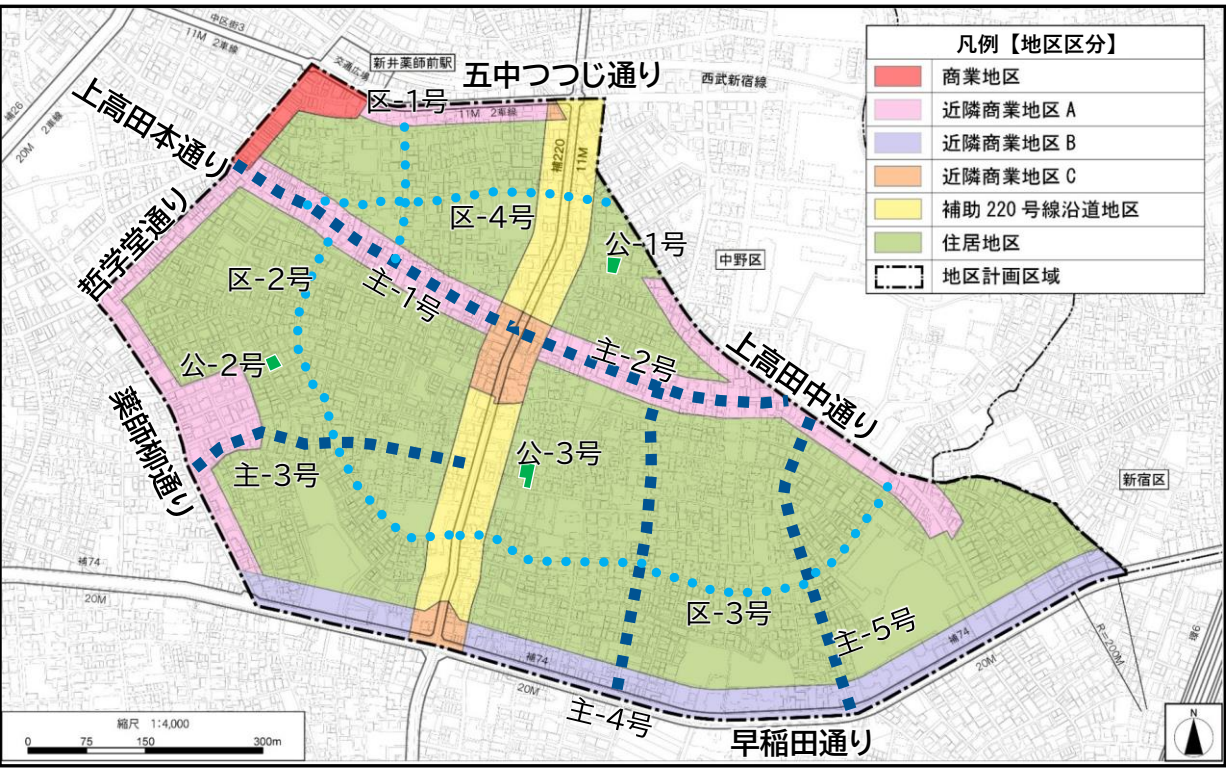
- 名称：上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画
- 位置及び区域：下図のとおり(防災まちづくり方針と同じエリア)
- 面積：約58.6ha

■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	既設
	2号	6.0m	既設
	3号	4.0m	既設※
	4号	4.0~4.5m	既設※
	5号	4.8~5.4m	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

名称	幅員	延長	備考
区画道路(区)	1号	5.4m	既設
	2号	4.0m	既設※
	3号	4.0m	既設※
	4号	4.0~5.4m	既設※

名称	面積	備考
公園(公)	1号	約380㎡
	2号	約280㎡
	3号	約470㎡

■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

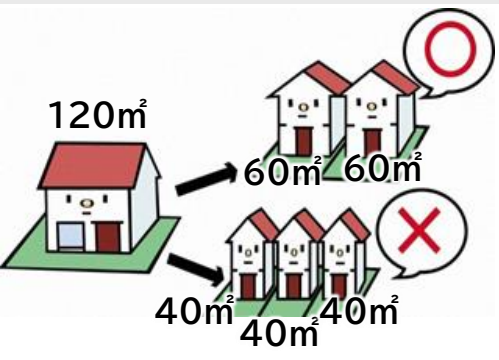
地区にふさわしい、健全でにぎわいが創出される建物利用を図るため、建築物等の用途制限を定めます。

右表の用途の建築物を建築してはならない。

商業地区	・ソーブランド、ラブホテル、個室ビデオ店など
近隣商業地区A	・ソーブランド、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

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。

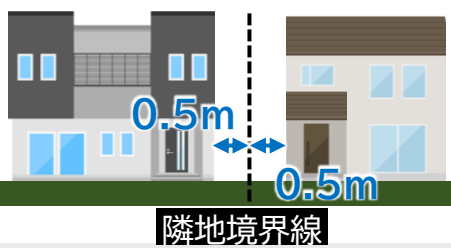
補助220号線沿道地区	敷地の最低限度は60㎡とする。 ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。 1 建築物の敷地として現に使用されている土地で適合しないもの 2 現に所有等している敷地を建築物の敷地として使用する土地で適合しなくなるもの 3 都市計画道路の事業の施行により建築物の敷地面積が減少する土地で適合しなくなるもの 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地
住居地区	



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	

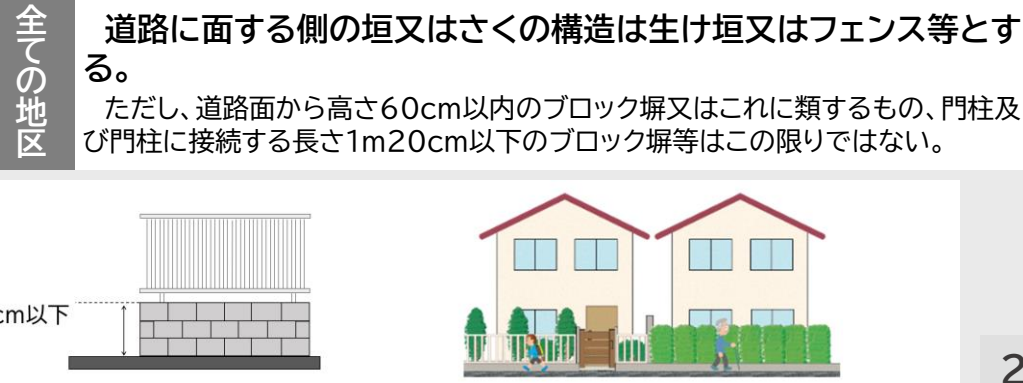
ルール5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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

