

大和町まちづくりについて

大和町まちづくりの会での検討を踏まえ、区が取りまとめた「大和町まちづくり方針案説明会」の開催結果及び方針案説明会での地域の意見等を踏まえ決定した「大和町まちづくり方針」について報告する。

また、「避難経路ネットワーク」策定に向けた基礎資料となる道路の現況測量の実施並びに「大和町まちづくり方針」に掲げたまちの将来像等をより具体的に示した「大和町まちづくり構想案」について、あわせて報告する。

1. 大和町まちづくり方針案説明会の開催結果

（1）開催状況

○日 時：平成27年3月29日（日）10:00～11:30

3月30日（月）19:00～20:30

○会 場：大和区民活動センター

○参加者数：29日 17名、30日 14名 合計 31名

○内 容：大和町まちづくり方針案に関する説明、地区計画の検討案に関する説明、都市計画の見直し案に関する説明、質疑応答

（2）主な意見等

○まちづくり方針案全体について

質 問・意 見	回 答
災害時を考えると、警察、消防が常駐できるような防災拠点は大和区民活動センターなどに設けるべきである。	さまざまな機能をもった、地域の中心核づくりを、住民の合意形成を図りながら検討していきたい。
子育て支援施設、介護・医療施設などの立地は、住民から歓迎されると思う。	地域の需要を踏まえながら、必要な施設の立地が図られるよう働きかけていきたい。
大和町全体のまちづくりを通じて、文化の発信や産業の創出、交通アクセスの改善などさまざまな検討をしていきたい。	

○まちづくりのルール（地区計画）の検討案について

質 問・意 見	回 答
敷地面積の最低限度が60㎡とされた場合、現状の敷地が60㎡未満のとき、建替えは可能なのか。	新たに60㎡未満の敷地が生じるような敷地の分割を防ぐルールであり、現状が60㎡未満の敷地の場合、建替えは可能である。
垣又はさくの構造のルールに従い、生け垣を設置すると、空き缶などのポイ捨て場所となる心配がある。	災害時のブロック塀の倒壊による被害防止のためのルールであり、生け垣だけでなくネットフェンスの設置も可能である。

○都市計画の見直し案について

質 問・意 見	回 答
大和町中央通りの沿道は、将来的に5階程度の建物が建てられるようになるのか。	大和町中央通りが整備されると、敷地条件にもよるが、5階建て程度の建物が建つ可能性がある。

○その他

質 問・意 見	回 答
今後も説明会などは予定されているのか。	地区計画の導入に向けた説明会等を予定している。

2. 大和町まちづくり方針

(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
	27.1/25 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	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）、方針案説明会の開催など
3/29・30 まちづくり方針案説明会の開催	
第13回	6/15 まちづくり方針の決定報告、今後の進め方、大和町全体のまちづくり

(2) 大和町まちづくり方針（別添1のとおり）

方針案に対する地域の意見等を踏まえて検討を進め、方針として決定した。大和町全体のまちづくり方針を示すとともに、まちづくりの進め方を整理し、先行して取り組む大和町中央通りでの取組みを示した。

3. 避難経路ネットワークの策定に向けた道路現況測量の実施等

消防車等の進入を容易にするとともに、避難所等へ安全で円滑な避難ができるよう、避難経路ネットワークの策定に向けて検討を進めており、この基礎資料とするため、道路の現況測量を2か年に分けて実施する。

(1) 説明会の開催等

現況測量の実施に先立ち、事前周知用のチラシ（別添2のとおり）を6月下旬に大和町全域に配布するとともに、測量を実施する沿道住民を対象に7月下旬に説明会を開催する。

(2) 現況測量の実施

別添2に示す箇所について、おおむね9月から12月にかけて、道路、建物、工作物などの位置を地図化するための現況測量作業を実施する。なお、今年度は、東西及び南北方向の骨格となる道路を中心として測量を行う。

4. 大和町まちづくり構想案

(1) 策定主旨

首都直下地震の切迫性に鑑み、防災性の向上を図ることが緊急の課題である大和町においては、防災面に重点をおいた取組みや地域との話し合いを行ってきた。しかしながら、「大和町まちづくり方針」に示すまちの将来像の実現には、災害に強いまちの実現に加え、「人が集える拠点づくり」や「にぎわいづくり」なども欠かせない。このため、これまで様々な場面で地域からいただいた意見を整理し、より具体的な将来像等を示した大和町まちづくり構想案を策定した。今後、本構想案を基に地域との議論を深め、将来像の実現を目指す。

(2) 大和町まちづくり構想案（別添3のとおり）

5. 今後の予定

- | | |
|-----------|--|
| 平成27年 6月～ | ・大和町まちづくりの会でのまちの将来像実現に向けての検討 |
| 7月 | ・道路現況測量説明会の開催（測量路線沿道） |
| 8月～ | ・地区計画の策定、都市計画の変更等にかかる説明会の実施及び都市計画手続き（大和町中央通り沿道30m）、個別訪問の実施 |
| 9月～12月 | ・道路現況測量の実施 |
| 平成28年 3月 | ・大和町まちづくりの会での将来像実現に向けでの検討取りまとめ |
| | ・地区計画の決定、都市計画の変更、不燃化促進事業の導入（大和町中央通り沿道30m） |

大和町まちづくり方針



“災害に強く安全で、誰もが住み続けられるまち”の実現に向けて

平成27年5月

中 野 区

目 次

1. 策定の目的	1
• はじめに	
2. 地区の概要	2
• 対象地区について	
• 上位計画の位置付け	
3. 地区の現状と課題	4
• 現状と課題の整理	
4. 将来像と基本方針	5
• まちづくりの将来像	
• まちづくりの基本方針	
5. まちづくり方針	6
• 土地利用の方針	
• 都市基盤整備の方針	
• 住環境整備の方針	
• まちづくりの進め方	
• 大和町中央通り沿道の取組み	

1. 策定の目的

● はじめに

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、「防災都市づくり推進計画」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、大和町地区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、地区の町会・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、地区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。さらにその後のまちづくりの会での検討を踏まえ、「大和町まちづくり方針案」が平成27年3月に取りまとめられています。

本方針は、この方針案の説明会での意見交換を踏まえ、より具体的な内容の検討を重ねた結果、決定したものです。今後はこの方針に基づき、大和町地区の災害に強いまちづくりを着実に推進していきます。

