令和 4 年 (2022 年) 12 月 22 日 都 市 計 画 審 議 会 資 料 まちづくり推進部まちづくり事業課

弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画原案の縦覧結果について

1 主な経緯等

- ・令和4年3月:地権者19名が参加して「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会(以下、「地元組織」という。)」が設立
- ・令和4年7月:地元組織から区に対して「まちづくり提案書」の提出
- ・令和4年9月:「防災街区整備事業によるまちづくりの提案」について都計審報告
- ・令和4年10月:「防災街区整備事業に関する都市計画原案」について都計審報告
- ・令和4年11月:「防災街区整備事業に関する都市計画原案」の地元説明会開催

(日時・場所) 11/13 午前・午後、11/14 夜の計 3 回・弥生区民活動センター

(参加状況)参加延べ人数 60 名

- (主な意見) ①全般的な密集市街地の改善に向けたご意見
 - ②日照等の周辺に与える影響に関するご意見
 - ③隣接する神社の擁壁に関するご意見

など

2 都市計画原案の地元説明会資料

説明資料及び配布資料は別添1及び2の通り

3 都市計画原案の縦覧図書

総括図、計画書及び計画図は別添3の通り

- 4 原案の縦覧結果
 - (1) 原案の縦覧及び意見書提出の期間

令和4年11月14日(月)から11月28日(月)まで(意見書提出は12月5日(月)まで)

(2)原案の縦覧結果

閲覧者:3名、意見書提出者:0名

- 5 今後のスケジュール
 - ・ 令和5年2月 都市計画の案の公告縦覧等
 - ・ 令和5年上半期 中野区都市計画審議会への諮問

都市計画の決定告示

弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業 に関する都市計画原案説明会

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 令和4年11月13日・14日

1

本日の説明内容

- 1. 地区の現況と「まちづくり課題」
- 2. 主な経緯
- 3. 上位 関連計画
- 4. 地元まちづくり提案と「整備方針」
- 5. 防災街区整備事業に関する都市計画の原案
- 6. 今後のスケジュール

1. 地区の現況と「まちづくり課題」

3

位置•範囲

● 弥生町二丁目19番地区は、東京メトロ丸ノ内線中野新橋駅の南東約200mに位置し、地区の北側は本郷通りの一部を、南側は弥生町二丁目公園を含む面積約0.2haの地区です。



地区の現況と課題

● 北側に都市計画道路補助第63号線(本郷通り)が計画決定されており、拡幅用地を確保する必要があります。 (現況幅員10.9m、計画幅員15m)



5

地区の現況と課題

● 行き止まりの狭隘道路や接道不良敷地に木造老朽建築物が多く密集しており、個人による自力更新が困難な建物もあることから、持続可能性に課題があります。



地区の現況と課題

● 南側の弥生町二丁目公園は、災害時には避難や救援活動、情報収集の拠点となりますが、高低差のある老朽化した公園擁壁の安全性を確保する必要があります。



2. 主な経緯

C

主な経緯

平成28年11月

・権利者主体のまちづくりにより、地域の課題等を話し合う場として「権利者懇談会」を設立。その後、「共同化検討会」に改組

令和4年3月

• 防災街区整備事業の具体的な検討を進めるため、地区内地権 者19名が参加して、「弥生町二丁目19番街区防災街区整備 事業準備会」(以下、「地元準備会」という。)を設立

令和4年3月

・地元準備会と旭化成不動産レジデンス株式会社との間で事業 協力協定を締結

令和4年7月

・地元準備会が中野区に、防災街区整備事業による「まちづくり提案書」を提出

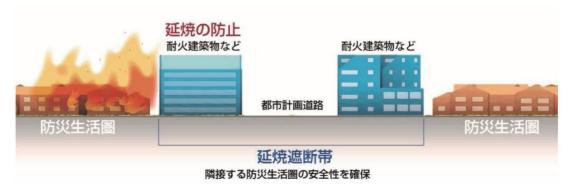
3. 上位 • 関連計画

11

防災生活圏と延焼遮断帯

- 東京都の「防災都市づくり推進計画」では、燃え広がらないまちを目標に、一定規模の市街地の外周を「延焼遮断帯」で囲む「防災生活圏」の形成を目指しています。
- ●「延焼遮断帯」とは、都市計画道路などの沿道を耐火建築物等により不燃化することで、市街地火災の延焼を遮断しようとするものです。

防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ



出典:「防災都市づくり推進計画」(東京都)

防災再開発促進地区

● 当地区を含む弥生町地区(約51ha)は、東京都決定の 「防災街区整備方針」の中で「防災再開発促進地区」に位 置付けられ、密集市街地を防災街区(延焼防止及び避難上 の機能等が確保された街区)として整備するために、特に 一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区とさ れています。



防災再開発促進地区

13

重点整備地域と不燃化特区

● 当地区を含む弥生町三丁目周辺地区は、東京都の「防災都市づく り推進計画」において、特に早期の改善が必要とされる「重点整 備地域」に位置付けられ、「不燃化特区」にも指定されており、 老朽木造建築物の建替え・除却への助成など、不燃化を強力に推 進しています。

南台・本町(渋)・西新宿地域整備計画図(市街地の不燃化)



