

## 東京都市計画

### 防災街区整備方針都市計画変更案（東京都決定）

#### 板橋区分抜粋

別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

別表 2 防災公共施設の整備等の概要

附図 防災再開発促進地区



別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

			※・・・新規追加 △・・・区域変更
番号	地区名 面積 (ha) (未決定の位置)	板. 1 大谷口地区 約 76.9ha (板橋区南部)	板. 2 上板橋駅南口地区 約 20.3ha (板橋区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主要な目標	避難幹線路と一体となった防災上安全が市街地の形成と良好な住環境づくりを目指し、木造賃貸住宅等の不燃化並びに老朽住宅の共同及び協調整備を誇示し、安全で快適な暮らしやすい住環境の形成及び幹線道路沿道やその他の商業施設への開発を進めよう。	木造賃貸住宅等の建設を進み、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、より安全で快適な魅力あるまちづくりを進めよう。 また、駒沢地区的土地の高度利用促進と商店街の活性化、都市型住宅の充実等を図るため、市街地開発事業を中心とした整備を推進する。	
b 防災街区の整備に関する基本の方針その他の土地利用計画の概要	老朽木造建物等の不燃化促進を図ることもとに、公共交通整備を整備して地域幹線を形成する等、地区内各街区が防災性の向上と住環境の整備を図る。	駒前川ふれあい帝都・業務系専用等を進み、譲和した土地の高密度利用等を図る。 また、公共施設の整備等を進め、地区内各街区の防災対応の向上と住環境の整備を図るとともに、区画道路8号線沿道の老朽木造建物等の不燃化促進を図る。	
c 建築物の更新の方針	建築物の不燃化、共同化及び協調化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模施設の解消を目指す。 また、補助26号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。	都市型住宅の供給及び共同化、不燃化建替え等の災害に強いまちづくりを推進するとともに区画道路8号線沿道の共同化を推進する。	
d 都市施設、地区がん施設及び地区施設の整備の方針	地区内幹線道路及び生活道路の歩道整備及び公園、緑地等の整備を図る。	道路と鉄道（東武鉄道東上線）の立体交差化の促進、補助244号線の整備を図るとともに、市街地開発事業における交通広場・アクセス道路の整備、地区内幹線道路及び生活道路の歩道整備及び公園、広場等の整備を図る。	
e 再開発推進のため必要となる事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 3 決定又は変更予定の市街地総合整備事業（決定中） 4 その他再開発の促進のためべき事項	公共交通整備が公私が行い、建物の整備が民間が行う。 また、公私は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくりに際する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。 住宅市街地総合整備事業（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 治道環境整備事業（事業中） 市街地開発事業（事業中） 治道環境整備事業（事業中） 地区計画「上板橋駅南口駒前地区」（決定中） 地区計画「上板橋駅南口駒前地区」（決定中） 地区計画「国道254号線川越街道A地区」（決定中） 沿道地区計画「国道254号線川越街道A地区」（決定中） 都市防災不燃化促進事業（完了） ・放射8号線 ・補助26号線 東京都建設安全条例に基づく新たな防火規制 住宅地区改良事業（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 街容整備事業（完了）・補助26号線	駒前街区の一本化整備や密集群居地の改善を図るため、公私と住民による協働のまちづくりを推進する。公共施設の整備、まちづくりに際する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。 民間は、主催にてまちづくり協議会等への参加・提案を行おう。

別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

				※・・・新規追加	△・・・区域変更
番号	地区名 面積 (ha) (付近地図位置)	板. 3 仲宿地区 約 61.2ha (板橋区南東部)	板. 4 若木地区 約 18.1ha (板橋区中央部)		
a 地区の再開発、整備等の主要な目標	木造質住宅等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、歴史的資産を生かしながら、より安全で住みよいまちづくりを進めること。	老朽住宅等の不燃化建替えを誇導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業が調和した活力のあるまちづくりを目指す。 また、環状8号線沿道が越後湯沢路と一体となった防災上安全な市街地形成と良好な住環境づくりを目指す。			
b 防災街区の整備に関する基本の方針その他の土地利用計画の概要	街区単位の共同建替えを促進し、商業、業務、住宅系用金の高度化を目指すゾーン、ソーンごとに防災性の向上と住環境への建替えを図るゾーン、住宅と工場の調和を目指すゾーン等の整備を図る。	老朽木造建築物等の不燃化建替えを図ることとともに、公共交通設施を整備して、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。			
c 建物の更新の方針	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化建替え等、災害に強いまちづくりを推進する。	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進し、小規模建築物の解消を目指す。 また、環状8号線沿道については、延焼抑制帯の形成を図る。			
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	地区内幹線道路及び生活道路の歩道整備、公園、広場等の整備を図る。	地区内幹線道路及び生活道路の歩道整備、公園、広場等の整備を図る。			
e 再開発推進のため必要となる定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の問題 2 実予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 3 決定又は変更予定の暫時計画 4 その他再開発の足掛かりに特筆すべき事項	公共によるまちづくりを推進するとともに、公共交通の整備、まちづくりに開する情報機関、支援等を行う。 民間は、主導的にまちづくり協議会等への参加・提携を行うとともに、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。 沿道環境整備事業（事業中） 沿道地区計画「板橋区環状7号線」（決定済） 地区計画「若木一・二丁目地区」（決定済） 都府県立防災安全条例に基づく新たな防火規制 木造住宅密集地総合整備事業（完了） 防災街区整備事業（板橋三丁目地区）（完了） 都市共同住宅供給事業（完了）	公共施設整備計画が行い、建築物の整備が実行。 また、公共交通によるまちづくりを推進することとともに、公共交通の整備、まちづくりに開する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。	地区計画「若木一・二丁目地区」（決定済） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 街路整備事業（完了）・環状8号線 都市防災不燃化促進事業（完了） ・環状8号線板橋西地区 住宅密集地総合整備事業（密集型）（完了）	

