

大和町まちづくりについて

大和町では、東京都で施行する大和町中央通りの都市計画道路整備(事業期間：平成25年12月～平成32年3月)にあわせ、大和町中央通り沿道まちづくり（大和町中央通り沿道30mの範囲）に取り組んでいるところである。

今後、大和町中央通り沿道地区について、事業の進捗にあわせ、「延焼遮断帯の形成による安全なまち」や「にぎわいにあふれ魅力的な街並み」の実現を目指し、地区の実情を踏まえた地区計画等の策定を行っていく。

1. 大和町まちづくり 大和町中央通り沿道地区まちづくり方針（案）について

大和町中央通り沿道地区まちづくり方針の策定に向けて、案をとりまとめたので報告する。

2. 今後の予定

- | | |
|---------------------|----------------|
| ・地区計画等素案説明会 | 平成27年8月28、30日 |
| ・地区計画等原案説明会、縦覧、意見聴取 | 平成27年10月上旬 |
| ・都市計画の概要説明会 | 平成27年11月中旬 |
| ・地区計画案及び都市計画変更案の縦覧 | 平成27年12月 |
| ・地区計画及び都市計画変更の諮問 | 平成28年1月（中野区決定） |
| ・用途地域変更の諮問 | 平成28年2月（東京都決定） |
| ・都市計画決定及び不燃化促進区域の指定 | 平成28年3月 |

大和町まちづくり
大和町中央通り沿道地区まちづくり方針（案）

平成 27 年（2015 年）7 月

中野区都市基盤部

【住民協議の経緯】

◆平成24年度

実施年月	実施事項	備考
平成24年6月	補助第227号線の早稲田通り～妙正寺川区間を木密地域不燃化10年プロジェクトの特定整備路線候補区間に選定（東京都）	
12月	補助第227号線事業概要及び測量説明会開催（東京都）	
平成25年3月	区民と区長の対話集会	

◆平成25年度

実施年月	実施事項	備考
平成25年7月	大和町まちづくりの会準備会	
8月	大和町地域防災まちづくり説明会 ・地域の現況、位置づけ ・まちづくりの課題と取組み	参加人数 87名
8月	大和町まちづくりの会（第1回） ・会の立ち上げ、進め方について ・地域の現状と課題の確認	
9月	不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）の指定を東京都に申請	
10月	大和町中央通り沿道のまちづくりに関する意向調査	
11月	まちづくり勉強会 ・災害に強いまちづくり「阪神・淡路大震災に学ぶ」	
11月	大和町まちづくりの会（第2回） ・まち歩き、課題マップの作成	
12月	大和町まちづくりの会（第3回） ・他地区の事例紹介 ・まちづくり方針素案の検討	
平成26年2月	大和町まちづくりの会（第4回） ・沿道意向調査結果について ・まちづくり方針素案の検討	
3月	大和町まちづくりの会（第5回） ・まちづくり方針素案について	

◆平成26年度

実施年月	実施事項	備考
平成26年4月	不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）に指定	
4月	不燃化特区制度に関する説明会 ・不燃化特区の概要、補助内容	参加人数 51名
4月	大和町まちづくりの会（第6回） ・まちづくり方針案の最終確認	
6月	大和町のまちづくりに関するアンケート調査	
6月	大和町まちづくりの会（第7回） ・まちづくり方針素案説明会の開催報告 ・まちづくりルールの検討	
6月	大和町まちづくり方針素案説明会 ・まちづくり方針素案について	参加人数 75名
8月	大和町まちづくりの会（第8回） ・まちづくりルールの検討 ・魅力ある大和町中央通りの整備について	
10月	大和町まちづくりの会（第9回） ・まちづくり事例見学会	
10月	都市防災不燃化促進事業導入に向けた説明会 ・都市防災不燃化促進事業の概要 ・都市計画の変更内容案について	参加人数 103名
11月	大和町まちづくりの会（第10回） ・まちづくりルールについて ・避難経路の整備について	
平成27年1月	防災と住まいづくりセミナー	
1月	大和町まちづくりの会（第11回） ・まちづくり方針案について ・まちづくりルールについて	
2月	大和町中央通りの整備について	
3月	大和町まちづくりの会（第12回） ・まちづくり方針案について	
3月	大和町まちづくり方針案説明会 ・まちづくり方針案について	参加人数 31名

