

平成 19 年度（2007 年度）第 4 回

中野区都市計画審議会説明資料

目 次

【 諮 問 事 項 】

1. 東京都市計画 防災街区整備方針 の変更について(東京都決定)…………… 1

【 報 告 事 項 】

1. 東京都市計画 都市再開発の方針 等の変更について…………… 16

平成 20 年（2008 年）2 月 7 日
中野区都市計画審議会事務局

東京都市計画 防災街区整備方針 の変更について (東京都決定)

1. 変更概要

東京都では、防災再開発促進地区約 880 ヘクタールを追加するとともに、防災公共施設 145ヶ所を新たに指定する。

中野区内においては、防災再開発促進地区の変更及び防災公共施設の指定はなく、まちづくり事業の名称変更に伴う形式的な都市計画変更に留まるものである。

2. 理由

防災街区整備方針は、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(以下「密集法」という。))に基づき、震災時の大規模な被害が想定される木造住宅密集地域について、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることを目的として定めるものである。

今回、防災都市づくり推進計画(東京都)の重点整備地域と防災再開発促進地区の整合を目指し、事業の実施状況や地元の意向等を踏まえ、防災再開発促進地区の新規指定及び区域変更するとともに、平成15年12月の密集法の改正に合わせて防災公共施設の新規指定を図るため、都市計画の変更を行うものである。

3. 都市計画等の経緯

平成15年12月 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の改正

①「防災再開発の方針」を「防災街区整備方針」に改正

②特定防災街区整備地区制度の創設(平成15年12月19日施行)

16年 4月 防災街区整備方針の変更

4. 都市計画の案

防災街区整備方針の変更案

次頁参照

5. 今後のスケジュール

平成20年 1月16日 東京都より都市計画変更に係る意見照会

2月 7日 中野区都市計画審議会に諮問

2月20日

↓ 都市計画案の公告・縦覧(東京都)

3月 5日

5月22日 東京都都市計画審議会(東京都)

6月20日 都市計画決定・告示(予定)(東京都)

東京都市計画防災街区整備方針

I 基本的事項

1 策定の目的

東京には、都心や副都心等の商業・業務地域を除けば、老朽木造建築物の密度が高く、道路・公園等の公共空間が乏しい木造住宅密集地域が広範に存在している。

このような木造住宅密集地域では、震災時の老朽建築物の倒壊や大規模な市街地火災等から、人々の生命と暮らしを守るため、防災都市づくりの推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていくことが重要である。

防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進するため、防災街区整備方針を定め、安全で安心して住めるまちとして再生を図る。

2 策定の効果

防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることにより、次のような効果をもたらし、防災街区の整備が促進される。

- (1) 耐火建築物等への建替えの促進が図られる。
- (2) 延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。
- (3) 地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画等の活用が図られる。
- (4) 地域住民による市街地整備の取組（防災街区計画整備組合の設立）や支援が可能になる。
- (5) 地方公共団体の委託及び要請に基づき、都市再生機構の住宅・まちづくりのノウハウの活用が図られる。
- (6) 防災公共施設である道路、公園等について基幹的な骨格軸（防災環境軸）として体系的・効果的な整備が図られる。

3 法的位置づけ

防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第3条第1項の規定による方針であり、これを都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条の2第1項の規定により都市計画に定めるものとする。

本方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、都市再開発の方針等と整合を図り定めるものであり、防災街区整備事業や市街地再開発事業等の個別の都市計画の上位に位置づけられている。

II 策定の考え方

1 対象地域

東京都震災対策条例（平成12年12月22日条例第202号）に基づく防災都市づくりに関する計画（防災都市づくり推進計画）の整備地域等の木造住宅密集地域を中心とした地域

2 防災再開発促進地区の指定の考え方

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、次のいずれかに該当すること。

- (1) 防災都市づくり推進計画の重点整備地域又は整備地域に指定されている地区
- (2) 防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている地区
- (3) 事業・制度等は導入されていないが、防災街区の整備を進めることが方針として明らかな地区（都又は区の長期計画、区の都市計画に関する基本的な方針等に位置づけられており、かつ、防災街区の整備に資する事業・制度等の導入が確実に見込まれること。）

3 防災公共施設の指定の考え方

防災再開発促進地区内に存在し、次のいずれかに該当すること。

- (1) 沿道及び周辺の建築物等と一体となって延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき公共施設
- (2) 沿道及び周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている、若しくは将来導入が見込まれる延焼防止や避難上有効な公共施設

- (3) 防災街区整備地区計画で特定地区防災施設、地区防災施設又は地区施設に既に指定されている、若しくは将来指定が見込まれる公共施設

4 防災再開発促進地区の整備の方針

防災街区の整備に資する事業・制度等を重点的に展開し、道路、公園等の防災公共施設の整備及び建築物の不燃化を促進し、安全で良好な環境を備えたまちとして再生を図る。

5 防災街区の整備に資する事業・制度等

市街地開発事業 防災街区整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等
都市開発諸制度 再開発等促進区を定める地区計画、総合設計制度、特定街区制度、高度利用地区
都市計画事業 街路整備事業、公園事業等
修復型まちづくり事業・制度 木造住宅密集地域整備事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、都市防災不燃化促進事業、防災生活圏促進事業、防災街区整備地区計画、地区計画、特定防災街区整備地区、地域地区等
その他事業等 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）、まちづくり総合支援事業、優良建築物等整備事業等

6 防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との整合

防災再開発促進地区は、防災性の向上を目的として市街地整備の計画が明らかな地区であることから、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく2号地区と整合を図る。

