

若木一・二丁目地区 地区計画
原案説明資料

平成 30 年 9 月
板橋区 市街地整備課

目次

I. 若木一・二丁目地区のまちづくり	1
II. 若木一・二丁目地区地区計画（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	8
【参考】消防活動困難区域の再検討について	18
III. 今後の予定等	19

I. 若木一・二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、若木周辺地区では、「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7月に、若木一・二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「若木一・二丁目地区地区計画検討部会」を設立しました。

設立後、若木一・二丁目地区地区計画検討部会を9回開催し、アンケート調査（平成26年11月、平成27年6月）及び防災上重要な路線沿道へのヒアリング調査（平成26年11月から平成27年1月、平成27年6月から平成27年10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27年11月に「地区計画素案」を作成しましたが、区による地区計画策定の手続きまでは至りませんでした。

区による、調査・検討を重ねていき、平成29年度に2回の地区計画検討部会の開催及び本年2月に若木一・二丁目地区地区計画ニュース第4号により、「地区計画（素案変更案）」についてアンケート調査を行い、皆さまからのご意見を伺いました。

この「若木一・二丁目地区地区計画（原案）」は、アンケート調査の結果及び区の若木一・二丁目地区における都市づくりの展開方針及び取組内容を踏まえ、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、区から必要な「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、ルールの中で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。しかし、防災上重要な路線沿道のルールに関しては、沿道地権者の負担を考慮し、区は地域の方々と協議を重ねながら将来における条例化を目指すものとします。

■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～p7）

具体的なまちづくりのルール

4. 地区整備計画（p8～p17）

Ⅱ. 若木一・二丁目地区地区計画（原案）について

1. 地区計画の名称・位置・面積

名 称 : 若木一・二丁目地区地区計画

位 置 : 若木一丁目全域
若木二丁目 14～30、32～36番の全域
西台一丁目1、3、7番の各一部

面 積 : 約29.7ha



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、商店や工場、住宅が混在しており、地区の西側には環状第8号線が南北に通っているが、地区全体にわたって狭い道路が多く、狭小敷地と木造住宅が密集する市街地が形成され、火災延焼などの防災上の危険性が高い地区であります。

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、目指すまちの将来像として定めています。

また、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）においては、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、環状第8号線沿道の土地利用の転換、防災上重要な路線の整備による消防活動困難区域の解消、環状第8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つつ、上記計画で掲げた目標の実現に向けて、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>

道路閉塞や火災延焼を防ぐとともに、緑豊かで良好な住環境を形成し、誰もが住み続けられる、安心・安全なまち

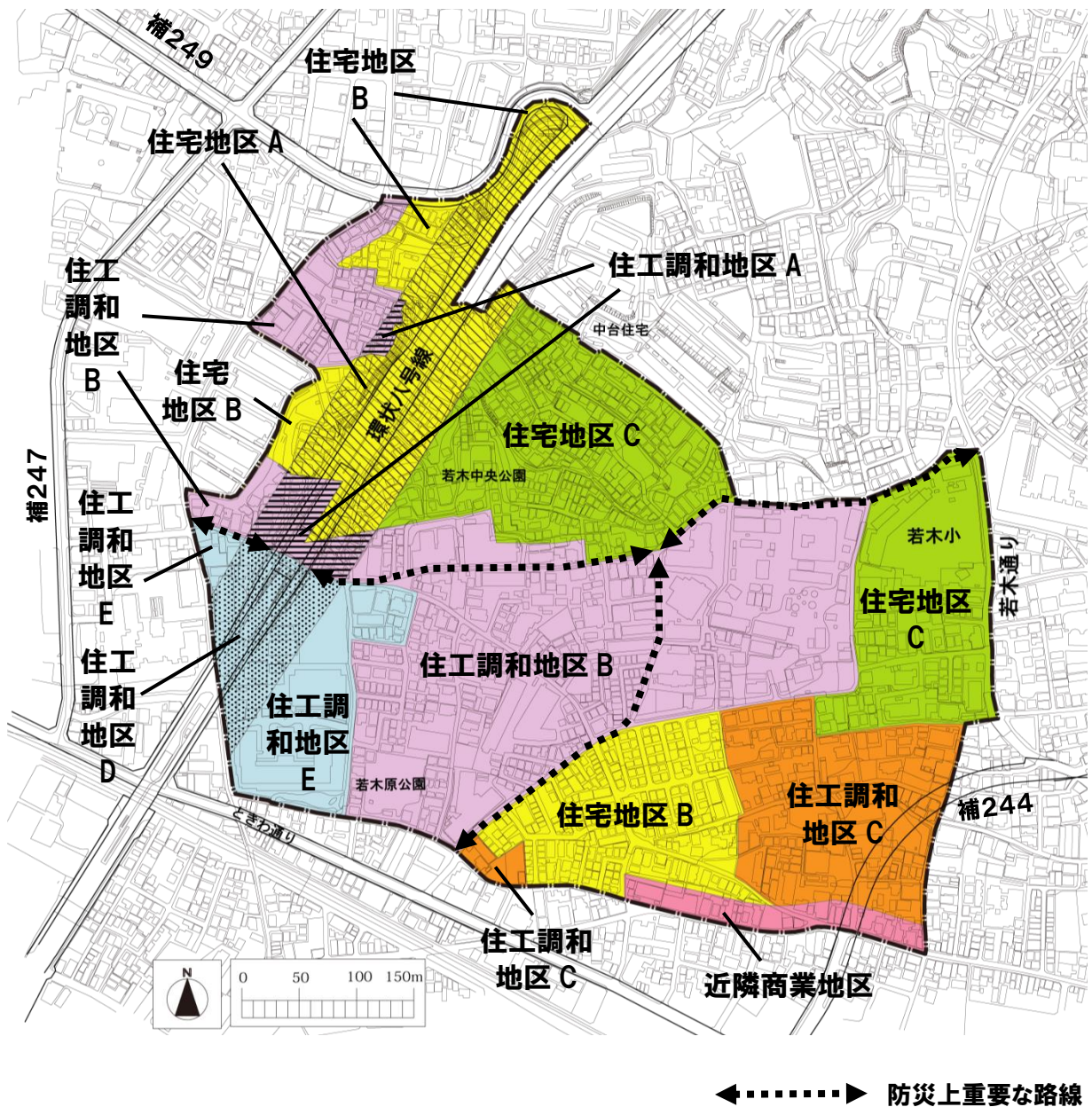
また、未整備の都市計画道路は、整備による地区の防災性向上の効果が大きく見込まれるため、将来的な整備時期にあわせて沿道の土地利用のあり方を見直し、沿道の再生を目指します。

