

弥生町三丁目地区地区計画原案について

1. これまでの経緯

弥生町三丁目周辺地区では、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年度までに不燃領域率70%を達成することを目標に、防災まちづくりを進めている。

平成26年12月には地元町会や公募委員から構成する「弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会」を立ち上げ、地区計画の導入へ向けた検討を進め、平成28年4月に同協議会より区へ「まちづくり提案書」が提出された。

本提案に基づき、区では、地区計画の導入について検討を進めてきたところであるが、都市防災の観点から社会的に無電柱化がクローズアップされた背景から、地区計画の地区施設道路としての避難道路のあり方において、無電柱化事業と計画的、事業的整合を図る必要が生じており、関係機関と協議調整中である。

こうした状況の中、都営川島町アパート跡地では、区画道路や代替地の整備が進行しているうえ、跡地活用が本地区のまちづくりを先導するものであることから、早期にまちづくりのルールを定める必要が生じている。このため、防災性の向上と快適な居住環境の形成を図ることを目的として、地区全体に先行して同跡地へ地区計画を導入することとした。

2. 弥生町三丁目地区地区計画原案について

跡地への導入を予定している地区計画について、次のとおり地区計画原案を作成した。

- ・弥生町三丁目地区地区計画原案（別紙1）
- ・平成30年度第2回都市計画審議会報告資料「都市計画原案のあらまし」からの変更点等について（別紙2）

3. 原案縦覧及び意見書受付の結果

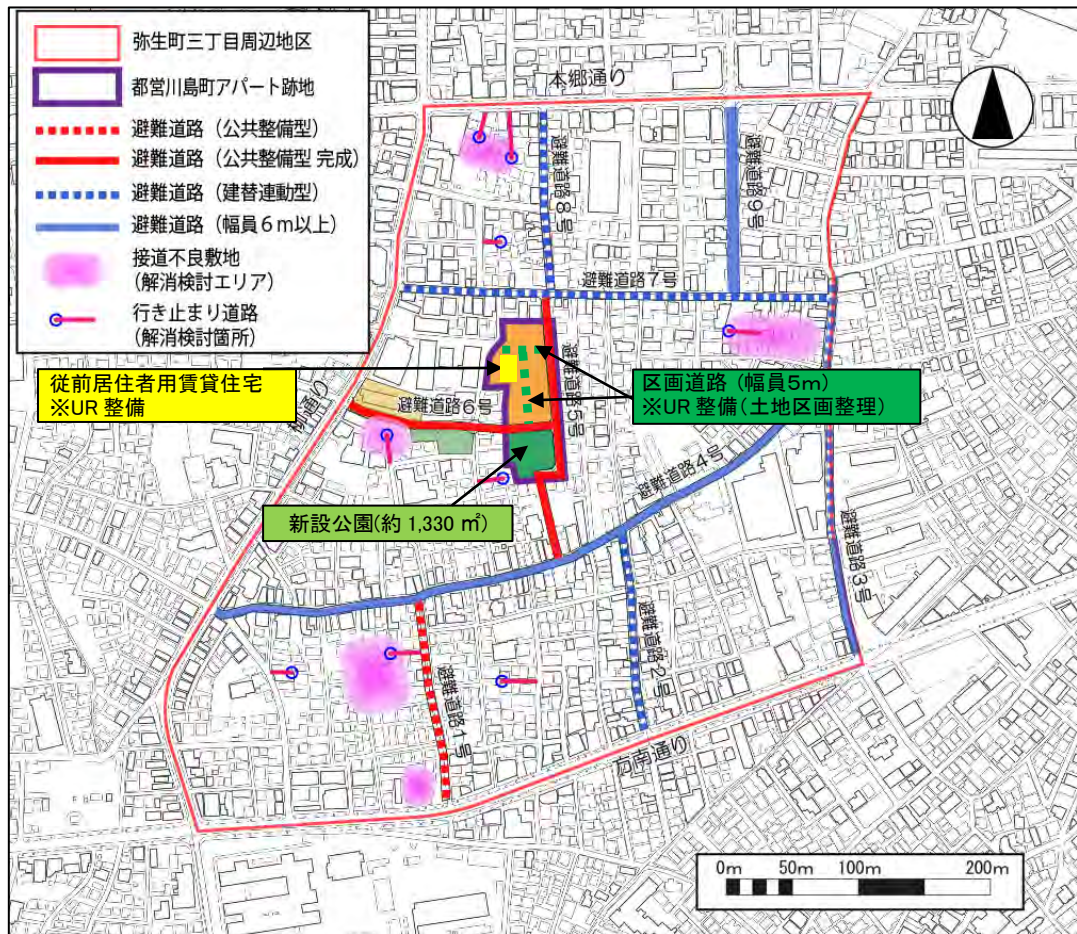
この原案について、8月中旬から8月下旬にかけて関係権利者への個別説明を行うとともに、次のとおり中野区地区まちづくり条例第18条に基づく原案の縦覧及び関係権利者からの意見書の受付を行った。

