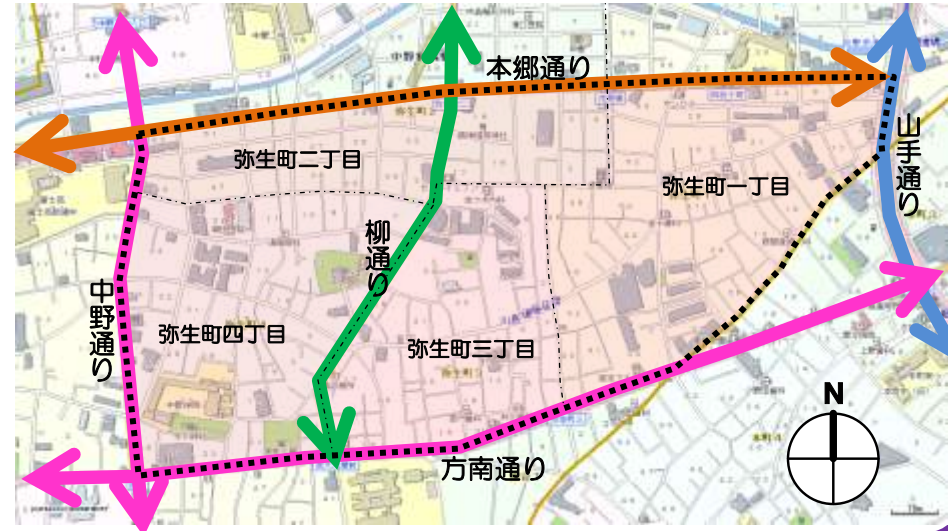


1. 弥生町一～四丁目地域の現況

◆弥生町一～四丁目地域の区域

本地域は、中野区の中南部地域から南部地域に位置し、「山手通り」「方南通り」「中野通り」「本郷通り」に囲まれた約50haの区域である。

- ←→ 骨格防災軸・緊急輸送道路（都）
- ←→ 主要延焼遮断帯・緊急輸送道路（都）
- ←→ 一般延焼遮断帯・障害物除去路（区）
- ←→ 障害物除去路線（区）



◆上位計画等の位置づけ

●中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）

・「中層住宅基盤改善地区」

狭あい道路などの基盤整備、建物の共同化を進めつつ、中低層住宅を中心とする土地利用のもと、木造住宅密集地域などの住環境改善を図り、災害に対して強く快適な市街地を形成する。

・「防災まちづくりを重点的に進める地域」

道路の拡幅や個別建替え困難な木造密集地域の改善を図る。

・「地区におけるまちのルールづくり」

住環境の保全、改善を図るため、地区計画など地区にふさわしいまちのルールづくりを誘導する。まちのルールづくりは、地区の住民等が主体となって取組み、地区で共有化を図る。



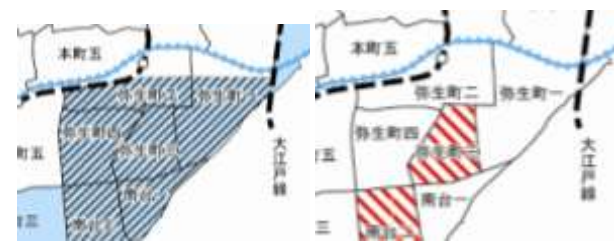
●防災都市づくり推進計画（平成22年 東京都）

・当地域は重点整備地域に位置づけられており、基盤整備型事業等を重点的に展開し、早期に防災性の向上を図ることにより波及効果が期待できる地域となっている。

●地震時等に著しく危険な密集市街地

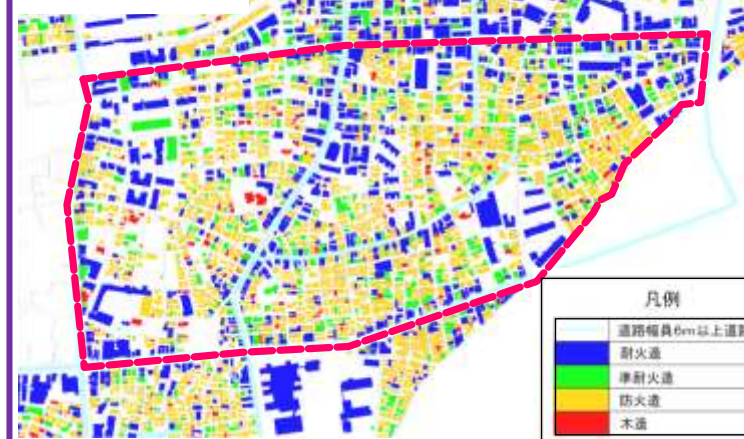
（平成24年 国土交通省）

・弥生町三丁目は、密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難な地域として平成32年度までに概ね解消するとの目標が定められている。



