

別記様式第4

整備計画書（南台一・二丁目地区）

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：南台一・二丁目地区 所在地：東京都中野区南台一・二丁目の全域 面積：25.8ha

(2) 重点整備地区

名称：中野南台地区 所在地：東京都中野区南台一・二丁目の全域 面積：25.8ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

ア. 立地

当該地区は中野区南端に位置し、渋谷区、新宿区に隣接しており、幹線道路として、地区西側に中野通り、地区北側に方南通りがある。

イ. 地区の形成経緯

地区の形成は、都市基盤整備が進まないままに、関東大震災後、戦後復興期、高度成長期に急激に人口が増加し、東京都区部でも有数の住宅密集地区となっている。このため、細街路や行き止まりの道路が多く、また宅地の細分化等により、区の中でも特に災害時の危険度が高い地区となっている。

平成12年2月に防災街区整備地区計画を都市計画決定し、平成21年4月に広域避難場所120mの区域について防火地域、最低限高度7mに指定、都市計画変更を行った。

(2) 整備地区の現況

ア. 土地利用の現況

平成23年10月現在の土地利用は、住宅系が13.65haで総面積の52.9%を占め、その他商業・業務系が0.13haで0.5%、工場・倉庫が0.34haで1.3%となっている。

道路・公園の公共施設では、道路（公道・私道等を含む）が3.56haで総面積の13.8%、公園・広場系が0.97haで3.8%を占める。

生活環境施設としては、官公庁施設は0.04haで0.2%、東京大学教育学部附属中等教育学校（4.74ha）の他、町内会館や寺社を含む教育文化施設は、4.84haで18.8%、厚生医療施設は0.01haで0.04%である。特にまとまった敷地を有する公共施設が少ない中野区南部一帯では、オープンスペースである校庭を抱えた東京大学教育学部附属中等教育学校は、地区面積の18.4%を占める貴重な財産である。

その他、空家・未利用地・駐車場・水路を合わせると2.27haとなる。

【土地利用現況】

土地利用現況		面積(ha)	構成比 (%)	土地利用現況		面積(ha)	構成比 (%)
住宅	戸建住宅	7.06	27.4	生活環境施設	官公庁施設	0.04	0.2
	共同住宅	6.59	25.5		教育文化施設	4.84	18.8
	小計	13.65	52.9		厚生医療施設	0.01	0.0
商業・業務		0.13	0.5	空家・未利用地・ 駐車場・水路		2.27	8.7
工場・倉庫		0.34	1.3	合計		25.81	100.0
公共施設	道路	3.56	13.8				
	公園・広場系	0.97	3.8				

イ. 住宅等の現況

① 建物等の現況

平成23年10月現在の建築物総棟数は1,339棟で、住宅系が1,301棟で全体の97.2%を占める。全建築物中木造及び防火造が57.2%を占め、準耐火造及び耐火造は42.8%である。

【建物等現況 (棟数)】

		計	
構造別	木造	69	(5.1%)
	防火造	697	(52.1%)
	準耐火造	252	(18.8%)
	耐火造	321	(24.0%)
	計	1,339	(100%)

平成23年10月現在の総住宅戸数は3,994戸で、木造及び防火造が1,449戸で36.3%、準耐火造及び耐火造2,545戸で63.7%となり、住宅戸数密度は154.8戸/haである。

【建物等現況 (戸数)】

		計	
構造別	木造	79	(2.0%)
	防火造	1,370	(34.3%)
	準耐火造	431	(10.8%)
	耐火造	2,114	(52.9%)
	計	3,994	(100%)

② 老朽住宅の現況

「住宅市街地総合整備事業制度要綱」の別表・建築物の老朽度判定の測定基準に従い、耐用年数に対する老朽度、外壁等の耐火性、接道条件等をもとに、各住宅の老朽度を判定し、当該地区の老朽住宅棟数並びに戸数の概要を調べた。

住宅戸数での集計結果によれば、老朽度評点が130点以上のものが1,927戸で、総住宅戸数の47.0%を占めている。次の老朽度評点が100点以上130点未満のものが537戸で13.1%、100点未満が1,637戸で39.9%を数える。

この結果から、換算老朽住宅戸数を求めると2,356戸で、総住宅戸数に対する換算老朽住宅戸

数の割合は57.4%におよぶ。

評点130点以上の老朽住宅について、構造別に区分してみると、木造+防火造が1,434戸で74.4%を占めている。

【老朽度評点】

		老 朽 度 評 点			
		130 点以上	100 点以上 130 点未満	100 点未満	計
戸 数	構 造				
	木 造	79	0	0	79
	防火造	1,355	8	5	1,368
	準耐火造	101	117	217	435
	耐火造	392	412	1,415	2,219
	計	1,927	537	1,637	4,101
棟数		847	78	326	1,295

