

## 向原第二住宅地区地区計画の策定等について

### 1 策定等の目的

本地区は、東京都が指定する避難場所「公社向原住宅一帯」の区域内にあり、地区の現状としては、昭和42年に建設された6棟の住宅団地で、緑豊かな地区であるものの、建築物の老朽化による居住環境の低下が顕著であるほか、各棟とも耐震性能を満たしていない建築物であることが確認されている。

また、本地区は、建設当時に「一団地の住宅施設<sup>\*</sup>」に指定され、現在は周辺に指定されている都市計画制限よりも格段に厳しくなっており、地区のより良い再生計画を考えるうえでの大きな障害になっていることから、地区住民から適切な土地利用の誘導を図ることが求められた。

これらのことから、多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、災害時における避難場所としての性能の向上を推進する新たな地区計画を定め、高経年住宅団地の更新を誘導する。なお、「一団地の住宅施設」の指定は周辺の都市計画規制と整合を図るため廃止する。

※良好な住宅団地を建設するために、建築制限や公共・公益施設を定める都市計画制度。

### 2 地区の概要

#### (1) 位置

小茂根一丁目1番

#### (2) 区域面積

約2.1ha（裏面、地区計画の区域図部分）

### 3 地区計画策定等の経緯

- ・ 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案が向原第二住宅団地管理組合法人から提出（平成26年12月）
- ・ 板橋区都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案に関する検討委員会（計3回）による検討（庁内関係課長による会議体）
- ・ 板橋区都市計画審議会 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案に関する検討部会（計2回）による検討（板橋区都市計画審議会条例による専門委員への意見伺い）

#### 4 今後のスケジュール（予定）

- ・平成 31 年 3 月：地区計画（原案）等の説明会、公告・縦覧、意見書の提出
- ・平成 31 年 6 月：板橋区都市計画審議会へ報告
- ・平成 31 年 8 月：地区計画（案）等の公告・縦覧、意見書の提出
- ・平成 31 年 9 月：板橋区都市計画審議会による審議
- ・平成 31 年 12 月：地区計画等の告示・施行

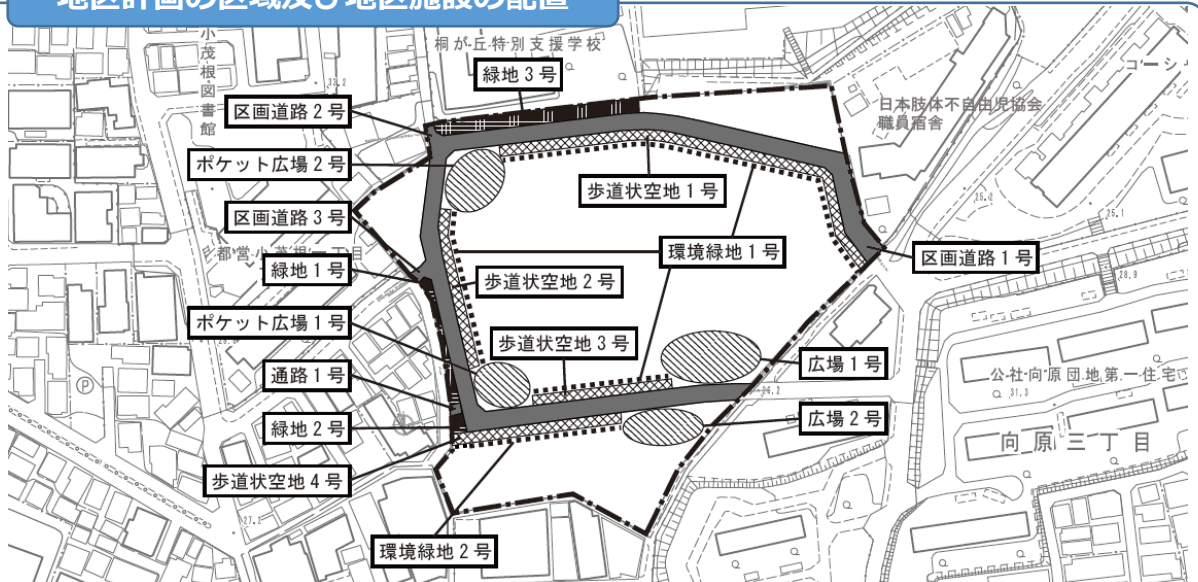
#### 5 新たに定める地区計画の概要（参考資料：地区計画 計画書案及び計画図案）

