

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：大和町地区

所在地：中野区大和町一丁目の一部、大和町二丁目、大和町三丁目、大和町四丁目の全域及び若宮一丁目の一部

面積：68.5ha

(2) 重点整備地区

名称：大和町地区

所在地：中野区大和町一丁目の一部、大和町二丁目、大和町三丁目、大和町四丁目の全域及び若宮一丁目の一部

面積：68.5ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

大和町地区（以下「本地区」という。）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しており、地区の北側に妙正寺川、東側に環状七号線、南側に早稲田通り、西側の中野区境界によって区切られ、交通利便性の高い立地条件を備えた位置にある。

②地区の形成経緯

本地区は、西武新宿線の開通によって昭和初期に住宅地として市街地が形成されてきた地区であり、終戦後に住宅が密集した。また、地区の北側に流れる妙正寺川に向けて緩やかな傾斜地を形成している。

③地区の現況

環状七号線沿道及び早稲田通り沿道には主に中高層建築物が建ち並び、地区内部は住宅地として主に低層の木造建築物が密集し、災害時に建物の延焼する危険性が高くなっている。また、消防車の進入が困難な狭隘道路が多く、災害時の避難路など防災面や住環境面で問題を抱えている。

(2) 整備地区の課題

①災害時に建物が延焼する危険性が高い

- ・本地区内に存する建物の6割以上が準耐火建築物の基準に満たない木造建築物で占められており、災害時に延焼する危険性が高い。
- ・老朽建築物が密集している区域があり、災害時の延焼が懸念される。

②災害時における安全な避難経路の確保

- ・狭い道路が多く、現状においても消防車等緊急車両の進入が困難である。
- ・建物の倒壊などが想定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。

③大和町中央通り沿道のまちづくり

- ・大和町中央通り（都市計画道路補助第227号線）（以下単に「大和町中央通り」という。）の拡幅事業にあわせ、適切な土地利用への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が求められている。

④良好な住環境の維持・魅力の向上

- ・現在のまちの良い面を生かしつつ、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。
- ・災害時に役立つ空間や、平常時には憩いの場などとなる空間が不足している。

（3）整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

本地区は、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）において「補助幹線道路沿道地区」及び「中層住宅基盤改善地区」等に位置づけられており、大和町中央通り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が方針とされている。

中野区では、本地区の課題を踏まえ、以下の目標に基づいて整備に取り組んでいく。

イ) 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を促進するとともに、消防車等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を図り、災害に強く安全なまちを実現する。

ロ) 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を図り、だれもが安心して住み続けられるまちを実現する。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

- ・老朽建築物は積極的に建替えを図り、不燃化を促進する。

ロ) 不燃領域率の向上

- ・不燃領域率45.6%を70%以上に向上させることを目標に、避難道路等の整備や小公園等の整備を進めるとともに、老朽建築物等の不燃化建替えを図る。

ハ) 消防活動困難区域解消

- ・避難道路ネットワークの整備を図り、消防活動困難区域を解消する。

- ・特に防災まちづくりにおいて重要な範囲は、道路事業により積極的な道路の拡幅整備を進め、消防活動困難区域の早期解消を図る。
- ・新設する小公園等においては、円滑な消防活動が行われるよう耐震性貯水槽を整備する。

③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

- ・老朽建築物は積極的に建替えを図り、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。
- ・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。
- ・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。
- ・本地区内において老朽建築物建替えの一層の促進を図るため、東京都による「木密地域不燃化10年プロジェクト」整備プログラムに基づき、解体除却費用の助成及び建築設計費用等の助成、固定資産税・都市計画税の減免、専門家派遣を行う。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

- ・道路整備等にかかる関係権利者のうち、住宅に困窮する者のために、民間賃貸住宅への家賃補助により従前居住者用住宅の確保を図る。
- ・都営住宅等、公的住宅への入居あっせんを道路整備等にかかる従前居住者に行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	39.9 ha (58.2%)	道	路	13.1 ha (19.1%)
商業・業務用地	3.9 ha (5.7%)	教育施設等		5.2 ha (7.5%)
公園・緑地	2.5 ha (3.6%)	農地等		0.5 ha (0.7%)
その他	3.6 ha (5.2%)			

