

中野区における防災まちづくりの基本的考え方について

1 主な経緯等

区はこれまで、南台地区、平和の森公園周辺地区、弥生町三丁目周辺地区及び大和町地区などで防災まちづくり事業を進め、木造住宅密集地域改善に向けた防災まちづくりに関するノウハウを蓄積してきた。

しかし、これまで区は個々の地区ごとに防災まちづくりの計画や事業を進めており区全体の視点から防災まちづくりを総合的に進める考え方等を示してこなかった。

区内には、未だ震災時の危険性が高い地区があり、さらに本年度改定中の東京都「防災都市づくり推進計画」においても、新たに「防災環境向上地区」として防災まちづくりを展開すべき地区が加わることとなった。

区はこれを踏まえ、区全体の木造住宅密集地域の改善を視野に、防災まちづくりの基本的考え方を策定し、今後新たに防災まちづくりを導入する地区については、本基本的考え方や地区の特性を踏まえ、地区計画等の防災まちづくりを進めていくこととする。

2 本基本的考え方の主なポイント

- (1) 防災まちづくりにおける新たな防火規制（東京都建築安全条例第7条の3）の導入による効果
- (2) 防災まちづくりにおける避難道路の考え方
- (3) 今後の防災まちづくりの進め方

3 中野区における防災まちづくりに関する基本的考え方（別添のとおり）

4 今後の予定

今後、区が新たに防災まちづくりを進めるにあたっては、本基本的考え方を踏まえて整備計画や事業を構築することとし、東京都に対して示していく。
(大和町地区、上高田地区、若宮地区の防災まちづくりなど)

中野区における防災まちづくりの基本的な考え方 (地震災害に強いまちづくり)

2025(令和7)年12月

中野区まちづくり推進部
まちづくり計画課
まちづくり事業課

考え方の骨子

区内全域を対象に、危険度に応じた3段階のまちづくり区分に基づいた防災まちづくりを進める。

- 一般地区 用途地域など既定の都市計画に基づき市街地の維持向上を図る
- 不燃化誘導地区 事業地区以外の危険度4以上の地区について、規制・誘導策を基本に防災性の向上を図る。

(1) 新防火規制による効果 (p6、7)

整備地域(平成15年に新防火規制区域に指定)では、その他の地区より約5割増のペースで不燃領域率が向上。
⇒ 令和6年9月に、整備地域外で危険度4以上の町丁目すべてを新たな防火規制の対象区域とした。

- 事業地区 これまでの事業地区に加え、防災環境向上地区に指定された3地区を合わせて9地区を事業地区とする。

(1) 事業地区における防災まちづくりの進め方 (p15、16、17)

【既事業地区】南台一・二丁目地区、南台四丁目地区、弥生町三丁目周辺地区、平和の森公園周辺地区、大和町地区

【整備地域】野方一・二丁目地区

【防災環境向上地区】若宮地区、上高田一、二及び三丁目地区、沼袋地区

(2) 避難道路整備の考え方 (p9、10、11、12)

これまでの避難道路の整備手法に加え、新たに6mへの拡幅を伴わない整備手法を位置付ける

⇒ 既存道路(幅員4m以上6m未満)においても、沿道の道路閉塞防止策を施すことによって避難道路として位置付ける。

区内には、木造住宅密集地域が広がり、狭い道路が多く、東京都が令和4年(2022年)3月に発表した地域危険度調査では、地域危険度の高い地区が多く分布している。

区は、このうちで整備地域(※)に指定された地区について、防災性の向上を目指して、地区計画の策定、建物の不燃化・耐震化の促進、避難道路の整備、延焼遮断帯の整備、広域避難場所周辺の安全性の確保など、防災まちづくりに向けた様々な取組を進めている。これら事業地区では、一定の防災性向上がみられるものの、引き続きこうした取組を進めていく必要がある。

一方、区内には、地域危険度が高いものの、整備地域外であるため、このような事業が導入されていない地区もある。これらの地区でも、今後は、建物の不燃化・耐震化を進め、安全に避難できる生活道路の整備など、防災まちづくりへの取組を進める必要があると考える。

そこで、今回、区内における防災まちづくりをさらに展開するため、事業地区における取組成果や残された課題の整理とともに、新たな取組を行う地区の危険度やまちの実情に合わせた施策や事業を探り、それらを効果的、効率的に組み合わせたまちづくりの進め方としてまとめた。

今後は、これに基づき、中野区内の防災まちづくりを着実に進め、災害に対する安全性の向上とともに、住環境の向上も図り、だれもが安心して快適に住み続けることができるまちの実現を目指していく。

(※整備地域:「東京都防災都市づくり推進計画」において、震災時に特に甚大な被害が想定される地域として指定された地域。⇒13ページ参照)

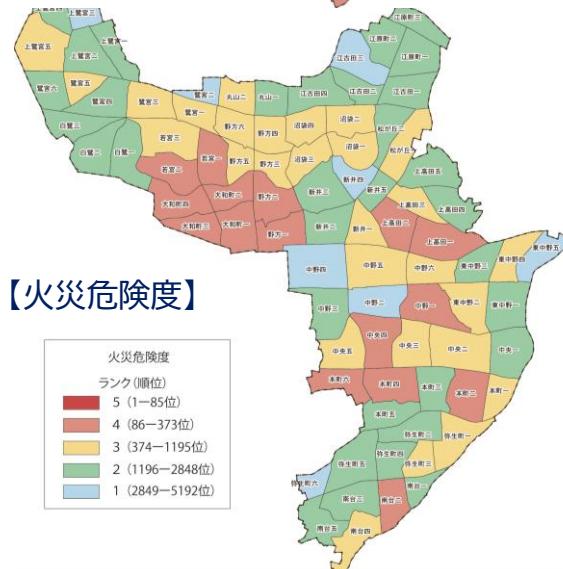
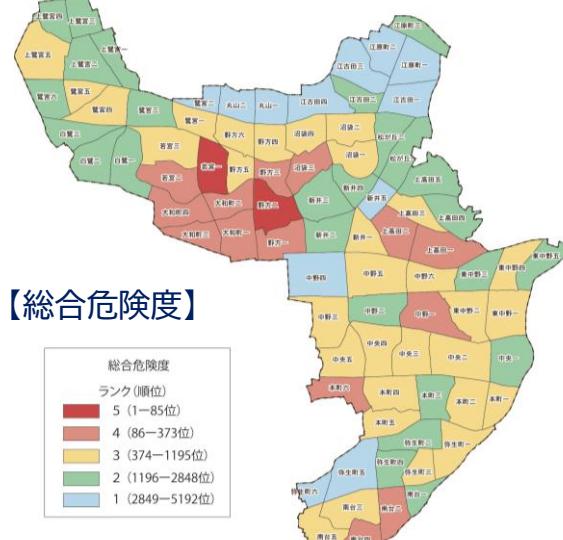
2022(令和4)年5月に東京都防災会議が公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、最大震度震度6強の揺れが発生し、中野区内で死者98人、建物が全壊・全焼合わせ1,328棟と多くの被害が想定されている。

「首都直下地震等による東京の被害想定」
(令和4年5月公表、東京都)より

想定地震	多摩東部直下地震 震源:多摩東部 規模:M7.3 震源の深さ:約30~45km
気象条件等	季節等:冬の夕方、風速8m/秒
震度別面積率	6弱:84.2%、 6強:15.8%

建物倒壊棟数	1,036棟(全建物棟数の1.54%)
火災出火件数	11件
焼失棟数	1,328棟 (うち倒壊建物25棟) (全建物棟数の1.97%)
死者	98人
負傷者	2,301人
避難者	48,402人

