

## 都市計画（原案）及び都市計画の素案（提案）の比較表

		都市計画（原案）	都市計画の素案（提案）
面積		約 2. 1ha	約 2. 0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、小竹向原駅の北側約 250m に位置し、昭和 42 年に向原第 2 一団地の住宅施設として都市計画決定された、<u>緑豊かな住宅団地が形成されている。また、東京都が指定した災害時の避難場所となっているが、地区内に存する 6 棟の共同住宅は築 50 年が経過しているため、建築物の老朽化により住環境の低下や耐震性が満たされていない状況である。</u></p> <p><u>板橋区都市づくりビジョンにおいて、大谷口・向原エリアは、「多様な世代がいつまでも安心して住み続けられる災害に強いまち」の実現を図るとしている。また、本地区では、避難場所の整備を推進し、地域の防災性の向上を図ることとしている。</u></p> <p><u>このような上位計画での位置づけを踏まえ、本地区では次に掲げる事項を地区計画の目標とする。</u></p> <p>1 <u>高経年住宅団地の更新を促進し、中高層住宅地として整備する。</u></p> <p>2 <u>高齢者や子育て世代など多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、良質な住宅ストックの形成を図る。</u></p> <p>3 <u>建築物の更新による安全性の確保と地区内の無電柱化や広場・空地、壁面後退による良好な外部空間を確保することで防災上有効な空地の創出や無電柱化を行い、災害時における避難経路の確保や避難場所としての性能の向上を図る。</u></p> <p>4 <u>街並み景観やエンガ掘緑道と連続する「緑と歩行空間のネットワーク」に配慮しながら、広場・緑地等のオープンスペースや歩行空間の整備を行い良好な住環境の形成を図る。</u></p>	<p>本地区は、小竹向原駅の北側約 250m に位置し、昭和 42 年に一団地の住宅施設として都市計画決定された<u>地区であり、良好な住環境が形成される一方、団地の老朽化が進み、建替えが検討されている。</u></p> <p><u>このため、街並み景観に配慮しながら、社会ニーズに対応した住宅ストックの形成を図るとともに、歩行者主体の安全で快適な環境整備を行い、多世代がふれあえる緑豊かなうるおいのある良好な住環境の形成をめざす。</u></p>