Ⅲ 本方針において定める内容

1 防災再開発促進地区及び防災公共施設

防災再開発促進地区及び防災公共施設は計画図のとおりである。

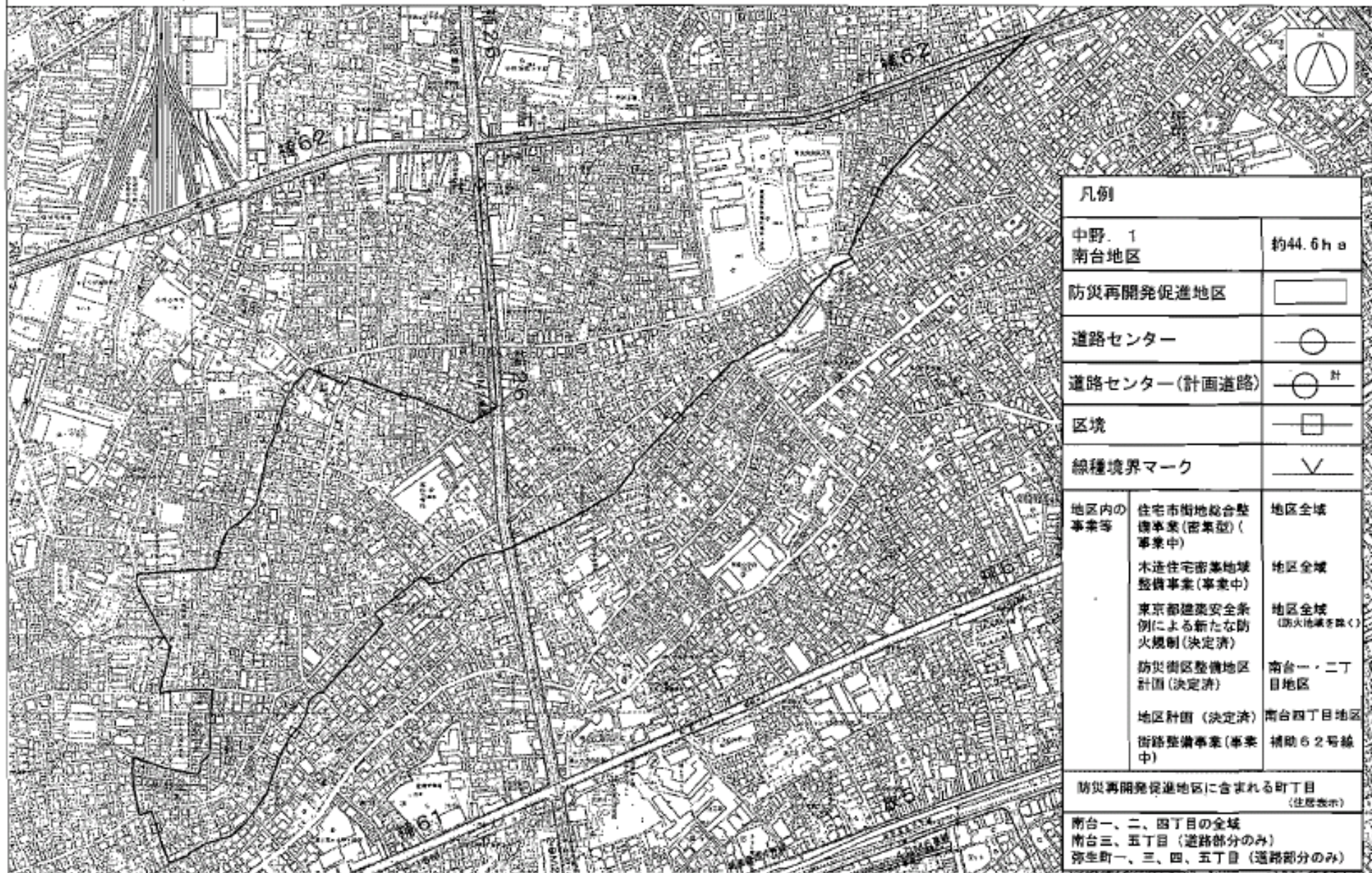
2 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表1のとおりである。

3 防災公共施設の整備等の概要

防災公共施設の整備等の概要は別表2のとおりである。

南台地区 (中野. 1)



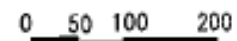
凡例											
中野. 1 南台地区	約44.6ha										
防災再開発促進地区											
道路センター											
道路センター(計画道路)											
区境											
線種境界マーク											
地区内の 事業等	<table border="0"> <tr> <td>住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中)</td> <td>地区全域</td> </tr> <tr> <td>木造住宅密集地域整備事業(事業中)</td> <td>地区全域</td> </tr> <tr> <td>東京都建築安全条例による新たな防火規制(決定済)</td> <td>地区全域 (防火地域を除く)</td> </tr> <tr> <td>防災街区整備地区計画(決定済)</td> <td>南台一・二丁目地区</td> </tr> <tr> <td>地区計画(決定済)</td> <td>南台四丁目地区 補助62号線</td> </tr> </table>	住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中)	地区全域	木造住宅密集地域整備事業(事業中)	地区全域	東京都建築安全条例による新たな防火規制(決定済)	地区全域 (防火地域を除く)	防災街区整備地区計画(決定済)	南台一・二丁目地区	地区計画(決定済)	南台四丁目地区 補助62号線
住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中)	地区全域										
木造住宅密集地域整備事業(事業中)	地区全域										
東京都建築安全条例による新たな防火規制(決定済)	地区全域 (防火地域を除く)										
防災街区整備地区計画(決定済)	南台一・二丁目地区										
地区計画(決定済)	南台四丁目地区 補助62号線										
防災再開発促進地区に含まれる町丁目 (住居表示)											
南台一、二、四丁目の全域 南台三、五丁目(道路部分のみ) 弥生町一、三、四、五丁目(道路部分のみ)											

