

弥生町二丁目19番街区における防災街区整備事業による「まちづくり提案」について

1 主な経緯等

弥生町二丁目19番街区（以下「当地区」という。）を含む弥生町三丁目周辺地区は、都の防災都市づくり推進計画において「重点整備地域」に位置づけられ「不燃化特区」にも指定されている。また、本年4月には弥生町三丁目周辺地区全域に地区計画が決定された。

中野区では平成28年頃から当地区の地元勉強会の活動を支援してきたが、本年3月に当地区の全地権者19名が参加して「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会」を設立し、この地元組織と民間事業協力者との間で事業協力協定が締結された。本年7月には、地元組織より中野区に対し防災街区整備事業による「まちづくり提案書」が提出された。

2 まちづくりの課題

当地区は、下記のような防災上のまちづくりの課題を多く抱えている。

- (1) 北側に隣接して都市計画道路が計画決定されており拡幅用地を確保する必要
(現況幅10.9m、計画幅員15m)
- (2) 行き止まりの狭隘道路や接道不良敷地に木造老朽建築物が多く密集しており、個人による自力更新が困難な建物もあり、持続可能性に課題
- (3) 南側に隣接する弥生町二丁目公園は、災害時には避難や救援活動、情報収集の拠点となるが、老朽化した擁壁の安全性を確保する必要

3 上位・関連する都市計画

- (1) 防災街区整備方針（東京都決定）

密集市街地を防災街区（延焼防止上及び避難上の機能等が確保された街区）として整備するために、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、当地区を含む弥生町地区（約51ha）が「防災再開発促進地区」に指定されている。

(2) 弥生町三丁目周辺地区地区計画（中野区決定）

本年4月に「地区計画区域の整備・開発及び保全に関する方針（以下「地区整備方針」という。）」が目標像として法的に位置づけられ、この地区整備方針の中で、当地区を含むエリアは「本郷通り沿道の延焼遮断帯の機能強化、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、共同化等による建て替えにあわせて居住環境を改善する」とされている。

4 まちづくり提案の概要（別紙 まちづくり提案書を参照）

上記地区整備方針の内容に即し、周辺密集市街地における延焼防止上及び避難上の機能（特定防災機能）の確保に貢献する提案内容になっている。

- (1) 本郷通りの拡幅部分を歩道空間として確保し、建物の不燃化とあわせて延焼遮断帯としての機能を強化し、都市の防災性向上に寄与
- (2) 行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区の老朽建築物が更新され、大街区化により有効利用が図られ、土地の合理的かつ健全な利用が可能
- (3) 老朽化した公園擁壁の改修、南北に通る歩行者動線を確保し、周辺の密集市街地における延焼防止上及び避難上の機能（特定防災機能）の確保に貢献

5 今後検討する都市計画

提案内容を考慮し、民間の建築活動を防災性向上に資する方向に適切に規制誘導し、延焼防止上及び避難上の機能（特定防災機能）の確保、土地の合理的かつ健全な利用を図るため、「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」の都市計画について検討する。

6 今後のスケジュール

令和4年 9月 中野区都市計画審議会に報告（まちづくり提案等について）

10月 建設委員会に報告（都市計画の原案について）

11月 地元説明会

原案の公告・縦覧等

令和5年 2月 案の公告・縦覧等

4月 都市計画審議会に諮問、都市計画の決定告示

弥生町二丁目19番街区の
防災街区整備事業による
「まちづくりの提案」

令和4年7月

弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会

弥生町二丁目19番街区の防災街区整備事業によるまちづくりの提案

もくじ

| | |
|--|----|
| 0. はじめに----- | 3 |
| 1. 弥生町二丁目19番街区の概要----- | 4 |
| 1-1. 地区の位置及び範囲 | |
| 1-2. 地区の現状 | |
| 1-3. 地区の課題と改善の方向性 | |
| 2. 準備会とこれまでの活動について----- | 7 |
| 2-1. 準備会の目的と構成 | |
| 2-2. これまでの活動について | |
| 3. 関連計画について----- | 11 |
| 3-1. 防災都市づくり推進計画(東京都:令和3年3月改定) | |
| 3-2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画(中野区:令和4年4月変更) | |
| 3-3. 弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画(中野区:令和4年2月変更) | |
| 4. まちづくり提案----- | 14 |
| 4-1. これまでの検討を踏まえた地元意向による防災施設建築物の整備方針 | |
| 4-2. 防災施設建築物の計画案 | |
| 4-3. 防災街区整備事業の施行地区の条件と当地区の状況 | |
| 4-4. 防災街区整備事業の指定 | |

0. はじめに

我々「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会（以下「準備会」と言います。）は、弥生町二丁目19番街区内における課題の解決を「共同化」で実現するために、防災街区整備事業をより具体的に検討するべく令和4年3月に設立されました。

