

大谷口上町周辺地区地区計画の策定及び 板橋区国道 254 号線(川越街道) A 地区沿道地区計画の変更について

1 地区計画策定の目的

本地区は、「住宅市街地総合整備事業（密集市街地型）」（平成 5 年度～）、「住宅地区改良事業」（平成 14 年度～平成 21 年度）、「都市防災不燃化促進事業」（平成 11 年度～平成 25 年度）により、防災まちづくりに取り組んでいる。しかし、地区の現状としては、地区全体にわたって狭い道路が多く、狭小敷地に木造住宅が密集する市街地が形成され、火災延焼などの防災上の危険性が高い地区である。その為、本地区のまちづくりを継続する必要がある、「大谷口上町周辺地区まちづくり計画（平成 29 年度）」を地区住民と協働で策定した。その目標でもある、緑豊かで良好な住環境を形成し、より防災性を高め、「安全から安心へ、だれもが生き活きと暮らせるまち」を目指し、地区計画を定める。

また、大谷口上町周辺地区まちづくり計画を定めた区域内にある、板橋区国道 254 号線(川越街道) A 地区沿道地区計画が定められている区域において、大谷口上町周辺地区地区計画の内容及び沿道地区計画の変更を行う。

2 地区計画の対象

(1) 大谷口上町周辺地区地区計画

- ア 位置（道路を除く）：大谷口上町、大谷口二丁目、大山西町の各地内
- イ 区域面積：約 55.0 ha

(2) 国道 254 号線(川越街道) A 地区沿道地区計画

- ア 位置（道路を除く）：大谷口上町、大山西町の各地内
- イ 変更区域面積：約 2.8 ha（全体約 24.5 ha）

3 地区計画策定の経緯

- 【平成 28 年 7 月】地域住民を主体としたまちづくり協議会を設立
- 【平成 30 年 3 月】大谷口上町周辺地区まちづくり計画を策定、説明会の開催
- 【平成 31 年 2・4 月】重要な区画道路沿道地権者との意見交換会の開催
- 【令和元年 5～6 月】重要な区画道路沿道地権者へのヒアリングの実施
- 【令和元年 12 月】地区住民や地権者に向けた素案説明会の開催（計 2 回）
まちづくり協議会の開催（計 20 回）、意向調査の実施（計 5 回）

