

大和町まちづくり方針案について

「大和町まちづくりの会」での検討の結果を受け、区は、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月に取りまとめた。

この方針素案に対する地域の意見を踏まえ、まちづくりの会において、さらに検討を重ねてきたところであるが、この検討内容を踏まえ、区において、土地利用方針等とともに、まちづくりのルールなどを含めた取組方針を盛り込んだ「まちづくり方針案」を取りまとめたので報告する。

1. 大和町まちづくりの会における検討経過等

第1回 ～ 第7回	25.8/22 第1回（会の発足）、11/8 勉強会「阪神・淡路大震災に学ぶ」、 11/19 第2回、12/4 第3回、26.2/7 第4回、3/7 第5回、 4/22 第6回（まちづくり方針素案まとめ）、6/13 第7回（方針素案説明会の開催など）
6/20・22 まちづくり方針素案説明会の開催	
第8回	8/5 まちづくりルール（地区計画）、魅力ある大和町中央通りの整備の検討
第9回	10/1 まちづくり事例見学会（南台一・二丁目地区、平和の森公園周辺地区）など
第10回	11/21 まちづくりルール（地区計画）の検討など
	1/25 講演会「防災と住まいづくりセミナー」及び住まいづくり相談会の開催
第11回	27.1/29 まちづくり方針案の検討（1回目）
第12回	3/6 まちづくり方針案の検討（2回目）

2. 大和町まちづくり方針案の概要（将来像、基本方針は方針素案の再掲）

（1）土地利用方針等

①大和町全体(防災性と住環境の向上・まちの魅力づくり)

- ・不燃建築物への建替え誘導を図るとともに、災害時に安全に避難を行うための避難経路の整備を進める。
- ・多世代が暮らせるファミリー層向けの良質な住宅を誘導できるよう土地利用を検討する。
- ・大和町中央通りの拡幅整備に合わせ、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る。
- ・健康づくりに役立つなど、回遊性の高い道路空間の整備を進める。

②大和町中央通り沿道（地域を支えるにぎわいと魅力ある街並みづくり）

- ・既存の公共施設を中心として、一定の商業集積や様々な機能をもった、まちづくりのシンボルとなる地域の中心核づくりを進める。
- ・共同化の誘導により、木造密集の解消と中層建築物による延焼遮断帯の形成を促進する。

- ・土地の細分化を防ぐとともに、多世代が暮らせるファミリー層向けの良質な中層住宅の立地を誘導する。
- ・地域の生活の利便性の向上を支える商業・サービス機能の集積を図り、にぎわいと魅力ある空間づくりなどを進める。

(2) まちづくりの取組方針

①取組方針１：災害時の避難経路の整備等

- ・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路とそれを補完する避難路により構成する、幅員 6 m の避難経路の整備を進める。
- ・災害時の電柱の倒壊を防ぎ、安全に避難ができるよう、無電柱化の方策の検討を避難経路を中心に行う。

②取組方針２：建物の不燃化の促進等

- ・大和町中央通り沿道 30 m の区域に不燃化促進事業（耐火建築物の建築補助）を導入し、延焼遮断帯の形成と避難路の安全性の確保を図る。
- ・不燃化特区内において適用される、老朽建築物の建替え等の補助制度を活用し、大和町中央通り沿道の不燃化を促進する（特区の大和町全体への拡大を予定）。
- ・住民の意向に応じ、勉強会の開催や専門家の派遣により、木造密集の解消などを図るとともに、ファミリー層向けの良質な住宅の立地を誘導する。
- ・大和町区民活動センター内に設置している相談ステーションを活用し、不燃建替えや共同化の推進を図る。

③取組方針３：にぎわいとまちの魅力の向上

- ・既存の公共施設を中心として、一定の商業集積や様々な機能をもった、まちづくりのシンボルとなる地域の中心核づくりを進める。
- ・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進める。
- ・まちづくりのルールである地区計画を導入し、良好な住環境の形成とまちの魅力の向上を図る。

【地区全体】

敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又はさくの構造、建築物の用途

【大和町中央通り沿道】

建築物の高さ、建築物の用途、建築物の意匠（デザイン・色）

- ・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 30 m の区域において、必要となる都市計画の変更を予定する。

