

弥生町三丁目周辺地区地区計画原案について

1 主な経緯等

弥生町三丁目周辺地区は、木造住宅が密集し災害時の危険性が高いことから、東京都防災都市づくり推進計画において早期改善が必要とされる「重点整備地域」に位置づけられ、また、特に重点的かつ集中的に改善を図る地区として「不燃化特区」にも指定されている。

中野区では平成 24 年に地域住民と「弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会（平成 26 年に弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会に改組）」を立ち上げ、地域住民への説明会や意見交換会等を重ね、地域と協働で防災まちづくりを推進してきている。

今般、平成 31 年に都営川島町アパート跡地に先行導入した「弥生町三丁目地区地区計画」を変更し地区全域に拡大するため、「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案のあらまし」を作成した。

2 地区計画原案のあらまし

「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案のあらまし」は別紙の通り。10 月上旬から中旬にかけて関係権利者及び地域への説明会において原案を説明し、その後、中野区地区まちづくり条例第 18 条に基づく原案の縦覧を行う。

3 今後のスケジュール

令和 3 年 10 月 ～	地元説明会の開催 (新型コロナ感染拡大防止に配慮し、事前申込み制とする)
12 月 ～	地区計画等の原案の縦覧
令和 4 年 2 月 ～	地区計画等の案の縦覧
4 月 ～	中野区都市計画審議会への諮問
令和 4 年度上期	地区計画等の決定

弥生町三丁目周辺地区地区計画原案のあらまし

1. 主な経緯等

弥生町三丁目周辺地区は、東京都の「防災都市づくり推進計画」の重点整備地域に指定されており、震災時に甚大な被害が想定される地域として防災まちづくりを推進してきています。

今般、防災まちづくりを継続的かつ着実に進め災害に強く安全で誰もが安心して快適に住み続けられるまちを実現するため、平成31年1月25日に都市計画決定した「弥生町三丁目地区地区計画」を変更するものです。

