

大谷口一丁目周辺地区 まちづくり計画



平成 27 年 7 月

大谷口一丁目周辺地区まちづくり協議会

(大谷口一丁目町会・大山西町町会)

まちづくりの方向性(めざすまちの将来像)

【まちづくりキーワードの抽出とまちづくりの方向性】

板橋区の上位計画等から

- 災害に強い安全な市街地の形成
- うるおいある街並みの整備
- 住み続けたいコミュニティを育む住環境
- 住み続けられるまちの形成

地区の現況から

- 閑静で緑豊かな住宅市街地
- 木造・防火造が多い密集市街地
- 円滑な消防活動を行うための道路が不足
- 震災時に倒壊危険性の高いブロック塀が多い

まちづくり意向調査から

- 災害に強い、緑豊かな潤いのあるまちが良い
- 住宅と商業、店舗が共存する中低層の住宅市街地
- まちづくりルールの導入で、防災、不燃化、狭あい道路の改善が必要
- 地域環境を守る用途制限など

キーワード
のまとめ

- 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

【まちづくりの方向性】

【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、道路沿い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

【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い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、災害に強くう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



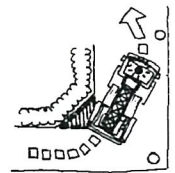
③建替えにあわせて道路幅員4mを確保、補助26号線や千川上水などの避難の道へ出るための避難経路への主要なアクセスを確保します。
(主要区画道路として地区施設に指定)

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。

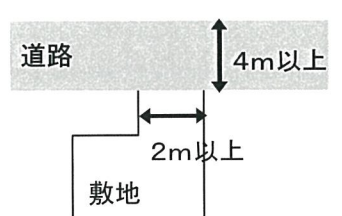
○住宅地内の小公園等の整備イメージ。



○狭い道路では、すみ切りが重要になります。



建築基準法では原則として、幅員4m以上の道路に幅2m以上接する敷地が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。
- ・安全でうま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。

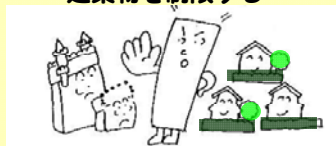
ゆとりある住環境を保全するため
⇒ 宅地の細分化を防止する



安全でうま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

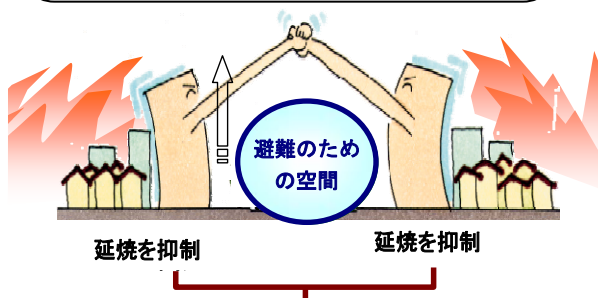
良好な住宅地を形成するため
⇒ 外壁や意匠等は周辺住宅地に
配慮した色彩や形態とする



□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)