※平成23年度の土地利用現況に、道路・公園の整備量を加味して設定。

(1) 土地利用に関する基本方針

以下の各地区を設定し、計画的な土地利用を推進する。

① 中層住宅基盤改善地区

- ・狭隘道路などの基盤整備、建築物の共同化を進めつつ、中低層住宅を中心とする土地利用のもと、木造住宅密集地域の住環境改善を図り、災害に強く快適な市街地を形成する。また、震災時における消防車などの緊急車両の進入路及び消防活動空間の確保、避難者の避難経路確保を図るため、幅員6mの避難道路の整備に努める。

② 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。

③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。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- ・道路整備と連動した共同建替えの誘導、特に老朽建築物が密集した区域での共同建替えの誘導を通じて、不燃化・耐震化された住宅等の整備を図っていく。
- ・これらを通じて建替え促進事業により約180戸の良質な住宅の整備を図る。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
公 共 施 設	道 路	名称	種別等	事業量	備 考
		補助第227号線 (大和町中央通り)	都市計画道路	計画幅員16m 延長718m	事業中(都施行)
		避難道路 (優先整備路線)	中野区特別区 道	計画幅員6m 延長864.2m	公共整備型
		避難道路 (建替連動型)	中野区特別区 道	計画幅員6m 延長4,331m	建替連動型
		公園・緑地			
		下水道			
		河 川			
	そ の 他				
公 益 施 設		名称	面積	備 考	
	教育施設				
	そ の 他				

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備の基本的方針

- ・消防活動困難区域の解消、避難経路の確保を目的として、避難道路を整備する。
- ・避難道路(優先整備路線)の道路幅員は、消防活動や避難経路に必要な空間を確保し、既成市街地への影響も考慮して6mとする。
- ・避難道路(優先整備路線)の拡幅整備は、公共整備型として、建物補償を伴う積極的な用地買収を進め、早期整備を図る。
- ・避難道路(建替連動型)は、地区計画の地区施設に位置づけ、建替時に用地買収を進め、整備を図る。

