

弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画の案の縦覧等について

1 主な経緯等

- ・令和 4 年 3 月：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(以下「地元組織」という。)」が設立
- ・令和 4 年 7 月：地元組織から区に対して「まちづくり提案書」の提出
- ・令和 4 年 8 月：「防災街区整備事業によるまちづくりの提案」について議会報告
- ・令和 4 年 10 月：「防災街区整備事業に関する都市計画原案」について議会報告
- ・令和 4 年 11 月：「防災街区整備事業に関する都市計画原案」の地元説明会開催
(日時・場所) 11/13 午前・午後、11/14 夜の計 3 回・弥生区民活動センター
(参加状況) 参加延べ人数 60 名
(主な意見) ①全般的な密集市街地の改善に向けたご意見
②日照等の周辺に与える影響に関するご意見
③隣接する神社の擁壁に関するご意見
など
- ・令和 4 年 11 月：「防災街区整備事業に関する都市計画原案」の縦覧等
(縦覧期間) 11/14～11/28 (意見書提出期間)11/14～12/5
(縦覧等の結果) 閲覧者：3 名、意見書提出者：0 名
- ・令和 4 年 12 月：「防災街区整備事業に関する都市計画原案の縦覧結果」を議会報告

2 都市計画の案の縦覧等

(1) 縦覧及び意見書提出の期間

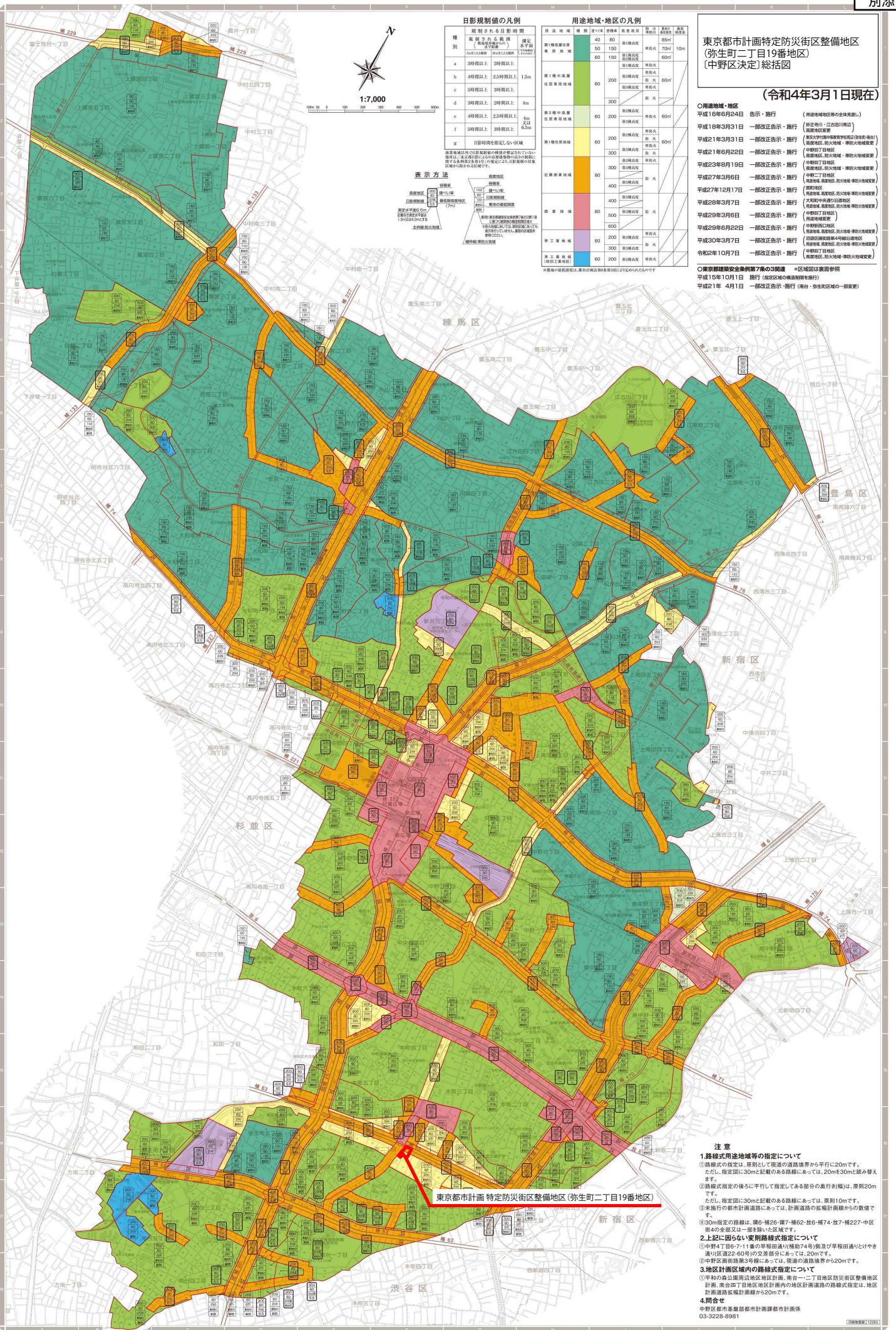
令和 5 年 2 月 13 日（月）から 2 月 27 日（月）まで

(2) 縦覧図書

総括図、計画書及び計画図は別添の通り

3 今後のスケジュール

- ・ 令和 5 年 2 月 都市計画の案の公告縦覧等
- ・ 令和 5 年上半期 中野区都市計画審議会への諮問
都市計画の決定告示



日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (日影時間率%)	規定 基準
a	3時間以上 25%以上	15m
b	4時間以上 25%以上	4m
c	5時間以上 25%以上	4m
d	4時間以上 25%以上	4m
e	5時間以上 25%以上	4m
f	5時間以上 25%以上	4m
g	日影規制を定しない区域	