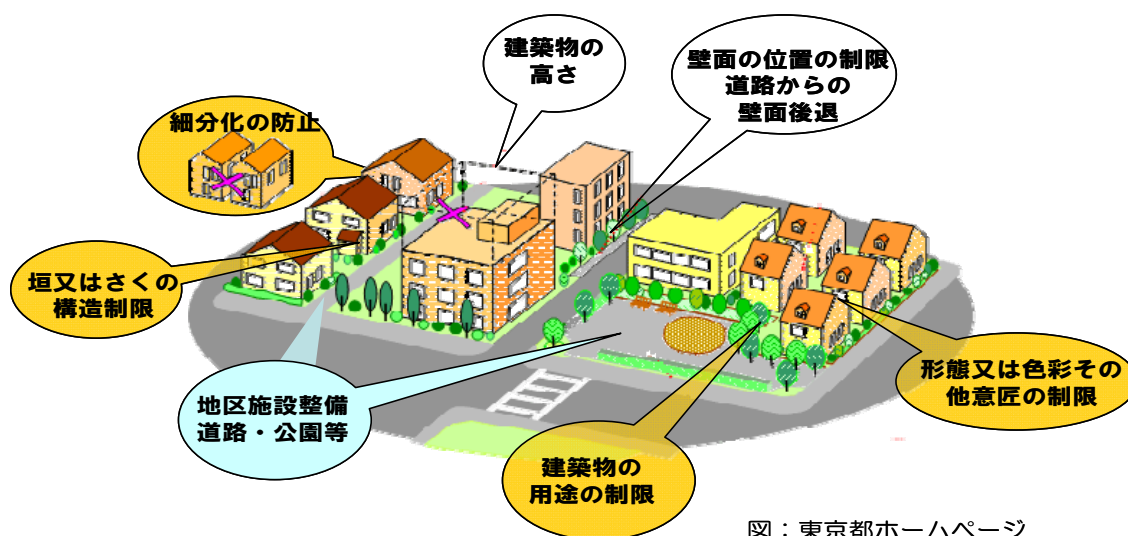
具体的な建替えのルール案へ まちづくり計画を地区計画へ

まちづくり計画を実現するために、地区計画という制度を活用してまちづくりを進めていきます。

■まちづくりの具体的な建替えのルール

⇒ 地区計画では「地区整備計画」といいます。

- ・地区整備計画とは、まちづくりの目標に従って、地区施設（道路や公園等）や建築物の建替えのルールを具体的に定めた計画です。



図：東京都ホームページ

■ 地区施設を定める

○地区施設は必要、かつ最小限度で定めます

- ・地区施設として定めることができるのは、「地区内の居住者等の利用に供される道路・公園等」です。
- ・地区施設の配置や規模は、周辺の道路網や公園配置を踏まえて安全性や利便性が高まるよう計画します。

■ 建築物の建替えのルール 案

- | | |
|-----------------|----------------------|
| ① 建築物の用途の制限 | ⇒ 風俗営業施設の立地の制限 |
| ② 敷地面積の最低限度 | ⇒ 現在の環境を維持するために設定 |
| ③ 壁面の位置の制限 | ⇒ 主要生活道路や主要区画道路沿いの敷地 |
| ④ 形態又は色彩、意匠等の制限 | ⇒ 周辺と調和した色彩や形態等 |
| ⑤ 垣又はさくの構造制限 | ⇒ 倒壊危険性の少ない安全な塀づくり |

①建築物の用途を制限

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。

風俗営業施設等の立地を制限します。



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。

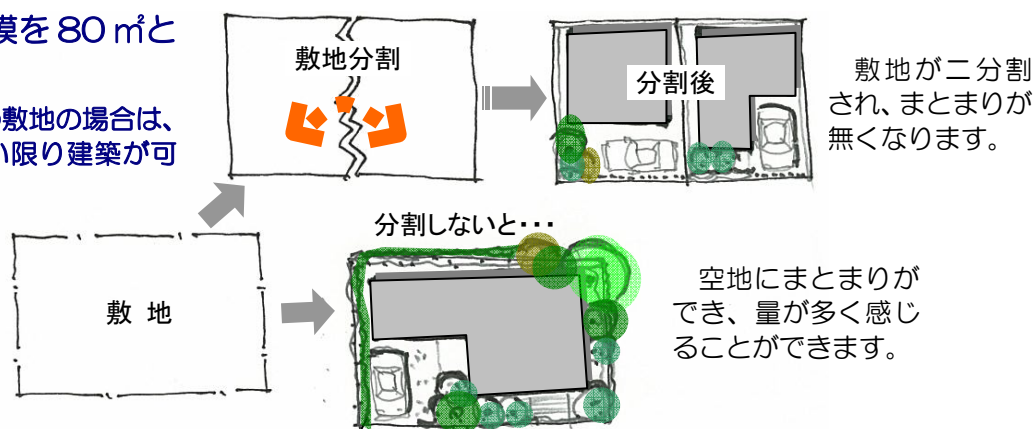
②敷地面積の最低規模を設定

地区内の状況を見極めながら定めることが重要です。

- ・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。

敷地の最低規模を80㎡と設定します。

※現在80㎡未満の敷地の場合は、敷地分割をしない限り建築が可能となります。



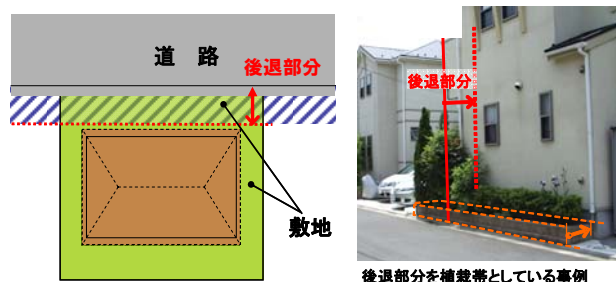
狭小宅地の密集化を防止し、ゆとりと環境を守る

③壁面の位置の制限

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。

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。

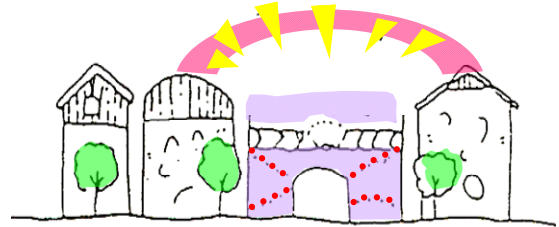


④建築物の形態意匠を制限

屋根、外壁周辺の地区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よりすることで良好な住環境や市街地景観が形成されます。

建築物の外壁等は周辺住宅地に配慮した色彩や形態とします。



奇抜な原色等を避け、調和のとれた街並みをつくる

⑤安全な塀づくりと緑化の推進

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。
- ・地区特性等を考慮しながら、地区の特性に相應しい垣やさくの構造となるよう、垣やさくの高さ、材料、形状、色彩等について定めていきます。



◎ 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

倒壊の危険性のあるブロック塀の高さを制限します。