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

用途地域や環状第8号線沿道の特性に応じて地区を9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

環状第8号線の延焼遮断効果を高め、防災上の高い住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、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

延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図ります。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

●住宅地区 C

延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な低中層住宅地としての土地利用を図ります。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

●住工調和地区 A

環状第8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、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図ります。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

●住工調和地区 B

延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図ります。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

●住工調和地区 C

延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図ります。

工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。

●住工調和地区 D

環状第8号線の延焼遮断効果を高め、緑豊かで防災性の高い市街地を形成するとともに、住環境に配慮しながら、住工が調和した土地利用を図ります。

工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

●住工調和地区 E

延焼を防止しつつ、緑豊かで災害に強い安心・安全な市街地を形成するとともに、住環境に配慮しながら、住工が調和した土地利用を図ります。

工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

●近隣商業地区

周辺住宅地の住環境と調和し、周辺住民の生活利便性の向上に資する商業系施設が立地する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～4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～6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形成するため、以下の方針を定めます。

- 住宅地を中心とした土地利用の展開を考慮しながら、各地区の将来像に沿って、適切な建築物等の用途の制限を定めます。
- 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。
- 区画道路 2 号、3 号及び 4 号沿道のうち壁面線が定められている敷地では、延焼防止機能を有し、災害時の緊急車両の通行や避難上安全な空間の確保を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設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。

