

大和町防災まちづくり計画(案)について

I これまでの経緯と今回の報告について

- 大和町地区は、木造建物の密集した地域を抱え、災害時における危険度が高く、防災性の向上を図ることが緊急の課題となっており、都の不燃化特区に指定されている。
- 防災まちづくりとしては、平成25年度に大和町中央通りが都の特定整備路線に位置づけられたことを契機に、地元住民による「大和町まちづくりの会」の立ち上げるとともに、区でも平成27年度に「大和町まちづくり方針」を策定し、拡幅整備が進捗している大和町中央通り沿道地区(約5.6ha)において、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の取り組みを進めるため「大和町中央通り沿道地区地区計画」(決定告示日:平成28年3月7日)を先行的に導入し、防災まちづくりを推進してきたところである。
- 平成30年8月3日の第2回都市計画審議会において報告した「大和町防災まちづくり計画(素案)」について、意見交換会を実施し、この結果をもとに「大和町防災まちづくり計画(案)」を決定したので、以下のとおり報告する。
- なお、意見交換会に先立って実施した優先整備路線沿道権利者説明会の実施結果についてもあわせて報告する。

II 大和町防災まちづくり計画(案)について

1 計画(素案)に係る意見交換会の実施結果

日時	場所	参加人数
8月24日(金) 19時～	大和区民活動センター	10人
8月25日(土) 10時～	大和区民活動センター	14人
計		24人

※意見交換会における主な意見・質問等は、別紙1のとおり

2 計画（素案）からの主な変更点

1 はじめに

頁	主な変更点
1	これまでの経緯に、不燃化特区補助制度の指定、地区計画と都市防災不燃化促進事業の導入についての記載を追加 <u>また、大和町中央通り沿道地区は、平成26年に不燃化特区補助制度（平成32年度まで）の対象区域に指定されるとともに、区は、沿道地区に延焼遮断帯の形成等を目的とした地区計画と都市防災不燃化促進事業を導入している。</u>

2 大和町地区の現況

頁	主な変更点
2	1. 建物現況データの構造別割合、図を更新

3 計画（案）の内容

別紙2のとおり

4 今後の予定

計画（案）に係るパブリック・コメント手続（平成30年10月5日（金）から10月25日（木））の結果をもとに、11月下旬に計画を策定する。

今後、本計画に基づき優先整備路線の整備、大和町地区全域への地区計画導入等を検討していく。

Ⅲ 優先整備路線沿道権利者説明会の実施結果について

別紙3のとおり

大和町防災まちづくり計画(素案)意見交換会における主な意見・質問、区の考え方

<①まちづくりの方針と今後のまちづくりの展開に関する事項>

	主な意見・質問	区の考え方
1	「展開」という表現があいまいでわかりづらい。	まちづくり方針に掲げる将来像の実現に向けて、具体的な取り組みを発展的に実施していくことを示すものであるため、「展開」という表現をしている。
2	共同化の機運醸成を図る例を示してほしい。	接道不良敷地において、避難道路整備事業を契機として、隣り合う土地の一体的利用等の提案、相談を行うことなどを想定している。
3	「地域の核」、「まちの顔」とは、どういうことか。	大和町中央通りの拡幅による歩道の整備や大和区民活動センターの建替えと連動した、回遊性の創出等を想定している。

<②まちづくりの基本的な考え方に関する事項>

	主な意見・質問	区の考え方
4	防火水槽や消防井戸等を設置するための公園やオープンスペースの確保は重要であり、賛成である。	土地利用の基本的な考え方で示しているとおり、宅地化できない狭小な残地を活用するなど、公園やオープンスペースの確保をしていく。
5	大和町地区全体の道路を広げていこうとしているのか。	東京都の防災都市づくり推進計画において、円滑な消防活動を行うために必要とされている幅員6m以上の道路を整備していきたい。なお、幅員4m未満の道路は、生活道路拡幅整備事業により、引き続き、整備していくことを考えている。
6	避難道路とはその地区に住んでいる人が避難するためのものなのか。	地区に住んでいる人が避難所等へ安全に避難するため、且つ、円滑に消防活動を行うために整備する。
7	優先整備路線及び整備路線について、整備の考え方を教えてほしい。	地区内に幅員6m以上の避難道路ネットワークを形成したいと考えており、その中でも特に重要な路線は優先整備路線として公共主体で先行的に拡幅整備していく。その他の整備路線については、建替えにあわせて拡幅整備していく。
8	優先整備路線の拡幅整備により、車両の流入が増え、歩行者の安全性が損なわれるのではないのか。	地区内の生活道路としての整備を計画しており、通過交通を増やすことは目的としていない。車両の走行速度が上がらないよう、道路の構造等を工夫していく。
9	優先整備路線の拡幅整備により、地域危険度は改善されるのか。	東京都の地域危険度測定調査における地域危険度は他の地区との相対評価であるが、6m以上の道路を整備することで、避難や消防活動がしやすくなり、安全性は確実に高まると考えている。

