



まちづくり通信

4号

発行：大谷ロー丁目周辺地区まちづくり協議会

平成 27 年 6 月発行

まちづくり計画案がまとまりました。

大谷ロー丁目周辺地区では、平成 26 年 8 月にまちづくり協議会を設立し、アンケート調査等を行いながら、まちづくり計画を検討しています。その結果、平成 27 年 2 月に「まちづくり計画（素案）」をまとめ、「まちづくり通信 2 号」に掲載して、地区の皆様へ素案の概要をお知らせするとともに、返信ハガキによるご意見の募集を行いました。（下記にその結果概要を掲載）

今回、これらの意見を整理し、「まちづくり計画（案）」として取りまとめました。そこで、再度、皆様にお知らせするとともに、内容について地区や関係者の皆様にご意見をお聞きます。

「まちづくり計画（案）」は 2 面より 7 面に掲載しております。ご一読いただき、ご意見、ご要望がございましたら、別紙にあります「返信ハガキ」をご利用いただき、ご意見をお寄せください。



まちづくり計画（素案）についての主なご意見

「まちづくり計画（素案）」について、返信ハガキやメールで 19 通のご意見をいただきました。以下に、そのご意見の一部を紹介いたします。

（道路・公園について）

・新しい 6m 道路を本当につくる事ができるのか？ それならば、既存の道路の幅を拡張すべき。 ・道路が狭いままで、いつまでたっても防災に強いまちづくりはできない。区条例等で道路としてセットバックをきちんとさせるべき。（他同様のご意見有） ・消防活動困難区域の「改善」	今回のまちづくりは消防活動困難区域の「解消」を目指した方針としています。そのために、円滑な消防活動を可能とする幅員 6m の道路を計画しています。この道路は、既存道路の拡幅で計画しています。また、狭あい道路の整備は重要課題だと考え、まずは助成事業などを使いながら実現していきます。（案では、「幅員 4m」を「道路幅員 4m」としました）
・小公園の土地は、どうするかを明記すべき。	小公園についても「地区計画」の段階では、位置も明記する予定です。

（土地利用の方針について）

・「補助 26 号線沿道地区」での生活利便施設・店舗等の具体的な誘導策がみえない。	まちづくり計画は、緩やかなまちづくりの方針や方向性を示すものと考えます。具体策や手法については地区計画の中で検討します。
---	--

（建替え等について）※不燃化特区事業

・100 万～200 万の補助で建替え可能になるわけではなく、現況の防災上不安部分をまず検討する方が先。供出地の買上、無税化等、周辺状況を良くするべき。	建替え誘導だけでなく、消防活動困難区域の解消やルールづくりなど、複合的に進めていきます。
--	--

大谷口一丁目周辺地区 まちづくり計画案

まちづくり計画の役割

まちづくり計画は、**緩やかなまちづくりの方針や方向性**を示すものです。

皆様からは、アンケート調査やまちづくり素案についての意見募集の際に、「具体的な施設計画」へのご希望をいただき、素案にはそうした「施設計画が入っていない」、「具体的な内容がない」というご意見をいただきました。しかし、この「まちづくり計画」は、めざすまちの将来像と緩やかなまちづくりの方針や方向性を示すものとして取りまとめています。

今後、板橋区全体の様々な施策や地区のルールづくりである地区計画を検討していく際に、出来ることから実現していきます。



まちづくりの方向性 (めざすまちの将来像)

- 1 災害に強い、安全なまち
- 2 多様な世代が住み続けられる活力のあるまち
- 3 住み続けたいコミュニティがある安心なまち
- 4 緑豊かでうるおいのある、良好な居住環境のまち

【災害に強い、安全なまち】

- ・災害時には緊急車両の進入や消防活動が円滑に行える道路を整備し、利便性が高く、安全なまちをめざします。
- ・災害の際に自らの防災の砦となるような燃えにくく、倒れにくい家づくりをすすめ、災害に強いまちをめざします。
- ・地区内は、細街路拡幅整備やすみ切り整備等により、狭あい道路による細街路ネットワークを形成し、安全なまちをめざします。

【多様な世代が住み続けられる活力のあるまち、住み続けたいコミュニティがある安心なまち】

- ・地区の20代から30代の割合は区平均より高くなっています。この地区の良い特性を活かしたまちづくりを進めていきます。
- ・周辺に教育施設や病院が立地している環境などを活かし、子育て世代から高齢者まで多様な世代が安心して暮らせるまちをめざします。
- ・古くからの良好なコミュニティを継続し、地域の助け合いや支え合いのある、だれもが安心して住み続けられるまちをめざします。