弥生町三丁目周辺地区地区計画

- 本年4月には、弥生町三丁目周辺地区全域(約21.5ha)に「地区計画」が決定されました。
- 土地利用方針では、本郷通り沿道の不燃化と土地の高度利用による延焼遮断帯としての機能の強化、拡幅整備に伴う歩道空間の確保、共同化等による居住環境の改善などの方針が示されています。
- 地区施設の整備方針では、南側の公園を地区施設とし、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、情報収集の拠点として位置付けています。

弥生町三丁目周辺地区地区計画 計画概要図 (一部)



4. 地元まちづくり提案と「整備方針」

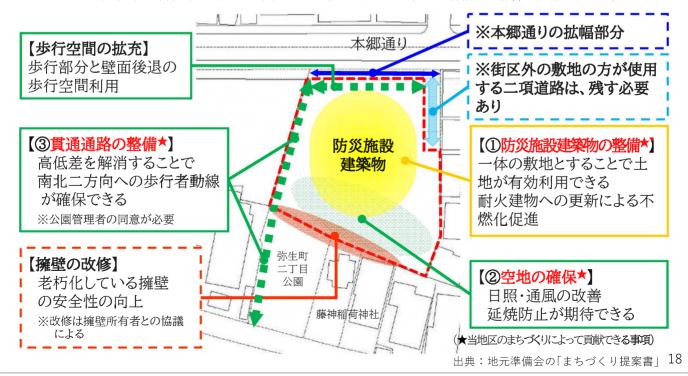
17

まちづくり提案書の概要

4-1. これまでの検討を踏まえた地元意向による防災施設建築物の整備方針

周辺密集市街地における特定防災機能(延焼防止及び避難上の機能)の効果的な確保のため、

①「防災施設建築物の整備★」、②「空地の確保★」、③「貫通通路の整備★」を行います。 これにより、防災性・居住性の向上を図り、延焼防止及び避難上の機能の確保に貢献します。



整備方針

- ① 本郷通りの拡幅部分を歩道空間として確保し、建物の不燃化とあわせて延焼遮断帯としての機能を強化することで、都市の防災性向上に寄与する。
- ② 行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区の老 朽建築物が更新され、大街区化により有効利用が図 られ、土地の合理的かつ健全な利用を可能とする。
- ③ 者朽化した公園擁壁の改修、南北に通り抜ける歩行者動線を確保し、周辺の密集市街地における延焼防止上及び避難上の機能の確保に貢献する。

5.防災街区整備事業に関する都市計画の原案

21

特定防災街区整備地区とは

- 密集市街地整備法第31条に基づき、密集市街地における 特定防災機能の効果的な確保に貢献する防災街区として整備すべき区域とされ、建築物の敷地面積の最低限度、壁面 の位置の制限等を定めます。
- 「特定防災機能」とは、火事または地震が発生した場合、 密集市街地における延焼防止上及び避難上確保されるべき 機能のことをいいます。



特定防災街区整備地区の都市計画原案

● 下図の約0.2haの土地の区域において、建築物の敷地面積 の最低限度を100㎡とし、建築物の壁面の位置の制限とし て、西側の隣地境界から3m以上の距離を確保します。た だし、歩行者の安全を確保するために必要なスロープや階 段等は、壁面の位置の制限から除きます。

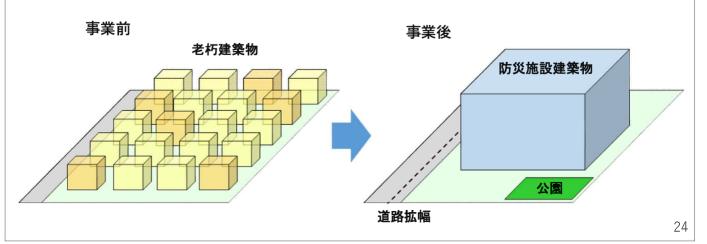


23

防災街区整備事業とは

- 密集市街地整備法に基づき、土地や建物の共同化を基本とする事業です。
- 老朽化した建築物を除却し、防災機能を備えた建築物(防災施設建築物)と公共施設の整備を行うことで、特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ります。

防災街区整備事業のイメージ



防災街区整備事業の都市計画原案

- 特定防災街区整備地区内において、密集市街地整備法第120条に基づき、適正な配置及び規模の公共施設を備え、特定防災機能が確保された良好な都市環境となるよう「施行区域」を定めます。
- 都市計画の位置付けのある2つの公共施設として、補助第63号線 の拡幅と、弥生町二丁目公園の北側擁壁部分の改修を行います。
- 延焼遮断帯としての機能強化のため、防災施設建築物は耐火建築物とし、高さは7m以上とします。



25

防災街区整備事業の都市計画原案

- 防災施設建築物の配列として、特定防災街区整備地区の西側の壁面の位置の制限に加えて、「まちづくり提案書」の計画内容も考慮し、公園側及び東側隣地境界から下図に示す数値以上の壁面の位置の制限を設けます。
- また、西側隣地境界からの壁面の位置の制限を受ける敷地部分において、2つの公共施設を結び、補助第63号線から弥生町二丁目公園に通り抜けできる避難上有効となる歩行者動線を設けることとしています。



6. 今後のスケジュール

27

今後のスケジュール

本日

都市計画原案の説明会

11月 ~12月

都市計画原案の縦覧(1月1日~28日)意見書の提出(1月1日~12月5日)

