

## 東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の決定について（中野区決定）

### 1 都市計画案の名称

東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の決定（中野区決定）

### 2 理由

理由書（別紙1）のとおり

### 3 都市計画の概要

名称 弥生町三丁目地区地区計画

面積 約0.5ha

### 4 都市計画の案

別紙2のとおり

総括図（1頁） 計画書（2頁） 位置図（4頁） 計画図（5頁）

### 5 都市計画の案に対する意見書

意見書受付：平成30年11月2日～11月15日

意見書：0件

### 6 当該都市計画の経緯及び今後の予定

平成30年	8月16日～	8月21日	都市計画原案の戸別説明
	8月20日		都市計画原案の公告
	8月21日～	9月3日	都市計画原案の縦覧 図書の縦覧者 0名
	8月21日～	9月10日	都市計画原案の意見書受付 意見書の提出 0件
	10月12日		都知事協議回答（意見なし）
	11月1日		都市計画案に係る説明会
	11月1日		都市計画案の公告
	11月2日～	11月15日	都市計画案の縦覧 図書の縦覧者 0名
	11月2日～	11月15日	都市計画案の意見書受付 意見書の提出 0件
平成31年	1月22日		都市計画審議会（諮問）
	1月下旬		都市計画決定（告示）予定

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 弥生町三丁目地区地区計画

## 2 理由

本地区を含む弥生町三丁目周辺地区は、東京都中野区の南部に位置し、北端は東京都市計画道路補助幹線街路第63号線、南端は東京都市計画道路補助幹線街路第62号線に面する住宅市街地である。本地域は老朽化した木造住宅が密集しており、狭あい道路や行き止まり道路が多く、災害時の避難や消防活動が困難であるなど、災害時の危険性が高くなっている。そのため、防災性の向上が喫緊の課題となっている。

弥生町三丁目周辺地区は「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）」においては、狭あい道路の拡幅、建物の不燃化・耐震化を図りながら、防災まちづくりを推進する地区としている。また、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）」では重点整備地域に指定されており、「木密地域不燃化10年プロジェクト（平成24年1月）」では、木造密集市街地の防災性向上と居住環境の改善を目的とした東京都不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）に指定されている。

本地区は弥生町三丁目周辺地区の中央に位置する都営川島町アパート跡地を対象とした地区であり、本地区における避難道路や公園、代替地としての宅地整備など一連の事業は、不燃化特区のコア事業として位置づけられている。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と防災まちづくりを先導する役割を担っているうえ、今後、本地区では土地利用の増進が見込まれている。

このような背景及び本地区の位置付けを踏まえ、まちの防災性向上と安全・安心で良好な居住環境の形成を図ることを目的として、弥生町三丁目周辺地区全体に先行して、面積約0.5ヘクタールの区域について弥生町三丁目地区地区計画の決定を行うものである。



東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画弥生町三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 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>本地区を含む弥生町三丁目周辺地区は、中野区の南端に位置し、中野新橋駅に近く、都心への利便性が高い住宅地として発展してきた。戸建て住宅と木造アパートが混在した高密度な街区が多く、道路や公園などの都市基盤も脆弱なため、「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）」においては、災害時の延焼拡大や建物倒壊の危険性が高い地域として、狭あい道路の拡幅、建物の不燃化・耐震化を図りながら、防災まちづくりを進めるとしている。また、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）」では重点整備地域に指定されており、「木密地域不燃化10年プロジェクト（平成24年1月）」では、木造密集市街地の防災性向上と居住環境の改善を目的とした東京都不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）に指定されている。</p> <p>本地区は、弥生町三丁目周辺地区の中央に位置し、都営川島町アパート跡地を区域として、不燃化特区のコア事業となる避難道路や公園、代替地としての宅地整備など一連の事業が進められている地区である。</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の防災まちづくりを先導するものとして周辺への波及効果が期待されるほか、土地利用の増進も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、安全・安心で良好な居住環境の形成を図ることを目標とし、地区計画を決定する。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の防災性向上と良好な生活環境の形成を図り、中高層住宅と戸建住宅が調和したみどり豊かでゆとりのある住宅地とする。
	地区施設の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 避難経路の確保と日常生活の利便性の向上を図るため、区画道路を整備する。</li> <li>2 地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時における延焼遮断機能や救援・復旧等の拠点となる公園を整備する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標等を踏まえ、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"> <li>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。</li> <li>2 調和のとれた落ち着いた落ち着きのある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。</li> <li>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。</li> </ol>

