

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

令和6年3月
中野区

目 次

1 背景.....	1
(1)地区の現状	
(2)まちづくりの経緯	
2 目的	1
3 対象区域.....	1
4 本方針の位置づけ	2
5 地区の課題	3
6 まちづくりの方針	5
(1)まちの将来像とその実現に向けた基本方針	
(2)まちづくり方針	
7 スケジュール	9
参考 これまでのまちづくりの取り組み	9

1 背景

(1) 地区の現状

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区（以下、本地区）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閑静な住宅街と、駅前を中心としたにぎわいのある商店街が調和した、利便性が高く住みやすいまちです。また、本地区にはお寺が多く、童謡「たきび」の発祥地である竹垣が保全されているなど、歴史文化資源も残されているまちです。

さらに本地区は、西武新宿線（中野駅～野方駅間）の連続立体交差事業や中野区画街路第3号線が事業化され、本地区を縦断する都市計画道路補助第220号線（以下、補助第220号線）の事業化が予定されるなど、まちが大きく変わろうとしています。

一方、地区内には老朽木造住宅が密集する市街地が形成されており、狭い道路や行き止まり道路も多いことから、首都直下地震などの震災が発生した場合には多くの被害が生じる恐れがあり、防災上の問題を抱えています。

(2) まちづくりの経緯

西武新宿線沿線のまちづくりについては、平成27年度に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（新井薬師前駅及び沼袋駅周辺地区編）」が策定されました。その中で定められた、本地区の防災性の向上に関する検討組織として、平成30年1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の会」（以下、防災まちづくりの会）が設立され、本地区の防災まちづくりのあり方や実現に向けた方策について検討を重ねてきました。その成果として、平成31年4月には「補助第220号線沿道編」、令和4年8月には「地区全域編」について、地域から防災まちづくりについての提案を受けています。

2 目的

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、「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）を作成しました。区では、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。