0 50 100 200

平和の森公園周辺地区（中野，2）



凡例		
中野，2 平和の森公園周辺地区		約59.6ha
防災再開発促進地区		
道路センター		
道路センター(計画道路)		
道路の外側		外側
鉄道の内側		鉄道内側
町丁目境		
線種境界マーク		
地区内の 事業等	都市防災総合推進 事業(事業中)	地区全域 (一部区域を除く)
	住宅市街地総合整 備事業(密集型) (事業中)	地区全域 (平和の森公園を 除く)
	木造住宅密集地域 整備事業(事業中)	地区全域 (平和の森公園を 除く)
	東京都建築安全条 例による新たな防 火規制(決定済)	地区全域 (防火地域を除く)
	公園事業(事業中)	平和の森公園
	下水道事業(事業 中)	平和の森公園
	地区計画(決定済)	平和の森公園 周辺地区
防災再開発促進地区に含まれる町丁目 (住居表示)		
新井二、三、四丁目の全域		
沼袋一丁目(1番～14番)		
野方一、二丁目(道路部分のみ)		
沼袋三丁目(道路部分のみ)		



○東京都市計画防災街区整備方針の変更（新旧対照表）

変 更 案	既 決 定
<p style="text-align: center;">東京都市計画防災街区整備方針</p> <p>I 基本的事項</p> <p>1 策定の目的</p> <p>東京には、都心や副都心等の商業・業務地域を除けば、<u>老朽木造建築物</u>の密度が高く、<u>道路・公園等の公共空間が乏しい木造住宅密集地域</u>が広範に存在している。</p> <p><u>このような木造住宅密集地域では、震災時の老朽建築物の倒壊や大規模な市街地火災等から、人々の生命と暮らしを守るため、防災都市づくりの推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていくことが重要である。</u></p> <p><u>防災上危険性の高い木造住宅密集地域</u>について、計画的な再開発又は開発整備により、<u>延焼防止機能及び避難機能の確保</u>と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進するため、<u>防災街区整備方針を定め、安全で安心して住めるまち</u>として再生を図る。</p> <p>2 策定の効果</p> <p><u>防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることにより、次のような効果をもたらし、防災街区の整備が促進される。</u></p> <p>(1) 耐火建築物等への建替えの促進が図られる。</p> <p>(2) 延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。</p> <p>(3) 地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画等の活用が図られる。</p>	<p style="text-align: center;">東京都市計画防災街区整備方針</p> <p>I 基本的事項</p> <p>1 策定の目的</p> <p>東京（本区域）には、都心及び副都心などの商業・業務地域を除けば、<u>建物密度が高く、道路や公園・緑地等の公共空間が乏しい木造密集市街地</u>が広範に存在している。<u>このような木造密集市街地においては、震災等の災害から人々の生命と暮らしを守るため、防災都市づくりの推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていく。</u></p> <p><u>防災上危険な状況にある木造密集市街地</u>について、計画的な再開発又は開発整備により<u>防災に関する機能の確保</u>と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進するため防災街区整備方針を定め、<u>安全なまち</u>として再生を図る。</p> <p>2 策定の効果</p> <p><u>策定の効果として、主に次のことがあげられる。</u></p> <p>① <u>公共施設等の整備により延焼遮断機能等が確保され、防災街区の整備が促進される。</u></p> <p>② 耐火建築物等への建替えの促進が図られる。</p> <p>③ 延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。</p>

変 更 案	既 決 定
<p>(4) 地域住民による市街地整備の取組（防災街区計画整備組合の設立）や支援が可能になる。</p> <p>(5) 地方公共団体の委託及び要請に基づき、都市再生機構の住宅・まちづくりのノウハウの活用が図られる。</p> <p>(6) <u>防災公共施設である道路、公園等について基幹的な骨格軸（防災環境軸）として体系的・効果的な整備が図られる。</u></p> <p>3 法的位置づけ</p> <p>防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第3条第1項の規定による方針であり、これを都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条の2第1項の規定により都市計画に定めるものとする。</p> <p>本方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、都市再開発の方針等と整合を図り定めるものであり、防災街区整備事業や市街地再開発事業等の個別の都市計画の上位に位置づけられている。</p> <p>II 策定の考え方</p> <p>1 対象地域</p> <p>東京都震災対策条例（平成12年12月22日条例第202号）に基づく防災都市づくりに関する計画（防災都市づくり推進計画）の整備地域等の木造住宅密集地域を中心とした地域</p>	<p>④ 地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画制度等の活用が図られる。</p> <p>⑤ 地域住民による市街地整備の取組（防災街区計画整備組合の設立）や支援が可能になる。</p> <p>⑥ 地方公共団体の委託に基づき、都市基盤整備公団の住宅・まちづくりのノウハウの活用が図られる。</p> <p>3 法的位置づけ</p> <p>防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第3条第1項の規定による方針であり、これを都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条の2第1項の規定により都市計画に定めるものである。</p> <p>本方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、都市再開発の方針等と整合を図り定めるものであり、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられている。</p> <p>II 策定の考え方</p> <p>1 防災再開発促進地区の基本的な考え方</p> <p>(1) <u>対象となる木造密集市街地</u></p> <p>① 東京都震災対策条例（平成12年12月22日条例第202号）に基づく防災都市づくりに関する計画（防災都市づくり推進計画）の整備地域等の<u>木造密集市街地</u>を中心とした地域</p> <p>② <u>上記以外の地域においては、老朽木造建築物が密集し、かつ十分な公共施設がないことその他土地利用の状況から、地震による連鎖的な建築物の倒壊危険性が高く、市街地火災の延焼危険性及び避難・消火の困難</u></p>

