

住 宅 市 街 地 整 備 計 画 書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域（【別表第 4】整備地区区域図参照）

（1）整備地区

名称 : 弥生町三丁目周辺地区
所在地 : 東京都中野区弥生町一・二丁目の各一部及び三丁目全域
面積 : 約 21.3ha

（2）重点整備地区

名称 : 弥生町三丁目周辺地区
所在地 : 東京都中野区弥生町一・二丁目の各一部及び三丁目全域
面積 : 約 21.3ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

（1）整備地区の概要

① 立地

弥生町三丁目周辺地区（以下「当地区」という。）は、東京都中野区の南部にあり、新宿駅から西に約 2.3km、東京メトロ丸の内線中野新橋駅から約 0.6 km の地点に位置し、地区北部は本郷通り（補助 63 号線・計画幅員 15m）、南部は方南通り（補助 62 号線・計画幅員約 20m）に挟まれ、地区西部は柳通り（中野区道 主要幹線道路 1 号）に面し、地区東部は弥生町一丁目の市街地が続いている。

当地区のうち、弥生町三丁目は平成 24 年 10 月に国土交通省が公表した「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置づけられ（平成 26 年度 当地区解消）、方南通りを挟んだ当地区の南には、同様に「地震時等に著しく危険な密集市街地」である南台二丁目が面している。（平成 29 年度 当地区解消）

② 地区の形成状況

市街化は、明治初期から始まり、地区の北部神田川（神田上水）沿いの「中野新橋」は、明治から昭和初期に東京の花街として栄えた地区である。地区の南部は大正末期まで東京市近郊の農地として利用されていた。

現在のような住宅地としての市街化は、関東大震災以降のことである。

急速に増加する人口への対応として、大正末期から計画的なまちづくりが行われ始め、当地区でも、本郷通り沿いに広がる現在の弥生町一丁目 51 番～54 番及び二丁目 1 番～4 番、15 番～19 番街区までの区域は、昭和 2 年（1927 年）に発足した中野町第二土地区画整理組合によって改修され、現在も当時の整備された区画道路（幅員 5.4m 以上）が残っている。

戦中には、昭和 20 年の空襲による被害を軽減するために行われた建物疎開により建築物が除却されたが、同年の大空襲により、弥生町一帯はその多くを焼失した。

戦後、人口が急激に流入する一方で、計画的な都市基盤の整備が行われなかったために、地区の南部では、現在のような屈折した狭あい道路が多く存在している。

特に、昭和 36 年（1961 年）、帝都高速度交通営団（現東京メトロ）荻窪線開通に伴い、途中駅として中野新橋駅が開設され、地区の宅地化が進んだ。更に昭和 40 年以降の高度経済成長がこうした宅地化の進行に拍車をかけた。

また、宅地化が進行する中であって、地区のほぼ中央部にある川島商店街が、周辺の住宅地と密接な関係を保っていたことは、人口の急激な増加と相まっている。

③現況

平成 26 年 7 月現在における当地区内の全建築物棟数 1,182 棟、住宅戸数は 3,886 戸を数える。

建築物用途別棟数では、専用住宅が 47.0%、共同住宅（店舗併設型、工場併設型を含む）が 35.2% などと住宅系が全体の 95.2%を占める住宅に特化した地区で、住宅戸数密度 182.4 戸/ha は高密度な市街地で、換算老朽住宅戸数割合は 58.2%に及ぶ。

		棟数		住戸数		建築面積		延べ面積		敷地面積	
		棟数	構成比	実数(戸)	構成比	実数(㎡)	構成比	実数(㎡)	構成比	実数(㎡)	構成比
建 物 用 途 別	官公庁施設	1	0.1%	0	0.0%	168.85	0.2%	1,166.90	0.5%	324.35	0.2%
	厚生医療施設	3	0.3%	0	0.0%	875.61	1.0%	1,990.49	0.8%	1,441.78	0.9%
	教育文化施設	3	0.3%	0	0.0%	490.77	0.6%	1,425.24	0.6%	792.11	0.5%
	専用住宅	556	47.0%	556	14.3%	27,864.14	32.9%	56,113.41	23.5%	57,216.95	36.0%
	共同住宅	309	26.1%	2,362	60.8%	28,951.77	34.2%	91,917.51	38.4%	57,552.32	36.2%
	店舗併設共同住宅	104	8.8%	773	19.9%	11,278.89	13.3%	43,074.34	18.0%	17,556.20	11.0%
	工場併設共同住宅	4	0.3%	42	1.1%	631.67	0.7%	2,345.33	1.0%	868	0.5%
	寮	1	0.1%	0	0.0%	501.9	0.6%	1,431.42	0.6%	790.55	0.5%
	店舗等併用住宅	141	11.9%	143	3.7%	8,225.75	9.7%	19,738.26	8.2%	13,320.43	8.4%
	工場等併用住宅	10	0.8%	10	0.3%	616.83	0.7%	1,321.32	0.6%	874.3	0.6%
	専用商業施設	11	0.9%	0	0.0%	779.52	0.9%	1,734.42	0.7%	1,593.50	1.0%
	事務所建築物	17	1.4%	0	0.0%	2,544.51	3.0%	11,959.87	5.0%	4,019.93	2.5%
	宿泊・遊興施設	1	0.1%	0	0.0%	610.48	0.7%	2,143.54	0.9%	730	0.5%
	工場	5	0.4%	0	0.0%	468.2	0.6%	1,033.97	0.4%	665.62	0.4%
	倉庫	13	1.1%	0	0.0%	382.87	0.5%	610.29	0.3%	684.18	0.4%
	空家	3	0.3%	0	0.0%	291.96	0.3%	1,255.24	0.5%	468.71	0.3%
	計	1,182	100.0%	3,886	100.0%	84,683.72	100.0%	239,261.55	100.0%	158,898.93	100.0%

