

弥生町二丁目19番地区防災街区整備事業の進捗状況について

1 主な経緯等

弥生町二丁目19番地区(以下「当地区」という。)については、令和4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番地区防災街区整備事業準備会」(以下「当準備組織」という。)が設立され、同年7月に、当準備組織から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」が提出されている。

区は昨年8月に、当提案内容を考慮し、延焼防止上及び避難上の機能の確保、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」の都市計画を決定している。

今後は当準備組織からの申請に基づき、事業組合設立認可、事業計画認可を予定しているため、進捗状況について報告する。

2 進捗状況

(1) 事業計画等申請に向けた検討状況

当準備組織は、まちづくり提案書に基づく基本設計により公共施設管理者協議を進めると共に、事業計画認可申請に向け事業計画書及び資金計画書等の作成並びに権利者との合意形成を進めている。

(2) 地域貢献の概要

- ア 本郷通り拡幅部の用地確保、建物の不燃化により延焼遮断帯機能を強化し、都市の防災性向上に寄与
- イ 行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区について、大街区化により老朽建築物を更新し、土地の合理的かつ健全な利用が可能
- ウ 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必要となる機能の確保に貢献

(3) 事業概要(案)

別紙のとおり

3 今後のスケジュール(予定)

- 令和6年3月 事業組合設立認可申請、事業計画認可申請
- 令和6年度 事業計画案の縦覧(区)
事業組合設立認可・公告(東京都)
事業計画認可・公告(東京都)
権利変換計画認可申請

1 施行地区の概況及び事業の目的

- 本地区を含む弥生三丁目周辺地区は、東京都の「重点整備地域」及び木造住宅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）」に指定されている。
- 本地区は、東京メトロ丸ノ内線中野新橋駅の南東約200mに位置し、都市計画道路補助第63号線（本郷通り）の沿道敷地と弥生町二丁目公園を含む面積約0.2haの地区である。
- 地区内には、行き止まりの狭あい道路や接道不良敷地に木造老朽建築物が多く密集し、個々の地権者による建物の自主更新が困難であることから、都市計画事業である防災街区整備事業により、防災性能を備えた建築物と公共施設を一体的に整備することで、密集市街地において延焼防止上及び避難上必要となる機能を確保し、土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的とする。

2 都市計画の概要(特定防災街区整備地区・防災街区整備事業)

都市計画における制限

- 特定防災街区整備地区
- ①建築物の敷地面積の最低限度
 - ②壁面の位置の制限
- 防災街区整備事業
- ①公共施設（都市計画道路、公園）の配置及び規模の制限
 - ②区域西側に歩行者用貫通通路の設置
 - ③防災施設建築物の構造（耐火建築物）及び配置
 - ④高さの制限(7m以上)等

3 防災街区整備事業の概要

事業概要（予定）

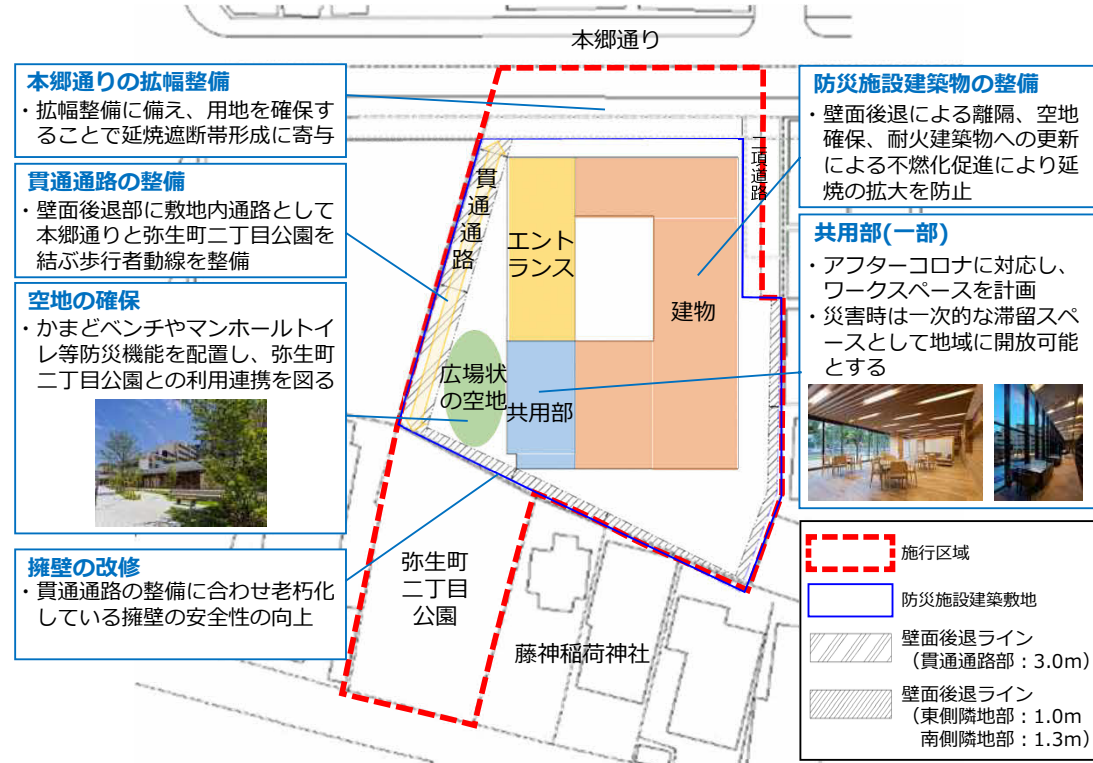
事業名称 東京都市計画事業 弥生町二丁目19番地区防災街区整備事業
 施行者 弥生町二丁目19番地区防災街区整備事業組合
 事業施行期間 組合設立認可公示の日 ～ 2027年度
 施行地区 中野区弥生町二丁目17番1他(地番)
 地区面積 約0.2ha
 権利者の状況 土地所有者1件、借地権者18件
 参加組合員 旭化成不動産レジデンス株式会社

経緯および今後の予定

2022年3月 弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会設立
 7月 まちづくり提案書提出
 2023年8月 都市計画決定
 2024年度 事業計画・組合設立認可
 2024年度 権利変換計画認可
 2025年度 工事着工
 2027年度 工事竣工・事業完了

4 整備方針・計画配置図・断面イメージ

◆整備方針・計画配置図◆



◆防災施設建築物の概要◆

敷地面積	約1,430㎡
容積対象面積	約4,120㎡
専有面積	約4,000㎡
計画容積率	約290%
建物高さ	約31m
規模・構造	地上10階・RC造
主要用途・住戸数	共同住宅・約70戸

※現時点での計画内容

◆断面イメージ◆