変 更 案	既 決 定
<p>2 防災再開発促進地区の指定の考え方</p> <p>特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、次のいずれかに該当すること。</p> <p>(1) <u>防災都市づくり推進計画の重点整備地域又は整備地域に指定されている地区</u></p> <p>(2) <u>防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている地区</u></p> <p>(3) 事業・制度等は導入されていないが、<u>防災街区の整備を進めることが方針として明らかな地区</u>（都又は区の長期計画、区の都市計画に関する基本的な方針等に位置づけられており、かつ、<u>防災街区の整備に資する事業・制度等の導入が確実に見込まれること。</u>）</p> <p>3 防災公共施設の指定の考え方</p> <p><u>防災再開発促進地区内に存在し、次のいずれかに該当すること。</u></p> <p>(1) <u>沿道及び周辺の建築物等と一体となって延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき公共施設</u></p> <p>(2) <u>沿道及び周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている、若しくは将来導入が見込まれる延焼防止や避難上有効な公共施設</u></p> <p>(3) <u>防災街区整備地区計画で特定地区防災施設、地区防災施設又は地区施設に既に指定されている、若しくは将来指定が見込まれる公共施設</u></p> <p>4 防災再開発促進地区の整備の方針</p> <p><u>防災街区の整備に資する事業・制度等を重点的に展開し、道路、公園等の防災公共施設の整備及び建築物の不燃化を促進し、安全で良好な環境を備えたま</u></p>	<p><u>性が高い市街地で、都又は区が防災上危険な状況にある木造密集市街地として位置づけた地域</u></p> <p>(2) 防災再開発促進地区の指定の考え方</p> <p>特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、次のいずれかに該当すること。</p> <p>① <u>防災まちづくり（防災街区の整備）に資する事業・制度等が既に導入されている地区</u></p> <p>② 事業・制度等は導入されていないが、<u>防災まちづくり（防災街区の整備）を進めることが方針として明らかな地区</u>（都又は区の長期計画、区の都市計画に関する基本的な方針等に位置づけられており、かつ、<u>防災まちづくり（防災街区の整備）に資する事業・制度等の導入が確実に見込まれること。</u>）</p> <p>(3) 防災再開発促進地区の整備の方針</p> <p><u>防災まちづくり（防災街区の整備）に資する事業・制度等を重点的に展開し、道路、公園等の公共施設の整備及び建築物の不燃化等を促進し、安</u></p>

変 更 案	既 決 定											
<p>ちとして再生を図る。</p> <p>5 防災街区の整備に資する事業・制度等</p> <table border="1" data-bbox="259 384 1104 831"> <tr> <td>市街地開発事業 防災街区整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等</td> </tr> <tr> <td>都市開発諸制度 再開発等促進区を定める地区計画、総合設計制度、特定街区制度、高度利用地区</td> </tr> <tr> <td>都市計画事業 街路整備事業、公園事業等</td> </tr> <tr> <td>修復型まちづくり事業・制度 木造住宅密集地域整備事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、都市防災不燃化促進事業、防災生活圏促進事業、防災街区整備地区計画、地区計画、特定防災街区整備地区、地域地区等</td> </tr> <tr> <td>その他事業等 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）、まちづくり総合支援事業、優良建築物等整備事業等</td> </tr> </table> <p>6 防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との整合</p> <p>防災再開発促進地区は、防災性の向上を目的として市街地整備の計画が明らかな地区であることから、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく2号地区と整合を図る。</p> <p>III 本方針において定める内容</p> <p>1 防災再開発促進地区及び防災公共施設</p> <p>防災再開発促進地区及び防災公共施設は計画図のとおりである。</p> <p>2 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要</p> <p>防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表1のとおりである。</p>	市街地開発事業 防災街区整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等	都市開発諸制度 再開発等促進区を定める地区計画、総合設計制度、特定街区制度、高度利用地区	都市計画事業 街路整備事業、公園事業等	修復型まちづくり事業・制度 木造住宅密集地域整備事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、都市防災不燃化促進事業、防災生活圏促進事業、防災街区整備地区計画、地区計画、特定防災街区整備地区、地域地区等	その他事業等 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）、まちづくり総合支援事業、優良建築物等整備事業等	<p>全て良好な環境を備えたまちとして再生を図る。</p> <p>(4) 防災まちづくり（防災街区の整備）に資する事業・制度等</p> <table border="1" data-bbox="1169 352 2036 831"> <tr> <td>防災まちづくり（防災街区の整備）に資する事業・制度等</td> </tr> <tr> <td>市街地開発事業 土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業等</td> </tr> <tr> <td>都市開発諸制度 再開発等促進区を定める地区計画、総合設計制度、特定街区制度、高度利用地区等</td> </tr> <tr> <td>都市計画事業 街路整備事業、公園整備事業等</td> </tr> <tr> <td>修復型まちづくり事業・制度 密集住宅市街地整備促進事業、木造住宅密集地域整備促進事業、緊急木造住宅密集地域防災対策事業、防災街区整備地区計画、地区計画制度、特定防災街区整備地区、地域地区等</td> </tr> <tr> <td>その他事業等 都市防災不燃化促進事業、防災生活圏促進事業、住宅市街地整備総合支援事業、まちづくり総合支援事業、優良建築物等整備事業等</td> </tr> </table> <p>2 防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との関係</p> <p>防災再開発促進地区は、防災性の向上を目的として市街地整備の計画が明らかな地区であることから、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく2号地区と整合する。</p> <p>III 本方針において定める内容</p> <p>1 防災再開発促進地区</p> <p>防災再開発促進地区は附図のとおりである。</p> <p>2 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要</p> <p>防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は別表のとおりである。</p>	防災まちづくり（防災街区の整備）に資する事業・制度等	市街地開発事業 土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業等	都市開発諸制度 再開発等促進区を定める地区計画、総合設計制度、特定街区制度、高度利用地区等	都市計画事業 街路整備事業、公園整備事業等	修復型まちづくり事業・制度 密集住宅市街地整備促進事業、木造住宅密集地域整備促進事業、緊急木造住宅密集地域防災対策事業、防災街区整備地区計画、地区計画制度、特定防災街区整備地区、地域地区等	その他事業等 都市防災不燃化促進事業、防災生活圏促進事業、住宅市街地整備総合支援事業、まちづくり総合支援事業、優良建築物等整備事業等
市街地開発事業 防災街区整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等												
都市開発諸制度 再開発等促進区を定める地区計画、総合設計制度、特定街区制度、高度利用地区												
都市計画事業 街路整備事業、公園事業等												
修復型まちづくり事業・制度 木造住宅密集地域整備事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、都市防災不燃化促進事業、防災生活圏促進事業、防災街区整備地区計画、地区計画、特定防災街区整備地区、地域地区等												
その他事業等 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）、まちづくり総合支援事業、優良建築物等整備事業等												
防災まちづくり（防災街区の整備）に資する事業・制度等												
市街地開発事業 土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業等												
都市開発諸制度 再開発等促進区を定める地区計画、総合設計制度、特定街区制度、高度利用地区等												
都市計画事業 街路整備事業、公園整備事業等												
修復型まちづくり事業・制度 密集住宅市街地整備促進事業、木造住宅密集地域整備促進事業、緊急木造住宅密集地域防災対策事業、防災街区整備地区計画、地区計画制度、特定防災街区整備地区、地域地区等												
その他事業等 都市防災不燃化促進事業、防災生活圏促進事業、住宅市街地整備総合支援事業、まちづくり総合支援事業、優良建築物等整備事業等												