10	優先整備路線の拡幅については、決定事項なのか。	計画（素案）の中に位置づけて示している段階である。意見交換会の意見等を踏まえて計画（案）を取りまとめ、今後パブリック・コメント手続を経て、決定していく。
11	まちづくりのルールを決める場合、どのくらいの実現性があるのか。	今後、都市計画の地区計画で位置づけることになれば、建築確認時に適用され、地区計画に基づき建替えていただくことになる。

<③主なスケジュールに関する事項>

	主な意見・質問	区の考え方
12	優先整備路線の拡幅整備の終了予定はいつごろか。	地域の意見を踏まえながら検討を進め、平成31年度中に事業着手することを目指していく。事業期間については、事業着手時に示したい。なお、一般的に公共整備型で実施する場合は、10年程度を事業期間とすることが多い。

<④計画全般に関する事項・その他>

	主な意見・質問	区の考え方
13	大和町の道路整備において、東京都と中野区の役割分担を教えてください。	大和町中央通りは特定整備路線に指定されており、東京都が拡幅整備を行っている。一方、区は、本計画（素案）で示すとおり、地区内の避難道路を整備していく。
14	防災まちづくり計画を作成するうえで、道路を整備したことにより、災害時に車両が流入して渋滞が発生し、通行不可になるといような防災上のリスク、マイナス面も考慮すべきである。	警察、消防等の関係機関と連携し、ハード面だけでなく、区民への周知広報等のソフト面についても考慮していく。
15	優先整備路線の沿道住民に対する補償は、どのように補償していくのか。	道路の拡幅整備を実施する際には、道路線形にかかる建物については、物件調査を行い、区の補償基準に則り補償させていただく。また、ご協力いただく土地部分についても同様に、補償基準に則り、土地代を補償させていただく。
16	大和町地区に見られる空家について、どう考えているのか。	空家対策は重要な問題であり、地区内の不燃化を進めるため、不燃化特区制度などを活用し、老朽化した空家の除却を進めていきたい。
17	建物を解体し、更地になると固定資産税が上がるのか。	現在は不燃化特区に指定されており、減免措置を受けることができる。

大和町防災まちづくり計画（案）

中野区地域まちづくり推進部 北西部まちづくり分野
平成30年（2018年）9月

目次

- 1 はじめに
- 2 大和町地区の現況
- 3 大和町防災まちづくりの事業化に向けた取り組み
 - （1）まちづくりの方針と今後のまちづくりの展開
 - （2）まちづくりの基本的な考え方
 - （3）主なスケジュール

1 はじめに

◆これまでの経緯

大和町地区は木造建物の密集した地域を抱え、災害時における危険度が高く、防災性の向上を図ることが喫緊の課題となっている。

東京都の「防災都市づくり推進計画」においては、優先的に防災性の向上を図るべき「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付けられている。

地域の中心を縦断する大和町中央通り（補助第227号線）は、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づく特定整備路線に位置付けられ、拡幅整備が進められている。また、大和町中央通り沿道地区は、平成26年に不燃化特区補助制度（平成32年度まで）の対象区域に指定されるとともに、区は、沿道地区に延焼遮断帯の形成等を目的とした地区計画と都市防災不燃化促進事業を導入している。

これまで、まちづくりの将来像と基本方針を示した「大和町まちづくり方針」を作成するとともに、平成25年より活動を続けてきた大和町まちづくりの会では、地域の声を集めた「大和町まちづくりVOICE」をとりまとめている。

区では、大和町中央通りの拡幅整備を契機とした災害に強いまちづくりへの取り組みを地区全体に波及させるため、平成29年に不燃化特区補助制度の対象区域を大和町一丁目（1～65番）及び大和町二丁目～四丁目全域に拡大し、より一層不燃化への取り組みを進めている。

