

## 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案について

### 1 変更経緯

弥生町三丁目周辺地区は、木造住宅が密集し災害時の危険性が高いことから、東京都防災都市づくり推進計画において早期改善が必要とされる「重点整備地域」に位置づけられ、また、特に重点的かつ集中的に改善を図る地区として「不燃化特区」にも指定されている。

中野区では平成24年に地域住民と「弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会(平成26年に弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会に改組)」を立ち上げ、地域住民への説明会や意見交換会等を重ね、地域と協働で防災まちづくりを推進してきている。

今般、平成31年に都営川島町アパート跡地に先行導入した「弥生町三丁目地区地区計画」を変更し、弥生町三丁目周辺地区全域に拡大する「弥生町三丁目周辺地区地区計画の案」を作成した。

### 2 都市計画の案

- 別紙(総括図、計画書、計画図)のとおり

### 3 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

- 補助資料のとおり

### 4 今後のスケジュール

- 令和4年2月 地区計画の案の公告・縦覧
- 令和4年4月 中野区都市計画審議会(諮問)
- 令和4年上半期 地区計画の都市計画決定及び告示

# 東京都市計画地区計画 〔中野区決定〕総括図 弥生町三丁目周辺地区地区計画

中野区弥生町一丁目、弥生町二丁目、  
弥生町三丁目及び弥生町四丁目各区内

(令和3年3月1日現在)

- 用途地域・地区  
 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区等の全体見直し)  
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (妙正寺川・江古田川周辺) 高度地区変更  
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東京大学付属中等教育学校周辺) 高度地区変更  
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域変更  
 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野二丁目地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域変更  
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域変更  
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域変更  
 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域変更  
 平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域変更  
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域変更  
 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域変更  
 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域変更
- 東京都建築安全条例第7条の3関連 ※区域図は裏面参照  
 平成15年10月1日 施行 (指定区域の構造制限を施行)  
 平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (弥生町地区の一部変更)

### 日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (敷地見通し範囲のみ) 5m以上の敷地(90°を中心とする)	高さ (建築物の最高高さ)	高さ (建築物の最高高さ)
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	4m
c	5時間以上	3時間以上	4m
d	3時間以上	2時間以上	4m
e	4時間以上	2.5時間以上	4m
f	5時間以上	3時間以上	4m
g	日影時間を指定しない区域		

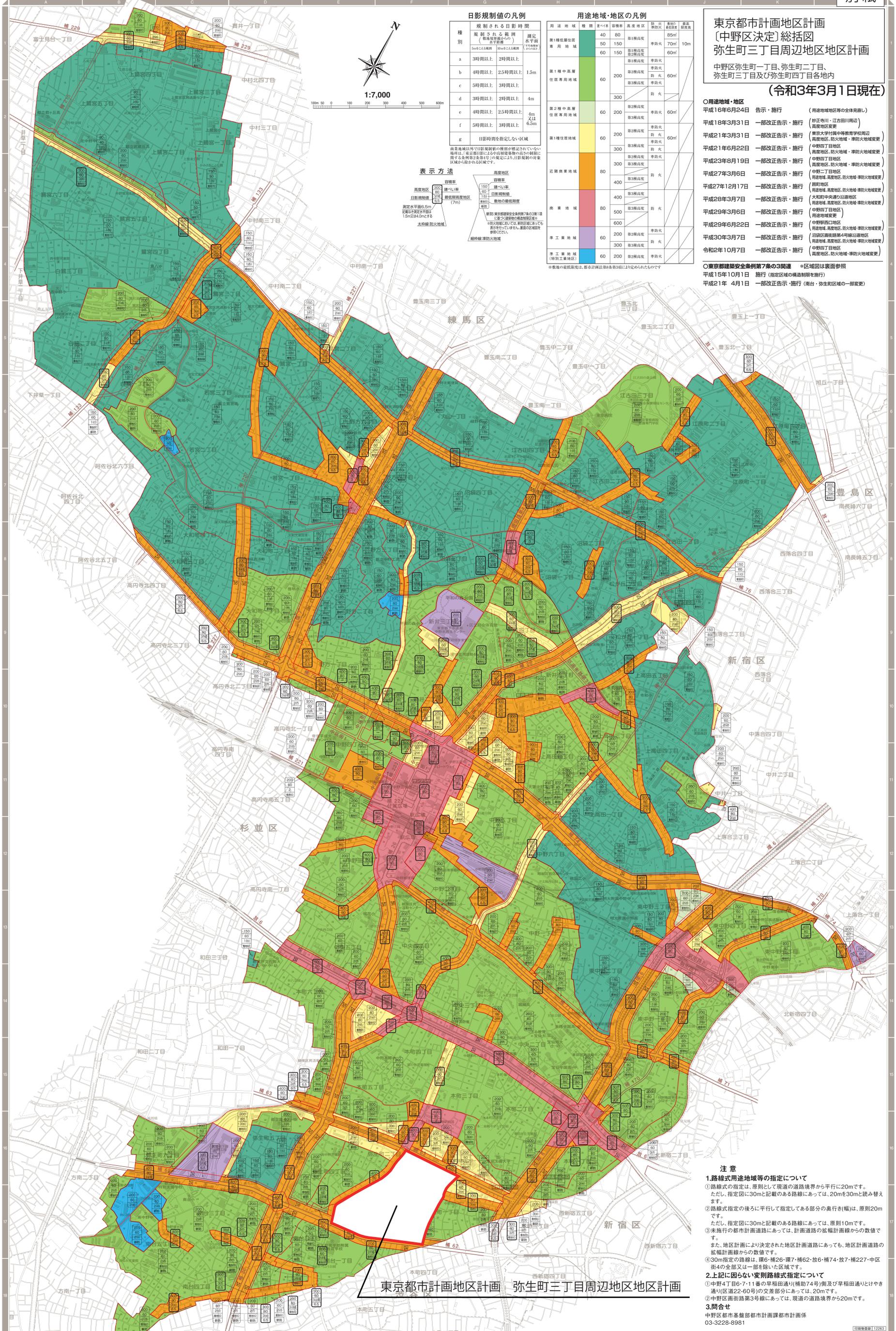
商業地域以外で日影規制の適用が想定されていない場合は、東京都市計画地区計画の決定により、日影規制の対象区域から除外される区域です。

### 用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	高さ	防火	準防火	高度
第1種低層住居専用地域	第1種低層	40	80	85m	10m
	第2種低層	50	150	70m	
	第3種低層	60	150	60m	
第1種中高層住居専用地域	第1種中高層	60	200	60m	
	第2種中高層	60	200	60m	
	第3種中高層	60	200	60m	
近隣商業地域	第1種商業	60	200	60m	
	第2種商業	60	200	60m	
	第3種商業	60	200	60m	
商業地域	第1種商業	80	300	防火	
	第2種商業	80	400	防火	
	第3種商業	80	500	防火	
準工業地域	第1種工業	60	200	60m	
	第2種工業	60	300	60m	
	第3種工業	60	200	60m	

### 表示方法

用途地域：緑色  
 高度地区：黄色  
 防火地域：赤色  
 準防火地域：オレンジ色  
 高度地区：緑色  
 防火地域：赤色  
 準防火地域：オレンジ色  
 高度地区：緑色  
 防火地域：赤色  
 準防火地域：オレンジ色



東京都市計画地区計画 弥生町三丁目周辺地区地区計画

**注意**

1.路線式用途地域等の指定について  
 ①路線式の指定は、原則として現道の道路境界から20mです。  
 ただし、指定図に30mと記載のある路線については、20mを30mと読み替えます。  
 ②路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行(幅)は、原則20mです。  
 ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。  
 ③未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。  
 また、地区計画により決定された地区計画道路であっても、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。  
 ④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補227・中区街4の全部又は一部を除いた区域です。

2.上記に因らない変則路線式指定について  
 ①中野4丁目6-7-11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとやき通り(区道22-60号)の交差部分については、2.0mです。  
 ②中野区画街路3号線については、現道の道路境界から20mです。

3.問合せ  
 中野区都市基盤都市計画課都市計画係  
 03-3228-8981

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変更する。

名 称	弥生町三丁目周辺地区地区計画
位 置※	中野区弥生町一丁目、弥生町二丁目、弥生町三丁目及び弥生町四丁目の各地内
面 積※	約 21.5ha
地区計画の目標	<p>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、道路や公園等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、建築物の不燃化・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（令和3年3月改定）」では重点整備地域に指定されており、あわせて、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にも指定されている。</p> <p>本計画は、避難道路ネットワーク等の整備や、老朽建築物の建て替え等による不燃化を促進し、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標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>広域的な都市計画道路である補助62号（方南通り）及び補助63号（本郷通り）の沿道では、延焼遮断帯としての機能を強化するため、建築物の不燃化を促進するとともに、土地の高度利用を図る。また、広域避難場所としての東京大学教育学部附属中等教育学校一帯の安全性の向上を図るため、防火地域に指定されている地区南西エリアにおいては、避難道路の整備とともに、建て替えにあわせて耐火建築物等を誘導し不燃化を促進する。</p> <p>1 近隣商業地区A                  商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区として土地の高度利用を図る。補助62号（方南通り）及び補助63号（本郷通り）沿道は、拡幅整備に伴う歩道空間の確保や、無電柱化、植栽帯の設置を推進する。また、柳通り沿道は、中野新橋駅周辺へとつながるふれあい道路として、地域とふれあう商店や住商併用建物等の立地を促進する。</p> <p>2 近隣商業地区B                  商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区とする。川島通り沿道等の商店街は地区住民の日常を支える身近な商店街として育成し、まちの賑わいやコミュニティ形成等の取り組みを促進する。</p> <p>3 住宅地区A                  戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、中小規模な店舗・事務所等が複合する住宅地区とする。行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等による建て替えにあわせた居住環境の改善を図る。</p> <p>4 住宅地区B                  戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、一定の店舗等が複合する住宅地区とする。行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等による建て替えにあわせた居住環境の改善を図る。</p>
土地利用の方針	

