

東京都市計画防災街区整備方針  
新 旧 対 照 表

## 変更案

### 目次

I	本方針の目的・効果等	270
1	策定の目的	270
2	策定の効果	272
3	法的位置付け	272
II	本方針を定めるに当たつての考え方	272
1	対象地域	272
2	防災再開発促進地区及び防災公共施設の指定	272
3	防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との整合	276
III	本方針において定める内容	278
1	防災再開発促進地区及び防災公共施設	278
2	防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要	278
3	防災公共施設の整備等の概要	278

## 既 決 定

### 目 次

I	本方針の目的・効果等	271
1 策定の目的	271	
2 策定の効果	273	
3 法的位置付け	273	
II	本方針を定めるに当たつての考え方	273
1 対象地域	273	
2 防災再開発促進地区及び防災公共施設の指定	273	
3 防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との整合	277	
III	本方針において定める内容	279
1 防災再開発促進地区及び防災公共施設	279	
2 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要	279	
3 防災公共施設の整備等の概要	279	

東京都計画防災街区整備方針(案)

## I 本方針の目的・効果等

策定の目的

い木造住宅密集地域が広範に存在している。

い木造住宅密集地域が広範に存在している。  
このような木造住宅密集地域では、震災時の老朽建築物の倒壊や大規模な市街地火災等から、人々の生命と暮らしを守るために、防災・減災の推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていくことが重要である。

たぬ、防火都市づくりの推進に努め、災害に強い市街地の形成や、建築物等の不燃化や共同具体的には、都是、市街地火災の延焼を阻止する機能を確保するための延焼遮断帯の形成や、建築物等の不燃化による安全で良質な市街地の形成、円滑な消防・救援や避難に必要な機能を確保するための道路・公園等の整備、無電化による開塞陸止など

また、防災都市づくりの取組は、首都直下地震への備えに併せ、「未来の東京」戦略で示す方向性や、都市づくりのグランドデザインで示す2040年代の都市像や将来像の実現に向け、人口減少、超高齢化の進行に加え、新たな感染症の脅威な

防災街区整備方針は、このような防災都市づくりの推進に向け、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住め、かつ魅力的な街並みの住宅市街地への再生を図るために策定するものである。

## 既 決 定

### 東京都市計画防災街区整備方針

#### I 本方針の目的・効果等

##### 1 策定の目的

東京には、都心や副都心等の商業・業務地域を除けば、老朽木造建築物の密度が高く、道路・公園等の公共空間が乏しい木造住宅密集地域が広範に存在している。

このような木造住宅密集地域では、震災時の老朽建築物の倒壊や大規模な市街地火災等から、人々の生命と暮らしを守るため、防災都市づくりの推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていくことが重要である。

防災街区整備方針は、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図るために策定するものである。

## 2 策定の効果

- 防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることにより、次のような効果をもたらし、防災街区の整備が促進される。
- (1) 耐火建築物等への建替えの促進が図られる。
  - (2) 延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。
  - (3) 地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画等の活用が図られる。
  - (4) 地域住民による市街地整備の取組（防災街区計画整備組合の設立）や支援が可能になる。
  - (5) 地方公共団体の委託及び要請に基づき、都市再生機構の住宅・まちづくりのノウハウの活用が図られる。
  - (6) 防災公共施設である道路・公園等について基幹的な骨格軸（防災環境軸）として体系的・効果的な整備が図られる。

## 3 法的位置付け

防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第3条に基づく方針であり、これを都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条の2第1項の規定により都市計画に定めるものである。本方針は、木造住宅密集地域を対象とした都市計画のマスタートップランとして、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、都市再開発の方針等と整合を図り定めるものであり、防災街区整備事業や市街地再開発事業等の個別の都市計画の上位に位置付けられている。

# II 本方針を定めるに当たっての考え方

## 1 対象地域

東京都震災対策条例（平成12年条例第202号）に基づく防災都市づくりに関する計画（以下「防災都市づくり推進計画」という。）に定める整備地域等の木造住宅密集地域を中心とした地域

## 2 防災再開発促進地区及び防災公共施設の指定

防災街区の整備に資する事業・制度等を重点的に展開することにより、建築物等の不燃化・共同化や公共施設の整備を促進し、安全で良好な環境を備えたまちとして再生を図るため、防災街区整備方針に、防災街区再開発促進地区及び防災公共施設を定める。