◆大和町防災まちづくり計画の対象区域

大和町地区の位置及び範囲は、中野区大和町一丁目（1～65番）、大和町二丁目～四丁目全域、約67.5ヘクタールとする。これに大和町地区の防災まちづくりに活用を図ることとする第四中学校跡地を加えた、約68.5ヘクタールを本計画の対象区域とする。

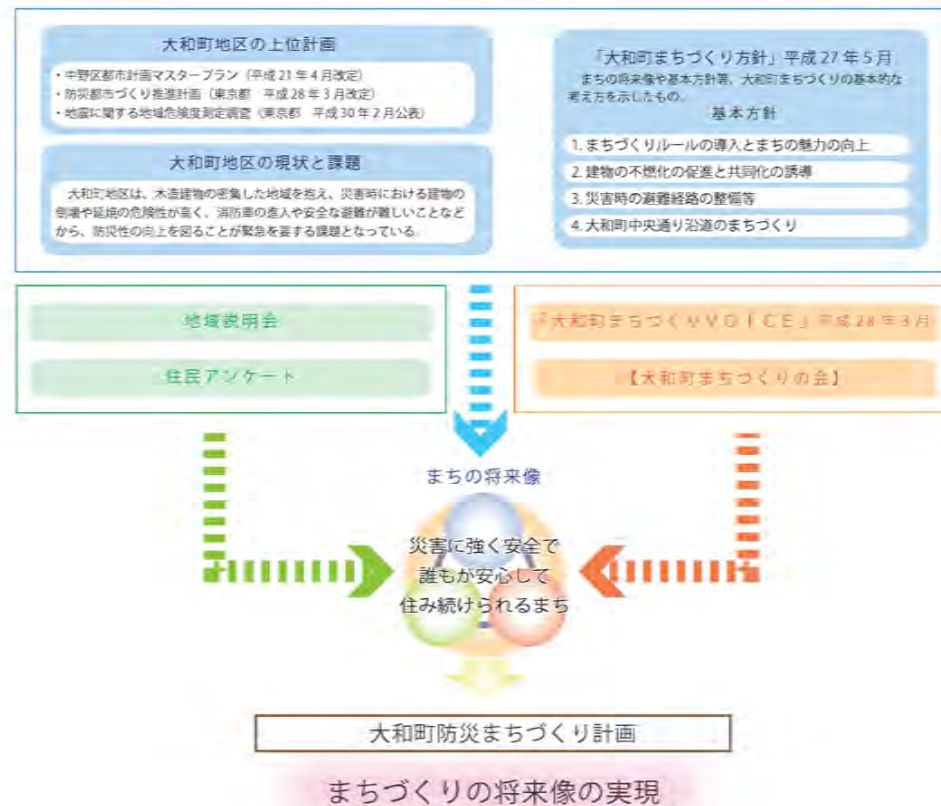
このうち、大和町中央通り沿道30mの範囲（約5.6ha）を「大和町中央通り沿道地区」とする。



◆大和町防災まちづくり計画の位置付け

平成27年5月に策定した「大和町まちづくり方針」（以下、「まちづくり方針」）は、まちづくりの将来像と基本方針を示すものであり、基本方針実現のための具体的な方針を示している。

本計画は、地域の声を踏まえ、大和町地区の防災性の向上、まちの魅力向上を推進するため、「まちづくり方針」に掲げる将来像の実現に向けた具体的な取り組みを示すものである。



2 大和町地区の現況

◆大和町地区の現況データ（現在のまちの不燃領域率は46.8%（平成30年3月末時点））

※不燃領域率は、延焼のしにくさを表す指標で、70%を超えると延焼の可能性はないとされている

1. 建物現況

- 防火造、木造の建物が全体の約64%となり、延焼のおそれが高い建物が多い地域となっている。
- 耐火造の建物は、全体の9%に留まり、大和町中央通り、早稲田通り、環七通り沿道にその多くが分布している。

