

【件名】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

【要旨】（目的・内容・対象・時期・今後の方向等）

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及び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、補助第 220 号線（Ⅱ期）の道路整備を契機とした、防災まちづくりを推進する予定である。

今般、地区計画の策定に向けて、本方針や地区計画素案に係る関係権利者への説明会及びオープンハウスにおける意見を踏まえた地区計画の原案等を作成したため、報告する。

2 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

3 地区計画原案等の概要及び素案からの変更点

- (1) 原案等の概要 別紙のとおり
- (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
-------------------	---

4 今後の予定

- 令和8年 8月 地区計画原案等の説明会、縦覧
11月～ 地区計画案等の説明会、縦覧
令和9年 1月～ 東京都、中野区都市計画審議会への諮問
3月～ 都市計画決定

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。

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。

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。

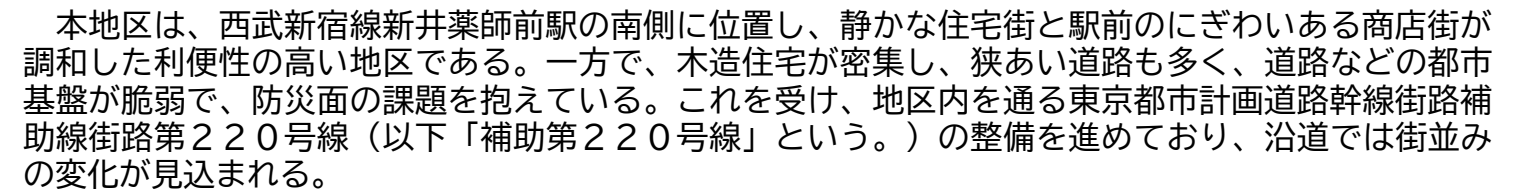
中高層建物を主体とした商業・業務中心の沿道複合型市街地を形成するとともに、延焼遮断帯の形成を図る。

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。

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。

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。

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。



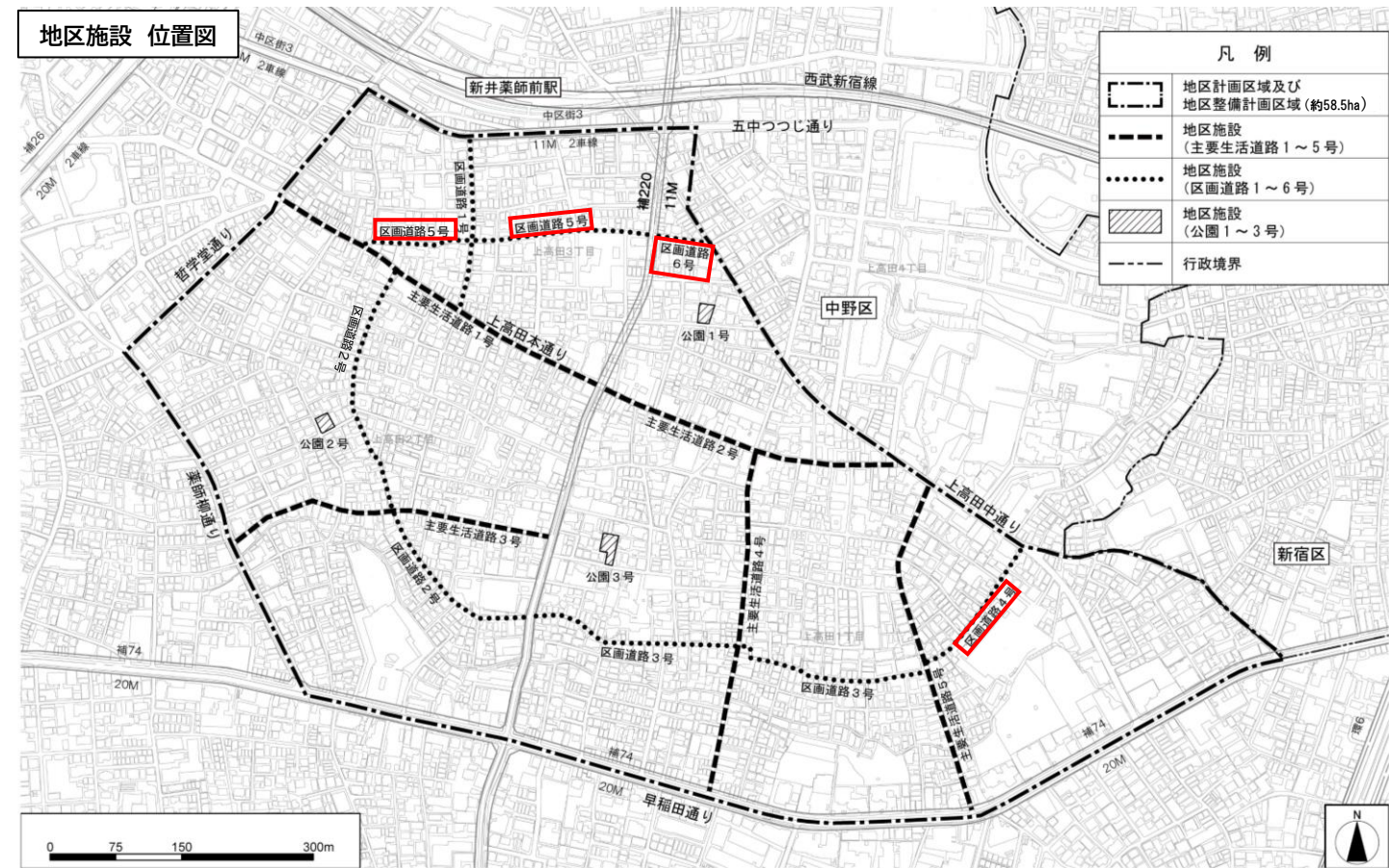
東京都が定める「防災都市づくり推進計画（令和８年３月改定）」において、本地区は整備地域及び防災環境向上地区に指定されている。また、本地区内の補助第２２０号線及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第７４号線（以下「早稲田通り」という。）は、延焼遮断帯に位置付けられている。さらに本地区は、東京都建築安全条例（昭和２５年条例第８９号）第７条の３による新たな防火規制区域に指定され、建築物の不燃化促進が図られている。また、「中野区都市計画マスタープラン（令和４年６月改定）」においては、補助幹線道路である補助第２２０号線及び早稲田通りは、延焼遮断帯を形成するとともに、まちの骨格を形成する道路として、後背の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