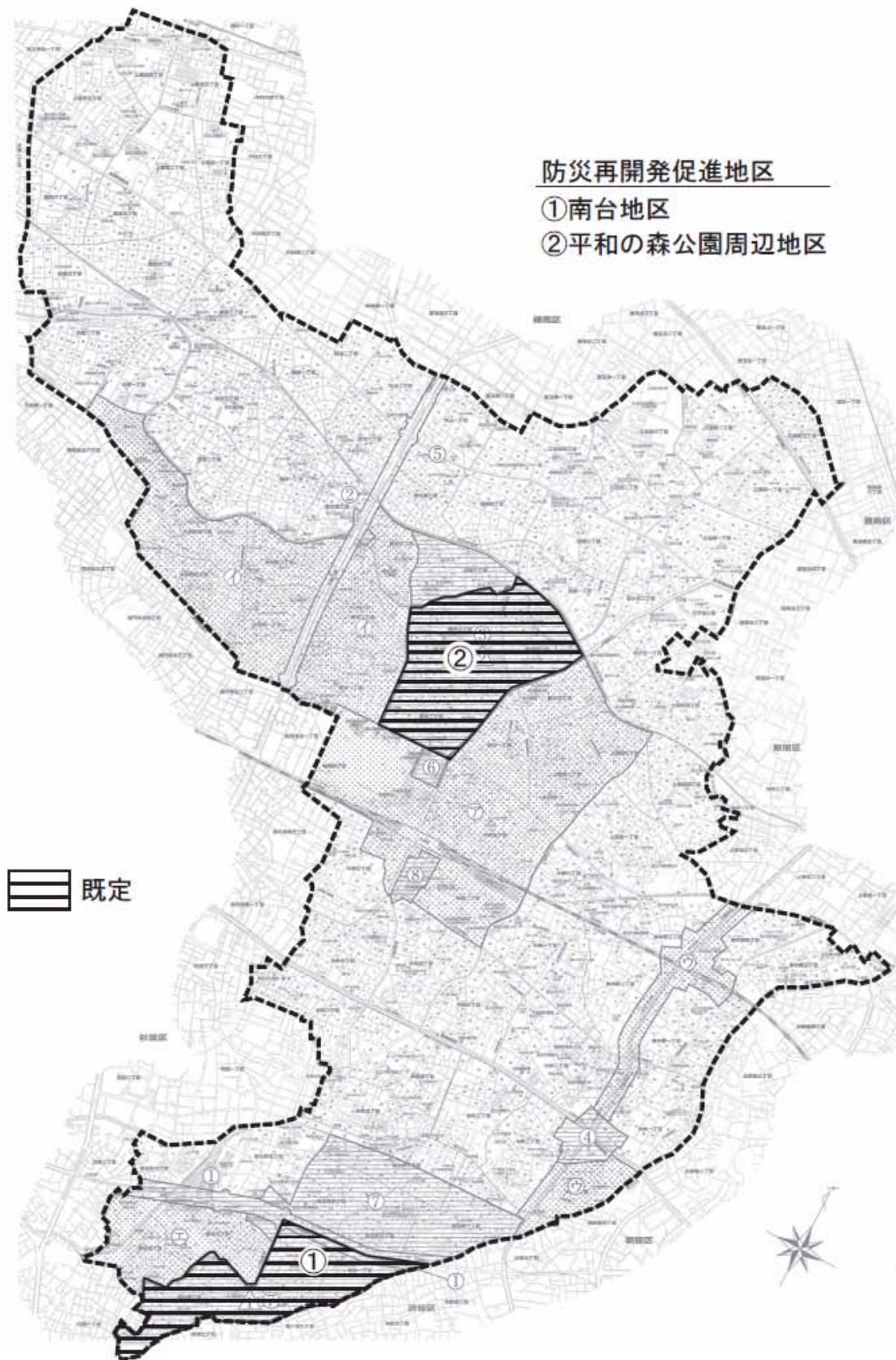
変 更 案	既 決 定
<p>3 <u>防災公共施設の整備等の概要</u> <u>防災公共施設の整備等の概要は別表2のとおりである。</u></p>	