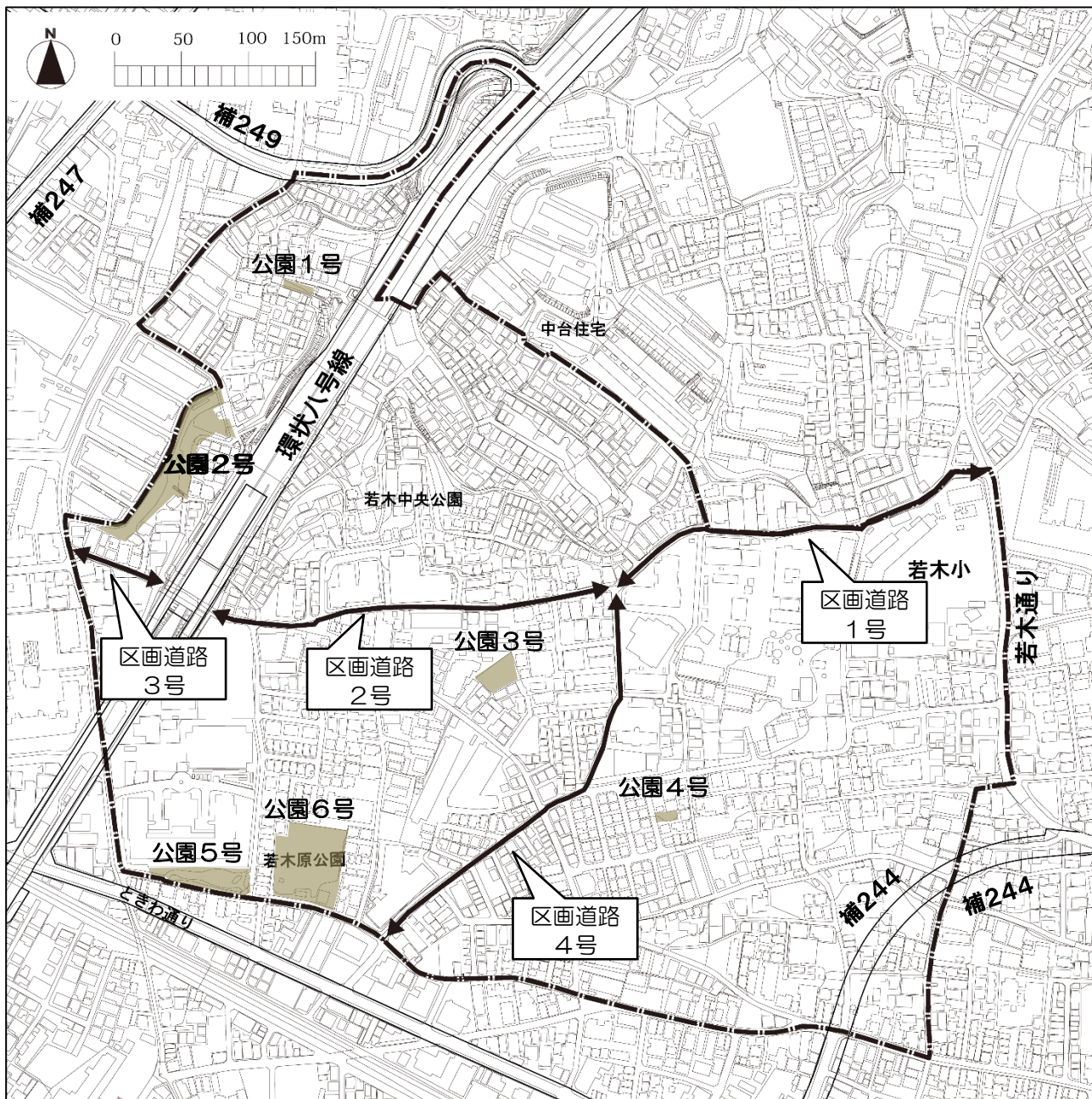
4. 地区整備計画

(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」(p7)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」(p9)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	3.0m~6.0m (6.0m~8.9m)	約300m	一部拡幅 ()内は区域外を含めた道路幅員
	区画道路2号	4.0m	約300m	一部拡幅
	区画道路3号	4.0m	約70m	一部拡幅
	区画道路4号	4.0m~6.9m	約340m	一部拡幅
公園	名称	面積		備考
	公園1号	約142㎡		既設 若木二丁目児童遊園
	公園2号	約3,617㎡		既設 若木公園
	公園3号	約700㎡		既設 若木児童遊園
	公園4号	約128㎡		既設 若木第二児童遊園
	公園5号	約960㎡		既設 若木一丁目公園
	公園6号	約3,023㎡		既設 若木原公園

<地区施設の配置図>



(2) 建築物等に関する事項

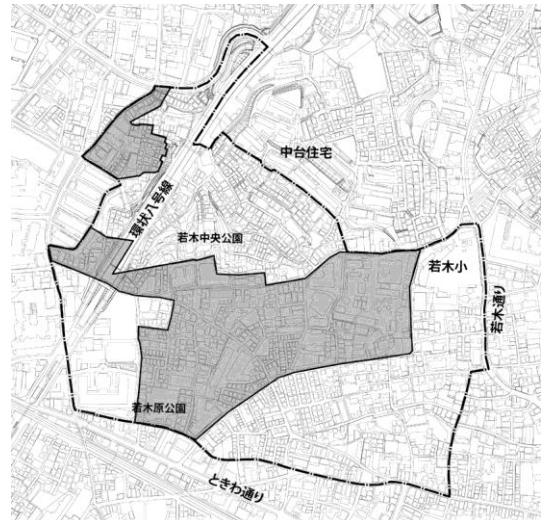
「3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針」の「建築物等の整備の方針」(p7)に基づき、次のア～キに示す事項を定めます。

ア. 建築物等の用途の制限

地区の区分毎に、建築物等の用途の制限を定め、次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはいけないこととします。

●住工調和地区 A、住工調和地区 B

- ① マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター
- ② 性風俗店
- ③ キャバレー、社交飲食店、ナイトクラブ、低照度飲食店、区画席飲食店
- ④ 東京都板橋区特別工業地区建築条例第5条で掲げる事業を営む工場



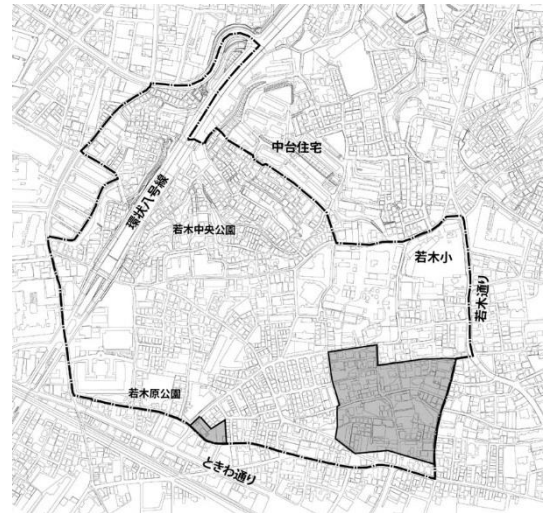
注:「東京都板橋区特別工業地区建築条例第5条で掲げる事業を営む工場」とは以下のものです。