地区の危険度に応じて防災まちづくりの地区を段階的に区分

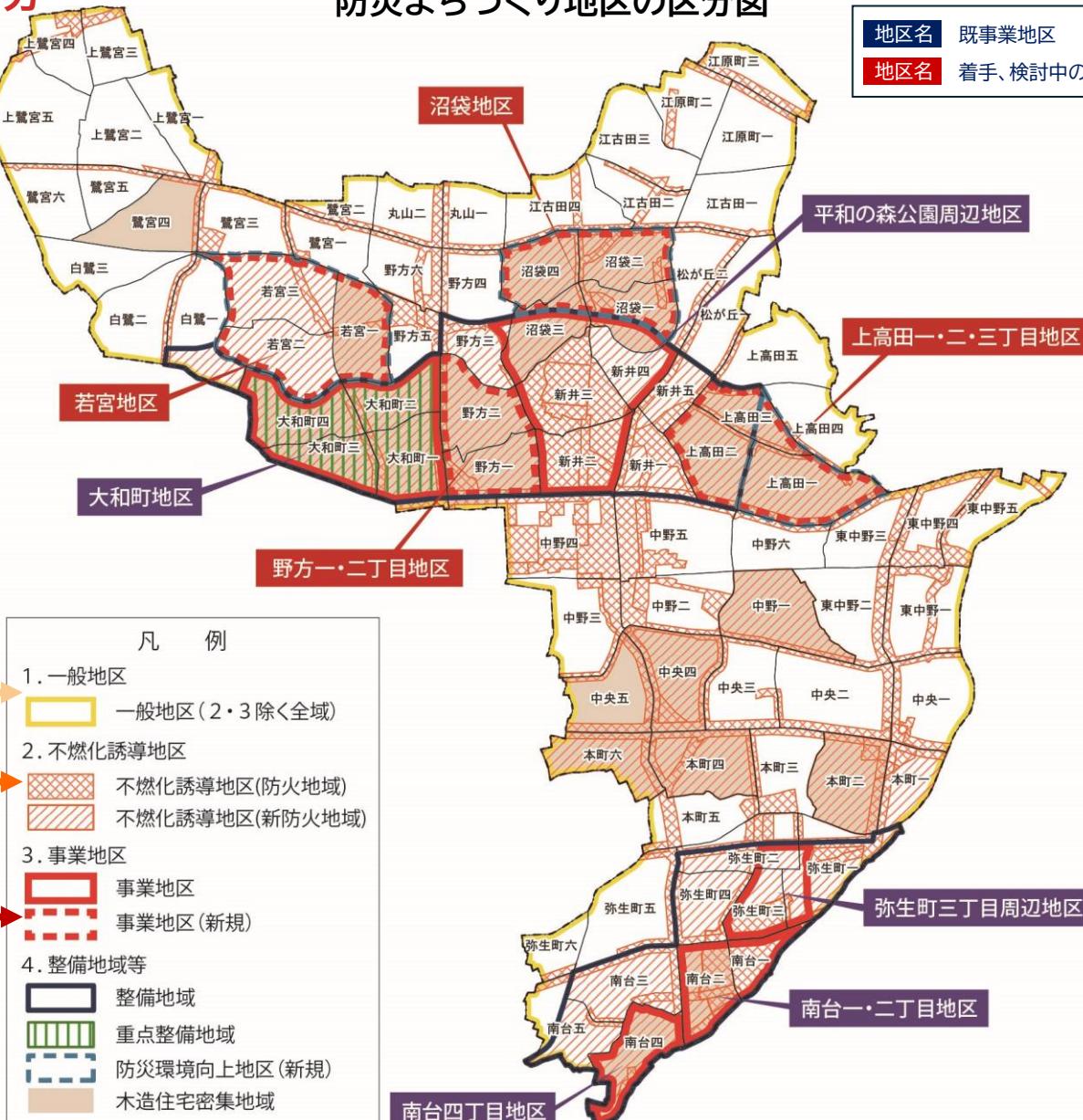


区内には地域危険度ランクが4以上の高い地区が存在する一方で、3以下の比較的安全とされる地区が多く広がっている。

そこで、地域危険度に応じて段階的に防災まちづくりへの取り組み方を設定し、危険度の高い地区には複数の施策を組み合わせて重点的に取り組むなど、地区ごとに危険度に応じたまちづくりに取り組むこととする。

地区区分の考え方

地域危険度等 地区の状況	地区的 区分
地域危険度1または2	一般 地区
地域危険度3	不燃化 誘導 地区
①総合危険度、火災危険度のいずれかが4以上 ②整備地域、③防火地域	事業 地区
①整備地域又は整備地域に準じる地域 ②都市計画道路周辺 ③広域避難場所周辺 ④その他防災まちづくりに資する事業が必要な区域	



防災まちづくりの取組と進め方

中野区の防災まちづくりは、地域特区性を踏まえつつ、次の考え方に基づいて進める

① 地区の危険度に応じた段階的な取組

危険度の高い地区には規制・誘導策のほかに事業を導入するなどの施策を組み合わせて取り組み、危険度に応じた段階的なまちづくりを進める

② 建物の不燃化促進と避難道路の整備の組み合わせ

各地区における防災まちづくりは、建物の不燃化促進と生活道路の整備を組み合わせて、効果的に防災性の強化に取り組む

③ その他防災基盤の整備

都市計画道路や公園整備に併せて防災施設等を整備する



地区の種別	取組の方向性	建物の不燃化促進	避難道路の整備	その他の防災基盤
一般地区 地域危険度ランク1・2・3	●安全性の維持・保全を図る 現状では危険度が低く、引き続き、現行規制等に基づき安全性の維持向上を図る	●都市計画に定めた防火地域・準防火地域による建替え ●助成金による促進 木造住宅建替え等助成(区)	●狭い道路の拡幅整備事業 (幅員4mの道路整備) 建築物の更新等に合わせて狭い道路の拡幅整備を進め、幅員4mの道路による生活道路ネットワーク整備を進める	●延焼遮断帯の形成 都市計画道路の整備に合わせて沿道建物の不燃化を進め、延焼遮断帯の形成を図る
不燃化誘導地区 地域危険度ランク4以上又は整備地域、防火地域	●規制・誘導策により安全性の確保、向上を図る 地区の防災性に課題があり、安全性を高めるため、規制・誘導策を導入する	●新防火規制区域の指定 準防火地域に新防火規制を導入し、建築物の更新に伴って準耐火以上への建替えを誘導(防火地域にあっては防火規制を継続)		●公園・広場の整備 建物の用途廃止や道路整備で発生する残地などの空地を取得し、地区の防災性向上に有効な公園や広場への活用を図る
事業地区 地域危険度ランク4以上又は整備地域で、さらに次のような地区 ①都市計画道路周辺 ②広域避難場所周辺 ③その他防災まちづくりに資する事業が必要な区域	●まちづくり事業の導入 規制・誘導策のほかに、まちづくり事業などを導入し、重層的に防災性向上に取り組む	●不燃化促進事業等の導入 不燃化特区、不燃化促進事業、都市防災不燃化促進事業等の建替え促進事業を導入し、不燃化建替えを促進する	●避難道路の整備 (幅員4m超の道路整備) 幅員4~6mの避難道路を定め、地区計画や防災まちづくり事業により整備する	

2. 建物の不燃化促進

(1) 不燃領域率の状況と推移

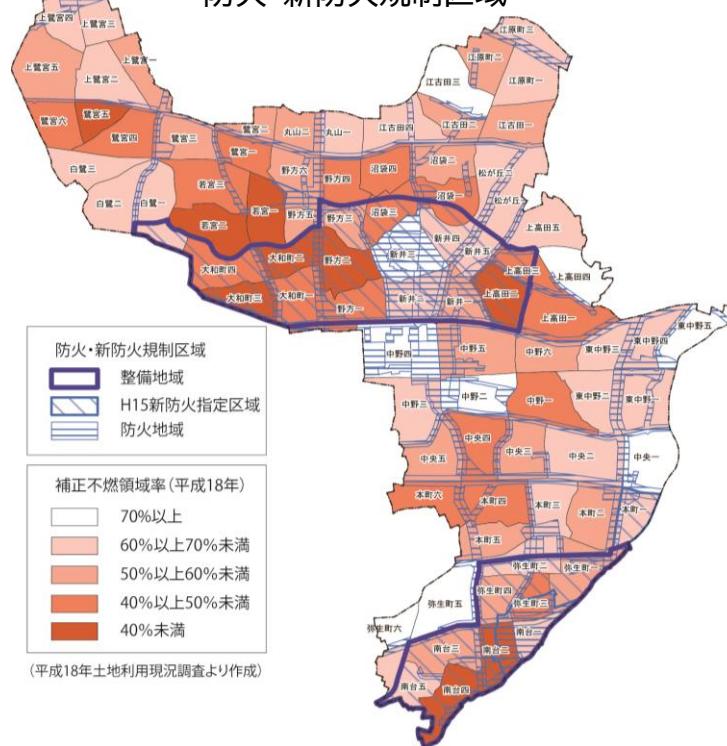
不燃化誘導地区 事業地区

不燃領域率の状況

区内の不燃領域率は着実に向上してきた

【平成18年】

平成18年の補正不燃領域率と防火・新防火規制区域



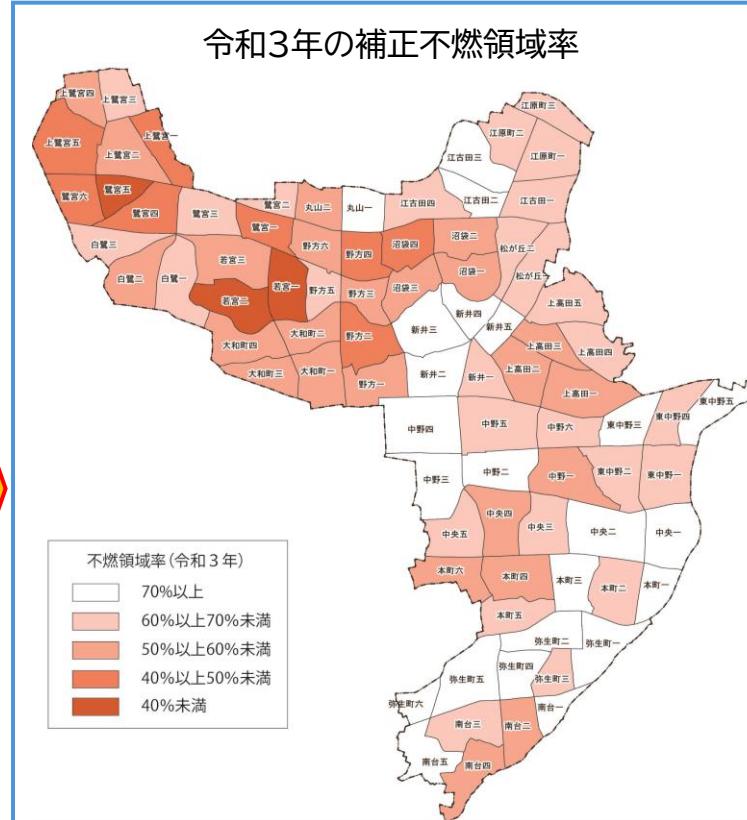
- ◆不燃領域率50%未満で延焼の危険性が高い地区が多い
- ◆【平成15年10月】整備地域全域に新防火規制を導入

