

# これまでの経緯と今後の予定

## (平成21年度)

- 住民アンケート調査 9月
- 意見交換会 11月～1月
  - 第1回 地区の問題点の整理
  - 第2回 まち歩き・地区の将来像
  - 第3回 今後のまちづくりの進め方
- 全体報告会 3月



## (平成22年度)

- 旧板橋宿まちづくり協議会 7月～1月
  - 第1回検討会 防災上重要な道路空間 他
  - 第2回検討会 火災に強い建物へ 他
  - 第3回検討会 魅力ある商店街に向けて
  - 第4回検討会 検討結果のまとめ



## (平成23年度)

- 全体報告会の開催 5月 (22年度3月延期分)
- 防災上重要な路線沿道 戸別訪問調査 7月～8月
- 旧板橋宿まちづくり協議会 10月～12月
  - 第5回検討会 防災上重要な路線 他
  - 第6回検討会 検討結果のまとめ
- 意見交換会の開催 2月

## (平成24年度)

- 商店街アンケート調査 5月
- 旧板橋宿まちづくり協議会 8月
  - 第7回検討会 検討結果のまとめ

## 今後の予定

	地区計画 (建替えルール①・②、④～⑧)	新たな防火規制区域 (建替えルール③)
H24年度		
9月	◎建替えルールの素案説明会 (9月11日・13日・15日)	
12月	◎原案説明会 ◎原案の公告・縦覧	◎案説明会 ◎案の公表・意見募集
1月	○都市計画審議会報告	○都市計画審議会報告
2月		
3月		○区域指定告示
H25年度		
4月	◎案の公告・縦覧	
5月	○都市計画審議会付議	○施行
6月	○都市計画決定告示	
11月	○条例公布・施行	

※建替えルールが定まってもすぐに建替えは必要ありません。建物の建替え時期になったときに、ルールに沿って建替えをしていただきます。



旧板橋宿周辺地区のまちづくりに関するお問い合わせ

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

直通電話：03-3579-2562

この用紙は再生紙を使用しています

ご意見募集!  
返信ハガキ付き

# 旧板橋宿まちづくりだより

第8号 平成24年9月

発行：板橋区都市整備部市街地整備課 / 編集協力：(株)地域計画連合



## 旧板橋宿周辺地区の建替えルール の素案説明会を開催します

地区計画 + 新たな防火規制

旧板橋宿まちづくり協議会では、平成22年度から安全・安心に暮らせるまちの実現に向けて、道路や建物等のルールづくりについて検討を行ってきました。

このたび、5月に実施した商店街アンケートの結果をふまえた、建替えルールの素案がまとまりました。

つきましては、地域の皆様に素案の内容についてご理解いただくとともに、より多くのご意見をいただくため、下記の日程で説明会を開催いたします。

皆様のご参加をお待ちしています。

※いずれも同じ内容です。  
ご都合の良い日程・会場にて  
ご参加ください。



9月11日(火)午後7時～

仲宿地域センター 3階  
レクリエーションホール [氷川町12-10]



9月13日(木)午後7時～

本町集会所 [本町20-5]

9月15日(土)午前10時～

東板橋体育館 3階  
第1会議室 [加賀一丁目10-5]