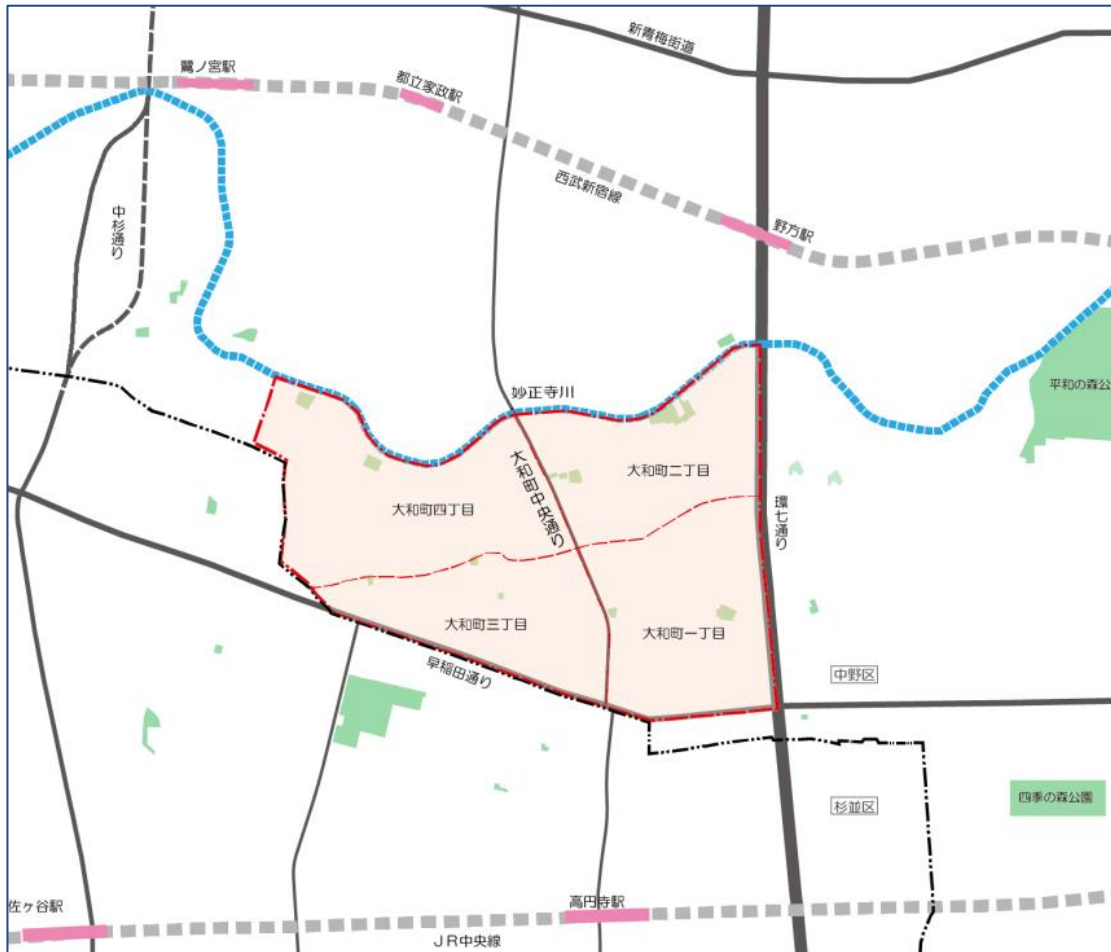


2. 地区の概要

●対象地区について

◆対象地区の範囲

対象地区は大和町一丁目（66～68 番を除く）、大和町二～四丁目（全域）を範囲とし、地区面積は約 67.5ha である。



◆地区の状況

- 地区の人口は、約 15,000 人で、人口密度は 217 人/ha である。
- 建物棟数は約 3,800 棟で、世帯数は約 9,000 世帯である。
- 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している。
- 北側は妙正寺川、東側は環七通り、南側は早稲田通り、西側は中野区境界によって区切られている。
- 地区の中央を南北に横断する大和町中央通りは、昭和 41 年に決定された杉並区高円寺南二丁目から練馬区中村北一丁目に至る延長約 4.5 キロメートルの都市計画道路の一部である。
- 中野区大和町一丁目から同区大和町四丁目までの延長 710 メートルの区間について、震災時における延焼遮断帯に大きな整備効果が見込まれる特定整備路線となっている。
- 平成 25 年 12 月に事業計画決定され、平成 31 年度に事業完了予定である。

● 上位計画の位置付け

◆中野区都市計画マスタープラン（平成 21 年 4 月改定）

○補助幹線道路沿道地区

- ・ 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地区

○主要幹線道路沿道地区

- ・ 主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用や、みどり豊かな調和のとれた街並み誘導を図り、魅力とにぎわいあふれる沿道環境をもつ商業・業務・都市型住宅市街地への誘導を図る地区

○中層住宅基盤改善地区

- ・ 狭あい道路などの基盤整備、建物の共同化をすすめつつ、中低層住宅を中心とする土地利用のもと、木造住宅密集地域などの住環境改善を図り、災害に対して強く快適な市街地を形成する地区（地域の日常生活を支える身近な商店街を含む）



出典：中野区都市計画マスタープラン

◆防災都市づくり推進計画（東京都 平成 22 年 1 月改定）

＜大和町・野方地域の概要＞

- ・ 住宅を主体とした地域であり、西武新宿線野方駅周辺や新井薬師前駅周辺などに商店街が形成されるなど、利便性の高い地域です。細街路や行き止まり道路が多く、生活道路の整備や老朽木造建築物の建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えています。

＜整備方針＞

- ・ 建築物の建替えに合わせて細街路の拡幅整備を進めるとともに、東京都建築安全条例に基づく防火規制により、建築物の不燃化を促進します。



出典：東京都防災都市づくり推進計画

3. 地区の現状と課題

● 現状と課題の整理

当地区では、次のようなまちづくりの課題を抱えています。今後のまちづくりにおいては、これらの課題の解決を考慮していく必要があります。

◆建物

- 地区内の建物は約 7 割が防火造・木造であり、災害時に延焼する危険性が高い。
- 老朽家屋が密集している区域があり、災害時の延焼が懸念される。



木造住宅

◆道路

- 4m未満の狭い道路が多く、消防車等緊急車両の進入が困難である。
- 建物の倒壊などが懸念される災害時において、住民が安全に避難できる避難経路が確保されていない。



狭あい道路

◆住環境

- 現在のまちの良い面を活かしつつ、住環境やまちの魅力を向上させていくことが求められている。
- 災害時に役立ち、平常時には憩いの場などとなる空間が不足している。



密集市街地

◆大和町中央通り沿道

- 大和町中央通りの拡幅事業にあわせ、適切な土地利用へ誘導と街並み整備が求められている。
- 延焼遮断帯の形成と避難経路としての安全性の確保を求められている。
- 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ことが求められている。



大和町中央通り

4. 将来像と基本方針

● 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
- ・ 緊急車両の進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

● 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

5. まちづくり方針

●土地利用の方針

大和町地区では、先行してまちづくりに取り組む大和町中央通り沿道と大和町全体の土地利用の方針を次のように定め、「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」の形成を図ります。



◎ 大和町全体

- 建物の不燃化による防災性の向上と土地の合理的利用を図ることにより、オープンスペースを備えた住宅地の形成を図ります。
- 主として戸建住宅と共同住宅からなる住宅地とし、狭あい道路の拡幅整備や公園、広場等の確保など、住環境の整備を積極的に進めます。
- 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。

◎ 大和町中央通り沿道

- 大和町中央通りの建築物の不燃建替えを進めるとともに、共同化を誘導することにより、防災性の高い良好な市街地の形成を図ります。
- 地域の生活利便性の向上を図る商業・業務機能と住宅機能が調和したにぎわいのある複合市街地としての土地利用を図ります。
- 公共施設の整備や広場等のオープンスペース等を確保することにより、地域の中心核の形成を図ります。

● 都市基盤整備の方針

大和町地区ではまちづくりの進展に合わせて、防災性の強化やにぎわいの創出を図るための避難経路、オープンスペース等の都市基盤整備を進めていきます。

（１）避難経路ネットワークの整備

- ・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以上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。



避難経路整備の事例

（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行います。

（３）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行います。
- ・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。

● 住環境整備の方針

大和町地区では、燃えにくく燃え広がらないまちや多世代が住み続けられるまちの実現を図るため、建替え時のルールである地区計画や、建替え促進事業の導入等の住環境整備を進めていきます。

（１）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。

（２）建替え促進事業の導入

- ・地区内の建物の不燃建築物への建て替えを促進するために、不燃化特区補助事業等の建替え時の補助事業を活用します。

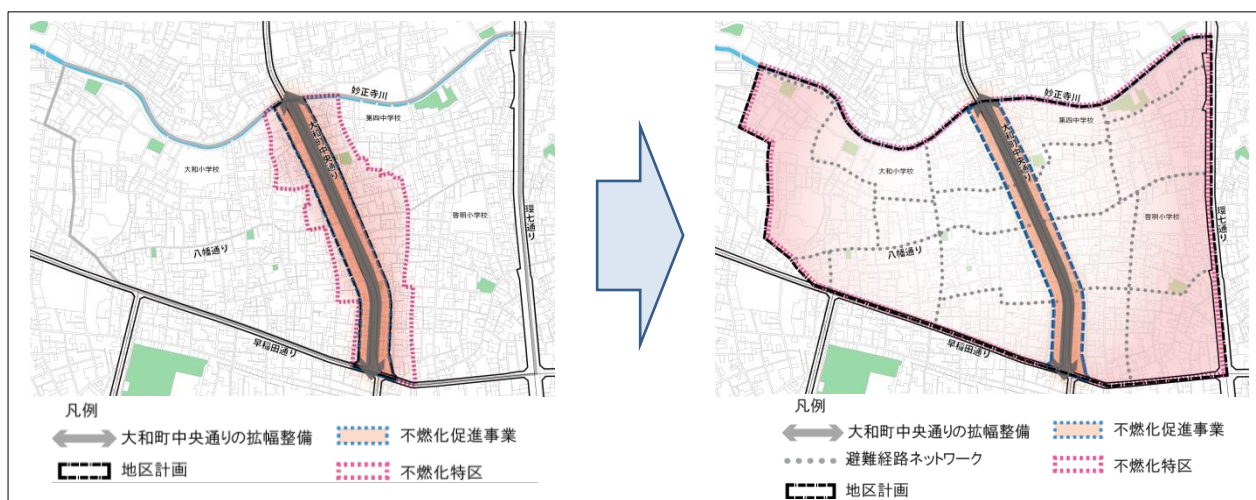
（３）共同化の誘導

- ・賃貸経営者等の共同化への積極的な呼びかけや、戸建居住者を対象とした勉強会を開催し、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します。

