

住宅市街地整備計画

1. 整備地区の区域

整備地区

名称：平和の森公園周辺地区

所在地：中野区新井二、四丁目の全域及び新井三丁目、沼袋一、三丁目、野方三丁目の一部

面積：51.4ha

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

当地区は区の中央部やや北寄りに位置し、地区南部は都道補助74号線(早稲田通り)、東部は都道補助26号線(中野通り)に接しており、北部は西武新宿線の線路に面している。また、地区中央部には広域避難場所でもある平和の森公園があり、妙正寺川が流れている。最寄り駅は、西武新宿線沼袋駅が区域に接しており、JR中野駅は区域から概ね0.5kmである。

②地区の形成経緯

昭和30年～40年代にかけて、特に地区の西側においては、基盤が未整備のまま急激な市街地化が進んだ。このため木造賃貸住宅等の木造低層建築物が密集し、防災面、住環境面において問題を有する地域となった。

③現況

上位・関連計画

平和の森公園周辺区域に係わる上位・関連計画では、東京都の「都市再開発の方針」の「再開発促進地区(2号地区)」と「防災街区整備方針」の「防災再開発促進地区」に指定され、東京都防災都市づくり推進計画の「整備地域」(中野区大和町・野方地域)に位置づけられている。

また、住生活基本法における「重点供給地域」及び「特定促進地区」であり、東京都住宅マスタープラン(平成28年3月)では、災害時における安全な居住の持続に向け、取り組むべき重点施策「木造住宅密集地域の整備促進」が示されている。

中野区都市計画マスタープラン(平成21年3月)では、木造住宅密集地域の改善を図るべき地域として、地域まちづくり方針により、狭あい道路の拡幅や避難路の整備、建物の不燃化、耐震化、共同化を促進すべき地域に位置付けている。

中野区住宅マスタープラン(平成21年11月)では、地区計画に基づき、主要な生活道路の拡幅整備、住宅の建替えや不燃化に向けて取り組んできたが、今後も更に取り組みを促進することを示す。

いずれのマスタープラン等においても、“災害に強く、快適に生活できるまちづくり”を目標に、木造住宅密集地域を改善し、良好な低層住宅と中層住宅が秩序をもって共存する災害に強い住宅地を目指している。

また、既に都市計画決定された地区計画による着実なまちづくり、建物の不燃化・耐火化の推進、狭あい道路の拡幅整備を実施している。

都市計画関連(平和の森公園周辺地区地区計画)

中野区のまちづくりの推進では、地区計画との連携を前提に住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）（以下「住市総事業」という。）等の導入を行っており、当区域は、平成5年11月24日に告示された平和の森公園周辺地区地区計画を有する。

住市総事業における主要な生活道路11路線は、全て同地区計画の地区施設道路（地区計画では、地区集散道路、主要生活道路、区画道路と呼称）に位置づけることにより、地区整備の計画的な推進を図っている。

また、地区計画では区域を商業・近隣商業主体地区、住宅主体複合地区、耐火中層住宅地区、中層住宅地区、平和の森公園地区の五つに区分し、商業・近隣商業主体地区及び住宅主体複合地区では建築物の用途の制限（風俗営業及び風俗関連営業の立地規制）を設けているほか、平和の森公園地区を除く全ての地区で建築敷地の最低限度（60㎡）を、また中層住宅地区及び平和の森公園地区を除く地区で建築物の高さの最低限度（7m）を設けている。

なお、地区計画に合わせて建築物の高さの最低限度を定めた地区に防火地域を指定しており、地区全体に東京都建築安全条例に基づく、新たな防火規制を導入している。

さらに、全ての地区にかき又はさくの構造の制限を行い、また商業・近隣商業主体地区と平和の森公園地区を除く地区に、建築物の壁面の隣地境界までの距離制限（50cm）を行っている。

また、法務省矯正研修所の区外への移転に伴い、平和の森小学校が法務省矯正研修所跡地に移転する予定であることから、平和の森小学校移転後の跡地の将来的な活用についても、本整備計画の趣旨及び目的を十分踏まえ、土地利用を図っていくこととし、特に老朽木造住宅が密集する法務省矯正研修所南側街区に対し、新規地区施設道路の設置や建替え促進を図るための街区再編事業の導入について検討を図っていく。

