平成 28 年（2016 年）2 月 1 日
建　設　委　員　会　資　料
都 市 基 盤 部 都 市 計 画 担 当

平成２７年度(2015 年度）第４回 中野区都市計画審議会

日　時　　平成２７年（2015 年）　１２月　２２日（火）　午後２時から

会　場　　中野区役所　４階　区議会第１委員会室

次　　第

１　諮問事項

《中野駅西口地区に係る都市計画案件》
（１）東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画の決定について（中野区決定）

２　報告事項

（１）大和町中央通り沿道地区の都市計画案について
（２）弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて

３　その他

以　上

平成２７年（２０１５年）１２月２２日
都　市　計　画　審　議　会　資　料
都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当

中野駅西口地区に係る都市計画案について

１　都市計画案の名称

（１）東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画の決定について（中野区決定）

２　理由

理由書（別紙１）のとおり

３　都市計画の概要

（１）東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画《決定》

〇名称　　中野駅西口地区地区計画

〇面積　　約 2.3ha

４　都市計画の案

別紙２のとおり

東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画

総括図（１頁）、計画書（２頁）、位置図（６頁）、計画図（７頁）

５　当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール

平成２７年	７月３１日	中野駅西口地区まちづくり説明会
	９月　２日	都市計画原案に係る説明会
	１０月　５日	都市計画原案の決定（中野区決定）
	１０月２１日	都知事協議回答（意見なし）
	１０月２６日	都市計画案に係る説明会
	１１月　２日～１６日	都市計画案の公告・縦覧及び意見収集 図書の縦覧者　３名 意見書の提出　１名
	１２月２２日	中野区都市計画審議会
平成２８年１月　上旬		都市計画決定（告示）予定

６　都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

別紙３のとおり

別紙１

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画　中野駅西口地区地区計画

２　理　由

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペデストリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.３では､中野駅周辺の４つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。

上記方針を受け、本地区においては、平成２７年３月に中野駅南北地区の相互の回遊性を確保する「中野歩行者専用道第２号線（西側南北通路)」、その南側の受け口となる「中野駅西口広場」、駅直近から桃丘小跡地にかけて面的なまちづくりを行う「中野三丁目土地区画整理事業」について、都市計画決定した。

更にこれらの都市計画に基づく事業を実現するため、立体道路制度を活用した中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備及び、土地区画整理事業による土地利用の見直しとあわせた商業、業務、住宅など多様な都市機能の集積や中野駅西口広場の整備、駅につながる安全で快適な交通動線の整備を進めることが検討されている。

このような背景を踏まえ、中野区において土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進め、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約２．３ヘクタールの区域について中野駅西口地区地区計画を決定するものである。

別紙２

東京都市計画地区計画（中野区決定）総括図
中野駅西口地区地区計画

中野区中野三丁目及び中野四丁目　各地内

○用途地域・地区、日影規制
平成16年6月24日　告示・施行
　用途地域地区等の全体見直し
平成18年3月31日　一部改正告示・施行
　妙正寺川・江古田川周辺：高度地区変更
平成21年3月31日　一部改正告示・施行
　東京大学付属中等教育学校周辺：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更
平成21年6月22日、平成23年8月19日　一部改正告示・施行
　中野四丁目地区：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更

○東京都建築安全条例第7条の3　＊区域図は裏面参照
平成15年10月1日　施行（平15年都告示第967号）
　指定区域の構造制限を施行
平成21年4月1日　一部改正施行（平21年都告示第231号）
　南台・弥生町区域：区域の一部変更

1:7,000

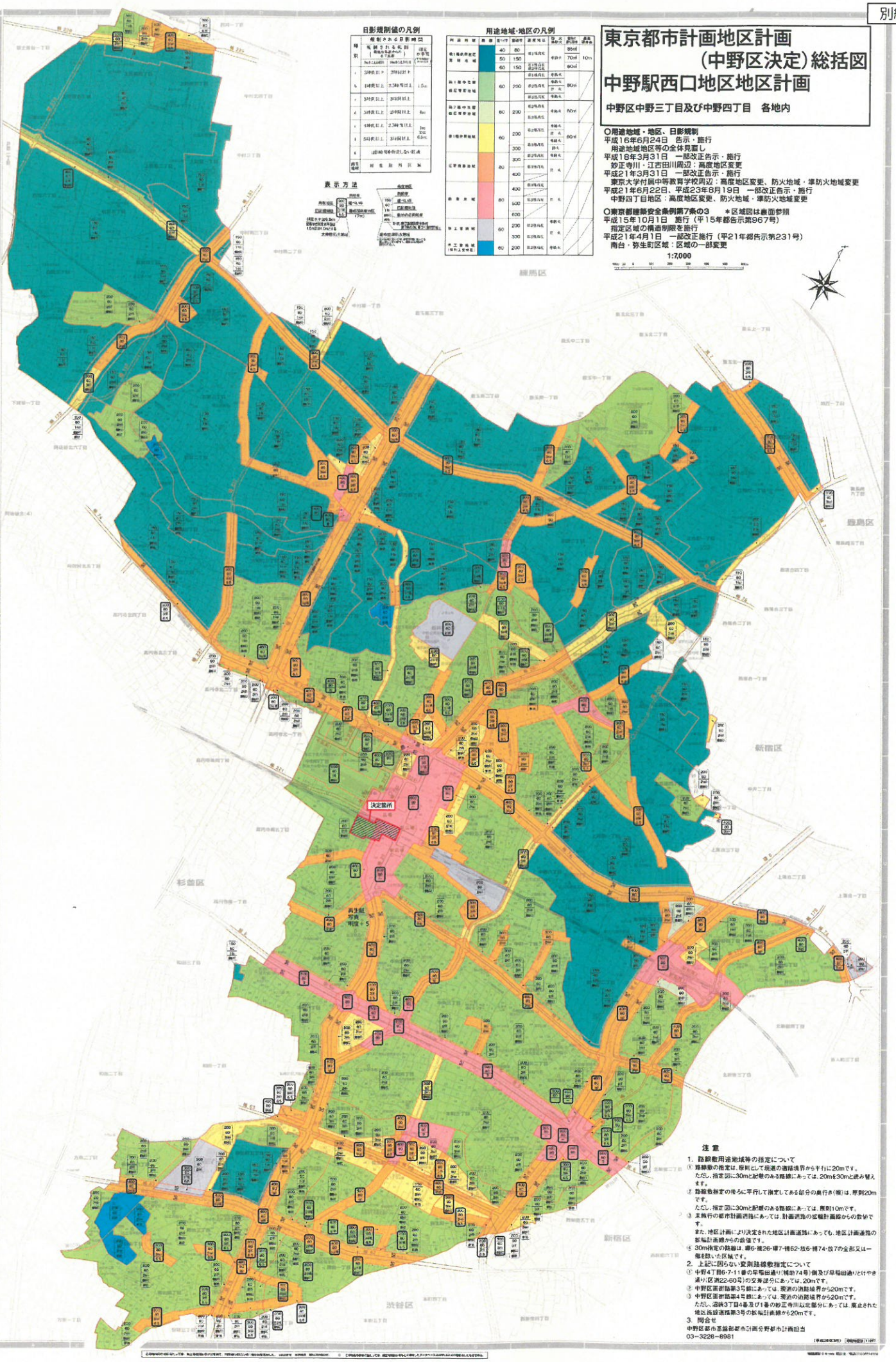
日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間（敷地境界線上の高さ4mの点）		測定水平面（地盤面からの高さ）
	5時間以上	3時間以上	
イ	3時間以上	2時間以上	1.5m
ロ	4時間以上	2.5時間以上	
ハ	5時間以上	3時間以上	
ニ	3時間以上	2時間以上	4m
ホ	4時間以上	2.5時間以上	
ヘ	5時間以上	3時間以上	1m又は6.5m
ト	日影時間を指定しない区域		
備考	用途地域内区域		