◆データでみる弥生町一～四丁目地域の現況

●建物の構造



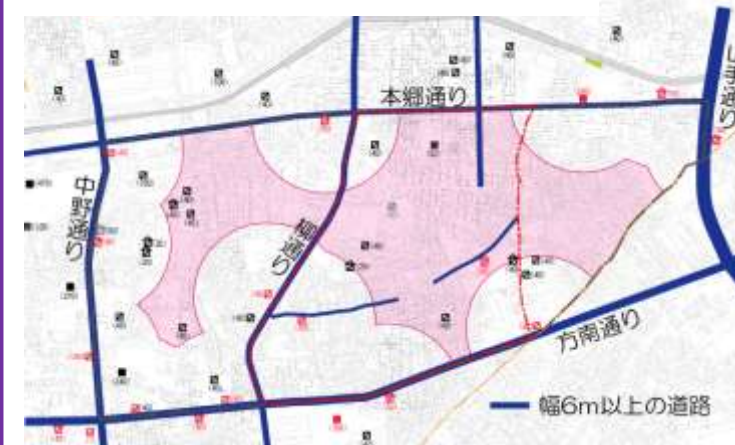
・広幅員道路の沿道は鉄筋コンクリート造等の燃えにくい建物（耐火造）が見られるが、街区の内部には防火造や木造等の比較的燃えやすい建物が密集している。

●道路の状況



・災害時の安全な避難や、円滑な消防活動に有効な幅員6m以上の道路が少ない。
・特に弥生町三丁目は幅が4mに満たない狭い道路と行き止まり道路が多い。

●防火水槽から見る消防活動困難区域



・当地域の約7割が震災時における消防活動困難区域となっている。
・消防活動に有効な幅員6m以上の道路に近接していない防火水槽は、震災時に有効活用が図れないおそれがある。

●火災危険度



・東京都が公表している地震に関する地域危険度調査（平成20年2月）において、弥生町三丁目はランク5となっており、特に危険度が高い状況である。

●人口動態

・当地域の高齢化率は19.9%で区の平均と同水準だが、今後さらに増えていく見込みである。
・単身世帯率が61.3%と高い水準にある。
・1世帯人員は1.67人。

●みどり

・当地域のみどり率は14%未満となっており、区平均（17.5%）と比べると低い状況である。

2. 弥生町一～四丁目地域の課題とまちの将来像

◆弥生町一～四丁目地域の課題のまとめ

① 建物の課題

燃えやすい建物が密集しており、震災時には広い範囲に延焼が広がってしまう恐れがある。



② 道路の課題

狭い道路や行き止まりが多く、震災時には避難がしにくい状況となっている。



③ 消防の課題

6m以上の道路が少なく、消防車が現場までたどりつけないなど、円滑な消火活動が非常に難しい状況である。



◆弥生町一～四丁目地域のまちの将来像

災害に強く安全なまちの実現、快適な住環境の創出を目指す

災害に強いまち

快適な住環境

- 燃えない、倒れない、避難しやすいまちの形成
- ファミリー世帯、高齢者、単身者など様々な世帯が暮らしやすいまちの形成
- 高齢者や子育て世代が地域で安心して生活を送れるまちの形成
- みどりの保全・充実、オープンスペースの確保

●将来像1：災害に強いまち

【方策1】 避難経路の整備や改善を進める

- 避難場所または広い道路（方南通り、柳通り等）に至る避難経路ネットワークづくり
- 狭あい道路・行き止り道路の改善を通じた避難や生活のための安全な動線の確保

【方策2】 燃えにくい建物への建替えの促進

- 個別・共同建替えの誘導による建物の不燃化・耐震化の促進
- 建替えと一体的に、狭あい道路・行き止り道路を解消する

●将来像2：快適な住環境

【方策3】 多様な世代が暮らしやすい住宅の充実

- ファミリー向け住宅の誘導やバリアフリー化など、良質な住宅ストックの形成

【方策4】 生活サービス機能の充実

- 安全で安心して住み続けられるような、生活を支えるサービス機能等の充実

【方策5】 みどりやオープンスペースの充実

- 災害時は「延焼遮断・一時避難の場所」、平常時は「地区住民の憩いの場や潤いスポット」としての空間整備や、みどりの軸の形成
- 生活道路の整備及び沿道緑化により、みどりのネットワークを創出