3. 大和町まちづくり方針案

別添のとおり

4. 今後の予定

- | | |
|----------|---|
| 平成27年3月 | ・ まちづくり方針案地域説明会の開催 |
| 4月～ | ・ 地区計画の検討 |
| 6月～ | ・ 不燃化促進事業導入に伴う都市計画手続き
・ 避難経路整備に向けた合意形成の取組み |
| 7月頃 | ・ 地区計画原案説明会の開催（大和町全体の方針、大和町中央通り沿道30mの地区整備計画） |
| 9月頃 | ・ 地区計画案説明会の開催 |
| 12月頃 | ・ 地区計画の決定、不燃化促進事業の導入 |
| 平成28年1月～ | ・ 大和町全体の地区整備計画の検討 |

大和町まちづくり方針案



平成27年3月

中 野 区

目 次

1. 策定の目的	1
【1】はじめに	
【2】方針案の位置付け	
2. 大和町の現況	2
【1】まちづくりの区域	
【2】上位計画の位置付け	
【3】現況	
【4】現状と課題	
3. まちづくりの将来像と基本方針 . . .	5
【1】まちづくりの将来像	
【2】まちづくりの基本方針	
4. まちづくり方針	6
【1】土地利用方針等	
【2】まちづくりの取組方針	

1. 策定の目的

【1】はじめに

大和町地域は、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。

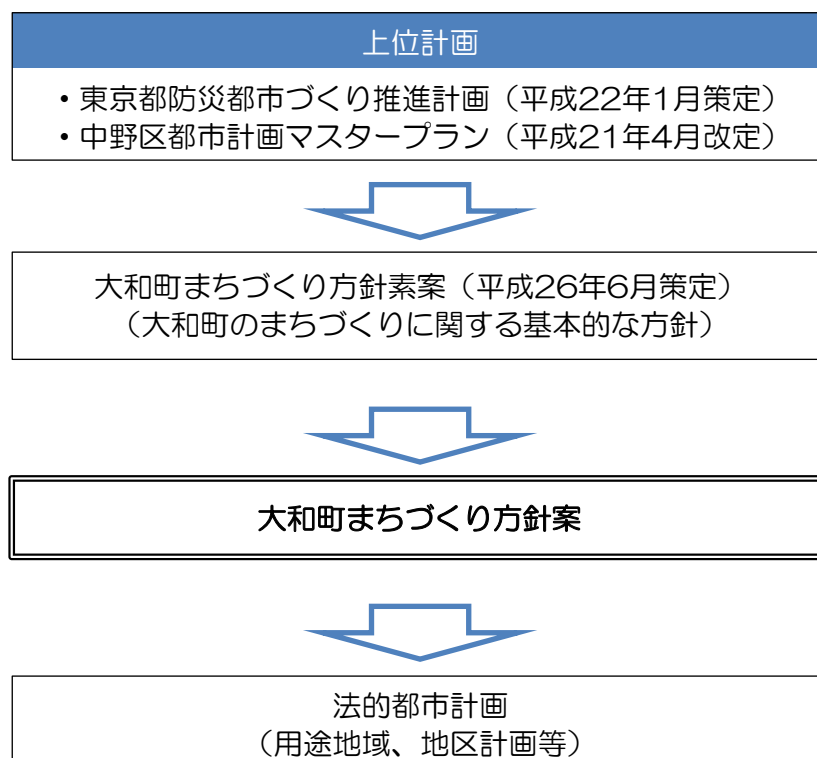
このため、「東京都防災まちづくり推進計画」において、優先的に防災性の向上を図るため整備を進める「整備地域」に位置付けられ、「中野区都市計画マスタープラン」においては、木造住宅密集地域の改善を図り、災害に強い住宅地に改善すると方向づけられています。

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、大和町地域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、地域の町会・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、地域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。

本方針案は、その後の大和町まちづくりの会における検討を踏まえ、将来に向けた「土地利用の方針等」を示すとともに、まちづくりのルールなどを含めた「まちづくりの取組方針」を盛り込んだものです。今後は、この方針案に対する地域の意見を伺った後、さらに具体的な検討を進めます。まちづくりのルールなど都市計画に定めるものについてはその手続きを進め、着実に災害に強いまちづくりを推進していきます。

