

弥生町三丁目周辺地区防災まちづくりについて

1. 事業概要

弥生町三丁目周辺地区では、平成25年6月東京都の不燃化推進特定整備地区の指定を受け、平成32年度までに不燃領域率70%を達成することを目標に、都営川島町アパート跡地活用や避難道路の整備、不燃化促進などの取組みを進めている。

区では、平成26年3月「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」を策定するとともに、UR都市機構と跡地取得及び活用事業、不燃化促進などに関して相互の役割分担を定めた防災まちづくりに係る協定を締結し、避難道路の整備や跡地における土地区画整理事業など、目標達成へ向け、効果的、集中的に防災まちづくりを推進している。

また、平成26年12月地元町会や公募委員から構成する「弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会」を立ち上げ、地区計画の導入へ向けた検討を進め、平成28年4月に同協議会より区へ「まちづくり提案書」が提出されている。

2. 進捗状況について

①避難道路の整備

- ・避難道路5号及び6号は、本年4月13日全線供用開始済み
- ・避難道路1号は、用地測量、物件調査全て完了し、用地取得中
- ・避難道路2号は、無電柱化先行路線として今年度試掘を含む実施設計を予定

②都営川島町アパート跡地の活用事業

- ・UR都市機構施行による土地区画整理事業にて区画道路、代替地を整備中
- ・防災機能を備えた新設公園を今年度後半で整備予定

③地区計画の検討

- ・まちづくり協議会からの提案を受け地区計画導入に向け調整中

3. まちづくり協議会とまちづくり提案書

(1) まちづくり協議会について

構成員：地元町会・防災会・商店街振興会の役員及び公募委員など(17名)
開催状況：平成26年12月～平成28年3月(計10回開催)

(2) まちづくり提案書について

まちづくり協議会では、避難道路の必要性や道路整備の手法、建築規制や支援策、構造物の制限などについて議論、検討を重ね、平成28年3月にまちづくり提案書を取りまとめ、区へ提出している。区では、本提案の内容を基に、地区計

画導入に向け検討、調整を進めている。

【提案書の主な内容】

①避難道路の整備について

- ・区が進める公共整備型路線（道路事業路線）の早期完成を期待
- ・建替連動型路線の拡幅は、路線ごとに適切な手法を採用
- ・生活道路拡幅事業の確実な推進

②建物の不燃化促進について

- ・建替えに対する助成制度の充実と一層の情報提供

③ブロック塀などの解消について

- ・道路沿道のブロック塀などは倒壊の危険があり一定の規制が必要

④協議会からのその他要望

- ・地区内の公園には、災害時の防災機能の整備が必要
- ・道路整備で生じた残地等のポケットパークとしての活用など

4. 地区計画の先行導入について

区では、防災まちづくりの継続的かつ着実な推進のため、まちづくり協議会からの提案を受け、地区計画の導入について検討を進めてきたところである。

こうした中、平成28年12月無電柱化の推進に関する法律が施行され、同月の東京都の新しい東京実行プランでは、都市防災の観点から市区町村道や木造住宅密集地域での無電柱化の推進が位置づけられるなど、社会的に無電柱化がクローズアップされることとなった。

また、区においても平成29年12月、無電柱化方針を策定し、不燃化特区内の避難道路での無電柱化や今後の推進計画策定などを位置づけた。

こうした状況を受け、地区計画の地区施設道路としての避難道路のあり方においても、無電柱化事業と計画的、事業的整合を図る必要が生じており、関係機関と協議調整中である。

