



地区計画(素案)の変更を検討しています。

検討している「素案変更案」のアンケートにご協力ください

●素案変更案を作成しました

協議会では、平成27年11月に若木一・二丁目地区地区計画の素案を作成しました。その後、区で地区計画の原案とすべく検討してきましたが、合意形成状況に鑑み、素案の内容を一部変更した「素案変更案」を作成しました。

素案の再検討の理由や、素案変更案の詳しい内容については、次ページ以降をご覧ください。

なお、検討に時間がかかりましたことをお詫びいたします。

●素案変更案に関するアンケートにご協力ください

素案変更案に関するご意見を広くいただくために、アンケートを実施します。

本ニュースにあります素案変更案の内容をよくお読みいただき、回答をお願いいたします。

アンケートについて詳しくは、8ページをご覧ください。

若木一・二丁目地区地区計画 素案変更案のあらまし

区分	防災上重要な路線沿道	防災上重要な路線沿道以外	
地区施設	変更なし (防災上重要な路線を地区施設に位置付け)		
建替 えル ール	①建築物の用途の制限	変更なし	
	②敷地面積の最低限度	削除 ※板橋区全体で定めた規制による	
	③建築物の高さの最高限度	削除 ※板橋区全体で定めた規制による	
	④道路からの壁面の位置の制限	防災上重要な路線の道路中心から3m以上 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> すべての道路の道路境界線から0.5m以上 </div>	制限なし <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> すべての道路の道路境界線から0.5m以上 </div>
	⑤工作物の設置の制限	壁面の位置の制限部分において工作物の設置を制限 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 削除 </div>	変更なし
⑥隣地からの壁面位置の制限	変更なし		
⑦建物の色彩・意匠	変更なし		
⑧垣・さくの構造制限	変更なし		
⑨敷地の緑化	変更なし		



詳しい内容は、次のページをご覧ください！

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。

素案変更案の作成理由

素案変更案を作成した理由としては、以下の3つが挙げられます。

理由1 ●防災上重要な道路における道路状空間確保に対し、関係権利者の十分な賛同が得られなかった

素案の策定にあたり、関係権利者の皆さんに様々な形で意見聴取を行いました。特に道路中心から3mの壁面後退が必要となる防災上重要な路線沿道の方には、アンケート調査に加え、複数回のヒアリングを行ってきましたが、結果として壁面後退に対して十分な賛同を得ることが出来ませんでした。

そこで、この形での壁面後退を地区計画のルールとすることは難しいと考え、道路中心から3mの壁面後退をするルールを削除しました。

理由2 ●消防活動困難区域の再検討により、防災上重要な路線における道路状空間確保の必要性が低くなった

当地区ではこれまで、消防自動車の進入可能範囲及び消防ホースの長さなどから消防活動困難区域を「幅員6m以上のネットワークされた道路から140m以上離れた区域」と定義し、解消のために防災上重要な路線沿道における壁面後退を検討してきました。

今回、東京消防庁による消火活動の考え方のうちの一つを基に、地区内及び周辺の防火水槽の分布に着目して、新たな考え方で消防活動困難区域の検討を行いました（3ページ図参照）。

検討の結果、新たな6mの道路状空間の確保ではなく、地区内全域における建築基準法に基づいた4m以上の道路ネットワークで、消防活動は可能と想定されることがわかりました。これに基づき、防災上重要な路線での道路状空間確保の必要性は低くなったと考えました。



理由3●地区全体で道路閉塞の備えや緑化空間の確保が求められる

一方で、大地震の際に建物からの落下物が道路をふさぎ、避難や消防活動の妨げになる危険性は、地区内のすべての道路にあてはまります。また、道路沿いに空間ができれば、そこが緑化のために活用されることが期待できます。

そこで、地区内のすべての道路において壁面後退を地区計画のルールとすることとしました。

図■消防水利の分布から見た、消防活動困難区域の検討（平成30年1月現在）



※消防水利の分布から見た、消防活動困難区域の考え方

平成13年3月の火災予防審議会答申「地震火災に関する地域の防災性能評価手法の開発と活用方策」における“消防水利の有効性に関する評価”によると、消防水利（防火水槽）を中心とした消防活動の有効範囲は、震災時に消防ポンプ車が使用できるものは半径210m、可搬ポンプで使用できるものは半径100mとなっています。平成30年1月現在の地区内及び周辺における消防水利（防火水槽）の分布状況では、地区内全てが有効範囲に入っているため、この考えにおいて地区内には消防活動困難区域がないと考えられます。

