

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

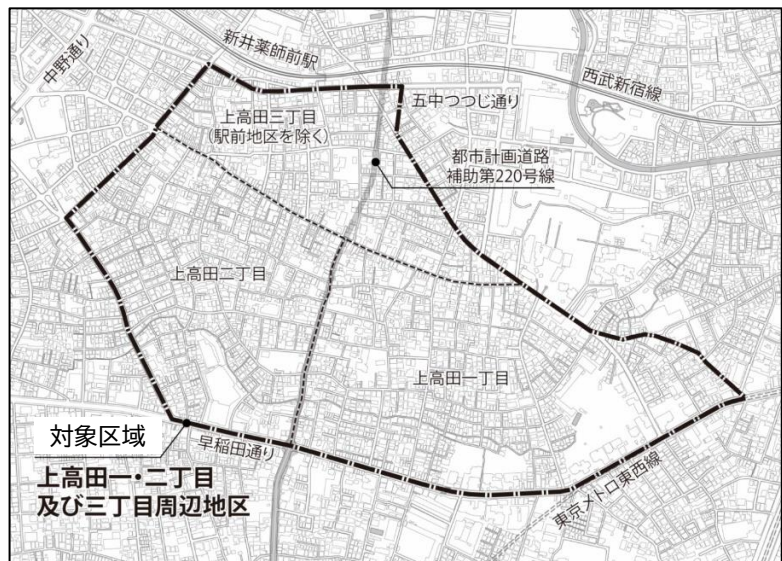
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区は、西武新宿線新井薬師前駅の南側に位置し、戸建住宅を中心とした静かな住宅街と、駅前のにぎわいある商店街が調和した利便性の高い地区です。歴史文化資源も残されており、近年の都市計画事業による大きな変化も見られます。一方で、老朽木造住宅の密集や狭あい道路が多く、首都直下型地震などの災害に脆弱な地区でもあります。

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。



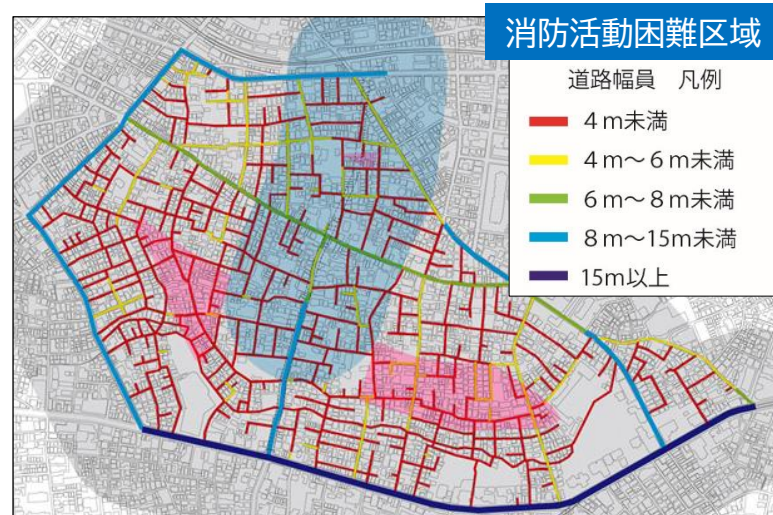
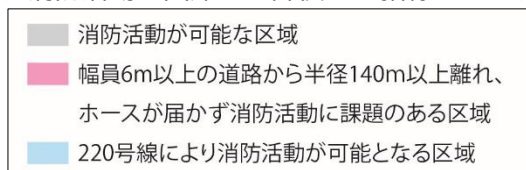
■地区の課題(一部抜粋)

