

東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の決定について

1 目 的

本地区は、東京都が指定する避難場所「公社向原住宅一帯」の区域内にあり、地区の現状としては、昭和 42 年に建設された 6 棟の住宅団地で、緑豊かな地区であるものの、建築物の老朽化による居住環境の低下が顕著であるほか、各棟とも耐震性能を満たしていない建築物であることが確認されている。

また、本地区は、建設当時に「一団地の住宅施設」に指定され、現在は周辺に指定されている都市計画制限よりも格段に厳しくなっており、地区のより良い再生計画を考える上での大きな障害になっていることから、地区住民から適切な土地利用の誘導を図ることが求められた。

これらのことから、多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、災害時における避難場所としての性能の向上を推進する新たな地区計画を定め、高経年住宅団地の更新を誘導する。なお、「一団地の住宅施設」の指定は周辺の都市計画規制と整合を図るため廃止する。

2 地区の概要

(1)位 置 小茂根一丁目、向原三丁目各地内

(2)面 積 約 2.1 ha



3 地区計画策定の経緯と今後のスケジュール（予定）

事 項	時 期 等	備 考
都市計画提案受領 〈資料 3 - 3 参照〉 〈資料 4 - 3 参照〉	平成 26 年 12 月 19 日	向原第二住宅団地 管理組合法人
都市計画提案に関する 検 討 委 員 会	計 3 回	庁内関係課長の会議体
都市計画提案に関する 検 討 部 会 ※1	第 3 回検討部会 第 4 回検討部会	都市計画審議会の専門 委員への意見伺い
地区計画原案等説明会	平成 31 年 3 月 8 日 平成 31 年 3 月 9 日	参加者 8 日 72 名 9 日 61 名
都市計画原案の公告・縦覧 意 見 書 の 提 出	平成 31 年 3 月 8 日から 平成 31 年 3 月 29 日まで	縦覧者：0 名 意見書： 地区計画 (66 名 66 通 36 件) 一団地の住宅施設 (91 名 88 通 19 件)
板橋区都市計画審議会	令和元年 6 月 7 日	報 告 事 項 都市計画（原案）・都市計画 法第 16 条に基づく意見書 に関する報告
東 京 都 知 事 協 議	令和元年 7 月 9 日から 令和元年 7 月 23 日まで	地区計画 都として意見なし 一団地の住宅施設 都として意見なし
都市計画案の公告・縦覧 〈資料 3 - 4 参照〉 〈資料 4 - 5 参照〉	令和元年 8 月 26 日から 令和元年 9 月 9 日まで	縦覧者：3 名 意見書： 地区計画 (73 名 73 通 36 件) 一団地の住宅施設 (37 名 37 通 9 件)
板橋区都市計画審議会	令和元年 11 月 7 日	付 議
告 示 ・ 施 行	令和元年 12 月	予 定

※ 1 都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案に関する検討部会

板橋区都市計画審議会の専門委員で、検討委員会で出された区の「基本的な考え方」に対して意見・助言を行う。

4 都市計画（原案）及び都市計画（案）の比較

第181回都市計画審議会（令和元年6月7日開催）では、都市計画提案に係る都市計画の素案の内容を踏まえた都市計画の原案を報告したところであるが、都市計画の内容の一部を修正されたいとの意見がなされた。

本都市計画審議会に付議する都市計画の案は、第181回都市計画審議会での意見を踏まえ、当該原案の以下に示す部分を修正したものである。

<都市計画（原案）>

地区計画の目標

- 4 街並み景観やエンガ掘緑道と連続する「緑と歩行空間のネットワーク」に配慮しながら、広場・緑地等のオープンスペースや歩行空間の整備を行い良好な住環境の形成を図る。

修正意見⇒エンガ掘緑道の「掘」を「堀」に修正すること。

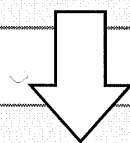
地区施設の整備の方針

- 1 避難場所に指定されていることから、本地区周辺の区道に接続する部分を区画道路及び通路として整備する。

修正意見⇒接続する部分のみを整備する訳ではないため、「部分」を削除し全体の表現を整えること。

計画図2

修正意見⇒ポケット広場等の地区施設のスケール感の整合性を取る。円で表現している広場の角は施設として明示すること。（P.4 参照）



<都市計画（案）>

地区計画の目標

- 4 街並み景観やエンガ堀緑道と連続する「緑と歩行空間のネットワーク」に配慮しながら、広場・緑地等のオープンスペースや歩行空間の整備を行い良好な住環境の形成を図る。

