



大和町中央通り沿道地区

# 地区計画等素案説明会

1. これまでの経緯
2. 地区計画の素案について
3. 用途地域等の変更案について
4. 今後の進め方

平成27年8月28日、30日

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

## ● 大和町中央通り沿道地区の概要



# これまでの経緯

---

## ●これまでの経緯

東京都による大和町中央通りの拡幅整備を契機として、  
中野区は、大和町の災害に強いまちづくりに地域の皆様と一緒に取り組んでいます

平成24年6月	補助第227号線(大和町中央通り)の早稲田通り～妙正寺川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)
平成25年8月	大和町地域防災まちづくり説明会の開催 大和町まちづくりの会立ち上げ
平成25年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の実施
平成26年4月	不燃化特区に指定 不燃化特区制度に関する説明会の開催
平成26年6月	大和町のまちづくりに関するアンケート調査の実施 まちづくり方針素案説明会の開催
平成26年10月	都市防災不燃化促進事業導入に向けた説明会の開催
平成27年3月	大和町まちづくり方針案説明会の開催
平成27年6月	大和町まちづくり方針の取りまとめ
平成27年7月	まちづくりオープンハウスの開催

## ●大和町中央通り沿道地区まちづくり方針（案）とは

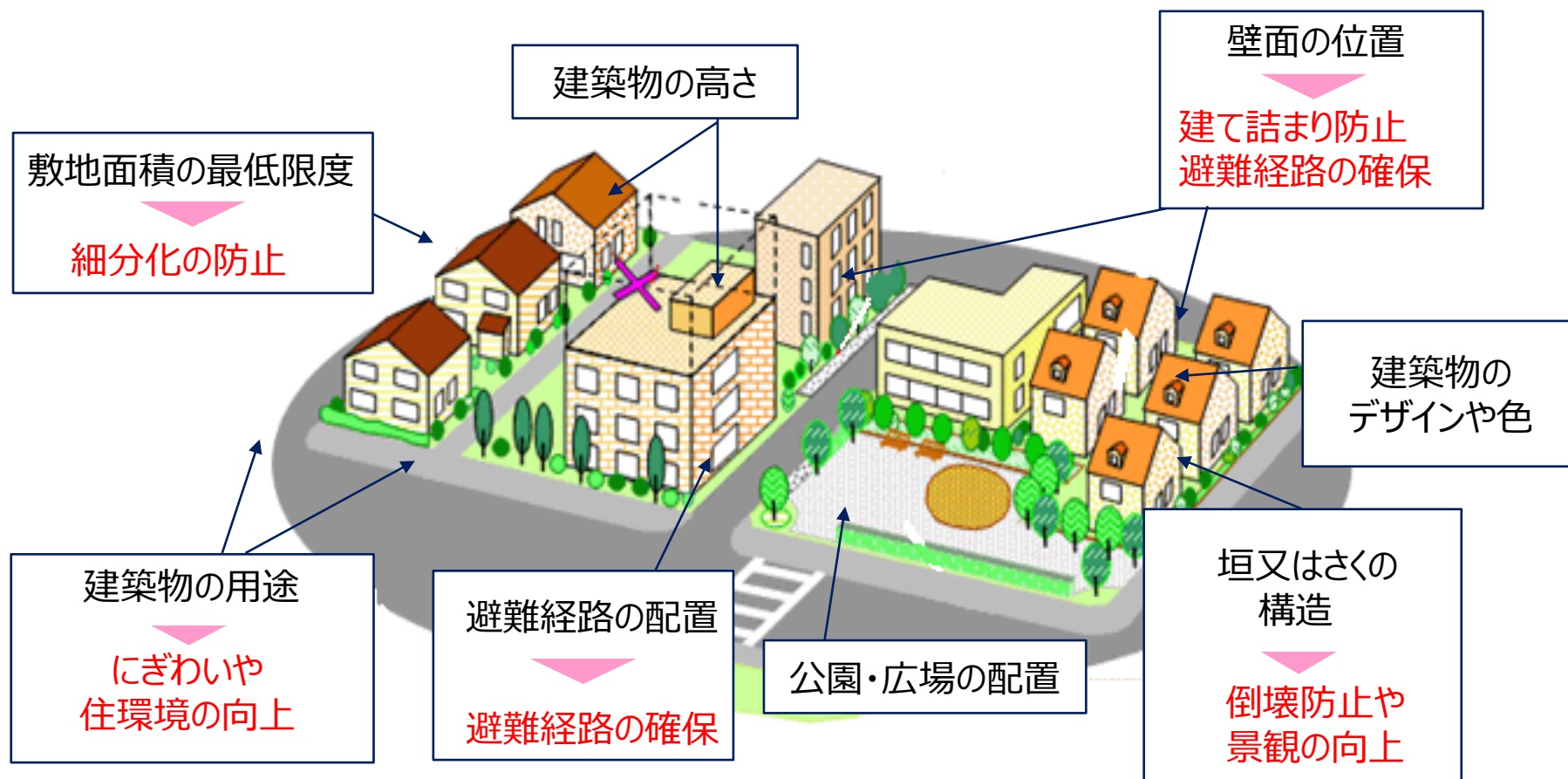
- ◆大和町中央通り沿道の将来像の実現に向け、本地区におけるまちの将来像や土地利用方針、都市基盤の整備方針等を示したものです。
- ◆この方針は、区の都市計画マスタープラン等の上位計画や、「大和町まちづくりの会」での議論、アンケート調査等の地区の皆様の意見を踏まえてとりまとめた「大和町まちづくり方針」から、大和町中央通り沿道地区の「課題」や「将来像」、将来像の実現に向けた「土地利用方針」、「都市基盤整備の方針」、「住環境整備の方針」を取り出してまとめたものです。
- ◆今後は、この「大和町中央通り沿道地区まちづくり方針」を基に、本地区にふさわしいまちの実現に向けて地区計画等の取組みを進めていく予定です。

# 地区計画の素案について

---

## ● 地区計画とは

・地区計画とは、地域にふさわしい街並みの形成を図るため、まちづくりの目標に応じて、地域の特性に合わせて定める「建替えのルール」です。皆さんはそれぞれの建替え時期に、共通のルールに沿って建替えをし、徐々にまちの目標を実現していきます。