3 対象区域

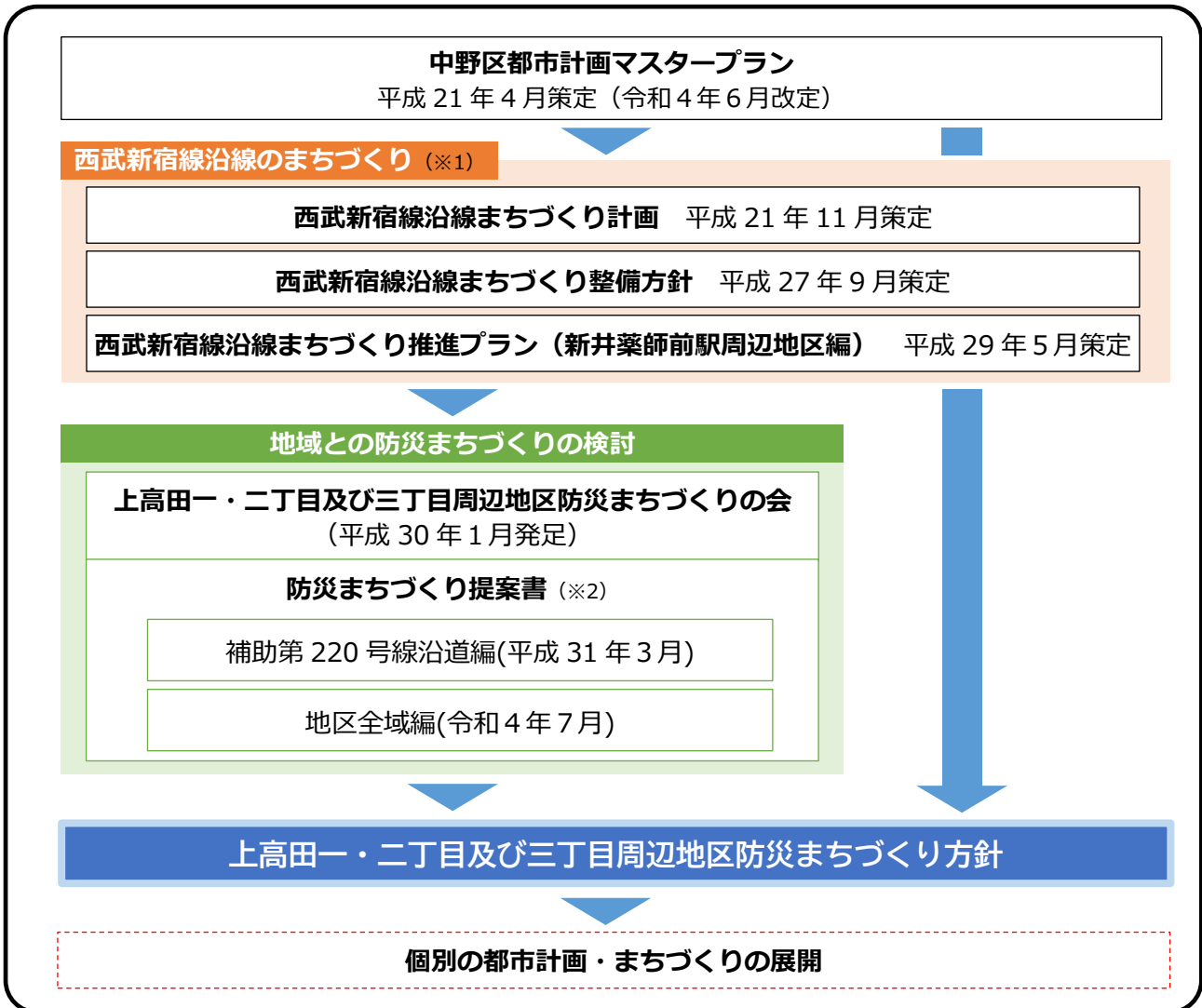
住所：中野区上高田一丁目、
二丁目、三丁目（駅前地区を除く）、
四丁目の一部

面積：約60ha



4 本方針の位置づけ

本方針は、中野区の都市計画の基本的な方針である「中野区都市計画マスタープラン」や「西武新宿線沿線まちづくり整備方針」等に基づき、地域からの防災まちづくりの提案を受けて、上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区のまちづくりを進めていくための方針です。



※1) 西武新宿線沿線のまちづくり

西武新宿線の連続立体交差化を契機とした西武新宿線沿線のまちづくりを推進するため、これまでまちづくり計画、まちづくり整備方針、まちづくり推進プラン（新井薬師前駅周辺地区編）が策定されています。

※2) 防災まちづくり提案書

地域住民で構成される「防災まちづくりの会」による本地区の防災まちづくりに関する提案書で、平成 31 年 4 月には補助第 220 号線沿道編が、令和 4 年 8 月には地区全域編について中野区長に提案書が提出されています。地区全域編では、「災害があっても安心して住み続けられる地域力溢れるまち」へをコンセプトに掲げ、「災害に強いまちづくりを推進するために」「安全・快適なまちづくりに向けて」「まちづくりの取組みを進めるために」の大きく 3 つについて提案がなされています。

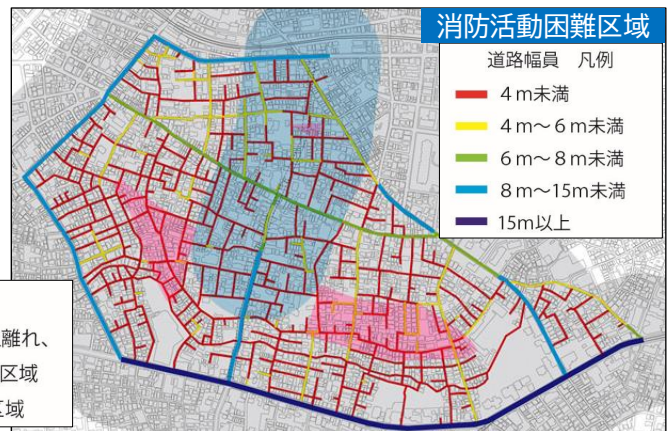
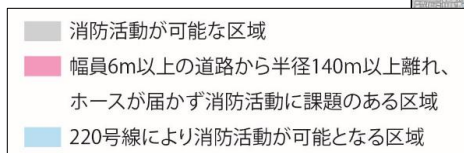
5 地区の課題

