

- 2018.3.14 19:00~
下赤塚地域センター 第2・3洋室
- 2018.3.24 10:00~
下赤塚地域センター 第2・3洋室

平成29年度赤塚地区まちづくり懇談会

目次

- 1 赤塚地区のまちづくりの経緯について
- 2 今年度の協議会でのまちづくりの検討内容について
- 3 今後のスケジュールについて

赤塚地区まちづくり協議会

-0-

「赤塚地区」の位置

赤塚地区



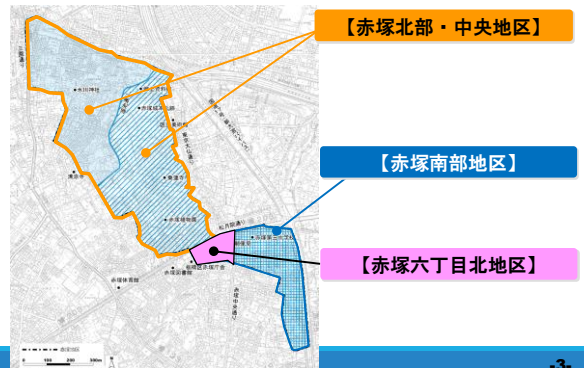
-1-

1 赤塚地区のまちづくりの経緯について

- 昭和44年 「土地区画整理事業を施行すべき区域」
の都市計画決定
- 平成19年
~21年 「赤塚地区市街地整備方針」の検討・策定
- 平成22年 「赤塚地区まちづくり基本計画」の検討・決定
《まちづくりのビジョン》
「誰もが安全・安心に住み続けられるまち、
誰もが潤いのある快適に住み続けられるまち」
- 平成23年~ 「赤塚地区まちづくり協議会」で具体的な検討
まちづくりのルール（地区計画）の検討など
※これまで39回開催。

-2-

赤塚地区の地区区分



-3-

◆ 土地区画整理を施行すべき区域とは？

赤塚六丁目北地区以外の地区は、「土地区画整理事業を施行すべき区域」（以下「すべき区域」）に指定されています。

● 「すべき区域」とは

すべき区域では、土地区画整理事業により、道路や公園等の都市基盤の整備や区画の整理を行い、良好な住宅地を創出する区域となっています。

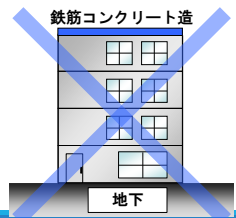
（昭和44年都市計画決定）

東京都が示す一定の基準（ガイドライン）を満たすことを条件に土地区画整理事業に変わる都市計画の手法によるまちづくりを進めることが可能



【すべき区域における主な制限】

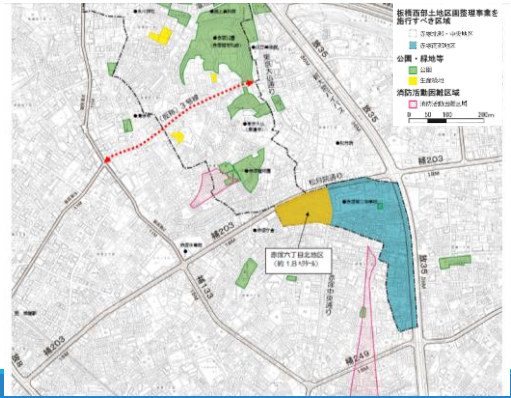
- ① 高い階数の建物は建てられない
- ② 鉄筋コンクリート造などの堅固な建物が建てられない
- ③ 地下のある建物は建てられない



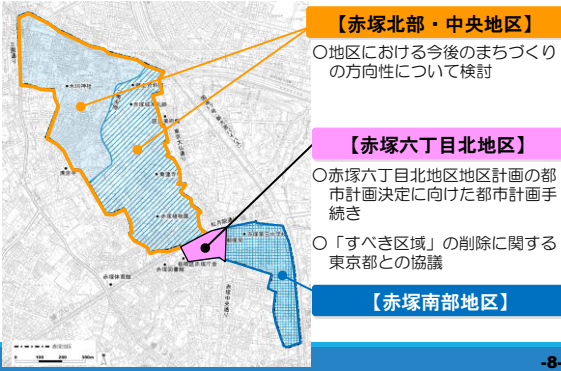
赤塚地区の状況(1)



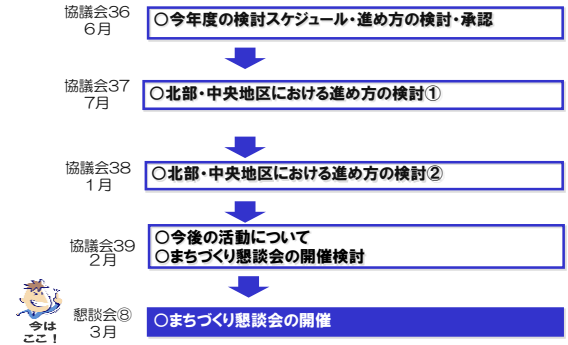
赤塚地区の状況(2)



