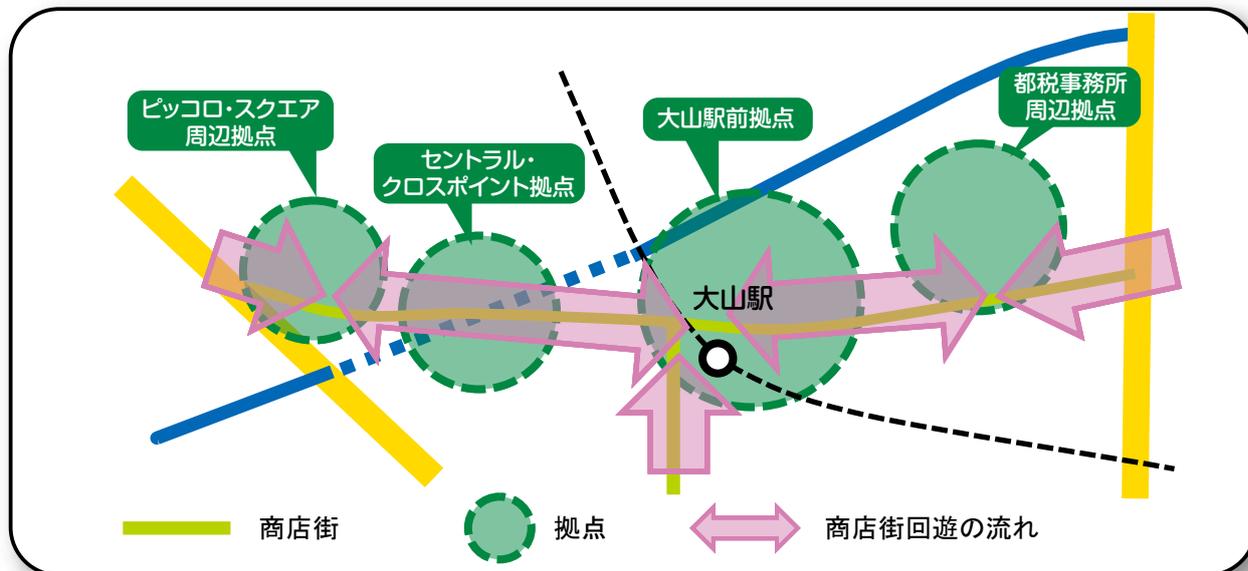


② 拠点整備について提言します

- ・大山駅周辺地区のまちづくりの促進と、商店街の回遊性の向上を図るため、4つの拠点整備を提言します。

◇4つの拠点整備◇



1) 大山駅前拠点の整備

〔整備内容〕

- ・駅前のにぎわいを高め、地区のコミュニティ活動や多様な人々の交流を育むことができる環境を整備します。
- ・駅周辺街区の土地の高度利用を促進し、駅や駅前広場と一体に多様な機能が総合的に整備された施設整備や、商業集積の再編・機能更新、商店街回遊の起点にふさわしい広場整備、歩行者空間確保などを進めます。
- ・地区全体の生活利便性の向上を目的に、託児所などのファミリー世帯向け施設、デイサービスなどの高齢者向け福祉施設、図書館などの文化施設を導入します。
- ・駅前広場の整備によって、商店街のにぎわい空間が分断されることのないよう、駅前広場周辺に再開発・共同化等による商業施設や公開空地を誘導し、にぎわい空間の連続性を確保します。
- ・駅周辺街区の再編に併せ、駐車場、駐輪場の確保を進めます。
- ・駅周辺の建物は、大山地区にふさわしい建物形状とするよう誘導します。

〔整備手法〕

- ・大山駅周辺地区の中心的な拠点であり、商店街回遊の起点、文化交流拠点にふさわしい機能整備、高齢者施設や子育て支援機能などの施設整備を図るため、市街地再開発事業等の適用により、関連する街区を再編し、総合的な整備を検討します。また、駅前広場整備との連携も検討します。