なお、西武新宿線連続立体交差化事業に伴う都市計画道路の整備と沿道のまちづくりのため、平成30年3月7日に都市計画道路（区画街路第4号線）の沿道地区に新たに地区計画が決定され、沼袋駅南側の交通広場周辺が平和の森公園周辺地区地区計画の区域から外れた。それに伴い地区集散道路第3号も、妙正寺川から北側の区間が都市計画道路に変更されている。

人口・世帯数

平成30年1月1日現在の当区域の人口は12,653人、世帯数は7,739世帯、地区面積51.4haに対する人口密度は246.2人/ha、平均世帯人員は1.64人/世帯である。

当地区の年齢構成は、14歳以下の年少人口率が9.8%、15歳から64歳までの生産年齢人口率が72.0%、65歳以上の老年人口率が18.2%である。なお、同時点の中野区全体の老年人口率は20.6%である。

また、居住期間の状況を見ると、1年以上5年未満の24.9%、31年以上の20.2%の順に多い。中野区全体の平均は、1年以上5年未満が23.4%、31年以上が22.1%である。

住宅等

a 建物用途並びに構造に関する現況

現在の全建物棟数は2,045棟、住宅戸数は8,281戸である。ただし構造が不詳である建築物が1棟あり、分析対象建築物2,045棟、8,281戸のうち、専用住宅1,094棟（53.5%）、1,092戸、共同住宅742棟（36.3%）、7,055戸、併用住宅134棟（6.6%）、134戸である。

住宅の合計は、1,970棟、8,281戸であり、全建物の96.3%を住宅が占める。

非住宅は、店舗系が8棟、事務所系20棟、工業系6棟、公共公益施設が40棟である。なお、建築中については全て竣工済みとみなしている。

構造別棟数では、木造1,072棟（52.4%）、準耐火造397棟（19.4%）、耐火造575棟（28.1%）

と木造の占める割合が約5割と高い。

また、住宅の構造別戸数では、専用住宅は木造711戸（8.6%）、準耐火造228戸（2.8%）、耐火造153戸（1.9%）であり、共同住宅は木造1,456戸（17.6%）、準耐火造903戸（10.9%）、耐火造4,696戸（56.7%）と木造住宅の占める割合が3割弱を占める。

b 老朽建築物

建築時期が判明している1,891棟（住宅は1,848棟・7,686戸）について、a. 老朽度、b. 耐火性、c. 接道、d. 採光・通風の項目別評点を配して得た「老朽建築物」による、著しい老朽を示す評点130点以上の建築物棟数は**1,161棟（61.4%）**を占め、100点以上130点未満の**214棟（11.3%）**を加えた**1,375棟（72.7%）**が老朽建築物である。

構造別に見ると、木造建築物**996棟**うち**949棟（95.3%）**、準耐火造では**363棟**のうち**95棟（26.2%）**、耐火造は**531棟**のうち**142棟（26.7%）**が評点130点以上の著しい老朽建築物である。これらに100点以上130点未満の建築物を加えた老朽建築物は、木造**996棟（100.0%）**、準耐火造**172棟（47.4%）**、耐火造**232棟（43.7%）**である。

c 住宅の老朽度

評定対象建築物1,891棟のうち住宅の占める割合は97.7%を占めるため、住宅の棟数ベースの老朽度は、上記の全建築物棟数とほぼ同値を示すが、戸数ベースでは評点130点以上となる住宅は**3,576戸（46.5%）**である。これらに100点以上130点未満の**1,103戸（14.4%）**を加えても**4,679戸（60.9%）**であり、棟数と比較して少なくなる。これは非木造共同住宅の1棟当たり住戸規模が大きいためである。

