

## 弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて

弥生町三丁目周辺地区は、木造住宅が密集し、狭い道路や行き止まり道路が多く、東京都の防災都市づくり推進計画において、早期の改善が必要とされる「重点整備地域」として位置付けられている。

区では、平成 25 年 6 月東京都の不燃化推進特定整備地区の指定を受け、平成 32 年度までに地区の不燃領域率 70%（※）の達成を目標として、都営川島町アパート跡地の活用や避難道路の整備や建物の不燃化促進、接道不良敷地の解消などにより本地区の防災まちづくりを効果的、集中的に推進することとした。

また、UR 都市機構と防災まちづくりに係る協定を締結し、跡地の活用事業や不燃化促進など、相互の役割分担により事業に取り組んでいる。

上記事業に加え、今後区は、地域住民の意向を踏まえた地区計画を策定していく予定であることから報告するものである。

※不燃領域率とは、まちの燃えにくさの指標のこと。70%を超えると延焼による焼失率は、ほぼゼロになるとされる（「東京都防災都市づくり推進計画」より）。

### 1. 地区の概要

- 対象地区：中野区弥生町三丁目全域、一丁目及び二丁目の一部（別紙 1 「位置図参照」）
- 面積：約 21.3ha
- 人口：約 5,600 人（約 3,400 世帯）
- 建物棟数：約 1,200 棟
- 不燃領域率：61.1%（平成 27 年 7 月）

### 2. これまでの主な経緯

- 平成 24 年 4 月 「弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会」立ち上げ
- 12 月 弥生町一～四丁目地域防災まちづくりの基本的な考え方決定
- 平成 25 年 6 月 東京都木密地域不燃化 10 年プロジェクト「不燃化推進特定整備地区」指定
- 平成 26 年 3 月 弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画決定
- UR 都市機構と「弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくり及び都営川島町アパート跡地の活用に関する協定」締結
- 平成 26 年 10 月 避難道路 5 号及び 6 号（公共整備型）の道路認定（道路法第 8 条）
- 11 月 避難道路 5 号及び 6 号の先行区間の事業着手（道路事業）
- 12 月 弥生町三丁目周辺地区のまちづくり協議会設立
- 平成 27 年 3 月 都営川島町アパート跡地約 5,400 m<sup>2</sup>の取得（UR 都市機構と共同取得）  
（区が道路・公園相当約 2,400 m<sup>2</sup>、UR 都市機構が約 3,000 m<sup>2</sup>を取得）
- 12 月 避難道路 1 号（公共整備型）の事業着手（道路事業）

### 3. 事業の概要

「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」に基づき、本地区の防災性の向上と居住環境の改善並びに平成32年度までの不燃領域率70%達成を目標として、以下の事業に取り組んでいる。(別紙2「弥生町三丁目防災まちづくり事業計画概要」参照)

#### ①避難道路ネットワーク等の整備

- 道路新設及び拡幅整備により消防活動困難区域の解消と避難路の確保を図る
- 行き止まり道路の解消を図り、二方向避難を確保する など

#### ②都営川島町アパート跡地の防災まちづくりへの活用

- 避難道路及び公園の整備
- 防災まちづくりに係る代替地等の整備

#### ③建物の不燃化促進

- 建替え補助の導入
- 接道不良敷地の解消による建替え促進

#### ④防災まちづくりのルール(地区計画など)の導入

- 継続的かつ着実なまちづくり推進を目的として地区計画を導入
- まちづくりルールについて地元住民組織(まちづくり協議会)での検討(避難道路ネットワーク、ブロック塀の制限、壁面位置その他建築規制)

### 4. まちづくり協議会の活動

#### (1) まちづくり協議会の開催状況

第1回	平成26年12月5日	まちづくり協議会の発足(会長・副会長互選)
第2回	平成27年2月5日	地区の将来像・問題点の整理
第3回	平成27年6月8日	地区の問題点に対する解決策
第4回	平成27年7月18日	事例視察(南台一・二丁目地区の地区計画)
第5回	平成27年9月16日	ワークショップ (避難道路の整備・地区計画のルールなど)
第6回	平成27年10月8日	ワークショップ (避難道路の整備・地区計画のルールなど)
第7回	平成27年10月28日	まちづくりのルール、その他課題への方針など
第8回	平成27年12月3日	地区計画に盛り込むまちづくりのルール メンバーの構成:地区内の町会・防災会・商店街振興会の役員及び公募委員など(17名)

#### (2) 協議会での主な議論

- 道路法による道路拡幅と地区計画の壁面(建物)後退による拡幅の進め方
- 狭あい道路セットバック部分の道路整備について
- 道路拡幅に係る事業手法、規制や建替え支援策について
- ブロック塀など倒壊の恐れのある構造物の制限について など

## 5. 意見交換会の開催など

本地区ではこれまで、まちづくりに関する説明会や意見交換会の開催、関係権利者への個別説明を重ねるとともに、アンケート調査、区報やまちづくりニュースの配布など、地域住民の方々の意見を伺う機会とあわせ、防災まちづくりについての機運醸成を図ってきた。