- ア 骨炭その他の動物質炭の製造
- イ かわら、れんが、土器、陶磁器、人造と石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
- ウ ガラスの製造又は砂吹
- エ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- オ 練炭の製造
- カ 木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が3.75キロワットを超える原動機を使用するもの
- キ 鋳物、岩石、土砂、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
- ク レディミクストコンクリートの製造

●住工調和地区 C

- ① マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター
- ② 性風俗店

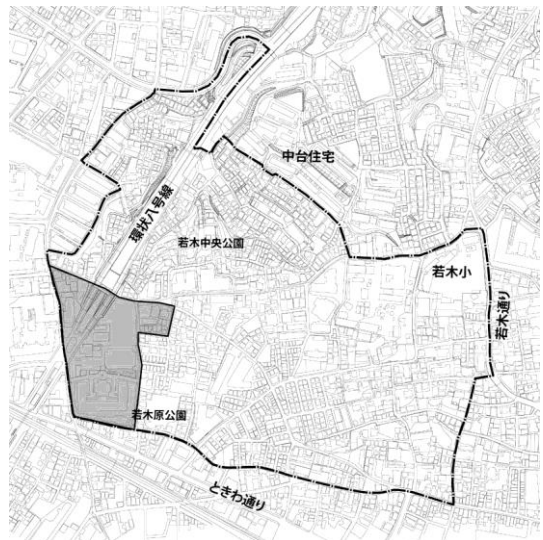
注: 現在、住工調和地区 C では、キャバレー、社交飲食店、ナイトクラブ、低照度飲食店、区画席飲食店、東京都板橋区特別工業地区建築条例第5条で掲げる事業を営む工場(10ページ参照)は建築が規制されています。



●住工調和地区 D、住工調和地区 E

- ① マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター
- ② 性風俗店
- ③ 低照度飲食店、区画席飲食店

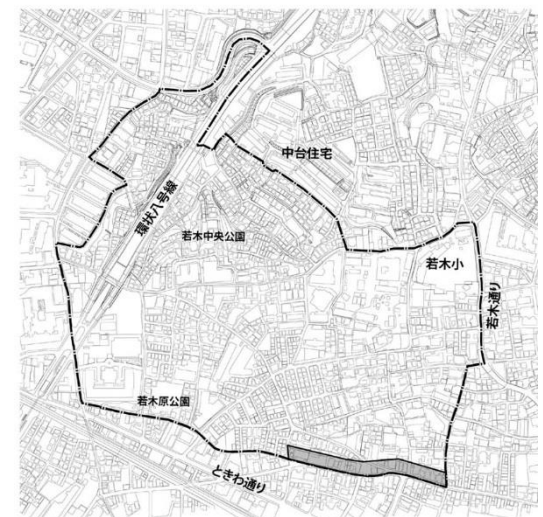
注: 現在、住工調和地区 D 及び住工調和地区 E では、キャバレー、社交飲食店、ナイトクラブは建築が規制されています。



●近隣商業地区

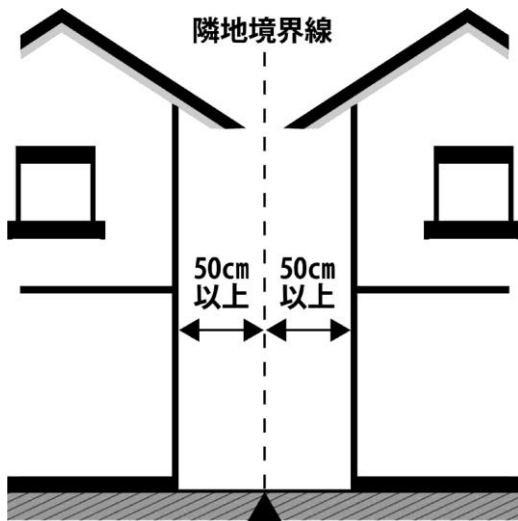
- ① マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター
- ② 性風俗店

注: 現在、近隣商業地区では、キャバレー、社交飲食店は建築が規制されています。



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。



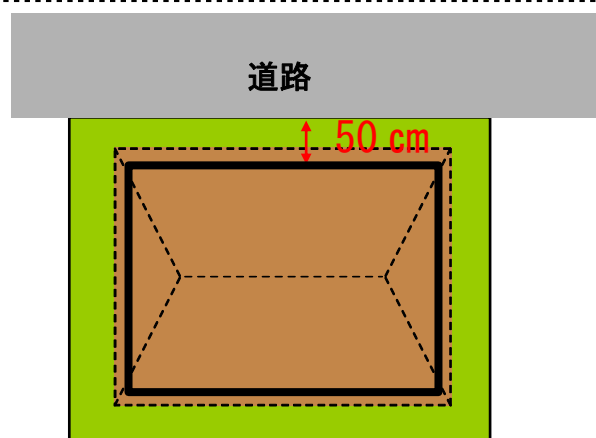
●民法の規定により、一般的に住宅地の場合、境界線から50cm以上距離を保つこととされています。ただし、異なる慣習があるときは、その慣習に従うこととされています。今回は民法の規定にかかわらず、境界線から50cm以上距離を保つルールを定めるものです。