構造別の老朽度を見れば、130点以上の著しい老朽を示す木造住宅は**1,979戸（94.9%）**（100点以上の106戸を加えると100.0%）、一方、準耐火造では**344戸（35.1%）**（同**209戸**を加算して56.5%）、耐火造は**1,253戸（27.1%）**（同**788戸**を加算して44.1%）である。

d 建築動向

前回調査（平成18～23年）以降の新築建築物は161棟で、用途別では専用住宅が最も多い83棟、次いで共同住宅71棟、併用住宅2棟、非住宅5棟である。

構造別では、事業導入とともに一部区域を除いて防火地域を指定した効果が現れており、耐火が最も多い83棟、準耐火が77棟である。（構造不明が1棟）

この間の新築によって供給された住宅戸数は、678戸である。建て方別では、圧倒的に共同住宅で占められており、594戸（44.4%）、専用住宅82戸、併用住宅2戸である。構造別では、耐火住宅540戸、準耐火138戸である。

公共施設及び生活環境施設

a 地区施設道路の整備状況

当区域では、住市総事業整備計画に位置づけた整備を要する道路の全てを地区計画の地区施設に位置づけるとともに、その後退を地区整備計画において壁面の位置の後退として定め、建築条例化することによって、整備の担保を図ってきた。

その結果、事業導入後平成29年度末までの地区施設道路用地取得実績は、約3,925㎡にのぼる。

b 狭隘道路の整備状況

平成6年度以降の狭隘道路の拡幅整備状況は、箇所数132箇所、面積約1,073㎡である。

事業計画作成までの平成6～8年度の3年間は28ヶ所・約177㎡であったが、次の9年度～13年度の5年間は28ヶ所・約183㎡、平成14年度～18年度の5年間は14ヶ所・約139㎡と減少し、狹隘道路拡幅の契機である新築動向が弱まっていた。

その後、平成19年～23年度の5年間で23か所・約263㎡に増加し、直近の平成24年～28年度の5年間では33か所・約286㎡と、件数・面積ともにさらに増加している。平成29年度には、平成6年度からの拡幅整備面積の合計が約1,079㎡となった。

24年間の1年当たりの平均的な拡幅実績は、約5.5ヶ所・45㎡程度である。

c 公園・緑地の整備状況

当区域内の公園・緑地の配置状況を見ると、区立公園としては新井薬師公園（面積2,354㎡）、柏公園（面積453㎡）、新井南公園（面積1,180㎡）の3つの施設がある。

平成30年1月1日現在の区域内居住者一人当たりの公園面積は0.32㎡/人で、中野区の公園等一人当たり面積1.36㎡（平成30年4月1日現在）と比べて、かなり不足している。

しかし、当区域が囲んでいる平和の森公園（都市計画決定7.1ha）は、平成29年度末で約5.5haの供用が行われている。今後、平和の森公園計画面積（7.1ha）の全体が共用開始されると、これを含んだ当区域の一人当たりの公園面積はおよそ5.9㎡/人程度が見込まれる。

また、当区域の全てが平和の森公園の誘致距離1kmの範囲内である。

d 生活環境施設の整備状況

当区域内に位置する生活環境施設では私立幼稚園、児童福祉関連施設としては区立野方児童館とにじいろのがた学童クラブ、私立保育園がある。

(2) 整備地区の課題

当区域のまちづくりは、地区計画によって住環境の悪化を防止するとともに、地区施設の指定により道路整備計画を担保し、住市総事業により建替えを誘導することで、徐々にではあれ、着実な成果を収められるシステムを構築している。

① 区域特性から見た課題

【区域の特性と問題点】

広域避難場所周辺地区として建物の不燃化を進めつつ、地権者や居住者に配慮し原則として沿道建物の建替えに合わせて段階的に道路の整備を進めている。しかし、避難場所への安全な避難経路の早期確保が求められている。

平成5年以降の建築行為届出数は比較的安定し、建替え更新率は年1.45%である。

【課題】

平成24年度から平成29年度までに建替えられた建物の平均築年数は50.1年であった。

現存する木造建物の平均経過年数は45.6年であり、今後5年間に築50年を経過する木造建物は、全建物の54.2%（540棟）であることから、今後の予想建替え更新率はこれまでの建替え更新率を上回ることが予測される。