2) 都税事務所周辺拠点の整備

〔整備内容〕

- ・遊座大山商店街のにぎわいや回遊拠点、防災拠点、新たな住宅供給、地域への緊急車両進入を円滑にする防災緑道、一般開放された駐車場、駐輪場など、地区に必要な新たな機能の導入を検討します。
- ・日本たばこ産業株式会社（J T）用地の将来整備を視野に入れ、地域の避難場所ともなる防災広場・防災緑道、居住人口の増加を図るファミリー世帯向け住宅の供給を誘導します。
- ・都税事務所の施設更新時には、商店街利用者がくつろげるイベント開催可能な広場や商業機能の導入を図り、商店街の連続性を確保するよう協議を検討します。
- ・文化会館、板橋第一中学校、グリーンホール、板橋税務所が立地するエリアを一体的に捉え、各施設の更新、再編時に、地区に必要な施設整備の導入を協議します。また、木造住宅密集区域の改善を促進します。

〔整備手法〕

- ・拠点として想定する区域が広範囲であり、区域一体の整備計画を定め、区域ごとの段階的な整備・事業化を検討します。
- ・J T用地については、民間活力誘導手法について検討します。

3) セントラル・クロスポイント拠点の整備

〔整備内容〕

- ・大山駅前拠点、ピッコロ・スクエア周辺拠点と連携しながら、ハッピーロード大山商店街の中心地として、歩行者の流れをつなぎ、生み出す拠点として位置付けます。
- ・商店街の中心にふさわしい機能導入については、地元検討組織から「求心力のある、シンボルとなる場所」として、シンボル広場、映画館や専門店、子育て世代や若い世代向け店舗などの提案があり、今後、地元商店街等を中心に検討を進めます。
- ・また、「人の行き来をつなげる場所」として、歩行者流動のあり方、補助26号線のあり方の検討を進めます。
- ・補助26号線との交差点であり、商店街にとっての中心的な車両アクセス場所でもあることから、駐車場、駐輪場の整備、バス・タクシー停留スペースなどの整備を検討します。

〔整備手法〕

- ・補助26号線の整備と一体的な整備が必要な地区であり、道路整備のあり方を含めた検討を商店街が中心となって進め、街路事業者との調整を行います。
- ・事業手法としては、道路を含む面的なエリアでの一体的な整備が必要と考えられ、市街地再開発事業の適用を検討します。

4) ピッコロ・スクエア周辺拠点の整備

〔整備内容〕

- ・大山駅前拠点、セントラル・クロスポイント拠点との連携を図りながら、ハッピーロード大山商店街の西の核として、補助26号線を越えてでも来たくなるような吸引力のある集客拠点として整備します。
- ・拠点整備と併せ、ピッコロ・スクエア周辺道路の整備を進め、ピッコロ・スクエア用地の多目的な活用可能性の向上を図ります。
- ・商店街の魅力付けを図る施設整備として、「防災機能を持つコミュニティ広場」「駐車場、駐輪場」「図書館、メディアパーク、劇場」「お福地藏尊への参道整備」などの提言があり、この提言を踏まえた整備を進めます。