<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。



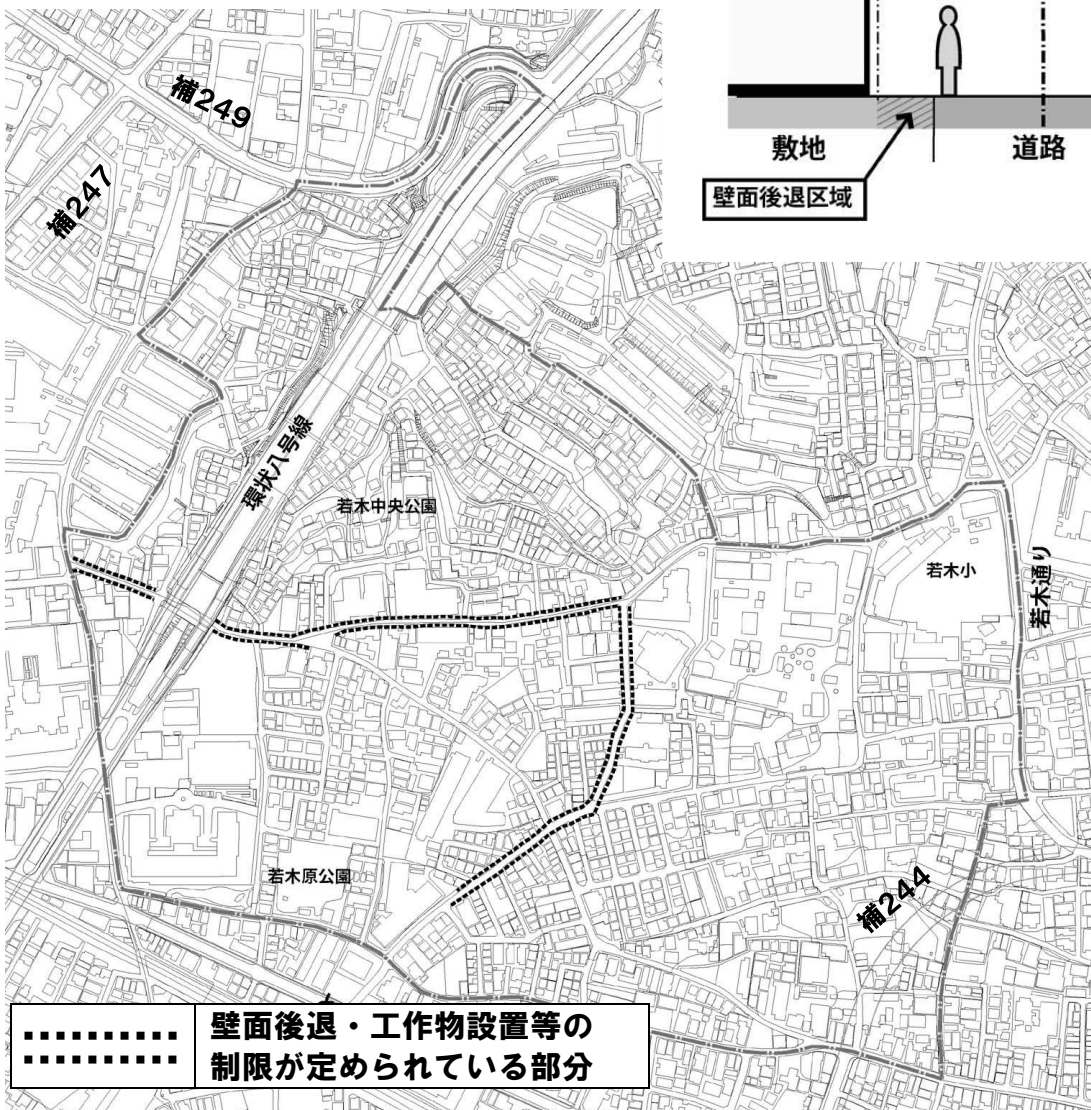
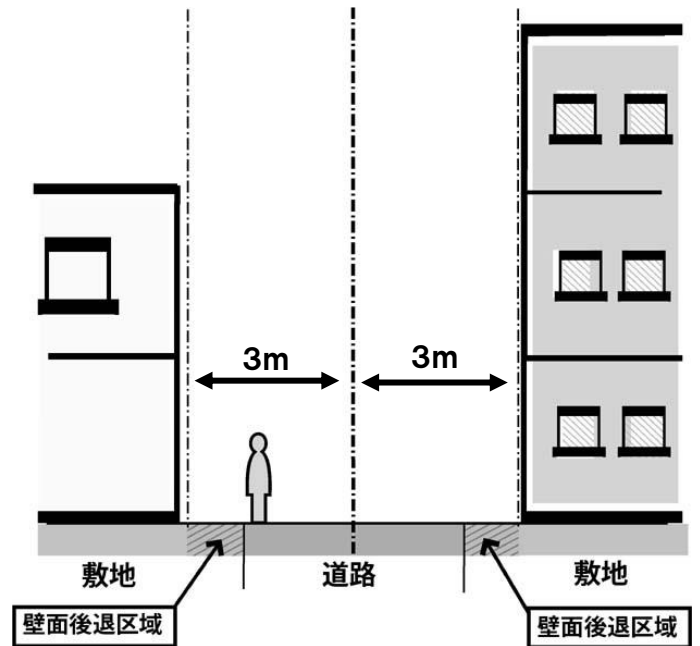
<制限に該当しないもの>