● まちづくりの進め方

大和町中央通りの拡幅整備が進捗しており、まちづくりの緊急度が高い大和町中央通り沿道をまちづくりの起点として先行的に取り組むこととします。

地区の中心である沿道のまちづくりが進むことで大和町地区全体にまちづくりの機運が波及効果的に上昇していくことや、まちづくりの取組みを地区全体に拡大していくことで大和町まちづくりの将来像の実現を図ります。



● 大和町中央通り沿道の取組み

(1) 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。
- 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。
- 建築物の用途に関するルール
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。
- 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。

(2) 都市計画の見直し

- ・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。

【大和町中央通り沿道 20～30m の範囲】

- ・用途地域の変更

第 1 種低層住宅専用地域及び第 1 種中高層住宅専用地域から近隣商業地域へ変更します。

- ・防火地域の変更

新防火地域から防火地域へ変更します。

- ・高度地区の変更

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します。

【大和町中央通り沿道 30m の範囲】

- ・最低限高度地区の指定

最低限高度 7m の指定を行います。

(3) 建替え促進事業の導入・活用

- ・地区内の建物の不燃建築物への建て替えを促進するために、不燃化促進事業や不燃化特区補助事業等の建替え時の補助事業を活用します。

<不燃化促進事業>

- ・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)

<不燃化特区補助事業>

- ・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。



(4) 地域の中心核づくり

- ・大和区民活動センターを中心として、さまざまな機能をもった地域の中心核づくりを誘導していくとともに、防災街区整備事業や優良建築物等整備事業などの導入を検討します。



拡幅整備後の大和町中央通りのイメージ



地域の中心核の整備イメージ

大和町まちづくり方針



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

平成27年6月 / 発行: 中野区

大和町まちづくりのお知らせ

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

◆避難経路ネットワークの策定を進めています◆

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、木密地域不燃化10年プロジェクトに基づき、東京都が特定整備路線として大和町中央通りの拡幅整備を進めております。

区においても、大和町全体を災害に強いまちとするため、東京都の拡幅整備と並行してまちづくりを検討しております。

また、平成25年8月に立ち上げられた「大和町まちづくりの会」と協働してまちづくりの検討を進めるとともに、アンケートや説明会等を通して、地域の皆様から広くご意見をいただいております。この中でも特に**道路の脆弱性**に起因する災害時の不安を訴えるご意見や、大和町中央通り以外の道路の拡幅整備へのご意見を多くいただきました。

このことから、区は地域の防災性の向上に寄与する重要な路線となる「避難経路ネットワーク」の策定に向けて検討を進めています。

○ 災害時の大和町地域の地域危険度

大和町地域においては、通常評価の総合危険度は3ですが、災害時活動困難度を考慮した場合、総合危険度は4に悪化します。これは大和町地域の道路が脆弱であることが原因となっています。(5段階評価。数字が大きいほど危険な状態を表す。)

◆大和町の地域危険度

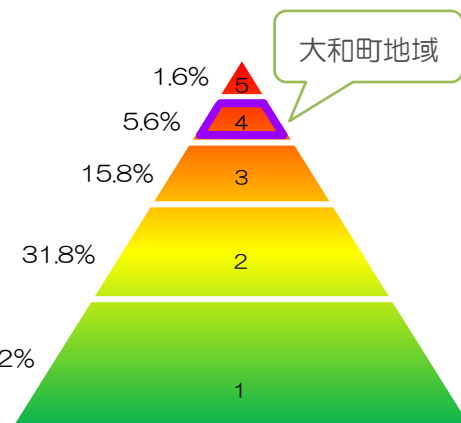
町丁目名	総合危険度	災害時活動困難度を考慮した総合危険度
大和町1～4丁目	3	4



道路の脆弱性により悪化

危険度が高い

危険度が低い



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）

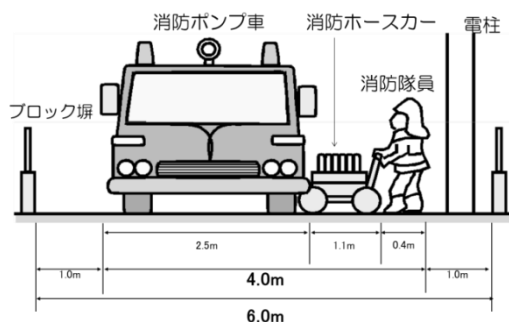
6 m 以上の道路が必要です

災害時に消防活動を円滑に行うためには最低幅員 6m の道路が必要となります。しかし現状では大和町地域に幅員 6m 以上の道路はほとんどなく、消防ホースの届きにくい区域が多数存在します。大和町中央通りの整備が消防ホースの届きにくい区域の改善には繋がりますが、まだまだ不十分です。