縦覧期間	8月21日～9月3日	2週間
意見書受付期間	8月21日～9月10日	3週間
意見書	なし	
主な意見	なし	

4. 今後の予定

平成30年11月	地区計画の案の説明会、同公告・縦覧
平成31年1月	都市計画審議会（諮問）
平成31年2月	都市計画決定
平成31年度	建築物の制限に関する条例公布

弥生町三丁目周辺地区 防災まちづくり事業計画概要図



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決定する。

名 称	弥生町三丁目地区地区計画	
位 置※	中野区弥生町三丁目地内	
面 積※	約 0.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区を含む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、道路や公園など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（平成28年3月改定）」では重点整備地域に指定されており、「木密地域不燃化10年プロジェクト（平成24年1月）」では、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（以下「不燃化特区」という。）に指定されている。</p> <p>本地区は、弥生町三丁目周辺地区の中央に位置し、都営川島町アパート跡地を区域として、不燃化特区のコア事業となる避難道路や公園、代替地としての宅地整備など一連の事業が進められている地区である。</p> <p>このため、本地区のまちづくりは、弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりを先導するものとして周辺への波及効果が期待されるほか、土地利用の増進も見込まれることから、弥生町三丁目周辺地区全体に先行して、安全・安心で良好な居住環境の形成を図ることを目標とし、地区計画を決定する。</p>	
区域の整備・開発及び 保全に関する方針	土地利用の方針	地区の防災性向上と良好な生活環境の形成を図り、中高層住宅と戸建住宅が調和したみどり豊かでゆとりのある住宅地とする。
	地区施設の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 避難経路の確保と日常生活の利便性の向上を図るため、区画道路を整備する。 2 地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時における延焼遮断機能や救援・復旧等の拠点となる公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標等を踏まえ、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 調和のとれた落ち着いた落ち着いた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。 3 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。

地区整備計画	位置	中野区弥生町三丁目地内				
	面積	約 0.5ha				
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路 1 号	5m	約 38m	新設
			区画道路 2 号	5m	約 58m	新設
		公園	名称	規模		備考
			公園 1 号	約 1,330 m ²		新設
	地区の区分	名称	住宅地区			
		面積	約 0.5ha			
	建築物に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は 0.5m 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の意匠の制限		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など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 0.6m 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 1.2m 以下のブロック塀等及び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。					

