

若木二・三丁目地区 地区計画
原案説明資料

平成 30 年 1 月
板橋区 市街地整備課

目次

I. 若木二・三丁目地区のまちづくり	1
II. 若木二・三丁目地区地区計画（原案）について	3
1. 地区計画の名称・位置・面積	3
2. 地区計画の目標	4
3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針	5
4. 地区整備計画	7
III. 今後の予定等	15

I. 若木二・三丁目地区のまちづくり

1. まちづくりの経緯

若木周辺地区では、平成 25 年 4 月に「若木周辺地区まちづくり協議会」を設立し、地区の皆さまのご意見を伺いながら、まちの将来像や長期的なまちづくりの方向性を示す「若木周辺地区まちづくり計画」を平成 26 年 3 月に策定しました。

その後、「若木周辺地区まちづくり計画」に基づき、燃えにくい建物への建替えのルールを導入や、建替えのルールづくりを進めています。

若木一・二丁目地区では、平成 26 年度より「地区計画検討部会」を設立し、検討を進めています。

若木二・三丁目地区では、平成 28 年 7 月に、若木二・三丁目地区にお住まいの方や土地や建物の権利をお持ちの方に呼びかけ「若木二・三丁目地区地区計画検討部会」を設立しました。

その後、若木二・三丁目地区地区計画検討部会を 8 回開催し、アンケート調査（平成 28 年 12 月、平成 29 年 6 月）を実施して、地区にお住まいの方や土地や建物をお持ちの皆さまのご意見を伺いながら、平成 29 年 9 月に「地区計画素案」をとりまとめました。

この「若木二・三丁目地区地区計画（原案）」は、地区計画素案を踏まえ、板橋区が作成したものです。

2. 地区計画とは

<特徴1>

- 地区計画とは、地区の特性に応じてきめ細かい規制内容（ルール）を定めることにより、より良いまちへと誘導を行うことを可能とする、都市計画法による制度です。

<特徴2>

- 地区計画とは建物等を「建て替える時のルール」です。現在の建物を、すぐにこのルールに合わせて建て替えたりする必要はありません。新築や増築などの際に、このルールを守る必要があります。

<特徴3>

- 地区計画が定められると、建築物の新築や増築などをする場合には、建築確認申請に加え、地区計画の「届出」が必要となります。ルールに合わない計画に対しては、必要な「勧告」ができることとなっています。
- 「届出」と「勧告」において、地区計画の目的の大部分は達成されることが期待されますが、特に重要な事項は条例に定めることができます。この条例が定められると、建築確認申請の時にこの条例に適合していなければなりません。

■地区計画の構成

まちづくりの方向性

1. 計画の名称・位置・面積（p3）
2. 地区計画の目標（p4）
3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針（p5～p6）

具体的なまちづくりのルール

4. 地区整備計画（p7～p14）

2. 地区計画の目標

本地区は、東武東上線板橋駅の北西に位置し、起伏のある地形の上に戸建て住宅と集合住宅が立地しており、比較的ゆとりのある住宅地が形成されていますが、今後、戸建て住宅や集合住宅の更新の時期を迎えることから、建て詰まりを防ぎ、良好な住環境を保全する必要があります。

一方で、本地区の西側には環状八号線が南北に通っていますが、地区全体にわたって狭い道路が多く、災害時の消防活動に必要とされる幅員の道路が整備されていないことから、防災上の危険性が高い地区でもあり、地区内に防災上有効な道路の整備が必要です。

本地区を含む若木周辺地区では、地区住民によるまちづくり協議会を設立して若木周辺地区まちづくり計画を策定し、「災害に強く、安全・安心なまち」「子どもから高齢者まで暮らしやすく、若い世代が集まる活力あるまち」「緑豊かな、良好な住環境のあるまち」を、まちの将来像として定めています。

