

都市計画（案）		都市計画の素案（提案）	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	面積	約 2. 1ha	約 2. 0ha
	地区計画の目標	<p>本地区は、小竹向原駅の北側約 250m に位置し、昭和 42 年に<u>向原第 2 一団地の住宅施設として都市計画決定された、緑豊かな住宅団地が形成されている</u>。また、東京都が指定した災害時の避難場所となっているが、地区内に存する 6 棟の共同住宅は築 50 年が経過しているため、建築物の老朽化により居住環境の低下や耐震性が満たされていない状況である。</p> <p>板橋区都市づくりビジョンにおいて、大谷口・向原エリアは、「多様な世代がいつまでも安心して住み続けられる災害に強いまち」の実現を図るとしている。また、本地区では、避難場所の整備を推進し、地域の防災性の向上を図ることとしている。</p> <p>このような上位計画での位置づけを踏まえ、本地区では次に掲げる事項を地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 高齢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。</li><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ol>	<p>本地区は、小竹向原駅の北側約 250m に位置し、昭和 42 年に一団地の住宅施設として都市計画決定された地区であり、<u>良好な住環境が形成される一方、団地の老朽化が進み、建替えが検討されている</u>。</p> <p>このため、街並み景観に配慮しながら、社会ニーズに対応した住宅ストックの形成を図るとともに、歩行者主体の安全で快適な環境整備を行い、多世代がふれあえる緑豊かな<u>ありのよい</u>の良質な住環境の形成を図る。</p>

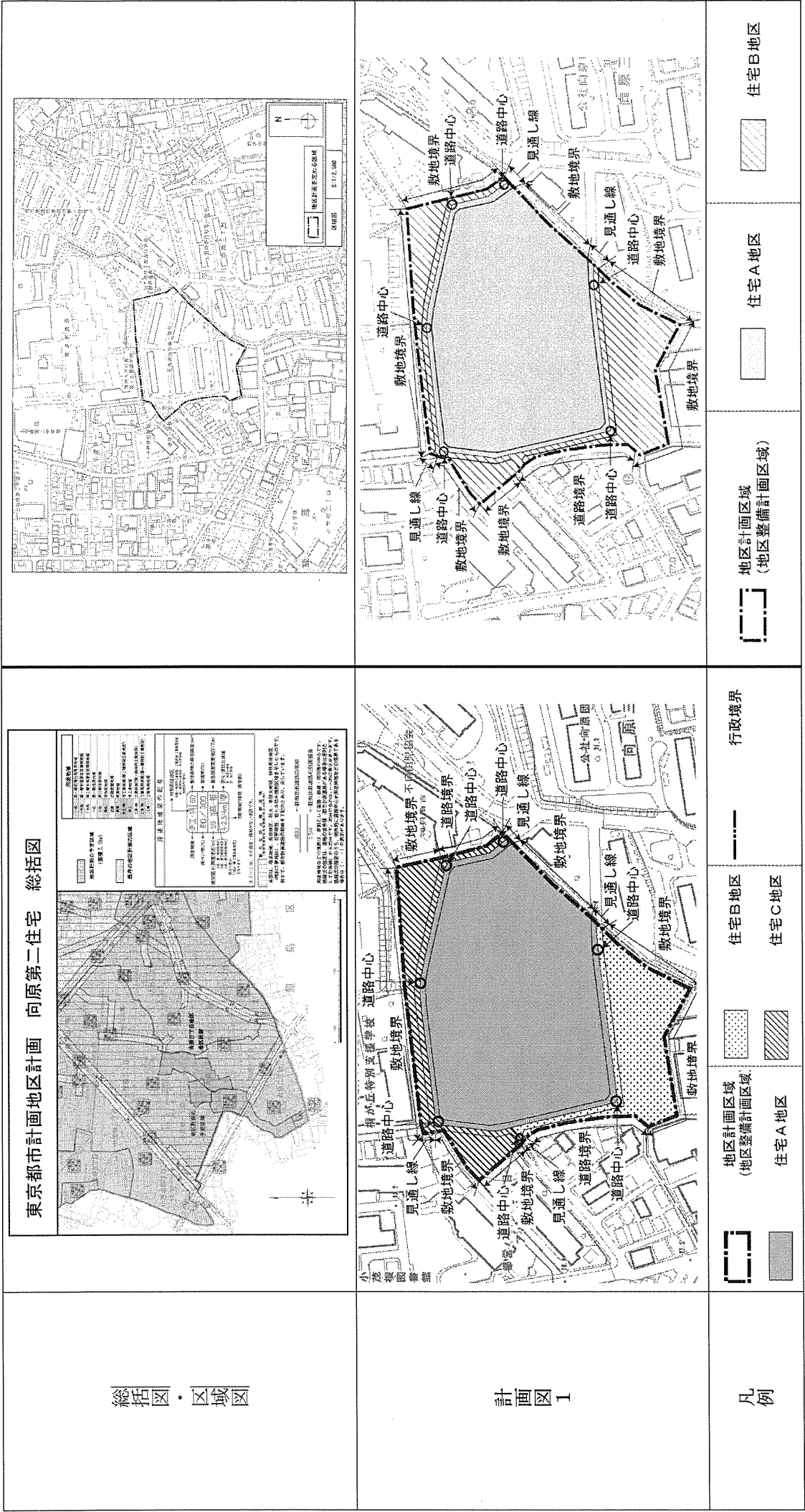
	<p>1 本地区を住宅A地区・住宅B地区・住宅C地区に区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) 「住宅A地区」は、防災上有効な空地や広場・緑地等のオープンスペースを創出するため、良好な中高層住宅地の形成を図る。</p> <p>(2) 「住宅B地区」、「住宅C地区」は、周辺外郭部に存する既存樹木の保全に努めるとともに、周辺環境に配慮した良好な中高層住宅地の形成を図る。</p> <p>2 日常生活の快適性や利便性を確保するため、子育て支援等多様な世代に必要な施設の誘導を図る。</p>	<p>本地区を住宅A地区・住宅B地区に区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>1 「住宅A地区」は、<u>周辺環境に配慮した良好な中高層住宅地の形成を図る。</u></p> <p>2 「住宅B地区」は、<u>街並み景観に配慮し、既存樹木の保全に努めるとともに、良好な中層住宅地の形成を図る。</u></p> <p>(追加)</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 既存のケヤキ並木を緑地として保全に努めるとともに、歩道状空地に沿って環境緑地を整備することで、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。</p>	<p>1 既設区道を区画道路に位置づけ、歩行者と自転車を中心とした車の通過交通及び走行速度の抑制を図ったコミュニティ道路として、景観にも配慮した道路整備を図る。</p> <p>2 広場は、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、多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。</p> <p>3 ポケット広場は、地域の歩行者ネットワークを踏まえ配置し、<u>道路・歩行空間と一体的な整備を図り、安全で快適な憩いの場として整備を図る。</u></p> <p>4 環境緑地は、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し、<u>既存のケヤキ並木の保全に努める。</u></p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>2 「住宅A地区」は、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広場・緑地、建築物の壁面後退による良好な外部空間を確保することで、防災上有効な空地を整備するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p>	<p>1 良好な住環境を形成するため、建築物の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(追加)</p>