2 今年度の協議会でのまちづくりの検討内容について



協議会でのまちづくりの進め方について



【赤塚北部・中央地区】

～地区の最優先課題とその実現に向けた取組みについて～

北部・中央地区における進め方

■今年度の協議会における意見や課題

- ・「すべき区域」の制限を削除するためには時間が必要であることはわかっているが、このままでは現状のまちの状況が悪くなってしまう懸念がある。

<課題1>

- ・現状のまちの状況が悪くならないためにも、地区計画の策定に時間を要しない内容のみを取り出した早期実現可能な地区計画のルールについて定める必要がある。

<課題2>

- ・事務局への意見として（仮称）3号線の実現に向けた東京都との協議を早急に進めてもらいたい。

※これ以降のスライドについては、「（仮称）3号線」は、「3号線」といいます。

■課題1 早期実現可能な地区計画のルールづくりについて

◆早期実現可能な地区計画のルールとは？

- ・合意形成に長期間を要する基盤整備（道路拡幅）などの防災上必要な内容を除外した計画



【東京都の見解】

- ・必要な基盤整備の部分を除外した地区計画では、防災性の向上などの効果が期待できない。
- ・概ね20年後のまちを見据えて地区計画を進めていくため、一度、目標を立てて、地区計画を策定すると、今後、内容を変更する場合、目標の見直し等が必要なため、大変な時間がかかる。早期に定めた地区計画が足枷になる恐れがある。
- ・まちの特性に応じて、目標を設定し、それぞれのエリアで地区計画を検討することが必要。

（まちづくりの方向性や検討範囲を定め、具体的な検討を進めることが必要です。）

-12-

【参考】赤塚地区まちづくり基本計画(H22.3策定)での基盤整備計画



-13-

■協議会としての方向性

早期実現可能な地区計画を策定することについて

⇒まちづくりの方向性や検討範囲を再考し、3号線整備の見通しがついた時点で、基盤整備も加味した地区計画の実現化に向けて、関係地権者等と協議していく。

-14-

■課題2 3号線の実現に向けた取組みについて

【東京都との協議経過】

<まちづくりの観点から>

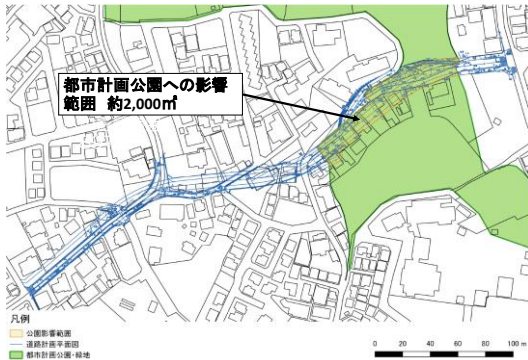
- ・3号線整備の必要性を「すべき区域」を削除するという観点ではなく、どのようなまちにしたいのかを整理した上で、検討していくべきである。

<都立赤塚公園との関係性から>

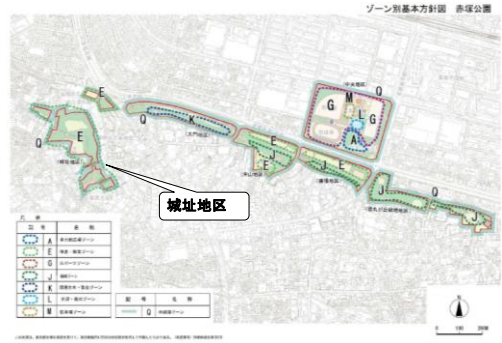
- ・都立公園の公園面積を確保することが必要（3号線の整備により、面積が減少する恐れがある）
- ・3号線の整備により分断される公園の機能の確保について協議が必要。
- ・整備方針が確定していない都立赤塚公園（城址地区）の整備方針については東京都として今後、整理していく。