## ● 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  
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





## ● 変更等を予定している都市計画

---

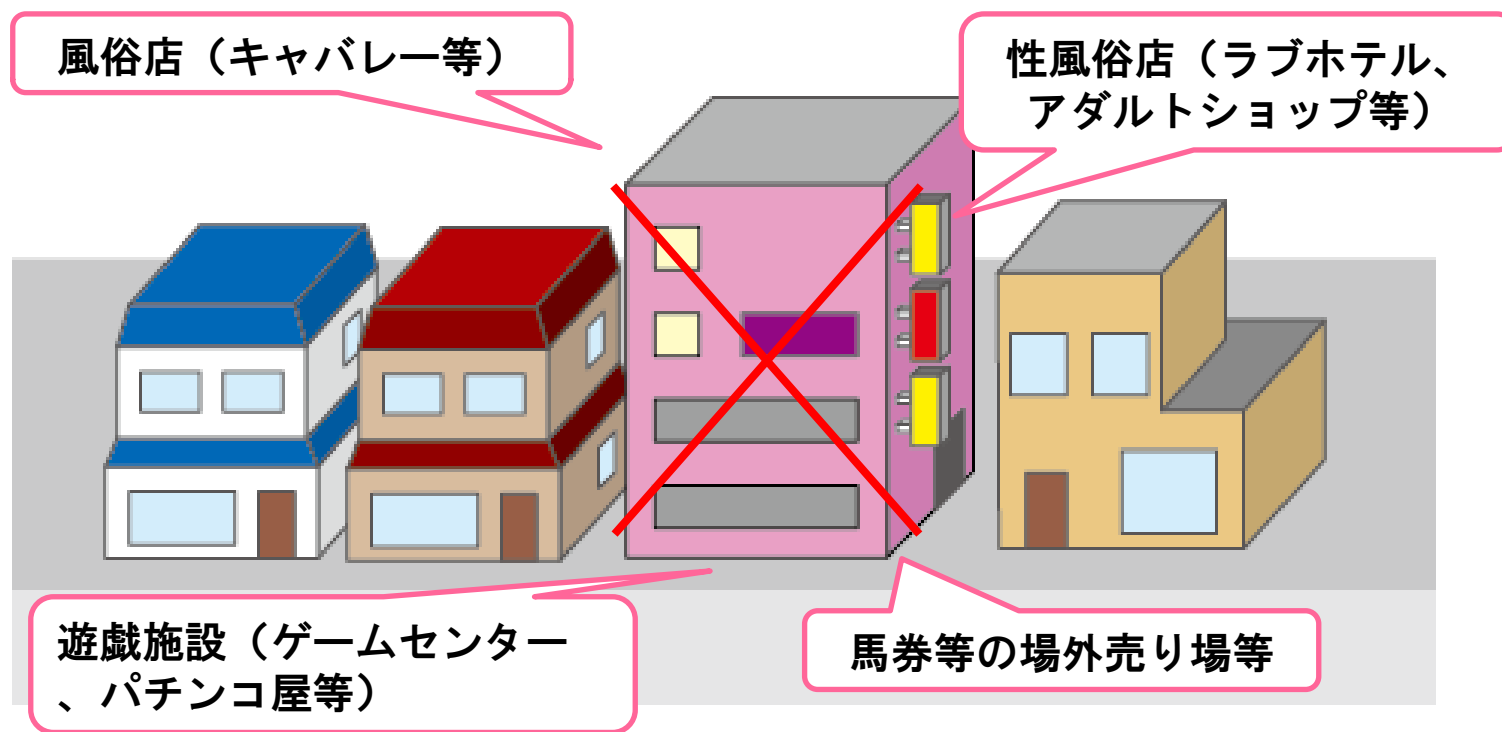
- ・用途地域の変更
- ・防火地域の変更
- ・高度地区の変更
- ・最低限高度地区の指定

## ● 地区計画で定めるまちづくりのルール①

### ■ 建築物の用途の制限

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ります。

「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の建築を制限します。



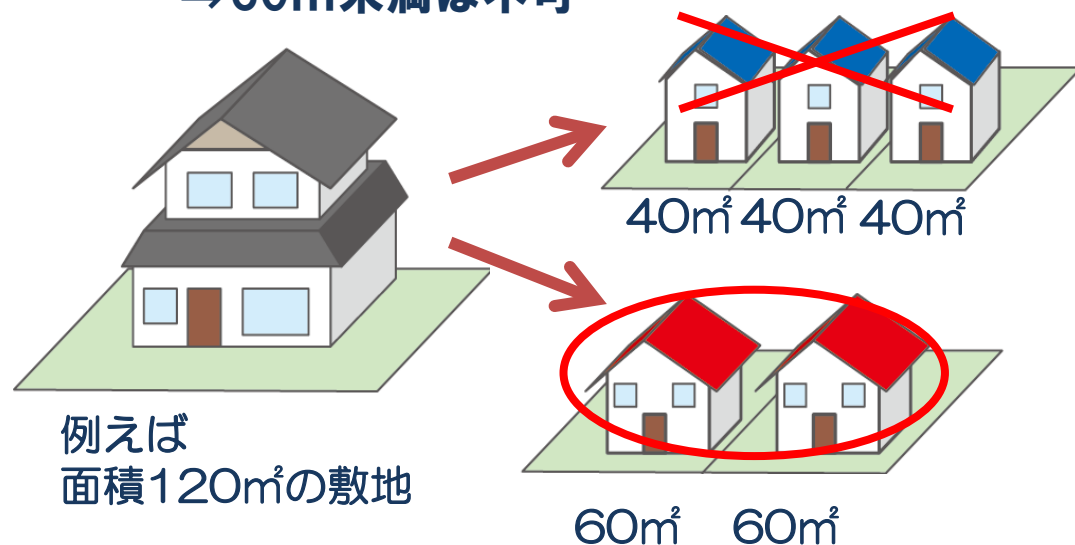
## ● 地区計画で定めるまちづくりのルール②

### ■ 建築物の敷地の最低限度

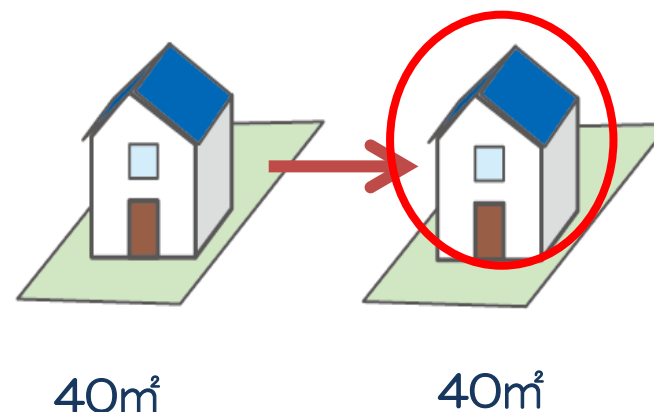
敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の創出を図ります。

建築物の敷地について、 $60\text{m}^2$ 未満への新たな敷地の分割を禁止します。  
ただし、既に $60\text{m}^2$ 未満の敷地や、都市計画道路の整備により $60\text{m}^2$ 未満となる敷地についてはそれ以上分割しない限り建て替えが可能です。