震災時のブロック塀等の倒壊による被害及び道路閉塞を防止するため、垣又はさくの構造の制限を定める。



2 その他都市計画の変更

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。

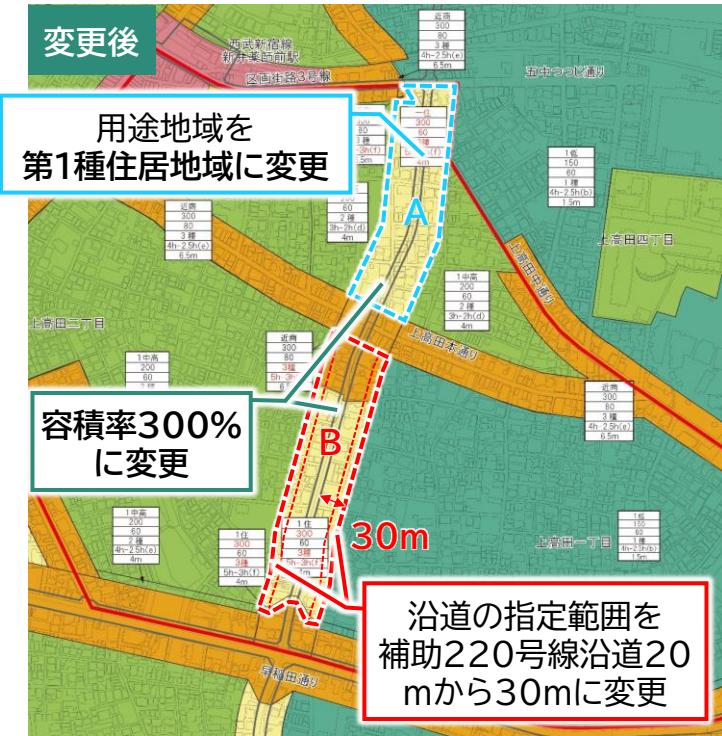
1 用途地域の変更 ※東京都と協議中

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

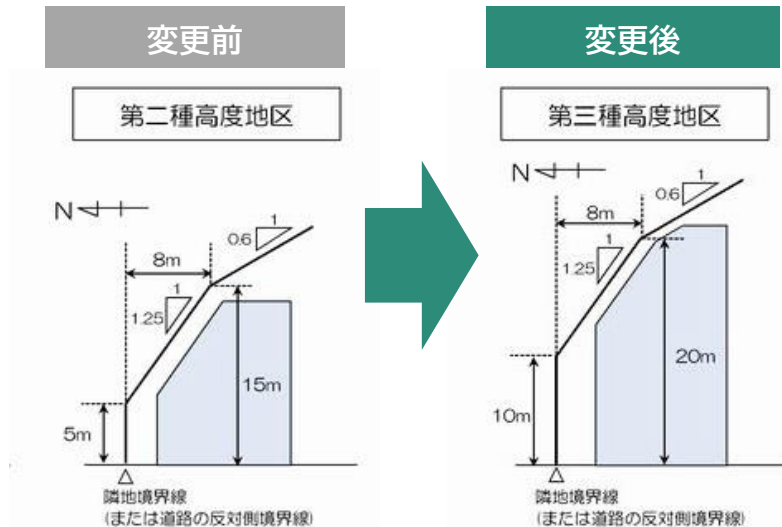
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	第一種住居地域
高度地区	近隣商業地域
日影時間(種別)	商業地域
日影測定水平面	



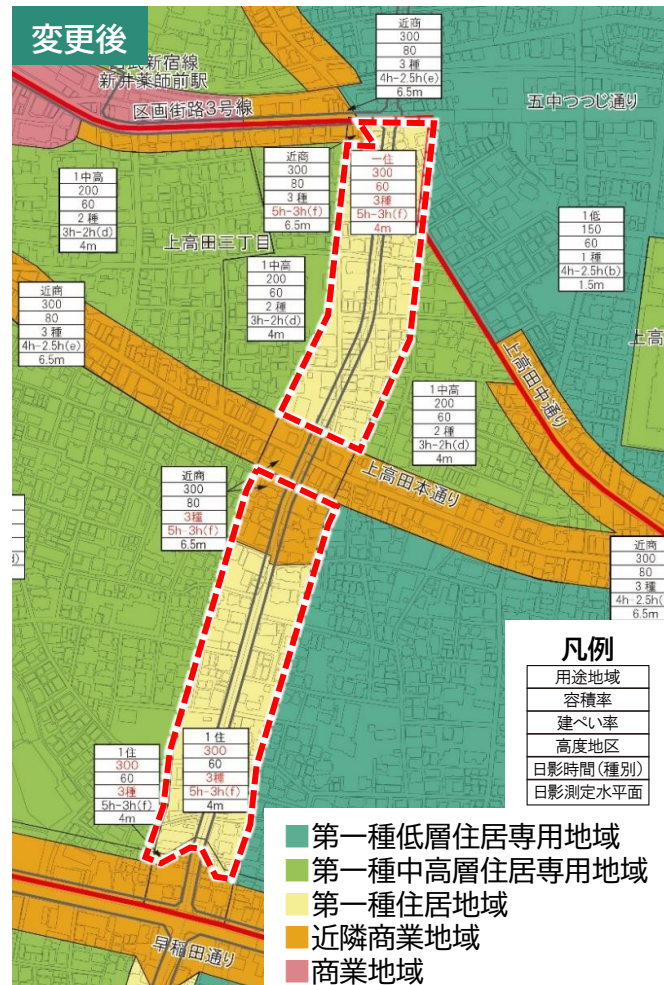
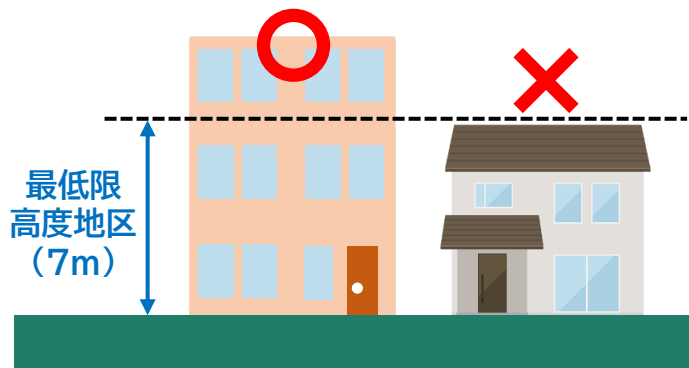
2 高度地区の変更