また現状の幅員では、災害時の道路閉塞により迅速な避難が困難な状況です。

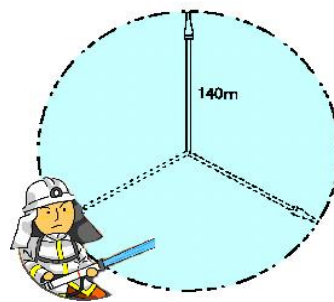
◆消防活動に必要な道路幅員

6m以上の幅員がないと消防活動が困難



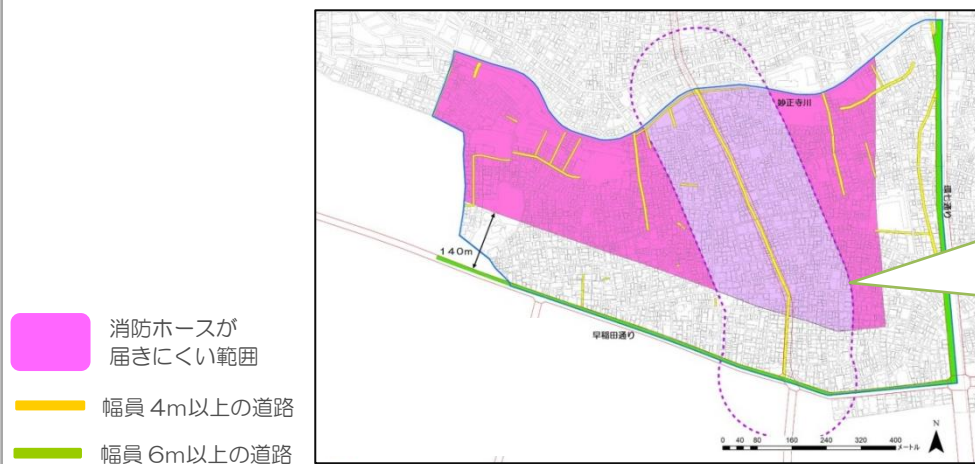
◆消防ホースの有効距離

有効距離：6m以上の道路から半径140m



◆消防ホースの届きにくい区域

幅員6m以上の道路から消防ホース（140m）が届かない区域



大和町中央通り拡幅後も多くの区域で消防ホースが届きにくい状態です。

◆幅員と道路閉塞（へいそく）の関係

■幅員 4m未満

7割以上の道路が閉塞

■幅員 6m～8m

約3割

約7割の道路が閉塞しない

■幅員 8m～

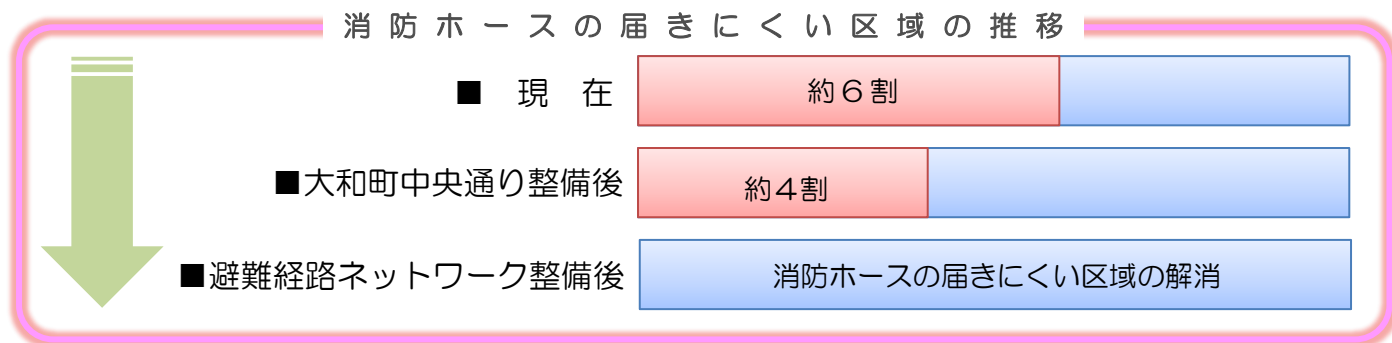
道路が閉塞しない

※阪神・淡路大震災の例（出典：災害に強い都市づくり・地区まちづくりの手引）

○ 避難経路ネットワーク整備の効果

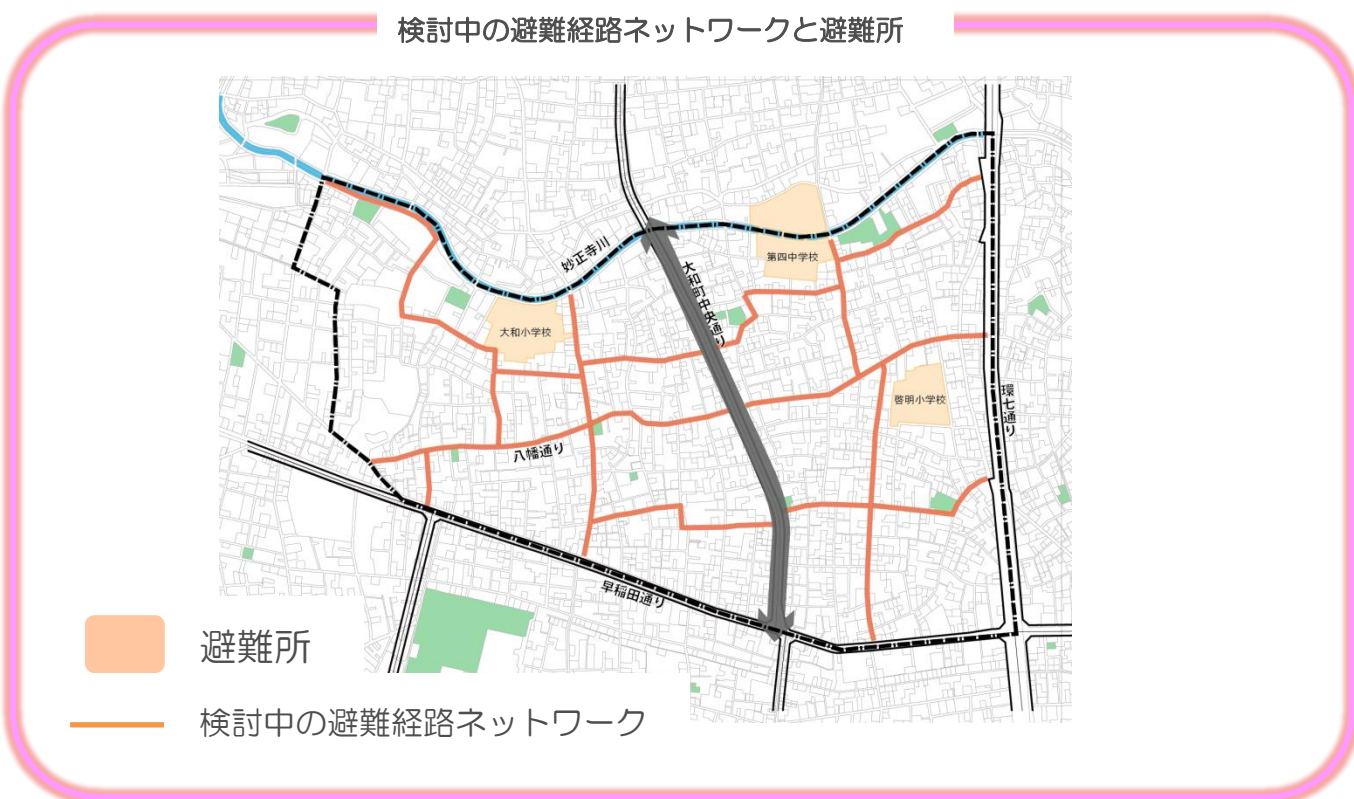
避難経路ネットワークの整備により次の効果が期待できます。

1. 消防ホースの届きにくい区域が解消されます。



2. 安全に避難所や幹線道路への避難ができるようになります。

避難所となっている「第四中学校」、「啓明小学校」、「大和小学校」、並びに「環7通り」「早稲田通り」「大和町中央通り」への避難路線としての役割を果たします。



※道路幅員（6m以上）や整備手法、整備時期については、沿道住民の皆様や、沿道以外にお住まいの皆様の意見をいただいた上で、さまざまな観点から大和町の防災上最も好ましいものを、これから策定していきます。

★ 道路の現況測量を実施します ★

避難経路ネットワーク策定の基礎資料とするため道路の現況測量を行います。

●今年度の測量対象

下図赤色の路線

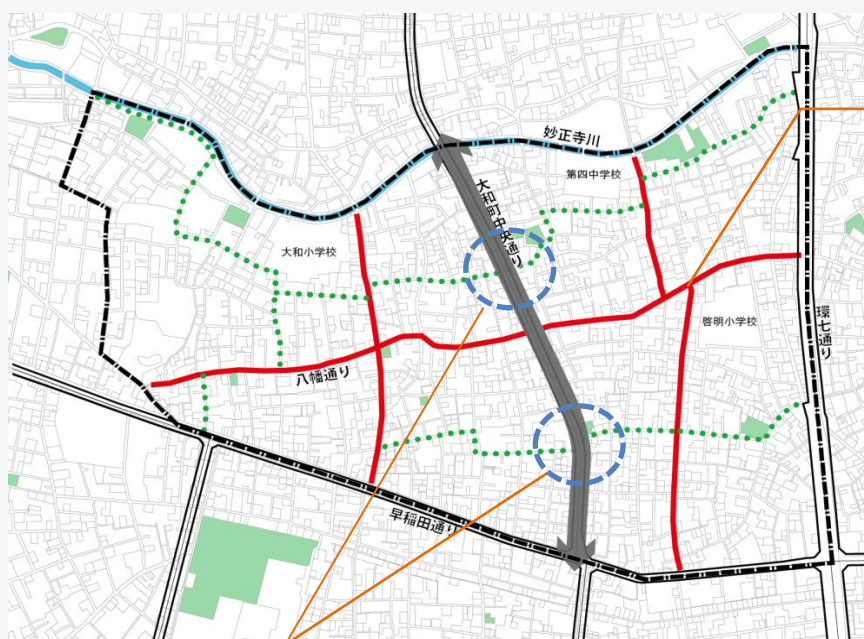
⇒今年度に現況路線測量を実施します。実施に先立ち沿道住民の皆様を対象とした説明会を開催します。近日中にご案内を配布予定です。

●次年度以降の測量対象

下図緑色の路線

⇒次年度以降に現況路線測量を実施します。予定が決まり次第お知らせします。

※ただし、大和町中央通りと路線が交差する箇所については今年度に測量を行います。近日中にご案内を配布予定です。



今年度、測量する路線
(赤色全路線)

今年度、測量する箇所
(大和町中央通りとの交差箇所)



※現況路線測量とは・・・道路、建物、工作物などの位置を地図（図面）にするための測量作業のことです。

現地の状況によっては作業の際に敷地内に立ち入ることがあります。

その際はご了解を得た上で実施しますのでご協力をお願いします。

★★★★★ 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

大和町まちづくり構想案

平成 27 年 6 月 中野区

目次

1. 本資料の作成にあたって	・ ・ ・ ・ ・ 1
2. 地区の現況	・ ・ ・ ・ ・ 2
3. 住民意見のまとめ	・ ・ ・ ・ ・ 3
4. まちの将来像	・ ・ ・ ・ ・ 6
5. まちづくりの方針	・ ・ ・ ・ ・ 8
6. まちづくりの進め方	・ ・ ・ ・ ・ 1 1
7. 大和町中央通り沿道のまちづくり	・ ・ ・ ・ ・ 1 2

1. 本資料の作成にあたって

平成24年度に、大和町中央通りが東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」における「特定整備路線」の候補区間とされ、拡幅整備されることとなりました。

中野区では、この大和町中央通りの拡幅整備を契機として大和町全体のまちづくりを進めるため、平成25年8月に町会等を中心に立ち上げられた「大和町まちづくりの会」においては、「災害に強いまちづくり」を切り口として議論を重ね、災害に強く安全で、誰もが住み続けられるまちの実現を目指して「大和町まちづくり方針」を取りまとめました。

この方針の作成過程において地域説明会やアンケート調査等を実施し、まちづくりに欠かせない、防災に限らない幅広くさまざまなご意見・ご要望等を地域の皆さまからいただきました。