本地区では、主に以下のまちづくりの課題を抱えています。

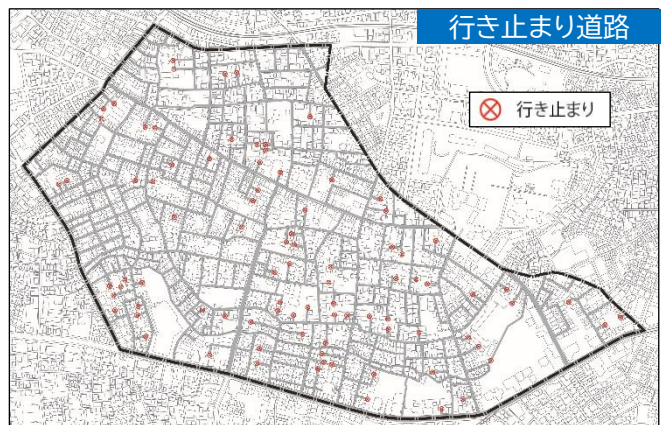
(1) 都市基盤

(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。



○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**も数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。

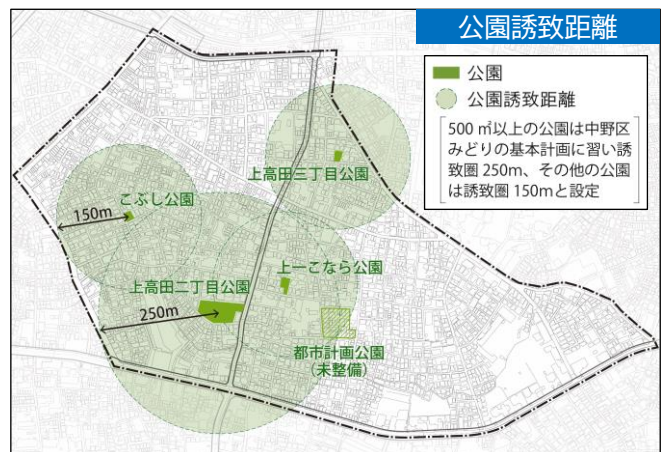


○沿道に高いブロック塀も見られ、地震時の転倒による道路閉塞が懸念されます。

○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。

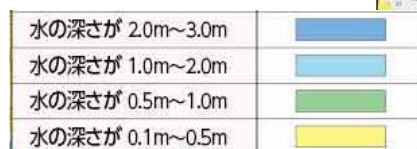
(公園)

○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。



(排水設備)

○妙正寺川へ続く暗渠部分を中心として、**水害時に最大1.0m～2.0m程度の浸水深さ**（1階の軒下～床上までつかる程度）が予想されています。



(2) 土地

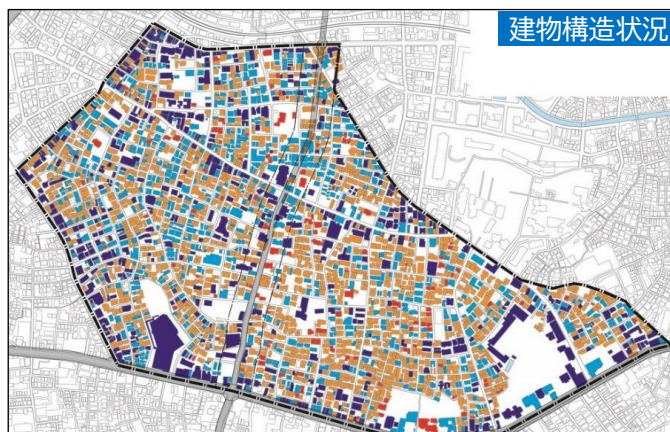
- 狭小敷地が多く、狭い道路のセットバックにより有効活用できない敷地が生じる可能性があります。
- 今後、建替えができない未接道敷地も存在しています。

(3) 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	■	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%