【2】方針の位置づけ



2. 大和町地域の現況

【1】まちづくりの区域

本地域は、中野区大和町一丁目の一部、二丁目～四丁目の全域からなり、環七通り、早稲田通り、妙正寺川に囲まれた区域となります。

・地区面積	約70ha
・人口・世帯数	15,240人 9,383世帯
・人口密度	217人/ha
・建物棟数	約3,800棟



【2】上位計画の位置づけ

①東京都・防災都市づくり推進計画



「整備地域」とは、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域です。

出典：東京都防災都市づくり推進計画

②中野区都市計画マスタープラン

【当地区の主な方針】

大和町中央通り（補助第227号線）の道路整備事業に合わせ、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ことです。

幹線道路沿道系市街地
主要幹線道路沿道地区
補助幹線道路沿道地区
中層住宅基盤改善地区



都市計画道路補助第 227 号線（大和町中央通り）
（幅員 16m・昭和 41 年都市計画決定）

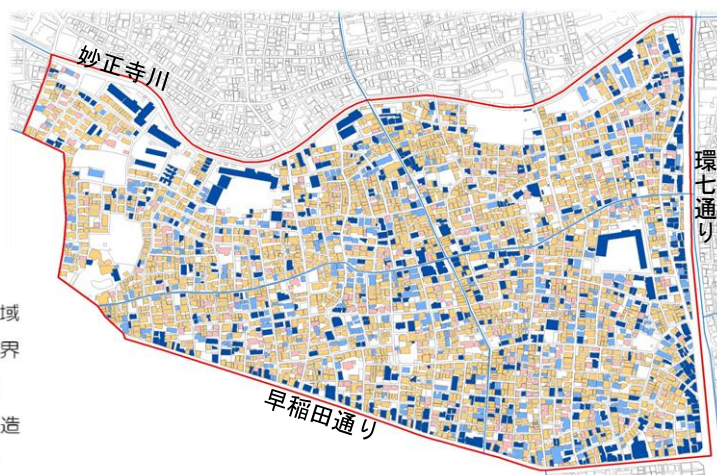
出典：中野区都市計画マスタープラン

【3】現況

①建物の現況

幹線道路である環七通りや早稲田通りの沿道には、耐火造・準耐火造が多くあるが、地域全体をみると、防火造が多い地域です。

木造とあわせると7割を超え、延焼のおそれが高い建物が多い地域となっています。



出典：平成23年度土地利用現況調査

②道路の現況



全体的に道路の幅は狭く、大和町中央通りでも6m程度しかないため、消防車などの緊急車両が進入することが非常に難しい道路が多くある地域となっています。

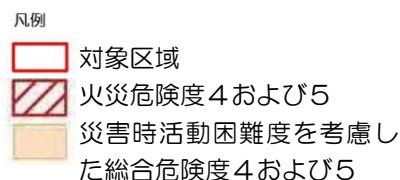
また、区で管理している道路が少なく、私有地の道路が多くあります。

出典：平成23年度土地利用現況調査

③ 地域危険度

本地域では、特に火災危険度が高くなっています。