- 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)】



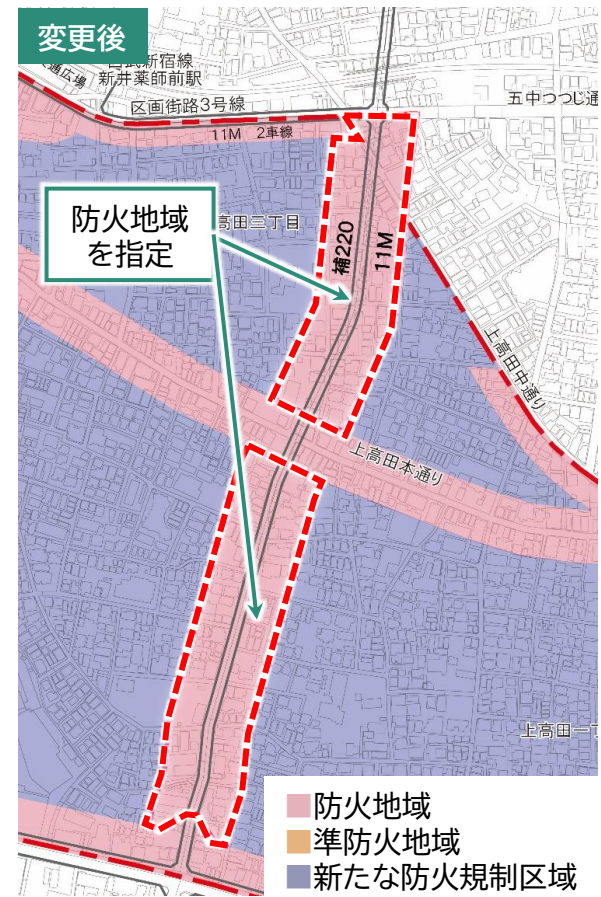
3 防火地域の変更

- 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。

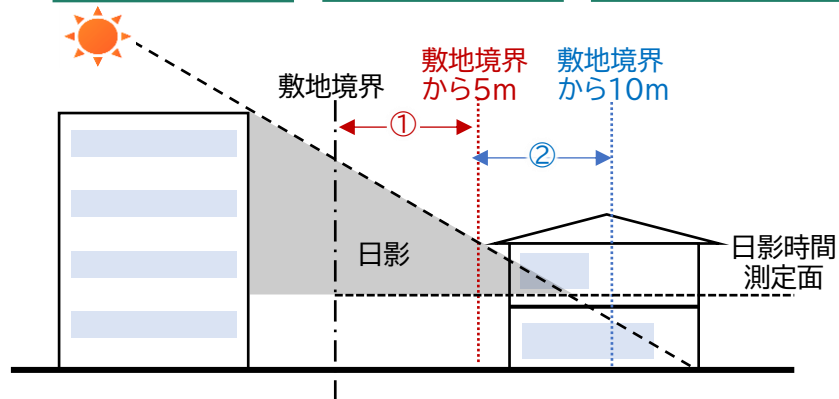
変更前:4h-2.5h(1.5m)~3h-2h(4m)
変更後:5h-3h(4mまたは6.5m)

※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



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	

Ⅲ 説明会・オープンハウスでいただいた主なご意見

■ 建築物に関するルールについて

1 建築物等の用途の制限

意見内容	区の回答
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。

2 敷地面積の最低限度

意見内容	区の回答
60㎡の根拠を教えてください。	都市計画に基づく用途地域によって地区内に既に定められている最低敷地面積に基づいています。
敷地が60㎡未満の場合は、建替えられないのか。	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、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、一部除外規定があります。
敷地が60㎡は狭いと感じるので、もっと広く設定をした方が良い。	現行の都市計画の用途地域による規制を踏まえており、これ以上の制限は権利者にとって厳しいと考えます。

3 壁面位置の制限

意見内容	区の回答
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。
狭小地であり、建替えが出来なくなる可能性があるため、例外規定を入れてほしい。	現在、狭小地に関しては例外規定を設けることを検討しています。
0.5mは狭く感じるので、もっと広く設定をした方が良い。	民法における規定を踏まえており、これ以上の制限は権利者にとって厳しいと考えます。

4 建築物等の高さの制限

意見内容	区の回答
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、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。

5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

意見内容	区の回答
特別な意匠の建築物を希望する時に相談できる仕組みを考えてみて下さい。	屋根や外壁の色彩につきましては周囲と調和するようにしていただくこととしております。また、詳細につきましては個別にご相談をいただくことを想定しています。
原色とは具体的には何色か。白や黒はどうか。	原色は、一般的には赤、青、黄、緑であり、白や黒は含まれません。

6 垣又はさくの制限

意見内容	区の回答
塀の高さ60cmの根拠は何か。	「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令」の指標を参考とし、フェンス基礎や花壇などをブロックを積んで設置できるようにするための高さとしています。
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のか。	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。
「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。	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。

■ 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。
商業地区の土地利用の方針に、「にぎわいを形成する」とあるが、今の住宅に住めなくなるのか。	土地利用の方針によって、住宅系用途が規制されることはありません。また、地区計画によって建替えが強制されることはありません。

■ 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のか。	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、上高田本通り等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。	「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としてほしい。	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。
地区内で交差点や歴史的な景観を保存した方が良い地域では公園や広場を整備してほしい。	今後のまちづくりにおける課題として検討していきたいと考えています。

IV その他意見募集でいただいたご意見

■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。
- ・ 防災まちづくりの着手が遅い。

■地区計画について

- ・ 建築物等の用途制限
地区の環境保持のため必要である。
民泊は規制してほしい。
- ・ 建築物高さの最低限度
防災上の観点で延焼を防ぐ壁となるためよい。
建築主の金銭的負担が大きく厳しい。
- ・ 敷地面積の最低限度
既に細分化された敷地の対策が必要である。
- ・ 壁面位置の制限
制限を守らない場合は罰則規定を設けてほしい。
- ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
個人の自由も尊重されるべきである。
- ・ 垣又はさくの制限
防犯上の心配がある。
防災上の観点でよいと思う。
- ・ 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。

