

東京都市計画 防災街区整備方針について

木造住宅密集地域を対象とした都市計画のマスタープランである「防災街区整備方針」について、令和4年度に東京都が変更を予定しているため、防災街区整備方針（原案）を報告する。

1 変更する都市計画

東京都市計画 防災街区整備方針（東京都決定）

2 東京都市計画 防災街区整備方針について

防災街区整備方針は、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき、老朽化した木造の建築物が密集し、かつ、道路などの公共施設が十分整備されていない密集市街地について計画的な再開発を促進し、防災に関する機能の向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るためのマスタープランである。

この目的に従って、本方針では、必要に応じて防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることができるものである。

現在の方針は、平成26年12月に変更されたものであるが、今回、社会経済情勢などに対応する必要があることから、東京都が都市計画の変更を行うものである。

(参考)

■防災再開発促進地区とは

防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区

■防災公共施設とは

防災再開発促進地区内において、周辺の建築物等と一体となって延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき防災上重要な道路、公園等の公共施設

3 現方針内容（板橋区分）

防災再開発促進地区5地区 {大谷口（平成11年1月）・上板橋駅南口・仲宿・若木・前野町地区（以上、平成12年2月）} を定め、大山駅周辺地区及び大山金井町地区（平成26年12月）を追加した。

4 主な変更内容（板橋区分）

防災再開発促進地区として、清水町・蓮沼町周辺地区を追加する。また、既決定の5地区において各事業の進捗状況に併せ、時点修正を行う。

【防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要】 凡例：○新規、◎変更

◎板. 1 大谷口地区・・・変更

・地区計画「大谷口一丁目周辺地区」・「大谷口上町周辺地区」（決定済）

◎板. 2 上板橋駅南口地区・・・変更

・防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要

・建築物の更新の方針

・市街地再開発事業（一部事業中）

◎板. 4 若木地区・・・変更

・地区計画「若木一・二丁目地区」（決定済）

・都市防災不燃化促進事業（完了）・環状8号線板橋西地区

・住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了）

◎板. 6 大山駅周辺地区・・・変更

・区域変更：面積約48.6ha

・市街地再開発事業（事業中）

・市街地再開発事業（予定）

・都市計画道路 板橋区画街路第9号線、鉄道附属街路第1～6号線（予定）

・都市高速鉄道 東武東上本線連続立体交差事業（予定）

・街路整備事業・補助26号線（事業中）

・地区計画「大山駅東地区」（決定済）

・地区計画「大山駅西地区」（変更予定）

◎板. 7 大山金井町地区・・・変更

・街路整備事業・補助82号線(事業中)

・都市防災不燃化促進事業・補助82号線(事業中)

○板. 8 清水町・蓮沼町周辺地区・・・新規

【防災公共施設の整備等の概要】 凡例：◎変更

◎板. 6 大山駅周辺地区・・・変更

- ・当該防災公共施設の配置及び規模
- ・当該防災公共施設の整備スケジュール
- ・防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール

◎板. 7 大山金井町地区・・・変更

- ・当該防災公共施設の整備スケジュール
- ・防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール

5 スケジュール（法定手続き）

【これまで】

- ・ 9月1日～15日 東京都による都市計画法第16条に基づく原案の縦覧
(板橋区においては縦覧者なし)
- ・ 10月19日～20日 東京都による公聴会の開催（中止）
(公述の申出なし)
- ・ 11月1日 板橋区都市計画審議会へ原案の報告

【今後の予定】

- ・ 12月頃 都市計画法第18条に基づく案の意見照会
- ・ 2月頃 東京都による都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧
- ・ 3月下旬 板橋区都市計画審議会へ案の諮問・答申
- ・ 3月下旬 板橋区から東京都への意見提出
- ・ 5月 東京都による東京都都市計画審議会への付議

東京都市計画 防災街区整備方針（原案）

1. 東京都市計画防災街区整備方針（案） 抜粋・・・・・・・・ 1
2. 防災再開発促進地区 一覧・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
3. 防災再開発促進地区（位置図）・・・・・・・・・・・・ 9
4. 防災街区整備方針都市計画変更案（東京都決定）
板橋区分抜粋・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

東京都市計画 防災街区整備方針

令和3年9月
東京都

目 次

I	本方針の目的・効果等	1
1	策定の目的	1
2	策定の効果	2
3	法的位置付け	2
II	本方針を定めるにあたっての考え方	2
1	対象地域	2
2	防災再開発促進地区及び防災公共施設の指定	2
3	防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との整合	4
III	本方針において定める内容	5
1	防災再開発促進地区及び防災公共施設	5
2	防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要	5
3	防災公共施設の整備等の概要	5

東京都市計画防災街区整備方針（案）

I 本方針の目的・効果等

1 策定の目的

東京には、都心や副都心等の商業・業務地域を除けば、老朽木造建築物の密度が高く、道路・公園等の公共空間が乏しい木造住宅密集地域が広範に存在している。

このような木造住宅密集地域では、震災時の老朽建築物の倒壊や大規模な市街地火災等から、人々の生命と暮らしを守るため、防災都市づくりの推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていくことが重要である。

具体的には、都は、市街地火災の延焼を阻止する機能を確保するための延焼遮断帯の形成や、建築物等の不燃化や共同化の促進による安全で良質な市街地の形成、円滑な消火・救援や避難に必要な機能を確保するための道路・公園等の整備、無電柱化による閉塞防止など、防災都市づくりの取組を進めていく必要がある。

また、防災都市づくりの取組は、首都直下地震への備えに併せ、「未来の東京」戦略で示す方向性や、都市づくりのグランドデザインで示す2040年代の都市像や将来像の実現に向け、人口減少、超高齢化の進行に加え、新たな感染症の脅威など、様々な課題を解決しながら展開する都市づくりに寄与していく必要がある。

防災街区整備方針は、このような防災都市づくりの推進に向け、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住め、かつ魅力的な街並みの住宅市街地への再生を図るために策定するものである。

2 策定の効果

防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることにより、次のような効果をもたらす、防災街区の整備が促進される。

- (1) 耐火建築物等への建替えの促進が図られる。
- (2) 延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。
- (3) 地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画等の活用が図られる。
- (4) 地域住民による市街地整備の取組（防災街区計画整備組合の設立）や支援が可能になる。
- (5) 地方公共団体の委託及び要請に基づき、都市再生機構の住宅・まちづくりのノウハウの活用が図られる。
- (6) 防災公共施設である道路・公園等について基幹的な骨格軸（防災環境軸）として体系的・効果的な整備が図られる。

3 法的位置付け

防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第3条に基づき方針であり、これを都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条の2第1項の規定により都市計画に定めるものである。本方針は、木造住宅密集地域を対象とした都市計画のマスタープランとして、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、都市再開発の方針等と整合を図り定めるものであり、防災街区整備事業や市街地再開発事業等の個別の都市計画の上位に位置付けられている。

II 本方針を定めるに当たっての考え方

1 対象地域

東京都震災対策条例（平成12年条例第202号）に基づく防災都市づくりに関する計画（以下「防災都市づくり推進計画」という。）に定める整備地域等の木造住宅密集地域を中心とした地域

2 防災再開発促進地区及び防災公共施設の指定

防災街区の整備に資する事業・制度等を重点的に展開することにより、建築物等の不燃化・共同化や公共施設の整備を促進し、安全で良好な環境を備えたまちとして再生を図るため、防災街区整備方針に、防災再開発促進地区及び防災公共施設を定める。

(1) 防災再開発促進地区の指定の考え方

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、次のいずれかに該当すること。

- ① 防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されている地区
- ② 防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている地区又は防災街区の整備に資する都市計画が既に決定されている地区
- ③ 事業・制度等の導入や都市計画の決定はなされていないが、防災街区の整備を進めることが方針として明らかでない地区（都又は区の長期計画、区の都市計画に関する基本的な方針等に位置付けられており、かつ、防災街区の整備に資する事業・制度等の導入又は都市計画の決定が確実に見込まれること。）

(2) 防災公共施設の指定の考え方

延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき道路・公園等の公共施設で、防災再開発促進地区内又はその一帯に存在し、次のいずれかに該当すること。

- ① 沿道及び沿道周辺の建築物等と一体となって延焼防止機能及び避難機能（閉塞防止を含む。）が確保される公共施設
- ② 沿道及び沿道周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている若しくは将来導入が見込まれる公共施設
- ③ 防災街区整備地区計画で特定地区防災施設、地区防災施設又は地区施設に既に指定されている若しくは将来指定が見込まれる公共施設
- ④ 特定防災街区整備地区が既に指定されている又は将来指定が見込まれる区域内で、防災都市計画施設に将来指定が見込まれる公共施設

(3) 防災街区の整備に資する事業・制度等

市街地開発事業
防災街区整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等
都市計画事業
街路整備事業、公園事業等
修復型事業
木造住宅密集地域整備事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、都市防災不燃化促進事業等
規制・誘導策
防災街区整備地区計画、地区計画、特定防災街区整備地区、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制等
その他事業等
住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）等

3 防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との整合

防災再開発促進地区は、防災性の向上を目的として市街地整備の計画が明らかでない地区であることから、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく2号地区と整合を図る。

III 本方針において定める内容

1 防災再開発促進地区及び防災公共施設

防災再開発促進地区及び防災公共施設の区域及び位置は、計画図のとおりである。

2 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、次の事項を定める。各地区について、別表1及び附図に示す。

- ① 地区の再開発、整備等の主たる目標
- ② 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要
- ③ 建築物の更新の方針
- ④ 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針
- ⑤ 再開発推進のため必要に応じ定める事項

3 防災公共施設の整備等の概要

防災公共施設の整備等の概要は、次の事項を定める。各施設について、別表2及び附図に示す。

(1) 防災公共施設の整備に関する計画の概要

- ① 防災公共施設の整備の方針
- ② 整備する防災公共施設の種類
- ③ 当該防災公共施設の配置及び規模
- ④ 当該防災公共施設の整備スケジュール

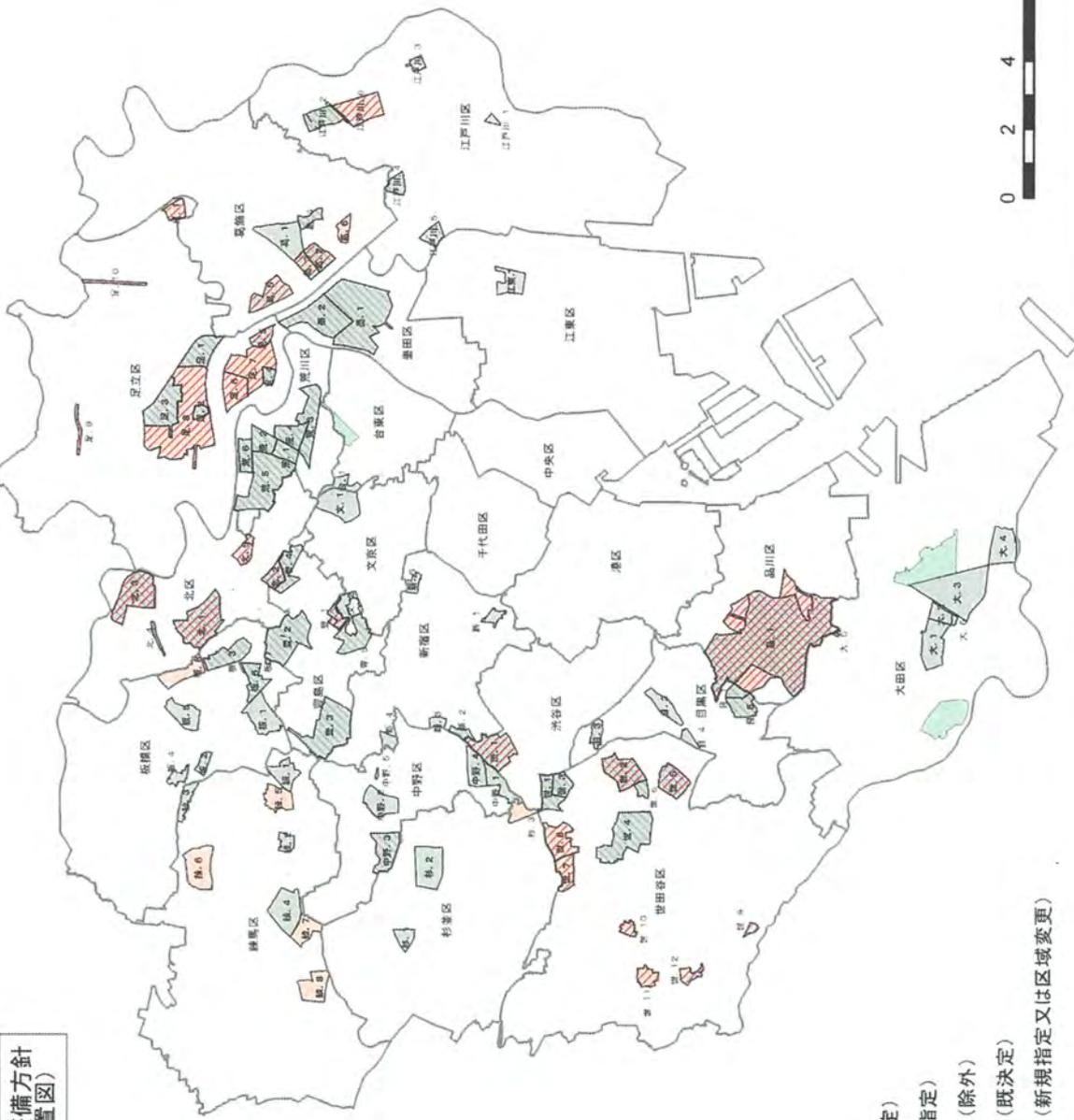
(2) 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備に関する計画の概要