道路

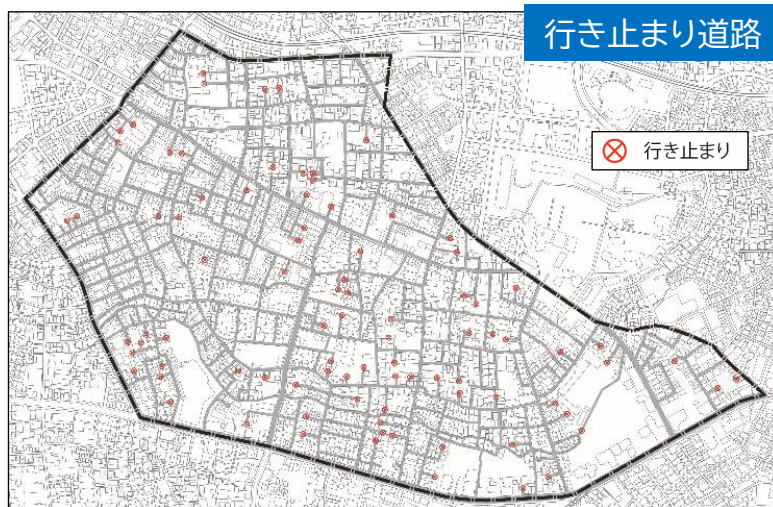
○幅員6m以上の道路が少なく、消防活動が困難な区域(幅員6m以上の道路から140m以遠の区域)を抱えており、補助第220号線の整備だけでは、すべては解消されない状況があります。

※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。

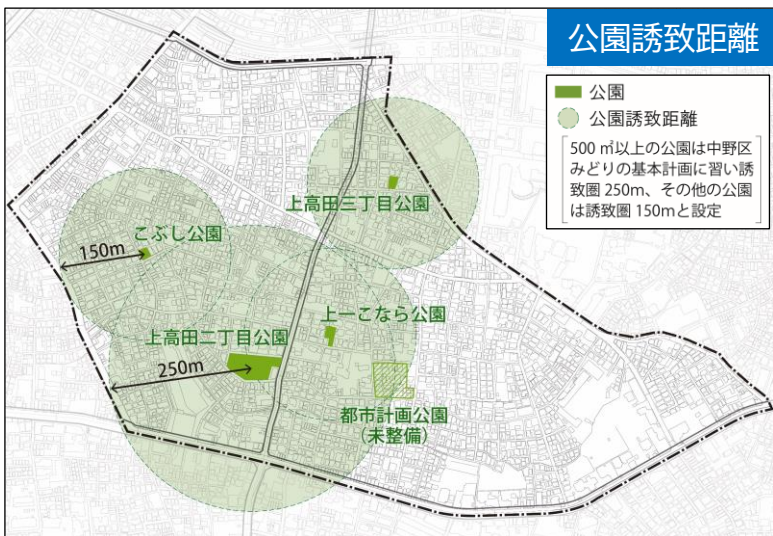


- 幅員4m未満の狭あい道路が、地区内の道路総延長の7割弱を占め、行き止まり道路も多く存在しているため、災害時の避難が困難な状況があります。
- 沿道に高いブロック塀も見られ、地震時の転倒による道路閉塞が懸念されます。
- 道路上に災害時の通行の妨げとなる電柱が存在しており、道路後退に合わせて移設がなされていない箇所も存在しています。