用途地域・地区の凡例

用途地域	規制	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域区	高度地区	高度地区
第1種低層住居専用地域		40	80	第1種高度	準防火	85m	
		50	150			70m	10m
		60	150	第1種高度 第2種高度		60m	
第1種中高層住居専用地域		60	200	第1種高度 第2種高度	準防火	80m	
				第2種高度	準防火		
第2種中高層住居専用地域		60	230	第2種高度	準防火	60m	
				第3種高度	準防火		
第1種住居地域		60	200	第2種高度	準防火	60m	
				第3種高度	準防火		
			300	第3種高度	防火		
近隣商業地域		80	300	第2種高度	準防火		
			400	第3種高度	防火		
商業地域		80	400	第3種高度	防火		
			500	第3種高度	防火		
			600				
準工業地域		60	200	第2種高度	準防火		
			300	第3種高度	防火		
工業地域（専用工業地域）		60	200	第2種高度	準防火		

表示方法



注意

1. 路線敷用途地域等の指定について
① 路線敷の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。
② 路線敷指定の背面に平行して指定してある部分の奥行き（幅）は、原則10mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
③ 未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の拡幅計画線からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路にあっても、地区計画道路の拡幅計画線からの数値です。
④ 30m指定の路線は、環6-補26・環7-補62・放6-補74・放7の全部又は一部を除いた区域です。
2. 上記に因らない変則路線敷指定について
① 中野4丁目6-7-11番の早稲田通り（補助74号）側及び早稲田通りとけやき通り（区道22-60号）の交差部分にあっては、20mです。
② 中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
③ 中野区画街路第4号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
ただし、沼袋3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分にあっては、廃止された地区施設道路第3号の拡幅計画線から20mです。
3. 問合せ
中野区都市整備部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981

（平成28年3月）　縮尺1:1000

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画中野駅西口地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>中野駅西口地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置※</td><td>中野区中野三丁目、中野四丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積※</td><td>約２．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープラン（平成２１年４月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペデストリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.３（平成２４年６月）では、中野駅周辺の４つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。
このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。
また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。
１．Ａ地区
・立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。
・駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため、駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図る。
２．Ｂ地区
・土地区画整理事業により、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図る。
・駅から連続したにぎわいの形成と地域生活の利便性を高めるため、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、にぎわいを創出する拠点施設の整備や商業、業務、住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td colspan="3"></td><td colspan="3">・共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間及び、人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。
３．Ｃ地区
・土地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める歩行者動線を確保するとともに、駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区施設の整備の方針</td><td colspan="3">安全・快適な利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。
１．区画道路
・円滑な交通の処理を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成を図る。また、災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築物等の整備の方針</td><td colspan="3">魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好な街並みの形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。
１．立体道路制度を活用して、道路の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、都市計画道路の名称、重複利用区域、建築物等の建築又は建設の限界を定める。
２．複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
３．適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、地区の特性に応じ、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。
４．回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
５．複合市街地として良好な街並みの形成を図るため、 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="3">中野区中野四丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="3">約０．９ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>Ａ－１地区</td><td>Ａ－２地区</td><td>Ａ－３地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約０．８ｈａ</td><td>約５００㎡</td><td>約３００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限※</td><td colspan="3">風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項各号に掲げる風俗営業、同条第５項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度※</td><td>１０分の６０</td><td>１０分の４０</td><td>１０分の２０</td></tr>
</table>

	建築物の建ぺい率の最高限度	１０分の８	１０分の６
		１　建ぺい率の規定の適用については、次の第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあっては上記に定める数値に１０分の１を加えたものをもって上記に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあっては上記に定める数値に１０分の２を加えたものをもって上記に定める数値とする。 (1)上記に定める建ぺい率の限度が１０分の８とされている地区外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物 (2)街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で建築基準法第５３条第３項第二号の規定により特定行政庁が指定するものの内にある建築物 ２　Ａ－１地区及びＡ－２地区において、建築基準法第５３条第５項第一号に該当するものにあっては建ぺい率の規定は適用しない。 ３　建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、上記の規定を適用する。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度はＧＬ＋３１ｍとする。 （ＧＬは、Ｔ．Ｐ．＋４７．９ｍとする。）	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は建築敷地（人工地盤）の境界線より３ｍ後退した線（１号壁面線。ただし、重複利用区域を除く。）を越えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 道路一体建築物と道路上に設けられた西側南北通路とを接続するための歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分 (2) 道路一体建築物の人工地盤を支える構造物 (3) 公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１．建築物および工作物は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 ２．建築物および工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとする。 ３．西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。 ４．屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及び意匠等とし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。	
立体道路に関する事項	都市計画道路の名称	東京都市計画道路　特殊街路中野歩行者専用道第２号線	
	重複利用区域※	計画図表示のとおり。	

		建築物等の建築又は建設の限界※	計画図表示のとおり。

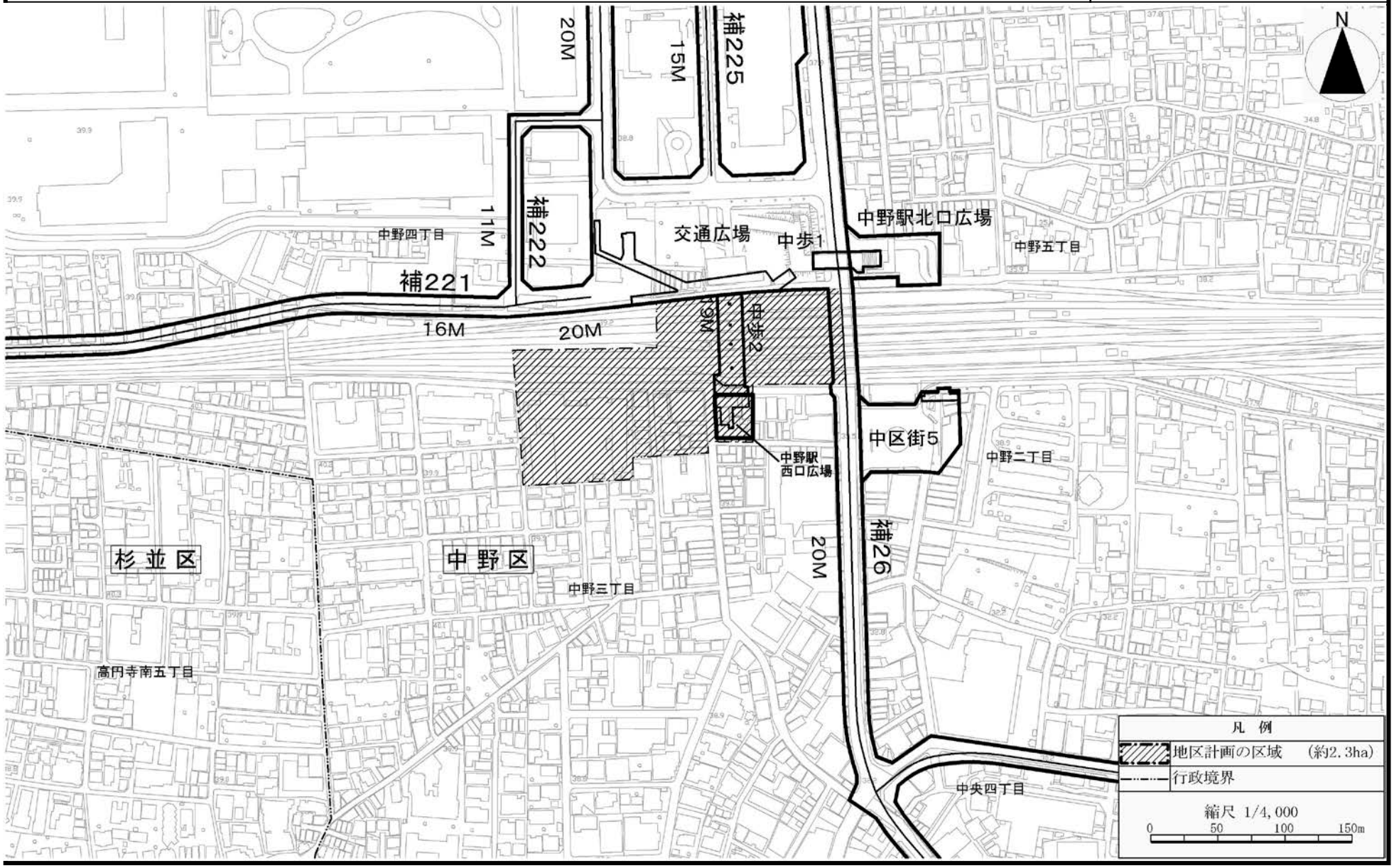
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、壁面の位置の制限、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界については計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を図り、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を定める。

