

A decorative background on the left side of the slide featuring a green geometric pattern of overlapping triangles and polygons in various shades of green.

都市計画法第16条に基づく 上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画 原案等説明会

令和8年8月28日(金)、29日(土)

中野区

次 第

01 説明会の目的

02 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り組み
- (4)これまでの説明会等の実施状況

03 地区計画の原案等について

- (1)地区計画原案の概要
- (2)その他都市計画の変更

04 今後のスケジュール

01

説明会の目的

01 説明会の目的

上高田地区の地区計画について

防災性の向上と住環境の改善のため、個々の地区に応じた地区計画(まちづくりルール)を導入し、規制・誘導を行います。

地区計画 原案について

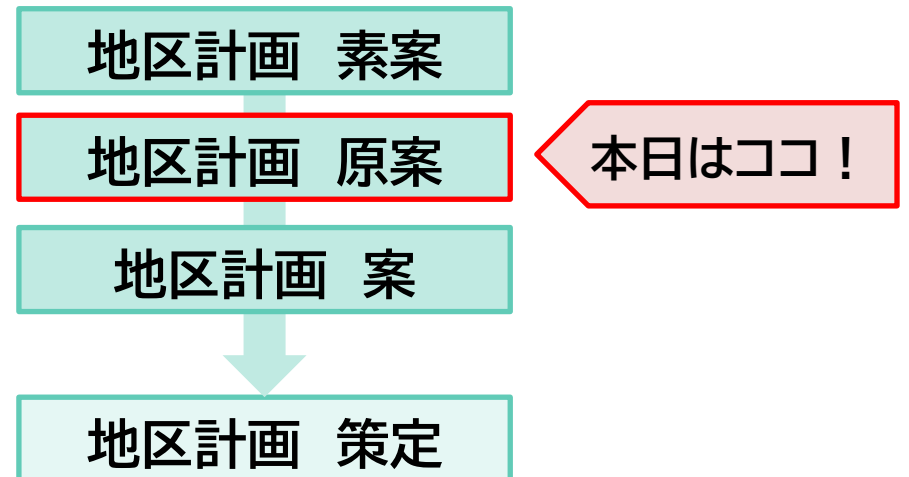
本日は、都市計画法第16条(公聴会の開催等)に基づき、地区計画原案等について説明します。

※都市計画法第16条(公聴会の開催等)

第1項 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。



《地区計画策定までのプロセス》



02

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り組み
- (4)これまでの説明会等の実施状況

(1) 防災まちづくりの背景

地区概要

対 象

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

面 積

約58.5ha

不燃領域率

約56.6% (R6年度調査時点)



目標:70%以上

※不燃領域率

空地率と不燃化率との二つの指標によって構成される。一定以上の広さの空地と道路が多く、耐火建築物等や準耐火建築物等の燃えにくい建築物の割合が増すと、市街地が延焼しにくくなる。不燃領域率が70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとされる。

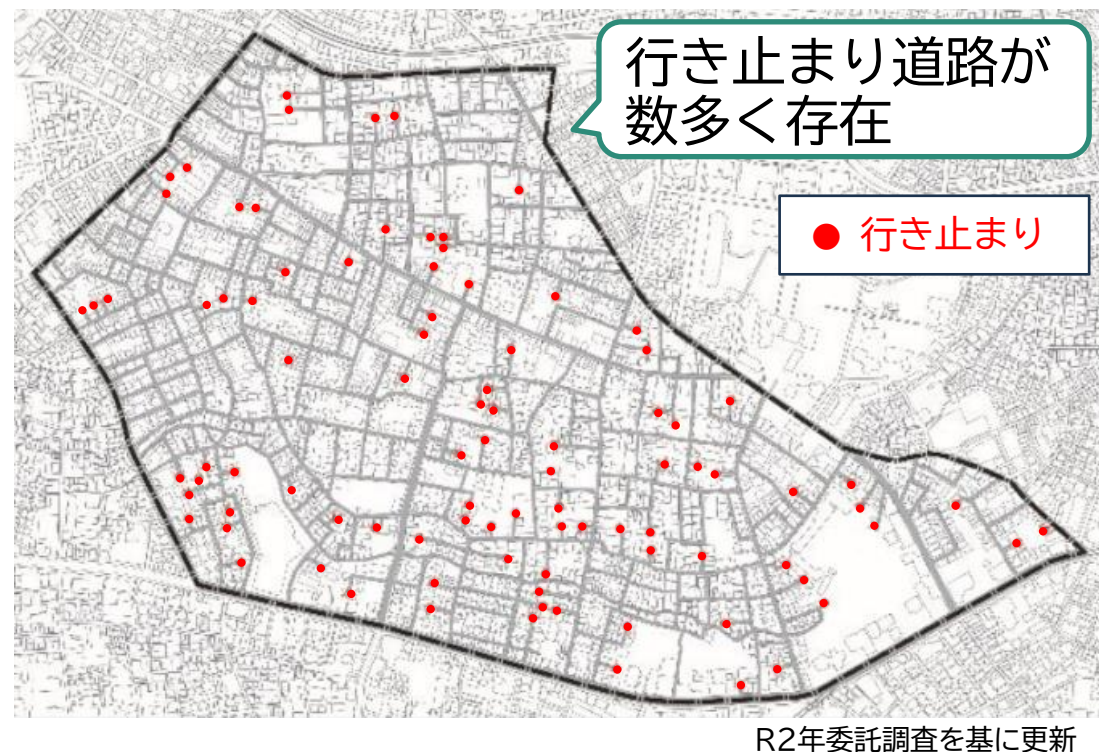
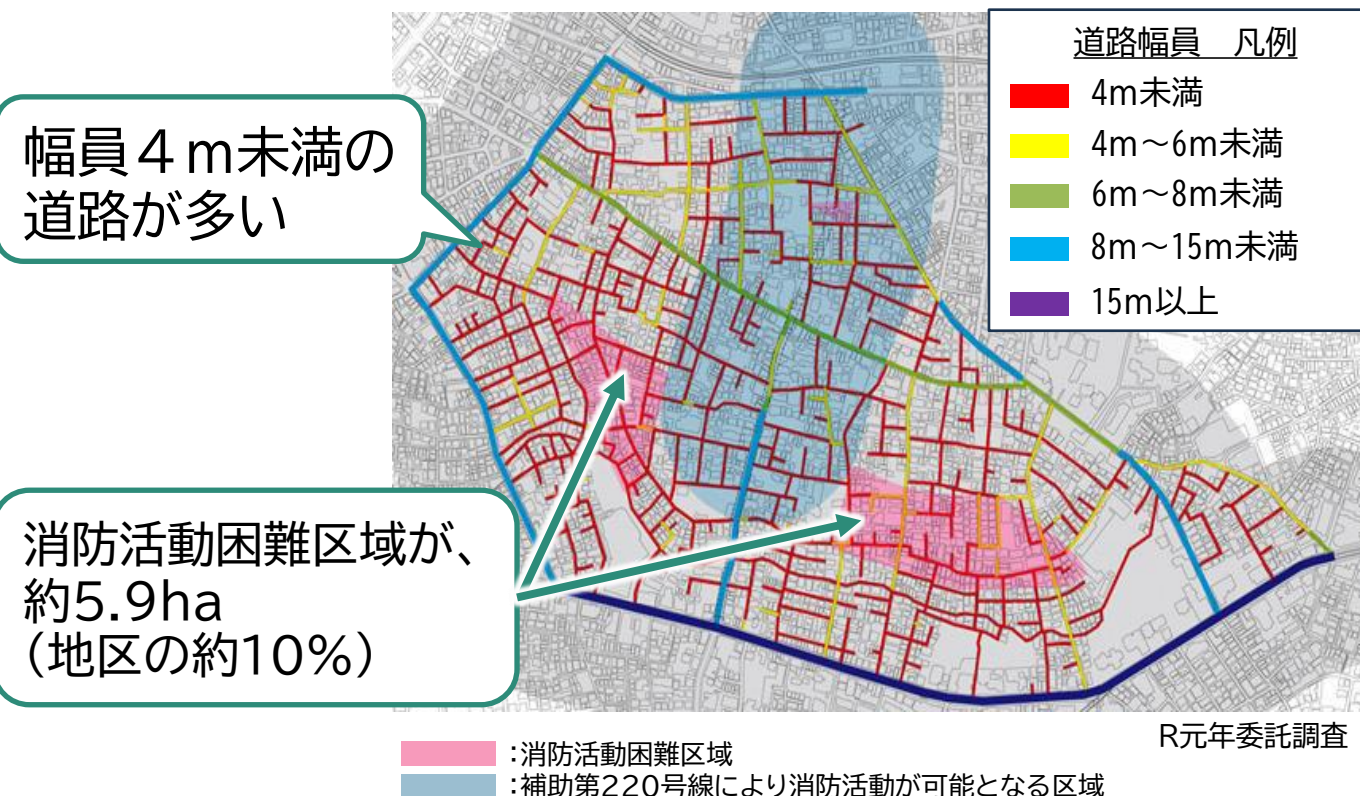


(1) 防災まちづくりの背景

地区の状況：道路

- 幅員4m未満の道路が多く、地区の約1割が消防活動困難区域※です。
- 行き止まり道路が数多く存在しており、災害時の避難が困難な状況です。

※ 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。

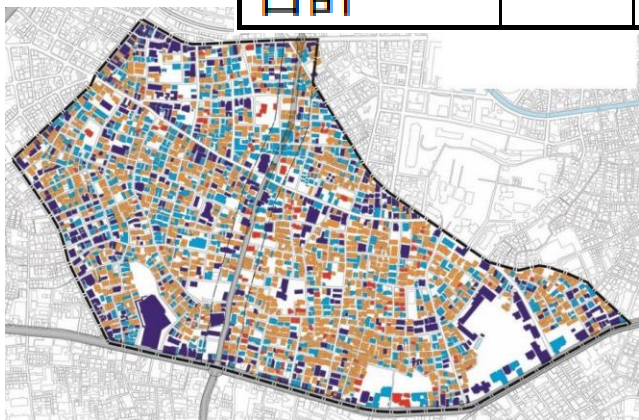


(1) 防災まちづくりの背景

地区の状況：建物

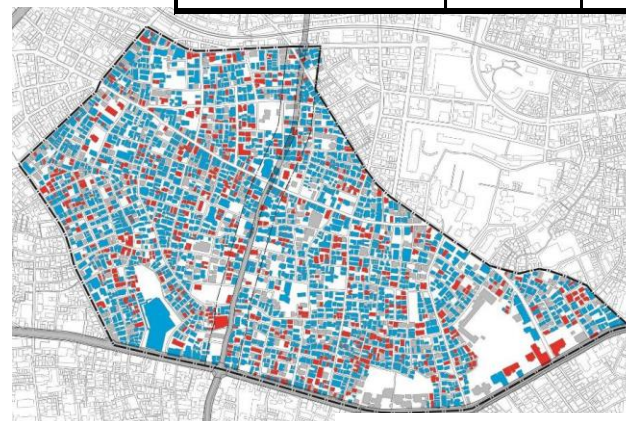
- 防火造及び木造等の耐火性能が低い建物が全体の6割近くを占めます。
- 昭和56年以前に建築された旧耐震建物が約2割存在します。

構造	色	棟数	割合
耐火構造	■	522	16.2%
準耐火造	■	918	28.4%
防火造	■	1,644	50.9%
木造	■	146	4.5%
合計		3,230	100.0%



耐火性能が低い
建物が多い

耐震状況	色	棟数	割合
旧耐震	■	680	21.0%
新耐震	■	1,992	61.7%
不明	■	558	17.3%
合計		3,230	100.0%



旧耐震の建物
が約2割

(1) 防災まちづくりの背景

東京都による位置づけ

■防災都市づくり推進計画(R8.3 東京都)における位置づけ

- ・木造住宅密集地域^{※1} :対象区域全域
- ・整備地域^{※2} :上高田二丁目及び三丁目の一部
- ・防災環境向上地区^{※3} :上高田一丁目及び三丁目、四丁目の一部

■地震に関する地域危険度測定調査 第9回(R4.9 東京都)