別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

			※・・・新規追加 △・・・区域変更
番号	地区名 (付近の位置)	板、5 前野町地区 (板橋区中央部)	△板、6 大山駅周辺地区 (板橋区東部)
a 地区の再開発、整備等の主要目標	木造賃貸住宅・工場等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、住宅と工場が共存し、安全で快適なまちづくりを進める。	大山駅周辺は、道路と鉄道の立体交差化、駅前広場及び道整備並びに商業、業務及び後半地の密集住宅の再開発に併せて、商店街の活性化や住環境整備を促進し、「駅前機能強化」に対するにぎわいのあるまちづくり、駅を中心とした東西の商店街・補助 26 号線沿道では、後半地住宅と一体となった不然、共同化を推進し、商業・業務の集積を図る。その駅近エリアは、既存用金を基盤に都市型住居の整備を図る。	
b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。	中心に円滑な歩行でき、防災性の高い、安全「安心なまちづくり」を目指す。	
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物等の建替えを促進するとともに、大規模工場の沿道敷地が緑化ごろめ、共同・協調及び燃費削減等、災害対応強化等、まちづくりを推進する。	駅を中心とした東西の商店街・補助 26 号線沿道では、後半地住宅と一体となつた不然、共同・協調建築物による更新を推進し、土地の有効利用を図る。さらに、老朽木造建築物等・幹線道路沿道建築物の燃焼化を促し、地区全体の不然比率を高めていく。	
d 都市施設、地区防災整備及び地区施設の整備の方針	地区内幹線道路及び生活道路の歩道整備、公園、広場等の整備を図る。	道路と鉄道（東武鉄道東上線）の立体交差化の促進、駅前広場、補助 26 号線、地区内道路、公園、ポケットパーク等の整備を図ることとともに、都府県境の増進を図る。	
e 再開発推進のため必要となる事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の指置 2 実施予定の公共交通整備事業、面的整備事業等	2 出走は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに開ける公共交通等の情報提供を行う。民間は、主催的にまちづくり協議会等への参加・授業を行うとともに、公共交通の改善取り組む。 3 決定又は変更予定の都市計画に 4 その他再開発の足掛かりために特筆すべき事項	道路と鉄道の立体交差化並びに補助 26 号線及び市街地開発事業を推進する。このほか、民間による建築物の整備等と併せて、地区住民との協働により市街地開発事業等を推進する。このほか、公共が公共交通の整備を行なう。 市街地再開発事業（事業中） 都府県七号道路 板橋区町屋第9号線、鉄道・橋脚街路第1～6号線（予定） 都府県七号道路 東武東上線東側総合体交差事業（予定） 都府県七号道路 東側総合体交差事業（予定） 住宅街区総合整備事業（予定） 木造住宅密集地整備事業（予定） 木造住宅密集地整備事業（予定） 沿道環境整備事業（事業中） 都府県防災不燃化促進事業・補助 26 号線（予定） 沿道地区計画「国道 254 号線（旧街道）A 地区」（決定済） 地区計画「大山駅東地区」（決定済） 「大山駅西地区」（変更予定） 5 都市防災不燃化促進事業（完了）・放射 8 号線 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区

別表 1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

		※板、8 清水町・蓮沼町周辺地区 約 55.7ha (板橋区東部)	
番号	地区名 面積 (ha) (未記載の位置)	番号	地区名 面積 (ha) (未記載の位置)
a 地区の再開発、整備等の主要な目標	避難経路と一体となった防災安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。		老朽住宅等の不燃化整備を諒解し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業の調和した活力のあるまちづくりを目指す。
b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	老朽木造建築物等の不燃化促進を図ることとともに、公共交通設施を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防火活性の向上と住環境の整備を図る。		老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共交通設施を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防火活性の向上と住環境の整備を図る。
c 建築物の更新の方針	建築物の不燃化、共同化及び耐震化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指す。		
d 都市施設、地区防災施設及び地对策施設の整備の方針	補助 82 号線の整備及び生活道路、公園等の整備を図る。また、補助 82 号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。		建築物の不燃化、共同化及び耐震化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指す。
e 再開発推進のため必要となる事項	1 公共及び民間の復興、条例整備等の措置 2 実施予定の公共施設整備事業・補助 82 号線(事業中) 都市防災不燃化促進事業・補助 82 号線(事業中) 商業、面的整備事業等		公共施設整備による歩行者、建築物の整備が実行され、建築物の整備が実行される。
	3 決定又は変更予定の都市計画にに関する事項		地区計画(予定)
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項		東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(予定)

別表2 防災公共施設の整備に関する計画の概要

## ① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

				※	・新規	△	・・・区域変更
a	防災公共施設の整備の方針	番号 地区名 (まちえりの位置)	板 3. 仲宿地区 (坂橋又南東部)	密集市街地における延焼防止機能・避難機能確保のため、防災公共施設道路第1号の整備を図る。	密集市街地における延焼防止機能・避難機能の確保を図るため、防災都市計画施設受道路第1号の整備を図る。	△板 6. 大山駅周辺地区 (坂橋又南東部)	
b	整備する防災公共施設の種類	防災都計画施設道路 防災公共施設道路	第1号 第1号 都市計画道路	韓谷線街路坊村第9号 区画道路1号	防災都計画施設道路 第1号 第1号 幅員4.0m 延長約1,600m 幅員6m 延長約80m	防災都計画施設道路 第1号 第1号 幅員2.0m 延長約375m	補助26号線
c	当該防災公共施設の配置及び規模	防災都計画施設道路 防災公共施設道路	防災都計画施設道路第1号 防災公共施設道路	防災都計画施設道路第1号 : 完成、特定防災街区整備地区 : 決定、防災街区整備事業 : 完了	防災都計画施設道路第1号 : 完成、特定防災街区整備事業 : 完了	防災都計画施設道路第1号 : 特定整備路線 (令和7年度まで)	
d	当該防災公共施設の整備スケジュール	「防災公共施設の配置は、附図に示すとおり」					
②	防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要	番号 地区名	板 3. 仲宿地区	防災都計画施設道路第1号沿道においては、延焼防止機能・避難機能の向上を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。	防災都計画施設道路第1号沿道においては、延焼防止機能・避難機能の確保のため、建替え説明を図る。	板 6. 大山駅周辺地区	
a	防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針	防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針	防災都計画施設第1号沿道においては、延焼防止機能の確保を図る。	防災都計画施設第1号沿道においては、延焼防止機能・避難機能の確保のため、建替え説明を図る。	防災都計画施設第1号沿道においては、延焼防止機能の確保を図る。	防災都計画施設道路第1号沿道においては、中高層主体の耐火建築物の整備を図る。	
b	防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備の概要	防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針	沿道の防災街区整備事業区域においては、特定防災街区整備地区を指定し、防災公共施設道路第1号、周辺既存道路及び隣接から1の壁面線を2メートル以上と制限することで道路と一体になつた空間の確保を図る。また防災施設建築物の間口率を10分の7以上、高さや敷地面積の最低限度をそれぞれ、7メートル、100平方メートルと定め、延焼防止機能の確保を図る。	沿道の防災街区整備事業区域においては、特定防災街区整備地区を指定し、防災公共施設道路第1号、周辺既存道路及び隣接から1の壁面線を2メートル以上と制限することで道路と一体になつた空間の確保を図る。また防災施設建築物の間口率を10分の7以上、高さや敷地面積の最低限度をそれぞれ、7メートル、100平方メートルと定め、延焼防止機能の確保を図る。	地区計画「田坂橋宿周辺地区」が平成25年に決定した。今後も防災性の向上と住環境の整備を図る。	防災都計画施設道路第1号沿道においては、地区計画の変更を予定している。	
c	防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針	防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等のスケジュール	「防災公共施設の配置は、附図に示すとおり」				