令和5年 1~2月

都市計画案の縦覧意見書の提出

都市計画案の作成

令和5年 上期

中野区都市計画審議会への諮問

都市計画決定告示

【お問合せ先】

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 弥生町防災まちづくり担当(中野区役所9階)

担当:黒岩、石橋

電話:03-3228-8774(直通)

(平日8:30 \sim 17:00)

mail: yayoichou@city.tokyo-nakano.lg.jp

【都市計画原案の縦覧場所、意見書の提出先】

中野区 都市基盤部 都市計画課 都市計画係 (中野区役所9階)

弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する 都市計画原案について

令和4年11月13日•14日

中野区

主な経緯等

都市計画の決定を予定している弥生町二丁目19番地区(以下、「当地区」という。)は、東京メトロ丸ノ内線中野新橋駅の南東約200mに位置する面積約0.2haの地区です。

当地区を含む弥生町地区(約51ha)は、東京都決定の「防災街区整備方針」の中で、「防災再開発促進地区」 に位置付けられ、密集市街地を防災街区(延焼防止及び避難上の機能等が確保された街区)として整備するため に、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区とされています。

また、その中で、弥生町三丁目周辺地区は、東京都の「防災都市づくり推進計画」において、特に早期の改善が必要とされる「重点整備地域」に位置付けられ、「不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)」にも指定されており、本年4月には、弥生町三丁目周辺地区全域(約21.5ha)に「地区計画」を決定しました。

当地区は、行き止まりの狭隘道路に木造老朽建築物が多く密集しており、建築物の共同化によって、地域の防災性向上及び居住環境を改善するものです。本年3月に当地区の地権者19名が参加し、「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会(以下、「地元準備会」という。)」が設立され、本年7月27日に、地元準備会から中野区に対し、防災街区整備事業による「まちづくり提案書」の提出がありました。

中野区では、「まちづくり提案書」の内容が地区計画の地区整備方針に即した内容であることも考慮し、新たに中野区決定の都市計画の原案(「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」)を作成しました。

■位置図



都市計画原案(中野区決定)の概要

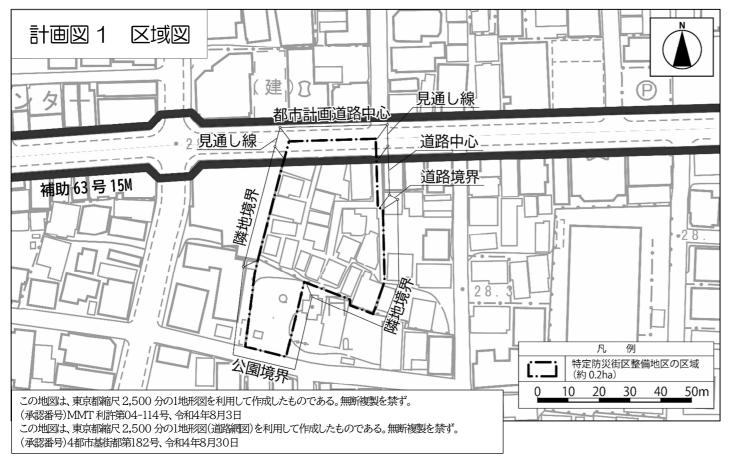
■特定防災街区整備地区(弥生町二丁目19番地区)で定める内容

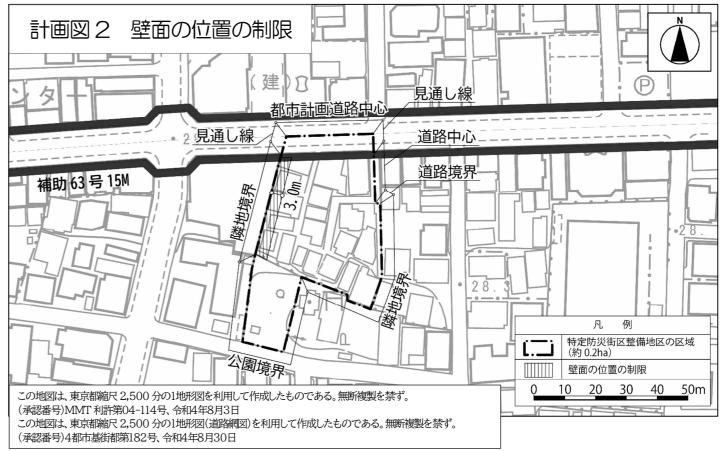
種類	位置	面積	区域	建築物の敷地面積 の最低限度	壁面の位置の制限	備考
密集市街地	弥生町二	約0.2ha	計画図	100 m ²	建築物の壁面又はこれに代わ	弥生町二
整備法によ	丁目 19		1に示		る柱の面は、計画図2に示す	丁目19
る特定防災	番の一部		すとお		西側隣地境界から3m以上の	番地区防
街区整備地			り		距離を確保しなければならな	災街区整
区(弥生町					い。ただし、歩行者の安全を	備事業施
二丁目19					確保する為に必要なスロー	行区域
番地区)					プ、階段、手すり、上屋及び	
					庇の部分並びに附属する門や	
					塀の建築物等はこの限りでは	
					ない。	