- ・避難道路を中心として、無電柱化を進める。

②公園整備の基本的方針

- ・1箇所500㎡程度の小公園について、5箇所を目標に整備を図る。小公園の整備に併せ、備蓄倉庫及び耐震性貯水槽の設置を図る。

③公益施設整備の基本的方針

- ・高齢化が進む中で、多様な世帯の居住促進を図るため、子育て支援施設・福祉施設等の整備を図る。

6. その他必要な事項

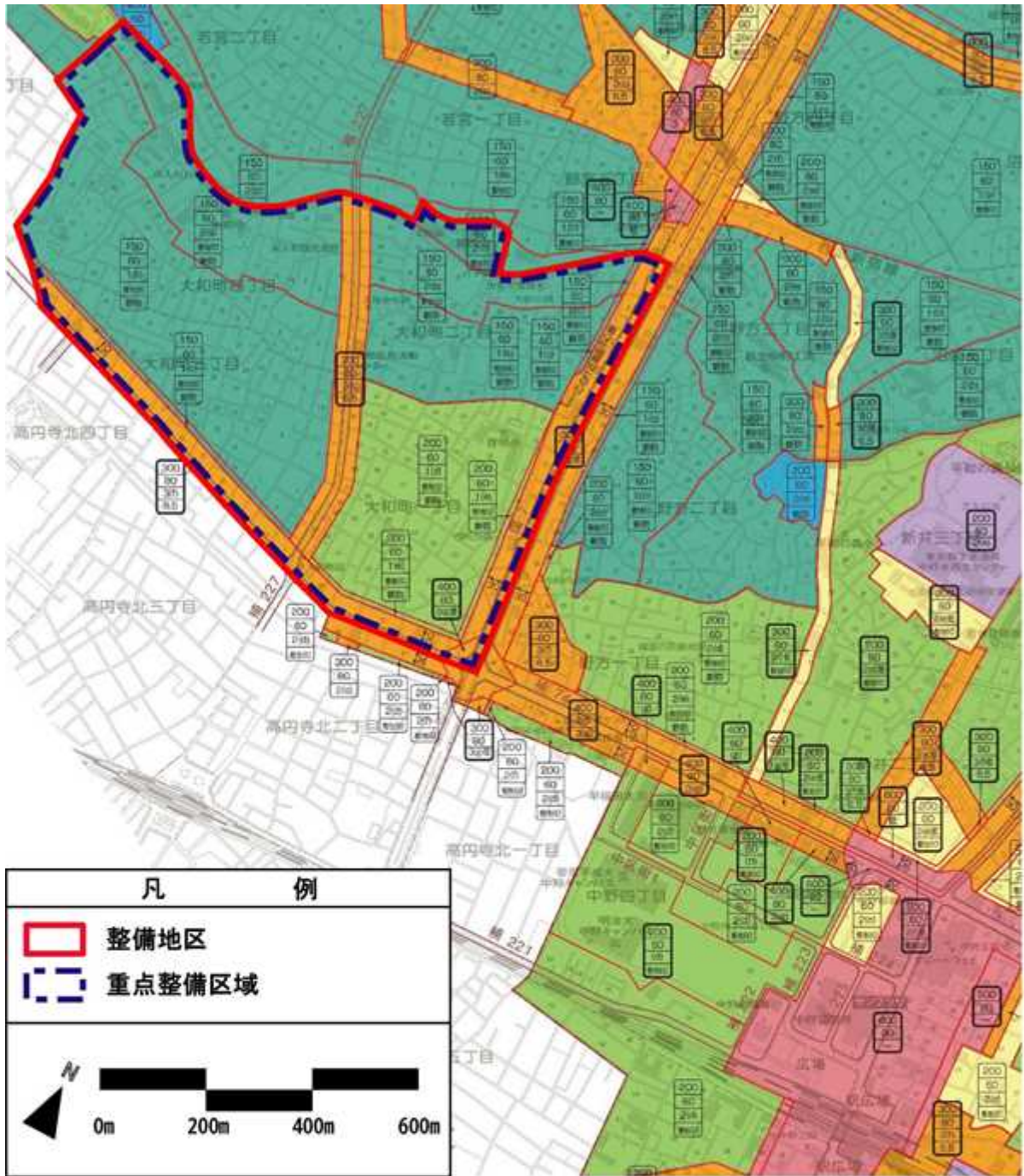
(1) 事業施行予定期間

平成29年度から令和8年度までの10年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

- ・本地区のうち、大和町中央通り沿道地区は、平成26年2月に東京都の「不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）」に指定され、準耐火建築物以上への建て替えを促進している。また大和町地区全体への不燃化特区指定に取り組んでいる。
- ・大和町防災まちづくりについて住民と区で協議する「大和町まちづくりの会」が平成25年8月29日に組織化されており、区はこの会をはじめ、住民と協働して事業を推進している。
- ・平成28年3月に告示された大和町中央通り沿道地区地区計画を大和町全体に拡大する取り組みを進める。
- ・平成28年3月より大和町中央通り沿道（都市計画道路境界から30mの範囲）では、延焼遮断帯の形成に向けて都市防災不燃化促進事業を導入し、都市計画道路の整備にあわせて耐火建築物への建て替えを促進している。
- ・平成30年11月に大和町防災まちづくり計画を策定し、土地利用の基本的な考え方や避難道路整備の基本的な考え方等、まちづくりの基本的な考え方のもと、具体的事業を推進している。
- ・令和元年6月に避難道路（優先整備路線）の早期整備を図るため、大和町地区避難道路計画（避難道路1号・2号）を策定し、沿道権利者への周知徹底を図り、整備を促進している。