※高層地区(21階層以上の建物が存在する)を除く
※1階層以上の建物が存在するが21階層以上の建物が存在しない区域は、日影規制を定しないが、日影規制の対象となる建築物が多数存在する場合には、日影規制の対象となるものとする。

用途地域・地区の凡例

用途地域	容積率	建ぺい率	高さ制限	防火地域	防火区域
第一種中高層住居専用地域	40	80	30m	指定なし	指定なし
第一種中層住居専用地域	60	100	50m	指定なし	指定なし
第二種中高層住居専用地域	60	200	60m	指定なし	指定なし
第三種中高層住居専用地域	60	300	80m	指定なし	指定なし
第一種住居地域	60	200	30m	指定なし	指定なし
第二種住居地域	60	300	40m	指定なし	指定なし
第三種住居地域	60	400	50m	指定なし	指定なし
商業地域	80	500	60m	指定なし	指定なし
工業専用地域	60	200	30m	指定なし	指定なし
工業地域	60	200	30m	指定なし	指定なし

東京都市計画特定防災街区整備地区 (弥生町二丁目19番地区) (中野区決定)総括図

(令和4年3月1日現在)

○用途地域・地区

- 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域等の全廃廃止)
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種中層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第三種中高層住居専用地域
- 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (特定用途地域)
 - 特定用途地域(防災準備)指定
 - 特定用途地域(防災準備)指定
 - 特定用途地域(防災準備)指定
- 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区)
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
- 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野区)
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
- 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区)
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
- 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野区)
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
- 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (中野区)
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
- 平成29年3月7日 一部改正告示・施行 (中野区)
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
- 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区)
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
- 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (中野区)
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
- 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野区)
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定
 - 中野区(防災準備)指定

○東京副都心安全条例第7条の3関連 区域指定(消防防災)

- 平成15年10月1日 施行 (防火区域の規制)
 - 防火区域(防火)指定
- 平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (防火)
 - 防火区域(防火)指定

東京都市計画 特定防災街区整備地区(弥生町二丁目19番地区)

注意

- 路線式用途地域等の指定について
 - ①路線式の指定は、原則として道路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と30mと読み替えます。
 - ②路線式指定の後ろに平行して指定する部分の長さ(向きは、原則20m)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、計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - ④30m指定の路線は、横6・横6・横7・横6.2・横6.7・横7.4・横7.27・中野区街4の上記を一部を除いた区域です。
- 上記に因らない変則路線式指定について
 - ①中野4丁目6・7・11番の早稲田通り(幅員7.4m)幅及び早稲田通りとけき通り(区道20-60号)の交叉部分にあっては、20mです。
 - ②中野区正面路第3号線にあっては、既道の道路境界から20mです。
- 地区計画区域内の路線式指定について
 - ①平和の森公園周辺地区地区計画、南台一丁目地区防災街区整備地区計画、南台三丁目地区地区計画の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から20mです。
- 問合せ
 - 中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
 - 03-3228-8961

東京都市計画特定防災街区整備地区の決定(中野区決定)

都市計画特定防災街区整備地区を次のように決定する。

種 類	位 置	面 積	建築物の敷 地面積の最 低限度	壁面の位置の制限	備 考
特定防災街区整備地区 (弥生町二丁目 19 番地 区)	中野区弥生町 二丁目 19 番の 一部	約 0.2 ha	100 m ²	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図 2 に示す西側隣地境界から 3m 以上の距離を確保しな ければならない。ただし、歩行者の安全を確保する 為に必要なスロープ、階段、手すり、上屋及び庇の 部分並びに附属する門や塀の建築物等はこの限りで はない。	弥生町二丁目 19 番地区防災街区 整備事業施行区域

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

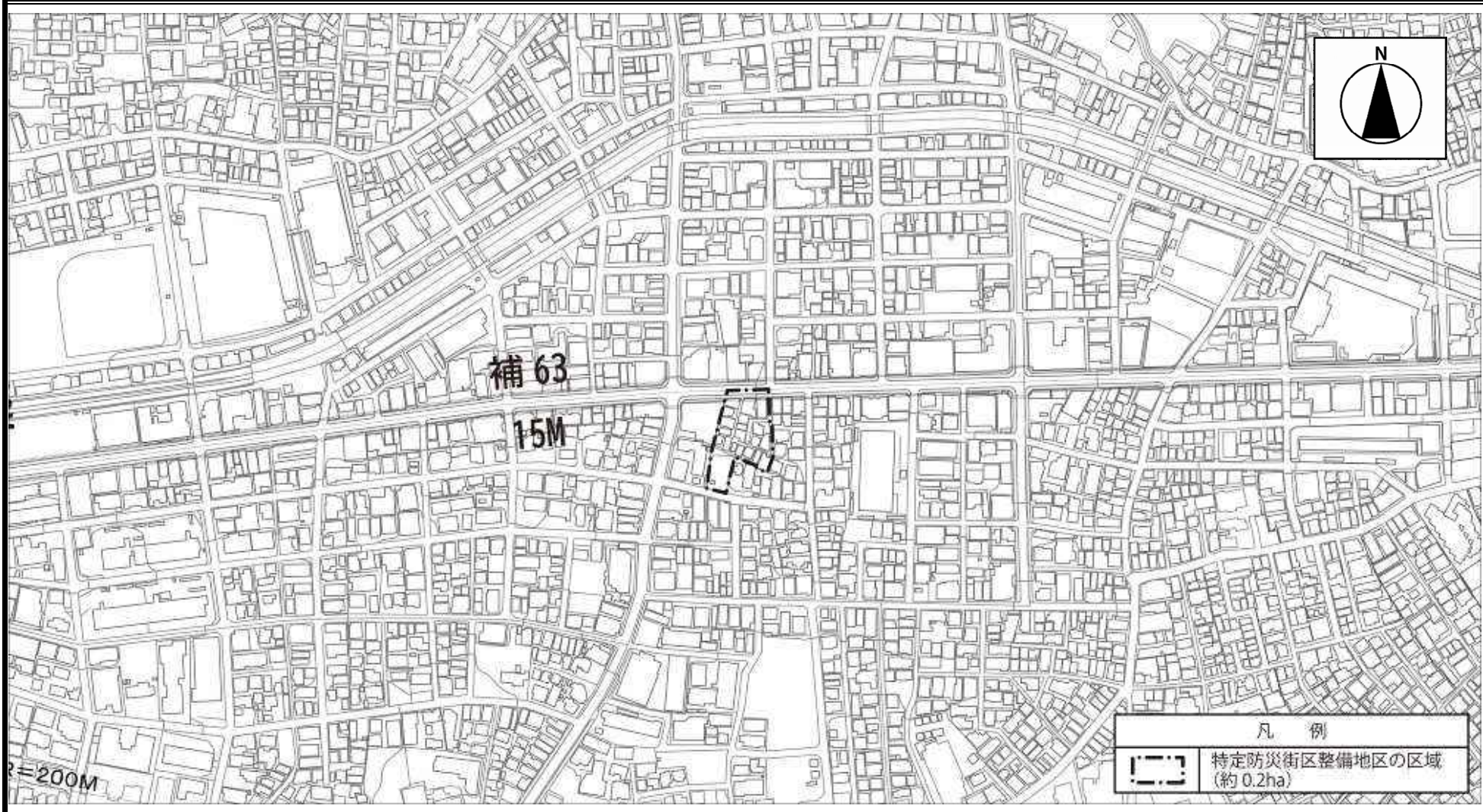
理 由 : 特定防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るため、特定防災街区整備地区を決定する。