大和町中央通り沿道地区まちづくり方針 目次

第1章 はじめに

- 1. 策定の目的 1
- 2. 大和町の概要及び対象地区の範囲 2

第2章 大和町の上位計画

- 1. 中野区都市計画マスタープラン 3
- 2. 防災都市づくり推進計画 4
- 3. 地震に関する地域危険度測定調査 4

第3章 大和町中央通り沿道地区の現状と課題

- 1. 大和町中央通り沿道地区の位置づけ 5
- 2. 土地利用 5
- 3. 建物 6
- 4. 道路 6
- 5. まちづくりの主な課題 7

第4章 大和町中央通り沿道地区の将来像

- 1. 大和町地区の将来像 8
- 2. 大和町中央通り沿道地区の将来像 9

第5章 大和町中央通り沿道地区におけるまちづくり方針

- 1. 土地利用の方針 11
- 2. 都市基盤整備の方針 11
- 3. 住環境整備の方針 12

第6章 今後のスケジュール

- 1. 都市計画決定までのスケジュール 13

第1章 はじめに

1. 策定の目的

大和町は、木造建築物が密集した地域を抱え、災害時における建物の倒壊や延焼の危険性が高く、安全な避難や消防車の進入が難しいことなどから、防災性の向上を図ることが緊急を要する課題となっています。

また、大和町中央通り（補助第227号線）については、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」により、延焼遮断帯の形成と避難路としての安全性の向上を図るため、特定整備路線に位置付けられ、拡幅整備を進めることとなりました。

この大和町地域において、中野区と協働して災害に強いまちづくりの実現を図ることを目的に、「大和町まちづくりの会」が平成25年8月に立ち上げられました。この「大和町まちづくりの会」において、大和町全体のまちづくりの基本的な考え方について検討を行い、平成26年6月に「大和町まちづくり方針素案」、平成27年3月に「大和町まちづくり方針案」を策定しました。

その後、「大和町まちづくり方針案」に対する地域全体の意見等を踏まえ、「大和町まちづくり方針」を取りまとめ、その方針で示したまちづくりを具体的に進めるために「大和町まちづくり構想案」を策定しました。

本方針は、大和町中央通り沿道地区の目指すべき姿である「延焼遮断帯の形成による安全なまち」や「にぎわいにあふれる魅力的な街並み」の実現に向け、大和町まちづくり方針及び大和町まちづくり構想案に示された当地区におけるまちの将来像や土地利用方針、都市基盤の整備方針等を取りまとめたものです。

今後は、本方針に基づいて地区計画の導入や都市計画の見直しを進め、防災性の向上や住環境の向上を図るとともに、中野駅・高円寺駅といった大規模商業地に近接した住宅地としての特色を活かしたまちの魅力の向上を図り、地区にふさわしい新たなにぎわいの創出につながるまちづくりを進めていきます。

