

大和町まちづくり方針



“ 災害に強く安全で、誰もが住み続けられるまち ” の実現に向けて

平成 2 7 年 5 月

中 野 区

目 次

1 . 策定の目的	1
・ はじめに	
2 . 地区の概要	2
・ 対象地区について	
・ 上位計画の位置付け	
3 . 地区の現状と課題	4
・ 現状と課題の整理	
4 . 将来像と基本方針	5
・ まちづくりの将来像	
・ まちづくりの基本方針	
5 . まちづくり方針	6
・ 土地利用の方針	
・ 都市基盤整備の方針	
・ 住環境整備の方針	
・ まちづくりの進め方	
・ 大和町中央通り沿道の取組み	

1. 策定の目的

はじめに

大和町地区は、木造建物の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、消防車の進入や安全な避難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。

このため、「防災都市づくり推進計画」において、優先的に防災性の向上を図るため整備を進める「整備地域」に位置付けられ、「中野区都市計画マスタープラン」においては、木造住宅密集地域の改善を図り、災害に強い住宅地に改善すると方向づけられています。

これらのことから、中野区は、東京都が木密地域不燃化10年プロジェクトに基づき特定整備路線として整備する大和町中央通りの拡幅事業を契機とし、大和町地区全体の災害に強いまちづくりを進めることとしました。

平成25年8月には、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、地区の町会・自治会、商店会からの推薦及び公募の方により構成する「大和町まちづくりの会」が立ち上げられています。この会において、地区の現状把握や勉強会、まち歩きなどを経て検討を重ねた結果を受け、区において、災害に強いまちづくりはもとより、多様な世代が暮らせる住環境の創出やまちの魅力の向上などを掲げた、大和町全体のまちづくりの基本的な考え方である「大和町まちづくり方針素案」を平成26年6月に取りまとめました。さらにその後のまちづくりの会での検討を踏まえ、「大和町まちづくり方針案」が平成27年3月に取りまとめられています。

本方針は、この方針案の説明会での意見交換を踏まえ、より具体的な内容の検討を重ねた結果、決定したものです。今後はこの方針に基づき、大和町地区の災害に強いまちづくりを着実に推進していきます。