◆弥生町三丁目周辺地区から先行した取り組み

●不燃化特区制度の活用

弥生町一～四丁目地域の中でも震災時の危険性が高い弥生町三丁目周辺地区について、東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」不燃化特区制度を活用しながら、先行的にまちづくりに取り組む。



3. 将来像の実現に向けた基本方針（3本の柱）

① 安全な建物への更新

【考え方】

- ・ 老朽化した建物を、燃えにくく倒れにくい安全な建物へと建替える
- ・ 災害時に、建物が避難や消防活動等の障害にならないようにする

【進め方】

- ・ 建物の建替え時の不燃化や共同化の助成

不燃化前イメージ



整備前

不燃化後イメージ



整備後

② 避難経路ネットワークの形成

【考え方】

- ・ 方南通り、本郷通り、中野通り、山手通り、柳通り等の外周道路へ安全に避難できるようにする
- ・ 緊急車両等が通れ、消防活動が円滑に行えるようにする（消防活動困難区域の解消）

【進め方】

- ・ 優先順位をつけて計画的に整備する

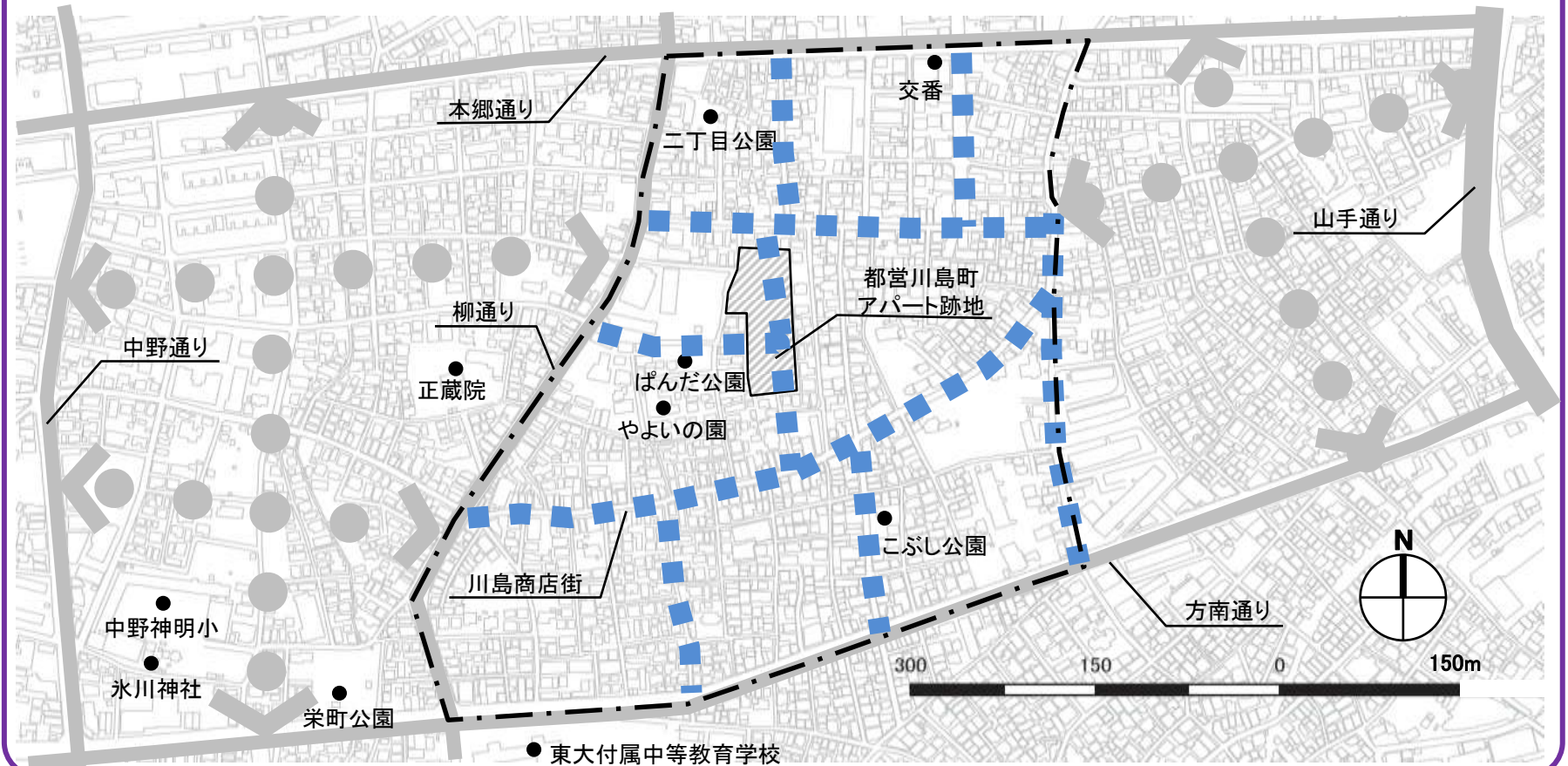
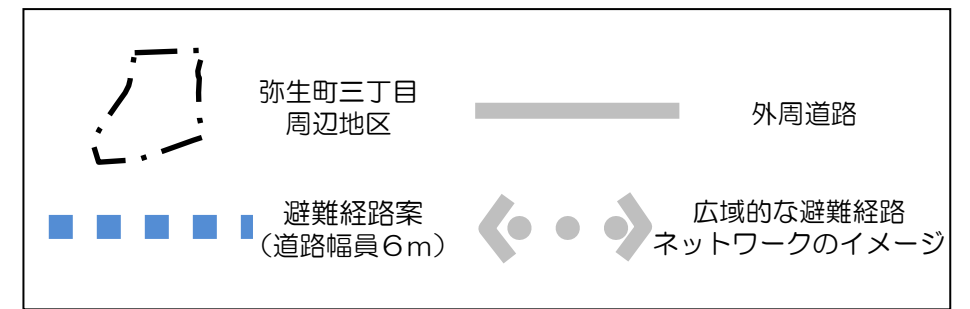
■ 避難経路ネットワークの整備方針