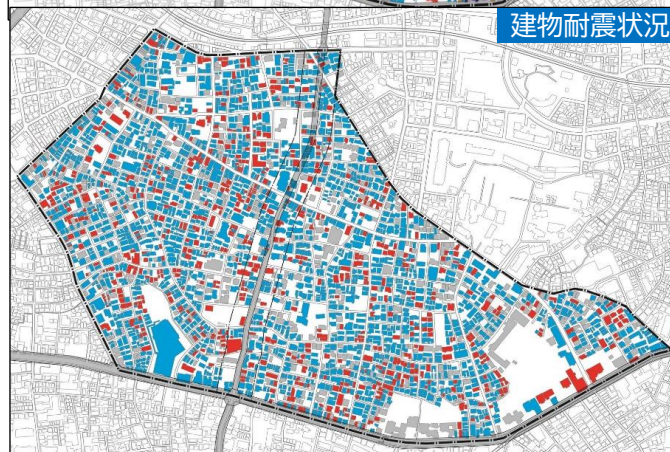
H28 土地利用現況調査データを基に更新
(令和元年 10 月時点)



- 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	■	680	21.1%
新耐震	■	1,992	61.7%
不明	■	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。

(4) 補助第220号線

- 補助第 220 号線については、東京都の第四次事業化計画における優先整備路線に位置付けられ、整備が求められています。
- 補助第 220 号線沿道は、火災の燃え広がりを防ぐ延焼遮断帯の機能確保が求められ、沿道から一定の幅に耐火建築物への建替えを誘導していく必要があります。
- また、沿道への適切な地域地区を指定し、沿道建物の建替えと併せて良好な街並みの形成を図るとともに、歩行者の安全性が確保された道路空間とする必要があります。

(5) 商店街

- 住宅地に近接する商業地にふさわしくない用途の建物が建つ可能性があります。

6 まちづくりの方針

(1) まちの将来像とその実現に向けた基本方針

地区のまちづくりの課題を解決し、まちの魅力を高めるため、まちの将来像と実現に向けた基本方針を次のとおり定めます。

まちの将来像

「災害に強く、安心して住み続けられる、地域力溢れるまち」

本地区は、木造密集市街地として防災上の課題を抱える一方で、魅力的な歴史・文化資源が残されており、さらには新井薬師前駅周辺や補助第220号線の整備を契機とし、今後まちの変化が期待される地区である。

今後、延焼遮断帯の形成や安全な避難路の確保、建物の不燃化促進等による「防災性の向上」や、まちづくりルール策定による「住環境の改善」を、地域のまちづくり活動と連携しながら総合的に進めることによって、災害に強く、誰もが安心して住み続けられるまちの実現を目指す。