また、（仮称）板橋区都市づくりビジョン（都市計画に関する基本的な方針）において、本地区を含む若木周辺が「都市づくり推進地区」として位置づけられ、「若木周辺地区まちづくり計画に基づき、環状八号線沿道の土地利用の転換、消防活動困難区域の解消、環状八号線沿道や地区内の緑化を推進し、良好な住環境を形成することを目指す」とされています。

そこで、本地区の特性を踏まえて、本地区の地区計画の目標を次のように定めます。

<地区計画の目標>

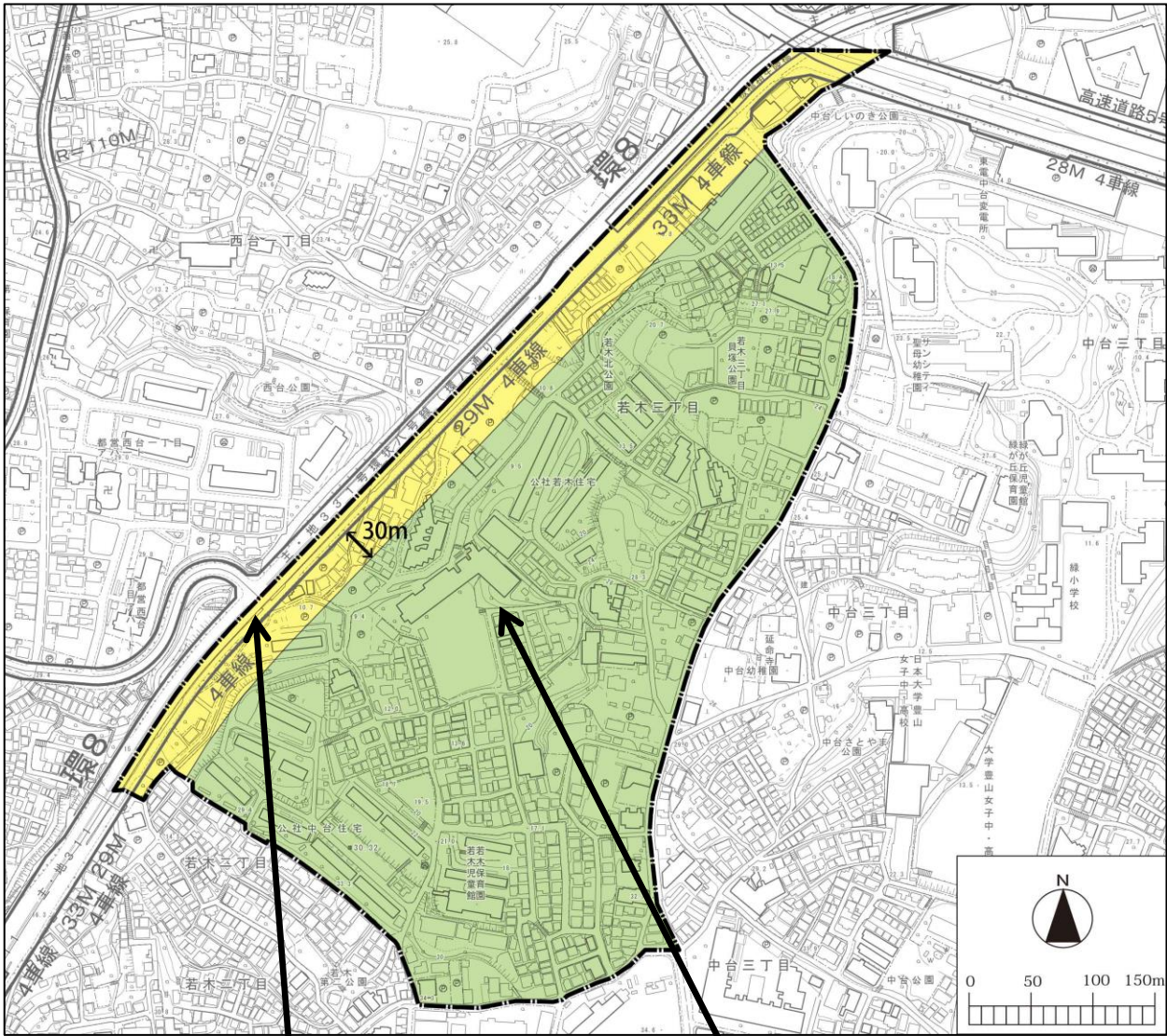
緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全・向上を図るとともに、誰もが住み続けられる、災害に強い安心・安全なまちの形成

