

大和町中央通り沿道地区地区計画等について

大和町まちづくり方針に基づき、まちづくりの起点として先行的に取り組む大和町中央通り沿道地区における地区計画案及び都市計画案を、地区計画原案等説明会での意見を踏まえ決定したので報告する。

1. 地区計画原案等説明会の開催結果及び地区計画原案の縦覧結果について

(1) 説明会の開催結果

- 日時：平成27年10月8日（木）19:00～20:30
- 会場：大和区民活動センター
- 参加者数：38名
- 内容：大和町中央通り沿道地区地区計画原案等の説明、今後の予定、質疑応答

(2) 説明会での主な意見等

質 問・意 見	回 答
地区計画の制限はいつからかかるのか。 また、用途地域の制限と地区計画での用途の制限はどのような関係なのか。	地区計画による制限は都市計画決定後に適用される。 用途の制限については、用途地域の制限に加えて、地区の特性に応じて新たに制限を加えていくものである。
敷地面積の最低限度の制限は、都市計画道路整備に伴う、沿道住民の生活再建に影響を及ぼさないのか。	都市計画道路の整備にかかる敷地については60㎡未満になった場合でも、整備後の敷地において建替えが可能である。
現在40㎡の敷地の場合、そのまま建替えができるのか。	現在60㎡未満の敷地については、現在の敷地のままで建替えることができる。
沿道を延焼遮断帯としていくのであれば、より高い建物が建てられるよう、沿道の日影規制などの指定をより緩和すべきではないのか。	今回の都市計画等の変更内容は、当地区の現状や後背地への影響を考慮したものであり、高度地区や防火地域の変更などにより、延焼遮断帯の形成を進めていきたいと考えている。

(3) 地区計画原案の縦覧等の結果

- ・公告：平成27年10月8日
- ・縦覧：平成27年10月9日から10月22日まで（2週間）
- ・意見書提出期間：平成27年10月9日から10月29日まで（3週間）
- ・縦覧場所：区役所9階 都市計画担当
- ・期間中に提出された意見書：なし

2. 地区計画案の概要

(1) 名称及び面積：大和町中央通り沿道地区地区計画、約5.6ha

(2) 目標

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、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、大和町中央通りの拡幅整備にあわせたまちづくりを行い、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

(3) 土地利用の方針

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こと、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の形成の実現

(4) 建物に関する整備計画

・建物の用途に関する制限

住宅街の商業地であることを踏まえ、地区の健全なにぎわいが創出される建物利用を図るために、主に風俗営業に係るものなどを規制する。

・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ため、建築物の敷地面積の最低限度を60㎡に定める

・垣又はさくの構造の制限

災害時を考慮し、ブロック塀等の倒壊の危険性の高いものを抑制する。

・形態または、色彩の制限

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、原色を避け、周辺環境に調和を図る

3. 都市計画案（用途地域は東京都決定）の概要

・用途地域：第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更（大和町中央通り拡幅整備後20～30mの範囲）

・防火地域及び準防火地域：準防火地域を防火地域へ変更
（大和町中央通り拡幅整備後20～30mの範囲）

・高度地区：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
（大和町中央通り拡幅整備後20～30mの範囲）

最低限高度7m（大和町中央通り拡幅整備後道路端～30mの範囲）

4. 地区計画案及び都市計画案・・・別紙のとおり

5. 都市計画案説明会の開催

(1) 日時：平成27年11月30日（月）19：00～

(2) 会場：大和区民活動センター

6. 今後の予定

・都市計画案及び地区計画案の縦覧等	平成27年12月1日～15日
・中野区都市計画審議会への諮問	平成28年 1月
・東京都都市計画審議会への諮問（用途地域）	2月
・都市計画及び地区計画等決定	3月（予定）

大和町中央通り沿道地区地区計画（案）について

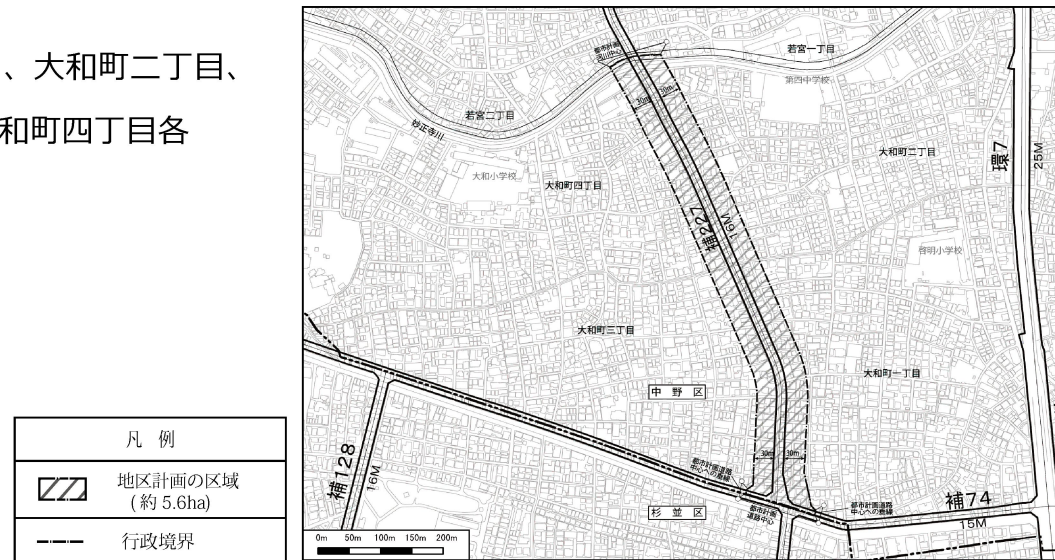
別紙

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



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、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。

