



大和町中央通り沿道地区に係る 都市計画案の説明会

1. まちづくりの経緯と概要
2. 地区計画案
3. 都市計画案
4. スケジュール

平成27年11月30日（月）

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

まちづくりの経緯と概要

●これまでの経緯

東京都による大和町中央通りの拡幅整備を契機として、
中野区は、大和町の災害に強いまちづくりに地域の皆様と一緒に取り組んでいます

平成24年6月	補助第227号線(大和町中央通り)の早稲田通り～妙正寺川間を木密地域不燃化10年プロジェクトの特定整備路線候補区間に選定(東京都)
平成25年8月	大和町地域防災まちづくり説明会の開催 大和町まちづくりの会立ち上げ
平成25年10月	大和町中央通り沿道のまちづくりに関する意向調査の実施
平成26年4月	不燃化特区に指定 不燃化特区制度に関する説明会の開催
平成26年6月	大和町のまちづくりに関するアンケート調査の実施 まちづくり方針素案説明会の開催
平成26年10月	都市防災不燃化促進事業導入に向けた説明会の開催
平成27年3月	大和町まちづくり方針案説明会の開催
平成27年7月	まちづくりオープンハウスの開催
平成27年8月	地区計画等素案説明会の開催
平成27年10月	地区計画原案説明会の開催

● 大和町中央通り沿道地区の将来像

【大和町まちづくりの将来像】

- ◎だれもが快適に暮らし続けられるまちをつくる
- ◎災害に強く安全性の高いまちをつくる



【大和町中央通り沿道まちづくりの将来像】

◎防災

まちづくりルールを導入による防災性の向上
建築物の不燃化促進、延焼遮断帯の形成

◎住環境

良質な街並みの形成
憩いの場となる空間の創出

◎まちの活性化

にぎわいの創出
地域の中心核の形成

● 都市計画の案の決定及び変更

① 地区計画の決定（区決定）

② 用途地域の変更（東京都決定）

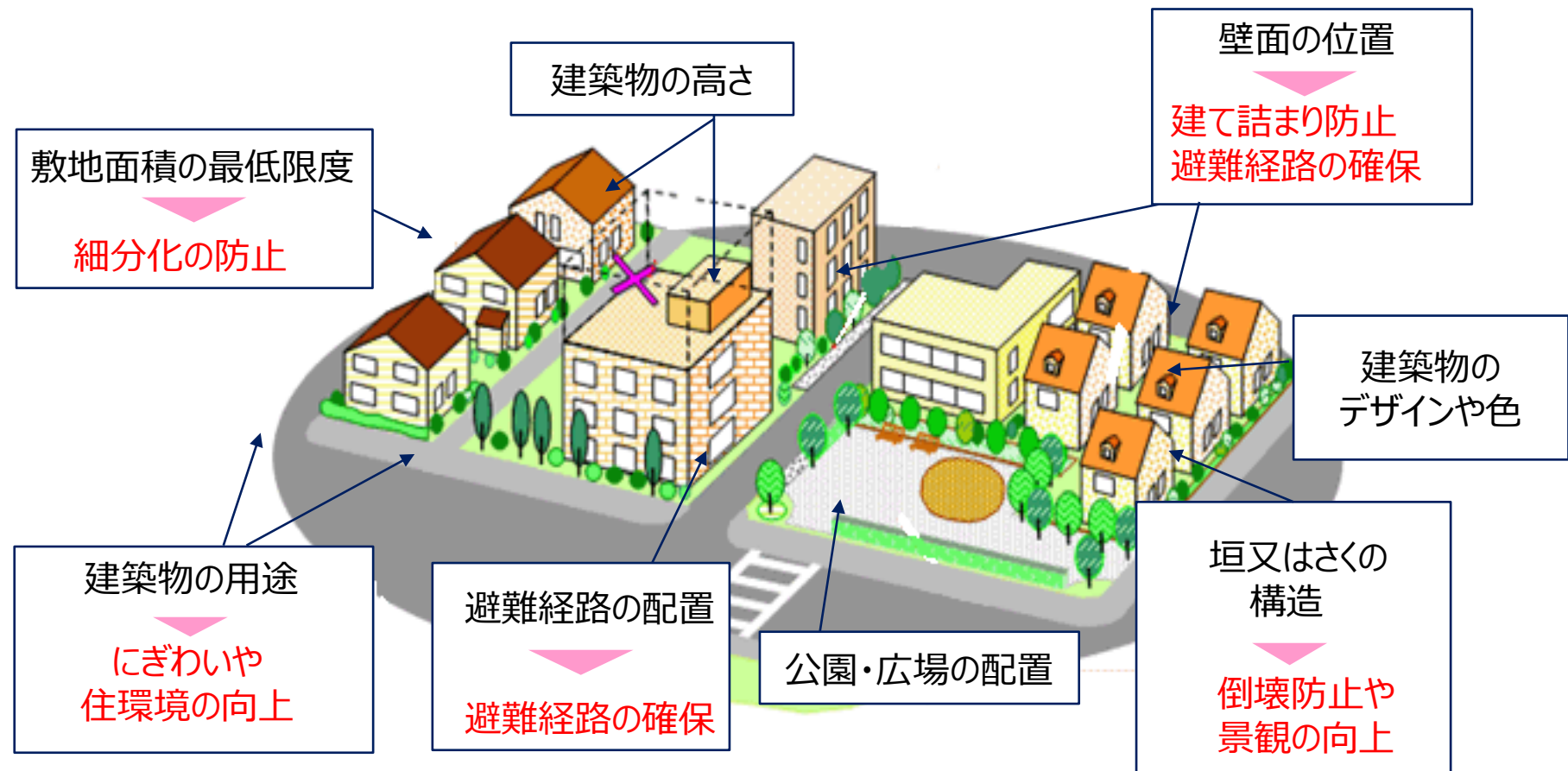
③ 防火地域及び準防火地域の変更（区決定）

④ 高度地区の変更（区決定）

地区計画案について

● 地区計画とは

地区計画とは、地域にふさわしい街並みの形成を図るため、まちづくりの目標に応じて、地域の特性に合わせて定める「建替えのルール」です。皆さんはそれぞれの建替え時期に、共通のルールに沿って建替えをし、徐々にまちの目標を実現していきます。