■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。

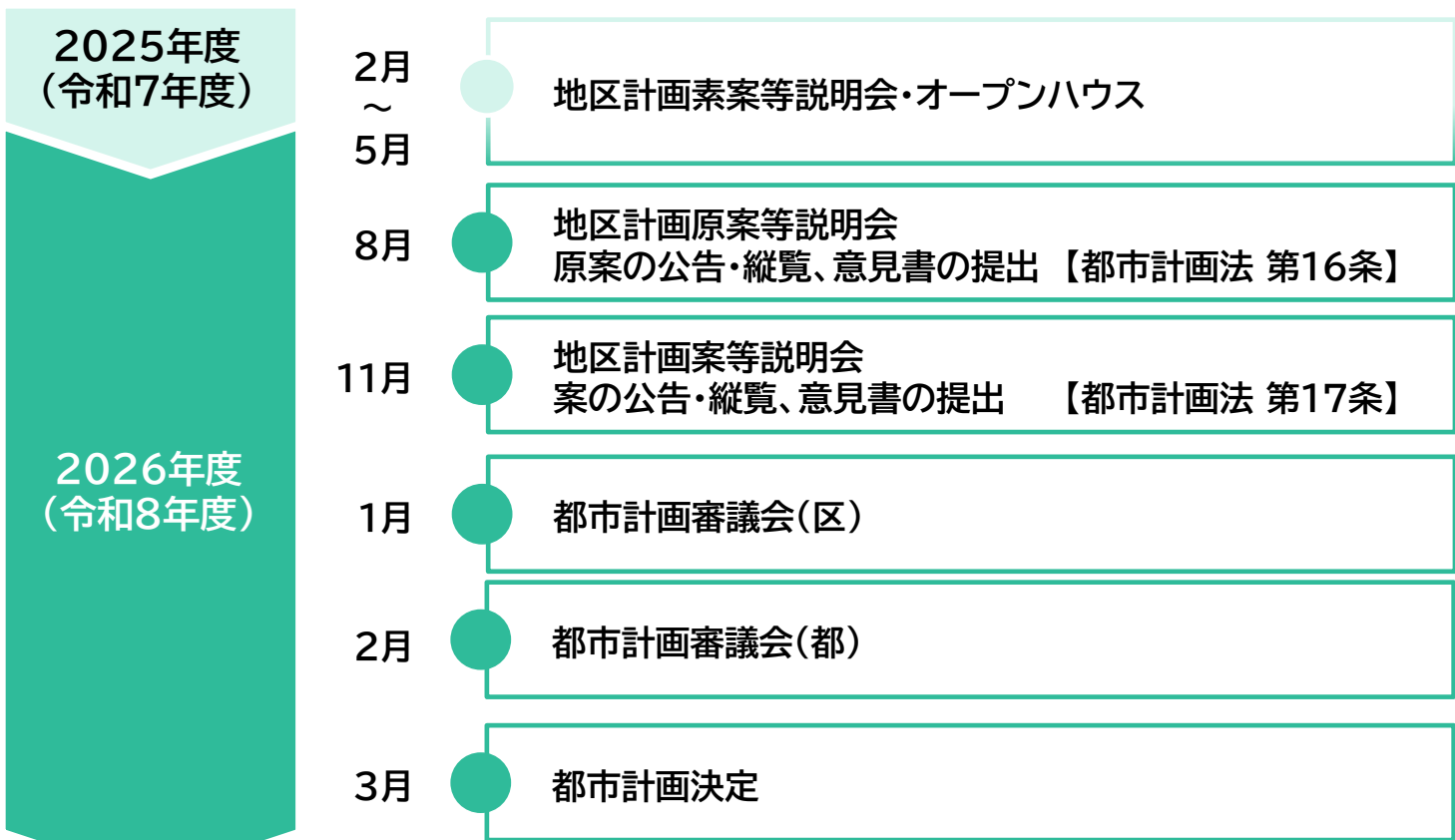
■電柱について

- ・ 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。
- ・ 液状化問題も検討してほしい。
- ・ 火災シュミレーションなどを使い、意識啓発をするとよい。

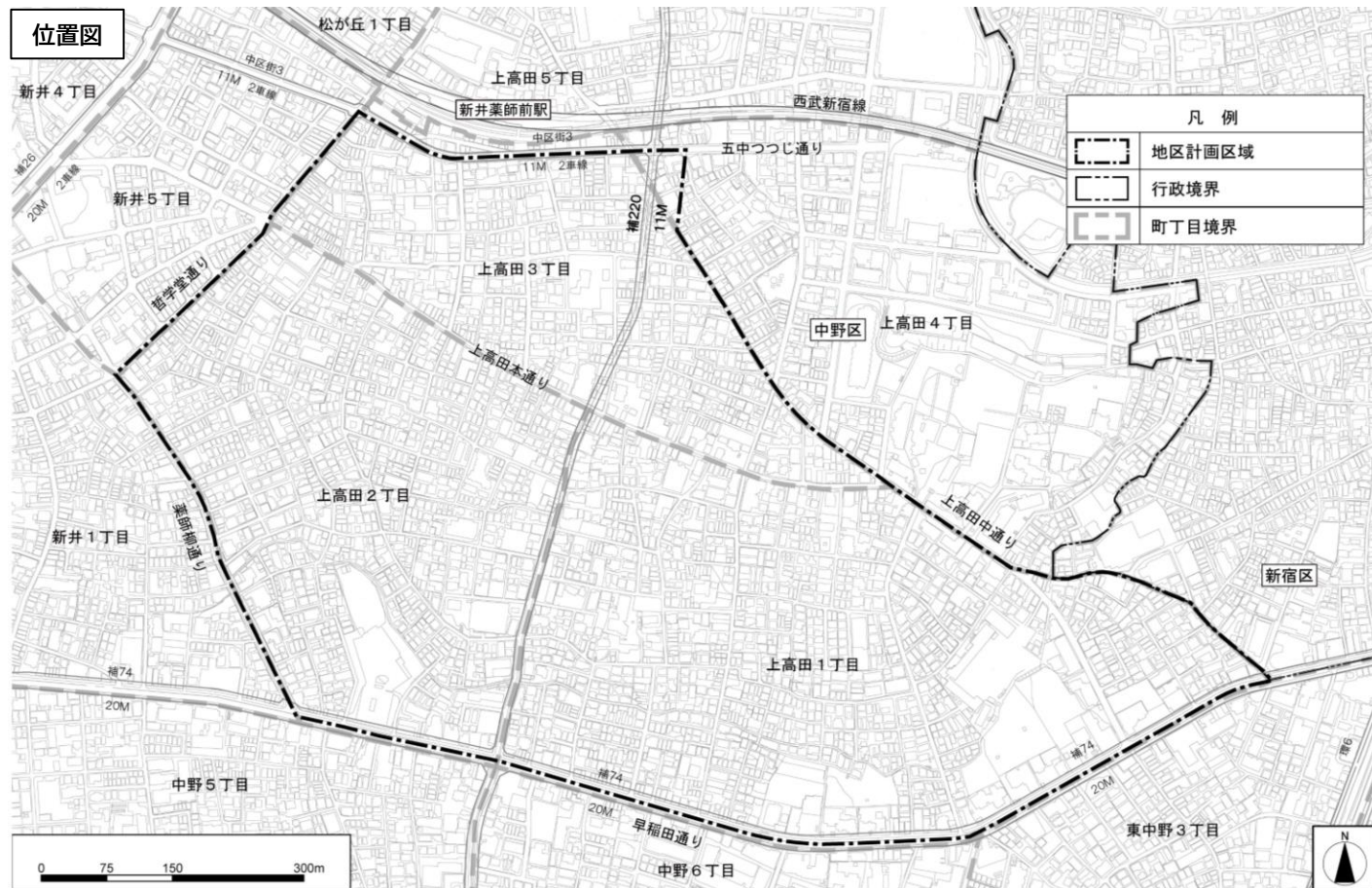
V 今後のスケジュール



上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画原案等について

1. 地区計画の名称・位置・面積

名称	上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画
位置	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
面積	約58.5ha