-15-

【参考】3号線の線形が都立赤塚公園の面積に与える影響について

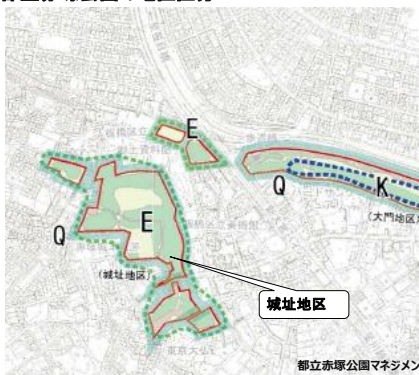


【参考】都立赤塚公園の地区区分



都立赤塚公園マネジメントプランより抜粋

【参考】都立赤塚公園の地区区分



都立赤塚公園マネジメントプランより抜粋

■協議会として今後最優先で検討する内容

○地区の骨格となる道路として、3号線の実現を最優先課題として整備に向けた検討を進める

【北部・中央地区のまちづくりの進め方】

ステップ①

3号線の整備の実現に向けた取組み

- ・東京都との継続的な協議の実施（区）
- ・都市計画決定の目途（区）
- ・地区における3号線整備の必要性の整理（協議会）

ステップ②

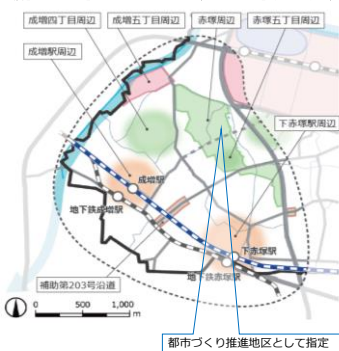
地区計画の策定に向けた検討（協議会）

- ・3号線と連動する地区内の道路ネットワークの形成
- ⇒消防活動困難区域の解消 等

⇒ステップ①からステップ②へ段階的に、まちづくりを進めていく。

■3号線の位置付けについて

板橋区都市づくりビジョン(H30.3策定予定)での位置付け(1)

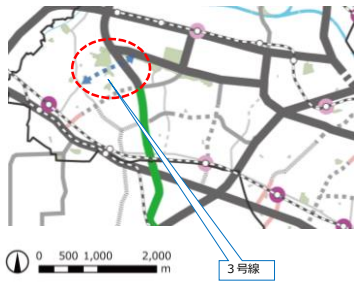


都市づくり推進地区での取り組み(抜粋)

- ・地区の内外に点在している多くの地域資源を活かした都市づくりを推進するとともに、細街路の拡幅や補助幹線道路の整備を推進します。
- ・都市計画道路(検討路線)に位置づけた、地区内を横断する成増から高島平にかけての道路を都市計画道路として整備を図ります。

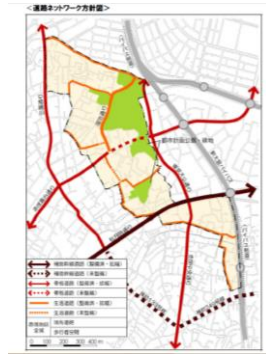
都市づくり推進地区として指定

板橋区都市づくりビジョン(H30.3策定予定)での位置付け(2)



⇒都市計画道路(検討路線)として位置付けられる予定

赤塚地区市街地整備方針(H21.2策定)での位置付け



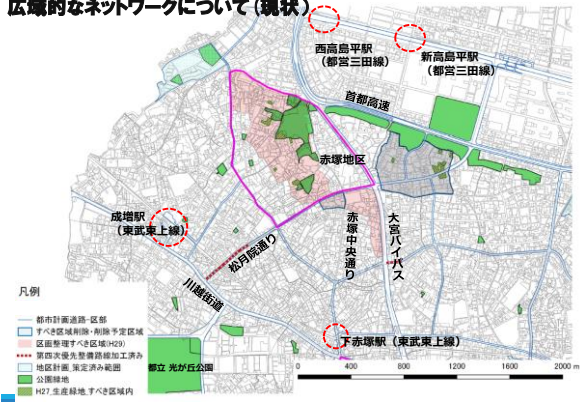
- ・松月院通りを補完する東西通行道路として、関係機関等との調整を図りながら、「都市計画道路」としての整備を図る。
- ・幅員11m程度の骨格道路として整備

赤塚地区まちづくり基本計画(H22.3策定)での位置付け

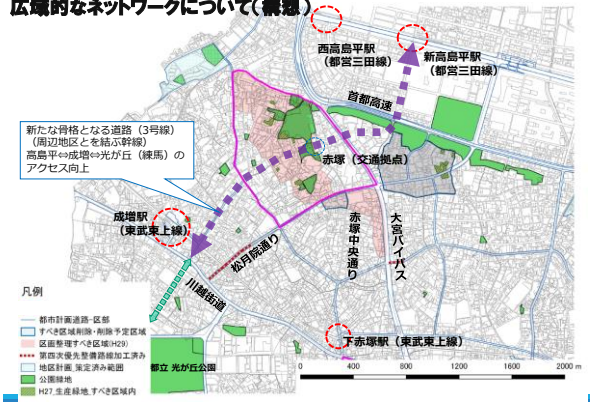


- ・成増～高島平間の交通ネットワークの強化を図り、地区の利便性に配慮した、幅員11m程度の骨格道路(都市計画道路)の計画を検討する。
- ・計画に向けた整備方針として、関連地権者への意向確認(アケート等)の実施

