

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【板橋区】

大谷口一丁目周辺地区

令和3年3月
第1回変更認定 令和4年2月
第2回変更認定 令和7年1月

板橋区

1 整備目標・方針

地区名	大谷ロ一丁目周辺地区					
位置	板橋区大谷ロ一丁目並びに大谷ロ二丁目及び大山西町の各一部			面積 (ha)	19.1ha	
地区の現況・課題	【現況】 本地区は、板橋区の南端に位置し、北西を都市計画道路補助26号線、南東を豊島区との区界とかつての千川上水が暗渠になった道に囲まれた約19.1haの区域である。 当該地区を含む大谷口地区では、密集事業を活用したまちづくりを進めて、木賃住宅の建替え促進や共同建替えの支援、及び公園整備、行き止まり道路の解消など地区状況に合わせた整備を進めてきている。 特に、道路整備の面では、現在都市計画道路補助26号線の整備と合わせた沿道不燃化促進事業により、地区全体での防災性能や不燃領域率は大きく向上してきている。 【課題】 著しく未接道宅地が密集する地区においては狭あい道路で構成されているため、地区内の道路整備の面では、幅員6m規模の主要生活道路の整備が課題となっている。	町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第8回)		
				倒壊	火災	総合
		大谷ロ一丁目	13.8ha	2	3	3
		大谷ロ二丁目の一部	—	※都市計画道路内の公共用地のみ		
		大山西町の一部	5.3ha	2	3	3
	計	19.1ha				
第1回変更認定 令和4年2月		新たな取組み				
(コア事業) ・主要生活道路の整備 (コア事業以外) ・主要生活道路沿道での不燃化促進 ・先行実施地区での不燃化促進 ・都市計画道路補助第26号線沿道での不燃化促進 ・都市計画道路補助第26号線の整備		(コア事業) ・主要生活道路の整備 (コア事業以外) ・主要生活道路沿道での不燃化促進 ・地区内での不燃化促進				
整備目標・方針						
(1)整備目標 密集事業に位置づけられた先行実施地区の中央を南北に抜ける「主要生活道路」の拡幅整備を推進し、幹線道路(都市計画道路 補助26号線)までの安全な避難経路を確保するとともに、背後地の不燃化を進め、後背地からの幹線道路及び主要生活道路への避難経路の確保とアクセス向上を図るものとする。 また、面的な不燃化を促進して不燃化推進特定整備事業期間中の目標値となる不燃領域率70%の達成を目指す。 (2)整備方針 ①主要生活道路の整備とミニ延焼遮断帯の形成 「主要生活道路」を道路法の認定告示し、「居住環境形成施設整備事業」を活用した用地買収型として拡幅整備(一部新設・現況道路)を強力に推進する。 また、その沿道での不燃建替えを誘導し、「ミニ延焼遮断帯」としての道路機能を付加するため、不燃化特区事業助成制度を活用した不燃化を促進する。 ②区域全域の面的な不燃化促進 狭あい道路の多い本地区での不燃領域率を高めるとともに、助成による裸木造等の重点的な建替え及び現行の自然更新率(0.7%/年)の維持増進を図るため、不燃化特区事業助成制度により、面的な不燃化を促進する。 また、制度の有効性を検証して、他地区での活用・導入をめざす。						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	63.8%	70.0%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