- ・総合危険度^{※4} 上高田一丁目 | ランク4
二丁目 | ランク4
三丁目 | ランク3
四丁目 | ランク2

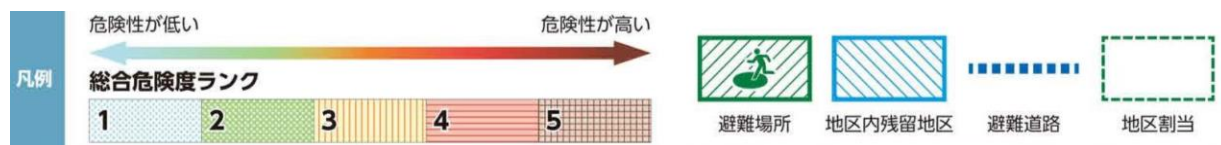
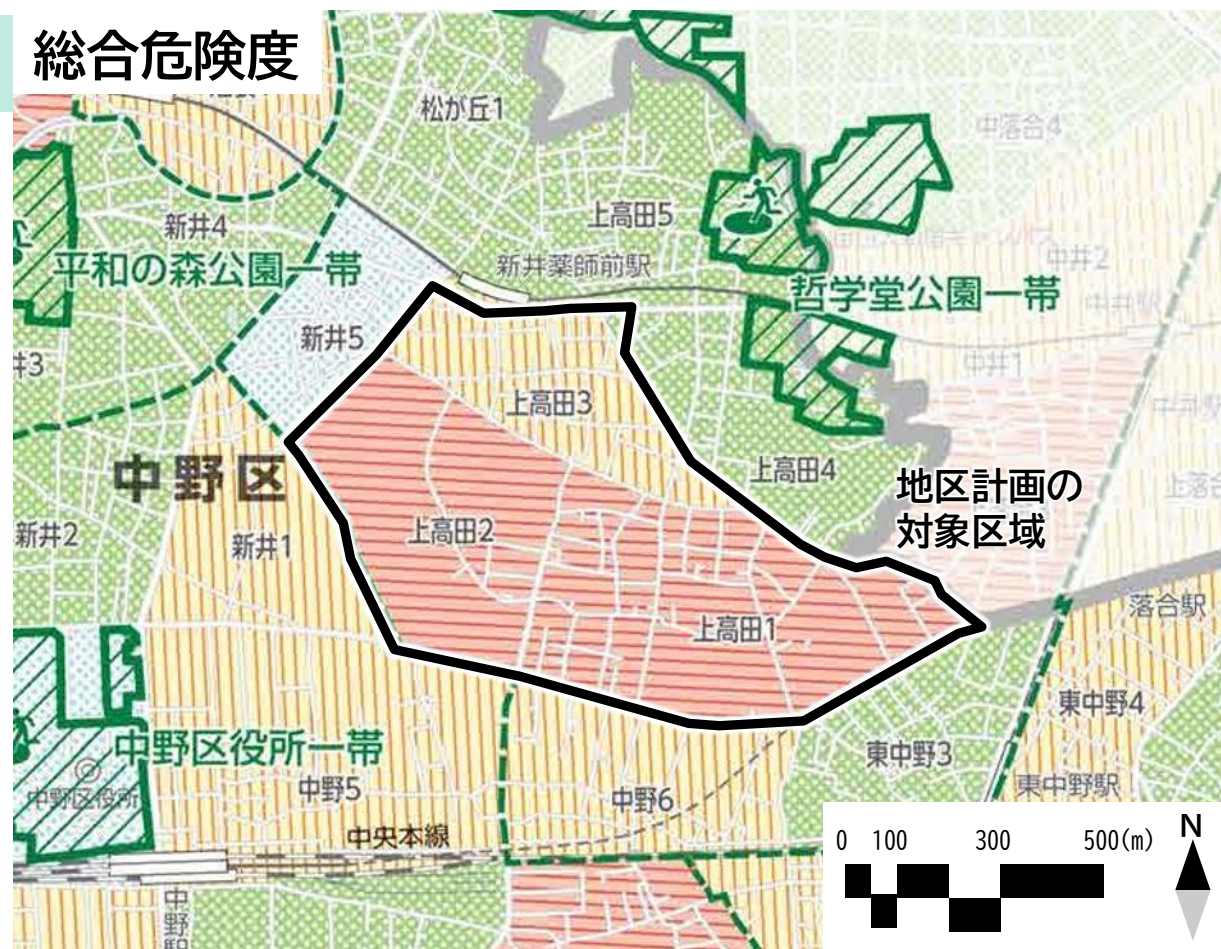
※1 木造住宅密集地域:震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域

※2 整備地域:木造住宅密集地域を中心に、震災時に特に甚大な被害が想定される地域

※3 防災環境向上地区:整備地域外の木造住宅密集地域等のうち、局所的に対策が必要な地区

※4 総合危険度:「建物倒壊危険度」と「火災危険度」の指標を合算し、災害時活動困難係数を乗じたもの。ランクは1～5となり、5に近づくほど危険性が高い。

総合危険度



参照:東京危険度マップ 東京23区+多摩地域(2022年度版) 東京都都市整備局

(1) 防災まちづくりの背景

まとめ

- 幅員4 m未満の道路が多く、災害時において、消防活動が困難となる恐れがある
 - 行き止まり道路が多く、災害時において、避難が困難となる恐れがある
 - 燃えやすい建物が多く、火災発生時に市街地大火となる恐れがある
 - 古い建物があり、地震時において、建物倒壊の危険性が高い
- ⇒災害時において、甚大な被害が想定される

- 
- 地元まちづくり検討組織である「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」は、平成31年4月に補助第220号線沿道編、令和4年8月に地区全域編として**防災まちづくり提案書**を中野区長に提出
 - 中野区は提案書をもとに、地区の防災まちづくりの方向性を定め、まちづくりの施策を具体化・展開するために**令和6年3月に防災まちづくり方針**を策定

(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て、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

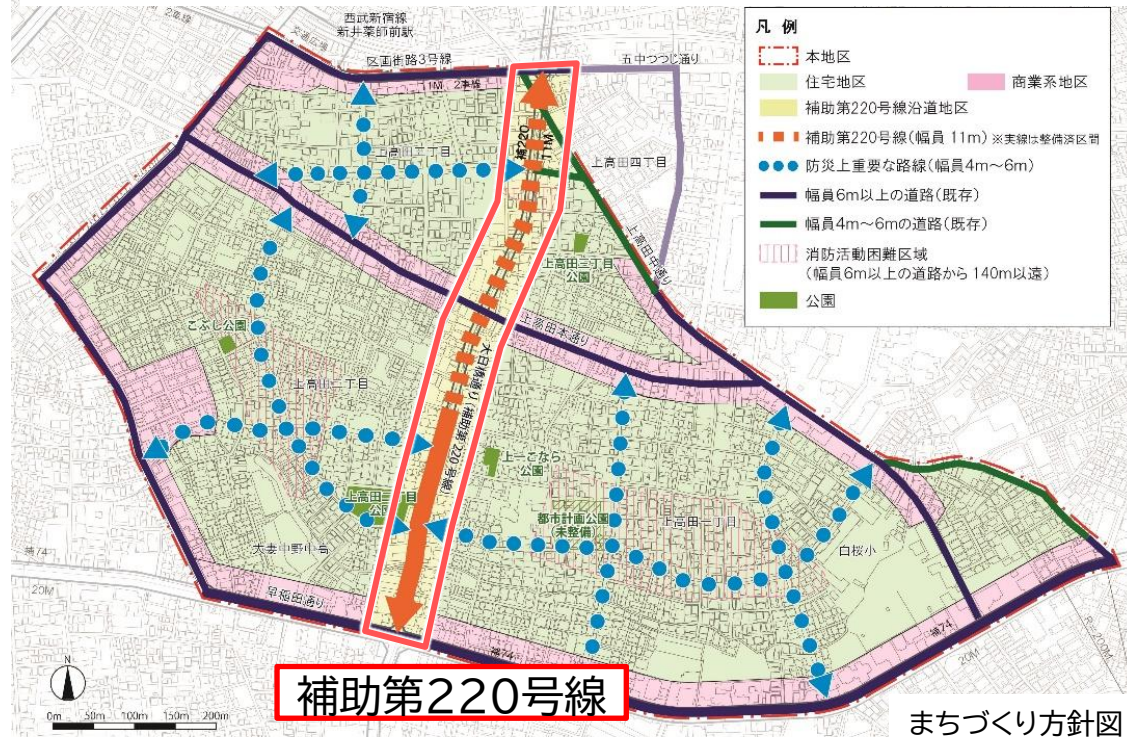
(2) 防災まちづくり方針(抜粋)

展開する取り組みの考え方

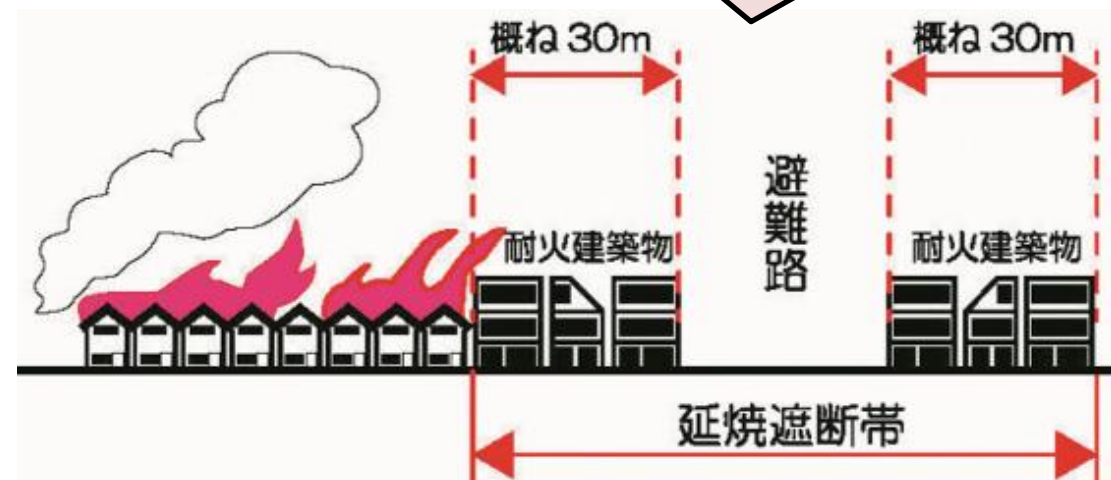
①補助第220号線の延焼遮断帯の形成

- 補助第220号線の整備と沿道の不燃化により、延焼遮断帯※や避難路を確保します。
- 補助第220号線の拡幅及び新設整備にあたっては、事業期間を定めて用地と建物補償等をしてしながら区が整備を進めます。

※ 地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される带状の不燃空間のことを指す。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。



延焼遮断帯形成のため、沿道の概ね30mを不燃化する必要があります。



(延焼遮断帯の形成イメージ)

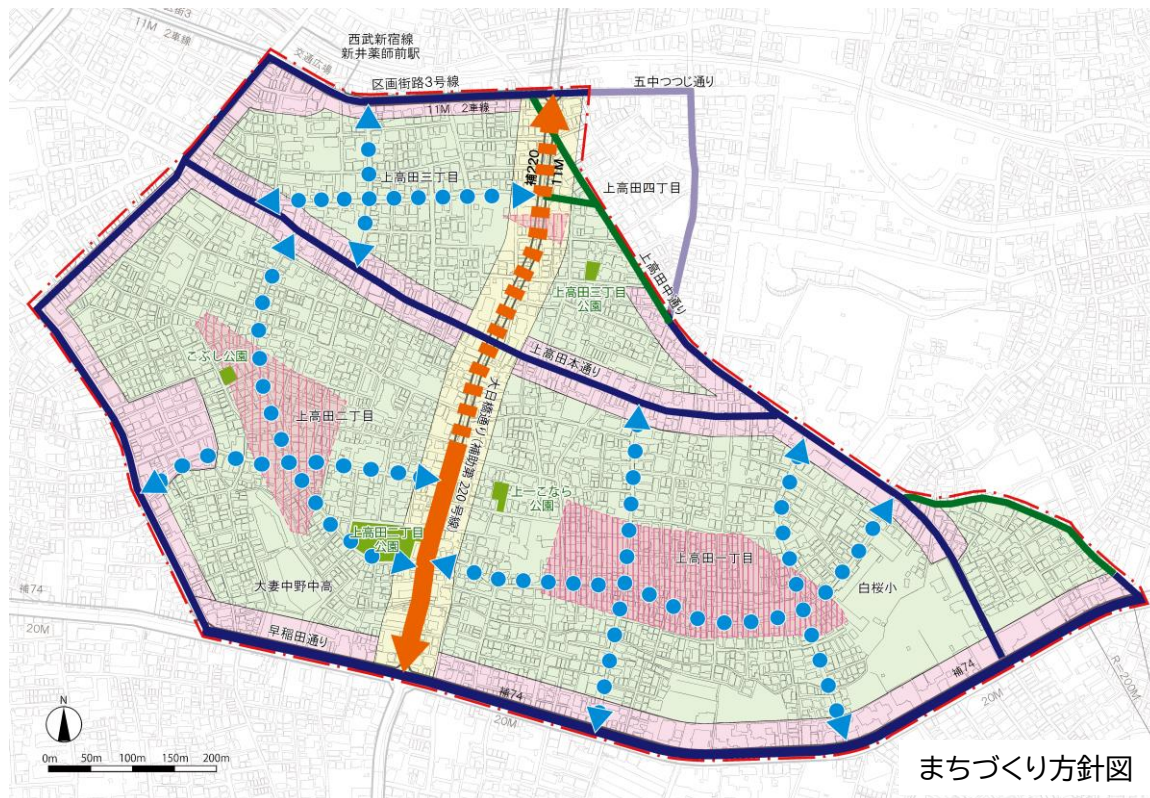
(2) 防災まちづくり方針(抜粋)

展開する取り組みの考え方

② 安全な避難路・避難経路の形成

- 災害時に消防車や救急車が安全に通行し、避難が円滑に行えるよう防災上重要な路線※を設定します。
- 防災上重要な路線は、皆様の建替えのタイミングに合わせて整備を進めます。

※防災上重要な路線:消防活動困難区域の解消を図り、安全な避難路を確保するために、適切な間隔で地区内道路(防災上重要な路線幅員4m～6m)を整備する。



まちづくり方針図

凡 例

- 本地区
- 住宅地区
- 補助第220号線沿道地区
- 補助第220号線(幅員 11m) ※実線は整備済区間
- 防災上重要な路線(幅員4m～6m)
- 幅員6m以上の道路(既存)
- 幅員4m～6mの道路(既存)
- 消防活動困難区域
(幅員6m以上の道路から 140m以遠)
- 公園
- 商業系地区

(2) 防災まちづくり方針(抜粋)

展開する取り組みの考え方

③ 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改善のため、地区計画※（まちづくりルール）を導入します。

※地区計画: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、地区独自の計画のこと。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。