3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

(1) 土地利用の方針

地区の特性に応じて2つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定めます。

<地区区分図>



住宅地区 A

環状八号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、良好な住環境を保全しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図ります。

住宅地区 B

災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かでゆとりのある良好な低中層住宅地としての土地利用を図ります。

(2) 地区施設の整備の方針

- 災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路 1 号～7 号として位置づけ、地区の防災の軸としての機能の向上を図ります。
- 既存の街区公園については、住環境上及び防災上有効な空地として公園 1 号～5 号に位置づけます。

(3) 建築物等の整備の方針

防災機能の確保及び良好な住環境を保全するため、以下の方針を定めます。

- 敷地の細分化による建て詰まりや住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。
- ゆとりある良好な住宅地の形成及び火災時の延焼を防ぐため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定めます。
- 災害時の、建築物から道路への落下物の緩衝帯と併せて、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定めます。
- 落ち着いた街並み景観を形成するために、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めます。
- 緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊の恐れがある危険なブロック塀をなくすために、垣又はさくの構造の制限を定めます。

(4) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、既存樹木の保全や沿道緑化等により緑化を推進します。

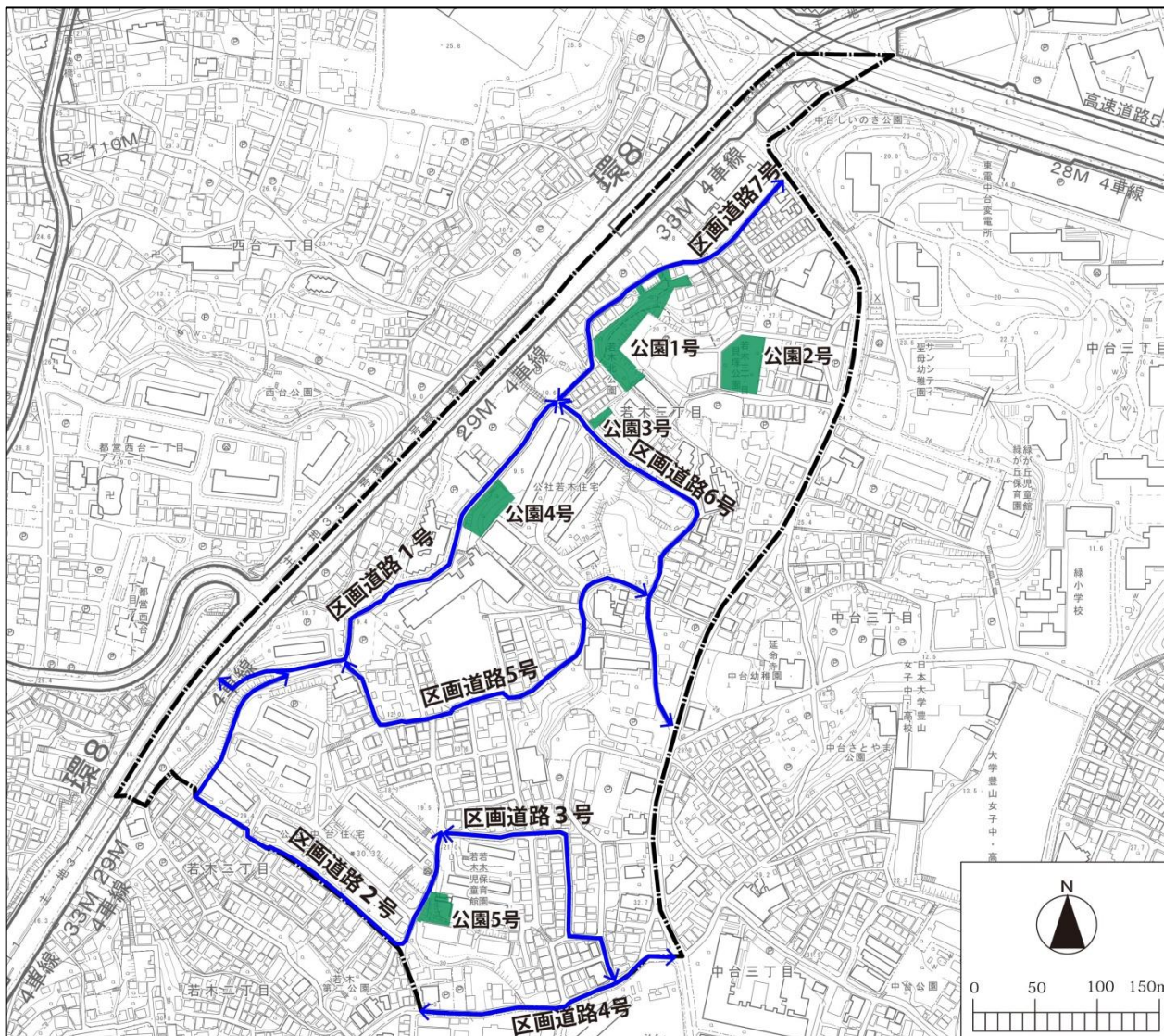
4. 地区整備計画

(1) 地区施設の配置及び規模

「3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針」の「地区施設の整備の方針」(p6)に基づき、下表に示す規模の道路及び公園を、「地区施設の配置図」(p8)に示す位置に配置します。

道路	名称	幅員	延長	備考
	区画道路1号	5.7m~8.1m	約400m	既設
	区画道路2号	4.0m~6.0m (6.0m~9.6m)	約450m	拡幅、一部新設 ()内は区域外を含めた道路幅員
	区画道路3号	5.8m~6.1m	約240m	既設
	区画道路4号	3.0m~4.4m (6.0m~8.9m)	約300m	既設、一部拡幅 ()内は区域外を含めた道路幅員
	区画道路5号	4.0m~6.7m	約340m	既設、一部拡幅
	区画道路6号	4.0m~6.4m	約330m	既設、一部拡幅
	区画道路7号	4.0m~5.0m	約280m	既設
公園	名称	面積		備考
	公園1号	約2,120㎡		既設
	公園2号	約1,290㎡		既設
	公園3号	約70㎡		既設
	公園4号	約860㎡		既設
	公園5号	約520㎡		既設