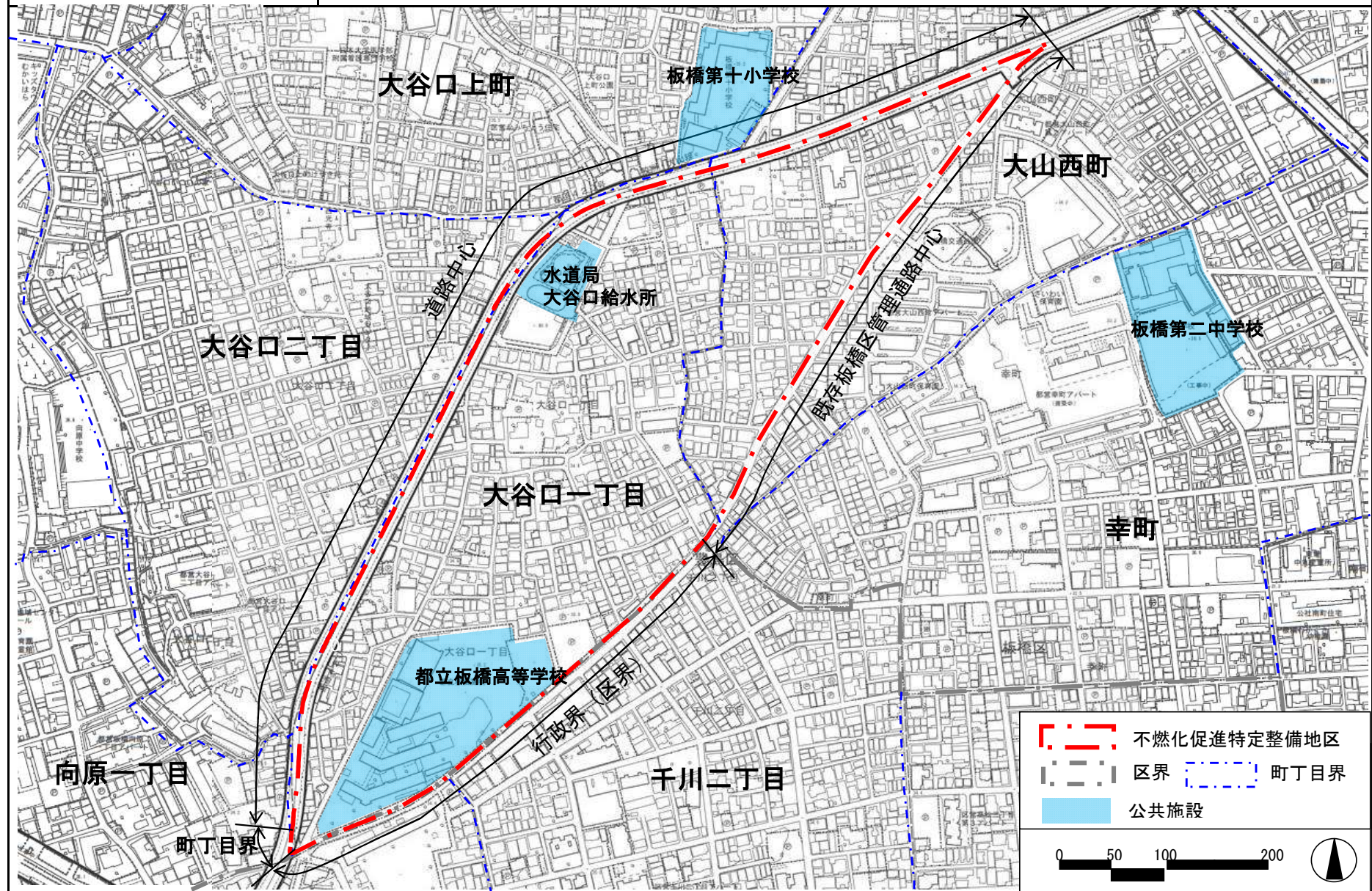
2 地区内での取組み

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:特区支援事業)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	主要生活道路の整備	避難経路及び消防活動空間の確保に寄与する主要生活道路の整備	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都防災密集地域総合整備事業 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●用地折衝派遣支援	区	路線延長:約370m 計画幅員:6m	継続事業	平成19年度～ 地元意向調査及び測量 平成25年度～ 現況測量・建物調査実施 平成27年度 道路区域認定・用地買収開始 令和4年度 用地買収完了予定 令和5年度 道路設計 令和6・7年度 道路整備
	B-1	主要生活道路沿道での不燃化促進	・主要生活道路沿道の不燃化助成 ・沿道のミニ延焼遮断帯形成により、地区後背地から幹線道路への避難経路の確保とアクセス向上を図る	【補助事業】東京都防災密集地域総合整備事業 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●用地折衝派遣支援 ●戸建建替え助成支援 ●共同建替え助成支援 ●老朽建築物除却等支援 ●老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免	区	路線延長:約370m	継続事業	
コア事業以外の事業	B-2	地区内での不燃化促進	地区内の木造建築物の建替えへの不燃化助成	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●用地折衝派遣支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●老朽建築物除却等支援 ●老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援 ●公園、緑地、広場、道路等整備支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免	区	地区内全域:約19.1ha	継続事業	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容 (●:特区支援策)	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	地区計画	道路整備及び建替えの促進(コア事業実施のための公共施設の担保と建築制限条例の制定)	建築物等の用途の制限 建築物の敷地面積の最低限度 壁面の位置の制限 壁面後退区域における工作物の設置の制限 建築物等の形態または色彩その他意匠の制限 垣またはさくの構造の制限	区	地区内全域:約19.1ha	平成29年3月 都市計画決定	—
	C-2	新防火規制	防災性の向上	「新たな防火規制」の区域に指定	区	区域面積:約140.0ha	平成16年10月 施行	—