- ① 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備の方針
- ② 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備の概要
- ③ 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール

防災再開発促進地区 一覧

区名	番号	地区名	防災再開発促進地区 新規指定	防災再開発促進地区 区域変更	防災公共施設 新規指定	防災公共施設 既決定	地区面積 (ha)
新宿区	1	若葉・須賀町地区	—	—	—	—	15.6
	2	北新宿地区	—	—	●	●	14
	3	北新宿地区	—	—	—	—	13.3
	4	上落合地区	—	—	—	—	18
	5	赤坂周辺地区	—	—	—	—	17
文京区	1	千駄木・向丘地区	—	—	—	—	27.9
	2	大塚五・六丁目地区	—	—	—	—	28.7
	3	谷中二・三・五丁目地区	—	—	—	—	258.3
	4	東向島・京島・八広地区	—	—	●	●	123.5
	5	雑司が池周辺地区	—	—	—	—	48.6
台東区	1	大塚五・六丁目地区	—	—	—	—	810.2
	2	谷中二・三・五丁目地区	—	—	—	—	18.8
	3	東向島・京島・八広地区	—	—	●	●	40.5
	4	雑司が池周辺地区	—	—	—	—	22.9
	5	上落合地区	—	—	—	—	14.6
墨田区	1	自黒本町地区	—	—	—	—	42.2
	2	上自黒・祐大寺地区	—	—	—	—	84
	3	駒場地区	—	—	—	—	26.3
	4	五本木地区	—	—	—	—	197
	5	自黒本町六丁目・原町・洗足地区	—	—	●	●	73.8
大田区	1	西蒲田・蒲田地区	—	—	—	—	3.4
	2	蒲田二・三丁目地区	—	—	—	—	80.7
	3	大森中・糞谷・蒲田地区	—	—	—	—	33.6
	4	羽田地区	—	—	—	—	148.2
	5	補助29号線沿道地区	—	—	—	—	14.8
世田谷区	1	蒲田四丁目地区	—	—	—	—	42.7
	2	北沢五丁目・大原一丁目地区	—	—	●	●	70.2
	3	太子堂・三徳地区	—	—	—	—	8.3
	4	世田谷区役所周辺地区	—	—	—	—	14.7
	5	上馬・野沢地区	—	—	—	—	28.3
世田谷区	6	太子堂四丁目地区	—	—	—	—	21.7
	7	下高井戸駅周辺地区	—	—	—	—	94.3
	8	明大駅周辺地区	—	—	—	—	44.8
	9	玉川三丁目地区	—	—	—	—	59.6
	10	千歳船橋駅周辺地区	—	—	—	—	67.5
渋谷区	1	祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区	—	—	—	—	51
	2	大蔵地区	—	—	—	—	2
	3	南台地区	—	—	—	—	26.4
	4	平和の森公園周辺地区	—	—	—	—	93.5
	5	弥生町地区	—	—	—	—	33.6
中野区	1	天沼三丁目地区	—	—	—	—	27.6
	2	新井薬師前周辺地区	—	—	—	—	131.3
	3	阿佐谷南・高円寺南地区	—	—	—	—	53.3
	4	方南町一丁目地区	—	—	—	—	53.1
	5	東池袋四・五丁目地区	—	—	—	—	66.3
杉並区	1	東池袋四・五丁目地区	—	—	—	—	131.3
	2	長崎・南長崎地区	—	—	—	—	53.3
	3	長崎・南長崎地区	—	—	—	—	53.1
	4	柴井薬師周辺地区	—	—	—	—	66.3
	5	雑司が池・南池袋地区	—	—	—	—	66.3

区名	番号	地区名	防災再開発促進地区 新規指定	防災再開発促進地区 区域変更	防災公共施設 新規指定	防災公共施設 既決定	地区面積 (ha)
北区	1	十条地区	—	—	—	—	126.4
	2	西方原外大跡地周辺地区	—	—	●	●	30.9
	3	志茂草地区	—	—	●	●	117.5
	4	赤羽西地区	—	—	—	—	7.9
荒川区	1	荒川五・六丁目地区	—	—	—	—	29.1
	2	町屋二・三・四丁目地区	—	—	—	—	33.6
	3	南千住・荒川地区	—	—	—	—	43.5
	4	荒川二丁目周辺地区	—	—	—	—	87.3
	5	尾久地区	—	—	—	—	48.5
	6	尾久の原公園周辺地区	—	—	—	—	166
板橋区	1	大谷口地区	—	—	—	—	37.4
	2	上板橋駅南口地区	—	—	—	—	76.9
	3	仲宿地区	—	—	—	—	20.3
	4	若木地区	—	—	—	—	61.2
練馬区	1	前野町地区	—	—	—	—	18.1
	2	大山駅周辺地区	—	—	—	—	53.5
	3	清水町・漕沼町周辺地区	—	—	—	—	48.6
	4	江古田北地区	—	—	—	—	1.9
	5	練馬地区	—	—	—	—	46.4
	6	北町地区	—	—	—	—	20
	7	練馬地区	—	—	—	—	31.1
	8	練馬地区	—	—	—	—	92.3
足立区	1	足立一・二・三・四丁目地区	—	—	—	—	87.2
	2	西新井駅西口周辺地区	—	—	—	—	44.2
	3	千住西地区	—	—	—	—	60.2
	4	柳原地区	—	—	—	—	67.2
	5	北千住駅東西周辺地区	—	—	—	—	13.6
	6	柳田・関原・本木・興野地区	—	—	—	—	101
	7	補助261号線沿線地区	—	—	—	—	15.7
	8	補助109号線沿線地区	—	—	—	—	25.9
葛飾区	1	立石地区	—	—	—	—	60.8
	2	東四つ木地区	—	—	—	—	118.6
	3	東立石四丁目地区	—	—	—	—	293.6
	4	葛飾二丁目周辺及び四丁目地区	—	—	—	—	10.9
	5	葛飾小岩五丁目地区	—	—	—	—	14
	6	葛飾小岩五丁目地区	—	—	—	—	26.6
江戸川区	1	一之江駅周辺地区	—	—	—	—	90
	2	江崎駅周辺地区	—	—	—	—	40
	3	江崎駅周辺地区	—	—	—	—	28.2
	4	江崎駅周辺地区	—	—	—	—	21.7
	5	江崎駅周辺地区	—	—	—	—	68.5
	6	江崎駅周辺地区	—	—	—	—	22.3
20区	1	南小岩南・東松本付近地区	—	—	—	—	7
	2	南小岩南・東松本付近地区	—	—	—	—	54.8
	3	南小岩南・東松本付近地区	—	—	—	—	14.1
	4	南小岩南・東松本付近地区	—	—	—	—	25.6
	5	南小岩南・東松本付近地区	—	—	—	—	28.6
	6	南小岩南・東松本付近地区	—	—	—	—	87.8
20区		99地区	—	—	—	—	6191.1



東京都市計画防災街区整備方針
防災再開発促進地区(位置図)

凡例

-  防災公共施設(既決定)
-  防災公共施設(新規指定)
-  防災再開発促進地区(除外)
-  防災再開発促進地区(既決定)
-  防災再開発促進地区(新規指定又は区域変更)

東京都市計画
防災街区整備方針都市計画変更案（東京都決定）
板橋区分抜粋

- 別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要
- 別表 2 防災公共施設の整備等の概要
- 附図 防災再開発促進地区
- 新旧対照表 別表 1・別表 2・附図

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

		※・・・新規追加 △・・・区域変更	
番号 地区名 面積 (㎡) (本体および位置)	板. 1 大谷口地区 約 76.9ha (板橋区南部)	板. 2 上板橋駅南口地区 約 20.3ha (板橋区中央部)	
	a 地区の再開発、整備等の主たる目標	新幹線路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指し、木造賃貸住宅等の不燃化並びに老朽住宅の共同及び協賛建替えを誘導し、安全で快適な暮らしやすい住環境の形成及び幹線道路沿道やその他の商業集積地の、魅力的な商業地への再編を進める。	木造賃貸住宅等の建替える進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、より安全で快適な魅力あるまちづくりを進める。 また、駅前地区の土地の高利用促進と商店街の活性化、都市型住宅の充実等を図るため、市街地再開発事業を中心に整備を推進する。
	b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	老朽不燃建築物の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。	駅前こふさわしい商業・業務系用途と調和した土地の効率的利用等を図る。 また、公共施設等の整備を進め、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図るとともに、区画道路8号線沿道の若手木造建築物等の不燃化促進を図る。
	c 建築物の更新の方針	建築物の不燃化、共同化及び協賛化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指す。 また、補助25号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。	都市型住宅の利便性及び共同化、不燃化建替え等の災害に強いまちづくりを推進するとともに区画道路8号線沿道の共同化を推進する。
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設整備の方針	地区幹線道路及び生活道路の拡幅整備及び公園、緑地等の整備を図る。	道路と歩道(専ら歩道車上線)の立体的交差の促進、補助24号線の整備を図るとともに、市街地再開発における交差点場・アクセス道路の整備、地区幹線道路及び生活道路の拡幅整備を図る公園、広場の整備を図る。	
再開発促進のため必要と見込まれる事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。 また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。	駅前地区の一体的整備や密集市街地の改善を図るため、公共と住民による協働のまちづくりを推進する。公共は、公共施設整備、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。 民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。
	2 実施予定の公共施設整備事業、業、面的整備事業	住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道環境整備事業(事業中)	沿道環境整備事業(事業中) 市街地再開発事業(一部事業中)
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項	沿道地区計画「国道254号線(川越街道)A地区」(変更済) 地区計画「大谷ロー丁目周辺地区」(決定済) 地区計画「大谷口上町周辺地区」(決定済)	地区計画「上板橋駅南口駅前地区」(決定済) 地区計画(予定) 沿道地区計画「国道254号線(川越街道)A地区」(決定済)
	4 その他の再開発の促進のために特筆すべき事項	都市防災不燃化促進事業(完了) ・放射8号線 ・補助25号線沿道地区 東京府建築安全条例に基づき新たに設けられた不燃化促進促進地区 住宅地区改良事業(完了) 街路整備事業(完了)・補助25号線	都市防災不燃化促進事業(完了) ・放射8号線 住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了)