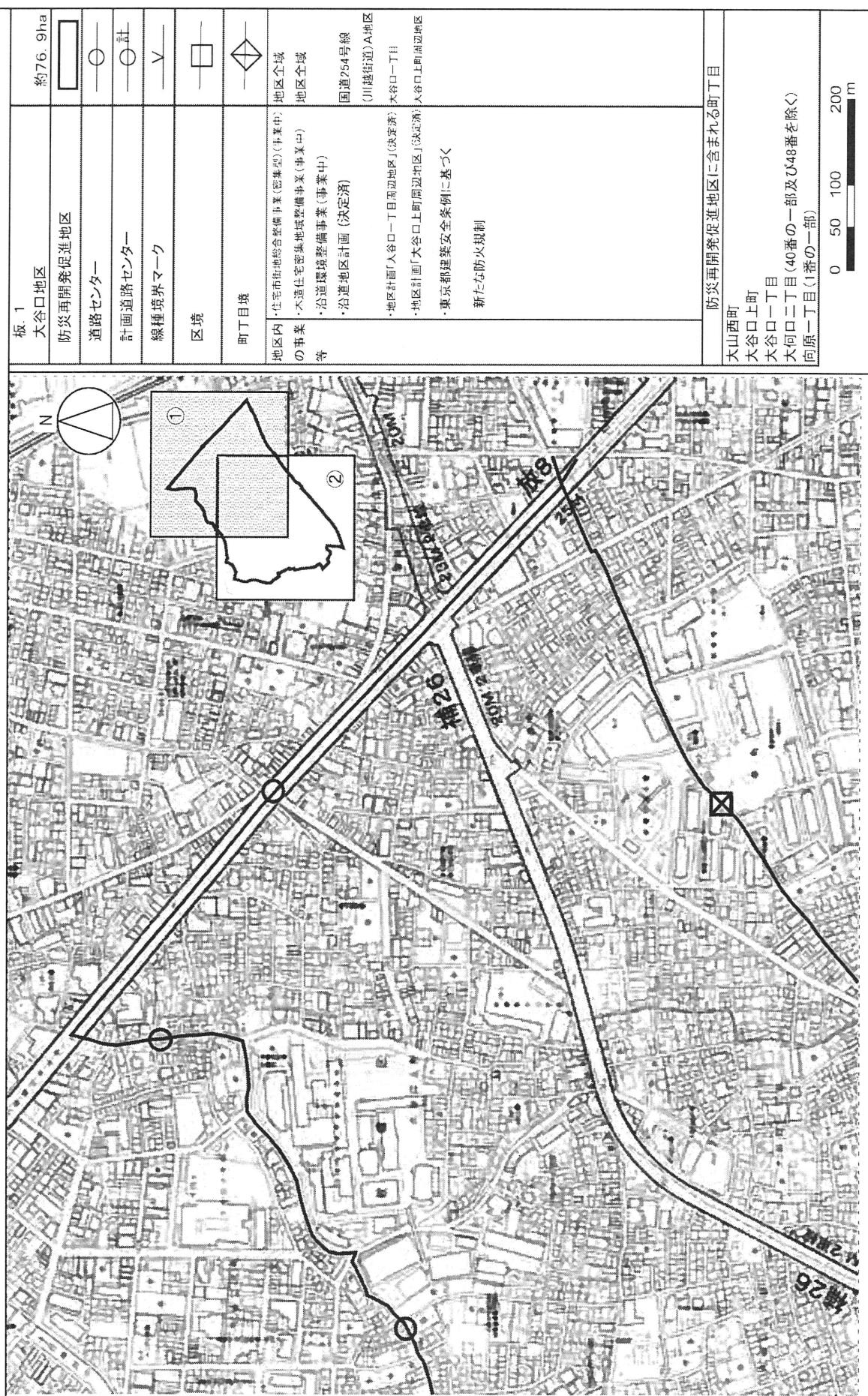
別表2 防災公共施設の整備に関する計画の概要

## ① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

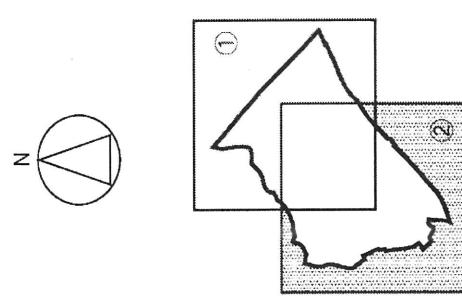
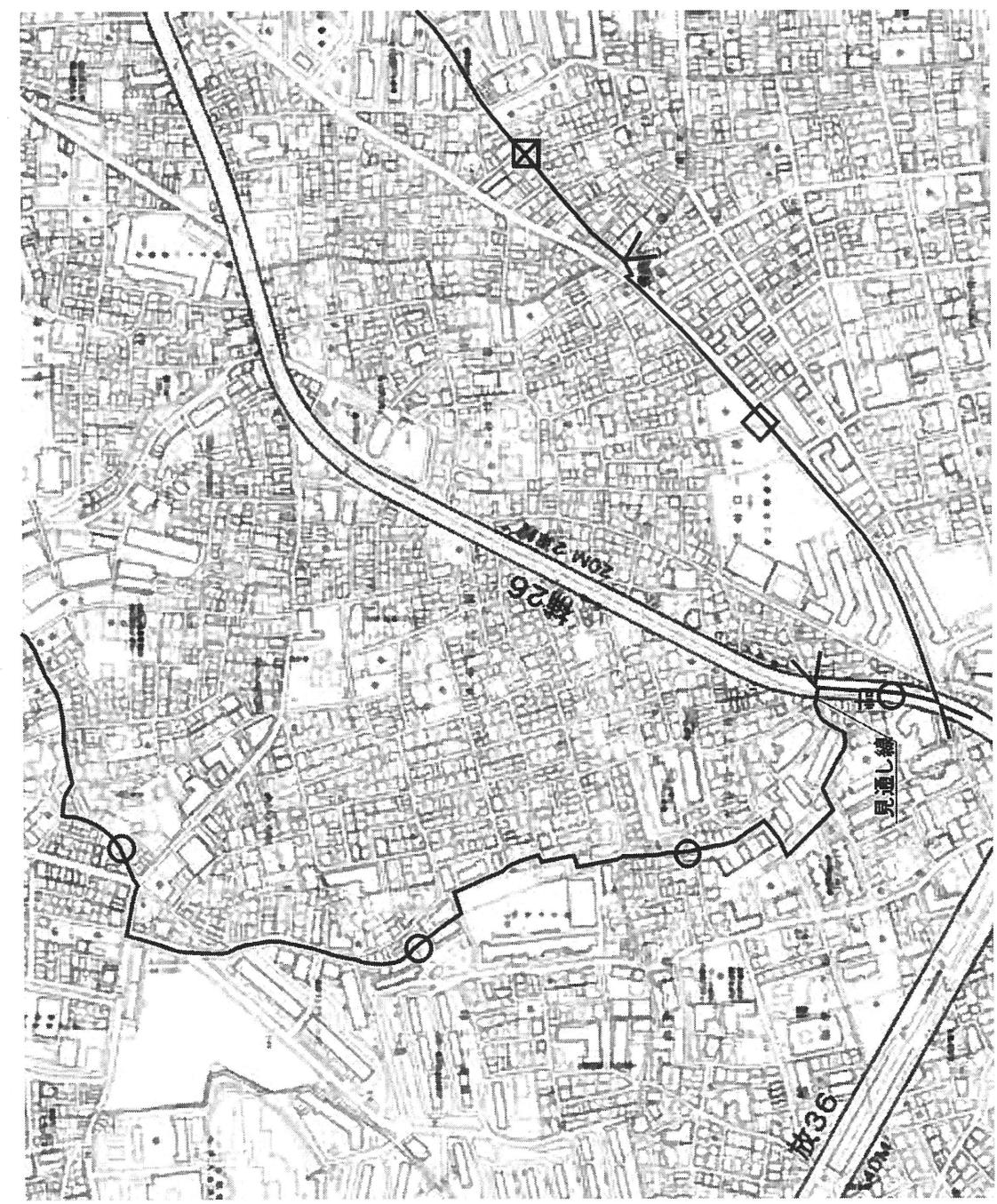
※・・・新規 △・・・区域変更

