



若木一・二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、若木一丁目全域、若木二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）」の検討を行ってきました。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やヒアリング調査を行い、皆さまからのご意見を伺いました。

このたび、アンケート調査やヒアリング調査の結果を踏まえて「若木一・二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27年11月28日(土) 午後6時～
- ②平成27年11月30日(月) 午後7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、12月上旬より、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】

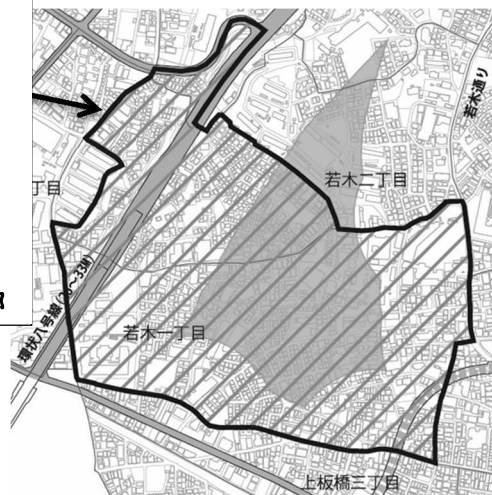
地区計画検討エリア

地区計画検討
エリア
約29.7ha

若木1丁目 全域

若木2丁目
14～30番
32～36番

西台1丁目
1, 3, 7番の各一部



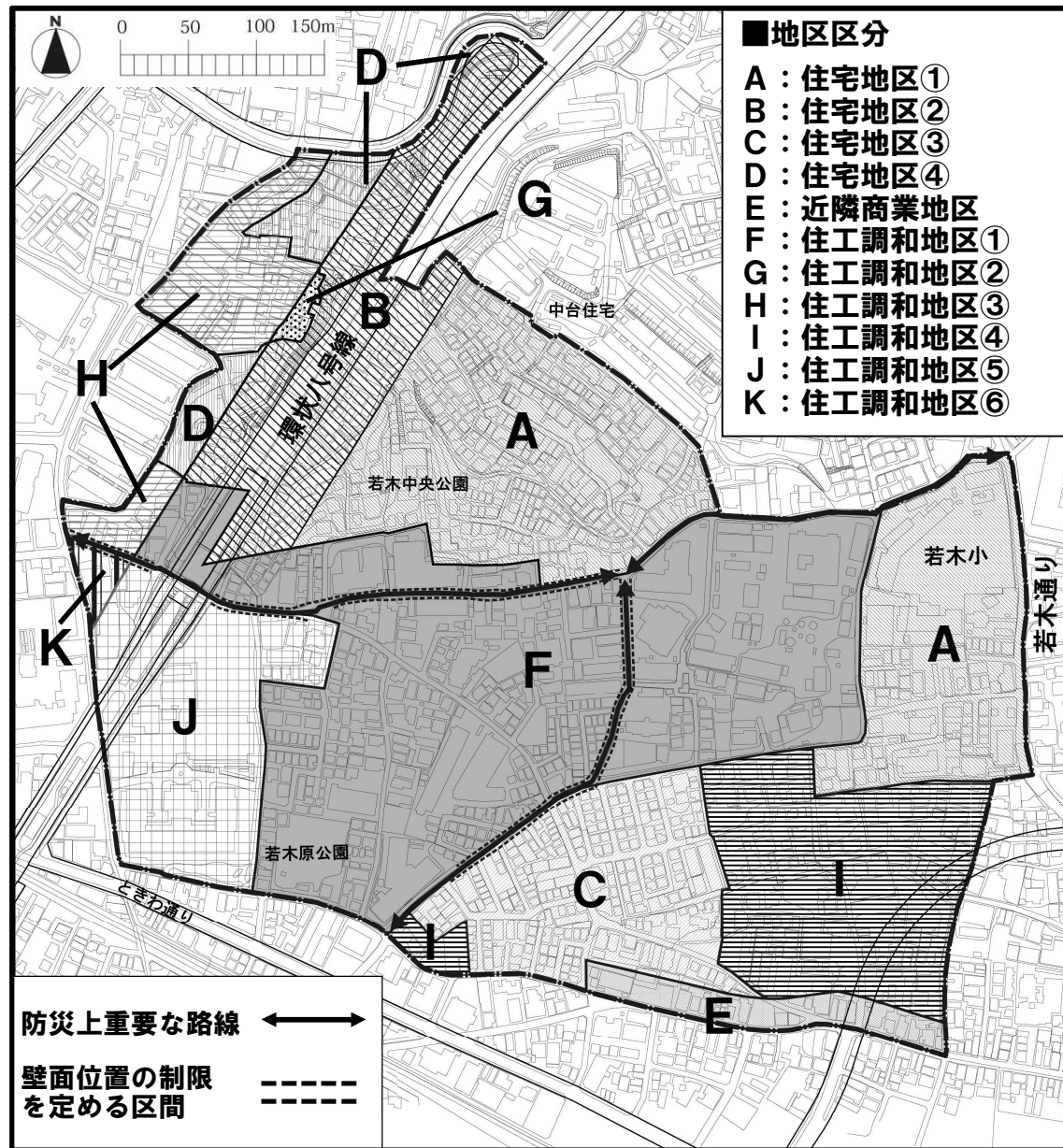
若木一・二丁目地区地区計画素案の概要

地区の目標

- ①災害に強く、安全・安心なまち
- ②子どもから高齢者まで暮らしやすく、若い世代が集まる活力あるまち
- ③緑豊かな、良好な住環境のあるまち

「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。



①建築物の用途の制限：将来にわたって良好な住環境を保全するために用途の制限を定めます。

E地区

- ①マージャン・パチンコ店・ゲームセンターを規制
- ②性風俗店を規制

※現在、E地区では、キャバレー、社交飲食店、ナイトクラブは建築が規制されています。

F・G・H地区

- ①マージャン・パチンコ店・ゲームセンターを規制
- ②性風俗店を規制
- ③キャバレー、社交飲食店、ナイトクラブ、低照度飲食店、区画席飲食店を規制