● 地区計画とは

目 標

方 針

地区整備計画

● 地区計画の名称・位置・面積



● 地区計画の目標

■ 地区計画の目標

本地区は、J R 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。

● 地区計画の方針

■ 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。

● 地区整備計画の項目

■ 建築物の用途の制限

■ 建築物の敷地の最低限度

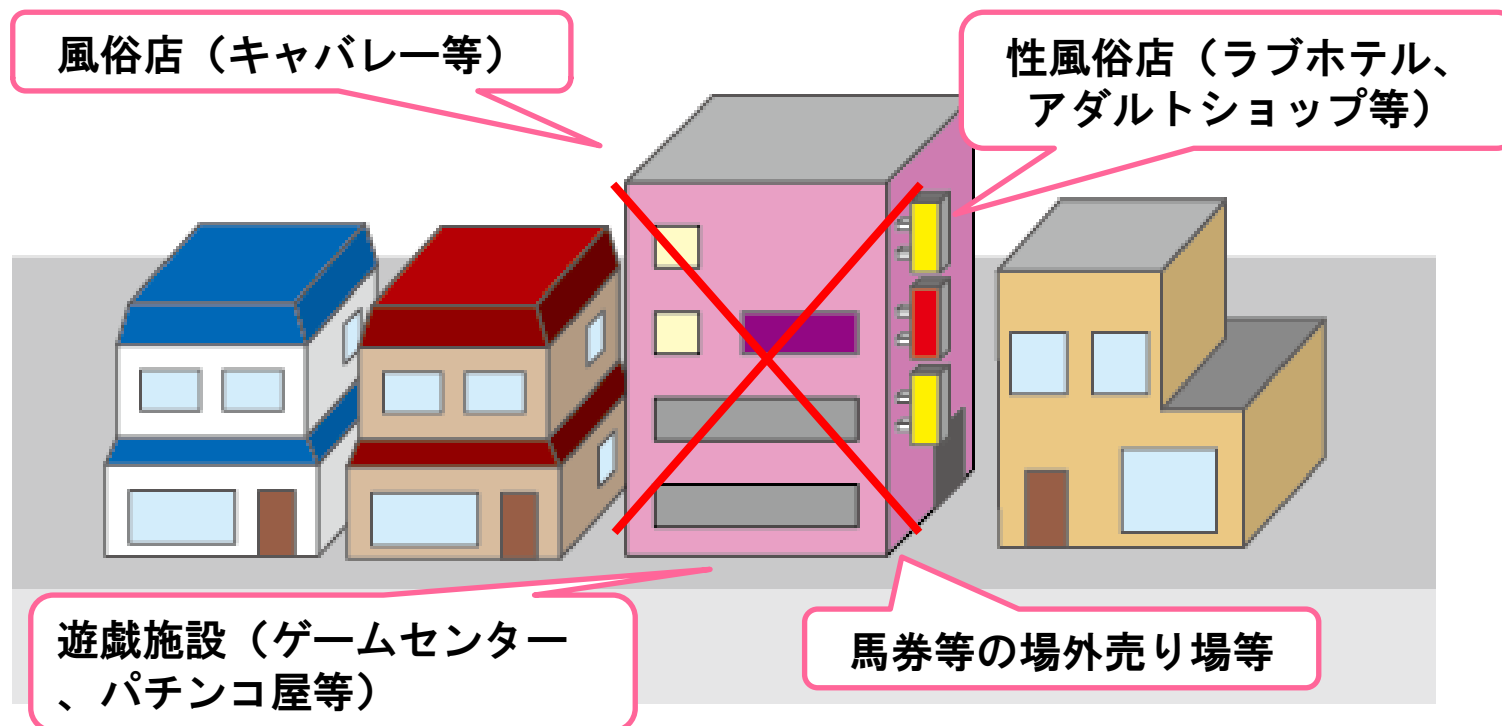
■ 垣又はさくの構造の制限

■ 建築物の形態または色彩その他の意匠の制限

● 地区整備計画①

■ 建築物の用途の制限

「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。



● 地区整備計画②

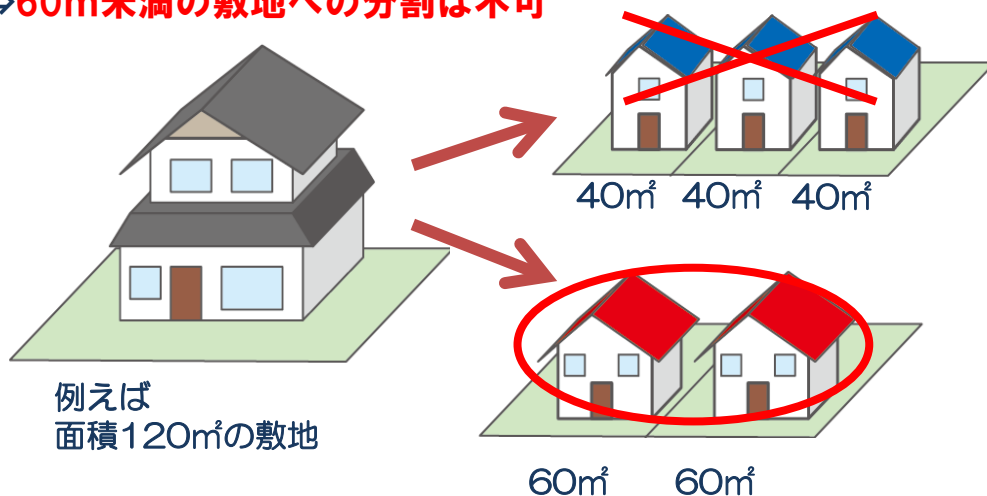
■ 建築物の敷地の最低限度

60平方メートル

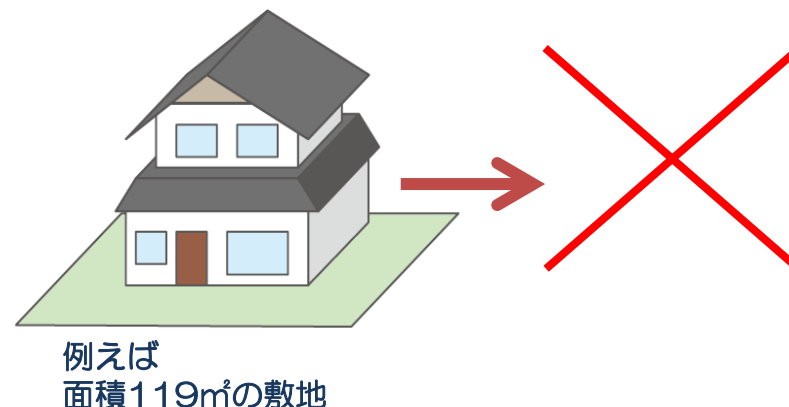
ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。