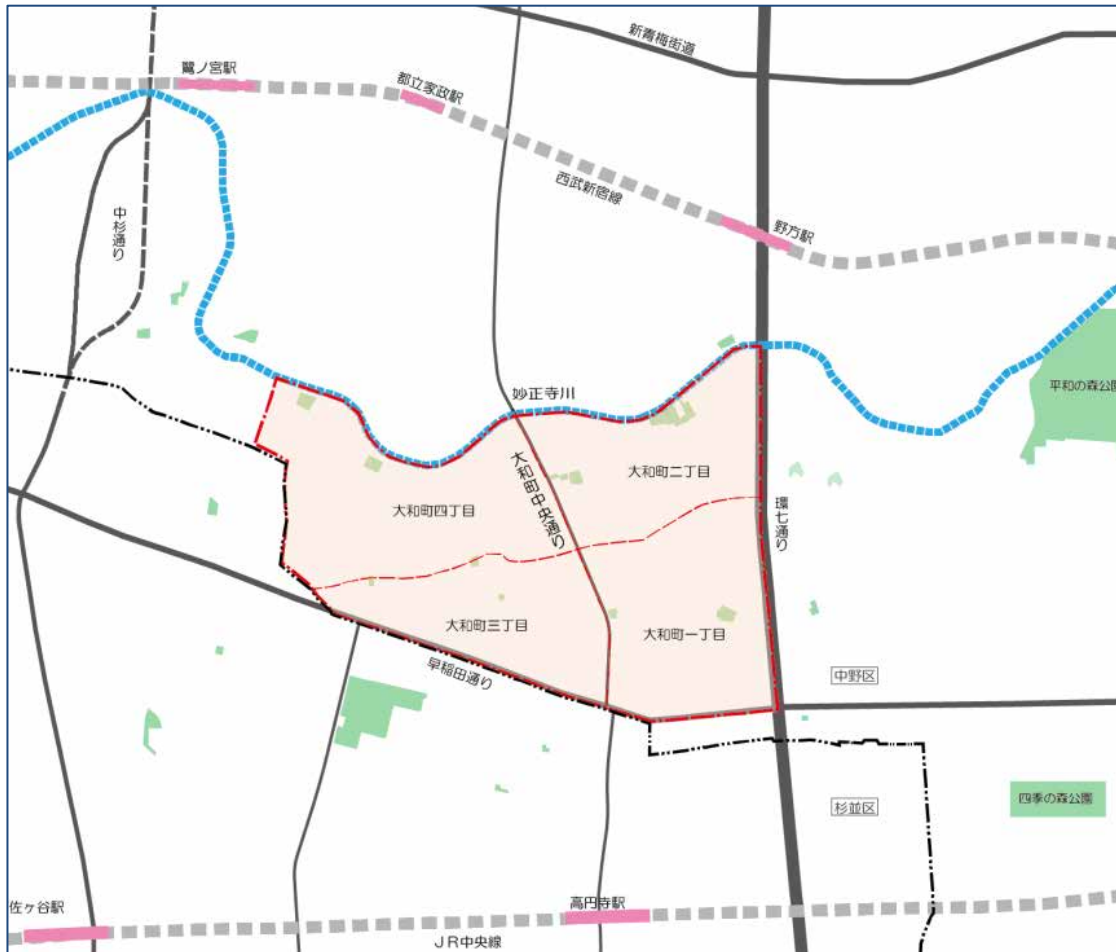


2. 地区の概要

対象地区について

対象地区の範囲

対象地区は大和町一丁目（66～68番を除く）、大和町二～四丁目（全域）を範囲とし、地区面積は約67.5haである。



地区の状況

- ・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9,000世帯である。
- ・JR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。
- ・地区の中央を南北に横断する大和町中央通りは、昭和41年に決定された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の一部である。
- ・中野区大和町一丁目から同区大和町四丁目までの延長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となっている。
- ・平成25年12月に事業計画決定され、平成31年度に事業完了予定である。

上位計画の位置付け

中野区都市計画マスタープラン（平成 21 年 4 月改定）

補助幹線道路沿道地区

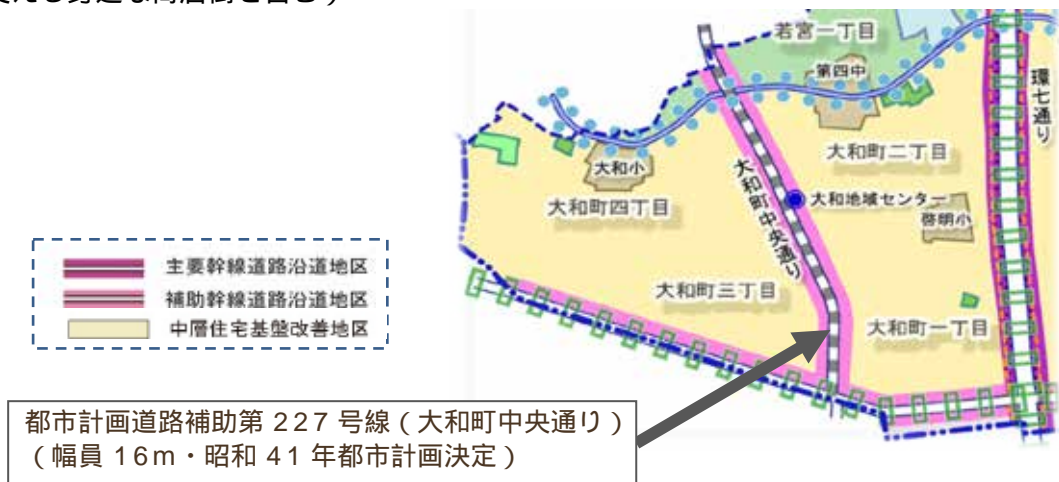
- ・ 後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る地区

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）



出典：中野区都市計画マスタープラン

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ます。

< 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します。



出典：東京都防災都市づくり推進計画

3. 地区の現状と課題

現状と課題の整理

当地区では、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。

建物

- ・地区内の建物は約7割が防火造・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。



木造住宅

道路

- ・4m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。



狭あい道路

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。



密集市街地

大和町中央通り沿道

- ・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。
- ・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。
- ・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