今回、地域全体に係る防災まちづくりのルールについて、弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会の活動報告を含め、以下のとおり住民との意見交換会を開催した。なお、今後も同様の意見交換会を開催していく。

### (意見交換会の開催状況)

- 日 時：平成27年11月11日（水）19時から
- 場 所：南中野区民活動センター
- 参加者：11名
- 主な意見：
  - ・火災時に消防車が入れない道路が多いので避難道路は重要
  - ・本地区の防災まちづくりの進捗状況
  - ・地区計画決定に向け他にも住民意見を聴く機会があるか など

## 6. 今後の予定

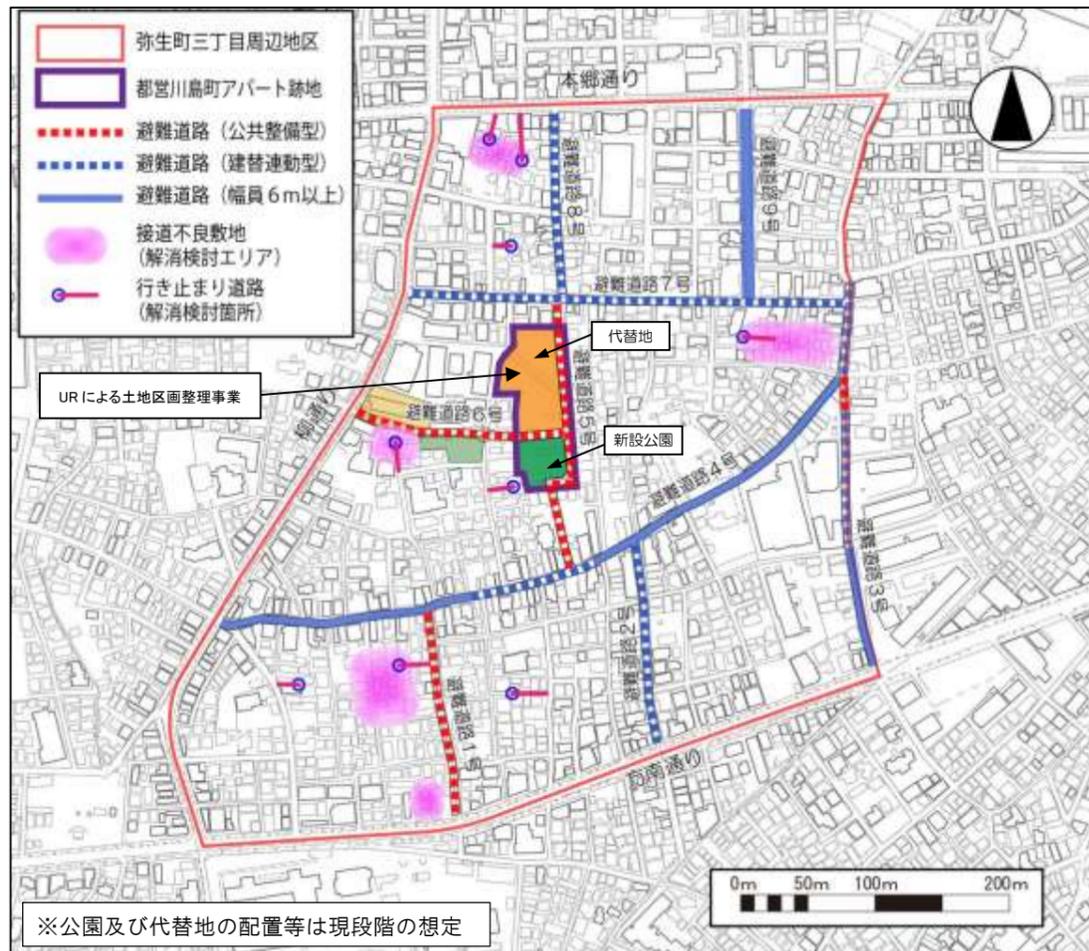
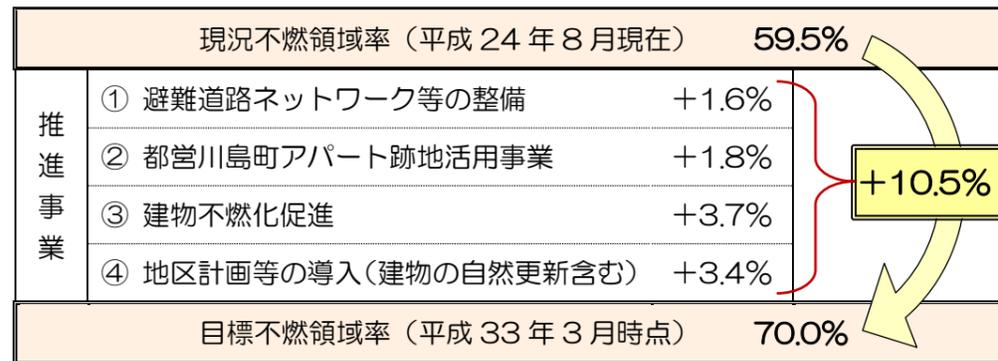
- 平成27年度
  - 都市計画（地区計画）に関するもの
    - ・まちづくりルールのとりまとめ（地区計画素案のまとめ）
  - 都市計画以外の事業
    - ・避難道路1号（公共整備型）の事業着手（用地買収）
    - ・都営川島町アパート跡地への事業説明会開催（道路整備等）
    - ・UR都市機構による土地区画整理事業（代替地整備）認可手続き  
※代替地整備は、UR都市機構による個人施行の土地区画整理事業を予定（土地区画整理法第3条～第4条）
  