4 地区計画の概要

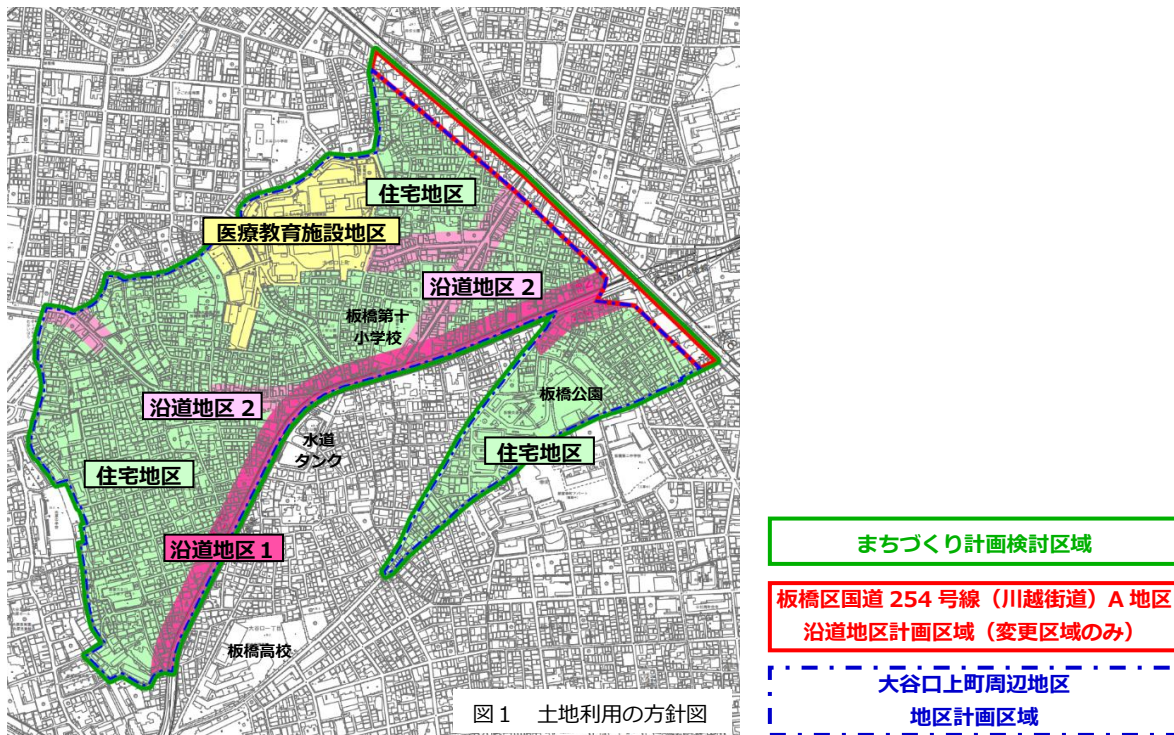
(1) 地区計画の目標

「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心・安全なまちの形成」

(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

ア 土地利用の方針

ふさわしい土地利用を誘導し、調和のあるまちなみと安心・安全な市街地の形成を図るため、地区の特性を踏まえて、4つの地区に区分する。



沿道地区 1 (近隣商業地域)

幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成と生活利便施設や店舗等と中高層の住宅が共存した土地利用を図る。

沿道地区 2 (近隣商業地域)

地区幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成と店舗等と中低層の住宅が共存した土地利用を図る。

住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)

建築物の不燃化建替えの促進とともに防災上重要な区画道路等の機能の向上を進め、防災性の向上を図り、災害に強いうるおいのある中低層等の住宅市街地の土地利用を図る。

医療教育施設地区 (第一種中高層住居専用地域)

建築物等の用途の制限により、現在の医療教育機能の保全を図るとともに、将来にわたり、利便性や防災性の機能を有し、安全で快適な地区の形成を図る。

板橋区国道 254 号線 (川越街道) A 地区沿道地区計画区域

国道 254 号線沿道の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため国道 254 号線沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。