東京都市計画地区計画
中野駅西口地区地区計画　　位置図

〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(27 都市基交測第 44 号・MMT 利許第 27009 号―32)
（承認番号）27 都市基街都第 34 号　　平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画地区計画
中野駅西口地区地区計画　　計画図１

〔中野区決定〕

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（27 都市基交測第 44 号・MMT 利許第 27009 号―32）
（承認番号）27 都市基街都第 34 号　　平成 27 年 5 月 28 日

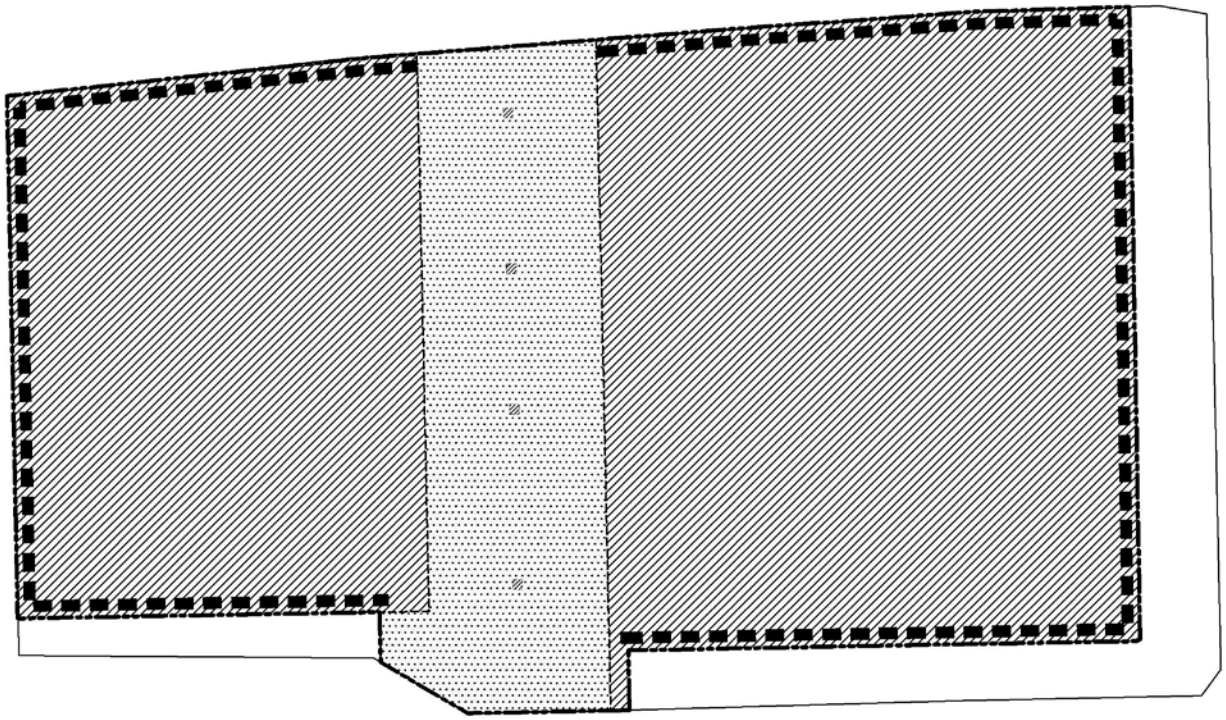
東京都市計画地区計画
中野駅西口地区地区計画　　計画図２

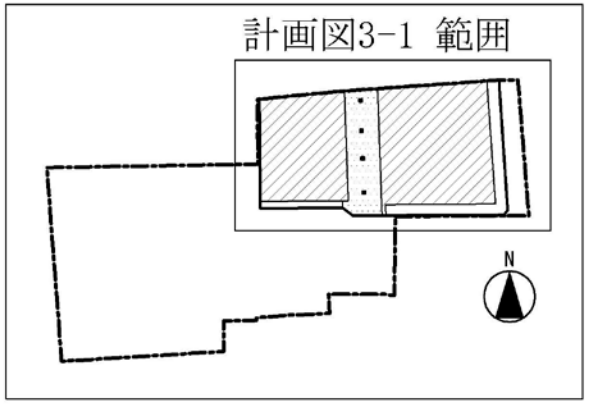
〔中野区決定〕

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（27 都市基交測第 44 号・MMT 利許第 27009 号―32）
（承認番号）27 都市基街都第 34 号　　平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画地区計画
中野駅西口地区地区計画　　計画図３－１

〔中野区決定〕





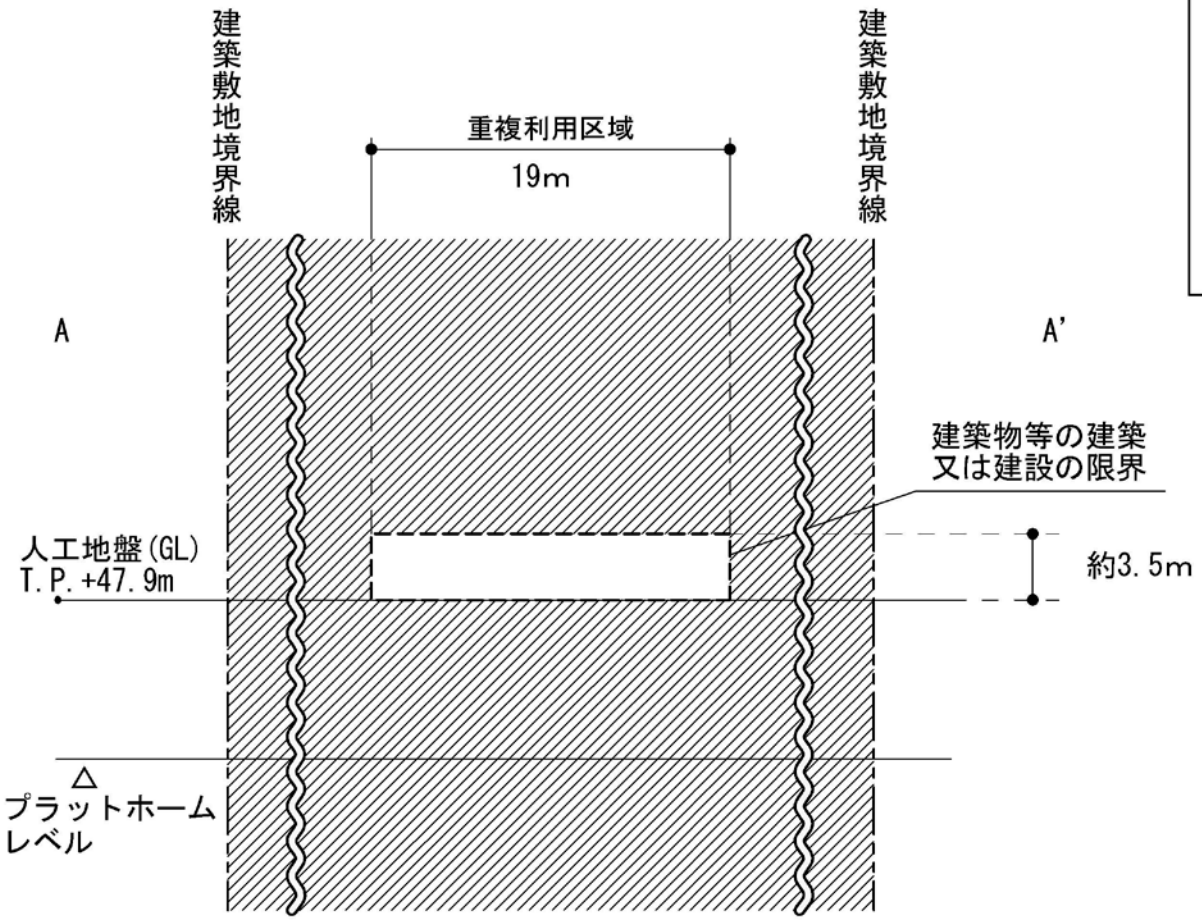
凡　例	
	建築可能区域
	重複利用区域
	１号壁面線（3.0m）
	建築敷地(人工地盤)境界
	地区整備計画区域