2. 大和町の概要及び対象地区の範囲

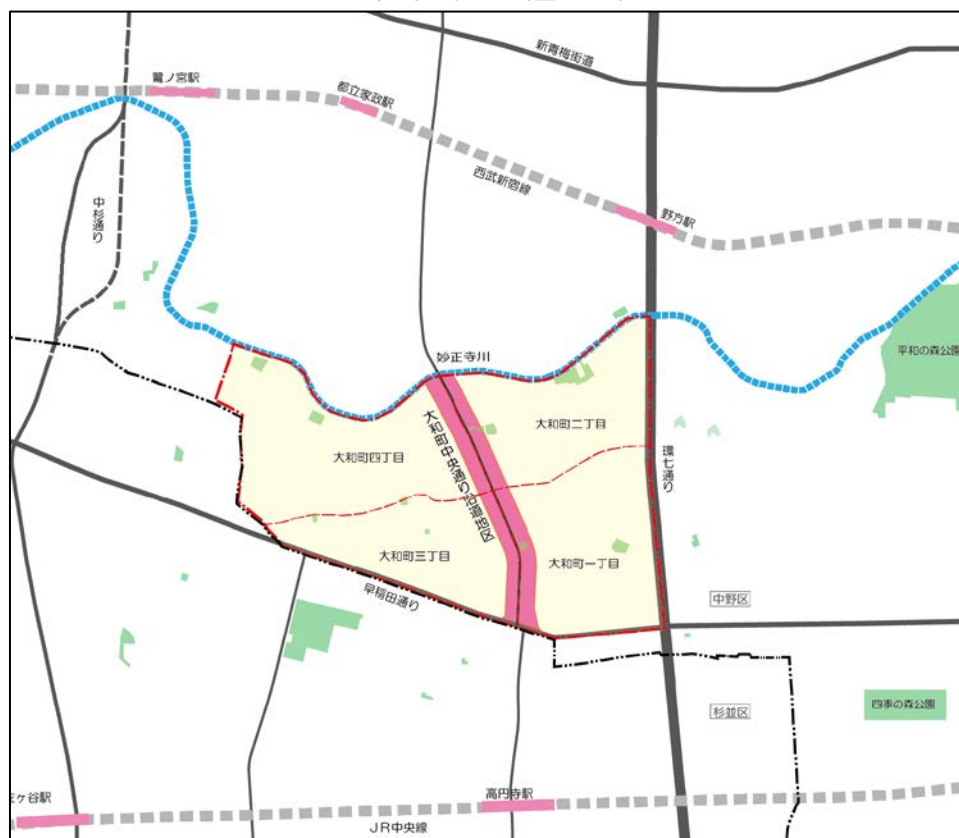
◆大和町の概要

- ・地区の人口は、約15,000人で、人口密度は217人/haである。
- ・建物棟数は約3,800棟で、世帯数は約9,700世帯である。
- ・J R中央線高円寺駅の北側、及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置している。
- ・北側は妙正寺川、東側は環七通り、南側は早稲田通り、西側は中野区境界によって区切られている。
- ・大和町の中央を南北に縦断する補助第227号線は、杉並区高円寺南二丁目から練馬区中村北一丁目に至る延長約4.5キロメートルの都市計画道路であり、昭和41年に都市計画道路に決定されている。(建第2428号)
- ・大和町内の延長710メートルの区間について、震災時における延焼遮断帯に大きな整備効果が見込まれる特定整備路線の候補区間に選定され(平成24年6月)、平成25年12月に事業計画決定された(関東地整第480号:事業期間:平成25~31年度)

◆対象地区の範囲

- ・大和町中央通り沿道地区の位置及び範囲は、下図に示す中野区大和町一丁目～四丁目の一部で、大和町中央通り沿道 30mの約 5.6ha である。

大和町の位置 (図 1-1)



第2章 大和町の上位計画

1. 中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）

■土地利用の区分

○補助幹線道路沿道地区

- ・ 後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る地区

○主要幹線道路沿道地区

- ・ 主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用や、みどり豊かな調和のとれた街並み誘導を図り、魅力とにぎわいあふれる沿道環境をもつ商業・業務・都市型住宅市街地への誘導を図る地区

○中層住宅基盤改善地区

- ・ 狭あい道路などの基盤整備、建物の共同化をすすめつつ、中低層住宅を中心とする土地利用のもと、木造住宅密集地域などの住環境改善を図り、災害に対して強く快適な市街地を形成する地区（地域の日常生活を支える身近な商店街を含む）



2. 防災都市づくり推進計画 (東京都 平成22年1月改定)

◎大和町・野方地域

<地区の概要>

- ・住宅を主体とした地域であり、西武新宿線野方駅周辺や新井薬師前駅周辺などに商店街が形成されるなど、利便性の高い地域です。細街路や行き止まり道路が多く、生活道路の整備や老朽木造建築物の建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えている。