注) 平成 23 年土地利用現況調査をもとに棟数は現地踏査による建築物及び登記簿上の用途の確認作業を踏まえた上での数値である。

住戸数は、現地踏査における郵便受け等で確認した住戸数である。

建築面積及び延べ面積は、登記簿上の床面積から算定した数値である。

敷地面積は、縮尺 1/2,500 地形図を基にした図上測量による。

建築物構造別棟数は、不燃建築物が 49.5%、木造系建築物が 50.5%であり、地区の不燃領域率は 61.1%（都方式）、40.7%（国方式）となる。

		棟数		住戸数		建築面積		延べ面積		敷地面積	
		棟数	構成比	実数(戸)	構成比	実数(㎡)	構成比	実数(㎡)	構成比	実数(㎡)	構成比
建 物 構 造 別	耐火建物	211	17.9%	1,906	49.0%	30,625.88	36.2%	126,453.14	52.9%	54,916.70	34.6%
	準耐火建物	373	31.6%	980	25.2%	22,919.60	27.1%	56,498.70	23.6%	42,043.00	26.5%
	防火建物	550	46.5%	960	24.7%	29,082.67	34.3%	53,370.54	22.3%	56,985.45	35.9%
	木造建物	48	4.1%	40	1.0%	2,056.57	2.4%	2,693.80	1.1%	4,862.45	3.1%
	計	1,182	100.0%	3,886	100.0%	84,684.72	100.0%	239,016.18	100.0%	158,807.60	100.0%

<参考>不燃領域率の算定式

空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 不燃化率

■都方式 : 7.8 + (1 - 7.8 / 100) × 57.8 = 61.1 %

■国方式 : 7.0 + (1 - 7.0 / 100) × 36.2 = 40.7 %

不燃化率	都方式	57.8%
	国方式	36.2%

地区面積(ha)			21.3	
空地	幅員6m以上の道路面積(㎡)	方南通り	5,328.00	
		本郷通り	1,901.51	
		柳通り	3,516.00	
		幅員10m以上	1,583.00	
		幅員6m以上	2,683.40	
	計	15,011.91	7.0%	
	公園・広場の面積(㎡)	ぱんだ公園	850.88	
		弥生町二丁目公園	389.39	
弥生こぶし公園		416.45		
	計	1,656.72	0.8%	
空地率	都方式	16,668.63	7.8%	
	国方式	15,011.91	7.0%	
不燃化率		都方式	57.8%	
		国方式	36.2%	
不燃領域率		都方式	61.1%	
		国方式	40.7%	

※道路面積の算出は、東京都縮尺 1/2, 500 地形図（道路網図・GIS データ）より図測

また、全建築物棟数に占める昭和 55 年以前の旧耐震木造建築物割合は 38. 2%、全道路延長に占める狭あい道路の割合は 49. 1%である。

		建物構造別棟数(棟)				
		耐火建物	準耐火建物	防火建物	木造建物	計
建 築 年 次 別	建築年次不明	4	20	134	30	188
	昭和25年以前	0	0	6	4	10
	昭和26年～35年	0	0	41	9	50
	昭和36年～45年	5	14	127	4	150
	昭和46年～55年	20	40	96	0	156
	昭和56年～平成2年	50	68	98	1	217
	平成3年～12年	81	95	43	0	219
	平成13年～22年	37	98	5	0	140
	平成23年以降	15	37	0	0	52
	計	212	372	550	48	1,182