将来像実現に向けた基本方針

1) 災害に強い道路などの 基盤整備

- 火災の延焼拡大を防ぐ骨格道路の整備（補助第220号線）
- 避難や消防活動に資する、防災上重要な路線のネットワークの形成 等

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

- 建物の建て方等に関する、ルールづくり（地区計画）
- 建物のさらなる不燃化を進めるルールづくり

3) 住民主体のまちづくり活 動との連携・支援

- 既存のまちづくり検討組織（防災まちづくりの会 等）との連携

安全な避難路・
避難経路の形成

公園の維持

補助第220号線の
延焼遮断帯の形成

建物の不燃化建替え
の促進

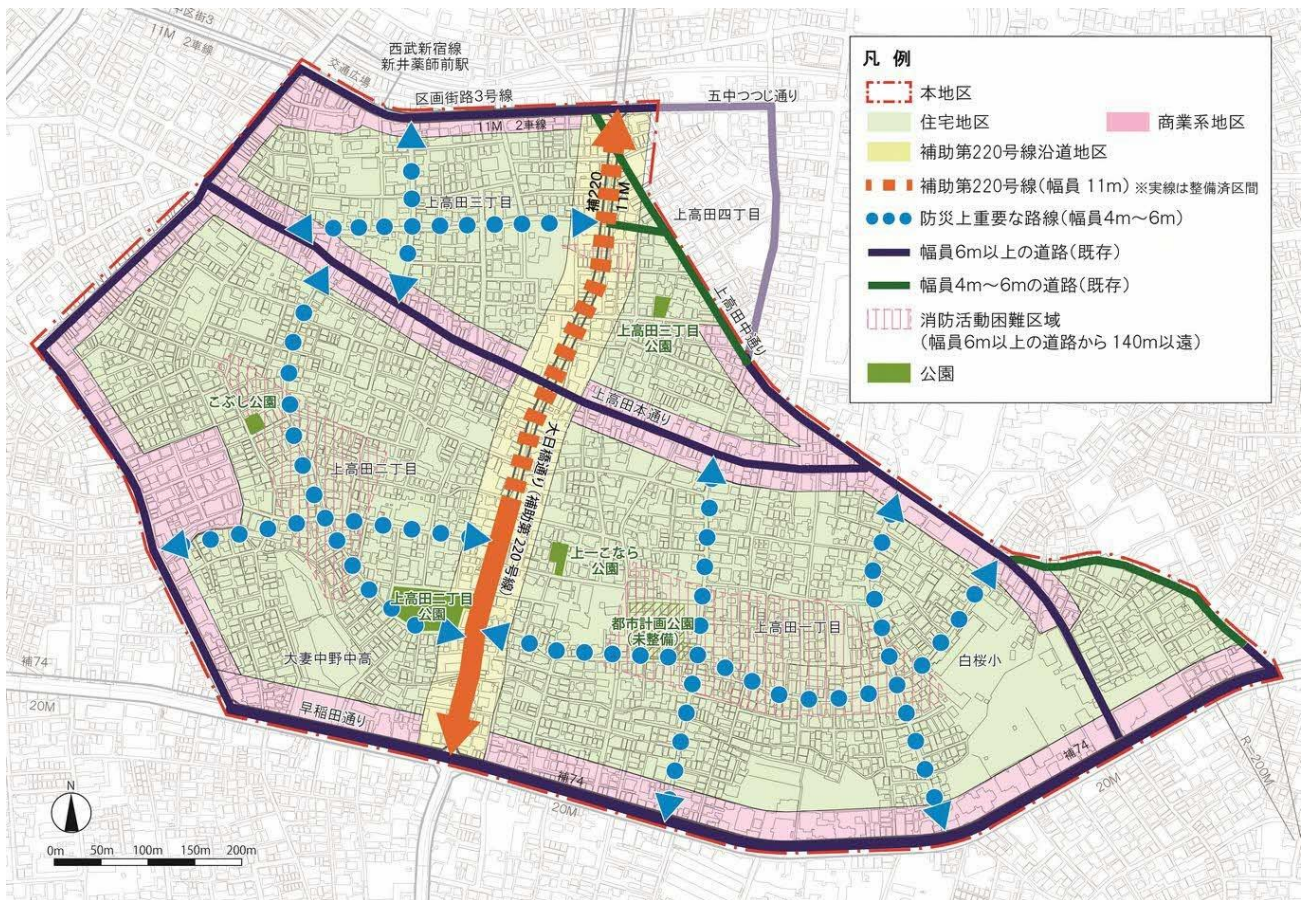
地区計画
(まちづくりルール)
の導入

展開する取り組みの考え方

(2) まちづくり方針

将来像の実現に向けた基本方針に基づき、まちづくり方針を定めます。

■まちづくり方針図■



■土地利用の考え方

本地区を閑静な住宅地である「住宅地区」、今後事業化が予定され、街並みの変化が期待される「補助第220号線沿道地区」、住民生活の支えとなりにぎわいのある「商業系地区」に区分し、以下の土地利用の基本方針を定めます。

【補助第 220 号線沿道地区】

補助第 220 号線の整備と併せて沿道の不燃化建替を促進し延焼遮断帯の形成を図るとともに、沿道の適切な土地利用・街並みの誘導、安全で快適な歩行環境の整備を図り、日常利便施設と良好な都市型住宅供給による複合市街地の形成を目指します。

【住宅地区】

中低層住宅を中心とする土地利用を図るとともに、防災上重要な路線の整備や、行き止まり道路の解消、公園の適切な管理、老朽木造建物の建替え促進、無接道敷地の解消などにより防災性の向上を図り、安全な住環境の市街地形成を目指します。