この度準備会では、今後当地区が目指す将来像を、地権者による「まちづくり提案書」として取りまとめましたので中野区に提出いたします。

令和4年7月27日

弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会

1. 弥生町二丁目19番街区の概要

1-1. 地区の位置及び範囲

当地区は、東京メトロ丸ノ内線中野新橋駅の南約200mに位置し、住居表示で東京都中野区弥生町二丁目19番です。

地区面積は約0.2haで、当地区の北側は都市計画道路である本郷通り(補助63号線)に、地区南側は弥生町三丁目周辺地区地区計画(令和4年4月25日変更)の地区施設に位置付けられている弥生町二丁目公園に隣接しています。



地区位置図(googleマップ 地図データ©2022)

1. 弥生町二丁目19番街区の概要

1-2. 地区の現状

1) 幹線道路の拡幅計画

本郷通りは幅員15mへの拡幅計画があります。

2) 幅員が狭く行き止まりの道路

二項道路・通路は幅員4m未満で行き止まりです。また、高低差により弥生町二丁目公園との行き来が出来ません。

3) 木造の老朽建築物が密集

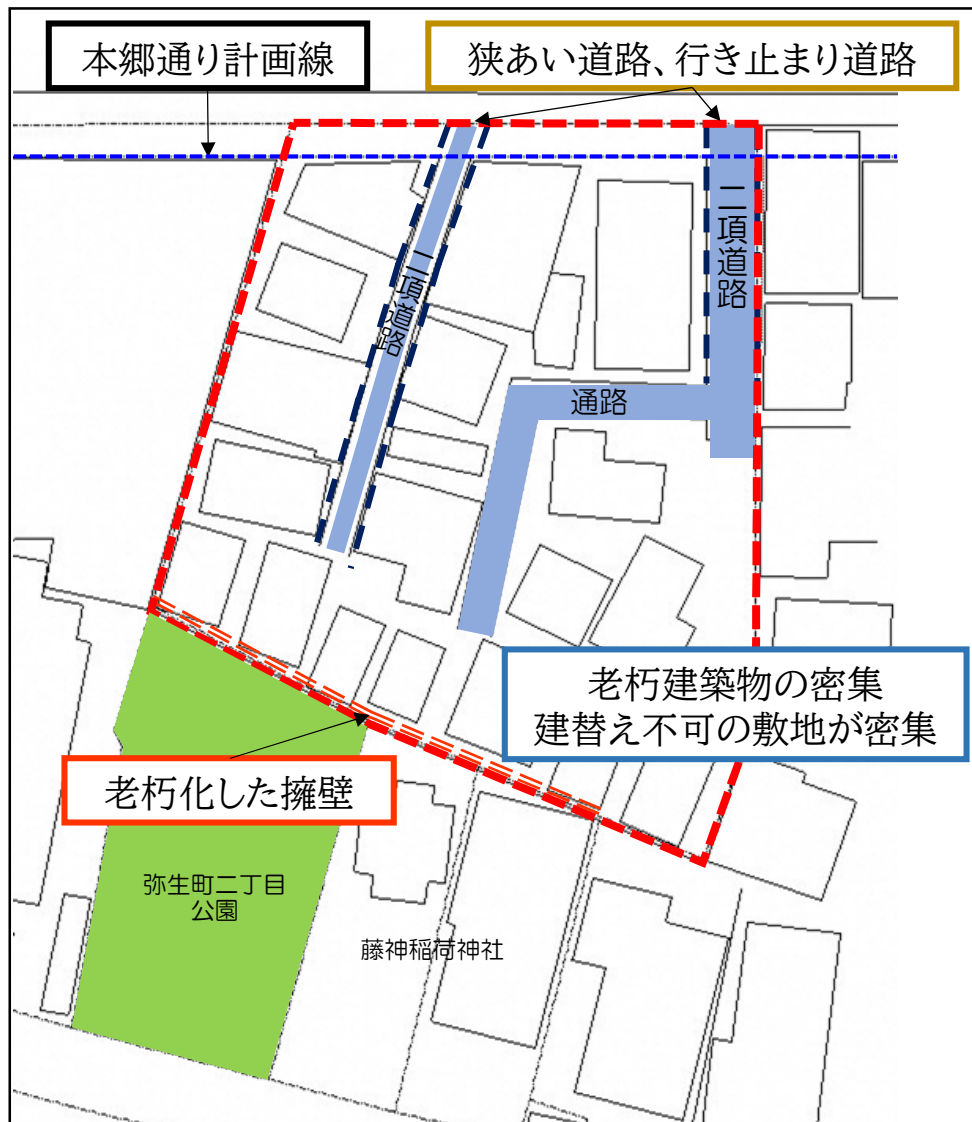
地区内には昭和50年以前に建築された木造建物が密集しています。

4) 建替えできない建物が密集

未接道敷地も多く、単独での建替えは困難な状況です。

5) 老朽化した擁壁

地区の南側にある擁壁は、雨の日は漏水するなど、老朽化が認められます。



1. 弥生町二丁目19番街区の概要

1-3. 地区の課題と改善の方向性

1. 現状

1) 幹線道路の拡幅計画

2) 幅員が狭く行き止まりの道路

3) 木造の老朽建築物が密集

4) 建替えできない敷地が密集

5) 老朽化した擁壁

2. 課題

本郷通り沿道の建替えだけでは、十分な延焼遮断帯は形成されません。

災害(地震や火災等)による安全な避難路の確保が困難な状況です。また、消防活動の遅延や逃げ遅れの可能性があります。

地震による倒壊、火事による周辺への延焼の可能性がります。