地区施設の整備の方針

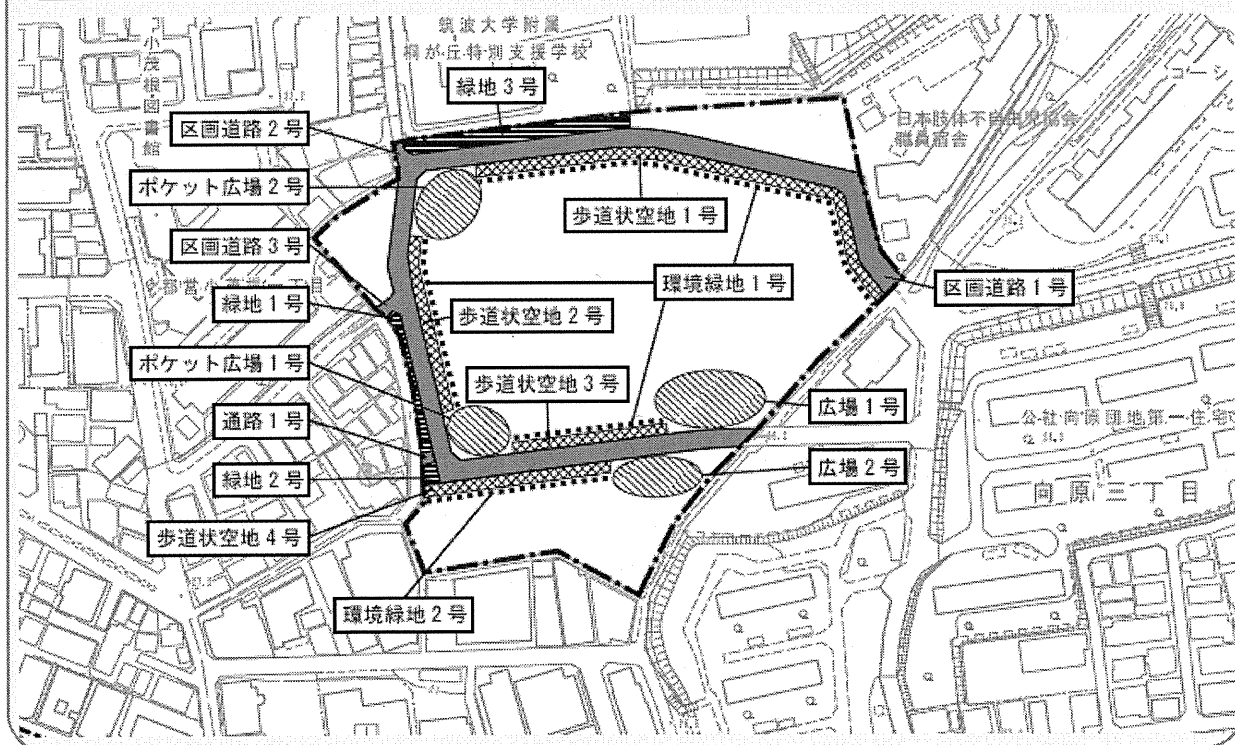
- 1 避難場所に指定されていることから、本地区周辺の区道に接続する区画道路及び通路を整備する。