	道路面積		道路距離	
	実数 (m ²)	構成比	実数 (m)	構成比
10. 0m以上	12, 328. 44	31. 3%	1, 611. 88	18. 2%
6. 0m以上10. 0m未満	2, 683. 47	6. 8%	449. 67	5. 1%
小計 (6. 0m以上)	15, 011. 91	38. 1%	2, 061. 55	23. 3%
4. 0m以上6. 0m未満	10, 510. 48	26. 7%	2, 447. 43	27. 7%
2. 7m以上4. 0m未満	4, 279. 66	10. 9%	1, 137. 09	12. 9%
1. 8m以上2. 7m未満	7, 673. 80	19. 5%	2, 454. 00	27. 8%
1. 8m未満	1, 894. 64	4. 8%	742. 56	8. 4%
計	39, 370. 49	100. 0%	8, 842. 63	100. 0%

注) 道路種別台帳より法律上の道路であるかを確認した上で、上記面積は、縮尺 1/2, 500 地形図を基にした図上測量による。なお、現地踏査により確認した二項道路後退部分をはじめ、法律上の道路であっても、縮尺 1/2, 500 地形図に道路表記のない道路については、現地で幅員及び位置を確認し、地形図に修正を加えた上で、図上測量を行っている。

当地区の市街地整備の履歴

- ・都市防災不燃化促進事業（方南通り沿道 30m 昭和 60 年度から）
- ・防災生活圈促進事業（弥生町一・二・三・四丁目及び南台一・二丁目 平成 7 年度から）
- ・東京都建築安全条例第 7 条の 3 による新たな防火規制（以下「新防火地域」という。）
（弥生町一・二・三・四丁目及び南台一・二丁目 平成 15 年 10 月）
- ・都市防災不燃化促進事業（弥生町一・三・四丁目及び南台一・二丁目 平成 21 年度から）
- ・東京都不燃化推進特定整備事業（整備地区全域 平成 26 年度から）

（２）整備地区の課題

既往の不燃建築物の促進と同時に、方南通りにあたる補助 62 号線の街路事業の効果もあって、補助幹線道路の沿道を中心に不燃化が進んできた。

しかし、地区内の個々の街区内部においては、現在も狹隘道路と木造建築物が集積し、震災発生時においては、市街地火災へと発展する危険性が指摘されるとともに、消防活動の困難な区域が随所に見受けられ、更なる整備の必要性がある。

① 防災に関する課題

- ・ 地区外周を形成している幹線道路沿道区域においては、不燃化が進んできたが、地区内部では十分に不燃化が進んでいない区域が見られる。
- ・ 消防活動及び避難経路、延焼遮断の観点から有効とされる幅員 6m 以上の区画道路のネットワークが未完成であり、ネットワークの完成が必要である。
- ・ 基盤整備の遅れた地区の南部を中心に、規模の大きい街区内には、接道条件に問題を有する木造戸建住宅や木造共同住宅が多く見受けられ、震災時をはじめ、日常における火災の延焼を防止する必要がある。
- ・ 消防水利の設置を促進しつつ、道路整備との連携の下、防火水槽等を設置するとともに消防水利を整備できる公園や広場の整備が必要である。

② 居住環境や都市基盤に関する課題

- ・ 当地区内の公園の総面積は約 1,657 m²、地区面積の 0.78%、公園一人当たりの面積は 0.29 m²／人(平成 26 年 8 月現在の地区人口に対する値)であり、本区の公園一人当たりの平均面積 1.39 m²／人(平成 25 年)よりも下回っている（本区の目標とする公園面積は、「中野区みどりの基本計画」に基づき 1.49 m²／人(目標年次平成 30 年)）。今後、延焼火災の抑止や消防水利の設置を勘案し、緑の保全・充実に向けた適切な公園や広場等の設置が必要である。（「川島公園」(約 1,330 m²、平成 31 年 3 月開園)）
- ・ 中野区の制度である生活道路整備事業を活用した二項道路のセットバックも進みつつあるが、未だに屈折した狭あい道路が過半近くを占めている。日常生活における歩行者の安全性や日常火災に対する消火活動の迅速化を図る上で、狭あい道路の整備を積極的に進める必要がある。

（３）整備地区の整備の方針

国土交通省住生活基本計画、東京都防災都市づくり推進計画、東京都防災街区整備方針、東京都木密地域不燃化 10 年プロジェクト、中野区都市計画マスタープラン、中野区住宅マスタープラン、中野区地域防災計画、中野区みどりの基本計画等を踏まえ、次のとおり設定する。