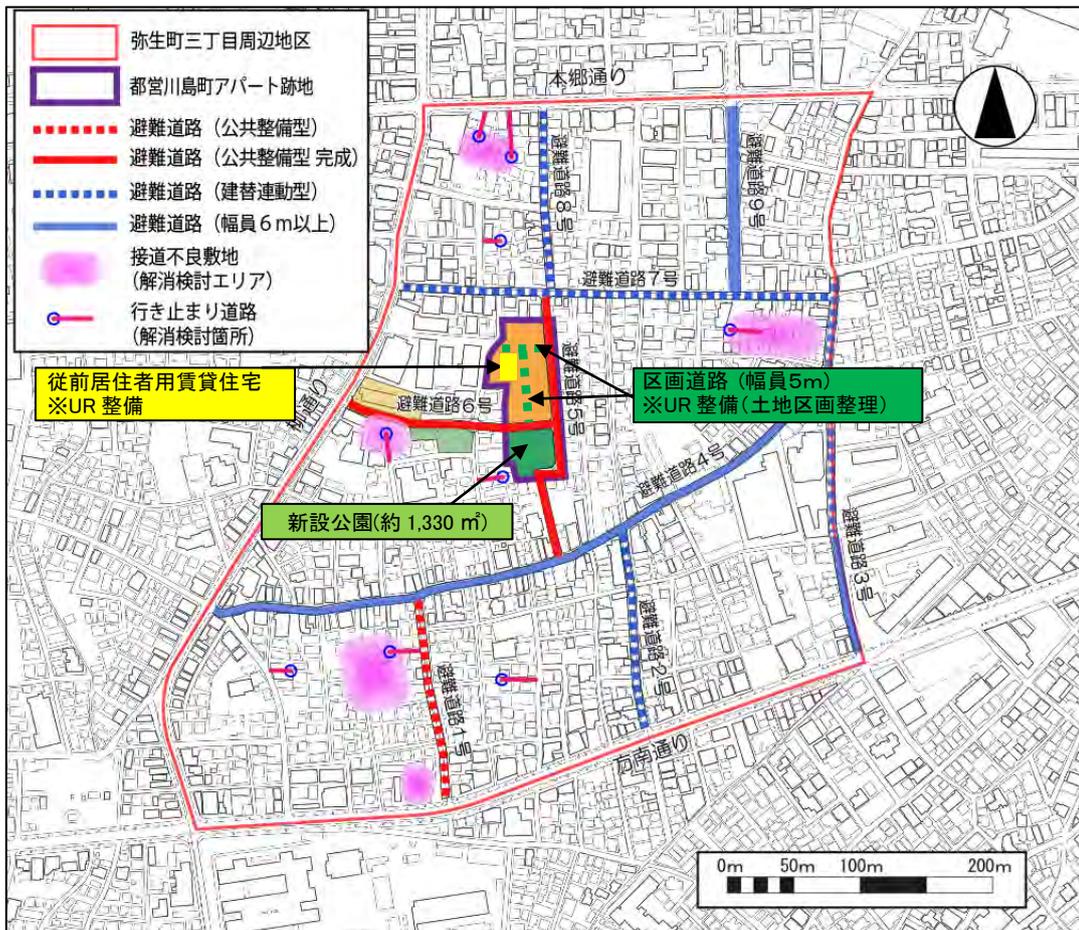
一方、都営川島町アパート跡地では、区画道路や代替地の整備が進行しているうえ、跡地活用が本地区のまちづくりを先導するものであることから、早期にまちづくりのルールを定める必要が生じている。このため、防災性の向上と快適な居住環境、良好な都市景観の形成を図ることを目的として、地区全体に先行して同跡地へ地区計画を導入する。当該地区計画の原案のあらましについては、別紙のとおり。

なお、地区全体を対象とした地区計画については、今後、関係機関との協議を進め、早期の導入を目指す。

5. 今後の予定

平成30年8～9月	地区計画原案の公告・縦覧
平成30年11月	地区計画の案の説明会、同公告・縦覧
平成30年12月	都市計画審議会（諮問）
平成31年1月	都市計画決定