東京都市計画特定防災街区整備地区
(弥生町二丁目 19 番地区)

位置図

〔中野区決定〕

縮尺 四千分の一



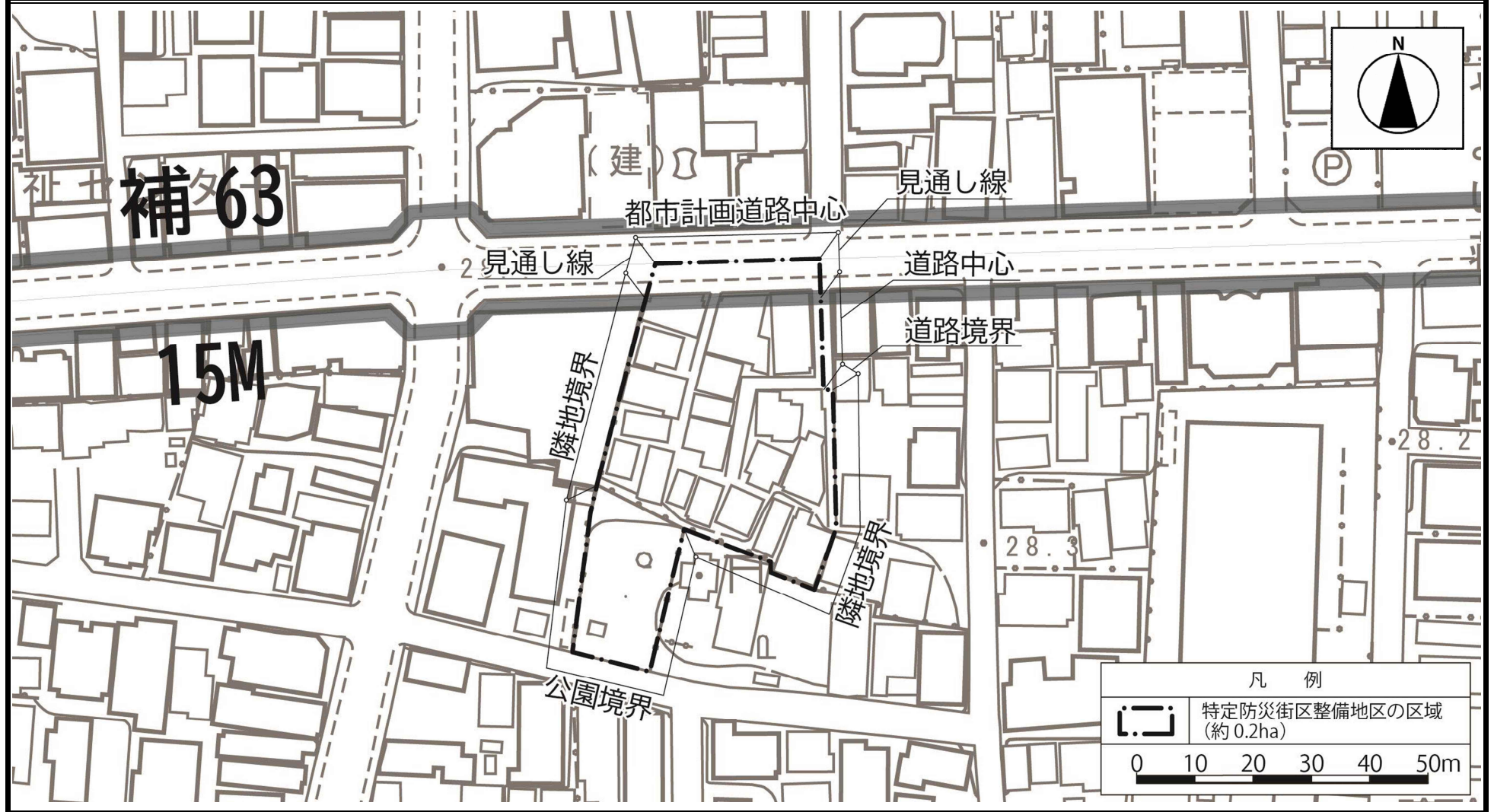
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日