		地区整備計画												
全に及ぶ保 る方針	整備、開 発、その他 の区域	地区施設の配置												
		道路				その他公共空地								
	その他 区域、開 発、整備 に関する 全	道路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
			区画道路 1 号	約 6.0m	約 380m	既存	区画道路	約 6.0m	約 350m	既存	区画道路	約 6.0m	約 350m	既存
			区画道路 2 号	約 4.0m	約 5.5m	既存	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)
		区画道路 3 号	約 4.0m	約 6.5m	既存	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	
		その他公共空地	名称	面積			備考	名称	面積			備考		
			広場 1 号	約 7 4 0 m <sup>2</sup>			新設	広場 1 号	約 7 4 0 m <sup>2</sup>			新設 (敷地を含む。)		
			広場 2 号	約 6 3 0 m <sup>2</sup>			新設	広場 2 号	約 6 3 0 m <sup>2</sup>			新設 (敷地を含む。)		
			ポケット広場 1 号	約 3 6 0 m <sup>2</sup>			新設	ポケット広場 1 号	約 3 6 0 m <sup>2</sup>			新設 (敷地を含む。)		
			ポケット広場 2 号	約 3 4 0 m <sup>2</sup>			新設	ポケット広場 2 号	約 3 4 0 m <sup>2</sup>			新設 (敷地を含む。)		
			緑地 1 号	約 1 2 5 m <sup>2</sup>			既存	環境緑地 1 号	約 2 2 0 m <sup>2</sup>			既存 (敷地を含む。)		
			緑地 2 号	約 3 0 m <sup>2</sup>			既存	環境緑地 2 号	約 1 6 0 m <sup>2</sup>			既存 (敷地を含む。)		
			緑地 3 号	約 2 2 0 m <sup>2</sup>			既存	(追加)	(追加)			(追加)		
			名称	幅員	延長	備考	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	
			通路 1 号	約 2.0 m ～ 約 3.0 m	約 4.5 m	新設 (一部既設)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	
			歩道状空地 1 号	約 2.0 m	約 1 5 0 m	新設	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	
歩道状空地 2 号	約 2.0 m		約 4 0 m	新設	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)	(追加)			