地区計画で定める制限のイメージ



(3) 防災まちづくり方針の実現に向けた具体的な取り組み

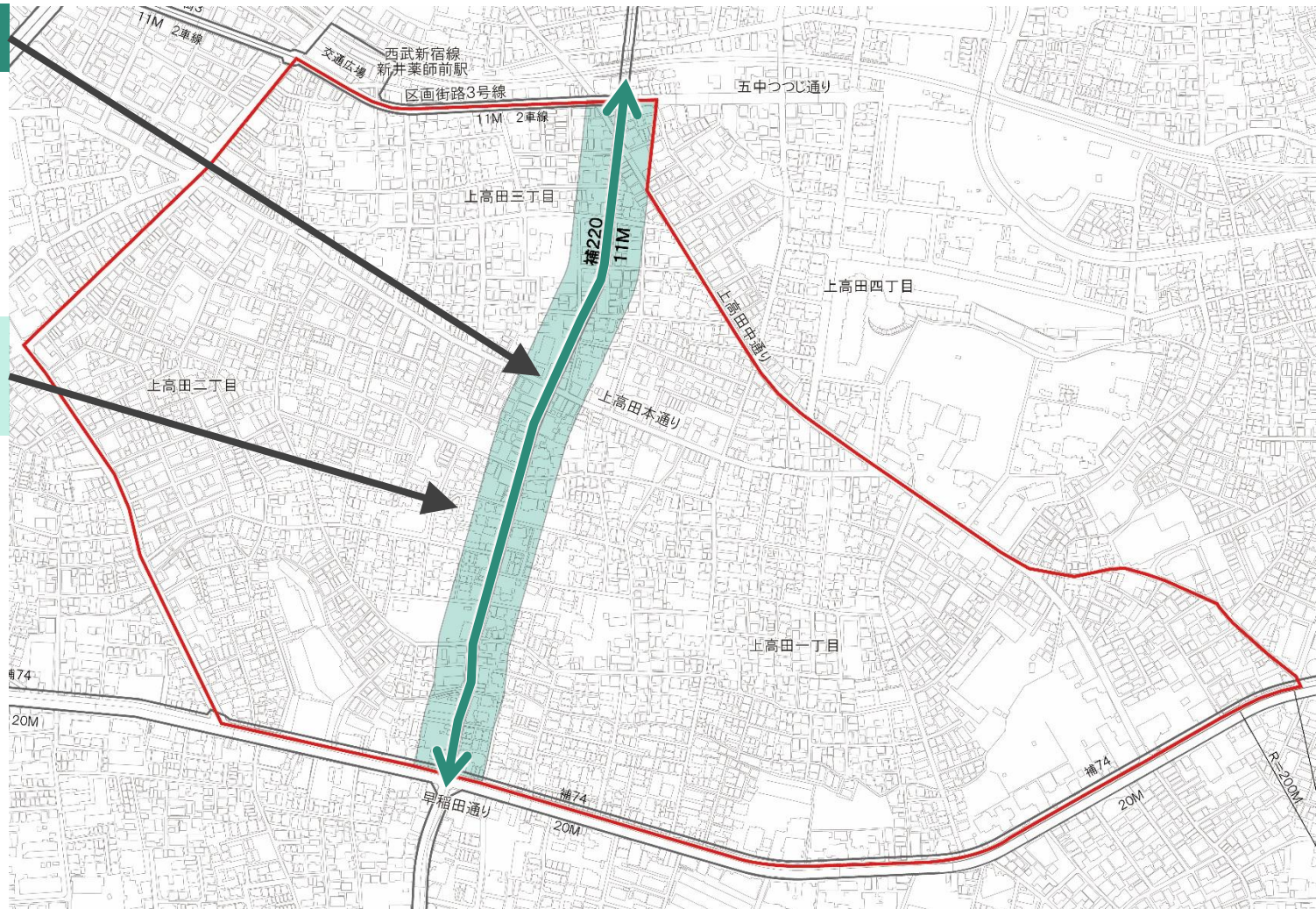
1) 補助第220号線の延焼遮断帯の形成について

① 補助第220号線拡幅及び整備(矢印部分)

- 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。

② 補助第220号線沿道両側30mの建築物の不燃化(塗りつぶし部分)

- ①の道路整備と合わせて、耐火建築物等への建替えを促進します。



(3) 防災まちづくり方針の実現に向けた具体的な取り組み

2) 安全な避難路・避難経路の形成について

① 対象路線

- 防災まちづくり方針に位置づけられた「防災上重要な路線」の7路線を避難道路として指定し、今後整備を進めていきます。

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



(3) 防災まちづくり方針の実現に向けた具体的な取り組み

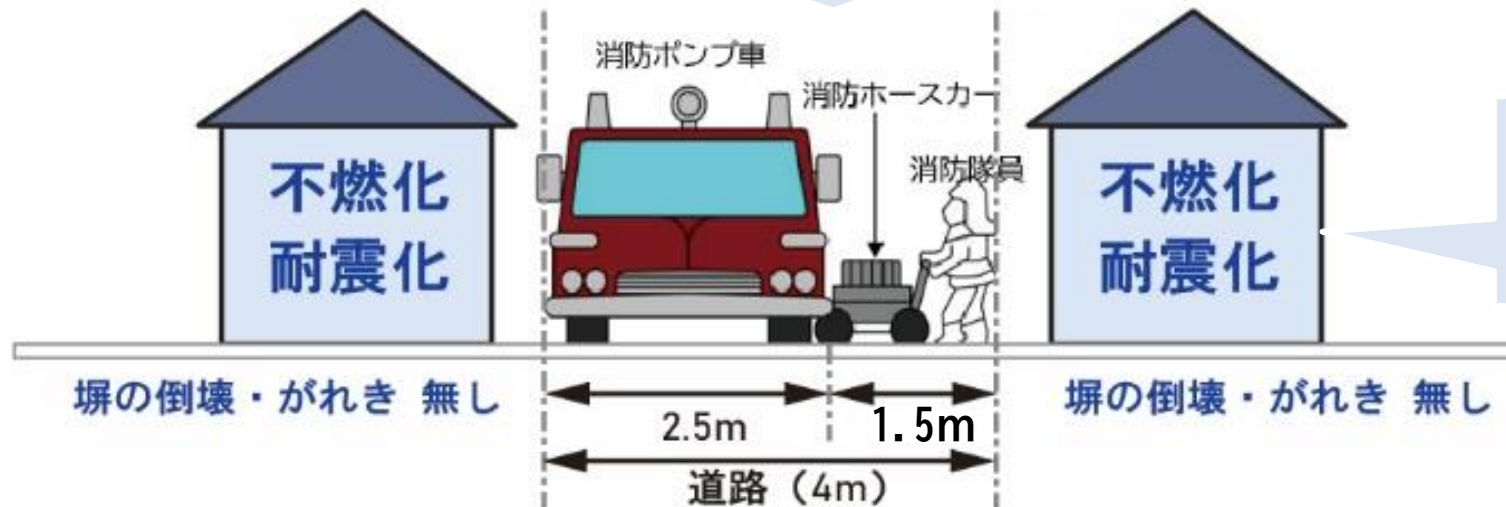
2) 安全な避難路・避難路の形成について

② 整備の考え方

- 避難道路（防災上重要な路線）について、避難道路としての機能を確保するために「道路整備（幅員4m）」と「道路閉塞予防策」を実施します。

【道路整備】

- ・4m幅員道路の整備(建替えに合わせた4m拡幅、ブロック塀等の除却 等)



【道路閉塞予防策】

- ・沿道建物の不燃化、耐震化
- ・倒壊のおそれがあるブロック塀等の除却

(4) これまでの説明会等の実施状況

- 地区計画素案等について、説明会及びオープンハウスを開催し、多くのご意見・ご質問をいただきました。

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

- ・日 時:令和8年2月14日(土) 14時～15時半
令和8年2月19日(木) 19時～20時半
- ・開催場所:上高田区民活動センター 洋室1号・2号
オンライン併用
- ・参加人数:370人(会場参加:237人、オンライン参加:133人)



上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区 地区計画素案等 オープンハウス

- ・日 時:令和8年5月16日(土)・19日(火) 10時～15時
- ・開催場所:上高田区民活動センター 洋室1号・2号
- ・参加人数:75人



03

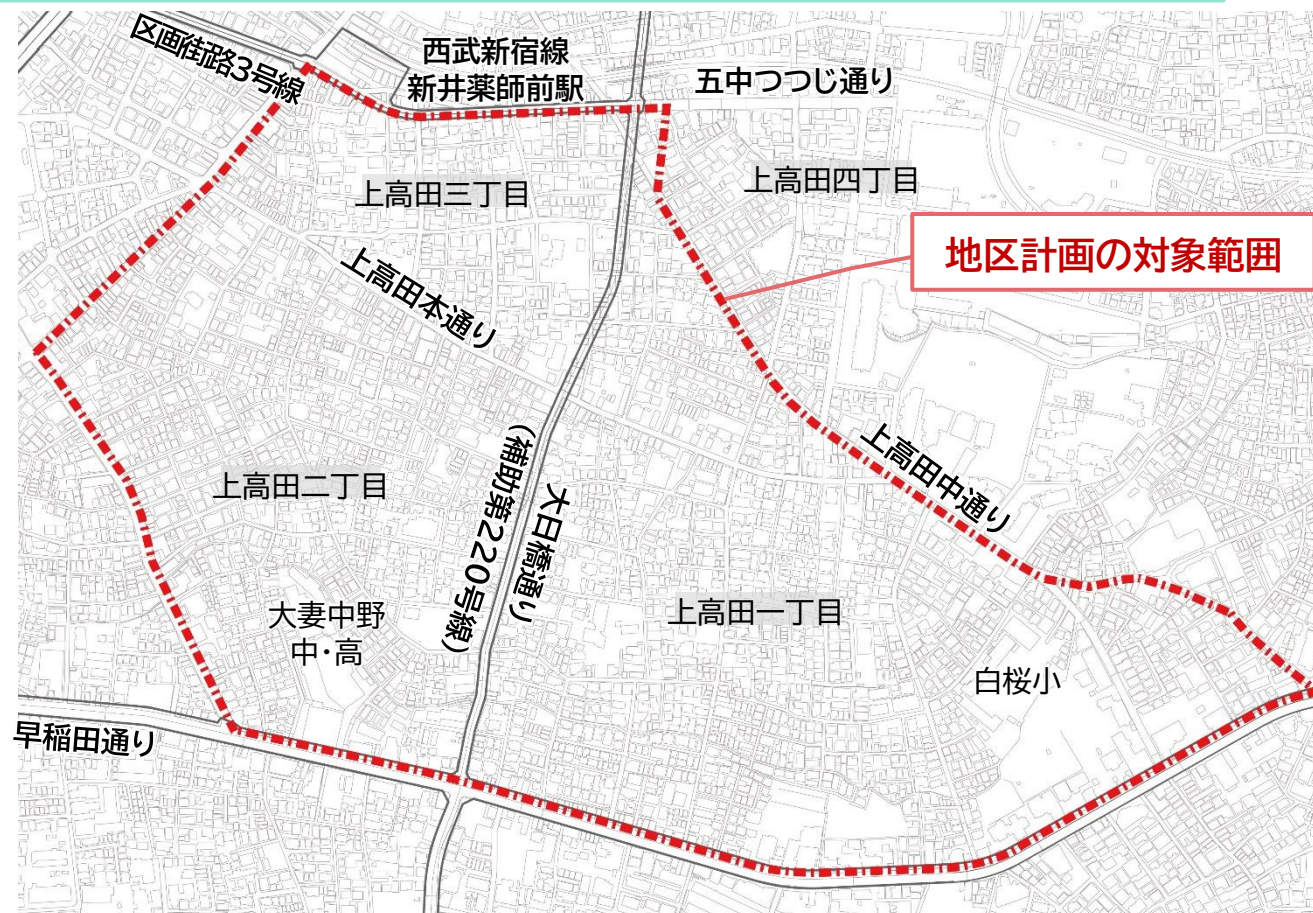
地区計画の原案等について

- (1)地区計画原案の概要
- (2)その他都市計画の変更

(1) 地区計画(原案)の概要

【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58.5ha



(1) 地区計画(原案)の概要

【地区計画の目標】

- 本地区は、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、**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。**
- 東京都の「防災都市づくり推進計画」において**整備地域及び防災環境向上地区**に指定され、**補助第220号線と早稲田通りは延焼遮断帯**に位置付けられている。また、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。
- 「中野区都市計画マスタープラン」では、補助第220号線と早稲田通りは、まちの骨格を形成する道路として、後背地との調和を図りながら、快適な歩行者空間やにぎわいある沿道街並みの形成を目指している。
- **建築物の不燃化を誘導するとともに、補助第220号線等沿道で延焼遮断帯を形成し、ブロック塀等の撤去**や建築物の建替えに合わせた**避難道路の整備**を進め、木造住宅密集地域の改善を図る。
- 地区特性に応じた土地利用を誘導し、補助第220号線沿道では、新井薬師前駅周辺のにぎわいと連携した生活利便施設等の充実を図り、商業と住宅が調和した良好な街並みを形成する。また、後背地では、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。

(1) 地区計画(原案)の概要

【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7地区に区分し、土地利用の方針を以下のように定めます。