ウ. 公共施設及び生活環境施設の現況

① 幹線道路の整備状況

当該地区の幹線道路には、北端を東西に伸びる都市計画道路補助62号線（方南通り）と、西端を南北に伸びる補助26号線（中野通り）の2路線がある。

この2路線の内、補助62号線（中野通りとの交差部から渋谷区境までの区間、距離890m）は、第二次事業化計画の前期事業化路線に位置付けられ、現在事業中である。

② 区画道路の整備状況

上記の幹線道路2路線を含む公道及び私道を幅員別に、延長距離と面積を算出すると、幅員4m未満の狭隘道路は総延長の57.9%に当たる5,449m、総面積では38.29%を占めている。

また、当該地区は狭隘道路の問題に加えて、行き止まり道路や屈折した道路等も多く見受けられ、消防活動困難区域の問題も抱えている。

【道路幅員別現況】

	延 長		面 積	
	実数(m)	構成比	実数(m ²)	構成比
1.8m 未満	38	0.41%	65	0.16%
1.8m以上 2.7m 未満	763	8.31%	1,872	4.49%
2.7m以上 3.6m 未満	3,013	32.81%	8,654	20.76%
3.6m以上 4.0m 未満	1,503	16.37%	5,368	12.88%
4.0m以上 6.0m 未満	1,980	21.56%	9,281	22.27%
6.0m以上 9.0m 未満	86	0.94%	523	1.25%
9.0m以上 12.0m 未満	357	3.89%	2,959	7.10%
12.0m以上 15.0m 未満	0	0.00%	0	0.00%
15.0m以上	1,444	15.72%	12,960	31.09%
計	9,184	100.00%	41,682	100.00%

③ 公園・広場の整備状況

当該地区の公園・広場は平成28年2月27日に南台いちょう公園が完成し、区立公園3カ所、広場1カ所で、面積は合計で11,021m²である。

令和4年4月1日現在の人口に対する一人当たりの公園面積は、1.65㎡/人で、中野区一人当たりの平均公園面積1.33㎡/人に対し若干ではあるが上まわる。

【公園・広場整備状況】

種 別	名 称	面 積
区立公園	区立前原公園	518 ㎡
	区立みなみの広場	296 ㎡
	区立南台いちよう公園	10,035 ㎡
広 場	新山通防災広場	172 ㎡
計		11,021 ㎡

④ 生活環境施設の現況

教育施設では、南台一丁目地内に東京大学教育学部付属中等教育学校があるが、同校に隣接していた東京大学海洋研究所は、平成21年度に移転した。

その他、方南通り沿いには中野消防署南中野出張所、新山通り沿いには公益法人新山町会事務所、南台商店街沿いには南台商店街会館があるほか、寺社が1件ある。また、1件の公衆浴場が営業を続けている。

(3) 整備地区の課題

中野区では、戦後の高度経済成長期から急速な市街化の進行により、宅地の細分化から未接道敷地等が多く発生し、現在区の大半が木造住宅の密集地域である。特に南台一、二、四丁目は不燃領域率が低く、大地震発生時の大規模火災の危険が高いと指摘されている。このため、東京都は『防災都市づくり推進計画』（平成8年度策定、令和4年3月改定）の中で、南台一・二丁目地区を含む一帯の地域を整備地域に指定している。

当該地区の全般的な課題としては、第一に、広域避難場所である東京大学附属中等教育学校一帯の安全性や収容能力の向上を図るとともに、周辺地域の不燃化を促進すること。第二に幹線道路の整備と沿道地区の不燃化促進による延焼遮断帯の形成と機能強化を図ること。第三に面的な基盤整備と不燃化を推進することである。以下4項目に分け、更に詳細に課題をあげてみる。

ア. 土地利用

- ① 幹線道路沿道地区（中野通り、方南通り沿道）における、土地の高度利用の推進及び延焼遮断帯の形成と安全な避難路の確保。
- ② 新山通りや南台商店街の沿道地区における、地域活性化のための商店街の育成及び商業・業務機能と後背住宅地との調和。
- ③ 住宅地における、敷地の細分化や建て詰まりの改善。

イ. 都市基盤について

- ① 広域避難場所である東京大学附属中等教育学校一帯に、南台いちよう公園を整備。
- ② 補助62号線（方南通り）の早期事業完了及び補助26号線（中野通り）の早期事業化。
- ③ 消防活動困難区域解消に向けての主要生活道路のネットワーク化。
- ④ 狭隘道路の拡幅整備とスミ切りの確保。
- ⑤ ポケットパーク等オープンスペースの確保。