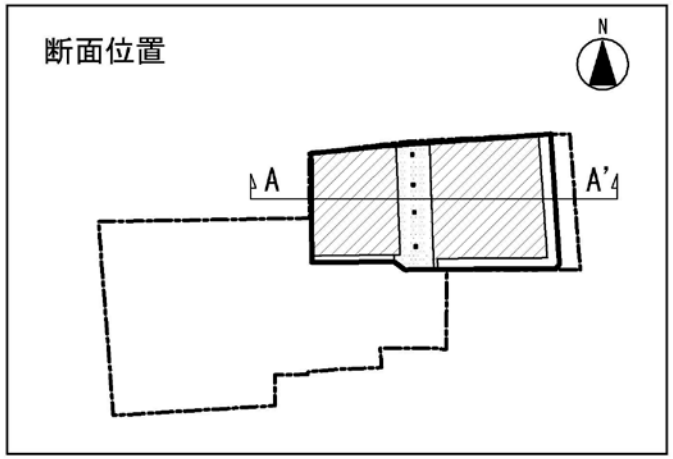
縮尺 1/800

0　10　20　30　40m

東京都市計画地区計画
中野駅西口地区地区計画　　計画図３－２

〔中野区決定〕





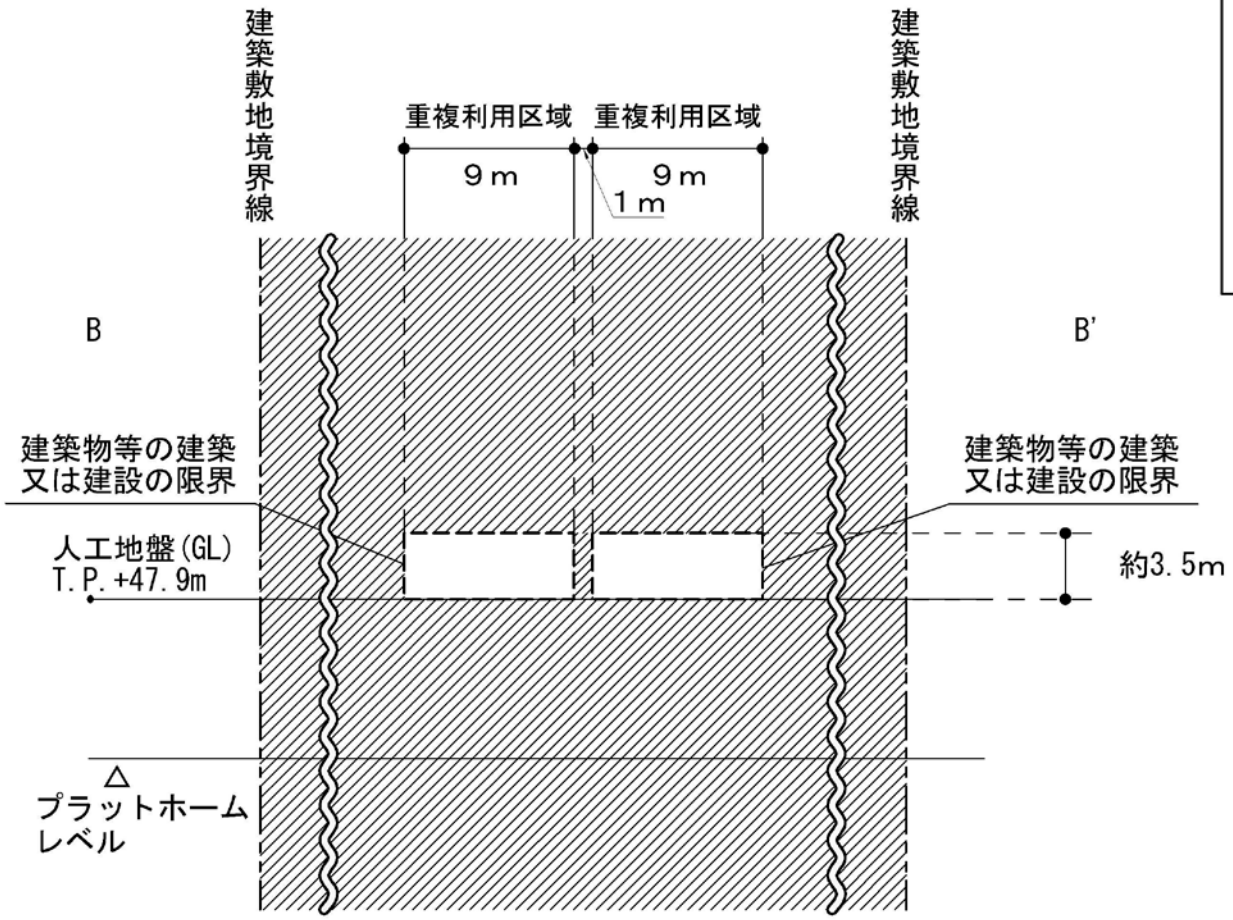
凡　例	
	建築可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界