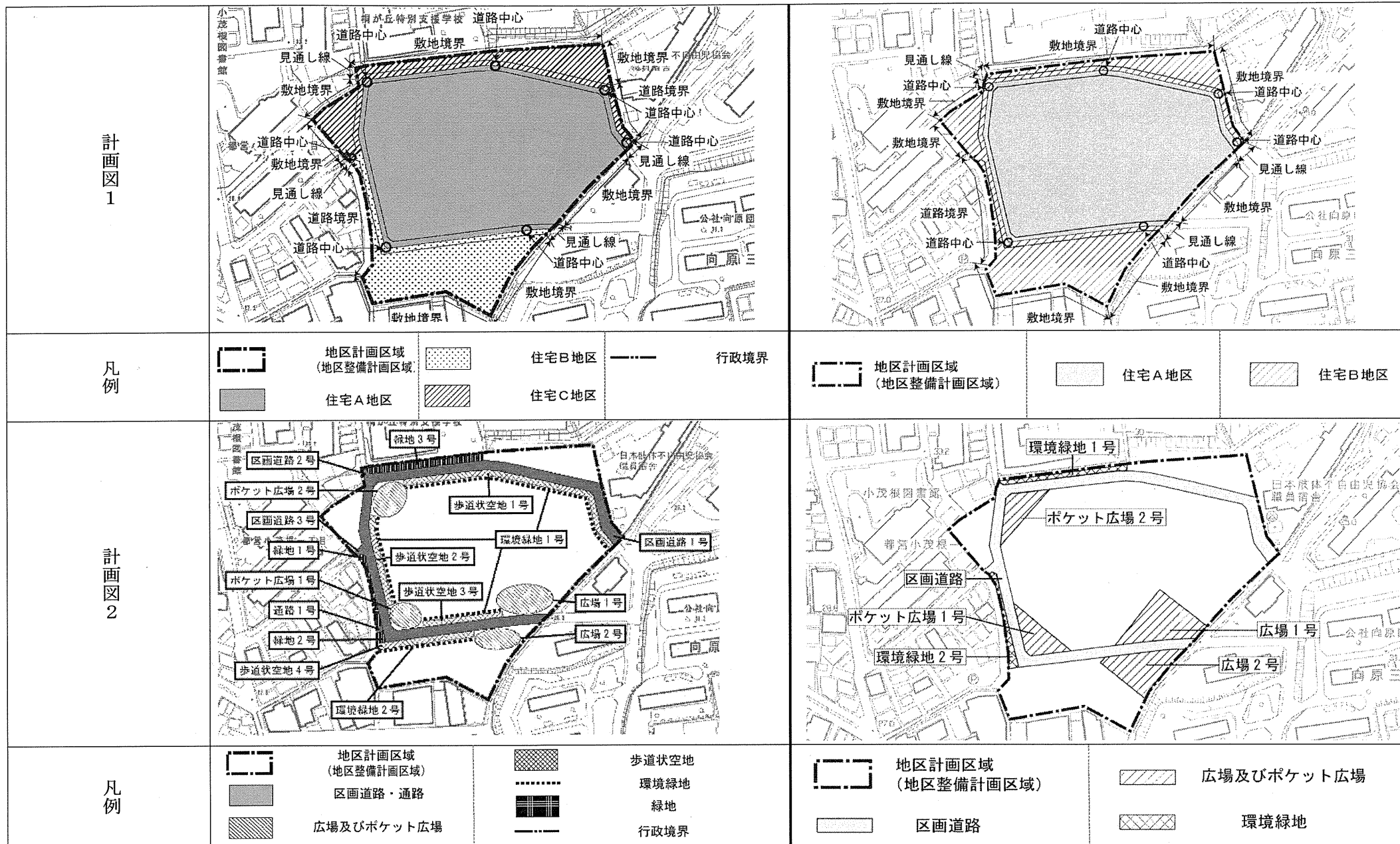
	土地利用の方針	<p>1 本地区を住宅A地区・住宅B地区・住宅C地区に区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) 「住宅A地区」は、<u>防災上有効な空地や広場・緑地等のオープンスペースを創出するため、良好な中高層住宅地の形成を図る。</u></p> <p>(2) 「住宅B地区」、「住宅C地区」は、<u>周辺外郭部に存する既存樹木の保全に努めるとともに、周辺環境に配慮した良好な中高層住宅地の形成を図る。</u></p> <p>2 <u>日常生活の快適性や利便性を確保するため、子育て支援等多様な世代に必要な施設の誘導を図る。</u></p>	<p>本地区を住宅A地区・住宅B地区に区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p><del>1 「住宅A地区」は、周辺環境に配慮した良好な中高層住宅地の形成を図る。</del></p> <p><del>2 「住宅B地区」は、本地区の外郭部となるため、街並み景観に配慮し、既存樹木の保全に努めるとともに、良好な中層住宅地の形成を図る。</del></p> <p>(追加)</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 <u>避難場所に指定されていることから、本地区周辺の区道に接続する部分を区画道路及び通路として整備する。</u></p> <p>2 <u>誰もが利用しやすいようユニバーサルデザインに配慮した多様な世代が集いふれあえる広場を創出し、地域コミュニティの拠点として機能推進を図る。</u></p> <p>3 <u>快適な憩いの場となるよう広場及びポケット広場を配置するとともに、それらと連続した歩道状空地を整備し、緑豊かで安全な歩行空間の形成を図る。</u></p> <p>4 <u>既存のケヤキ並木を緑地として保全に努めるとともに、歩道状空地に沿った環境緑地を整備することで、緑のネットワークやうるおいある地域環境の形成と街並み景観に配慮する。</u></p>	<p>1 <u>既設区道を区画道路に位置づけ、歩行者と自転車を主体とした車の通過交通及び走行速度の抑制を図ったコミュニティ道路として整備を図る。</u></p> <p>2 <u>誰もが利用しやすいようユニバーサルデザインに配慮した多世代が集いふれあえる広場を創出し、地域コミュニティの拠点として機能推進を図る。</u></p> <p>3 <u>ポケット広場は、地域の歩行者ネットワークを踏まえて配置し、道路・歩行者空間と一体的な整備を図り、安全で快適な憩いの場として整備を図る。</u></p> <p>4 <u>環境緑地は、緑のネットワークやうるおいある地域環境の形成と街並み景観に配慮し、既存のケヤキ並木の保全に努める。</u></p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>2 「住宅A地区」は、<u>避難場所に指定されていることから、周辺環境に配慮しつつ広場・緑地、建築物の壁面後退による良好な外部空間を確保することで、防災上有効な空地を整備するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</u></p>	<p>1 良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(追加)</p>