向原第二住宅地区地区計画について

##### 地区計画の目標

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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を行い、災害時における避難動線の確保や避難場所としての性能の向上を図る。
- 4 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。

##### 地区計画の区域及び地区施設の配置



名称	幅員/面積	名称	幅員/面積	名称	幅員/面積
区画道路 1号	約 6.0 m	ポケット広場 2号	約 3 4 0 m <sup>2</sup>	歩道状空地 2号	約 2.0 m
区画道路 2号	約 4.0 m	緑地 1号	約 1 2 5 m <sup>2</sup>	歩道状空地 3号	約 2.0 m
区画道路 3号	約 4.0 m	緑地 2号	約 3 0 m <sup>2</sup>	歩道状空地 4号	約 2.0 m
広場 1号	約 7 4 0 m <sup>2</sup>	緑地 3号	約 2 2 0 m <sup>2</sup>	環境緑地 1号	約 0.5 m
広場 2号	約 6 3 0 m <sup>2</sup>	通路 1号	約 2.0 m～約 3.0 m	環境緑地 2号	約 0.5 m
ポケット広場 1号	約 3 6 0 m <sup>2</sup>	歩道状空地 1号	約 2.0 m		

## 土地利用の方針

地区の特性に応じて3つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。

### 住宅A地区

- ・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。

### 住宅B地区・住宅C地区

- ・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。

## 地区施設の整備の方針

地区施設の整備の方針を次のように定める。

### 区画道路・通路

- ・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。

### 広場・ポケット広場・歩道状空地

- ・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。
- ・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。

### 緑地・環境緑地

- ・既存のケヤキ並木を緑地として保全し、歩道状空地に沿って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。

## 地区整備計画（主なルール）

### ①建築物等の用途の制限

- ・良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。

⇒「住宅A地区・住宅B地区・住宅C地区」は、学校・病院、「住宅A地区」は、2階以上の住宅以外の用途を制限する。

### ②建築物の建蔽率の最高限度

- ・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を定める。

⇒建蔽率の最高限度を10分の5に定める。

※板橋区の都市計画では、当地区の建蔽率の最高限度は60%に定められている。

### ③建築物の敷地面積の最低限度

・ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

⇒建築物の敷地面積の最低限度を「住宅A地区」は2,000㎡、「住宅B地区・住宅C地区」は500㎡に定める。

※板橋区の都市計画では、当地区の敷地面積の最低限度は60㎡に定められている。

※制限に該当しないもの：公衆便所、巡査派出所、防災倉庫等

### ④壁面位置の制限

・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良好な外部空間を確保するため、壁面位置の制限を定める。

⇒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。

※制限に該当しないもの：建築物の地盤面下の部分、歩廊及び歩行者の安全を確保するために必要な庇、ゴミ置場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3m以下のもの

### ⑤壁面後退区域における工作物の設置制限

・うるおいある街並みや沿道緑化による緑豊かで安全・快適な歩行空間を形成するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

⇒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。

※制限に該当しないもの：街路灯や電線共同溝の地上機器等、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、隣地との防犯上必要な措置として講じるもの

### ⑥建築物等の高さの最高限度

・防災上有効な空地を整備するなど、高度地区の緩和基準に準じた制限を行うことで、一部地区の最高限度高さを軽減する。

⇒建築物等の高さの最高限度を「住宅A地区」は38m、「住宅B地区・住宅C地区」は22mに定める。

※板橋区の都市計画では、当地区の建築物等の高さの最高限度は22mに定められている。

## 6 廃止する一団地の住宅施設の概要（参考資料：一団地の住宅施設 計画書案及び計画図案）

○名称：向原第2

○面積：約2.1ha

○敷地面積に対する建築密度：建蔽率：2/10以下、容積率：7/10以下

○住宅の予定戸数：中層246戸

○公共施設・公益施設：集会所（団地内）兼管理事務所、街区公園、給水施設、汚水処理施設