番号	地区名 (ほばばるの位置)	板 7. 大山金井町地区 (板橋区南東部)			
a	防災公共施設の整備の方針	密集市街地における延焼遮断帯の形成や延焼遮断機能・延焼遮断能の確保を図るために、防災都市計画施設道路第1号の整備を図る。			
b	整備する防災公共施設の種類	防災都市計画施設道路 第1号 都市計画道路 補助82号線			
c	当該防災公共施設の配置及び規模	防災都市計画施設道路 第1号 幅員15m 延長約130m			
d	当該防災公共施設の整備スケジュール	防災都市計画施設道路第1号：特定整備路線（令和7年度まで）			
防災公共施設の配置は、附図に示すとおり】					
② 防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要					
	番号 地区名	板 7. 大山金井町地区 防災都市計画施設道路第1号沿道においては、延焼遮断帯の形成を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。			
a	防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、防災性の向上のため、沿道の建築物等の整備を進めること。			
b	防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備の概要	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、都市防災不燃化促進事業を実施している（令和10年度まで）。			
c	防災公共施設と一体となつて特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、都市防災不燃化促進事業を実施している（令和10年度まで）。			

板1. 大谷口地区 (板. 1) (その1)

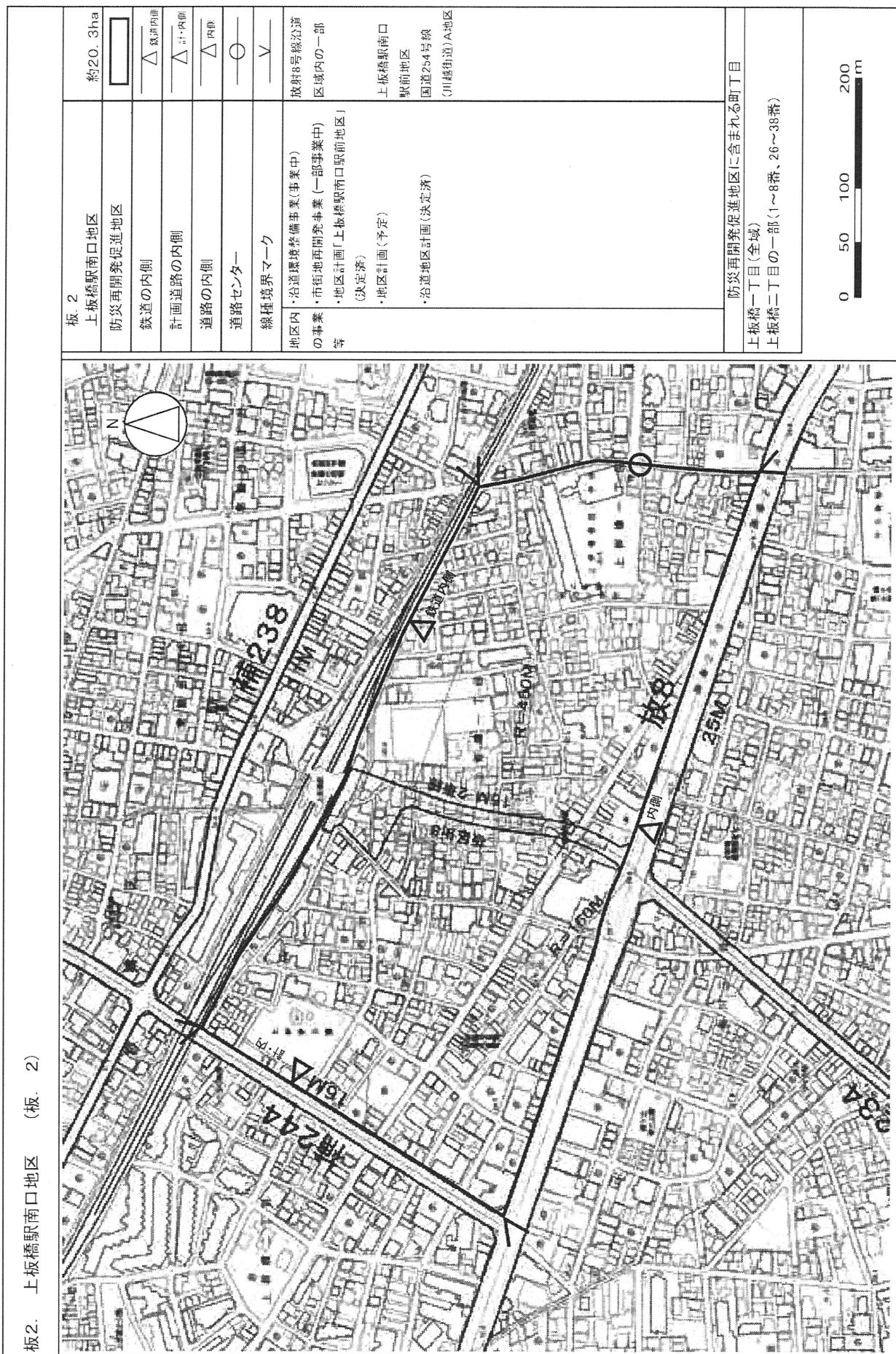


板1 大谷口地区 (板1) (その2)