こうした建替えの潜在的なプラス材料が浮上する反面、地権者や居住者の高齢化、子供世代の独立・分離による地権者の高齢核家族化の問題と言ったマイナス材料も多いことが予想される。

他方、地区南側の警察大学校跡地地区では、中野四季の都市のまちづくり整備がほぼ完了したほか、中野駅周辺地区の整備が進行中である。

また、地区北端の西武新宿線については、連続立体交差事業と都市計画道路中野区画街路第4号線が都市計画決定され、平成25年4月には連続立体交差事業が事業認可、平成26年1月から工事が開始され、平成30年3月には沼袋区画街路第4号線の沿道地区で地区計画が決定されている。

さらに、平和の森公園周辺地区の中央部では法務省矯正研修所が地区外に移転し、平和の森小学校が法務省矯正研修所跡地に移転する予定である。

したがって、こうした大きな動きが住民や民間事業者の建替え意向の醸成に寄与すると思われる、プラスの材料となってくる。

②住宅地としての安全性の向上

【問題点】

平成5年以降の事業展開も功を奏して、不燃領域率などの指標も上昇している。

しかし、地区集散道路第2号より東側地区（地区集散道路第3号から地区集散道路第2号を経由し、早稲田通りに至るまでの通称名「平和公園通り」より東側地区）は戦災復興土地区画整理事業が行われているために、基本的な道路整備水準が良好であることを反映して、耐火化が順調に進んでいる一方、西側地区では狭隘道路が多く、敷地規模も小さいことから、東側と比較して裏宅地が多数あり、全体として耐火化が進んでいない。

【課題】

老朽住宅を中心とした不燃化への建替えを促進することが望ましい。

また、建替えの促進にあたっては、住宅地としての環境保全に配慮し、土地利用の増進と敷地周りに生ずる空閑地の有効活用を考えた共同建替えや協調建替えなどの推進が更に望まれる。

③老朽住宅の建替え推進

【問題点】

各地権者の経済的・社会的な問題もあるが、当区域内には既に耐用年限を遙かに過ぎ、著しく老朽化した住宅も見受けられる。

【課題】

大地震発生時における建物倒壊や市街地火災の発生危険度を考えた場合、耐用年限を遙かに過ぎ、著しく老朽化した住宅を中心に、建替えによる不燃化の推進に努める必要がある。

④道路拡幅整備による防災性の向上

【問題点】

当区域は住市総事業の導入に合わせて、地区計画との合併施行をすることにより、主要な生活道路11路線を地区施設道路に位置づけ、建替えに際して外壁後退による道路用地の創出に努め、幅員6mから12mまでの道路整備について、着実に推進している。

特に新設道路については優先整備路線として位置づけ、積極的に整備を進めているところである。

しかし、その他の主要な生活道路については、建替えに併せたまちづくりを主眼としていることから、住民や地権者の理解と協力が不可欠である。

【課 題】

多くの住民に地区計画による建替えルールが浸透し、地区施設道路沿道での建替え実績も増加している現在、更に住市総事業による道路整備を継続し、確固たる成果を確実に収めることが、住宅地における避難者の安全性の向上や消防活動空間を形成することとなる。

また、不燃建替えの促進による火災拡大の防止を進めることが、広域避難場所周辺地区である当区域にとって重要である。

⑤公園整備（ポケットパーク）を通じた住環境並びに防災性の向上

【問題点】

公園は、区域外施設となる平和の森公園の利用圏域を考慮すれば充足されてはいるが、住環境の向上、延焼火災の遅延効果など防災性向上、耐震貯水槽等の副次的な機能を確保する観点からポケットパークの適正な配置が求められる。

【課 題】

地区施設道路の拡幅整備において、拡幅後に狭小残地となり実質的に建替えが困難となる敷地が存在することから、地区施設道路に面した建替え困難敷地を合併しポケットパークとして活用することが望ましい。

ポケットパークの整備にあたっては、住環境の向上、延焼火災の遅延効果、あるいは耐震貯水槽の敷設による消防活動等の副次的な機能を想定し、適切な配置に努めることが必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