構造	割合
耐火構造	9%
準耐火構造	27%
防火造	64%
木造	
合計	100%



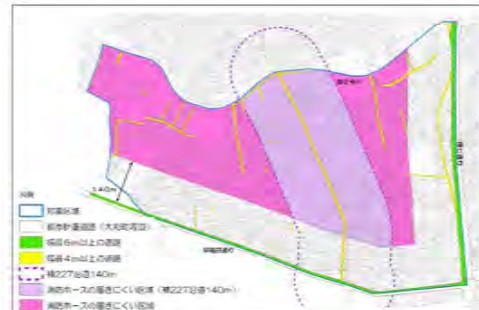
2. 道路現況

- 4m未満の道路が最も多くなっている。大和町中央通りの一部、環七通り及び早稲田通り以外には幅員6m以上の道路はない。
- 地区内全域に私道が多く分布し、行き止まり道路も多く存在している。



3. 消防活動困難区域

- 消防活動困難区域は、幅員6m以上の道路から140m以遠とされている。
- 本地区では対象区域面積の約60%が消防活動困難区域となっており、大和町中央通りが拡幅整備（幅員16m）されても、対象区域には消防活動困難区域が多く残る。



4. 地域危険度

- 東京都が平成30年2月に公表した「地震に関する地域危険度測定調査（第8回）」において本地区は、特に火災危険度が高くなっている。
- 建物倒壊危険度及び火災危険度に災害時活動困難度を加味した総合危険度では、大和町二丁目・四丁目最大ランクである「5」となっている。

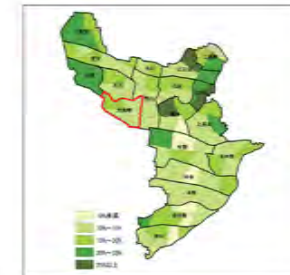
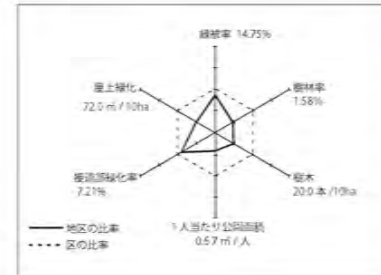
町丁目名	建物倒壊危険度	火災危険度	災害時活動困難度	総合危険度
大和町一丁目	3	4	3	4
大和町二丁目	2	5	3	5
大和町三丁目	3	5	3	4
大和町四丁目	3	4	5	5



5. 緑地・公園現況

○緑地現況

- 対象地区の緑被率は14.75%で、中野区全体（16.73%）より低くなっている。
- 屋上緑化、一人当たりの公園面積などの緑に関する各数値も中野区平均を下回っている。