本構想案は、「まちづくり方針」でのまちづくりの課題や方向性と、いただいたご意見等をあわせて、「まちづくり方針」で掲げた将来像等をより具体的に示したものです。

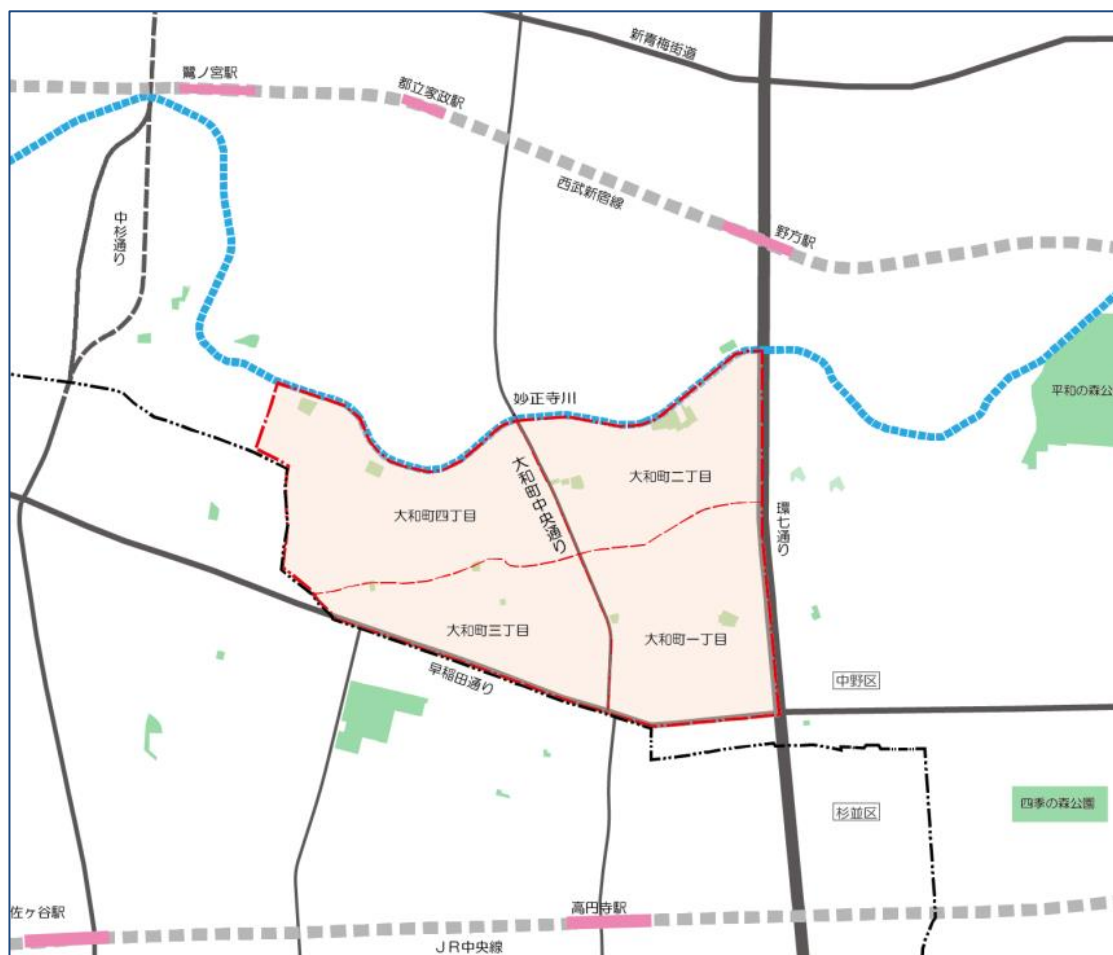
今後、本構想案を基に地域の皆さまと意見交換を行い、将来像の実現を目指します。

2. 地区の現況

◆対象地区の現況

①対象地区の範囲

対象地区は大和町一丁目（66～68 番を除く）、大和町二～四丁目（全域）を範囲とし、地区面積は約 67.5ha である。



◆地区の状況

- 地区の人口は、約 15,000 人で、人口密度は 217 人/ha である。
- 建物棟数は約 3,800 棟で、世帯数は約 9,000 世帯である。
- 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している。
- 北側は妙正寺川、東側は環七通り、南側は早稲田通り、西側は中野区境界によって区切られている。
- 地区の中央を南北に横断する大和町中央通りは、昭和 41 年に決定された杉並区高円寺南二丁目から練馬区中村北一丁目に至る延長約 4.5 キロメートルの都市計画道路の一部である。
- 中野区大和町一丁目から大和町四丁目までの延長 710 メートルの区間について、震災時における延焼遮断帯に大きな整備効果が見込まれる特定整備路線の特定整備路線となっている。
- 平成 25 年 12 月に事業計画決定され、平成 31 年度に事業完了予定である。

3. 住民意見のまとめ

以下の①～④において、まちづくりの会や地域住民の方から頂いたご意見を項目ごとにまとめました。

①大和町まちづくりの会

- ・ 第1回～第12回
(平成25年8月～平成27年3月)

②意向調査

・ 大和町中央通り沿道のまちづくりに関する意向調査

- 【調査対象】大和町中央通り沿道30mの区域にかかる居住者及び土地・建物所有者
- 【実施期間】平成25年10月17日～31日
- 【回収状況】配布数：1,154部／回収数：258部（回収率：22.4%）

③アンケート調査

・ 大和町まちづくりに関するアンケート調査

- 【調査対象】大和町地域の全世帯
- 【実施期間】平成26年6月10日～7月15日
- 【回収状況】配布数：9,391部／回収数：848部（回収率：9.0%）

④説明会

・ 大和町地域防災まちづくり説明会

- 【開催日時】平成25年8月8日、9日、12日 【参加人数】87名
- 【説明概要】大和町の現状や課題、検討する主な内容・進め方などについて

・ 不燃化特区制度に関する説明会

- 【開催日時】平成26年4月18日、20日 【参加人数】51名
- 【説明概要】平成26年4月1日に指定された不燃化特区の概要、補助内容などについて

・ 大和町まちづくり方針素案説明会

- 【開催日時】平成26年6月20日、22日 【参加人数】75名
- 【説明概要】まちづくりの基本的な考えである「大和町まちづくり方針素案」の内容について

・ 都市防災不燃化促進事業導入に向けた説明会

- 【開催日時】平成26年10月19日、20日 【参加人数】103名
- 【説明概要】大和町中央通り沿道30mの範囲で導入予定の都市防災不燃化促進事業の内容などについて

・ 大和町まちづくり方針案説明会

- 【開催日時】平成27年3月29日、30日 【参加人数】31名
- 【説明概要】「大和町まちづくり方針案」の内容、地区計画検討案と都市計画の変更案について

◆建物について

- ・建物と建物の隙間も狭く、延焼の危険性が高いため、不燃化や耐震化を促進して欲しい。
- ・老朽化した空き家や木造住宅が密集しているため、延焼の危険性が高い。
- ・建て替えを促進するために、行政からの助成制度を充実させて欲しい。

◆道路・交通について

- ・道路幅員が狭く消防車が入れない道路も多いので、高齢者のデイサービス送迎車なども停車できるように、日常生活にも配慮した6m幅員の道路が必要だと思う。
- ・行き止まりを解消して、道路を広げて災害の際に安全性の高いまちになって欲しい。
- ・八幡通りについては、地域内の東西の軸となる道路であるため、拡幅整備が必要だと思う。
- ・狭あい道路のセットバックを徹底していきながら、防災や景観のために無電柱化を推進して欲しい。
- ・自転車道、歩道を区分し、コミュニティバスが通るような通りが出来ると良い。

◆住環境について

- ・街灯の整備や防犯パトロールの強化など、防犯などの対策も必要だと思う。
- ・子育て支援施設など、若い世代が住み続けられるまちづくりが必要である。
- ・大和町のまちの雰囲気大切にしながら、建替え促進や空き家を有効活用したまちづくりを進めて欲しい。

◆公園・みどりについて

- ・子どもが安心して遊べるような公園や住民が集えるような緑が多い広場などが増えると良い。
- ・緑が少ないので、ブロック塀ではなく生垣にして緑化を推進すると、美観や防災に良いと思う。

◆大和町中央通りについて

- ・最優先すべき事項は、大和町中央通りの整備だと考えるので、時間軸を明確化した上で、確実に推進して欲しい。また、拡幅整備は新青梅街道まで取り組んではどうかと思う。
- ・拡幅による交通量の増加や車のスピードによる事故が心配なので、子供も安心して歩け、自転車が安全に走行できるような道路にして欲しい。
- ・大和町中央通り沿道に、日常生活に便利な店、会話や憩い等を気軽に楽しく出来る環境となり、気持ちよく明るいお店などがあるような、活気ある通りになると良いと思う。
- ・大和町中央通り沿道では共同建替えなどをして、商店をなくさない工夫など、商業施設の誘致ができるようにすることが必要だと思う。
- ・防犯カメラの設置や共同溝の整備、バリアフリー化、街路樹の植樹、歩道にベンチを置く等の歩行者空間を充実して欲しい。