整備地区位置図

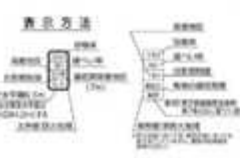


日影規制値の凡例

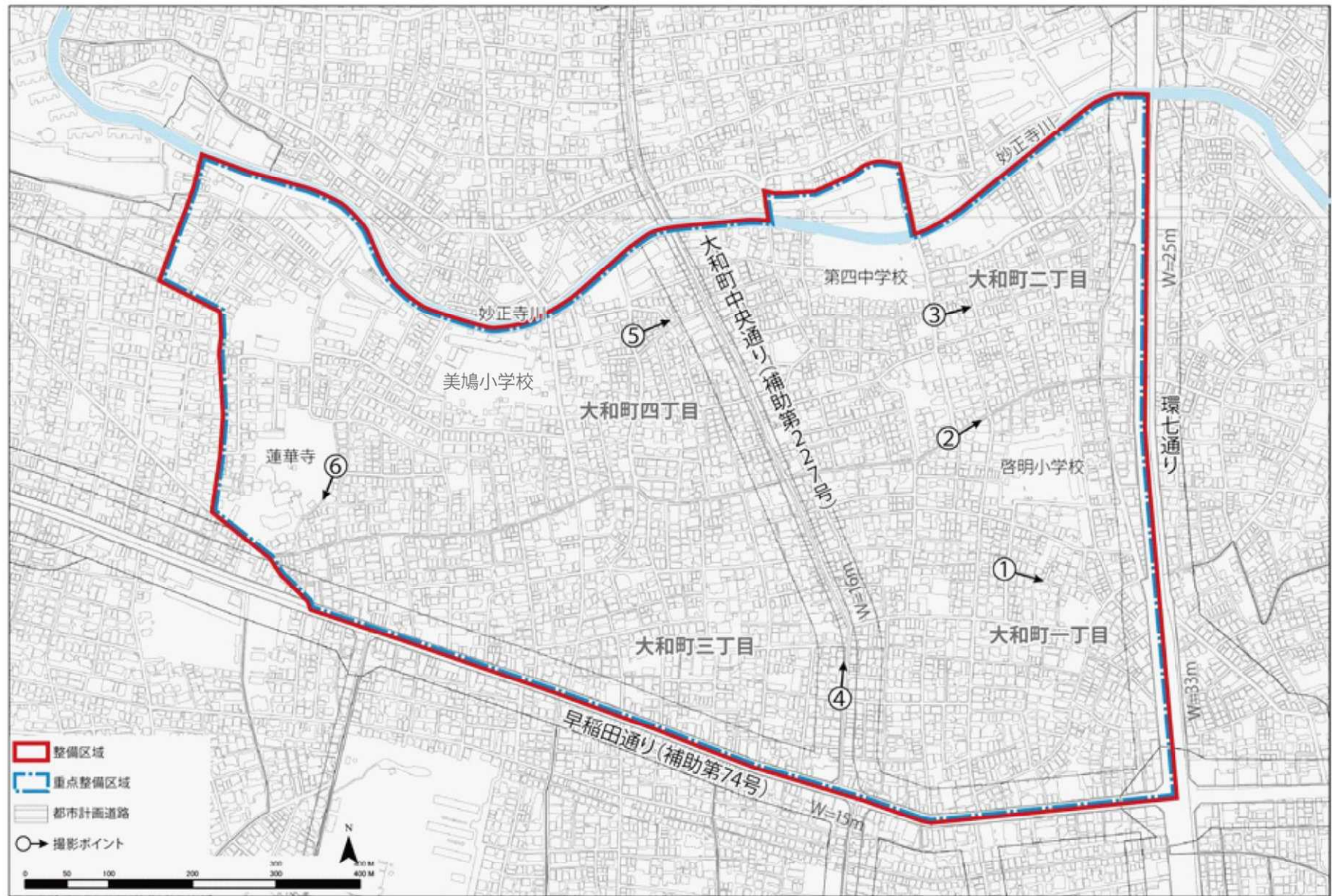
種別	規制される日影時間	規制値
1	真昼から夕方まで	90%
2	午前11時から午後3時まで	80%
3	午前10時から午後4時まで	70%
4	午前9時から午後5時まで	60%
5	午前8時から午後6時まで	50%
6	午前7時から午後7時まで	40%
7	午前6時から午後8時まで	30%
8	午前5時から午後9時まで	20%
9	午前4時から午後10時まで	10%
10	午前3時から午後11時まで	0%

用途地域・地区の凡例

用途地域	色	高さ制限	用途制限
第一種住居地域	青	15m	住居
第二種住居地域	緑	25m	住居
第三種住居地域	黄	35m	住居
第一種中密度住居地域	赤	45m	住居
第二種中密度住居地域	紫	55m	住居
第一種低層住居専用地域	白	10m	住居
第二種低層住居専用地域	黄	15m	住居
第三種低層住居専用地域	赤	20m	住居
第一種中高層住居専用地域	青	30m	住居
第二種中高層住居専用地域	緑	40m	住居
第三種中高層住居専用地域	黄	50m	住居
第一種商業地域	赤	25m	商業
第二種商業地域	紫	35m	商業
第三種商業地域	白	45m	商業
第一種業務地域	青	20m	業務
第二種業務地域	緑	30m	業務
第三種業務地域	黄	40m	業務
第一種工業地域	赤	15m	工業
第二種工業地域	紫	25m	工業
第三種工業地域	白	35m	工業



整備地区区域図



①狭あい道路に面する老朽住宅



②東西方向の自動車交通を主に担う道路



③狭あい道路に面する住宅、電柱の林立



④拡幅整備が進みつつある補助 227 号線



⑤老朽住宅等が建ち並ぶ行き止まり路



⑥狭あい道路に面する老朽住宅等



整備地区計画図