<整備方針>

- ・建築物の建替えに合わせて細街路の拡幅整備を進めるとともに、東京都建築安全条例に基づく防火規制により、建築物の不燃化を促進する。

整備地域図 (図2-1)



3. 地震に関する地域危険度測定調査 (東京都 平成25年9月公表)

- ・都内の市街化区域の5,133町丁目について、各地域における地震に関する危険性を、建物の倒壊及び火災について測定。大和町の地域危険度は以下の通りである。



町丁目名	建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度	災害時活動困難度を考慮した危険度		
				建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度
大和町一丁目	3	4	3	4	4	4
大和町二丁目	2	4	3	3	4	4
大和町三丁目	3	4	3	3	4	4
大和町四丁目	3	4	3	3	5	4

第3章 大和町中央通り沿道地区の現状と課題

1. 大和町中央通り沿道地区の位置づけ

大和町中央通りは、大和町地区の中心を南北に縦断する都市計画道路であり、大和町内で最も幅員がある道路となっています。

また、大和町中央通り沿道には商業系の用途があり、商店や区民活動センターなどが立地し地域住民の生活の中心となっています。

上位計画においても、不燃化の促進による延焼遮断帯の形成や、にぎわいのある街並みの創出など、防災面、生活面ともに重要な地区に位置づけられています。

中野区は大和町中央通りの拡幅整備事業を契機としてまちづくりに取り組んでおり、大和町まちづくりにおいても重要な地区であると考えます。

拡幅整備が進捗している状況を踏まえ、大和町中央通り沿道地区について先行的にまちづくりに取り組み、「延焼遮断帯の形成による安全なまち」や「にぎわいにあふれ魅力的な街並み」の実現を図ります。

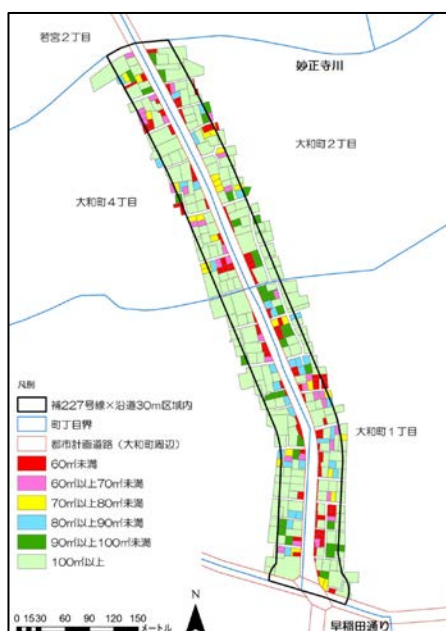
2. 土地利用

- ・独立住宅や集合住宅が多く立地している。
- ・大和町中央通り沿いに商業施設が立地しているが、そのほとんどが住商併用建物であり専用商業施設はほとんどない。
- ・地区内の敷地面積については、60 m²未満の敷地が3割程度を占め、1,000 m²以上の大規模敷地は地区内に存在しない。

土地利用の現況 (図3-1)



敷地面積の現況 (図3-2)

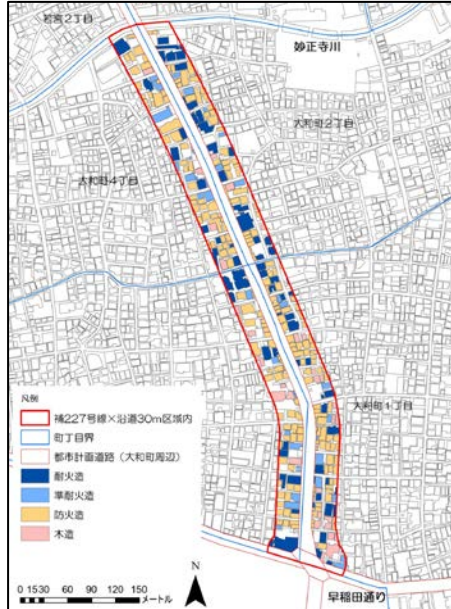


出典：平成23年度土地利用現況調査

3. 建物

- ・ 地区内には防火造や木造の建物が過半を占めている。
- ・ 2階建ての建物がほとんどを占め、高層建築物は1棟のみである。

建物構造の現況 (図3-3)