- 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

120㎡以上の敷地を分割する場合
⇒60㎡未満の敷地への分割は不可



119㎡以下の敷地
⇒分割不可



● 地区整備計画②

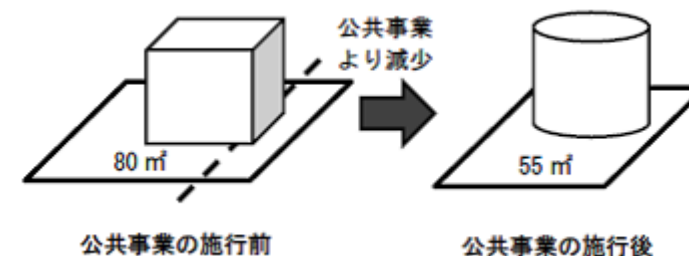
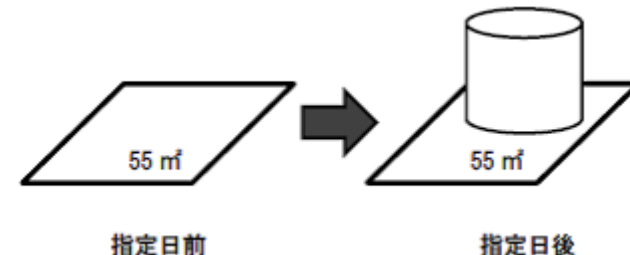
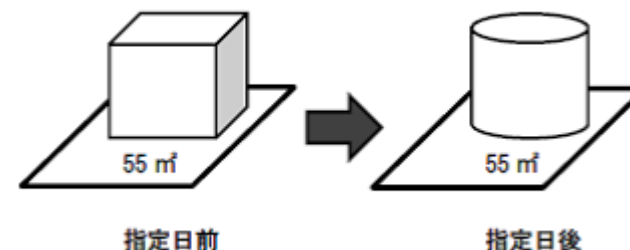
■ 建築物の敷地の最低限度

適用除外される例

a. 建築物の敷地面積の最低限度の指定日において、既に建築物の敷地として使用されている敷地面積の最低限度に満たない土地

b. 建築物の敷地面積の最低限度の指定日において、現に存する所有権その他権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、建築物の敷地とするならば敷地面積の最低限度に満たなくなることとなる土地

c. 公共事業の施行等によって生じた面積の減少により、敷地面積の最低限度未滿となった土地について、「その全部を一の敷地として使用する場合」

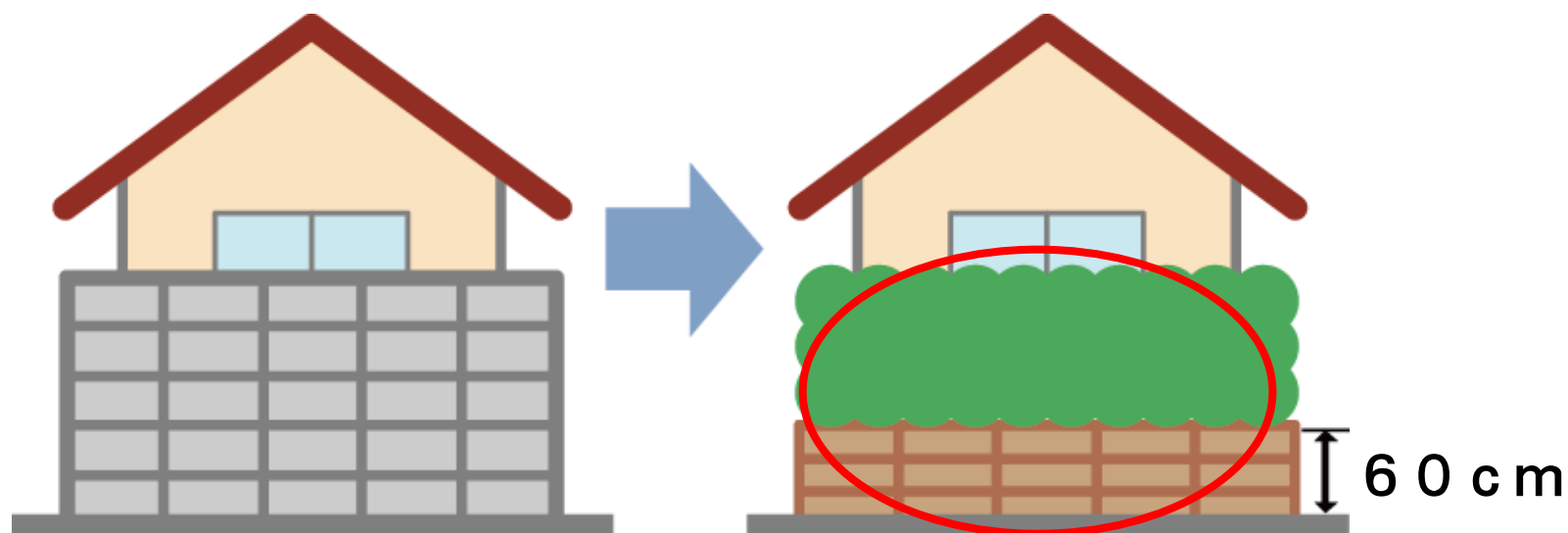


● 地区整備計画③

■ 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又はこれに類するもの、門柱、門柱に接続する長さが1メートル20センチ以下のブロック塀等又は区長が認めたものはこの限りではない。