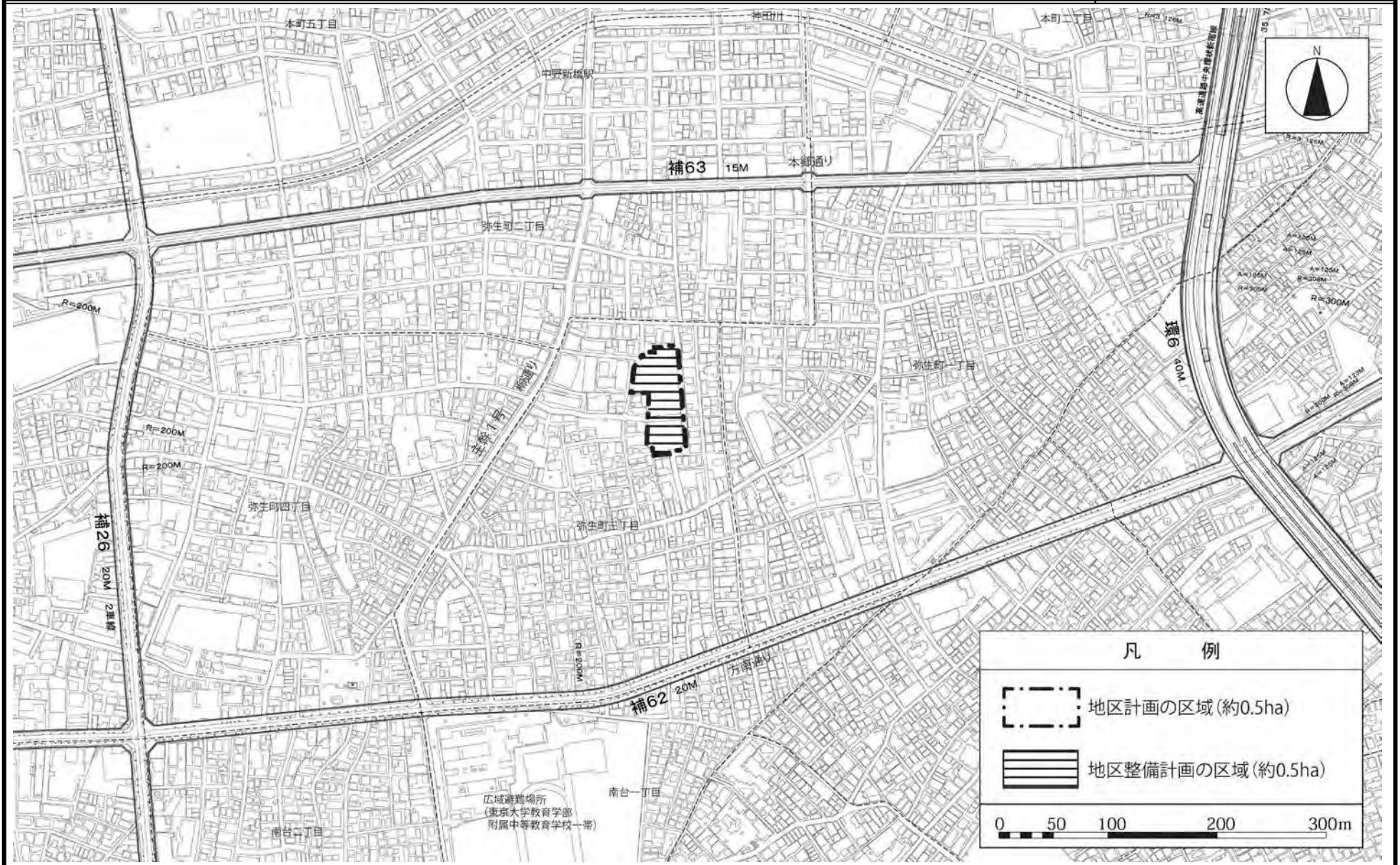
※は知事協議事項

「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、地区計画を定める。

東京都市計画地区計画 弥生町三丁目地区地区計画 位置図

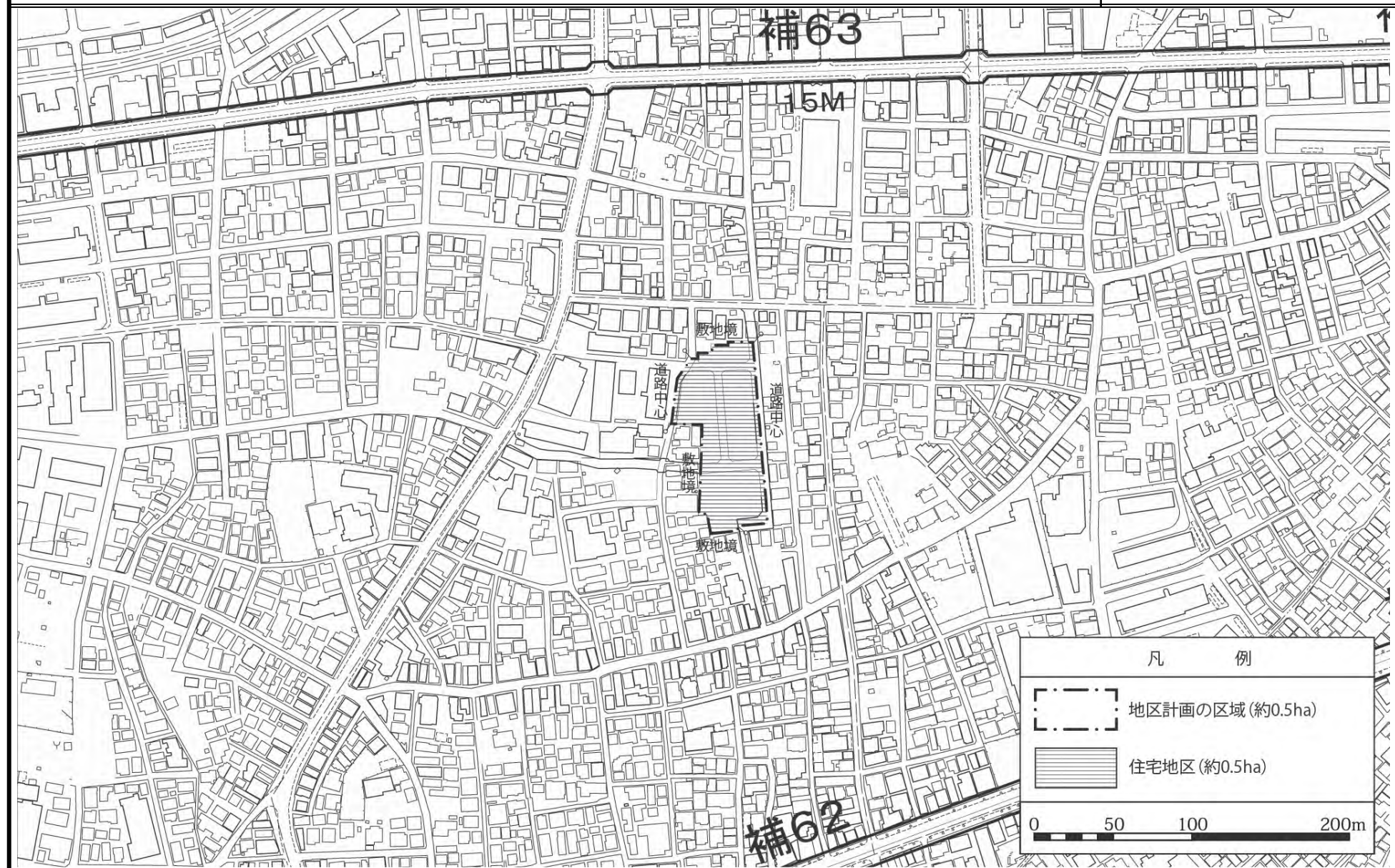
〔中野区決定〕



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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基交著第26号、平成30年5月23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の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基街都第132号、平成30年8月13日