【不燃領域率】まちの燃えにくさを表す指標

空地や耐火建築物などの不燃領域が地区に占める面積割合
(さらに建物の隣接間隔等を加味したものが補正不燃領域率)

【令和3年】

令和3年の補正不燃領域率



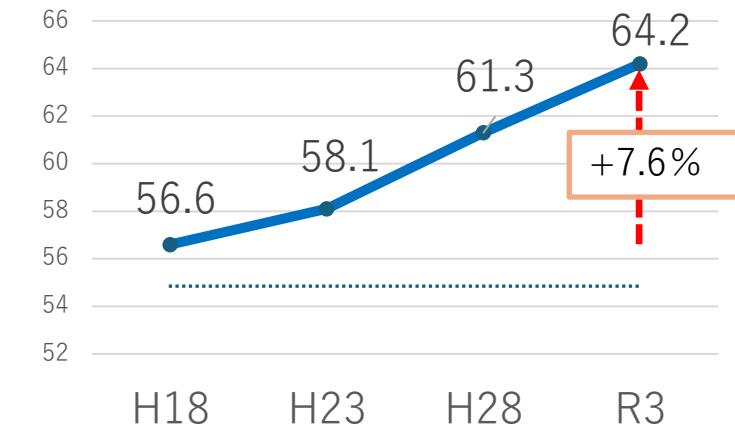
- ◆区全体で不燃領域率の改善がみられた
- ◆特に新防火規制区域内で大幅に改善
- ◆整備地域外で改善されない地区がある
(区の北西部など)

不燃領域率60～70%(※補正不燃領域率も同様)

⇒ 市街地の焼失率ほぼゼロ (延焼の危険性は無くなる)

区全体の補正不燃領域率は7.6%上昇

区全体の不燃領域率推移(H18～R3)



補正不燃領域率50%未満は22町丁目減少
(※27町丁目→5町丁目)

補正不燃領域率別の町丁目数の推移

区分	平成18年	令和3年
70%以上	9	27
60%以上70%未満	27	26
50%以上60%未満	22	27
40%以上50%未満	18	3
40%未満	9	2

都の「土地利用現況調査」(令和3年)をもとに区が独自算出

防火地域、新防火地域の指定による不燃化推進

防火構造の建物が耐火・準耐火の建築物に建て替わることで不燃領域率が向上する

【建物の自然更新】

区内の建物は平成23～28年の5年間で、棟数比(全域)で**8.9%**が建替えを行っている。

準防火地域では**防火構造**への建替えが可能

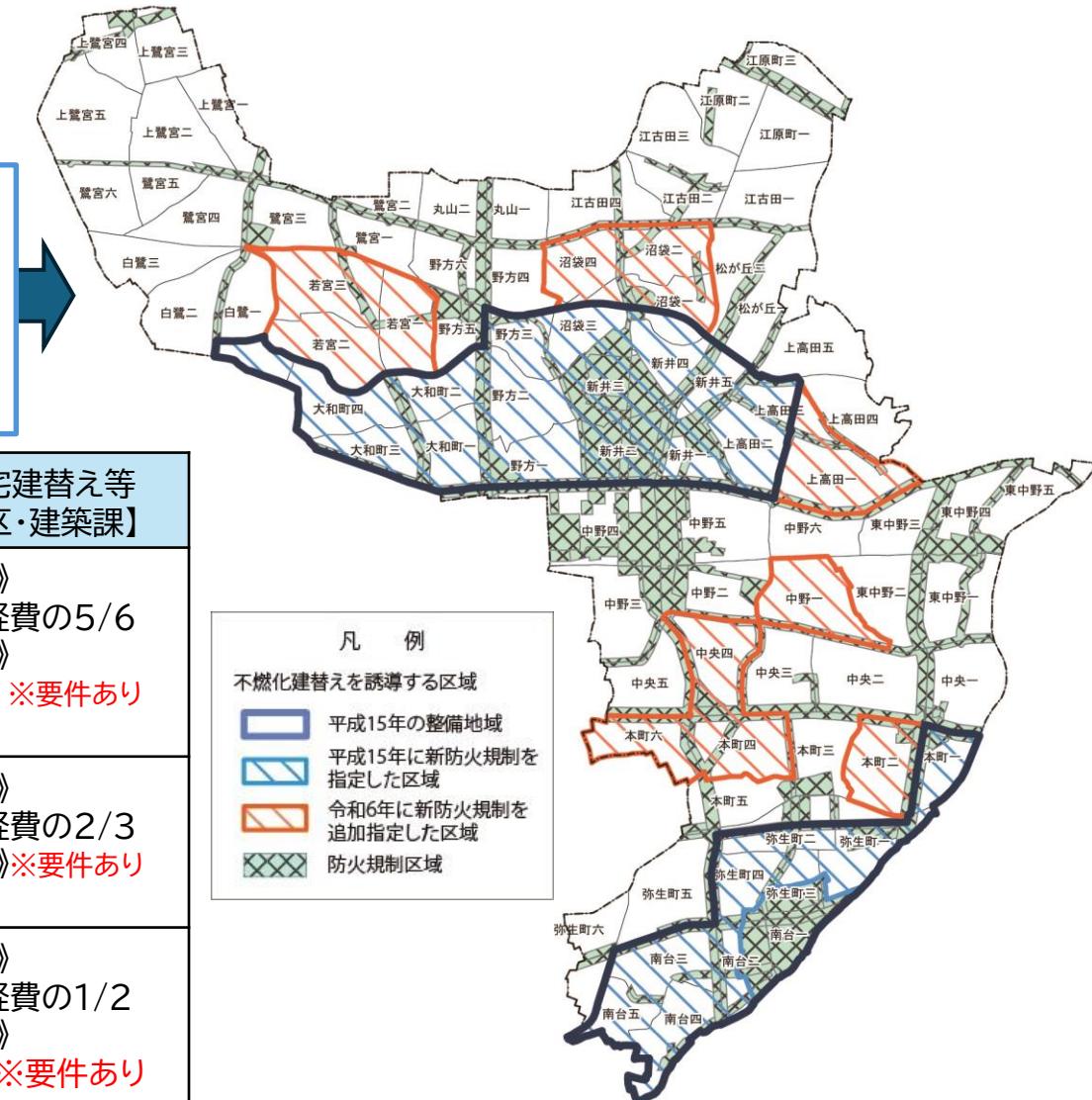
新防火規制の指定によって、準耐火建築以上への建替えを誘導

◆整備地域以外にも 新防火規制区域を拡大

建物の自然更新に伴って不燃化を推進

- ①整備地域の全域に新防火規制を指定(平成15年10月)
- ②整備地域以外で、**火災危険度4以上、総合危険度4以上**の全ての町丁目に**新防火規制**を指定(令和6年9月)