建替えできない敷地(接道不良敷地)に老朽化した建物が密集している状況です。

擁壁の安全性に不安があります。

3. 改善策

権利者個人での改善は極めて困難です

防災街区整備事業による改善・地域貢献を目指します

- ・密集する老朽建物の建替え、接道不良敷地の解消
- ・敷地内通路の廃止、敷地の一体利用で健全な土地利用を実現
- ・南北を結ぶ貫通通路により、地域の防災性の向上に寄与

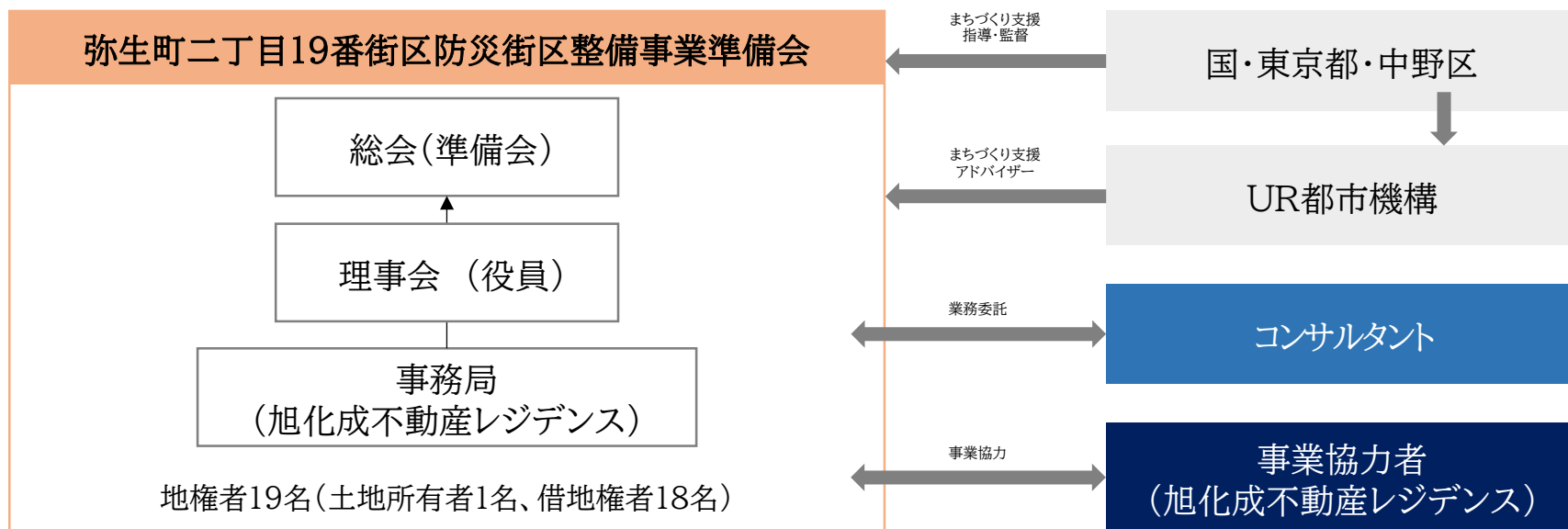
2. 準備会とこれまでの活動について

2-1. 準備会の目的と構成

当地区は、中野区の支援を受けて、平成28年度より、地権者の集まりである権利者懇談会及び共同化検討会において共同化の手法を検討してきました。

その結果、防災街区整備事業による共同化を目指し、調査や設計など具体的な検討をするため、準備会を令和4年3月に設立しました。

準備会には地権者数19名(土地所有者1名、借地権者18名)の全員が加入し、発足時(令和4年3月26日)における加入率は100%です。



2. 準備会とこれまでの活動について

2-2. これまでの活動について

1) 権利者懇談会(平成28年11月～令和2年1月)

当地区は、中野区が策定した「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」において、接道不良敷地(解消検討エリア)に位置付けられておりました。

中野区の呼びかけにより、権利者主体のまちづくりを考え、権利者同士が話し合う場として11回開催されました。

2) 共同化検討会(令和2年2月～令和4年3月)

共同化の実現に向けた更なる検討を実施するため、地権者総数19名中12名の参加を得て設立されました。(令和3年7月、19名全員参加)

中野区の支援を受けて、共同化のイメージや事業手法等をテーマに9回開催されました。

3) 準備会(令和4年3月26日設立～現在)

防災街区整備事業の具体的な検討を進めるために、共同化検討会会員19名中16名の賛同を得て、事業協力者である旭化成不動産レジデンス株式会社を事務局として準備会を設立しました。(これにより共同化検討会は発展的に解散)