<地区施設の配置図>

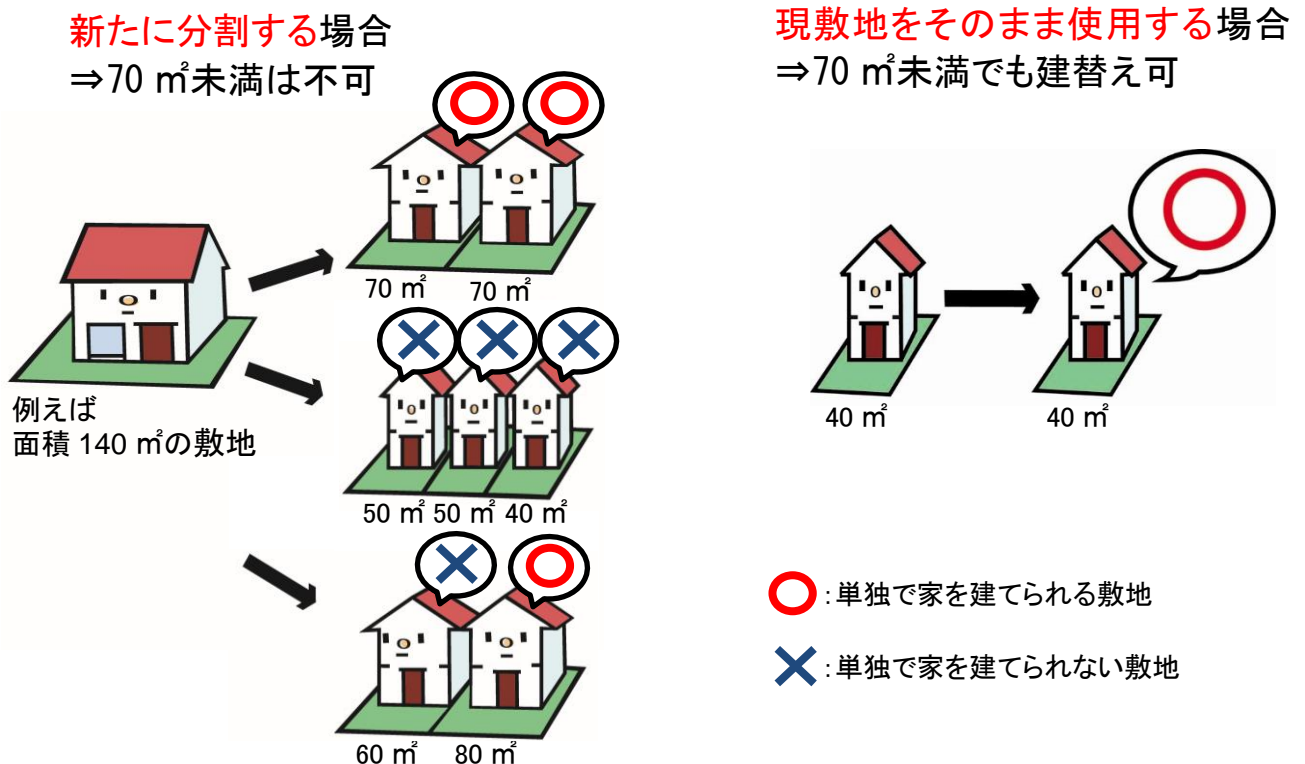


(2) 建築物等に関する事項

「3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針」の「建築物等の整備の方針」(p6)に基づき、次のア～オに示す事項を定めます。