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

		※・・・新規追加 △・・・区域変更	
番号	地区名 面積 (ha) (はまはらの位置)	板、3 仲宿地区 約 61.2ha (板橋区南東部)	板、4 若木地区 約 18.1ha (板橋区中央部)
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	木造賃貸住宅等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、歴史的資産を生かしながら、より安全で住みよいまちづくりを進める。	老朽住宅等の不燃化建替えを誘導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業が調和した活力のあるまちづくりを目指す。 また、環状8号線沿道は避難経路と一体となった防災上安全な住環境の形成と良好な住環境づくりを目指す。
b	防災特性の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	街区単位の共同建替えを促進し、商業、業務、住宅系用途の高度化を誘導するゾーン、住居作用建築物への建替えを図るゾーン、住宅と工場・調和を目指すゾーン等、ゾーンごとに防災性の向上と住環境の整備を図る。	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進し、小規模地区の解消を目指す。 また、環状8号線沿道については、避難経路の形成を図る。
c	建築物の更新の方針	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化建替え等、災害に強いまちづくりを推進する。	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進し、小規模地区の解消を目指す。 また、環状8号線沿道については、避難経路の形成を図る。
d	都市施設、地区防犯施設及び地区施設の整備の方針	地区の幹線道路及び生活道路の拡充整備、公園、広場等の整備を図る。	地区の幹線道路及び生活道路の拡充整備、公園、広場等の整備を図る。
e	再開発促進のための必要と定めている事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項 4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	公共施設整備の促進、民間が行う。 また、公民、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設整備、まちづくりに関する情報提供、支援等を行う。 民間は、主幹路にまちづくり協議会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。 沿道環境整備事業(事業中) 沿道地区計画(板橋区環状7号線)(決定済) 特定防災計画(板橋三丁目地区)(決定済) 地区計画(旧板橋宿町地区)(決定済) 都市防災不燃化促進事業(完了) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 住居付住宅総合整備事業(密東型)(完了) 木造住宅密集地整備事業(完了) 防災街区整備事業(板橋三丁目地区)(完了) 都心共同住宅整備事業(完了)

別表Ⅰ 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

※・・・新規追加 △・・・区域変更	
番号	板. 5 前野町地区 面積 約 53.5ha (板橋区中央部)
a	地区の再開発、整備率の主たる目標
b	防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要
c	建築物の更新の方針
d	都市施設、地区施設及び地区施設の整備の方針
e	再開発促進のため必要に応じて定める事項
1	公共及び民間の役割、条件整備等の措置
2	実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等
3	決定又は変更予定の都市計画に関する事項
4	その他再開発の促進のために特筆すべき事項
△板. 6 大山駅周辺地区 面積 約 48.6ha (板橋区南東部)	△板. 6 大山駅周辺地区 面積 約 48.6ha (板橋区南東部)
a	地区の再開発、整備率の主たる目標
b	防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要
c	建築物の更新の方針
d	都市施設、地区施設及び地区施設の整備の方針
e	再開発促進のため必要に応じて定める事項
1	公共及び民間の役割、条件整備等の措置
2	実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等
3	決定又は変更予定の都市計画に関する事項
4	その他再開発の促進のために特筆すべき事項

木造賃貸住宅・工場等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、住宅と工場が共存し、安全で快適な活力あるまちづくりを進める。

老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。

老朽木造建築物等の建替えを進めるとともに、大規模工場の生産工場の高道地区が周辺に努め、共同、協調及び不燃化建替え等、災害に強いまちづくりを推進する。

地区内幹線道路及び生活道路の拡充整備、公園、広場等の整備を図る。

公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する建替え等の情報提供を行う。民間は、自治体にまちづくり協議会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりや住環境の改善に取り組む。

市街地再開発事業(事業中)
市街地再開発事業(予定)
都市計画道路 板橋区画第9号線、鈔道川沿道第1～6号線(予定)
都市計画道路 東武東上本線連続立体交差事業(予定)
住宅市街地総合整備事業(密集型)(予定)
住宅市街地総合整備事業(拠点型)(予定)
木道住宅密集地域整備事業(予定)
沿道地帯整備事業(事業中)
住居整備事業・補助26号線(事業中)
都市防災不燃化促進事業・補助26号線(予定)
沿道地区計画 国道254号線(川越街道)A地区(決定済)
地区計画 大山駅東地区(決定済)
大山駅西地区(変更予定)

都市防災不燃化促進事業(完了)・放射8号線
東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制
不燃化推進特定整備地区

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

		※・・・新規追加 △・・・区域変更	
番号	地区名 面積 (㎡) (基本ゾーンの位置)	板. 7 大金山井町地区 約 1.9ha (板橋区南東部)	※板. 8 清水町・蓮沼町周辺地区 約 55.7ha (板橋区東部)
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	避難道路と一体となった防犯上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。	老朽住宅等の不燃化建替える誘導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業が調和した活力のあるまちづくりを目指す。
b	防災街区の整備に関する基本方針その他の土地利用計画の概要	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
c	建築物の更新の方針	建築物の不燃化、共同化及び協働化を図る。また、補助82号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。	建築物の不燃化、共同化及び協働化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指す。
d	都市施設、地区が施設及び地区施設の整備の方針	補助82号線の整備及び生活道路、公園等の整備を図る。	建築物の不燃化、共同化及び協働化を図る。
e 再開発促進のための必要と見込まれる事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	街路整備事業・補助82号線(事業中) 都市防災不燃化促進事業・補助82号線(事業中)	
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項		地区計画(予定)
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項		東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(予定)

別表2 防災公共施設の整備等の概要

① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

番号	地区名 (またはその位置)	概要
	板 3. 仲宿地区 (板橋区南東部)	△板 6. 大田町周辺地区 (板橋区南東部)
a	防災公共施設の整備の方針	密集市街地における延焼防止機能・避難機能確保のため、防災公共施設道路第1号の整備促進を図る。
b	整備する防災公共施設の種別	防災都市計画施設道路 第1号 防災公共施設道路 第1号 幹線道路(併)第9号 区画道路 1号 都市計画道路 補助26号線
c	当該防災公共施設の配置及び規模	幅員40m 延長約1,600m 幅員6m 延長約80m 幅員20m 延長約375m
d	当該防災公共施設の整備スケジュール	防災都市計画施設道路第1号: 完成、防災公共施設道路第1号: 完成、特定防災街区整備地区: 決定、防災街区整備事業: 完了 防災都市計画施設道路第1号: 特定整備路線(令和7年度まで)

防災公共施設の配置は、附図に示すとおり

② 防災公共施設と一体となって特定防災機能等を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

番号	地区名	概要
	板 3. 仲宿地区	板 6. 大田町周辺地区
a	防災公共施設と一体となって特定防災機能等を確保するための建築物等の整備の方針	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、延焼防止機能・避難機能の向上を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。 防災公共施設第1号沿道においては、延焼防止機能・避難機能の確保のため、建築誘導を図る。
b	防災公共施設と一体となって特定防災機能等を確保するための建築物等の整備の概要	防災都市計画施設道路第1号及び防災公共施設道路第1号の沿道においては、中高層主体の耐火建築物の整備を図る。 沿道の形状街区整備事業区域においては、特定防火街区整備地区を指定し、防災公共施設道路第1号、周辺既存道路及びリッジからの壁面線を2メートル以上と制限することで道路と一体となった空間の確保を図る。また防災施設建築物の間口率を10分の7以上、高さや敷地面積の最低限度をそれぞれ、7メートル、100平方メートルと定め、延焼防止機能の確保を図る。
c	防災公共施設と一体となって特定防災機能等を確保するための建築物等の整備のスケジュール	地区計画「旧板橋町周辺地区」が平成25年に決定した。今後も防災性の向上と住環境の整備を図る。 防災都市計画施設道路第1号沿道においては、地区計画の変更を予定している。

別表2 防災公共施設の整備等の概要

① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

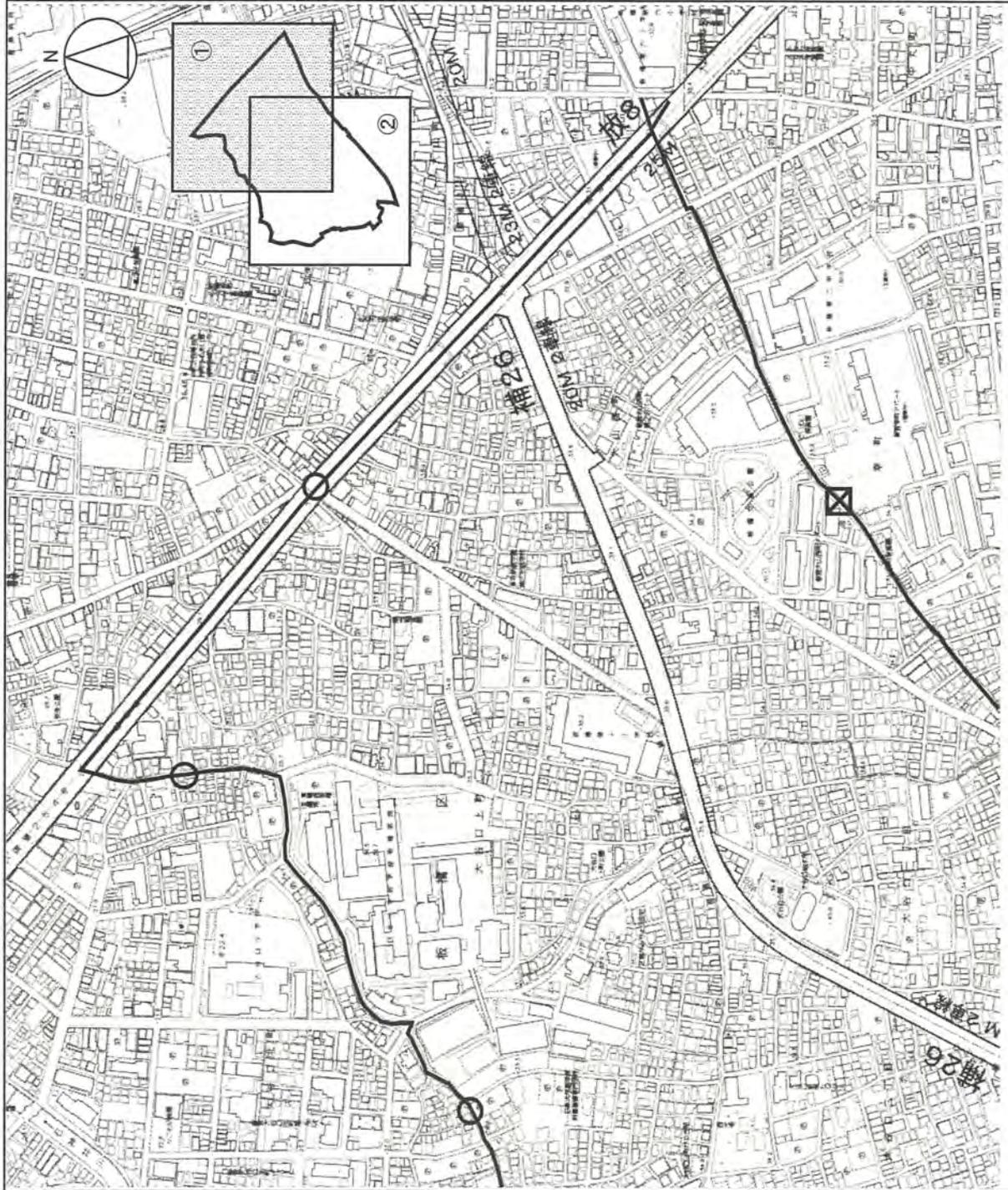
番号	地区名 (はまえおの位置)	板 7. 大山金井町地区 (板橋区南東部)
a	防災公共施設の整備の方針	密集市街地における延焼遮断帯の形成や延焼遮断機能・避難経路の確保を図るため、防災都市計画施設道路第1号の整備を図る。
b	整備する防災公共施設の種別	防災都市計画施設道路 第1号 都市計画道路 補助82号線
c	当該防災公共施設の着置及び規模	防災都市計画施設道路 第1号 幅員15m 延長約130m
d	当該防災公共施設の整備スケジュール	防災都市計画施設道路第1号：特定整備路線（令和7年度まで）