① 整備の基本構想

イ) 被害を最小限にする防災まちづくり

地区全体に渡って、耐火・準耐火建築物への建替えを誘導するとともに、延焼遮断性能の更なる向上を図る。

中層住宅基盤改善地区（中野区都市計画マスタープラン）においては、老朽建築物は耐火性の高い建築物へと建替えを促進するとともに、狭あい道路の解消を図る。

未接道建築物については、権利者との話し合いを重ね、敷地・道路の区画形質の再編などにより、未接道敷地の解消を図る。

また、建替えに至らない木造建築物については、耐震診断等を促し、建替えに係る住民の意識喚起を図る。

更に、地区計画を導入し、建築物の構造制限、敷地の細分化防止、壁面の位置の制限、道路沿いの建築物の高さの最低限度やブロック塀等の制限などと組み合わせる。

以上により、延焼や道路閉塞に配慮した災害に強く、被害を最小限にする防災まちづくりを目指す。

ロ) 日常生活の利便性も考慮した安全な避難経路づくり

安全に避難するためには、安全な避難経路の確保が必要となり、防災活動拠点、避難所、広域避難場所への安全な避難行動の支援が必要である。現在幅員 6m 以上の道路に加えて、一部の区画道路の拡幅整備により、避難経路のネットワークの完成を目指す。

ハ) 不燃化の促進とともに消防活動の拠点としての商店街づくり

弥生町三丁目周辺地区内に位置する川島商店街は、普段から買い物客の往来が多い。また、周囲の道路網及び現在幅員が概ね 6m であることから見て、震災時に、多くの住民が通行する可能性が高い。沿道建築物の不燃化を促進するとともに、消防活動の拠点としても対応可能な環境づくりを目指す。

ニ) 快適な住環境づくり

防災まちづくりと一体的に高齢者や子育て世代が安全で、安心して生活できるまちの形成を目指し、生活を支えるサービス機能等の充実を図る。

② 防災性の向上に関する基本的な目標及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物への対処

<基本的な目標>

老朽建築物の除却や建替えを促進し、不燃建築物への誘導を図る。

<実現方策>

拡幅道路に係る老朽建築物などを中心に、戸別訪問などを通して、積極的に権利者に働きかけを行う。

また、事業期間中に地区計画を導入し、個別建替えあるいは共同建替えによる不燃建築物への建替えを促進する。または建替えに至らずとも、耐震診断等を働きかける。

防災及び防犯の観点から、空家あるいは狭あい道路・未接道建築物などについては、権利者の合意のもと、既存建築物の除却を図る。以上により地区の安全性向上に寄与するような土地利用を誘導する。

ロ) 不燃領域率の向上

＜基本的な目標＞

当地区の現在の不燃領域率は、都方式で 61.1%、国方式で 40.7%である。(前述)

令和 7 年度末までに市街地火災への危険性を低減させるため、都市防災不燃化促進事業や市街地開発事業等を導入するとともに、道路・公園・広場等の整備、不燃建築物への建替えを促進し、国方式の不燃領域率は 50%以上、都方式は 70%以上に向上させる。

＜実現方策＞

当地区では東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」の対象区域に既に指定 (H15. 10) されていることを受け、面的な不燃化が進むことを前提に、防災まちづくりを促進している。

更に防災性の向上に資するため、消防活動困難区域の解消や避難経路の確保、及び不燃領域率の向上に資する幅員 6m 以上の区画道路の整備を積極的に進める。

また、平成 21 年度から実施している避難地型の「都市防災不燃化促進事業」の他にも、避難経路沿道への「新たな都市防災不燃化促進事業」の導入や不燃建築物への建替え支援策の拡充等により、個別建替や共同建替えによる不燃建築物への促進を図る。

個別建替えや共同建替えの促進にあたっては、改善が必要な街区の洗い出しを行った上で、コンサルタントやコーディネーターを派遣する等、地元権利者の意向を整理し、事業の促進を図る。

ハ) 消防活動困難区域の解消

＜基本的な目標＞

当地区の現在の「消防活動困難区域 (平常時)」は 2.37ha (地区面積に対して 11.2%)、「消防活動困難区域 (震災時)」は 0.5ha (地区面積に対して 2.3%) である。「消防活動困難区域 (震災時水利)」(幅員 6m 以上の道路沿いに面する防火水槽等から 140m 以遠の区域)は 11.82 ha (地区面積に対して 55.6%) である。【別表第 4】消防活動困難区域参照

「消防活動困難区域 (震災時)」や「消防活動困難区域 (震災時水利)」については、平成 34 年度末までに解消を目指す。また、「消防活動困難区域 (平常時)」についても、極力問題区域の縮小化を図る。

＜実現方策＞

「消防活動困難区域 (震災時)」や「消防活動困難区域 (震災時水利)」の解消のために、地区内の道路幅員現況や防災活動拠点と周囲に位置する避難場所に向かう避難経路ネットワークを構築する。