引き続き広域避難場所を中心とした防災拠点地区の形成を目標とし、建物の不燃化・耐火化を進めつつ、地区計画の地区施設道路の拡幅をはじめ、不燃・耐火化への建替え誘導による木造住宅密集地域の解消・改善を図り、良好な低層住宅と中層住宅が秩序をもって共存する災害に強く人びとが安心して住み続けられる住宅地をめざす。

また、住環境の改善の観点から、狭あい道路の拡幅整備、すみ切りの徹底、ブロック塀の生け垣化等、建替誘導型でかつ着実なまちづくりを今後とも展開する。

まちづくりの目標

・人びとが安心して住み続けられる住宅地

地区の特性に応じた建築物などの制限により、密集市街地を改善するとともに、道路基盤の整備を進め、住環境の向上と災害に強いまちをめざす。

・平和の森公園を活かしたみどり豊かで快適なまち

平和の森公園を広域避難場所としてのみではなく、地域財産として積極的に捉え、平和の森公園を核としたシンボルゾーンと中野駅周辺地区とを結ぶ魅力ある歩行者空間とする。また周辺市街地は、平和の森公園にふさわしい快適な住宅地とする。

・広域避難場所を中心とした防災拠点地区

広域避難場所周辺地区として建物の不燃化を進めつつ、避難路の確保と延焼防止の観点から地区施設道路沿道の建替えを柱としてまちの整備を図っていく。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

広域避難場所周辺地区である当区域としては、特に震災発生時の市街地火災に対する木造住宅密集地区の改善が重要である。当区域の都方式の不燃領域率は平成29年度末で72.93%と

なり、目標である70%を超えたが、特に西側地区については東側と比較して耐火化が進んでおらず、当地区が含まれる野方・大和町地区全体としては目標を達成していないため、今後とも安全性と有効な公共空間の確保及び不燃建築物への建替えの誘導に努める。

(平成29年度末)

不燃領域率	東京都方式	72.93%
	国土交通省方式	61.67%

区域の西部を南北に走る地区施設道路が幅員6mを満たしておらず、幅員6m以上の道路から半径140mを超える消防活動困難区域が9.2haある(区域面積に対する消防活動困難区域率:17.7%)。安全避難や消防活動機能に関しては、東京都地域防災計画及び中野区地域防災計画における当区域の割当避難場所が、当区域が囲む平和の森公園及び区域南側に隣接する中野区役所一帯となっている。

なお、中野区役所一帯の警察大学校跡地地区には、平成24年に防災公園である中野四季の森公園が整備された。

については、広域避難場所周辺地区として面的な建物の不燃化を進めつつ、避難路確保のために地区施設道路の拡幅整備と沿道建物の不燃化促進による防災まちづくりを図っていく。

防災性の向上に関する実現方策

防災性の向上の観点からは、消防活動困難区域の解消と避難路となる地区施設道路沿道の建築物に重点を置き、これらの建替えを優先的に補助対象とする誘導策により道路を拡幅整備する。

不燃化の誘導については、避難経路の確保と延焼火災の遅延を前提として、地区施設道路沿道に絞って同様な誘導策を実施する。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

住宅の質的な改善と区域の防災性の向上には、老朽建築物の建替えが重要な課題の一つであり、建替え促進事業の適切な活用を図る。

特に、安全な避難経路の確保と延焼火災の拡大防止・遅延効果の観点、また土地利用方針との関係では、住宅地区の不燃化・防災性の向上、近隣商業地区では不燃化と適切な土地の高度利用等、それぞれの観点から、地区施設道路沿いの老朽建築物の建替え誘導に努める。

老朽建築物等の建替えの促進に関する実現方策

土地の有効活用を促進し、かつ、住宅の質的な改善と区域の防災性向上のため、老朽木造住宅等の建設費助成については、賃貸要件をなくし共同建替えと認定建替に対する助成のみとし、その活用につき積極的に周知し、地区施設道路沿道の建替えを優先することにより、沿道の延焼遮断効果の向上にも努める。

また、拡幅により、残地が著しく狭く建替えによる生活再建が困難又は不能な事例の場合には、共同建替への誘導のみでなく、建替誘導型路線においても老朽除却に係る補償を行い、老朽建築物等の建替えを促す。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