東京都市計画特定防災街区整備地区
(弥生町二丁目 19 番地区)

計画図 1 区域図 [中野区決定]

縮尺 千分の一



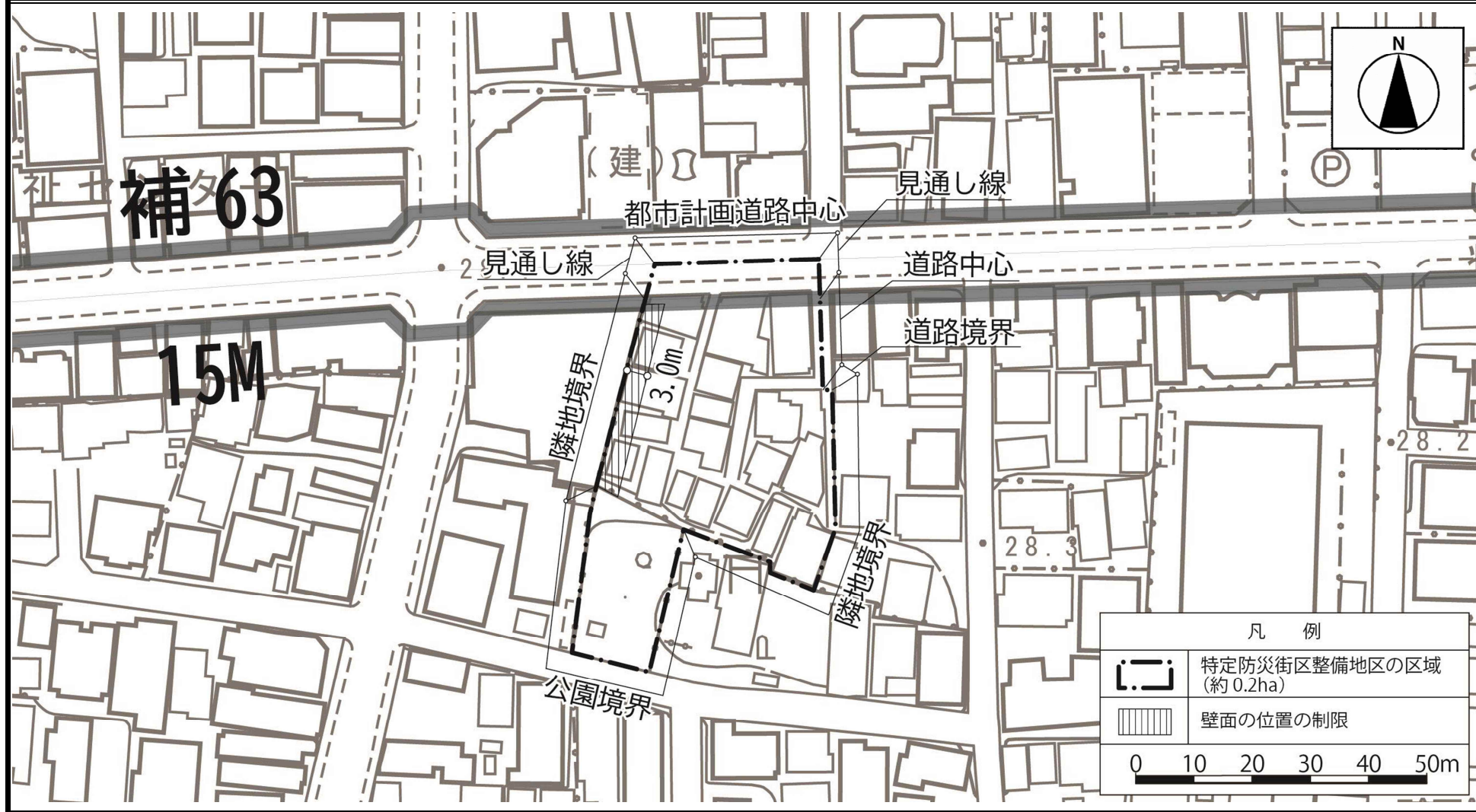
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日

東京都市計画特定防災街区整備地区
(弥生町二丁目19番地区)

計画図2 壁面の位置の制限 [中野区決定]

縮尺 千分の一



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日

東京都市計画防災街区整備事業 〔中野区決定〕総括図 弥生町二丁目19番地区防災街区整備事業

中野区弥生町二丁目内

(令和4年3月1日現在)

- 〇用途地域・地区
- 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第三種中高層住居専用地域
 - 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)
 - 第二種中高層住居専用地域(準)
 - 第三種中高層住居専用地域(準)
 - 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改
 - 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改(特)
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改(特)
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改(特)
 - 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改
 - 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)
 - 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改
 - 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)
 - 平成29年3月7日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改
 - 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)
 - 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)改
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)改
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)改
 - 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (用途地域等の変更)
 - 第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)改(再)
 - 第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)改(再)
 - 第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)改(再)
- 〇東京副都心安全条例第7条の3関連 〇区域図は変更あり
- 平成15年10月1日 施行 (指定区域の廃止)
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 平成21年 4月1日 一部改正告示・施行 (指定区域の一部変更)