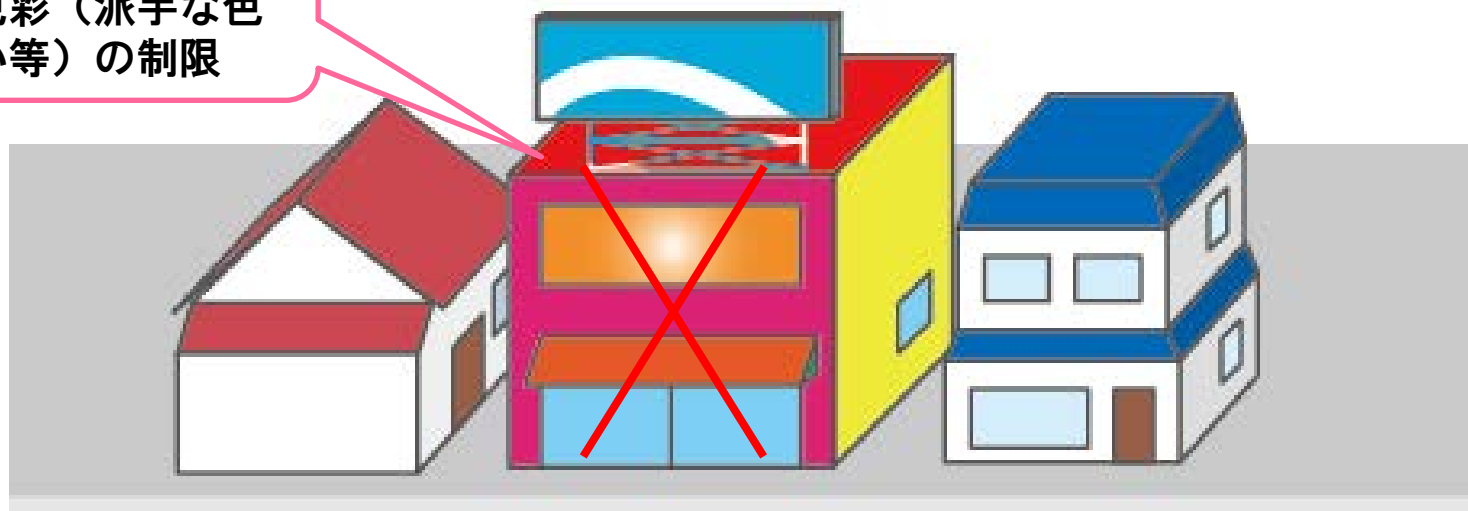


● 地区整備計画④

■ 建築物の形態または色彩その他の意匠の制限

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。

建物の外壁・屋根の色彩（派手な色合い等）の制限



都市計画案について

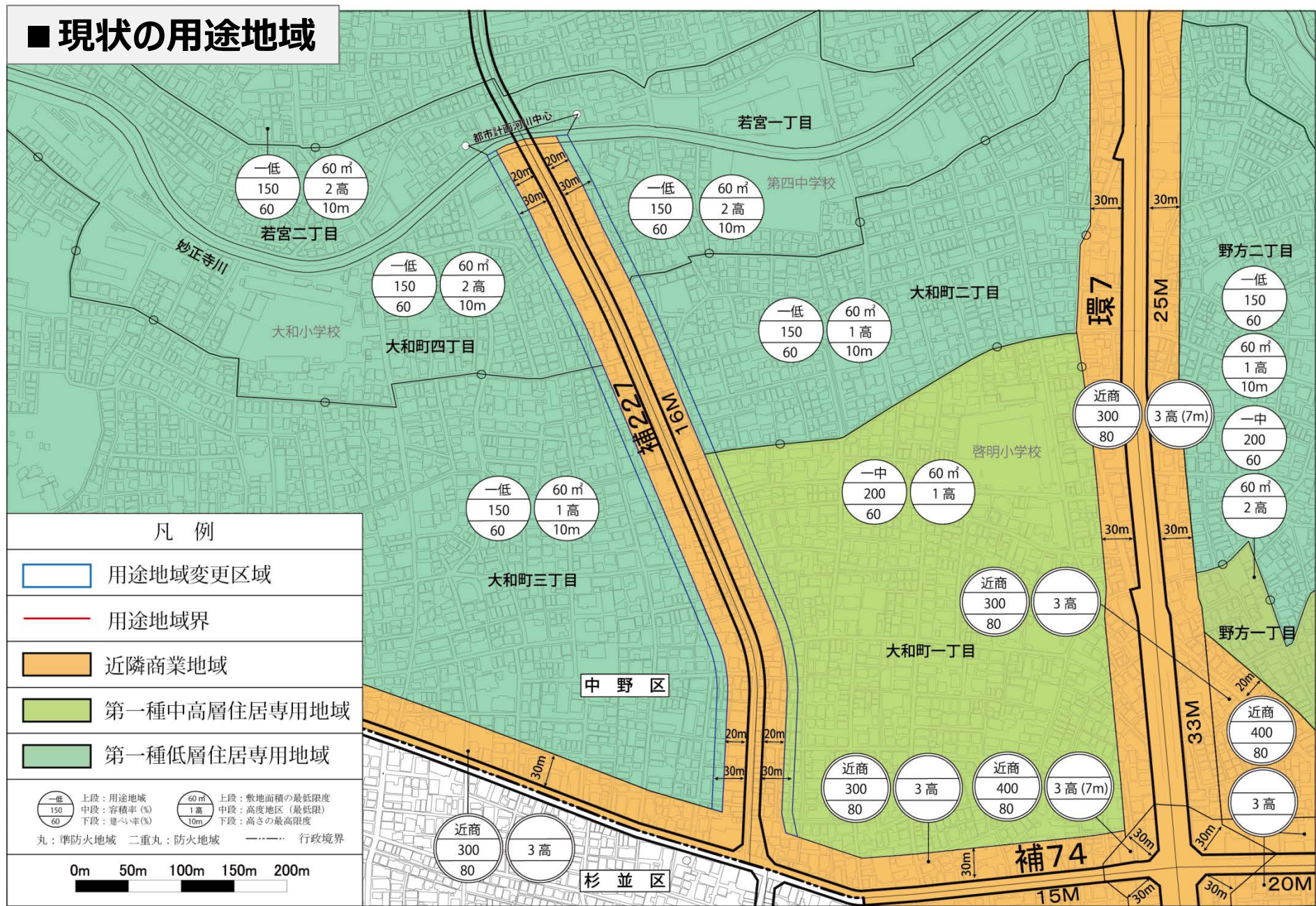
● 都市計画の変更内容

■ 用途地域の変更（東京都決定）

■ 防火地域及び準防火地域の変更（区決定）

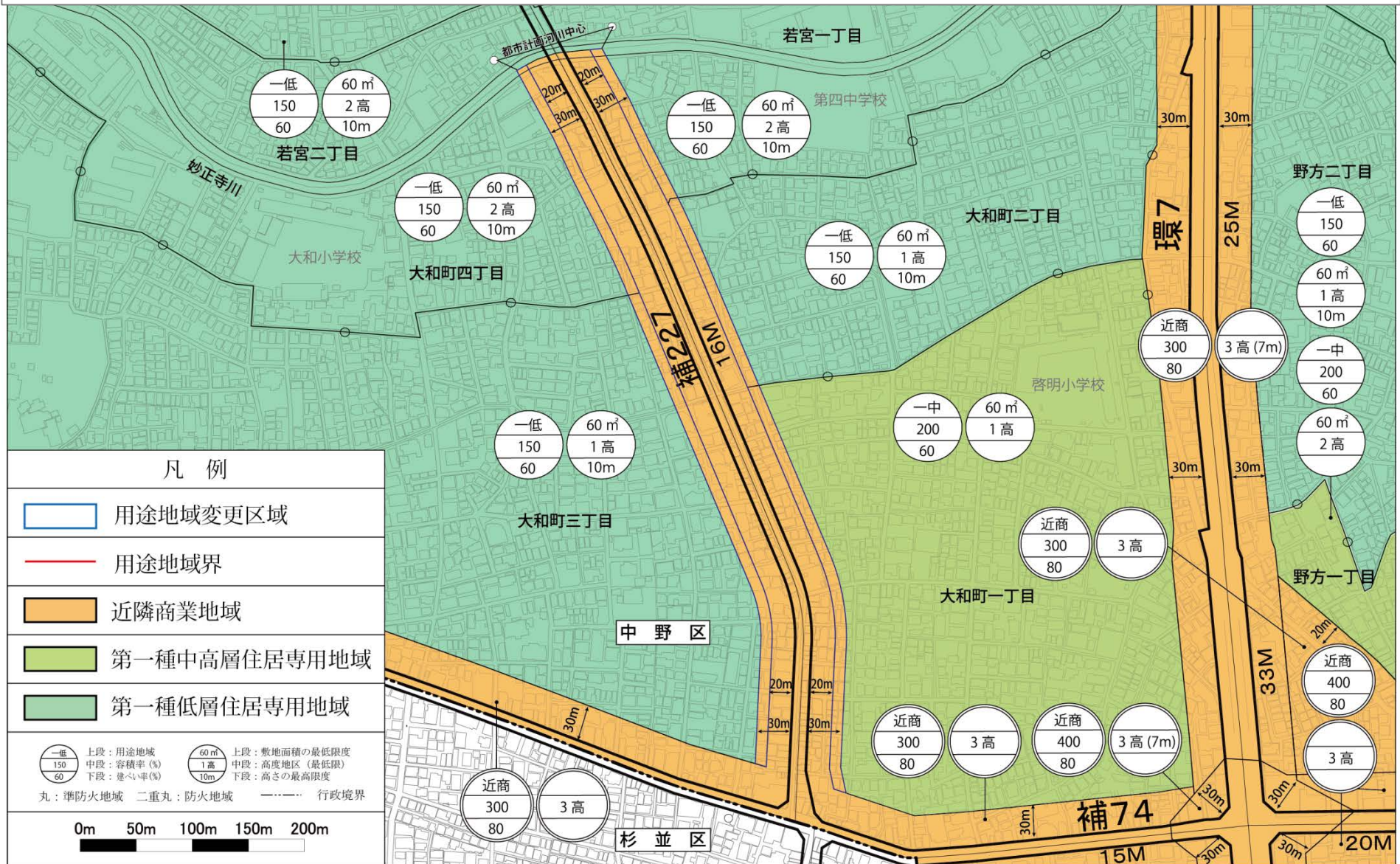
■ 高度地区の変更（区決定）

● 大和町中央通り沿道地区の用途地域について



● 用途地域の変更（東京都決定）について

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。



● 用途地域の変更（東京都決定）について

大和町中央通り沿道20mの範囲についての変更はなく、沿道20m～30mの範囲について、用途地域を近隣商業地域に建ぺい率を80%、容積率を300%と沿道20mの範囲と同等のものに変更することを考えています。
また、用途地域の変更に伴って東京都日影条例による日影規制も沿道20mと同等のものに変更になります。



①大和一丁目～四丁目（沿道20m）

種類	現況	変更案
用途地域	近隣商業地域	変更なし
建ぺい率	80%	変更なし
容積率	300%	変更なし
日影規制	4時間、2.5時間（6.5m）	変更なし

②大和一丁目（沿道20～30m）

種類	現況	変更案
用途地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	200%	300%
日影規制	3時間、2時間（4m）	4時間、2.5時間（6.5m）

③大和二丁目～四丁目（沿道20～30m）

種類	現況	変更案
用途地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	150%	300%
日影規制	4時間、2.5時間（1.5m）	4時間、2.5時間（6.5m）