	地区施設の整備の方針	<p>地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1 道路 避難路の確保と日常生活の利便性の向上を図るため、避難道路と区画道路を地区施設とする。 また、避難道路は、災害時の円滑な避難活動、消防活動等に資するため、無電柱化による有効幅員を確保することで、防災機能の向上を図る。</p> <p>2 公園 地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の避難や救援活動、情報収集の拠点となる公園を地区施設とする。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標を踏まえ、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1 良好な商店街の形成及び住宅地の環境を保護するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防止し、住宅地としての良好な居住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 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。</p> <p>4 調和のとれた落ち着いた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。</p> <p>5 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、潤いの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。</p>				
地区整備計画	位置	中野区弥生町一丁目、弥生町二丁目、弥生町三丁目及び弥生町四丁目の各地内				
	面積	約 21.5ha				
	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			避難道路 1号	6.00m	約 160m	拡幅
			避難道路 2号	5.45m	約 150m	既設
			避難道路 3号	6.00m	約 300m	既設
			避難道路 4号	6.00m	約 590m	既設
			避難道路 5号	6.00m	約 210m	拡幅
			避難道路 6号	6.00m	約 160m	既設
			避難道路 7号	5.45m	約 340m	既設
			避難道路 8号	5.45m	約 140m	既設
			避難道路 9号※	10.91m	約 150m	既設
区画道路 1号			5.00m	約 38m	既設	
区画道路 2号	5.00m	約 58m	既設			
公 園	名 称	規 模		備 考		
	公園 1号	約 1,330 m <sup>2</sup>		既設 (川島公園)		
	公園 2号	約 390 m <sup>2</sup>		既設 (弥生こぶし公園)		
	公園 3号	約 420 m <sup>2</sup>		既設 (弥生町二丁目公園)		
	公園 4号	約 730 m <sup>2</sup>		既設 (ぱんだ公園)		

地区の区分	名称	近隣商業地区A	近隣商業地区B	住宅地区A	住宅地区B
	面積	約 4.5ha	約 2.0ha	約 3.8ha	約 11.2ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	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1項第1号から第3号及び第5号に掲げる風俗営業の用に供する建築物並びに同条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。		—	
	建築物の敷地面積の最低限度	—		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 地区計画の決定告示日において、建築物の敷地として現に使用されている土地 2 地区計画の決定告示日において、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 地区施設の整備に係る土地 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	—		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50cm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等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が1m20cm以下のブロック塀等又は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	緑豊かで潤いの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

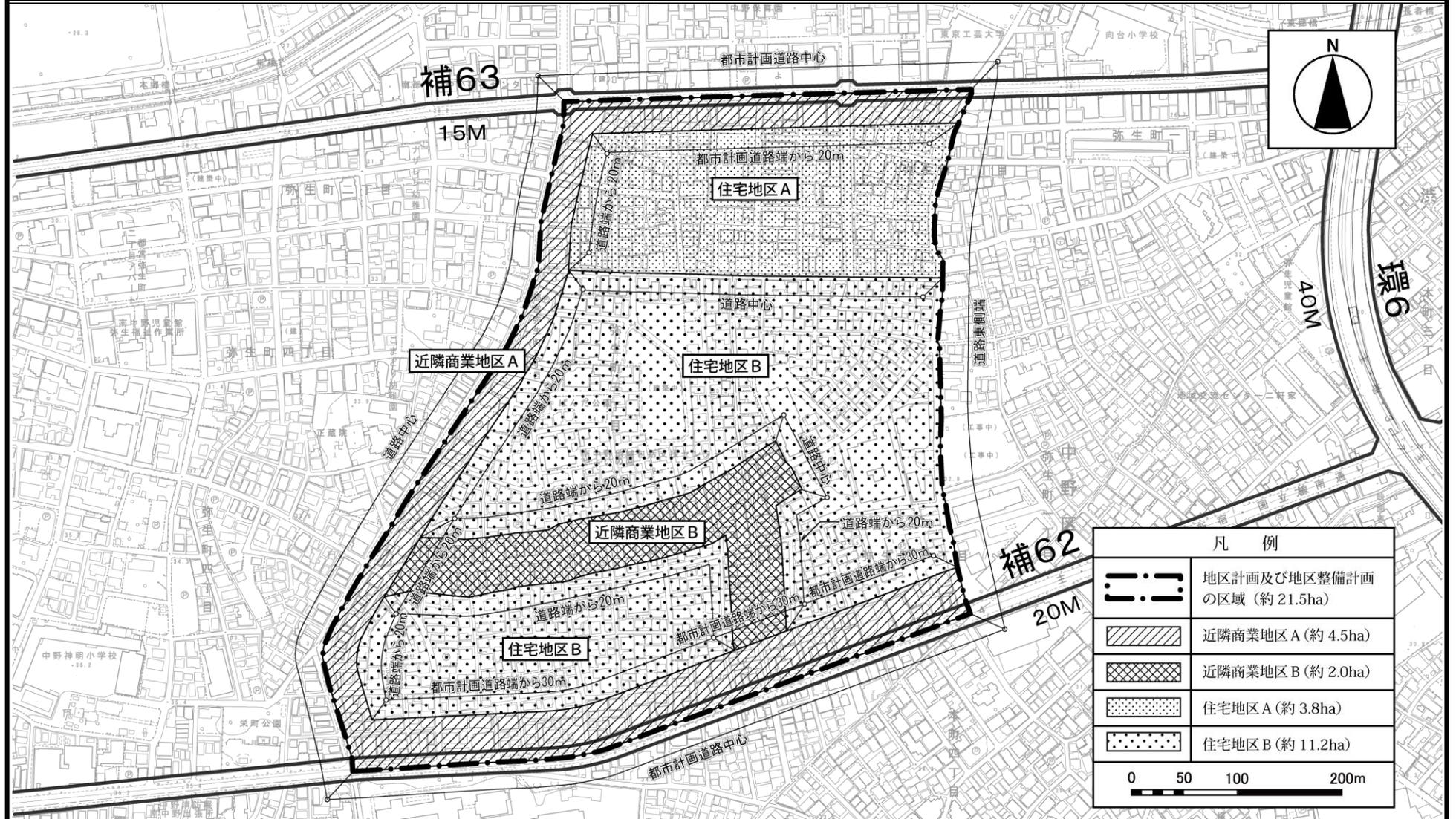
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

〔理由〕 地区の防災性向上と居住環境の改善を図るため、地区計画を変更する。

# 東京都市計画地区計画

## 弥生町三丁目周辺地区地区計画 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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 3都市基交著第51号

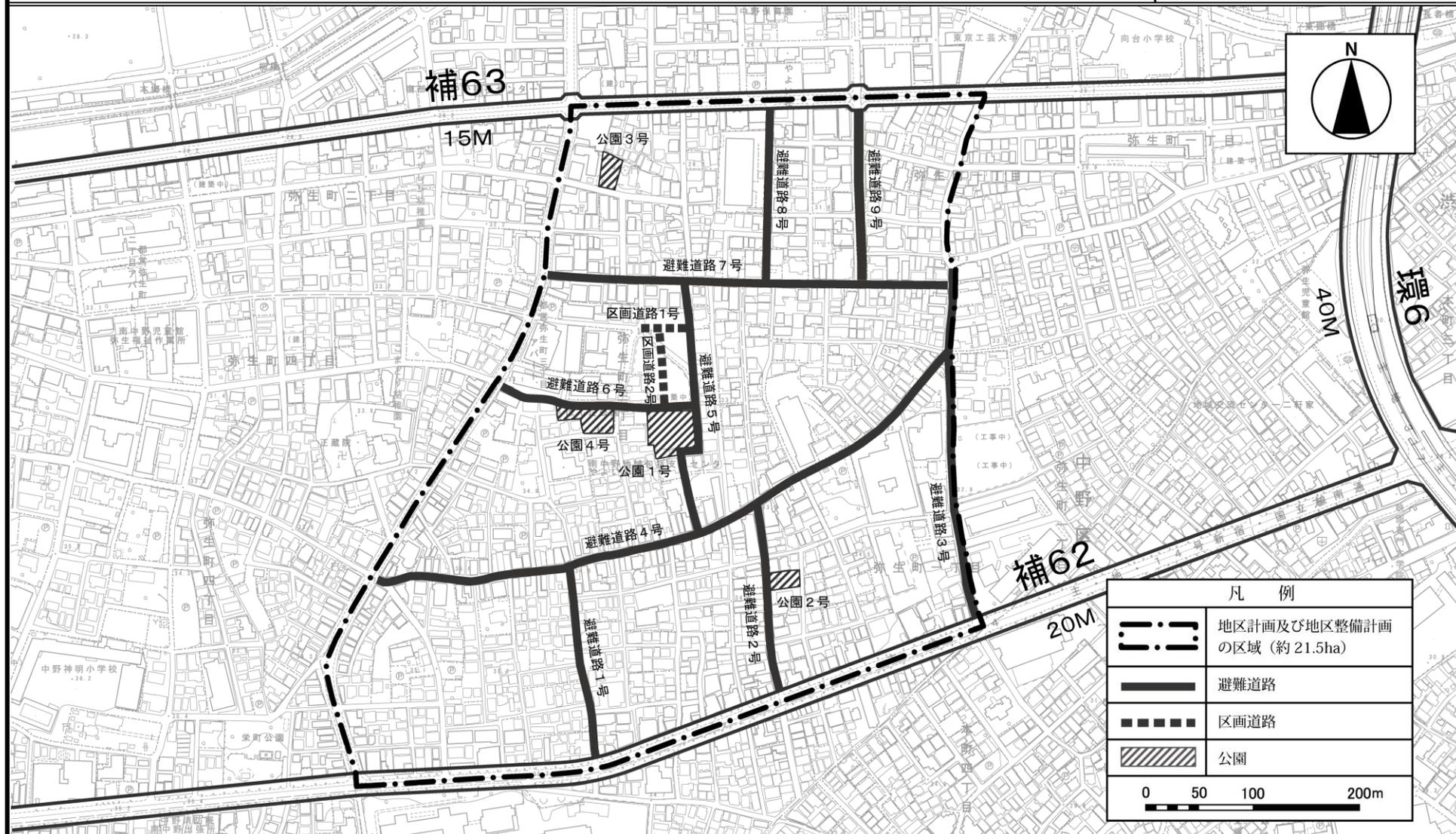
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。

無断複製を禁ず。(承認番号) 3都市基街都第236号、令和3年12月14日

# 東京都市計画地区計画

## 弥生町三丁目周辺地区地区計画 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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 3都市基交著第51号

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地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。

無断複製を禁ず。(承認番号) 3都市基街都第236号、令和3年12月14日

# 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

令和3年度 第2回中野区都市計画審議会

まちづくり推進部まちづくり事業課

令和4年(2022年)1月21日

# 本日の説明内容

1. まちづくりの経緯
2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要
3. スケジュール

# 1. まちづくりの経緯

---

平成24年度 ☆ 「弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会」発足

---

平成25年度 ☆ 「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」策定  
☆ 東京都より「不燃化特区」の指定（約21.3ha）