## 既 決 定

### 2 策定の効果

防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることにより、次のような効果をもたらし、防災街区の整備が促進される。

- (1) 耐火建築物等への建替えの促進が図られる。
- (2) 延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。
- (3) 地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画等の活用が図られる。
- (4) 地域住民による市街地整備の取組（防災街区計画整備組合の設立）や支援が可能になる。
- (5) 地方公共団体の委託及び要請に基づき、都市再生機構の住宅・まちづくりのノウハウの活用が図られる。
- (6) 防災公共施設である道路・公園等について基幹的な骨格軸（防災環境軸）として体系的・効果的な整備が図られる。

### 3 法的位置付け

防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第3条に基づく方針であり、これを都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条の2第1項の規定により都市計画に定めるものである。本方針は、木造住宅密集地域を対象とした都市計画のマスタープランとして、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、都市再開発の方針等と整合を図り定めるものであり、防災街区整備事業や市街地再開発事業等の個別の都市計画の上位に位置付けられている。

## II 本方針を定めるに当たつての考え方

### 1 対象地域

東京都震災対策条例（平成12年条例第202号）に基づく防災都市づくりに関する計画（以下「防災都市づくり推進計画」という。）に定める整備地域等の木造住宅密集地域を中心とした地域

### 2 防災再開発促進地区及び防災公共施設の指定

防災街区の整備に資する事業・制度等を重点的に展開することにより、建築物等の不燃化・共同化や公共施設の整備を促進し、安全で良好な環境を備えたまちとして再生を図るため、防災街区整備方針に、防災再開発促進地区及び防災公共施設を定める。

## 変更案

### (1) 防災再開発促進地区の指定の考え方

- 特に一體的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、次のいずれかに該当すること。
- ① 防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されている地区
  - ② 防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている地区又は防災街区の整備に資する都市計画が既に決定されている地区
  - ③ 事業・制度等の導入や都市計画の決定はなされていないが、防災街区の整備を進めることができ方針として明らかな地区（都又は区の長期計画、区の都市計画に関する基本的な方針等に位置付けられており、かつ、防災街区の整備に資する事業・制度等の導入又は都市計画の決定が確実に見込まれること。）

### (2) 防災公共施設の指定の考え方

- 延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき道路・公園等の公共施設で、防災再開発促進地区内又はその一帯に存在し、次のいずれかに該当すること。
- ① 沿道及び沿道周辺の建築物等と一体となって延焼防止機能及び避難機能（閉塞防止を含む。）が確保される公共施設
  - ② 沿道及び沿道周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている若しくは将来導入が見込まれる公共施設
  - ③ 防災街区整備地区計画で特定地区防災施設、地区防災施設又は地区施設に既に指定されている若しくは将来指定が見込まれる公共施設
  - ④ 特定防災街区整備地区が既に指定されている又は将来指定が見込まれる区域内で、防災都市計画施設に将来指定が見込まれる公共施設

## 既 決 定

- (1) 防災再開発促進地区の指定の考え方  
特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、次のいずれかに該当すること。
- ① 防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されている地区
  - ② 防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている地区又は防災街区の整備に資する都市計画が既に決定されている地区
  - ③ 事業・制度等の導入や都市計画の決定はなされていないが、防災街区の整備を進めることができ方針として明らかな地区（都又は区の長期計画、区の都市計画に関する基本的な方針等に位置付けられており、かつ、防災街区の整備に資する事業・制度等の導入又は都市計画の決定が確実に見込まれること。）

- (2) 防災公共施設の指定の考え方  
延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき道路・公園等の公共施設で、防災再開発促進地区内又はその一帯に存在し、次のいずれかに該当すること。
- ① 沿道及び沿道周辺の建築物等と一体となって所要の機能が確保される公共施設
  - ② 沿道及び沿道周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている若しくは将来導入が見込まれる公共施設
  - ③ 防災街区整備地区計画で特定地区防災施設、地区防災施設又は地区施設に既に指定されている若しくは将来指定が見込まれる公共施設
  - ④ 特定防災街区整備地区が既に指定されている又は将来指定が見込まれる区域内で、防災都市計画施設に将来指定が見込まれる公共施設