現在、従前居住者への対策としては、他の事業地区(南台四丁目地区)のために平成9年度に開設した従前居住者用住宅「南台まちづくり事業住宅」(住宅戸数25戸)の活用により対応を図っており、今後も同様としていく。また、その一部を建替えに際しての仮入居用住宅としても

活用していく。

従前居住者の対策に関する実現方策

現在、従前居住者用住宅を必要とする場合は、平成9年3月に南台四丁目地区事業のために整備した「南台まちづくり事業住宅」の活用により対応を図っているが、今後、既存の従前居住者用住宅だけでは収容できないような状況が生じた場合には、民設・民営の賃貸住宅の借り上げ方式により対応を図っていく。

賃貸住宅を借り上げて従前居住者用とする場合には、借り上げ住宅への入居者に対する家賃補助のほか、建替え後の賃貸住宅に従前居住者が再度入居する際に、従前居住者の家賃軽減策として家主に補助を行うなどの対策を図る。

また、木造賃貸アパートの建替えに伴う一般従前居住者及び高齢者、身体障害者の区営住宅及び福祉住宅への特定入居等については、特に規定を設けていないことから入居申し込みは一般希望と同じ扱いとなっている。区営住宅等に関する規定の改正を所管課に依頼するとともに、区営住宅等だけでは対応できない場合には、東京都をはじめとして関係機関に協力を要請し、公的住宅への入居あっせんに努める。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用の基本方針

a 早稲田通り及び中野通り沿道

区内の骨格的道路である早稲田通り及び中野通り沿道は、土地の高度利用を図り、中高層建物を主体とした商業・業務中心の沿道複合市街地とする。

b バス通り及び平和公園通り

地区西側バス通り沿道及び平和公園通り沿道は、道路整備と同時に沿道建築物の耐火化を促進しての防災性の向上を図る複合市街地とする。

地区西側バス通り沿道は、日常利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進する複合市街地とし、平和公園通り沿道は、既存の商業機能の充実を図りながら住宅供給を促進する複合市街地とする。

c 中層住宅地区

その他の住宅系市街地は、建物の耐火化による防災性の向上と土地の合理的利用を図ることにより、オープンスペースを備えた中層住宅地とする。特に平和の森公園の西側・南側市街地は、道路基盤の整備と建物の共同化・耐火化を進め、土地の有効利用と生活環境が調和した安全で快適な住宅地を形成する。

(2) 土地利用の現況

住宅用地 29.69ha (57.76%) 道路 10.89ha (21.19%)
商業・業務用地 3.26ha (6.34%) 教育施設 3.80ha (7.39%)
公園・緑地 0.40ha (0.78%) 農地等 0.00ha (0.00%)
その他 3.36ha (6.54%)

当区域の面積51.4haに対して、住宅は29.7ha(57.8%)、商業・業務と工場・倉庫を合わせた業務系は3.6ha(7.1%)、道路面積は10.9ha(21.2%)、公園・緑地面積は0.4ha(0.8%)、河川0.6ha(1.2%)で、その他公共系施設にあたる教育文化施設は3.8ha(7.4%)、官公庁等は0.3ha(0.6%)で、残りの2.0ha(4.0%)が空地である。

用途地域別では、当区域の面積の約67%に当たる34.60haが第一種中高層住居専用地域(容積率200%、建ぺい率60%、防火地域(一部準防火地域)、第二種高度地区)である。以下、3.58haが第一種住居地域(容積率200%、建ぺい率60%、防火地域、第三種高度地区)、4.62ha第一種住居地域(容積率300%、建ぺい率80%、防火地域、第三種高度地区)、地区集散道路沿道20mの4.07haが近隣商業地域(容積率300%、建ぺい率80%、防火地域、第三種高度地区)、中野通り沿道30mの3.73haが近隣商業地域(容積率400%、建ぺい率80%、防火地域、第三種高度地区)、早稲田通り沿道30mの0.80haが商業地域(容積率600%、建ぺい率80%、防火地域、最低高度地区)である。

