

弥生町地域のまちづくりについて

1. 上位計画及び課題

弥生町地域(弥生町一～四丁目)は、木造住宅密集地域を抱え、狭あい道路、行き止り道路が多く、災害時の危険性が高いことから、「重点密集市街地」及び「重点整備地域」に指定されており、防災性の向上が緊急を要する課題となっている。

2. 弥生町地域のまちづくりの基本的考え方

地域の課題を踏まえ、東京都が新たに創設する木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区の活用を図り、都の特別の支援を受けながら、以下のとおりまちづくりを進めることとする。

(1) 整備の方向性

- 災害に強いまち：狭あい道路、行き止り道路の改善を通じた避難経路網の形成
- 快適な住環境：多様な世代が暮らせる高質な住宅の供給、社会福祉機能等生活サービス機能の充実、身近なみどり・オープンスペースの充実
- 都営川島町アパート跡地を活用した連鎖的まちづくり

(2) まちづくりの展開

- 都の防災都市づくり推進計画の重点整備地域の弥生町地域(弥生町一丁目～四丁目)の防災まちづくりを進めるにあたり、国の重点密集市街地に位置づけられ、かつ不燃領域率が最も低い弥生町三丁目を中心とする区域のまちづくりに優先的に取り組む。
- 弥生町三丁目周辺のまちづくりにあたり、都営川島町アパート跡地を種地として活用しながら、これを核として避難経路等の都市基盤の整備、新たな土地利用の実現、周辺の防災性改善を進める。
- 整備手法としては、住宅市街地総合整備事業(密集型)、特定防災街区整備地区等を想定するとともに、木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区の先行実施地区の指定を目指す。
また、都営川島町アパート跡地周辺の整備は、独立行政法人都市再生機構の施行による防災街区整備事業を想定する。

3. 独立行政法人都市再生機構との協定の締結

弥生町地域のまちづくりを進めるにあたって、密集法に防災まちづくりの事業主体となり得る旨が規定されている独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)の協力を得て取り組むこととし、その事業推進等に関して、区とUR都市機構で相互協力に関する協定を締結する。

- ・協定項目：目的、対象地域、相互協力の考え方、区の役割、UR都市機構の役割、有効期間 等

4. 今後の予定

平成24年3月下旬	UR都市機構との協定締結
平成24年度	整備計画作成に向けての現況調査等実施（平成24年度予算案）
平成24年度	弥生町三丁目周辺住民への呼びかけ、跡地周辺住民への呼びかけ
平成24年8月	木密地域不燃化10年プロジェクト先行実施地区選定（都）
平成24年8月～	都と区の共同調査（整備プログラム作成、都の特別の支援策検討）

【国の指定する重点密集市街地】



凡例

- 重点密集市街地（国交省）
- 鉄道及び駅
- 河川

重点密集市街地:地震時において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地

●中野区における重点密集市街地

地区名	面積	町丁名
中野 1	106ha	上高田2~3、新井2、大和町1・3、野方1
中野 2	46ha	南台2・4、弥生町3

【都の指定する整備地域・重点整備地域】



凡例

- 整備地域（東京都）
- 重点整備地域（東京都）
- 鉄道及び駅
- 河川

整備地域:地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域

重点整備地域:整備地域の中で、基盤整備型事業等を重点化して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

●中野区における整備地域・重点整備地域

整備地域		重点整備地域	
地域名称	面積	地域名称	面積
南台・本町(洪)・西新宿地域(渋谷区・新宿区にまたがる)	約326ha	中野南台地区	約96ha
大和町・野方地域	約270ha	—	—

I 背景と必要性

○地震発生時に大規模火災が想定される木密地域が広範に分布
 ・「防災都市づくり推進計画」を策定し、整備地域等を定め、延焼遮断帯となる道路の整備や建物の不燃化・耐震化を促進

