

舟渡四丁目南地区に係る都市計画の原案について

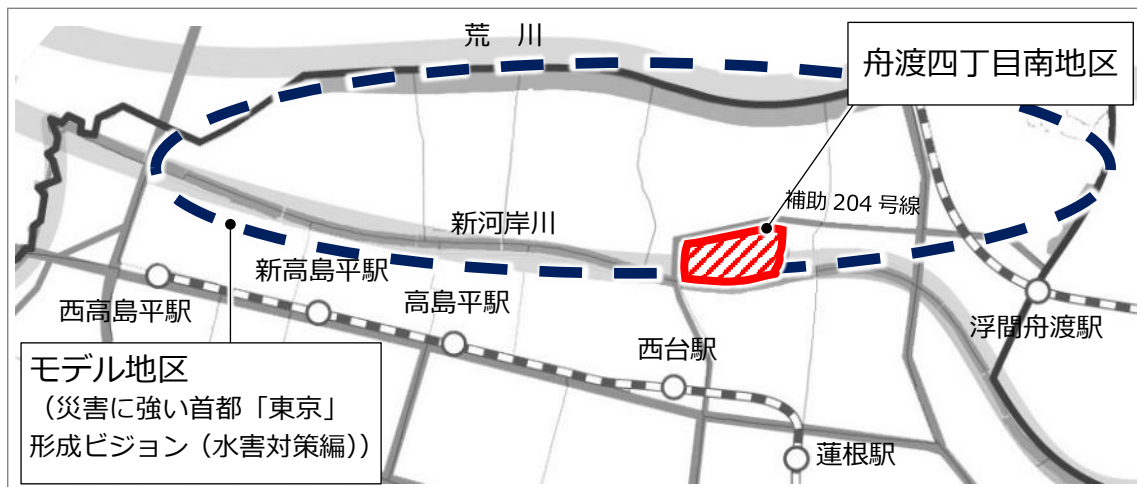
令和3年9月28日の都市建設委員会に報告した「板橋区都市づくり推進条例に基づく『都市づくり推進地区に準ずる地区』の指定（舟渡四丁目南地区）について（状況報告）」（参考資料参照）について、同地区に係る都市計画の原案を作成したので報告する。

1 都市計画を定める目的

本地区は、「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」におけるモデル地区、「板橋区都市づくりビジョン」、「都市づくり推進地区に準ずる地区（以下「準ずる地区」という。）」等に位置付けられており、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。（図表1参照）

これらのことから、「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」を目指す地区計画を定め、合わせて高度利用地区及び高度地区を変更し、その実現を図る。

【図表1】舟渡四丁目南地区及びモデル地区の位置図



2 準ずる地区の指定から都市計画原案作成までの経過

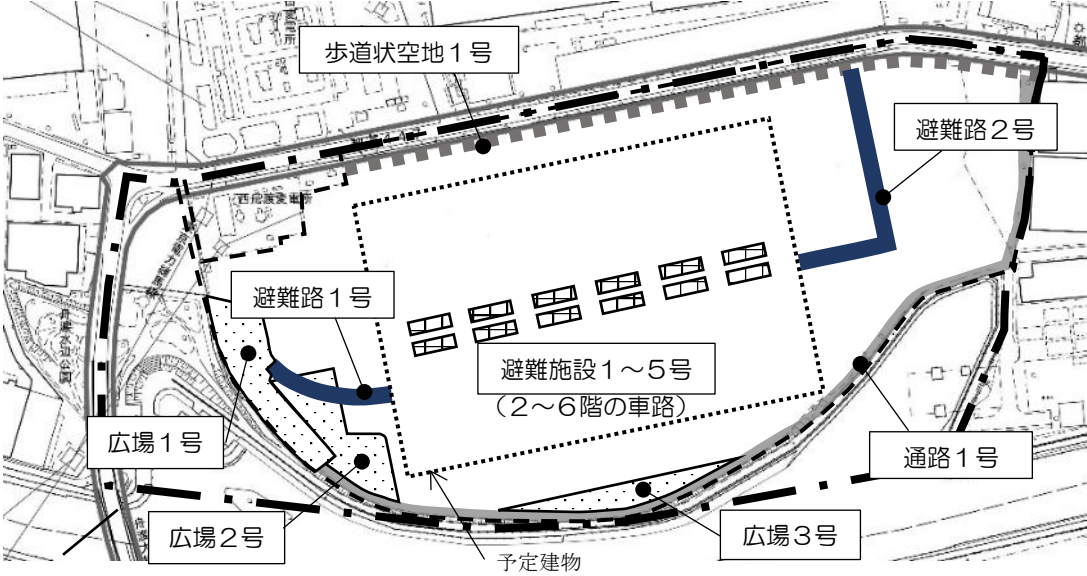
時期	内容
令和3年9月	板橋区都市づくり専門家会議（都市づくりの専門家への意見伺い）による準ずる地区の検討
令和3年10月	準ずる地区として舟渡四丁目南地区を指定
令和3年11月	都市計画の提案等により土地所有者等が都市計画素案を区に提出
令和3年12月	都市計画素案の公告・縦覧・意見書の募集（縦覧者・意見書：0件）
令和3年12月	板橋区都市づくり専門家会議による都市計画素案の検討
令和4年1月	都市計画を決定又は変更する必要があると認め、区が都市計画原案を作成