◆地域のにぎわいについて

- ・大和町の中央部にシンボリックなものとして、住民が集える施設を整備して、地域の交流が活発になるようにしたい。また、多世代が交流できるイベントを実施したい。
- ・高円寺からの人の流れを呼び込め、高円寺や中野と並ぶような地域の顔をつくり、人々が歩きたくなくなるようなまちづくりが必要だと思う。
- ・防災拠点を大和区民活動センターや妙正寺川沿いに設けると良いと思う。

◆地域コミュニティについて

- ・古くからの住民の防災意識は高く、防災訓練にも多く参加しているので、若者が防災訓練に参加するように工夫していく必要があると思う。
- ・大和町内の町会が連携して防災に取り組んでいき、自治会活動へ積極的に参加しやすい環境を整えて、住民同士、隣同士の協力、助け合いの出来る街づくりが必要だと思う。
- ・消火器の設置やスタンドパイプを多数常備して、消火栓も適所に設置し、沿道以外の木造住宅密集地での初期消火の充実により火災危険度を軽減したい。
- ・公園、広場について避難場所となるような集会所や防火水槽の設置について検討したい。

◆まちづくりルール（地区計画）について

- ・地区計画などのルールは必要だが、地域住民の意見を良く聞いて検討して、建替えや土地活用が困難となるようなルールの導入はしないで欲しい。
- ・土地の細分化を防ぐように、最低面積を広くするべきとも考えるが、様々な立場の人がいるので、面積については十分に検討したい。また、建ぺい率、容積率の見直しも必要だと思う。
- ・延焼遮断帯の形成という観点では、高さの最低限度7mという規制は必要だと思う。
- ・自転車置き場やゴミ置き場のルールやゴミのポイ捨てを規制するルールも必要ではないのか。マナー啓発のようなものが必要だと思う。

◆将来的な四中跡地の活用について

- ・道路拡幅により転出を余儀なくされた人の転出先として活用できないか。
- ・隣接する都営住宅跡地一帯で医療・介護、保育、スポーツ、防災倉庫等の機能を集めるなどの活用を実行してほしい。
- ・避難場所にするなど、大和町まちづくりに活用できるようにしてほしいと住民の意思を示す必要があると思う。

◆その他

- ・大和町は、道路にゴミが落ちておらず、きれいなまちである。課題の解決だけでなく、まちの良い面も含めまちづくりを考えたい。
- ・まちづくりは区だけで行うものではなく、住民は何ができるかという話し合いをしていく必要がある。お互い知恵を出し、地域の課題をどう解決していくのか行政側からも提起して欲しい。
- ・大和町まちづくり方針素案は見やすく、よく理解できた。10割の確率で地震があると考えられるので、長期的な目標だけでなく短期的な目標も整理し、一日も早く、方針素案が実現して欲しい。
- ・従来の区政の遅れがまちづくりにも影響を与えている。今後のまちづくりを十分検討いただき、将来への指針を出していただきたい。
- ・大和町中央通り拡幅の話は、一度出されてしぼんだ経緯があると記憶しているが、今回は区のやる気を感じたので、こういった説明を引き続きすすめてほしい。

4. まちの将来像

地域の意見から導かれる、まちの将来像について検討して項目ごとにまとめました。

- ・不燃建築物が増え、燃え広がらないまちが形成されている。
- ・建物が密集しておらず、良好な住宅街が形成されている。
- ・建替えの際に利用できる、助成制度が充実している。
- ・老朽化した空き家の有効活用ができています。
- ・一定の幅員のある道路が地区内に増加している。
- ・行き止まりが解消され、道路ネットワークが形成されている。
- ・八幡通りが東西の軸として整備されている。
- ・地区内の道路で無電柱化が実現されている。

災害に強い
まちの実現

- ・スタンドパイプや消火器、防火水槽等が充実している。
- ・防災訓練等の充実により、地域の防災意識が高まっている。
- ・大和町内の町会が連携して防災に取り組んでいる。
- ・多様な世代が防災訓練に参加している。

被害を減らす
仕組みの充実

- ・高齢者や子育て世代が住みやすいまちが形成されている。
- ・防犯面の対策がなされ、安全なまちが形成されている。
- ・交通利用環境の向上がなされている。
- ・地域の特性にあったまちづくりルールが導入されている。
- ・安心して歩ける歩道が増加している。
- ・危険性の高い長屋が減り、良好な住宅が増加している。

多世代が暮らせる
良好な環境の実現

- ・緑化が推進され、地域にみどりがあふれている。
- ・子供が安全に遊べる公園が整備されている。
- ・ブロック塀が減り生け垣が増えている。

憩いの場となる
空間の実現

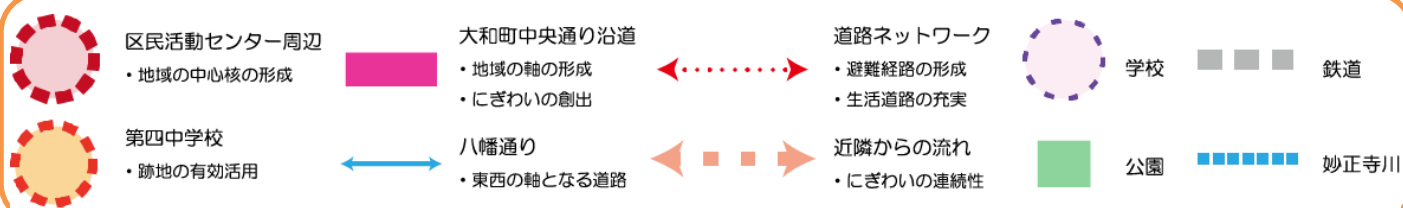
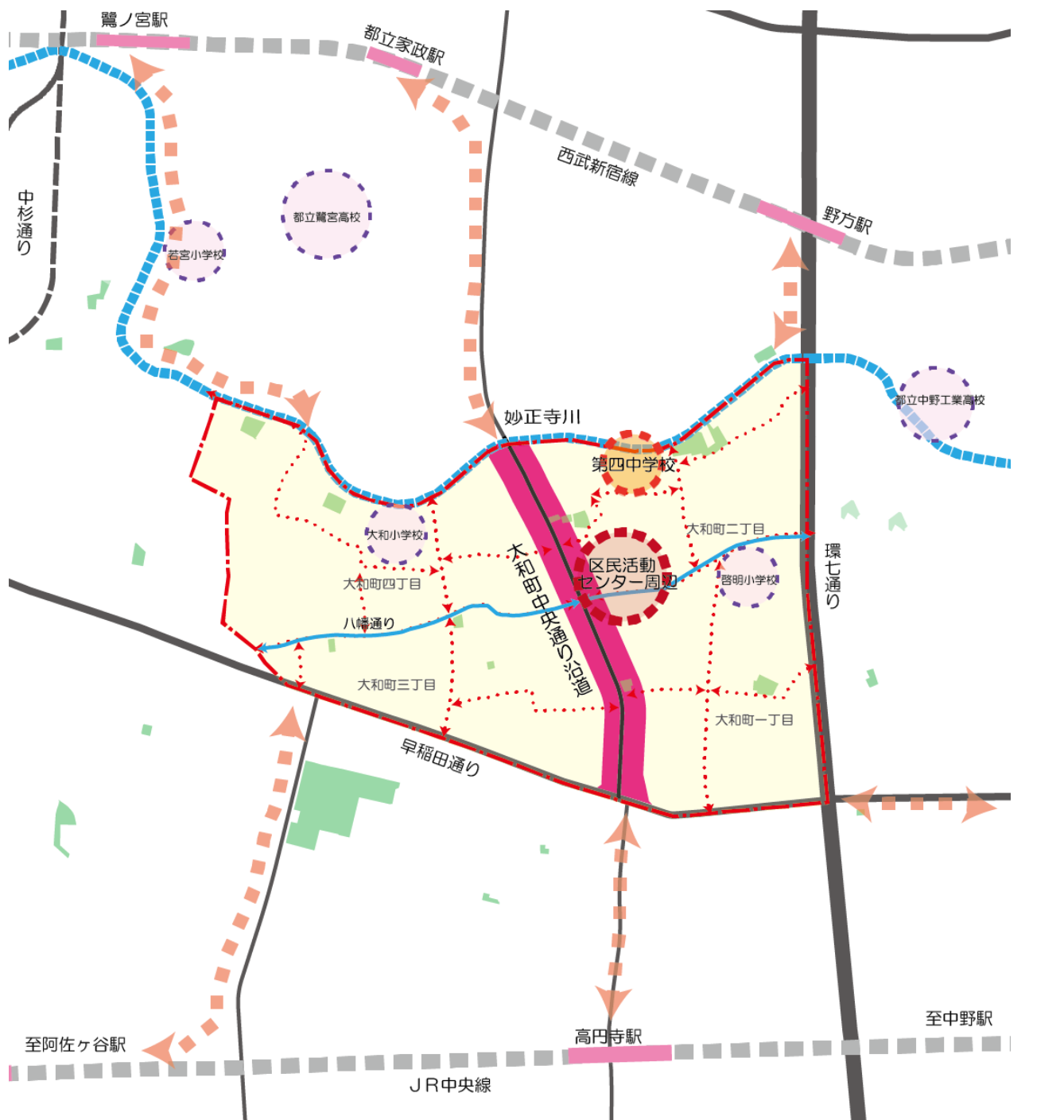
- ・地域の中心に、住民が集まれる場が形成されている。
- ・町会や世代を越えた地域の交流が図られている。
- ・四中跡地が地域のために活用されている。

