

建替えルールへの意見書を提出することができます

地区計画の原案および新たな防火規制の区域指定案は、説明会（1ページ参照）でご説明するほか、12月4日～12月18日（土日祝除く）の期間に市街地整備課窓口（仮庁舎MSビル7階）でご覧になれます。

また、地域の皆様は以下の要領により意見書を提出することができます。地区計画と新たな防火規制では、要領が異なりますのでご注意ください。なお、両方の意見書を提出する場合は、意見を分けてご提出ください。

	地区計画の原案に対する意見書	新たな防火規制の区域指定案に対する意見書(パブリックコメント)
対象者	区域内の土地・建物の権利をお持ちの方	区内在住・在勤・在学の方、区内の土地・建物に権利をお持ちの方
提出期間	12月4日～12月25日（必着）	12月4日～12月18日（必着）
記入事項	①あて先（板橋区長あて） ②日付 ③表題（旧板橋宿周辺地区地区計画の原案に対する意見書） ④住所・氏名（法人の場合は名称と代表者氏名）・電話番号 ⑤権利をお持ちの土地・建物の所在地 ⑥意見の内容・理由	①住所・氏名（ふりがな） ②区内在勤・在学の場合は勤務先・学校名とその所在地 ③法人の場合は名称とその所在地・代表者氏名 ④区内の土地・建物に権利を有する場合はその所在地 ⑤指定案に対する意見の内容
提出方法	市街地整備課へ直接または郵送 ※FAX・Eメールは不可	市街地整備課へ直接または郵送・FAX・Eメール
	【郵送先】〒173-0004 板橋2-65-8 MSビル7階 市街地整備課 【FAX】03-3579-5437 【Eメール】t-jkeikaku@city.itabashi.tokyo.jp	

今後の予定	地区計画 (建替えルール①・②、④～⑧) ※1		新たな防火規制区域 (建替えルール③) ※1	
	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			
6月	○都市計画決定告示			
11月	○条例公布・施行			
				○施行

※1 まちづくりだより ☆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
窓口：仮庁舎(MSビル)7階 直通電話：03-3579-2562

この用紙は再生紙を使用しています

旧板橋宿まちづくりだより

第9号 平成24年11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 の説明会を開催します

地区計画原案

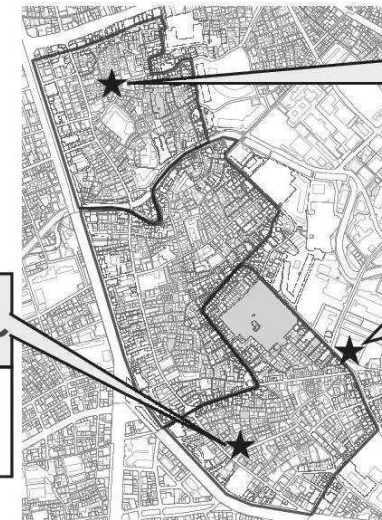
新たな防火規制の区域指定案

旧板橋宿周辺地区では、平成21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、前号のまちづくりだよりでご説明した建替えルールの素案について、説明会やご意見ハガキで寄せられたご意見を踏まえ、『地区計画の原案』および『新たな防火規制の区域指定案』がまとまりました。

つきましては、地域の皆様これらの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。



12月6日(木)午後7時～

本町集会所 [本町20-5]

12月9日(日)午前10時～

板橋地域センター 3階
第1和室 [板橋三丁目14-15]

12月8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

- これまでの検討経緯
- 建替えルールの説明
 - 旧板橋宿周辺地区地区計画の原案
 - 新たな防火規制の区域指定案
- 質疑応答

※建替えルール(素案)に対して寄せられたご質問・ご意見を2～3ページに掲載していますので、ご確認ください。

建替えルール(地区計画・新たな防火規制)の素案について、ご質問・ご意見をいただきました。

9月11・13・15日に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した。また、前号のまちづくりだよりに返信ハガキを添付し、建替えルールの素案へのご意見を募集しました。



以下、寄せられた主なご質問・ご意見を紹介します。

なお、建替えルールの素案の内容につきましては、前号のまちづくりだより(区のホームページにも掲載)をご覧ください。

①防災上重要な路線の指定

Q 地区内の道路はほとんどが幅員4m未満の狭あい道路だが、このような道路の拡幅整備についても防災上重要な課題ではないか。

A 区では平成2年度から狭あい道路の後退部分を道路状に整備する事業を行っています。また、建替えルールにより道路に面する高さ60cm超のブロック塀を規制し、沿道の建物の耐火性能を向上させることで、災害時の安全性をさらに高めていきます。