〔整備手法〕

- ・都用地、区有地の活用に向けた「まちづくり会社」を、商店街や地域の人の出資で設立し、具体的な整備計画作成や関係者調整を進めます。

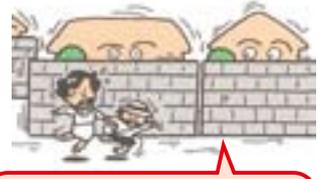


③ 土地利用整備について提言します

- ・各地域の特性に応じた計画的な土地利用整備を進めるため、まちづくりのルール（地区計画制度）の活用を提言します。

1) 地区全体に共通するまちづくりのルール

- ・地区全体に共通するまちづくりのルールは以下のとおりとします。

地区全体に共通するまちづくりのルール	
<p>〔商業集積の強化と魅力づくりのために〕</p> <p>①地域にふさわしくない用途の立地規制により、良好な環境形成を図る。</p> 	<p>〔安全で良好な環境を維持するために〕</p> <p>⑤ブロック塀の制限、緑化の推進、緑地の確保、建築物の耐火・耐震化により、安全・安心な環境を形成する。</p>  <p>ブロック塀の倒壊防止で安全・安心の環境づくり</p>
<p>〔商業集積の強化と魅力づくりのために〕</p> <p>②商店街に面する低層階は商業系用途を誘導し、にぎわいを維持する。また、上層部については住宅を誘導し、居住者増加を促進する。</p> 	<p>〔安全で良好な環境を維持するために〕</p> <p>⑥敷地面積の最低限度の指定により、土地の細分化を防止する。</p> 
<p>〔商業集積の強化と魅力づくりのために〕</p> <p>③商店街に面する建築物の壁面位置の後退により、にぎわいのある安心して買い物ができる環境整備を図る。</p>  <p>壁面位置を後退して安全な歩行者空間を確保</p>	<p>〔その他〕</p> <p>⑦商業地及び住宅地共に、その地域の特性に応じた景観の形成を図る。</p> 
<p>〔安全で良好な環境を維持するために〕</p> <p>④幹線道路や補助幹線道路沿道は、後背地の住環境に配慮しつつ高度利用を促進し、低層階については店舗等を誘導し、にぎわいを創出する。また、避難路としての機能充実を図るため、不燃化、耐震化を促進する。</p>	

2) 地域別のまちづくりのルール

- ・ 地区を3つの地域に分けて、各地域の特性に応じた計画的な土地利用整備を提言します。

〔大山駅南地域のまちづくりのルール〕

(主な土地利用整備の内容)

- ・ 公園や緑地が少ない地区であり、既存の緑地の保全や共同建替え等の促進により新たな緑地の確保を図ります。
- ・ 住宅と事業所等が混在して立地する区域では、騒音や振動が発生する建物用途を制限するなど、住環境を保全しながら両者の共存を図ります。



〔大山駅東地域のまちづくりのルール〕

(主な土地利用整備の内容)

- ・遊座大山商店街のにぎわいの創出や、ファミリー世帯向け住宅の誘導を図ります。
- ・板橋キャンパス内の再編整備にあたって、緑化の推進や地域への開放等を調整します。



〔大山駅西地域のルール〕

(主な土地利用整備の内容)

- ・ハッピーロード大山商店街のにぎわいの雰囲気を出しながら、人にやさしく、歩いて暮らせるまちの整備を図ります。
- ・アーケードを維持しながら、街並みや建物高さの統一を図ります。
- ・補助26号線未整備区間については、沿道のまちづくりと一体的に土地利用整備を進めます。



3) 整備手法

- ・まちづくりのルール（地区計画制度）として、具体的なルール（地区整備計画）を次のように定めます。

(主な地区整備計画)

具体的なルール (地区整備計画)	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の商店街に面する低層部分は、店舗以外の用途を制限する。 ・地区にふさわしくない用途（風営法関連用途）を制限する。
	容積率の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さや壁面の位置等を定め、容積率や斜線制限を緩和する。
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の最低限度を定める。
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の特性や主要生活道路の整備に応じて、道路から建築物の外壁までの距離を定める。
	建築物の形態・色彩制限	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の特性に応じて、建築物の屋根や外壁及び屋外広告物の形態や色彩等を制限する。
	緑化率の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積に対する緑化率を定める。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面する部分の生垣設置を定める。 ・避難道路等に面する部分のガラスの飛散防止対策を定める。

④ 住環境整備について提言します

1) 幅広い世代の人々が住み続けられる住環境の整備を提言します。

〔整備内容〕

- ・幅広い世代が交流し、憩える広場の整備を促進します。
- ・若い世帯や高齢者世帯も住み続けられるよう、家族がそろって食事を楽しめるファミリーレストランなどの家族向け商業機能の導入、託児所や高齢者施設などの福祉施設整備を図ります。
- ・幅広い世代の交流を促進し、地域コミュニティの醸成を図るため、町内会組織への参加を促進します。