- 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. 道路中心線からの壁面位置の制限

防災上重要な路線で壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面までの距離は、道路中心線から3.0m以上とする。

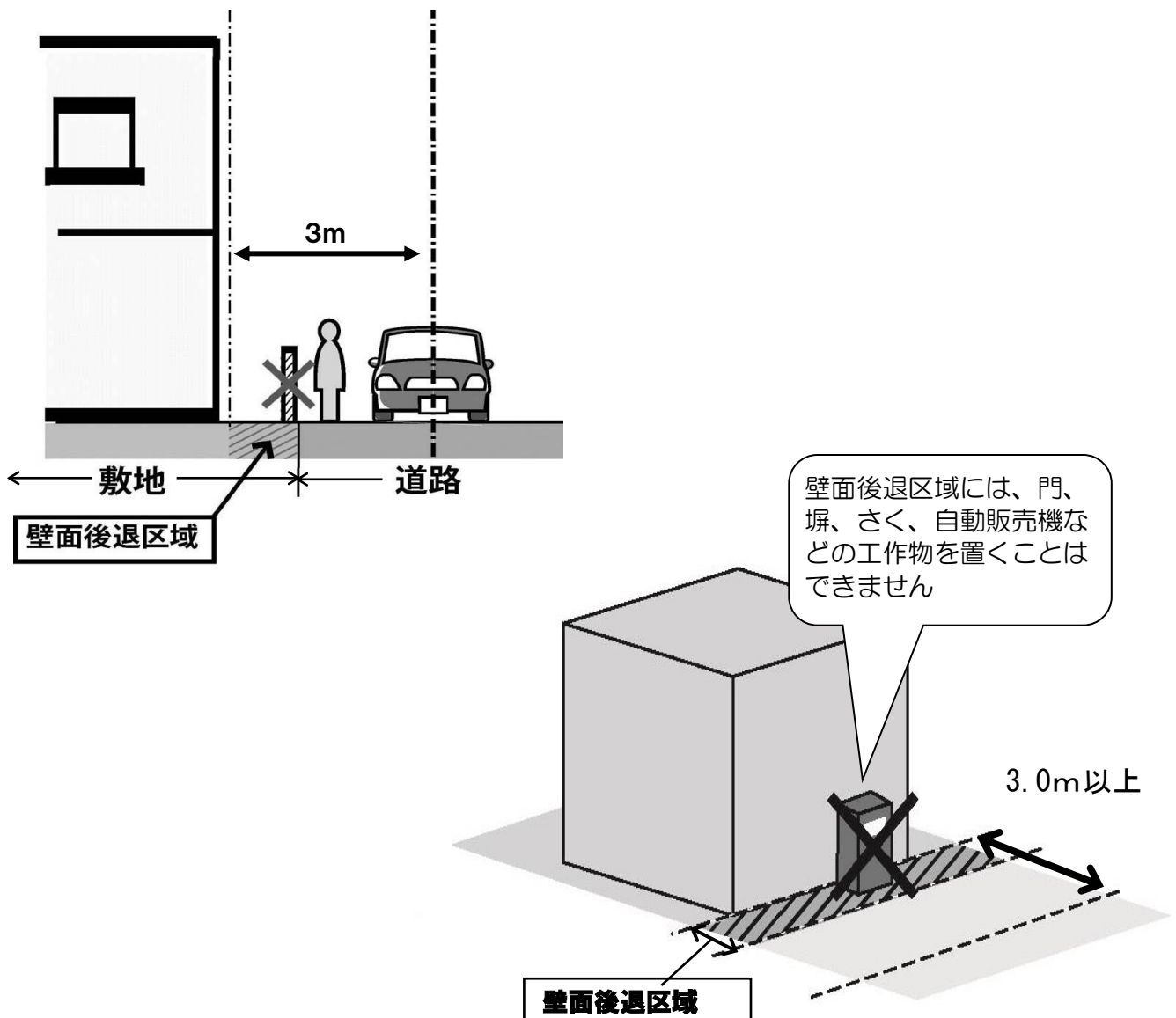
※ 制限内容のエ・オ・カについては、区画道路2号、区画道路3号、区画道路4号の一部である下図点線部分の路線において定められるものです。



オ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

防災上重要な路線で壁面線が定められている敷地において、壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の区域については、門、塀、さく、自動販売機、固定式ガードパイプその他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならないこととします。