## 当日のプログラム

- 素案の説明
  - これまでの検討経緯
  - 建替えルール 素案 <地区計画>・<新たな防火規制>
  - 今後の予定
- 意見交換

※建替えルール(素案)の概要を2～5ページに掲載していますので、ご確認ください。

# <旧板橋宿周辺地区> 安全・安心なまちを実現するための建替えルールの考え方 (地区計画・新たな防火規制)

## まちの目標

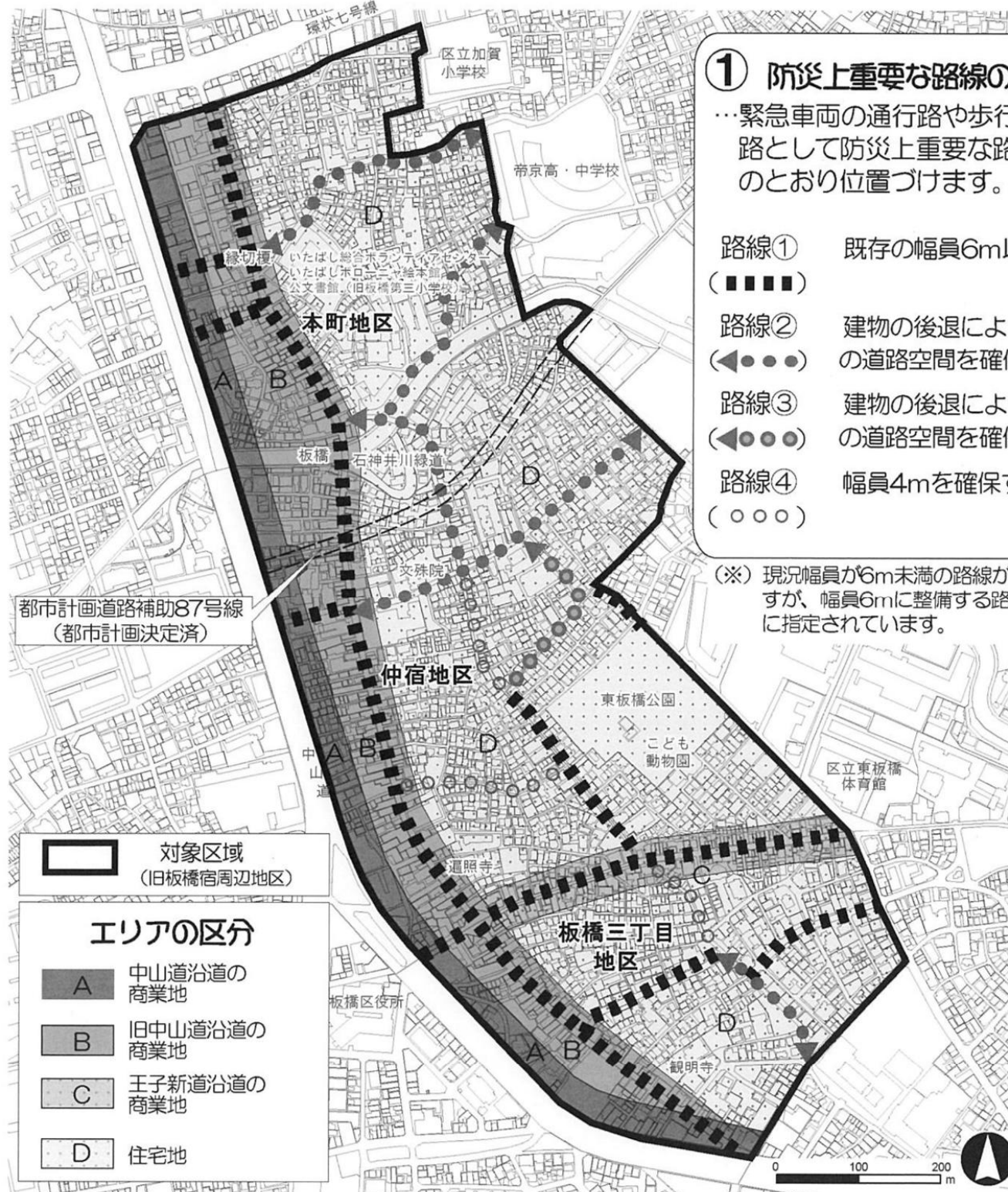
- 安全・安心に暮らせるまち・・・地震や火災に強く安全・安心に住み続けられるまちを目指します
- 元気なまち・・・ゆったりと買物ができる元気な商店街、子どもからお年寄りまで誰もが集えるまちを目指します
- 歴史と景観のまち・・・石神井川の桜や旧中山道の歴史を活かしたまちを目指します

## 「地区計画」及び「新たな防火規制」を定めてまちを少しずつ改善していきます

- 「地区計画」及び「新たな防火規制」とは、地域の特性にあわせて、行政が定める建物の建て方のルールです。
- 住民の皆様は、それぞれの新築または建替えの時期に、定められた共通のルールにそって建替えをします。
- 法令等に基づく強制力のあるルールであり、皆様の1軒1軒の建替えが進んでいくことで、まちの目標が実現していきます。

## 建替えルール (地区計画・新たな防火規制) の内容 (素案)

この表示はエリア限定のルールです。その他は、地区全域を対象としています。



### ① 防災上重要な路線の指定

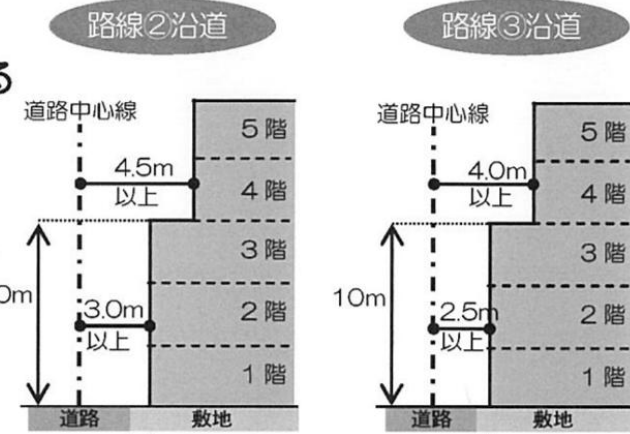
…緊急車両の通行路や歩行者の避難路として防災上重要な路線を以下のとおり位置づけます。