● 防火地域及び準防火地域の変更について

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います。



● 防火地域及び準防火地域の変更について

◆ 防火地域の変更案

範囲	現況	変更案
沿道 20m	防火地域	変更なし (防火地域)
沿道 20~30m	新防火地域	防火地域

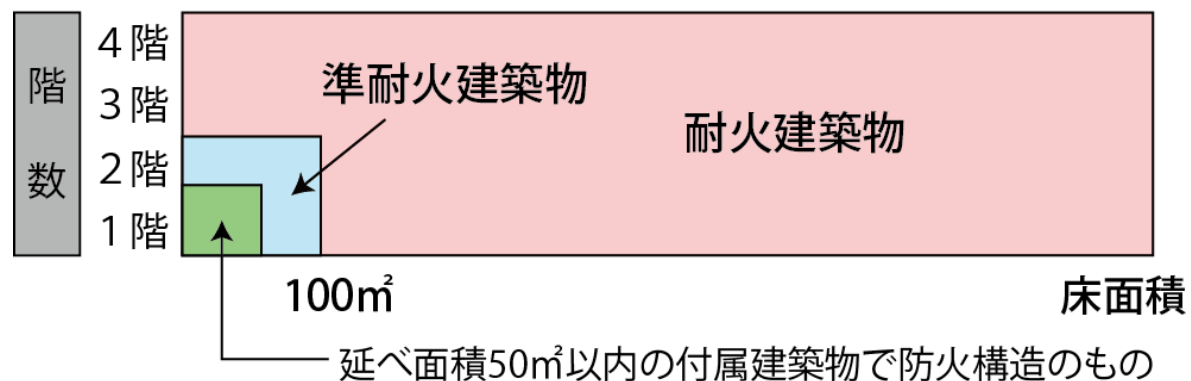
・現在

「新防火地域」の建築ルール



・見直し後

「防火地域」の建築ルール



● 高度地区の変更について

大和町中央通り沿道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。

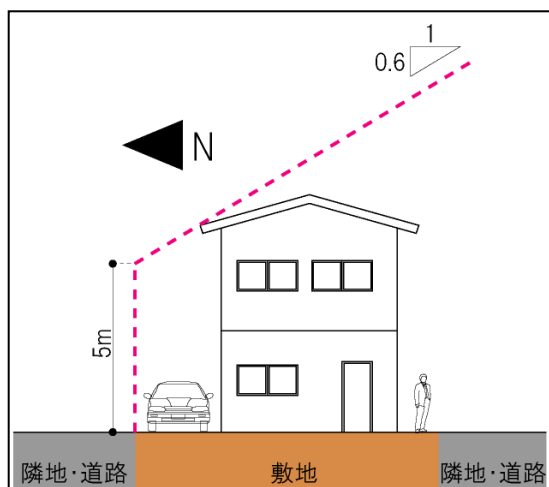


● 高度地区の変更について

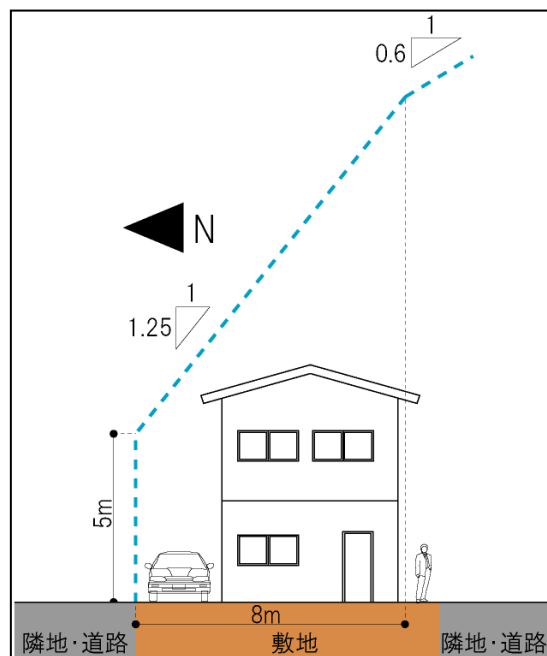
◆ 高度地区の変更案

範囲	現況	変更案
沿道20m	第三種	変更なし (第三種)
沿道20~30m	第一種及び第二種	第三種

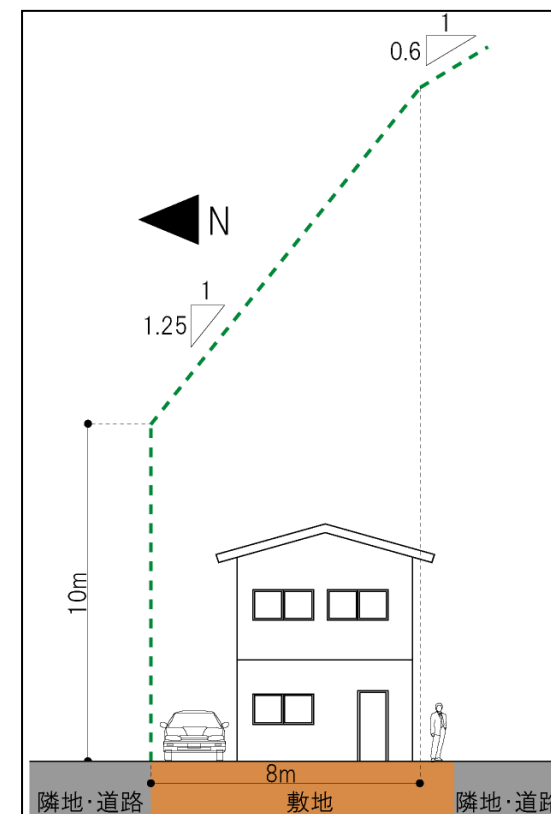
第一種高度地区



第二種高度地区

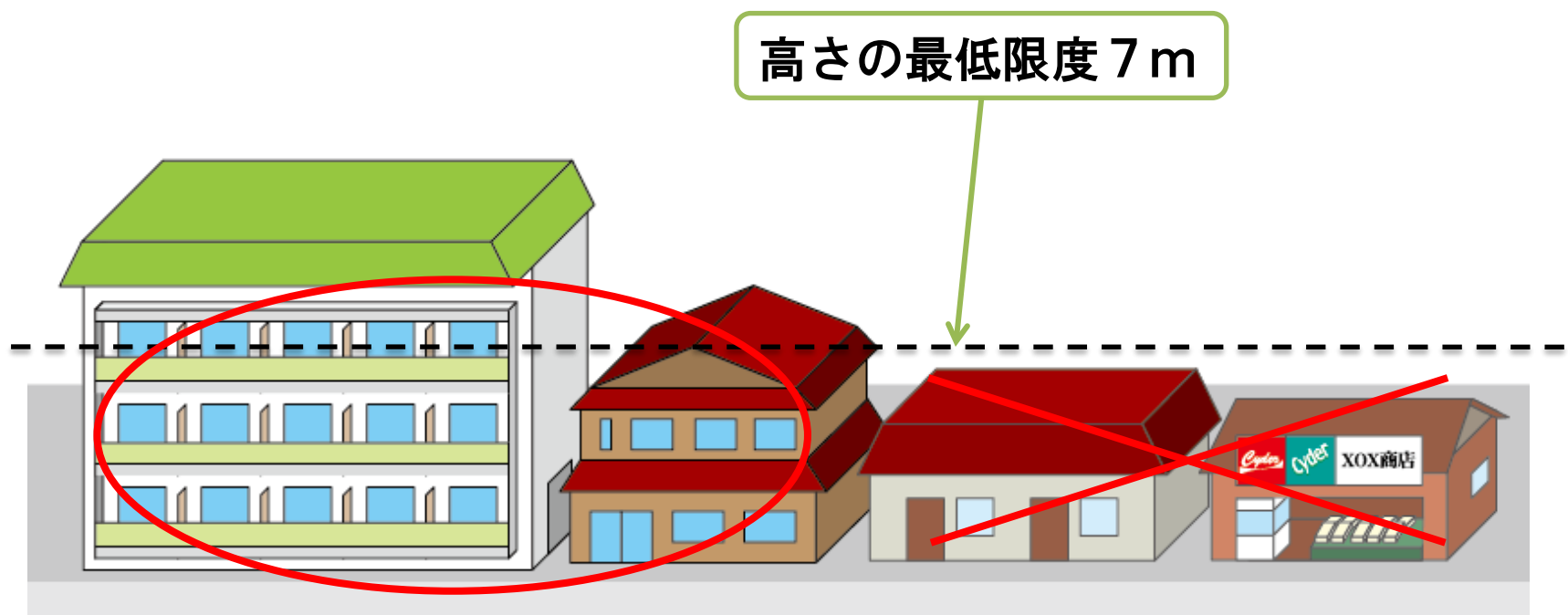


第三種高度地区



● 最低限高度地区の指定について

最低限度高度地区とは、建物の高さの最低限度を定めた地域地区のことをいいます。本地区では、高さの最低限度を定めることで、土地の高度利用と、一定の高さの建物を建てることによって、延焼遮断帯の形成を図ります。



変更内容等のまとめ

● 変更内容等の適用範囲のまとめ

	沿道0m～20mの範囲	沿道20m～30mの範囲