東京都市計画地区計画 弥生町三丁目地区地区計画 計画図 1

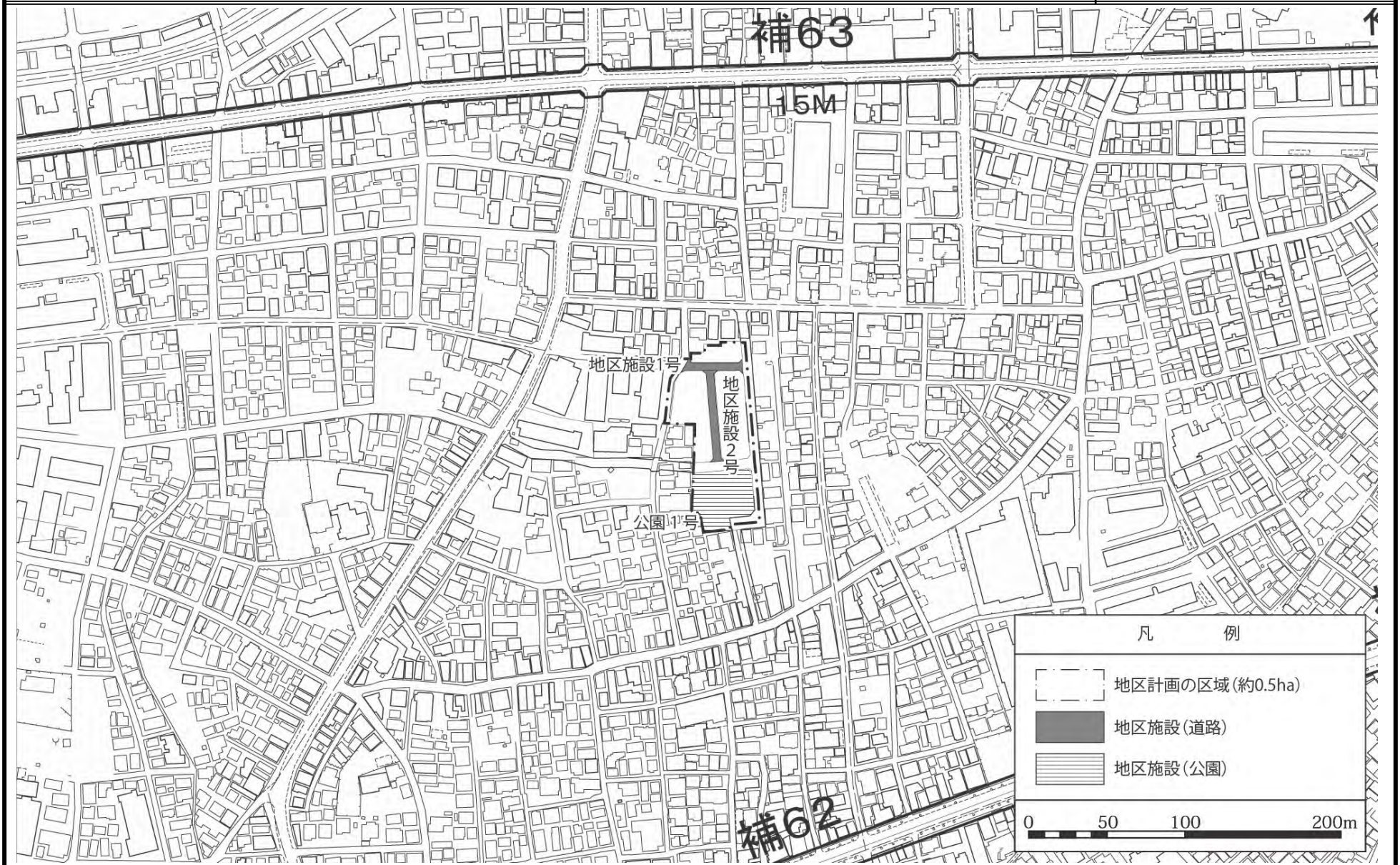
〔中野区決定〕



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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基交著第26号、平成30年5月23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の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基街都第132号、平成30年8月13日