広域的なネットワークについて(現状)



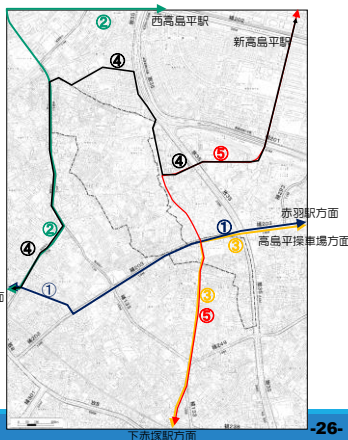
広域的なネットワークについて(構想)



地区へのアクセスについて

【参考】地区周辺の公共交通(バス)の状況

- ・路線バス
- ①成増駅-志村三丁目駅-赤羽駅
- ②成増駅-西高島平駅-高島平操車場
- ③下赤塚駅-高島平操車場
- ④成増-高島平操車場
- ・りんりんGO
- ⑤下赤塚駅-区立美術館-新高島平駅-板橋市場



【3号線を実現するには・・・】

■地域の方々との合意形成

ステップ①

協議会において・・・

- 3号線の必要性の整理
- 整備による効果と影響について整理

ステップ②

地域の皆様に向けたアンケート調査の実施

ステップ③

実現に向けた合意形成
 ・どのようなかたちで実現化するかなど

【3号線を都市計画道路として決定するための方向性について】

■関係機関（東京都）との調整

実現に向けて、都市計画道路として位置づける必要があります

ステップ①

「すべき区域」内でのまちづくりの在り方や整備手法の検討（東京都での「すべき区域」の検討会議の動向）

ステップ②

「すべき区域」内でのまちづくりと連携した都市計画公園（都立赤塚公園）の見直しの協議

ステップ③

新規決定の都市計画道路（3号線）と同時に赤塚公園の区域整理に関する協議

ステップ④

都市計画道路へ位置付けるための都市計画手続きの協議

ステップ①からステップ④へ段階的に協議を進めていく。

【赤塚六丁目北地区】

－ 赤塚六丁目北地区地区計画の策定等－

赤塚六丁目北地区地区計画について

【赤塚六丁目北地区】

【赤塚六丁目北地区の地区計画 都市計画決定】

平成30年2月5日 都市計画決定

平成30年3月7日 施行※

※地区内において建築を行う場合には届出が必要です
※地区計画の施行と同時に赤塚六丁目北地区における「すべき区域」の制限は削除されました

【今後の予定】

■建築条例

・平成30年4月1日施行予定(条例化)

赤塚六丁目北地区 地区計画(概要) 1

地区計画の目的
土地の有効利用の促進を図りつつ、街区特性に即した建群形成及び緑地ネットワークの形成を図り、地区の住環境の保全と地区にふさわしいまちづくりを推進する。

地区計画導入の意義
・防災の促進
・耐火建築物の建築の促進
・緑地緑化の促進や既存緑地の保全

地区計画の区域、地区区分及び土地利用方針
面積 約1.8ヘクタール

【公園地区】（第一種住居地域）
児童・遊戯、住宅等の多様な用途の建築物の立地を促進しながら、緑地の確保と開いた公園環境の創出を推進する。

【生活歩行促進地区】（第一種中高層住居専用地域）
歩行、車利用時利用促進等の確保と歩道の拡充を図りつつ、戸建て住宅及び付帯住宅等を中心とした多様な用途の建築物を創出して、歩行者優先の環境を創出し、緑地などで良好な住環境を維持する中核的な街地の形成を図ります。

【住宅地区】（第一種住居地域）
戸建て住宅及び付帯住宅を中心とした土地利用を誘導していくとともに、緑地などで良好な住環境を維持する中核的な街地の形成を図ります。

地区施設(道路)
公園のとおり、外周にある私道沿道りや歩道や歩道との地区内歩道が道路については、当該地区を通過するため、区画道路として整備を行います。地区計画の施行においては、この区画道路の整備が促進される見込みです。

区画道路 1号	幅員
2.0-3.0m (4.0-4.2m)*	区画道路としての整備
区画道路 2号	幅員
4.0-4.1m	

建築物を新たに建築する際のルール

1) 建築物等の用途の制限・建築物の高さの最高限度

用途	建築制限 (第一種住居地域)	住宅地区 (第一種住居地域)	公園地区 (第一種住居地域)
建築物の高さ	1. 10m以下 2. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 3. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 4. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 5. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 6. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。	1. 10m以下 2. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 3. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 4. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 5. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 6. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。	1. 10m以下 2. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 3. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 4. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 5. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。 6. 10mを超える建築物は、10mを超える建築物の敷地面積の1/10以下に制限する。