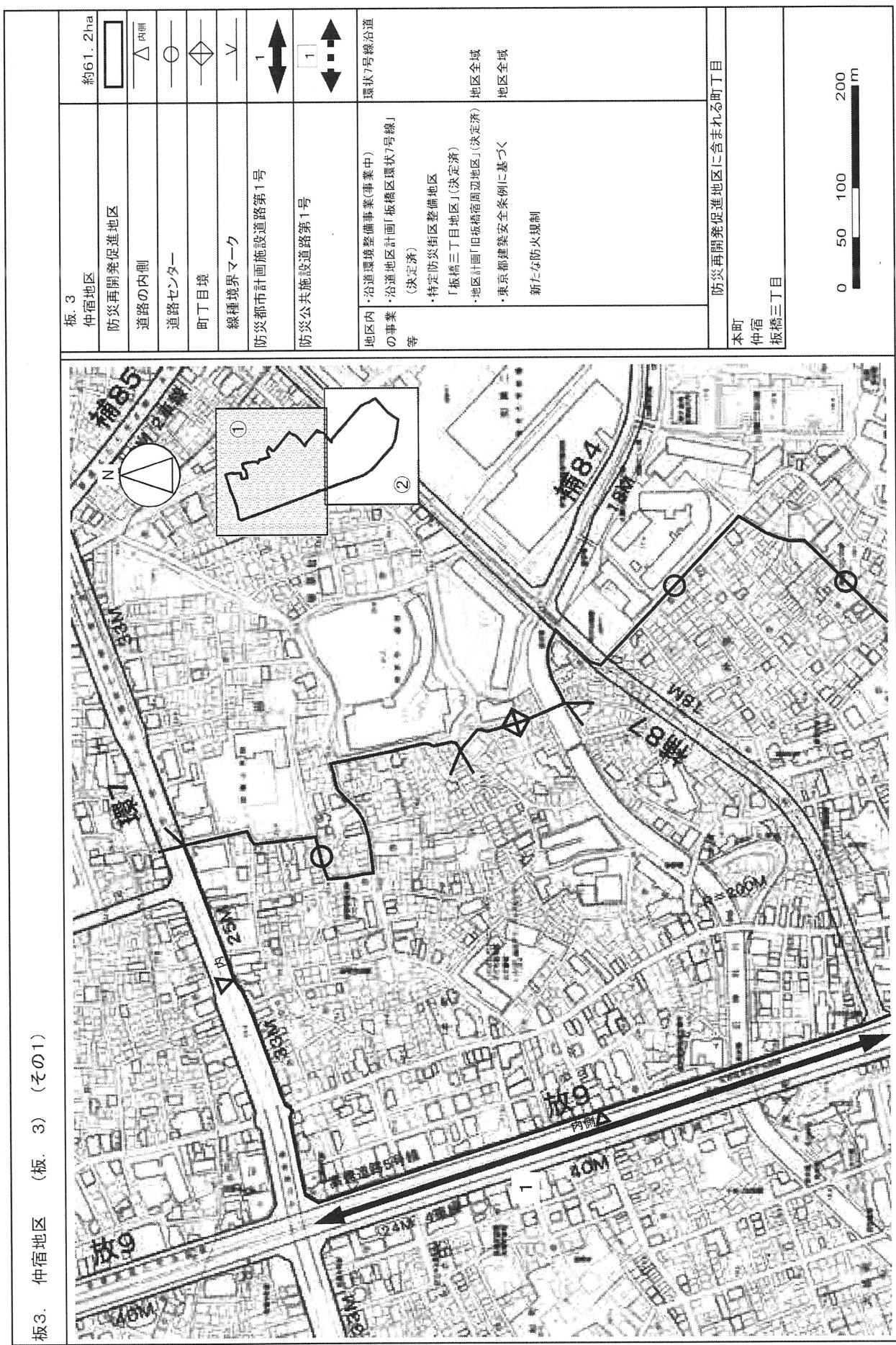


0 50 100 200 m

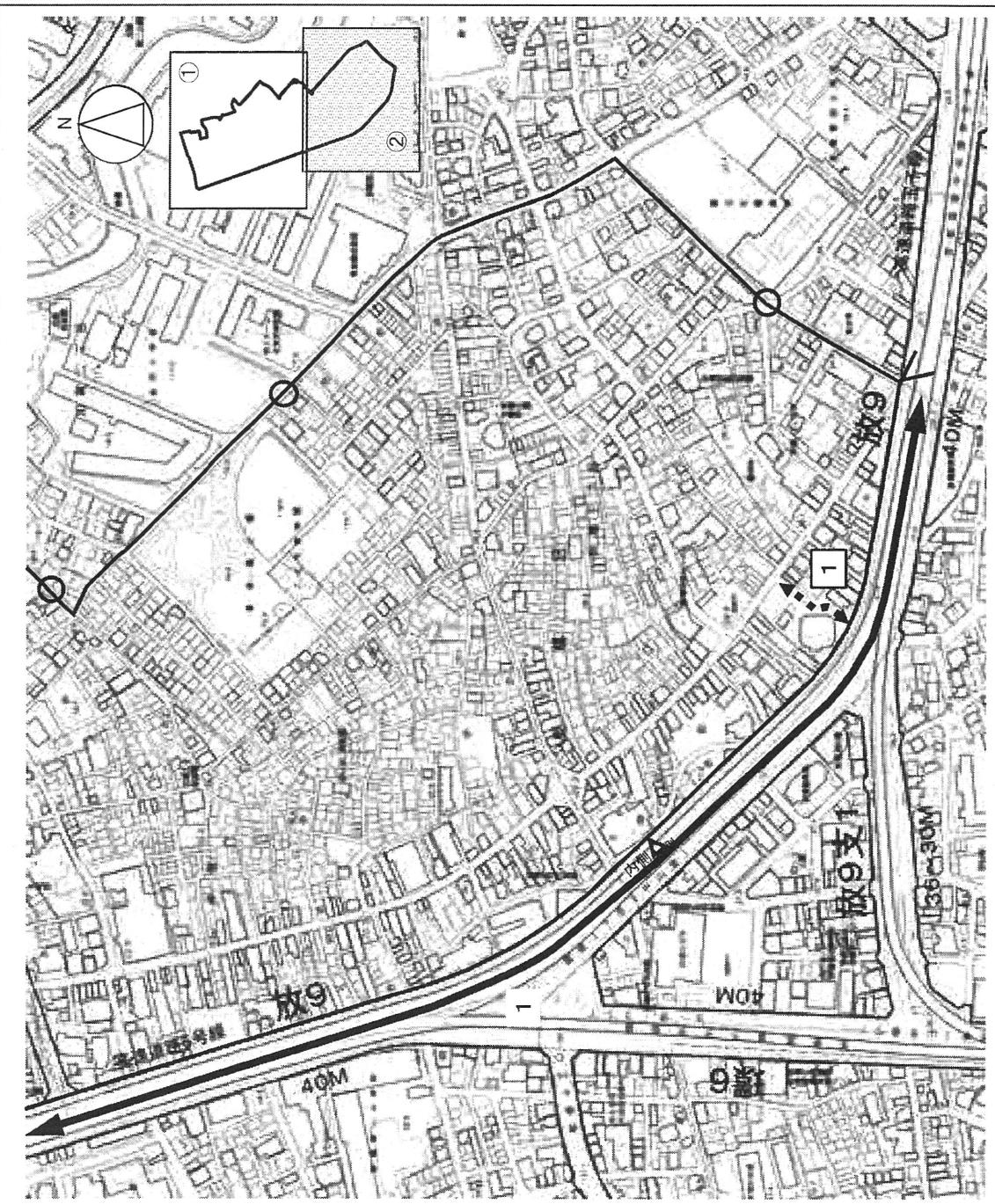
板2. 上板橋駅(南口)地区 (板. 2)