## 変更案

### (3) 防災街区の整備に資する事業・制度等

市街地開発事業 防災街区整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等
都市計画事業 街路整備事業、公園事業等
修復型事業 木造住宅密集地域整備事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、都市防災不燃化促進事業等
規制・誘導策 防災街区整備地区計画、地区計画、特定防災街区整備地区、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制等
その他事業等 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）等

- 3 防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との整合  
防災再開発促進地区は、防災性の向上を目的として市街地整備の計画が明らかな地区であることから、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく2号地区と整合を図る。

## 既 決 定

### (3) 防災街区の整備に資する事業・制度等

市街地開発事業 防災街区整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業等
都市計画事業 街路整備事業、公園事業等
修復型事業 木造住宅密集地城整備事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、都市防災不燃化促進事業等 規制・誘導策 防災街区整備地区計画、地区計画、特定防災街区整備地区、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制等
その他事業等 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）等

### 3 防災再開発促進地区と都市再開発の方針の2号地区との整合

防災再開発促進地区は、防災性の向上を目的として市街地整備の計画が明らかな地区であることから、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく2号地区と整合を図る。

## 変更案

### III 本方針において定める内容

#### 1 防災再開発促進地区及び防災公共施設の区域及び位置は、計画図のとおりである。

#### 2 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

- 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要是、次の事項を定める。各地区について、別表1及び附図に示す。
- ① 地区の再開発、整備等の主たる目標
  - ② 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
  - ③ 建築物の更新の方針
  - ④ 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針
  - ⑤ 再開発推進のため必要に応じ定める事項

#### 3 防災公共施設の整備等の概要

防災公共施設の整備等の概要是、次の事項を定める。各施設について、別表2及び附図に示す。

##### (1) 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の方針
- ② 整備する防災公共施設の種類
- ③ 当該防災公共施設の配置及び規模
- ④ 当該防災公共施設の整備スケジュール

##### (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

- ① 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
- 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の概要
- ③ 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おおまねのスケジュール

## 既 決 定

### III 本方針において定める内容

#### 1 防災再開発促進地区及び防災公共施設

防災再開発促進地区及び防災公共施設の区域及び位置は、計画図のとおりである。

#### 2 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要是、次の事項を定める。各地区について、別表1及び附図に示す。

- ① 地区の再開発、整備等の主たる目標
- ② 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
- ③ 建築物の更新の方針
- ④ 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針
- ⑤ 再開発推進のため必要に応じ定める事項

#### 3 防災公共施設の整備等の概要

防災公共施設の整備等の概要是、次の事項を定める。各施設について、別表2及び附図に示す。

##### (1) 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の方針
- ② 整備する防災公共施設の種類
- ③ 当該防災公共施設の配置及び規模
- ④ 当該防災公共施設の整備スケジュール

(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

- ① 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
- 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の概要
- ③ 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おおむねのスケジュール

## 変更案

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

番号	地区名 面積 (ha) (またはm <sup>2</sup> )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、整備等の主たる目標	避難道路と一体となった防災上安全な市街地が形成され良好な住環境を形成する。等の不燃化並びに老朽住宅の共同及び協調整備を踏まし、安全で快適な暮らしあげやすい住環境の形成及び幹線道路やその他の商業集積地への再編を進める。	木造質住宅等の建設を進め、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追求する。 また、駅前地区の土地の高効利用促進と商店街の活性化、都計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促進する。	
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延焼抑制帯を形成する等、地区内各街区の防火活性の向上と住環境の整備を図る。	駅前ふれあい商業・業務用用途と調和した土地の高度利用等を図る。 また、公共交通施設等の整備等を進め、地区内各街区の防火活性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築物等の不燃化促進を図る。	
c 建築物の更新の手法	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、小規模敷地の角解消を目指す。 また、補助 26 号線道路については、延焼抑制帯の形成を図る。	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及び人混み緩和、緑化等の整備を図る。	道路と鉄道（東京快速東上線）の立体交差化の推進、補助 244 号線の整備を図るとともに、市街地開発における交通立場・アーケース道路の整備、地区幹線道路及び生活道路の歩道整備並びに公園、広場等の整備を図る。	
e 再開発推進に必要な事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の指置 2 実施予定の公共施設、条件整備事業、面的整備事業等 3 決定又は変更予定の都市計画に係る事項 4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	公共施設整備が公共が行い、建築物の整備が民間が行う。 また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替等に対する支援等を行う。	駅前街区の一棟的整備や密集市街地の改善を図るため、公共と住民による協働のまちづくりを推進する。公共は、公共交通施設整備、まちづくりに対する情報提供、不燃化建替等に対する支援等を行う。 民間は、主導的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。
		沿道環境整備事業（事業中） 市街地開発事業（一部事業中）	沿道環境整備事業（事業中） 「上板橋駅南口駅前地区」（決定済） 地区基盤（予定） 沿道地区計画「国道 254 号線（川越街道）A 地区」（決定済）
		都市防災不燃化促進事業（完了） ・放射 8 号線 ・住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了）	都市防災不燃化促進事業（完了） ・放射 8 号線 ・補助 26 号線 ・東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化能率改修整備地区 住宅地区改良事業（完了） 街路整備事業（完了）・補助 26 号線