計画図2

《当該施設の表現方法を修正した。（P.4 参照）》

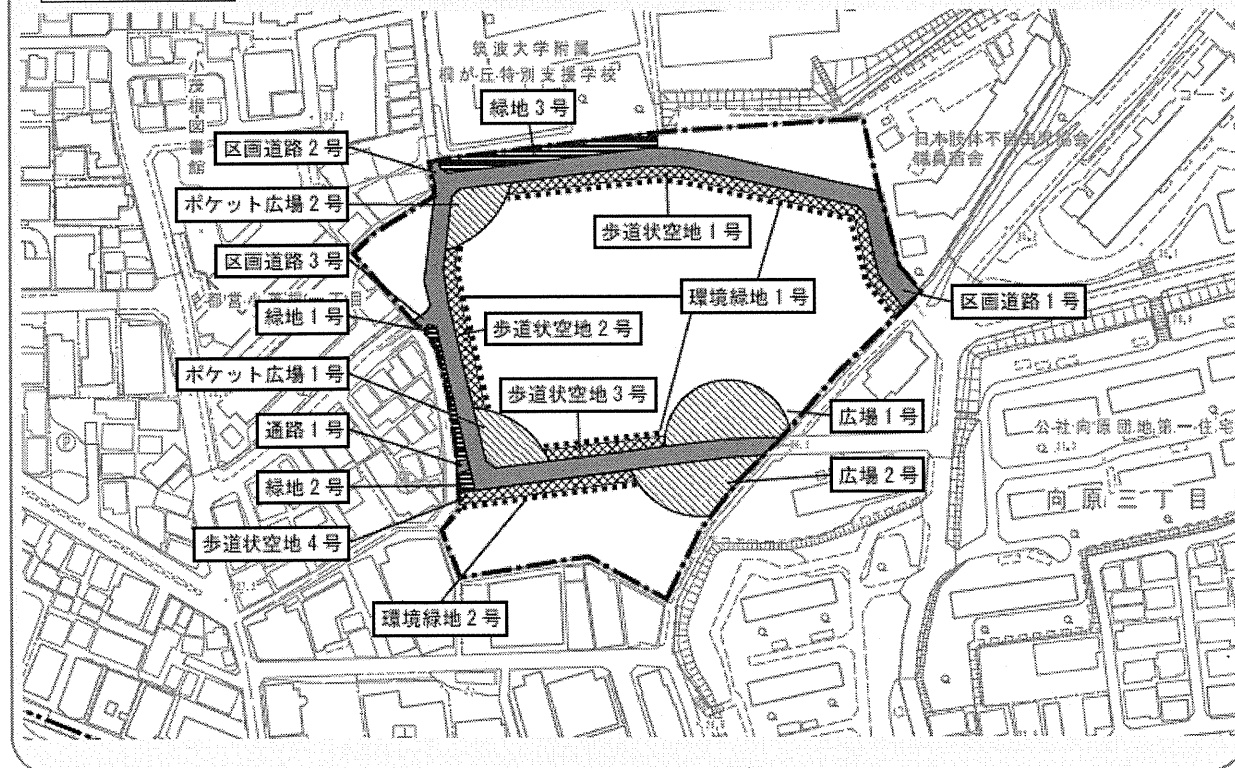
<都市計画（原案）>

計画図2



<都市計画（案）>

計画図2



5 一団地の住宅施設の概要

○名称：向原第2

○面積：約2.1ha

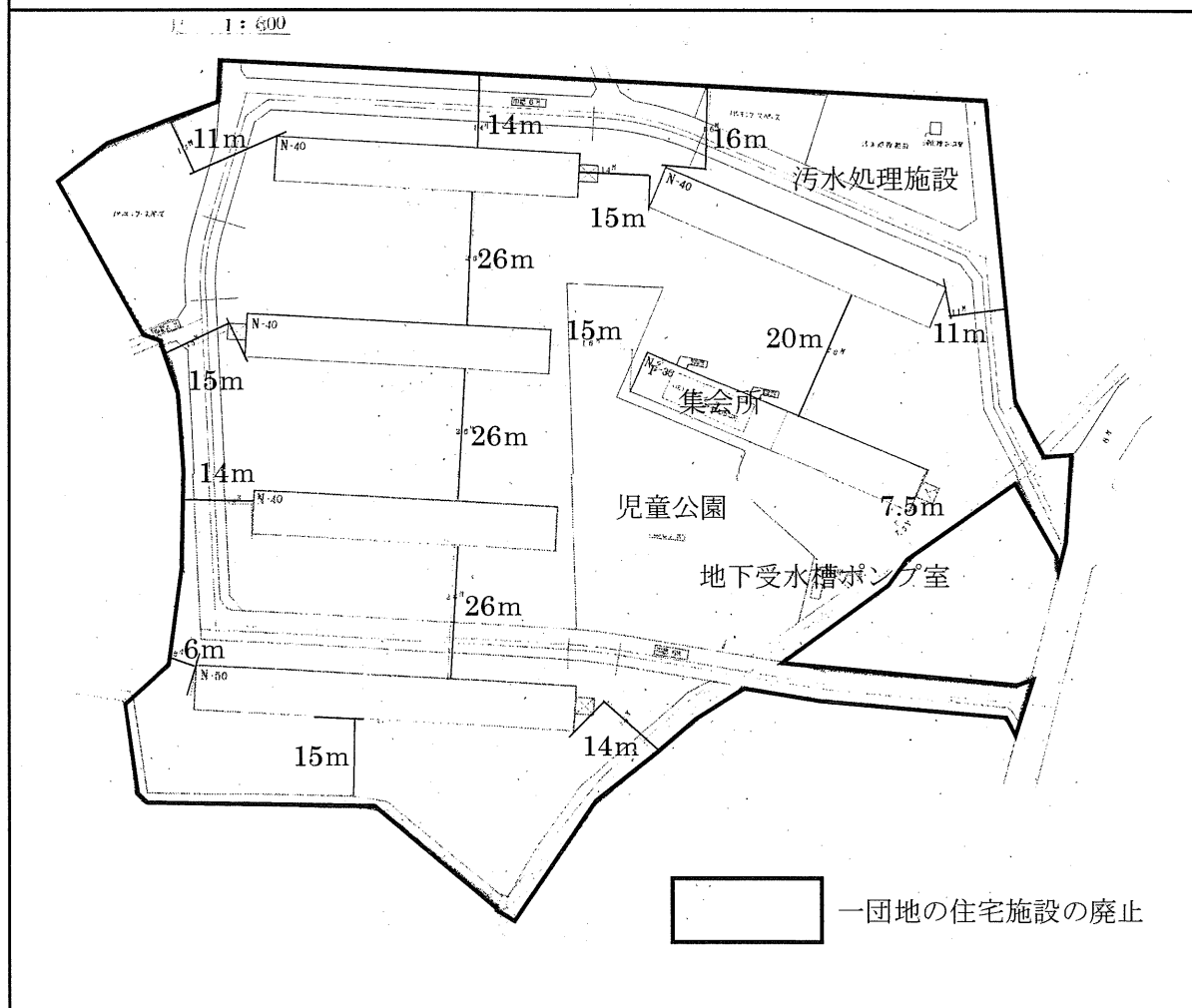
○敷地面積に対する建築密度：建蔽率：2/10以下、容積率：7/10以下

○住宅の予定戸数：中層246戸

○公共施設・公益施設：

集会所（団地内）兼管理事務所、街区公園、給水施設、汚水処理施設

東京都市計画一団地の住宅施設 向原第2一団地の住宅施設



6 地区計画の概要

地区計画の目標

- 1 高経年住宅団地の更新を促進し、中高層住宅地として整備する。
- 2 高齢者や子育て世代など多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、良質な住宅ストックの形成を図る。
- 3 建築物の更新による安全性の確保と地区内の無電柱化や広場・空地、壁面後退による良好な外部空間を確保することで防災上有効な空地の創出を行い、災害時における避難動線の確保や避難場所としての性能の向上を図る。
- 4 街並み景観やエンガ堀緑道と連続する「緑と歩行空間のネットワーク」に配慮しながら、広場・緑地等のオープンスペースや歩行空間の整備を行い良好な住環境の形成を図る。