(3) 地区整備計画

ア 地区施設の配置及び規模

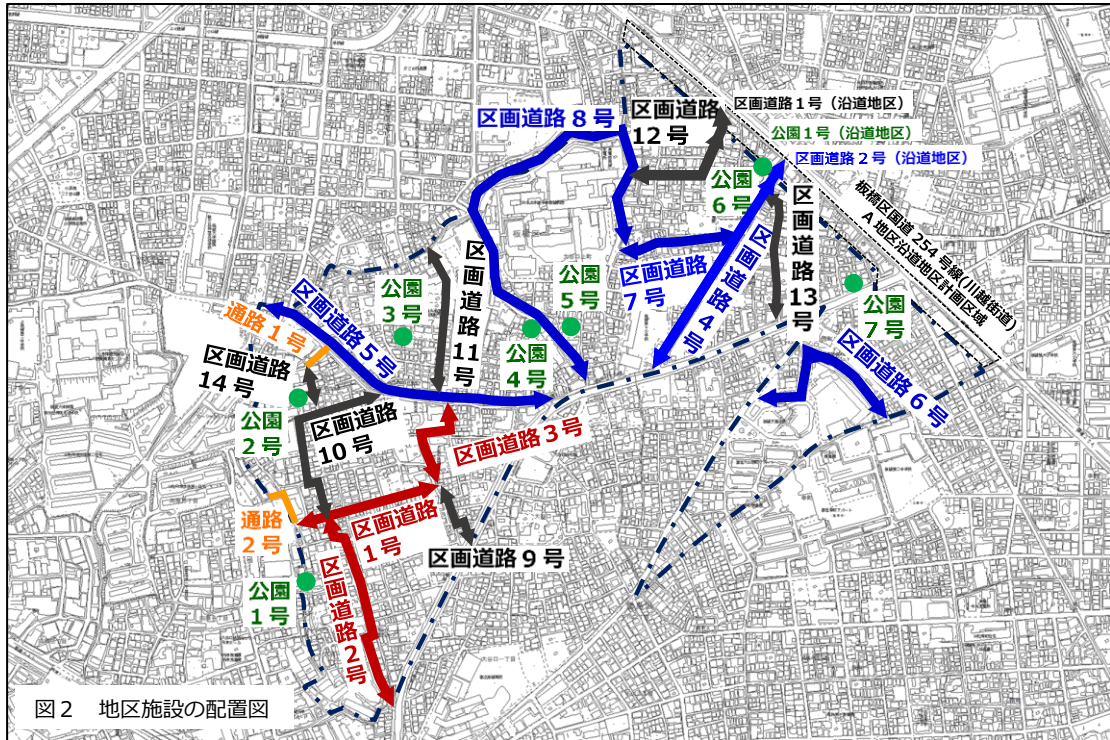


図2 地区施設の配置図

地区施設名	幅員	地区施設名	幅員・面積	地区施設名	幅員・面積
区画道路 1号	4.0m	区画道路 10号	4.0m	公園 3号	約 220 m ²
区画道路 2号	4.0m	区画道路 11号	4.0m	公園 4号	約 70 m ²
区画道路 3号	4.0m	区画道路 12号	4.5m	公園 5号	約 1,000 m ²
区画道路 4号	10.9~11.0m	区画道路 13号	4.0m	公園 6号	約 470 m ² (注2)
区画道路 5号	4.3~11.2m (4.5~11.2m)	区画道路 14号	4.0m	公園 7号	約 400 m ²
区画道路 6号	4.0~6.0m	通路 1号	1.7~4.0m	地区施設名	幅員・面積
区画道路 7号	9.8~10.9m	通路 2号	1.3~2.0m (2.7~4.0m)	区画道路 1号	4.5m
区画道路 8号	2.9~11.9m (5.9~11.9m)	公園 1号	約 410 m ²	区画道路 2号	10.9m
区画道路 9号	4.0m	公園 2号	約 1,660 m ²	公園 1号	約 470 m ² (注2)

注1) 太枠内は、板橋区国道 254 号線 (川越街道) A 地区沿道地区計画区域内の地区施設を示す。

注2) 沿道地区計画区域と地区計画区域にまたがる地区施設 (公園) のため、面積表記を合計値で示す。

注3) () 内の数字は、地区計画区域外を含めた道路幅員を示す。

イ 建築物等に関する事項

災害に強い市街地を形成し、良好な居住環境の維持、保全を図るため、以下の制限を定めるとともに、街並み誘導型地区計画を活用し、道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線の制限の緩和を可能にすることで、防災機能を有し避難上安全な道路状空間を確保していく。

(ア) 土地利用の方針に基づく4つの地区区分における建替えのルール

① 建築物等の用途の制限

**沿道地区1・沿道地区2・国道254号線（川越街道）A地区
沿道地区計画区域**

地区の住環境を守るため、マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター・区画席飲食店・ナイトクラブ・性風俗店など風俗営業施設等は建築不可。