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ます。

●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る。

大和町中央通り沿道地区都市計画（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）

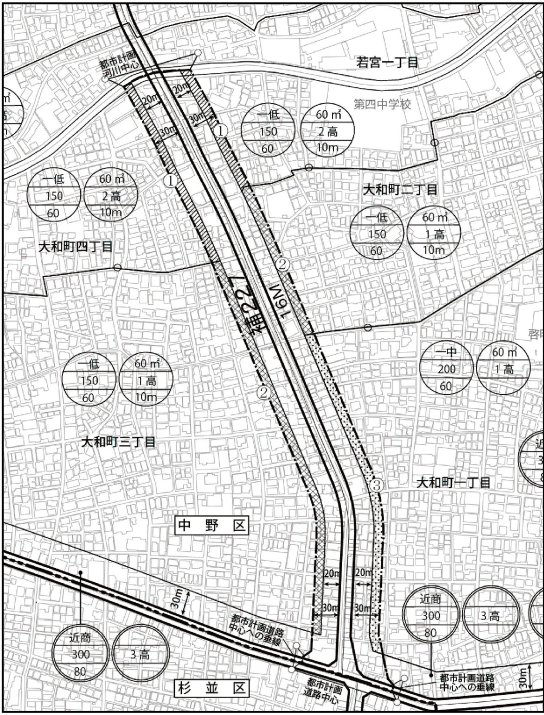
大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更します。

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高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

		凡 例					
番号		用途	建ぺい率 %	容積率 %	高さの 限度 m	敷地面積 の最低限度 ㎡	面積 約 ha
①	変更前	一低	60	150	10	60	0.4
	変更後	近商	80	300	—	—	
②	変更前	一低	60	150	10	60	0.6
	変更後	近商	80	300	—	—	
③	変更前	一中	60	200	—	60	0.4
	変更後	近商	80	300	—	—	
一低 150 60 上段：用途地域 中段：容積率 (%) 下段：建ぺい率 (%) 60 m 1高 10m 上段：敷地面積の最低限度 中段：高度地区 (最低限) 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

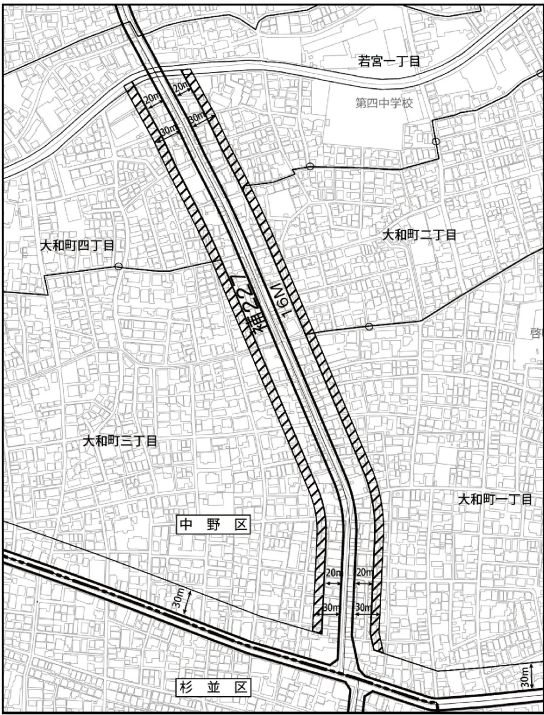
大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約 1.4ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行ないます。

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

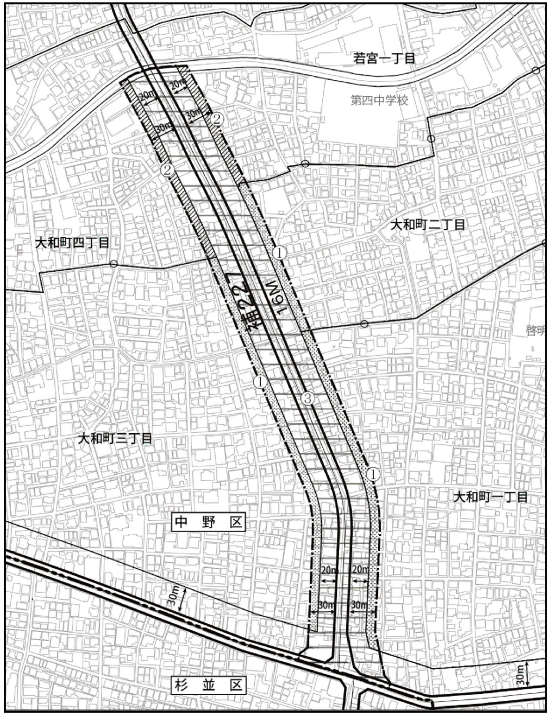
大和町地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 5.6ヘクタールの区域について高度地区の変更を行ないます。

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 7 m 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 7 m	第一種 第三種	約 1.0ha
②	指定なし 7 m	第二種 第三種	約 0.4ha
③	指定なし 7 m	第三種 第三種	約 4.2ha
行政境界			



4. 今後の予定