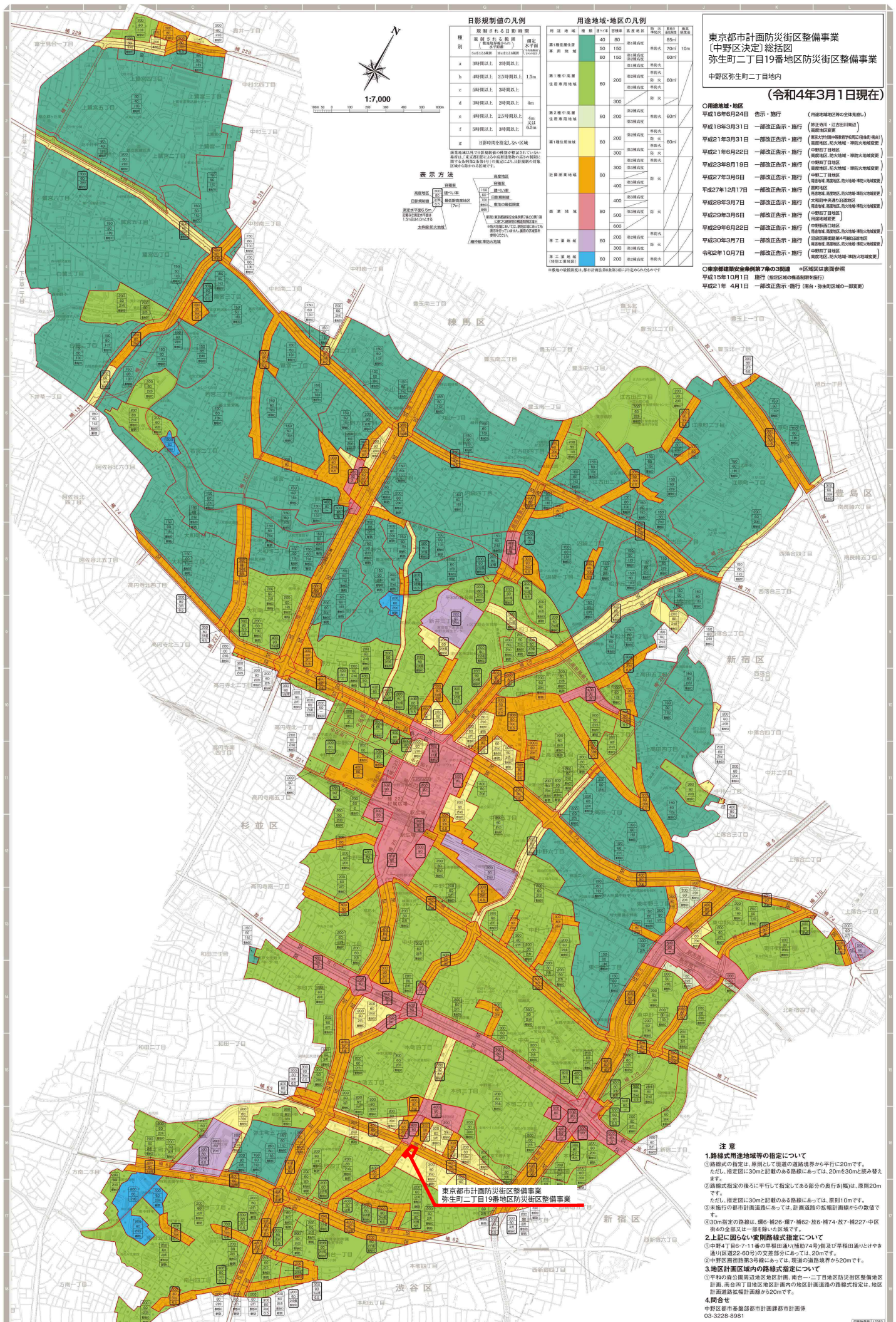
用途地域・地区の凡例

用途地域	建築用途	容積率	高さ制限	用途制限
第一種中高層住居専用地域	中高層住居専用地域	40/60	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第一種中高層住居専用地域(準)	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域(準)	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域(準)	中高層住居専用地域	60/300	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第一種中高層住居専用地域(準)改	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域(準)改	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域(準)改	中高層住居専用地域	60/300	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第一種中高層住居専用地域(準)改(特)	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域(準)改(特)	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域(準)改(特)	中高層住居専用地域	60/300	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改	中高層住居専用地域	60/300	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)	中高層住居専用地域	60/300	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改	中高層住居専用地域	60/300	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)	中高層住居専用地域	60/300	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改	中高層住居専用地域	60/300	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第一種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)	中高層住居専用地域	60/100	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第二種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)	中高層住居専用地域	60/200	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物
第三種中高層住居専用地域(準)改(特)改(再)改(特)改(再)	中高層住居専用地域	60/300	30m	専ら中高層住居専用地域に適合する建築物

日影規制値の凡例

規制される日影時間 (基準時算出時間)	高さ制限
a 30分程度以上 25分程度以上	15m
b 45分程度以上 35分程度以上	4m
c 30分程度以上 25分程度以上	4m
d 45分程度以上 35分程度以上	4m
e 30分程度以上 25分程度以上	4m
f 45分程度以上 35分程度以上	4m
g 日影時間を示さない状態	

表示方法
 高さ制限
 日影規制
 用途地域
 地区
 道路
 緑地
 河川



東京都市計画防災街区整備事業
弥生町二丁目19番地区防災街区整備事業

- ### 注意
1. 路線式用途地域等の指定について
 - ① 路線式の指定は、原則として道路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 路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の通行は、原則20m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、計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - ④ 30m指定の路線は、横4・横6・横7・横6.2・横7.4・横7.4・横2.7・中野街4の全部又は一部を除いた区域です。
 2. 上記に囚われない変則路線式指定について
 - ① 中野4丁目6-7-11番の早稲田通り(幅員7.4m)横及び早稲田通りと引き違い(区画20-60号)の交差点にあっては、20mです。
 - ② 中野区画道路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
 3. 地区計画区域内の路線式指定について
 - ① 平和の森公園南辺地区地区計画、南台一丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区地区計画の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から20mです。
 4. 問合せ
 中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
 03-3228-8961

東京都市計画防災街区整備事業の決定(中野区決定)