○東京都市計画防災街区整備方針の変更（新旧対照表）

変更案			既 決 定		
別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要			別表 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要		
番号 地区名 面積(ha) (おおむねの位置)	中野. 1 南台地区 約 44.6ha (中野区南部)	中野. 2 平和の森公園周辺地区 約 59.6ha (中野区中央部)	番号 地区名 面積(ha) (おおむねの位置)	中野. 1 南台地区 約 44.6ha (中野区南部)	中野. 2 平和の森公園周辺地区 約 59.6ha (中野区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを目指す。	公共施設（平和の森公園及び中野水再生センター等）の整備と併せ周辺の不燃化を促進し、避難場所としての防災機能を確保するとともに、よりよい住環境の形成を図る。	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを目指す。	公共施設（平和の森公園及び中野処理場等）の整備と併せ周辺の不燃化を促進し、避難場所としての防災機能を確保するとともに、よりよい住環境の形成を図る。
b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	幹線道路である補助 26 号線（中野通り）及び補助 62 号線（方南通り）の沿道は、避難路及び延焼遮断帯としての機能向上のため建築物の不燃化及び共同化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。 近隣商業地区は、商業・業務と住宅との調和がとれた快適な商店街の形成を目指す。 住宅地区は、戸建住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅地とし、道路、公園及び広場等のオープンスペースの確保を図る。	防災公園（平和の森公園）を中心に、その周辺住宅地の建築物の共同化を促進し、不燃化された中層住宅を主体とした良好な住環境を形成していく。	b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	幹線道路である補助 26 号線（中野通り）及び補助 62 号線（方南通り）の沿道は、避難路及び延焼遮断帯としての機能向上のため建築物の不燃化及び共同化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。 近隣商業地区は、商業・業務と住宅との調和がとれた快適な商店街の形成を目指す。 住宅地区は、戸建住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅地とし、道路、公園及び広場等のオープンスペースの確保を図る。	防災公園（平和の森公園）を中心に、その周辺住宅地の建築物の共同化を促進し、不燃化された中層住宅を主体とした良好な住環境を形成していく。
c 建築物の更新の方針（住宅地又は住宅地への土地利用転換が行われる地域の場合には、必要に応じ住宅供給と住宅地の環境改善の方針）	老朽木造建築物等の不燃化及び共同化を促進することにより、地区の防災性の向上を図るとともに、併せて良質な住宅供給を進める。	<u>住宅市街地総合整備事業（密集型）</u> 等により、老朽建築物の建替えを誘導し、不燃化及び生活空間の確保を図る。	c 建築物の更新の方針（住宅地又は住宅地への土地利用転換が行われる地域の場合には、必要に応じ住宅供給と住宅地の環境改善の方針）	老朽木造建築物等の不燃化及び共同化を促進することにより、地区の防災性の向上を図るとともに、併せて良質な住宅供給を進める。	<u>都市防災不燃化促進事業、密集住宅市街地整備促進事業</u> 等により、老朽建築物の建替えを誘導し、不燃化及び生活空間の確保を図る。

変更案			既 決 定				
d	都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備方針	補助 26 号線及び補助 62 号線の整備、生活道路等の拡幅整備、公園、広場及びポケットパークの整備等を図る。	下水道処理施設（ <u>中野水再生センター</u> ）の整備と平和の森公園及び周辺道路の整備を図る。	d	都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備方針	補助 26 号線及び補助 62 号線の整備、生活道路等の拡幅整備、公園、広場及びポケットパークの整備等を図る。	下水道処理施設（ <u>中野処理場</u> ）の整備と平和の森公園及び周辺道路の整備を図る。
e 再 開 発 推 進 の た め 必 要 に 応 じ 定 め る 事 項	1	公共及び民間の役割、条件整備等の措置 行政と住民との協働による事業の推進を基本とし、公共は街路及び公園等の基盤整備を行う。 民間は木造賃貸住宅の改善及び不燃建築物への更新等を行い、行政はそれに対し必要な指導及び助成等を行う。	公園、街路等の整備を公共が、不燃建築物の整備、木造賃貸住宅の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。	1	公共及び民間の役割、条件整備等の措置 行政と住民との協働による事業の推進を基本とし、公共は街路及び公園等の基盤整備を行う。 民間は木造賃貸住宅の改善及び不燃建築物への更新等を行い、行政はそれに対し必要な指導及び助成等を行う。	公園、街路等の整備を公共が、不燃建築物の整備、木造賃貸住宅の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。	
	2	実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 <u>住宅市街地総合整備事業（密集型）（事業中）</u> <u>木造住宅密集地域整備事業（事業中）</u> <u>都市防災不燃化促進事業（予定）</u> <u>街路整備事業（事業中）</u> ・補助 62 号線	<u>住宅市街地総合整備事業（密集型）（事業中）</u> <u>木造住宅密集地域整備事業（事業中）</u> 公園事業（事業中） <u>平和の森公園</u> 下水道事業（事業中） <u>河川事業（事業中）</u> <u>都市防災総合推進事業（事業中）</u>	2	実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 <u>密集住宅市街地整備促進事業（事業中）</u> <u>木造住宅密集地域整備促進事業（事業中）</u> <u>緊急木造住宅密集地域防災対策事業（事業中）</u> <u>都市防災不燃化促進事業</u> <u>防災生活圏促進事業（事業中）</u> <u>街路整備事業（事業中）</u> ・補助 62 号線	<u>都市防災不燃化促進事業（事業中）</u> <u>密集住宅市街地整備促進事業（事業中）</u> <u>木造住宅密集地域整備促進事業（事業中）</u> <u>緊急木造住宅密集地域防災対策事業（事業中）</u> 公園事業（事業中） 下水道事業（事業中）	
	3	決定又は変更予定の都市計画に関する事項 地区計画「 <u>南台四丁目地区</u> 」（決定済） 防災街区整備地区計画「 <u>南台一・二丁目</u> 」（決定済）	地区計画「 <u>平和の森公園周辺地区</u> 」（決定済）	3	決定又は変更予定の都市計画に関する事項 地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済） <u>（一・二丁目）</u>	地区計画（決定済）	
	4	その他再開発の促進のために特記すべき事項 <u>東京都建築安全条例による新たな防火規制</u> <u>緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了）</u> <u>都市防災不燃化促進事業（完了）</u> <u>防災生活圏促進事業（完了）</u>	<u>東京都建築安全条例による新たな防火規制</u> <u>緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了）</u>	4	その他再開発の促進のために特記すべき事項 <u>河川事業（一部完了）</u>		