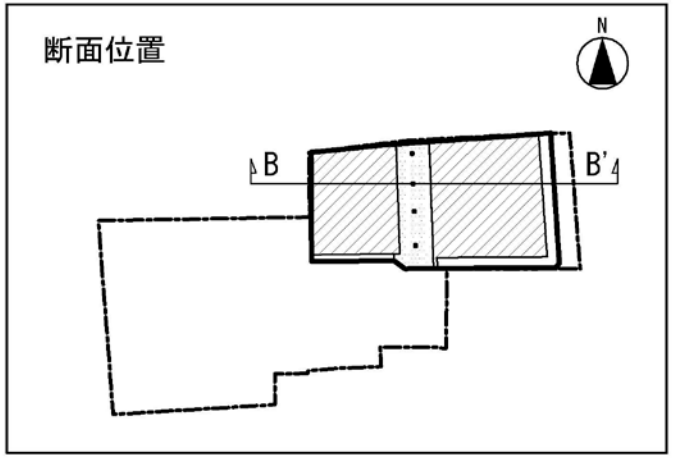
縮尺 1/400

0　5　10　15　20m

東京都市計画地区計画
中野駅西口地区地区計画　　計画図３－３

〔中野区決定〕





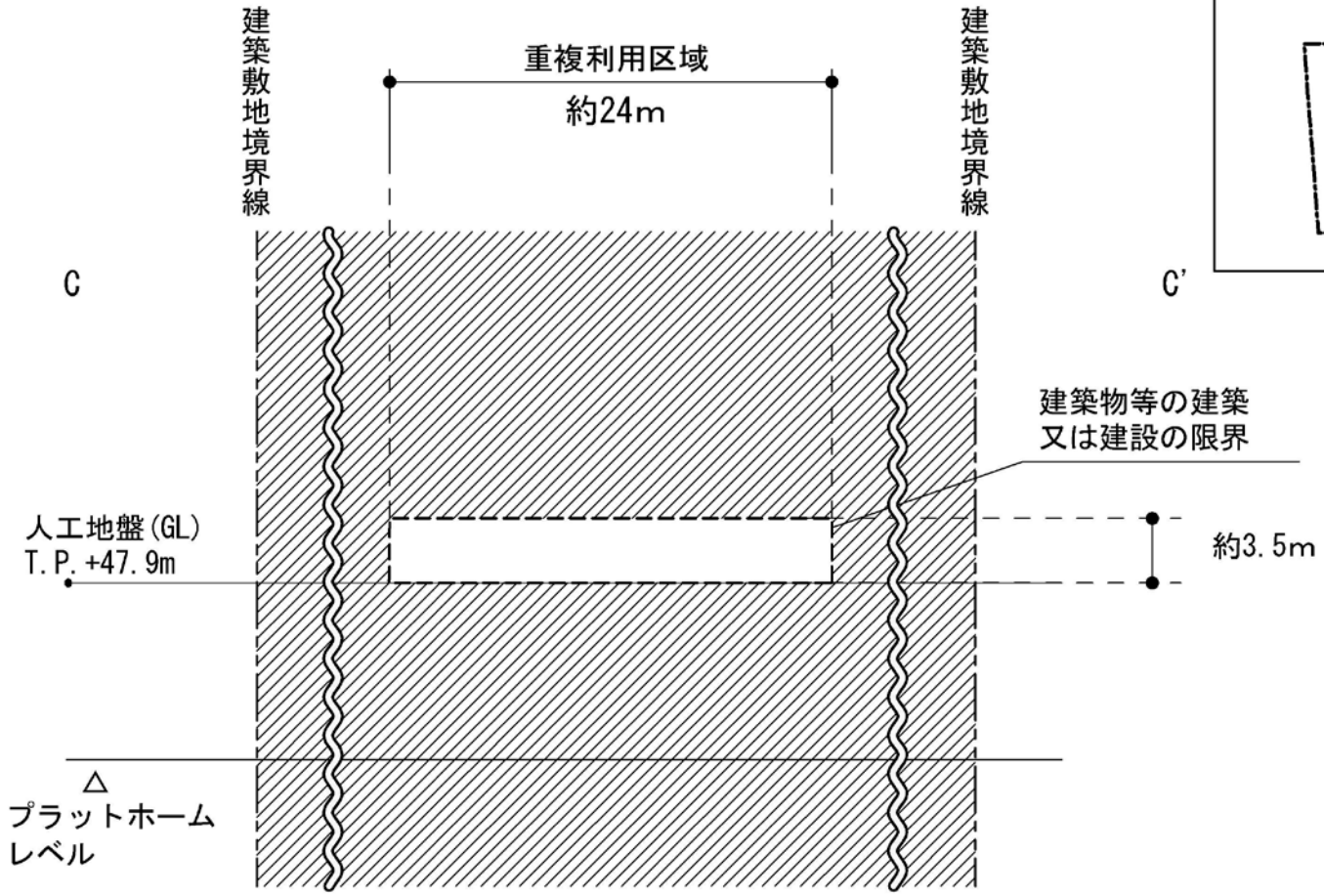
凡　例	
▨	建築可能区域
- - -	建築物等の建築又は建設の限界

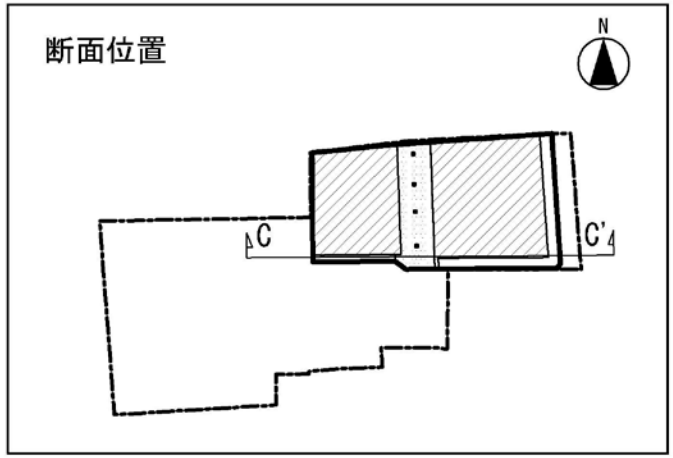
縮尺 1/400

0　5　10　15　20m

東京都市計画地区計画
中野駅西口地区地区計画　　計画図３－４

〔中野区決定〕





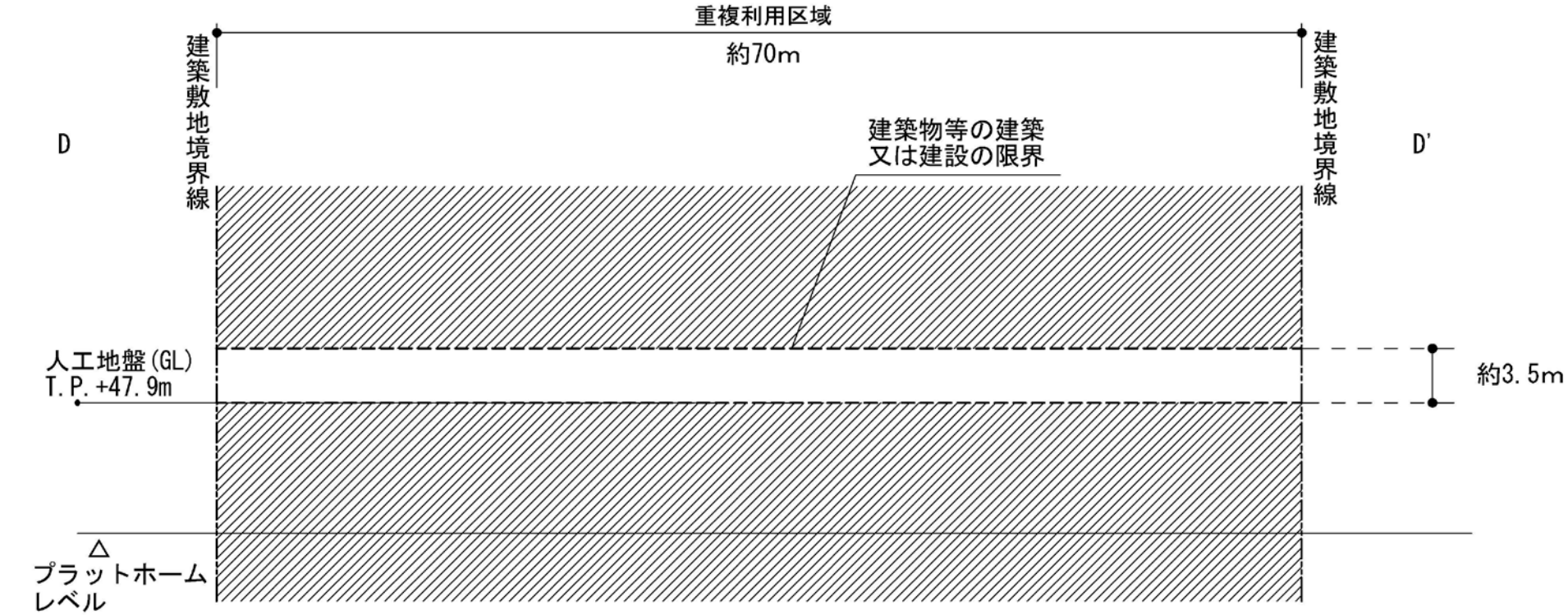
凡　例	
▨	建築可能区域
- - -	建築物等の建築又は建設の限界

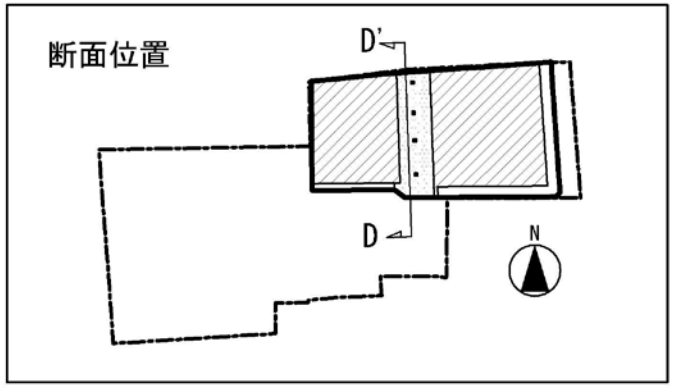
縮尺 1/400

0　5　10　15　20m

東京都市計画地区計画
中野駅西口地区地区計画　　計画図３－５

〔中野区決定〕





凡　例	
▨	建築可能区域
- - -	建築物等の建築又は建設の限界

縮尺 1/400

0　5　10　15　20m

別紙３

意見書の要旨及び区の見解

≪　中野駅西口地区地区計画の都市計画案　≫

意見書の要旨

中野駅西口地区地区計画の都市計画決定に係る都市計画の案を、平成２７年１１月２日から２週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第１７条第２項の規定により、１通（個人１通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

中野駅西口地区地区計画に係る都市計画案

（１）東京都市計画地区計画　中野駅西口地区地区計画の決定

名　称	意　見　書　の　要　旨	中　野　区　の　見　解
中野駅西口地区地区計画に係る都市計画案	**Ⅰ　賛成の意見に関するもの　　なし** **Ⅱ　反対の意見に関するもの　　なし** **Ⅲ　その他の意見に関するもの** １通（１名） １．本都市計画案は、実質的にＪＲ中野駅の駅ビル建設のために、駅ビル用地の建ぺい率及び容積率の指定を目論むものと見受けられるが、駅ビルと南北通路を一体的に整備する必要性について説明不足である。本来、南北通路は、中野駅の乗降者数の増加に伴う北口の混雑を緩和するために必要なものであり、西口駅舎と接続する南北通路については、その重要度を案の中で強調するべきである。また、記載されている目標・方針とは別に、駅舎の更新・商業スペースの増設などＪＲ側に都合の良い理由が隠されている可能性があると疑う余地もあり、その点をもっと説明するべきである。	１．　本地区計画案の主な目標のひとつは、中野駅周辺地区の整備において重要度の高い南北通路について、立体道路制度を活用して駅施設、駅ビル及び南北通路を一体的に整備し、回遊動線の確保や利便性の向上を図ることである。なお、本地区計画案において定める予定の「建ぺい率の最高限度」及び「容積率の最高限度」は、現用途地域に定める「建ぺい率」及び「容積率」を指定するもので、新たに指定または内容を変更するものでない。「建築物等に関する事項」についても、現在の都市計画制限を緩和する内容ではない。