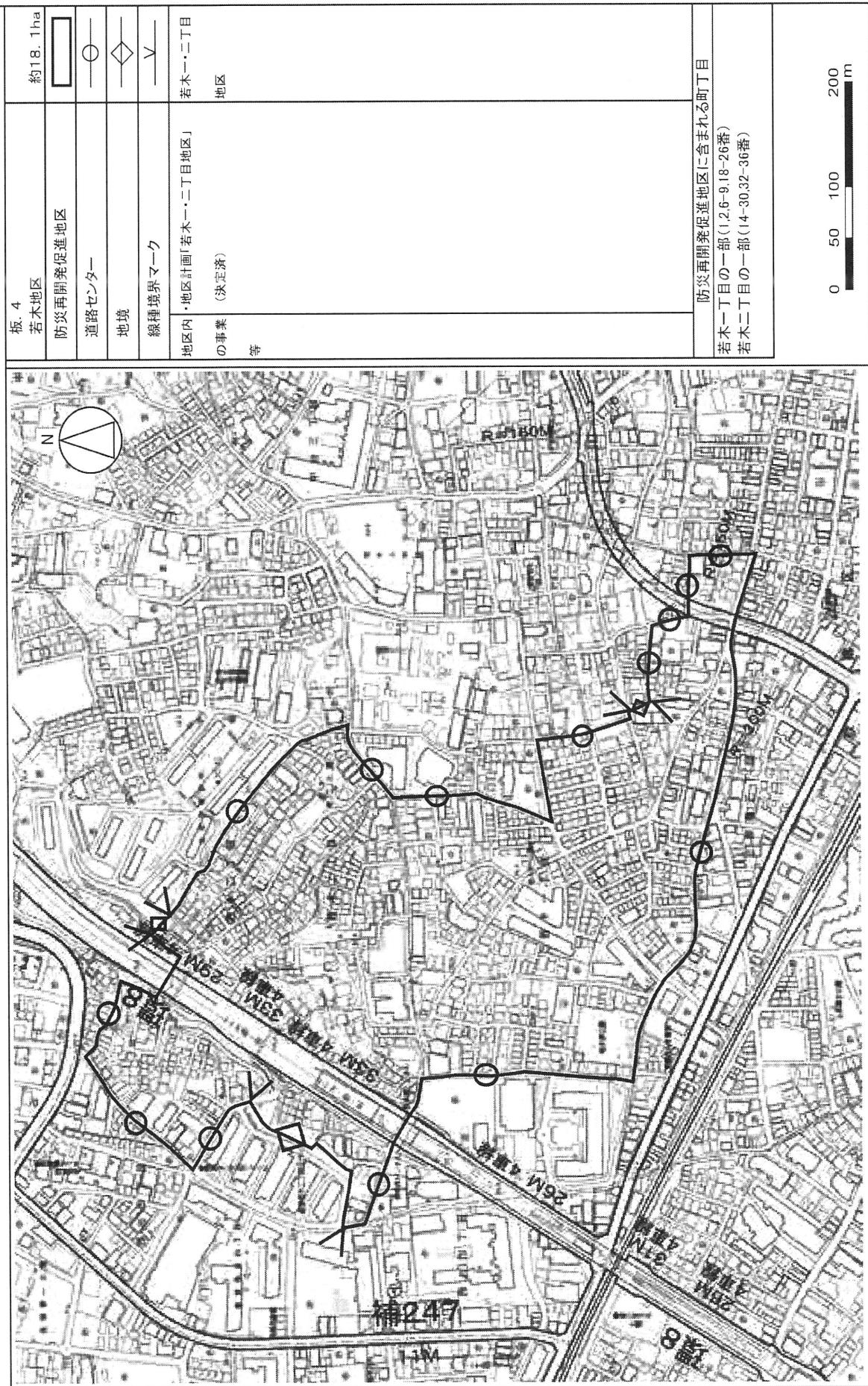
板3. 仲宿地区 (板. 3) (その1)



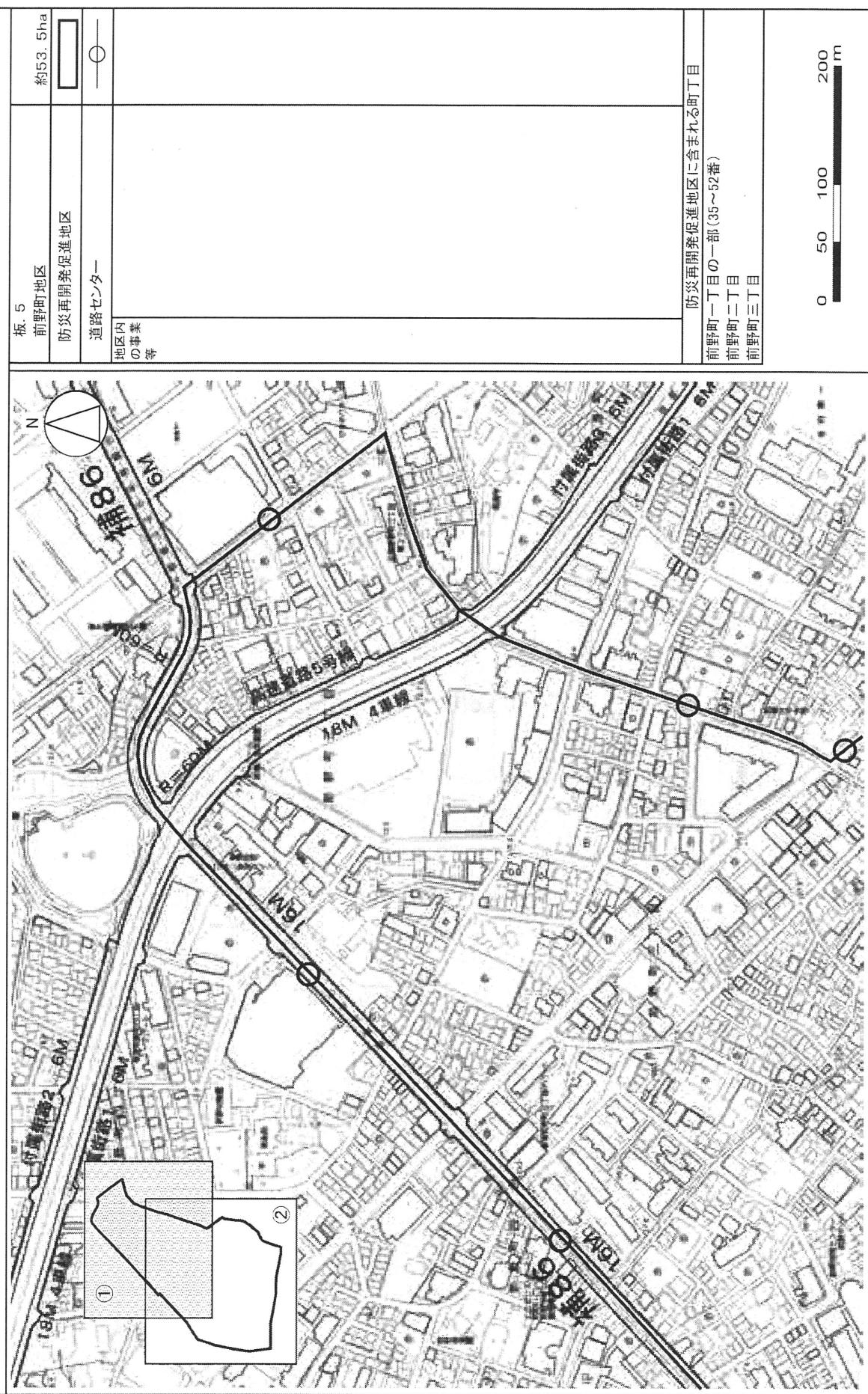
板3. 仲宿地区 (板. 3) (その2)