**新たに分割する場合**  
⇒ $60\text{m}^2$ 未満は不可



**現敷地をそのまま使用する場合**  
⇒ $60\text{m}^2$ 未満でも建替え可

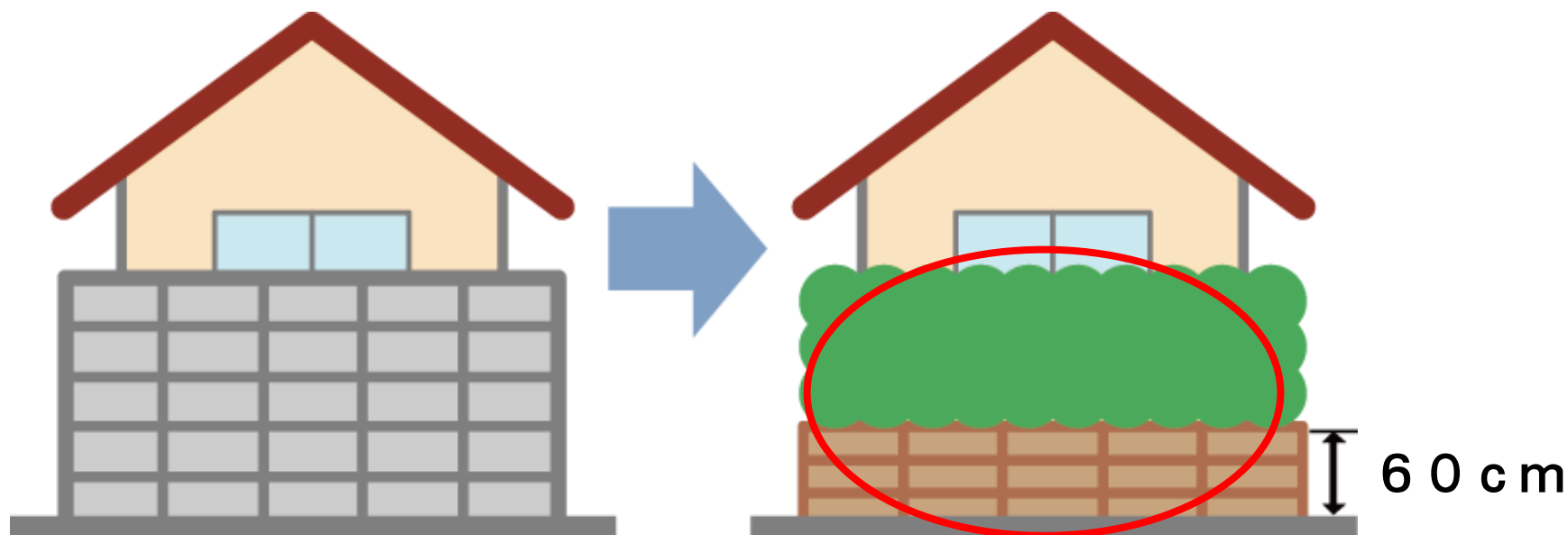


## ● 地区計画で定めるまちづくりのルール③

### ■ 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、地区の緑化を推進します。

原則として、ブロック塀を禁止し、生け垣やネットフェンスにすることとします。  
ただし、60cm以下のブロック塀や、門柱及び門柱に接続する長さが1m20cm以下のブロック塀については適用されません。



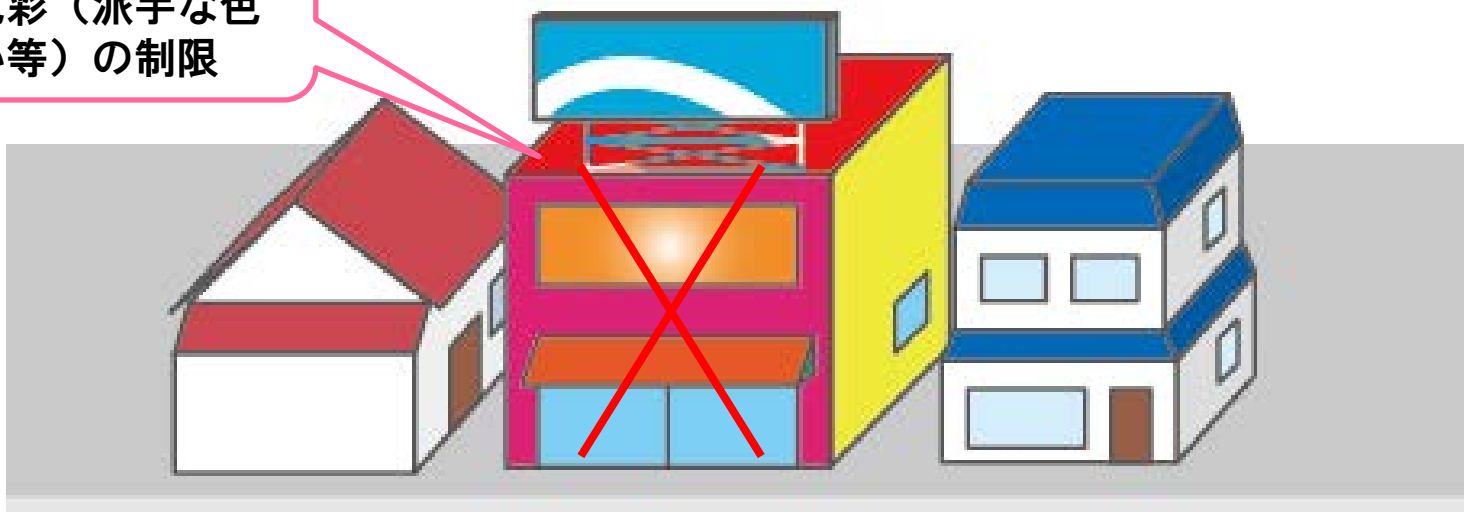
## ● 地区計画で定めるまちづくりのルール④

### ■ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

地区の景観を維持し、良好な街並みの形成を図ります。

建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け周辺環境と調和した色調となるように制限します。

建物の外壁・屋根の色彩（派手な色合い等）の制限



# 用途地域等の変更案について

---

## ● 変更等を予定している都市計画

---

- ・用途地域の変更
- ・防火地域の変更
- ・高度地区の変更
- ・最低限高度地区の指定

## ● 用途地域とは

---

用途地域とは、用途や使用目的が違う建物が同一地域に混在しないようにするために、まとまりのある地区ごとに、建築物の用途によって地域を区分し、建ぺい率及び容積率等を定め、地区の環境を守るとともに、まちの将来像を誘導していくための制度です。