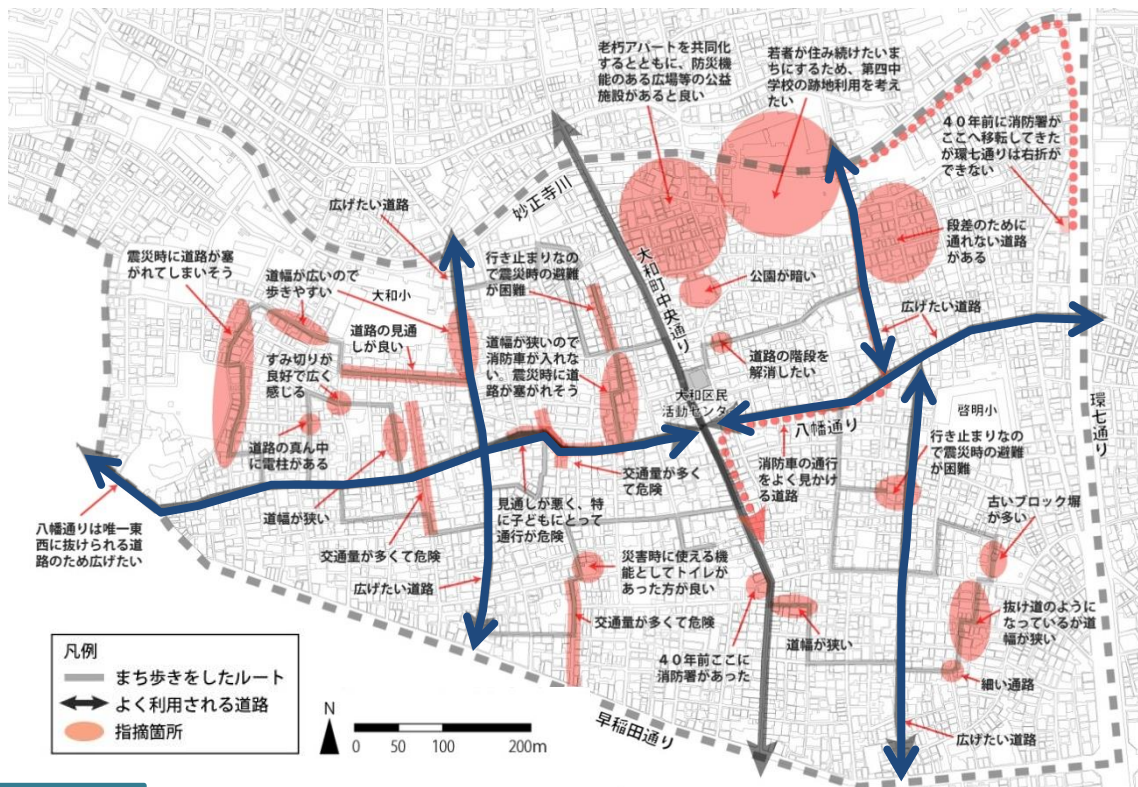
災害時活動困難度を考慮した危険度では、大和町4丁目の火災危険度が「5」となっています。



町丁目名	建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度	災害時活動困難度を考慮した危険度		
				建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度
大和町1丁目	3	4	3	4	4	4
大和町2丁目	2	4	3	3	4	4
大和町3丁目	3	4	3	3	4	4
大和町4丁目	3	4	3	3	5	4

出典：地震に関する地域危険度測定調査（第7回）（平成25年9月東京都公表）

【4】現状と課題



【現状】

- 木造建物が密集し、4m未満の道路がほとんどを占め、震災時における建物の倒壊や延焼の危険性が高く、消防活動や安全な避難も難しい。
- 高円寺駅等、近隣各駅から15分圏内にあり、通勤利便性が高く、多くの世帯が居住している。
- 地区の需要に対応した買い物や食事ができる施設が少なく、高円寺等へ買い物客が流出している。
- 幹線道路沿いを除き指定容積率が低く、敷地面積も狭いため、低層な住宅が密集している。

【地域の意見】

- 建物の延焼を防ぐため、共同化等により建物の不燃化を促進してほしい。
- 東西南北の軸となる道路整備を行い、震災時の避難経路となるようにしてほしい。
- 高円寺駅からのにぎわいが続くように、地域の顔づくりや統一感のある街並み整備が必要だ。
- 大和町中央通りについて、親しみやすい歩行者にやさしい道路整備を行ってほしい。
- 大和町に住み続けたいと思うようなまちとするため、魅力あるまちづくりを考えていきたい。

【課題】

- 燃えにくく燃え広がらないまちの実現に向けた建物の不燃化促進
- 防災性の向上を図るための延焼遮断帯の形成と安全な避難経路の整備
- 地区住民の日常生活を支える商業・サービス機能の充実
- 適切な土地利用の誘導による、地区の顔となる魅力ある街並みの形成
- 良質な住環境の維持・向上と憩いの場ともなる空間の確保