ア. 敷地面積の最低限度

⇒敷地面積の最低限度を 70 m²に定めます。



※板橋区の都市計画では、当地区の敷地面積の最低限度は 60 m²に定められています。

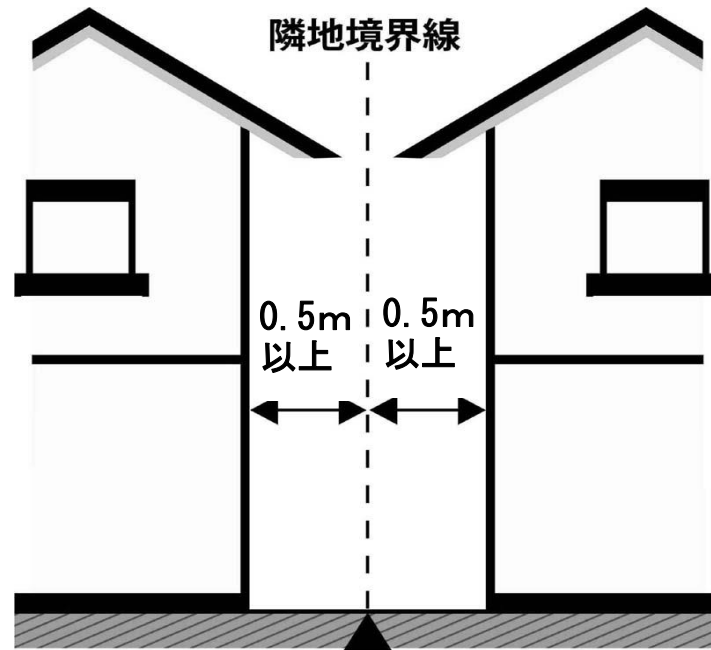
<制限に該当しないもの>

- ①この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、敷地面積が 70 m²未満のもの
- ②この地区計画の決定の告示日において、現にある所有権等に基づいて建築物の敷地として使用する際に、敷地面積が 70 m²未満となる土地
- ③この地区計画の決定の告示日以降に、都市計画道路等により分割され、敷地面積が 70 m²未満となる土地
- ④この地区計画の決定の告示日以降に、都市計画道路等により代替地として譲渡された土地で、敷地面積が 70 m²未満のもの
- ⑤巡査派出所、公衆電話所、公衆便所等の公益上必要な建築物の敷地

※なお、①～④のいずれかに該当する土地で、当該規定に適合するに至った土地については、適用除外とはしません。

イ. 隣地境界線からの壁面位置の制限

⇒隣地境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は0.5m以上とします。



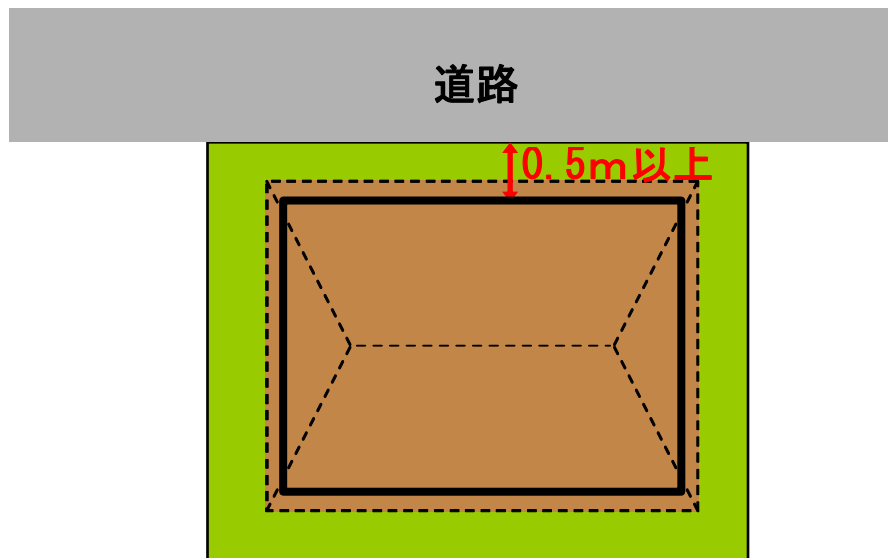
※民法の規定により、一般的に住宅地の場合、境界線から0.5m以上距離を保つこととされています。ただし、異なる慣習があるときは、その慣習に従うこととされています。今回は民法の規定にかかわらず、境界線から0.5m以上距離を保つルールを定めるものです。

<制限に該当しないもの>

- ①物置など軒の高さが2.3m以下で、かつ延床面積が5㎡以内であるもの
- ②自動車車庫（階数が2以上のものを除く）
- ③建築物の床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの

ウ. 道路境界線からの壁面位置の制限

⇒道路境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は0.5m以上とします。



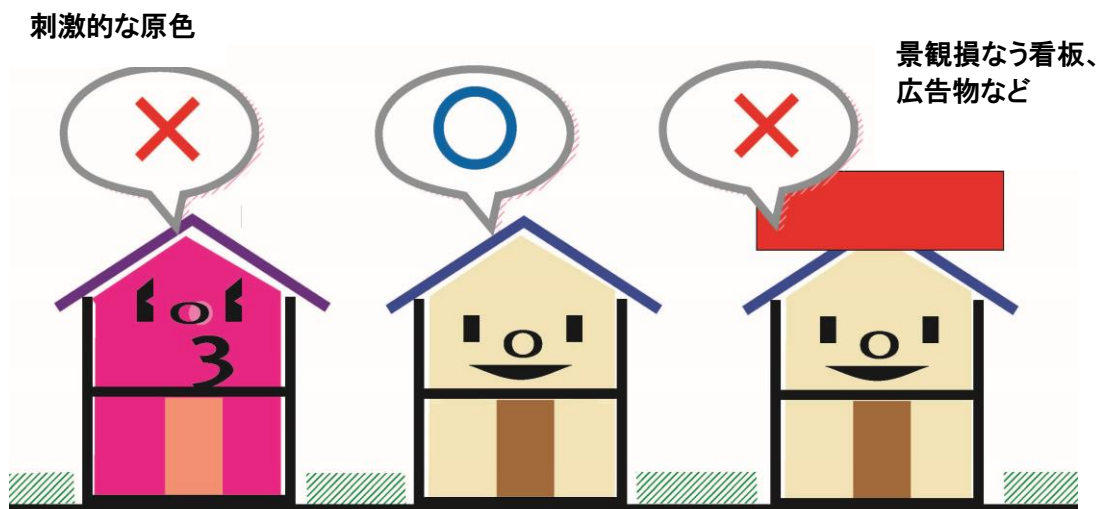
<制限に該当しないもの>

- ①物置など軒の高さが2.3m以下で、かつ延床面積が5㎡以内であるもの
- ②自動車車庫（階数が2以上のものを除く）
- ③建築物の床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
- ④建築基準法第53条で定められた建ぺい率を確保できない建築物

エ. 建築物等の色彩・意匠の制限

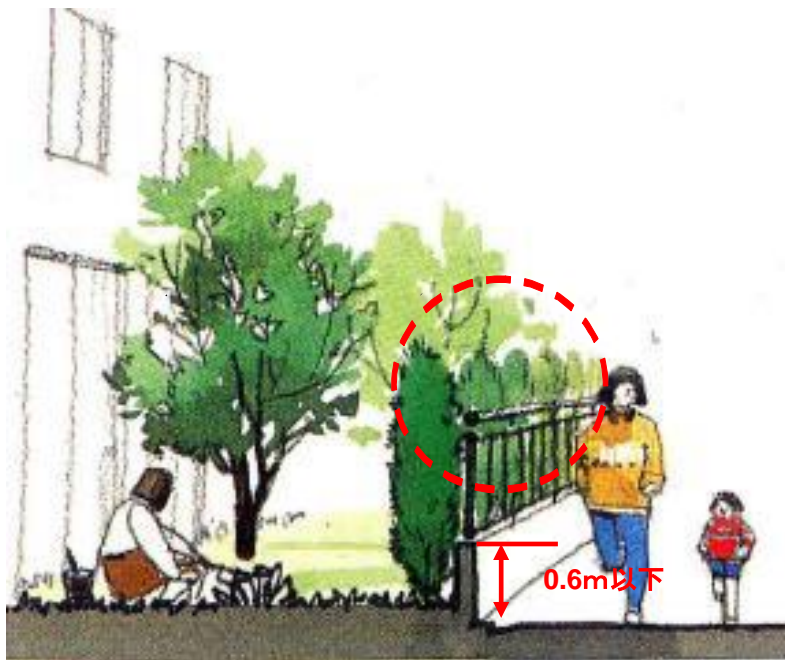
⇒建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとします。

⇒工作物、広告物は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとします。



オ. 垣・さくの構造制限

⇒道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造等の構造としません。



<制限に該当しないもの>

地盤面から高さ0.6m以下の部分

(3) 土地の利用に関する事項

「3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針」の「その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」(p6)に基づき、以下の事項を定めます。

