平成28年（2016年）3月14日
建　設　委　員　会　資　料
都市基盤部大和町まちづくり担当

大和町まちづくりについて

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いて、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導によるにぎわいの創出など、拡幅整備にあわせたまちづくりを進めるため、地区計画の決定、関連都市計画の変更及び都市防災不燃化促進事業の導入を行ったので報告する。

また、区と協働し、大和町の災害に強いまちづくりの検討を進めている「大和町まちづくりの会」における検討状況についてあわせて報告する。

１．地区計画の決定及び関連都市計画の変更

（１）都市計画の名称

①東京都市計画地区計画大和町中央通り沿道地区地区計画（中野区決定）
②東京都市計画用途地域（東京都決定）
③東京都市計画高度地区（中野区決定）
④東京都市計画防火地域及び準防火地域（中野区決定）

（２）決定告示日　平成２８年３月７日

（３）地区計画及び都市計画の内容　　別紙のとおり

２．都市防災不燃化促進事業の導入

（１）目　的

大和町中央通り沿道３０ｍの範囲において、燃えにくい建物への建替え等に助成を行うことにより、安全な避難路の確保と延焼遮断滞の形成を促進するため

（２）事業の概要

耐火建築物を建築する方又は建築物を除却する方に対し、建築又は除却に要する費用の一部を助成する。

（３）事業期間

平成２８年３月７日～平成３８年３月６日

（４）事業の周知

事業区域内の居住者及び土地・建物所有者へ、戸別配付又は郵送により、地区計画、都市計画の内容を含め、お知らせを配付済（２月下旬）

３．大和町まちづくり会における検討状況について

大和町まちづくり方針に示すまちの将来像の実現を図るため、災害に強いまちづくりはもとより、暮らし、魅力といった観点から議論を重ね、それぞれについての目標と実現に向けての方策について検討を進めており、検討内容の報告会（３月６日実施）の開催やアンケートの実施により、地域の方々の意見をいただき、最終的な取りまとめを行う予定である。

今後、これに基づき、地域の方々や行政、民間事業者等とともに、よりよいまちの実現に向けての活動を進めていく予定である。

４．今後の予定

平成２８年度

・大和町全体の地区計画等の検討
・相談ステーションの活用等による共同化等の検討・勉強会の開催
・避難経路の現況測量及び合意形成に向けた戸別訪問の実施
・地区計画策定に向けた意見交換会等の実施

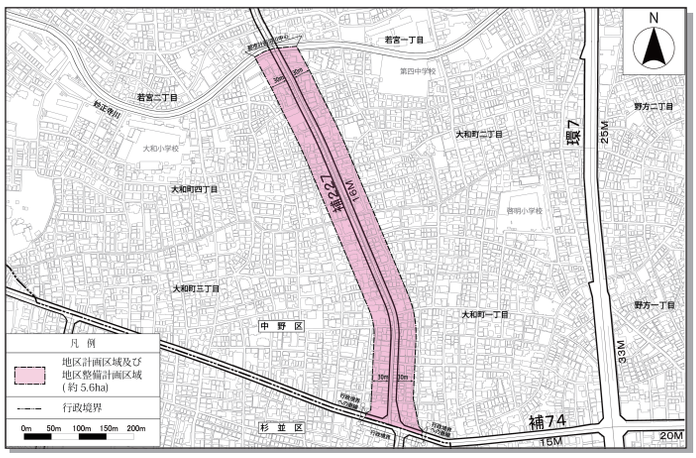
平成２９年度

・地区計画等の策定に向けた都市計画手続き等

別　紙

地区計画の決定について

名称：大和町中央通り沿道地区地区計画
面積：約 5.6ｈａ
　　（大和町中央通り沿道より３０ｍの範囲）
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
決定：平成２８年３月７日



