

## 事例 8 : 中野区南台一・二丁目地区

○活用している制度名称 :

- ・防災街区整備地区計画
- ・住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）
- ・東京都建築安全条例に基づく新たな防火の規制

○地区面積 : 約 25.8 ha

○決定年月 : 平成 12 年 2 月

○担当課 : 中野区都市整備部地域まちづくり分野

### 位置図



### 背景・経緯

- ・当地区は、戦後急速に市街化が進んだ地域であることから、老朽木造住宅が密集し、幅員 4 m 未満の狭隘な道路が多く、オープンスペースが不足している等、防災面などで多くの課題を抱えており、特に整備の必要性が高い地域となっている。
- ・昭和 50 年代には、遠距離避難問題もあり、総合危険度が 2 3 区でも最も高い地区となっていた。このため、当初のまちづくりの課題は、「東京大学教育学部附属中等教育学校周辺」を広域避難場所とすることと、周辺の不燃化を進めること（都市防災不燃化促進事業・防災生活圏促進事業による不燃化促進）であり、併せて避難路整備と地区全体の不燃化等による住環境の改善も課題となっていた。
- ・平成 10 年に東京大学教育学部附属中等教育学校周辺が広域避難場所に指定されて以降は、後段の広域避難場所への避難路整備が最大の課題となっており、地区面積に対し区画道路が 13 路線（一部も含め新設 3 路線）・地区集散道路が 2 路線と道路整備の比重の高い地区となっている。

### 検討体制

- 庁内検討体制 : まちづくり推進本部（本部長を助役とし、企画部長、地域センター部長、環境部長、都市計画部長、建設部長で構成）
- 地域検討体制 : 南台まちづくりの会

### 外部委託

- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備計画等作成事業費から、コンサルタントの委託料を出した。  
（計 3 年間で 37,620 千円。事業に関連する一連の検討費用を含む）

### 合意形成の手法

- ①南台まちづくりの会 :
  - ・平成 4 年度より防災生活圏促進事業や地区計画等の導入検討に当たって、関連する町会毎に意見交換会やまちづくり勉強会を開催し、平成 6 年に『南台まちづくりの会』が発足した。
  - ・発足当初にまず、会のメンバーによる「フィールドワーク」を実施し、地域住民自身による地区の問題の発見を行った上で、検討課題の集約を行った。
  - ・この会を中心に地域住民の意見・要望などを地区計画等へ反映させてきたため、地区計画等のまちづくりの計画に関する地域の合意形成の中心となってきた。
  - ・現在は、地域の長年の懸案であった東大附属西側道路（地区集散第 1 号）の計画が一段落したこと等により活動を休止しているが、今後は代表者等と定期的に連絡をとりながら、時機を見て活動の再開を働きかけることとなっている。
- ②アンケートの実施 : 地区計画に関する内容・区画道路沿道
- ③個別訪問の実施 : 区画道路沿道の全地権者
- ④説明会の実施 : 地区計画に関する内容、区画道路沿道地権者・区道認定に関する内容（新設路線・私道拡幅路線）
- ⑤まちづくりニュースの発行

### 制度導入のポイント

- ・中野区の面整備事業では、全て事業開始と併せて地区計画を導入している。近隣の南台 4 丁目地区においても、平成 4 年に地区計画を導入しており、区職員のノウハウ蓄積と地域住民の一定の理解が既にあった。
- ・昭和 59 年の「南部地域防災まちづくり構想」の策定以来、地域に防災意識が高まっていた。
- ・合意形成に十分に時間をかけたことにより、地域での認知度は高い。

実績・効果

- ・道路整備については、平成 10～19 年度の事業計画における用地取得計画面積 3,161 m<sup>2</sup> の約 70% が取得済み（平成 18 年 3 月現在）となっており、大半の整備は完了もしくは整備中である。
- ・不燃領域率については、平成 11 年 3 月の段階で 42.47%（準耐火を含む 45.67%）だったものが、平成 18 年 3 月現在 47.50%（準耐火を含む 52.11%）に改善している。東京都建築安全条例に基づく新たな防火の規制を平成 15 年に導入したことにより、地区の不燃化は加速している。
- ・今後の課題は、いわゆるアン部分の建替促進策である。