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。

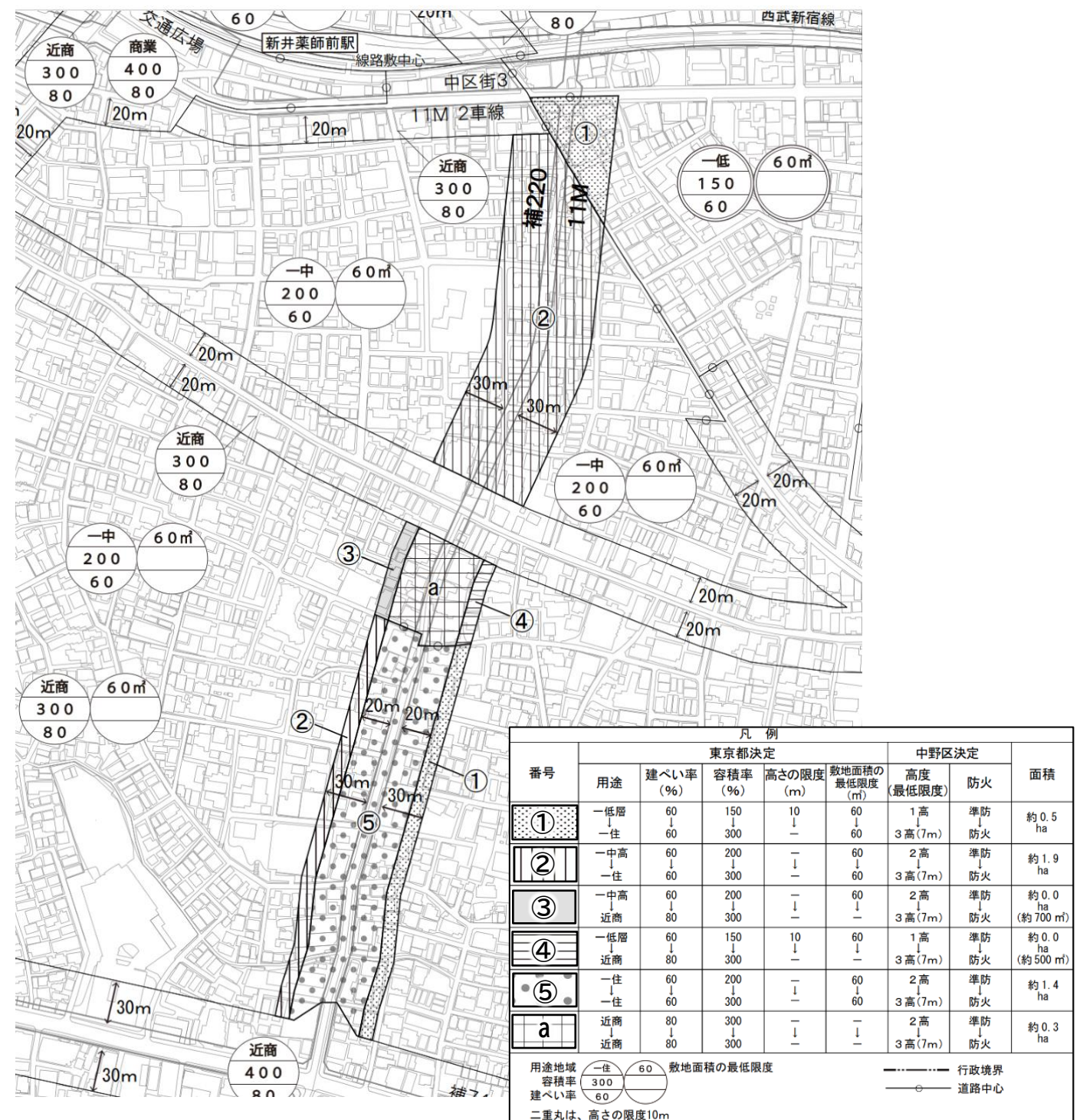
変更箇所：中野区上高田一丁目、上高田二丁目、上高田三丁目及び上高田四丁目各地内

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

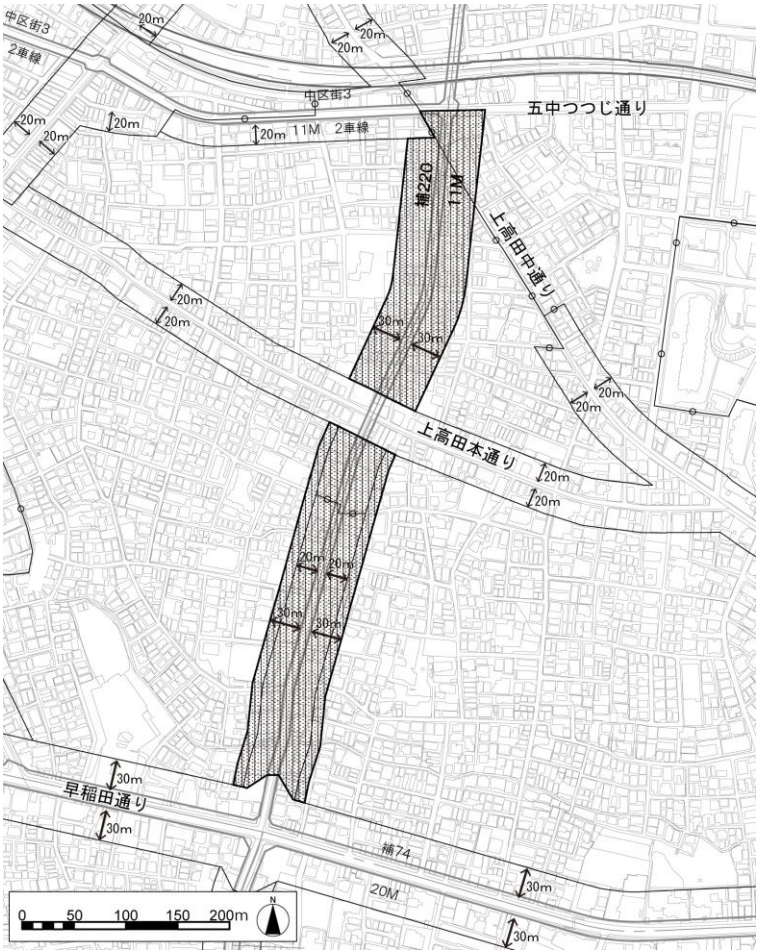
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