人が集える
拠点の形成

- ・地域の軸となり、活気あふれる大和町中央通りが形成されている。
- ・誰もが安全に歩け、バリアフリーに配慮した歩道になっている。
- ・自転車が安全に通行できる道路になっている。

大和町中央通りの
にぎわいの実現

■将来イメージ図



5. まちづくりの方針

防災の目標「災害に強く安全性の高いまちをつくる」

方針1 災害に強いまちづくり

- 耐火建築物の増加と避難経路ネットワークの形成により、人々が安全に暮らせ、災害時に燃え広がらず安全に避難できるまちになっている

◆燃えづらく、燃え広がらない災害に強いまちへの取り組み

- 高さの最低限度や壁面の位置の制限など、木造密集市街地を改善するためのまちづくりルールの導入を目指します。
- 助成制度の充実により、老朽建築物の除却や耐火建築物への建替えの促進を目指します。
- 大和町中央通り沿道は、燃えない建物への誘導促進により、延焼遮断帯の形成を目指します。
- 道路や宅地の雨水対策や危険性の周知、避難体制の強化により、大雨の被害を最小限に抑える機能の確立を目指します。

◆安全に避難できるまちへの取り組み

- 骨格となる避難経路を整備し、広域避難場所等に安全に避難できる道づくりを実現します。
- 骨格となる避難経路まで安全に避難できる道路の確保を実現します。
- 八幡通りは、6m以上の幅員を確保し、東西方向の軸となる道路を目指します。
- 無電柱化の推進により、災害時に電柱の倒壊の危険性のない道路を目指します。
- 緊急車両の円滑な通行や安全な避難を可能にするため、狭あい道路の解消を目指します。

方針2 被害を減らす仕組みづくり

- 住民一人ひとりの防災意識の高まりと地域のサポート体制の強化により、災害時の被害を最小限に抑えることのできるまちになっている

◆地域の防災力向上への取り組み

- 広域避難場所や避難所、防災資材倉庫、防火水槽、消火栓などの情報をすべての住民が共有することを目指します。
- 地震時に倒壊や火災などが想定される空き家や老朽建築物の把握などを行い、危険箇所の認知と防災訓練の充実を目指します。
- 身近な一時避難できる空間や、地域にある事業所の資材・機材、井戸や妙正寺川の水など地域の資源を災害時に積極的に活用できるまちを目指します。
- 地域全体での防災訓練の実施などにより、災害が起こることを前提とした地域住民の防災行動力の向上を目指します。

◆効果的な初期消火の取り組み

- あらゆる災害を想定し、防災資材倉庫や防火水槽など防災施設の充実を目指します。
- スタンドパイプの配備等により、住民の手で行なえる消火活動の充実を目指します。

◆地域のサポート体制の強化の取り組み

- 避難所や防災備蓄情報の共有により、地域全体での防災への取り組みを目指します。
- 高齢者や障がい者をはじめとした災害弱者の把握や見守り活動などにより、災害弱者へのサポート体制の強化や災害時の災害弱者救援活動の充実を目指します。

住環境の目標「だれもが快適に暮らし続けられるまちをつくる」

方針3 多世代が暮らせる良好な環境づくり

- 多世代が住める住宅や支えあいネットワークが充実し、子供からお年寄りまでが健康で生き生きと暮らせるまちになっている

◆住みやすい住環境にするための取組み

- 既存の住宅の活用などにより、子育て世帯や高齢者世帯など多様な世代が住める住宅の充実を目指します。
- 子育てに必要な機能や子どもが安心して遊べる場の充実により、子育てしやすい環境を目指します。
- 医療・介護・福祉の連携の強化や、生活に密着した情報の発信、周知を行うことにより、暮らしを支える機能の充実を目指します。
- 敷地の最低限度など、住環境の向上につながるまちづくりルールを導入を目指します。
- 交通利用環境の向上を目指します。

◆住み続けられる住環境にするための取組み

- 高齢者が安心して住み続けられる仕組みや居住環境の充実を目指します。
- 地域での支えあいネットワークの構築などにより、地域での支えあい活動の促進を目指します。
- 防犯・美化などの地域活動の充実により、安全に安心して快適に暮らし続けられる環境を目指します。

方針4 憩いの場となる空間づくり

- 人々が集まり憩える場やみどりがつながる空間が広がり、自然と触れ合えるまちになっている

◆憩いの場となる空間の創出への取組み

- 建物の共同化に伴う公開空地や道路整備に伴う余剰地などの活用により、みどりあふれるオープンスペースの確保を目指します。
- 緑化の推進により、地球温暖化の緩和に寄与するみどりがつながる空間づくりを実現します。
- ブロック塀を規制し生け垣を増やすために、垣又はさくのルールなど、緑化推進につながるまちづくりルールの導入を目指します。

◆歩いて楽しめる回遊性のあるまちへの取組み

- 誰もが歩きやすい歩道の整備等により、地域の魅力が感じられる回遊路の実現を目指します。
- みどりと憩える場やみどりがつながる空間、妙正寺川の魅力化などにより、水とみどりに親しめるまちを目指します。

まちの活性化の目標「暮らしの拠点として人が集いにぎわいのあるまちをつくる」

方針5 人が集える拠点づくり

- にぎわいのシンボルとなる地域の中心に人々が集まり、町会や世代を越えた地域の交流が図られている

◆にぎわいのシンボルとなる中心核形成に向けた取り組み

- 区民活動センター周辺は、大和町の顔となる施設により、人々の出会いや交流を促す場の創出を実現します。
- 区民活動センターを中心に、子育て支援や高齢者支援などの福祉機能、商業施設や公共サービスなどの生活利便機能、集会室などのコミュニティ機能を設けることにより、暮らしを支える施設の充実を目指します。
- 区民活動センターに、まちの情報を地区内外に向けて発信できる機能の充実を目指します。
- 従前居住者住宅や防災拠点機能の整備を目指します。

◆人々の交流が深まる環境づくりに向けた取り組み

- 多様な世代の地域活動への参加機会を増やすことにより、人々の交流が深まるコミュニティ活動の充実を目指します。
- 町会や商店街の枠を超えたイベントの開催により、地域全体での交流を目指します。
- 地域の中心核や四中跡地の活用など、人が集える場所の充実を目指します。