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。

近隣商業地区C

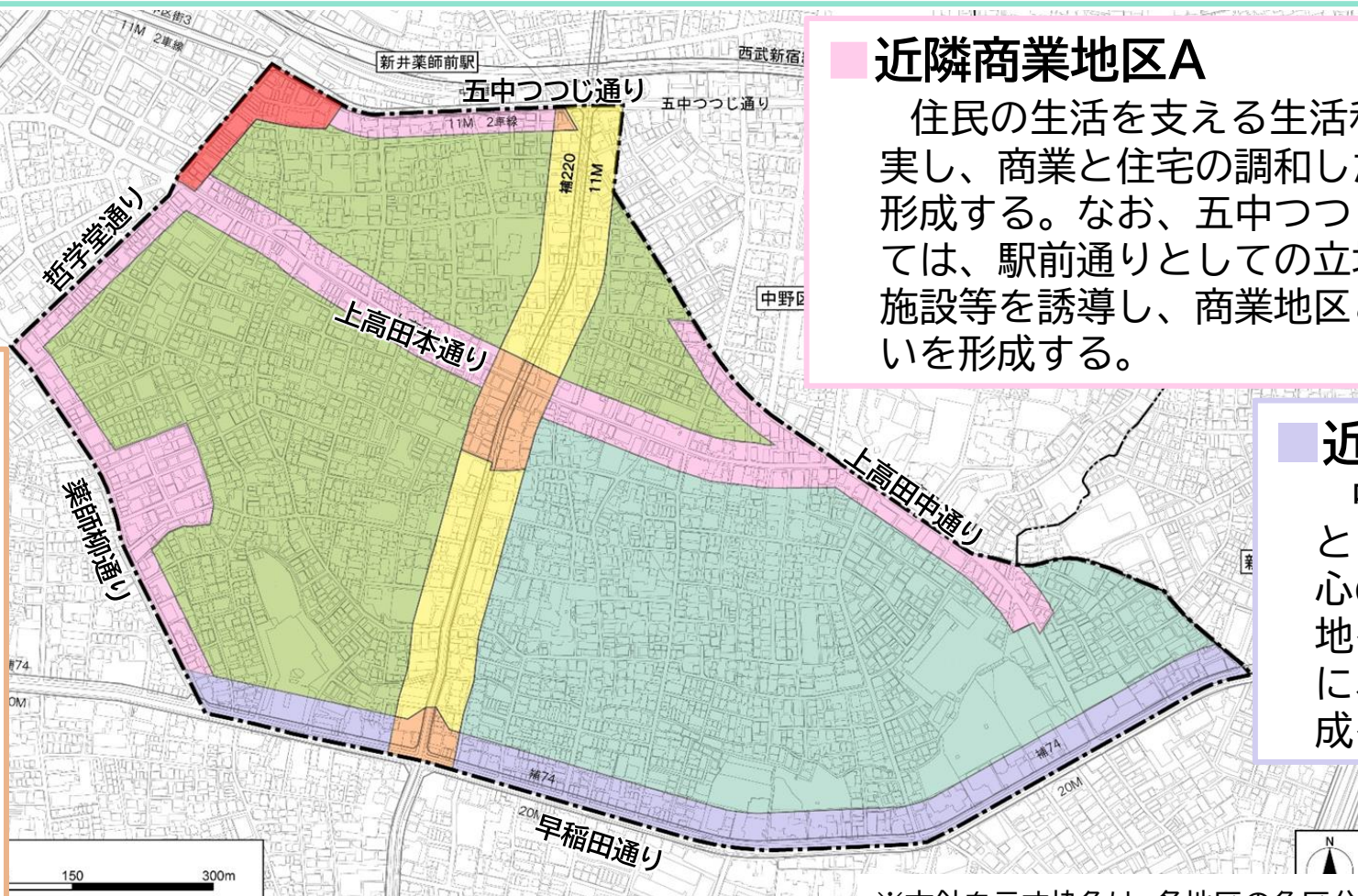
住民の生活を支える生活利便施設などが充実し、商業と住宅の調和した良好な街並みを形成するとともに、延焼遮断帯の形成を図る。特に、五中つつじ通り沿道及び早稲田通り沿道については、中高層建物を主体とした商業・業務・住宅の沿道複合型市街地を形成する。

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、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。

近隣商業地区B

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。



※方針を示す枠色は、各地区の色区分に対応しています

(1) 地区計画(原案)の概要

【土地利用の方針】

■ 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。

素案から原案への変更点

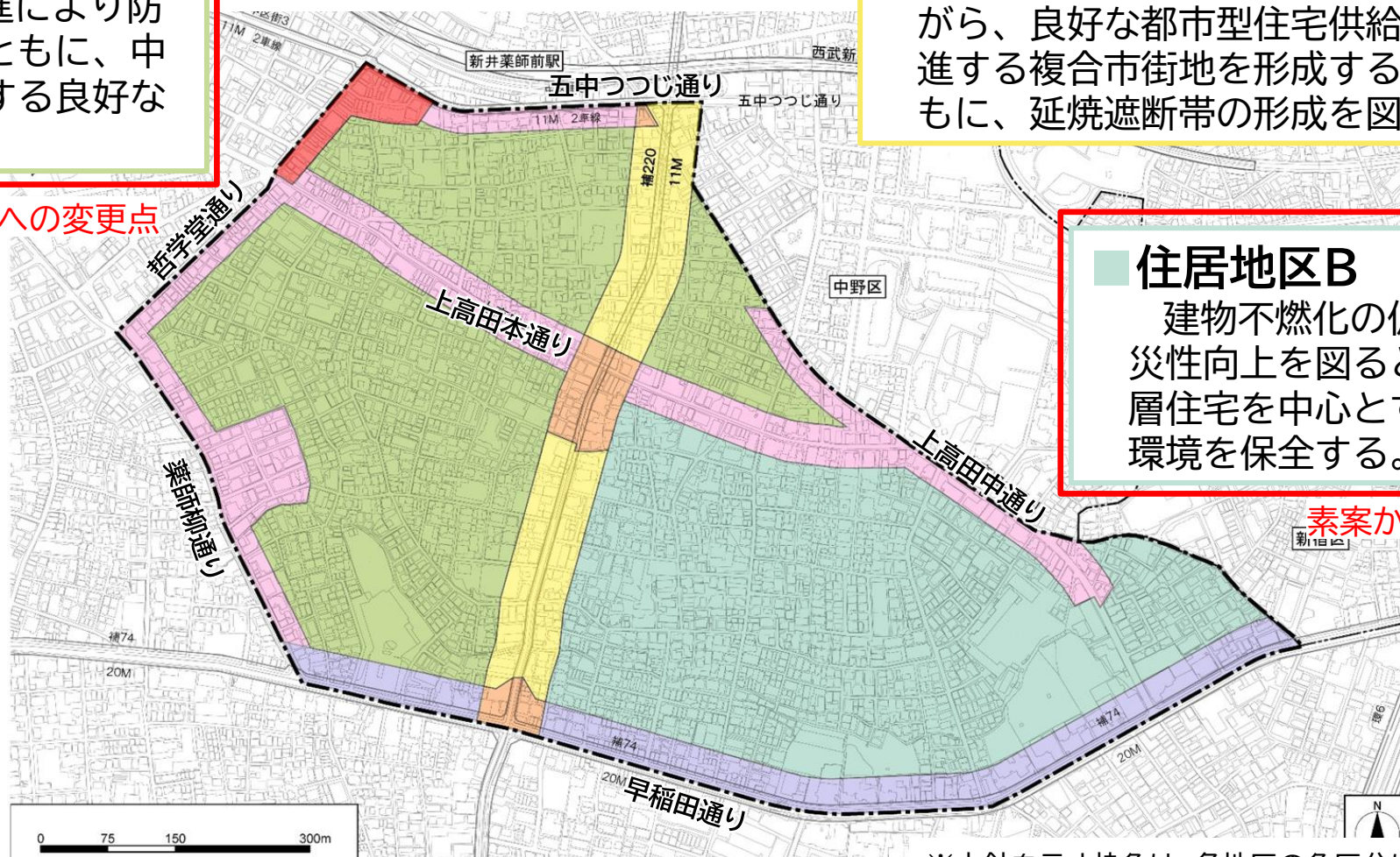
■ 補助第220号線沿道地区

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。

■ 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。

素案から原案への変更点

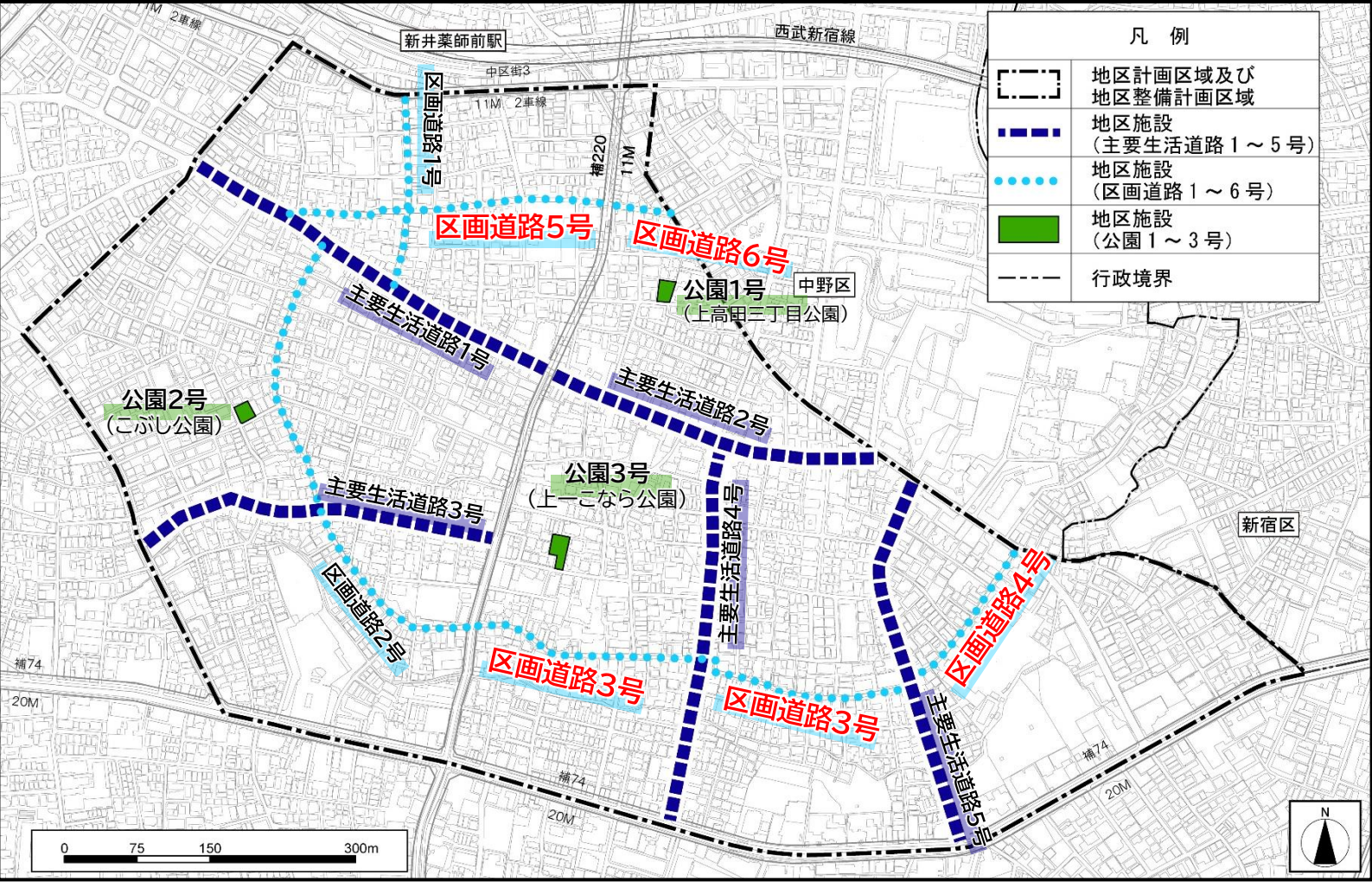


※方針を示す枠色は、各地区の色区分に対応しています

(1) 地区計画(原案)の概要

【地区施設の整備の方針と計画】

地区施設は、防災まちづくり方針を踏まえ、以下のように定めます。



名称		幅員	延長	備考
主要生活道路	1号	5.7～6.0m	約410m	既設
	2号	5.8～6.0m	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	1号	5.4m	約190m	既設
	2号	4.0m	約400m	既設※
	3号	4.0m	約470m	既設※
	4号	4.0m	約170m	既設※
	5号	4.0～5.3m	約330m	既設※
	6号	5.5m	約 60m	既設

赤字:素案からの主な原案への変更点 ※一部拡幅

名称		面積	備考
公園	1号	約380㎡	既設
	2号	約280㎡	既設
	3号	約470㎡	既設

(1) 地区計画(原案)の概要

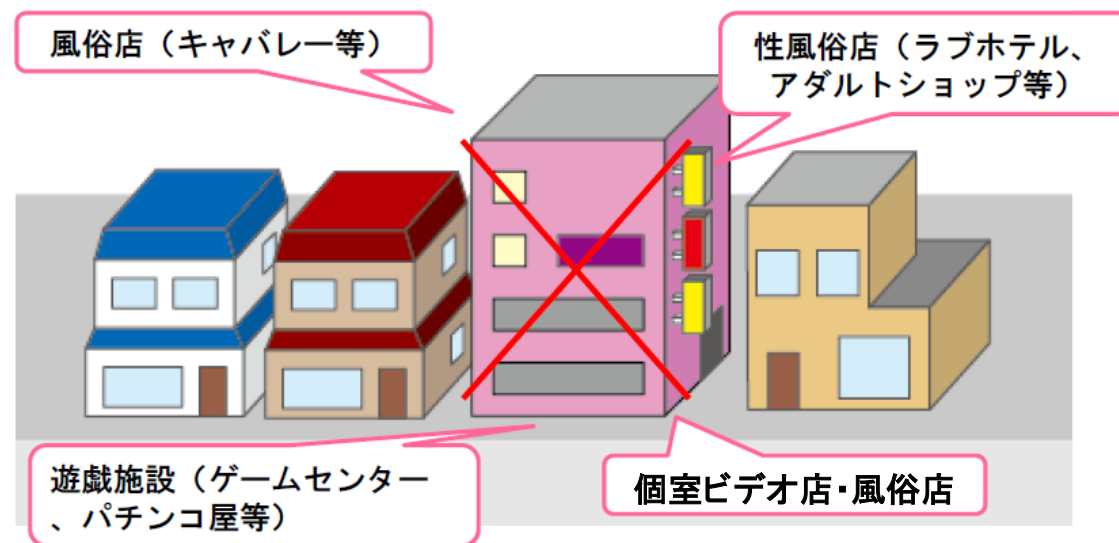
【建築物の整備の方針と計画】

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ます。

以下の建物を建築してはならない。

地区区分	内容
商業地区	・ ソープランド、ラブホテル、個室ビデオ店など※1
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※1
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※2
近隣商業地区C	・ 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※2
補助第220号線沿道地区	・ ボーリング場、スケート場又は水泳場、ホテル又は旅館
住居地区A	—
住居地区B	—