都市計画弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業を次のように決定する。

種 類	防災街区整備事業			
名 称	弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業			
面 積	約 0.2 ha			
公共施設の配置 及び規模	種 別	名 称	規 模	備 考
	道 路	補助第 63 号線	別に都市計画に定めるとおり	拡幅
	公 園	弥生町二丁目公園	約 390 m ²	既設 公園の北側擁壁部分を改修する。
防災施設建築物の 整備に関する計画	構 造	高 さ	配 列	備 考
	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物とする。	7 m以上	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図 3 に示すそれぞれの境界から計画図 3 に示すそれぞれの数値以上の距離を確保しなければならない。ただし、次に該当する建築物等はこの限りではない（西側隣地境界からの壁面の位置の制限は下記 2 を除く）。 1 歩行者の安全を確保する為に必要なスロープ、階段、手すり、上屋及び庇の部分並びに附属する門や塀 2 駐車場の用に供する車路出入口、駐輪場、給排気施設の部分	西側隣地境界からの壁面の位置の制限をうける敷地部分において、補助第 63 号線から弥生町二丁目公園に通じ抜けできる避難上有効となる歩行者動線を設ける。
備 考	特定防災街区整備地区内			

「位置、施行区域、公共施設の配置及び防災施設建築物の整備に関する計画の配列は計画図表示のとおり」

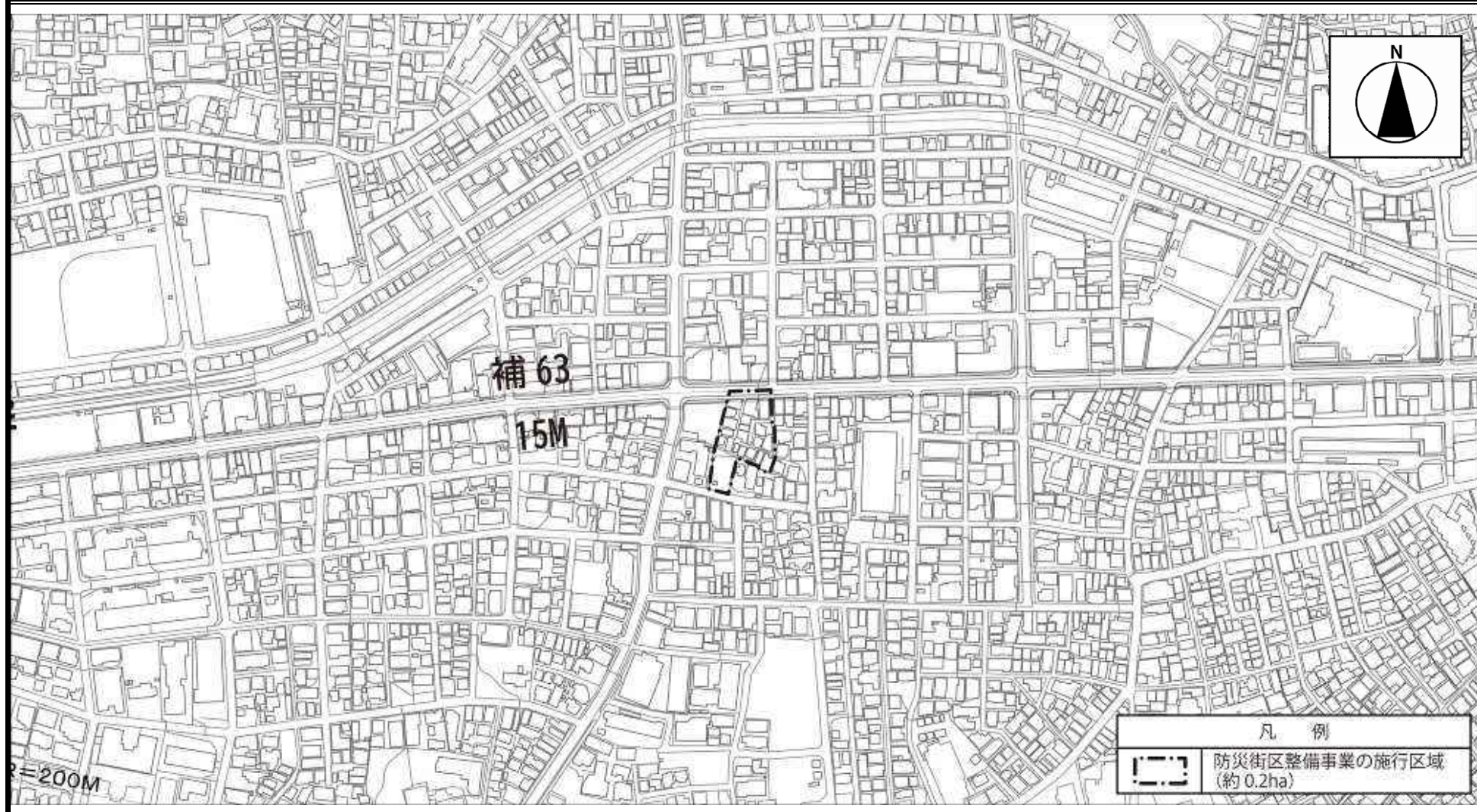
理 由 : 特定防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防災街区整備事業を決定する。

