



若木二・三丁目地区地区計画素案説明会を開催します

若木周辺地区まちづくり協議会では「若木周辺地区まちづくり計画」の実現をめざし、若木二・三丁目及び西台一丁目の一部において「まちづくりルール（地区計画）」の検討を行っています。本年6月には、地区計画（素案たたき台）をもとにアンケート調査を行い、皆さまからのご意見を伺いました。

このたび、アンケート調査の結果を踏まえて「若木二・三丁目地区地区計画素案」をまとめましたので、説明会を開催いたします。

地区計画は皆さまの土地や建物に関する大変重要なルールです。皆さまのご参加をお待ちしております。

素案説明会のお知らせ

【日時・場所】

- ①平成29年9月26日(火) 午後7時～
- ②平成29年10月1日(日) 午前10時～

中台地域センター（中台1-44-8）2階 レクリエーションホール

同じ内容で2回開催いたします。どちらかご都合のよろしい時間帯にご参加ください(事前申し込み不要)。



ホームページ公開のお知らせ

素案説明会の資料は、9月下旬より、板橋区のホームページに掲載する予定です。

素案説明会にご出席できない方は、是非そちらをご覧ください。

＜ホームページの開き方＞

板橋区ホームページ

(<http://www.city.itabashi.tokyo.jp/>)

【くらし・住まい・環境・清掃】→【土地・建築・まちづくり】→【まちづくり】→【若木周辺地区のまちづくり】

地区計画検討エリア

若木二・三丁目地区  
約21.0ha

- 若木2丁目  
・1～13番
- 若木3丁目  
・1～18、20、22、24、26、28番  
・19、21、23、25、27、29～31番の各一部
- 西台1丁目  
・8番及び2、3、7、9番の各一部

# 若木二・三丁目地区 地区計画素案の概要

## 【地区計画の目標】

緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全・向上を図るとともに、誰もが住み続けられる、災害に強い安心・安全なまちを形成する

## 【土地利用の方針】

地区の特性に応じて2つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定めます。

### 住宅地区A (環八沿道)

環状八号線の延焼遮断効果を高めるために、防災性の高い建築物を誘導するとともに、良好な住環境の保全を基調としながら、住宅と生活利便施設が調和した土地利用の誘導を図ります。

### 住宅地区B

安心・安全な住環境の形成に向けて、環状八号線後背地の緑豊かな良好な低中層住宅地として計画的な土地利用の形成を図ります。



## 【地区施設の配置】

消防活動困難区域\*の解消に向けて、以下の7路線を地区施設として位置づけ、沿道の建物の建替えにあわせて整備していきます。また既存の5つの公園を地区施設に位置付けます。

\*消防自動車が発災時に容易に入れる幅員6m程度以上の道路から、一定距離以上離れた区域

表記	名称	現在の幅員	将来の幅員	延長	備考
←→	路線①	6.0m~6.1m	6.0m~6.1m	約400m	既設
	路線②	0.8m~4.7m (1.9m~4.7m)	4.0m~6.0m (6.0m)	約450m	拡幅、一部新設
	路線③	5.8m~6.1m	5.8m~6.1m	約240m	既設
	路線④	2.4m~4.5m (4.9m~9.0m)	3.0m~4.5m (6.0m~9.0m)	約300m	既設、一部拡幅
←.....→	路線⑤	3.1m~6.7m	4.0m~6.7m	約340m	既設、一部拡幅
	路線⑥	3.7m~6.4m	4.0m~6.4m	約330m	既設、一部拡幅
	路線⑦	4.0m~5.0m	4.0m~5.0m	約270m	既設、一部拡幅

( )内は区域外を含めた道路幅員

路線①③ ⇒ ほぼ6mの幅員が確保されているため新たに後退する必要はありません。  
 路線② ⇒ 中台町住宅の建替えにあわせて新しく整備又は拡幅していきます。  
 路線④ ⇒ 若木一・二丁目地区地区計画で地区施設として位置づける予定です。現在幅員6m未満の区間については、建築基準法の定める位置まで後退することになります。全ての後退が終わると幅員6m以上の道路となります。  
 路線⑤⑥⑦ ⇒ 建築基準法に定める以上の後退はありません(現在の幅員が4m未満の区間は4mに拡幅し、4m以上の区間は現在の幅員とします)。