※1:風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」

※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項に規定する「風俗営業」

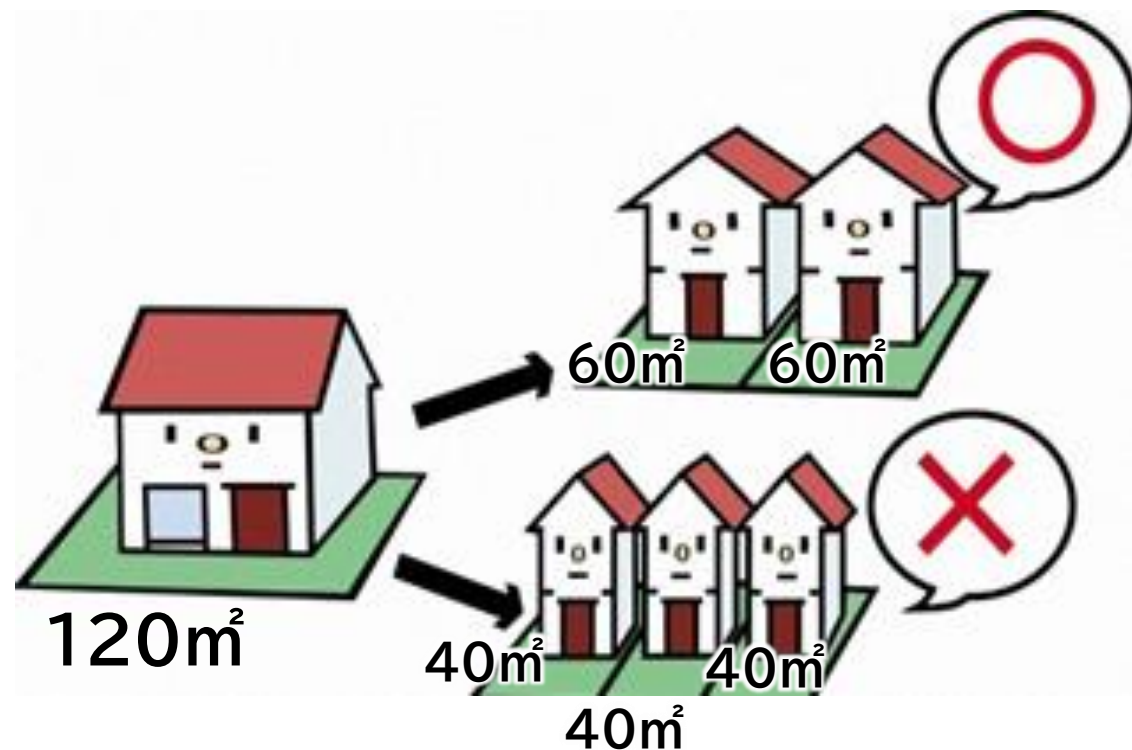
(1) 地区計画(原案)の概要

【建築物の整備の方針と計画】

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。

地区区分	内容
商業地区	—
近隣商業地区A	
近隣商業地区B	
近隣商業地区C	
補助第220号線沿道地区	60㎡※ ただし、以下に該当するものには適用しない。 ・ 現に建築物の敷地として使用されている土地 ・ 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 ・ 都市計画道路の整備に係る土地 ・ 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A	
住居地区B	



※既にある都市計画のルールを本地区計画でも定めます。

なお、都市計画によって敷地面積の最低限度が定められた平成16年6月24日以前から、60㎡未満である敷地には適用されません。

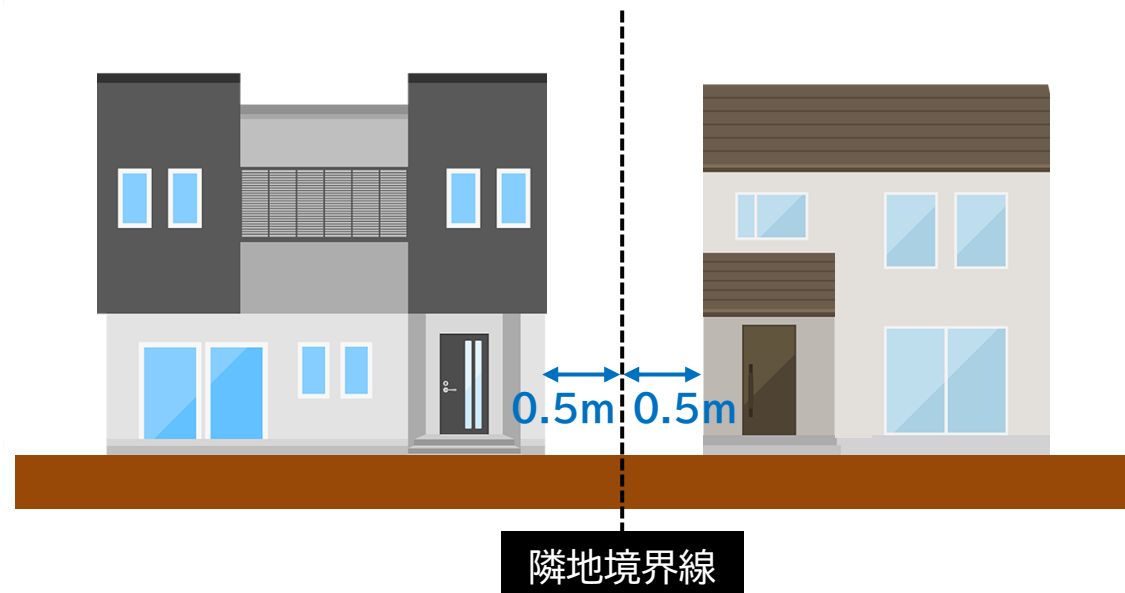
(1) 地区計画(原案)の概要

【建築物の整備の方針と計画】

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ます。

地区区分	内容
商業地区	
近隣商業地区A	
近隣商業地区B	—
近隣商業地区C	
補助第220号線沿道地区	
住居地区A	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。 ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・建築物の外壁等で、その中心線の長さの合計が3m以下のもの ・物置その他これに類する用途に供する建築物で、その軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの ・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
住居地区B	



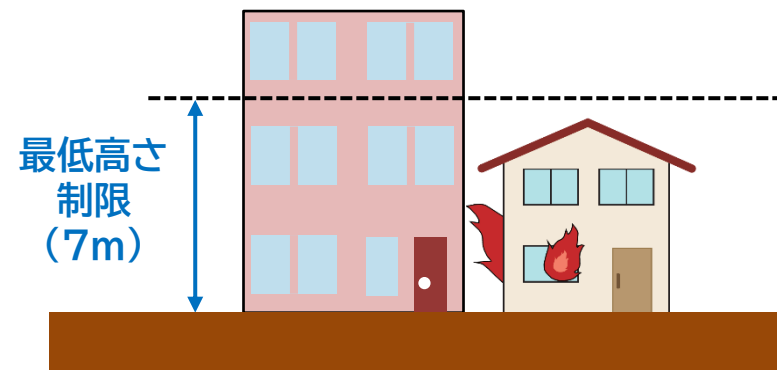
(1) 地区計画(原案)の概要

【建築物の整備の方針と計画】

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させるため、建築物等の高さの最低限度を定めます。

地区区分	内容
商業地区	
近隣商業地区A	—
近隣商業地区B	
近隣商業地区C	建築物の高さの最低限度は、7mとする。※ ただし、以下の場合はこの限りではない。 ・都市計画施設の区域内の建築物 ・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分の1未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分 ・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 ・附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) ・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 ・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
補助第220号線沿道地区	
住居地区A	—
住居地区B	



※都市計画(高度地区)でも同様の内容を定めます。

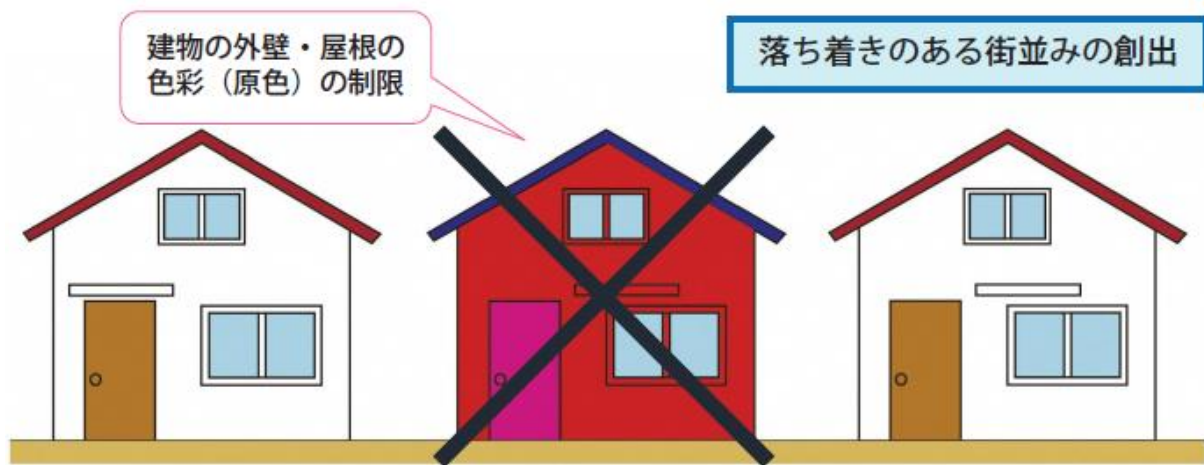
(1) 地区計画(原案)の概要

【建築物の整備の方針と計画】

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ます。

地区区分	内容
商業地区	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。
近隣商業地区A	
近隣商業地区B	
近隣商業地区C	
補助第220号 線沿道地区	
住居地区A	
住居地区B	



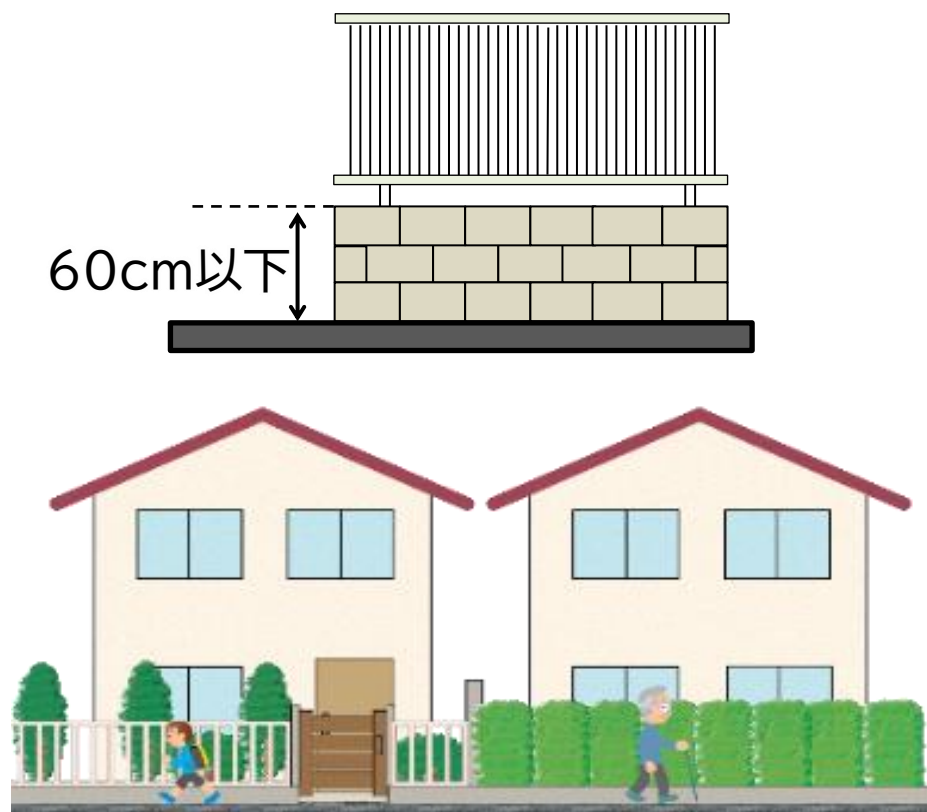
(1) 地区計画(原案)の概要

【建築物の整備の方針と計画】

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および道路閉塞を防止するため、垣又はさくの構造に制限を定めます。

地区区分	内容
商業地区	—
近隣商業地区A	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。
近隣商業地区B	
近隣商業地区C	
補助第220号線沿道地区	
住居地区A	
住居地区B	