- 平成28年度
  - 都市計画（地区計画）に関するもの
    - ・（仮）弥生町三丁目周辺地区地区計画の都市計画決定手続き
  - 都市計画以外の事業
    - ・避難道路5号及び6号の一部仮整備工事（道路事業）
    - ・UR都市機構による代替地整備工事着手（土地区画整理事業）



# 弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画（概要）

平成 26 年 3 月現在

- 目 標 地区の防災性の向上と居住環境の改善
- 事業期間 平成 26 年度～平成 32 年度（7 年間）
- 数値目標 地区全体の不燃領域率 70%



### 補助事業

国及び都の補助金を積極的に活用し、事業を効果的、集中的に推進する。

- ・住宅市街地総合整備事業（国）
- ・東京都防災密集地域総合整備事業
- ・東京都不燃化推進特定整備事業

主な補助メニュー	負担割合			
	国	都	区	
公共用地取得費	1/2	1/4	1/4	
道路・公園整備費	1/2	1/4	1/4	
建物補償費（買収除却）	公共施設にかかる	1/2	1/4	1/4
	公共施設にかからない	1/3	1/3	1/3

### ① 避難道路ネットワーク等の整備

**【整備計画】**

- ・消防活動困難区域の解消、避難経路の確保を目的として幅員 6m の避難道路を整備する
- ・避難道路整備と併せて、沿道の建物不燃化促進を図る
- ・行き止まり道路の解消を図り、避難経路（二方向避難）を確保する

**【整備手法】**

下記のいずれかの手法により、効果的な整備推進を図る

- ・公共整備型 …道路法の区域決定（道路法第 91 条）により、建物補償等を伴う積極的な用地買収にて早期の整備を図る
- ・建替え連動型…沿道建築物の建替え更新にあわせ段階的な整備を図る

### ② 都営川島町アパート跡地活用事業

**【活用方針】**

- ・避難道路、権利者用代替地及び防災機能を備えた一定規模の公園等を整備し、本地区におけるコア事業として先行的に事業推進を図る

都営川島町アパート跡地	約 5,400 m <sup>2</sup>
権利者用代替地	約 2,400 m <sup>2</sup>
避難道路等	約 1,500 m <sup>2</sup>
公園等	約 1,500 m <sup>2</sup>

跡地活用

**【整備手法】**

- ・早期の整備が可能であり事業上の制約が少なく、区の財政負担が抑制できるなどから、土地区画整理事業（個人施行）により整備を行う
- ・土地区画整理事業の施行は、密集市街地改善に関する豊富な事業経験を有し、跡地を区と共同取得する UR 都市機構に要請を予定する

### ③ 建物不燃化促進

**<都市防災不燃化促進事業>** 本地区南部エリアに導入済みの当該助成事業について、相談会や個別訪問の実施等により一層の活用を図る

**<不燃化特区制度の活用>** 老朽戸建て住宅の建替え費用の一部や老朽建築物の除却費等を助成することにより、不燃化建替えを促進する

**<接道不良敷地の解消>** 災害時の避難経路として改善効果が高いと見込まれる箇所、新設道路整備や共同化事業、ポケットパーク整備等解消へ向けた取り組みを行い、建物更新を図り不燃化を促進する

**<老朽建築物の買収除却>** 避難道路等の整備や、接道不良敷地解消事業等において老朽建築物の更新による不燃化促進など安全性向上への効果が見込まれる場合には、当該老朽建築物の買収除却を行う

### ④ 地区計画等の導入

- ・防災まちづくりを継続的、かつ着実に推進していくため、住民との協働によりまちづくりのルール（地区計画）の導入を進める。
- ・検討母体となる「（仮称）まちづくり協議会」を新たに設立する。

### UR 都市機構との共同事業

本地区防災まちづくりの確実な目標達成に向け、密集事業に関する先進的な事業実績や技術を有する UR 都市機構と事業協定を締結し、区と UR の役割分担のもと、短期間で効果的な事業推進を図る。

**【都営川島町アパート跡地周辺の面整備】**

区	UR
公共施設用地の取得（避難道路、公園）	公共施設用地以外の部分の用地取得
公共施設の整備、管理	土地区画整理事業の施行主体
面整備事業に係る権利者交渉	権利者用代替地の整備、管理及び活用

**【建物不燃化促進】**

区	UR
権利者への制度説明	民有地の買収、活用
老朽建築物の買収除却	建替え相談、共同化建替えコーディネーター
補助金の助成	権利者との調整、折衝