■防災街区整備事業(弥生町二丁目19番地区)で定める内容

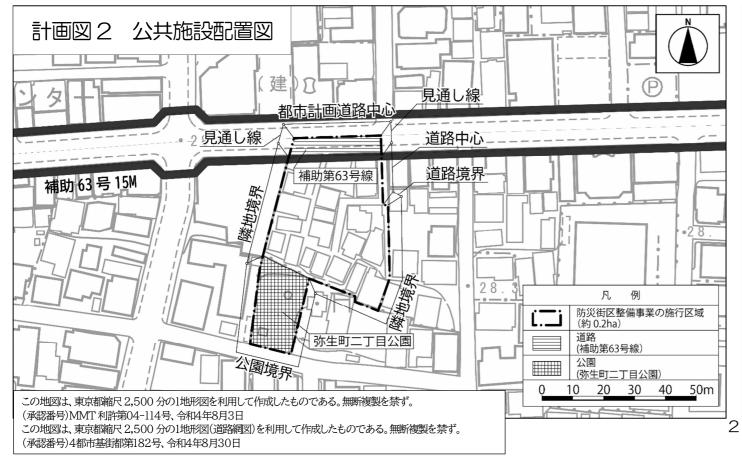
■的火街色金曜寺未(外土町二1日19番地色)でためる内台							
種 類	密集市街地整備法による防災街区整備事業						
名 称	弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業						
施行区域	計画図1に示すとおり						
施行区域の面積	約0. 2ha						
公共施設の配置	種類 名称		規模	備考			
及び規模	道路	補助第63号線	別に都市計画に定めるとおり	拡幅			
	公園	弥生町二丁目公	約390 m²	既設			
		園		公園の北側擁壁部			
				分を改修する。			
防災施設建築物	構造	高さ	配列	備考			
の整備に関する	鉄骨造、	7m以上	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面	西側隣地境界から			
計画	鉄筋コン		は、計画図3に示すそれぞれの境界か	の壁面の位置の制			
	クリート		ら計画図3に示すそれぞれの数値以上	限をうける敷地部			
	造、鉄骨		の距離を確保しなければならない。た	分において、補助			
	鉄筋コン		だし、次に該当する建築物等はこの限	第63号線から弥			
	クリート		りではない(西側隣地境界からの壁面	生町二丁目公園に			
	造等によ		の位置の制限は下記2を除く)。	通り抜けできる避			
	る耐火建		1 歩行者の安全を確保する為に必要	難上有効となる歩			
	築物とす		なスロープ、階段、手すり、上屋及び	行者動線を設け			
	る。		庇の部分並びに附属する門や塀	る。			
			2 駐車場の用に供する車路出入口、				
			駐輪場、給排気施設の部分				
備考	特定防災街区整備地区の区域内						

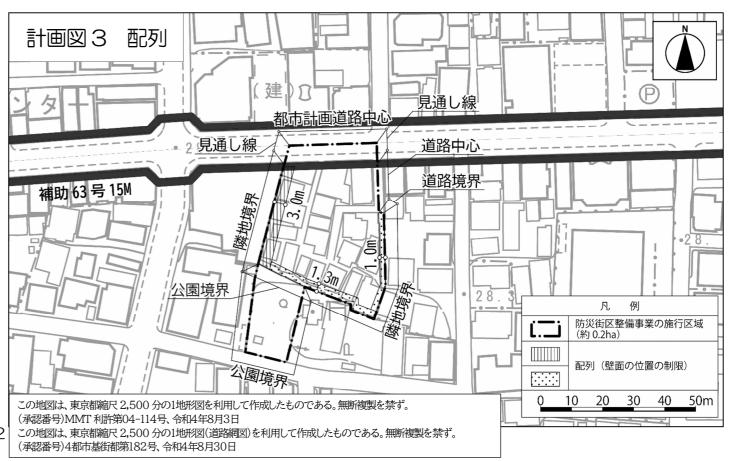
■東京都市計画特定防災街区整備地区(弥生町二丁目19番地区)



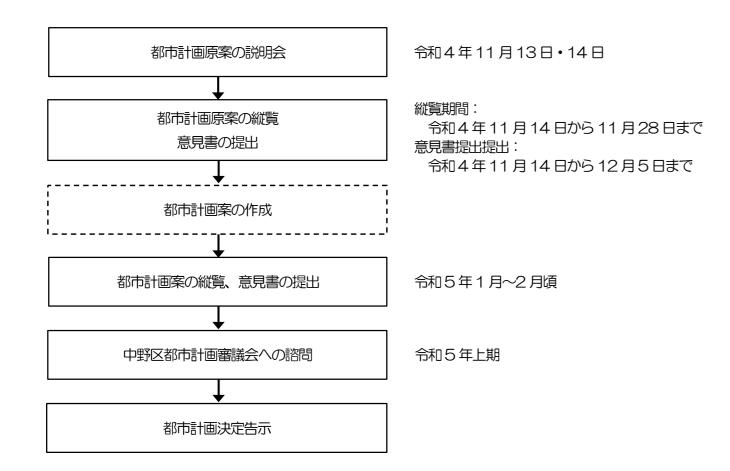


■東京都市計画防災街区整備事業(弥生町二丁目19番地区)





都市計画決定までの流れ(都市計画手続き)