	２．案の中では、Ａ地区：南北通路・駅ビル、Ｂ・Ｃ地区：駅前広場・区画整理として言及されているが、既存地権者の権利に大きな影響を及ぼす恐れのある区画整理事業と、大事業者であるＪＲの駅ビル建設事業を同列に扱うのは不適切である。	２．　本地区計画案においては、Ａ地区、Ｂ地区及びＣ地区について、それぞれの地区の特性に合わせて「土地利用の方針」を定めている。また、地区整備計画はそれぞれの地区の状況に応じて段階的に定め、まちづくりを進めることとしている。

	３．安全な歩行者動線の確保については、放置自転車の対策が効を奏したかと思えば、入れ替わりに自動車の駐車違反が増加し、歩行者の通行の妨げになっている。区画道路として道路幅を拡幅しても、駐車違反の取締りも併せて強化しないと歩行者の安全は確保できないと予想される。商業地としての発展と歩行者の安全確保を両立させるためには、駐車場の整備も必須であるが、本案の中では駐車場整備について触れられていないので不適切である。	３．本地区計画案の中では記載していないが、商業地域等については、東京都駐車場条例により自動車駐車場の附置義務が定められており、本地区においても同条例に基づき、自動車駐車場が適切に整備されることとなる。

平成27年（2015年）12月22日
都市計画審議会資料
都市基盤部大和町まちづくり担当

大和町中央通り沿道地区の都市計画案について

１．大和町中央通り沿道地区の都市計画案について・・・別紙のとおり

・大和町中央通り沿道地区地区計画（案）について
・大和町中央通り沿道地区関連都市計画（案）について

２．これまでの経緯

・大和町地域防災まちづくり説明会（大和町地区を対象）　平成２５年８月
・不燃化特区制度に関する説明会（沿道地区を対象）　平成２６年４月
・大和町まちづくり方針素案説明会（大和町地区を対象）　６月
・都市防災不燃化促進事業導入に向けた説明会（沿道地区を対象）　１０月
・大和町まちづくり方針案説明会（大和町地区を対象）　平成２７年３月
・地区計画等素案説明会　８月28日、30日
・地区計画等原案説明会　１０月８日
・地区計画等原案の縦覧、意見聴取　９日～２９日
図書の縦覧者：３名（２２日まで）
・都市計画案に係る説明会　１１月３０日
・地区計画案及び関連都市計画変更案の縦覧　１２月１日～１５日
図書の縦覧者：２名

３．都市計画決定に係るスケジュール（予定）について

・地区計画及び関連都市計画の変更に関する都市計画審議会（諮問）
平成２８年１月（中野区決定）
・用途地域の変更に関する都市計画審議会（諮問）　２月（東京都決定）
・都市計画決定及び不燃化促進区域の指定　３月頃

大和町中央通り沿道地区地区計画（案）について

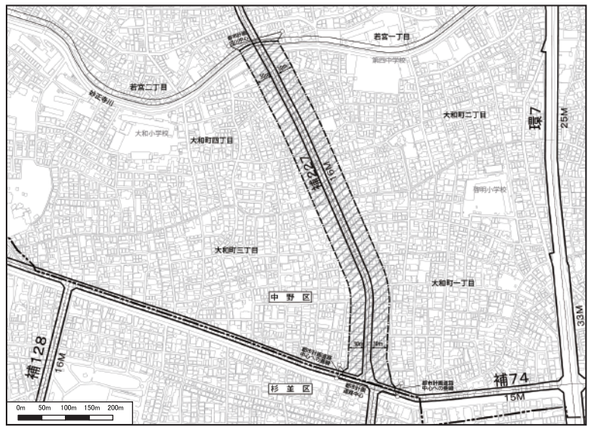
別 紙

１．地区計画の名称・面積・位置

名称：大和町中央通り沿道地区地区計画

面積：約 5.6ｈａ

位置:中野区大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目各
地内



凡 例	
▨	地区計画の区域（約 5.6ha）
----	行政境界

２．地区計画の目標

中野区都市計画マスタープラン等の上位計画や、大和町中央通り沿道地区まちづくり方針（案）に示す本地区の将来像に基づき、地区計画の目標を以下のように定めます。

■地区計画の目標

本地区は、ＪＲ中央線高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する大和町中央通り（東京都市計画道路事業補助線街路第２２７号線）の沿道市街地であり、中野区都市計画マスタープランにおいて、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとしている。