防火・新防火規制によって不燃化を誘導する区域

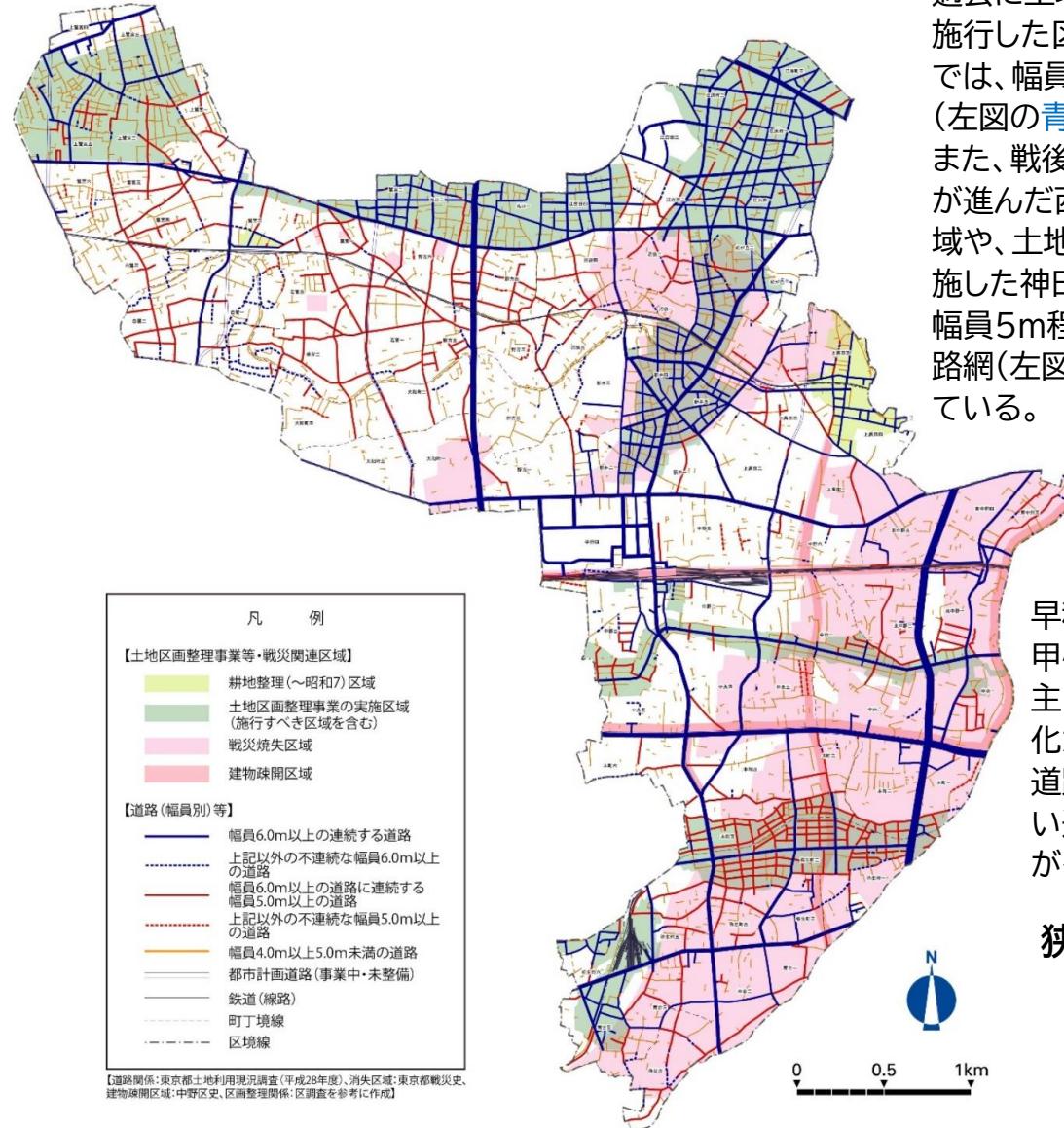


規制	対象区域	内容	木造住宅建替え等助成【区・建築課】
1 防火地域 (都市計画)	商業地域、近隣商業地域(3高)、第1種住居地域(幹線道路沿道)、 指定地区(平和の森公園周辺地区、東大周辺地区)	【延べ100m ² 超、地上4階以上】 耐火建築物 【上記以外】 準耐火建築物	《助成金額》 助成対象経費の5/6 《助成限度》 400万円 ※要件あり
2 新防火規制 (東京都建築安全条例第7条の3)	整備地域、地域危険度4以上の町丁目(防火地域を除く)	【延べ500m ² 超、地上4階以上】 耐火建築物 【上記以外】 準耐火建築物	《助成金額》 助成対象経費の2/3 《助成限度》※要件あり 250万円
3 準防火地域 (都市計画)	防火地域以外の区内全域	【延べ1500m ² 超、地上4階以上】 耐火建築物 【延べ500m ² 超、地上3階以上】 準耐火建築物 【上記以外】 防火構造建築物	《助成金額》 助成対象経費の1/2 《助成限度》 150万円 ※要件あり

3. 避難道路の整備

(1) 生活道路の現状

生活道路の現状



過去に土地区画整理事業等を施行した区域(左図の黄緑色)では、幅員6m以上の道路網(左図の青線)が広がる。また、戦後、分譲により市街化が進んだ西武新宿線の南側区域や、土地区画整理事業を実施した神田川周辺の区域では、幅員5m程度(三間道路)の道路網(左図の赤線)が整備されている。

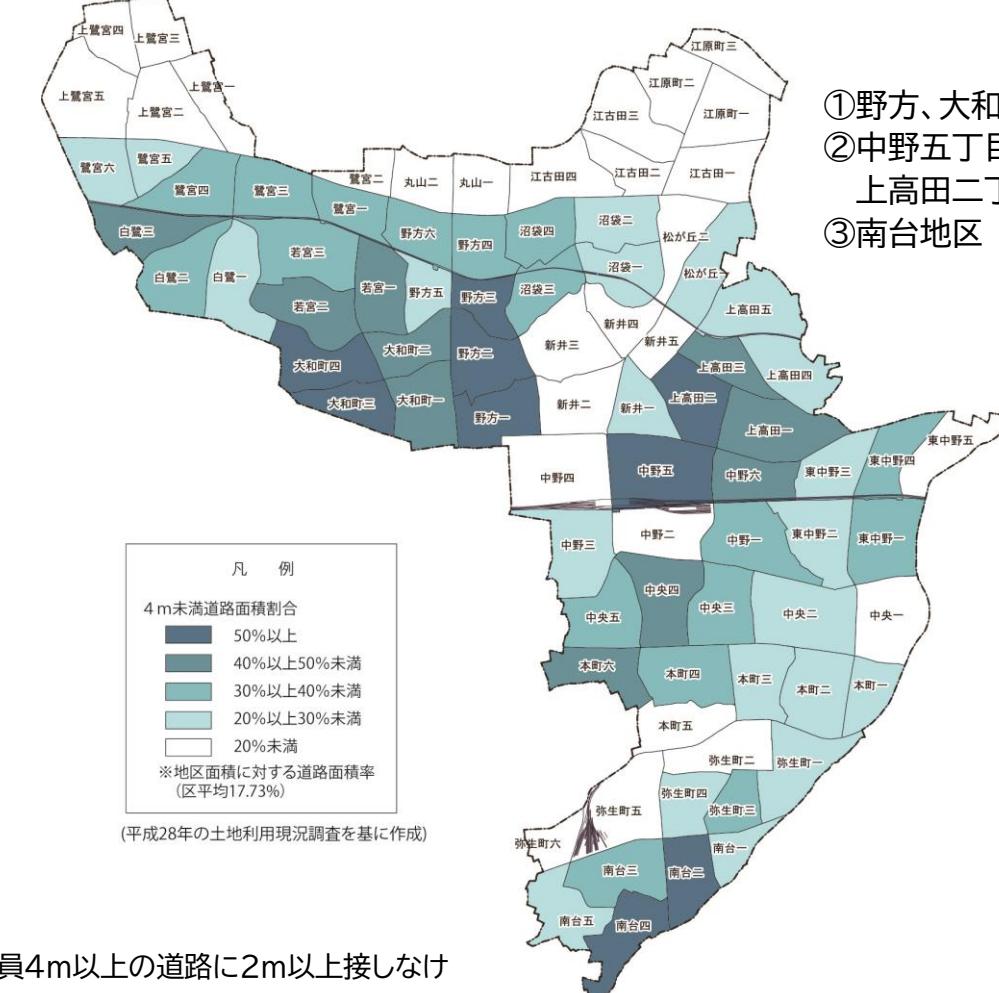
早稲田通りや青梅街道、甲州街道の周辺など、主に借地を中心に市街化が進んだエリアでは、道路整備が遅れ、狭い道路や無接道の敷地が多い。

狭い道路とは

建築物の敷地は原則幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないが、幅員4m未満でも特定行政庁が指定したもののについては、沿道建築物の更新時にセットバックすることで所定の幅員を確保するものとされた。(建築基準法42条2項道路)

狭い道路が多い地区

道路に占める4m未満道路の町丁目別の面積割合



建物更新が進まないと「狭い道路」として引き続き存在する。

幅員6m、4m以上6m未満の避難道路整備

事業地区において幅員4m以上の道路整備と合わせて沿道の不燃化建替え等を促進することが必要な路線について、地域や沿道権利者の理解を得たうえで拡幅する位置や規模を決定し、事業計画や地区計画に位置付ける。

区分	道路幅員	地区の位置づけ	整備手法
1 主要防災生活道路	6m以上	<p>★幅員6m以上に整備する路線は地区の状況を考慮して選定</p> <p>(1)幹線道路や広域避難場所をつなぐ主要な動線など (2)地区内における消火・救援車両の通行、円滑な消火・救援活動を行うための骨格となる路線 (3)外郭道路とつなぎ地区内の日常交通ネットワークを担う主要な動線 (4)市街地整備に伴う用途地域等の変更を計画する地区 (5)地区内に予定される大規模な開発行為などと外郭道路をつなぐ主要な動線となる路線</p>	<p>★特に優先的に整備すべき路線</p> <p>①【公共整備型】 沿道の公共補償・用地買収、道路整備を行う。</p>
			<p>②【建替連動型】 建替に合わせて順次道路整備(後退した部分を用地買収)</p>
2 防災生活道路	4m以上 6m未満	<p>★三間道路（幅員5.45m）等既存の道路基盤を活用して整備（壁面制限により空間を広げる路線を含む）</p> <p>(1)避難場所、避難所への主要な避難ルート (2)消火・救援車両の通行、円滑な消火・救援活動を行うための主要な動線となる路線 (3)地区内の主要な歩行者動線を担う道路</p>	<p>③【建替連動型】 建替に合わせて空間を拡大(後退した部分は用地買収しない)</p>
			<p>④【現道活用型】 現状道路のまま (2項道路はセットバックとともに、幅員4mの道路を整備)</p>
3 区画道路	4m	<p>★建築基準法に基づく道路整備を確実に進める</p> <p>(1)区画内の身近な生活道路 (2)住まいや事業所からの避難ルート</p>	<p>【狭い道路の拡幅整備事業】 2項道路のセットバックとともに、幅員4mの道路を整備</p>