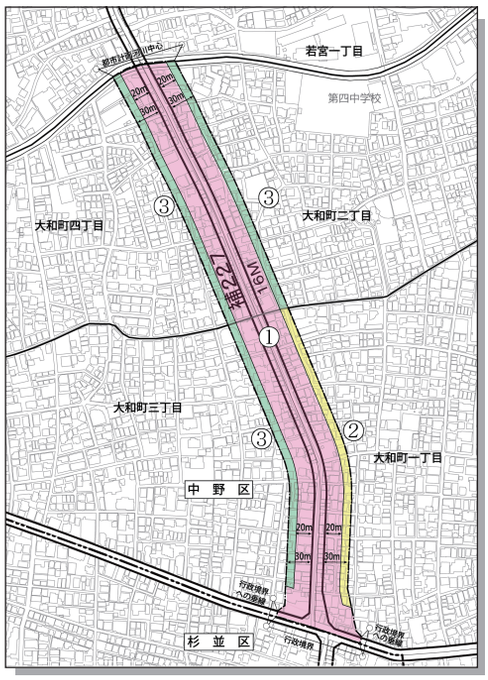
地区計画の目標		本地区は、ＪＲ中央線高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する大和町中央通り（東京都市計画道路事業補助線街路第２２７号線）の沿道市街地であり、中野区都市計画マスタープランにおいて、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとしている。 一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっていることから、大和町中央通りの拡幅整備が行なわれることとなった。そのため、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。
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。
建築物等の整備の方針		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。 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。 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。 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。 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。
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限：「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：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：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。
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限：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。

用途地域等の変更について

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。

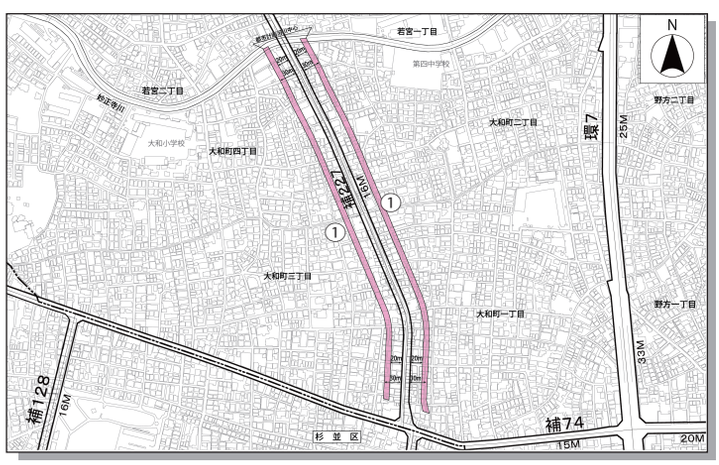
凡例	種　類	変更前	変更後	面　積
①	用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	約 4.2ha
	建ぺい率	８０％	８０％	
	容積率	３００％	３００％	
	日影規制	4―2.5ｈ(6.5m)	4―2.5ｈ(6.5m)	
②	用途地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	約 0.4ha
	建ぺい率	６０％	８０％	
	容積率	２００％	３００％	
	日影規制	３－２ｈ(4m)･4－2.5ｈ(４m)	4－2.5ｈ(6.5m)	
③	用途地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域	約 1.0ha
	建ぺい率	６０％	８０％	
	容積率	１５０％	３００％	
	日影規制	4－2.5ｈ(1.5m)・5―3ｈ(1.5m)	4－2.5ｈ(6.5m)	



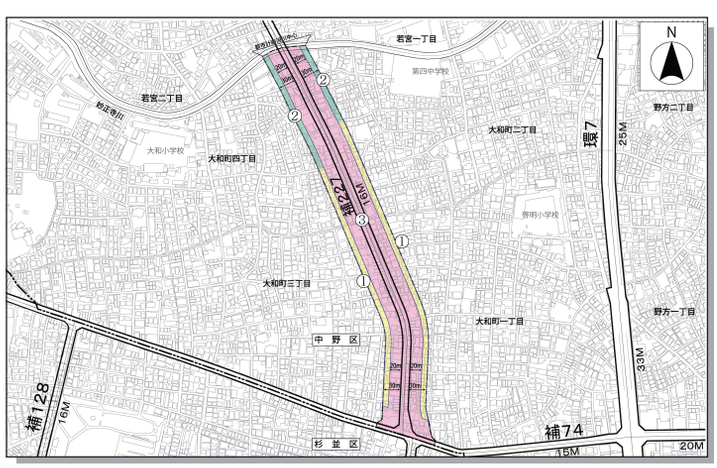
2　防火地域の変更

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。

凡例		防火地域	面積
①	変更前	準防火地域	約 1.4ha
	変更後	防火地域	



3　高度地区の変更、最低限高度地区の指定

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と最低限高度地区の指定を行ないます。

凡例		高度地区	最低限高度地区	面積
①	変更前	第一種	指定なし	約 1.0ha
	変更後	第三種	7m	
②	変更前	第二種	指定なし	約 0.4ha
	変更後	第三種	7m	
③	変更前	第三種	指定なし	約 4.2ha
	変更後	第三種	7m