⇒緑豊かで潤いのある住環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに、緑化に努めることとします。

⇒道路に面して設ける垣又はさくの構造は可能な限り生け垣とし、沿道の緑化に努めることとします。



道路沿いの緑化の例

Ⅲ. 今後の予定等

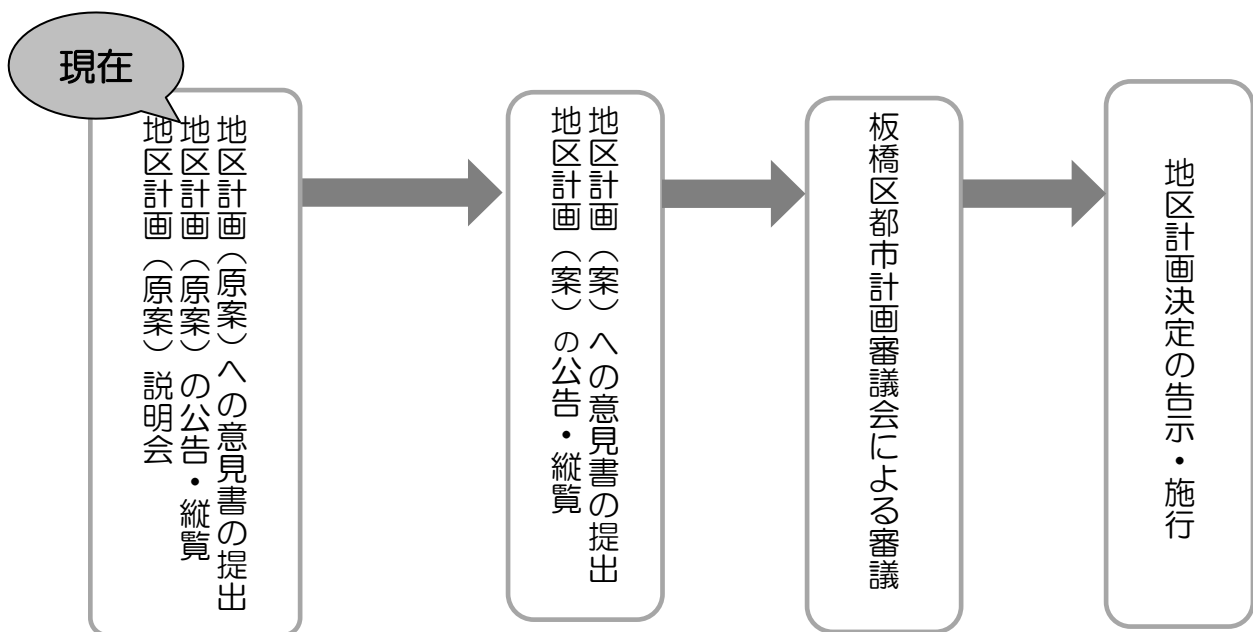
<公告・縦覧・意見書の提出>

都市計画法に基づく、地区計画（原案）の図書は、下記の日程で、板橋区役所 5 階 11 番窓口（市街地整備課）でご覧いただけます。

また、下記の要領により意見書を提出することができます。

対象となる方	区域内の土地や建物の権利をお持ちの方
図書の閲覧期間	平成 30 年 1 月 29 日（月）～2 月 13 日（火）土曜日、日曜日を除く
意見書提出期間	平成 30 年 1 月 29 日（月）～2 月 19 日（月）必着
提出方法	市街地整備課へ直接持参または郵送
記入事項	①宛先（板橋区長あて） ②日付 ③表題（若木二・三丁目地区地区計画（原案）に対する意見書） ④住所・氏名・電話番号（法人の場合は名称と代表者） ⑤権利をお持ちの土地や建物の所在地 ⑥意見の内容・理由

<今後のスケジュール>



<お問い合わせ先>

板橋区 都市整備部 市街地整備課 住環境整備計画グループ
 住所：〒173-8501 板橋区板橋 2-66-1 本庁舎北館 5 階
 TEL：03-3579-2562（直通）
 FAX：03-3579-5437
 Eメール：t-jkeikaku@city.itabashi.tokyo.jp