## 「地区計画」とは

●「地区計画」とは、地域の特性にあわせて定める建物の建て方のルールです。

●住民は、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築物を建築します。

●法令等に基づく強制力のあるルールであり、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。

## 【建築物等のルール】

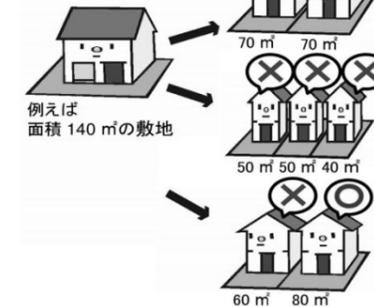
### ①敷地面積の最低限度

●現在の街並みを維持し、今後の敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を70㎡とします。

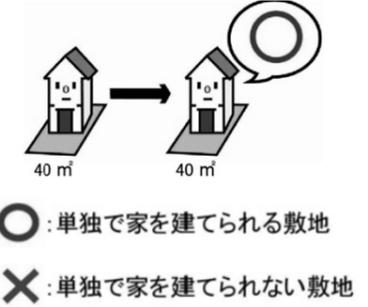
※板橋区の都市計画では、当地区の敷地面積の最低限度は60㎡に定められています。

※地区計画決定時点で、70㎡未満の敷地は、それ以上に分割しない限り建替えは可能です。

新たに分割する場合 ⇒ 70㎡未満は不可



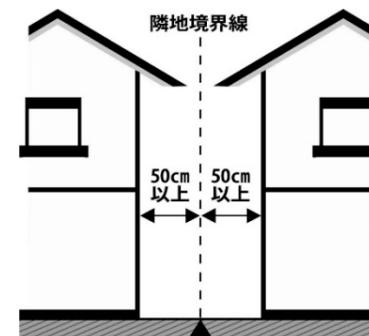
現敷地をそのまま使用する場合 ⇒ 70㎡未満でも建替え可



### ②隣地境界線からの壁面位置の制限

●採光や通風を確保し、火災時の延焼を防ぐため、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50cm以上とします。

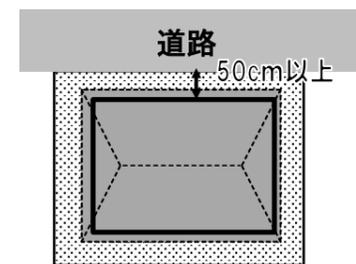
- <制限に該当しないもの>
- ①物置など軒の高さが2.3m以下かつ延床面積が5㎡以下のもの
  - ②1階建ての自動車車庫
  - ③出窓(建築物の床面積に含まれないもの)



### ③道路境界線からの壁面位置の制限

●震災時の道路閉塞を防止し、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路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50cm以上とします。

- <制限に該当しないもの>
- ①物置など軒の高さが2.3m以下かつ延床面積が5㎡以下のもの
  - ②1階建ての自動車車庫
  - ③出窓(建築物の床面積に含まれないもの)



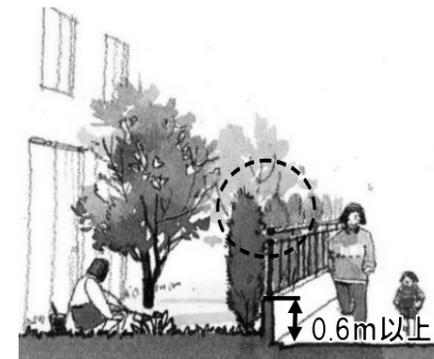
※敷地の規模等により、都市計画法で定められた建ぺい率を確保できない建築物については、このルールを適用しないこととします。

### ④建物の色彩・意匠

●落ち着いた街並みとするため、建築物の屋根・外壁や工作物・広告物などの色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとします。

### ⑤垣・さくの構造制限

●緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊の恐れのある危険なブロック塀をなくすため、道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣またはフェンスとします。  
●ブロック造等で作る部分については、高さを0.6m以下とします。



### ⑥敷地の緑化

●緑豊かな街並みとするために、敷地内では既存の樹木を保全し、緑化に努めることとします。  
●道路に面して設ける垣又はさくの構造は、可能な限り生け垣とするよう努めることとします。