(1) 地区計画(原案)の概要

【その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針】

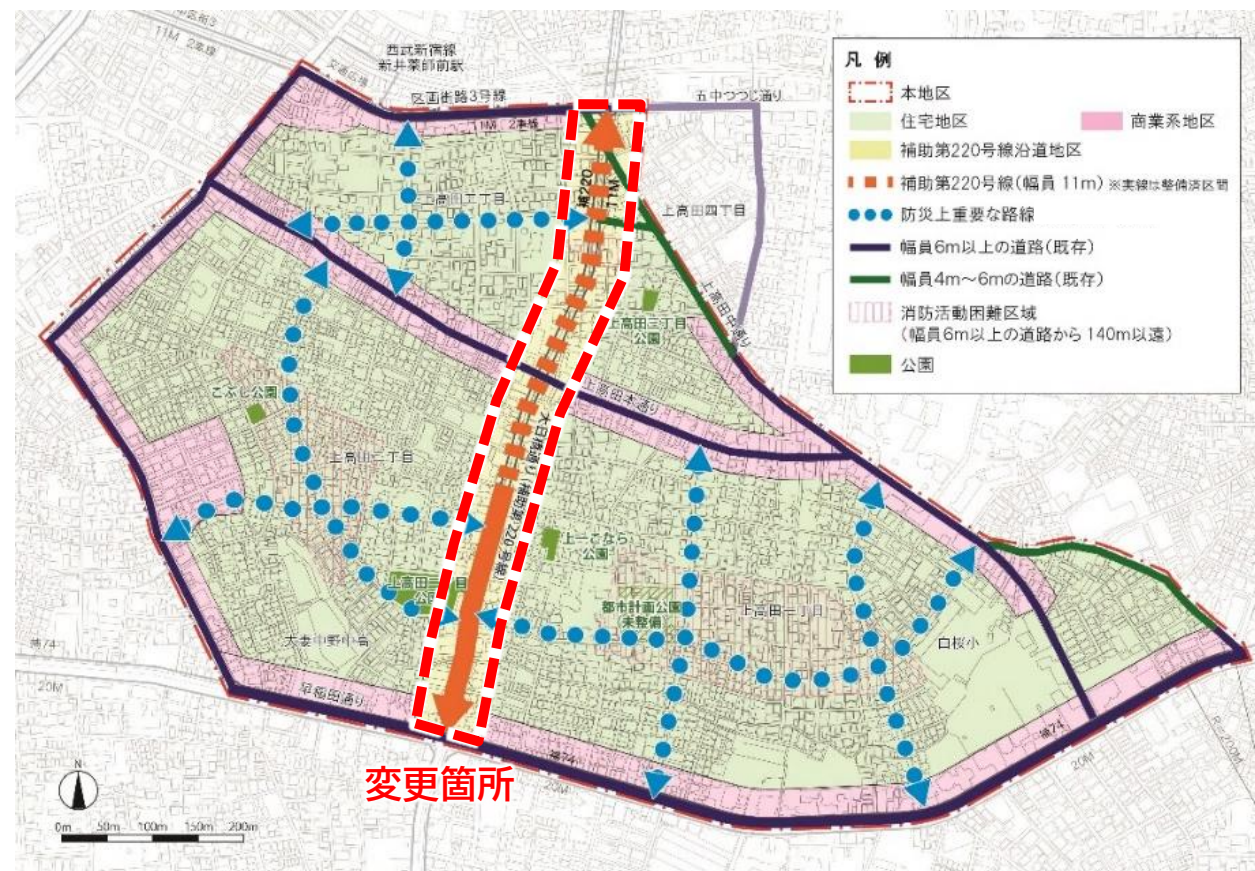
地区の防災性を高めるため、建築や地区の開発におけるその他の留意事項を以下のように定めます。

- 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・延焼を防止し、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。
- 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。
- 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。
- 「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。

(2) その他の都市計画(原案)について

補助第220号線の沿道30m(赤枠線)について、「延焼遮断帯の形成」「建物の不燃化建替えの促進」「幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導」を図るため、以下の都市計画変更を検討しています。

- ①用途地域等 ※東京都と協議中
- ②高度地区
 - ・高度地区を第二種高度地区から第三種高度地区に変更
 - ・最低限高度地区(7m)を指定
- ③防火地域
 - ・全域を防火地域に指定
- ④日影規制 ※東京都と協議中



(2) その他の都市計画(原案)について

①用途地域等の変更

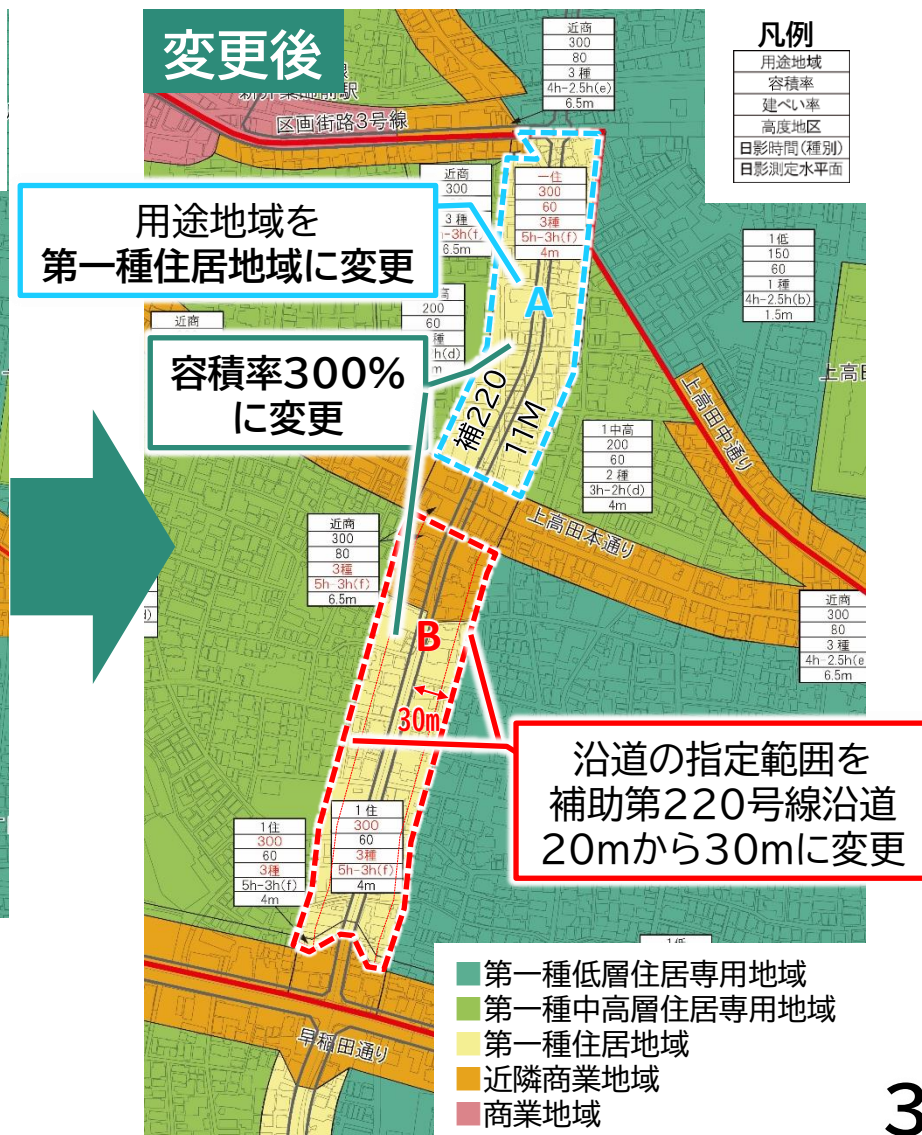
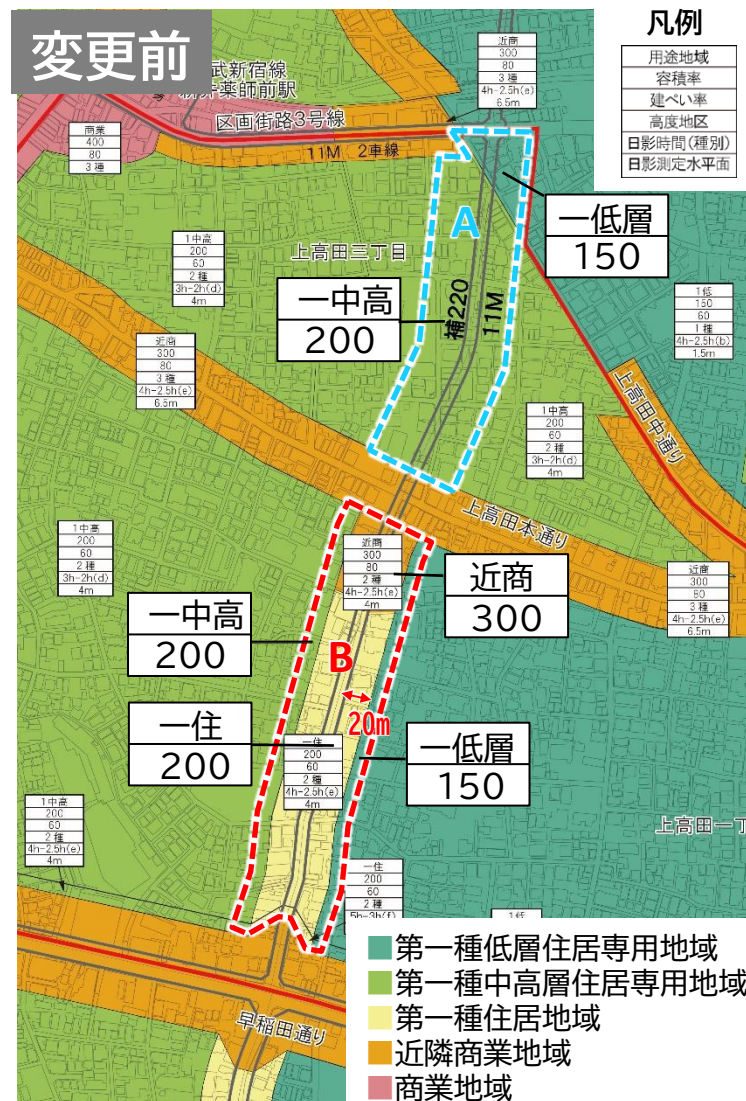
※東京都と協議中