〔整備手法〕

- ・住環境に係る各種機能整備については、高齢者福祉施設や医療施設が多く立地する特徴を生かしながら、各拠点整備や商店街整備に対応して順次、実現を図ります。

2) 安心でゆとりある住環境の整備を提言します

〔整備内容〕

- ・街路灯の設置、防犯体制の強化を図り、安心して生活できる環境の整備を進めます。
- ・既存公園、広場の緑化、既存樹林、緑地の保全、板橋キャンパス内の緑化や広場の一般開放などを調整し、緑の環境の維持、創出を図ります。
- ・建物の密集度を緩和するまちづくりルール（敷地規模の最低限度の設定、隣棟間隔の設定、壁面後退による敷地内オープンスペースの確保など）を設定し、ゆとりのある住環境の整備を図ります。
- ・幹線道路沿道については、後背地の住環境や安全性を維持するため、ビル風対策や日照条件を十分に確保したビル建設の誘導を図ります。

〔整備手法〕

- ・地区計画制度を活用した建築活動等のコントロールにより実現を図ります。

3) 環境問題やバリアフリー施策に配慮した住環境整備を提言します

〔整備内容〕

- ・省エネ住宅、太陽光発電等の新エネルギー設備、緑のカーテンの導入・普及による省エネルギー、低炭素社会への対応を進めます。
- ・公園、歩道の段差解消、点字タイルの設置、音響装置付信号機などの整備、駅舎など公共公益施設のバリアフリー化（段差解消、エレベーター設置、人的補助者の常備等）を促進します。

〔整備手法〕

- ・環境問題やバリアフリー施策の展開については、啓蒙活動や施設整備事業者と各設備導入・整備の協議を進め、実現を図ります。

⑤ 災害に強いまち整備について提言します

1) 消火活動、救急活動、避難活動が円滑に行えるまちの整備を提言します

- ・東武東上線の立体化を促進し、市街地分断と踏切混雑の解消により、緊急車両の通行が円滑に行えるようにします。また、立体化後の鉄道敷きについて、避難経路として活用することを事業者と協議します。
- ・避難所や避難道路（川越街道・山手通り）までの避難経路として、補助26号線未整備区間の整備、主要生活道路の整備及び沿道建物の不燃化、耐震化建替えを促進します。
- ・災害時の建物の倒壊や延焼による生活道路の道路閉塞を防ぎ、安全な避難、避難経路を確保するため、建築物の不燃化、耐震化を促進します。
- ・安全な避難経路の確保のため、ブロック塀の倒壊防止や生け垣の設置、落下物の防止、電線類地中化を図ります。



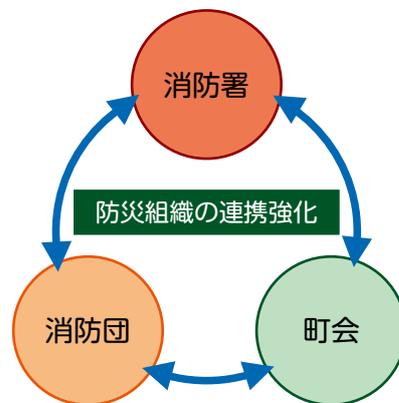
2) 避難所の整備や避難所設備の充実を提言します

- ・小中学校を地区の防災拠点と位置づけ、地区の防災組織による災害時の消火活動、救助活動のための器具や設備を装備し、災害情報の集約・発信の設備、避難所としての設備や物品を備える場所とします。
- ・板橋キャンパス、看護学校などの再編整備について、災害時の一時集合場所となる広場等の確保を調整します。
- ・各拠点整備において整備される広場について、「かまどベンチ」、「防災トイレ」などの防災対応設備を設置し、災害時の一時集合場所や避難所機能のある広場として活用します。
- ・また、ホール、アトリウム（建物内部に設けられた中庭風の広場）などの大型施設の整備を計画する場合は、避難施設としての活用を進め、あわせて、自家発電設備、備蓄倉庫等の設置を検討します。
- ・避難所として指定されている小・中学校をはじめとした公共施設について、災害情報発信機能や帰宅困難者収容にも対応した防災・避難設備の充実を図り、長期的な避難生活にも対応できるものとします。
- ・熊野町を中心とする地域については、避難場所から遠いこともあり、防災拠点である小中学校と連携できる位置に防災公園の整備を検討します。