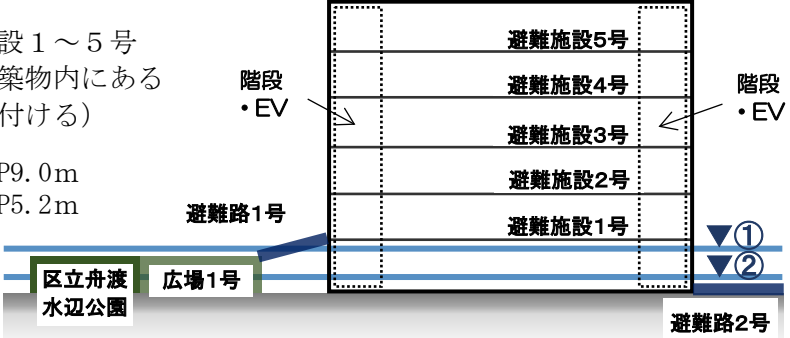
3 都市計画原案の概要

舟渡四丁目南地区に係る都市計画の種類は以下の3つがある。(すべて板橋区決定)

- (1)地区計画 (2)高度利用地区 (3)高度地区

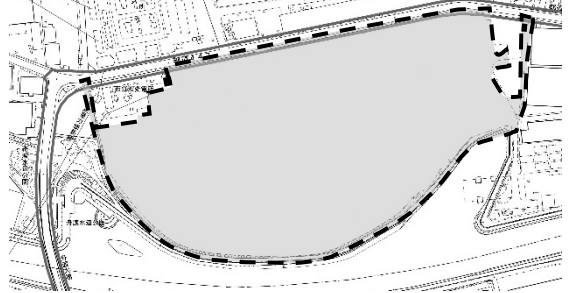
(1)地区計画

名称	舟渡四丁目南地区地区計画																																		
位置	舟渡四丁目地内																																		
面積	約 12.6ha (地区整備計画区域：約 9.3ha)																																		
地区計画の目標	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・安全なまちの形成																																		
土地利用の方針	<p>地区の特性を踏まえて、2つの地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>【地区の区分】</p> <p><産業地区1> 水害に強い安心・安全な市街地を形成するとともに、近隣のものづくり産業と共存する工業専用地域にふさわしい土地利用を図るため、土地の合理的かつ健全な高度利用を行う。</p> <p><産業地区2> 近隣のものづくり産業と共存する工業専用地域にふさわしい土地利用を図る。</p> 																																		
地区施設の整備の方針 及び 地区施設の配置・規模	<p>1 水害に強いまちを実現するため、高台広場、避難施設及びそれらと有効に接続する避難路を位置付ける。</p> <p>2 交通ネットワークの向上と水辺のうるおいのある空間を形成するため、歩道状空地、通路及び広場を位置付ける。</p> <p>【地区施設の配置】</p>  <table border="1" data-bbox="347 1899 1407 2078"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>面積/幅員</th> <th>名称</th> <th>面積/幅員</th> <th>名称</th> <th>面積/幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>広場1号</td> <td>約 2,530 m²</td> <td>歩道状空地1号</td> <td>1 m</td> <td>避難施設4号</td> <td>約 1,000 m²</td> </tr> <tr> <td>広場2号</td> <td>約 2,280 m²</td> <td>避難施設1号</td> <td>約 1,000 m²</td> <td>避難施設5号</td> <td>約 1,000 m²</td> </tr> <tr> <td>広場3号</td> <td>約 1,430 m²</td> <td>避難施設2号</td> <td>約 1,000 m²</td> <td>避難路1号</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>通路1号</td> <td>5~11.6 m</td> <td>避難施設3号</td> <td>約 1,000 m²</td> <td>避難路2号</td> <td>4 m</td> </tr> </tbody> </table>					名称	面積/幅員	名称	面積/幅員	名称	面積/幅員	広場1号	約 2,530 m ²	歩道状空地1号	1 m	避難施設4号	約 1,000 m ²	広場2号	約 2,280 m ²	避難施設1号	約 1,000 m ²	避難施設5号	約 1,000 m ²	広場3号	約 1,430 m ²	避難施設2号	約 1,000 m ²	避難路1号	4 m	通路1号	5~11.6 m	避難施設3号	約 1,000 m ²	避難路2号	4 m
名称	面積/幅員	名称	面積/幅員	名称	面積/幅員																														
広場1号	約 2,530 m ²	歩道状空地1号	1 m	避難施設4号	約 1,000 m ²																														
広場2号	約 2,280 m ²	避難施設1号	約 1,000 m ²	避難施設5号	約 1,000 m ²																														
広場3号	約 1,430 m ²	避難施設2号	約 1,000 m ²	避難路1号	4 m																														
通路1号	5~11.6 m	避難施設3号	約 1,000 m ²	避難路2号	4 m																														