【緑豊かでうるおいのある、良好な居住環境のまち】

- ・現在の中低層建物中心の住宅地を保全するとともに、緑豊かで良好な居住環境のあるまちをめざします。
- ・補助26号線沿道では、大谷口給水塔(水道タンク)などの歴史的資源や街路緑化を活かすとともに、沿道の宅地の緑化を進め個性ある街並みをめざします。
- ・地区内では、安全な塀づくりと緑化を推進し、安全でうるおいのあるみちづくりによる居住環境の向上をめざします。
- ・千川上水沿いでは、現在残る桜並木を守り活かし、道路沿宅地の緑化をすすめ、緑豊かでうるおいのある街並みをめざします。

まちづくり計画 案

【まちづくりの目標】

めざすまちの将来像を、地区の状況や現在まで継続してきたまちづくりの成果を踏まえて、次のように設定します。

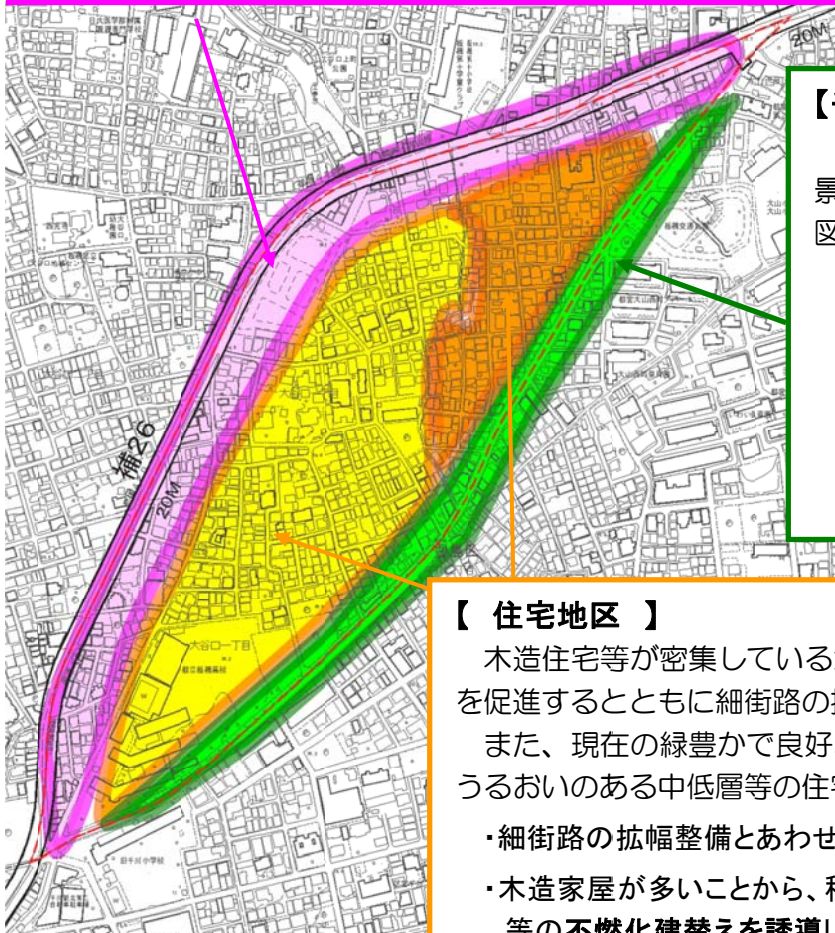
**「緑豊かで良好な居住環境の保全・向上を図るとともに、
だれもが住み続けたくなる災害に強い安全で安心なまち」**をめざします。

□土地利用の方針

【補助26号線沿道地区】

補助26号線の整備にともない建築物の不燃化等による延焼遮断帯が形成され、幹線道路沿道にふさわしい新たな街並みの形成とともに、生活利便施設や店舗等と中高層の住宅が共存した街並みの形成を図ります。

- ・地区内部の住宅地と共存する**中高層の建物による街並みの形成**を図ります(4階～7階)。
- ・土地の有効利用により**低層部分に生活利便施設や店舗等を誘導**し、活気ある地区の形成を図ります。



【千川上水沿道地区】

桜並木など、豊かな緑を活かし、沿道景観に配慮した低層の街並みの形成を図ります。

- ・千川上水沿いの**街並み形成や建替えのルールを明確にし、2階～3階程度の街並みの形成**を図ります。
- ・千川上水沿いの**緑化の推進**により緑豊かな、うるおいある歩行者ネットワークの形成を図ります。