3. まちづくりの将来像と基本方針

【1】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
- ・緊急車両の侵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

【2】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の導入により、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

4. まちづくり方針

【1】土地利用方針等

【大和町全体の土地利用方針等：防災性と住環境の向上・まちの魅力づくり】

- 燃えにくく燃え広がらない災害に強いまちを実現するため、不燃建築物への建替え誘導を図るとともに、災害時に安全に避難を行うための避難経路の整備を進めます。
- 多世代が暮らせるファミリー層向けの良質な住宅を誘導するため、一定の床面積の建築が可能となるような土地利用を検討します。
- 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。
- 新たに整備される道路を含め、健康づくりに役立ち歩いて楽しめる、回遊性の高い道路空間の整備を進めます。



【大和町中央通り沿道の土地利用方針等：地域を支えるにぎわいと魅力ある街並みづくり】

《地域の中心核づくり》

- 既存の公共施設を中心として、一定の商業集積や様々な機能をもった、まちづくりのシンボルとなる地域の中心核づくりを進め、地域全体の活性化と魅力の向上を図ります。

《大和町中央通りのにぎわいと魅力ある街並みづくり》

- 共同化の誘導により、木造密集の解消にあわせ、中層建築物による延焼遮断帯の形成を促進します。
- 土地の細分化を防ぐとともに、多世代が暮らせるファミリー層向けの良質な中層住宅の立地を誘導します。
- 地域の生活の利便性の向上を支える商業・サービス機能の集積を図り、にぎわいと魅力のある空間づくりとともに、だれもが安心して住み続けられる環境を創出します。

【2】まちづくりの取組方針

取組方針1:災害時の避難経路の整備等

①避難経路の整備

- ・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。
- ・避難経路の沿道には、道路中心からの3メートルの壁面後退のルールを定め、6mの道路空間の確保を図ります。

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を行います。



※検討中の避難経路



避難経路整備の事例

取組方針2:建物の不燃化の促進等

①不燃化促進事業の導入

- ・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）。
- ・不燃化促進事業の導入により、大和町中央通り沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成と避難路としての安全性の確保を図ります。

②不燃化特区補助制度の活用

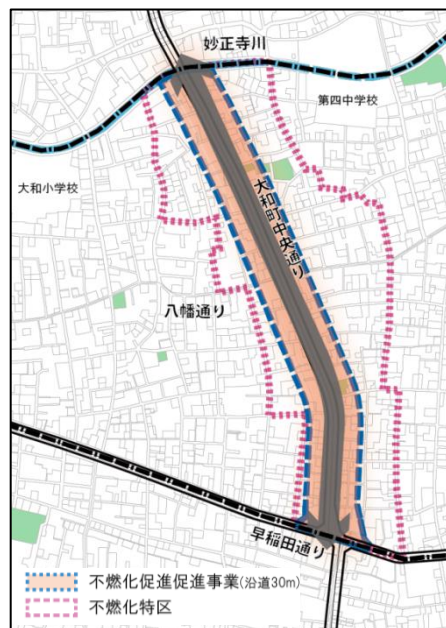
- ・平成26年4月に東京都から不燃化特区に指定された区域において適用される、老朽建築物の建替えや除却などに対する補助制度を活用し、大和町中央通り沿道の不燃化を促進します。
- ・特区内に適用される補助制度を大和町全体で活用できるよう、不燃化特区の大和町全体への拡大を予定しています。

③共同化の誘導

- ・住民の意向に応じた勉強会の開催や専門家の派遣により、木造密集や接道条件等により建替えが困難な敷地の解消を図るとともに、多世代が暮らせるファミリー層向けの良質な住宅の立地を誘導します。
- ・大和町中央通り沿道においては、共同化により中層建築物を誘導し、にぎわいと魅力ある空間づくりとともに、延焼遮断帯の形成を促進します。

④相談ステーションの活用

- ・大和区民活動センター内に設置している相談ステーションを活用し大不燃建替えや共同化の促進を図ります。



不燃化建替えの事例

取組方針3:にぎわいとまちの魅力の向上

①地域の中心核づくり

- ・既存の公共施設を中心として、様々な機能を持った、まちづくりのシンボルとなる地域の中心核づくりを進めます。

②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進めます。
- ・健康づくりに役立ち歩いて楽しめる、回遊性の高い道路空間の整備を図ります。



