

舟渡四丁目南地区地区計画の素案

1 地区計画の目標

本地区は荒川と新河岸川に挟まれた水害の恐れのある地区で、災害に強い首都形成「東京」ビジョンにおけるモデル地区に位置付けられており、水害に強いまちづくりが望まれている。

また、板橋区の方針である「板橋区都市づくりビジョン」、板橋区都市づくり推進条例に基づく「都市づくり推進地区に準ずる地区」、「板橋区地域防災計画（風水害編）」、「令和3年度板橋区水害避難等対応方針」においても、新たな時代のニーズに対応した産業機能の更新に合わせて、水害に強いまちづくりを実現するための施設の整備が望まれている。これらのことから、本地区は「近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、水害に強い安心・安全なまち」を目指す。

2 土地利用の方針

近隣のものづくり産業と調和のあるまちなみと安心・安全な市街地を形成するために地区の特性を踏まえて、産業地区1、産業地区2の2つの地区に区分する。

3 地区施設の整備の方針

水害に強いまちを実現するため、広場、避難施設、避難路を位置づける。
交通ネットワークの向上と水辺の潤いのある空間を形成するため、歩道上空地、通路、広場を位置付ける。

4 建築物等の整備の方針

水害に強い安心・安全な市街地を形成し、産業活力の維持と近隣との調和を図るため、以下の方針を定める。

- ・水害に強いまちを実現するため、地区施設に避難施設、避難路を定め、建築物の居室の床面の最低限度、高さの最高限度を定める。
- ・工業専用地域にふさわしい土地利用を誘導するため、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定める。
- ・円滑で安全な交通ネットワークを形成するとともに、周囲への圧迫感を軽減するため、隣地境界線及び都市計画道路境界線からの壁面の位置の制限、工作物の設置制限を定める。
- ・良好な市街地景観を形成していくため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- ・震災時の安全性を確保するとともに、防犯性の向上のため、垣、柵の構造の制限を設ける。

5 その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	
<p>周辺のものづくり産業の操業環境を害する恐れのある施設等の土地利用を避ける。</p> <p>新河岸川及び舟渡水辺公園と一体となった緑豊かで潤いのある市街地の形成を目指す。</p>	
6 地区整備計画	
産業地区 1	産業地区 2
(1)地区施設	
<ul style="list-style-type: none"> ・広場：少なくとも1つは舟渡水辺公園と一体整備 ・通路：敷地南側外周部に沿った貫通通路 ※広場と通路の合計で10%の空地を確保 ・歩道状空地：都市計画道路後退部分を歩道状に整備 ・避難施設：災害時の一時滞在施設 ※建物内の車路を想定 ※T.P9.0m（荒川破堤時の最大浸水想定）以上の高さとする。 ・避難路：公園・広場と建物を接続するデッキ及び周辺住民の避難動線となる通路 	—
(2)建築物の用途制限	
<ul style="list-style-type: none"> ・墓地（屋内を含む）及び墓地を伴う寺社、寺院、教会 ・葬祭場 	
(3)建築物の敷地面積の最低限度	
・2,000㎡	・1,000㎡
(4)壁面の位置の制限	
・都市計画道路境界線及び隣地境界線から4m	・都市計画道路境界線から1m
(5)後退区域の工作物の設置制限	
・都市計画道路補助204号線後退区域内は工作物を設置してはならない。	
(6)建築物等の高さの最高限度	
・45m	・30m
(7)建築物の居室の最低床高さ	
・T.P5.2m以上	—
(8)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
・刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。	
(9)垣又は柵の構造制限	
・道路、緑道、公園に面する垣又は柵の制限は生け垣又は透過性のあるフェンスとする。	