幅員6m以上に整備する避難道路

【地区の要件】

整備地域又は防災環境向上地区において、国・都の木密事業等における補助対象の地区要件を満たしている地区であること。

【街区の要件】

- (1)通り抜け可能な道路が著しく不足する街区
- (2)道路整備と一体的に沿道の不燃化建替え等の促進が必要な街区
- (3)市街地整備に伴う用途地域等の変更を計画する地区
- (3)地域や沿道権利者の同意を得ていること
- (4)地区計画による位置付けを行う予定であること

【既実施地区】

(1)防災街区整備地区計画

※地区施設又は地区防災施設たる道路の幅員は原則6m以上(都市計画運用指針)

南台一・二丁目地区

(2)地区計画

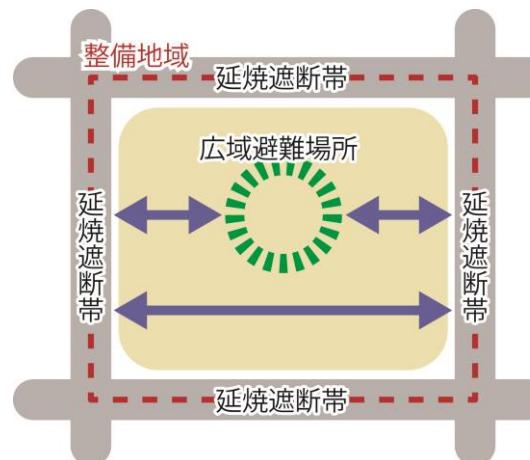
平和の森公園周辺地区、南台四丁目地区、弥生町三丁目周辺地区、大和町地区

【路線選定の考え方】

6mに拡幅する避難道路は次のような路線とする。

- (1)延焼遮断帯となる幹線道路の間をつなぎ、街区を貫通する骨格となる道路
- (2)広域避難場所と延焼遮断帯となる幹線道路とをつなぐ道路

6m以上の拡幅を進める避難道路



避難道路機能のほか、次のような位置付けも考慮して選定する。

- (3)幹線道路とつなぎ、地区内の日常交通を担う主要な動線となる道路
- (4)地区内に予定される大規模な開発行為などと幹線道路をつなぐ主要な動線となる道路

その他、幅員6m以上の道路整備が可能な事業

避難道路整備のほか、下記のような事業で、まちづくりに伴って幅員6m以上の区画道路を整備することが可能。

(1)土地区画整理

土地区画整理法施行規則第9条

区画道路の幅員は、住宅地は6m以上、商業地又は工業地は8m以上

(2)都市再開発

東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準

見直し相当容積率	主要公共施設の道路幅員	地区施設の道路幅員
300%未満	8m	6m
300%以上 500%未満	12m	6m
500%以上 700%未満	16m	8m
700%以上	22m	8 m