2. 準備会とこれまでの活動について

2-2. これまでの活動について

| | 開催時期 | 権利者懇談会(検討内容) | 地権者 参加人数 |
|------------|--------------------|---|------------------------|
| 第1回 | 平成28年11月 | ・防災まちづくり説明会のおさらい ・まちづくりに関するアンケート結果 | 2組3名 |
| 第2回 | 平成29年1月 | ・第1回懇談会の概要 ・防災性向上の手法について ・共同化事例の紹介 | 2組3名 |
| 第3回 | 平成29年4月 | ・第2回懇談会の概要 ・個別建替えと共同化の比較 ・個別建替えと共同化の敷地の使い方 | 2組3名 |
| 第4回 第5回 | 平成29年8月 平成29年9月 | ・第3回懇談会の概要 ・防災まちづくりに関するアンケート結果 ・共同化の概略イメージ | 1組1名(第4回) 3組3名(第5回) |
| 第6回 | 平成29年11月 | ・共同化のイメージ | 2組3名 |
| 第7回 | 平成30年7月 | ・第6回懇談会・個別意見交換の概要 ・共同化の建物計画のイメージ ・共同化事業について | 2組2名 |
| 第8回 | 平成31年3月 | ・個別意見交換の概要 ・モデルによる権利変換のイメージ | 6組8名 |
| 第9回 | 令和元年8月 | ・第8回懇談会・個別意見交換の概要 ・共同化の実現について(手順) ・共同住宅の見学会について | 2組3名 |
| 第10回 | 令和元年10月 | ・共同住宅(コンフォール中野新橋)見学会 | 3組6名 |
| 第11回 | 令和2年1月 | ・個別意見交換の概要 ・共同化検討会の発足について | 5組8名 |