「防災公共施設の種置は、附図に示すとおり」

② 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

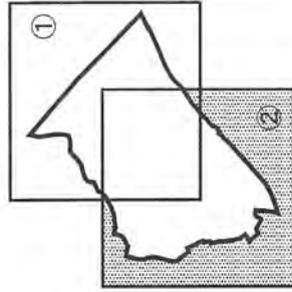
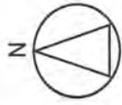
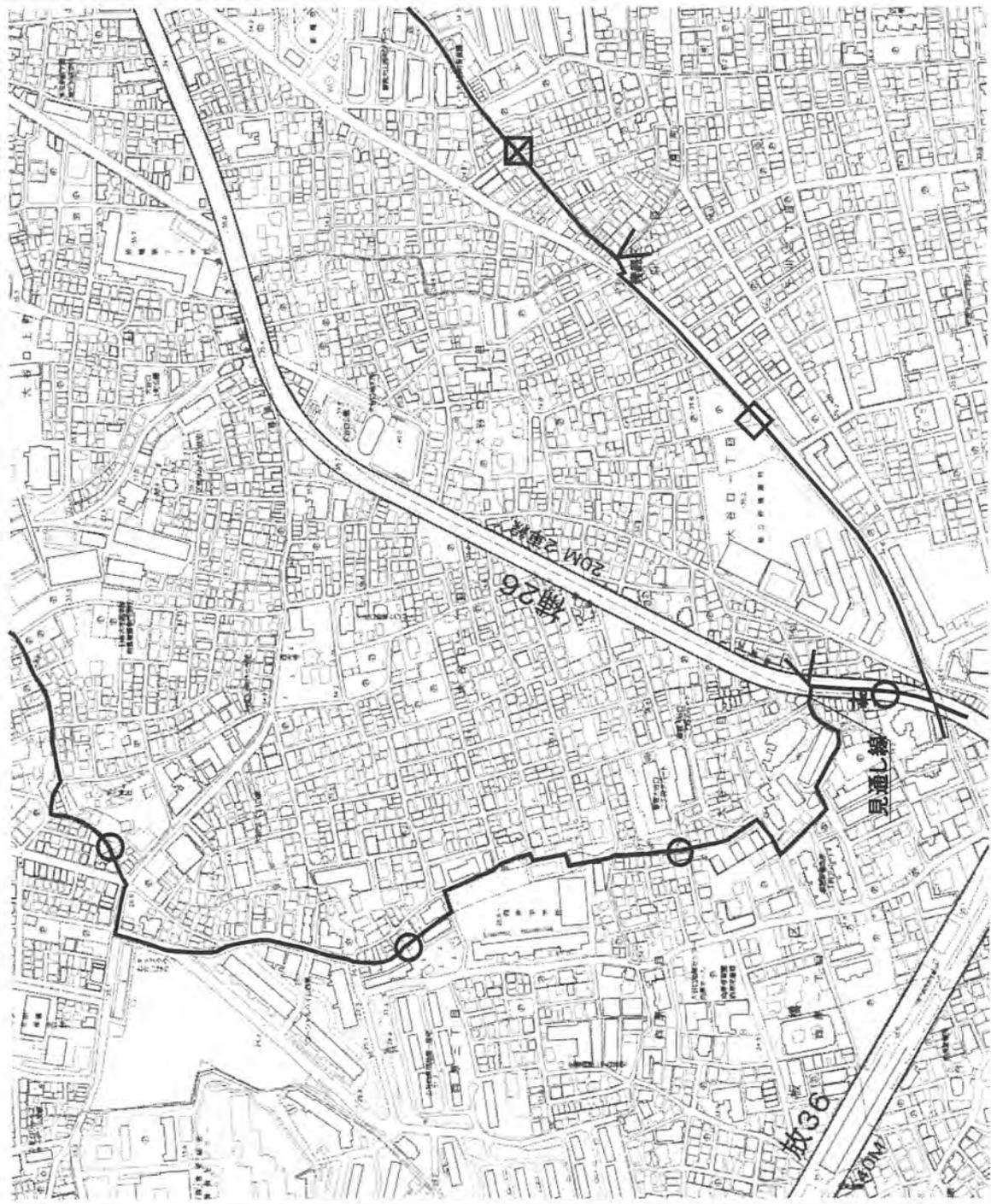
番号	地区名	板 7. 大山金井町地区
a	防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、延焼遮断帯の形成を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。
b	防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の概要	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、防災性の向上のため、中層主体の耐火建築物等の整備を進める。
c	防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のスケジュール	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、都市防災不燃化促進事業を実施している（令和10年度まで）。

板1. 大谷口地区 (板. 1) (その1)



板. 1	約76.9ha
大谷口地区	
防災再開発促進地区	
道路センター	
計画道路センター	
線種境界マーク	
区境	
町丁目境	
地区内の事業等	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道環境整備事業(事業中) 沿道地区計画(変更予定) 地区計画「大谷口一丁目周辺地区」(決定済) 地区計画「大谷口上町周辺地区」(予定) 大谷口上町周辺地区 国道254号線(川越街道)A地区 大谷口一丁目 大谷口上町周辺地区 東京府建築安全条例に基づく新たな防火規制
防災再開発促進地区に含まれる町丁目	
大山西町 大谷口上町 大谷口一丁目 大谷口二丁目(40番の一部及び48番を除く) 向原一丁目(1番の一部)	
0 50 100 200 m	

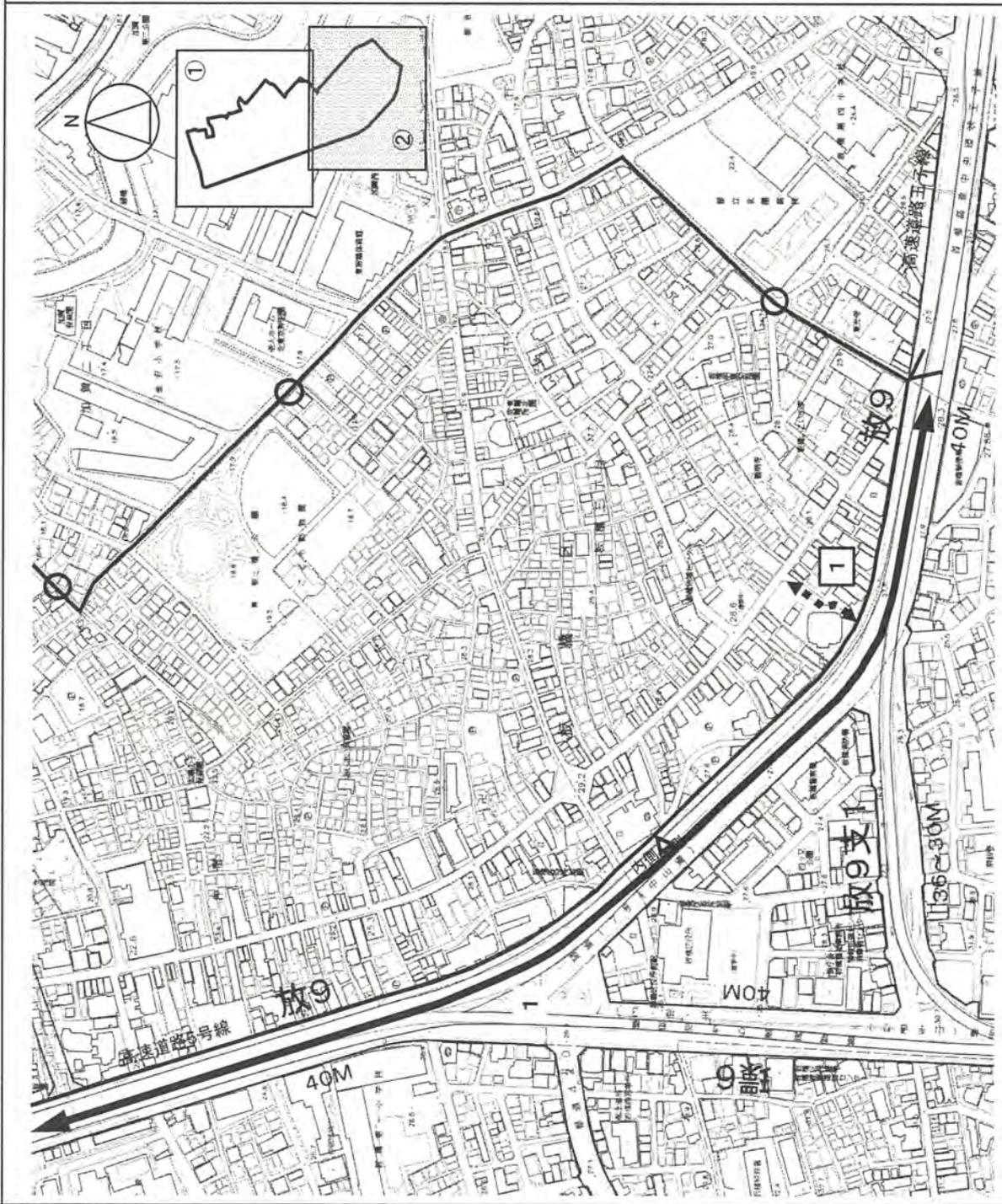
板1. 大谷口地区 (板. 1) (その2)



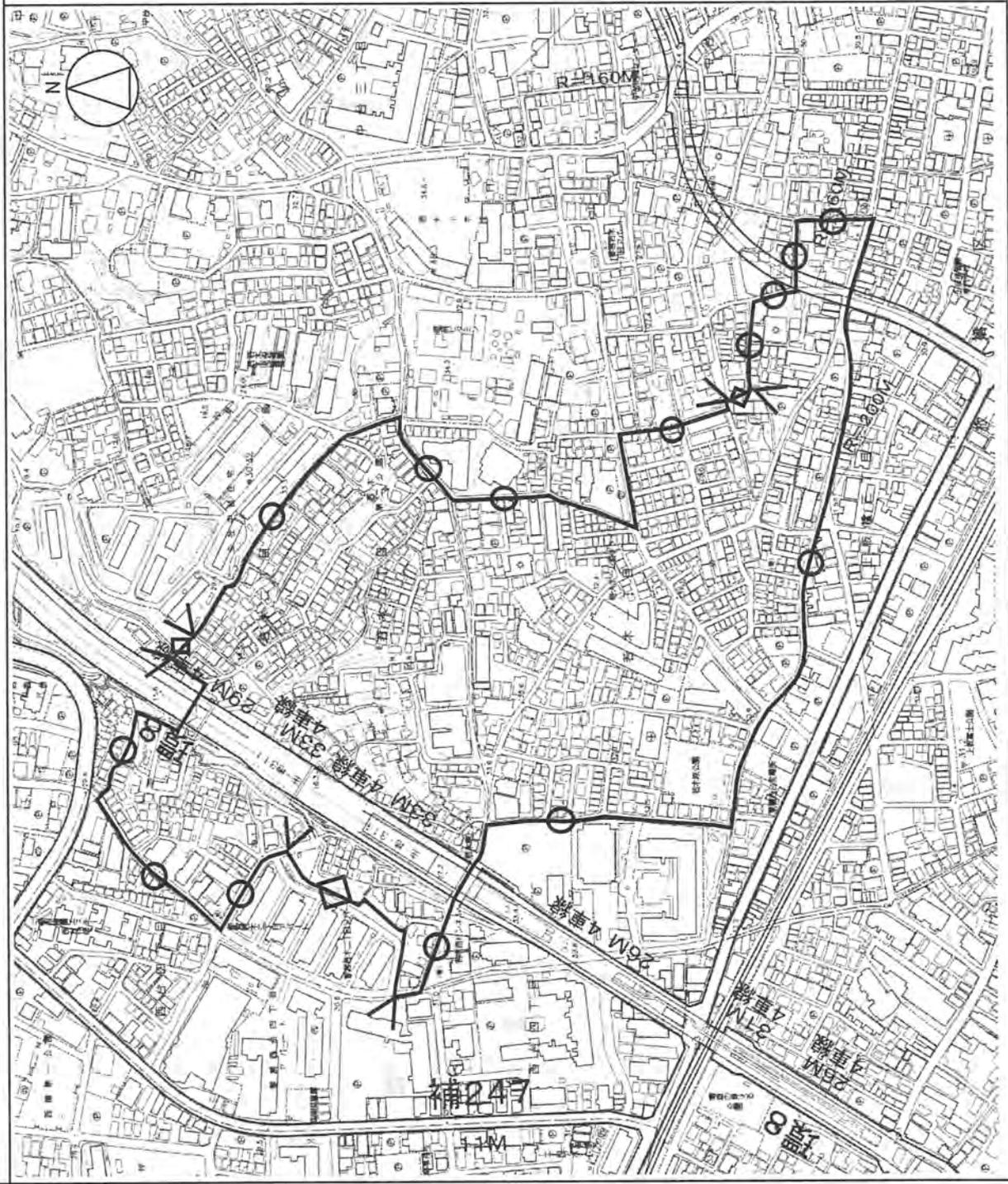
板2. 上板橋駅南口地区 (板. 2)