防災街区整備方針

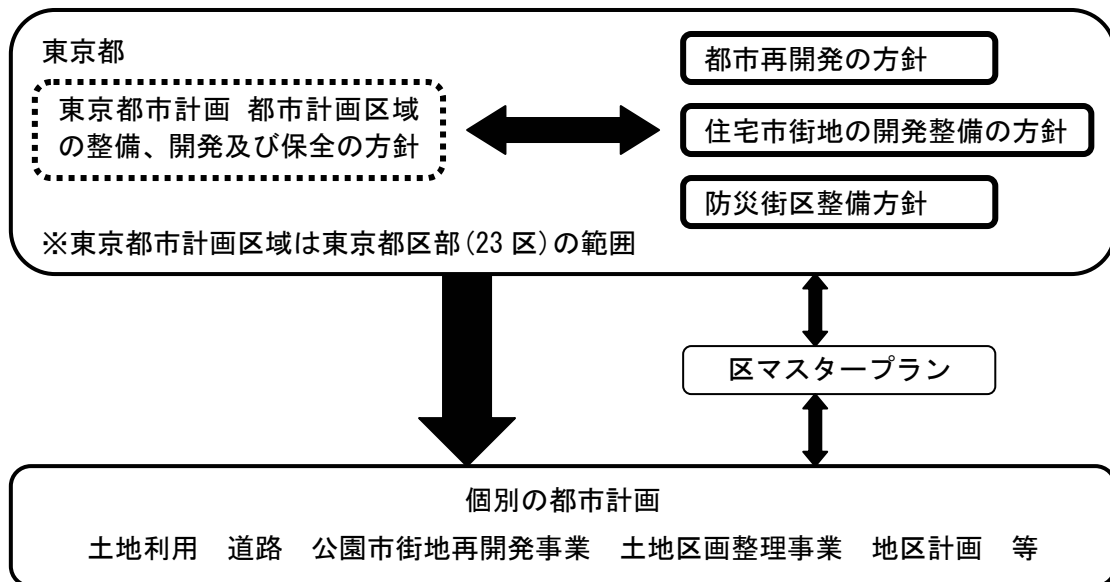


東京都市計画 都市再開発の方針 等の変更について

東京都市計画「都市再開発の方針」、同「住宅市街地の開発整備の方針」、同「防災街区整備方針」(本日諮問)、〔以上、東京都決定〕については、平成 16 年度に変更されているが、市街地整備等の動向などから、東京都では平成 20 年度内を目途に見直しを行う予定である。

1 都市再開発の方針 等の位置づけ

都市計画の方針と個別都市計画との関係は下図のとおりである。



2 今後の予定

(1) 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針

- ・平成 20 年 2 月 中野区都市計画審議会に事前説明 (中野区)
- ・ 20 年 7 月頃予定 素案を公告・縦覧、公聴会 (東京都)
- ・ 20 年 10 月頃予定 東京都は各区に意見照会 (東京都)
- ・ ~ 回答のため、中野区都市計画審議会に諮問 (中野区)
- ・ ~ 都市計画案の公告・縦覧 (東京都)
- ・平成 21 年 2 月頃 都市計画審議会 (東京都)
- ・ ~ 都市計画決定 (東京都)

(2) 防災街区整備方針

- ・ 東京都市計画 防災街区整備方針 の変更について (東京都決定) のとおり

1 都市再開発の方針

(1) 策定の目的

「東京の新しい都市づくりビジョン」（東京都）や「都市計画区域の整備、開発及び保全に関する方針（都市計画区域マスタープラン）」（東京都）を実効性あるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としている。

(2) 内 容

本方針は、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられるもので、「都市再開発法」及び「都市計画法」の規定に基づき都市計画として決定するものである。

本方針では、目的、方針等を定めるとともに、1号市街地、再開発促進地区（2号地区）、再開発誘導地区を定めている。

※ 1号市街地

主として既成市街地の中で、長期的視点から計画的な再開発が必要な市街地として定めるもので、再開発の目標、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定めており、概ね区部全域がこの1号市街地となっている。