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。

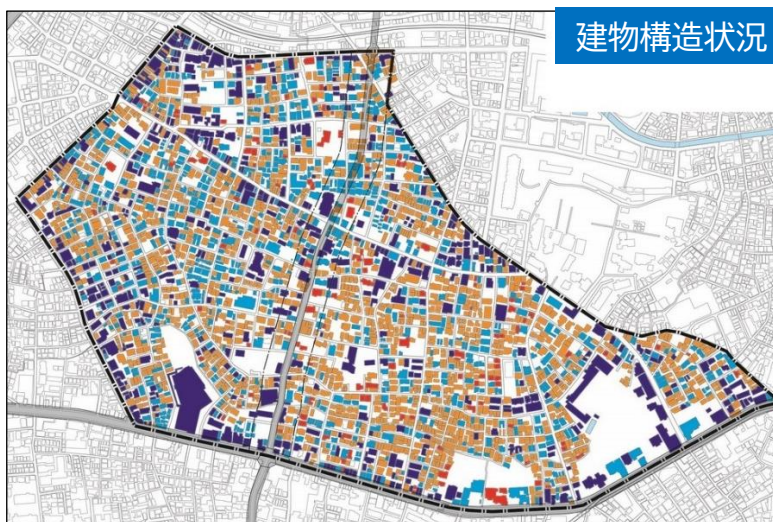


建物

○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%

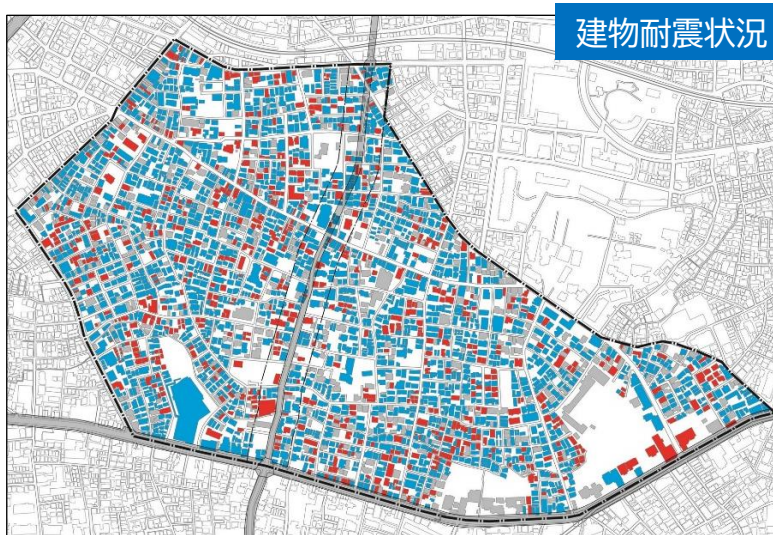
H28土地利用現況調査データを基に更新
(令和元年10月時点)



○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。

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

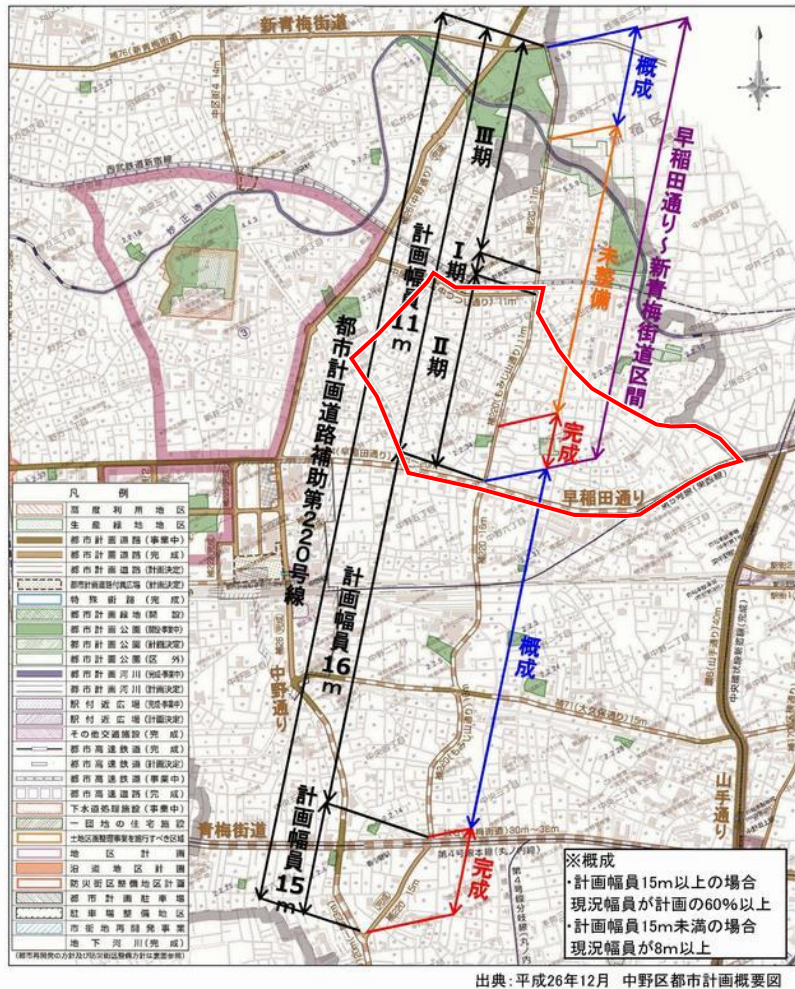
・地区の骨格を形成する補助第220号線については、延焼遮断帯機能や避難路機能を担うため、都市計画事業により幅員11mの道路へ拡幅・新設整備を行う。