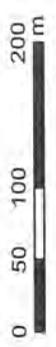
板3. 仲宿地区 (板. 3) (その2)



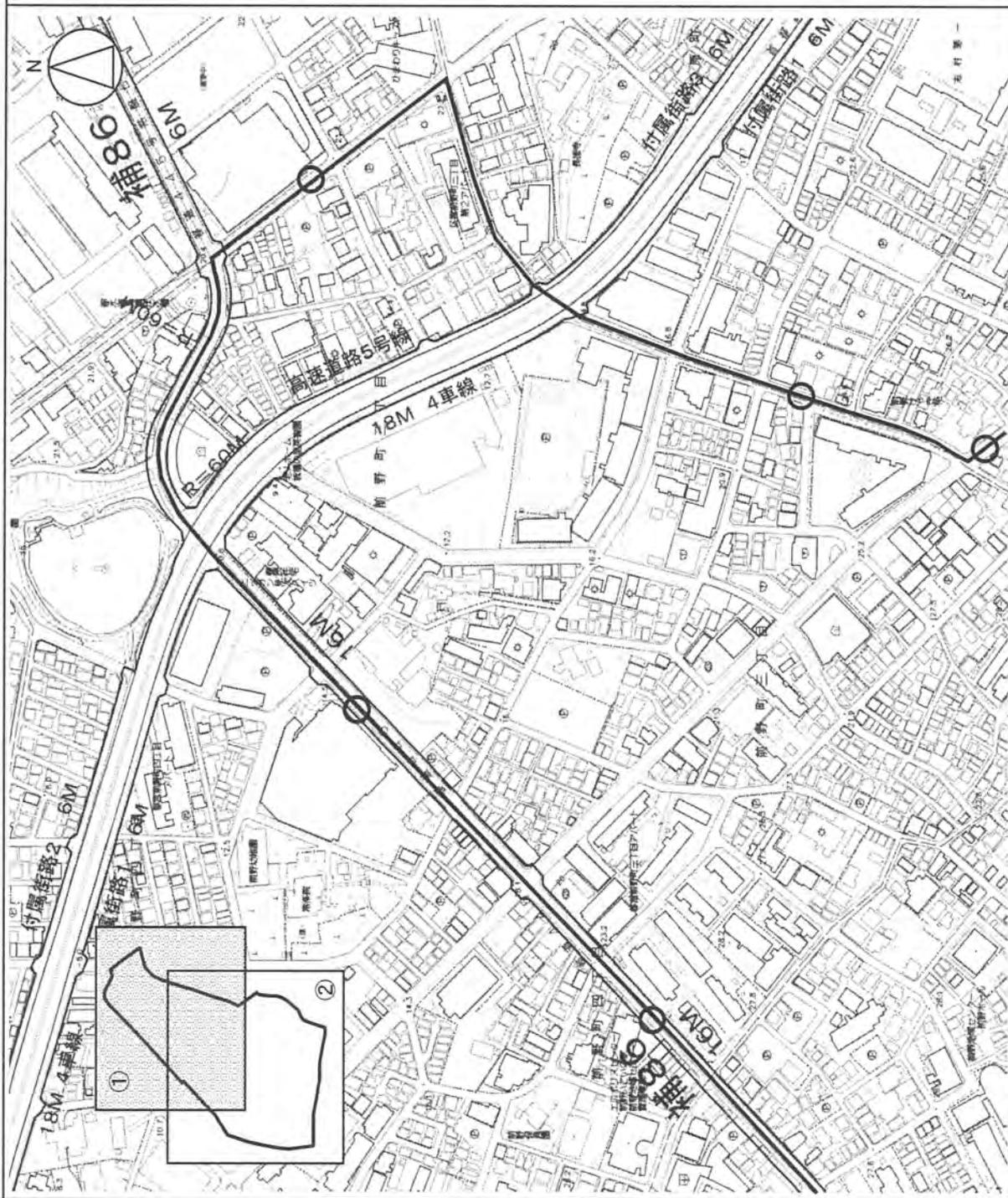
板4. 若木地区 (板. 4)



板. 4	約18.1ha
若木地区	
防災再開発促進地区	
道路センター	
地境	
緑種境界マーク	
地区内・地区計画「若木一・二丁目地区」 の事業 (決定済) 等	若木一・二丁目 地区
防災再開発促進地区に含まれる町丁目	
若木一丁目の一部(1,2,6-9,18-26番)	
若木二丁目の一部(14-30,32-36番)	



板5. 前野町地区 (板. 5) (その1)

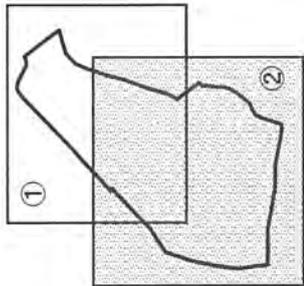
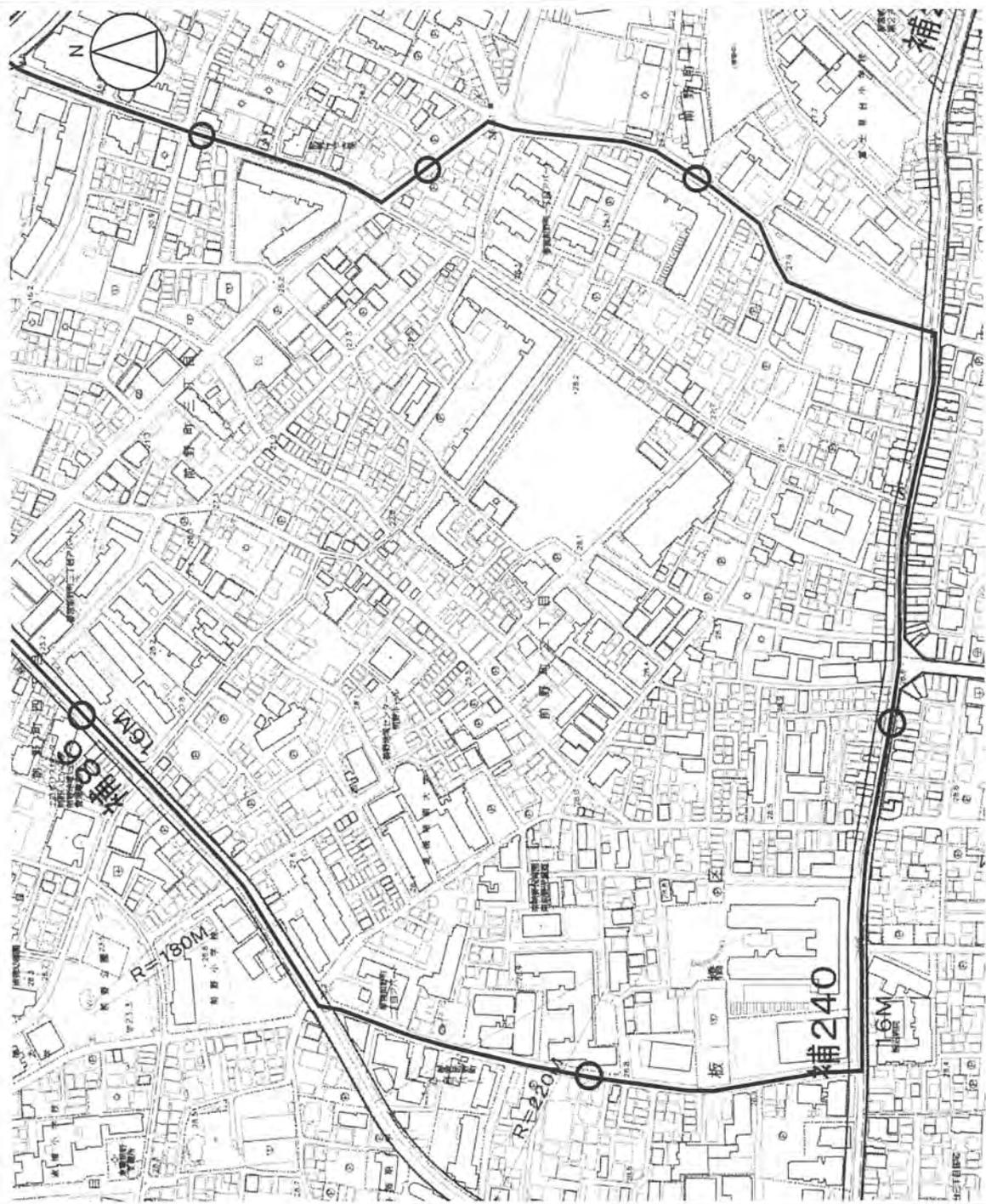


板. 5	約53.5ha
前野町地区	
防災再開発促進地区	
道路センター	
地区内の事業等	

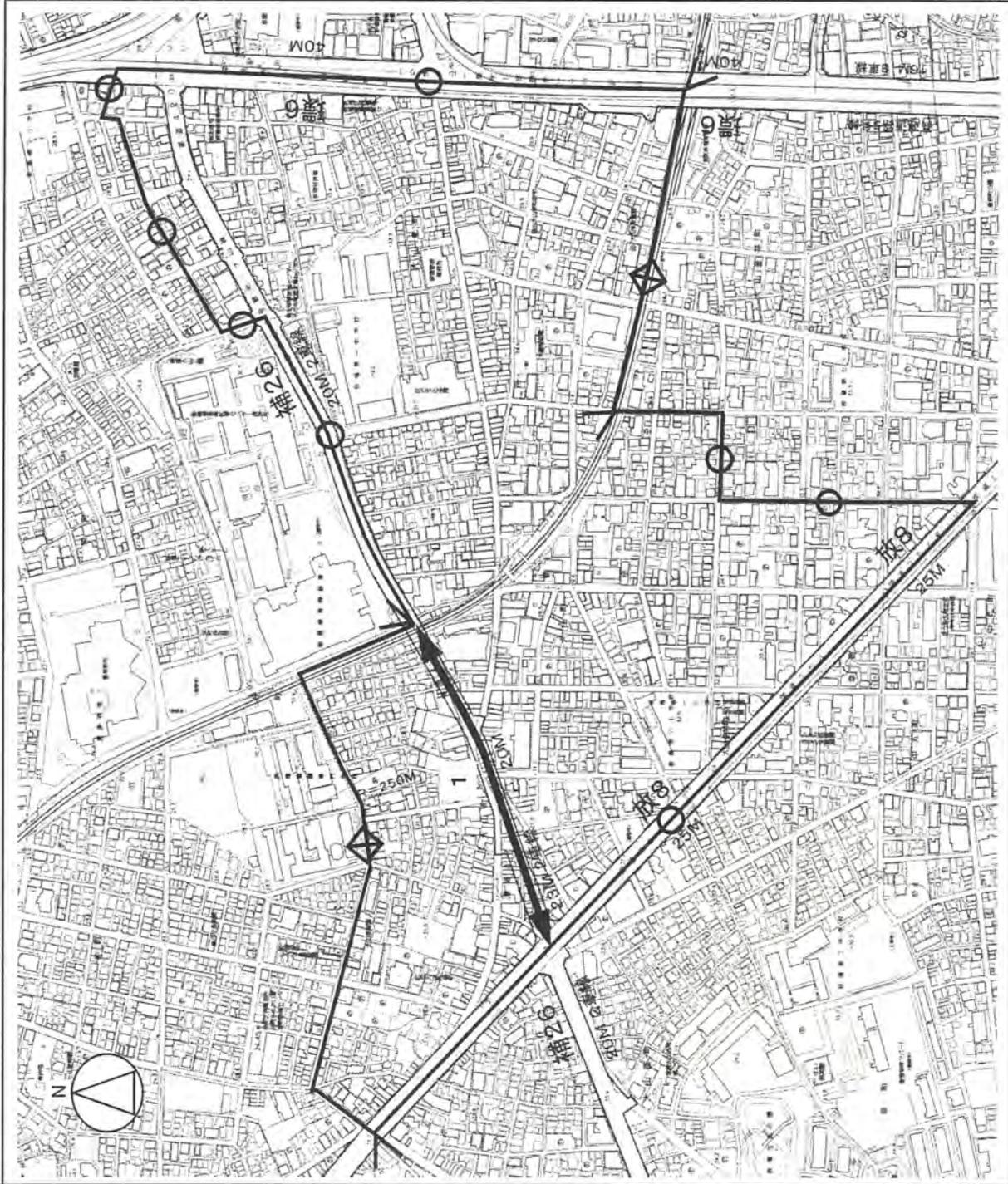
防災再開発促進地区に含まれる町丁目
 前野町一丁目(一部(35~52番))
 前野町二丁目
 前野町三丁目