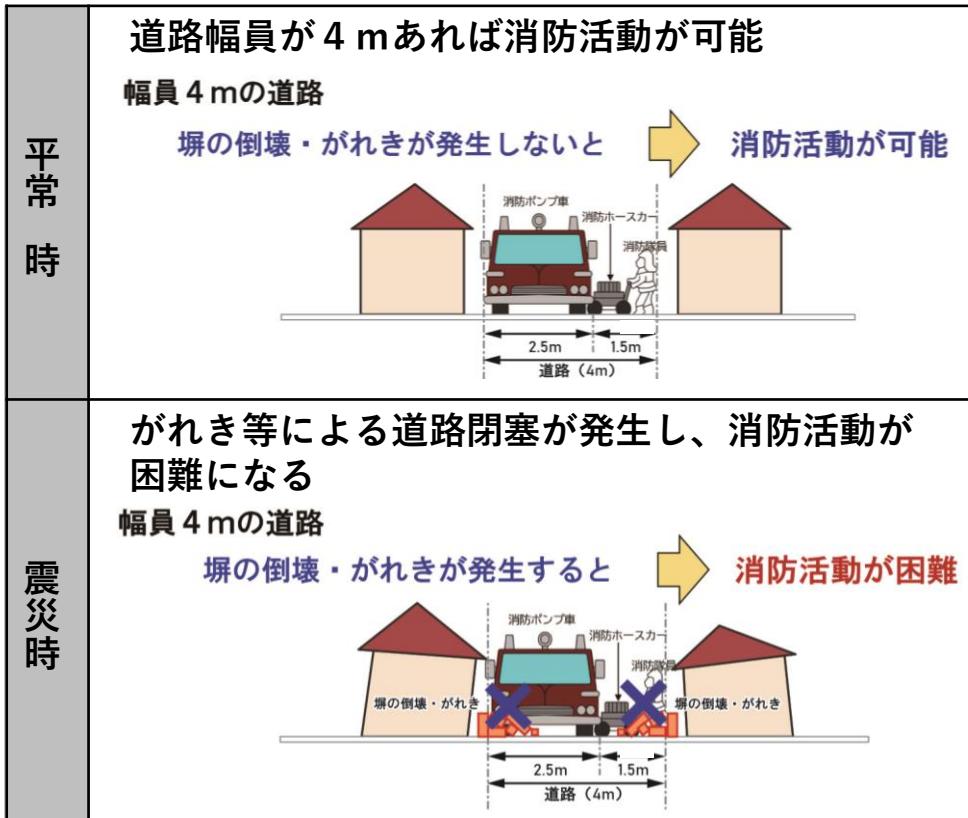
(3)開発行為

都市計画法施行令第25条

主要な開発道路の幅員は、予定建築物等の用途が住宅等で1,000 平方メートル未満の敷地では6m以上、その他のものでは 9m以上

消防活動は幅員4mの道路で可能

道路閉塞が起きなければ、幅員4mの道路で消防活動が可能



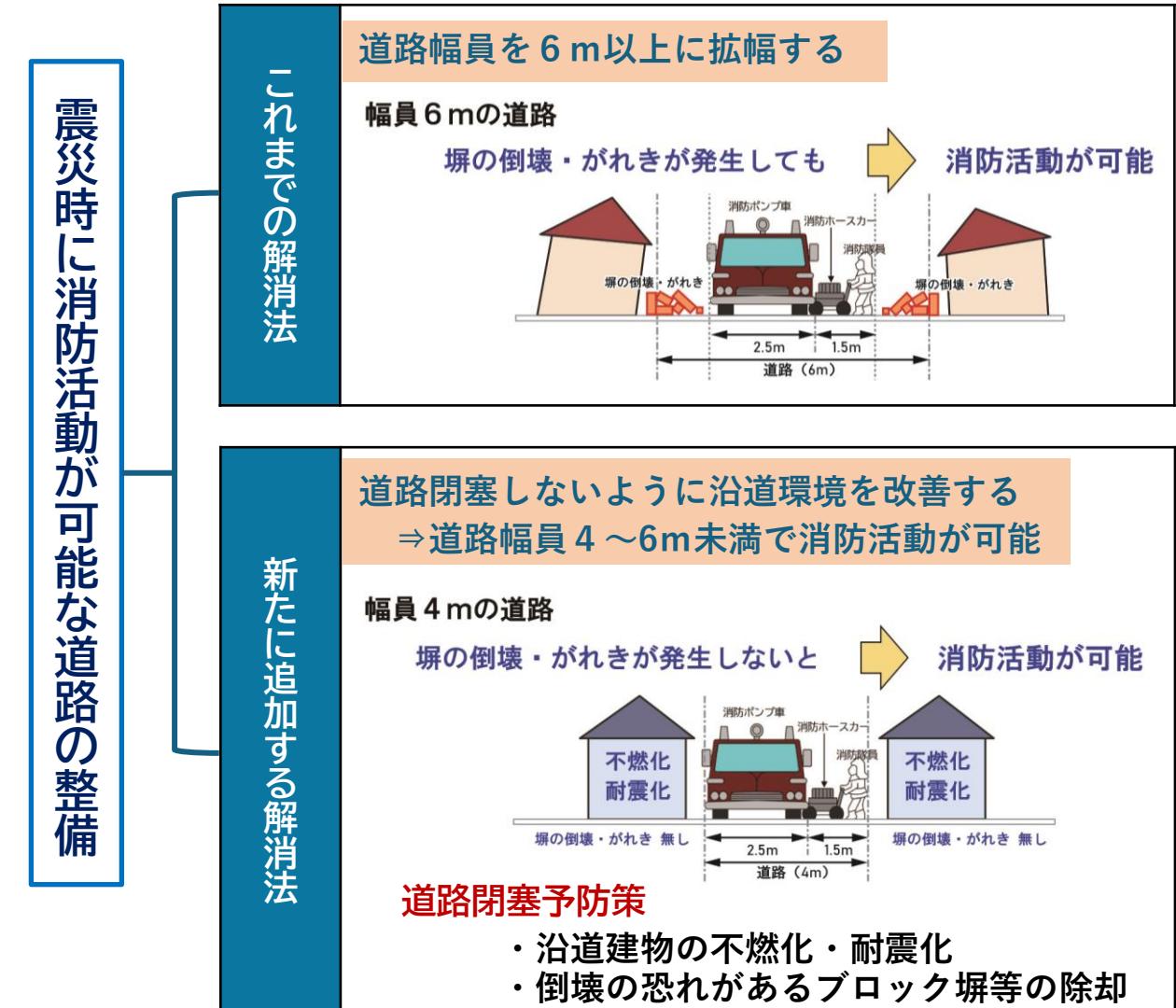
【東京消防庁(火災予防審議会答申:H23.3)】

○地震による沿道建物の圧壊棟数により道路閉塞率を算定。

道路幅員	沿道に倒壊建物がない	沿道に倒壊建物が1棟ある
6m	100%通行可能	通行可能率30%
4m	100%通行可能	通行可能率10%

消防活動困難区域の解消に向けて

幅員6m以上の道路整備に加え、幅員4~6mの道路であっても道路閉塞を予防することで震災時の消防活動を確保することが可能



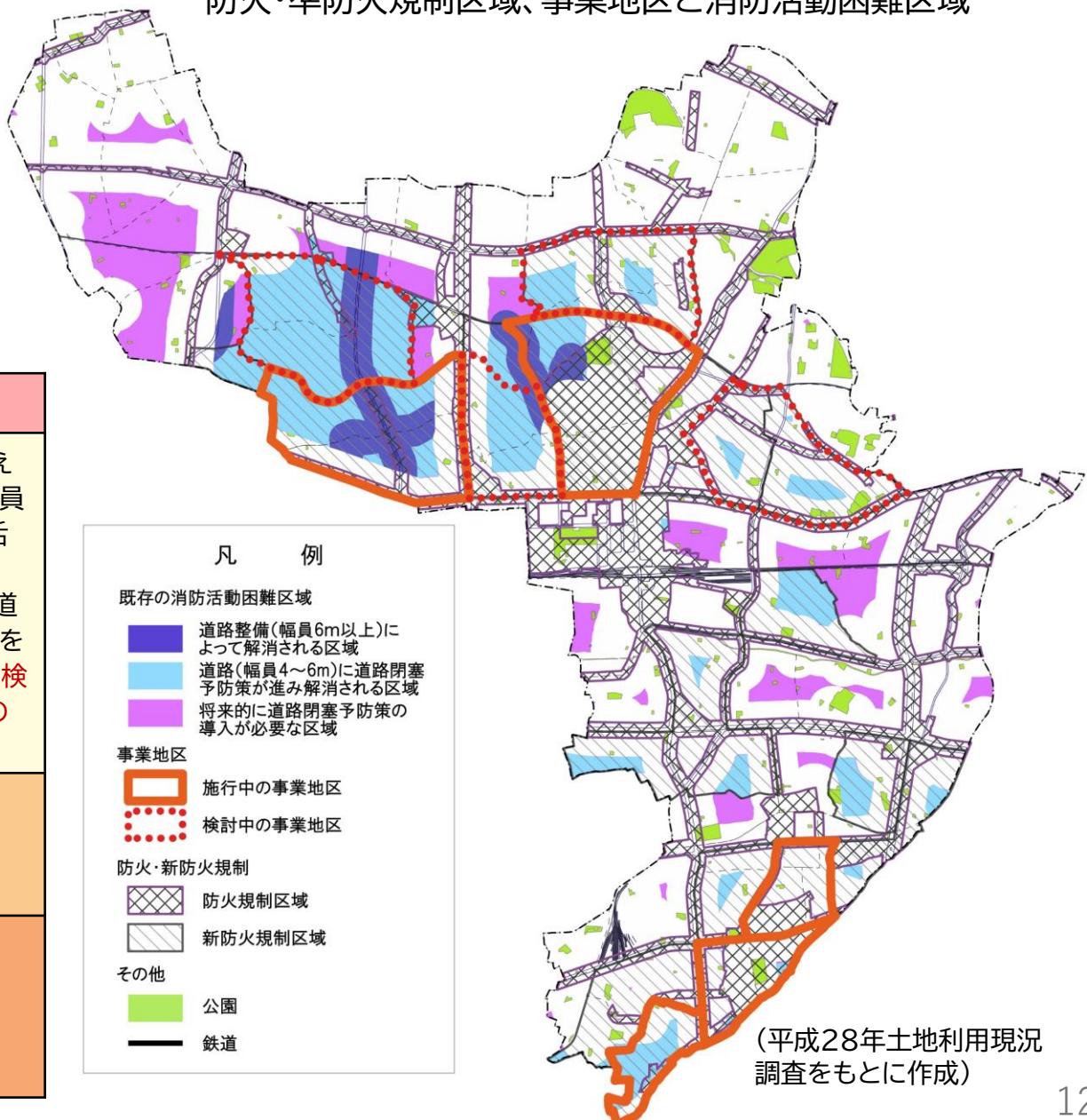
消防活動困難区域の解消の促進に向けて

道路閉塞予防策によって幅員4m以上の道路でも「震災時にも消防活動が可能な道路」となるため、今後は幅員6mに加え、幅員4~6mや4mの道路整備を組み合わせて効果的に避難道路の整備を進める。

- 幅員4~6m道路における道路閉塞予防策が進むことによって、消防活動困難区域が解消されるエリア
- 現状の危険度は低い(ランク3以下)が、将来的に消防活動困難区域の解消に向けた取組が必要となるエリア

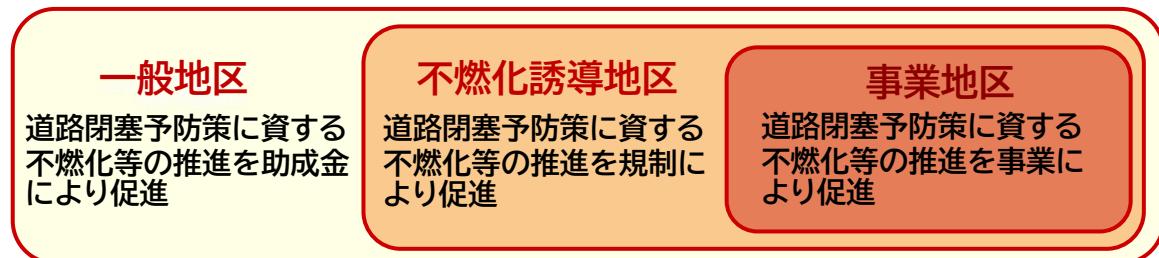
区分	道路閉塞予防策	避難道路整備	消防活動困難区域
一般地区	用途地域による規制・誘導 木造住宅建替え等助成など	狭い道路の拡幅整備	<p>(1) 防火規制区域では、建替えに伴い沿道建物の不燃化と幅員4mの道路整備が進み、消防活動困難区域は解消</p> <p>(2) 準防火規制区域では、沿道建物の準耐火以上への建替えを呼びかける。また、地区計画を検討するとともに、新防火規制の導入を東京都へ働きかける。</p>
不燃化誘導地区	防火・新防火規制 木造住宅建替え等助成など	狭い道路の拡幅整備	建替えにより地区内の消防活動困難区域は解消
事業地区	不燃化事業の導入(不燃化特区、不燃化促進事業、都市防災不燃化促進事業等) 地区計画(垣・さくの制限、ブロック塀等除却支援)	避難道路(幅員6m及び幅員4~6m)の整備	建替えにより地区内の消防活動困難区域は解消

防火・準防火規制区域、事業地区と消防活動困難区域



道路閉塞予防策の展開

道路閉塞予防策は地区の危険度等に応じて次のように進める。



沿道建物の不燃化・耐震化

① 不燃化促進にかかる規制・誘導 【不燃化誘導地区、事業地区】

防火地域	準防火地域	新防火規制
------	-------	-------

② 不燃化促進にかかる事業 【事業地区】 《前掲⇒P.7》

名 称		導入地区
1	住宅市街地総合整備事業木造住宅密集地域整備事業	南台一・二丁目地区 弥生町三丁目周辺地区、大和町地区
2	防災街区整備事業	弥生町二丁目19番街区
3	不燃化特区制度	弥生町三丁目周辺地区、大和町地区
4	都市防災総合推進事業 (都市防災不燃化促進事業)	大和町中央通り沿道地区、区街4号沿道地区
5	整備地域不燃化加速事業	今後検討
6	木造住宅建替え等助成【区】 【建築課】	区内全域(防火地域、緊急輸送道路沿道、新防火地域、整備地域等で助成率や助成限度額が異なる)

沿道ブロック塀等倒壊防止

③ ブロック塀等の設置の制限 【事業地区】

名 称	内 容	導入地区
【地区計画】 垣又はさくの構造の制限	道路に面する側には生け垣又は透視可能なネットフェンス等に制限	平和の森公園周辺地区、南台一・二丁目地区、南台四丁目地区、弥生町三丁目周辺地区、大和町中央通り沿道地区、沼袋区画街路沿道地区、

④ ブロック塀等の除却、生け垣等設置の助成 (区内全域)