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、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ある。一方で、木造住宅が密集し、狭あい道路も多く、道路などの都市基盤が脆弱で、防災面の課題を抱えている。これを受け、地区内を通る東京都市計画道路幹線街路補助線街路第220号線（以下「補助第220号線」という。）の整備を進めており、沿道では街並みの変化が見込まれる。

東京都が定める「防災都市づくり推進計画（令和8年3月改定）」において、本地区は整備地域及び防災環境向上地区に指定されている。また、本地区内の補助第220号線及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第74号線（以下「早稲田通り」という。）は、延焼遮断帯に位置付けられている。さらに本地区は、東京都建築安全条例（昭和25年条例第89号）第7条の3による新たな防火規制区域に指定され、建築物の不燃化促進が図られている。また、「中野区都市計画マスタープラン（令和4年6月改定）」においては、補助幹線道路である補助第220号線及び早稲田通りは、延焼遮断帯を形成するとともに、まちの骨格を形成する道路として、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されている。

以上を踏まえ、本地区では、建築物の不燃化誘導に加えて、補助第220号線等の幹線道路沿道における延焼遮断帯の形成、ブロック塀等の撤去や建築物の建替えによる避難道路の整備により、木造住宅密集地域の改善を図る。同時に、地区特性に応じた土地利用の誘導を図り、補助第220号線沿道は、新井薬師前駅周辺のにぎわいと連携し、生活利便施設等の充実した、商業と住宅が調和した良好な街並みを形成する。また、後背地においては、中低層住宅を中心とした、みどりある良好な住環境を形成する。これらにより、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。

3. 土地利用の方針

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を実現するため、特性に応じて7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（以下「五中つつじ通り」という。）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。特に、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

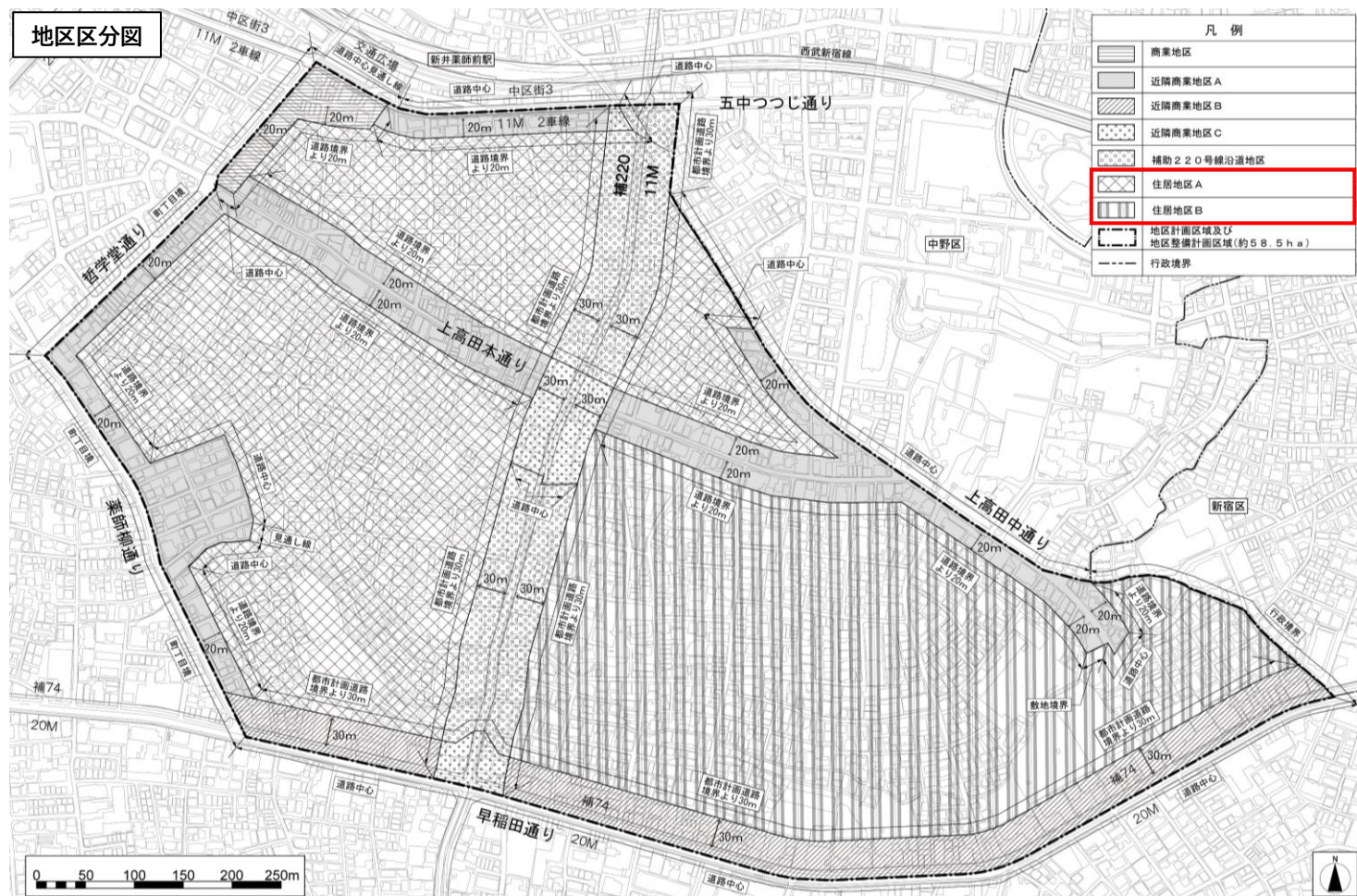
生活利便施設等の充実を図りながら、良好な都市型住宅供給を促進する複合市街地を形成するとともに、延焼遮断帯の形成を図る。