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

## 既 決 定

		○○○○・・・変更	
番号	地区名 (付近における位置)	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、整備等の主要目標	避難経路と一体となつた防災上安全な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との共同及び協調建替えを誘導し、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集積地の、魅力的な商業地への再編を進めます。	木造賃貸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、より安全で快適な魅力あるまちづくりを進めます。 また、駅前地区の土地の高度利用促進と商店街の活性化、都市型住宅の充実を図るため、市街地再開発事業を中心とした整備を促進する。	
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延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。	駅前ふくさわいい商業・業務系用途と調和した土地の高率利用等を図る。 また、老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設の整備等を進め、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、小規模敷地の解消を目指す。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。	都計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。	
d 都市施設、地区が形成する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拡幅整備及び公園、緑地等の整備を図る。	道路と鉄道(東武東上線)の立交交差化の促進及び補助 244 号線の整備を図るとともに、市街地開発等における交通分野・アクセス道路の整備、地区幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園、広場等の整備を図る。	
e 再開発推進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 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。 また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。	駒沢街区の一体整備や密集市街地改善を図るため、公共と住民による協働のまちづくりを推進する。 公共は、公共施設整備、まちづくりにに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行ふ。 民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。
f 決定又は変更予定の都計画に記載する事項	3 決定地区計画「国道 254 号線(川越街道) A 地区」(決定済) 4 その他再開発の足掛かりに特有すべき事項	沿道環境整備事業(事業中) 住宅宅密集中地域整備事業(事業中) 沿道環境整備事業(事業中) 沿道環境整備事業(事業中) 沿道環境整備事業(事業中) 沿道環境整備事業(事業中) 沿道環境整備事業(事業中)	地区計画「上板橋駅南口駅前地区」(決定済) 地区計画(予定) 「国道 254 号線(川越街道) A 地区」(決定済) 都市防災不燃化促進事業(完了) ・放射 8 号線 ・補助 26 号線板橋地区 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 住宅地区改良事業(完了) 街路整備事業(完了)・補助 26 号線

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

## 変更案

		○○○○・・・変更	※・・・新規追加	△・・・区域変更
番号	地区名 面積 (ha) (付近の位置)	板 3 仲宿地区 約 61.2ha (板橋区南東部)	板 4 城木地区 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	木造賃貸住宅等の建替えを進め、防火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。	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、商業及び工業の調和した活力のあるまちづくりを目指す。 また、環状8号線沿道が距離離隔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的その他の方針用計画の概要	街区単位の共同建替えを促進し、商業、業務、住宅利用金の高度化を誇導するゾーン、住宅利用建物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など住環境の整備を図る。	老朽木造建築物等の不燃化改修を図ることも、公共施設を整備して、地区内各街区の防災活性の向上と住環境の整備を図る。		
c 建築物の更新や方針	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、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進し、小規模な改修を目標とする。		
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 再開発推進がため必要となる事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の増強、 2 実施予定の公共施設整備事業等 3 決定又は変更予定の都市計画 4 その他再開発の足掛かりに特筆すべき事項	公共は、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、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。 民間は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、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) 特定期防災街並整備地区 [坂戸三丁目地区] (決定済) 地区計画 [坂戸高周辺地区] (決定済) 都府県防災不燃化促進事業(完了) 東京都市計画全条例に基づく新久がへ郷 都市防災不燃化促進事業 (完工) ・環状8号線板橋西地区 ・住宅市街地総合整備事業(完了) 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 (完工) ・環状8号線板橋西地区 ・住宅市街地総合整備事業(完了)	地区計画 城木一・二丁目地区 (決定済)	