建物階数の現況 (図3-4)



出典：平成23年度土地利用現況調査

4. 道路

- ・ 地区内を南北に縦断する大和町中央通りは幅員16mに拡幅整備予定であり、東京都施行で平成32年度完成予定である。
- ・ 大和町中央通り以外の道路は、ほとんどが4m未満の道路であり、私道も多い。

大和町地区の道路幅員 (図3-5)



大和町地区の道路種別 (図3-6)



5. まちづくりの主な課題

本地区では、次のようなまちづくりの課題を抱えています。今後のまちづくりにおいては、これらの課題の解決を考慮していく必要があります。

◆大和町中央通り（補助第 227 号線）

- ・ 拡幅整備により沿道の建築物の建替えが多く発生する。
- ・ 大和町中央通りを、歩きやすく親しみやすい地域の顔として整備することが求められている。



大和町中央通り

◆土地利用

- ・ 大和町中央通りの拡幅事業にあわせ、適切な土地利用へ誘導と街並み整備が求められている。



◆防災

- ・ 地区内の建物の多くが防火造・木造であり、災害時に延焼する危険性が高い。
- ・ 老朽家屋が密集している区域があり、災害時の延焼が懸念される。
- ・ 4 m未満の狭い道路が多く、消防車等緊急車両の進入が困難である。
- ・ 建物の倒壊などが懸念される災害時において、住民が安全に避難できる避難経路が確保されていない。
- ・ 延焼遮断帯の形成と避難経路としての安全性の確保を求められている。



木造住宅

◆住環境

- ・ 現在のまちの良い面を活かしつつ、住環境やまちの魅力を向上させていくことが求められている。
- ・ 災害時に役立ち、平常時には憩いの場などとなる空間が不足している。