6 住居地区A

建物不燃化の促進により防災性向上を図るとともに、中低層住宅を中心とする良好な住環境を保全する。

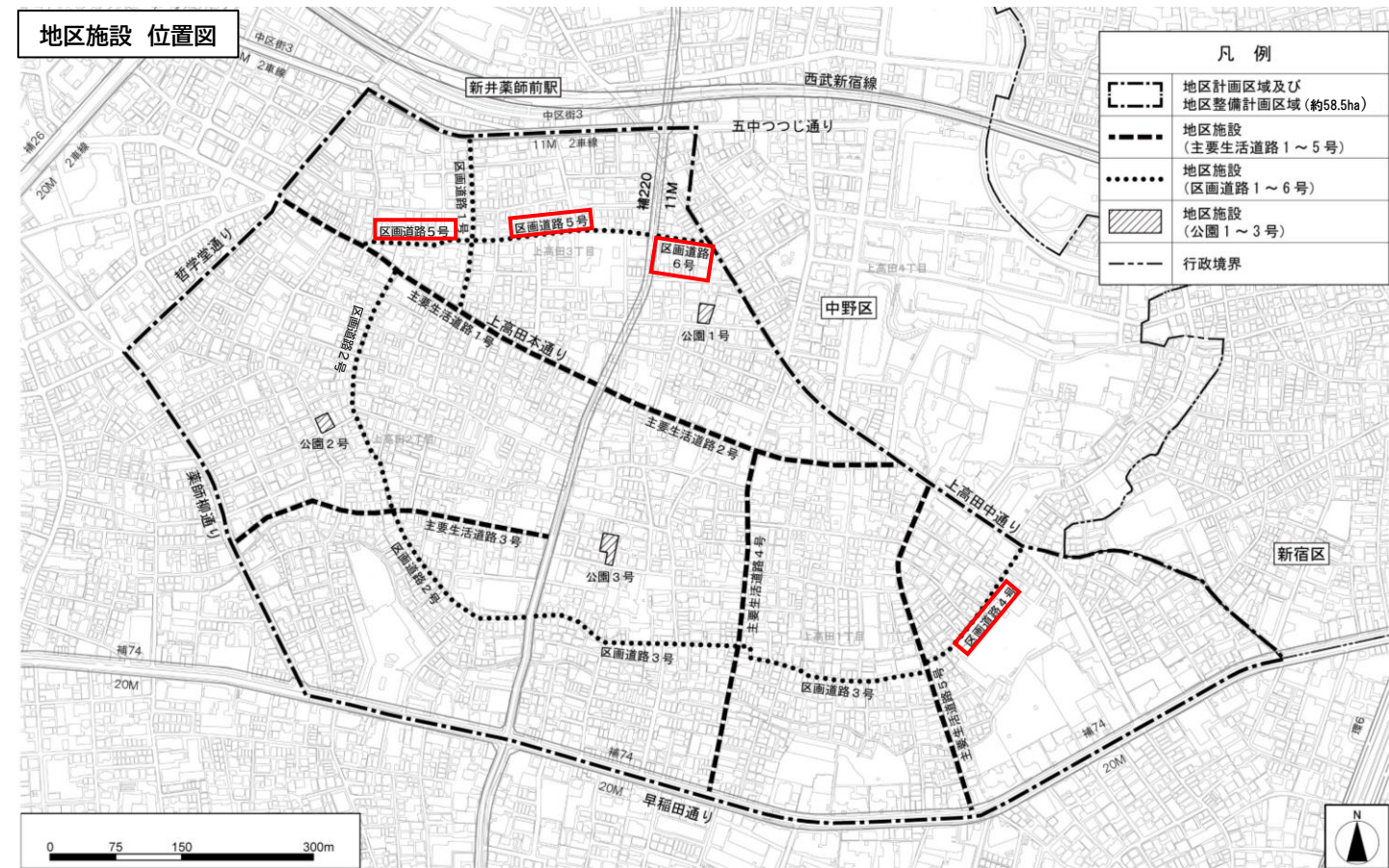
7 住居地区B

建物不燃化の促進により防災性向上を図るとともに、低層住宅を中心とする良好な住環境を保全する。



4. 地区施設の整備の方針と計画

- 1 避難経路ネットワークを形成し、災害時の安全性を向上させるとともに、日常生活の利便性向上を図る。災害時の避難及び消防活動に資する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。また、これらの道路で、災害時の緊急物資輸送や迅速な救援・救護活動を阻害するおそれのある利用が行われないよう、適切な誘導を図る。
- 2 既存の都市公園を地区施設に位置付け、身近な公園緑地の充実と災害時の一時避難所の確保に努める。



種類	名称	幅員	延長	備考
道路	主要生活道路1号	5.7～6.0m	約410m	既設
	主要生活道路2号	5.8～6.0m	約350m	既設
	主要生活道路3号	4.0m	約370m	既設(一部拡幅)
	主要生活道路4号	4.0～4.5m	約390m	既設(一部拡幅)
	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(一部拡幅)
	区画道路3号	4.0m	約470m	既設(一部拡幅)
	区画道路4号	4.0m	約170m	既設(一部拡幅)
	区画道路5号	4.0～5.3m	約330m	既設(一部拡幅)
	区画道路6号	5.5m	約60m	既設
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	

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

商業地と住宅地が調和した良好な環境を形成するため、建築物等の用途制限を定める。

次の各号に掲げる用途に供するために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（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する掲げる店舗型性風俗特殊営業及び第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物

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項に掲げる風俗営業の用に供する建築物

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A・B

- 建築物の敷地面積の最低限度を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 現に建築物の敷地として現に使用されている土地
 - 2 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
 - 3 都市計画道路の整備に係る土地
 - 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を確保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A・B

- 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上とする。
- ただし、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
 - 3 建築敷地の面積が60㎡未満の場合で、建築物の外壁を耐火構造にするもの

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画原案等について

建築物等の高さの最低限度

新たに整備する補助第220号線における延焼遮断帯の形成を促進するさせるため、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

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

震災時のブロック塀等の倒壊による被害及び道路閉塞を防止するため、垣又はさくの構造の制限を定める。

すべての地区

道路に面して設置する垣又はさくは生垣又はフェンス等とする。
ただし、道路面から高さが60cm以下の部分、門柱及び門柱に接続する長さが1m20cm以下のブロック塀又はこれに類するものはこの限りではない。

6. その他当該地区の整備、開発及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・延焼の防止し、災害に強い市街地の形成を図るため、建築物の不燃化及び耐震化に努める。
- 2 無接道敷地については、敷地の共同化等により、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・軽減のため、敷地内への雨水浸透施設の整備などにより、浸水被害対策に努める。
- 4 「第5次中野区環境基本計画（令和8年3月）」に基づき、脱炭素社会の形成に資する敷地内の緑の保全と誘導に努める。