板5. 前野町地区 (板. 5) (その2)



板6. 大山駅周辺地区 (板. 6)



板. 6	約48.6ha
大山駅周辺地区	
防炎再開発促進地区	
町丁目境	
道路センター	
線種境界マーク	
防災都市計画施設道路第1号	
地区内の一部	区域内の一部
・市街地再開発事業(事業中)	板橋区名街道路9号線
・都市計画道路(予定)	経道町裏街路1~10号線
・都市高速鉄道 東武東上本線	区域内の一部
・連続立体交差事業(予定)	区域内の一部
・住宅市街地総合整備事業	区域内の一部
(密集型)(予定)	区域内の一部
・住宅市街地総合整備事業	区域内の一部
(拠点型)(予定)	国道245号線沿い
・木造住宅密集地域整備事業(予定)	補助26号線
・沿道環境整備事業(事業中)	補助26号線
・街路整備事業(事業中)	補助26号線
・都市防災不燃化促進事業(予定)	国道254号線
・沿道地区計画(変更予定)	(川越街道)A地区
・地区計画「大山駅東地区」(決定済)	
・地区計画「大山駅西地区」(変更予定)	
・東京都建築安全条例に基づく 新たな防火規制	
防炎再開発促進地区に含まれる町丁目	
大山町(全域)、大山東町(全域)	
大山金山町(一部)、熊野町(一部)	
永川町(一部)、栄町(一部)	



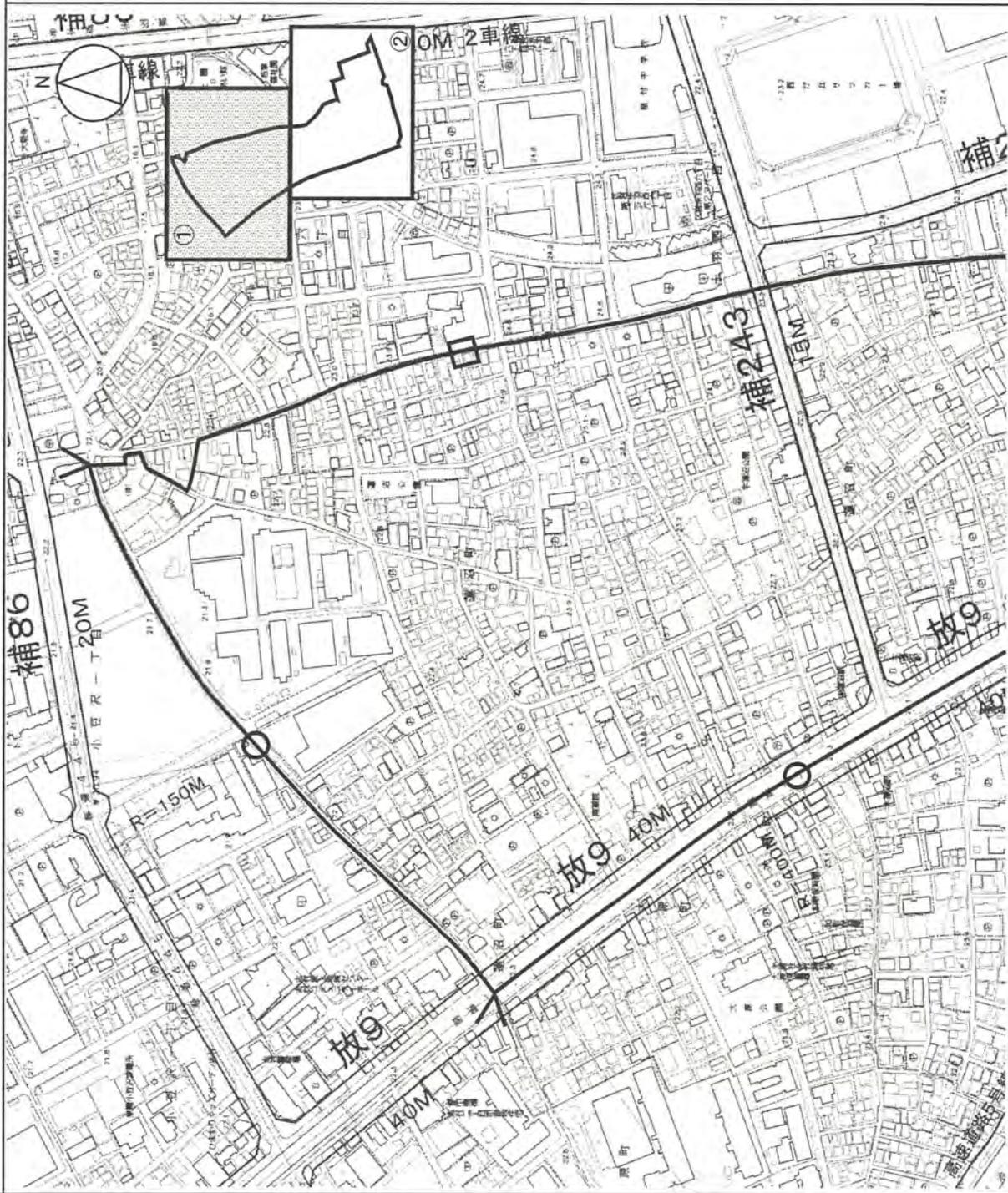
板7. 大山金井町地区 (板. 7)



板. 7	大山金井町地区	約1.9ha
防災再開発促進地区		
区境		
道路センター		
線種境界マーク		
防災都市計画施設道路第1号		
地区内 の事業 等	<ul style="list-style-type: none"> ・街路整備事業(事業中) ・都市防災不燃化促進事業(事業中) 	<ul style="list-style-type: none"> 補助82号線 補助82号線
防災再開発促進地区に含まれる町丁目 大山金井町(一部)		



板8. 清水・蓮沼町周辺地区 (板. 8) (その1)

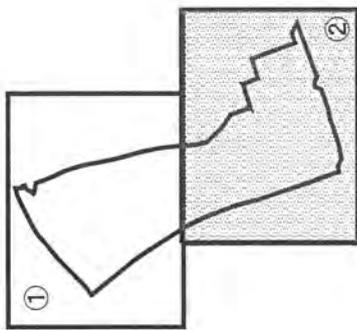
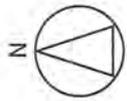


地区内・地区計画(予定)
の事業・東京都建築安全条例に基づき
新たな防火規制(予定)
等

防災再開発促進地区に含まれる町丁目
清水町地内
蓮沼町地内



板8. 清水・蓮沼町周辺地区 (板. 8) (その2)



別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

既 決 定

〇〇〇〇・・・変更

番号	地区名 面積 (ha) (はばさばの位置)	板. 1 大谷口地区 約 76.9ha (板橋区南部)	板. 2 上板橋駅南口地区 約 20.3ha (板橋区中央部)
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを旨とし、木造賃貸住宅等の不燃化並びに老朽住宅の共同及び協調建替えを誘導し、安全で快適な暮らしやすい住環境の形成及び幹線道路沿道やその他の商業集積地の、魅力的な商業地への再編を進める。	木造賃貸住宅等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、より安全で快適な魅力あるまちづくりを進める。 また、駅前地区の土地の高度利用促進と商店街の活性化、都市型住宅の充実を図るため、市街地再開発事業を中心に整備を進める。
b	防災街区の整備に関する基本方針その他の土地利用計画/概要	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。	駅前・ふさわしい商業・業務系用途と調和した土地の高度利用等を図る。 また、老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設の整備等を進め、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
c	建築物の更新の方針	建築物の不燃化、共同化及び協調化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指す。また、補助 26 号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。	都市型住宅の供給及び共同化、不燃化建替え等の災害に強いまちづくりを推進する。
d	都市施設、地区形施設及び地区施設の整備の方針	地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備及び公園、緑地等の整備を図る。	道路と鉄道（都営東上線）の立体交差及び沿道及び沿道沿道 24 号線の整備を図るとともに、市街地利用促進における交通広場・アクゼン道路の整備、地区中幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園、広場等の整備を図る。
e	再開発促進のため必要と見込まれる事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の相違 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 3 決定又は変更予定の都市計画に附随する事項 4 その他再開発の促進のために必要と見込まれる事項	駅前街区の一体的整備や密集市街地の改善を図るため、公共と住民による協働のまちづくりを推進する。 公共は、公共施設整備、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。 民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。 沿道環境整備事業（事業中） 市街地利用促進事業（予定）
		住宅市街地総合整備事業（密集型）（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道環境整備事業（事業中）	沿道環境整備事業（事業中） 市街地利用促進事業（予定）
		沿道地区計画「国道 254 号線（川越街道）A 地区」（決定済） 地区計画（予定）	地区計画「上板橋駅南口駅前地区」（決定済） 地区計画（予定） 沿道地区計画「国道 251 号線（川越街道）A 地区」（決定済）
		都市防災不燃化促進事業（完了） ・放射 8 号線 ・補助 26 号線板橋地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区 住宅地区改良事業（完了） 街路整備事業（完了）・補助 26 号線	都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了）

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

変更案

〇〇〇〇・・・変更 ※・・・新規追加 △・・・区域変更

番号	地区名 面積 (ha) (住居の割合)	板、3 仲宿地区 約 61.2ha (板橋区南東部)	板、4 若木地区 約 18.1ha (板橋区中央部)
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	木造賃貸住宅等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、歴史的資産を生かしながら、より安全で住みよいまちづくりを進める。	老朽住宅等の不燃化建替えを誘導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業が調和した活力のあるまちづくりを目指す。 また、環状8号線沿道は副都心と一体となった防災上安全な副都心の形成と良好な住環境づくりを目指す。
b	防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	街区単位の共同建替えを促進し、商業、業務、住宅系用途の高層化を誘導するゾーン、住居併用建築物への建替えを図るゾーン、住宅と工場、調和を目指すゾーン等、ゾーンごとに防災性の向上と住環境の整備を図る。	老朽木造建築物等の不燃化を図るとともに、公共施設を整備して、地区内各街区の形成及び住環境の向上と住環境の整備を図る。
c	建築物の更新の方針	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化建替え等、災害に強いまちづくりを推進する。	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進し、小規模地区の解消を目指す。 また、環状8号線沿道については、副都心形成を図る。
d	都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	地区幹線道路及び生活道路の追加整備、公園、広場等の整備を図る。	地区幹線道路及び生活道路の追加整備、公園、広場等の整備を図る。
e 再開発促進のため必要と見込まれる事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	公営は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供、支援等を行う。 民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行うとともに、住みづくりなど住環境の改善に取り組む。	公共施設整備は引き続き、建築物の整備は民間が行う。 また、公営は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	公道環境整備事業（事業中）	
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項	公道地区計画「板橋区環状7号線」(決定済) 特別防災街区整備地区「板橋三丁目地区」(決定済) 地区計画「旧板橋宿商の地区」(決定済)	地区計画「若木一・二丁目地区」(決定済)
	4 その他再開発の促進のために必要と見込まれる事項	都府県不燃化促進事業(完了) 東京都建築安全条例に基づく新築防火規制 住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 防災街区整備事業「板橋三丁目地区」(完了) 都心共同住宅供給事業(完了)	木造住宅密集地域整備事業(完了) 街路整備事業(完了)・環状8号線 都市防災不燃化促進事業(完了) ・環状8号線板橋西地区 住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了)