東京都市計画防災街区整備事業
弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業

位置図

〔中野区決定〕

縮尺 四千分の一



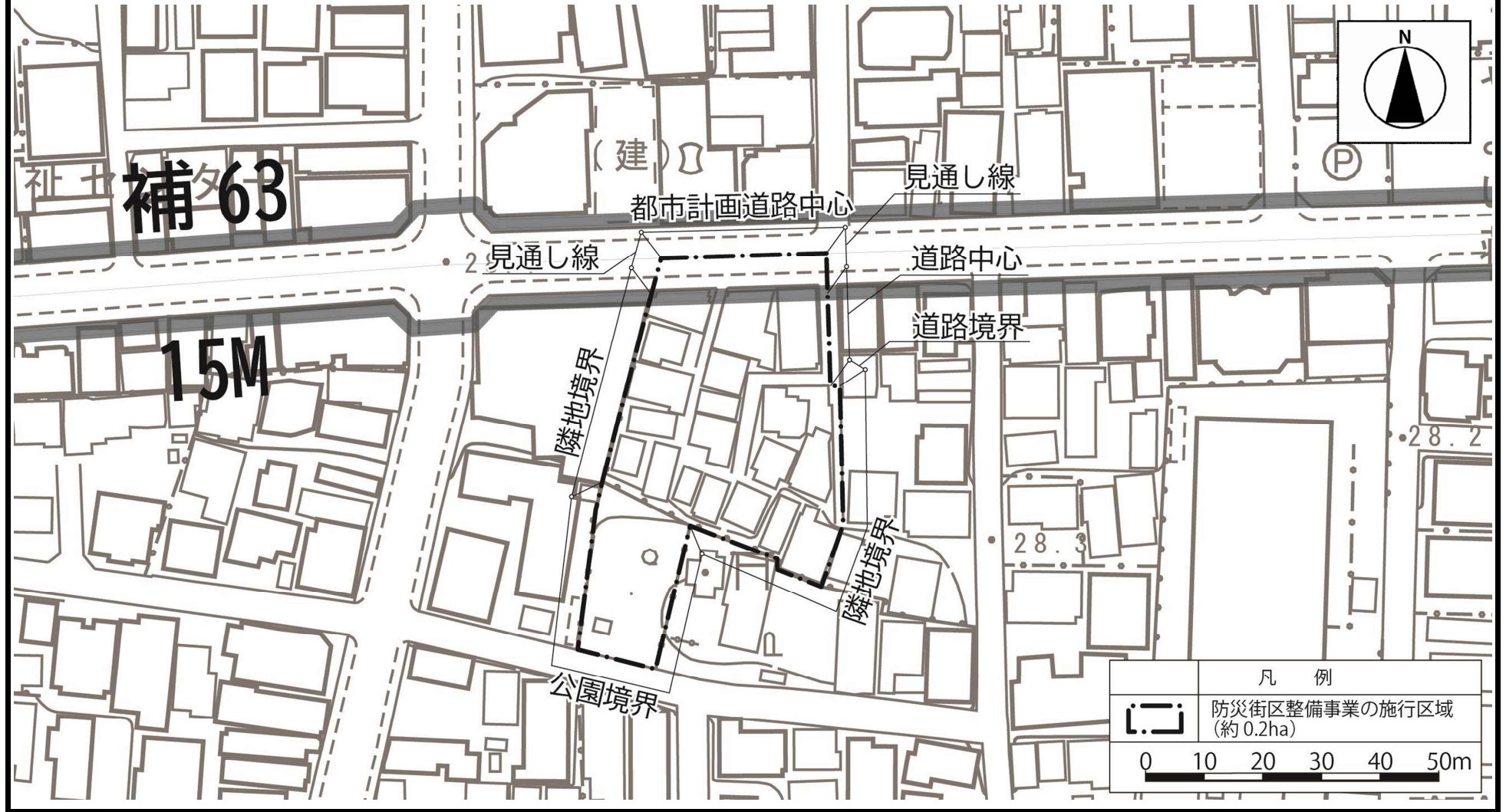
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日

東京都市計画防災街区整備事業
弥生町二丁目19番地区防災街区整備事業

計画図1 施行区域図

〔中野区決定〕

縮尺 千分の一



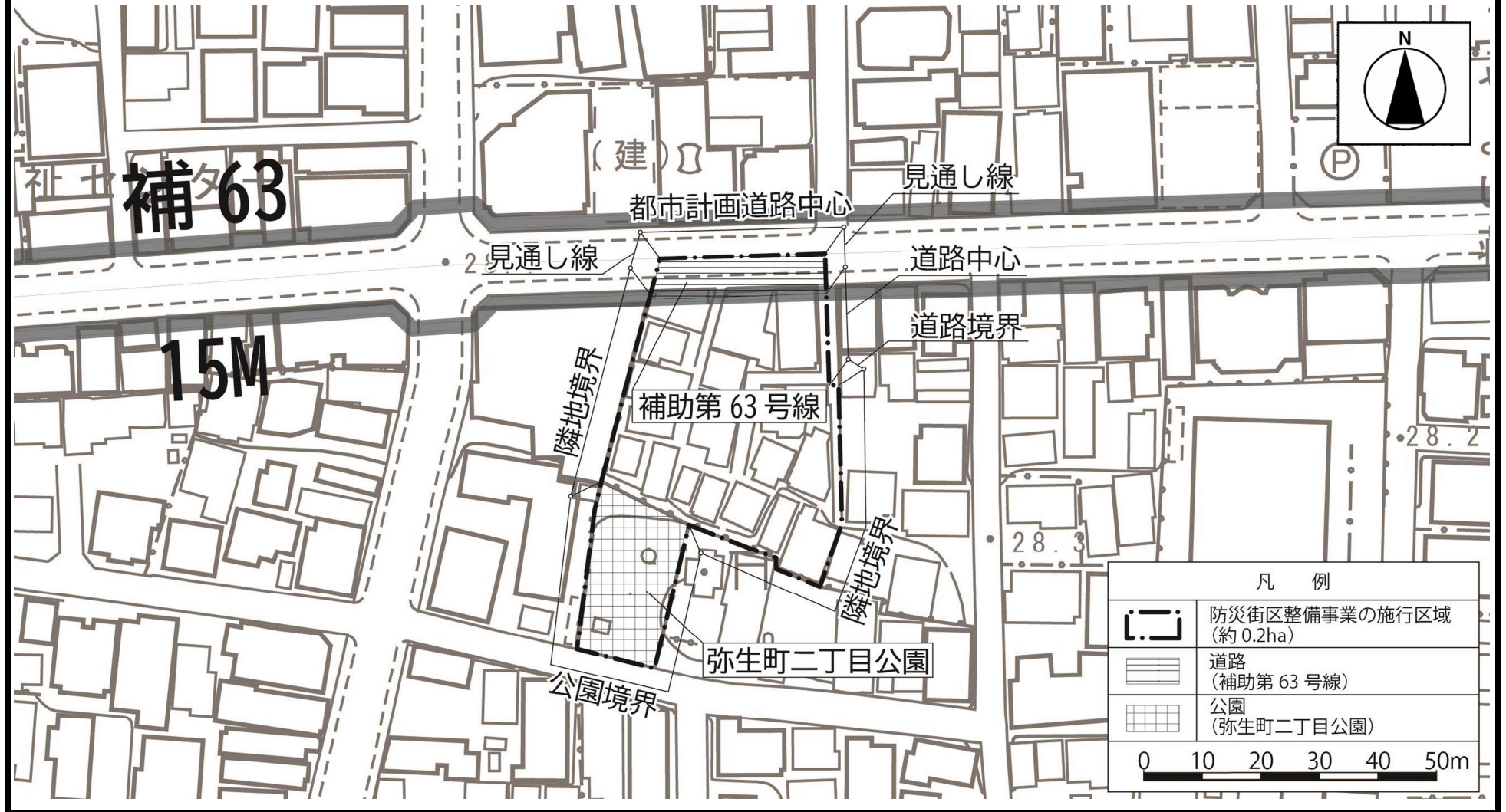
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日