4. 将来像と基本方針

まちづくりの将来像

災害に強く安全で、だれもが安心して住み続けられるまちの実現を目指す

災害に強く安全なまち

だれもが安心して
住み続けられるまち

将来像 1 災害に強く安全なまちの実現

- ・ 燃えにくく倒れにくい建物への建替えの促進
- ・ 緊急車両の進入や震災時の避難を容易にする道路整備
- ・ 大和町中央通り沿道の不燃化促進による延焼遮断帯の形成、避難経路としての安全性の確保

将来像 2 だれもが安心して住み続けられるまちの実現

- ・ 多様な世代が暮らせる住環境の創出
- ・ 空間の確保やまちの魅力の向上
- ・ 大和町中央通り沿道の適切な土地利用と良好な街並みの形成

まちづくりの基本方針

基本方針 1 まちづくりのルールを導入とまちの魅力の向上

まちづくりのルールである地区計画を導入（地域全体、大和町中央通りにも適用）し、災害に強く魅力あるまちづくりを推進する

災害時に役立ち、平常時には憩いの場所等となる空間の整備を図る
ファミリー世帯向け住宅の誘導など、良質な住宅の形成を図る

基本方針 2 建物の不燃化の促進と共同化の誘導

老朽建築物の建替え等により、不燃化を促進する
住民の意向に応じて、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

基本方針 3 災害時の避難経路の整備等

中心軸となる大和町中央通りを補完し、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、東西及び南北方向の骨格となる避難経路を整備する
従来から実施している狭あい道路整備の着実な推進を図る

基本方針 4 大和町中央通り沿道のまちづくり

大和町中央通りの拡幅にあわせ、沿道の不燃化建替えを促進し、延焼遮断帯の形成と避難道路の安全性の確保を図る

まちづくりのルールを導入により、沿道の適切な土地利用と良好な街並みの形成を図る

住民の意向に応じ、共同化等についての支援を行う

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

5.まちづくり方針

土地利用の方針

大和町地区では、先行してまちづくりに取り組む大和町中央通り沿道と大和町全体の土地利用の方針を次のように定め、「災害に強く安全で、だれもが安心して住み続けられるまち」の形成を図ります。



大和町全体

建物の不燃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住宅地の形成を図ります。

主として戸建住宅と共同住宅からなる住宅地とし、狭あい道路の拡幅整備や公園、広場等の確保など、住環境の整備を積極的に進めます。

大和町中央通りの拡幅整備にあわせ、適切な土地利用を誘導し、地域全体の活性化と魅力の向上を図ります。

大和町中央通り沿道

大和町中央通り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ります。

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ります。

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ります。

都市基盤整備の方針

大和町地区ではまちづくりの進展に合わせて、防災性の強化やにぎわいの創出を図るための避難経路、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) 避難経路ネットワークの整備

- ・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ができるよう、幅員6m以上の避難経路の整備を進めます。
- ・避難経路は、東西及び南北方向の骨格となる避難路とそれを補完する避難路により構成し、消火活動や避難を円滑に行なえるよう、280m格子の中に整備を図ります。



避難経路整備の事例

(2) 無電柱化の推進

- ・災害時の電柱の倒壊を防ぎ安全に避難できるよう、無電柱化の方策の検討を避難経路を中心に行います。

(3) 空間の整備

- ・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います。
- ・健康づくりに役立つ歩いて楽しめる、回遊性の高い道路空間の整備を図ります。

住環境整備の方針

大和町地区では、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) 地区計画の導入

- ・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ります。

(2) 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て替えを促進するために、不燃化特区補助事業等の建替え時の補助事業を活用します。