地区整備計画	位置	中野区弥生町三丁目地内				
	面積	約 0.5ha				
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路 1 号	5m	約 38m	新設
			区画道路 2 号	5m	約 58m	新設
		公園	名称	規模		備考
			公園 1 号	約 1,330 m <sup>2</sup>		新設
	地区の区分	名称	住宅地区			
		面積	約 0.5ha			
	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の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 以上としなければならない。			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		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		道路に面する側の垣又はさくの構造は、生け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及び区長が認めたものはこの限りではない。				
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。					

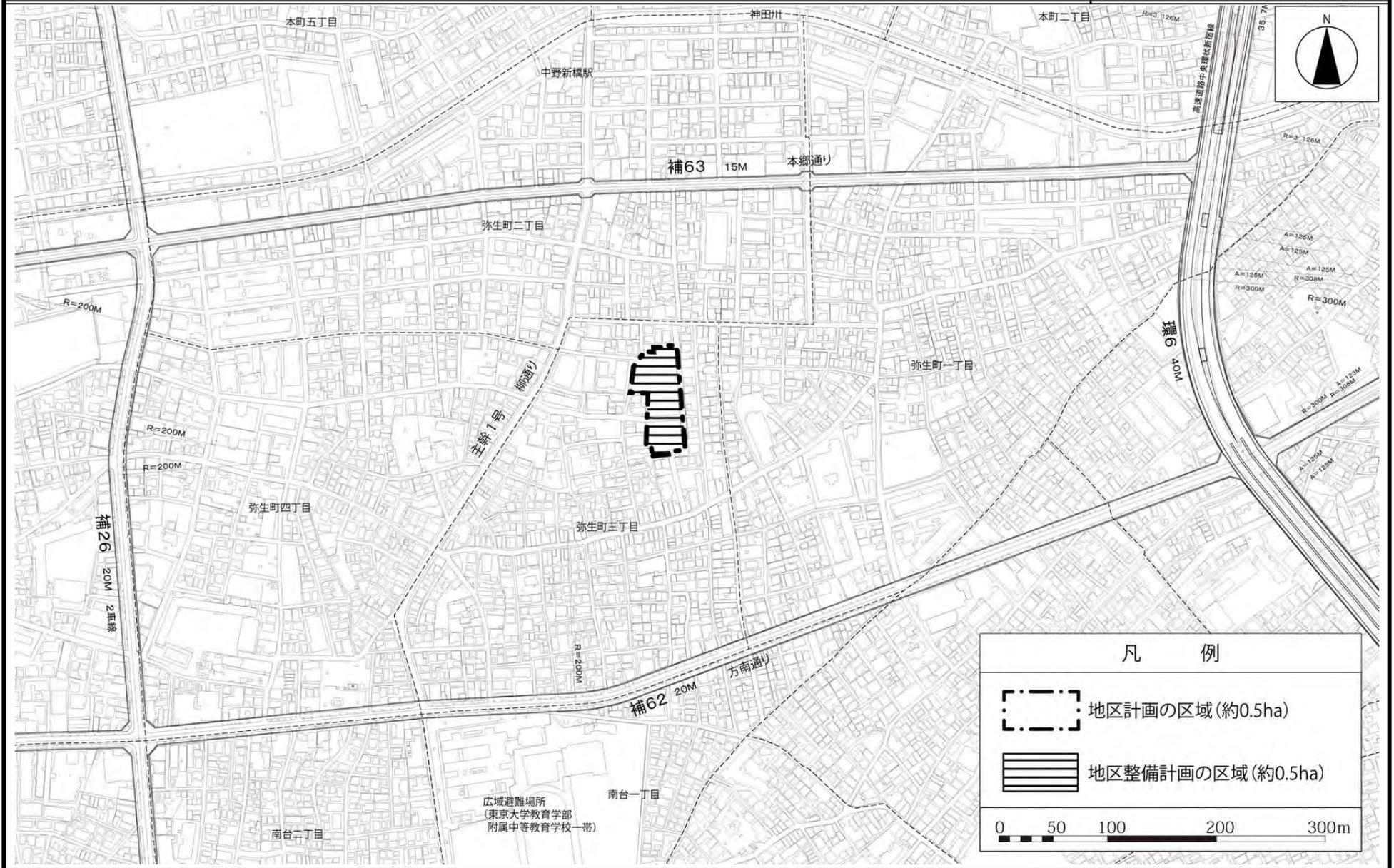
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