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。

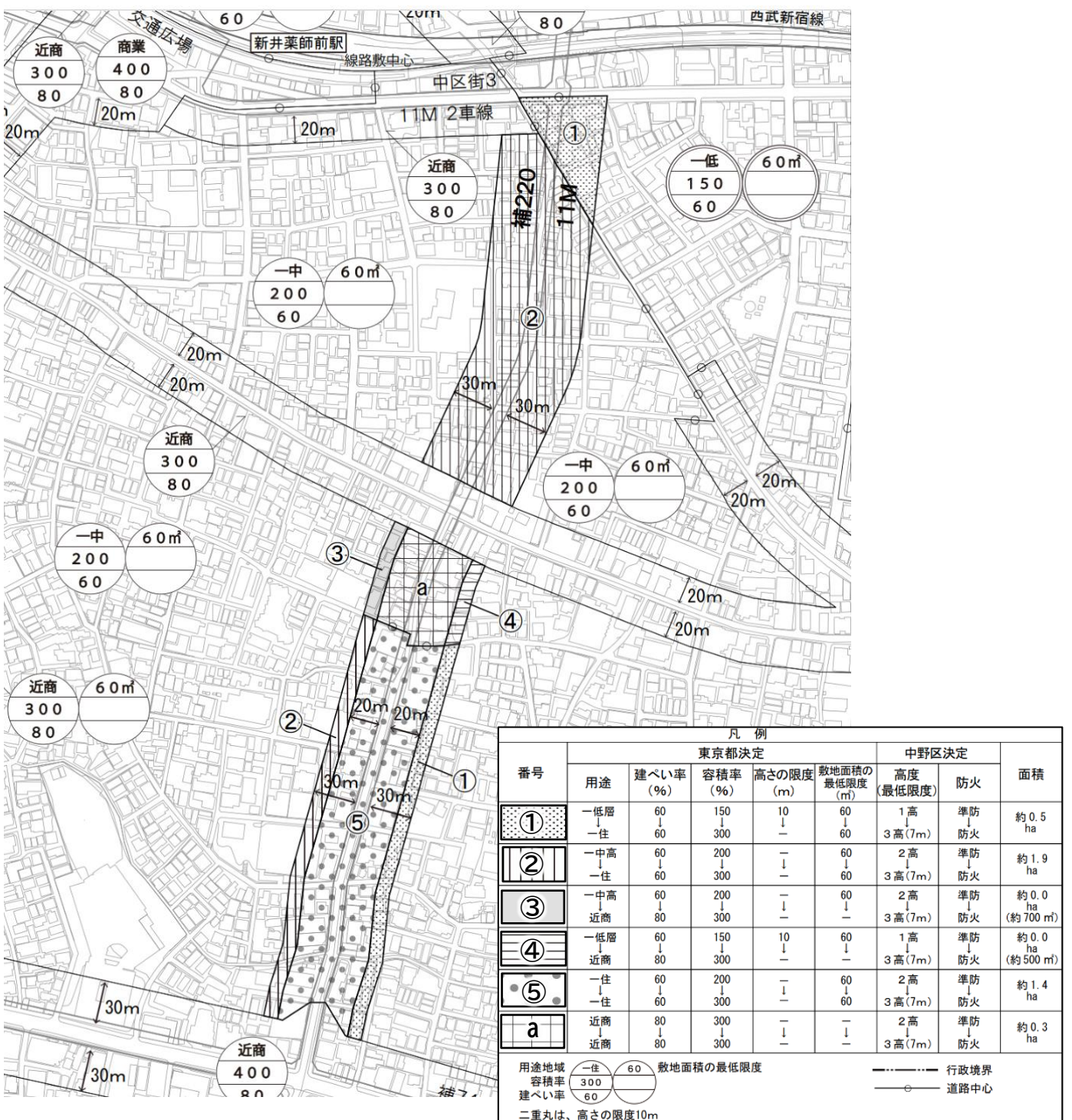
変更箇所：中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目及び上高田四丁目各地内

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



上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画原案等について

7-2 防火地域の変更

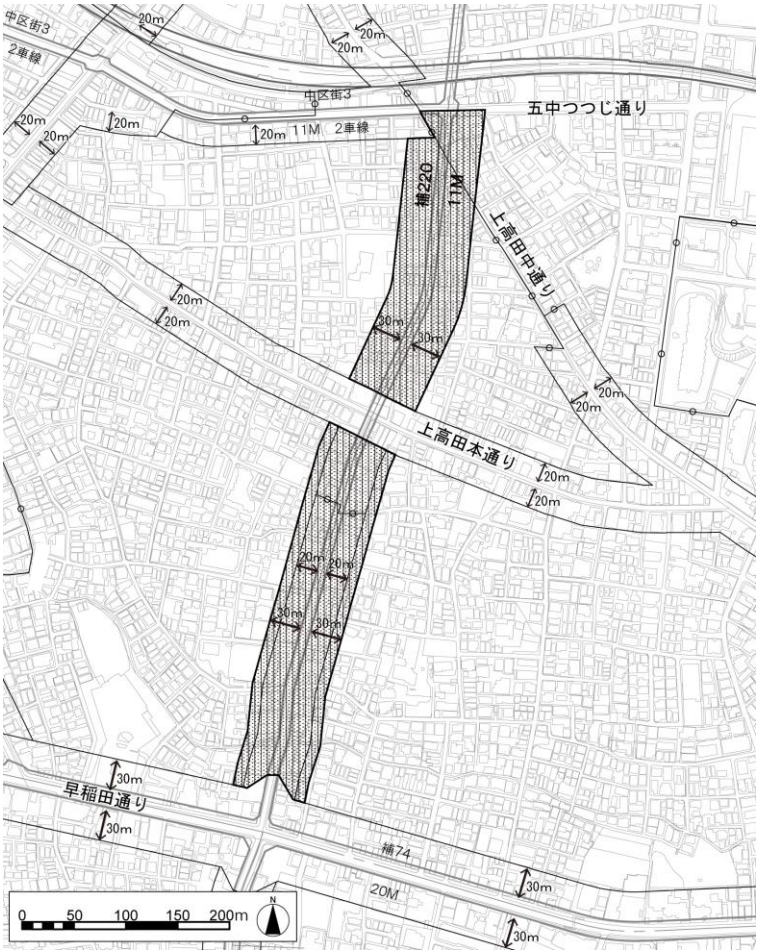
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更箇所：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4.4ha

