

大和町中央通り沿道地区地区計画素案について

1. 大和町中央通り沿道地区地区計画素案及び関連都市計画変更素案について

2. これまでの経緯

【説明会】

- ・大和町地域防災まちづくり説明会（大和町地区を対象） 平成25年8月
- ・不燃化特区制度に関する説明会（沿道地区を対象） 平成26年4月
- ・大和町まちづくり方針素案説明会（大和町地区を対象） 6月
- ・都市防災不燃化促進事業導入に向けた説明会（沿道地区を対象） 10月
- ・大和町まちづくり方針案説明会（大和町地区を対象） 平成27年3月

【勉強会】（大和町地区を対象）

- ・災害に強いまちづくり「阪神・淡路大震災に学ぶ」 平成25年11月
- ・防災と住まいづくりセミナー 平成27年 1月

【まちづくりの会】

- ・第1回～第14回 平成25年8月～平成27年8月

【相談会等】

- ・住まいづくり相談会（大和町地区を対象） 平成27年 1月
- ・沿道まちづくりルールに関するオープンハウス（沿道地区を対象） 7月

3. 今後の予定について

- ・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 10月上旬
- ・都市計画の概要説明会 11月中旬
- ・地区計画案及び都市計画変更案の縦覧 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 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 3月（予定）

【概要版】

大和町中央通り沿道地区 まちづくり方針（案）

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。

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. 位置及び範囲

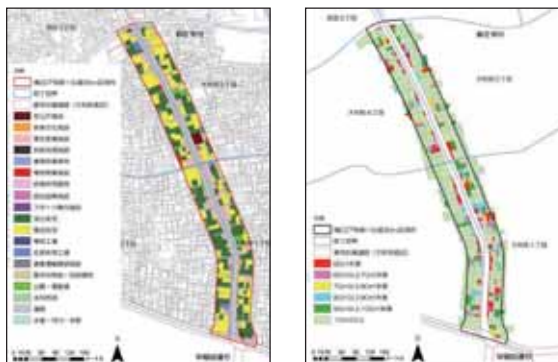
- 地区の名称：大和町中央通り沿道地区地区計画
- 地区の面積：約5.6ha
- 地区の位置：中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各区内



3. 地区の現況

●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㎡未満の敷地が3割程度を占め、1,000㎡以上の大規模敷地は地区内に存在しない。



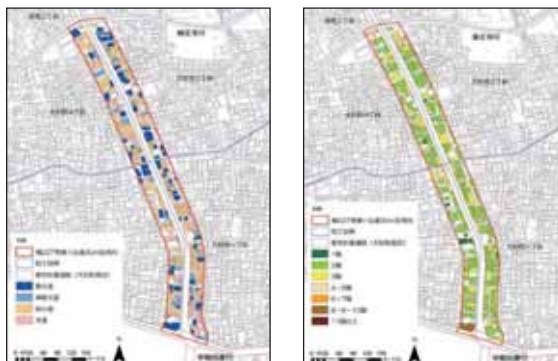
●道路

- ・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。



●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。



4. 上位計画の位置づけ

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は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補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとしています。



5. 本地区の将来像

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。

【大和町まちづくりの将来像】

- ◎災害に強く安全性の高いまちをつくる
- ◎だれもが快適に暮らし続けられるまちをつくる

【大和町中央通り沿道地区の将来像】

◎防災

① まちづくりルールの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。

◎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。

◎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。

6. 土地利用方針

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。

大和町中央通りの拡幅整備とあわせて、沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備する。また、生活利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進することでにぎわいある複合市街地を形成する。

7. 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。

8. 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。



大和町中央通り沿道地区地区計画（素案）について

1. 地区計画の名称・面積・位置

名称：大和町中央通り沿道地区地区計画

面積：約 5.6ha

位置：中野区大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目各
地内

凡 例	
	地区計画の区域 (約 5.6ha)
	行政境界



2. 地区計画の目標

中野区都市計画マスタープラン等の上位計画や、大和町中央通り沿道地区まちづくり方針（案）に示す本地区の将来像に基づき、地区計画の目標を以下のように定めます。

■地区計画の目標

本地区は、J R中央線高円寺駅の北側及び西武新宿線野駅・都立家政駅の南側に位置する大和町中央通り（東京都市計画道路事業補助線街路第227号線）の沿道市街地であり、中野区都市計画マスタープランにおいて、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補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとしている。

一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっていることから、大和町中央通りの拡幅整備が行なわれることとなった。そのため、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出など、拡幅整備にあわせたまちづくりが必要な地区である。

そこで、本地区においては災害に強く安全で、だれもが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標とする。

3. 土地利用の方針

地区の特性を踏まえ、土地利用の方針を以下のように定めます。

■土地利用の方針

大和町中央通りの拡幅整備とあわせて、沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備する。また、生活利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進することでにぎわいある複合市街地を形成する。

4. 建築物の整備方針と計画

地区整備計画の区域（地区計画区域と同範囲）においては、良好な市街地形成を図るとともに防災性を確保するため、建築物等の整備の方針を次のように定めます。

●建築物の用途の制限

地区にふさわしい、健全な賑わいが創出される建物利用を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。

●建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

60平方メートル

ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。

- 1 建築物の敷地として現に使用されている土地
- 2 所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
- 3 都市計画道路の整備に係る土地
- 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地

●垣又はさくの構造の制限

ブロック塀等の倒壊による危険を防止し、緑化の推進を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

道路に面する側の垣又はさくの構造は、生け垣又は、透視可能なネットフェンス等にしななければならない。

ただし、道路面から高さ60センチメートル以内のブロック塀はこの限りではない。

●建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並みに配慮するなど周辺環境と調和したものとす。

大和町中央通り沿道地区都市計画（素案）について

※図面は一部簡略化

1. 用途地域の変更（東京都決定）

大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更します。

区域 大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目
各地内

変更内容 第一種低層住居専用地域及び第一種中層住居専用地域から近隣商業地域へ変更

変更面積 約 1.4ha

番号	用途	凡 例				面積 約 ha
		建ぺい率 %	容積率 %	高さの 限度 m	敷地面積 の最低限度 ㎡	
①	変更前 一低	60	150	10	60	0.4
②	変更後 近商	80	300	—	—	
③	変更前 一低	60	150	10	60	0.6
④	変更後 近商	80	300	—	—	
⑤	変更前 一中	60	200	—	60	0.4
⑥	変更後 近商	80	300	—	—	

一低 上段：用途地域
150 中段：容積率(%)
60 下段：建ぺい率(%)

60 上段：敷地面積の最低限度
150 中段：高度地区(最低限)
60 下段：高さの最高限度

丸：準防火地域 二重丸：防火地域



2. 防火地域の変更

大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約 1.4ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行ないます。

区域 大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目
各地内

変更内容 準防火地域から防火地域へ変更

変更面積 約 1.4ha

凡 例	防火・準防火	面積
	準防火 ▼ 防火	約 1.4ha
	行政境界	



3. 高度地区の変更

大和町地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 5.6ヘクタールの区域について高度地区の変更を行ないます。

区域 大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目
各地内

変更内容 第一種高度地区及び第二種高度地区から第三種高度地区へ変更
最低限高度地区 7m の指定

変更面積 約 5.6ha

凡 例	最低限高度地区	高度地区	面積
①	指定なし ▼ 7m	第一種 ▼ 第三種	約 1.0ha
②	指定なし ▼ 7m	第二種 ▼ 第三種	
③	指定なし ▼ 7m	第三種 ▼ 第三種	約 4.2ha

行政境界



4. 今後の予定