【住宅地区】

木造住宅等が密集している地区内部では、建築物の不燃化建替えを促進するとともに細街路の拡幅整備を進めます。

また、現在の緑豊かで良好な居住環境を維持しつつ、災害に強くなるおいのある中低層等の住宅市街地の形成を図ります。

- ・細街路の拡幅整備とあわせて、**安全な塀づくりと緑化**を進めます。
- ・木造家屋が多いことから、積極的なアプローチにより老朽木造家屋等の**不燃化建替えを誘導**します。

地区のイメージ



□公園みどりづくり・みちづくりの方針

- 宅地内や接道部での緑化を推進するとともに、小公園などの整備を進め、みどり豊かな住宅市街地を形成します。
- 災害時の緊急車両の進入や消防活動が円滑に行える主要生活道路を整備するとともに、この道路を補完する細街路による主要区画道路のネットワークを形成します。
- 主要区画道路のネットワークは、円滑な避難を促進するための避難経路としてすみ切りや避難の際の安全性に配慮した整備を進めます。

②消防活動困難区域の解消と地区内部からの避難のために幅員6mの道路を整備し、沿道建物の不燃建替えの誘導により延焼抑止効果を持った道路として整備します。
(主要生活道路の整備、ミニ延焼遮断帯の形成)

賑わいの軸となる
補助26号線
※街並みづくり

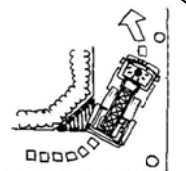


緑の軸となる
千川上水
※沿道緑化



③建替えにあわせて道路幅員4mを確保、補助26号線や千川上水などの避難の道へ出るための避難経路への主要なアクセスを確保します。
(主要区画道路として地区施設に指定)

○狭い道路では、すみ切りが重要になります。



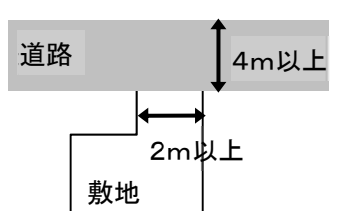
①緑豊かな市街地の形成とコミュニティの育成の場として、公園や小広場などの整備をめざします。

○住宅地内の小公園等の整備イメージ。



建築基準法では

原則として、幅員4m以上の道路に幅2m以上接する敷地でないと建物が建てられません。



□ 建物づくりの方針

- ゆとりある居住環境を保全するために、敷地の細分化の防止を図り、現在の居住環境の維持を図ります。
- 安全でうるおいのある住宅地をつくるため、災害時に倒壊の危険性が高いブロック塀を制限し、安全な塀づくりと緑化を推進します。
- 現在の閑静な居住環境を維持するため、ふさわしくない建築物の立地を制限します。
- 良好な住宅地を形成するために、周辺の建築物等の色彩や形態などに配慮した建物づくりを進めます。

ゆとりある住環境を保全するため
⇒ 宅地の細分化を防止する



安全でうるおいある住宅地をつくるため
⇒ 安全な塀づくり
+
⇒ 道路沿いの緑化の推進



閑静な住環境を保全するため
⇒ 地区にふさわしくない
建築物を制限する



※風俗営業施設やホテル、旅館など

良好な住宅地を形成するため
⇒ 外壁や意匠等は周辺住宅地に
配慮した色彩や形態とする



□ 防災まちづくりの方針

- 地震や火災などによる被害を少なく抑えるために、緊急車両等の通行や消防活動を可能にし、災害に強いまちをつくります。
- 補助26号線とともに主要生活道路沿いの建物の不燃化建替えの誘導により、安全な避難経路を確保します。
- 地区のコミュニティを活かし、防災や災害対応の活動等をより活性化していきます。

延焼遮断帯・ミニ延焼遮断帯の形成



- 補助26号線沿いの建物
- 消防活動困難区域解消のための主要生活道路

地域の防災コミュニティの活性化



防災機能の高い公園
づくりと活用①
(日常の防災訓練・
初期消火訓練)



防災機能の高い公園
づくりと活用②
(避難時の炊き出し
訓練)

具体的な建替えのルールを検討していきます。

具体的な取り組みとして、まず「地区計画」を検討していきます。

これは、都市計画の一つで、地区の特性に合わせた建替えのルールや身近な道路・公園等の位置や規模を計画していくものです。

土地区画整理事業等のように、一斉にまちが変わるものではありませんが、地区の環境の保全や改善を建物の建替え等にあわせて、時間をかけて進めていきます。



図：東京都ホームページ

① 建築物の用途を制限

例えば、風俗営業施設等の立地を制限します。

用途地域等を補完し、強化あるいはより良くしていくために定めます。

- 建築物等の用途の制限は、地区の住環境の維持や商業の活性化等により良好な環境が形成されるよう定めていきます。
- 住宅地の周囲で環境上問題ある用途（風俗営業、ホテル・旅館）を制限することができます。