土地利用の方針

地区の特性に応じて3つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。

住宅A地区

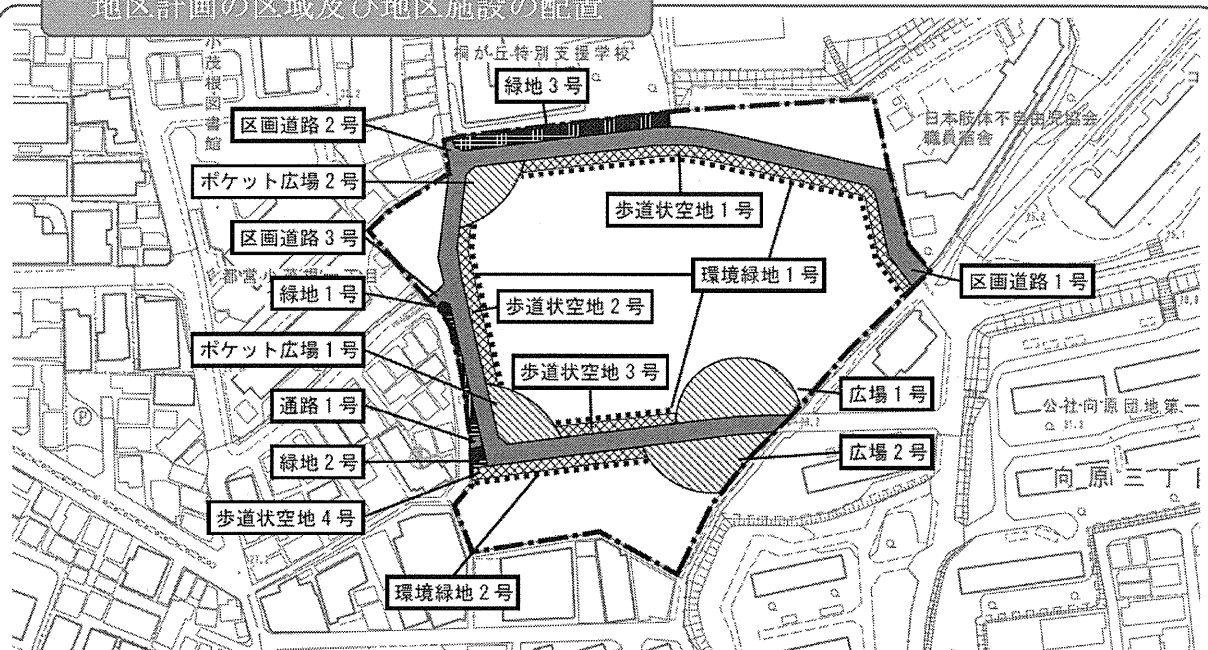
- ・防災上有効な空地や広場・緑地等のオープンスペースを創出するため、良好な中高層住宅地の形成を図る。

住宅B地区・住宅C地区

- ・周辺外郭部に存する既存樹木の保全に努めるとともに、周辺環境に配慮した良好な中高層住宅地の形成を図る。



地区計画の区域及び地区施設の配置



名 称	幅員/面積	名 称	幅員/面積	名 称	幅員/面積
区画道路1号	約6.0m	ポケット広場1号	約360㎡	歩道状空地1号	約2.0m
区画道路2号	約4.0m	ポケット広場2号	約340㎡	歩道状空地2号	約2.0m
区画道路3号	約4.0m	緑地1号	約125㎡	歩道状空地3号	約2.0m
広場1号	約740㎡	緑地2号	約30㎡	歩道状空地4号	約2.0m
広場2号	約630㎡	緑地3号	約220㎡	環境緑地1号	約0.5m
		通路1号	約2.0m~約3.0m	環境緑地2号	約0.5m

地区施設の整備の方針

区画道路・通路

- ・避難場所に指定されていることから、本地区周辺の区道に接続する区画道路及び通路を整備する。

広場・ポケット広場・歩道状空地

- ・誰もが利用しやすいようユニバーサルデザインに配慮した多様な世代が集いふれあえる広場を創出し、地域コミュニティの拠点として機能推進を図る。
- ・快適な憩いの場となるよう広場及びポケット広場を配置するとともに、それらと連続した歩道状空地を整備し、緑豊かで安全な歩行空間の形成を図る。

緑地・環境緑地

- ・既存のケヤキ並木を緑地として保全し、歩道状空地に沿った植栽帯を環境緑地として整備することで、緑のネットワークやうるおいある地域環境の形成と街並み景観に配慮する。

地区整備計画（主なルール）

①建築物等の用途の制限

- ・良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。

住宅A地区	学校・病院・2階以上の住宅以外の用途
住宅B地区・住宅C地区	学校・病院

※第一種中高層住居専用地域で制限されていない用途のうち、表の用途を制限する。

②建築物の建蔽率の最高限度

- ・ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の建蔽率の最高限度を定める。

10分の5

※板橋区の都市計画では、当地区の建蔽率の最高限度は60%に定められている。

③建築物の敷地面積の最低限度

- ・ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

住宅A地区	2,000㎡
住宅B地区・住宅C地区	500㎡

※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㎡に定められている。

※制限に該当しないもの：公衆便所、巡査派出所、防災倉庫等。

④壁面の位置の制限

- ・避難場所に指定されていることから、周辺環境に配慮しつつ良好な外部空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。