以下の変更を検討しています。

- A) 沿道30m部分について、
第一種住居地域に変更
- B) それぞれの用途を沿道30m
に拡大
- AB)沿道30m部分について
容積率300%に変更

※用途地域:用途に応じて13区域に分けられた土地利用区分のこと。区分によって、土地に建てることができる建物の用途や容積率等を定めている。

※容積率:敷地面積に対する延床面積の割合。敷地に対してどのくらいの建物が建てられるかの指標となる。



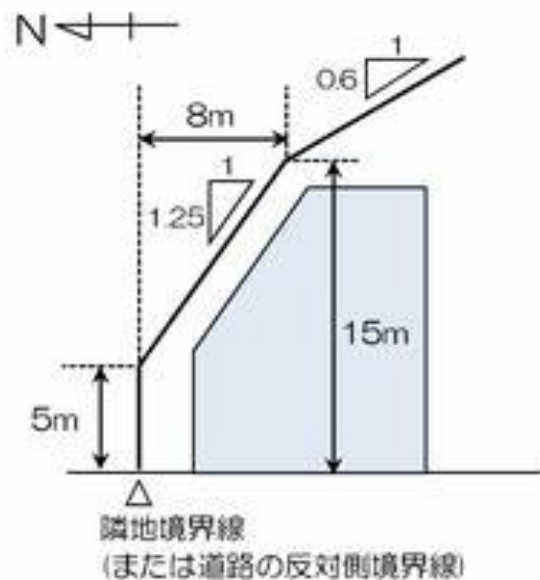
(2) その他の都市計画(原案)について

②高度地区の変更

- 沿道30mの範囲について第三種高度地区に変更を検討しています。

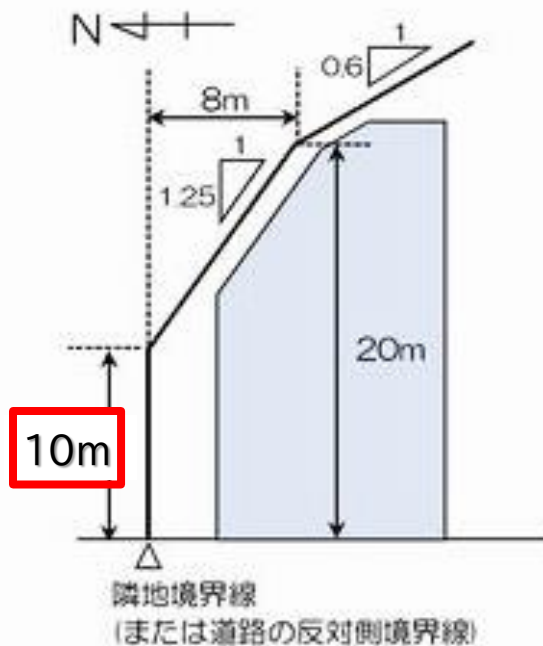
変更前

第二種高度地区

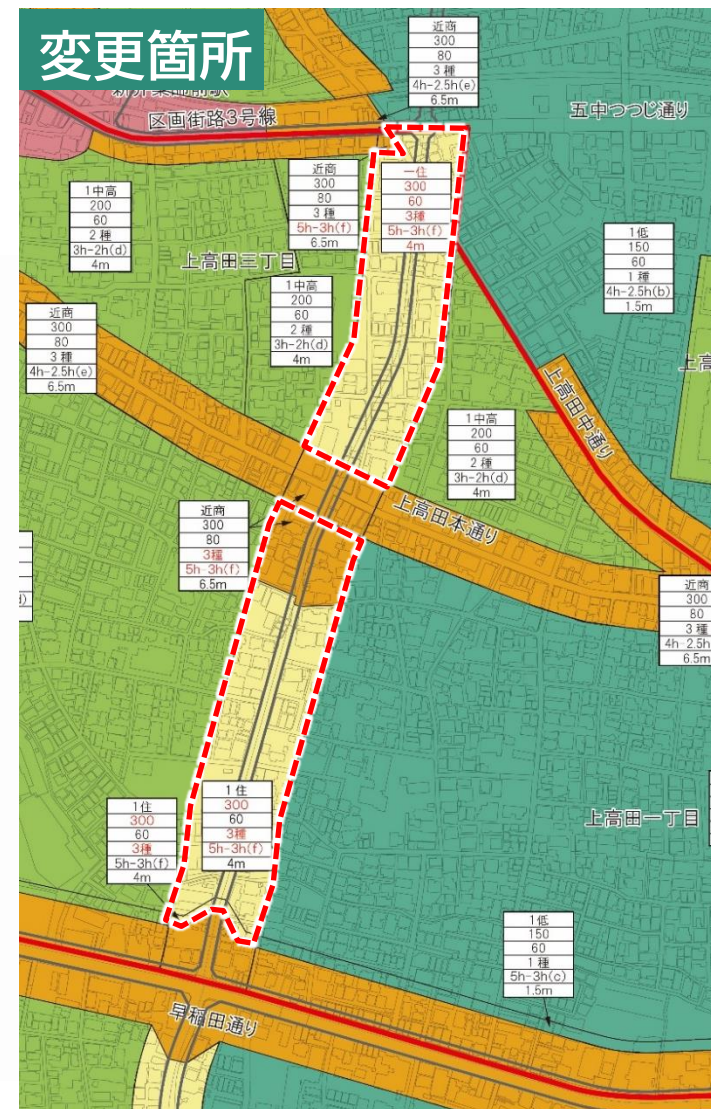


変更後

第三種高度地区



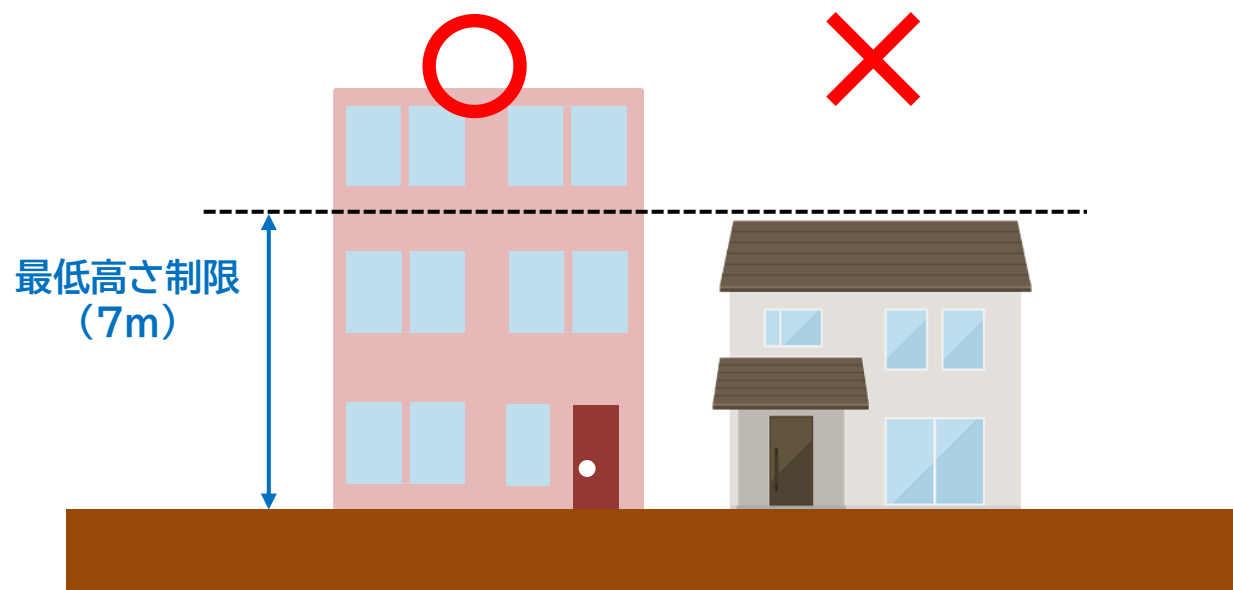
変更箇所



(2) その他の都市計画(原案)について

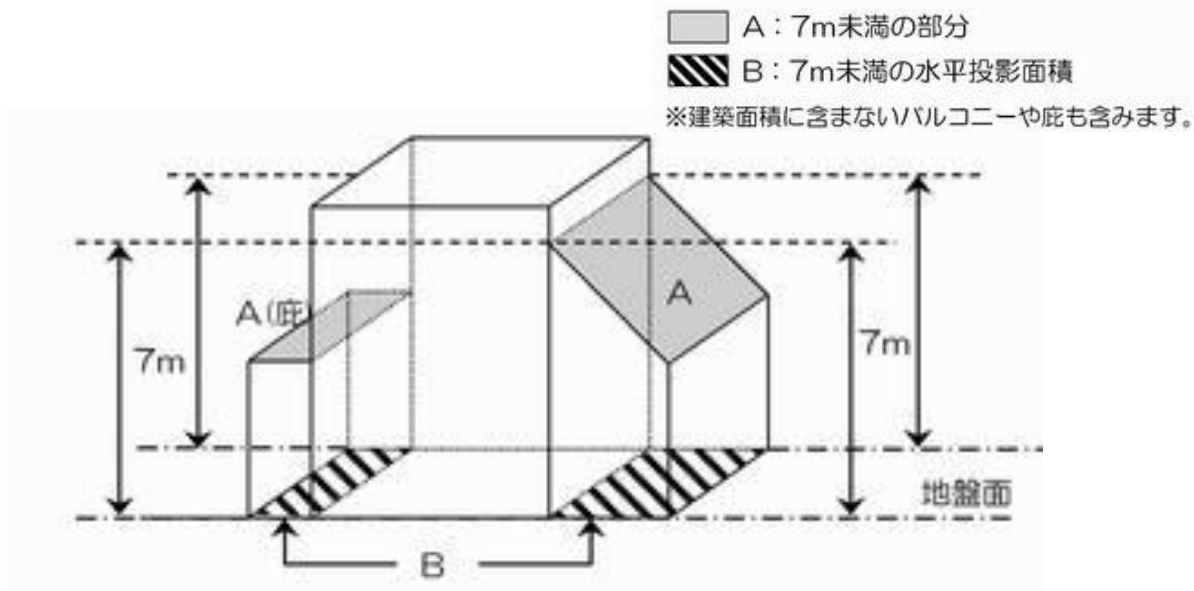
②高度地区の変更(最低限高度地区)

➤ 沿道30mの範囲については、最低限高度地区(7m)を新たに設定することを検討しています。



※地区計画においても同様の内容を定めます。(詳細はp27を参照)

※建築物の高さ7m未満となる部分イメージ



この地域で建築物を建築する場合は、建築物の高さを7m以上にする必要があります。
ただし、建築物の高さ7m未満の部分(上図A)の水平投影面積(上図B)が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満である場合は除きます。

(2) その他の都市計画(原案)について

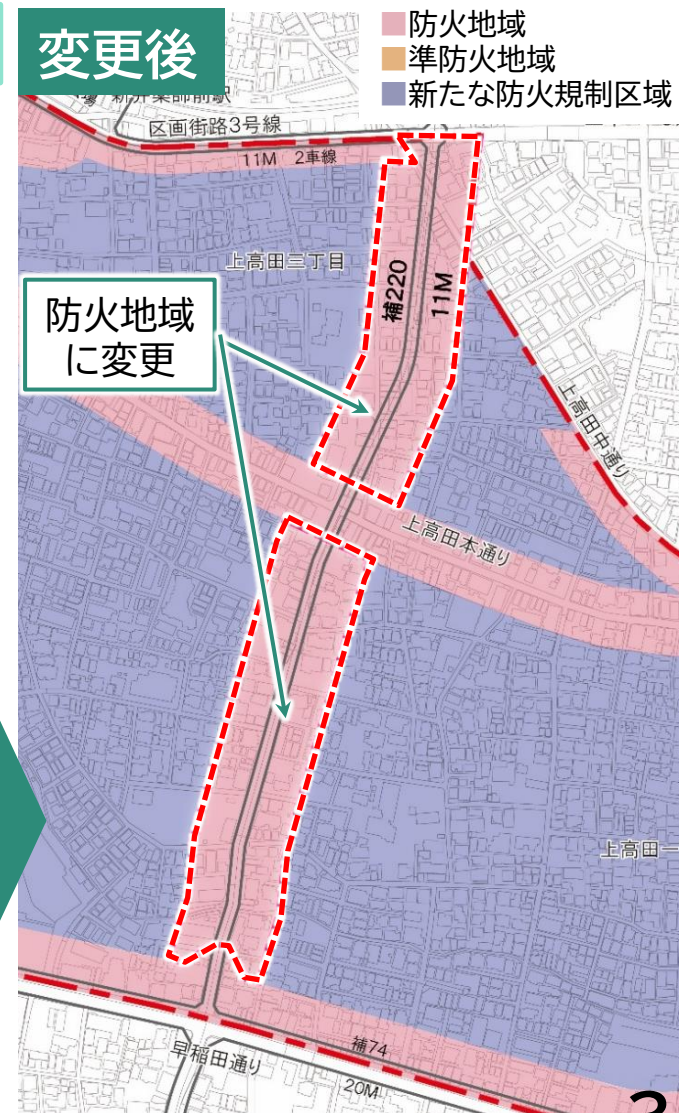
③防火地域の変更

➤ 沿道30mの範囲を防火地域に変更することを検討しています。

防火地域に指定された地域では、新築等の際、小規模の建築物等以外は、耐火建築物等とする。

延床面積		500㎡超	1,500㎡超
階数			
準 防火 地域	4階以上	耐火 建築物等	
	3階		
	2階		
	1階		
新たな防火 規制区域	4階以上	耐火建築物等	
	3階		
	2階		
	1階		

		100㎡超	500㎡超	1,500㎡超	
防火地域	4階以上	耐火建築物等			
	3階				
	2階				準耐火建築物等
	1階				建築物等



(2) その他の都市計画(原案)について

④日影規制の変更

- 用途地域変更に基づき、日影規制を以下のように変更することを検討しています。

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) 5~10m (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

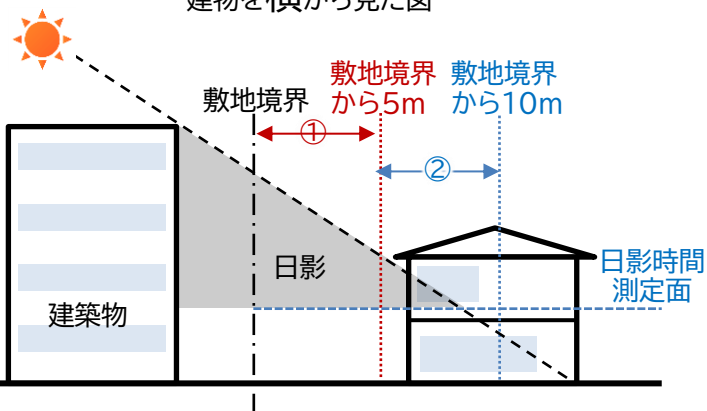
※区域外にかかる日影についての変更はありません

【日影規制の内容】

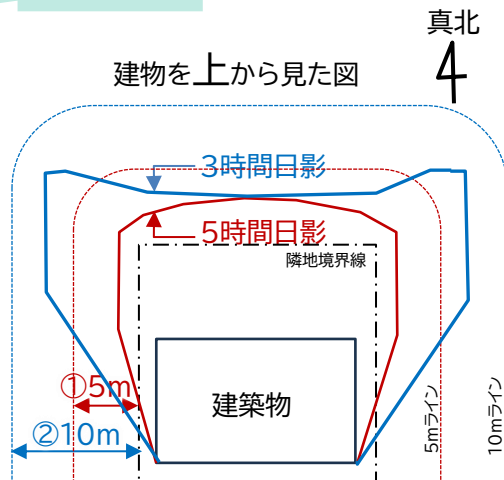
5h-3h(4m)

測定面高さ

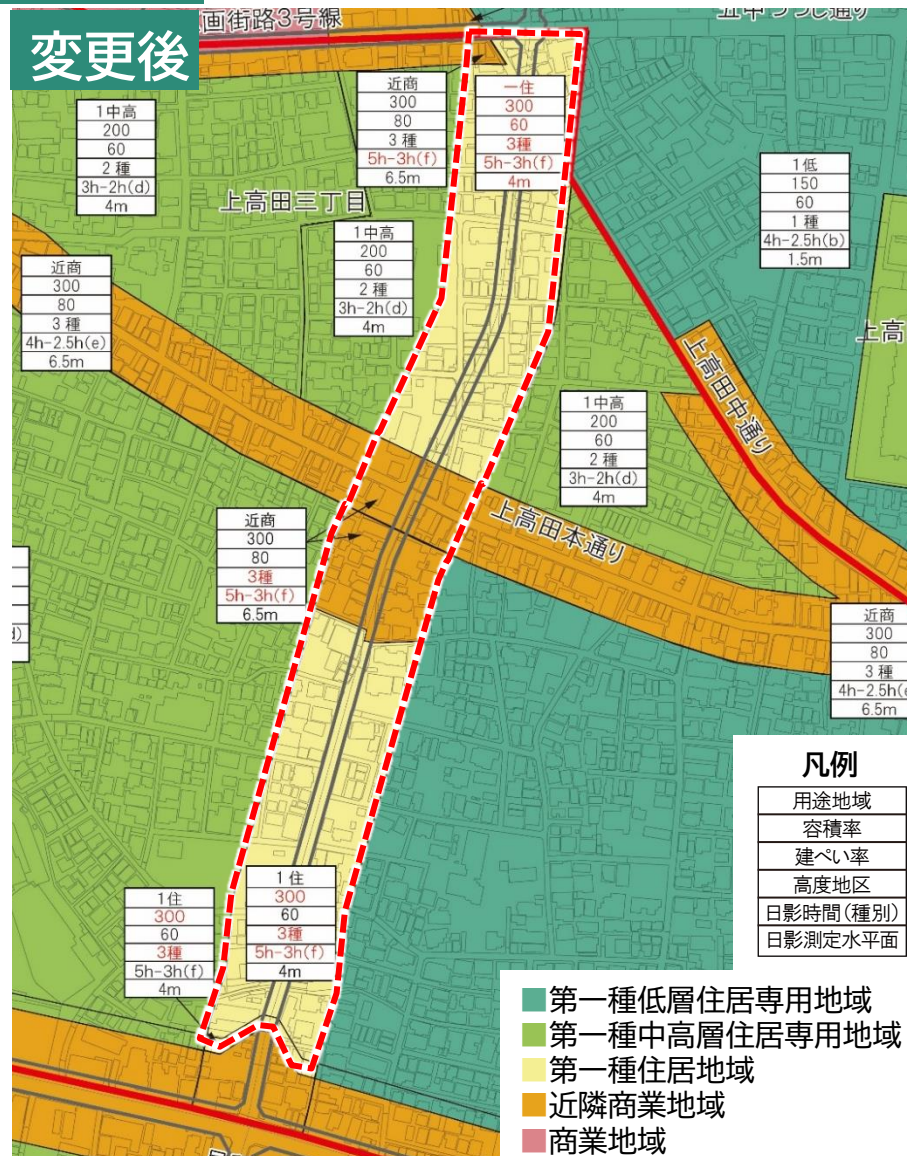
建物を横から見た図



建物を上から見た図



※東京都と協議中



04

今後のスケジュール

今後のスケジュール(予定)