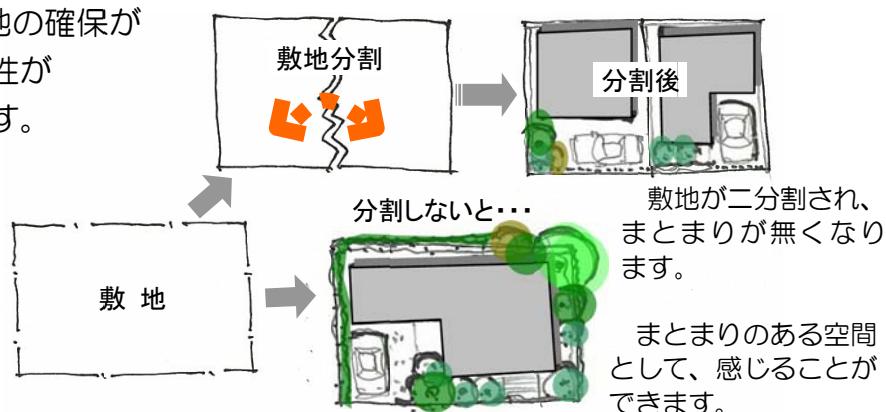
住環境にふさわしくない用途の建築物を制限します。

近隣商業地域（補助 26 号線沿道）では、
個室喫茶店やバー、マージャン、
パチンコ、スロットマシン
ゲームセンターなどが立地できます。

② 敷地面積の最低規模を設定

狭小宅地の密集化を防止し、ゆとりと環境を守ります。

- 敷地の細分化や建築物が密集することにより、敷地内に必要とされる空地の確保が困難になり地区の安全性や防災性が損なわれることを防ぐルールです。
- また、現在の住環境等を維持していくルールです。

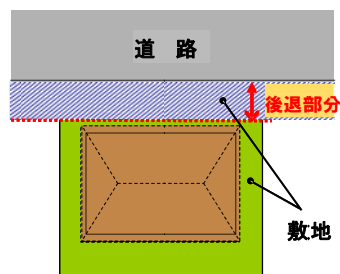


③ 壁面の位置の制限

例えば、隣地から、道路境界線から後退し、ゆとりある空間を確保します。

有効な空地の確保や建築物の相互関係等を考慮しつつ定めます。

- 良好な外部空間をつくるためのルールで、敷地内空地の確保、道路沿いの良好な景観形成につながります。



後退部分を植栽帯としている事例



④ 建築物の形態意匠を制限

例えば、奇抜な原色等を避け、調和のとれた街並みをつくります。

屋根、外壁の色彩や意匠等を周辺の状況を見極めながら定めます。

- 建築物等の屋根、外壁等の形状や色彩、材料等を周囲の環境と調和させた意匠等にすることで良好な住環境や市街地景観が形成されます。



⑤ 安全な塀づくりと緑化の推進

倒壊の危険性のあるブロック塀の高さを制限します。

良好な環境と優れた景観を有する街並みを形成するためや、災害時の道路空間の確保などのために定めます。

- 地震時には倒壊危険性の高いブロック塀等を制限し、安全な塀づくりを進めることで、安全な避難経路なども確保できます。
- 地区の特性等を考慮しつつ、地区にふさわしい垣やさくの構造となるよう、垣やさくの高さや材料、形状、色彩等について定めることができます。