2. 準備会とこれまでの活動について

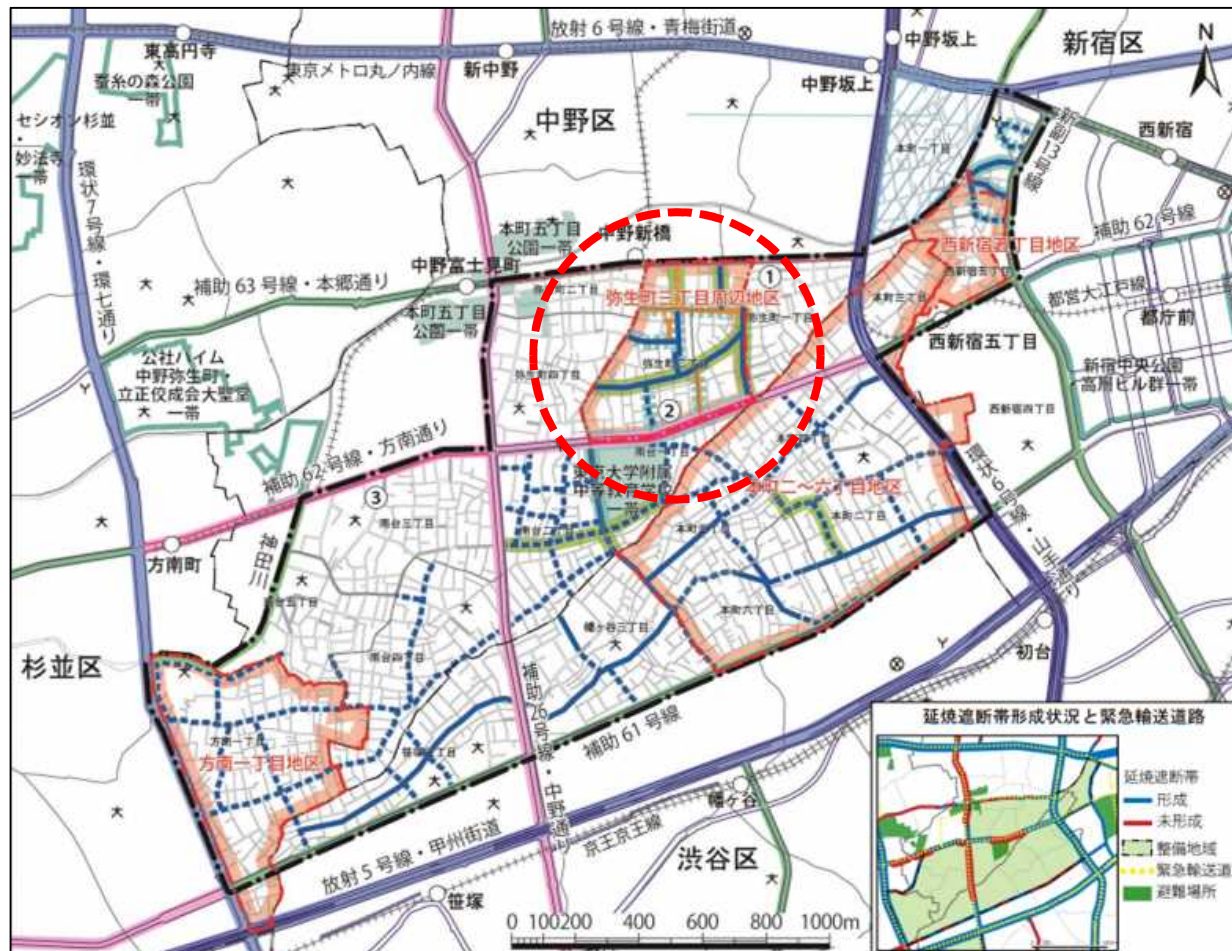
2-2. これまでの活動について

| | 開催時期 | 共同化検討会(検討内容) | 地権者 参加人数 |
|-----|---------|--|-------------|
| 第1回 | 令和2年5月 | <ul style="list-style-type: none">・共同化検討会の活動内容の確認・事業手順と開催テーマ案 | ※資料送付のみ |
| 第2回 | 令和2年7月 | <ul style="list-style-type: none">・事業の流れと今回テーマ(評価・補償)・事業における資産の評価と補償について | 5組8名 |
| 第3回 | 令和2年9月 | <ul style="list-style-type: none">・事業の流れと今回テーマ(事業収支)・事業に必要な支出・収入・建物の計画(その1) | 6組9名 |
| 第4回 | 令和2年12月 | <ul style="list-style-type: none">・建物の計画(その2)・建物の管理・個別意見交換の概要 | 10組13名 |
| 第5回 | 令和3年3月 | <ul style="list-style-type: none">・施行者による事業の進め方の違い・事業パートナーの状況(1次ヒアリング) | 11組14名 |
| 第6回 | 令和3年6月 | <ul style="list-style-type: none">・事業パートナーの状況(2次ヒアリング)・共同化検討会の活動と今後の進め方 | 9組12名 |
| 第7回 | 令和3年9月 | <ul style="list-style-type: none">・事業パートナーの参加について・準備組織設立に向けた会則改定について・今後の全体スケジュールについて | 10組14名 |
| 第8回 | 令和3年11月 | <ul style="list-style-type: none">・会則改定の承認について・事業パートナー参加依頼について | 11組14名 |
| 第9回 | 令和4年1月 | <ul style="list-style-type: none">・これまでの検討について(確認)・新たな検討体制について・準備会への移行に向けて | 9組11名 |

3. 関連計画について

3-1. 防災都市づくり推進計画(東京都:令和3年3月改定)

「重点整備地域」及び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(不燃化特区)」に指定されています。



| 凡例 | | |
|-------------------------------|----------------|----------------------|
| ■ 整備地域 | 【延焼遮断帯】 | 【防災生活道路】 |
| ■ 重点整備地域(不燃化特区) | ■ 骨格防災軸 | — 幅員6m以上(整備済み) |
| ■ 整備地域から除外された地域(防災性が確保された町丁目) | ■ 主要延焼遮断帯 | --- 幅員6m以上(未整備) |
| --- 区界 | ■ 一般延焼遮断帯 | --- 幅員4m以上6m未満(整備済み) |
| --- 町丁目界 | ■ 緊急輸送道路 | --- 幅員4m以上6m未満(未整備) |
| ■ 避難場所 | ■ 将来事業化予定延焼遮断帯 | --- 現況幅員6m以上 |
| ■ 整備地域外の避難場所 | ■ 街路事業等 | 【無電柱化】 |
| ○ 警察署 | ■ 消防署他 | ■ 無電柱化・検討中路線 |
| △ 小中学校 | | ■ 無電柱化・事業中路線 |
| | | ■ 無電柱化・整備済路線 |

3. 関連計画について

3-2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画(中野区:令和4年4月変更)

①「土地利用の方針」

〈本郷通り沿道〉

- ・延焼遮断帯★としての機能強化
- ・建築物の不燃化促進★
- ・本郷通り拡幅による歩行空間の確保★
- ・無電柱化、植栽帯の設置
- ・行き止まり道路★、接道不良敷地の解消★

都市防災性、居住環境の改善

②地区施設の整備方針 (弥生町二丁目公園)

- ・救援や避難活動
- ・情報収集拠点

平常時、地域住民の快適な憩いの場、
災害時の役割



(弥生町三丁目周辺地区地区計画 計画概要図より)

★当地区のまちづくりによって貢献できる事項

3. 関連計画について

3-3. 弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画(中野区:令和4年2月変更)