※ 再開発促進地区（2号地区）

1号市街地のうち、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、地元の再開発への気運の高まりや実現の見通し、緊急の整備の必要性、整備による広域的な波及効果等の観点から選定されている。

※ 再開発誘導地区

再開発促進地区には至らないものの、1号市街地の整備の方針の実現を図るうえで、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区を選定している。

なお、都市再開発の方針の「再開発」とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業のみならず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法、特定の市街地の整備を目的とした助成事業など面的転換等を含めた広義の意味である。

(3) 既決定及び見直し予定の内容

中野区内の既決定地区は、促進地区が8地区、誘導地区が4地区である。

今回の見直しでは、平成16年の一斉見直しの際に指定に至らなかった誘導地区の促進地区への指定や、まちづくりの動向等により新たな促進地区及び誘導地区の指定、他の方針との整合や時点修正などを行うこととしており、本区においては誘導地区から促進地区への変更2箇所、新たに指定する誘導地区が1箇所、及び誘導地区の区域変更1箇所となる予定である。

次ページ 図-1 参照

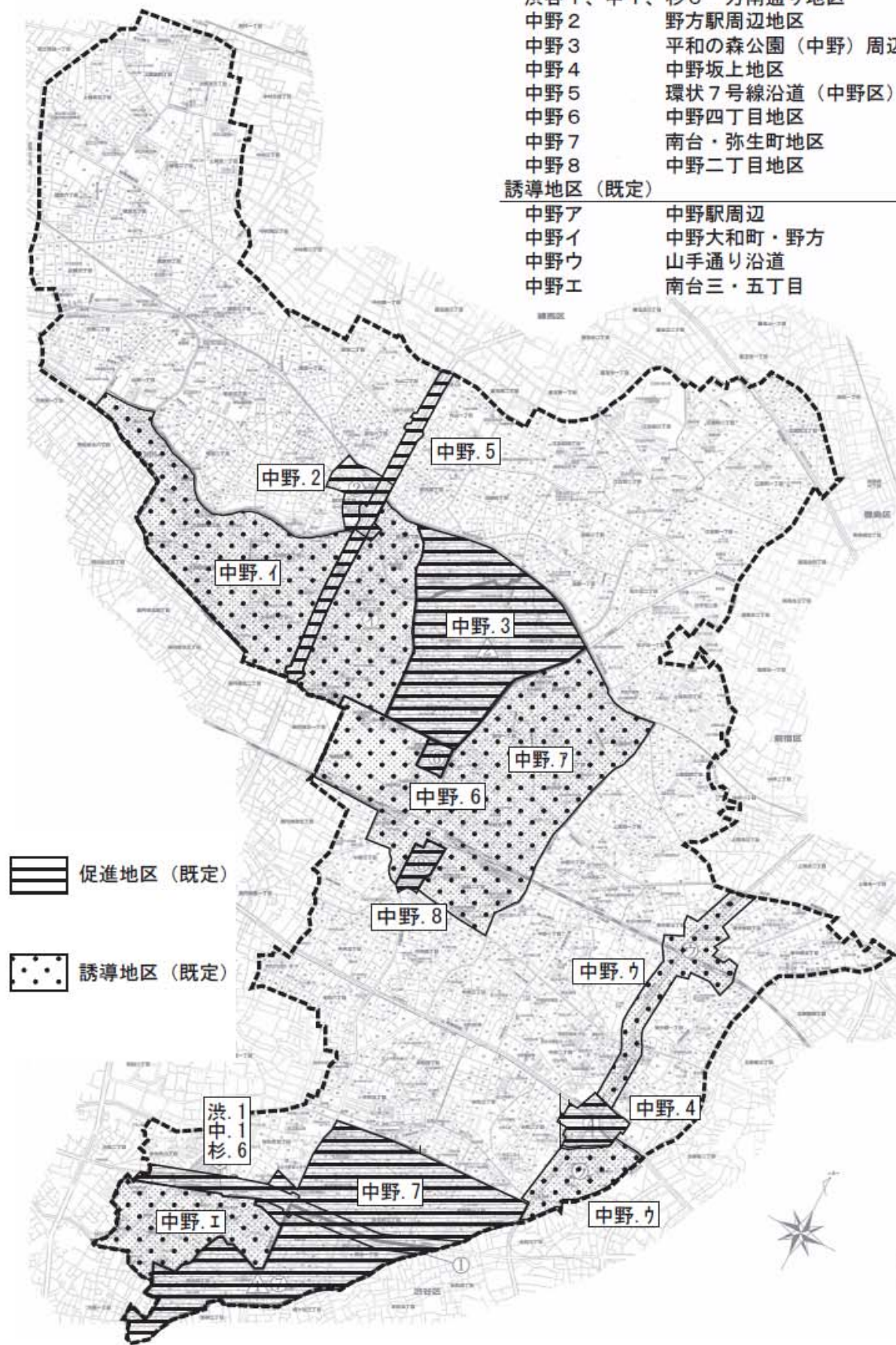
図-1-① 都市再開発の方針（既定）

促進地区（既定）

- 渋谷1、中1、杉6 方南通り地区
- 中野2 野方駅周辺地区
- 中野3 平和の森公園（中野）周辺地区
- 中野4 中野坂上地区
- 中野5 環状7号線沿道（中野区）地区
- 中野6 中野四丁目地区
- 中野7 南台・弥生町地区
- 中野8 中野二丁目地区

誘導地区（既定）

- 中野ア 中野駅周辺
- 中野イ 中野大和町・野方
- 中野ウ 山手通り沿道
- 中野エ 南台三・五丁目



促進地区（既定）

誘導地区（既定）

図-1-② 都市再開発の方針（変更予定）