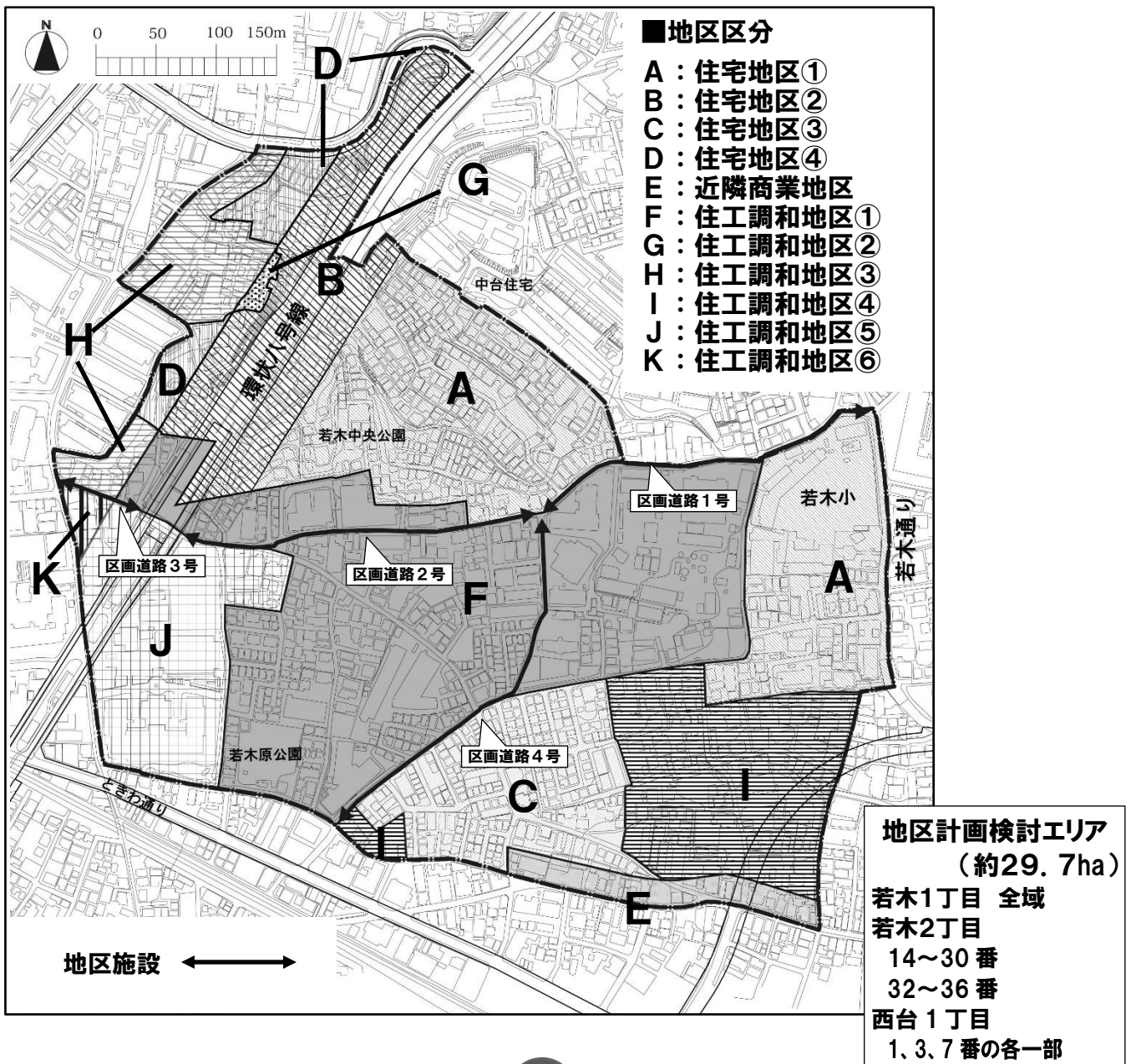
1. 地区の目標

本地区では、地区特性と課題を踏まえて、次の3点を地区の目標としています。
(変更なし)

- 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

2. 地区計画の区域と地区区分

地区計画の区域及び地区区分に変更はありません。



3. 地区施設（道路）

これまで「防災上重要な路線」としていた道路は「地区施設」として位置づけま
す。建築基準法に定める以上の後退はありません。

なお、これまで区画道路2号、3号及び4号（一部分を除く）の中心から3m
の壁面の位置の制限を定めていましたが、これを道路境界から0.5mとします。詳
しくは、6ページ④を参照してください。

表●地区施設の一覧

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路1号	3.0m～6.0m (6.0m～9.0m)	約300m	一部拡幅 ()内は区域外を含めた道路幅員
	区画道路2号	4.0m	約300m	一部拡幅
	区画道路3号	4.0m	約70m	一部拡幅
	区画道路4号	4.0m～6.9m	約340m	一部拡幅