◎ 生垣などで緑化

○ 低いブロック塀+フェンス



✕ 高すぎるブロック塀

まちづくり計画案についてのご説明は以上です。

「まちづくり計画(案)」についてのご意見等を、一緒にお配りしている返信ハガキにてお寄せください。

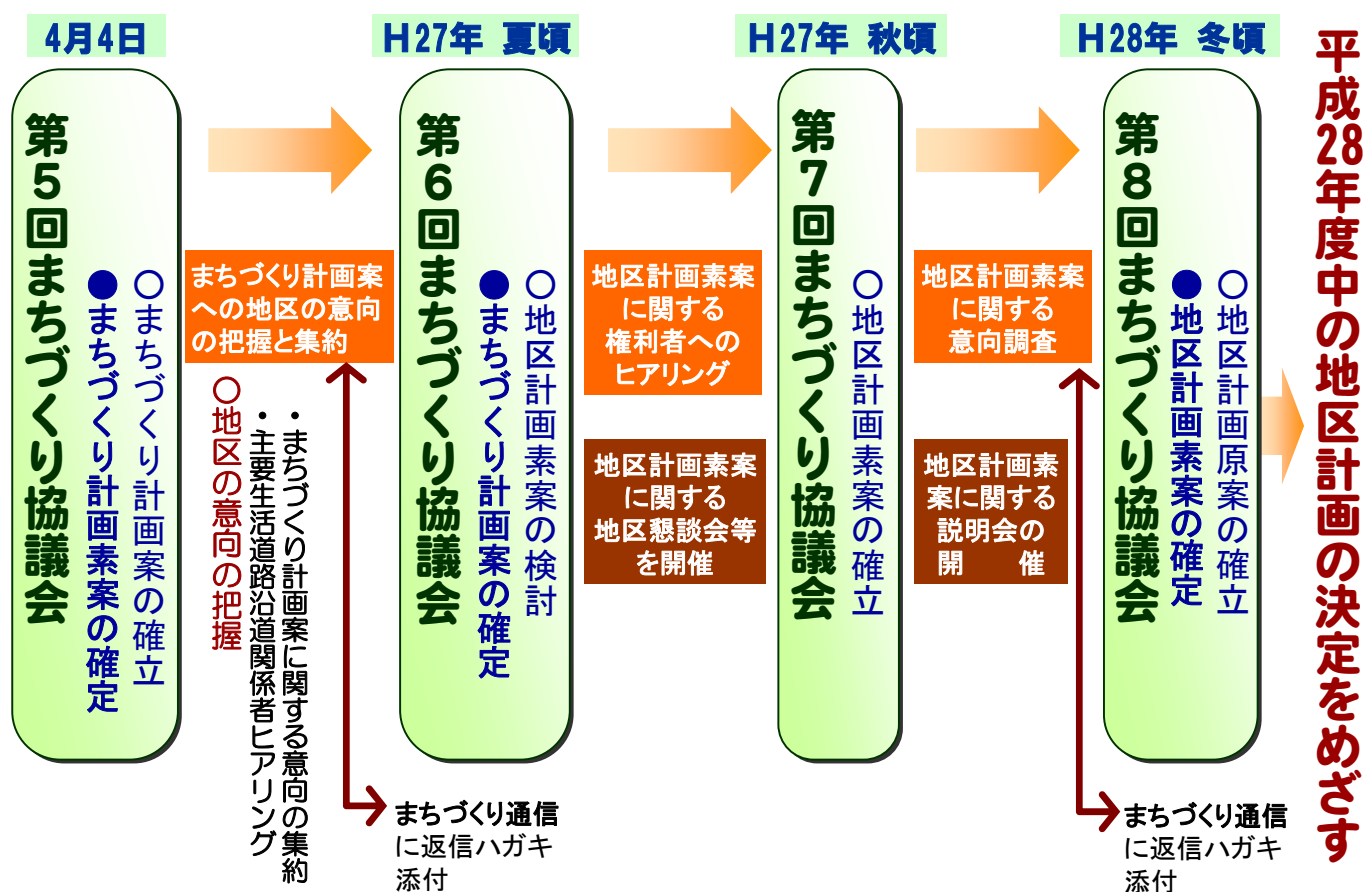
平成27年度のまちづくりの検討のスケジュール

平成27年度の取り組みとして、まずは、まちづくり計画案へのご意見を反映しつつ、地区のまちづくりの指針となる「まちづくり計画」を確立していきます。

さらに、このまちづくり計画をみなさんの建替え等にあわせて実現していくための地区のまちづくりルールとなる「地区計画素案」の検討を進めていきます。

この地区計画素案の検討に際しても、関係する権利者の方への「ヒアリング」や「アンケート形式による意向調査」、また、直接皆さんにご説明し、意見をいただくための「地区懇談会」・「説明会」等を開催しながら素案を取りまとめ、平成28年度中に「地区計画」として都市計画の決定をめざしています。

まちづくり検討のながれ



このまちづくり通信に関するお問い合わせ先

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

〒173-8501 東京都 板橋区 板橋二丁目66番1号

(電話)03-3579-2562 (FAX)03-3579-5437 (E-mail)t-jkeikaku@city.itabashi.tokyo.jp

協力:株式会社LAU公共施設研究所

(電話)03-3269-6712 (FAX)03-3269-6715 (E-mail)machi@lau.co.jp