医療教育施設地区

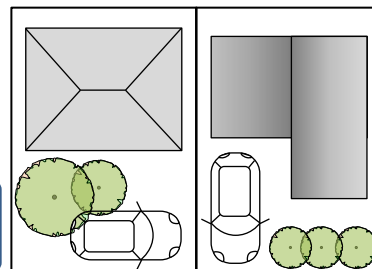
医療関連施設、教育関連施設及びその付属施設以外の建築不可。

② 建築物の敷地面積の最低限度

**大谷口上町周辺地区地区計画区域・
国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画区域**

狭小な宅地の増加を防ぐため、
建築敷地の分割は80㎡以上とする。
なお、既存の敷地が80㎡未満の場合
の新築や建替えは可能。

分割後の敷地面積
それぞれ80㎡以上

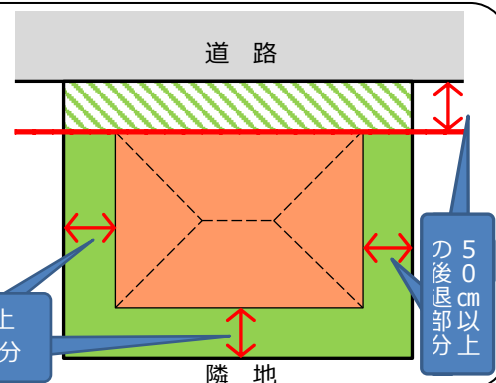


③ 壁面の位置の制限

**大谷口上町周辺地区地区計画区域・
国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画区域**

道路沿いや隣地との間に50cm以上の空間を確保する。なお、建築基準法第53条で定める建ぺい率が確保できない場合は、道路沿いからの壁面の位置の制限は緩和する。また、国道254号線（川越街道）沿道の建築物等は、隣地からの壁面の位置の制限は緩和する。

50cm以上の
後退部分



50cm以上の
後退部分

④ 建築物等の高さの最高限度

既存の都市計画（高度地区）で定められている高さの制限を継承する。

沿道地区1：35m 沿道地区2：30m 住宅地区・医療教育施設地区：22m

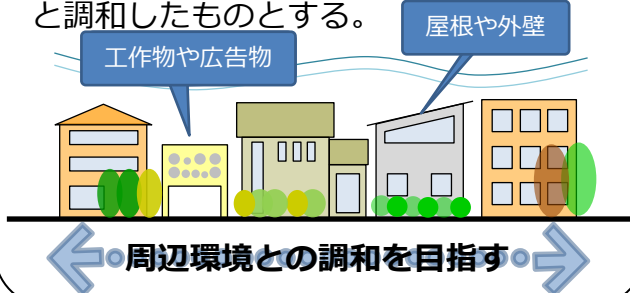
なお、総合設計制度活用による高さの緩和も可能とする。

また、高度地区に定められている区長の認定による特例も可能とする。

⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

**大谷口上町周辺地区地区計画区域・
国道254号線（川越街道）A地区
沿道地区計画区域**

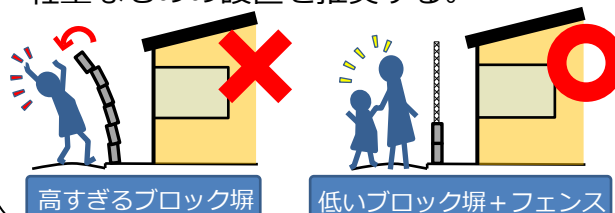
良好な住環境や市街地景観を形成していくため、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和したものとする。