地区計画の導入	○	○
用途地域の変更	—	○
防火地域の変更	—	○
高度地区の変更	—	○
最低限高度地区の指定	○	○

● 変更内容等のまとめ

①大和一丁目～四丁目（沿道 20m）

種 類	現 況	変更案
用途地域	近隣商業地域	変更なし
建ぺい率・容積率（%）	80-300	変更なし
防火地域	防火地域	変更なし
高度地区	第三種高度地区	変更なし
最低限高度地区	指定なし	7m

②大和一丁目（沿道 20～30m）

種 類	現 況	変更案
用途地域	第一種中層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率・容積率（%）	60-200	80-300
防火地域	新防火地域	防火地域
高度地区	第一種高度地区	第三種高度地区
最低限高度地区	指定なし	7m

③大和二丁目～四丁目（沿道 20～30m）

種 類	現 況	変更案
用途地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率・容積率（%）	60-150	80-300
防火地域	新防火地域	防火地区
高度地区	第一種高度地区・第二種高度地区	第三種高度地区
最低限高度地区	指定なし	7m

スケジュールについて

● 公告・縦覧について

公告日 平成27年12月1日（火）

縦覧期間 平成27年12月1日（火）～12月15日（火）の開庁日
午前8時30分～午後5時の間

場所 中野区役所 9階3番窓口 都市計画分野

意見書の提出期間 平成27年12月15日（火）必着

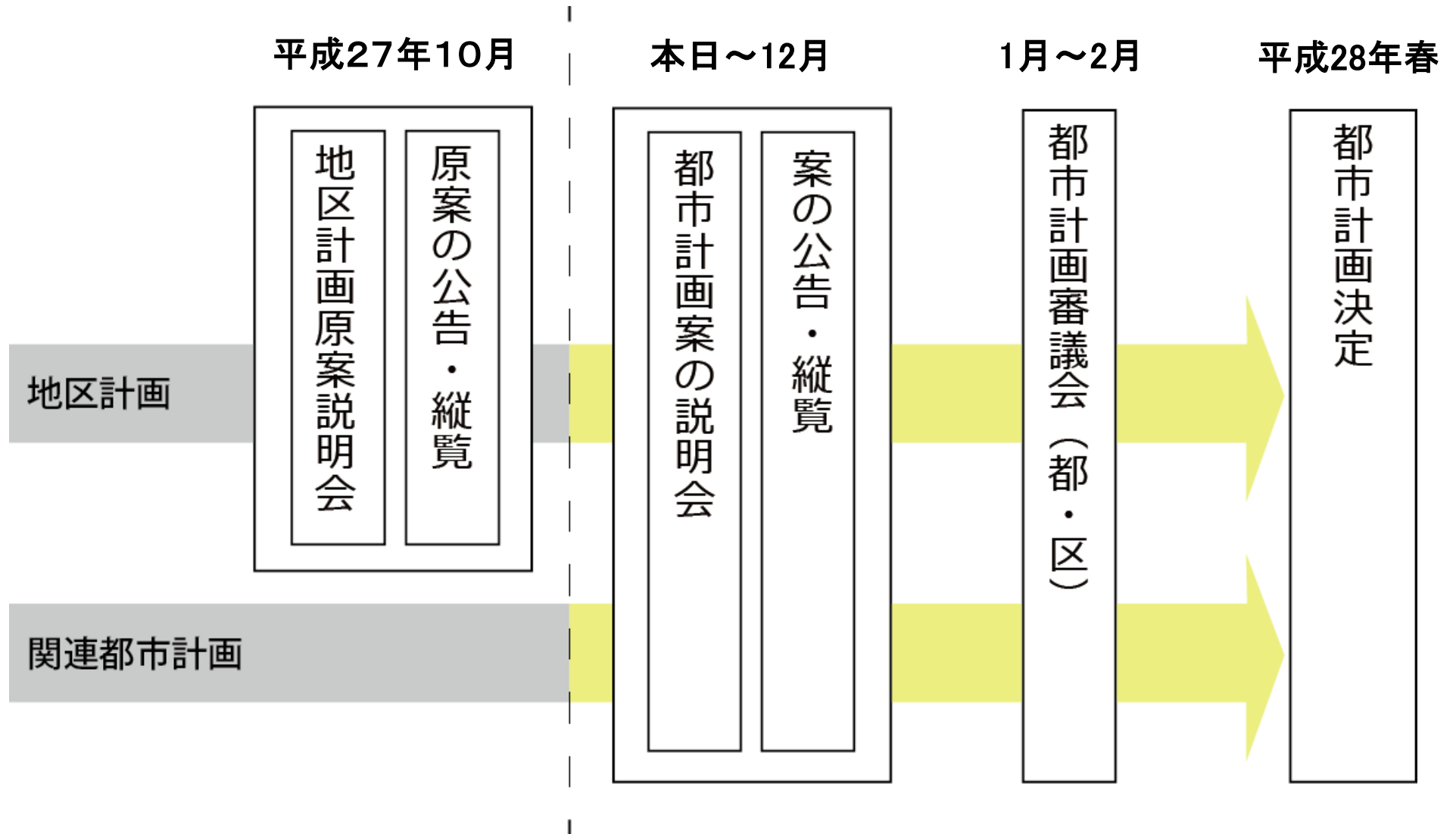
※都市計画法第17条規定する、住民および利害関係人の方々は、縦覧期間中、区または都に対して意見書を提出することができます。