このような道路整備や公園・広場等の整備もあわせて行い、消防活動困難区域解消に資する防火水槽 (耐震性貯水槽) の適切な設置を促進する。

また、狭あい道路の拡幅整備により、「消防活動困難区域 (平常時)」の解消を進める。

③ 老朽建築物等の建替えの促進に関する基本的な目標及び実現方策

＜基本的な目標＞

老朽建築物の不燃建築物への建替えを促進する。また、居住環境の向上を図る。

＜実現方策＞

多くの住民に、地区の置かれている現状と課題、地震の揺れと建築物の被害との関係などに関する情報を周知して、住民意識を喚起する。また、改善の必要な街区等については、戸別訪問などを行う。

不燃化建築物への建替えに資する共同建替え、戸建て建替え及び老朽建築物除却等の円滑な促進に向けて、以下のような公的支援の活用も図る。

- ・「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」の「居住環境形成施設」
- ・「東京都防災密集地域総合整備事業」の「東京都木造住宅密集地域整備促進事業」における「建替促進事業」、「都市防災不燃化促進事業」（東京大学附属中等教育学校周辺地区で平成21年度から「避難地型」で当地区の一部で実施中）
- ・市街地開発事業（都営川島町アパート跡地等）
- ・東京都不燃化推進特定整備事業（整備地区全域 平成26年度から）

地権者の個別建替え相談等に関しては、以下のような対応を図る。

- ・東京都木造住宅密集地域整備事業
- ・「コンサルタント派遣」、「住まいづくり・まちづくり協力員制度」（（財）東京都防災・建築まちづくりセンター）の活用
- ・高齢者等の生活再建等に配慮した総合相談窓口「相談ステーション」の設置など、専門家による行き届いた対応

また、平成26年度を目途に地区計画の都市計画決定を行うことにより、新防火地域の指定と併せ、不燃化の誘導や居住環境の質的な向上を図る。（平成31年1月、一部区域（約0.5ha）に「弥生町三丁目地区地区計画」を策定。令和4年4月、地区全域（約21.5ha）に「弥生町三丁目周辺地区地区計画」を策定。）

④ 従前居住者の対策に関する基本的な目標及び実現方策

<基本的な目標>

避難経路ネットワーク構築に係る区画道路の拡幅整備や公園・広場等の公共施設整備及び老朽建築物（戸建て・賃貸住宅）の建替え等において生じる住宅困窮者の移転先居住用地の提供や居住継続の支援を行う。

<実施方策>

所有地（都営川島町アパート跡地等）を活用した移転先居住用地の確保や従前居住者用賃貸住宅の建設（令和元年11月竣工 1棟27戸）、既設の中野区南台まちづくり事業住宅「リ・ライフ南台」（平成9年2月建設 1棟25戸）及び都営住宅・都住宅供給公社住宅への入居斡旋などをする。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

（１）土地利用の現況

住宅用地	14.4ha （67.6%）	道路	3.9ha （18.3%）
商業・業務用地	0.6ha （ 2.8%）	教育施設等	0.1ha （ 0.5%）
公園・緑地	0.2ha （ 0.9%）	農地等	-ha （ %）
その他	2.1ha （ 9.9%）		（計 21.3ha）

（２）土地利用の基本方針

国土交通省住生活基本計画、東京都防災都市づくり推進計画、東京都防災街区整備方針、東京都木密集地域10年プロジェクト、中野区都市計画マスタープラン、中野区住宅マスタープラン、中野区地域防災計画、中野区みどりの基本計画を踏まえながら、エリアの特性に応じて地区を区分し、それぞれの土地

利用の方針を以下のように設定する。

○ 補助幹線道路沿道地区

補助幹線道路にあたる方南通り（補助 62 号線）及び本郷通り（補助 63 号線）の沿道地区では、既に商業施設や住商併用建築物、共同住宅を中心とした中高層建築物が建ち並んでおり、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間とにぎわいのある沿道街並みの創出を図る。

また、震災発生時の市街地火災を抑制するため、延焼遮断帯としての機能強化を図る。

○ 地区集散道路沿道地区

地区集散道路にあたる柳通りの沿道地区は、中高層建築物の商業施設や住商併用建築物、共同住宅が建ち並んでいるが、本通りは中野区地域防災計画（H25）において障害物除去路線に指定されているとともに、南台一丁目地内の避難場所・東京大学附属中等教育学校への主要な避難経路である点から、沿道建築物の耐震性向上と建築物の不燃化を図る。

○ 商店街沿道地区

川島商店街の位置する川島通りと方南通りに至る南北の区画道路沿道の当地区は、火器具の使用量が多いうえ、買い物客を中心に多くの住民が行き来する場所柄から、震災時における安全性の向上を図ることが重要であり、沿道建築物の耐震性・耐火性の向上を図る。

○ 中層住宅基盤改善地区

専用住宅と共同住宅が共存する当地区では、狭あい道路の拡幅や前面道路沿いのブロック塀などの制限、個別建替えが困難な区域での敷地・道路の区画形質の再編に資するまちづくりの誘導を図るとともに、敷地の細分化防止、共同化による土地の有効利用、緑化などを促進し、ゆとりある住環境の確保に努める。