〔理由〕 地区の防災性向上と居住環境の改善を図るため、地区計画を定める。

# 東京都市計画地区計画 弥生町三丁目地区地区計画 位置図

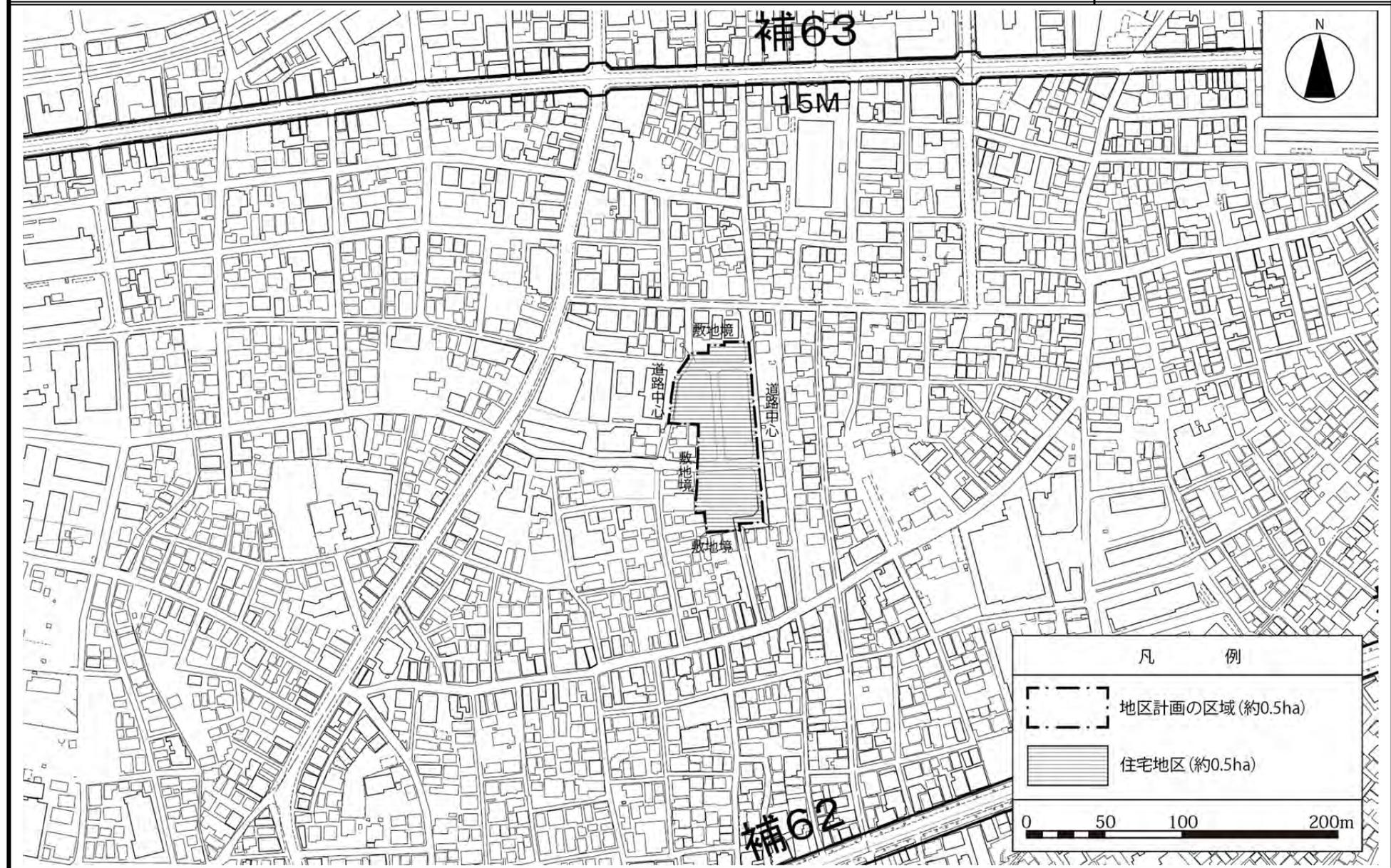
〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基交著第26号、平成30年5月23日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基街都第132号、平成30年8月13日