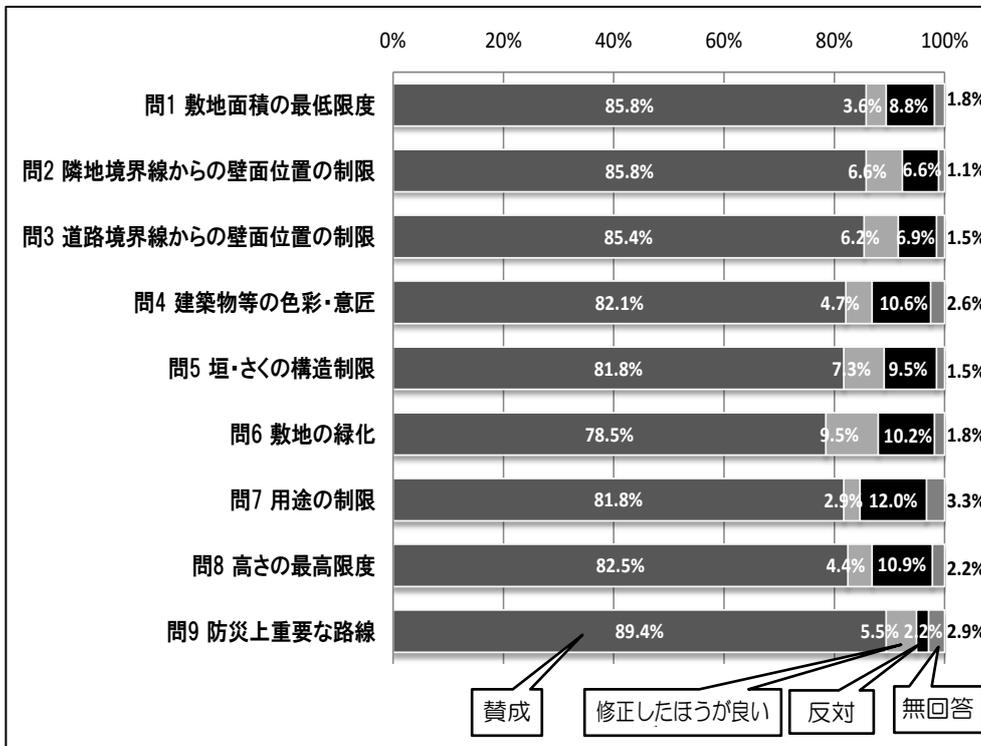
# 地区計画（素案たたき台）に関するアンケート調査結果

地区計画（素案たたき台）に関するアンケート調査へのご協力、ありがとうございました。調査結果の概要をお知らせします。

**調査期間**：平成 29 年 6 月 6 日（火）～6 月 20 日（火）

**実施方法**：地区内居住者⇒現地投函、郵送回収 地区外居住者⇒郵送配布、郵送回収

**配布数**：2,215 部      **回収数**：274 部      **回収率**：約 12.4%



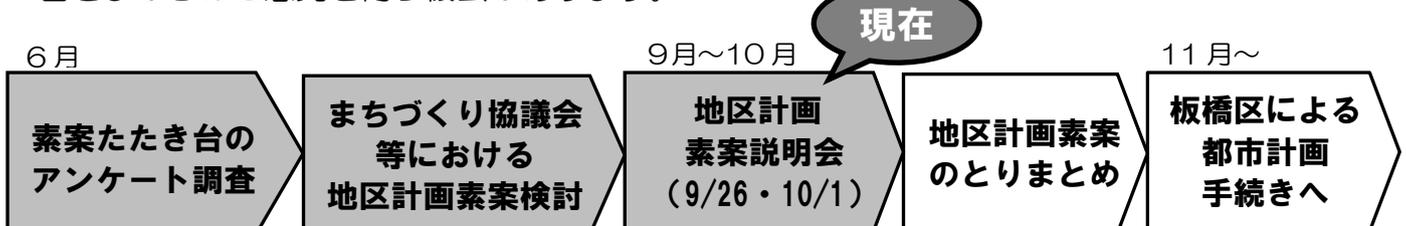
## ●寄せられた主なご意見

- （隣地境界線からの壁面後退について）
- ・後退距離を 50 cm 以上にすべき。
- （道路境界線からの壁面後退について）
- ・例外規定を設けるべきではないのでは。
- （建物の色彩・意匠について）
- ・制限の内容があいまいなので、具体的にしてほしい。
- （垣・さくの構造制限について）
- ・プライバシーの観点から、フェンスは透過性と限定しなくてよいのでは。
- （敷地の緑化について）
- ・生垣は賛成だが、管理が十分にできるのか。
- （防災上重要な路線について）
- ・4m の道路は、もっと広くしてほしい。

・すべての項目について、約 8 割の方に「提案の内容に賛成」との回答をいただきました。

## 今後の予定について

- ・素案説明会を 1 頁に掲載した日程で開催します。素案説明会で、皆さまからご意見を伺ったうえで、10 月には素案をとりまとめる予定です。
- ・その後、区による都市計画決定の手続きに入りますが、その中でも、説明会を開催するなど、皆さまからのご意見を伺う機会があります。



## 若木周辺地区のまちづくりに関するご意見・お問い合わせ先

（事務局）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

住所：〒173-8501 板橋区板橋 2-66-1 本庁舎北館 5 階

TEL: 03-3579-2562(直通) FAX: 03-3579-5437 Eメール: t-jkeikaku@city.itabashi.tokyo.jp

（協力）株式会社 首都圏総合計画研究所 TEL: 03-6261-4230 FAX: 03-6261-4231