- ④東京都板橋区特別工業地区建築条例第5条で掲げる事業を営む工場

I地区

- ①マージャン・パチンコ店・ゲームセンターを規制
- ②性風俗店を規制
- ③ナイトクラブを規制

※現在、I地区では、キャバレー、社交飲食店、ナイトクラブ、低照度飲食店、区画席飲食店、東京都板橋区特別工業地区建築条例第5条で掲げる事業を営む工場は建築が規制されています。

J・K地区

- ①マージャン・パチンコ店・ゲームセンターを規制
- ②性風俗店を規制
- ③キャバレー、社交飲食店、ナイトクラブ、低照度飲食店、区画席飲食店を規制

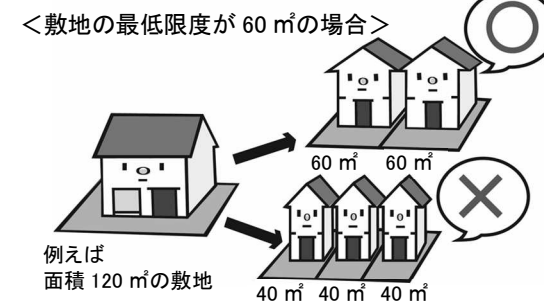
※上記以外の地区では、すでに上記の用途が建築基準法によって規制されています。

②敷地面積の最低限度：ミニ開発などによる今後の密集化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定めます。

板橋区全体で定めた最低敷地規模と同じ規模とします。

- D・G・H・K地区 ⇒70㎡
- A・B・C・E・F・I・J地区 ⇒60㎡

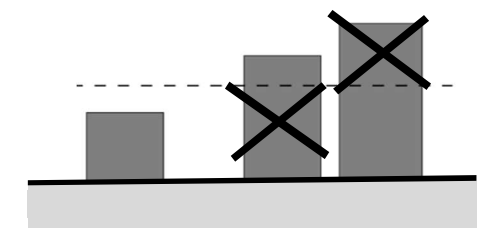
※地区計画決定時点で、この数値に満たない敷地は、それ以上に分割しない限り建替えは可能とします。



③高さの最高限度：住宅地の日照や通風など良好な住環境を確保するため、高さの最高限度を定めます。

板橋区全体で定めた高さの最高限度と同じ高さとしします。

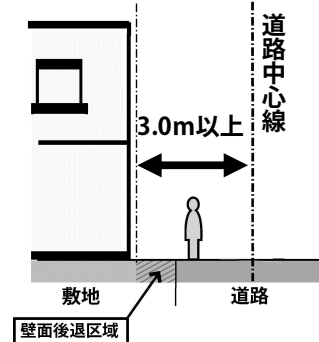
- D・H・K地区 ⇒17m (5階程度)
- A・B・C・F・G・I・J地区 ⇒22m (7階程度)
- E地区 ⇒30m (10階程度)



④道路からの壁面位置の制限：「防災上重要な路線(注)」において、6m以上の道路幅と同等の空間を確保するため、道路幅員6m未満の区域(一部6m以上の区間を含む)で、道路からの壁面の位置の制限を定めます。

上図の点線(-----)の区間

⇒建築物を建築する際には、建築物の外壁、付属する門又は塀の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とします。

