

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8年3月

板橋区

1 整備目標・方針

地区名		大谷口一丁目周辺地区		整備地域名		大谷口周辺地域					
位 置		板橋区大谷口一丁目並びに大谷口二丁目及び大山西町の各一部				地域危険度(第9回)令和4年9月					
新防火地域等		平成16年10月1日施行(新たな防火規制)				町丁目		面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯			不燃領域率		大谷口一丁目		13.8ha	2	3	3	
					大谷口二丁目の一部		-	2	3	3	
指定年月日			面積	平成28年(正式値)	55.5%	大山西町の一部		5.3ha	2	3	2
当 初	令和3年4月1日	19.1ha	令和 3年(正式値)	60.0%							
区域変更		ha	令和 6年(参考値)	61.7%							
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%		計	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号線や幅員6mへの主要生活道路の拡幅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】 当該地区は、令和6度末現在で不燃領域率61.7%であり、今後の建替えによる自然更新を考慮しても、目標達成にはまだ時間を要する。令和12年度末不燃領域率70%を達成するため、不燃化事業の周知・啓発を行い、制度の活用を促し、不燃化を加速させる必要がある。											
整備目標・方針											
(1)整備目標 木造住宅密集地域整備事業に位置づけられた「主要生活道路」の残る用地取得及び拡幅整備を推進し、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の確保及びアクセス向上を図る。また、令和12年度末不燃領域率70%へ向け後背地の不燃化を促進するため、不燃化特区の支援策を活用しながら重点的な不燃化建替えを図り、燃えない・燃え広がらない市街地の形成をめざす。											
(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」の残る用地取得及び拡幅整備を推進する。 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、助成による木造等の重点的な建替えの増進を図るため、不燃化特区事業助成制度を活用した不燃化を促進する。 ③地権者へ対する制度周知 令和12年度末不燃領域率70%へ向け、地区内に居住する対象建物の地権者に対してはポスティング、地区外に居住する対象建物の地権者へは郵送で不燃化特区事業助成制度等の周知を行う。											
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組						
(コア事業) ・主要生活道路の整備					(コア事業) ・未取得用地の用地取得調整及び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					(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						