4. 建て替えのルール

①建築物の用途の制限：**変更なし**

将来にわたって良好な住環境を保全するため、用途の制限を定めます。

以下の各地区において、次の建築物を建築してはいけないこととします。

E地区

- ① マーチャン・パチンコ店・ゲームセンター
- ② 性風俗店

※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 マーチャン・パチンコ店・ゲームセンター
- ② 性風俗店
- 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
- 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 マーチャン・パチンコ店・ゲームセンター
- ② 性風俗店
- ③ ナイトクラブ

※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 マーチャン・パチンコ店・ゲームセンター
- ② 性風俗店
- 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

※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：削除

板橋区全体で定めた規制があり、変更前の素案と同じ規制内容なため

【参考】板橋区全体での規制内容

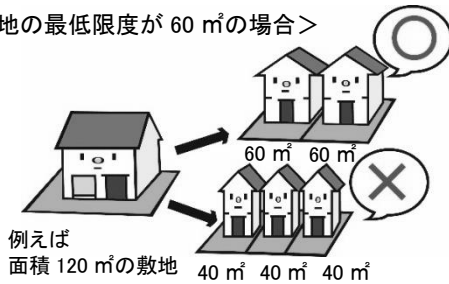
D・G・H・K地区

⇒70㎡

A・B・C・E・F・I・J地区

⇒60㎡

<敷地の最低限度が60㎡の場合>



③建築物の高さの最高限度：削除

板橋区全体で定めた規制があり、変更前の素案と同じ規制内容なため

【参考】板橋区全体での規制内容

D・H・K地区

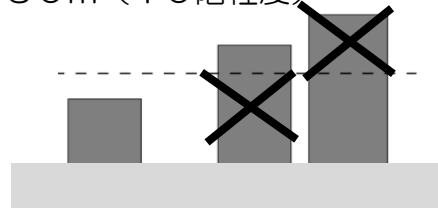
⇒17m（5階程度）

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：変更あり

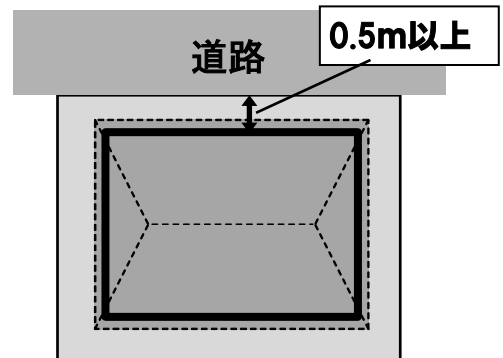
建物の延焼や建物からの落下物等での道路閉塞を防止し、道路沿いの緑化空間を確保するため、防災上重要な路線以外も含め、地区内のすべての道路からの壁面位置の制限を設けます。

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0.5m以上とします。

※ここで「道路」とは、建築基準法に規定する道路を指します。

<制限に該当しないもの>

- ①物置など軒の高さが2.3m以下で、かつ延床面積が5㎡以内であるもの
- ②自動車車庫（階数が2以上のものを除く）
- ③建築物の床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
- ④建築基準法第53条で定められた建ぺい率を確保できない建築物