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

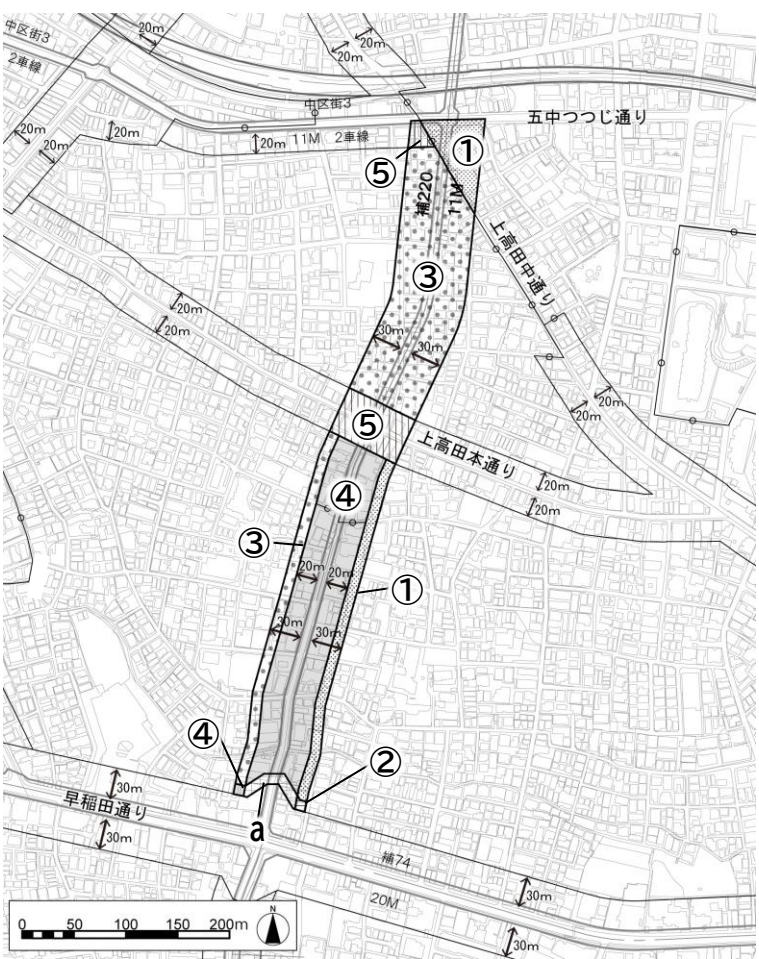
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から、日影規制を変更を検討している。

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時間以上ー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

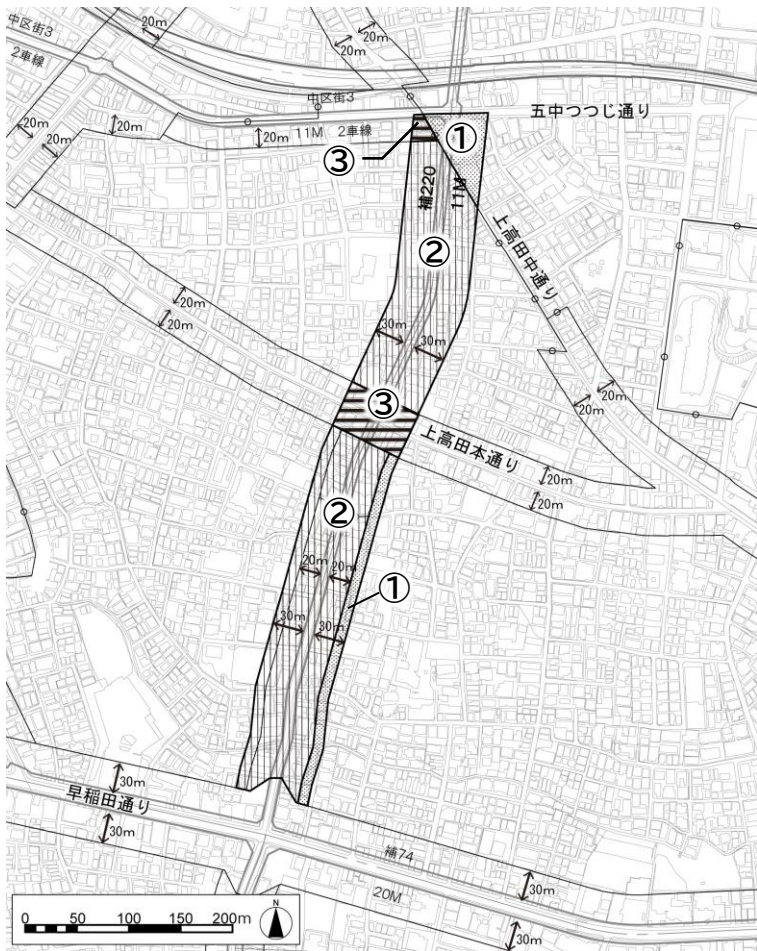
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

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