# 東京都市計画地区計画 弥生町三丁目地区地区計画 計画図 1

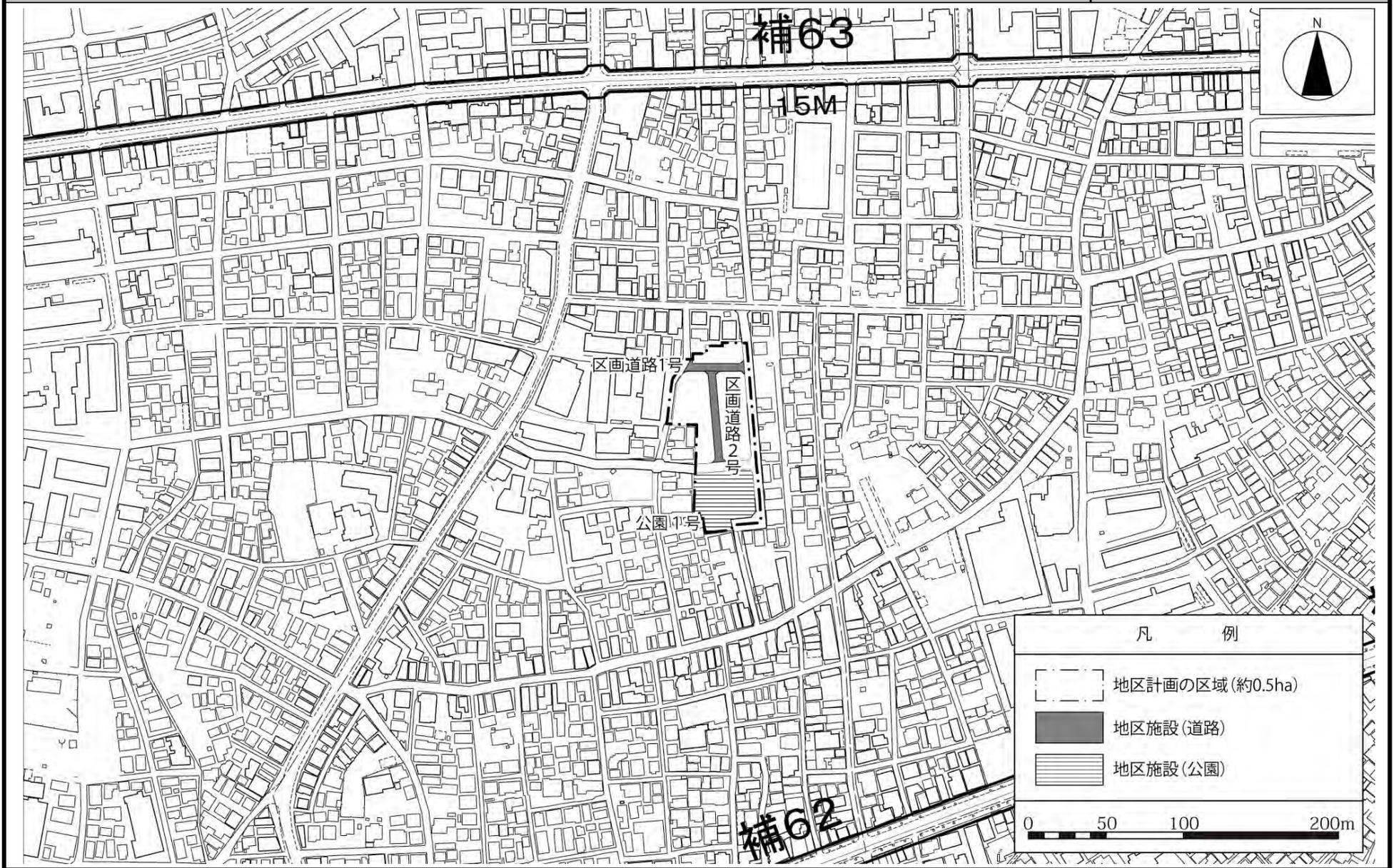
[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基交著第26号、平成30年5月23日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基街都第132号、平成30年8月13日