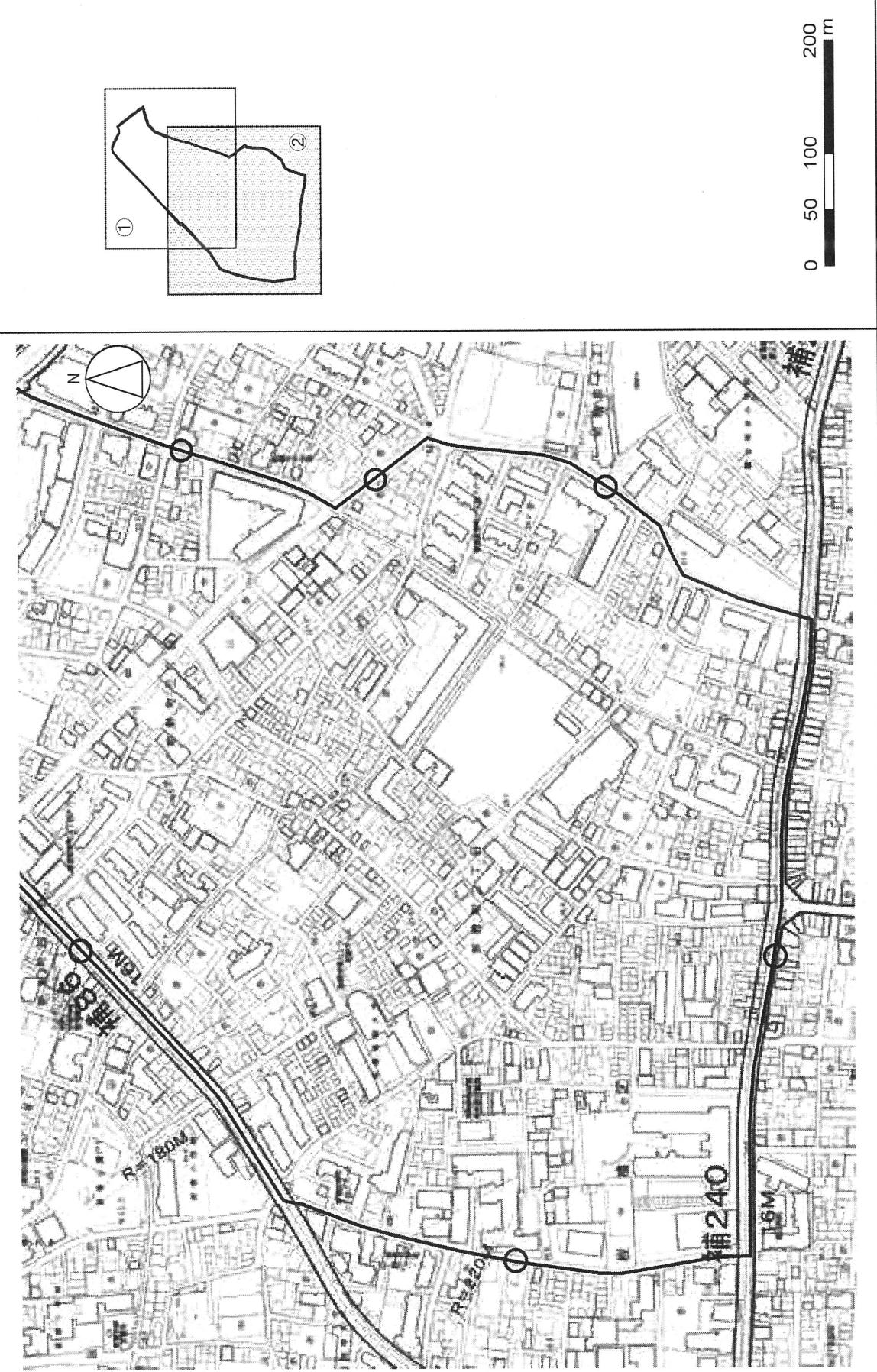
板4. 若木地区 (板. 4)



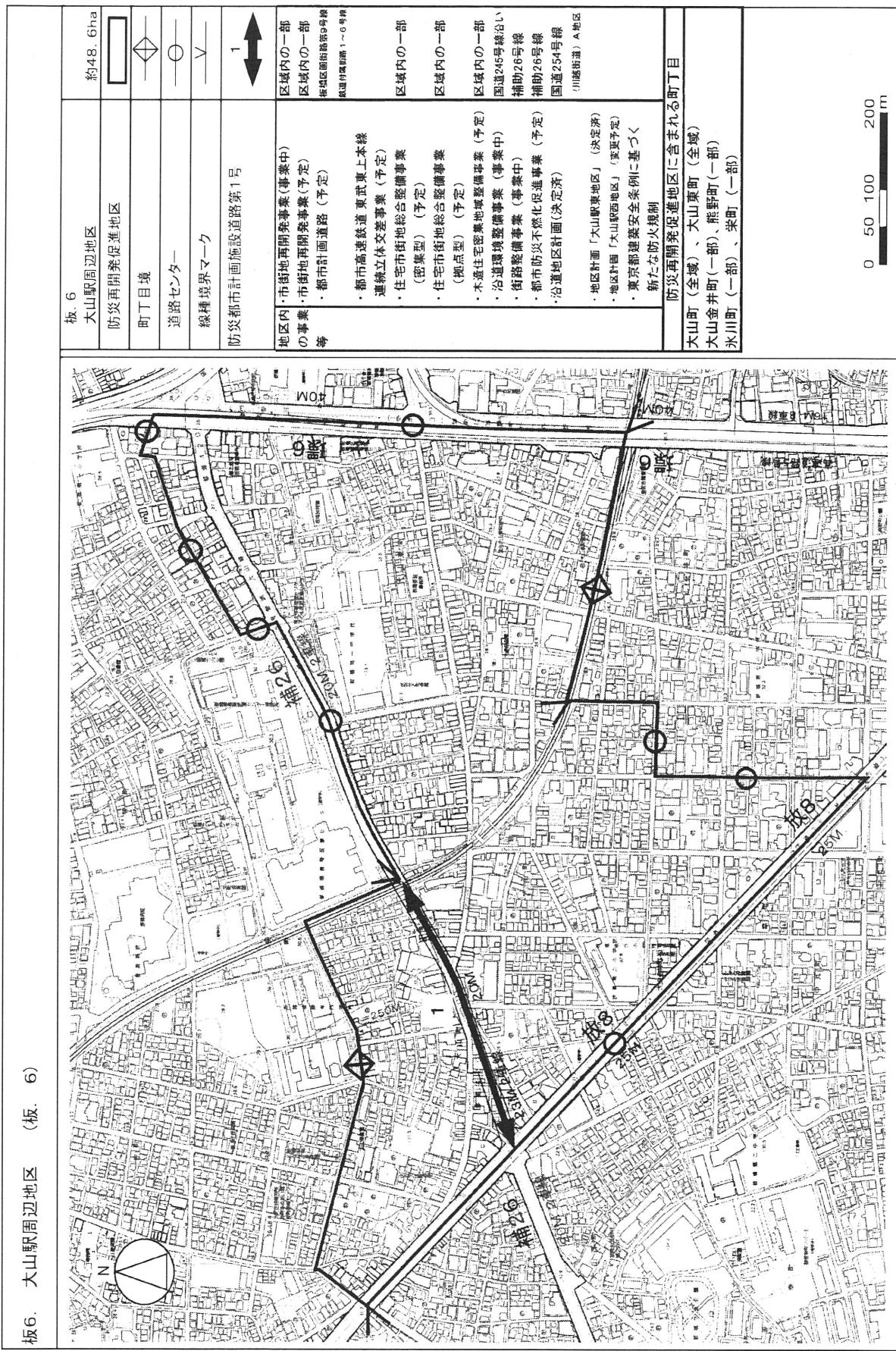
板5. 前野町地区 (板. 5) (その1)