---

平成26年度 ☆ 「弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会」設立  
☆ 避難道路5号・6号（公共整備型）工事着手

---

平成28年度 ☆ まちづくり協議会より「まちづくり提案書」を区へ提出  
☆ 都営川島町アパート跡地の土地区画整理事業の認可

---

平成30年度 ☆ 都営川島町アパート跡地の土地区画整理事業の完了  
☆ 避難道路5号・6号（公共整備型）の供用開始  
☆ 川島公園の開園  
☆ 「弥生町三丁目地区地区計画（現行地区計画）」の決定

# 1. まちづくりの経緯

令和2年度      ✧ 避難道路1号（公共整備型）の用地買収完了

令和3年度      7月「弥生町三丁目地区地区計画の変更概要」の議会報告

10月「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案」の議会報告

10月「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案」の地元説明会開催

- 日時：10/10(日)午前・午後、10/15(金)夜の計3回
- 場所：弥生区民活動センター
- 参加状況：新型コロナウイルス感染拡大防止のため事前申込み制とし13名の方々が出席  
会場に来られない方に対し区ホームページで説明会資料を掲載し約800件の閲覧

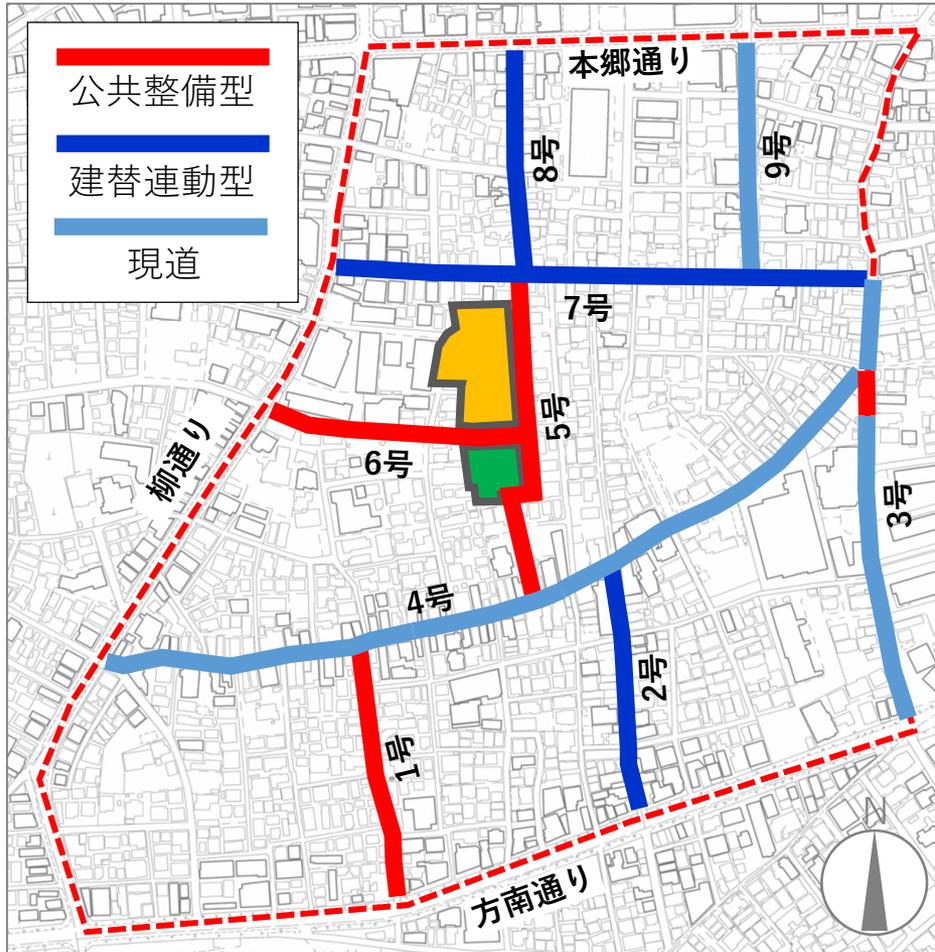
12月「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案の縦覧開始」の議会報告

12月「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案」の公告・縦覧

- 公告・縦覧期間：12/14～12/28（2週間公衆の縦覧）
- 意見書提出期間：～1/4
- 縦覧等の結果：閲覧者3名、意見書提出者0名

# 1. まちづくりの経緯 防災まちづくり事業計画（平成25年度策定）

目標：令和7年度までに地区全体の不燃領域率70%



避難道路ネットワーク

## ①避難道路ネットワーク等の整備

- 道路の新設や拡幅整備
- 行き止まり道路の解消

## ②都営川島町アパート跡地の活用

- 区画道路、代替地の整備
- 避難道路、新設公園の整備

## ③建物不燃化促進

- 建替え補助の導入
- 接道不良敷地の解消

## ④防災まちづくりルール確立

- 地区計画の導入

# 1. まちづくりの経緯 現行地区計画

## 弥生町三丁目地区 地区計画

(面積 約0.5ha)

### 地区施設

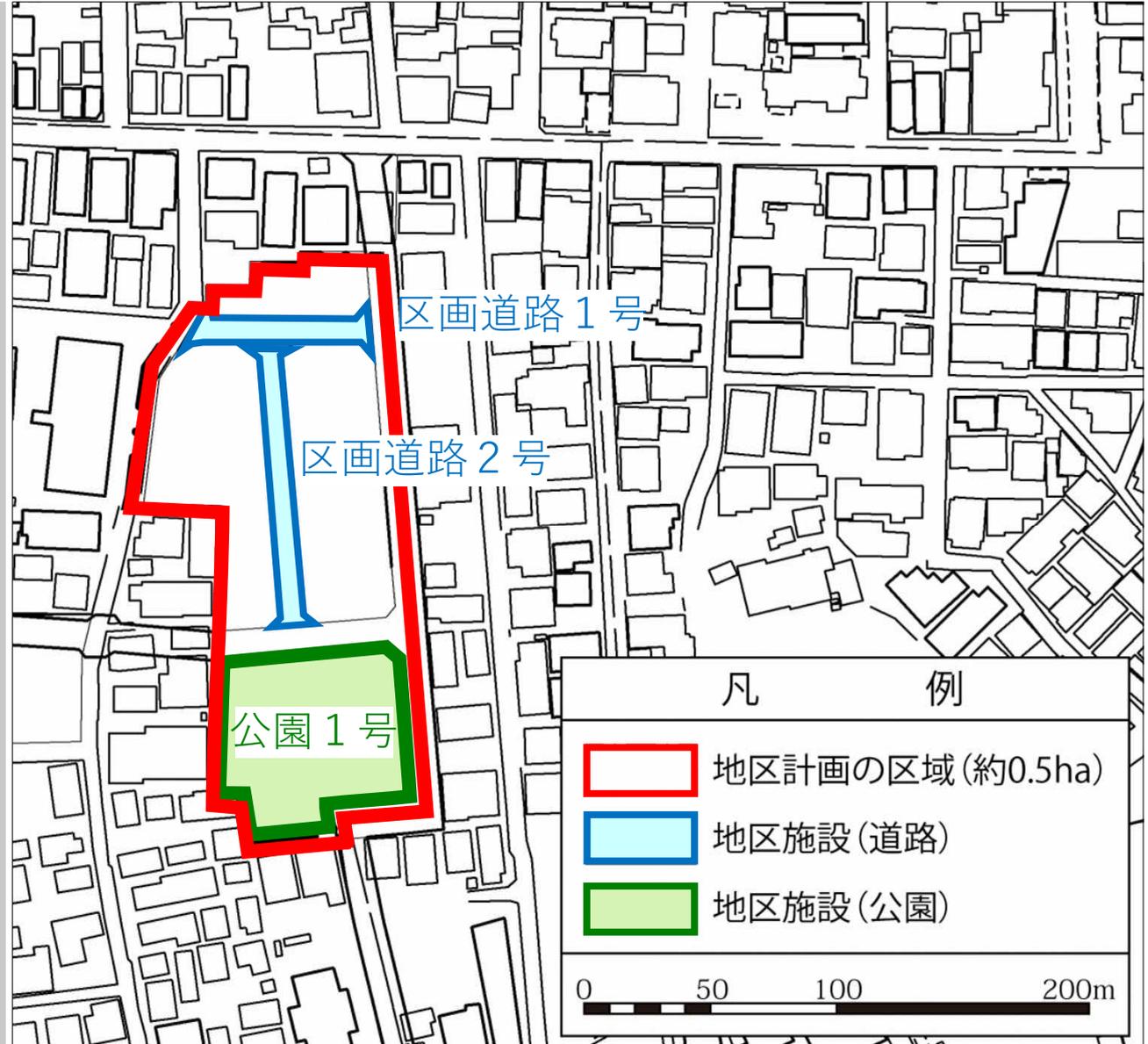
- 区画道路 1号
- 区画道路 2号
- 公園 1号

### 建築物等に関する事項

- 壁面の位置の制限
- 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限
- 垣又はさくの構造の制限