		歩道状空地 3 号	約 2.0 m	約 3.5 m	新設		(追加)	(追加)	(追加)
		歩道状空地 4 号	約 2.0 m	約 5.5 m	新設		(追加)	(追加)	(追加)
		環境緑地 1 号	約 0.5 m	約 1.20 m	計画図 2 に示す環境緑地は、歩道状空地に沿って、敷地の接道長の 2 分の 1 以上を植栽する。(ただし、緑地 1 号、緑地 2 号、通路 1 号、広場及びポケット広場は接道長から除く。)		(追加)	(追加)	(追加)
		環境緑地 2 号	約 0.5 m	約 2.7 m			(追加)	(追加)	
	名称	住宅 A 地区	住宅 B 地区	住宅 C 地区		住宅 A 地区	住宅 B 地区		(追加)
	面積	約 1.4 ha	約 0.4 ha	約 0.3 ha		約 1.4 ha	約 0.6 ha		(追加)
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1 次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。</p> <p>建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。</p> <p>建築基準法別表第二第(は)項第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <p>2 建築物の 2 階以上を住宅以外の用途としてはならない。</p>	<p>次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。</p> <p>建築基準法別表第二第(は)項第二号及び第三号に掲げる建築物</p>	<p>次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。</p> <p>建築基準法別表第二第(は)項第二号及び第三号に掲げる建築物</p>		次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。 <p>建築基準法別表第二第(は)項第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <p>(追加)</p>			



<div> <div>建築物の遮蔽率の最高限度</div> <div>建築物の最低面積限度の敷</div> </div>	<div> <div>10分の5</div> <div>2000㎡</div> <div>500㎡</div> </div>		<div> <div>10分の5</div> <div>500㎡</div> <div>(追加)</div> </div>	<div> <div>(追加)</div> </div>
	<div> <p>ただし、公衆便所、巡査派出所、防災倉庫その他これらに類する建築物で公益上必要な敷地には適用しない。</p> </div>		<div> <p>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、4 m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の地盤面下の部分</li> <li>2 歩廊及び歩行者の安全を確保するために必要な庇</li> <li>3 ゴミ置場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3m以下であるもの</li> </ol> </div>	<div> <div>(追加)</div> </div>
	<div> <p>計画図3のとおり、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、4 m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の地盤面下の部分</li> <li>2 歩廊及び歩行者の安全を確保するために必要な庇</li> <li>3 ゴミ置場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3m以下であるもの</li> </ol> </div>		<div> <p>計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内に門・扉等、工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 街路灯や電線共同溝の地上機器等その他公益上必要なもの</li> <li>2 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</li> <li>3 隣地との防犯上必要な措置として講じるもの</li> </ol> </div>	<div> <div>(追加)</div> </div>

	3 8 m		2 2 m	3 8 m	2 2 m	(追加)
	3 8 m		2 2 m	3 8 m	2 2 m	(追加)
建築物等の高さの最高限度	ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5 mまでは当該建築物の高さに算入しない。		2 2 m	3 8 m	2 2 m	(追加)
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、周囲の環境と調和した落ち着きのある色調とする。		2 2 m	3 8 m	2 2 m	(追加)
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。		2 2 m	3 8 m	2 2 m	(追加)



A detailed site plan map showing land parcels and surrounding infrastructure. The map includes labels for "環境緑地 1号" (Environmental Green Land No. 1), "ポケット広場 2号" (Pocket Plaza No. 2), "区画道路" (Block Road), "ポケット広場 1号" (Pocket Plaza No. 1), and "環境緑地 2号" (Environmental Green Land No. 2). It also shows nearby roads like "小茂根国書館" (Mogane National Library) and "新宮小児童" (Shinomiya Children's Center).

区域計畫區域(地區)圖

 広場及びボケット広場  
 環境緑地

This map shows the location of the former Tama University Hospital (大田区立たま大学病院跡地) relative to its surroundings. The hospital site is centrally located and enclosed by a prominent dashed boundary. Key features include:  
 - \*\*North:\*\* Tama University Hospital (大田区立たま大学病院).  
 - \*\*East:\*\* Residential districts such as Higashi-Tama (東たま), Kojima (小島), and Nishitama (西たま).  
 - \*\*South:\*\* The Tama River (多摩川).  
 - \*\*West/Southwest:\*\* Other urban areas and roads.  
 The map uses various line styles to represent roads, rivers, and building footprints.

地区計画区域  
(地区整備計画区域)

—— ■■■ —■ ■■■ ——  
壁面線 (4m) : 道路境界線・隣地境界線

<p>(方針附図)</p> <p>参考図</p>		<p>(追加)</p>
<p>凡例</p>	<p>地区計画区域 (地区整備計画区域)</p> <p>一体的な広場</p> <p>避難動線</p> <p>緑と歩行空間の ネットワーク</p> <p>エンガガ堀線道</p> <p>広場及びポケット広場</p> <p>歩道状空地</p> <p>緑地</p> <p>行政境界</p>	<p>(追加)</p>