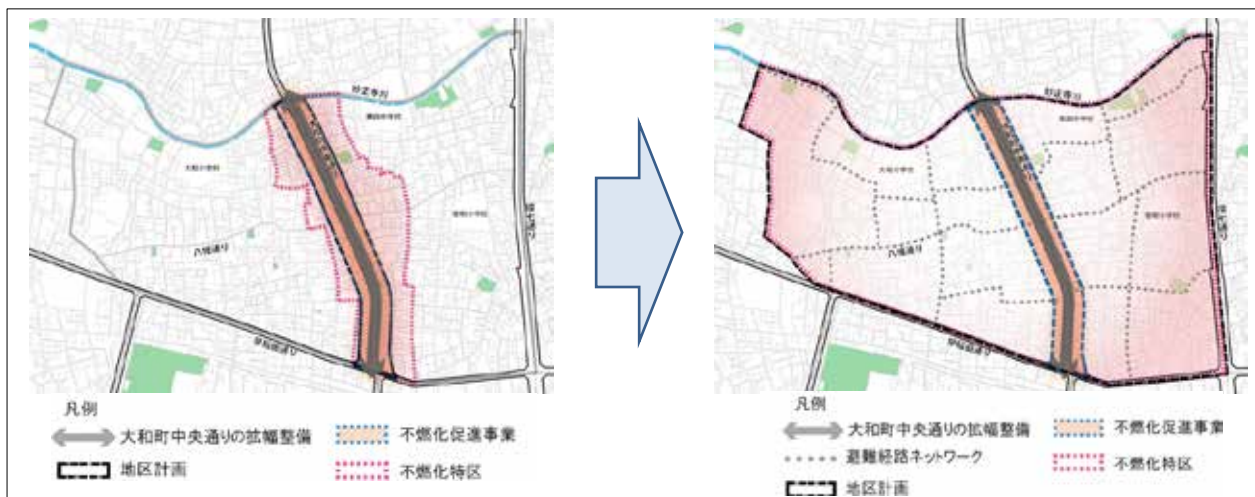
(3) 共同化の誘導

- ・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します。

まちづくりの進め方

大和町中央通りの拡幅整備が進捗しており、まちづくりの緊急度が高い大和町中央通り沿道を起点としてまちづくりに取り組むこととします。

地区の中心である沿道のまちづくりが進むことで大和町地区全体にまちづくりの機運が波及効果的に上昇していくことや、まちづくりの取組みを地区全体に拡大していくことで大和町まちづくりの将来像の実現を図ります。



大和町中央通り沿道の取組み

(1) 地区計画の導入

- ・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ります。
 - ・敷地面積の最低限度に関するルール
建物の密集を防ぎ、良好な住環境を形成することを目指します。
 - ・建築物の用途に関するルール
風紀の乱れを抑え、地区にふさわしい建物用途の導入を目指します。
 - ・建築物のデザインや色に関するルール
建物の外壁の色を落ち着いたものとするなど、周辺と調和した街並みを目指します。
 - ・垣又はさくの構造のルール
地震の際にブロック塀の倒壊を防ぎ、地域の緑を増やすことを目指します。

(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変更を予定しています。

【大和町中央通り沿道 20～30m の範囲】

・用途地域の変更

第 1 種低層住居専用地域及び第 1 種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更します。

・防火地域の変更

新防火地域から防火地域へ変更します。

・高度地区の変更

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します。

【大和町中央通り沿道 30m の範囲】

・最低限高度地区の指定

最低限高度 7m の指定を行います。

(3) 建替え促進事業の導入・活用

- ・地区内の建物の不燃建築物への建て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します。

<不燃化促進事業>

- ・耐火建築物を建築する際に、一定の補助が受けられる不燃化促進事業を大和町中央通り沿道 30m の区域に導入します。(平成 27 年度中を予定)

<不燃化特区補助事業>

- ・平成 26 年 4 月に東京都から不燃化特区に指定された区域において適用される、老朽建築物の建替えや除却などに対する補助制度を活用し、大和町中央通り沿道の不燃化を促進します。



(4) 地域の中心核づくり

- ・大和区民活動センターを中心として、さまざまな機能をもった地域の中心核づくりを誘導していくとともに、防災街区整備事業や優良建築物等整備事業などの導入を検討します。



拡幅整備後の大和町中央通りのイメージ



地域の中心核の整備イメージ

大和町まちづくり方針



中野区

問い合わせ先

中野区 都市基盤部 地域まちづくり分野 大和町まちづくり担当

電話：03 - 3228 - 8727 (直通) / FAX：03 - 3228 - 8943