■ 本日の内容の問合せ先及び縦覧場所、意見書の提出先について

【本日の内容のお問合せ先】

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 弥生町防災まちづくり担当(中野区役所9階)

担当:黒岩、石橋

電話:03-3228-8774(直通、平日8時30分~17時00分)

mail: yayoichou@city.tokyo-nakano.lg.jp

【都市計画原案に対する縦覧場所及び意見書の提出先】

中野区 都市基盤部 都市計画課 都市計画係(中野区役所9階)

住所:東京都中野区中野四丁目8番1号

※意見書の提出方法などご不明な点は、上記の問合せ先までご連絡ください。

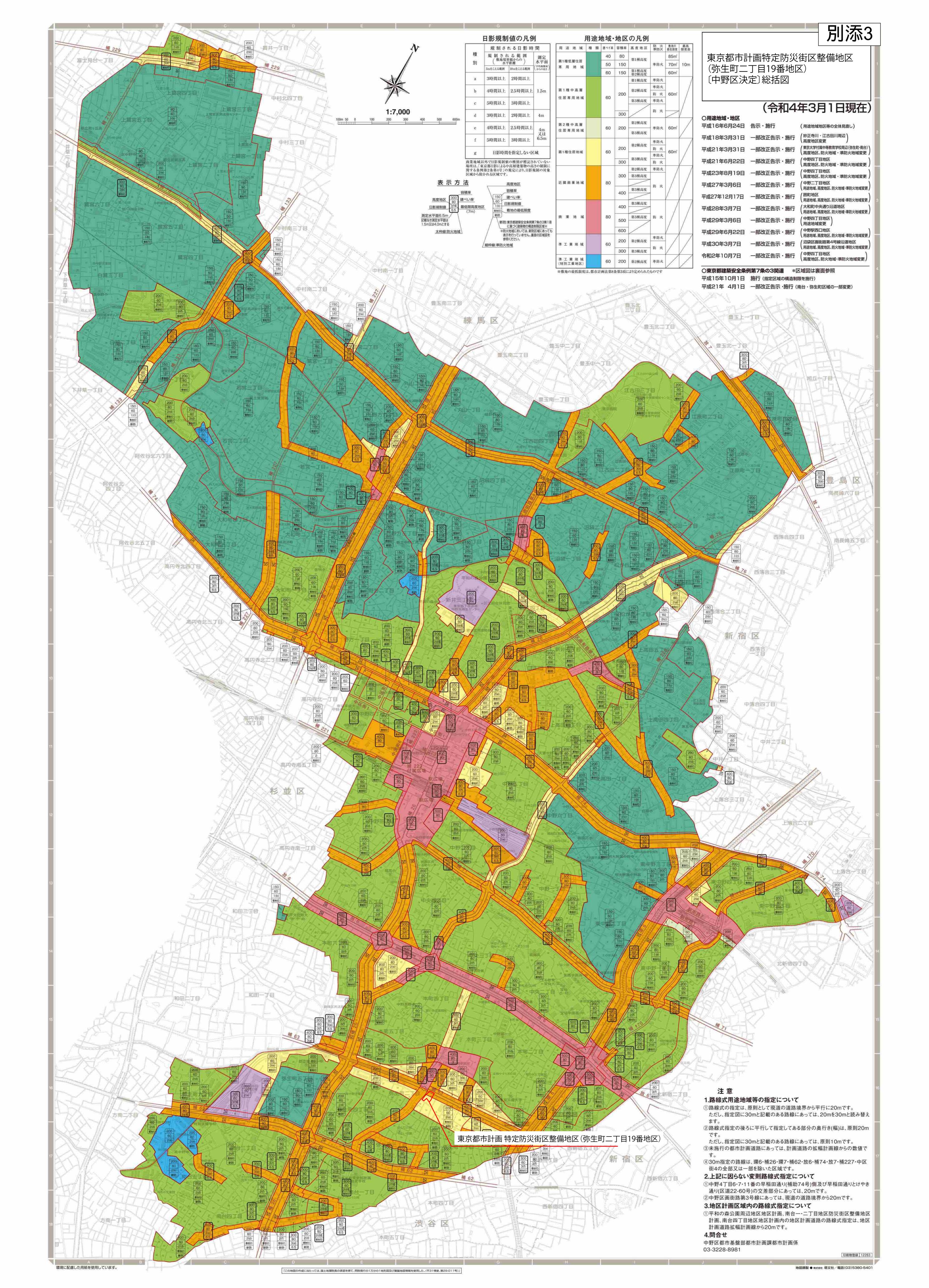
東京都市計画特定防災街区整備地区の決定(中野区決定)

都市計画特定防災街区整備地区を次のように決定する。

種類	位 置	面積	建築物の敷 地面積の最 低限度	壁面の位置の制限	備考
特定防災街区整備地区 (弥生町二丁目 19番地区)		約 0. 2 ha	100 m²	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図2 に示す西側隣地境界から3m以上の距離を確保しなければならない。ただし、歩行者の安全を確保する為に必要なスロープ、階段、手すり、上屋及び庇の部分並びに附属する門や塀の建築物等はこの限りではない。	弥生町二丁目 19 番地区防災街区 整備事業施行区域