*別途、避難道路に限定した助成事業の創設について検討する。

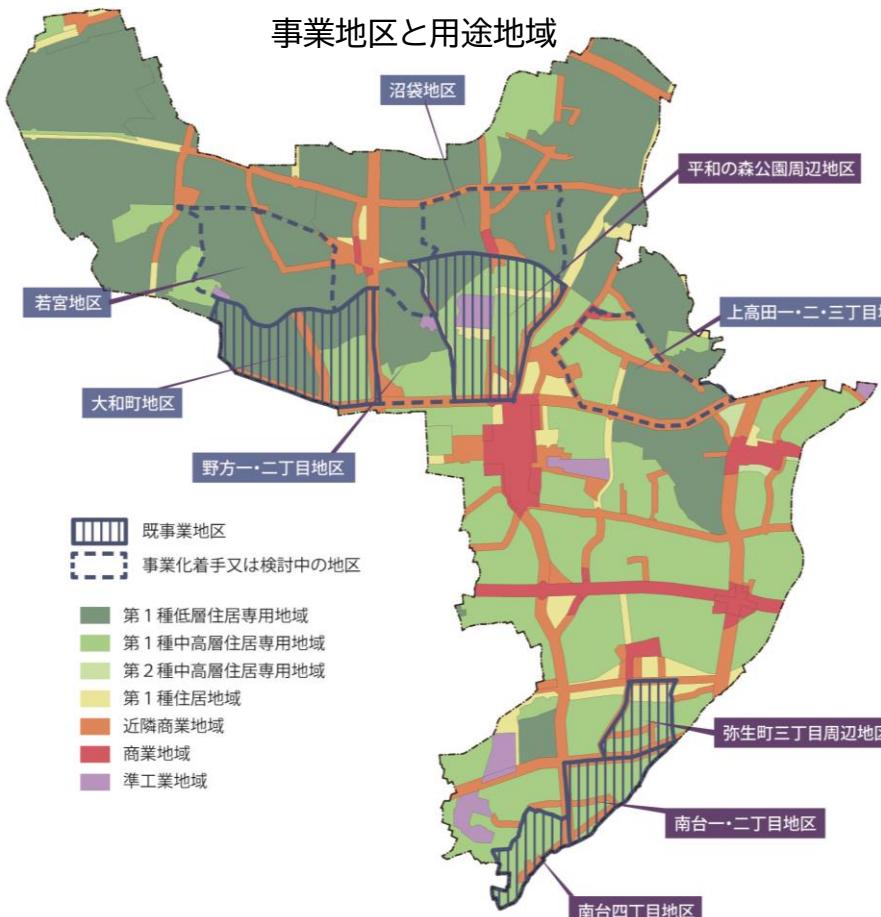
名 称	対象区域	内 容
ブロック塀等の撤去工事等助成 【建築課】	区内全域	4m以上の道路に面するブロック塀等を撤去する場合、さらに撤去後に新たにフェンス等を設置する場合、その費用の一部を助成
生け垣等設置の助成 【環境課】	区内全域	4m以上の道路に接する部分の敷地に生け垣・植樹帯を設置する場合、その費用の一部を助成

⑤ その他 4m幅員の道路整備において円滑な消防活動を行うために配慮すべきこと (野方消防署より)

名 称	内 容
4m幅員道路の早期整備	4mあれば、ほとんどの消防車両は通行可能(状況に応じた消防活動を行うことを想定)
4m道路交差部の隅切り	4m道路交差部には東京都建築安全条例に定める隅切りを整備してほしい。
電柱や道路標識、カーブミラー等のポール	消防車両の右左折時を考慮して設置してほしい。 特に道路に傾斜などがある場合、消防車両が軒や標識、看板等に接触する危険があるため、設置高にも配慮してほしい。

生活道路の整備を進める事業

- 狭い道路は区全域に広く分布している。狭い道路の拡幅整備事業は区全域を対象とし、幅員4mの生活道路網の整備を着実に進めることができる。
- 幅員6mの避難道路整備は事業地区内に限定。広域避難場所周辺などを中心に、地区内の交通動線や用途地域などを考慮し、拡幅する路線を厳選して定める必要がある。



狭い道路の拡幅整備事業【道路建設課】

2項道路のセットバック部分を道路として整備

区内全域を対象に、2項道路の後退部分(中心からそれぞれ2mずつの区域)を区が整備し、4m幅員の道路を確保していく事業
(東京都建築安全条例による隅切り部分を含む。)

※建築基準法の規定では、4mの空間確保にとどまる

後退用地の取扱い種別

後退用地の取扱い種別	前面道路の種別	後退用地の所有権移転	後退用地の維持管理
中野区へ寄付	特別区道 区有通路 認定外道路	有	中野区
中野区の無償使用	特別区道	無	中野区
自主管理(私道)	特別区道 区有通路 認定外道路 私道	無	所有者 (権利者)

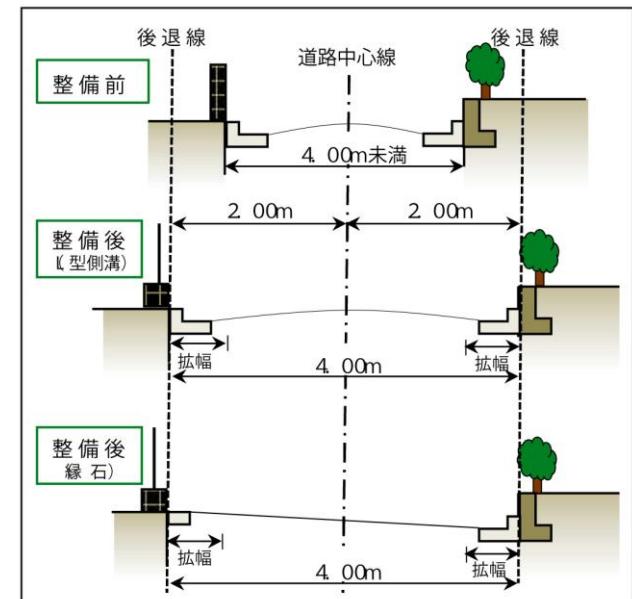
※後退用地が区所有とならなくても整備が可能

さらに、中野区では狭い道路の拡幅を推進するため、新築・改築に限らず土地の権利者からの承諾を得ることで拡幅整備を行う。

整備の対象

- 建築基準法第42条第2項道路(みなしどうろ)の後退部分
- 建築基準法第42条第1項5号道路(位置指定道路)の後退部分のうち区長が特に必要と求めたもの
- 東京都建築安全条例第2条により道路状に整備しなければならない部分(隅切り部分)

整備後の形態



事業地区の選定には整備地域の指定が前提

国・都の補助事業は整備地域内が対象

『東京都防災都市づくり推進計画』による整備地域等の指定

木造住宅密集地域における市街地の耐火性向上や防災の観点からの都市基盤施設の整備等を重点的に進めるために策定。

これをもとに、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、市街地の不燃化、避難場所等の確保などに向けた取り組みを行う。

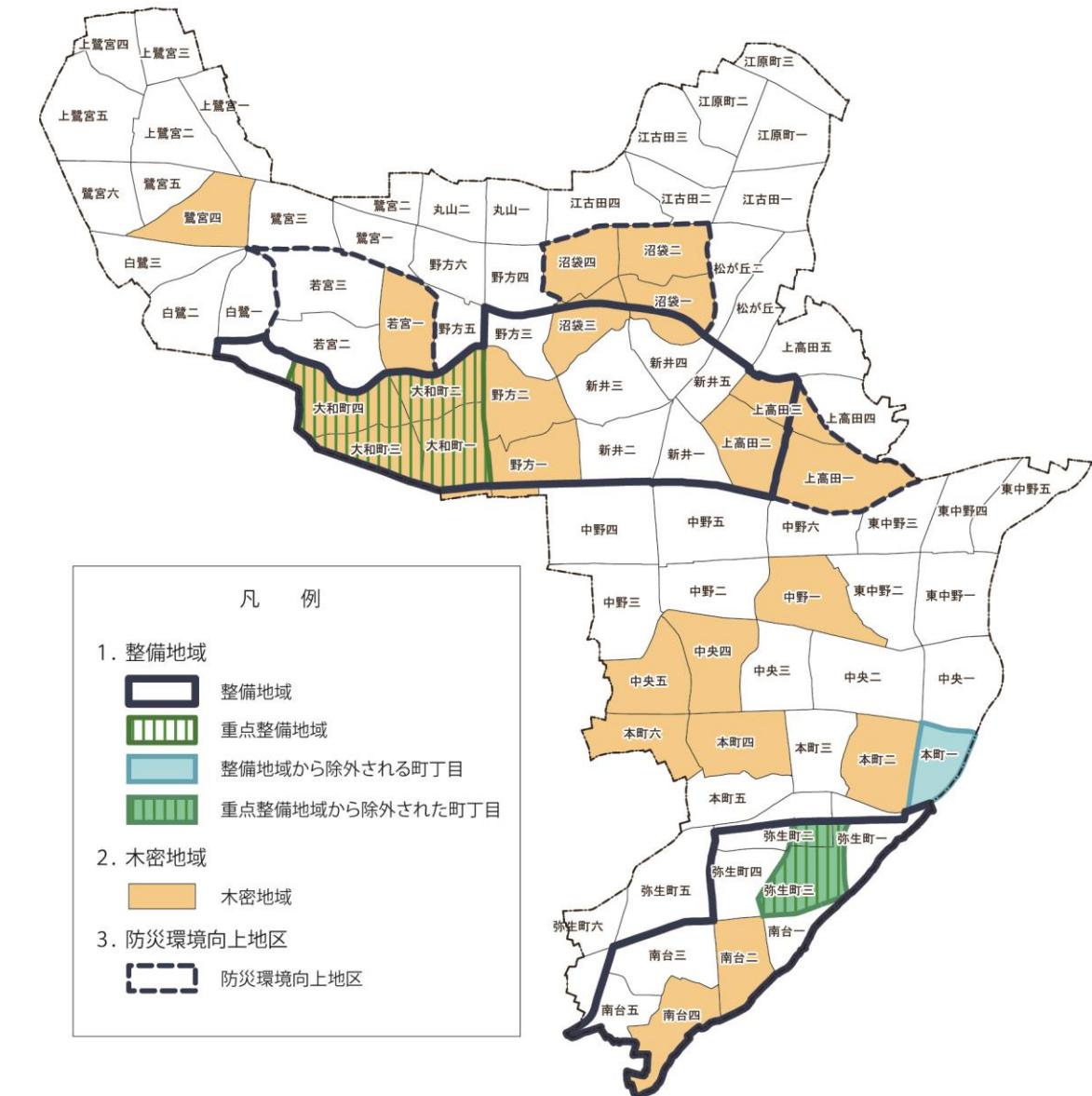
整備地域	震災時に、特に甚大な被害が想定される地域を指定 防災都市づくりに資する事業を実施
重点整備地域	整備地域のうち、特に改善を必要としている地区を重点整備地域とし、不燃化特区に指定して 防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施
木造住宅密集地域	震災時に延焼被害の怖れのある老朽木造住宅が密集している地域を町丁目単位で抽出
防災環境向上地区	整備地域以外の木密地域のうち、局所的に対策が必要な地区を新たに指定 地区計画策定への支援に加え、不燃化等の支援を拡充