〔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

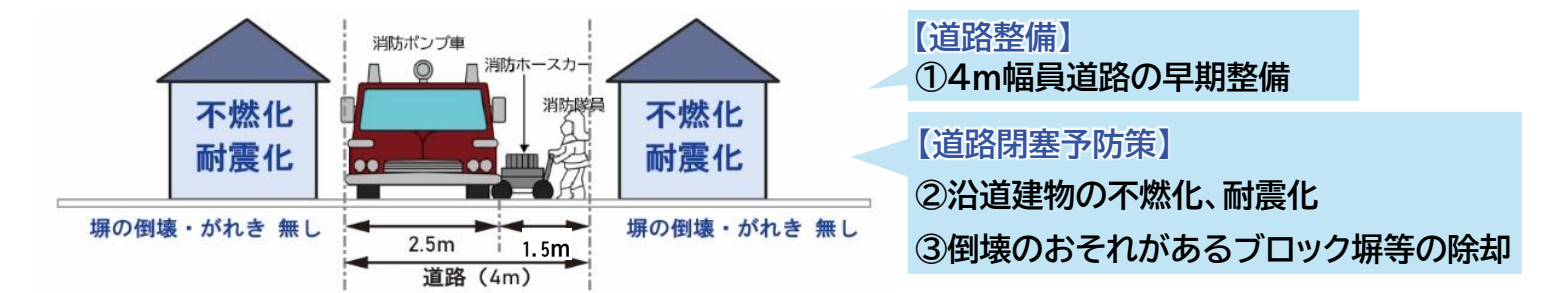
(1)対象となる路線

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。



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3種高度地区への変更、最低限高度地区7mを指定

3. 土地利用の方針

2. 地区計画の目標

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。

地区区分図

凡例

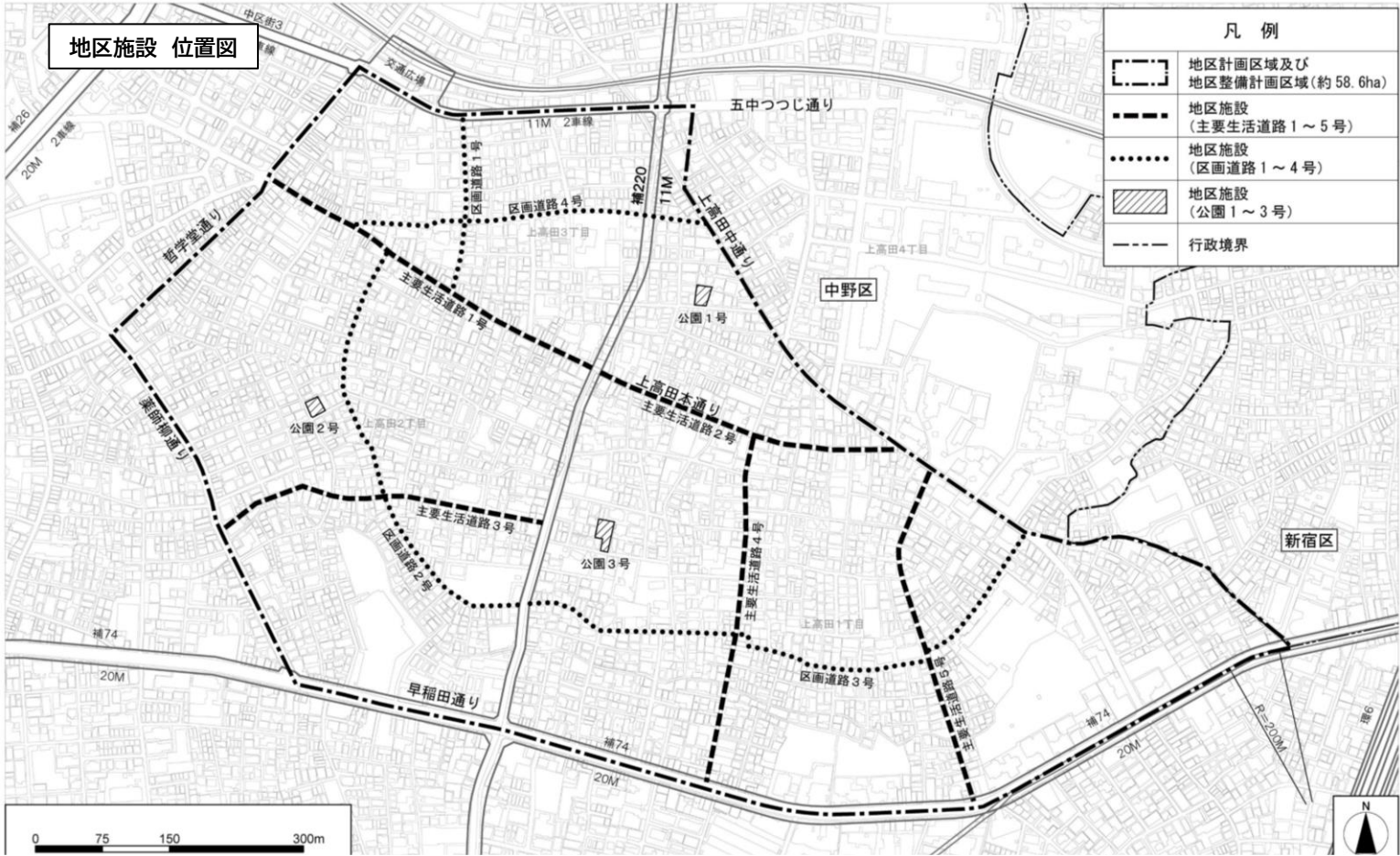
- 商業地区
- 近隣商業地区 A
- 近隣商業地区 B
- 近隣商業地区 C
- 補助 220 号線沿道地区
- 住居地区
- 地区計画区域及び
地区整備計画区域(約 58.6ha)
- 行政境界

縮尺 1:4,000

0 75 150 300m

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

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」。

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げるよう努める。
- 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