用途地域が指定されると、それぞれの用途に応じ、建てられる建物の種類が制限されます。

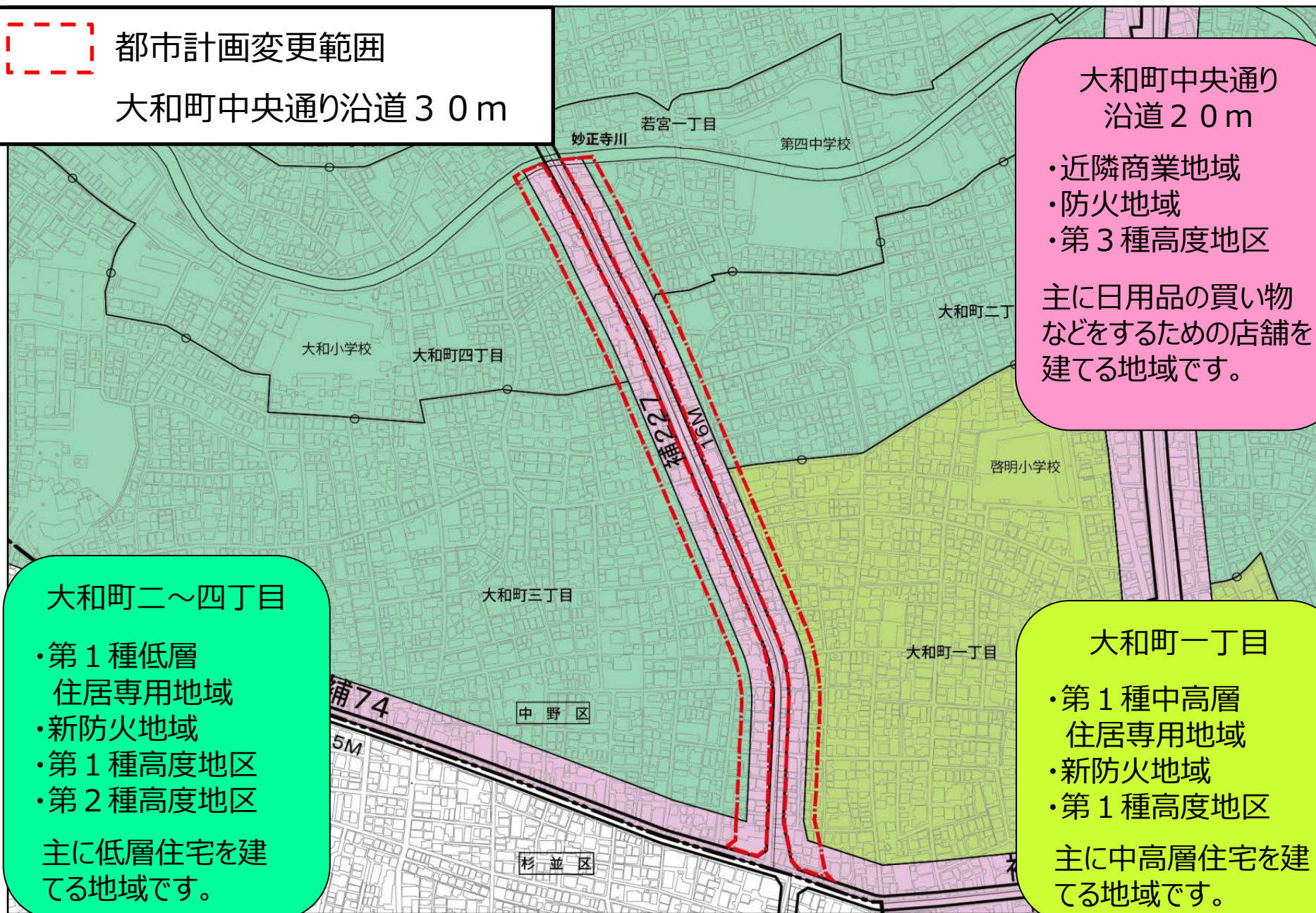


# ●現在の用途地域



都市計画変更範囲

大和町中央通り沿道 30m



大和町中央通り  
沿道 20m

- ・近隣商業地域
- ・防火地域
- ・第3種高度地区

主に日用品の買い物  
などをするための店舗を  
建てる地域です。

大和町二～四丁目

- ・第1種低層  
住居専用地域
- ・新防火地域
- ・第1種高度地区
- ・第2種高度地区

主に低層住宅を建  
てる地域です。

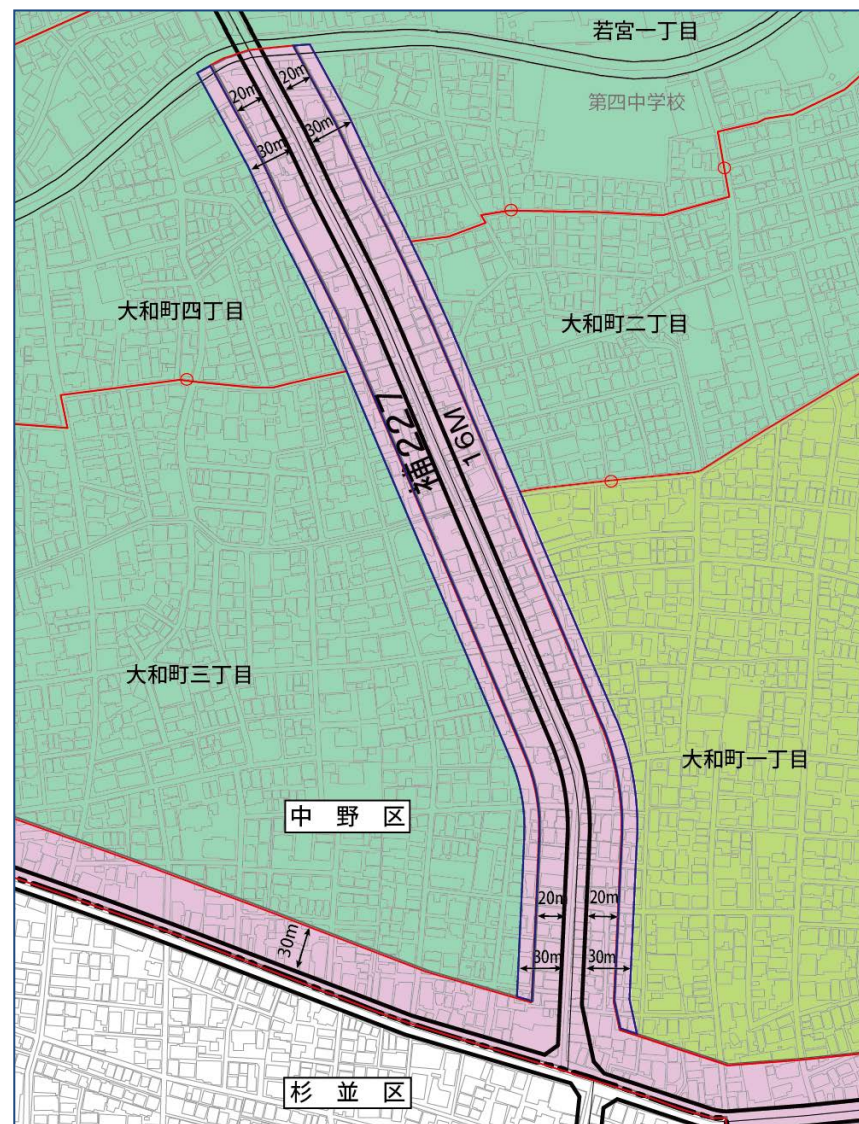
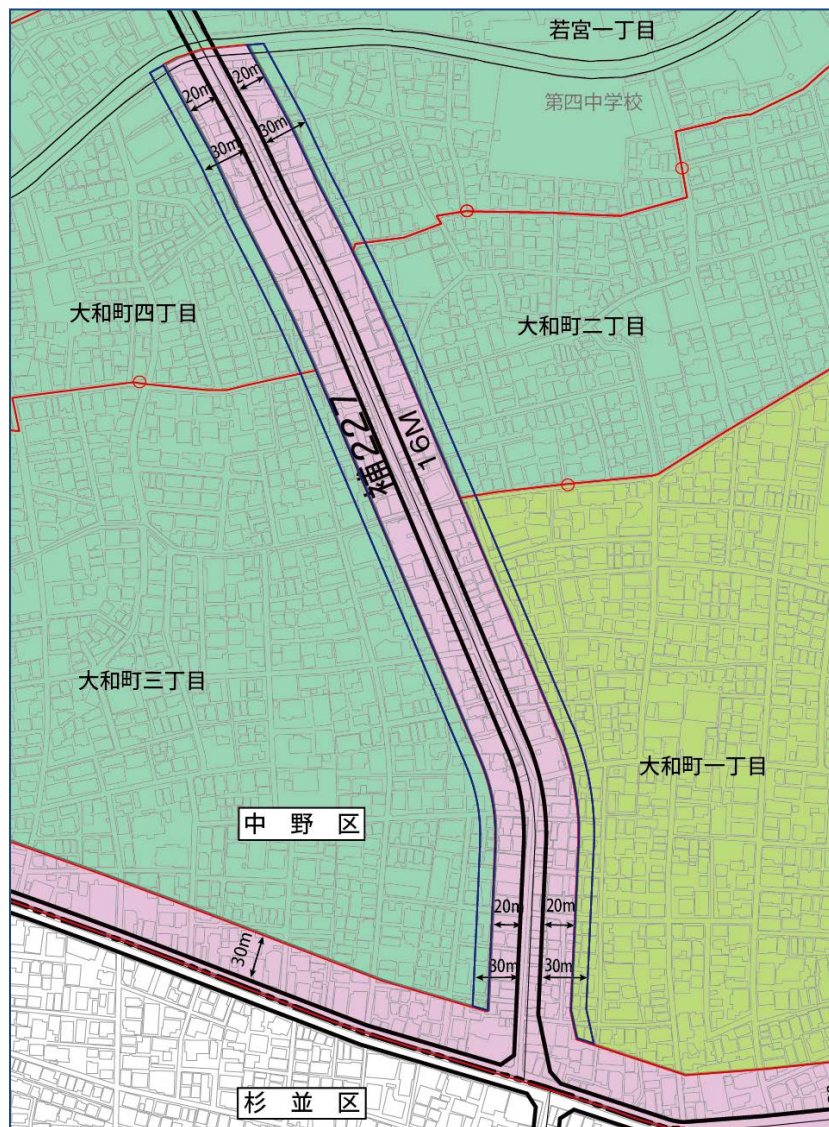
大和町一丁目