- 路線① 既存の幅員6m以上の道路 (※)
- 路線② 建物の後退により6m以上の道路空間を確保する道路
- 路線③ 建物の後退により5m以上の道路空間を確保する道路
- 路線④ 幅員4mを確保する道路

(※) 現況幅員が6m未満の路線が一部ありますが、幅員6mに整備する路線として既に指定されています。

### ② 防災上重要な路線では建物を道路から後退させる

- …対面の建物との距離を一定以上確保し、火災の延焼防止効果や避難上の安全性を高めます。
- …路線②・③沿道では、右図のように壁面の位置の制限を定めます。
- …壁面の後退に対して、容積率制限・道路斜線制限を緩和します。



### ③ 火災に強い建物へ建替える

…住宅地では耐火性能が高い建物への建替えとします。  
(右頁をご覧ください)

C・D

### ④ 建物の高さの最高限度を定める

- …住宅地の日照や通風など良好な住環境を確保するため、建物の高さを規制します。
- …住宅地では、建物の高さの最高限度を17mかつ地上5階までとします。  
※地区計画決定時点でこの数値を超える建物を除く。

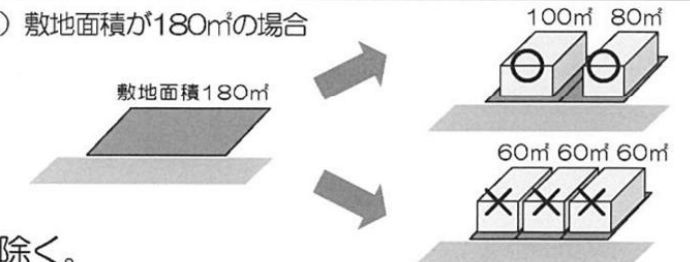
### ⑤ 良好な商業環境・住環境を保全する

- …商店街にふさわしくない用途として、  
①性風俗店  
②葬祭場 (寺院に付属する葬祭場を除く) を規制します。
- …仲宿地区の旧中山道に面する敷地において、建物の一階部分の主な用途を店舗、飲食店、診療所等に限定します。
- …建物は刺激的な原色を避け、周辺と調和したものとします。(看板を除く)

### ⑧ 建て詰まりを改善するため、敷地面積の最低限度を定めます

- …敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低基準を70㎡ (約21坪) とします。  
※地区計画決定時点でこの数値に満たない敷地を除く。

(例) 敷地面積が180㎡の場合



## ■新たな防火規制区域の指定について

○火災に強い建物へ建替えるルールについては、東京都建築安全条例に基づいて、本町（環状7号線より南側の区域）、仲宿、板橋三丁目を「新たな防火規制区域」として東京都が指定します。

○現状の準防火地域（C・Dエリア）においては、以下のように、延べ面積と階数に応じて建物の構造が制限されます。

※現状の防火地域（A・Bエリア）においては、現状通り防火地域の規制がかかります。



## 建替えルール（素案）へのご意見をお聞かせください!

○建替えルール（素案）へのご意見やご質問をご記入のうえ、ポストへご投函ください。（切手は不要です）

○皆様から頂いたご意見をふまえて、今後計画案を作成していきます。

○締切り：10月31日（水）

よろしければ下段にご住所とお名前をご記入ください。（無記名でも結構です）  
※個人情報収集以外の目的には使用しません

### 旧板橋宿周辺地区 建替えルール(素案)へのご意見など

【Q】建替えルール（素案）の内容について、よく分からないところがありましたか？

- 内容についてはおおむね理解できた。
- よく分からない点があった。

→具体的に

【素案へのご質問・ご意見】

住所 (物件所在地)	本町・仲宿・板橋三丁目 ( ) 番地
名前	

# ※主な追加事項・変更点

前回（旧板橋宿まちづくりだより第7号）の検討案からの主な変更点は以下の通りです。（5月に実施した旧中山道沿道の商店街アンケート調査の結果をふまえて検討しました。）

## ○旧中山道沿道の商業地における建替えルール

・にぎわいのある元気な商店街にふさわしくない用途として、葬祭場の建築や利用を規制します。ただし、寺院に付属する葬祭場を除きます。

・商店街の連続性を維持するために、仲宿地区の旧中山道に面する敷地において、建物の一階部分の主な用途を店舗、飲食店、診療所等に限定します。

※アンケート調査結果や、各商店街の現状の店舗数や空き店舗の状況をふまえて検討しました。



郵便はがき

173-8790

料金受取人払郵便

板橋支店承認

1070

差出有効期限  
平成24年10月  
31日まで

板橋区板橋二丁目66-1

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 行

(バーコード)

**建替えルール（素案）へのご意見をお聞かせください！**

**（記入方法については、4頁をご覧ください）**