また、地区内に既に配置されている幅員 6m 以上の区画道路を勘案しながら、新たな幅員 6m 以上の区画道路を整備し、震災時における消防車などの緊急車両の進入路及び消防活動空間の確保、避難者の避難経路の確保を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

（１）主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針

（２）その他の街区における住宅等の整備に関する事項

避難経路ネットワーク構築のための道路拡幅に係る住宅、接道条件に問題のある木造戸建住宅・木造共同住宅や防災及び防犯の観点から課題のある空家等を主な対象として建替促進事業を導入する。また、都有地（都営川島町アパート跡地）を活用して既存区画道路の拡幅整備に伴う移転先居住用地の確保や従前居住者用賃貸住宅（1 棟 27 戸 令和元年 11 月竣工）の建設など新たな避難経路の整備に資する市街地開発事業等を促進し、良質な住宅の供給や良好な居住環境形成を促進する。

その他、弥生町二丁目 19 番の一部においては、狭隘な行き止まり道路や、老朽化した未接道建築物が連担する地区であり、防災街区整備事業を適用し、共同化による防災性の向上及び居住環境の改善を図る。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
公共施設		名 称	種別等	事業量	備 考
	道路	補助 62 号線(方南通り)	都市計画道路	計画幅員 20m、延長 1,670m	一部事業中 (都施行)
		補助 63 号線(本郷通り)	都市計画道路	計画幅員 15m、延長 1,380m	未施行 (区施行)
	公園・緑地				
	下水道				
	河川				
	その他				

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備の基本的方針

- ・道路の整備にあたっては、現在整備が進んでいる方南通り(補助 62 号線)や今後整備が進められる本郷通り(補助 63 号線)から、地区集散道路である柳通り、消防車輛の進入・消防活動空間及び避難経路の確保のために今後整備する主要生活道路、そして個々の建築物敷地への接道となる区画道路等、それぞれの役割と機能を明確にした上で、地元住民や権利者に理解と協力を得ながら、適切な道路ネットワーク構築を促進していく。(【別表第 4】整備地区計画図参照)
- ・補助幹線道路、地区集散道路、主要生活道路の整備のみならず、これらの道路整備を活かす上から、幅員 4m 未満の狭あい道路の整備についても、積極的に進め、日常生活の利便性や歩行者の安全性確保を促す。
- ・当地区内には、既に幅員 6m 以上を維持する主要生活道路及び、今後、既存区画道路の拡幅や新規道路整備を進めるべき路線を有する。

主要生活道路の円滑な整備に向け、従前居住者対策を見据えて都有地(都営川島町アパート跡地等)を活用し、移転先居住用地や道路用地の確保を視座に促進を図る。また、主要生活道路においては、無電柱化を視野に整備を進める。(平成 30 年度より無電柱化チャレンジ支援事業)

整備を進めるにあたっては、以下のように大別して対応を図る。

○主要生活道路 A

道路法第 8 条に基づく路線認定を行い公共整備型として、既存道路の拡幅整備を各種補償対応により進める路線である。

○主要生活道路 B

避難経路ネットワークを構築するため、主に新規に整備を図る路線(一部既存道路の拡幅)で、都有地(都営川島町アパート跡地)を活用し、市街地開発事業や道路法第 8 条に基づく路線認定を行い公共整備型により対応する路線である。

全主要生活道路ともに、権利者に個別訪問を行い、理解と協力を要請しながら、個々の権利者の置かれている状況に応じて、道路整備に向けた調整・協議を行う。

幅員 4m未満の狭あい道路の整備に向けては、地元住民や権利者にその内容を周知徹底し、より迅速な整備を促進する。

地区内の主要な道路の種類とその個別整備方針については、以下のように位置づける。

○ 補助幹線道路

- ・主として道路網における幹線道路を補う道路で、幹線道路と区画道路等を連結し、近隣住区内交通の集散を受け持つ道路で、当地区では方南通りと本郷通りがこれにあたる。また、方南通りは主要延焼遮断帯※に、本郷通りは一般延焼遮断帯※に位置づけられる。

※中野区都市計画マスタープラン（H21.4 中野区）に位置づけ

○ 地区集散道路

- ・区画道路からの交通を集約して方南通り及び本郷通り（補助幹線道路※）に連結し、地域内の集散交通を円滑に処理する道路で、当地区では方南通りと本郷通りを結ぶ柳通りがこれにあたる。また、災害時の消防活動・避難経路などの機能を果たす主要な防災道路としても機能する。