	<p>東西断面図（イメージ）： 避難路1・2号、避難施設1～5号 （避難施設1～5号は建築物内にある 2～6階の車路に位置付ける）</p> <p>①荒川最大想定 T.P9.0m ②新河岸川最大想定 T.P5.2m</p> <p>※T.P：東京湾の平均海面からの高さ</p> 
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 水害に強いまちを実現するため、地区施設に避難施設（建築物内のうち水害の恐れのない T.P9.0m以上の高さとする。）、避難施設に接続する避難路を定める。また、建築物等に関する事項に建築物の居室の床面の高さの最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。 2 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。 3 円滑で安全な交通ネットワークの向上と、震災時の安全性の確保や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、歩道状空地及び都市計画道路の区域内に工作物の設置制限を定める。 4 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。 5 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、垣又はさくの構造の制限を定める。
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>良好な市街地環境を図るため、土地利用による著しい交通集中、振動、騒音、悪臭、粉塵、光害などにより周辺のものづくり産業の操業環境を害することがないように配慮する。</p> <p>また、新河岸川及び舟渡水辺公園と一体となった緑豊かでうるおいのある市街地の形成をめざし、緑の保全及び整備に努める。</p>
地区整備計画	
建築物等の用途の制限	<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
建築物の敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・産業地区1：2,000㎡ ・産業地区2：1,000㎡
壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・産業地区1：都市計画道路境界線及び隣地境界線から4m ・産業地区2：都市計画道路境界線から1m
壁面後退区域の工作物の設置制限	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路補助204号線の区域内は工作物を設置してはならない。
建築物等の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・産業地区1：45m ・産業地区2：30m
建築物の居室の床面の高さの最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・産業地区1：T.P5.2m（新河岸川の浸水高さ以上とする。） ・産業地区2：なし
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。 ・街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。
垣又は柵の構造制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

(2)高度利用地区

・土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を定める。

名称	高度利用地区 (舟渡四丁目南地区)		【高度利用地区の区域】 
位置	舟渡四丁目地内		
面積	約 9.1ha ※地区計画の産業地区1と同一の区域		
規制内容			
	従前	従後	備考
容積率の最高限度	200%	252%	・建蔽率の低減により+50% ・一時滞在施設の設置により+2%
容積率の最低限度	-	70%	・高度利用地区の指定方針・基準により指定容積率の1/3以上
建蔽率の最高限度	60%	50%	・建蔽率-10%とすることで、容積率+50%
建築面積の最低限度	-	1,000 m ²	・高度利用地区の指定方針・基準により 200 m ² 以上
壁面の位置の制限	-	道路の境界線から 1 m	・高度利用地区の指定方針・基準により 1 m 以上

(3)高度地区

・高度利用地区の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から、高度地区を変更する。

名称	高度地区		
位置・面積	※高度利用地区と同じ		
規制内容			
	従前	従後	備考
高さの最高限度	30m高度地区	指定なし	地区計画の規制により高さの最高限度は 45m とする。

4 今後のスケジュール (予定)

時期	内容
令和4年2月21日～3月14日	都市計画(原案)の公告・縦覧、意見書の募集
令和4年3月4日・5日	都市計画(原案)の住民説明会
令和4年5月	板橋区都市計画審議会(報告)
令和4年7月	都市計画(案)の公告・縦覧、意見書の募集
令和4年9月	板橋区都市計画審議会(付議)
令和4年10月	都市計画の決定・告示

都市づくり推進地区に準ずる地区の指定

東京都板橋区都市づくり推進条例第11条第2項の規定に基づき、都市づくり推進地区に準ずる地区を次のように指定する。

都市づくり推進地区に準ずる地区	
<p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市づくり推進地区に準ずる地区 都市づくり推進地区 	
都市づくりの展開方針	取組内容
舟渡四丁目南地区	
◇水害に強い拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 令和2年12月に「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」のモデル地区に「舟渡・新河岸地区」が位置付けられたことを踏まえ、高台まちづくりを推進します。 浸水想定区域であることを踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用により高台広場、緊急垂直避難場所、避難経路等の防災上必要な整備を行い、水害に強い拠点を形成します。
◇道路ネットワークの向上	<ul style="list-style-type: none"> 補助第204号線の整備を促進し、道路交通環境を改善するとともに、周辺の操業環境との調和を図ります。 地区の周辺は大型車の交通が多いことを踏まえ、新河岸川沿いに歩行者が安全に通行できる空間を整備し、歩車道分離を図ります。
◇新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新	<ul style="list-style-type: none"> 新しい時代のニーズに対応した施設への更新に合わせ、事業者との協働や地区計画などにより、産業機能の維持・更新を図ります。