- ・第1種中高層  
住居専用地域
- ・新防火地域
- ・第1種高度地区

主に中高層住宅を建  
てる地域です。

## ● 用途地域の変更案

本地区では、「延焼遮断帯の形成」「住環境の向上」「生活利便性の充実」の視点から、大和町中央通りの整備に伴い用途地域を見直したいと考えています。



# ● 用途地域の変更案

大和町中央通り沿道20mの範囲についての変更はなく、沿道20m～30mの範囲について、用途地域を近隣商業地域に建ぺい率を80%、容積率を300%と沿道20mの範囲と同等のものに変更することを考えています。また、用途地域の変更に伴って東京都日影条例による日影規制も沿道20mと同等のものに変更になります。



## ①大和一丁目～四丁目 (沿道 20m)

種類	現況	変更案
用途地域	近隣商業地域	変更なし
建ぺい率	80%	変更なし
容積率	300%	変更なし
日影規制	4時間、2.5時間 (6.5m)	変更なし

## ②大和一丁目 (沿道 20～30m)

種類	現況	変更案
用途地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	200%	300%
日影規制	3時間、2時間 (4m)	4時間、2.5時間 (6.5m)

## ③大和二丁目～四丁目 (沿道 20～30m)

種類	現況	変更案
用途地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	150%	300%
日影規制	4時間、2.5時間 (1.5m)	4時間、2.5時間 (6.5m)

