

弥生町三丁目地区地区計画の変更について

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4月に地域住民と「弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会(平成26年12月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まちづくりのルール等について一定の方向性を確認し、平成26年3月に区として「弥生町三丁目周辺地区 防災まちづくり事業計画(必要に応じ一部改定)」を策定した。当地区においては、これまでの地域住民との取り組みや防災まちづくりの考え方に基きまちづくりを推進してきている。

今般、都営川島町アパート跡地活用事業の完了や避難道路の整備及び検討の進捗を踏まえ、平成31年1月に決定した「弥生町三丁目地区地区計画」を変更するため、関係権利者や地元への説明及び都市計画手続きを進める。

●「まちづくり提案書」等に係る経緯

- ・ 平成24年4月 弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会の発足
- ・ 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の策定
- ・ 平成26年12月 弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会の発足
- ・ 平成28年4月 まちづくり協議会より区へ「まちづくり提案書」の提出
 - ①避難道路の整備・位置づけ(避難道路8号は現道幅員が狭く沿道地権者の負担を懸念)
 - ②倒壊のおそれがある沿道のブロック塀などの規制(沿道の垣・さくの制限)
 - ③健全な住環境保全のための建物用途の制限(風営法関連施設の規制)
 - ④継続的かつ着実に防災まちづくりを進めるための地区計画導入 等
- ・ 平成31年1月 弥生町三丁目地区地区計画の決定(旧都営川島町アパート跡地へ先行導入)

2 地区計画の変更概要（別図参照）

（ア）地区計画区域

別図の通り、0.5 haから 21.5 haへ拡大する。

（イ）地区施設の配置及び規模

別図の通り、方針附図に示している避難道路、区画道路及び公園を地区施設として位置づける。

【避難道路 8 号線の位置】

- ・ これまで、方針附図に示している避難道路 8 号線は現道幅員が約 4.5m であり、他の路線に比べ現道幅員が狭く、建替連動型で整備する場合の後退幅等の権利者の負担が大きくなる状況であった。平成 28 年のまちづくり協議会からの提案内容も考慮し、避難道路 8 号線を東側の現道幅員約 5.5m の道路に振り替えることで、沿道の方々の負担感を軽減することとしたい。
- ・ また、幅員約 5.5m の避難道路については、無電柱化により防災上必要とされる道路空間を確保できるため、新たな道路拡幅を必要とせず、土地取得に伴う財政負担も軽減することが可能となる。
- ・ なお、避難道路は概ね 280m 間隔（消防ポンプ車から 140m を消火可能範囲と設定）で整備する考え方としており、避難道路 8 号線の位置変更にあたってはその条件を満たしている。

（ウ）その他

- ・ 建物用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限等

3 地元説明会の周知方法

- ・ 周知用チラシの全戸配布（対象エリア）、地区外権利者への郵送
- ・ 区報、区ホームページへの掲載等

4 今後のスケジュール

- | | |
|--------------|--|
| 令和 3 年 8 月～ | 地元説明会開催の周知 |
| 令和 3 年 9 月～ | 地元説明会の開催（新型コロナウイルス感染症拡大防止に配慮し、事前申込み制とする予定） |
| 令和 3 年 11 月～ | 地区計画等の原案の縦覧 |
| 令和 4 年 1 月～ | 地区計画等の案の縦覧、中野区都市計画審議会への諮問（予定） |
| 令和 4 年度上期 | 地区計画等の決定 |