別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

既 決 定

〇〇〇〇・・・変更

番号 地区名 面積 (ha) (住居人口/世帯数)	板. 3 仲宿地区 約 61.2ha (板橋区南東部)	板. 4 若木地区 約 18.1ha (板橋区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	木造賃貸住宅等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、歴史街並みを生かしながら、より安全で住みよいまちづくりを進める。	老朽住宅等の不燃化建替えを誘導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業が調和した活力のあるまちづくりを目指す。 また、環状8号線沿道は遊歩道と一体となった防災上安全な歩道の形成と良好な住環境づくりを目指す。
b 防災街区の整備に関する基本方針その他の土地利用計画の概要	街区単位の共同建替えを促進し、商業、業務、住宅系用途の高層化を誘導するゾーン、住商併用建物への建替えを図るゾーン、住宅と工場の調和を目指すゾーン等、ゾーンごとに防災性の向上と住環境の整備を図る。	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化建替え等、災害に強いまちづくりを推進する。	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進し、小規模な地/建替を目指す。 また、環状8号線沿道については、延焼防止帯の形成を図る。
d 都市施設、地区施設及び地区施設整備の方針	地区内幹線道路、生活道路の加幅整備及び公園、広場の整備を図る。	地区内幹線道路及び生活道路の加幅整備及び公園、広場等の整備を図る。
e 再開発促進のために必要と見込まれる事項	<p>1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置</p> <p>2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等</p> <p>3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項</p> <p>4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項</p>	<p>公共施設整備が公共が行い、建築物の整備は民間が行う。 また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。</p> <p>住宅市街地総合整備事業(密集型) (事業中) 都市防災不燃化促進事業(事業中) ・環状8号線板橋西地区</p> <p>地区計画(予定)</p> <p>木造住宅密集地域整備事業(完了) 街路整備事業(完了)・環状8号線</p>

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

変更案

○○○○○○○○変更案 ※・・・新規追加 △・・・区域変更	
番号	地区名 面積 (ha) 住居人口の位置
a	地区の再開発、整備等の主たる目標
b	防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要
c	建築物の更新の方針
d	都市施設、地区施設及び地区施設の整備の方針
再開発促進のため必要と認められる事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等
	3 決定又は変更予定の補助計画に関する事項
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項
板. 5 前野町地区 約 53.5ha (板橋区中央部)	木造賃貸住宅・工場等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、住宅と工場が共存し、安全で快適な活力あるまちづくりを進める。 老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。 老朽木造建築物等の建替えを進めるとともに、大規模工場の周辺地域の静化を図り、共同、協働及び不燃化建替え等、災害に強いまちづくりを推進する。 地区の林納道路及び生活道路の拡充整備、公園、広場等の整備を図る。
板. 6 大山駅周辺地区 約 48.6ha (板橋区南東部)	大山駅周辺は、道路と鉄道の立体交差化、駅前広場及び道路整備並びに商業・業務及び後背地の密集住宅の再開発に伴って、商店街の活性化や住環境の整備を促進し、「都市機能の集約によるまちづくり、駅を中心とした再開発の移転、防災性の向上、安全で安心なまちづくり」を目指す。 駅を中心とした東西の商店街・補助 26 号線沿道では、後背地住宅と一体となった不燃、共同化を促進し、商業・業務の集積を図る。その周辺エリアは、既存用途を基調に都市型住居の整備を図る。 全体として不燃、共同化を進めつつ、土地の有効利用を促進し、防災性の向上と住環境の整備を図る。 商業利用及び住環境用建築物とこれに隣接する周辺の木造系住居の共同化、又は地区内状況に応じた共同・協働整備による更新を誘導し、土地の有効利用を図る。さらに、老朽木造建築物や路線道路沿道建築物の不燃化を促進し、地区全体の不燃化率を高めていく。 道路と鉄道（東武鉄道東上線）の立体交差化の促進、駅前広場、補助 26 号線、地区内道路、公園、ポケットパーク等の整備を図るとともに、都市利便の増進を図る。 道路と鉄道の立体交差化並びに補助 26 号線及び駅前広場の整備に当たり、公共が先導的な役割を担い、併せて、地区住民との協働により市街地開発事業等を推進する。このほか、民間による建築物の整備等と併せて、公共が公営施設の整備を行う。 市街地再開発事業(事業中) 市街地再開発事業(予定) 都市計画道路 板橋区画部路第9号線、鉄道沿道第1～6号線(予定) 都市高速道路 東武東上本線副都立立交差事業(予定) 住宅市街地総合整備事業(密集型)(予定) 住宅市街地総合整備事業(拠点型)(予定) 木道生で密集地域整備事業(予定) 沿道再整備整備事業(事業中) 駅前整備事業・補助 26 号線(事業中) 都市計画道路整備事業・補助 26 号線(予定) 沿道地区計画「国道254号線(川越線)沿道A地区」(決定済) 地区計画「大江駅東地区」(決定済) 地区計画「大江駅西地区」(変更予定) 都市防災不燃化促進事業(完了)・放射8号線 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区

別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

既 決 定

〇〇〇〇・・・変更

番号	地区名 面積 (ha) (はまの位置)	板. 5 前野町地区 約 53.5ha (板橋区中央部)	△板. 6 大山駅周辺地区 約 47.0ha (板橋区南東部)
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	木造賃貸住宅・工芸等の建替えを進め、防火性の向上と住環境の整備を図りつつ、住宅と工場が共存し、安全で快適な活力あるまちづくりを進める。	大山駅周辺は、道路と鉄道が立体交差化、駅前広場及び沿道整備並びに商業・業務及び後背地の密集性の再開発と併せて、商店街の活性化や住環境の整備を促進し、「開街機軸」の集約するにぎわいのあるまちづくり、駅を中心とした再開発を促進し、防火性の向上、安全で安心なまちづくりを目指す。
b	防火街区の整備に関する基本方針その他の土地利用計画の概要	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して、地区内各街区の防火性の向上と住環境の整備を図る。	駅を中心とした東西の商店街・補助 26 号線沿道では、後背地住宅と一体となった不燃化を推進し、商業・業務の集積を図る。その跡地エリアは、既存用途を基盤に都市型住居の整備を図る。全体として不燃化を進めつつ、土地の高度利用を促進し、防火性の向上と住環境の整備を図る。
c	建築物の更新の方針	老朽木造建築物等の建替えを進めるとともに、大規模工場の沿道敷地を再編し、共同、協調及び不燃化建替え等、災害に強いまちづくりを推進する。	商業専用及び住居併用建築物とこれに隣接する周辺木造住宅居の共同化、又は地区別におおむね均一・協調建替えによる更新を誘導し、土地が有効利用を図る。さらに、老朽木造建築物等が幹線道路沿道建築物の不燃化を促進し、地区全体の不燃化率を高めていく。
d	都市施設、地区防火施設及び地区施設の整備の方針	地区内幹線道路及び沿道道路の防火施設並びに公園、広場等の整備を図る。	道路と鉄道(有軌電車線)の立体交差化の促進、駅前広場、補助 26 号線、地区内道路、公園、ポケットパーク等の整備を図るとともに、都府県道の整備を図る。
e	再開発促進のため必要と見込まれる事項	公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する建替え等の情報提供を行う。民間は、主体的なまちづくり協議会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。	道路と鉄道の立体交差化並びに補助 26 号線及び駅前広場の整備に当たり、公共が先導的な役割を担い、併せて、地区住民との協働により市街地再開発事業等を推進する。このほか、民間による建築物の整備等と併せて、公共が公共施設等の整備を行う。
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	住居再開発事業(密集型) 住居再開発事業(拠点型) 木造住宅密集地再開発事業(予定) 沿道再開発事業(事業中) 街路整備事業・補助 26 号線(予定) 都府県道路整備事業・補助 26 号線(予定)	市街地再開発事業(予定) 住居再開発総合整備事業(密集型)(予定) 住居再開発総合整備事業(拠点型)(予定) 木造住宅密集地再開発事業(予定) 沿道再開発事業(事業中) 街路整備事業・補助 26 号線(予定) 都府県道路整備事業・補助 26 号線(予定)
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項	地区計画(予定)	都府県道路整備事業(予定) 沿道地区計画(国道 251 号線(川越街道)A 地区) (決定済) 地区計画(予定)
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	住居再開発総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地再開発事業(完了)	都市防災不燃化促進事業(完了)・放射 8 号線 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

変更案

		〇〇〇〇・・・変更 案・・・新規追加 △・・・区域変更	
番号	地区名 面積 (ha) ははせ地区の位置	板. 7 大山金井町地区 約 1.9ha (板橋区南東部)	案板. 8 清水町・蓮沼町周辺地区 約 55.7ha (板橋区東部)
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	避難道路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。	老朽住宅等の不燃化整備を誘導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業の調和した活力のあるまちづくりを目指す。
b	防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
c	建築物の更新の方針	建築物の不燃化、共同化及び協働化を図る。また、補助 82 号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。	建築物の不燃化、共同化及び協働化を図る。
d	都市施設、地区形施設及び地区施設の整備の方針	補助 82 号線の整備及び生活道路、公園等の整備を図る。	建築物の不燃化、共同化及び協働化を図る。
再開発促進のため必要と認めらるる事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	街路整備事業・補助 82 号線(事業中) 都市防災不燃化促進事業・補助 82 号線(事業中)	
	3 決定又は変更予定の補助計画に関する事項		地区計画(予定)
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項		東京都建築安全条例に基づき新たな防火規制(予定)

別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

既 決 定

〇〇〇〇・・・変更

番号 地区名 面積 (ha) (ははえのほの位置)	板 7 大山金井町地区 約 1.9ha (板橋区南東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	通勤道路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。
b 防災街区の整備に関する基本方針その他の土地利用計画の概要	老朽な高層建築物等の下燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して防災避難帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
c 建築物の更新の方針	建築物の下燃化、共同化及び協調化を図る。また、補助 82 号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。
d 都市施設、地区部施設及び地区施設の整備の方針	補助 82 号線/整備及び沿道道路、公園等の整備を図る。
再開発促進のため必要と応じて定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項
	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。 街路整備事業・補助 82 号線(予定) 都市防災下燃化促進事業・補助 82 号線(予定)

別表2 防災公共施設の整備等の概要

変更案

① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

番号	地区名 (またはその位置)	板 3. 仲宿地区 (板橋区南東部)	板 6. 大山町周辺地区 (板橋区南東部)
a	防災公共施設の整備の方針	密集市街地における延焼防止機能・避難機能の確保のため、防災公共施設整備第1号の整備促進を図る。	密集市街地における延焼防止機能・避難機能の確保のため、防災公共施設整備第1号の整備を図る。
b	整備する防災公共施設の種別	防災公共施設整備第1号 防災公共施設整備第2号	防災公共施設整備第1号
c	当該防災公共施設の配置及び規模	幅員40m 延長約1,600m 幅員6m 延長約80m	幅員20m 延長約375m
d	当該防災公共施設の整備スケジュール	防災公共施設整備第1号：完成、防災公共施設整備第2号：完成、特定防災街区整備地区：決定、防災街区整備事業：完了	防災公共施設整備第1号：特定整備路線（令和7年度まで）