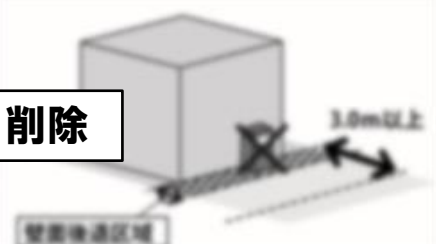


⑤工作物の設置の制限：削除

消防活動困難区域の再検討により、道路状空間確保の必要性が低くなったことから、工作物設置の制限は案から削除します。

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

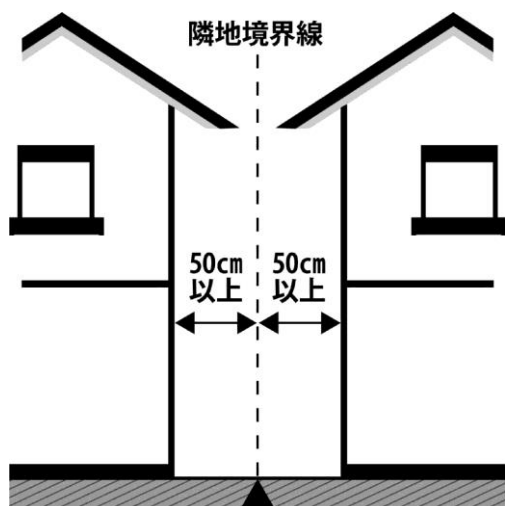
削除



⑥隣地からの壁面位置の制限: **変更なし**

ゆとりある良好な住宅地の形成を図るとともに、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。

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。

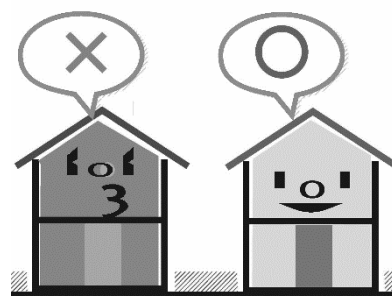


⑦建物の色彩・意匠

: **変更なし**

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。

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。

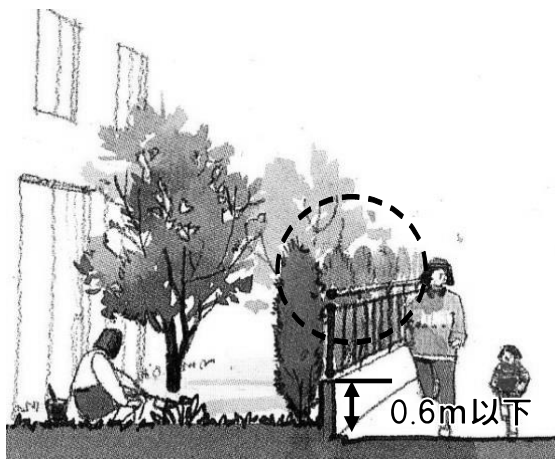


刺激的な原色

⑧垣・さくの構造制限: **変更なし**

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、垣・さくの構造を制限します。

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: **変更なし**

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。

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。



道路沿いの
緑化の例

素案変更案に関する アンケート調査について

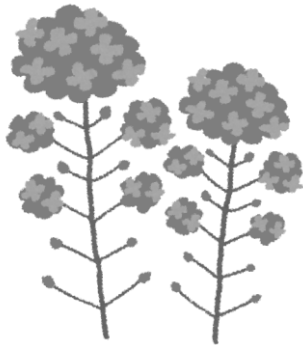
素案変更案に関するご意見を広くいただくために、アンケート調査を実施します。
内容をよくお読みいただき、回答をお願いいたします。

●回答方法

別紙回答用紙にご記入のうえ、同封の返信用封筒にて返送してください。切手はいりません。

●回答締切

平成30年3月12日（月）（消印有効）

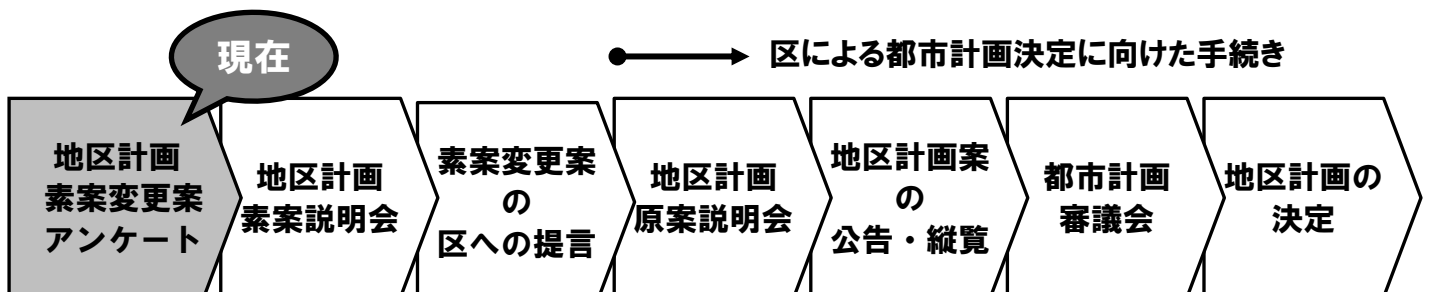


アンケート回答用紙

若木一・二丁目地区地区計画 素案変更案に関する アンケート調査 回答用紙	
別紙「若木一・二丁目地区 地区計画ニュース 第4号」をご覧の上、以下の欄に回答をご記入ください。	
問1	素案変更案では「④道路からの壁面の位置の制限」が変更され、すべての道路において道路境界線から0.5m以上の後退することとしています。 （今回のニュースの6ページをご覧ください） この案についてどう思いますか。
ア	この内容を地区計画としてよい
イ	この内容の一部を修正して地区計画を策定すべき ※修正意見がありましたら、問3にご記入ください。
ウ	この内容の地区計画は策定すべきでない
エ	その他（ ）
問2	素案変更案で「④道路からの壁面の位置の制限」以外の内容についてどう思いますか。
ア	この内容を地区計画としてよい
イ	この内容の一部を修正して地区計画を策定すべき ※修正意見がありましたら、問3にご記入ください。
ウ	この内容の地区計画は策定すべきでない
エ	その他（ ）
問3	その他、まちづくりへのご意見がありましたら、ご自由にお書き下さい。
ご協力ありがとうございました。	

今後の予定について

- ・今回のアンケートで一定のご賛同が得られれば、改めて素案説明会を開催し、皆様からのご意見を伺ったうえで、区への提言を行います。
- ・その後、区による都市計画決定にむけた手続きに入ります。その中でも説明会など、皆様からご意見を伺う機会が設けられる予定です。



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