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

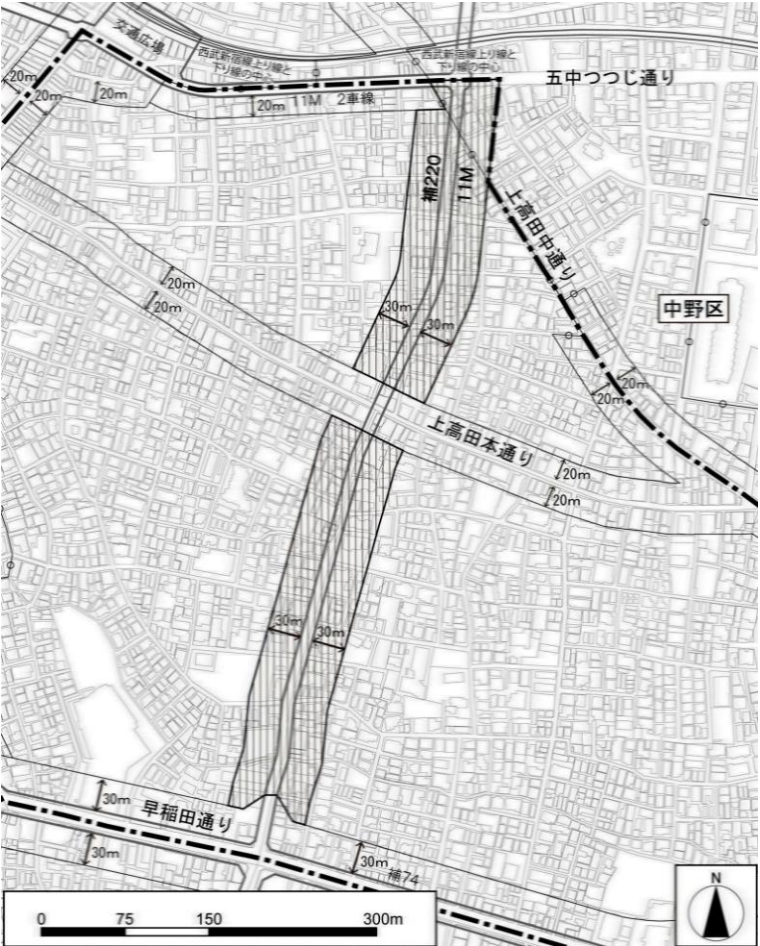
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

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
	防火地域・準防火地域	
	準防火地域 ↓ 防火地域	約4.3ha









7-4 日影規制の変更 ※東京都と協議中

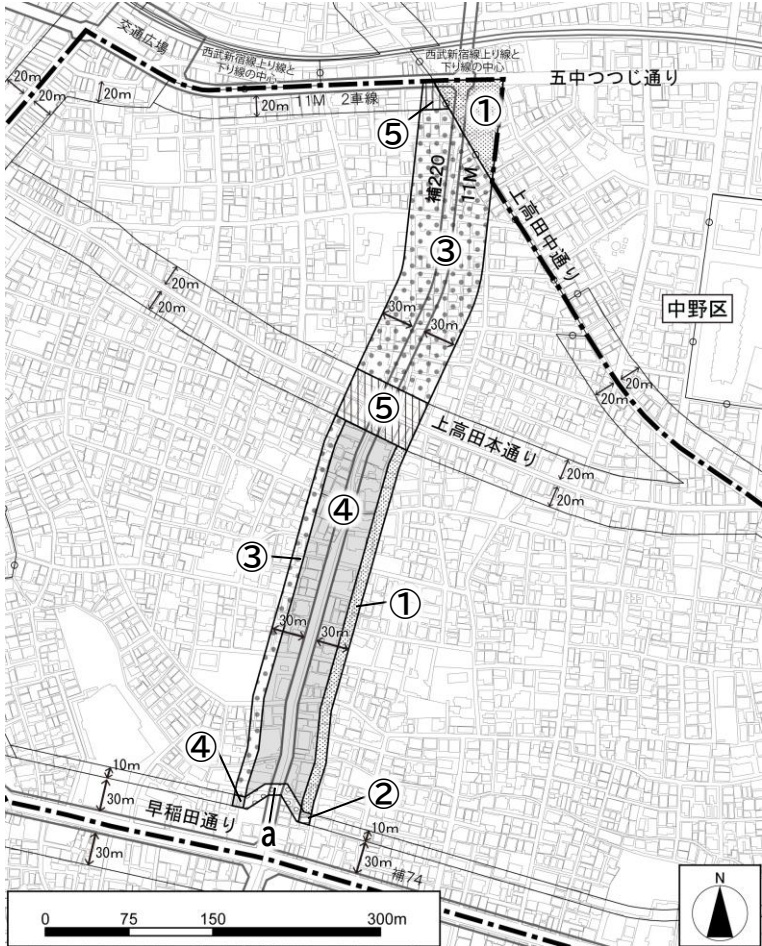
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から、日影規制を変更を検討している。