	<p><u>3</u> ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p><u>4</u> 周辺環境と調和した良好な景観形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p><u>5</u> うるおいある街並みや<u>沿道緑化による緑豊か</u>で安全・快適な歩行者空間を形成するため、<u>壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</u></p>					<p><u>2</u> ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の建<del>ぺい</del>率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p><u>3</u> 周辺環境と調和した良好な景観形成を図るため、建築物等の<u>高さの最高限度並びに建築物等の形態</u>又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p><u>4</u> うるおいある街並みや安全・快適な歩行空間を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>				
	<p>地区内の貴重な樹木・緑地資源の保全に努めるとともに、地区全体の緑を創出するため、敷地内の緑化を推進する。</p>					<p>地区内の貴重な樹木・緑地資源の保全に努めるとともに、地区全体の緑を創出するため、敷地内の緑化を推進する。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置	道路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
			<u>区画道路 1 号</u>	約 6.0m	約 380m	既存	<u>区画道路</u>	約 6.0m	約 350m	既存
			<u>区画道路 2 号</u>	約 4.0m	約 5.5m	既存	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>
			<u>区画道路 3 号</u>	約 4.0m	約 6.5m	既存	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>
		その他公共空地	名称	面積		備考	名称	面積		備考
			広場 1 号	約 7 4 0 m <sup>2</sup>		新設	広場 1 号	約 7 4 0 m <sup>2</sup>		新設 <u>(敷地に含む)</u>
			広場 2 号	約 6 3 0 m <sup>2</sup>		新設	広場 2 号	約 6 3 0 m <sup>2</sup>		新設 <u>(敷地に含む)</u>
			ポケット広場 1 号	約 3 6 0 m <sup>2</sup>		新設	ポケット広場 1 号	約 3 6 0 m <sup>2</sup>		新設 <u>(敷地に含む)</u>
			ポケット広場 2 号	約 3 4 0 m <sup>2</sup>		新設	ポケット広場 2 号	約 3 4 0 m <sup>2</sup>		新設 <u>(敷地に含む)</u>
			緑地 1 号	約 1 2 5 m <sup>2</sup>		既存	<u>環境緑地 1 号</u>	約 2 2 0 m <sup>2</sup>		既存 <u>(敷地に含む)</u>
			緑地 2 号	約 3 0 m <sup>2</sup>		既存	<u>環境緑地 2 号</u>	約 1 6 0 m <sup>2</sup>		既存 <u>(敷地に含む)</u>
			緑地 3 号	約 2 2 0 m <sup>2</sup>		既存	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>		<u>(追加)</u>
			名称	幅員	延長	備考	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>
			<u>通路 1 号</u>	約 2.0 m ~ 約 3.0 m	約 4.5 m	新設 (一部既設)	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>
			<u>歩道状空地 1 号</u>	約 2.0 m	約 1 5 0 m	新設	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>
			<u>歩道状空地 2 号</u>	約 2.0 m	約 4 0 m	新設	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>