「目標」

地区の防災性の向上と住環境の改善

「平成24年8月時点」

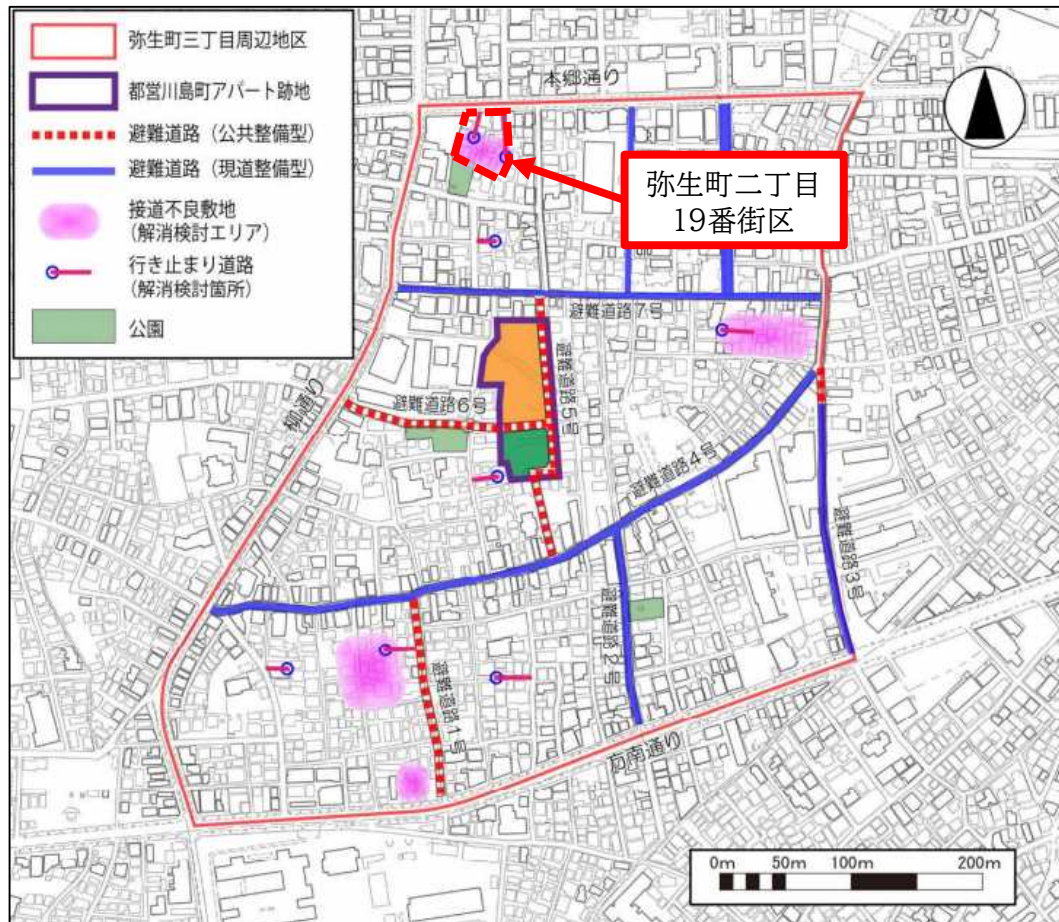
不燃領域率59.5%

〈推進事業〉

- ①避難道路ネットワーク等の整備
- ②都営川島町アパート跡地活用事業
- ③建物不燃化促進★
- ④地区計画等の導入(建物の自然更新含む)

「目標不燃領域率」70%

★当地区のまちづくりによって貢献できる事項



(弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画の概要より)