ウ. 建築物・住宅について

- ① 耐火建築物への建替え誘導。
- ② 適正な人口構成に向けた良質な都市型住宅の供給。
- ③ 適切な住戸規模、設備をもった共同住宅への建替えを誘導。

- ④ 従前居住者対策の構築。
- ⑤ 敷地の細分化防止、隣棟間隔の最低限度の確保。
- ⑥ 共同・協調建替え等の推進。
- ⑦ 広域避難場所西側の地区集散道路第1号を特定地区防災施設に指定。

エ. その他

- ① 緑化の推進。
- ② 高齢地権者の生活再建への支援。

(4) 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、南台一・二丁目地区の防災街区整備地区計画等を踏まえ、次のとおり設定する。

ア. 整備の基本構想（別添整備地区計画図）

当該地区は、基盤整備の立ち遅れた木造老朽住宅の密集地であり、狭小敷地をはじめとした建て詰まりによる住環境の悪化ばかりでなく、防災上極めて問題の多い地区であることから、木造老朽住宅等を中心に、不燃化・共同化を積極的に促進することにより、良質な住宅供給と住環境の整備を進め、良好かつ安全な住宅市街地の形成に努める。

また、広域避難場所周辺の面的な不燃化を重点的に促進するとともに、避難経路として主要生活道路のネットワーク化を図る。そして、広域避難場所である東京大学附属中等教育学校一帯に、南台いちょう公園を整備し、避難地としての安全性や収容能力の向上を図る。

整備に際しては多様な事業制度を重層的に活用し、整備の促進を図る。

イ. 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

当該地区の不燃領域率は、平成28年度末現在62.8%（平成29年3月）と基礎的安全性が確保できる40%を越えているが、更に有効な公共空間の確保と不燃化の誘導に努める。また、消防活動困難区域は0.95ha、区域率3.8%であるが、地区施設道路の拡幅によりその解消に努める。

ウ. 老朽住宅等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

① 老朽住宅等の建替えを進めるにあたっての基本的な考え方

老朽住宅等は大規模な地震が発生した場合、密集市街地にあつては集団火災を招く誘引となる可能性が高い。老朽住宅等の建替え促進は、住宅水準の向上だけでなく、総合的な住環境の改善、防災性の向上のため、必要なものである。特に狭小敷地及び建替え不能敷地の解消に大きな効果を持つ、共同建替えは積極的に推進する必要がある。

そのため、社会資本整備総合交付金制度を活用して、老朽住宅等の除却買収を進めながら過密住宅の解消、住環境の改善、防災性の向上を図るとともに、従前居住者が地区内に住み続けられる等、従前居住者対策を積極的に行う。

また、周辺環境から延焼の危険性が高い建築物や共同建替え等のまちづくり事業の種地となる老朽建築物については積極的にその除却買収を進める。

② 建替え促進事業の活用による共同建替えの推進及びその他の助成の考え方

(ア) 建替え促進事業の活用による共同建替えの推進

当該地区の敷地60㎡未満の建物棟数は278棟で、総建物棟数の20.8%、接道幅不足路地状敷地件数は158件で総建物棟数の11.8%となっている。これらの建替えが困難となる場合も想定されるため、共同建替えを推進する。共同建替えを行なうにあたっては、「中野区木造住宅密集地域整備促進事業建替補助要綱（平成4年中野区要綱第63号）」の規定要件を満たす場合、除却費、建築設計費、共同施設整備費の一部が補助されるが、賃貸住宅の確保という要件があるため、

従前権利者の床面積の確保が困難となる場合があった。このため、賃貸住宅の確保という要件をはずし、一層使いやすい制度とするべく要綱改正を行なう。

(イ) その他建替え促進に係る助成の活用

中野通り、方南通りの幹線道路沿道地区については「都心共同住宅供給事業」により土地の高度利用を図るとともに、良質な都市型住宅の供給を図る。

また、平成21年度より「東京大学附属中等教育学校周辺地区」を不燃化促進区域に指定し、広域避難場所周辺120mの範囲について不燃化を進め、防災機能の向上を図る。

③ コンサルタントの派遣

建築計画、資金計画、従前居住者に係る問題等、共同建替えを進めるにあたっての諸問題を解決するため、「中野区まちづくりコンサルタント派遣要綱」（平成3年中野区年要綱第148号）に基づきコンサルタントを派遣する。

④ その他の助成

その他当該地区の住環境の改善を促進させるため、「中野区生活道路の拡幅整備に関する条例」（平成6年条例第26号）、「中野区みどりの保護、育成の推進に関する助成要綱」（昭和55年中野区要綱第48号）等の積極的な活用を図る。