東京都市計画地区計画  
 弥生町三丁目地区地区計画 計画図 2

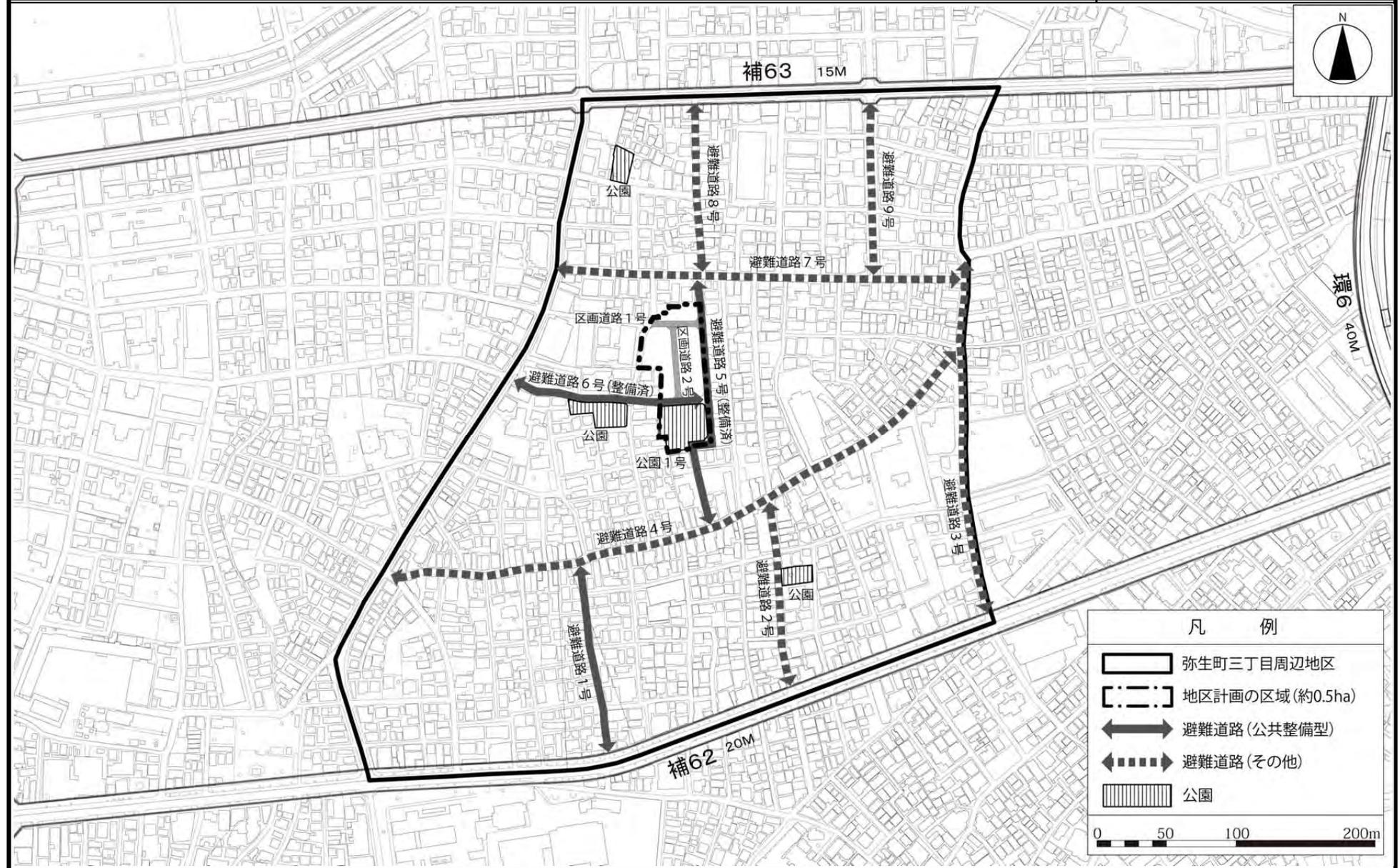
[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基交著第26号、平成30年5月23日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基街都第132号、平成30年8月13日

東京都市計画地区計画  
 弥生町三丁目地区地区計画 参考図（方針附図）

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基交著第26号、平成30年5月23日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基街都第132号、平成30年8月13日

## 弥生町三丁目地区地区計画画案 原案からの変更点について

## ○計画書

	原 案	案
地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等に関する事項
壁面の位置の制限 地区整備計画	建築物の壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は 0.5m以上としなければならない。	建築物の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以上としなければならない。

## ○計画図 2・参考図（方針附図）

	原 案	案
地区施設の名称 (図中)	「 <u>地区施設</u> 1号」 「 <u>地区施設</u> 2号」	「 <u>区画道路</u> 1号」 「 <u>区画道路</u> 2号」