【商業系地区】

住民の生活を支える生活利便施設などの充実を図るとともに、商店街にふさわしくない用途の制限をするなどにより、商業と住宅の調和した良好な街並みの形成を目指します。

■ 展開する取り組みの考え方

① 安全な避難路・避難経路の形成

- 地区内の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、必要に応じて地区内に適切な間隔で、**防災上重要な路線（幅員4m～6m）の整備**を行い、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ります。
- 防災上重要な路線**については、住宅市街地総合整備事業を活用した**用地買収方式による拡幅整備**や、地区計画（まちづくりルール）の壁面の位置の制限（8頁参照）の導入による**建替えに合わせた道路空間の確保**を検討します。
- また、道路整備と合わせて、緊急車両や避難の支障となる道路上の**電柱の移設の働きかけ、沿道のブロック塀の制限などにより、安全な避難路の確保**を行っていきます。
- 行き止まり道路や未接道敷地等については、**通り抜け協定や共同化等により、安全な避難経路の形成に向けた支援**を検討します。

② 公園の維持

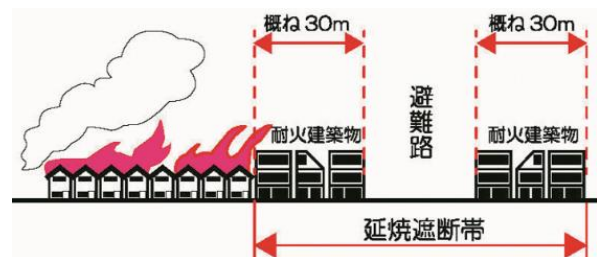
- 公園は災害時の一時集合場所等として重要なことから、今後も維持していきます。
- 未整備の都市計画公園については東京都の「都市計画公園・緑地の整備方針」で重点化を図るべき公園・緑地ではないが、事業化の時期については今後も継続的に検討します。

③ 補助第220号線の延焼遮断帯の形成

- 延焼遮断帯機能や避難路機能を有し、地区の骨格となる**都市計画道路補助第220号線（幅員11m）の整備**を進めます。

- 補助第220号線の延焼遮断帯の形成を図るため、**沿道30mに防火地域を指定し、耐火建築物等を誘導**していきます。

- 沿道建物の不燃化促進を図るため、**都市防災不燃化促進事業を活用した、不燃化建替え助成の導入**を検討します。



(延焼遮断帯の形成イメージ)

- 補助第220号線沿道への耐火建築物等の誘導や、道路整備に伴う沿道の適切な土地利用を図るために、東京都との協議のうえ**都市計画の変更等**を検討します。
- 延焼遮断帯として寄与する一定の高さを持った建物を誘導するため、**地区計画による高さの最低限度の導入**（8頁参照）を検討します。

④ 建物の不燃化建替えの促進

- 本地区は、木造・防火造の建物が多く、地震に関する地域危険度調査（第9回）における火災危険度がランク3または4と高いことから、さらなる不燃化を進めるために、東京都建築安全条例第7条の3に基づき、上高田一丁目と三丁目の一部について、**東京都が「新たな防火規制」を指定する予定**です。
- 必要に応じて、**不燃化建替えの促進を図るために都市計画の変更等**を検討します。

⑤ 地区計画（まちづくりルール）の導入

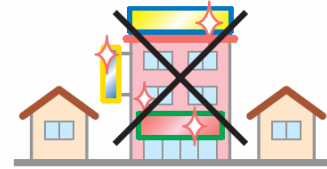
- 防災性の向上や住環境の改善を図るため、地区計画（まちづくりルール）を導入します。
- 地区計画では、建物の用途、形態、土地利用などについて、地区の特性に応じたきめ細かなルールを定めることができ、以下のルールの導入を検討していきます。

