

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【中野区】

大和町地区

令和8年3月

中野区

1 整備目標・方針

地区名	大和町地区			整備地域名	大和町・野方地域				
位置	中野区大和町一丁目の一部、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成15年10月1日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			大和町一丁目の一部	18.0ha	3	4	4
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	48.7%	大和町二丁目	14.9ha	2	4	4
当初	平成26年4月1日	13.2ha	令和3年(正式値)	55.2%	大和町三丁目	14.1ha	3	4	4
区域変更	平成29年3月30日	67.5ha	令和6年(参考値)	57.4%	大和町四丁目	20.5ha	3	4	4
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70.0%	計	67.5ha			
地区の現況・課題									
<p>【現況】</p> <p>大和町地区は、木造建築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困難となっている。また、東京都「地震に関する地域危険度調査」において、大和町全域で火災危険度及び総合危険度が4以上と高く、防災性の向上が課題となっている。</p> <p>このため、東京都「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」に位置づけられており、都市計画道路補助第227号線は、特定整備路線に指定され、令和12年度完成を目指して東京都による都市計画事業が進められている。併せて、沿道に地区計画を導入し、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を進めている。加えて、避難道路ネットワーク形成のため、中野区において道路法による避難道路(優先整備路線)の拡幅整備を推進しており、木造住宅密集地域の改善を図り、災害に強い住宅地の改善に取組んでいる。</p> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区内の建物は、6割以上が防火造・木造で占められており、また、火災危険度も全域で4以上と高く、災害時に延焼する危険性が高い。 ○狭い道路が多く、消防車等の緊急車両の進入が困難であり、災害時に住民が安全に避難できる道路が確保されていない。 ○都市計画道路補助第227号線の拡幅事業に併せ、延焼遮断帯の形成と、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。 ○災害時に役立ち、平常時には憩いの場となる空間が不足している。 ○避難道路(優先整備路線)の拡幅整備を推進しているが、用地折衝等が難航しており、用地取得率は約24%(32画地取得/135画地)に留まっている。(令和7年8月末時点) 									
整備目標・方針									
<p>【整備目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○老朽木造住宅の除却や建て替えの促進を図り、不燃領域率70%を達成させ「燃え広がらない・燃えないまち」を実現する。 ○避難道路を整備し、誰もが安心して住み続けられる災害に強く安全なまちを実現する。 <p>【整備方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○木造住宅の不燃化建替えの促進を図る。 ○主要な生活道路について、消防車の進入や災害時の避難が円滑にできるよう拡幅改善を図り、避難経路ネットワークを確保する。その他の狭い道路の拡幅整備等を進める。 ○権利者等に対する必要な情報提供、きめ細かな相談、協議の積み重ねによって、まちづくりの合意形成及び実施を図る。 ○延焼遮断帯の形成(都市計画道路補助第227号線沿道) <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路補助第227号線の拡幅を進める。(都) ・都市計画道路補助第227号線の拡幅事業と一体的に沿道の不燃化建替えを積極的に促進し、延焼遮断帯の形成、避難路としての安全性の確保を図る。 ○沿道のまちづくりの推進(都市計画道路補助第227号線沿道) <ul style="list-style-type: none"> ・拡幅後の都市計画道路補助第227号線の適切な沿道利用と良好な街並みの形成を図る。 ・沿道の有効利用、街並み整備のため、権利者等の合意のもとに必要な応じて敷地の共同化の誘導を図る。 ○避難道路(優先整備路線)の拡幅整備については、道路法に基づき着実に事業を進める。 									
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組				
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化建替えの促進 ・特定整備路線と一体的に進める沿道まちづくり ・避難道路(優先整備路線)の形成 ・無接道敷地の建替え検討、老朽除却(空家)等 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園等整備 ・都市計画道路補助第227号線の整備 					<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化建替えの促進 ・避難道路の形成 ・老朽建築物等除却の促進 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園等整備 ・都市計画道路補助第227号線の整備 				

2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	不燃化建替えの促進	老朽建築物の準耐火及び耐火建築物等への建替えに対する補助制度	区	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりコンサルタント派遣支援 老朽建築物除却等支援 共同建替え助成支援 戸建建替え助成支援 固定資産税及び都市計画税の減免 		地区内全域	継続事業	
	A-2	避難道路の形成	災害時における避難路の確保及び形成	区	<ul style="list-style-type: none"> 老朽建築物除却等支援 共同建替え助成支援 戸建建替え助成支援 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業(密集型) ブロック塀撤去補助等 	優先整備路線整備 計画幅員6.0m、延長約864m 地区内避難道路ネットワークの形成 計画幅員4.0m～6.0m	継続事業	
	A-3	老朽建築物等除却の促進	老朽建築物の除却に対する補助制度により、老朽建築物の除却を促進	区	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりコンサルタント派遣支援 老朽建築物除却等支援 共同建替え助成支援 戸建建替え助成支援 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業(密集型) ブロック塀撤去補助等 	地区内全域	継続事業	
コア事業以外の事業	B-1	公園等整備	公園不足の解消と防災活動拠点の形成	区	<ul style="list-style-type: none"> 公園、緑地、広場等整備支援 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業(密集型) 	地区内全域	継続事業	
	B-2	都市計画道路補助第227号線の整備	特定整備路線の整備	都		<ul style="list-style-type: none"> 街路事業 	計画幅員16.0m 延長約710m	令和12年度末事業完了予定	