### 土地の利用に関する事項

- 緑化の推進



## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 (参考) まちづくり提案書

### ○まちづくり提案書の地区計画に関する主な内容

#### ① 避難道路の整備・位置づけ

- 避難道路（公共整備型）の早期完成の期待
- 避難道路8号は現道幅員が狭く、沿道地権者の負担を懸念

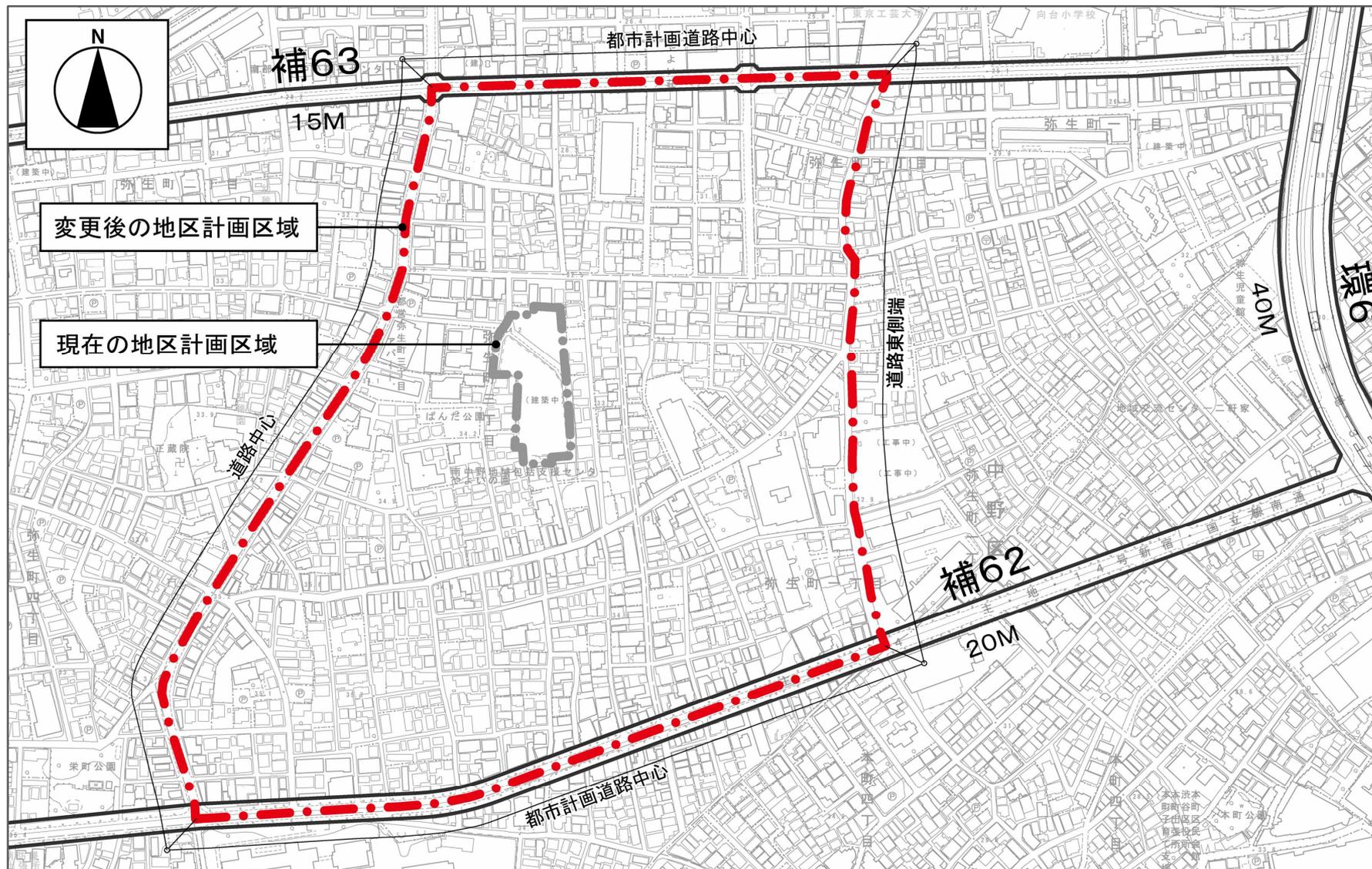
#### ② 倒壊のおそれがある沿道のブロック塀などの規制（沿道の垣・さくの制限）

#### ③ 健全な住環境保全のための建物用途の制限（風営法関連施設の制限）

#### ④ 継続的かつ着実に防災まちづくりを進めるための地区計画導入

## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 地区計画の名称と区域

名称：弥生町三丁目周辺地区地区計画（区域面積：21.5ha）



## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

# 地区計画の目標

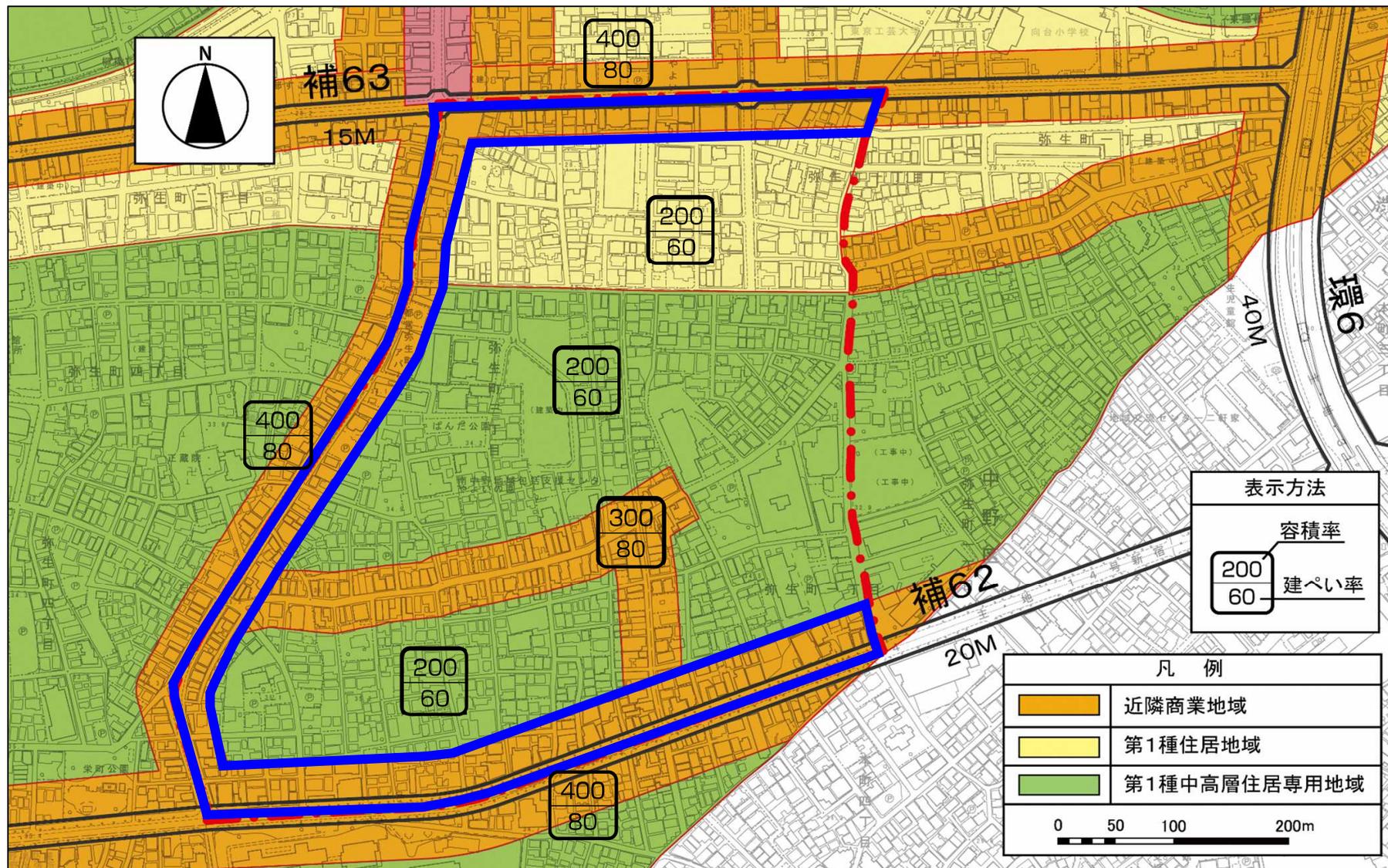
弥生町三丁目周辺地区は、中野区の南端に位置し、中野新橋駅に近く、都心への利便性が高い住宅地として発展してきた。戸建て住宅と木造アパートが混在した高密度な街区が多く、道路や公園等の都市基盤も脆弱なため、東京都の「防災都市づくり推進計画」では重点整備地域に指定されており、東京都不燃化推進特定整備地区にも指定されている。

本計画は、避難道路ネットワーク等の整備や、老朽建築物の建て替え等による不燃化を促進し、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標とする。

## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

## (参考) 用途地域

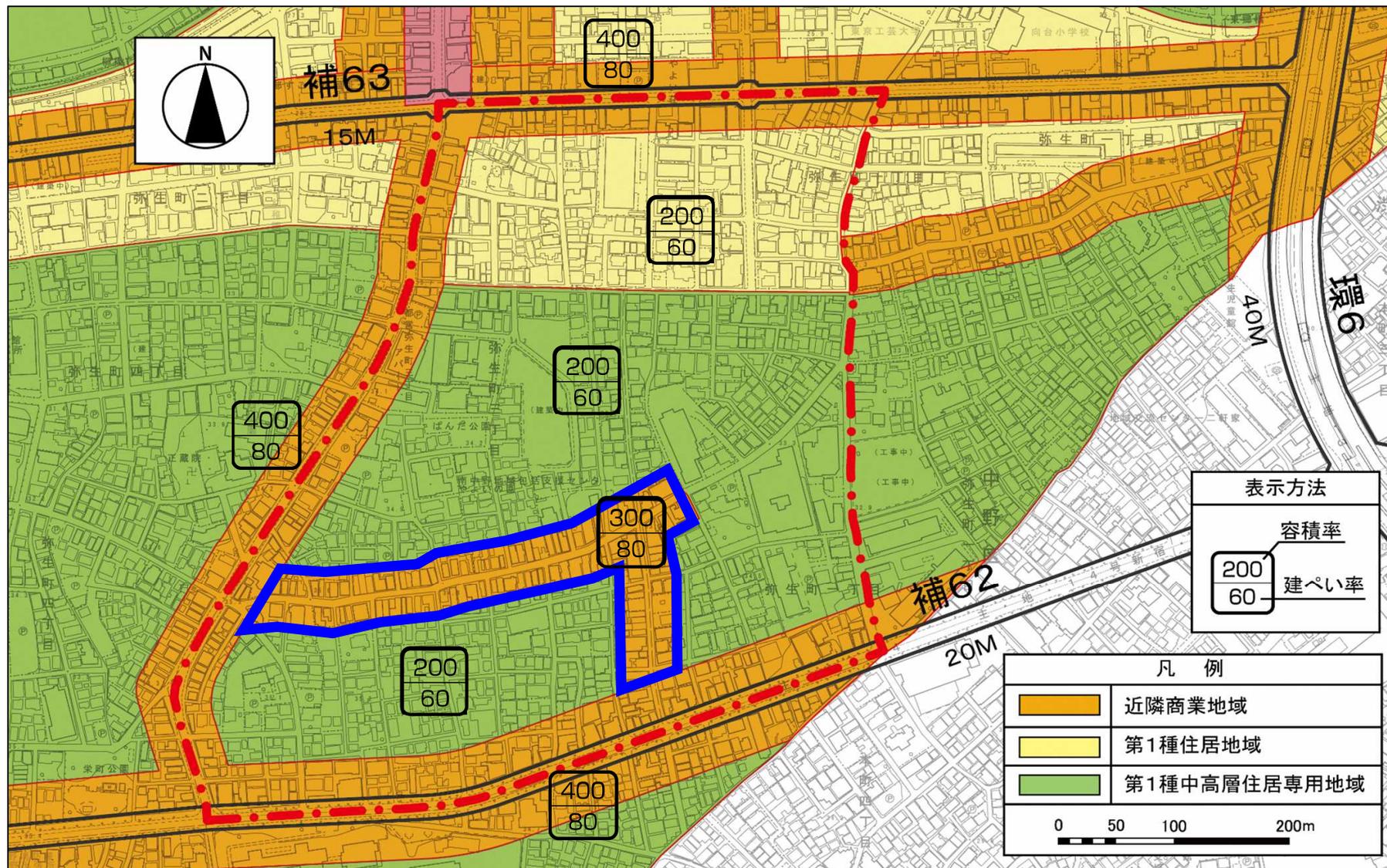
### ○近隣商業地域(容積率:400%)



## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

## (参考) 用途地域

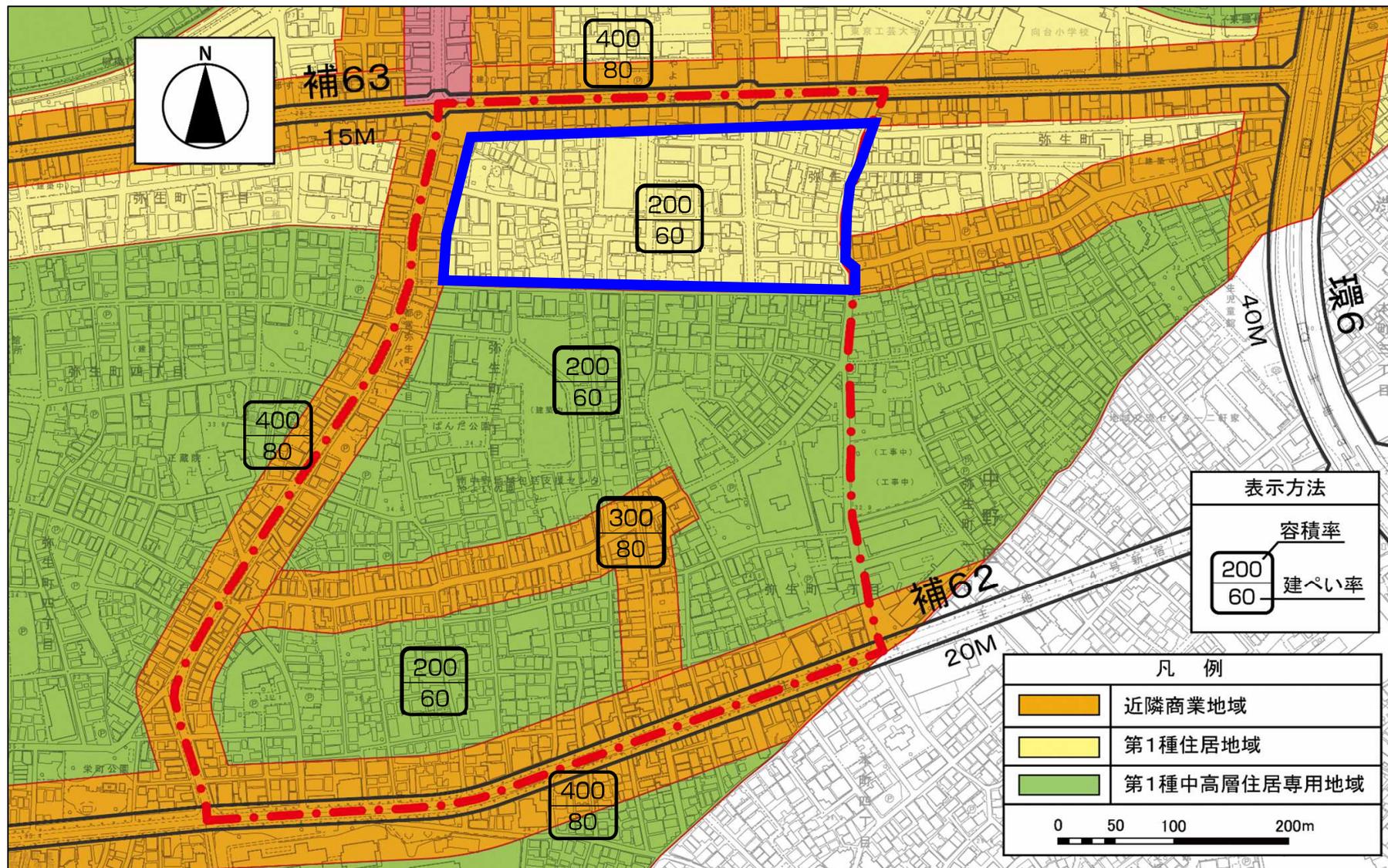
### ○近隣商業地域(容積率:300%)



## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

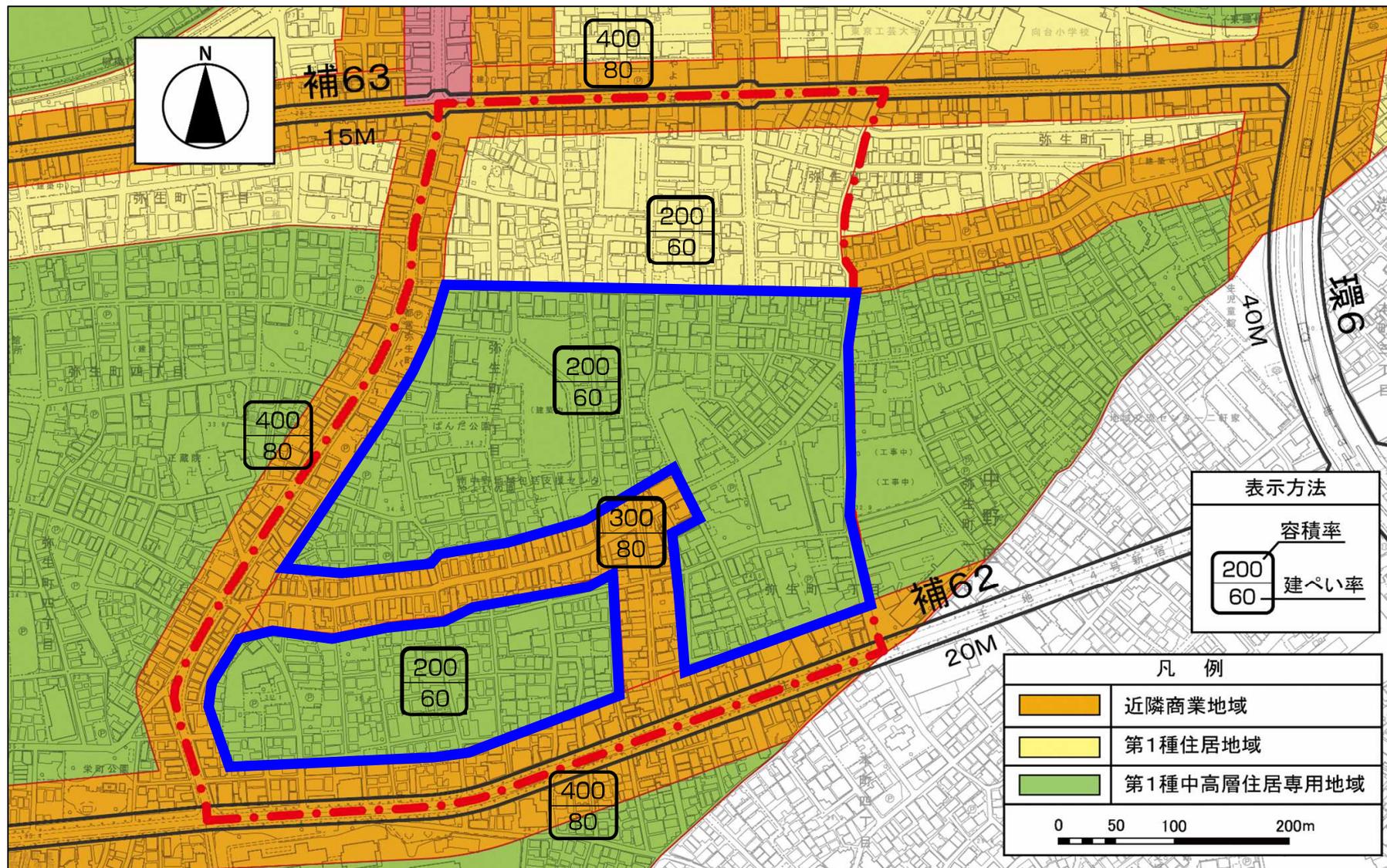
## (参考) 用途地域

### ○第1種住居地域(容積率:200%)



## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の (参考) 用途地域

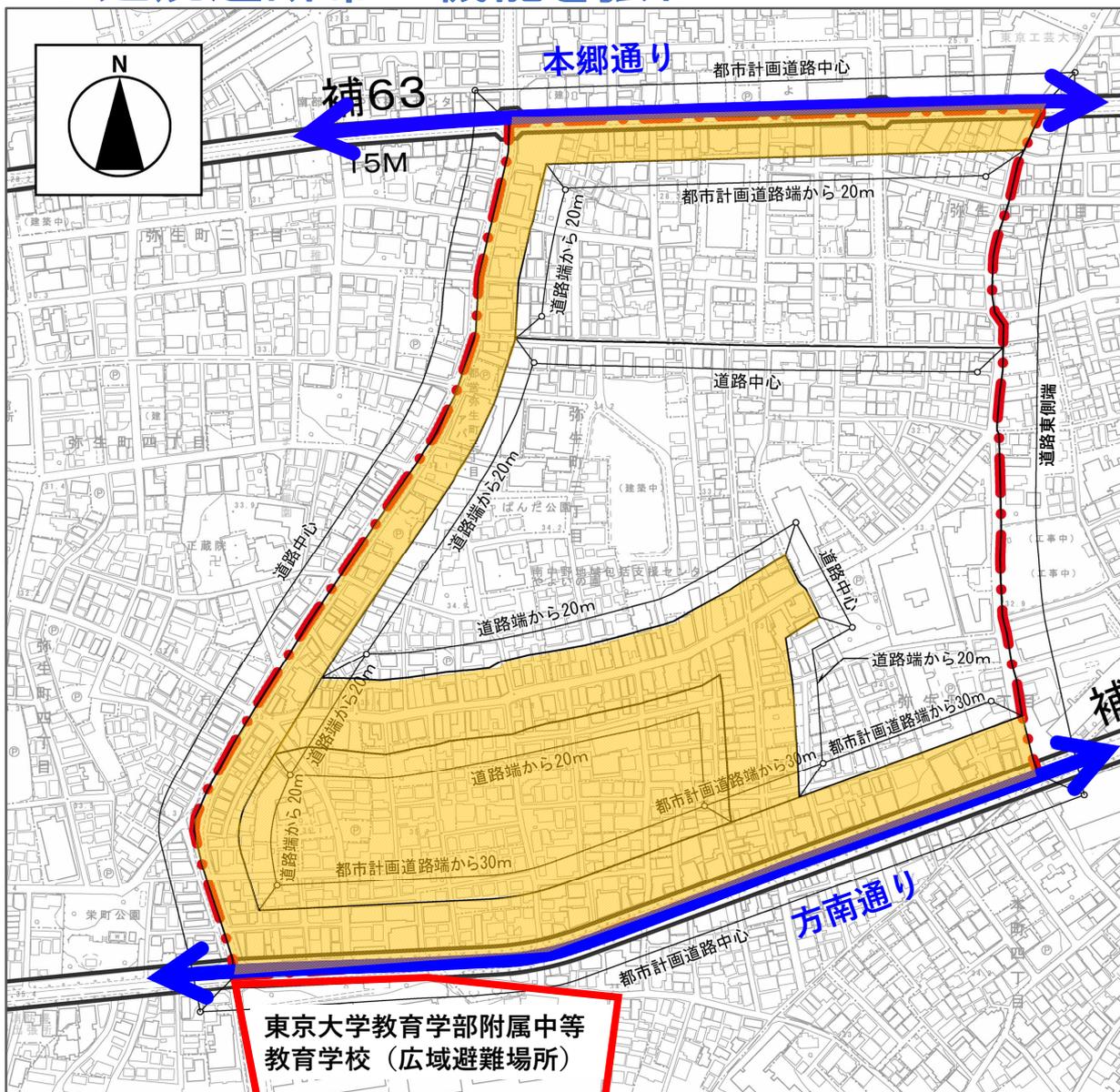
### ○第1種中高層住居専用地域(容積率:200%)





# 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 土地利用の方針

## ○延焼遮断帯の機能を強化



- 方南通りと本郷通りの沿道において、延焼遮断帯としての機能を強化

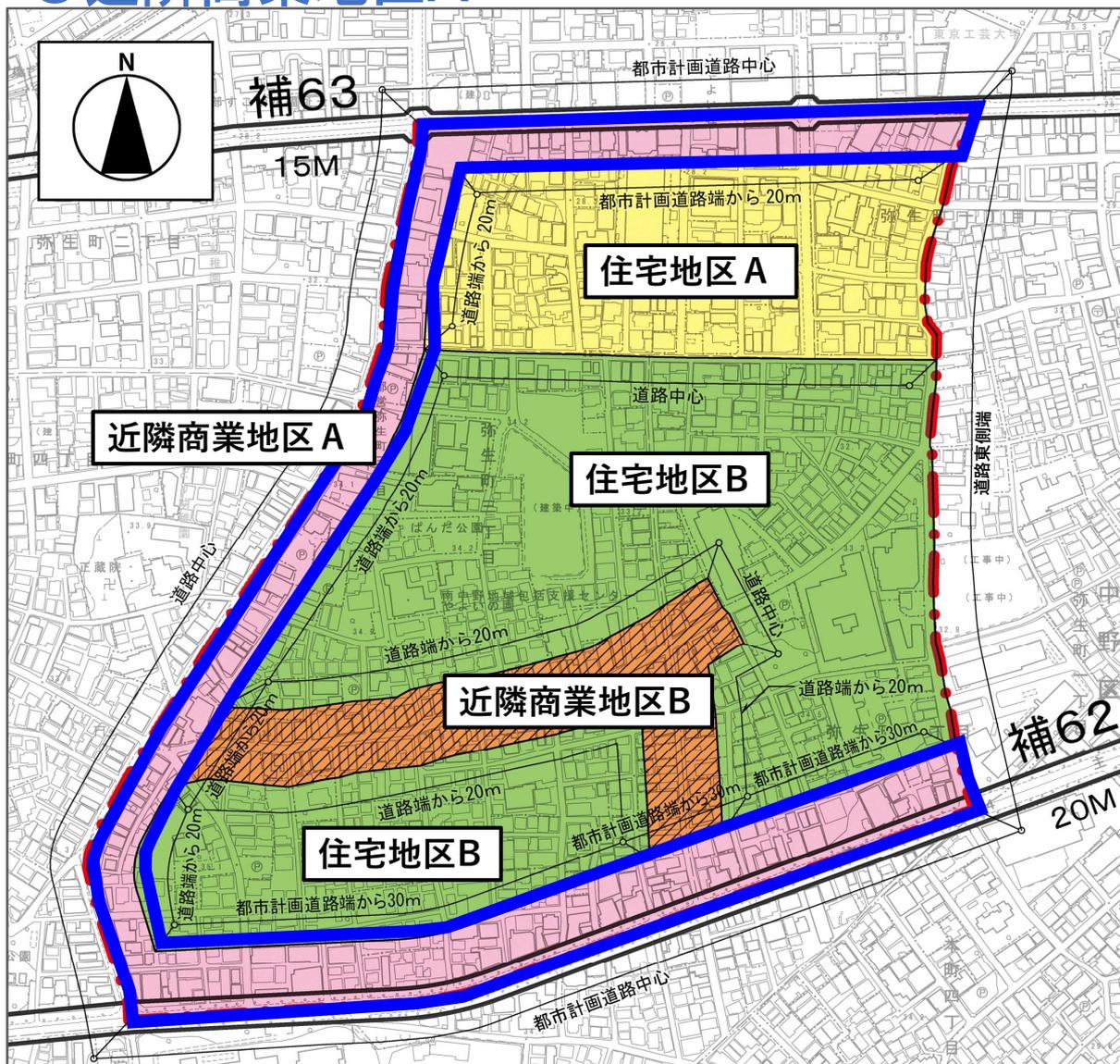
- 防火地域に指定されている地区南西エリアにおいて、避難道路の整備とともに、建て替えにあわせて耐火建築物等を誘導し、不燃化を促進

凡例	
	: 防火地域
	: 延焼遮断帯
	: 広域避難場所

## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

# 土地利用の方針

### ○近隣商業地区A



- 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区として、土地の高度利用
- 方南通りと本郷通りの沿道では、拡幅整備に伴う歩道空間の確保や、無電柱化、植栽帯の設置を推進
- 柳通りの沿道では、中野新橋駅周辺へとつながるふれあい道路として、地域とふれあう商店や住商併用建物等の立地を促進

## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

# 土地利用の方針

### ○近隣商業地区B



- 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区
- 川島通り沿道等の商店街については、地区住民の日常を支える身近な商店街として育成し、まちの賑わいやコミュニティ形成等の取り組みを促進

## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

# 土地利用の方針

### ○住宅地区A



- 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、中小規模な店舗・事務所等が複合する住宅地区
- 行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等により建て替えにあわせて居住環境を改善

## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

# 土地利用の方針

### ○住宅地区B



- 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、一定の店舗等が複合する住宅地区
- 行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等により建て替えにあわせて居住環境を改善

### 1 道路

避難路の確保と日常生活の利便性の向上を図るため、避難道路と区画道路を地区施設とする。

また、避難道路は、災害時の円滑な避難活動、消防活動等に資するため、無電柱化による有効幅員を確保することで、防災機能の向上を図る。

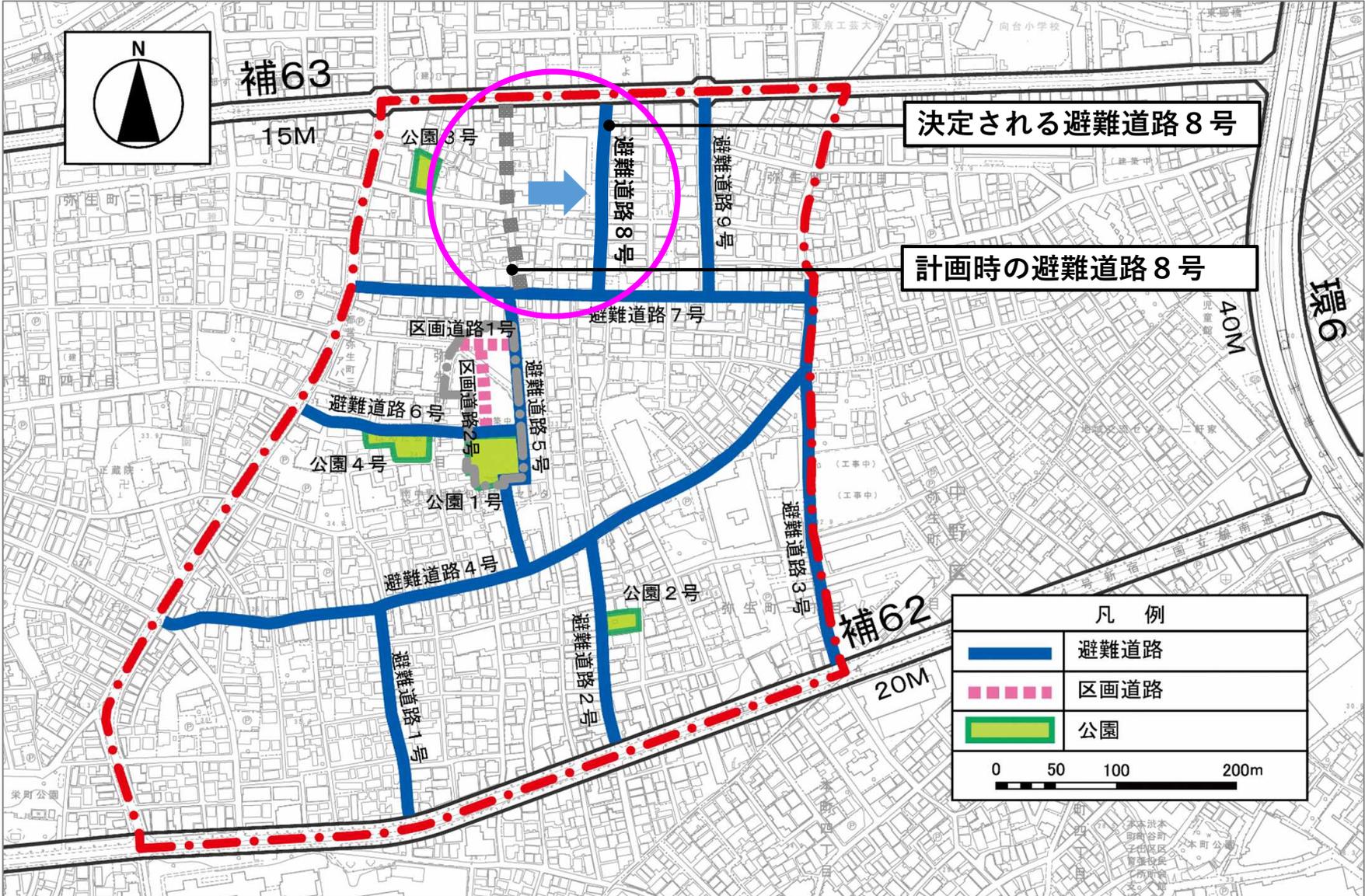
### 2 公園

地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の避難や救援活動、情報収集の拠点となる公園を地区施設とする。