- 本会や意見書でいただいたご意見を参考に、地区計画等の案を作成します。
- 地区計画等の案ができましたら、再度説明会を開催し、公告・縦覧を行います。

令和7年度

避難道路に関する説明会

地区計画(素案)等の作成

地区計画(素案)等 説明会

地区計画(素案)等オープンハウス

地区計画(原案)等の作成

意見書の提出
地区計画(原案)等の縦覧・説明会

現在

地区計画(案)等の作成

意見書の提出
地区計画(案)等の縦覧・説明会

11月

中野区 都市計画審議会

東京都 都市計画審議会

地区計画等の決定

04 今後のスケジュール

地区計画原案等の縦覧、意見書の提出(都市計画法第16条関係)について

縦覧

【期間】 ・ 令和8年8月28日(金)～令和8年9月11日(金)

【場所】 ・ 中野区役所9階窓口(中野区 都市基盤部 都市計画課 都市計画係)
※土日祝日を除く、午前8時30分～午後5時00分

・ 中野区ホームページ

【URL】

<https://x.gd/8mG72>

【二次元コード】



04 今後のスケジュール

地区計画原案等の縦覧、意見書の提出(都市計画法第16条関係)について

意見書の受付

【期間】 令和8年8月28日(金)～令和8年9月18日(金)

メール・直接提出は、令和8年9月18日(金)17:00(必着)

【意見を提出できる方】

区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者(詳細は次頁)

【提出方法】

住所、氏名とふりがな、電話番号、利害関係のある方は、その理由を明記の上、意見書(書式自由)を下記のいずれかの方法でご提出ください。

宛先：中野区都市基盤部 都市計画課 都市計画係

- メール : tosikeikaku2@city.tokyo-nakano.lg.jp
- 郵送 : 〒164-8501 中野区中野四丁目11番19号
- 直接提出 : 中野区役所9階窓口

04 今後のスケジュール

意見書を提出できる方(利害関係を有する者)の詳細について

意見書を提出できる「区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者」は、例えば以下のような方です。

■区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者

- 区域内の土地や建物を所有している人
- 区域内の土地を借りている人
(但し、借地権が登記されていること) など

詳細は、「都市計画法第16条」及び「都市計画法施行令第10条の4」をご参照ください。

都市計画法（第16条第2項）

都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

都市計画法施行令（第10条の4）（地区計画等の案を作成するに当たつて意見を求める者）

法第16条第2項の政令で定める利害関係を有する者は、地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人とする。

参考

地区計画の
都市計画図書（原案）の
内容について

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）
都市計画上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画を次のように決定する。

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
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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		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。			
	地区施設の整備の方針		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。			
	建築物等の整備の方針		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。 1 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。 2 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。 3 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。 4 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ため、建築物等の高さの最低限度を定める。 5 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。 6 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。			
	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・延焼を防止し、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。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	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）

地区整備計画

建築物等に関する事項	道路	区画道路3号		4. 0 m		約470m		既設（一部拡幅）			
		区画道路4号		4. 0 m		約170m		既設（一部拡幅）			
		区画道路5号		4. 0～5. 3 m		約330m		既設（一部拡幅）			
		区画道路6号		5. 5 m		約 60 m		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		
	地区の区分	名称	商業地区	近隣商業地区			補助第220号線	住居地区			
		面積	約0.7ha	約7.3ha	約4.4ha	約1.2ha	沿道地区	約4.0ha	約21.0ha	約19.9ha	
	建築物等の用途の制限※	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。									
		1 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					1 ボーリング場、スケート場又は水泳場				
		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項に掲げる風俗営業の用に供する建築物					2 ホテル又は旅館				
	建築物の敷地面積の最低限度		—					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 現に建築物の敷地として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			

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、50 cm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3 m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2.3 m以下で、かつ床面積の合計が5 m ² 以内のもの 3 建築敷地の面積が60 m ² 未満の場合で、建築物の外壁を耐火構造にするもの
		建築物等の高さの最低限度	—	建築物の高さの最低限度は、7 m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7 m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 m ² 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 附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

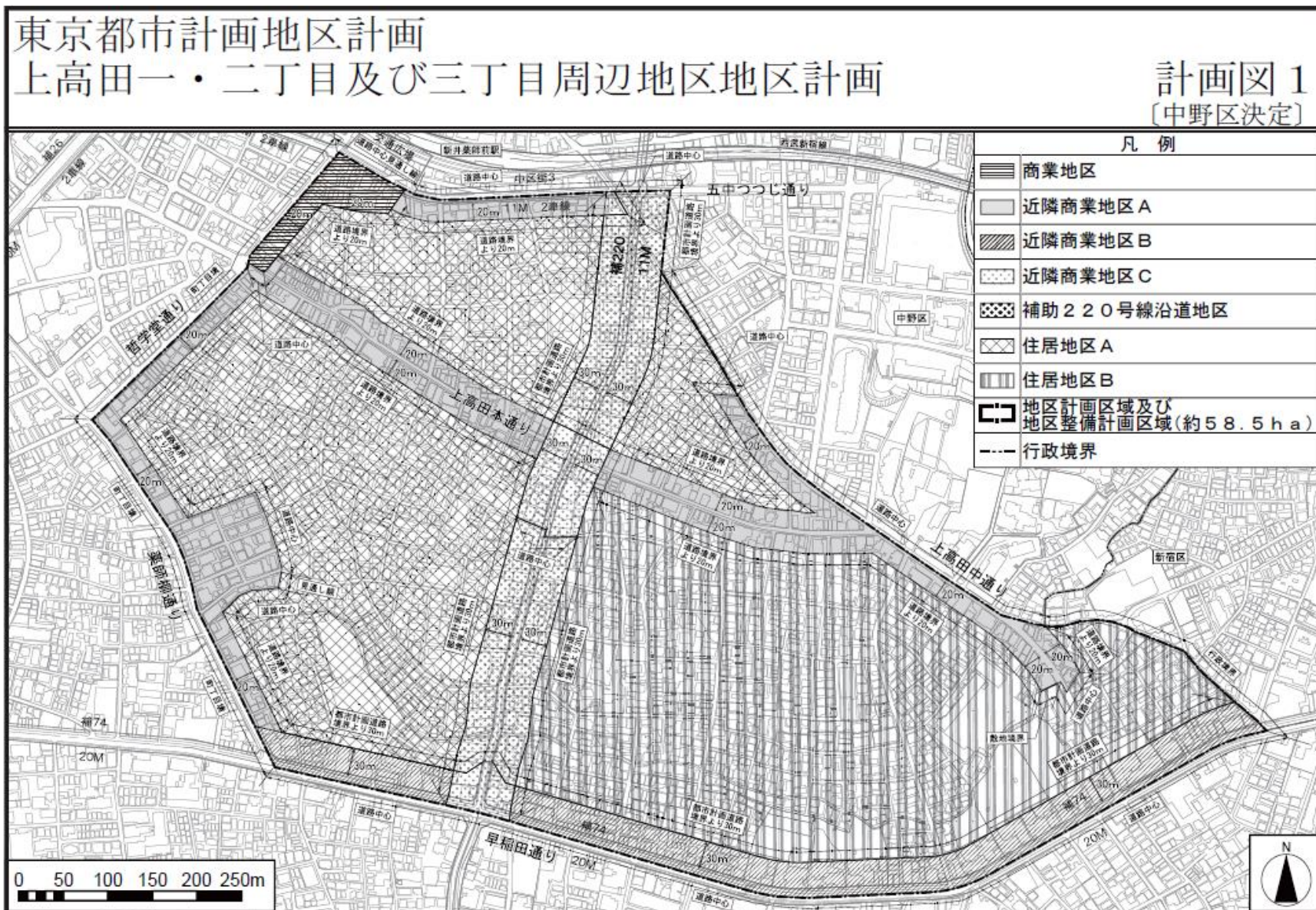
地区計画の都市計画図書(原案)の内容について 5/8

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最低限度	—	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意匠の制限	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	—	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。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び建築物等の高さの最低限度は計画図表示のとおり」
理由：都市計画道路の整備と一体となった土地利用の適正化や住宅と商業が調和した街並みの形成を図るとともに、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、地区計画を定める。

地区計画の都市計画図書(原案)の内容について 6/8

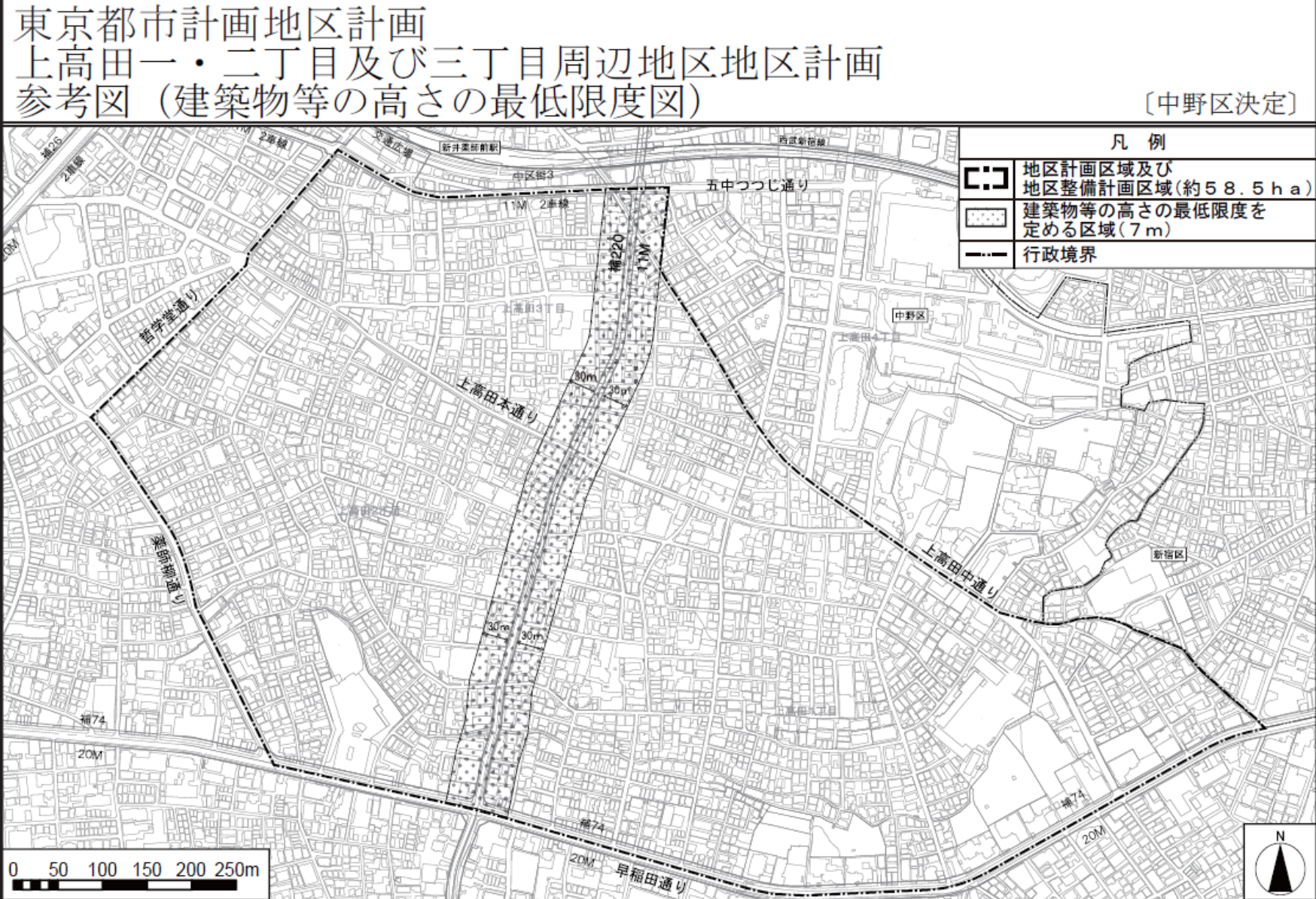


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:8都市基交測第53号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 8都市基交都第2号、令和8年4月17日、(承認番号) 8都市基街都第15号、令和8年4月17日

地区計画の都市計画図書(原案)の内容について 7/8



地区計画の都市計画図書(原案)の内容について 8/8



ご清聴ありがとうございました