道路境界線及び隣地境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は4m以上とする。

※制限に該当しないもの：建築物の地盤面下の部分、歩廊及び歩行者の安全を確保するために必要な庇、ゴミ置場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3m以下のもの。

⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・うるおいある街並みや沿道緑化による緑豊かで安全・快適な歩行空間を形成するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

壁面の位置の制限の範囲内に門・塀等、工作物を設置してはならない。

※制限に該当しないもの：街路灯や電線共同溝の地上機器等、新たに擁壁の設置等建築物の敷地の安全上適当な措置を講じるもの、隣地との防犯上必要な措置として講じるもの。

⑥建築物等の高さの最高限度

- ・住宅A地区については、一定規模以上の敷地面積を有し、十分な壁面後退が確保され、防災上有効な空地の整備がなされることから、高度地区の緩和基準と同等程度又はそれ以上の制限となる。また、本地区計画による市街地環境を害するおそれがないことから、高度地区の緩和基準に準じて、住宅A地区の高さの最高限度を緩和する。

（詳細については、10項「7 本地区計画（案）の住宅A地区における、建築物等の高さの最高限度の考え方について」参照）

住宅A地区	38m
住宅B地区・住宅C地区	22m

※板橋区の都市計画では、当地区の建築物等の高さの最高限度は22mに定められている。高度地区の緩和の例外的な取扱いとして、共同住宅の場合は高さの最高限度の1.8倍まで緩和できる。

⑦建築物等の形態又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は、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。

⑧垣又はさくの構造の制限

道路に面して設ける垣又はさくは、生垣又はフェンスとする。ただし、地盤面から高さが0.6m以下の部分はこの限りでない。

7 本地区計画（案）の住宅A地区における、建築物等の高さの最高限度の考え方について

本地区を含む周辺の高度地区指定は、最高限度は22mとなっているものの、都市計画提案では、高度地区の特例を準用して住宅A地区の建築物等の高さの最高限度を38mとしており、本地区計画(案)においても、その内容を踏まえたものとした。

高度地区の特例は、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を認定基準以上に定めることを要件としており、本地区計画(案)においても、その要件に準じた地区整備計画を定めている。

<高度地区における特例の要件>

特例は、下表に掲げる基準に適合し、市街地環境を害するおそれがないと区長が認めたものについては、同表に定める絶対高さ制限の範囲を上限として、当該建築物に係る絶対高さ制限を超えることができる。

なお、共同住宅とその他の複合用途の場合は共同住宅とその他の床面積の合計の割合の比率により算定（※1）する。

表 絶対高さ制限の範囲（共同住宅の場合）

絶対高さの範囲	基 準
絶対高さ制限の1.8倍まで (1.5倍+0.3 (共同住宅の場合))	[敷地面積] 2,000平方メートル以上（※2） [道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離] 4メートル以上（※3） [敷地面積に対する「空地」の面積の割合] 10パーセント以上（※4）