# 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 地区施設の配置及び規模

※まちづくり提案内容を考慮し、避難道路8号の位置を決定



## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 地区施設の配置及び規模

### ○道路

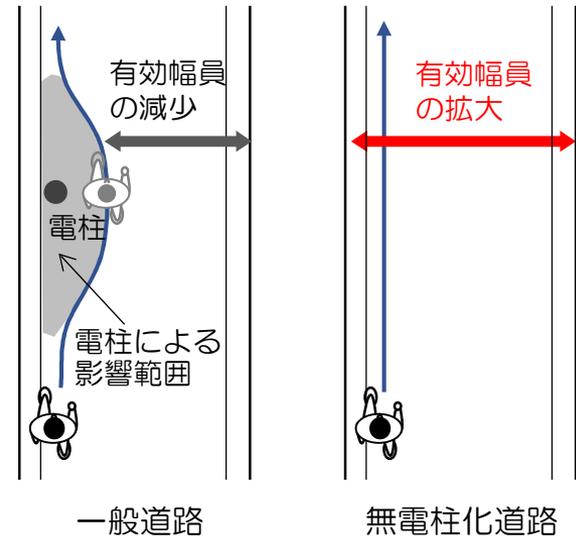
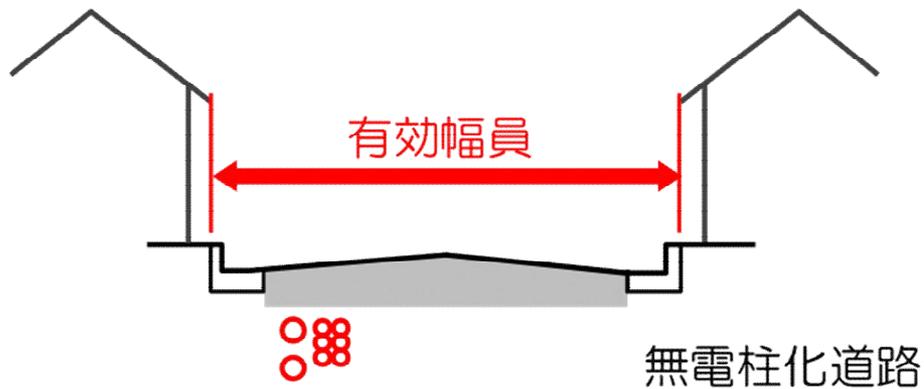
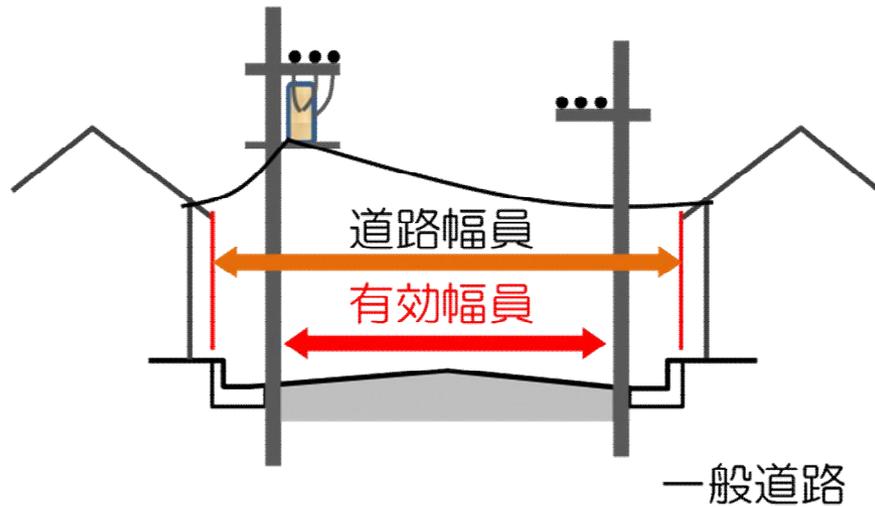
名称	整備状況	計画幅員	延長
避難道路1号	拡幅	幅員6.00m	約160m
避難道路2号	既設	幅員5.45m※	約150m
避難道路3号	既設	幅員6.00m	約300m
避難道路4号	既設	幅員6.00m	約590m
避難道路5号	拡幅	幅員6.00m	約210m
避難道路6号	既設	幅員6.00m	約160m
避難道路7号	既設	幅員5.45m※	約340m
避難道路8号	既設	幅員5.45m※	約140m
避難道路9号	既設	幅員10.91m	約150m
区画道路1号	既設	幅員5.00m	約38m
区画道路2号	既設	幅員5.00m	約58m

※無電柱化により有効幅員を確保

## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

### (参考) 地区施設の配置及び規模

#### ○無電柱化とは



- 電柱は道路境界から道路内に70cm程度占有しており、道路構造物の干渉によっては1m以上占有しているケースも見受けられる。
- 人や車は電柱を回避し蛇行して通行するため、電柱の前後を含め占有幅以上に有効幅員が狭くなる。
- 無電柱化により有効幅員の確保が期待でき、一般に拡幅整備と比較して短期間での実施が可能である。

## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 地区施設の配置及び規模

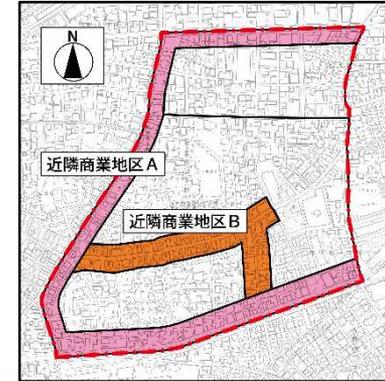
### ○公園

名称	整備状況	面積	公園名称
公園1号	既設	約1,330 m <sup>2</sup>	川島公園
公園2号	既設	約390 m <sup>2</sup>	弥生こぶし公園
公園3号	既設	約420 m <sup>2</sup>	弥生町二丁目公園
公園4号	既設	約730 m <sup>2</sup>	ぱんだ公園

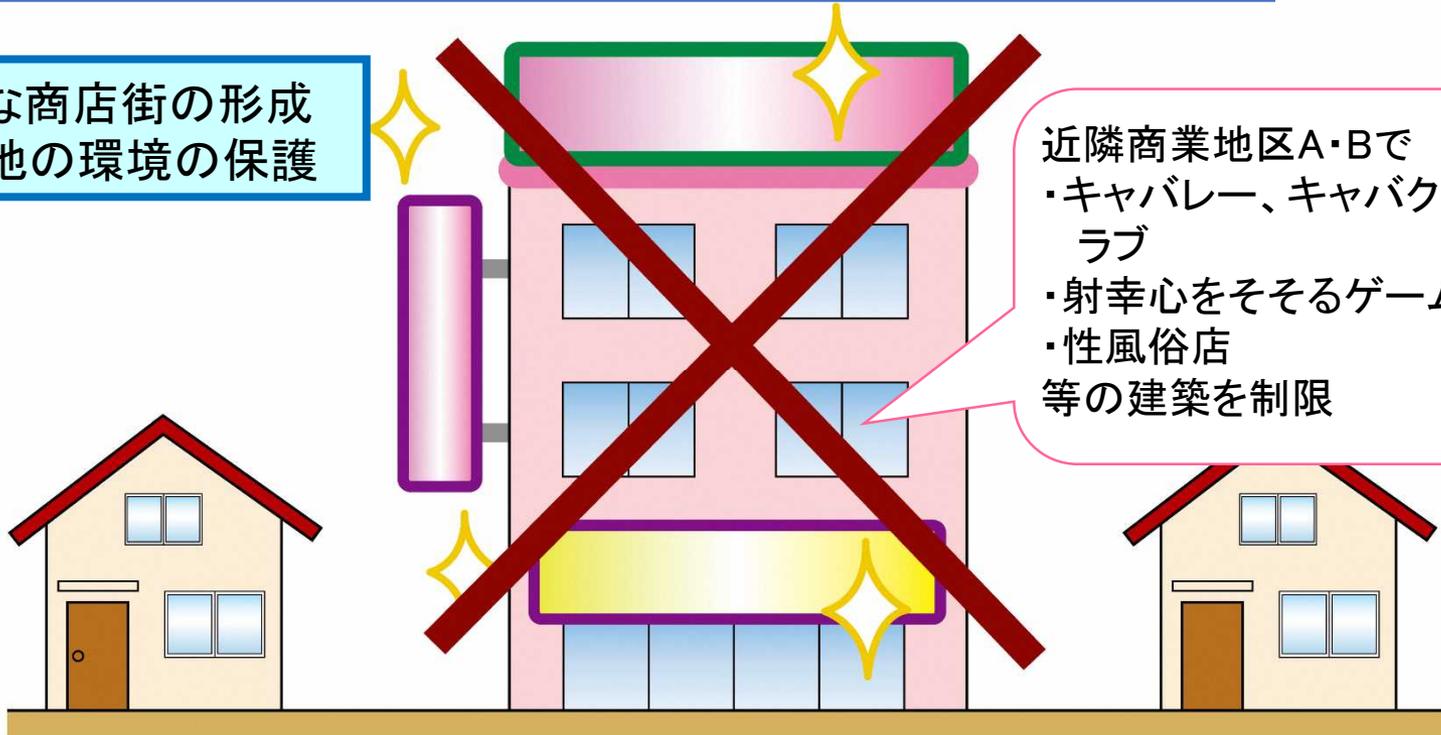
## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項①

### ○建築物の用途の制限(近隣商業地区A・B)

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項第1号から第3号及び第5号に掲げる風俗営業の用に供する建築物並びに同条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は、建築してはならない。