○公園現況

- 大和町地区には10箇所（10,134 m²）の公園がある。
- 地区面積に対し1.5%、地区人口に対し0.67 m²と少ない状況である。

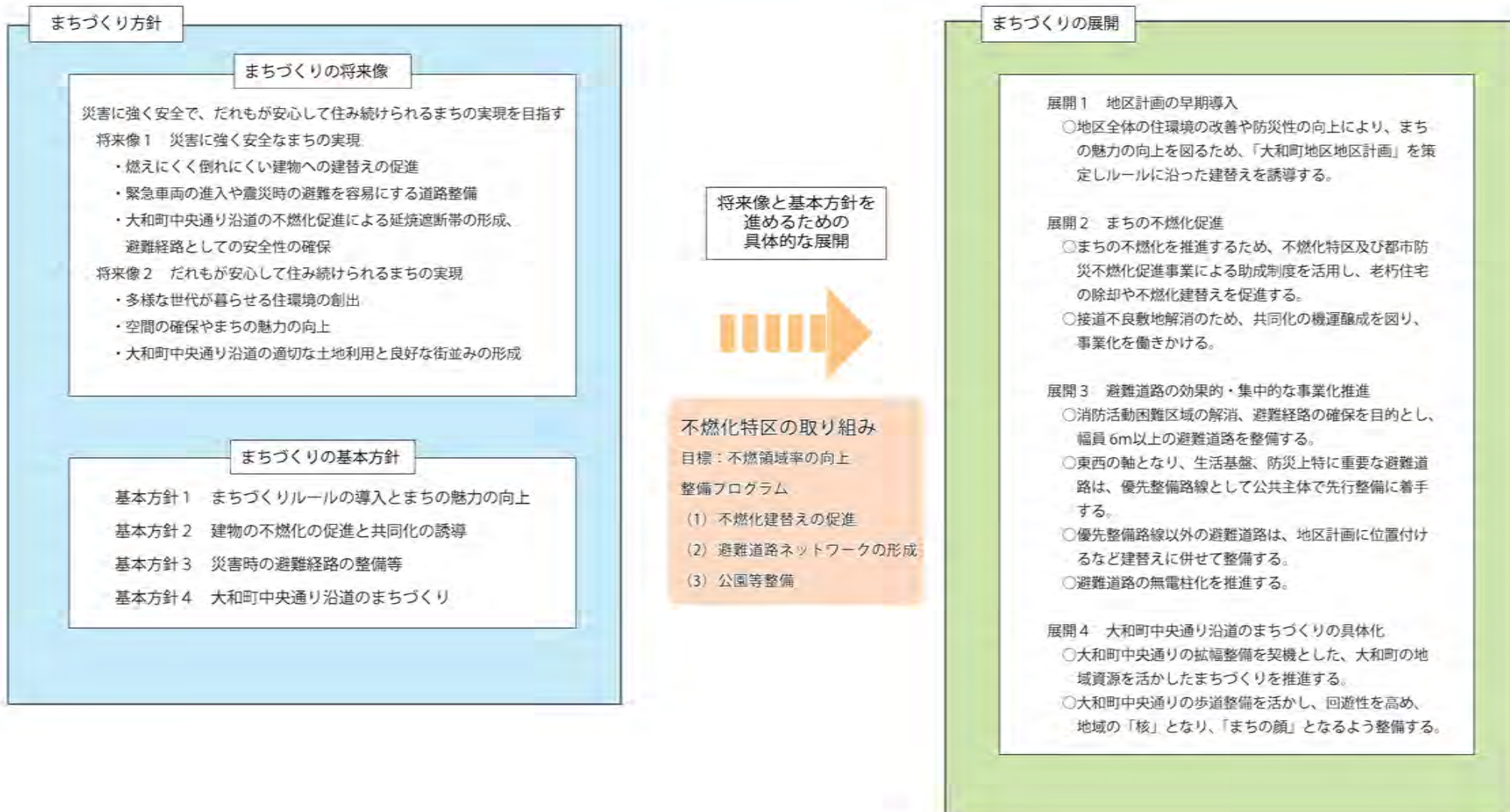
番号	名称	面積 (m ²)
①	大和公園	3,210
②	豊明公園	1,239
③	西大和公園	1,000
④	西大和児童公園	286
⑤	大和花公園	403
⑥	みほと公園	1,017
⑦	大和北公園	1,294
⑧	大和豊嶋公園	435
⑨	みずみ公園	203
⑩	大和百鬼童遊園	1,047
合計		10,134



3 大和町防災まちづくりの事業化に向けた取り組み

まちづくり方針（平成27年5月策定）に掲げるまちづくりの将来像と基本方針の具体化のため、まちづくりルール策定の基本的な考え方のもと、具体的事業を推進していく。

(1) まちづくりの方針と今後のまちづくりの展開



(2) まちづくりの基本的な考え方



◆土地利用の基本的な考え方

【妙正寺川沿い】「水とみどりの親水軸」

妙正寺川沿いは河川空間を活用し、河川管理用通路や学校等公共施設を活用した避難経路ネットワークの形成を図るとともに、都市計画マスタープランが定める緑の環境軸形成を踏まえた景観形成を図る。

【大和町中央通り沿道】「にぎわい交流の軸」

大和町中央通り沿道は、東京都が進める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、大和区民活動センターの建替えや沿道建物の共同化と連動した地区住民の交流拠点づくりを行うとともに、生活利便施設等の充実を図りながら住宅供給を誘導することで沿道の賑わいある複合市街地の形成を目指す。

【環状七号線及び早稲田通り沿道】「幹線道路沿道の不燃化」

環状七号線沿道は、環七沿道地区計画の土地利用方針に従い沿道住宅の防音構造化とともに沿道建物不燃化の促進を図る。早稲田通り沿道についても幹線道路沿道の建物不燃化を図る。

【住宅系地区】「建築物の不燃化と良好な住環境形成」

地区内の住宅系地区は、防災性の向上のため建築物の不燃化建替えを促進するとともに、良好な住環境形成のため適切な土地利用を図る。
行き止まり道路や接道不良敷地のため建替えが困難な街区については、敷地の交換・分合や建物共同化を積極的に支援・誘導する。

【公園・オープンスペースの確保】

公共施設や学校跡地等を活用し、災害時の一時避難所の確保を図り、必要に応じて公園やオープンスペース等の形成を目指す。
宅地化できない狭小な残地を活用し、ポケットパーク等を整備する。