		<u>歩道状空地 3 号</u>	<u>約 2.0 m</u>	<u>約 3 5 m</u>	<u>新設</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>
		<u>歩道状空地 4 号</u>	<u>約 2.0 m</u>	<u>約 5 5 m</u>	<u>新設</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>
		<u>環境緑地 1 号</u>	<u>0.5 m</u>	<u>約 1 2 0 m</u>	<u>計画図 2 に示す環境緑地は、歩道状空地に沿って、敷地の接道長の 2 分の 1 以上を植栽する。(ただし、緑地 1 号、緑地 2 号、通路 1 号、広場及びポケット広場は接道長から除く。)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>
		<u>環境緑地 2 号</u>	<u>0.5 m</u>	<u>約 2 7 m</u>		<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	<u>(追加)</u>	
建築物の等に関する事項	名称	住宅 A 地区		住宅 B 地区	<u>住宅 C 地区</u>	住宅 A 地区		住宅 B 地区	<u>(追加)</u>
	面積	約 1.4 ha		<u>約 0.4 ha</u>		約 1.4 ha		<u>約 0.6 ha</u>	<u>(追加)</u>
	建築物等の用途の制限	<u>1</u> 次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。 建築基準法別表第二第 (は) 項第二号及び第三号に掲げる建築物		次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。  建築基準法別表第二第 (は) 項第二号及び第三号に掲げる建築物		次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。  建築基準法別表第二第 (は) 項第二号及び第三号に掲げる建築物		<u>(追加)</u>	

	建築物の建蔽率の最高限度	10分の5		10分の5	(追加)
	建築物の敷地面積の最低限度	2000㎡		500㎡	(追加)
		ただし、公衆便所、巡査派出所、防災倉庫その他これらに類する建築物で公益上必要な敷地には適用しない。}			
	壁面の位置の制限	計画図3のとおり、道路境界線及び隣地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、4m以上とする。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。  1 建築物の地盤面下の部分 2 歩廊及び歩行者の安全を確保するために必要な庇  3 ゴミ置場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3m以下であるもの		道路境界線及び隣地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、4m以上とする。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。  1 建築物の地盤面下の部分 2 歩廊及び歩行者の安全性を確保するために必要な庇 3 ゴミ置き場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3m以下であるもの	(追加)
壁面後退区域における工作物設置の制限	計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内に門・塀等、工作物を設置してはならない。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。  1 街路灯や電線共同溝の地上機器その他公益上必要なもの 2 新たに擁壁の設置等建築物の敷地の安全上適当な措置を講じるもの 3 隣地との防犯上必要な措置として講じるもの		—	(追加)	(追加)

	建築物等の高さの最高限度	3 8 m	2 2 m	3 8 m	2 2 m	(追加)
		ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 m までは当該建築物の高さに参入しない。		ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 m までは当該建築物の高さに参入しない。		(追加)
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。		
	垣又はさく、生垣又はフェンスの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくは、生垣又はフェンスとする。 ただし、地盤面から高さが 0.6m 以下の部分はこの限りでない。		道路に面して設ける垣又はさくは、 <u>安全で快適な歩行空間を生み出すため、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。</u> ただし、地盤面から高さが 0.6m 以下の部分はこの限りでない。		





<p>計画図3</p>		
<p>凡例</p>	<div> <div> <p>地区計画区域 (地区整備計画区域)</p> </div> <div> <p>行政境界</p> </div> </div> <div> <p>壁面の位置の制限 (4m) (道路境界線・隣地境界線)</p> </div>	<div> <div> <p>地区計画区域 (地区整備計画区域)</p> </div> <div> <p>壁面線 (4m) : 道路境界線・隣地境界線</p> </div> </div>
<p>附图</p>		<p>(追加)</p>
<p>凡例</p>	<div> <div> <p>地区計画区域 (地区整備計画区域)</p> </div> <div> <p>緑と歩行空間のネットワーク</p> </div> <div> <p>エンガ掘緑道</p> </div> </div> <div> <p>一体的な広場</p> </div> <div> <p>歩道伏空地</p> </div> <div> <p>緑地</p> </div> <div> <p>行政境界</p> </div>	<p>(追加)</p>