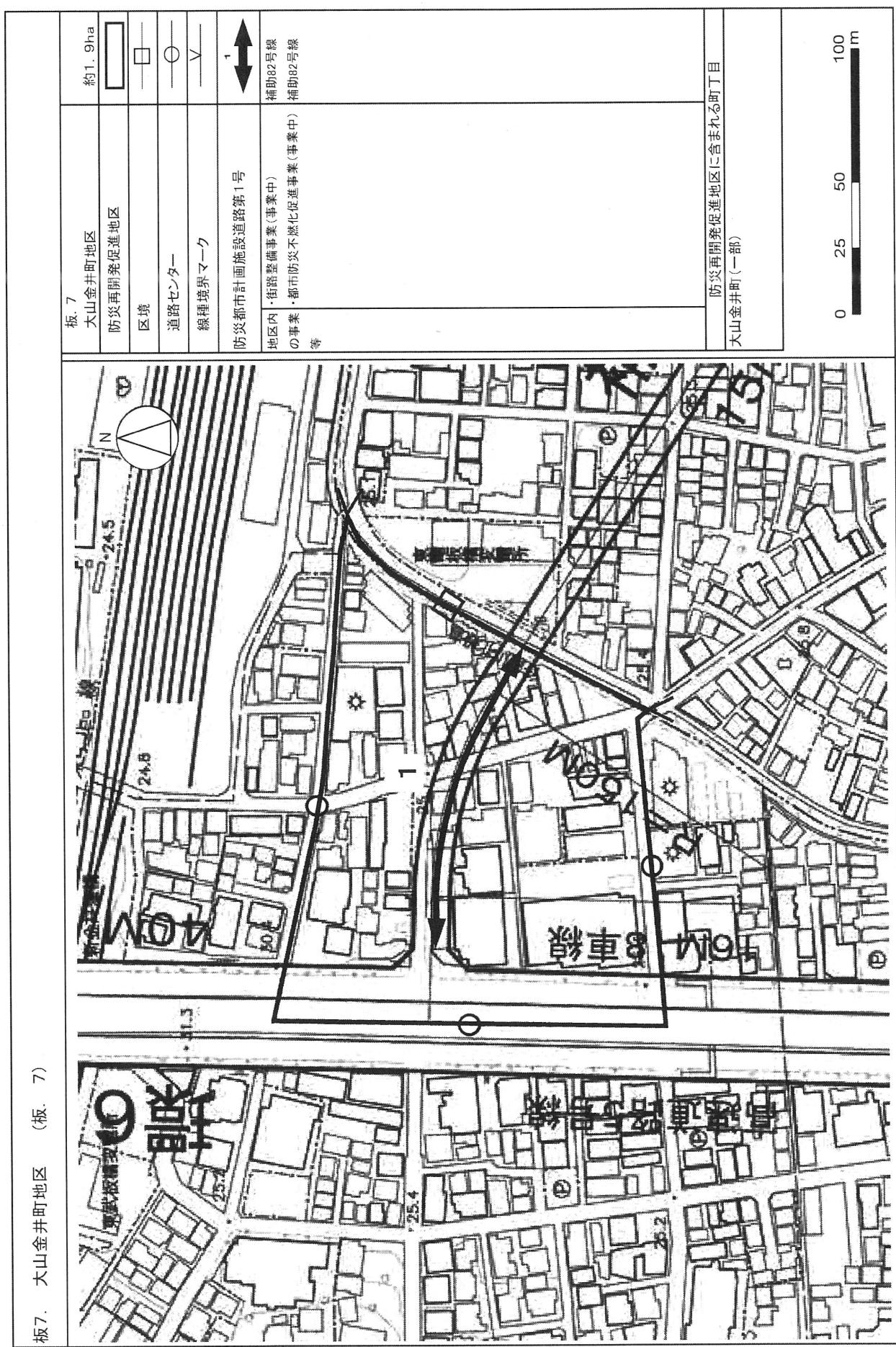
板5. 前野町地区 (板. 5) (その2)



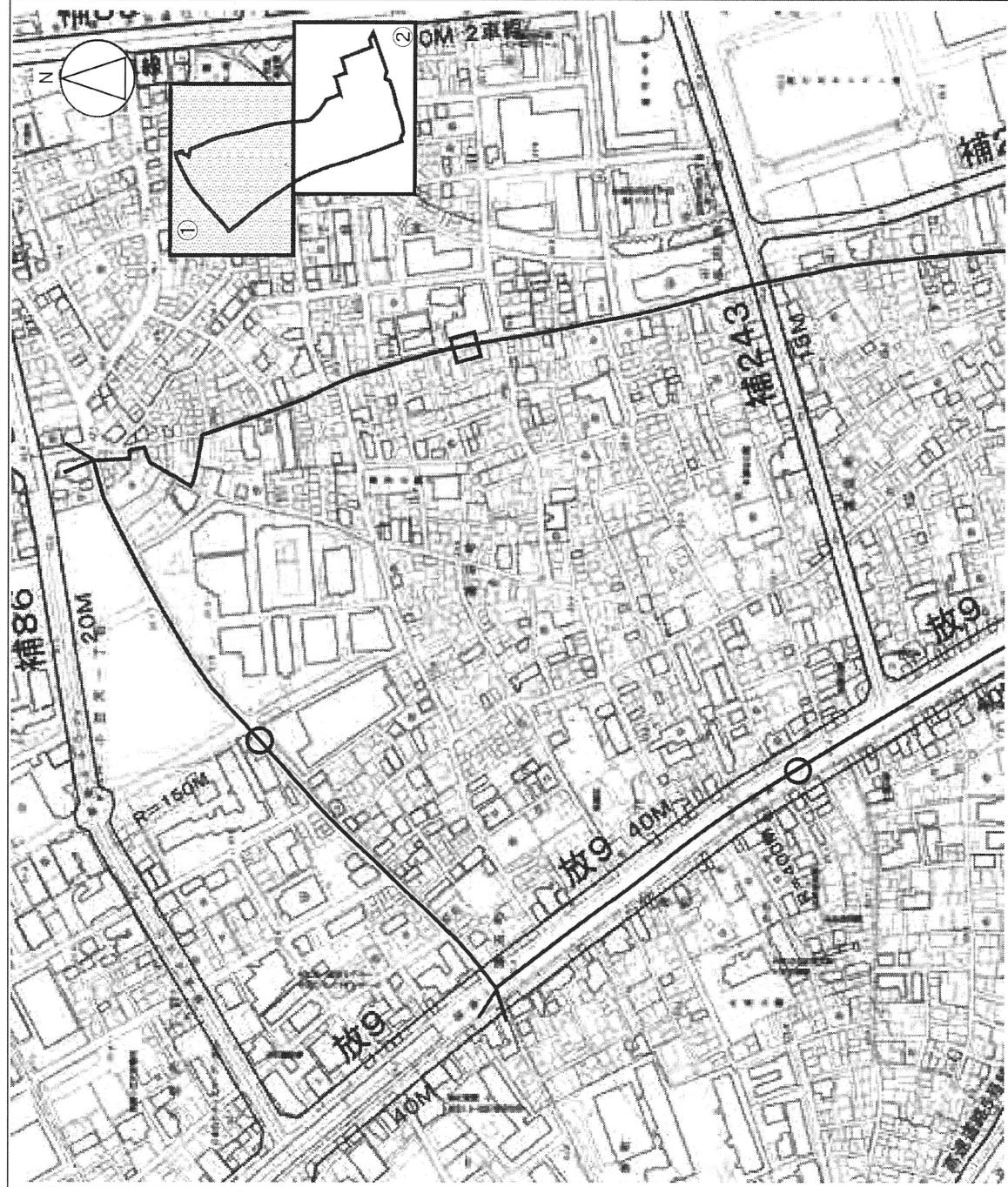
板6 大山駅周辺地区 (板. 6)



板7. 大山金井町地区 (板. 7)



板8. 清水町・蓮沼町周辺地区 (板.8) (その1)



板8. 清水町・蓮沼町周辺地区 (板.8) (その2)