## ● 防火地域の変更について

不燃化を促進し延焼遮断帯を形成するため、大和町中央通り沿道20～30mの範囲で沿道20mの範囲と同じ防火地域への変更を考えています。



# ● 防火地域の変更案

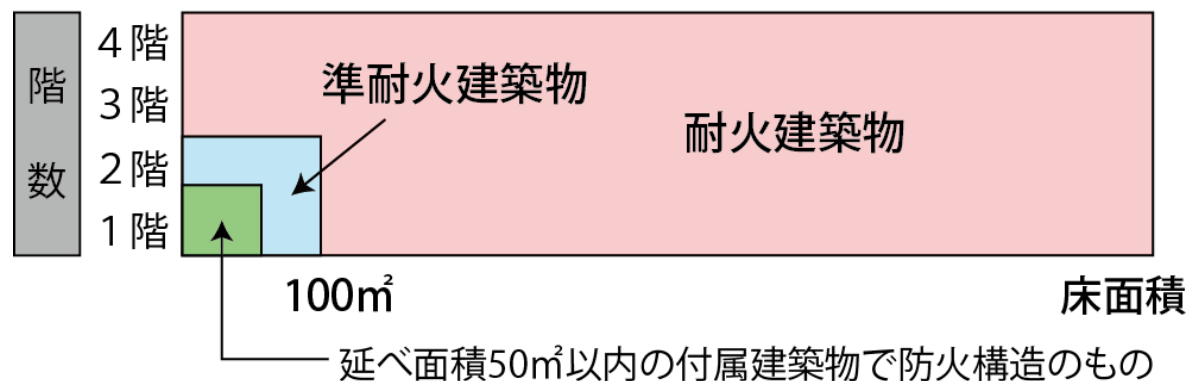
## ◆ 防火地域の変更案

範囲	現況	変更案
沿道 20m	防火地域	変更なし (防火地域)
沿道 20~30m	新防火地域	防火地域

## ● 現在 「新防火地域」の建築ルール

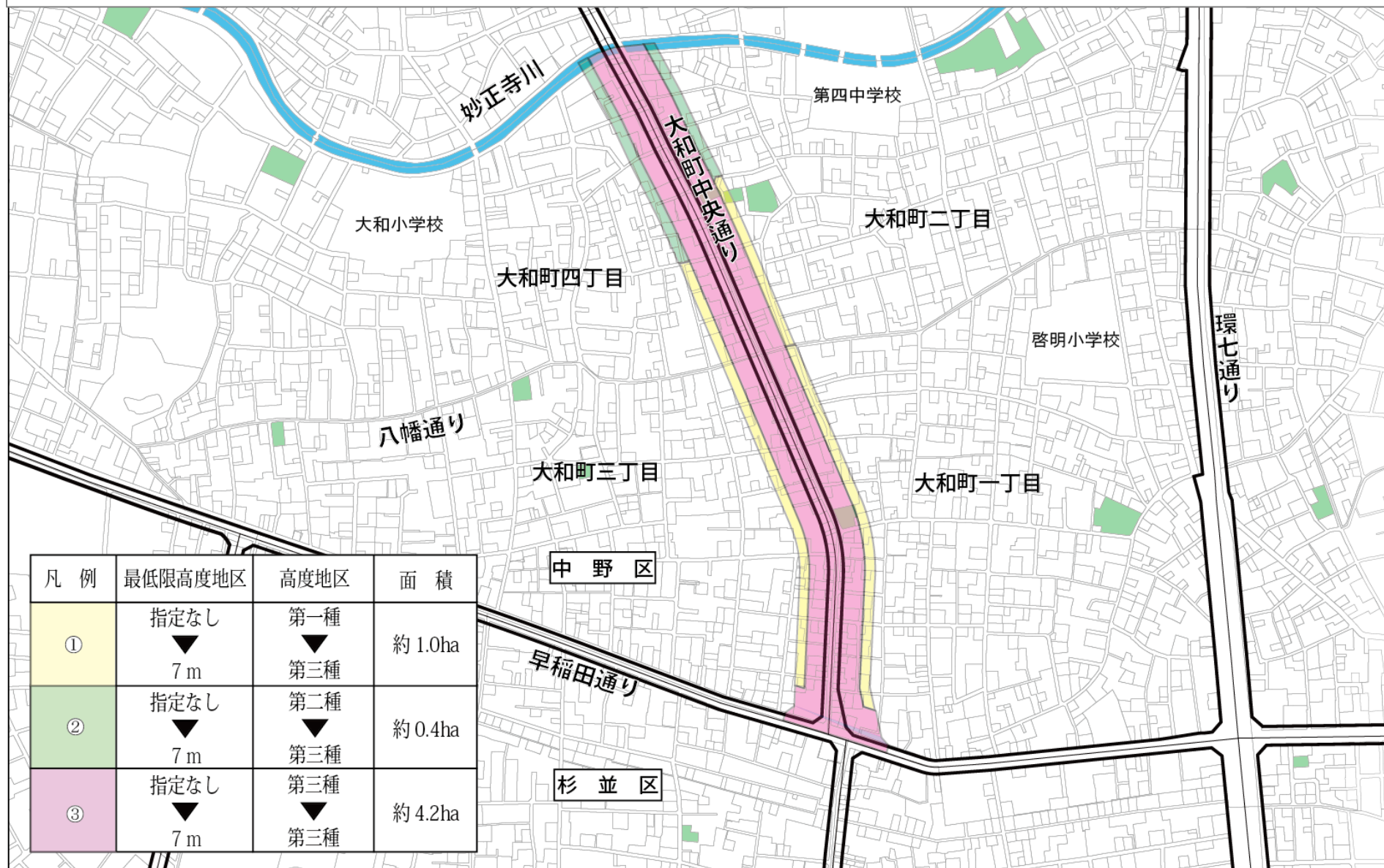


## ● 見直し後 「防火地域」の建築ルール



## ● 高度地区の変更について

土地の高度利用や延焼遮断帯の形成ため、大和町中央通り沿道20～30mの範囲で沿道20mの範囲と同じ第三種高度地区への変更と、沿道30mの範囲で高さの最低限度7mを定めることを考えています。