3) 住民の自助・共助の自主的な活動を提言します。

- ・「自分達のまちは自分たちで守る」を合言葉とした防災訓練や避難訓練を実効性のあるものとし、高齢化が進む住民防災組織への若い人や子供の参画を促し、地域防災に係る次世代の担い手の育成を進めます。
- ・行政機能のマヒなどを想定し、地区の防災機能の確保のため、防災拠点を中心とした活動により、消防署、消防団、町会からの防災組織相互の連携強化を図ります。
- ・共助の取り組みとして、地区内の重機類の所有者と災害時の建物倒壊時の救助や避難経路の確保など協力体制を整えます。
- ・建物の耐震化、ブロック塀の解消、家庭内での非常食確保、持ち出し袋の準備など、自助の取り組み意識の向上を図ります。



4) 建物の耐震化、不燃化、木造密集の解消を提言します

- ・所有者等による建物の耐震化・不燃化建替え、共同建替え、耐震補強などを進めるための支援を拡充します。
- ・建物の密集を解消するため、敷地の細分化の防止や建物のセットバック等のルールや、敷地の共同化、オープンスペースの確保の促進を図るとともに、地区内に道路、公園・広場等の整備を促進します。

	耐火性能	火災物の倒壊防止	周囲からの延焼	周囲への延焼
耐火 (耐火建築物) コンクリート造・レンガ造・煉瓦造不燃材料で覆った鉄骨造 大丈夫だよ	◎	◎	◎	◎
準耐火 (準耐火建築物) 煉瓦造不燃材料で覆った木造・鉄骨造 ちょっとは大丈夫かな	○	○	○	○
防火構造 (防火木造建築物) 外壁や軒裏をモルタルや不燃材料で覆った木造 ちょっと待って 危ないなあ	△	△	○	△

- ・木造住宅が密集する区域において、共同建替えや建物の不燃化、耐震化、生活道路の整備、公園、防災設備等の整備を促進します。

5) 水害対策を提言します

- ・近年のゲリラ豪雨により、地区内でも浸水被害が見られ、雨水処理対策の強化を要望するとともに、個々の家庭を含めた浸水対策への取り組みを進めます。

6) 整備手法

- ・建築物の不燃化、耐震化を促進するため、「新防火地域」※注1の指定を検討します。
- ・共同建替え助成や各施設の整備が可能な住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）の導入を検討します。
- ・きめ細かな建築ルールとして、地区計画制度を活用します。
- ・まちづくりと一体となって、東武東上線の立体化や補助26号線未整備区間の整備を促進します。
- ・浸透マス、浸透地下埋管、浸透性舗装、貯留施設等の普及※注2に向けた取り組みを促進し、雨水処理対策の強化を進めます。

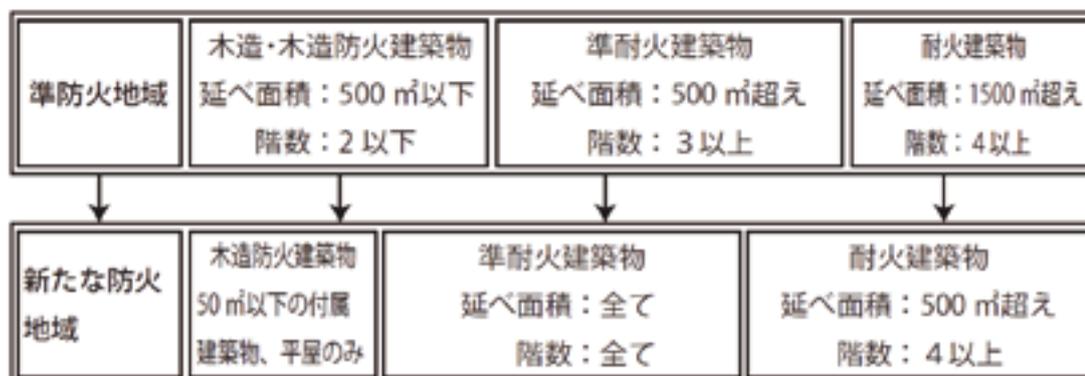
※注1：「新防火地域」

知事が指定する災害時の危険性が高い地域について、建築物の不燃化を促進し建築物の耐火性能を強化することを目的に、東京都建築安全条例を改正して創設された制度である。

[制度の内容]