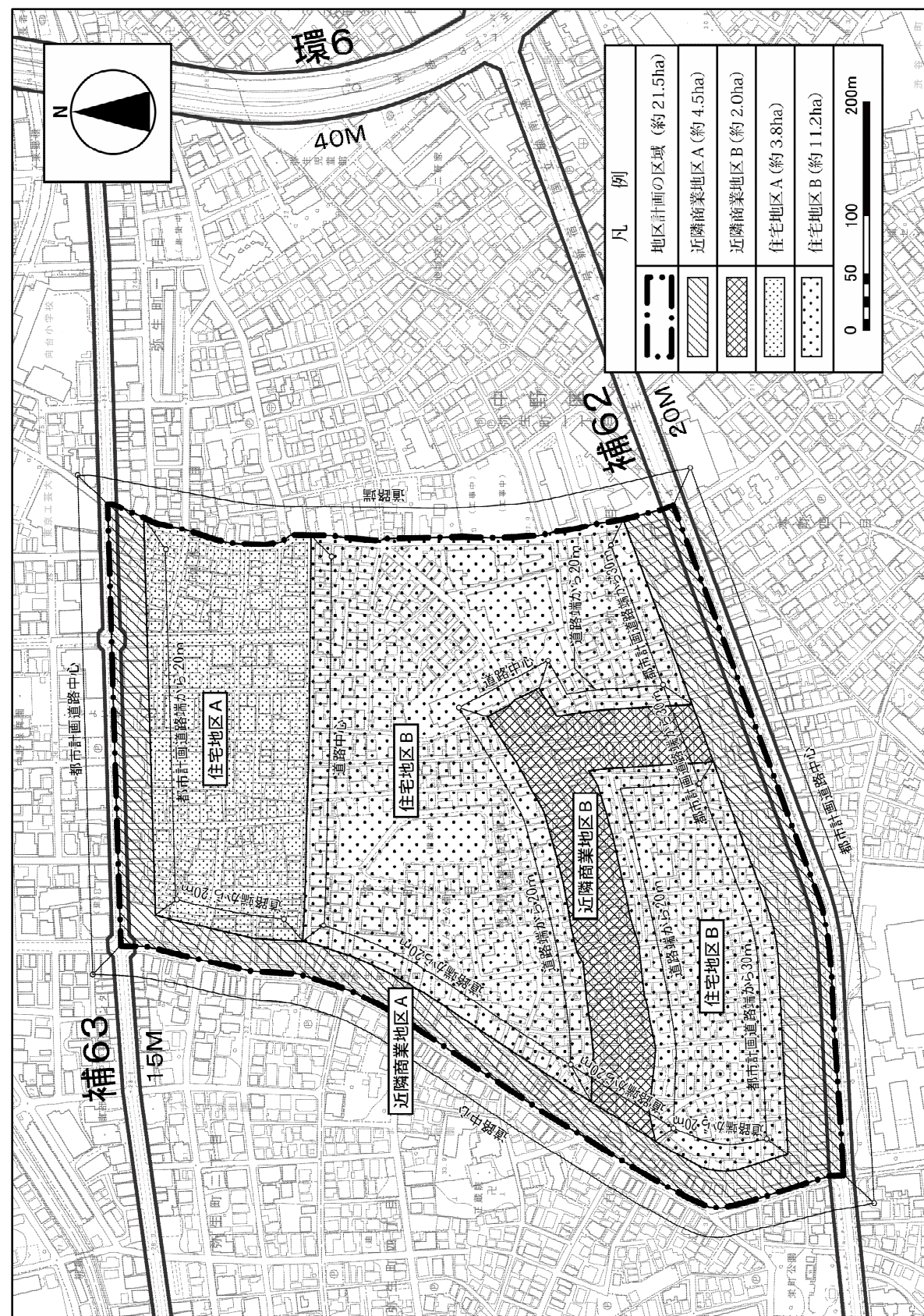
2. 地区計画原案の概要

名 称	弥生町三丁目周辺地区地区計画
位 置	弥生町一丁目、二丁目、三丁目及び四丁目の各地内
面 積	約21.5ha
地区計画の目標	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、道路や公園等の都市基盤も脆弱なため、東京都の「防災都市づくり推進計画」では重点整備地域に指定されており、東京都不燃化推進特定整備地区にも指定されている。 本計画は、避難道路ネットワーク等の整備や、老朽建築物の建て替え等による不燃化を促進し、災害に強く安全で誰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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	○土地利用の方針 広域的な都市計画道路である方南通り及び本郷通りの沿道では、延焼遮断帯としての機能を強化するため、建築物の不燃化を促進するとともに、土地の高度利用を図る。また、広域避難場所としての東京大学教育学部附属中等教育学校一帯の安全性の向上を図るため、防火地域に指定されている地区南西エリアについては、避難道路の整備とともに、建て替えにあわせて耐火建築物等を誘導し不燃化を促進する。 1 近隣商業地区A 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区として土地の高度利用を図る。方南通り及び本郷通り沿道は、拡幅整備に伴う歩道空間の確保や、無電柱化、植栽帯の設置を推進する。また、柳通り沿道は、中野新橋駅周辺へとつながるふれあい道路として、地域とふれあう商店や住商併用建物等の立地を促進する。 2 近隣商業地区B 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区とする。川島通り沿道等の商店街は地区住民の日常を支える身近な商店街として育成し、まちの賑わいやコミュニティ形成等の取り組みを促進する。 3 住宅地区A 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、中小規模な店舗・事務所等が複合する住宅地区とする。行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等による建て替えにあわせた居住環境の改善を図る。 4 住宅地区B 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、一定の店舗等が複合する住宅地区とする。行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等による建て替えにあわせた居住環境の改善を図る。 ○地区施設の整備方針 1 道路 避難路の確保と日常生活の利便性の向上を図るため、避難道路と区画道路を地区施設とする。また、避難道路は、災害時の円滑な避難活動、消防活動等に資するため、無電柱化による有効幅員を確保することで、防災機能の向上を図る。 2 公園 地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の避難や救援活動、情報収集の拠点となる公園を地区施設とする。

	○建築物等の整備の方針 地区計画の目標を踏まえ、建築物等の整備の方針を次のように定める。 1 良好な商店街の形成及び住宅地の環境を保護するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止し、住宅地としての良好な居住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 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。 4 調和のとれ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。 5 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、潤いの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。					
地区施設の配置及び規模	・避難道路1号 拡幅（幅員6.00m・延長約160m） ・避難道路2号 既設（幅員5.45m・延長約150m） ・避難道路3号 既設（幅員6.00m・延長約300m） ・避難道路4号 既設（幅員6.00m・延長約590m） ・避難道路5号 拡幅（幅員6.00m・延長約210m） ・避難道路6号 既設（幅員6.00m・延長約160m） ・避難道路7号 既設（幅員5.45m・延長約340m） ・避難道路8号 既設（幅員5.45m・延長約140m） ・避難道路9号 既設（幅員10.91m・延長約150m） ・区画道路1号 既設（幅員5.00m・延長約38m） ・区画道路2号 既設（幅員5.00m・延長約58m） ・公園1号 既設・川島公園（約1,330㎡） ・公園2号 既設・弥生こぶし公園（約390㎡） ・公園3号 既設・弥生町二丁目公園（約420㎡） ・公園4号 既設・ばんだ公園（約730㎡）					
建築物に関する事項	地区の区分	名称 面積	近隣商業地区A 約4.5ha	近隣商業地区B 約2.0ha	住宅地区A 約3.8ha	住宅地区B 約11.2ha
	建築物等の用途の制限	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項第1号から第3号及び第5号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	—			60㎡ 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 地区計画の決定告示日において、建築物の敷地として現に使用されている土地 2 地区計画の決定告示日において、現に存する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 地区施設の整備に係る土地 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地	
	壁面の位置の制限	—			建築物の壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は50cm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等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60cm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1m20cm以下のブロック塀等又は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。					

3. 都市計画図（原案）

（1）弥生町三丁目周辺地区地区計画（計画図1）



（2）弥生町三丁目周辺地区地区計画（計画図2）