弥生町三丁目周辺地区 事業計画概要図



都市計画原案のあらまし ～（仮称）東京都市計画 弥生町三丁目地区 地区計画

1. 都市計画原案のあらまし

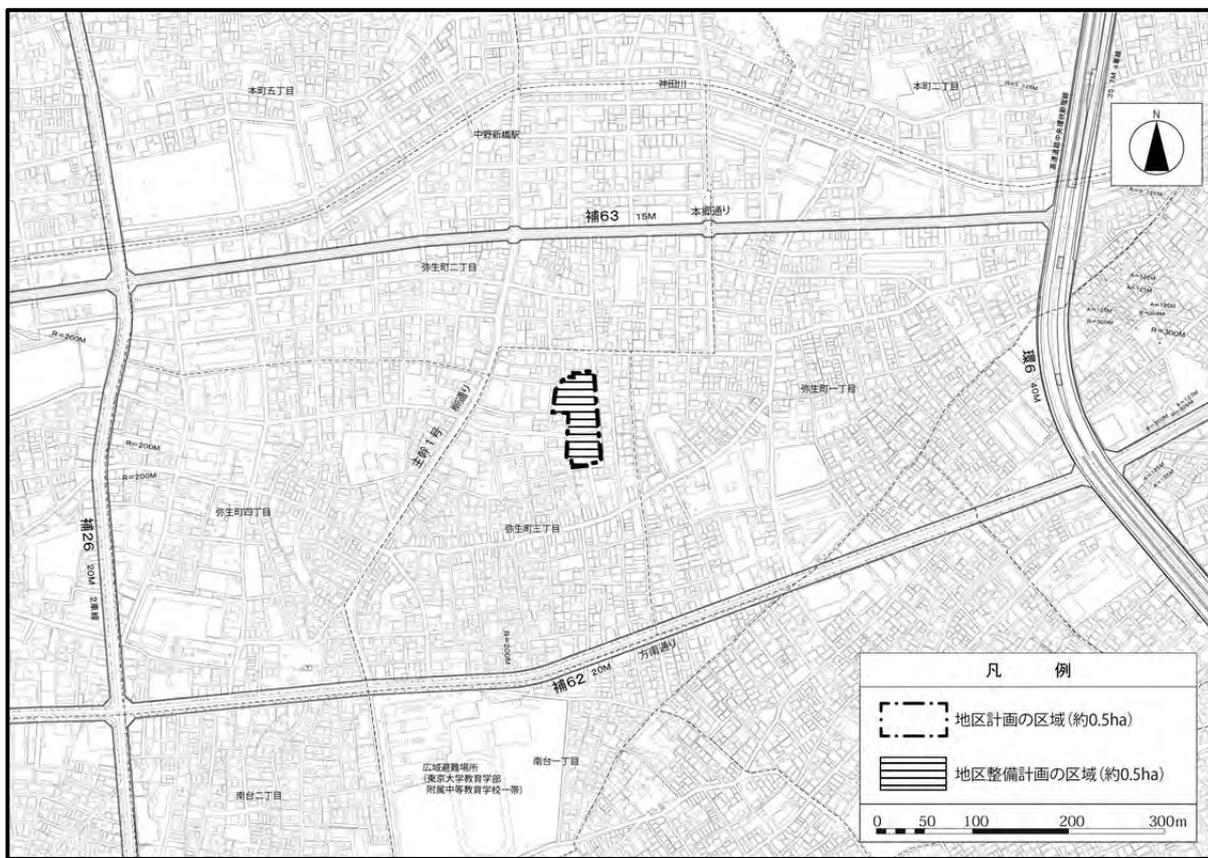
弥生町三丁目周辺地区にて進める防災まちづくりにおいて、都営川島町アパート跡地は本地区の中心的事業として代替地などの整備が進み、今後土地利用の大幅な増進が見込まれるうえ、本地区の全体の防災まちづくりを先導する地区であることから、不燃化特区の目的を踏まえ、安全、安心で快適な居住環境及び良好な都市計画の形成を目的として計画するものです。

2. 都市計画原案の概要

名 称	（仮称）弥生町三丁目地区地区計画
位 置	中野区弥生町三丁目地内
面 積	約0.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東京都不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）である弥生町三丁目周辺地区内に位置しており、都営川島町アパート跡地（以下「跡地」という。）を中心とした地区である。本地区における避難道路や公園、代替地の整備など一連の事業は、不燃化特区の整備プログラムにおいて弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりを牽引するコア事業として位置づけられている。</p> <p>このため、本地区のまちづくりは、弥生町三丁目周辺地区全体への波及効果が期待されており、防災まちづくりを先導するものとなるうえ、今後、跡地を中心として土地利用の大幅な増進が見込まれることから、弥生町三丁目周辺地区全体に先行して地区計画を決定し、不燃化特区の目的を踏まえ、安全・安心で良好な居住環境の形成を図ることを本地区計画の目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>○土地利用の方針 地区の防災性と良好な居住環境の形成に向け、道路整備や公園整備と合わせ、緑豊かなゆとりある中高層住宅と戸建住宅が調和した地区として整備する。</p> <p>○地区施設の整備方針 地区施設道路については、歩行者の安全に配慮するとともに、公園とあわせ、景観への配慮を行う。</p> <p>○建築物等の整備の方針 地区の防災性向上と良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の建て詰まりを防止し、ゆとりある居住環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 2 調和のとれた落ち着いた街並みを創出するため、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀等を制限するとともに、潤いある街並みを形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> ・地区施設1号 新設（幅員5m・延長約38m） ・地区施設2号 新設（幅員5m・延長約58m） ・公園1号 新設（約1,330㎡）
建築物に関する事項	<p>○壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は0.5m以上でなければならない。</p> <p>○建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は、街並みと調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切な配慮がなされ、良好な住宅地景観の形成に寄与するものとする。 2 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、周辺環境と調和したものとする。 <p>○垣又はさくの構造の制限 道路に面する側の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。ただし、道路面から高さ0.6m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が1.2m以下のブロック塀等はこの限りではない。</p> <p>○その他の土地の利用に関する事項 緑豊かで潤いある街並みを形成するため、地区内では積極的な緑化を推進する。</p>

3. 都市計画図（原案）

(1) (仮称) 弥生町三丁目地区地区計画（位置図）



(2) (仮称) 弥生町三丁目地区地区計画（計画図）