⑥ 垣又はさくの構造の制限

**大谷口上町周辺地区地区計画区域・
国道254号線（川越街道）A地区
沿道地区計画区域**

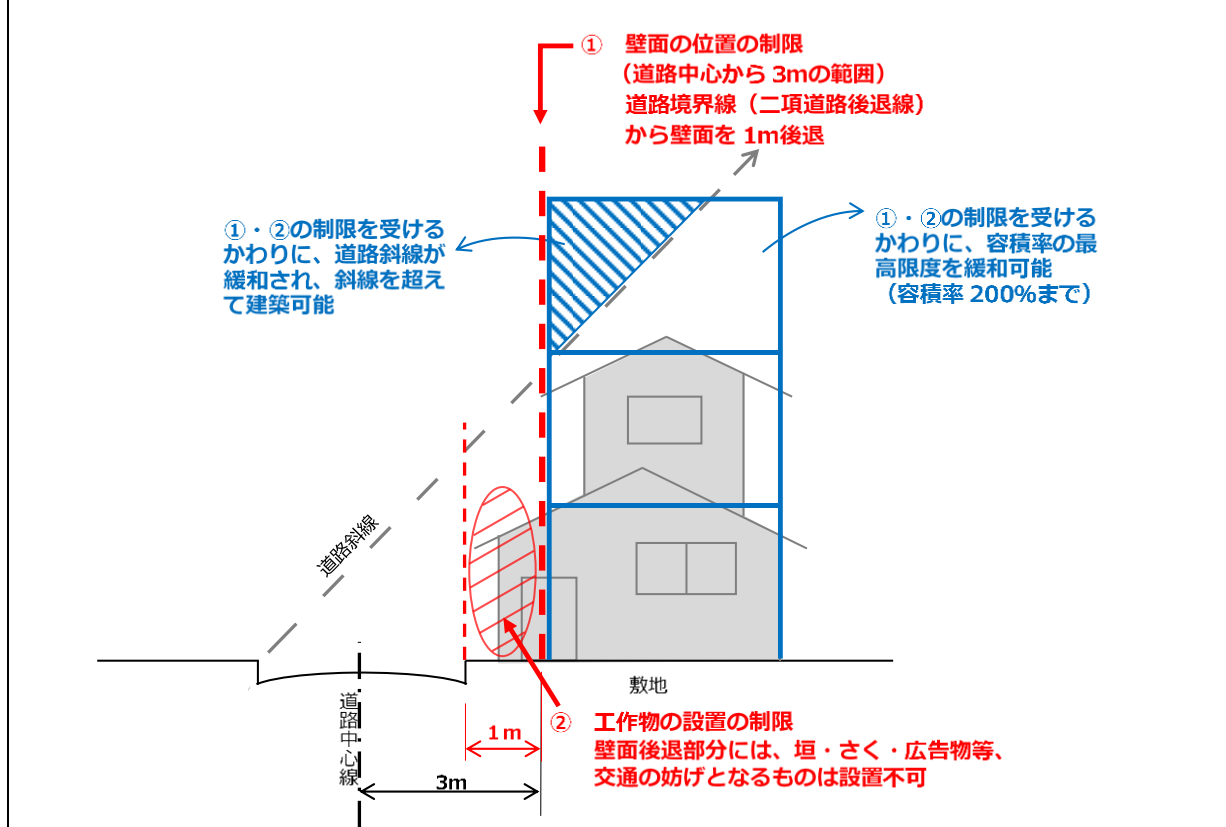
災害時の安全な道路空間の確保のため、倒壊の危険性が高いブロック等を規制する。道路沿いのブロック塀の高さは60cmまでとする。フェンスなどの軽量なものの設置を推奨する。



(イ) 区画道路1～3号沿道の敷地における特別な建替えのルール
(街並み誘導型地区計画を適用)

<p>① 壁面の位置の制限 区画道路1～3号の道路から1m (=道路中心から3m) の空間を確保する。 また、高さ10mを超える部分については道路中心から5mの空間を確保する。</p>
<p>② 壁面後退区域における工作物の設置の制限 災害時の活動空間となるよう、壁面後退部分には、緊急車両の交通の妨げとなるものは設置不可。</p>
<p>③ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 壁面後退部分には庇等を突出不可。 ただし、道路からの高さ3.5m以上は、この限りではない。</p>
<p>④ 建築物の容積率の最高限度 容積率低減の緩和が可能。 通常、道路幅員(4.0m)×0.4=160%のところ 200% (近隣商業地域は300%) まで緩和する。</p>

<街並み誘導型地区計画のイメージ図> (高さ10m以下の場合)



5 今後のスケジュール

- 令和2年7月頃：地区計画(原案)の説明会、公告・縦覧、意見書の提出
- 令和2年9月頃：板橋区都市計画審議会へ報告
- 令和2年10月頃：地区計画(案)の公告・縦覧、意見書の提出
- 令和3年1月頃：板橋区都市計画審議会へ付議
- 令和3年3月頃：地区計画の告示・施行