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時間以上ー3時間以上
(4m又は6.5m)へ変更

変更面積：約4.7ha

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			
①		4 時間以上 5 時間以上	2.5 時間以上 3 時間以上	1.5 m ↓ 4 m	約 0.6ha
②		5 時間以上 5 時間以上	3 時間以上 3 時間以上	1.5 m ↓ 4 m	約 0.0ha (約 97 m ²)
③		3 時間以上 5 時間以上	2 時間以上 3 時間以上	4 m ↓ 4 m	約 2.0ha
④		4 時間以上 5 時間以上	2.5 時間以上 3 時間以上	4 m ↓ 4 m	約 1.7ha
⑤		4 時間以上 5 時間以上	2.5 時間以上 3 時間以上	6.5 m ↓ 6.5 m	約 0.4ha
a		5 時間以上 5 時間以上	3 時間以上 3 時間以上	4 m ↓ 4 m	約 0.0ha (約 510 m ²)



7-3 高度地区の変更

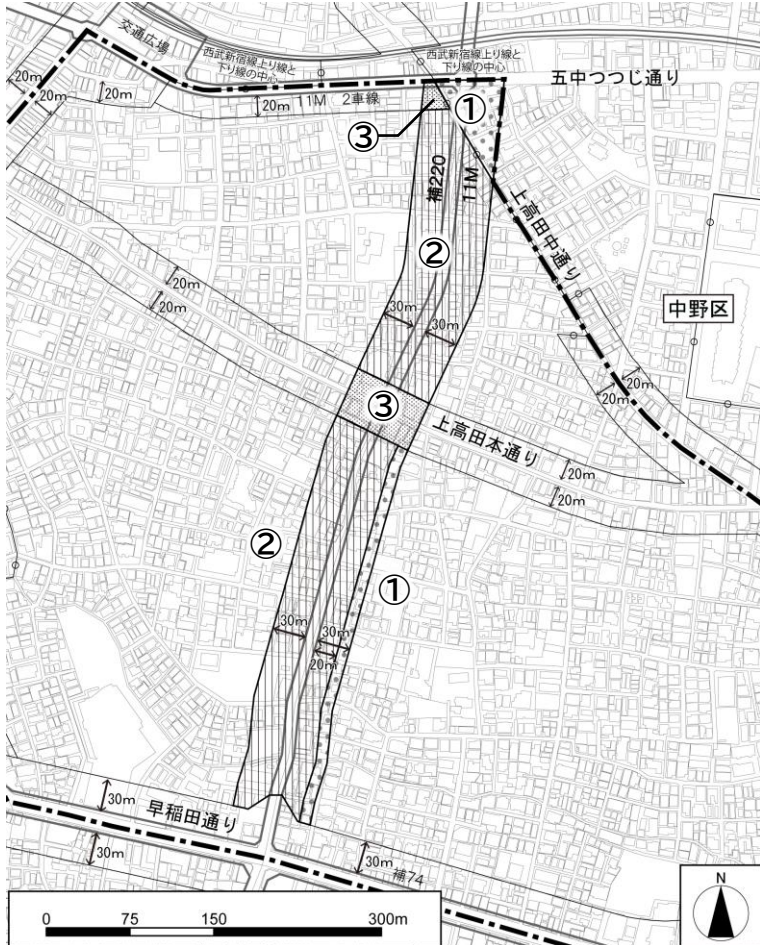
上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

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	約0.4ha



8. 今後の予定

2025年度
(令和7年度)

2月

地区計画素案等説明会

2026年度
(令和8年度)

上期

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】

2026年度
(令和8年度)

下期

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)

下期

都市計画審議会(区)

2026年度
(令和8年度)

下期

都市計画審議会(都)

2027年度
(令和9年度)

上期

都市計画決定