一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっていることから、大和町中央通りの拡幅整備が行なわれることとなった。そのため、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出など、拡幅整備にあわせたまちづくりが必要な地区である。

そこで、本地区においては災害に強く安全で、だれもが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標とする。

３．土地利用の方針

地区の特性を踏まえ、土地利用の方針を以下のように定めます。

■土地利用の方針

大和町中央通りの拡幅整備とあわせて、沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備する。また、生活利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進することでにぎわいある複合市街地を形成する。

４．建築物の整備方針と計画

地区整備計画の区域（地区計画区域と同範囲）においては、良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、建築物等の整備の方針を次のように定めます。

●建築物の用途の制限

地区にふさわしい、健全なにぎわいが創出される建物利用を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第２条第１項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。

●建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

６０平方メートル

ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。

1　建築物の敷地として現に使用されている土地
2　所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
3　都市計画道路の整備に係る土地
4　その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地

●垣又はさくの構造の制限

ブロック塀等の倒壊による危険を防止し、緑化の推進を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

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にしなければならない。

ただし、道路面から高さ 60 センチメートル以内のブロック塀はこの限りではない。

●建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並みに配慮するなど周辺環境と調和したものとする。

大和町中央通り沿道地区都市計画（案）について

※図面は一部簡略化

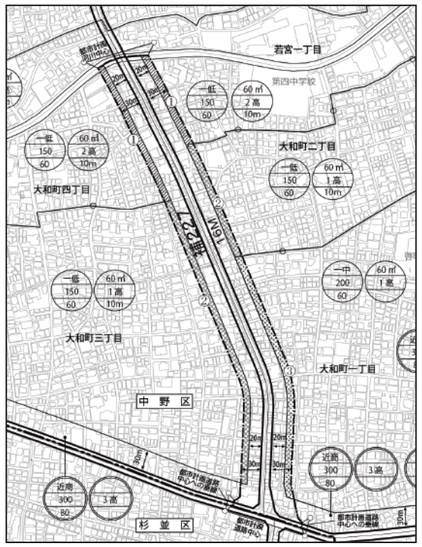
１．用途地域の変更（東京都決定）

大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更します。

区域　　大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内
変更内容　第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更
変更面積　約 1.4ha

番号		凡例 用途	建ぺい率 %	容積率 %	高さの限度 m	敷地面積の最低限度 ㎡	面積 約 ha
①	変更前	一低	60	150	10	60	0.4
	変更後	近商	80	300	—	—	
②	変更前	一低	60	150	10	60	0.6
	変更後	近商	80	300	—	—	
③	変更前	一中	60	200	—	60	0.4
	変更後	近商	80	300	—	—	

一低 150 60：上段：用途地域　中段：容積率（%）　下段：建ぺい率（%）
60㎡ 1高 10m：上段：敷地面積の最低限度　中段：高度地区（最低限）　下段：高さの最高限度
丸：準防火地域　二重丸：防火地域

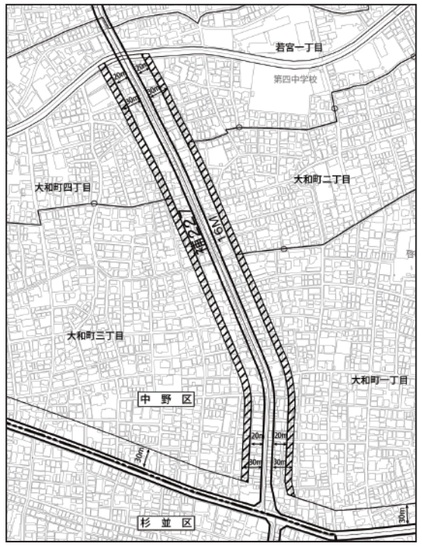


２．防火地域の変更

大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約１．４ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行ないます。

区域　　大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内
変更内容　準防火地域から防火地域へ変更
変更面積　約 1.4ha

凡例	防火・準防火	面積
▨	準防火 ▼ 防火	約 1.4ha
━･･━	行政境界	

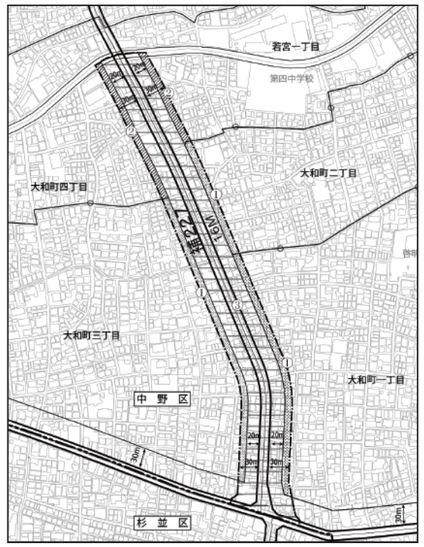


３．高度地区の変更

大和町地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、面積約５．６ヘクタールの区域について高度地区の変更を行ないます。

区域　　大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各地内
変更内容　第一種高度地区及び第二種高度地区から第三種高度地区へ変更
最低限高度地区７ｍの指定
変更面積　約 5.6ha

凡例	最低限高度地区	高度地区	面積
①	指定なし ▼ 7 m	第一種 ▼ 第三種	約 1.0ha
②	指定なし ▼ 7 m	第二種 ▼ 第三種	約 0.4ha
③	指定なし ▼ 7 m	第三種 ▼ 第三種	約 4.2ha
･･━	行政境界		



４．都市計画決定に係るスケジュール（予定）

11月	１２月	１～２月	3月
都市計画案説明会	案の公告・縦覧・意見書の提出【都市計画法第１７条】	都市計画審議会（都） 都市計画審議会（区）	都市計画決定

平成 27 年（2015 年）12 月 22 日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
都市基盤部弥生町まちづくり担当

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 ㎡の取得（UR 都市機構と共同取得） （区が道路・公園相当約 2,400 ㎡、UR 都市機構が約 3,000 ㎡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。