方針6 大和町中央通りのにぎわいづくり

- 地域の軸となるにぎわいや活気にあふれ、人々が歩きたくなる魅力的な街並みになっている

◆暮らしのための買い物環境や、生活支援機能を集約した大和町中央通りへの取り組み

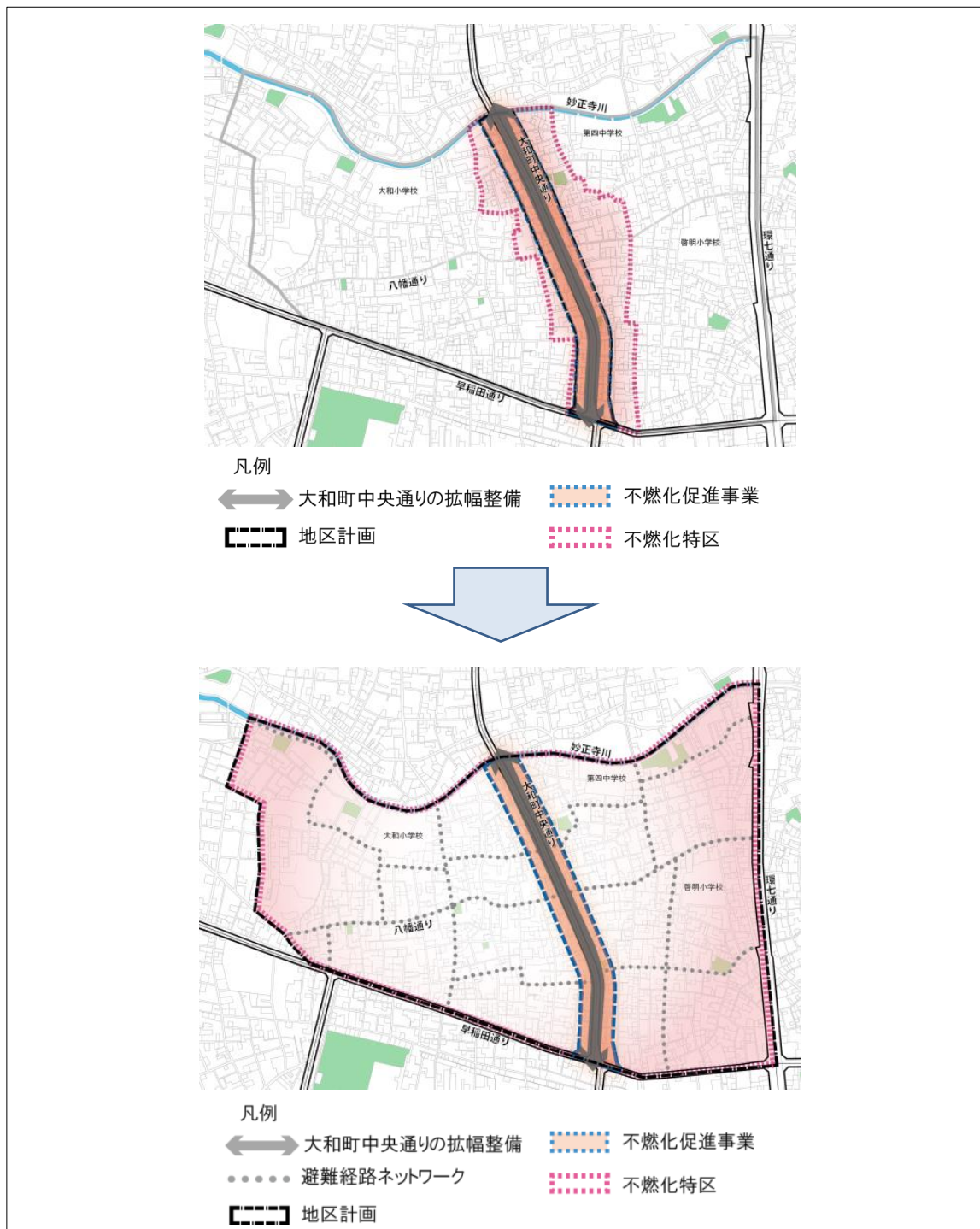
- バリアフリーに配慮した歩道や街灯の整備により、明るく歩きやすい歩行者空間の確保を実現します。
- 歩行者と自転車とともに安全に通行できる道路を実現します。
- 形態・意匠の制限など、建物の連続性を高め、統一されたまちなみを推進するまちづくりルールを導入を実現します。
- 風俗営業等の用途制限など、地域のにぎわいにふさわしい建物利用を実現します。
- 日用品や食料品等の買い物環境の充実により、にぎわいを生み出すし地域の活性化を目指します。

6. まちづくりの進め方

◆段階的なまちづくり

大和町中央通りの拡幅整備が進捗しており、まちづくりの緊急度が高い大和町中央通り沿道をまちづくりの起点として先行的に取り組むこととします。

地区の中心である沿道のまちづくりが進むことで大和町地区全体にまちづくりの機運が波及効果的に上昇していくことや、まちづくりの取組みを地区全体に拡大していくことで大和町まちづくりの将来像の実現を図ります。



7. 大和町中央通り沿道のまちづくり

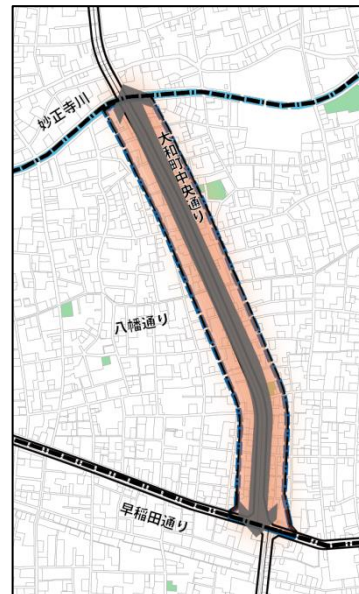
◆大和町中央通り沿道の概要

①大和町中央通り

- ・大和町の中央を南北に横断する都市計画道路である。
- ・中野区大和町一丁目から大和町四丁目までの延長 710 メートルの区間について、震災時における延焼遮断帯に大きな整備効果が見込まれる特定整備路線となっている。
- ・平成 25 年 12 月に事業計画決定され、平成 31 年度に事業完了予定である。

②大和町中央通り沿道

- ・沿道の用途地域は商業系の近隣商業地区と、住居系の第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域に指定されている。
- ・商店や区民活動センター等が立地し、地域住民の生活の中心となっている。



③大和町中央通り沿道の主な課題

◆大和町中央通り（補助第 227 号線）

- ・拡幅整備により沿道の建築物の建替えが多く発生する。
- ・大和町中央通りを、歩きやすく親しみやすい地域の顔して整備することが求められている。

◆土地利用

- ・大和町中央通りの拡幅事業にあわせ、適切な土地利用へ誘導と街並み整備が求められている。

◆防災

- ・地区内の建物の多くが防火造・木造であり、災害時に延焼する危険性が高い。
- ・老朽家屋が密集している区域があり、災害時の延焼が懸念される。
- ・4m未満の狭い道路が多く、消防車等緊急車両の進入が困難である。
- ・建物の倒壊などが懸念される災害時において、住民が安全に避難できる避難経路が確保されていない。
- ・延焼遮断帯の形成と避難経路としての安全性の確保を求められている。

◆住環境

- ・現在のまちの良い面を活かしつつ、住環境やまちの魅力を向上させていくことが求められている。
- ・災害時に役立ち、平常時には憩いの場などとなる空間が不足している。

◆大和町中央通り沿道の将来像

大和町中央通り沿道においては、延焼遮断帯の形成や不燃化の促進による防災性の高いまちと、土地利用の見直しや地域の中心核の形成により、にぎわいにあふれる魅力的な街並みを目指します。



◆大和町中央通り沿道のまちづくりの取り組み

以下の取り組みにより、将来像の実現を目指します。

●防災性の向上に向けた取り組み

まちづくりルールである地区計画を導入し、建て替えの際の土地の細分化を防ぐとともに、最低限高度を定めることで防災性の向上を図ります。

○防災性向上のためのルール

・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。

・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ぐとともに、地域の緑を増やすことを目指します。

・防火地域の変更

新防火地域から防火地域に変更することで、耐火建築物の建築を誘導します。

・最低限高度地区の指定

最低限高度 7 m の指定を行い、防災上有効な建物の高さを確保することを目指します。

●建物の不燃化、延焼遮断帯の形成に向けた取り組み

建替え時に補助が行なえる不燃化促進事業や不燃化特区補助制度を活用し、地区内の建物の不燃建築物への建替えを促進することで、延焼遮断帯の形成を目指します。

○建物の不燃化のための助成制度

・不燃化促進事業（平成 27 年度中に導入予定）

耐火建築物を建築する際に、一定の補助が受けられる制度。

・不燃化特区補助制度（平成 26 年 4 月に導入済）

老朽建築物の除却や準耐火以上の建築物に建て替える際に、一定の補助が受けられる制度。

● 良好な街並みの形成に向けた取り組み

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を形成するとともに、まちの魅力の向上を図ります。

○ 良好な街並みを形成するためのルール

・ 建築物の用途に関するルール

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にするなど、周辺と調和した街並みの形成を目指します。

● 憩いの場となる空間の創出に向けた取り組み

賃貸経営者等の共同化への積極的な呼びかけや、戸建居住者を対象とした勉強会を開催し、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します。また、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行います。

● にぎわいの創出に向けた取り組み

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見直しを行ないます。

○ にぎわいの創出のためのルール変更

・ 用途地域の変更

第1種低層住宅専用地域及び第1種中層住宅専用地域から近隣商業地域に変更することで、土地の商業利用の活性化を目指します。

・ 高度地区の変更

第1種高度地区及び第2種高度地区から第3種高度地区に変更することで、建築の自由度を向上させ、建築物の有効活用を図ります。

● 地域の中心核の形成に向けた取り組み

大和区民活動センターを中心として、さまざまな機能を持った、まちづくりのシンボルとなる地域の中心核づくりを行ないます。



拡幅整備後の大和町中央通りのイメージ



地域の中心核の整備イメージ