整備地域（約 7,000ha）における状況

- ・不燃領域率 56%（平成 18 年度）
- ・都市計画道路の整備率 おおむね 5 割（平成 22 年度）

○住民の高齢化や権利関係の複雑さなどから、木密地域の改善が進みにくい状況

首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、木密地域の改善を一段と加速することが必要

II 基本的な考え方

○10 年間の重点的・集中的な取組により、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにする

10 年後の目標

整備地域において

- ・市街地の不燃化により延焼による焼失ゼロ（不燃領域率 70%）を実現
- ・延焼遮断帯となる主要な都市計画道路を 100%整備

取組の方向

- 区と連携した市街地の不燃化の促進
 - ・新たな防火規制の対象区域を大幅に拡大（整備地域には原則導入）
 - ・従来よりも踏み込んだ取組を行う区に対して、特別の支援を行う新たな制度（**不燃化特区**）を構築・推進
- 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備の推進
 - ・路線を指定して、関係権利者の生活再建等のための特別の支援を行う新たな制度（**特定整備路線**）を構築し、都施行の都市計画道路の整備を加速
- 地域における防災まちづくりの気運醸成

重ね合わせにより、より高い効果を発現

III 具体的な施策

■不燃化特区制度の創設

- ・整備地域の中で、特に**重点的・集中的に改善を図るべき地区を指定**し、都と区が連携して不燃化を強力に推進
- ・**区からの提案**を受け、都が地区指定、整備プログラム認定、**期間・地域を限定し特別の支援**を実施

	計画段階	事業実施段階
(区)	【地区指定要件】 地域危険度が高い、不燃領域率が一定水準未満 新たな防火規制の導入 など 【認定要件】 コア事業の実施 合意形成への取組 など	地区及び整備プログラムの案作成 コア事業
(都)	地区指定要件・整備プログラムの認定要件の提示	整備プログラムの策定支援 地区の指定・整備プログラムの認定 特別の支援

【スケジュール】

- ・平成 24 年度 制度構築（区が取組や意見、先行実施の取組を踏まえ構築）
- ・平成 25 年度以降 本格実施（地区の募集、地区指定・整備プログラムの認定については、25 年度中に実施）

○コア事業

- ・不燃化を進める核となり、波及効果が期待できる事業
- ・強制力のある手法の活用が基本
- ・おおむね 0.5ha 以上を想定
- ・区主導で実施することが基本

○特別の支援

- ・地域の状況に応じ、従来より手厚い支援を実施（特別の支援メニューの例）
 - ・不燃化助成の上乗せ
 - ・都税の減免措置
 - ・種地としての所有地の提供
 - ・事業執行体制確保のための支援 など

■不燃化特区制度の先行実施

○目的

- ・より有効に機能する制度の構築
- ・先例を示し、他地区の不燃化を促進

○先行実施地区について

- ・3 地区程度を予定
- ・1 地区おおむね 20ha 規模を目安

○実施プロセス

【24 年 2 月】先行実施地区の公募

地区及び整備プログラムの提案（区）

【24 年 8 月頃】先行実施地区の選定・公表

整備プログラムの策定・コア事業の具体化

【25 年 1 月頃】整備プログラム・コア事業の公表

○特別の支援メニューは、区の提案を踏まえ、区と協議しながら具体化

○特に以下の支援を実施

- ・整備プログラム作成のための支援（共同調査）
- ・コア事業の実施に対する特別支援

■特定整備路線の整備

- ・整備地域内の延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路を対象に特定整備路線を指定
- ・特定整備路線にかかる地権者等に対して、**生活再建等のための特別の支援**を実施（検討中のメニュー例）
 所有地・都営住宅等の活用、沿道の用途地域・容積率の変更時期の前倒し 等
- ・平成 24 年度 対象区間の公表、制度構築
- ・平成 25 年度以降 順次、特定整備路線の指定、事業実施

■木密地域の住民への働きかけ等

- ・地域密着型の集会を開催
- ・効果的かつ実効性ある不燃化の取組を進める推進組織の充実・強化
- ・最新の「東京危険度マップ」の活用、個別相談等の住民への情報提供等を実施