- ①原則として、全ての建築物は、準耐火建築物以上とする。
- ②延べ面積が500m²を超えるものは耐火建築物とする。
- ③地区の状況により建ぺい率や斜線制限等を見直すことができる。

新たな防火規制のイメージ



※注2：「浸透マス、浸透地下埋管、浸透性舗装、貯留施設等の普及」

板橋区では、雨水排水対策の一環として、一定規模以上の建築物の整備にあたっては、浸透マス、浸透地下埋管、浸透性舗装、貯留施設等の設置を義務付けている。

(雨水貯留施設の例)



第5章 まちづくりスケジュール

(1) まちづくりスケジュール

- ・まちづくりへの取り組みスケジュールを、前期6年間（平成24年～29年）、中期5年間（平成30年～34年）、後期10年間（平成35年～44年）、後期以降（平成45年以降）の4区分でとらえ、各分野の主なまちづくり事業の取り組みを進めます。
- ・今後のまちづくり事業を進めるには多くの費用が必要となるため、国庫補助事業等の活用や計画的な資金確保を図ることを提言します。

① 交通整備にかかわる主な事業への取り組み

予定事業	平成 24	29	34	44
鉄道立体化整備	鉄道立体化に向けた啓蒙活動、沿道まちづくりの推進			
駅前広場整備	調整・検討	事業化の調整 都市計画決定	事業着手・完了	
道路整備 (補助26号線)	調整・検討	沿道まちづくりと連動した道路整備		
道路整備 (主要生活道路)	調整・検討	事業着手(地区計画制度の活用)		

② 拠点整備にかかわる主な事業への取り組み

予定事業	平成 24	29	34	44
大山駅前拠点整備	調整・検討(地権者協議など)		事業着手	
都税事務所周辺拠点整備	調整・検討(地権者協議など)		事業着手	
セントラル・クロスポイント拠点整備	調整・検討(地権者協議など)		事業着手	
ピッコロ・スクエア周辺拠点整備	調整・検討(地権者協議など)	事業着手		

- ・大山駅前拠点整備：駅前広場の整備と連携することが必要です。
- ・都税事務所周辺拠点整備：地区計画制度の導入と連携して、地権者との調整を行うことが必要です。
- ・セントラル・クロスポイント拠点整備：都市計画道路のあり方の検討と一体的に進めることが必要です。
- ・ピッコロ・スクエア周辺拠点整備：周辺まちづくりの第一歩となるよう、早急な検討が必要です。

③ 土地利用整備にかかわる主な事業への取り組み

予定事業	平成 24	29	34	44
地区計画の導入 (東地区)	調整・ 検討	地区計画の運用		
地区計画の導入 (西地区)	調整・ 検討	地区計画の運用		
地区計画の導入 (南地区)	調整・検討	地区計画の運用		

- ・地区計画制度の導入については、地域の権利者との調整を行い、合意が取れた内容、地域について、順次、地区計画の運用を進めます。
- ・また、「地区計画の目標・方針」「地区整備計画」の2段階の運用を行える制度の利点を活用し、「地区計画の目標・方針」についての運用を早め、できるだけ早い段階からまちづくり計画に沿った整備への誘導を図ります。

④ 住環境整備にかかわる主な事業への取り組み

予定事業	平成 24	29	34	44
各種事業を組み合わせた総合的な取り組み	各事業の調整	地区計画制度と連携した取り組みを進める		

- ・住環境整備については、地区計画制度の運用に対応した緑化の推進やバリアフリー化の促進を図ります。また、拠点整備に対応した広場の確保や生活関連施設の導入への取り組みを進めます。

⑤ 災害に強いまち整備にかかわる主な事業への取り組み

予定事業	平成 24	29	34	44
住民の自主的な活動の推進などの各種事業	調整・事業の実施			
住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)	調整※	事業の実施		

- ・住民の自主的な活動の推進、建物の不燃・耐震化、避難所の充実などの取り組みについては、住民を含めた関係機関との調整を進め、可能な事業から随時実施します。
- ・「住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)」の「調整※」とは、アンケート調査や地権者調整、事業計画案の作成などを進めることです。
- ・事業の実施にあたっては相乗効果のある地区計画制度との連携も検討します。