＜制限に該当しないもの＞
街路灯その他公益上必要なもの



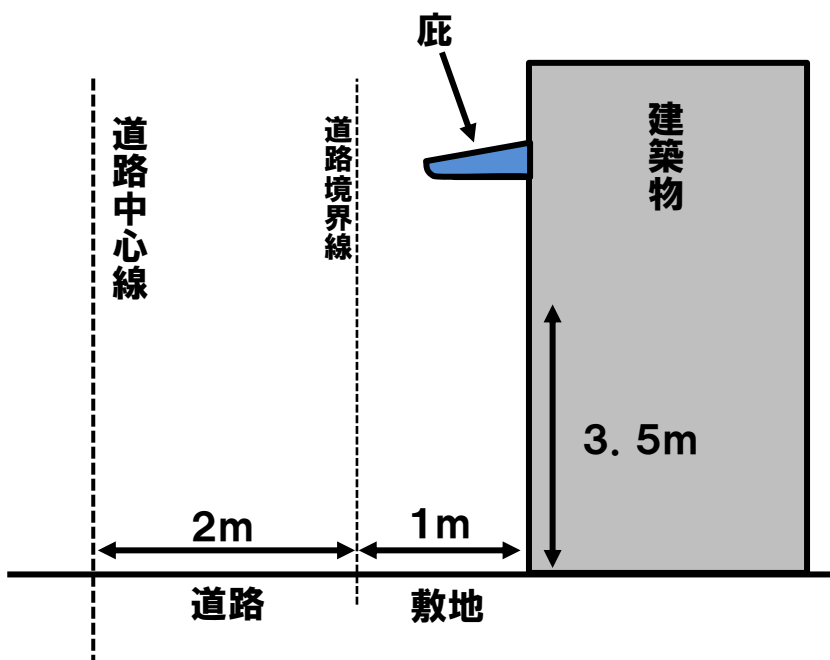
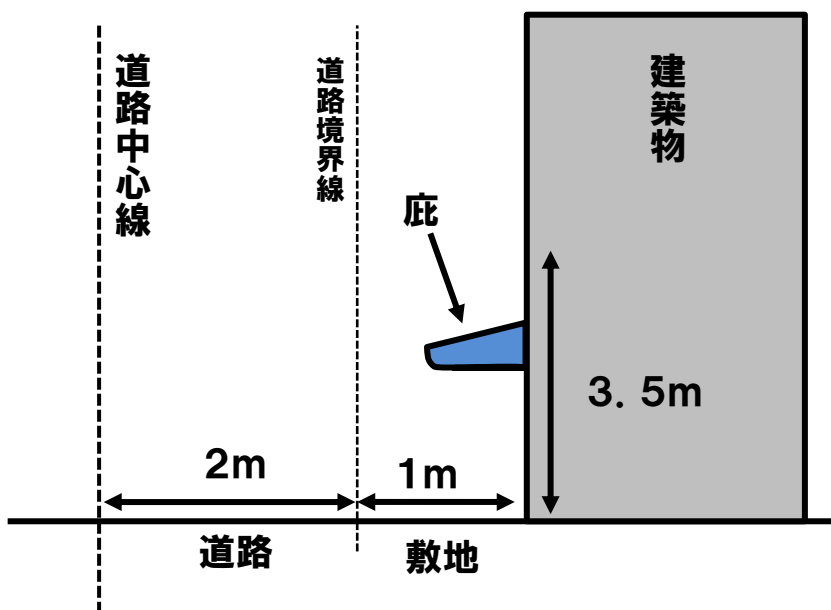
カ. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 1

建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、防災上重要な路線で壁面の位置の制限範囲内にかかる形態としてはならないこととします。

<制限に該当しないもの>

前面道路の路面の中心からの高さが3.5mを超える部分

(例)

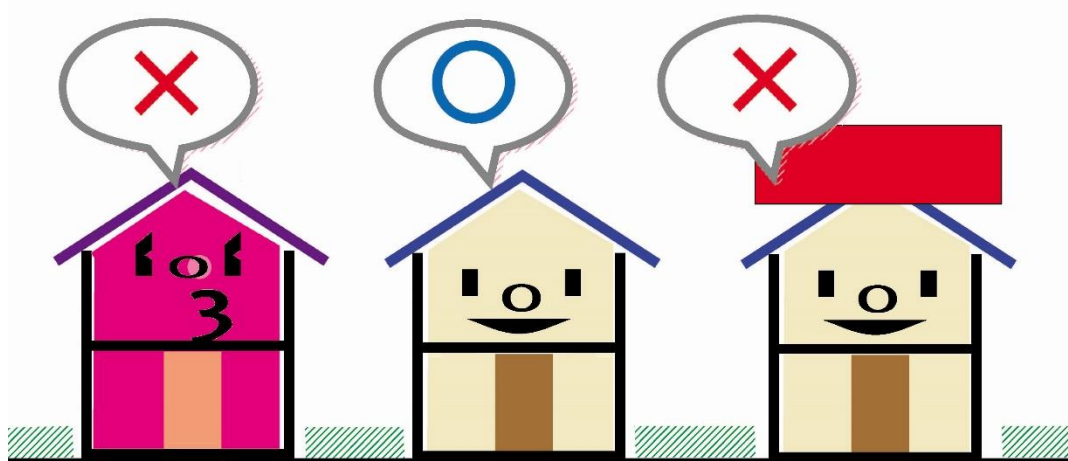


キ. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 2

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。

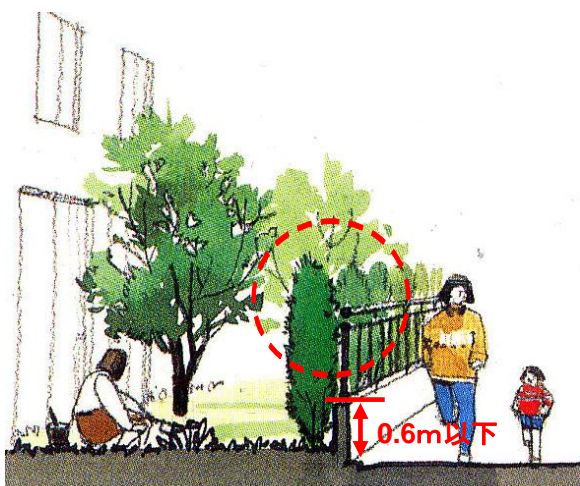
工作物、広告物は、刺激的な原色避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとします。