3 区域図

板橋区 大谷口一丁目周辺地区



4 整備方針図

板橋区 大谷口一丁目周辺地区

○コア事業における取組み

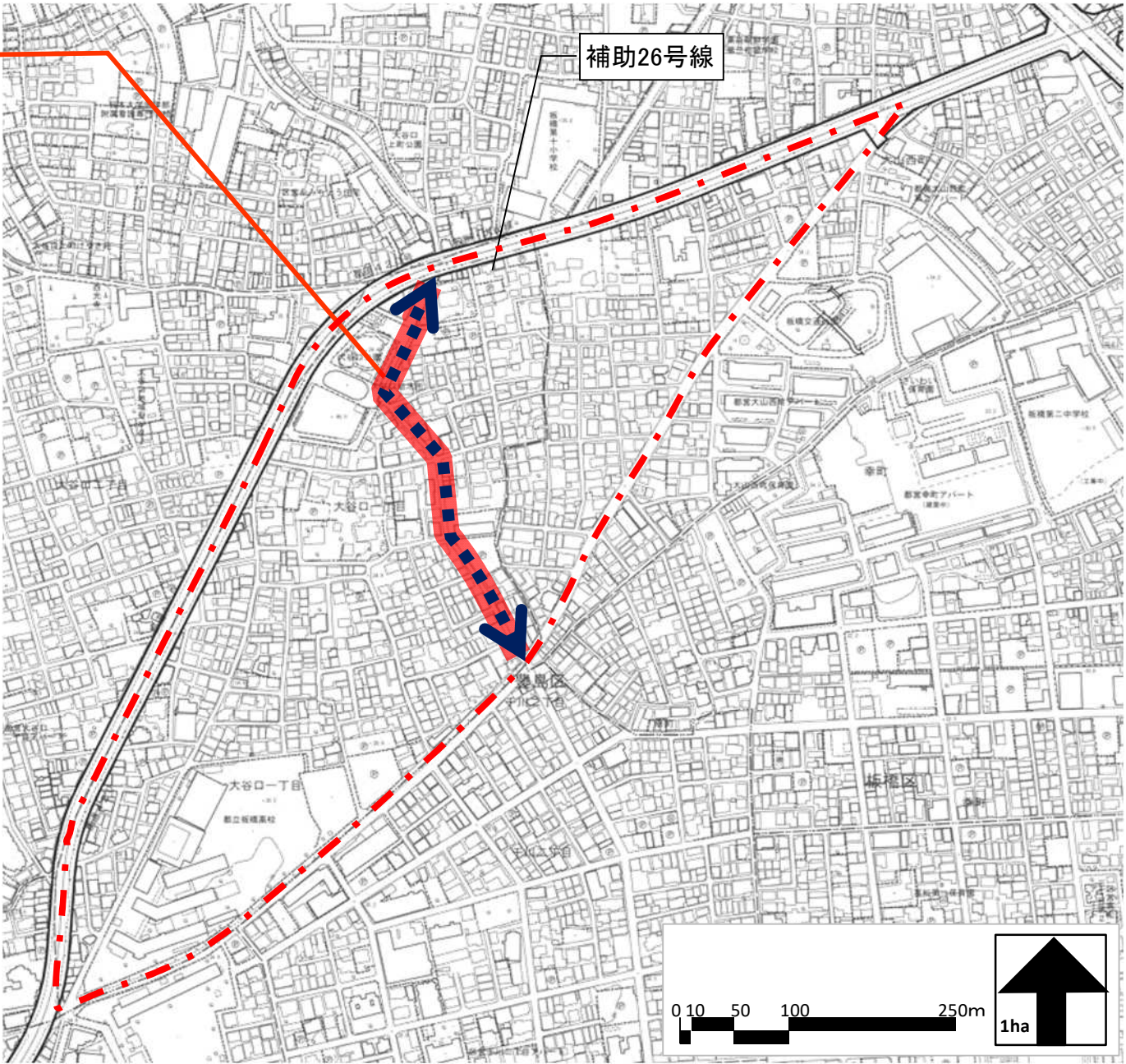
- ・避難経路及び消防活動空間の確保に寄与する主要生活道路の整備
- A-1 主要生活道路の整備

○地区全域における取組み

- ・主要生活道路沿道での不燃化促進
- ・不燃化特区区域全域での不燃化促進
- ・補助26号線の整備と沿道の不燃化促進
- B-1 主要生活道路沿道での不燃化促進
- B-2 地区内での不燃化促進
- C-1 地区計画

凡例

-  不燃化特区区域
-  密集事業拡幅路線（主要生活道路）
-  主要生活道路沿道での不燃化促進



5 整備スケジュール

事業内容			令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度		
コア事業	A-1	主要生活道路の整備	用地・建物買収						
			建物除却		道路設計	道路整備			
コア事業以外の事業	B-1	主要生活道路沿道での不燃化促進	建替え活動啓蒙						
			不燃化特区助成						
			固定資産税及び都市計画税の減免						
	B-2	地区内での不燃化促進	建替え啓蒙活動 (建替え相談会の開催・効果促進事業の導入)						
			不燃化特区助成						
			固定資産税及び都市計画税の減免						
規制誘導策	C-1	地区計画	建替え活動啓蒙						
	C-2	新防火規制	建替え活動啓蒙						

(注) 区以外の事業については参考スケジュールを示す。