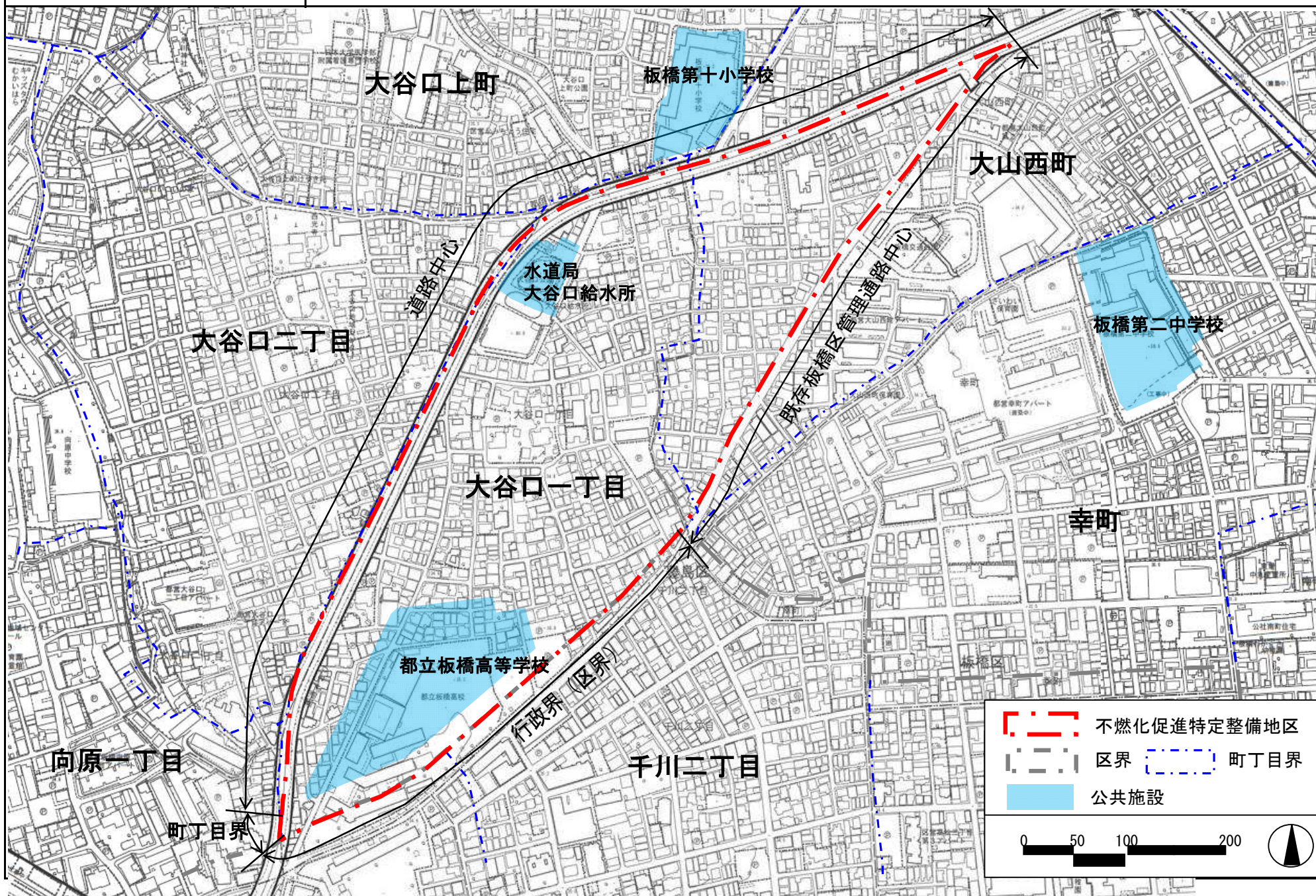
2 地区内での取組

	事業 番号	事業項目	事業概要	事業 主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	未取得用地の用地取得調整 及び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	区	・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	・住宅市街地総合整備事業 ・東京都防災密集地域総合整備事業	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 令和8～12年度 用地買収(残地) 令和8～12年度 道路整備(残地)
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	・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	区	・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	・東京都防災密集地域総合整備事業	路線延長:約370m	継続事業	
	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	区	・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、広場等整備支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免		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	決定 権者	規制誘導の内容	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)	区	・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	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	区	・「新たな防火規制」の区域に指定	区域面積:約140.0ha	平成16年10月 施行	

3 区域図

大谷口一丁目周辺地区



4 整備方針図

大谷口一丁目周辺地区

○コア事業における取組み

- ・避難経路及び消火活動空間の確保に寄与する主要生活道路の整備

A-1 未取得用地の用地取得調整及び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
- ・特定整備路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



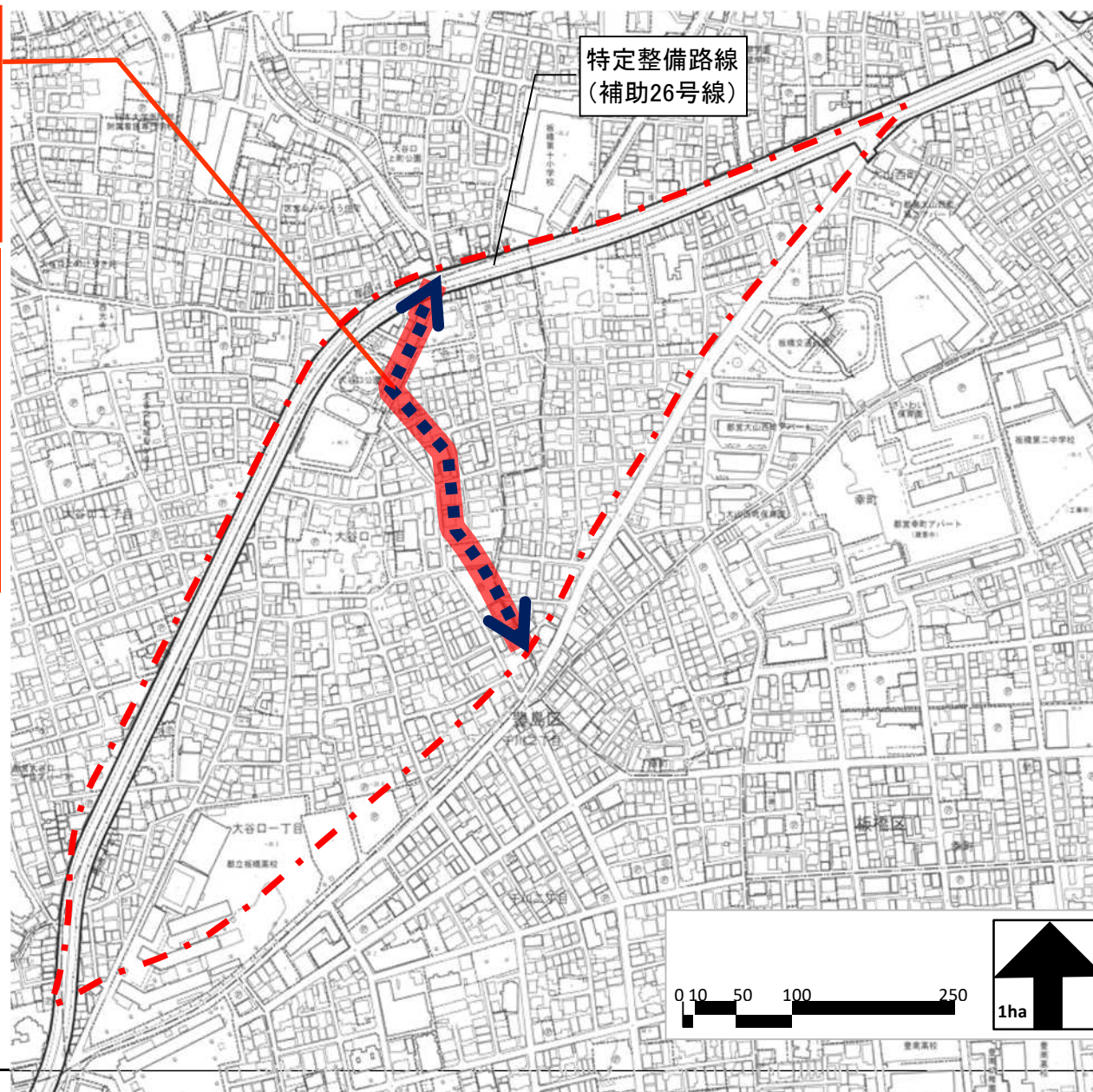
不燃化特区区域



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7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1	未取得用地の用地取得調整及び主要生活道路の整備	道路整備					
				用地買収・買収地道路整備				
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(老朽建築物除却等支援、建替え助成支援、土業派遣支援など)				
				固定資産税及び都市計画税の減免				
	B-2	地区内での木造建築物の建替えへの不燃化促進		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(老朽建築物除却等支援、建替え助成支援、土業派遣支援など)				
				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。