提出先（持参） 中野区役所 9階3番窓口 都市計画分野

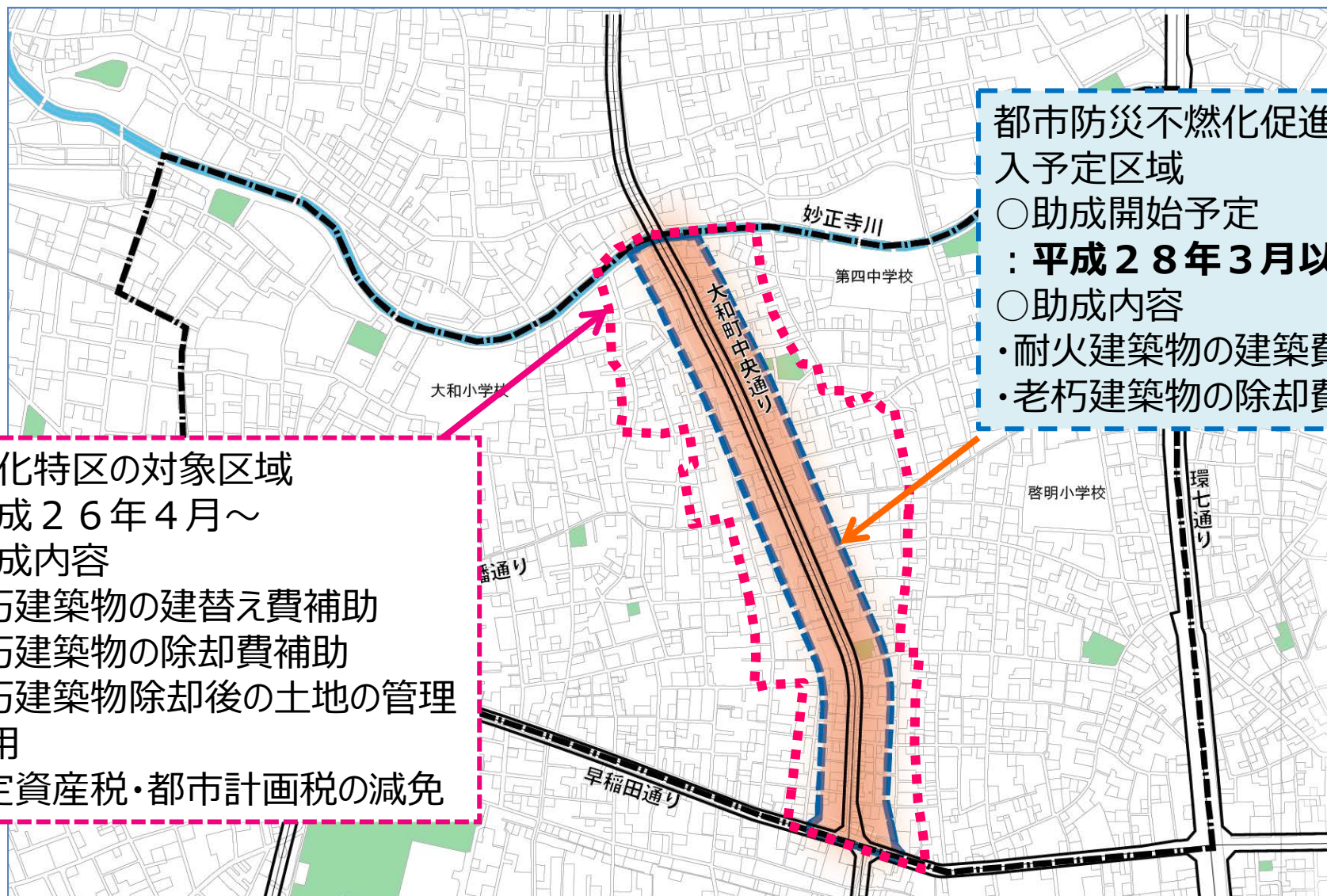
（郵送） 〒164-8501 中野区中野4-8-1

中野区 都市基盤部 都市計画分野

● スケジュールについて



● 各種助成事業について



都市防災不燃化促進事業の導入予定区域

○助成開始予定

：平成28年3月以降

○助成内容

- ・耐火建築物の建築費助成
- ・老朽建築物の除却費助成

不燃化特区の対象区域

○平成26年4月～

○助成内容

- ・老朽建築物の建替え費補助
- ・老朽建築物の除却費補助
- ・老朽建築物除却後の土地の管理費用
- ・固定資産税・都市計画税の減免

【お問い合わせ先】

中野区大和町まちづくり担当

中野区役所 8階10番窓口

電話 03-3228-8727（直通）



HPも是非
ご覧ください☆

中野区ホームページにて

<http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/>

大和町 まちづくり

検索