東京都市計画地区計画 弥生町三丁目地区地区計画 計画図 2

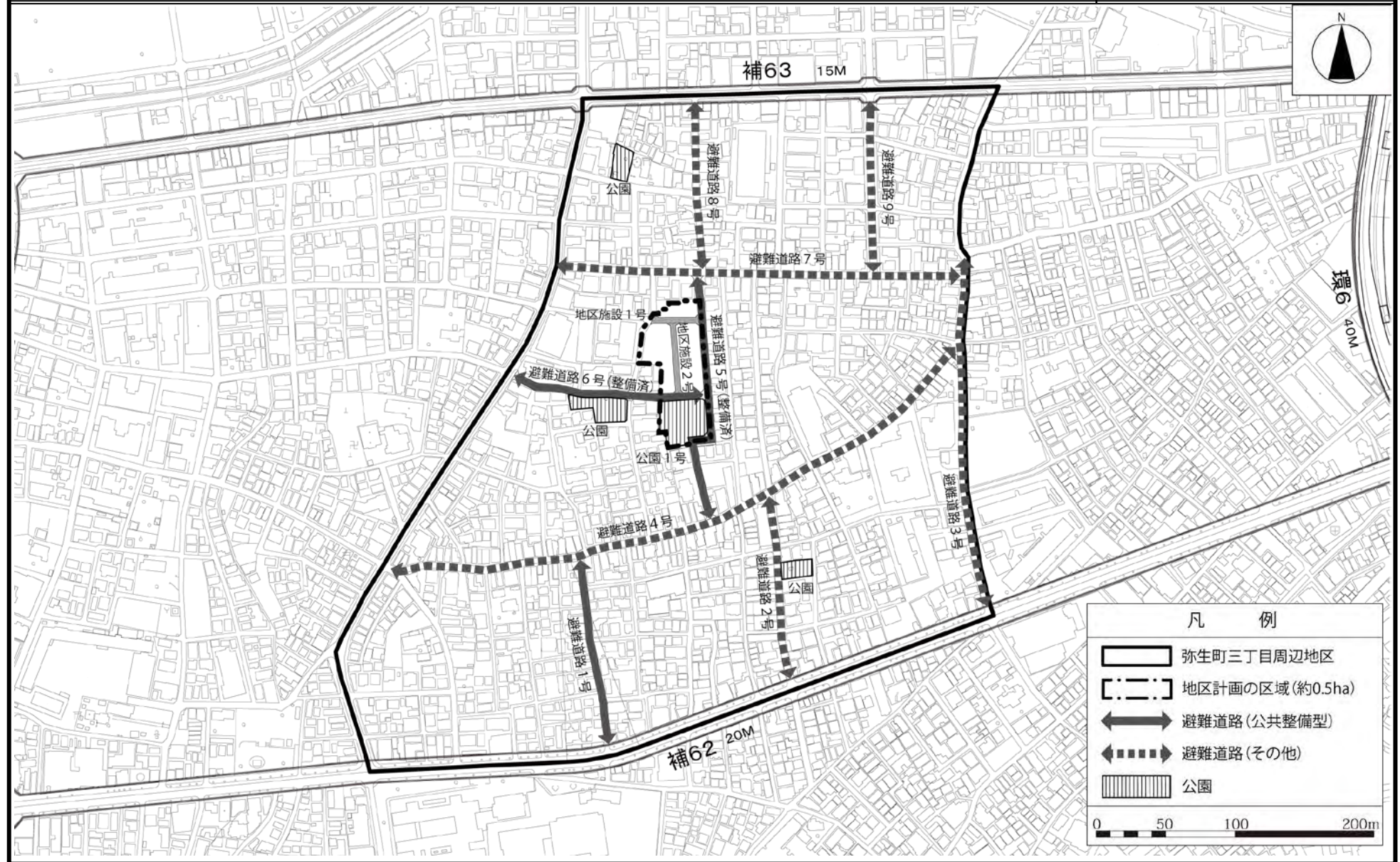
[中野区決定]



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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基交著第26号、平成30年5月23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の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基街都第132号、平成30年8月13日

東京都市計画地区計画 弥生町三丁目地区地区計画 参考図（方針附図）

〔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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基交著第26号、平成30年5月23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の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基街都第132号、平成30年8月13日