刺激的な原色



ク. 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>
地盤面から高さが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」(p7)に基づき、以下の事項を定めま
す。

緑豊かで潤いのある生活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。



【参考】消防活動困難区域の再検討について

当地区ではこれまで、消防自動車の進入可能範囲及び消防ホースの長さなどから消防活動困難区域を「幅員6m以上のネットワークされた道路から140m以上離れた区域」と定義し、解消のために防災上重要な路線沿道における壁面後退を検討してきました。

今回、東京消防庁による消火活動の考え方のうちの一つを基に、地区内及び周辺の防火水槽の分布に着目して、新たな考え方で消防活動困難区域の検討を行いました。

検討の結果、新たな6mの道路状空間の確保ではなく、地区内全域における建築基準法に基づいた4m以上の道路ネットワークで、消防活動は可能と想定されることがわかりましたが、区として幅員6m以上の道路状空間確保によるネットワークを目指します。

■ 消防水利の分布から見た、消防活動困難区域の検討（平成30年1月現在）



※ 消防水利の分布から見た、消防活動困難区域の考え方

平成13年3月の火災予防審議会答申「地震火災に関する地域の防災性能評価手法の開発と活用方策」における“消防水利の有効性に関する評価”によると、消防水利（防火水槽）を中心にした消防活動の有効範囲は、震災時に消防ポンプ車が使用できるものは半径210m、可搬ポンプで使用できるものは半径100mとなっています。平成30年1月現在の地区内及び周辺における消防水利（防火水槽）の分布状況では、地区内全てが有効範囲に入っているため、この考えにおいて地区内には消防活動困難区域がないと考えられます。

Ⅲ. 今後の予定等

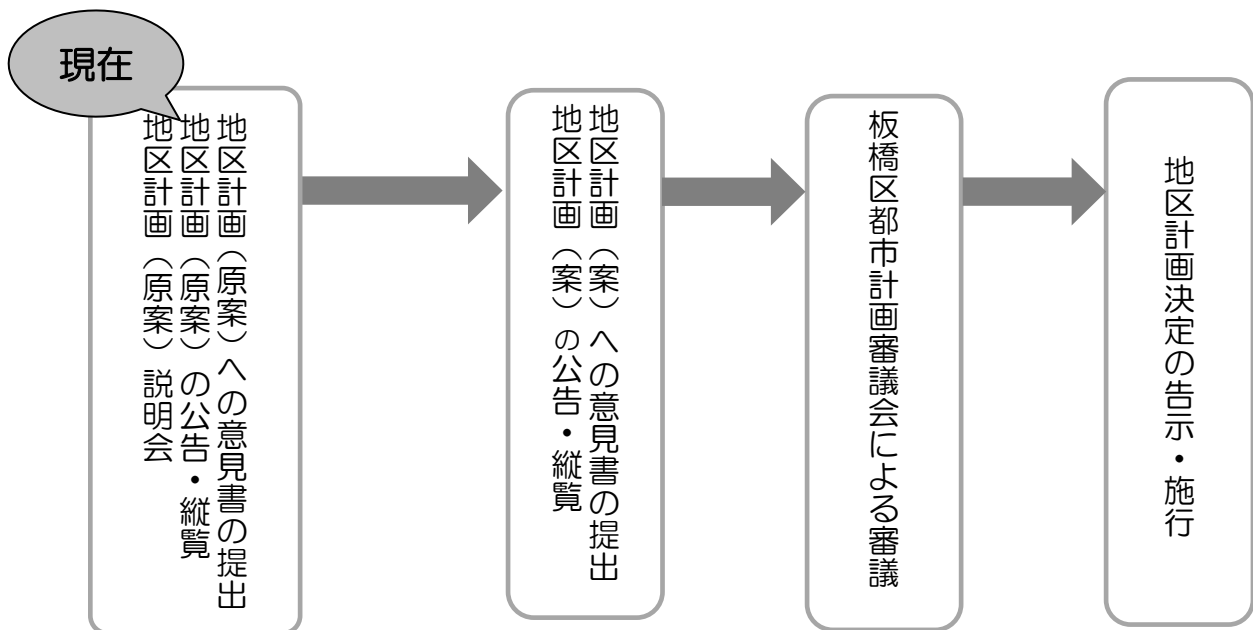
<公告・縦覧・意見書の提出>

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 9 月 3 日（月）～9 月 18 日（火）土曜日、日曜日を除く
意見書提出期間	平成 30 年 9 月 3 日（月）～9 月 25 日（火）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（若木一・二丁目地区地区計画（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