



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1の地形図（道路網図）を複製・使用して作成したものである。ただし、計画線はこの都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 27 都基交測第127号 平成27年10月7日  
 (承認番号) 27 都基基街第152号、平成27年9月4日  
 (利用許諾番号) MIT 利許第27009号-35

概要版

地区計画によるまちづくり

大和町中央通り沿道地区の地区計画

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 防災まちづくり係

〒164-8501 中野区中野 4-8-1 (中野区役所9階) TEL 03-3389-1111(代)

■地区の概要

「大和町中央通り沿道地区」は、JR 高円寺駅や西武新宿線野方駅に近く交通の便が良い地域で、多くの人々が暮らしています。しかし地区内には、木造の戸建て住宅や古いアパートが密集しています。

地区内の中心を縦断する都市計画道路である大和町中央通りは、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおいて特定整備路線に指定され、東京都による拡幅整備が行われています。

そこで、区は大和町中央通りの拡幅整備を契機とし、「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」をめざし、地区のみなさんと話し合いを重ねて大和町まちづくり方針をまとめ、それに基づき地区計画を定めています。この地区のまちづくりでは、建て替えのときにルールに従った建築をしていただくことで、住みよいまちの実現をめざしています。

このため、地区の区域内で、建物を建てたり建物の用途を変えたりする場合は、届け出が必要となり、一定のルールに従っていただくことになります。

安全で安心なまちは、そこに住むみなさん一人ひとりの手で実現するものです。次代にすばらしいまちを引き継いでいくために、みなさんのご理解とご協力をお願いします。



○ 都市計画大和町中央通り沿道地区地区計画

平成28年3月7日中野区告示第13号 (決定)

○ 大和町中央通り沿道地区における建築物の制限に関する条例

平成28年6月24日公布中野区条例第45号

■地区計画の名称・位置・面積

名 称	大和町中央通り沿道地区地区計画
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
面 積	約5.6ha

## ■区域の整備・開発及び保全に関する方針

<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、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。</p> <p>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、拡幅整備にあわせてまちづくりが必要な地区である。</p> <p>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。</p>
<p>土地利用の方針</p>	<p>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のある複合市街地を形成する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区にふさわしい、健全なにぎ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る。</li> <li>2 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりの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る。</li> <li>3 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。</li> <li>4 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、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。</li> </ol>

## ■地区整備計画

### ◆建築物等に関する事項

<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物の用途の制限※</p>	<p>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項各号に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項各号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。</p>
	<p>建築物の敷地の最低限度</p>	<p>60 平方メートル</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の敷地として現に使用されている土地</li> <li>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</li> <li>3 都市計画道路の整備に係る土地</li> <li>4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地</li> </ol> <div data-bbox="2021 821 2629 1003" style="text-align: center;"> <p>60㎡未満になるような分割をした敷地に建築物を建てることはできません。</p> </div>
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する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としなければならない。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又はこれに類するもの、門柱、門柱に接続する長さが1メートル20センチ以下のブロック塀等又は区長が認めたものはこの限りではない。</p>
	<p>建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限</p>	<p>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る。</p>

※知事協議事項

「区域は計画概要図（次ページ）表示のとおり」

【地区計画決定理由】 大和町中央通り沿道地区において、日常生活の快適性と災害時の安全性を確保するとともに、土地の合理的かつ健全な利用を推進するため、地区計画を定める。