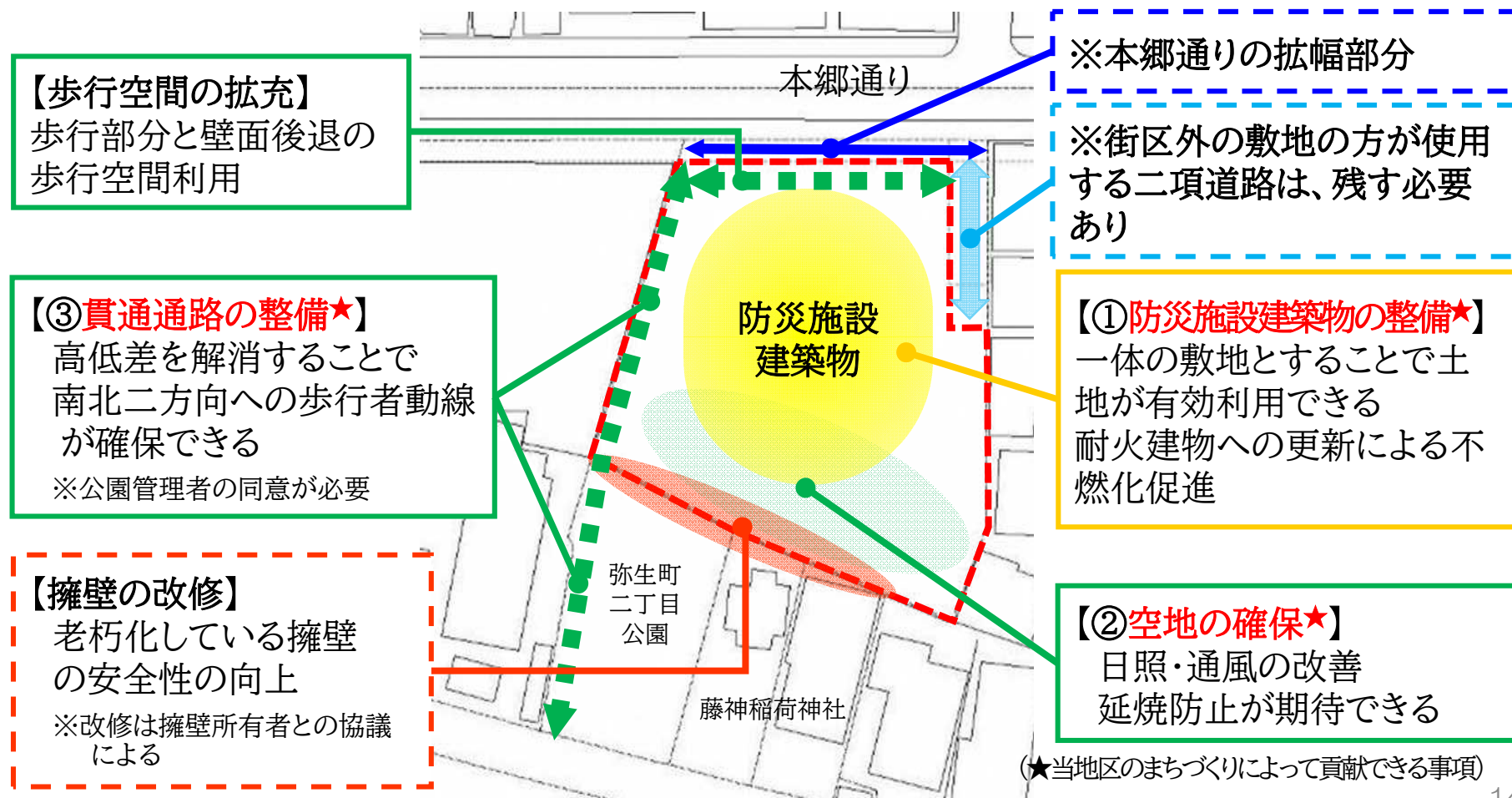
4. まちづくり提案

4-1. これまでの検討を踏まえた地元意向による防災施設建築物の整備方針

周辺密集市街地における特定防災機能(延焼防止及び避難上の機能)の効果的な確保のため、

①「**防災施設建築物の整備★**」、②「**空地の確保★**」、③「**貫通通路の整備★**」を行います。

これにより、防災性・居住性の向上を図り、延焼防止及び避難上の機能の確保に貢献します。



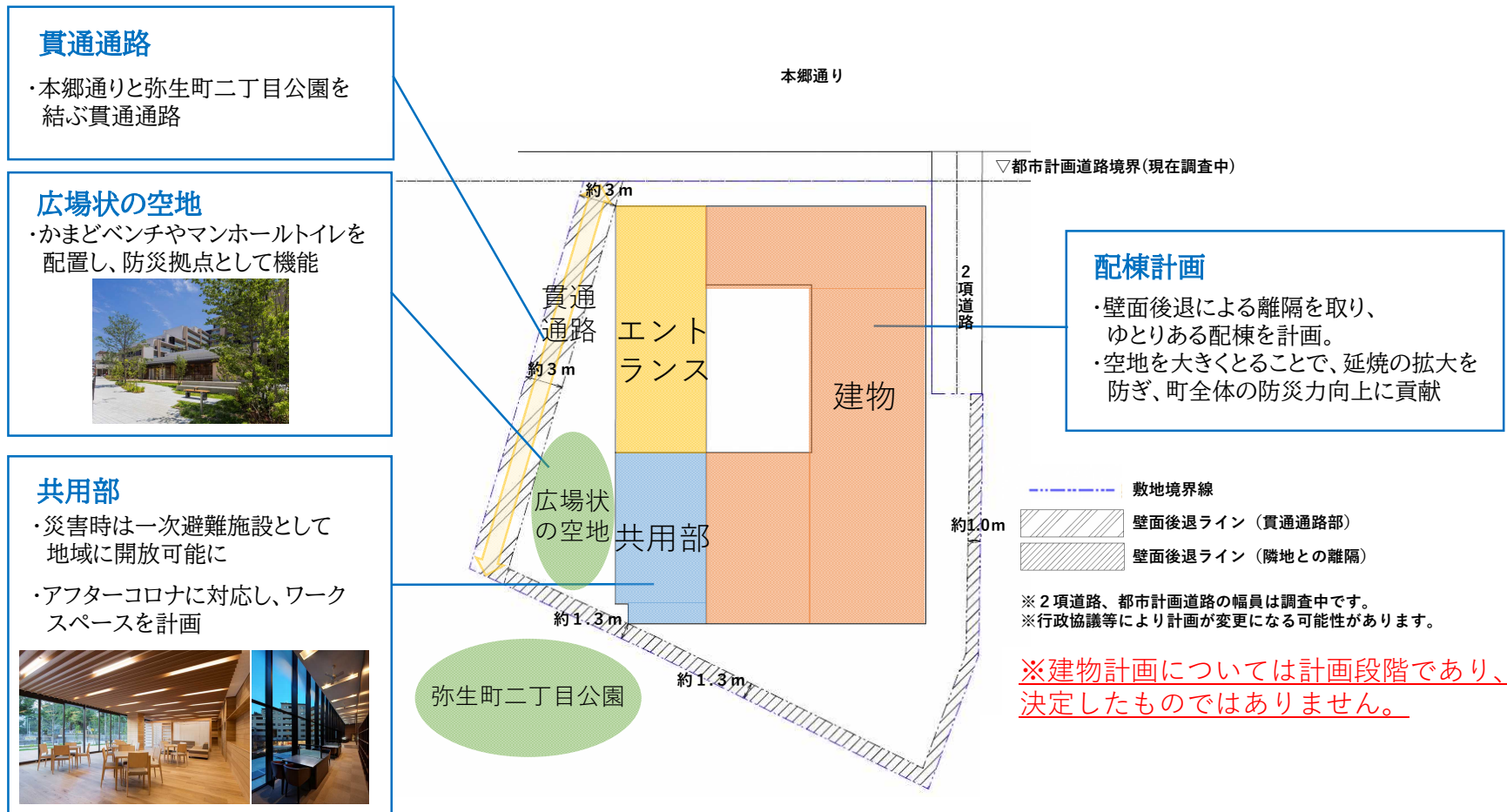
(★当地区のまちづくりによって貢献できる事項)