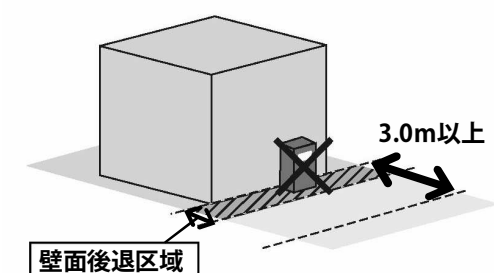


(注) 防災上重要な路線とは、震災時における緊急車両の通行や歩行者の避難路の役割を果たす、地区の防災性を高めるための路線です。
 ※壁面の位置が制限される敷地では、一定の条件の下で道路斜線の緩和を受けることができます。
 ※壁面の位置が制限される敷地では容積率の上限は200%とします。
 ※その結果、壁面の位置が制限される敷地のうち、A・C地区にある敷地では、前面道路幅員が4mの場合、最大容積率160%までしか建てられない敷地でも、一定の条件の下で最大200%まで建てられるようになります。

⑤工作物の設置の制限：災害時の通行空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

左上の図の点線(-----)の区間

⇒壁面後退区域には、交通の妨げになるような、門、塀、さく、自動販売機などの工作物の設置を制限します。

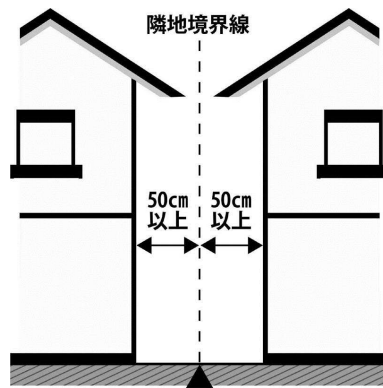


※なお、災害時の利用に支障のない範囲で、可動式車止めやプランター、植木鉢、移動の容易な自転車などの設置は可能とします。

⑥隣地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、隣地からの壁面位置を制限します。

地区全域

⇒隣地との境界から、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。



⑦建物の色彩・意匠：落ち着いた街並みとするために、建物の色彩・意匠を制限します。

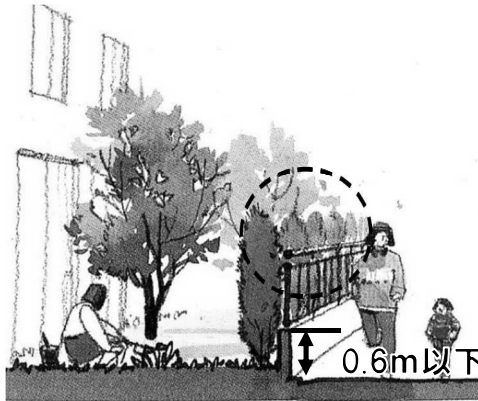
地区全域

⇒建築物の屋根・外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとします。

⑧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に、垣・さくの構造を制限します。

地区全域

⇒道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣または透過性の高いフェンスとします。
⇒ブロック塀をつくる場合は0.6m以下とします。



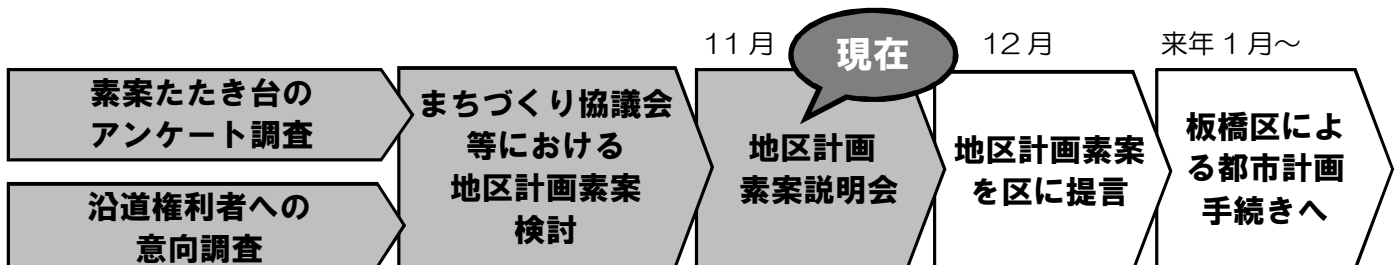
⑨敷地の緑化：緑豊かな街並みとし、既存の樹木を保全するために、敷地の緑化について定めます。

地区全域

⇒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、緑化に努めていきます。また、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します。

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、12月には素案の提言をする予定です。
- 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。詳細は次号の地区計画ニュースでお知らせします。



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