狭あい道路

第4章 大和町中央通り沿道地区の将来像

1. 大和町地区の将来像

大和町の現状や課題、上位計画等を踏まえ、地域住民の意見と大和町まちづくりの会での検討を行なった結果から導かれた大和町全体のまちづくりの将来像を以下に示します。

(1) 「災害に強く安全性の高いまちをつくる」

■ 災害に強いまちの実現

- ・ 耐火建築物の増加と避難経路ネットワークの形成により、人々が安全に暮らせ、災害時に燃え広がらず安全に避難できるまちになっている。

■ 被害を減らす仕組みの充実

- ・ 住民一人ひとりの防災意識の高まりと地域のサポート体制の強化により、災害時の被害を最小限に抑えることのできるまちになっている。

(2) 「だれもが快適に暮らし続けられるまちをつくる」

■ 多世代が暮らせる良好な環境の実現

- ・ 多世代が住める住宅や支えあいネットワークが充実し、子供からお年寄りまでが健康で生き生きと暮らせるまちになっている。

■ 憩いの場となる空間の実現

- ・ 人々が集まり憩える場やみどりがつながる空間が広がり、自然と触れ合えるまちになっている。

(3) 「暮らしの拠点として人が集いにぎわいのあるまちをつくる」

■ 人が集える拠点の形成

- ・ にぎわいのシンボルとなる地域の中心に人々が集まり、町会や世代を越えた地域の交流が図られている。

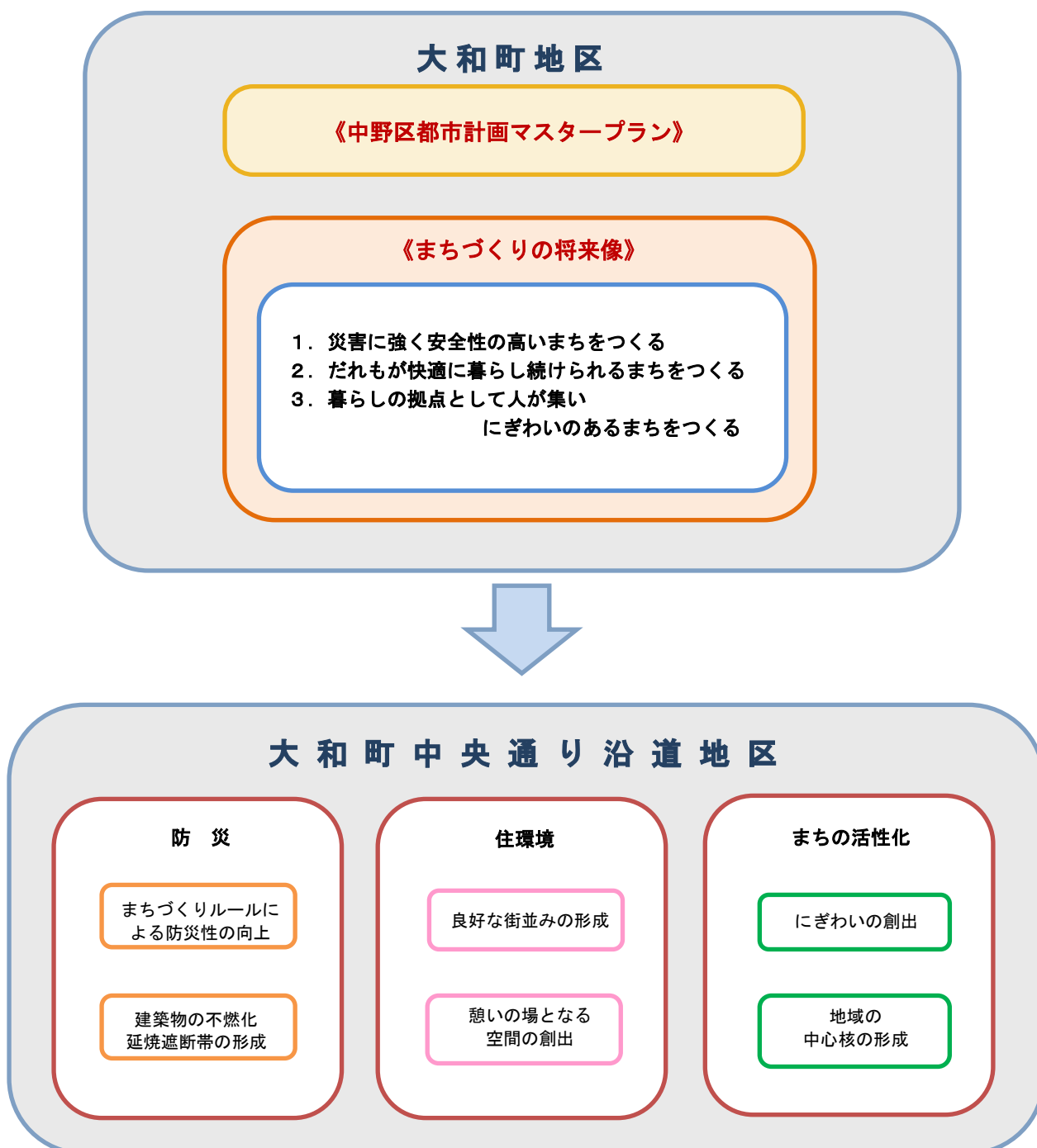
■ 大和町中央通りのにぎわいの形成

- ・ にぎわいや活気にあふれ、人々が歩きたくなる魅力的な街並みになっている。

2. 大和町中央通り沿道地区の将来像

本地区においては、延焼遮断帯の形成や不燃化の促進による防災性の高いまちと、土地利用の見直しや地域の中心核の形成により、にぎわいにあふれる魅力的な街並みを目指します。

大和町中央通り沿道地区の将来像



(1) 防災

① まちづくりルールを導入による防災性の向上

- ・地域住民との協働により、まちづくりのルールとして地区計画及び建築条例の導入や都市計画の変更を進め、防災まちづくりが継続的、かつ着実に推進されている。

② 建築物の不燃化促進、延焼遮断帯の形成

- ・大和町中央通り沿道の建築物の不燃化を進めることで、延焼遮断帯が形成されている。
- ・地区内の建築物の不燃化を進めることで、燃え広がらないまちになっている。
- ・消防車等の進入を容易にするとともに、避難場所等へ安全に避難できるよう、大和町中央通りを中心とした避難経路ネットワークが形成されている。