【地区計画で検討するルール】

※地区計画のルールは、新たに建物を建てる際に適用されます。

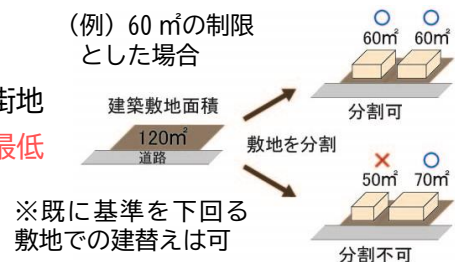
①建築物の用途の制限

- ・商店街や住宅地にふさわしくない用途の建物の立地を防ぐための**風俗店等の用途の建築物の制限**
- ・補助第 220 号線沿道における**周辺の住環境への影響が懸念される用途の建築物の制限**



②建築物の敷地面積の最低限度

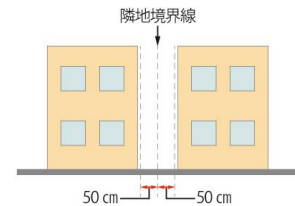
- ・敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の形成を図るため、**住居系地域での建築物の敷地面積の最低限度の導入**



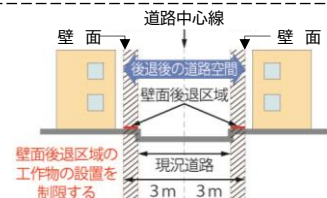
③壁面の位置の制限、壁面後退区域の工作物の設置制限

- ・住宅地での「通風」や「採光」の確保、防災性の向上のための、**隣地境界線から壁面の位置の制限**
- ・避難路となる道路空間を確保するための、**道路中心線から壁面の位置の制限**
- ・安全な避難路の確保のための、壁面後退区域における**工作物の制限**