【令和7年改定】

令和7年に本計画の基本方針を改定。ゾーニング案では、中野区内の各地域は次のように変更予定となっている。

整備地域	26町丁目
重点整備地域	4町丁目
木造住宅密集地域	23町丁目
防災環境向上地区	9町丁目

防災都市づくり推進計画改定(R8)で検討中の整備地域、重点整備地域、木造住宅密集地域



事業地区と導入事業の一覧

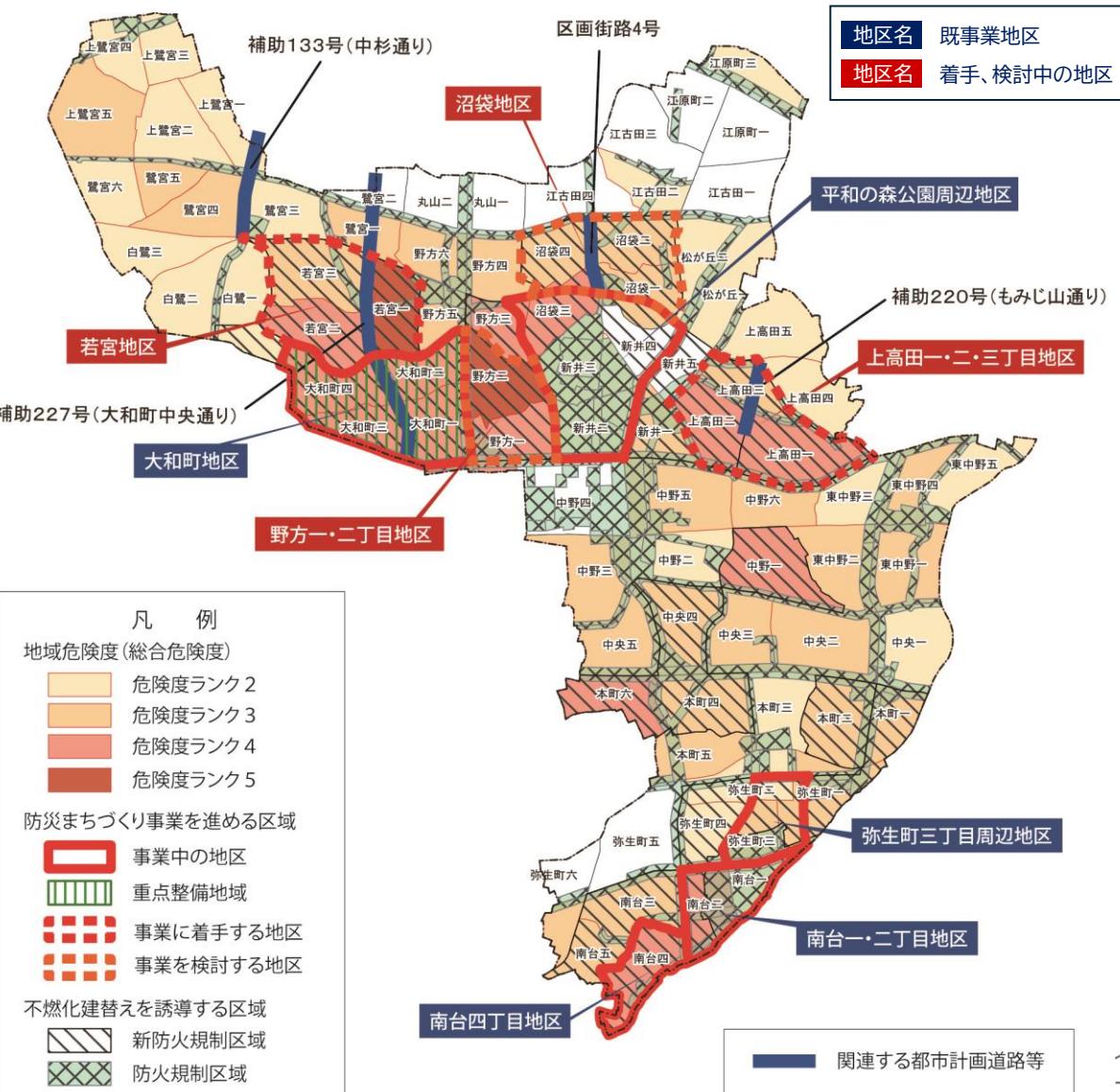
整備地域を中心に導入可能な事業を選定

令和7年度現在

地区名	地区概要		事業内容
	既事業地区	整備地域	
南台一・二丁目地区	既事業地区	整備地域	木密事業(R8終了予定)、地区計画 都市防災不燃化促進事業(R6終了)
南台四丁目地区	既事業地区	整備地域	木密事業(~H24.3)、地区計画 防災生活道路整備事業(H29.4~)
弥生町三丁目周辺地区	既事業地区	整備地域	木密事業、不燃化特区(R8終了)、 地区計画、道路事業(終了)、無電柱化事業、 都市防災不燃化促進事業(終了)、 防災街区整備事業
平和の森公園周辺地区	既事業地区	整備地域	木密事業(R5.3終了)、地区計画 防災生活道路整備事業、 都市防災不燃化促進事業(終了)
大和町地区	既事業地区	整備地域	木密事業、不燃化特区(R8延伸予定)、 都市防災不燃化促進事業(R8終了)、地区 計画、道路事業
若宮地区	事業着手	防災環境 向上地区	不燃化促進、地区計画
上高田 一・二・三丁目地区	事業着手	整備地域 (一部防災 環境向上 地区)	木密事業、都市防災不燃化促進事業 不燃化促進、地区計画
野方一・二丁目地区	検討中 (未着手)	整備地域	木密事業、不燃化促進、 地区計画、街路事業
沼袋地区	検討中 (未着手)	防災環境 向上地区	都市防災不燃化促進事業、地区計画

地域危険度と防災まちづくりに取り組む地区

地域危険度の高い地区で、事業地区、不燃化誘導地区として取り組み、危険度の改善を図る。



新防火規制区域の拡大

区内には、次の区域で今後不燃化を検討していく必要がある。

新防火規制は事業地区以外の区域において、不燃化促進、延焼遮断帯の形成など、不燃化の推進に有効であり、まちづくりの検討と合わせて、規制区域のさらなる拡大に向けて東京都へ働きかけを行う。

新防火規制区域を指定する必要がある区域

区域内のまちづくりの方向性に合わせて、防火地域、新防火規制区域指定の要否を検討する。

(1) 延焼遮断帯の沿道等区域

補133、補215、補220

補227、補27

妙正寺川、神田川

西武新宿線、JR中央線

(2) 広域避難場所周辺(町丁目)

白鷺1~3、鷺宮4、

江古田3、松が丘1、

上高田4・5、本町5、

弥生町5

(3) 消防活動困難区域の解消(町丁目)

鷺宮1~6、白鷺1~3、野方4・5・6

中野3・5・6、中央1~3、本町5

東中野2・3

(4) 木造住宅密集地域(町丁目)

鷺宮4、中央5

新防火規制区域を選定するための要件

- (1) 整備地域
- (2) 建物倒壊危険度4以上
- (3) 火災危険度4以上
- (4) 老朽木造棟数30棟/ha
- (5) 木造住宅密集地域または同等の地域
- (6) 避難場所・避難道路周辺等
- (7) 防災再開発促進地区
- (8) その他上記に準じる地域
(東京都建築安全条例第7条の3及び同既定による区域指定要綱より)