凡 例		
凡 例	中野区決定	面積
	防火	
	準防 ↓ 防火	約4.4 ha



7-4 日影規制の変更 ※東京都と協議中

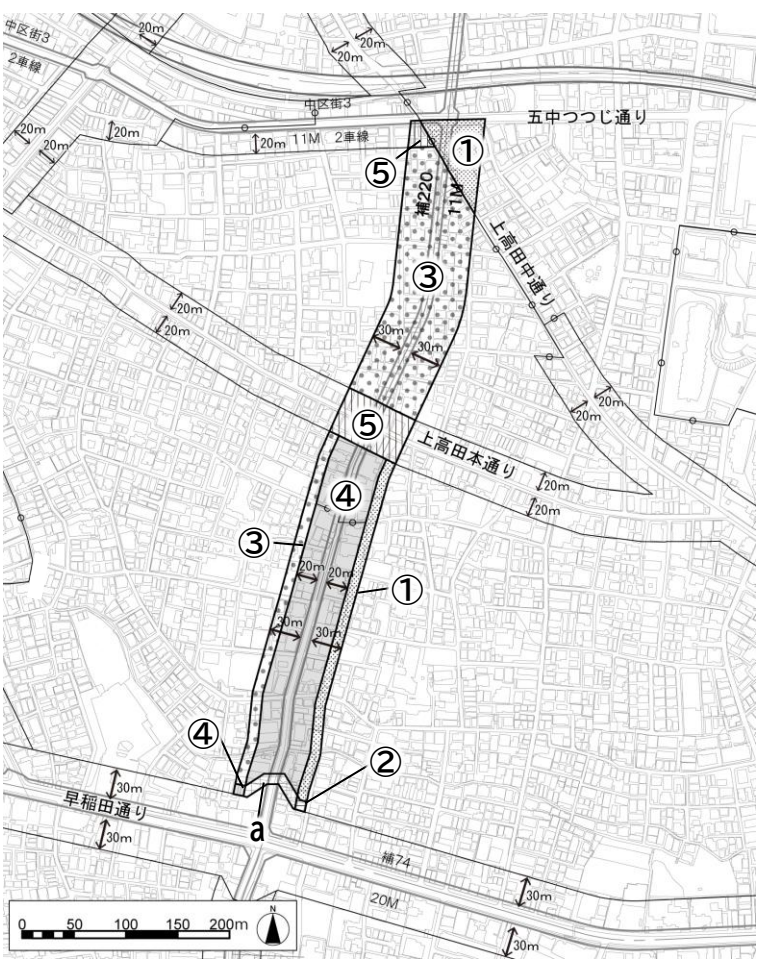
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から、日影規制を変更を検討している。

変更箇所：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4.6ha

凡 例				
番号	東京都決定			面積
	規制される範囲		測定水平面	
	5mを超える範囲	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	約 0.6ha
	5 時間以上 ↓ 5 時間以上	3 時間以上 ↓ 3 時間以上	1.5m ↓ 4m	約 0.0ha (約 100 m ²)
	3 時間以上 ↓ 5 時間以上	2 時間以上 ↓ 3 時間以上	4m ↓ 4m	約 2.0ha
	4 時間以上 ↓ 5 時間以上	2.5 時間以上 ↓ 3 時間以上	4m ↓ 4m	約 1.7ha
	4 時間以上 ↓ 5 時間以上	2.5 時間以上 ↓ 3 時間以上	6.5m ↓ 6.5m	約 0.3ha
	5 時間以上 ↓ 5 時間以上	3 時間以上 ↓ 3 時間以上	4m ↓ 4m	約 0.0ha (約 500 m ²)



7-3 高度地区の変更

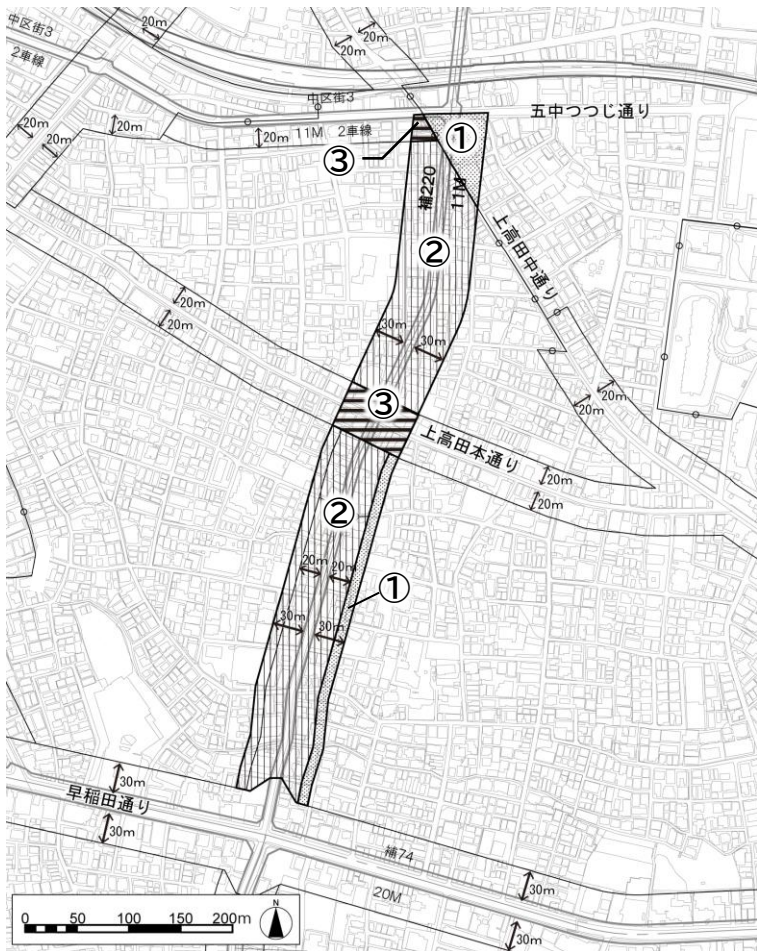
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更箇所：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
	高度 (最低限度)	
①	1高 ↓ 3高(7m)	約0.6 ha
②	2高 ↓ 3高(7m)	約3.8 ha
③	3高 ↓ 3高(7m)	約0.3 ha



8. 今後の予定

2025年度
(令和7年度)

2月
～
5月

地区計画素案等説明会・オープンハウス開催

8月

地区計画原案等説明会
原案の公告・縦覧、意見書の提出【都市計画法 第16条】

11月

地区計画案等説明会
案の公告・縦覧、意見書の提出【都市計画法 第17条】

2026年度
(令和8年度)

1月

都市計画審議会(区)

2月

都市計画審議会(都)

3月

都市計画決定