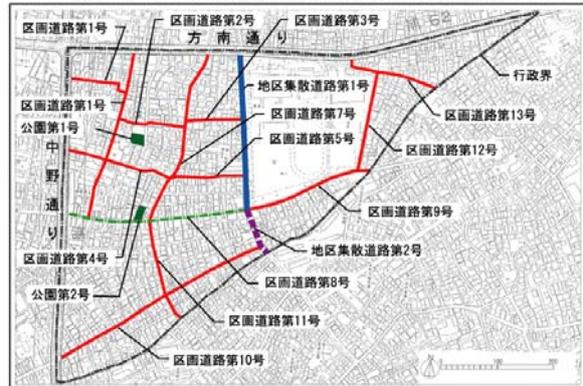
南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画（特定建築物地区整備計画部分の概要）															
面積	地区面積：約 25.8ha 特定建築物地区整備計画区域：約 1.5ha 防災街区整備地区整備計画区域：約 25.5ha														
特定地区防災施設等	○特定地区防災施設 地区集散道路第 2 号 計画幅員 12m 延長約 80m 及び地区防災施設 区画道路第 8 号 計画幅員 6m 延長約 310m ○地区施設：区画道路 1 2 路線（6m）、地区集散道路 1 路線（9.5m）														
特定建築物地区整備計画の内容	<table border="1"> <thead> <tr> <th>規制内容</th> <th>検討内容、規制値の根拠</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <b>建築物の構造</b>                      ・次の 1 及び 2 に掲げる構造であること                      1. 耐火建築物又は準耐火建築物                      2. 高さ 5m 未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること                 </td> <td>・都市計画運用指針の基準に合わせた</td> </tr> <tr> <td> <b>間口率の最低限度</b>                      ・7/10                 </td> <td>・都市計画運用指針の基準に合わせた</td> </tr> <tr> <td> <b>高さの最低限度</b>                      ・5m                 </td> <td>・都市計画運用指針の基準に合わせた</td> </tr> <tr> <td> <b>用途の制限</b>                      ・風俗店等の禁止                 </td> <td>・良好な商店街形成のため</td> </tr> <tr> <td> <b>壁面の位置の制限</b>                      ・地区集散道路及び区画街路の中心線までの距離は次の各号によらなければならない                      1. 地区集散道路第 2 号は 6m 以上                      2. 区画道路第 6、7、8、10、11 号は 3m 以上                 </td> <td>・特定地区防災施設の幅員で定め、道路整備の担保性を高める</td> </tr> <tr> <td> <b>垣又はさくの構造の制限</b>                      ・生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。ただし、高さ 60cm 以内のブロック塀等と、門柱及び門柱に接続する長さ 1m20cm 以下のブロック塀等はこの限りではない                 </td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	規制内容	検討内容、規制値の根拠	<b>建築物の構造</b> ・次の 1 及び 2 に掲げる構造であること 1. 耐火建築物又は準耐火建築物 2. 高さ 5m 未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること	・都市計画運用指針の基準に合わせた	<b>間口率の最低限度</b> ・7/10	・都市計画運用指針の基準に合わせた	<b>高さの最低限度</b> ・5m	・都市計画運用指針の基準に合わせた	<b>用途の制限</b> ・風俗店等の禁止	・良好な商店街形成のため	<b>壁面の位置の制限</b> ・地区集散道路及び区画街路の中心線までの距離は次の各号によらなければならない 1. 地区集散道路第 2 号は 6m 以上 2. 区画道路第 6、7、8、10、11 号は 3m 以上	・特定地区防災施設の幅員で定め、道路整備の担保性を高める	<b>垣又はさくの構造の制限</b> ・生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。ただし、高さ 60cm 以内のブロック塀等と、門柱及び門柱に接続する長さ 1m20cm 以下のブロック塀等はこの限りではない	
	規制内容	検討内容、規制値の根拠													
	<b>建築物の構造</b> ・次の 1 及び 2 に掲げる構造であること 1. 耐火建築物又は準耐火建築物 2. 高さ 5m 未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること	・都市計画運用指針の基準に合わせた													
	<b>間口率の最低限度</b> ・7/10	・都市計画運用指針の基準に合わせた													
	<b>高さの最低限度</b> ・5m	・都市計画運用指針の基準に合わせた													
	<b>用途の制限</b> ・風俗店等の禁止	・良好な商店街形成のため													
<b>壁面の位置の制限</b> ・地区集散道路及び区画街路の中心線までの距離は次の各号によらなければならない 1. 地区集散道路第 2 号は 6m 以上 2. 区画道路第 6、7、8、10、11 号は 3m 以上	・特定地区防災施設の幅員で定め、道路整備の担保性を高める														
<b>垣又はさくの構造の制限</b> ・生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。ただし、高さ 60cm 以内のブロック塀等と、門柱及び門柱に接続する長さ 1m20cm 以下のブロック塀等はこの限りではない															
備考	・広域避難場所への主要な避難コースにして、近隣商業地区内の既に一定以上の幅員のある路線（合意形成が得やすい路線）を特定地区防災施設に位置づけたため、建替えにあたっては、構造の各制限を満たしやすい状況にある。今後は、平成 19 年の地区集散第 1 号の拡幅整備完了に併せての、同路線の特定地区防災施設化が課題となっている。														

東京都市計画防災街区整備地区計画  
南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画 計画図（その 1）



凡 例	
	防災街区整備地区計画の区域
	特定地区防災施設の区域
	特定建築物地区整備計画の区域
	防災街区整備地区整備計画の区分
	及び
	近隣商業地区
	住宅地区

東京都市計画防災街区整備地区計画  
南台一・二丁目地区防災街区地区計画 計画図（その 2）



凡 例	
	防災街区整備地区計画の区域
	地区施設（道路） 地区集散道路
	地区施設（道路） 区画道路
	地区施設（公園） 公園
	特定地区防災施設（道路） 地区集散道路
	特定地区防災施設（道路） 区画道路

図 5-15 地区計画図