(例) 隣地境界線から 50 cm 後退の場合



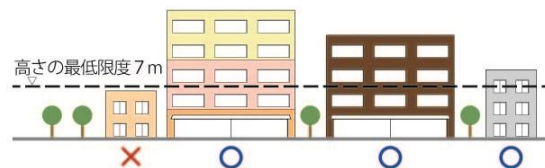
(例) 道路中心線から 3 m 後退の場合



④建築物等の高さの最低限度

- ・補助第 220 号線の沿道 30mにおける、延焼遮断帯の形成のための建築物等の**高さの最低限度**

(例) 高さの最低限度 7 m (概ね 3 階程度) とした場合



⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

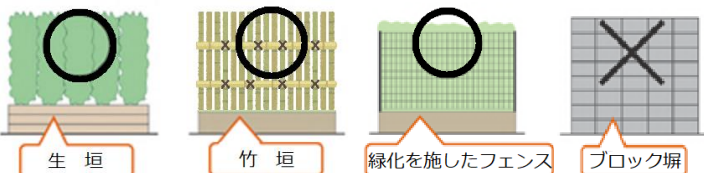
- ・周辺環境にそぐわない**建物の形態や色合いの制限**



(例) 原色を避け、街並みの形成に配慮

⑥垣又はさくの構造制限

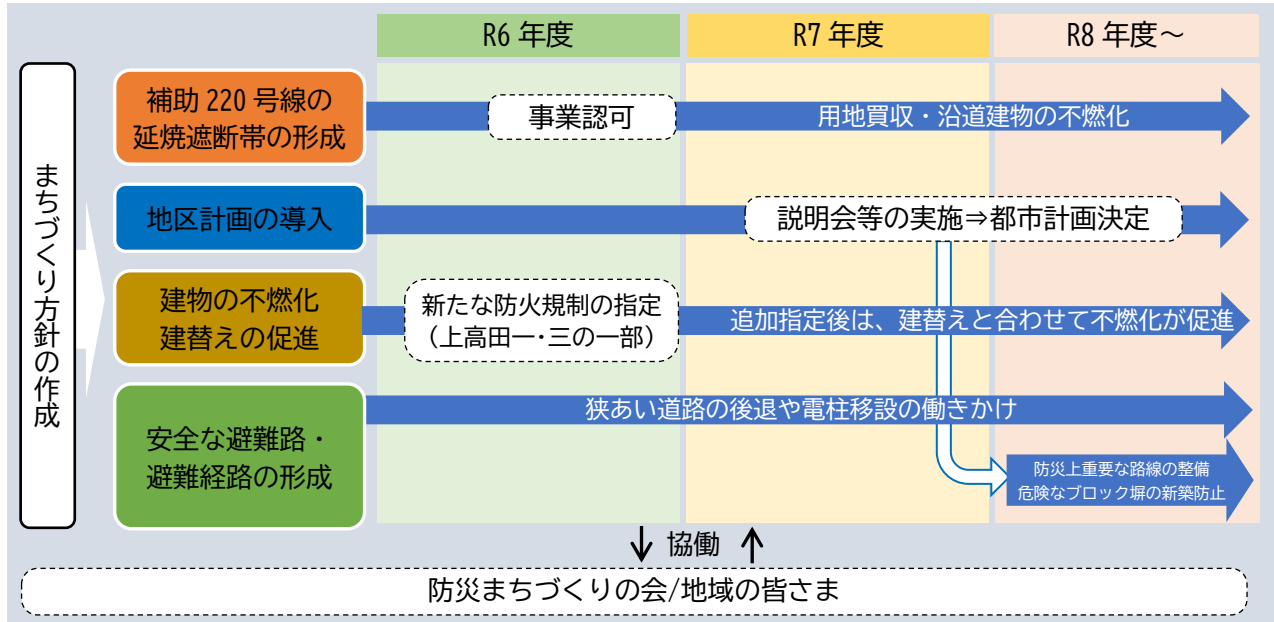
- ・倒壊による危険を防止するための、**沿道へのブロック塀等の制限**
- ・緑化の推進を図るため、**生垣の推奨**
- ・歴史文化を活かすための**竹垣の保全**



7 スケジュール

区は本方針に基づき、引き続き「防災まちづくりの会」をはじめ、地域の皆様と協働しながら、「災害に強く、安心して住み続けられる、地域力溢れるまち」の実現に向けてまちづくりを推進していきます。まちづくりの動向は、適宜、区のホームページなどでお知らせいたします。

〈取り組みのスケジュール〉



(参考) これまでのまちづくりの取り組み

時期	地域のまちづくりの取り組み	施策や制度の動向
平成 21～28 年度		<ul style="list-style-type: none"> ◇西武新宿線沿線まちづくり計画の策定 (H21.11) ◇西武新宿線沿線連続立体交差事業 (中井駅～野方駅間)、都市計画道路中区画街路第 3・4 号線の都市計画決定 (H23.8) ◇連続立体交差事業の事業認可 (H25.4) ◇西武新宿線沿線まちづくり整備方針の策定 (H27.9) ◇補助第 220 号線 (I 期区間) 事業認可 (H27.12)
平成 29 年度 1 月	<ul style="list-style-type: none"> ●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の設立 ○防災まちづくりの会 (3 回開催) 	<ul style="list-style-type: none"> ◇西武新宿線沿線まちづくり推進プランの策定 (H29.5)
平成 30 年度	○防災まちづくりの会 (9 回開催)	
平成 31 (令和元) 年度 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ●防災まちづくり提案書 (補助第 220 号線沿道編) を区長に提出 ○防災まちづくりの会 (2 回開催) 	<ul style="list-style-type: none"> 防災まちづくり提案書 (補助第 220 号線沿道編) の検討・取りまとめ (~H31.3)
7 月	<ul style="list-style-type: none"> ●防災まちづくり提案書「報告会」の開催 ○防災まちづくりの会 (5 回開催) 	
令和 2 年度	○防災まちづくりの会 (5 回開催)	<ul style="list-style-type: none"> 防災まちづくり提案書 (地区全域編) の検討・取りまとめ (~R4.7)
令和 3 年度	○防災まちづくりの会 (8 回開催) (書面フォローアップ含む)	
令和 4 年度 8 月	<ul style="list-style-type: none"> ○防災まちづくりの会 (2 回開催) ●防災まちづくり提案書 (地区全域編) を区長に提出 ○防災まちづくりの会 (2 回開催) 	
11 月	●防災まちづくり提案書「報告会」の開催	

■ 本方針に関する問い合わせ先

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 新井薬師前駅周辺まちづくり係

TEL : 03-3228-8827/ FAX : 03-3228-5417 E-mail : araiyakusi@city.tokyo-nakano.lg.jp