(2) 住環境

① 良質な街並みの形成

- ・アンケート結果や個別訪問等により建替え意向を整理するとともに、ファミリー世帯向けの住宅の誘導など、良質な住宅が形成されている。
- ・住民の意向に応じた勉強会の開催や専門家の派遣を行うことで、接道条件等によって建替えが困難な敷地周辺で建物の共同化が行われている。

② 憩いの場となる空間の創出

- ・人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる広場が整備されている。

(3) まちの活性化

① にぎわいの創出

- ・にぎわいの空間創出を図るため、大和町中央通り沿道の用途地域の見直しが行われ、にぎわいの空間が創出されている。

② 地域の中心核の形成

- ・地域住民が集まり活用できるような機能を持った、地域の中心核が形成されている。

第5章 大和町中央通り沿道地区におけるまちづくり方針

1. 土地利用の方針

中野区都市計画マスタープランにおいて大和町中央通り沿道地区の土地利用方針は、「1階に店舗を誘導する住商系あるいは専用住宅系の土地利用の増進を図り、敷地・建物の共同化など土地の有効利用をすすめるとともに、延焼遮断帯としての機能を高めます」と記載されています。

上位計画を踏まえ、大和町中央通り沿道地区では、土地利用の方針を次のように定めます。

(1) 防災性の向上

- ・補助第227号線沿道の建築物の不燃建替えを進めるとともに、共同化を誘導することにより、防災性の高い良好な市街地の形成を図る。

(2) にぎわいの創出

- ・地域の生活利便性の向上を図る商業・業務機能と住宅機能が調和したにぎわいのある複合市街地としての土地利用を図る。

(3) 中心核の形成

- ・公共施設の整備や広場等のオープンスペース等を確保することにより、地域の中心核の形成を図る。

2. 都市基盤整備の方針

大和町地区では大和町中央通りの拡幅整備に合わせて、防災性の強化やにぎわいの創出を図るため、避難経路ネットワークの形成やオープンスペース等の都市基盤整備を進めていきます。

(1) 都市計画道路の整備

＜補助第227号線＞

- ・補助第227号線に接続する避難経路ネットワークの形成を図る。
- ・安全で円滑なユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を確保する。

(2) 公園・広場の整備

＜広場＞

- ・建物の共同化や道路整備に伴う余剰地などを活用し、公開空地やポケットパークなどの空間の整備を行う。

＜地域の中心核＞

- ・大和区民活動センターを中心として、さまざまな機能を持った、まちづくりのシンボルとなる地域の中心核づくりを行なう。



拡幅整備後の大和町中央通りのイメージ
(図5-1)



地域の中心核の整備イメージ
(図5-2)

3. 住環境整備の方針

大和町中央通り沿道地区では、燃えにくく燃え広がらないまちや多世代が住み続けられるまちの実現を図るため、建替え時のルールである地区計画や、建替え促進事業の導入等の住環境整備を進めていきます。

(1) まちづくりルールの導入

- ・まちづくりルールである地区計画を導入し、建替えの際にルールに沿った建築をしていくことで、良好な住環境の形成とまちの魅力の向上を図る。

(2) 都市計画の見直し

- ・にぎわいの空間創出と効果的な延焼遮断帯の形成を図るため、大和町中央通り沿道30mの区域において、必要となる都市計画の見直しを行なう。

(3) 建替え促進事業の導入

- ・地区内の建物の不燃建築物への建替えを促進するために、不燃化促進事業や不燃化特区補助事業等の建替え時の補助事業を活用する。

(4) 共同化の誘導

- ・賃貸経営者等の共同化への積極的な呼びかけや、戸建居住者を対象とした勉強会を開催し、接道条件等により建替えが困難な敷地について共同化を誘導する。

第6章 今後のスケジュール

1. 都市計画決定までのスケジュール