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

## 既 決 定

番号	地区名 (付近地名の位置)	板. 3 仲宿地区 (板橋区南東部)	板. 4 若木地区 (板橋区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主要な目標	木造賃貸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、歴史的遺産を生かしながら、より安全で住みよいまちづくりを進める。	老朽住宅等の不燃化建替えを誇導し、災害に強く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号線沿道に避難道路と一緒にとなった防火・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。
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推進し、商業、業務、住宅用途の高密度化を説明するゾーン、ゾ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を図る。	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、不燃化建替え等、災害に強く安全なまちづくりを目指す。 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。
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。		
d 都市施設、地区がん診療所及び地区施設の整備の方針	地区内幹線道路、生活道路の整備並びに公園、広場等の整備を図る。	地区内幹線道路及び生活道路の整備並びに公園、広場等の整備を図る。	
e 再開発推進が必要となるべき事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の増置 2 実施予定の公共交通整備事業、面的整備事業等 3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項 4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	公共交通による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、まちづくりに関する情報提供、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、まちづくりに関する情報提供、住民との協働に対する支援等を行う。 また、公共交通による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、まちづくりに関する情報提供、住民との協働に対する支援等を行う。 都心共同住宅供給事業（事業中） 沿道環境整備事業（事業中） 都心共同住宅供給事業（事業中） 沿道地区計画「板橋至環状7号線」（決定済） 特免消防街区整備地区「板橋三丁目地区」（決定済） 都心がん燃や防災整備事業（完了） 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 住宅密集地総合整備事業（密集型）（完了） 大造住宅密集地整備事業「板橋三丁目地区」（完了） 防災街区整備事業「板橋三丁目地区」（完了）	地区計画（予定） 木造住宅密集地域整備事業（完了）・環状8号線 街路整備事業（完了）・環状8号線

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

案更麥

番号	地区名 (付近の位置)	板 5 前野町地区 約 53.5ha (板橋区中央部)	△板 6 大山駅周辺地区 約 48.6ha (板橋区南東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	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、道路と鉄道との立体交差化し、駅前広場及び駅舎整備並びに下層業・業務及び後背地の密集住宅の密集化が進み、駅前広場及び駅舎の整備を促進し、「都市機能の集積化によるさらなるまちづくり」を目指す。中心より骨格で移動でき、防災性の高、安全で安心なまちづくり」を中心とした東西の商店街・補助 26 号線(道)では、後背地住宅と一体となつた不燃、商業・業務の複合施設を図る。その辺りアリは、既存用金を活用して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の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改修を図ることとともに、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。	商業専用及び住専併用建築物と共に隣接する駒込木造住居の共同化、又は他の区域に応じた共同・協調建築等による更新を説明し、土地の有効利用を図る。さらに、老朽木造建築物等や幹線道路沿道建築物の不燃化を促進し、地区全体の不燃化率を高めていく。	
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こととともに、大規模工場の沿道敷地や細分化を努め、共同、協調及び不燃化改修等、災害に強くまちづくりを推進する。	道路と鉄道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、都民利便の整備を図る。	
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。	道路と鉄道の立体交差化(改修)及び駅前広場の整備に当たり、公共が先導者が役割を担い、併せて、地区住民との協働により市街地整備事業等を推進する。このほか、民間による建築物整備等と併せて、公共が公共交通施設の整備を行う。	
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、条例整備等の措置 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	市街地開発事業(事業中) 市街地開発事業(予定) 都市開発道路 桜通り駅前道路第9号線、鐵道下駄路第1～6号線(予定) 都市高規制道 東武東上本線駅北立地交差事業(予定) 住宅市街地総合整備事業(拠点型)(予定) 木造住宅密集地総合整備事業(事業中) 沿道駅舎整備事業(事業中) 街盤整備事業・補助26号線(事業中) 都市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(川越街道)」地区(決定済) 地区計画 「大山駅東側区」(決定済) 地区計画 「大山駅西地区」(変更予定)	都府県防災促進事業(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
3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項			
4 その他再開発木造住宅密集地整備事業のための必要なべき事項	住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地整備事業(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