- 1) 地区内の避難経路と外周道路をつなげる
- 2) 280m格子の中に軸となる6m幅員道路の整備
- 3) 現状の道路網と幅員を活かす
 - ・ 地域の資源の活用（公共用地の活用等）
 - ・ 地域負担を少なくする（ある程度の幅員のある道路の活用等）
 → 地震に備えて、スピード感を持った取組み

避難経路ネットワーク

弥生町三丁目周辺地区の避難経路（素案）

このうち、主要な避難経路は公共整備型（建物補償を含めた積極的な用地買収）で整備を行う。



③ まちづくりルールの策定

【考え方】

- ・ 建物の建て方や、避難経路の改善方法等のルールを定め、建替え更新等によってまちの将来像の実現を図る
- ・ ルールの内容については、地元と区が協働で定める

【進め方】

- ・ 地区計画等を活用し、災害に強く、住環境に配慮した良好な市街地を形成する（都市計画決定および条例化）



【地区計画の内容】

■ 目標

- ・ 災害に強く、住環境に配慮した良好な市街地の形成

■ 公共施設等の整備の方針

- ・ 外周道路に接続する道路の整備により、安全で快適な避難経路ネットワークの形成を図る
- ・ オープンスペース等を適切に配置することにより、地域の広場として憩いの場の整備を図る

■ 建築物等の整備の方針

- ・ 避難経路ネットワーク沿道の建築物は、避難経路との一体的な整備により、ネットワークの安全の確保を図る
- ・ 建て詰まりを防ぎ、不燃化の推進により延焼を抑制し、災害に強い市街地の形成を図る

■ 建築物制限の例

- ・ 地区施設として、道路や広場の位置や規模を定める
- ・ 地区施設道路の確保を確実にするため、建築物の壁面の位置（道路からのセットバック等）等を定める
- ・ 燃えにくい建物を誘導するため、建築物の構造、高さ等の制限を定める
- ・ 道路に面したブロック塀を制限するため、垣またはさくのルールを定める