◆地区施設整備の基本的な考え方

- 1 災害時の避難、消防・救援活動等の機能強化及び良好な居住環境を形成するため、避難道路を整備する。
- 2 ゆとりある日常生活や、地域の防災性を向上させるため、既存公園・広場等を防災拠点として整備する。第四中学校跡地の一部を活用し、道路などの都市基盤を整備する。
- 3 大和区民活動センターを地区の中心・交流拠点として整備するとともに、さまざまな機能を持った地域の中心核づくりを誘導する。
- 4 防災性の向上、安全な移動空間の確保、景観の向上のため、無電柱化を推進する。


◆避難道路整備の基本的な考え方

- 消防活動困難区域の解消、避難経路の確保を目的とし、幅員 6m 以上の避難道路を整備する。
⇒東西の軸となり、生活基盤、防災上特に重要な避難道路は、優先整備路線として公共主体で先行整備に着手する。
⇒優先整備路線以外の避難道路は、地区計画に位置付けるなど建替えに併せて整備する。
⇒避難道路の無電柱化を推進する。整備効果の高い路線から先行的に無電柱化の整備に着手する。

◆まちづくりルールの基本的な考え方

○建築物の用途の制限


- ・地区にふさわしい、健全なぎわいが創出される建物利用を図る。



※パチンコ屋など風営法に規定する用途を制限した場合

○建築物の敷地の最低限度

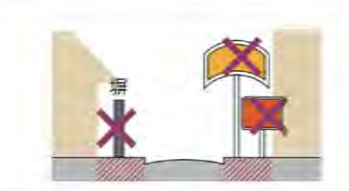
- ・敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の形成を図る。



※敷地の最低限度を60㎡とした場合

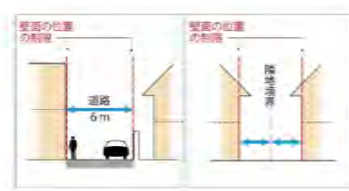
○壁面後退区域における工作物の制限

- ・安全な避難経路の確保を図る。




○壁面の位置の制限

- ・安全な避難道路の確保と、ゆとりある住環境の形成を図る。



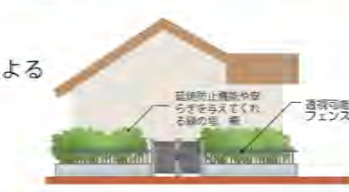
○建築物の形態・意匠の制限

- ・地区の景観及び周辺環境に配慮し、建物の形態や外壁の色合いに統一感のある街並み形成を図る。



○垣又はさくの構造の制限

- ・塀の倒壊による危険性を防止し、緑化によるうるおいのある街並みの創出を図る。



※塀防止機能や安心を高めるための緑の帯、塀
※透視可能なラティス

(3) 主なスケジュール

取り組み	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度以降
① 展開1 地区計画の早期導入	地区計画案検討	地区計画原案作成	都市計画決定手続き	ルールに沿った建替え	
② 展開2 まちの不燃化促進	助成制度による建替え促進				
③ 展開3 避難道路の 効果的・集中的な 事業化推進	優先整備路線 整備手法検討	優先整備路線 事業化	優先整備路線 整備	その他整備路線 用地取得	
	無電柱化設計・工事着手				
	第四中学校跡地の活用検討				
④ 展開4 大和町中央通り沿道の まちづくりの具体化	街路樹、 歩道デザイン等検討、 協議	共同化等具体的着手			
	中心・交流拠点の検討、整備				
	大和町中央通り拡幅整備				

優先整備路線沿道権利者説明会の実施結果

1 説明会の概要

(1) 開催日時及び参加者数

平成30年7月17日(火)	19時～20時	17名	
〃	7月18日(水)	19時～20時	19名
〃	7月19日(木)	19時～20時	29名
〃	7月20日(金)	19時～20時	8名
〃	7月21日(土)	10時～11時	23名
		計96名	

(2) 場所

大和区民活動センター

2 主な意見・質問、区の考え方

<①スケジュール・進め方に関する事項>

	主な意見・質問	区の考え方
1	拡幅整備のスケジュールについて、いつ頃の完成を想定しているか。	地域の意見を踏まえながら検討を進め、平成31年度中に事業着手することを目指していく。事業期間については、事業着手時に示したい。なお、一般的に公共整備型で実施する場合は、10年程度を事業期間とすることが多い。
2	スケジュールありきで、計画を進めようとしているのではないか。	権利者説明会をはじめ、オープンハウスを定期的に開催するなど、沿道権利者から意見をいただき、丁寧な説明を行い、理解を得ながら進めていきたい。
3	道路線形は、いつ頃に示されるか。	道路の設計や、東京都・警察・消防等との協議を円滑に行い、年内を目途に示したい。