## 既 決 定

		○○○○・・変更	
番号	地区名 (付近における位置)	板. 5 前野町地区 (板橋区中央部)	板. 6 大山駅周辺地区 (板橋区南東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	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、安全で快適な活力ある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、駅前広場及び道路整備並びに商業・業務及び後野駅の密集住宅の再開発に併せて、商店街の活性化や住環境の整備を促進し、「都市機能的整備するにぎわいのあるまちづくり、駅を中心とした円滑な移動でき、防災性の高、安全で安心なまちづくり」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	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。	駅を中心とした東西の商店街・補助 26 号線沿道では、「後背地住宅」と「一体となつた不然、共同化を推進し、商業・業務の集積を図る。その駅辺りでは、既存駐車場を基盤とした都市型住居の整備を図る。全体として不然、共同化を進めつつ、土地の高度利用を促進し、「防火性の向上と住環境の整備を図る。	
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の解体を始め、共同、協調による更換を導入し、土地的有效利用を図る。さらに、老朽木造建築物等や幹線道路沿道建築物の不燃化を促進し、地区全体の不然化率を高めていく。	商業専用及び新規併用建築物とこれに接続する周辺木造住宅の共同・協調建設による更換を導入し、土地的有效利用を図る。さらに、老朽木造建築物等や幹線道路沿道建築物の不燃化を促進し、地区全体の不然化率を高めていく。	
d 都市施設、地区方が施設及び地区施設の整備の方針	地区立幹線道路及び生活道路の歩道整備並びに人道、広場等の整備を図る。	道路と鉄道（東武東上線）の立体交差化の促進、駅前広場、補助 26 号線、地区外道路、公園、ガードトーチ等の整備を図るとともに、都構特便の増進を図る。	
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 実施予定の公共施設整備事業、条件整備事業、面的整備事業等	公共は、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、まちづくりにに関する情報提供を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりなど住環境改善に取り組む。	道路と鉄道の立体交差化並びに補助 26 号線及び駅前広場の整備に当たり、公共が活動的な役割を担い、併せて、地区住民との協働により市街地開拓事業等を推進する。このほか、民間による建築物の整備等と併せて、公共が公共施設等の整備を行う。
3 決定又は変更予定の都市計画に開ける事項	地区計画（予定）	市街地再開発事業（予定） 住宅立地総合整備事業（密集型）（予定） 住宅立地総合整備事業（拡点型）（予定） 木造住宅密集地整備事業（事業中） 沿道整備事業（事業中） 街路整備事業・補助 26 号線（予定） 都市がん不燃化促進事業・補助 26 号線（予定） 沿池地区計画「国道 254 号線引越街道 A 地区」 決定済 地区計画（予定）	
4 その他再開発の足進みに特筆すべき事項	木造住宅密集地整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地整備事業（拡点型）（完了）		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 不燃化推進特定期間地区

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

		変更案	○○○・・・変更	※・・・新規追加	△・・・区域変更
番号	地区名 面積 (ha) (ほぼ適正の位置)	板 7 大山金井町地区 約 1.9ha (板橋区南東部)	※板. 8 清水町・蓮沼町周辺地区 約 55.7ha (板橋区東部)		
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	避難経路と一体としたがより安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。		老朽木造建築物等の不燃化促進を図ることもしくは、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災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こともしくは、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災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こともしくは、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
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	老朽木造建築物等の不燃化促進を図ることもしくは、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。				
c 建築物の更新の方針	建築物の不燃化、共同化及び整備調査を図る。また、補助 82 号線は道については、延焼遮断帯の形成を図る。				
d 都市施設、地区防災施設及び地対施設の整備の方針	補助 82 号線の整備及び生活道路、公園等の整備を図る。				
e 再開発推進のため必要とする事項	1 公共及び民間の祭壇、条例整備等の措置 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都市計画にに関する事項 4 その他再開発のため必要すべき事項	1 公共施設整備が実行され、建築物の整備が民間が行う。 2 街路整備事業・補助 82 号線(事業中) 3 決定又は変更予定の都市計画にに関する事項 4 その他再開発のため必要すべき事項	建築物の不燃化、共同化及び整備調査を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模地区の解消を目指す。	公共施設整備が実行され、建築物の整備が民間が行う。	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(予定)

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

## 既 決 定

〇〇〇〇・・変更

番号	地区名 面積 (ha) (計画の位置)	板. 7 大山金井町地区 約 1.9ha (板橋区南東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標		避難経路と一緒にした防災と安全な都市地域と良好な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		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延滞避難帯を形成する等、地区内各街区の防火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、共同化及び協調化を図る。また、補助 82 号線(予定)については、延滞避難帯の形状を図る。
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針		補助 82 号線の整備及び生活道路、公園等の整備を図る。
e 再開発推進のため必要な事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	公共施設整備が実行され、建築物の整備が民間が行う。
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	街路整備事業・補助 82 号線(予定) 都市防災不燃化促進事業・補助 82 号線(予定)
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項	
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	