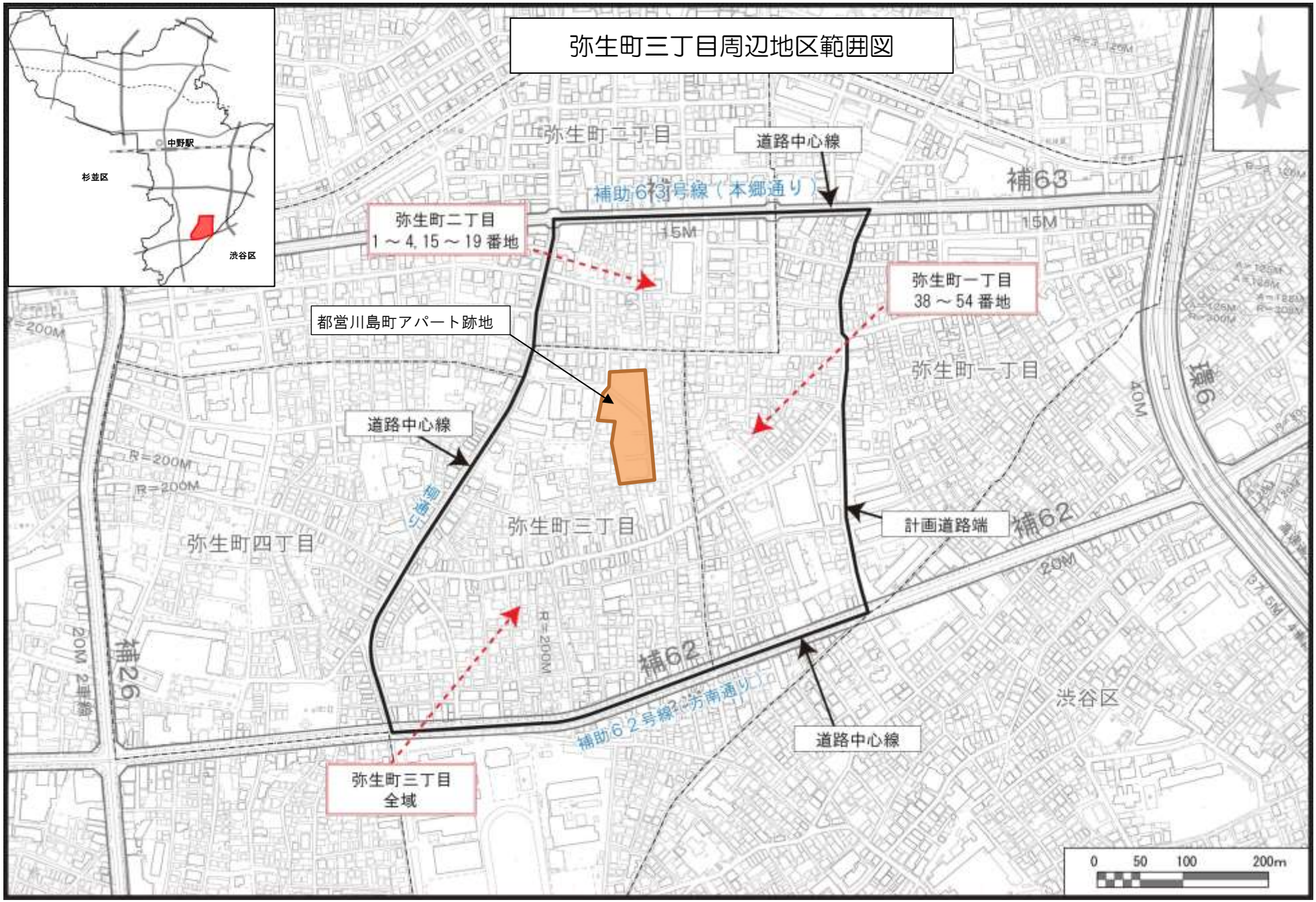
（意見交換会の開催状況）

〇日　時：平成２７年１１月１１日（水）１９時から
〇場　所：南中野区民活動センター
〇参加者：１１名
〇主な意見：・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　〇都市計画（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）
〇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　〇都市計画（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
〇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範囲図
中野駅
杉並区
渋谷区
弥生町二丁目
道路中心線
補助673号線（本郷通り）
補63
15M
弥生町二丁目
1～4, 15～19番地
弥生町一丁目
38～54番地
都営川島町アパート跡地
弥生町一丁目
道路中心線
R=200M
R=200M
弥生町四丁目
弥生町三丁目
計画道路端
補62
20M
40M
環6
補26
20M
補62
補助62号線（宇南通り）
渋谷区
道路中心線
弥生町三丁目
全域
0
50
100
200m

別紙 1

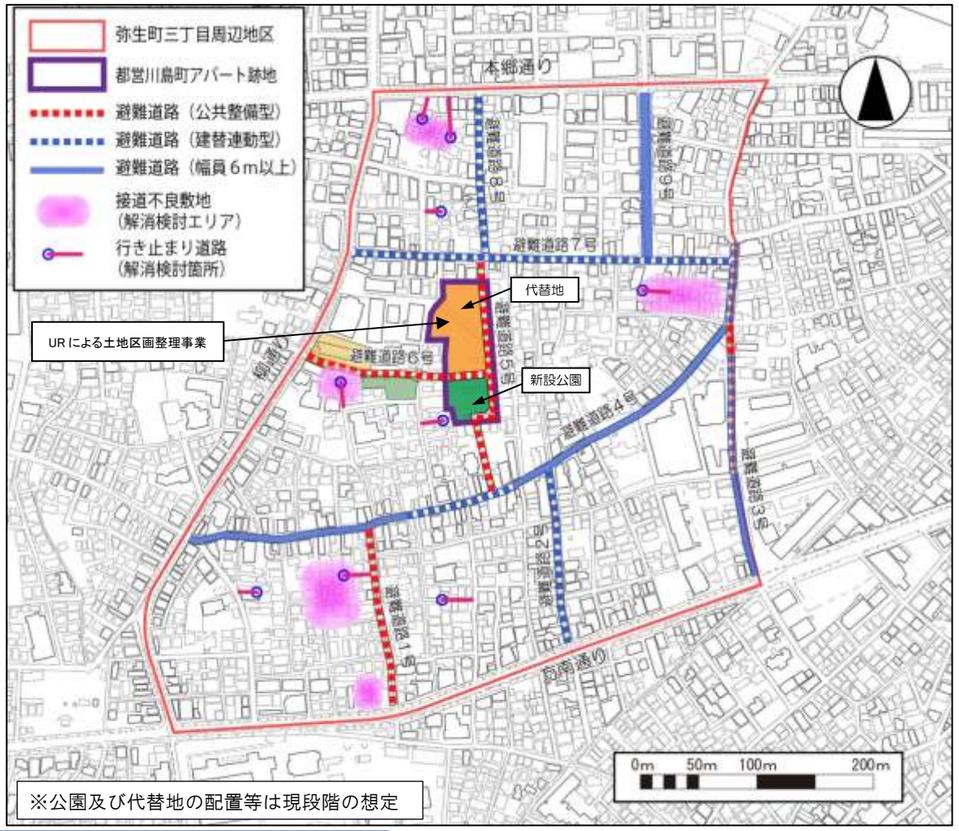
弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画（概要）

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%

現況不燃領域率（平成 24 年 8 月現在）		59.5%
推進事業	① 避難道路ネットワーク等の整備	+1.6%
	② 都営川島町アパート跡地活用事業	+1.8%
	③ 建物不燃化促進	+3.7%
	④ 地区計画等の導入（建物の自然更新含む）	+3.4%
目標不燃領域率（平成 33 年 3 月時点）		70.0%

+10.5%



※公園及び代替地の配置等は現段階の想定

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	跡地活用		
約 5,400 ㎡		権利者用代替地	約 2,400 ㎡
		避難道路等	約 1,500 ㎡
		公園等	約 1,500 ㎡

【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で、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。

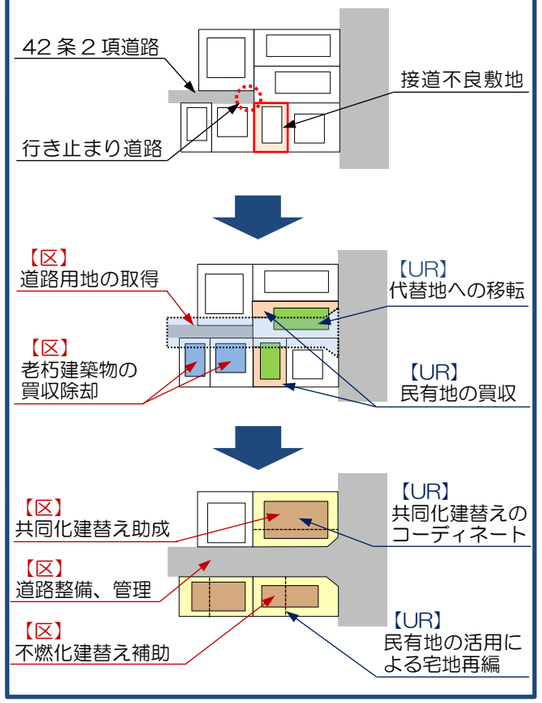
ＵＲ都市機構との共同事業

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】

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

【建物不燃化促進】

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

【接道不良・行き止まり道路解消イメージ】