	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	新防火規制	建築物の不燃化促進による防災性の向上	都	指定する区域内は、原則として建築物を準耐火建築物または耐火建築物へ誘導する	近隣商業地域以外の区域	平成15年10月1日導入済み	
	C-2	用途地域変更	延焼遮断帯の形成	都	補助第227号線沿道20～30mの区域について用途地域を変更する	補助第227号線沿道30mの区域(沿道20mの区域を除く)	平成28年3月7日変更済み	
	C-3	地区計画	住環境と防災性の向上	区	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設道路計画 壁面の位置制限 敷地面積の最低限度 等 	地区内全域	令和10年度以降拡大予定	

3 区域図

大和町地区



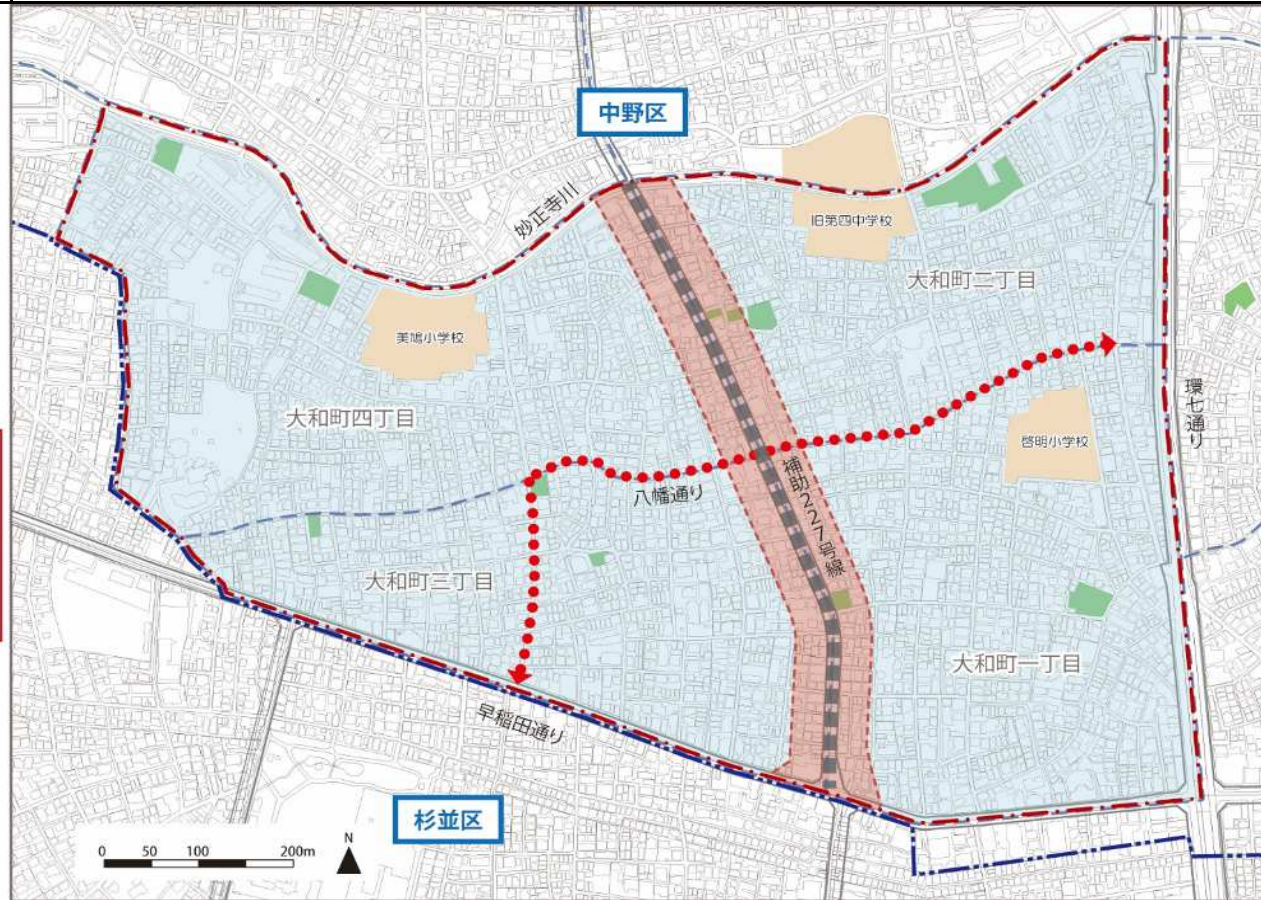
《凡 例》

- | | | | | | |
|---|---------|--|-----------------|---|--------------|
|  | 不燃化特区区域 |  | 公園 |  | 避難道路(優先整備路線) |
|  | 町丁目境 |  | 特定整備路線(補助227号線) |  | 沿道まちづくり |
|  | 区界 | | | | |








4 整備方針図

大和町地区

- 全 域
- A-1 不燃化建替への促進
- A-3 老朽除却等
- B-1 公園整備等
- C-1 新防火規制
- C-3 地区計画



《凡 例》

	不燃化特区区域		公園		避難道路 (優先整備路線) (A-2)
	町丁目境		特定整備路線 (補助 227 号線) (B-2)		用途地域変更、地区計画 (C-2, C-3)
	区界				

5 整備スケジュール

		事業内容	令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1	不燃化建替えの促進	補助制度の実施					
	A-2	避難道路の形成	住宅市街地総合整備事業の実施					
			用地取得・整備					
A-3	老朽建築物等除却の促進	補助制度の実施						
コア事業以外の事業	B-1	公園等整備	合意形成・事業着手・用地取得・整備					
	B-2	都市計画道路補助第227号線の整備	用地取得・整備(都施行)					
規制誘導策	C-3	地区計画	大和町地区全体地区計画(検討・導入予定)			大和町地区全体地区計画(運用)		

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。