4. まちづくり提案

4-2. 防災施設建築物の計画案

- ・**建物の不燃化**により、延焼防止に配慮。本郷通り沿道の延焼遮断帯の形成を実現します。
- ・**貫通通路**を設けることにより、隣接公園と接続可能にし、避難、消火、救援活動に貢献。
- ・**壁面後退による隣地との離隔確保**により、空地を大きくとることで延焼の拡大を防ぎます。

⇒上記の整備方針により、共同化による防災性・居住性の向上を図ります。



4. まちづくり提案



断面イメージ

| | | | |
|--------|---------------------|---------|--------------|
| 敷地面積※ | 約1,400㎡ (約423.5坪) | 規模 | 地上10階 |
| 容積対象面積 | 約4,060㎡ (約1,228.2坪) | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 専有面積 | 約3,900㎡ (約1,179.8坪) | 建物高さ | 約31m |
| 計画容積率 | 約290% | 住戸数 | 約70戸 |
| 主要用途 | 共同住宅 | 駐車・駐輪台数 | 駐車13台・駐輪128台 |

※ 2項道路、都市計画道路の幅員は調査中のため、敷地面積は変更の可能性があります。

4. まちづくり提案

4-3. 防災街区整備事業の施行地区の条件と当地区の状況

防災街区整備事業の施行地区には以下の条件が必要ですが、「1-2.地区の現状」とおり、当地区は条件に適合していると考えております。

(個々の敷地・建物の状況は、登記簿や測量等により今後精査が必要です。)

| 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第118条 | 当地区の適合状況 |
|---|---|
| 第118条1項一号 (イ)特定防災街区整備地区 又は (ロ)防災街区整備地区計画の区域で、防火上の制限及び敷地面積の最低限度の定めがありかつ、条例に定められている区域であること | 防災街区整備事業の都市計画決定と合わせて「(イ)」又は「(ロ)」の指定が行われれば、適合すると思われれます。 |
| 第118条1項二号 耐火建築物又は準耐火建築物の延べ面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の延べ面積の合計の概ね1/3 以下であること。 | 耐火建築物又は準耐火建築物の延床面積の合計が1/3以下であると思われれます。 |
| 第118条1項三号 建築基準法に適合しない建築物（接道不良(基準法43条)、道路内(同法44条)、敷地規模(同法53条の2)など)の ①建物棟数合計が建物棟数総計の1/2以上 又は ②建築面積合計が建築面積総計の1/2以上 であるもの | 現在の建築物の状況を見ると、適合しない建築物の棟数及び建築面積が1/2以上であると思われれます。 |
| 第118条1項四号 地区内に十分な公共施設がない、土地利用が細分化などにより土地利用状況が著しく不健全であること | 敷地が19区画(空地含む)に分かれ、内側は4m未満の二項道路や通路であるなど、土地利用が不健全な状況であると思われれます。 |
| 第118条1項五号 防災街区として整備することが、特定防災機能の効果的な確保に貢献すること | 防災施設建築物の整備、貫通通路による南北2方向避難の実現等、特定防災機能の効果的な確保に貢献できます。 |

4. まちづくり提案

4-4. 防災街区整備事業の指定

防災街区整備事業は施行される地区の整備だけではなく延焼遮断建物による防火性の向上や、共同化での効率的な施設計画により空地を作り出すことで避難経路の確保が可能で、広域的な防災まちづくりに寄与する事業です。

当地区においても、課題である未接道敷地の解消や住環境の向上を図ることができ、その効果から周辺地区へも防災まちづくりの機運が波及するものと思われ、弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりにとって重要な役割を果たす事業です。

事業の実現に向けて検討を進めていただくよう、お願いいたします。