平成30年度第2回都市計画審議会報告資料
「都市計画原案のあらまし」からの変更点等について

1. 「都市計画原案のあらまし」からの変更点

都市計画原案作成過程における関係機関との調整及び見直しの結果、以下の点を変更した。

- ・ 上位計画における位置づけを追記
- ・ 目的をよりの確な表現に変更
- ・ 制限の内容の見直し

	「都市計画原案のあらまし」	都市計画原案
地区計画の目標	<p>本地区は、東京都不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）である弥生町三丁目周辺地区内に位置しており、都営川島町アパート跡地（以下「跡地」という。）を中心とした地区である。本地区における避難道路や公園、代替地の整備など一連の事業は、不燃化特区の整備プログラムにおいて弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりを牽引するコア事業として位置づけられている。</p> <p>このため、本地区のまちづくりは、弥生町三丁目周辺地区全体への波及効果が期待されており、防災まちづくりを先導するものとなるうえ、今後、跡地を中心として土地利用の大幅な増進が見込まれることから、弥生町三丁目周辺地区全体に先行して地区計画を決定し、<u>不燃化特区の目的を踏まえ、安全・安心で良好な居住環境の形成を図ることを本地区計画の目標とする。</u></p>	<p>本地区を含む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、道路や公園などの都市基盤も脆弱なため、<u>「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）」</u>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<u>「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）」</u>では重点整備地域に指定されており、<u>「木密地域不燃化10年プロジェクト（平成24年1月）」</u>では、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（以下「不燃化特区」という。）に指定されている。</p> <p>本地区は、弥生町三丁目周辺地区の中央に位置し、都営川島町アパート跡地を区域として、不燃化特区のコア事業となる避難道路や公園、代替地としての宅地整備など一連の事業が進められている地区である。</p> <p>このため、本地区のまちづくりは、<u>弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりを先導するものとして周辺への波及効果が期待されるほか、土地利用の増進も見込まれることから、弥生町三丁目周辺地区全体に先行して、安全・安心で良好な居住環境の形成を図ることを目標とし、地区計画を決定する。</u></p>

土地利用の方針	地区の防災性と良好な居住環境の形成に向け、道路整備や公園整備と合わせ、緑豊かなゆとりある中高層住宅と戸建住宅が調和した地区として整備する。	地区の防災性向上と良好な生活環境の形成を図り、中高層住宅と戸建住宅が調和したみどり豊かでゆとりのある住宅地とする。
地区施設の整備方針	地区施設道路については、歩行者の安全に配慮するとともに、公園とあわせ、景観への配慮を行う。	1 避難経路の確保と日常生活の利便性の向上を図るため、区画道路を整備する。 2 地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時における延焼遮断機能や救援・復旧等の拠点となる公園を整備する。
建築物等の整備の方針	地区の防災性向上と良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。	地区計画の目標等を踏まえ、建築物等の整備の方針を次のように定める。
色彩その他意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は、街並みと調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切な配慮がなされ、良好な住宅地景観の形成に寄与するものとする。 2 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、周辺環境と調和したものとする。	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、周辺環境と調和したものとする。

2. 前回報告時のご意見に対する見解

【ご意見】

外壁が耐火構造の建築物は、建築基準法第65条の規定により、隣地境界線に接して建築することができるため、壁面の位置の制限の例外として検討してほしい。

【見解】

- ・防災まちづくりにおける密集再生産（建て詰まり）防止の観点から規定している
- ・本地区は住宅地区であり、延焼防止の他、日照や採光、通風の確保などによる良好な居住環境の形成を目的としている
- ・本制限については、権利者の合意を得ている

【ご意見】

地震時における室外機の転倒防止策について検討してほしい。

【見解】

- ・都市計画法では地区計画で当該事項などに関する規定を設けることは想定されていない
- ・防災まちづくりの観点から、引き続き情報収集に努め、適切に対応していきたい