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

	番号 地区名 (おもじゆうの位置)	板 3. 仲宿地区 (板橋区南東部)	OOOO・・・変更 △板 6. 大山駒門周辺地区 (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号の整備促進を図る。	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に、防災都市計画施設道路第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 防災公共施設道路	第1号 第1号	都市計画道路 幹線街路姫路第9号 区画道路1号
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 防災公共施設道路	第1号 第1号	幅員4.0m 延長約1,600m 幅員6m 延長約80m
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：完成、防災公共施設道路第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）	防災都市計画施設道路第1号：特定整備路線（令和7年度まで）
② 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に関する計画の概要	「防災公共施設の配置は、附図に示すとおり」	板 3. 仲宿地区	板 6. 大山駒門周辺地区
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、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。 防災公共施設第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、建築へ説教を図る。	防災都市計画施設道路第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。	防災都市計画施設道路第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、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っ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号及び防災公共施設道路第1号の沿道においては、中高層主体の耐火建築物の整備を図る。 沿道の防災街区整備事業区域においては、特定防火街区整備地区を指定し、防火公共施設道路第1号、周辺既存道路及び隣接地からの壁面線を2メートル以上と制限することで道路と一体になっ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。	防災都市計画施設道路第1号及び防災公共施設道路第1号の沿道においては、中高層主体の耐火建築物の整備を図る。	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、中高層主体の耐火建築物等の整備を進めめる。
c 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スケジュール	地区計画「旧板橋宿周辺地区」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。	地区計画「大山駒門周辺地区」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。	地区計画の変更を予定している。

別表2 防災公共施設の整備に関する計画の概要

## 既 決 定

## ① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

番号 地区名 (はざまの位置)								番号 地区名 (はざまの位置)											
a 防災公共施設の整備の方針								板 3. 仲宿地区 (板橋区東部)											
密集市街地における延焼防止機能・避難機能の確保のため、防災公共施設道路第1号の整備を図る。								板 6. 大山駅周辺地区 (板橋区南東部)											
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 第1号 防災公共施設道路 防災公共施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号								防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号	防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号	防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号	防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号 防災都市計画施設道路 第1号 第1号
c 当該防災公共施設の配置及び規模								板 3. 仲宿地区 (板橋区東部)											
d 当該防災公共施設の整備スケジュール								板 6. 大山駅周辺地区 (板橋区南東部)											
防災公共施設の配置は、附図に示すとおり】								防災都市計画施設道路第1号：完成、特定防災街区整備事業：完了											
② 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に関する計画の概要								防災都市計画施設道路第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。											
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								防災都市計画施設道路第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。											
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方針								防災都市計画施設道路第1号沿道においては、中高層住宅の耐火建築物等の整備を進めることによる。また防災街区整備地区を指定し、防火公共施設道路第1号、局部要道路及び隣地からの壁面線を2メートル以上と制限することで道路と一体となった空間の確保を図る。また防災街区整備地区の開口率を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。											
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、地区計画「日板橋宿周辺地区」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。											

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

## 変更案

○○○○・・・変更

△・・・新規

△・・・区域変更

番号	地区名 (付近区の位置)	板 7. 大山金井町地区 (板額区東部)				
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・避難機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8 2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】					板 7. 大山金井町地区 (板額区東部)	
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	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、防災性の向上のため、中層主体の耐火建築物等の整備を進める。				
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のスケジュール					

別表2 防災公共施設の整備等の概要

既 決 定

〇〇〇〇・・変更

① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

番号	地区名 (または地図位置)	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・延焼抑制機能・避難機能の確保を図るため、防災計画施設道路第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 市街地道路 幅員15m 延長約130m 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：特定整備路線（平成32年度まで）						
d	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っ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、中層主体の耐火建築物等の整備を進めめる。						
b	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概要	防災都市計画施設道路第1号沿道においては、都市が不燃化促進事業を予定している。						
c	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、都市が不燃化促進事業を予定している。						

△板6. 大山駅周辺地区 (板. 6)

\*...新規追加 △...区域変更

…今回指定追加区域