地域の中心核のイメージ

③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。

【地区全体】

- 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。

- 壁面の位置に関するルール

建物と建物の間に一定の距離を設けることで採光・通風の確保、延焼の防止を目指します。
また、避難経路の沿道では、道路中心から一定の距離を設けることで安全な道路空間の確保を目指します。

- 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。

- 建築物の用途に関するルール

敷地条件の悪い、小規模な集合住宅や長屋の建築を制限し、良質な住環境の形成を図ることを目指します。

【大和町中央通り沿道】

- 建築物の高さに関するルール

後背地に配慮した良好な街並みと有効な延焼遮断帯の形成を目指します。

- 建築物の用途に関するルール

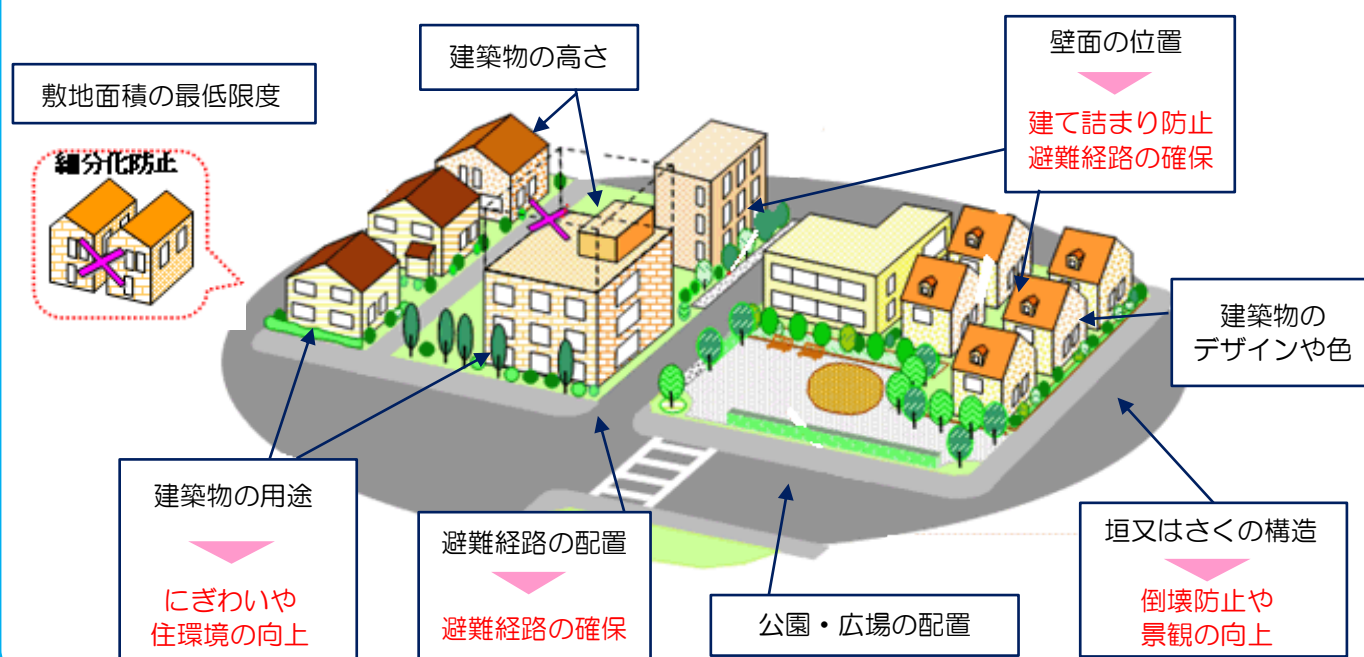
沿道に商業集積を進め、にぎわいと魅力ある空間づくりを目指します。また、風紀の乱れを抑え、地区にふさわしい建物用途の導入を目指します。

- 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。

④都市計画の変更

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。



大和町まちづくり方針案



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