② 防災公共施設の配置は、附図に示すとおり

② 防災公共施設と一体となって特定防災機能等を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

番号	地区名	板 3. 仲宿地区	板 6. 大山町周辺地区
a	防災公共施設と一体となって特定防災機能等を確保するための建築物等の整備の方針	防災公共施設整備第1号沿道においては、延焼防止機能・避難機能の向上を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。 防災公共施設整備第1号沿道においては、延焼防止機能・避難機能の確保のため、建替え誘導を図る。	防災公共施設整備第1号沿道においては、延焼防止機能の形成を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。
b	防災公共施設と一体となって特定防災機能等を確保するための建築物等の整備の概要	防災公共施設整備第1号及び防災公共施設整備第2号の沿道においては、中高層主体の耐火建築物の整備を図る。 沿道の防災街区整備事業区域においては、特定防災街区整備地区を指定し、防災公共施設整備第1号、周辺既存道路及びリッジからの壁面線を2メートル以上と制限することで道路と一体となった空間の確保を図る。また防災施設建築物の間口率を10分の7以上、高さや敷地面積の最低限度をそれぞれ、7メートル、100平方メートルと定め、延焼防止機能の確保を図る。	防災公共施設整備第1号沿道においては、防災性の向上のため、中高層主体の耐火建築物等の整備を進める。
c	防災公共施設と一体となって特定防災機能等を確保するための建築物等の整備のスケジュール	地区計画「旧板橋町周辺地区」が平成25年に決定した。今後も防災性の向上と住環境の整備を図る。	防災公共施設整備第1号沿道においては、地区計画の変更を予定している。

別表2 防災公共施設の整備等の概要

既 決 定

① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

〇〇〇〇・・・変更

番号	地区名 (またはその位置)	板 3. 仲宿地区 (板橋区南東部)	板 6. 大山駅前地区 (板橋区南東部)
a	防災公共施設の整備の方針	密集市街地における延焼防止機能・避難機能の確保のため、防災公共施設道路第1号の整備を図る。	密集市街地における延焼遮断帯の形成や延焼遮断機能・避難機能の確保を図るため、防災都市計画施設道路第1号の整備を図る。
b	整備する防災公共施設の種別	防災都市計画施設道路 防災公共施設道路	防災都市計画施設道路 都市計画道路
		第1号 第1号	第1号
		幹線道路部分第9号 区画道路1号	補助26号線
c	当該防災公共施設の配置及び規模	防災都市計画施設道路 防災公共施設道路	防災都市計画施設道路
		第1号 第1号	第1号
		幅員40m 延長約1,600m 幅員6m 延長約80m	幅員20m 延長約410m
d	当該防災公共施設の整備スケジュール	防災都市計画施設道路第1号：完成、防災公共施設道路第1号：完成、特定防災街区整備地区：決定、防災街区整備事業：完了	防災都市計画施設道路第1号：特定整備路線（平成32年度まで）

防災公共施設の配置は、附図に示すとおり

② 防災公共施設と一体となって特定防災機能確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

番号	地区名	板 3. 仲宿地区	板 6. 大山駅前地区
a	防災公共施設と一体となって特定防災機能確保するための建築物等の整備の方針	防災都市計画施設道路第1号の沿道においては、延焼防止機能・避難機能の向上を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。 防災公共施設第1号の沿道においては、延焼防止機能・避難機能の確保のため、建替え誘導を図る。	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、延焼遮断帯の形成を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。
b	防災公共施設と一体となって特定防災機能確保するための建築物等の整備の概要	防災都市計画施設道路第1号及び防災公共施設道路第1号の沿道においては、中高層主体の耐火建築物の整備を図る。 沿道の防災街区整備事業区域においては、特定防災街区整備地区を指定し、防災公共施設道路第1号、周辺既存道路及びビルンチからの壁面線を2メートル以上と制限することで道路と一体となった空間の確保を図る。また防災施設建築物の間口率を1.0分の7以上、高さや敷地面積の最低限度をそれぞれ、7メートル、10.0平方メートルと定め、延焼防止機能の確保を図る。 地区計画「旧板橋駅前地区」が平成25年に決定した。今後も防災性の向上と住環境の整備を図る。	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、防災性の向上のため、中高層主体の耐火建築物等の整備を進める。
c	防災公共施設と一体となって特定防災機能確保するための建築物等の整備のスケジュール		防災都市計画施設道路第1号沿道においては、地区計画を予定している。

別表2 防災公共施設の整備等の概要

変更案

① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

〇〇〇〇・・・変更 ※・・・新規 △・・・区域変更

番号	地区名 (またはその位置)	板 7. 大山金井町地区 (板橋区南東部)		
a	防災公共施設の整備の方針	密集市街地における延焼遮断帯の形成や延焼遮断機能・避難機能の確保を図るため、防災都市計画施設道路第1号の整備を図る。		
b	整備する防災公共施設の種別	防災都市計画施設道路 第1号	都市計画道路	補助82号線
c	当該防災公共施設の配置及び規模	防災都市計画施設道路 第1号	幅員15m	延長約130m
d	当該防災公共施設の整備スケジュール	防災都市計画施設道路第1号：特定整備路線（令和7年度まで）		

41

「防災公共施設の配置は、附図に示すとおり」

② 防災公共施設と一体となって特定防災機能確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

番号	地区名	板 7. 大山金井町地区		
a	防災公共施設と一体となって特定防災機能確保するための建築物等の整備の方針	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、延焼遮断帯の形成を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。		
b	防災公共施設と一体となって特定防災機能確保するための建築物等の整備の概要	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、防火性の向上のため、中層主体の耐火建築物等の整備を進める。		
c	防災公共施設と一体となって特定防災機能確保するための建築物等の整備のスケジュール	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、都市防災不燃化促進事業を実施している（令和10年度まで）。		

別表2 防災公共施設の整備等の概要

既 決 定

① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

〇〇〇〇・・・変更

番号	地区名 (はまざの位置)	板 7. 大金山井町地区 (板橋区南東部)		
a	防災公共施設の整備の方針	密集市街地における延焼遮断帯の形成や延焼遮断機能・避難経路の確保を図るため、防災都市計画施設道路第1号の整備を図る。		
b	整備する防災公共施設の種別	防災都市計画施設道路 第1号	都市計画道路	補助82号線
c	当該防災公共施設の配置及び規模	防災都市計画施設道路 第1号	幅員15m	延長約130m
d	当該防災公共施設の整備スケジュール	防災都市計画施設道路第1号：特定整備路線（平成32年度まで）		

「防災公共施設の配置は、附図に示すとおり」

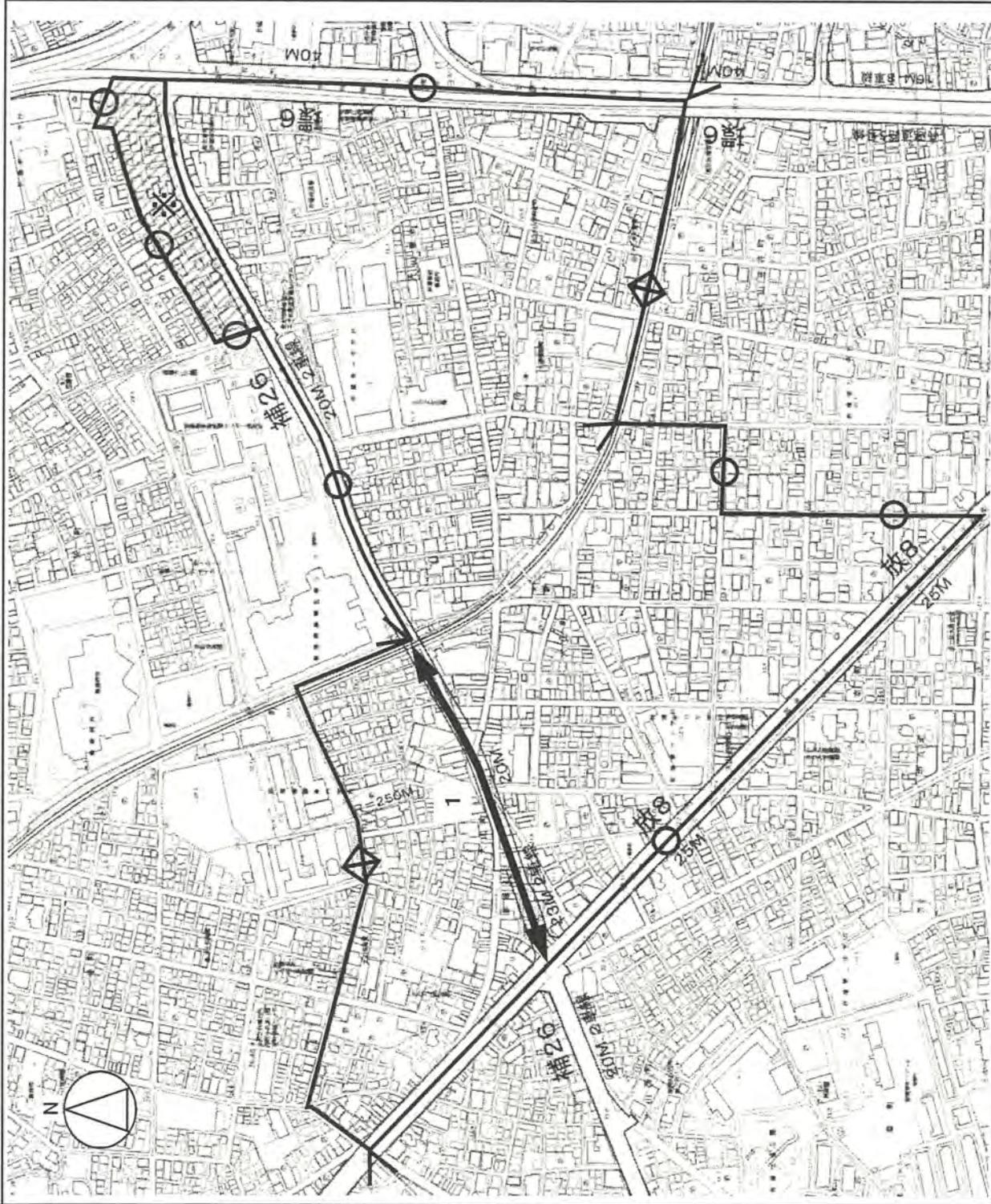
② 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備に関する計画の概要

番号	地区名	板 7. 大金山井町地区		
a	防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備の方針	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、延焼遮断帯の形成を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。		
b	防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備の概要	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、防災性の向上のため、中層主体の耐火建築物等の整備を進める。		
c	防災公共施設と一体となって特定防災機能を確認するための建築物等の整備のスケジュール	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、都市防災不燃化促進事業を予定している。		

※板6. 大山駅周辺地区 (板. 6)

※…新規追加 △…区域変更

…今回指定追加区域



板. 6 大山駅周辺地区	約48.6ha
防災再開発促進地区	
町丁目境	
道路センター	
線種境界マーク	
防災都市計画施設道路第1号	
地区内の事業等	<p>区域内の一部 板橋区各街路第9号線 板橋付属街路1~6号線</p> <p>区域内の一部</p> <p>区域内の一部</p> <p>区域内の一部</p> <p>国道245号線沿い 補助26号線 補助26号線 国道254号線 (川越街道)A地区</p> <p>・市街地再開発事業(事業中) ・都市計画道路(予定)</p> <p>・都市高速鉄道 東武東上本線 連続立体交差事業(予定)</p> <p>・住宅市街地総合整備事業 (密集型)(予定)</p> <p>・住宅市街地総合整備事業 (拠点型)(予定)</p> <p>・不適住宅密集地域整備事業(予定)</p> <p>・沿道環境整備事業(事業中)</p> <p>・街路整備事業(事業中)</p> <p>・都市防災不燃化促進事業(予定)</p> <p>・沿道地区計画(変更予定)</p> <p>・地区計画「大山駅東地区」(決定済)</p> <p>・地区計画「大山駅西地区」(変更予定)</p> <p>・東京都建築安全条例に基づく 新たな防火規制</p>
防災再開発促進地区に含まれる町丁目	<p>大山町(全域)、大山東町(全域)</p> <p>大山金山町(一部)、熊野町(一部)</p> <p>水川町(一部)、栄町(一部)</p>