(3) 土地利用に関する実現方策

当区域では、平成5年12月に平和の森公園周辺地区地区計画及び用途地域等の変更(防火地域の指定など)を都市計画決定し、土地利用の適正な誘導を既に始めている。

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

建替促進事業

建替促進事業により、約330戸の良質な住宅の供給を行う。

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	生活道路	用地取得	4,979 m ²	
			整 備	6,482 m ²	
		細 街 路	整 備	1,000 m ²	
	公園・緑地	公 園	用地取得	300 m ²	2 ヲ所
	下 水 道				
	河 川				
その他	橋 梁	整 備	2 橋	完了	
公益施設		名 称	種別等	事業量	備考
	教育施設				
	その他				

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備に関する基本方針

地区計画の地区施設として定めた11の地区施設道路については、消防活動困難区域の解消を図るとともに、日常生活の快適性の確保を図るため、沿道居住者及び権利者の理解と協力のもと、今後とも沿道の建築物の建替えに併せて、拡幅整備を行っていく。

その他の道路の内、幅員4m未満の狭あい道路については、建替えに併せながら、拡幅整備とすみ切りの確保を図る。

道路整備に関する実現方策

主要な生活道路整備については、地区計画の地区施設に位置づけていることから、沿道建物の建替えに併せて修復的に用地取得・整備を実施する。

特に区画道路第1号及び第2号を重点整備路線とし、新設区間については公共整備型により完了させる。そのため、各地権者の意向把握に努め、早期に事業達成を図ることとする。

さらに地区集散道路第1号の一部（新橋南側約50mの地域）及び地区集散道路第3号線全線の完了、区画道路第1号及び第2号の新設区間以外についても完了を目指す。

また、狭あい道路の整備については、「中野区生活道路の拡幅整備に関する条例」により、建替えに合わせた拡幅整備をしていく。

② 公園に関する基本方針及び実現方策

公園は、区域外施設となる平和の森公園の利用圏域を考慮すれば充足されているが、住環境の向上、延焼火災の遅延効果、あるいは耐震貯水槽等の副次的な機能を可能な範囲で留意しながら、地区施設道路沿いの適切な配置に努めることとし、地区施設道路の拡幅整備において、拡幅後に狭小残地となり実質的に建替え困難となる敷地を合併することにより、区域内にポケットパーク2箇所程度の整備に努める。

③生活環境施設に関する基本方針及び実現方策

当区域内には私立幼稚園、区立野方児童館、私立保育園の幼児・児童関連施設、新井区民活動センター（高齢者集会室）の高齢者施設等、各年代階層の需要に応じた生活関連施設が整備・活用されている。このため、各種生活環境施設の整備については、区の各基本計画との整合性を保ち、必要に応じて関係各課と協議する。

④橋梁の拡幅整備に関する実現方策

平成17年9月の記録的な集中豪雨により甚大な浸水被害が発生したため、妙正寺川において「河川激甚災害対策特別緊急事業（通称：激特事業）」が実施され、平成21年度までの概ね5年間に川の掘り下げ、護岸補強とともに、橋の架け替えが行われる。

当区域内には地区集散道路第1号を繋ぐ新橋、地区集散道路第3号を繋ぐ新道橋がある。この2橋を激特事業期間内に、地区集散道路各号の拡幅巾に合わせ、橋幅12mの橋梁となるよう架け替え整備を実施し、災害時の避難路機能の拡充を図る。

6. その他必要な事項

(1)事業施行予定期間

平成5年度～平成34年度までとする。

(2)その他特に記すべき事項

当区域における事業の適用に際して、建替え促進に係わる補助金の交付に関しては、「住宅市街地総合整備事業補助金交付要領」等に即しながら、「中野区木造住宅密集地域整備促進事業建替補助要綱」で要件などを定めている。

さらに、耐火建築物への建替え促進に係わる補助金の交付に関しては、「中野区建築物不燃化促進助成条例」で要件などを定めているが、当地区の不燃化促進助成制度については平成18年度をもって一定の域に達したため、その後の自然増加を見込み、平成19年度以降は助成を行っていない。