<②道路整備に関する事項>

	主な意見・質問	区の考え方
4	避難道路整備の方向性については賛成であるが、拡幅路線の沿道権利者の生活再建を考えて幅員等を検討して欲しい。	沿道権利者の生活再建も踏まえ、必要とされる幅員等を検討していく。
5	拡幅整備により車両の交通量が増えたり、走行速度が上がり、危険になるのではないか。	地区内の生活道路としての整備を計画しており、通過交通を増やすことは目的としていない。車両の走行速度が上がらないよう、道路の構造等を工夫していく。
6	小学校の通学路となっているため、安全性を確保する必要がある。	
7	道路の拡幅整備だけでなく、無電柱化を進めることが必要である。無電柱化を含めた、全体的な計画を示して欲しい。	幅員6m以上の道路への拡幅整備にあわせて、無電柱化することを検討していく。無電柱化の技術的な進捗状況等も踏まえながら進めていく必要があると考えている。
8	優先整備路線以外の避難道路については、拡幅整備しないのか。	大和町地区において、幅員6m以上の避難道路ネットワークを形成したいと考えており、他の路線についても地区計画等を策定し、建替えにあわせて拡幅整備していくことを考えている。

9	妙正寺川沿いの道路を拡幅整備すれば、十分ではないか。	地区全体の防災性向上のためには、地区の中央に位置し、東西の軸として、幹線道路や避難場所等へのネットワークを形成するための基幹となる避難道路が必要であると考えている。
10	現在の幅員4m未満でも消防活動ができており、幅員6m以上の道路への拡幅整備の必要性が分からない。	東京都の防災都市づくり推進計画において、円滑な消防活動を行うために必要とされている幅員6m以上の道路を整備していきたい。また、阪神・淡路大震災の事例では、幅員6m以上にすることで、道路の閉塞率が、幅員4m未満の場合の約7割から3割に軽減されている。
11	優先整備路線において、現況で幅員4mに広がっていないところがあるので、まずは幅員4mに整備すべきではないか。	なお、幅員4m未満の道路は、生活道路拡幅整備事業により、引き続き、整備していくことを考えている。
12	八幡通りを東西に拡幅整備するのではなく、大和鹿鳴公園付近で早稲田通り方面に、折れている理由はなにか。	杉並区界の狭あい道路ではなく、幹線道路である早稲田通りに接続させるとともに、避難場所となる旧大和小学校へのネットワークを形成したい。
13	道路の中心線から均等に拡幅するのか。	公共用地を活用することや建物の不燃化を進めるという考え方を基本に道路線形を検討していく。

<③防災まちづくりに関する事項>

	主な意見・質問	区の考え方
14	なぜ、大和町地区で防災まちづくりを進めるのか。都内、区内での優先度が高いのか。	東京都の「地震に関する地域危険度測定調査」において、大和町地区の総合危険度（5段階評価）は、一・三丁目が4、二・四丁目が5であり、都内5,177町丁目の中でも、危険度の高い地域とされており、早期に防災まちづくりを進める必要があると考えている。
15	用途地域や日影規制等を見直す予定はあるか。	今後、まちづくりのルールを定める、大和町地区地区計画を導入することを考えている。
16	災害時に、ブロック塀が倒壊すると通行の支障となる。ブロック塀の対策について、何か考えているか。	地区計画の検討を行う中で、土地の有効利用や垣・さくの高さ制限等についても考えていきたい。

<④その他>

	主な意見・質問	区の考え方
17	拡幅整備の総額事業費を示して欲しい。また、拡幅整備に必要な事業費を確保できるか。	総額事業費については、事業内容等を検討した上で、事業着手時に示したい。なお、事業費については、国・都と連携し、補助金を活用するなど確保していく。
18	道路線形に建物がかかる場合、補償の対象になるのか。	道路の拡幅整備を実施する際には、道路線形にかかる建物については、物件調査を行い、区の補償基準に則り補償させていただく。また、ご協力いただく土地部分についても同様に、補償基準に則り、土地代を補償させていただく。