良好な商店街の形成  
住宅地の環境の保護



近隣商業地区A・Bで  
・キャバレー、キャバクラ、ナイトクラブ  
・射幸心をそそるゲームセンター  
・性風俗店  
等の建築を制限

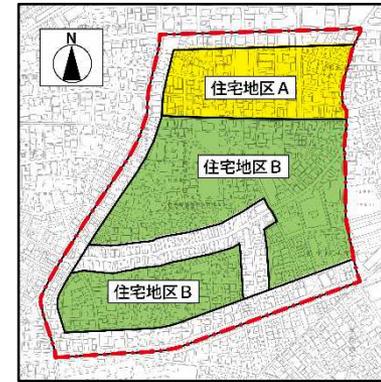
## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項②

### ○建築物の敷地面積の最低限度（住宅地区A・B）

60㎡とする。

ただし、次の各号の一に該当する土地については、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。

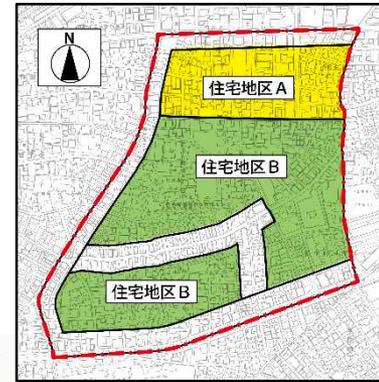
- 1 地区計画の決定告示日において、建築物の敷地として現に使用されている土地
- 2 地区計画の決定告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
- 3 地区施設の整備に係る土地
- 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地



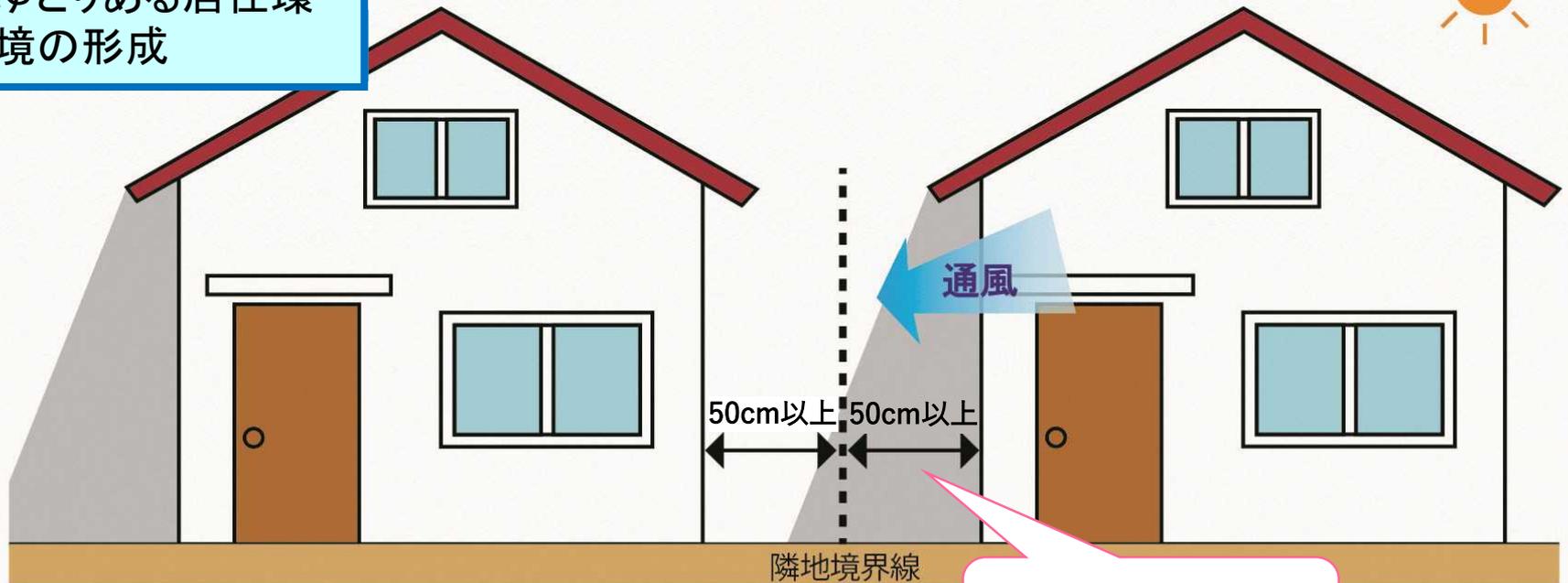
## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項③

### ○壁面の位置の制限(住宅地区A・B)

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50cm以上でなければならない。



建て詰まりの防止  
ゆとりある居住環境の形成

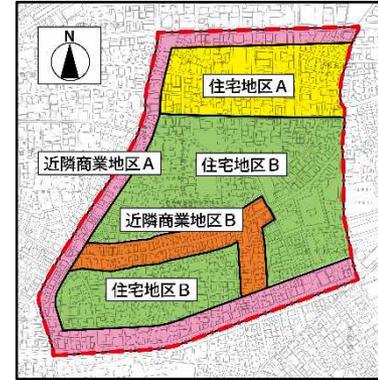


隣地境界線から  
50cm以上離す

## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項④

### ○建築物の形態又は色彩その他意匠の制限(地区全体)

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。



建物の外壁・屋根の色彩(原色)の制限

落ち着いたある街並みの創出

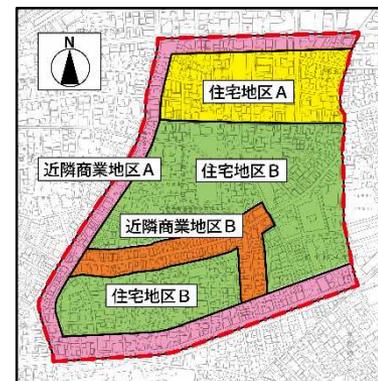


## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項⑤

### ○垣又はさくの構造の制限(地区全体)

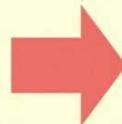
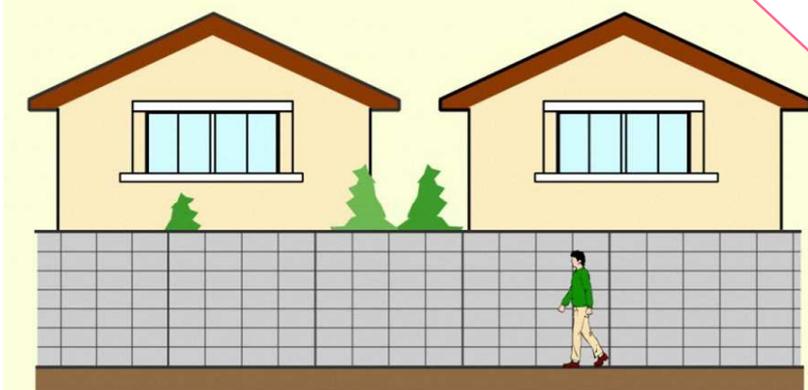
道路に面する側の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。

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が1m20cm以下のブロック塀等又は区長が認めたものはこの限りではない。



生垣又は透視可能なネットフェンスとする

- ・倒壊危険性のあるブロック塀等の制限
- ・潤いある街並みの形成

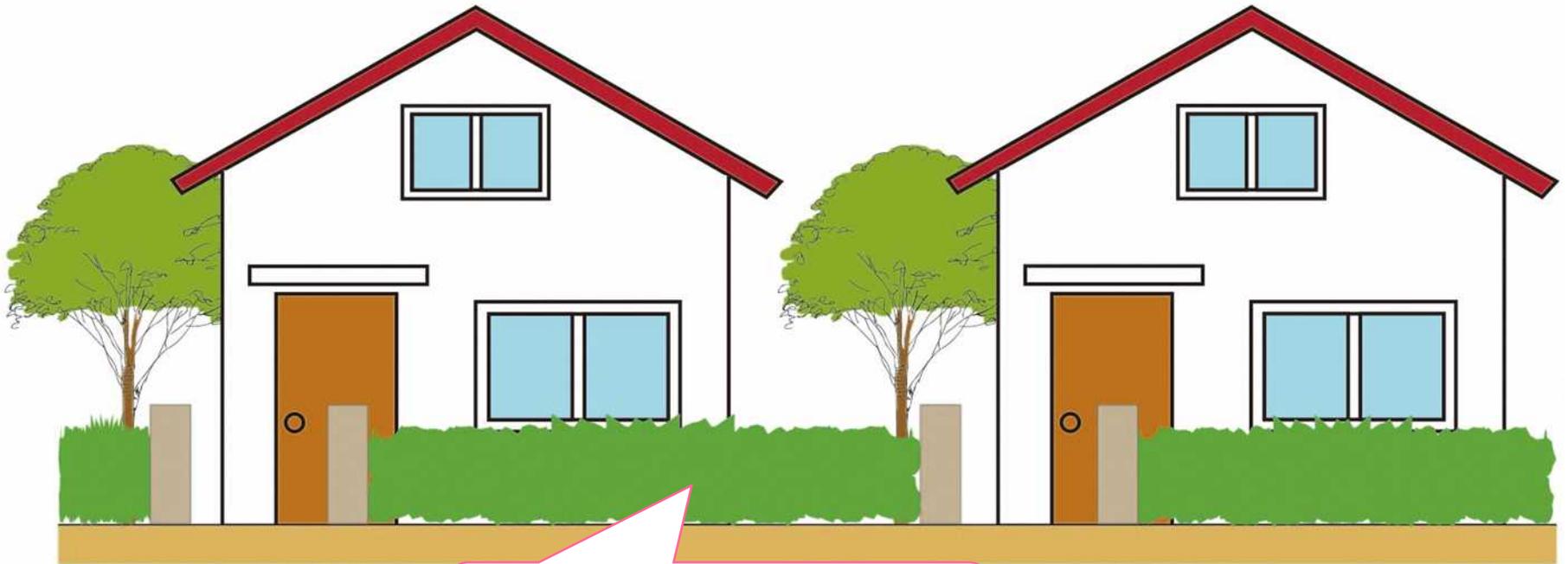
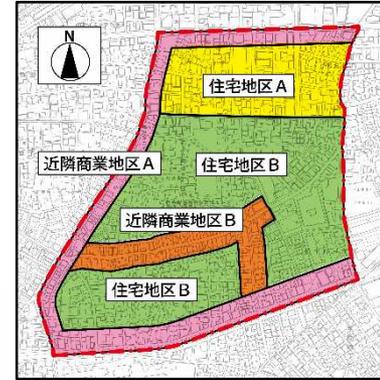


## 2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

# 土地の利用に関する事項

### ○土地の利用に関する事項(地区全体)

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。



積極的な緑化を推進する

### 3. スケジュール