地区計画(案)における高度地区の区長の認定による特例に準じた内容

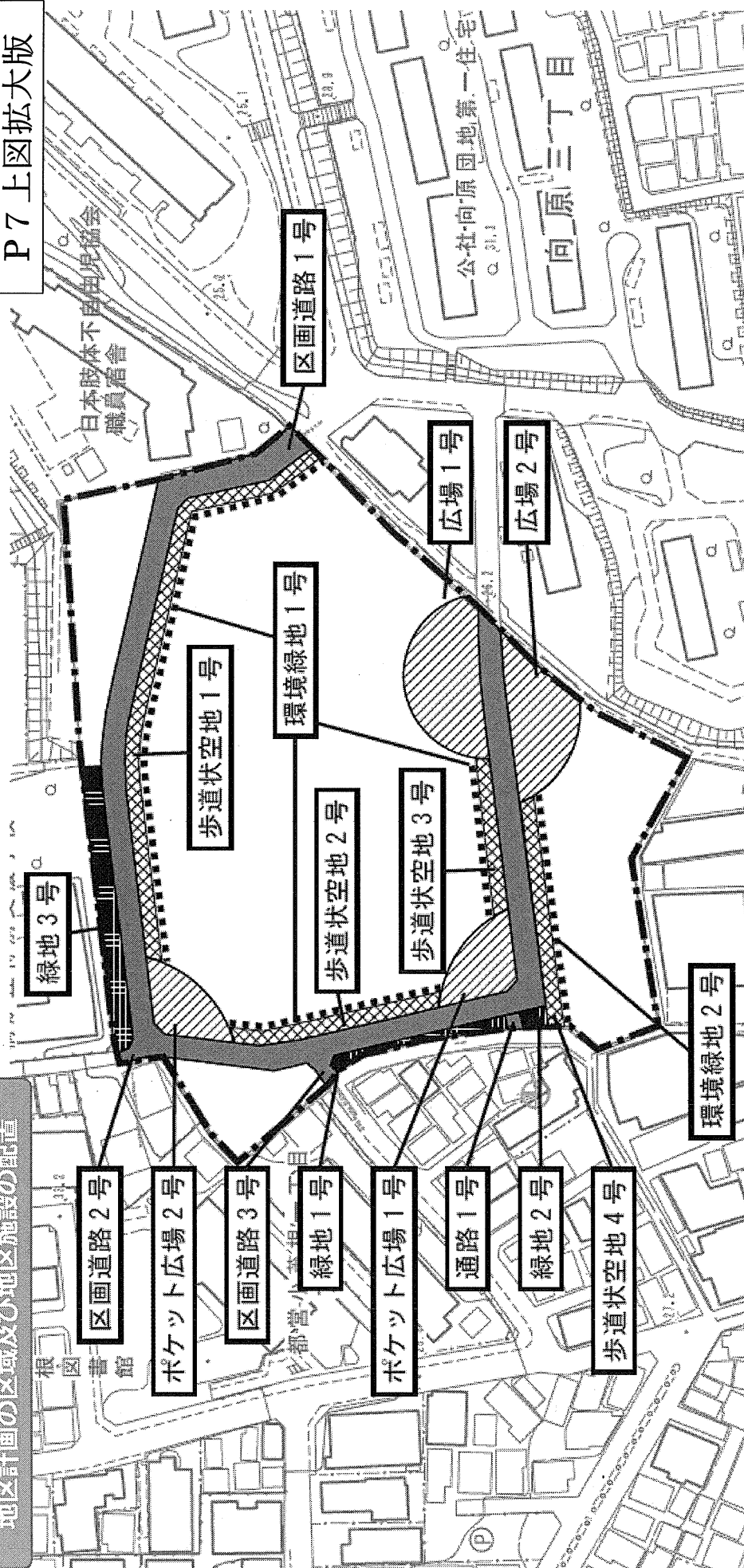
- ※1 建築物等の用途の制限・建築物等の高さの最高限度
- ※2 建築物の敷地面積の最低限度（P8③参照）
- ※3 壁面の位置の制限（P8④参照）
- ※4 地区施設（広場・ポケット広場・緑地）（P7地区施設の面積参照）

【算定方法】

板橋区の都市計画 ⇒ 当地区の建築物等の高さの最高限度は22m

高度地区の区長の認定による特例

⇒ 共同住宅で、高さの最高限度（22m）×1.8倍＝39.6mまで緩和が可能（本地区計画(案)では、特例値以下の38m）。なお、建築物の用途制限では、2階以上の住宅以外の用途の制限をした場合、1階に住宅以外の用途を全て設けた場合でも緩和基準の範囲内で収まる内容としている。



名 称	幅員/面積	名 称	幅員/面積	名 称	幅員/面積
区画道路 1号	約 6.0 m	ポケット広場 1号	約 3 6 0 m ²	歩道状空地 1号	約 2.0 m
区画道路 2号	約 4.0 m	ポケット広場 2号	約 3 4 0 m ²	歩道状空地 2号	約 2.0 m
区画道路 3号	約 4.0 m	緑地 1号	約 1 2 5 m ²	歩道状空地 3号	約 2.0 m
広場 1号	約 7 4 0 m ²	緑地 2号	約 3 0 m ²	歩道状空地 4号	約 2.0 m
広場 2号	約 6 3 0 m ²	緑地 3号	約 2 2 0 m ²	環境緑地 1号	約 0.5 m
		通路 1号	約 2.0 m ~ 約 3.0 m	環境緑地 2号	約 0.5 m