エ. 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

① 従前居住者に対する基本的な考え方

従前居住者については、建替え後も地区内に住み続けられるよう、その条件整備を進める。

特に、高齢者世帯、障害者世帯及びひとり親世帯については、建替えに伴い新たな転居先の確保が難しくなることが予想される。そのため社会資本整備総合交付金制度による都市再生住宅の借り上げ制度の活用を検討するとともに「中野区住み替え住宅のあっ旋に関する要綱（平成3年中野区要綱第159号）」、「中野区立福祉住宅条例」（平成10年条例第18号）の活用により、継続して地区内に居住できるように整備を進める。

② 都市再生住宅に関する基本的な考え方

当該地区に先駆けて既に「住宅市街地総合整備事業」等により住環境整備を進めている南台四丁目地区では、平成9年2月に26戸の都市再生住宅（リ・ライフ南台）が完成している。

当面は、この都市再生住宅により対応を図っていくが、事業の進捗によって、民間建設型都市再生住宅の供給についても検討する。

③ 従前居住者の入居等に関する事項

都市再生住宅への入居については、「中野区まちづくり事業住宅条例（平成8年中野区条例第28号）」により定める入居基準を満たす者を入居させる。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用に関する基本方針

「安心して住み続けられるまち」の形成を図るため、土地利用の方針を次のように定める。

ア. 幹線道路沿道地区

区内の骨格道路である中野通り、方南通りの沿道では、延焼遮断帯としての機能の強化を図るため、建物の耐火化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。

イ. 近隣商店街地区

新山通りや南台商店街の沿道地区は、3～5階建ての商業、業務機能と住宅機能との調和がとれた快適な商店街の形成を目指す。

ウ. 東京大学附属中等教育学校周辺地区

東京大学附属中等教育学校周辺地区の住宅地については、避難路の安全性の向上を図るため、道路基盤の整備と併せ、共同化の積極的な推進、及び「東京都建築安全条例」に基づく新たな防火の規制によ

り耐火化を誘導し、中層住宅地として整備を図る。

エ. 住宅地

その他の住宅市街地については、戸建住宅と集合住宅を主体とした中層住宅地とし、「東京都建築安全条例」に基づく新たな防火の規制により耐火化を誘導する。また、道路・公園及び広場等のオープンスペースの確保を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

ア. 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
—	—	—	—	—

イ. その他の街区における住宅等の整備に関する事項

① 建替促進事業

建替促進事業により、約37戸の良質な住宅の供給を行う。

② 不燃化促進事業

広域避難場所周辺の建物の不燃化を行う。

③ 耐震改修の促進

耐震改修及び耐震助成を活用し、耐震に問題のある住宅の耐震改修を行う。

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			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	生活道路	用地取得	3,438.41 m ²	2箇所
			整備	2,612.36 m ²	
		細街路	整備	519.49 m ²	
	公園・緑地	公園	用地取得	176.85 m ²	
			整備	176.85 m ²	
	下水道				
河川					
その他					
公益施設		名称	面積	備考	
	教育施設				
	その他				

ア. 道路整備の方針

① 幹線道路に関する基本方針

都市計画道路補助62号線（方南通り）と補助26号線（中野通り）のうち、後期事業化路線の補助26号線（中野通り）の早期事業化を関係機関に働きかける。

② 主要生活道路に関する基本方針

広域避難場所である東京大学附属中等教育学校一帯への避難経路の確保、消防活動困難区域の解消、生活環境の向上を図るため、幅員4m以上の主要生活道路のネットワーク化を図る。主要生活道路の整備にあたっては、従来、全面買収型、建替え誘導型により行なってきたが、これらに加え拡幅道路

部分において地権者に積極的に用地買収を働きかける公共整備型も用いて、歩行者が安心して歩ける生活道路として積極的かつ効率的に整備を進める。また、広域避難場所である東京大学附属中等教育学校一帯への、南台いちょう公園の整備に合わせて周辺道路の拡幅整備を行う。

③ 狹隘道路に関する基本方針

「中野区生活道路の拡幅整備に関する条例」により路線ごとに住民との協議を進め、スミ切りの確保、狹隘道路整備の推進を図る。

④ 公園・広場の整備方針

広域避難場所である東京大学附属中等教育学校一帯に、南台いちょう公園を整備する。

また、概ね150㎡規模のポケットパークを整備し生活環境の改善及び延焼拡大の防止を図るとともに消防活動困難区域の解消を図るための消防水利の確保に努める。

(2) その他の施設に関する事項

区では、平成7年から地域の葬祭や集会の場を確保し、地域福祉の増進を図ることを目的に町会・自治会会館建設に対する助成を実施してきている。

当地区においても良好なコミュニティーの形成に資するため現行の区制度の活用による町会・自治会会館建設について地元町会・自治会と検討する。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成10年度から令和9年度までの30年間