

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

### 1 主な経緯等

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、面積約21.5ヘクタールの弥生町三丁目周辺地区全域に拡大するため、都市計画法及び中野区地区まちづくり条例に基づく手続きを進め、本年2月に都市計画の案の縦覧等を行った。

#### 【都市計画変更に係る経緯】

- ・令和3年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・場所) 10/10 午前・午後、10/15 夜の計3回・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症拡大防止のため事前申込み制とし13名の方々が参加。来場さ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
- ・令和3年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) 12/14~28、(意見書提出期間) 12/14~1/4  
(縦覧等の結果) 閲覧者3名、意見書提出者0名
- ・令和4年1月：「弥生町三丁目周辺地区地区計画の案」について都市計画審議会報告
- ・令和4年1月：都市計画法第19条第3項に基づく協議の都からの結果通知
- ・令和4年2月：「弥生町三丁目周辺地区地区計画の案」の公告・縦覧  
(公告・縦覧期間) 2/10~24、(意見書提出期間) 2/10~24  
(縦覧等の結果) 閲覧者10名、意見書提出者0名

### 2 都市計画の案

別紙の理由書、総括図、計画書及び計画図のとおり

### 3 今後のスケジュール

令和4年4月頃 弥生町三丁目地区地区計画の変更の決定(告示)

# 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 弥生町三丁目周辺地区地区計画

## 2 理由

本地区は、東京都中野区の南部に位置し、北端は東京都市計画道路幹線街路補助線街路第63号線、南端は東京都市計画道路幹線街路補助線街路第62号線に面する住宅市街地である。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おり、防災性の向上が緊急を要する課題となっている。本地区は、「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、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。

このような背景を踏まえ、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に、平成31年1月に決定された弥生町三丁目地区地区計画における地区計画区域及び地区整備計画区域を拡大し、面積約21.5ヘクタールの区域において、当地区計画の変更を行うものである。



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

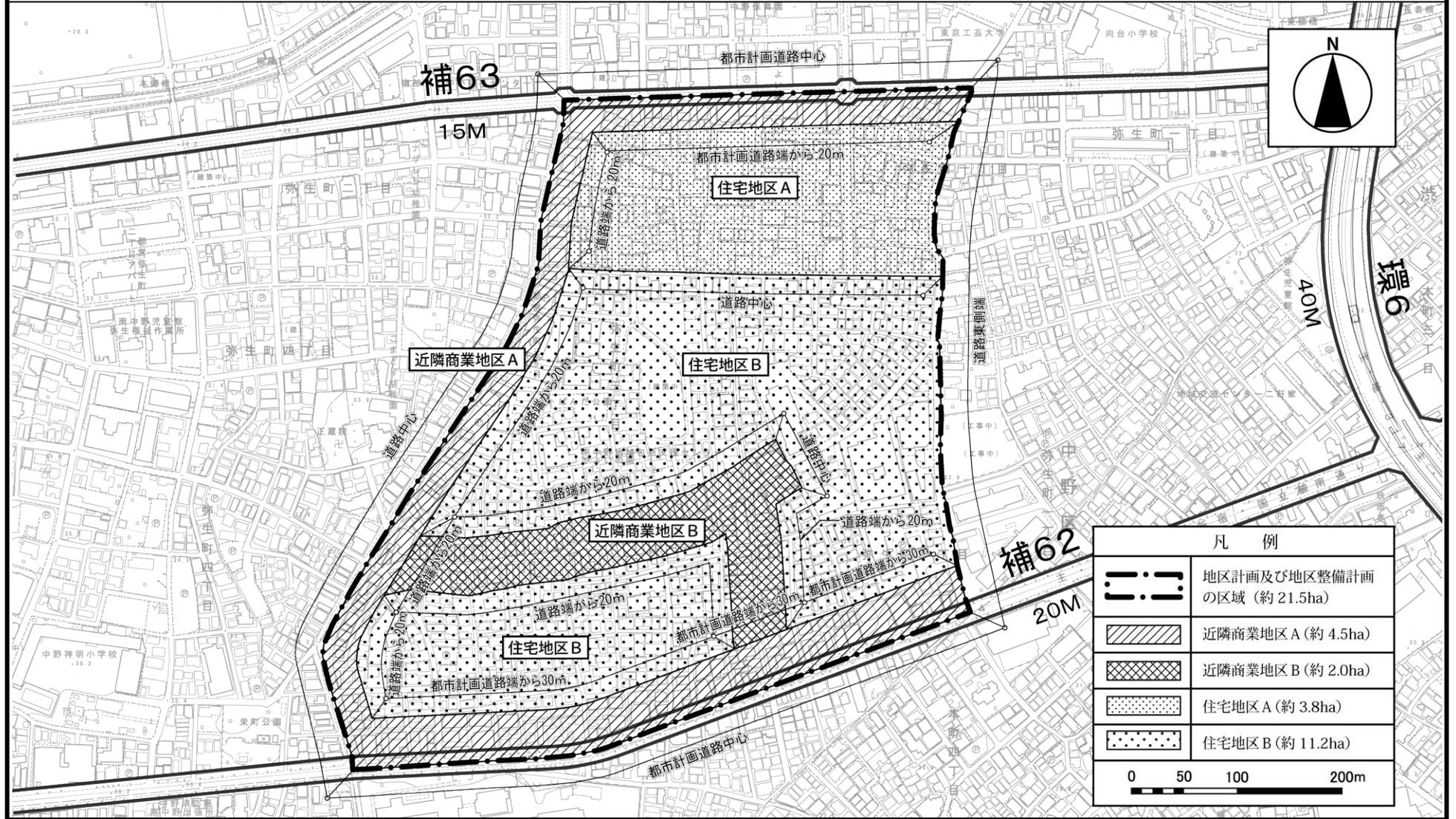
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

〔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、令和3年6月10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都市基街第236号、令和3年12月14日