②防災上重要な路線沿道の建物の壁面後退

Q 防災上重要な路線沿道の建物の壁面後退について、地権者の同意は得られているのか。

A 昨年7月～8月に、防災上重要な路線の沿道で戸別訪問によるヒアリングを実施しました。皆様にはまちづくりの趣旨やルールの内容について、おおむねご理解いただきましたが、一部の路線では「建替え条件としてやや厳しい」という指摘がありました。そのため、道路の幅員や沿道の敷地規模等について詳細な調査を行い、当初検討していた路線の配置や壁面の後退距離を見直して現在の案に至っています。

Q 壁面を後退し敷地が狭くなると、建物を建てるのが難しい敷地が出てくるのではないか。

A 建替えルールの壁面の位置の制限により壁面が後退した部分は、将来的に道路として整備するものではなく、沿道所有者の敷地のままです。後退部分は建築物の建ぺい率の算定においても、敷地面積への算入が可能であり、また、壁面の後退に対して容積率制限や道路斜線制限を緩和することで、建替え後も同程度の床面積の確保が可能となります。

③火災に強い建物への建替え

Q 耐火性能の規制が厳しくなることで建築費用がかさむことになるが、区の援助はあるのか。

A 火災に強い建物への建替えは資産価値の向上につながることであり、火災保険料の減額といったメリットもあります。また、近年の新築建築物の過半は準耐火建築物以上の耐火性能を有していることも考慮し、区としての補助は考えておりません。

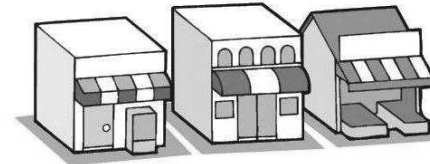
④建物の高さの最高限度

Q マンションなど6階建て以上の建物を建替える際、5階以下にしなければならないのか。

A 地区計画決定時点ですでに5階または高さ17mを超える建物については、空地・緑地の確保等に関する一定の条件のもとに、同じ高さまでの建替えを可能とします。

⑤良好な商業環境・住環境の保全

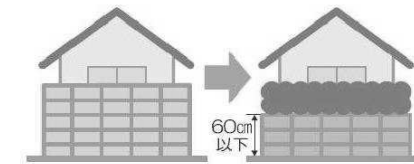
Q 旧中山道沿道の1階部分を商業用途(店舗、飲食店、診療所等)に限定するというルールは厳しすぎるのではないか。



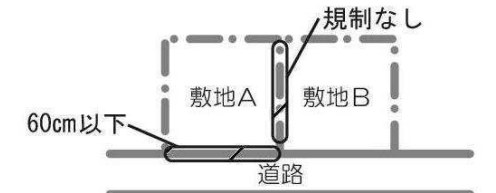
A 今年5月に旧中山道沿道の方を対象にアンケート調査を行った結果、本町・仲宿・板橋三丁目のいずれも、7割以上の方からルールが必要という意見がありました。ただし、店舗にすることを強制することで逆に空き店舗が増えるという懸念もあるため、現状の空き店舗や非店舗の割合を調査し、その割合が少なく店舗の連続性が保たれている仲宿地区に限って制限をかけることとしました。なお、既に1階が住宅等の非店舗になっている建物については、同じ用途での建替えは可能とします。

⑥ブロック塀の規制

Q 建物を建替える際、敷地境界のブロック塀は壊さなくてもよいのか。



A 高さが60cmを超えるブロック塀を規制するのは、道路に面する部分のみで、敷地境界のブロック塀は対象外です。



⑦緑化や生垣化の奨励

Q 緑化や生垣化を奨励するとはどういうことか。区では何らかの支援を行うのか。

A うるおいのある生活環境のためには緑化や生垣化が望ましいのですが、費用や維持管理等の問題もあるので、努力規定にとどめています。なお、区では道路に面する部分の生垣の設置に対して助成を行っています。

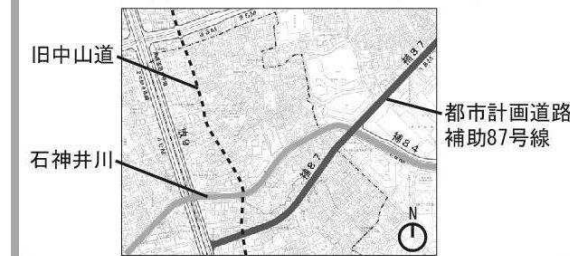
⑧敷地面積の最低限度

Q 敷地面積が70㎡以下では、建替えられないのか。

A 地区計画の決定時点ですでに面積が70㎡を下回っている土地については、地区計画決定後も建替えは可能です。

その他

Q 未整備の都市計画道路補助87号線との関係はどう考えているのか。



A 都市計画道路補助87号線は今のところ整備時期が明確になっていませんが、道路予定地には現道がないため、整備の前後で周辺地区の状況が大きく変化することになります。地区計画は1度決定しても、地区の状況の変化により変更することが可能なルールですので、今後整備時期が具体化した際に、沿道の土地利用のあり方を見直し、合わせて地区計画の変更も検討すべきだと考えています。