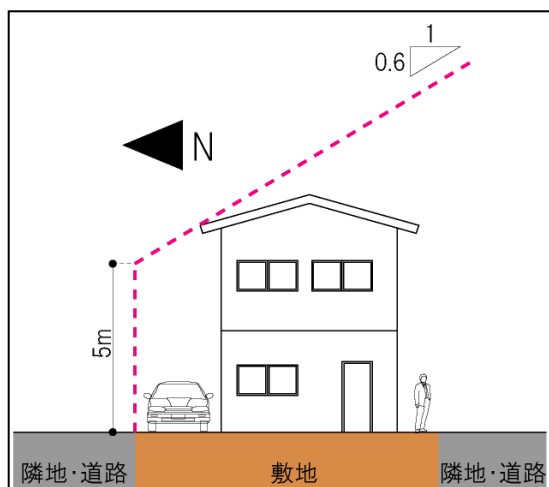


# ● 高度地区の変更案

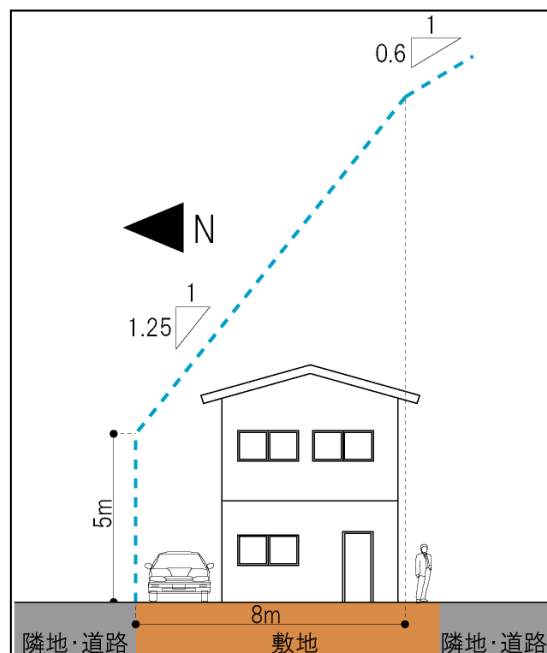
## ◆ 高度地区の変更案

範囲	現況	変更案
沿道 20m	第3種	変更なし (第3種)
沿道 20~30m	第1種及び第2種	第3種

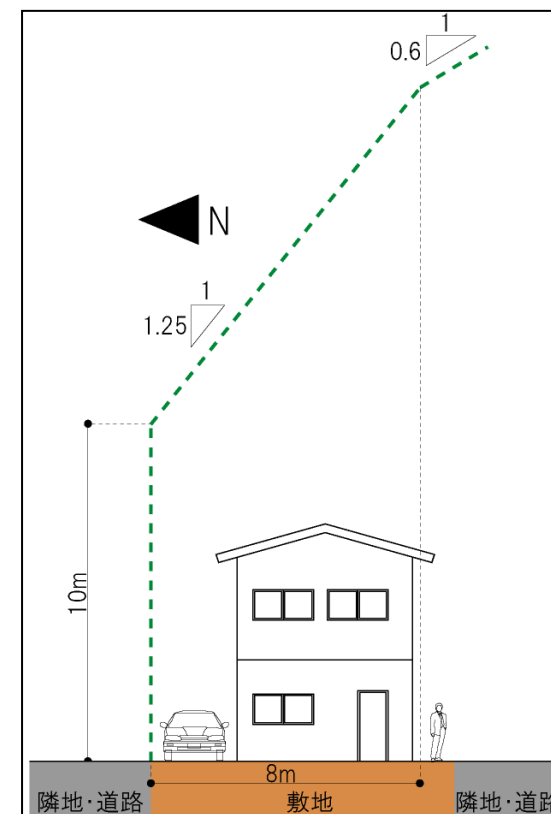
### 第一種高度地区



### 第二種高度地区

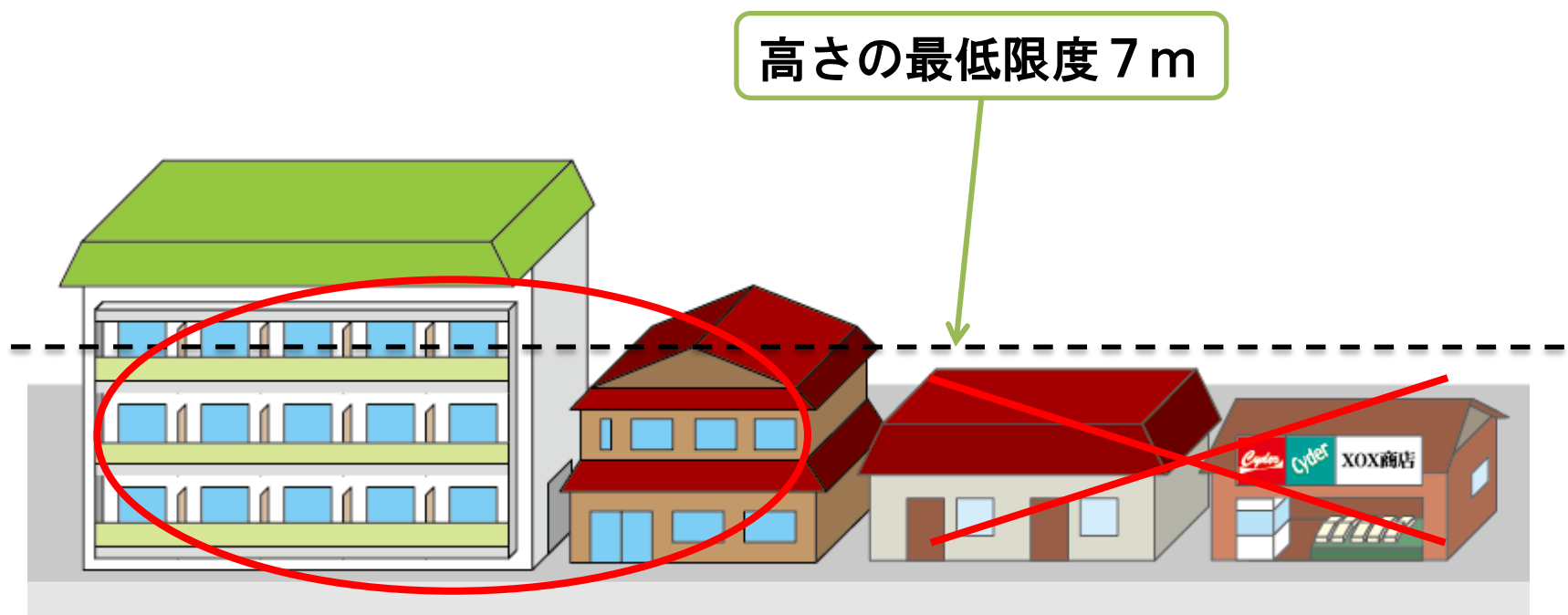


### 第三種高度地区



## ● 最低限高度地区の指定について

最低限度高度地区とは、建物の高さの最低限度を定めた地域地区のことをいいます。本地区では、高さの最低限度を定めることで、土地の高度利用と、一定の高さの建物を建てることによって、延焼遮断帯の形成を図ります。





# 変更内容等のまとめ

---

## ● 変更内容等の適用範囲のまとめ

	沿道0m～20mの範囲	沿道20m～30mの範囲
地区計画の導入	○	○
用途地域の変更	—	○
防火地域の変更	—	○
高度地区の変更	—	○
最低限高度地区の指定	○	○

## ● 変更内容等のまとめ

### ①大和一丁目～四丁目（沿道 20m）

種 類	現 況	変更案
用途地域	近隣商業地域	変更なし
建ぺい率・容積率（%）	80-300	変更なし
防火地域	防火地域	変更なし
高度地区	第三種高度地区	変更なし
最低限高度地区	指定なし	7m

### ②大和一丁目（沿道 20～30m）

種 類	現 況	変更案
用途地域	第一種中層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率・容積率（%）	60-200	80-300
防火地域	新防火地域	防火地域
高度地区	第1種高度地区	第三種高度地区
最低限高度地区	指定なし	7m

### ③大和二丁目～四丁目（沿道 20～30m）

種 類	現 況	変更案
用途地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率・容積率（%）	60-150	80-300
防火地域	新防火地域	防火地区
高度地区	第1種高度地区・第2種高度地区	第三種高度地区
最低限高度地区	指定なし	7m