※中野区都市計画マスタープラン（H21.4 中野区）に位置づけ

○ 主要生活道路

- ・区画道路のなかでも、特に市街地火災の拡大を防止するとともに、震災発生時における消防車輛の進入・消防活動空間の確保、安全でかつ迅速な避難を行うための避難経路として、原則幅員 6m以上の道路を、主要生活道路として位置づける。当地区では、川島商店街通りをはじめとして、地区の東側境の区画道路なども主要生活道路に位置づけ、地区内における防災性の向上を図る。

○ 区画道路

- ・地区住民が日常生活のために利用する幅員 4m以上の道路。

② 公園、広場等の整備の基本的方針

- ・当地区の一人当たりの公園面積は、本区の公園一人当たりの面積を大きく下回っているところではあるが、近傍に街区公園クラスの公園があるほか、近隣の南台一丁目で街区公園の整備が予定されているところであり、街区公園クラスの公園は一定の整備が図られている。（「南台いちょう公園」、（約 1ha、平成 28 年 2 月開園））
- ・一方、延焼火災抑制に向けて、道路整備に係る残地等を活用した広場（ポケットパーク）や消防活動の拠点となる防火水槽を設置した小公園については、前面道路の整備状況や既存防火水槽との距離など適切な配置に配慮しながら整備促進を図る。

③ その他の施設の整備方針

- ・快適な住環境づくりに向けて、防災まちづくりと一体的に高齢者や子育て世代が安心して生活を送れるまちの形成を目指す。
- ・地区内及び近隣の既存社会福祉施設（高齢者支援・子育て支援）として、中野区南中野地域包括センター・弥生高齢者福祉センター・弥生高齢者在宅サービスセンター等の高齢者施設や幼稚園・保育園等の児童施設など一定の施設を有するが、地域住民がより安全で安心して住み続けられるように、生活を支えるサービス機能等の更なる充実を図る。

6. その他必要な事項

① 事業施行予定期間

平成 25 年度から令和 9 年度までの 15 年間とする。

② その他特に記すべき事項

- ・平成 29 年度を目途として、地区計画を都市計画決定し、計画的な道路整備をはじめとする整備計画を定め、居住環境の向上や継続した防災まちづくりを促進していく。(平成 31 年 1 月、一部区域(約 0.5ha)に「弥生町三丁目地区地区計画」を策定)
- ・本地区は、平成 24 年 8 月末に木密地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化推進特定整備地区(以下、「不燃化特区」という。)制度の先行実施地区に選定され、令和 2 年度を目途に、不燃領域率 70%の達成を目指すものである。同プロジェクトの実施にあたっては、目標達成に向け、都区の連携による事業展開を行うこととなっており、同プロジェクトの制度内容の支援措置に応じて、柔軟に事業の展開を再構築する。
- ・本地区における整備の基本構想である“被害を最小限にする減災のまちづくり”や“日常生活の利便性も考慮した安全な避難経路づくり”を促進するにあたり、都が公表(H25.1.18)した木密地域不燃化 10 年プロジェクトの「不燃化特区制度(案)」に位置づけられる「都有地を活用した整備支援」の活用を視野に、主要生活道路の整備、行き止り道路の解消、接道条件の不適格建築物の解消などに際して、都有地(都営川島町アパート跡地)を活用しながら代替地や代替住宅等の創出を誘導し、本地区の防災まちづくりの円滑な促進を図る。
また、安全な避難経路ネットワークを構築する上から、道路や公園・広場等といった公共空間の確保を図る。
- ・都有地(都営川島町アパート跡地)にはUR都市機構による代替地や区画道路整備を予定しており、あわせて従前居住者用賃貸住宅の建設を進める。(1棟27戸 令和元年11月竣工)
- ・本地区では、平成 7 年度から実施した防災生活圈促進事業を導入するにあたり、平成 5 年 11 月に全戸配布による防災まちづくりのアンケート調査を行っており、狭あい道路やブロック塀が多い観点から、地震発生時の家屋の倒壊や同時発生する火災への危機意識が高く、防災まちづくりの必要性を多くの回答者が訴えている。
- ・平成 24 年 4 月関係町会長等で組織した「弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会」発足(概ね月 1 回程度 計 11 回開催)
- ・まちづくりを進めるにあたっては、弥生町一〜四丁目地域に対する説明会をはじめ、弥生町三丁目周辺地区での意見交換会やまちづくりに関するアンケートを実施し、住民からの意見聴取を行っている。
- ・弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会(平成 26 年 12 月設立)より、まちづくり提案書を受理。(平成 28 年 4 月)
- ・未接道敷地の解消に向け、権利者勉強会の支援を行い、合意形成、組合設立後、防災街区整備事業による共同化の実施を図る。
- ・令和元年 11 月竣工の従前居住者用賃貸住宅は、避難道路ネットワーク構築に係る避難道路の拡幅整備や老朽建築物の建替え等において生じる住宅困窮者の移転先住居として運用する。【別紙第 1】都市再生住宅等供給計画書参照)