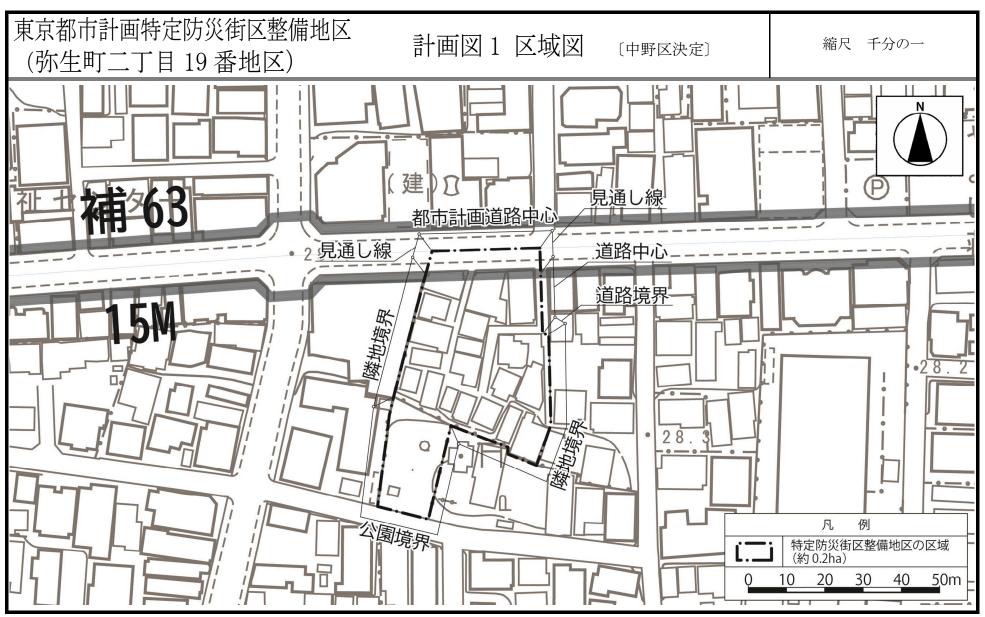
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由: 特定防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るため、特定防災街区整備地区を決定する。

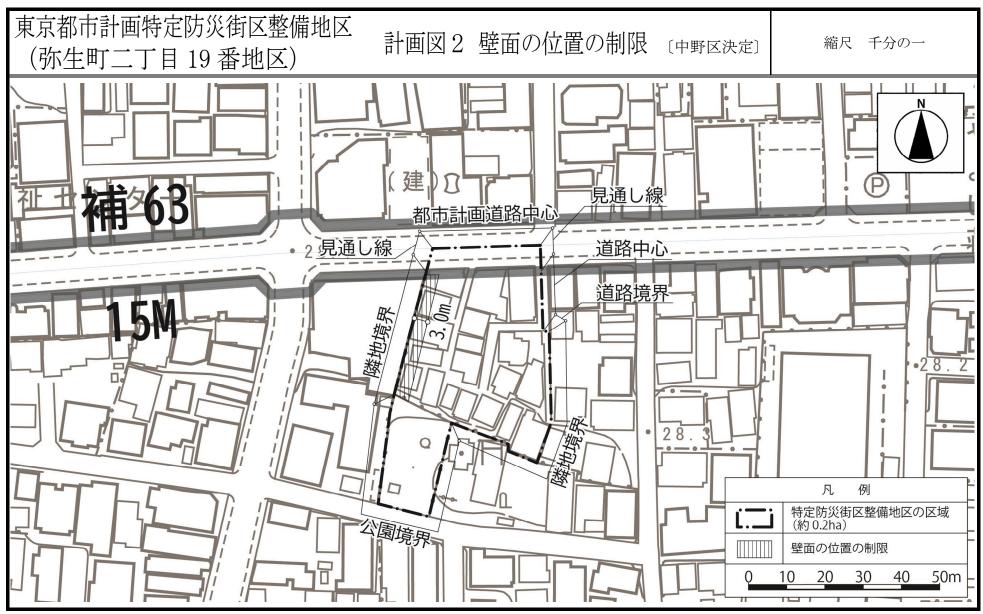




この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



この地図は、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)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)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)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



この地図は、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)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)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)4都市基街都第182号、令和4年8月30日