東京都市計画防災街区整備事業
弥生町二丁目19番地区防災街区整備事業

計画図2 公共施設配置図〔中野区決定〕

縮尺 千分の一



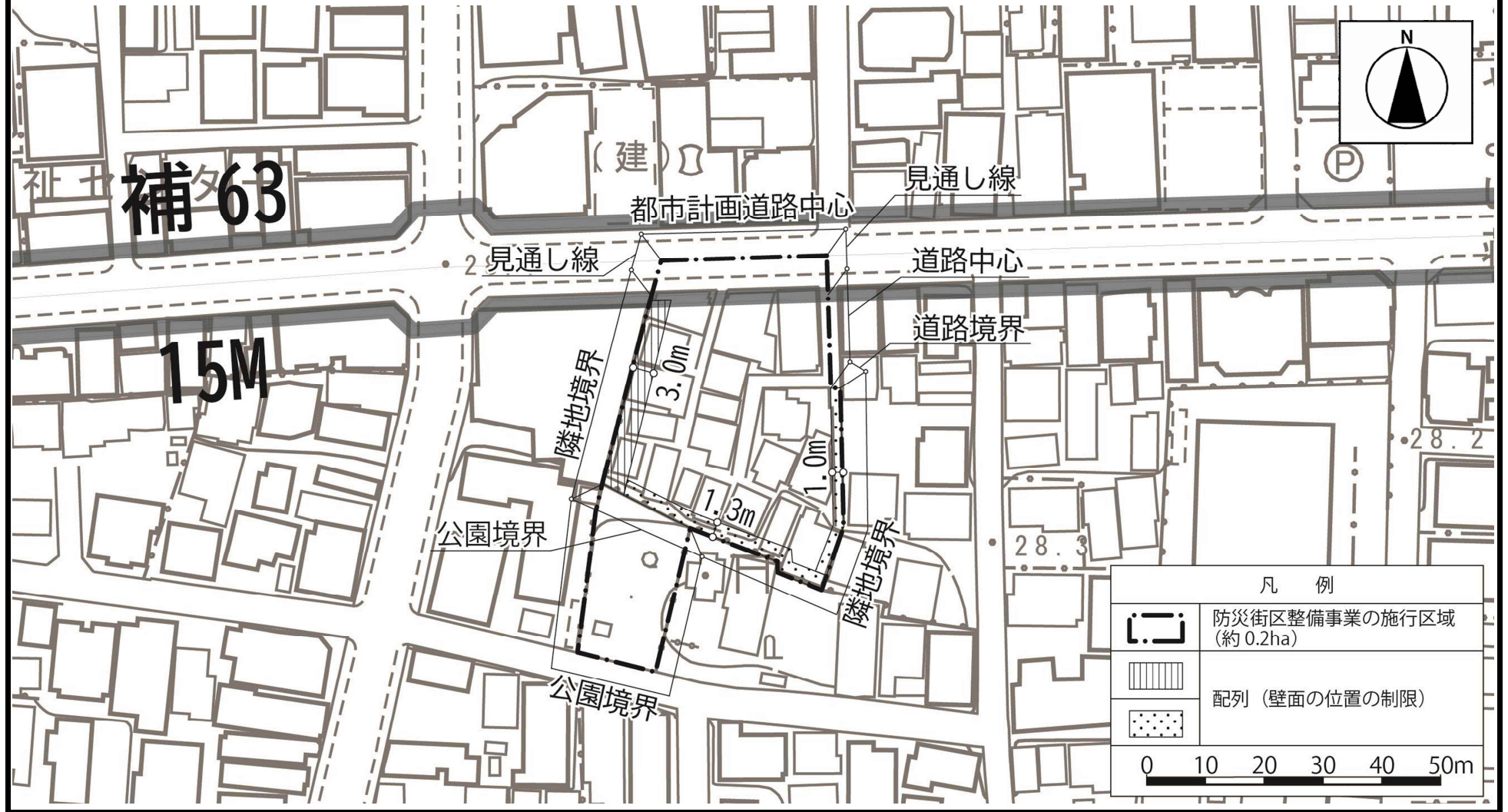
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日

東京都市計画防災街区整備事業
 弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業

計画図 3 配列 [中野区決定]

縮尺 千分の一



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日