都市再生住宅等供給計画書

1 地区名

弥生町三丁目周辺地区

2 位置

別紙1 のとおり

3 対象戸数

27 戸

4 規模等

敷地面積	763.92 m ²
建築面積	455.37 m ²
延床面積	1429.69 m ²
構造	鉄筋コンクリート造4階
建物用途	共同住宅
建設戸数	27 戸
住戸専用面積	29 m ² /戸～69 m ² /戸

5 資金計画

事業予定期間	令和2年度～令和21年度
供給タイプ	民間建設型・公共建設型・ <u>特定公共建設型</u>
補助対象項目	家賃対策補助

6 入居者に関する事項

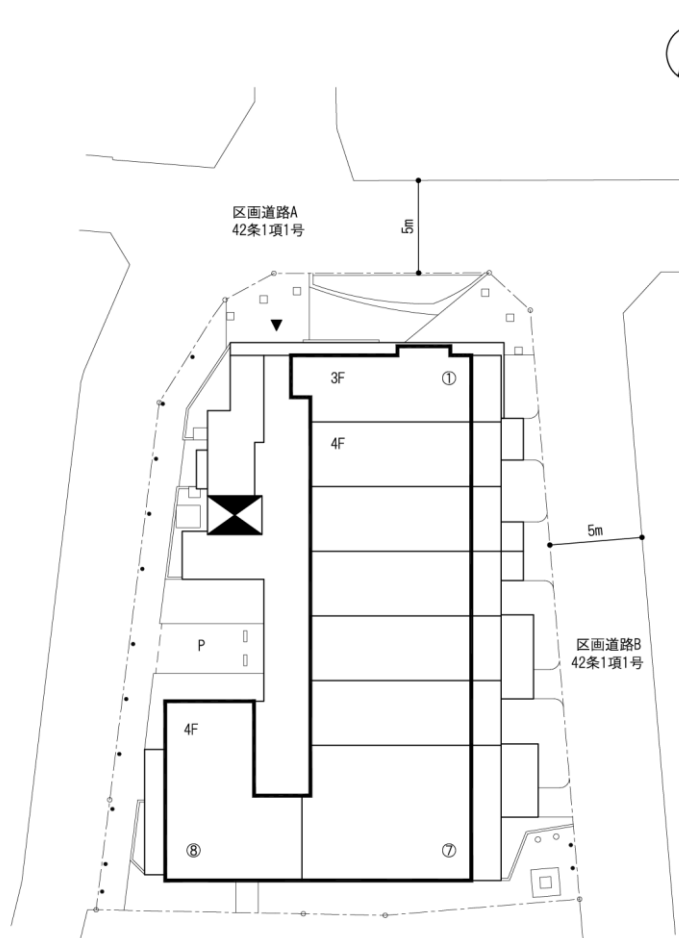
弥生町三丁目周辺地区	住宅市街地総合整備事業
南台一・二丁目地区	住宅市街地総合整備事業

7 家賃その他条件

家賃設定	所得及び入居する部屋のタイプごと
減額方式	<u>傾斜型</u> フラット型

8 その他

建物所有者	独立行政法人都市再生機構
管理主体	独立行政法人都市再生機構



【別表第4】現況写真



① 補助62号線整備の進む方南通りと、広域避難場所の東京大学附属中等教育学校(右側樹木内)



② 補助63号線は未整備でも、沿道不燃化の進んでいる本郷通り



③ 不燃建築物と木造建築物の混在する地区集散道路である柳通り



④ 地区東部の境界線にあたる区間道路33号の沿道



⑤ 木造の住商併用建築物も多く残る川島通り(区画道路44号)



⑥ 区立こぶし公園も面している区画道路2号の様子



⑦ 木造住宅も数多く建ち並んでいる区画道路7号
(現況幅員 4.2～5.4m)の様子



⑧ 10m の道路幅員を有し、マンション等の耐火
建築物の建ち並ぶ区画道路9号の様子



⑨ 不燃建築物と木造建築物の混在する現況幅員
4.4m の区画道路8号の様子



⑩ 川島商店街通り(区画道路3号)と都営川島町ア
パート跡地を結ぶ区画道路5号の様子



⑪ 都営川島町アパート跡地の様子



⑫ 街区外側の不燃化が進む中で、建替えの進まない行き止り道路に面した建築物群



⑬ 方南通りと川島商店街を結ぶ現道幅員 3.0～3.7m の区画道路1号の様子



⑭ 道路種別上は認定外道路で、建替えに際して問題となる街区奥の建築物



⑮ 不燃化が進む中であって、所々に点在する狭あい道路を前面道路とする裸木造の建築物