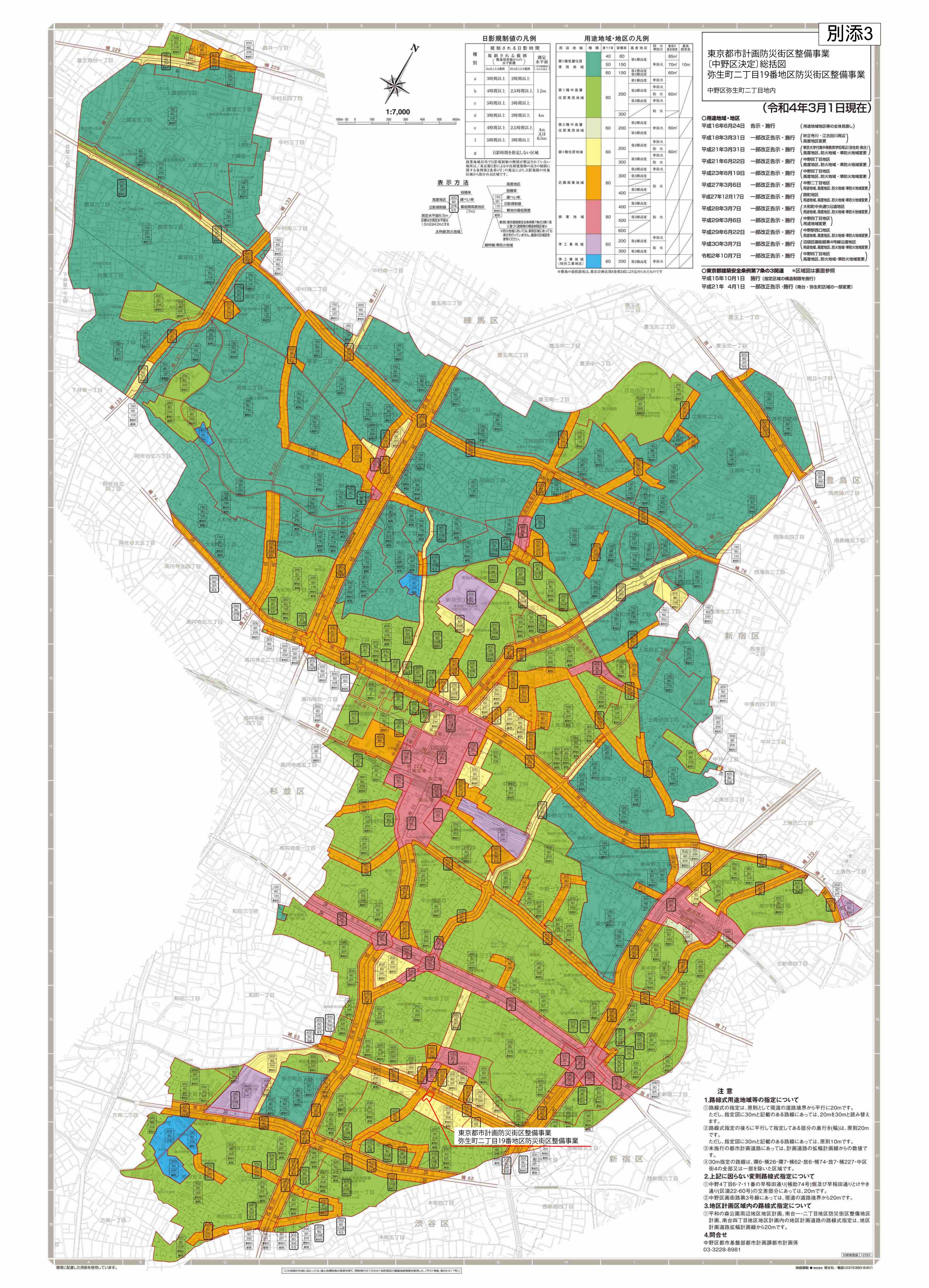
東京都市計画防災街区整備事業の決定(中野区決定)

都市計画弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業を次のように決定する。

種類	防災街区整備事業							
名称	弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業							
面積	約 0. 2 ha	約 0. 2 ha						
公共施設の配置 及び規模	種 別	名 称	規模	備考				
	道路	補助第63号線	別に都市計画に定めるとおり	拡幅				
		弥生町二丁目公園		既設				
	公 園		約 390 ㎡	公園の北側擁壁部分を改				
				修する。				
防災施設建築物の整備に関する計画	構造	高 さ	配列	備 考				
	鉄骨造、鉄筋コ		建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示すそれぞ	西側隣地境界からの壁面				
	ンクリート造、		れの境界から計画図3に示すそれぞれの数値以上の距離を確保	の位置の制限をうける敷				
	鉄骨鉄筋コン		しなければならない。ただし、次に該当する建築物等はこの限り	地部分において、補助第				
	クリート造等	7 m以上	ではない(西側隣地境界からの壁面の位置の制限は下記2を除	63 号線から弥生町二丁目				
	による耐火建	/ III — —	<)。	公園に通り抜けできる避				
	築物とする。		1 歩行者の安全を確保する為に必要なスロープ、階段、手すり、	難上有効となる歩行者動				
			上屋及び庇の部分並びに附属する門や塀	線を設ける。				
			2 駐車場の用に供する車路出入口、駐輪場、給排気施設の部分					
備考	特定防災街区整備地区内							