## ● 既存の建築物について

---

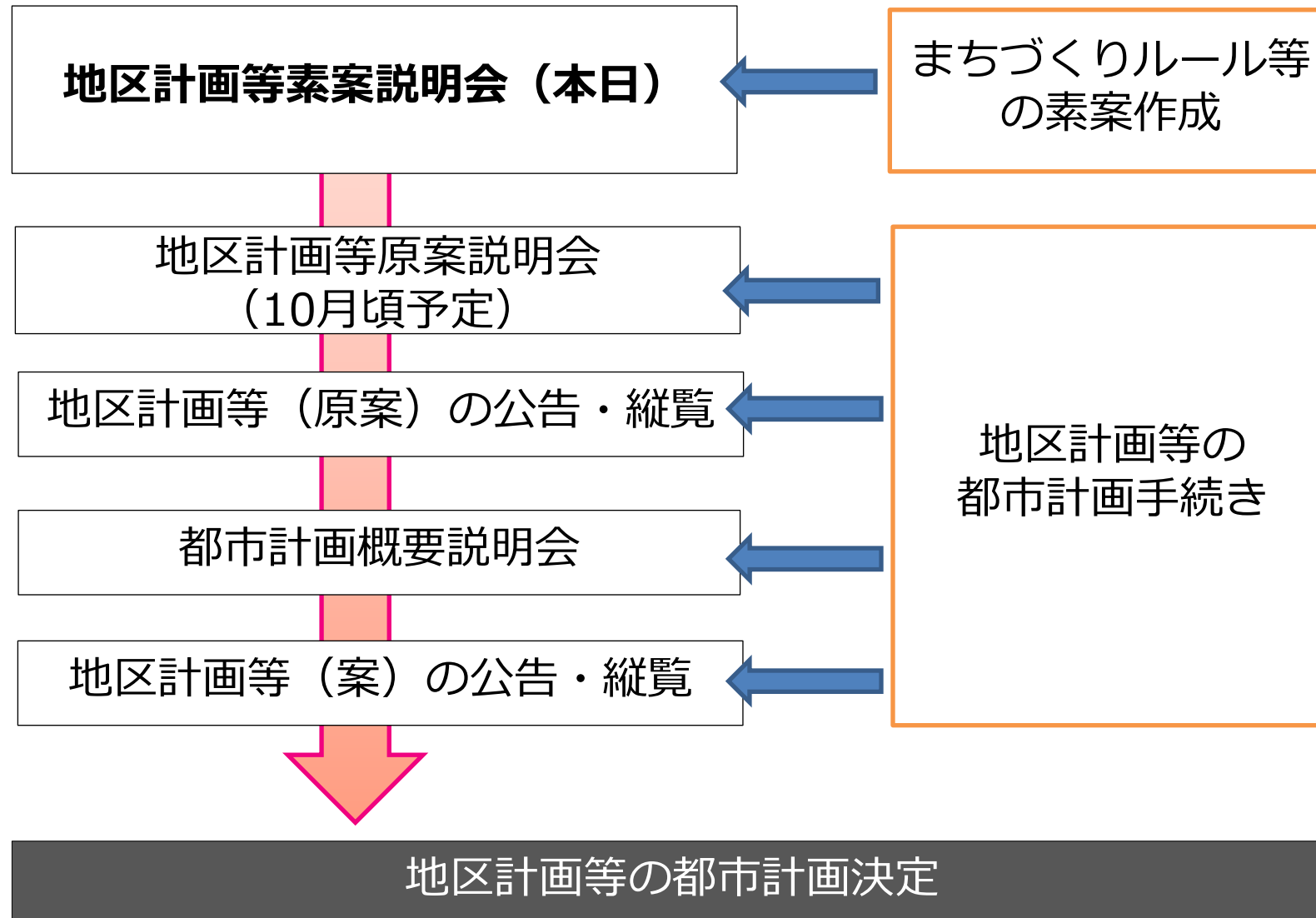
この地区計画等による制限が都市計画決定した場合でも、既存の建築物について制限が適用されるわけではありません。

建替え等の建築行為を行なう際に適用されます。

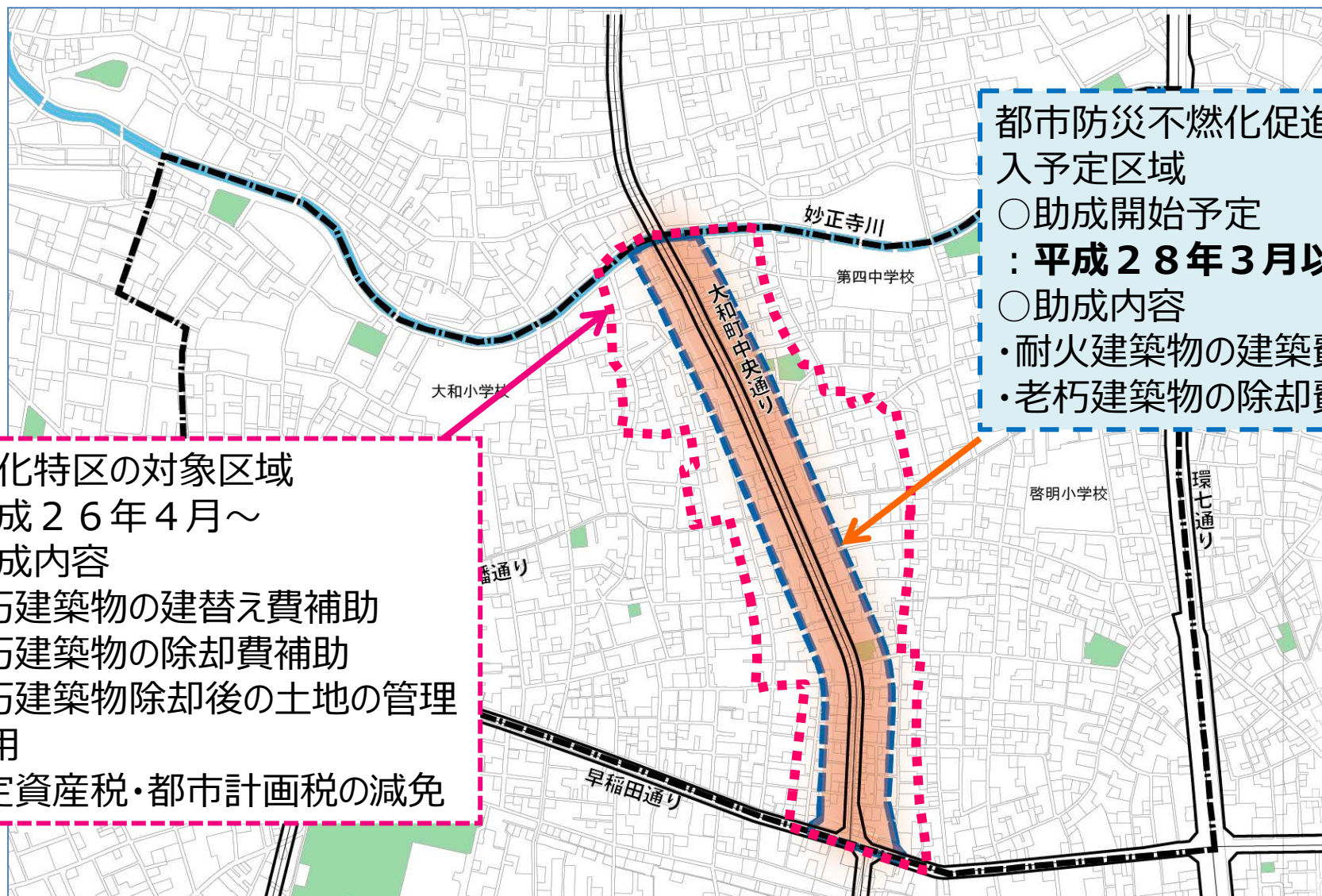
# 今後の進め方について

---

## ● 今後の予定



## ● 各種助成事業について



都市防災不燃化促進事業の導入予定区域

○助成開始予定

：平成28年3月以降

○助成内容

- ・耐火建築物の建築費助成
- ・老朽建築物の除却費助成

不燃化特区の対象区域

○平成26年4月～

○助成内容

- ・老朽建築物の建替え費補助
- ・老朽建築物の除却費補助
- ・老朽建築物除却後の土地の管理費用
- ・固定資産税・都市計画税の減免

## 【お問い合わせ先】

中野区大和町まちづくり担当

中野区役所 8階10番窓口

電話 03-3228-8727（直通）



HPも是非  
ご覧ください☆

中野区ホームページにて

<http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/>

大和町 まちづくり

検索