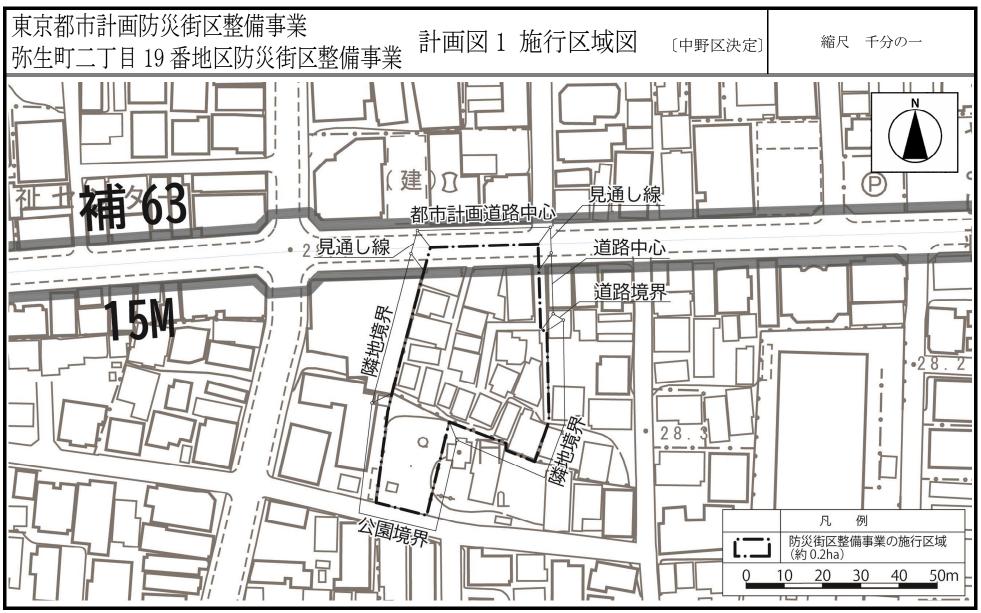
「位置、施行区域、公共施設の配置及び防災施設建築物の整備に関する計画の配列は計画図表示のとおり」

理由: 特定防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防災街区整備事業を決定する。

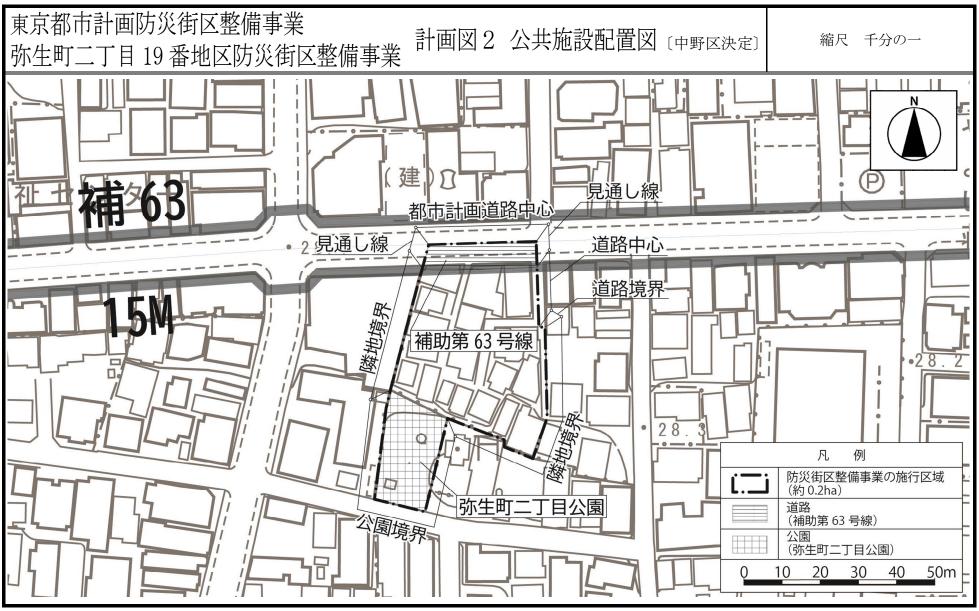




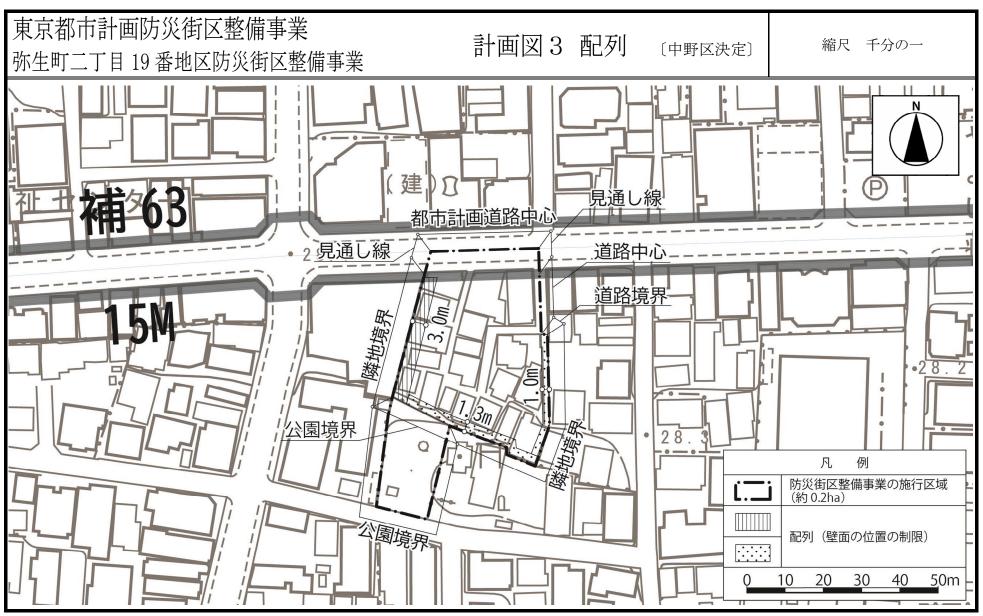
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



この地図は、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)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)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)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



この地図は、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)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)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)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



この地図は、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)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)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)4都市基街都第182号、令和4年8月30日