

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【 板橋区 】

大山駅周辺西地区

	平成26年	2月	
第1回変更認定	平成27年	12月	
第2回変更認定	平成29年	3月	
第3回変更認定	平成30年	3月	

板橋区

1 整備目標・方針

地区名		大山駅周辺西地区					
位置		東京都板橋区大山町の一部	面積(ha)	約9.6ha			
地区の現況・課題		<p>【地区の現状】 本地区は、板橋区の東南に位置し、都市計画道路補助第26号線の東武東上線から放射8号線(川越街道)までの未整備区間(375m)の沿道とその周辺の地域を含む約9.6haの区域である。 本地区は補助第26号線沿道や商店街部分に防火地域が指定されている他、「新たな防火地域」の指定を行うなどの、防災まちづくりへの取組を行っているが、地区内の総建物棟数約500棟のうち、約53%が木造・防火造の建物であり、一部地域に木造・防火造の建物が集積している等、地区内には都市災害に脆弱な地区が残されている。 当該地区を含む大山駅周辺地区では、「都市機能の集約するにぎわいあるまちづくり、駅を中心に円滑に移動でき、防災性の高い、安全で安心なまちづくり」を目指し、地元住民が主体となったまちづくりの協議が進められている。</p> <p>【地区の課題】 本地区の現状は、延焼遮断帯を形成する補助第26号線が未整備であることから、市街地の延焼を遮断し、安全に避難が行える道路ネットワーク・避難経路の確保が課題となっている。 建物については、補助第26号線と東武東上線の交差点北西側の一部をはじめとして、木造・防火造の住宅が集積し、都市災害に脆弱な市街地の解消が課題となっている。</p>	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第7回)		
					倒壊	火災	総合
			大山町	9.6ha	2	2	2
			計	9.6ha			
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組					
<p>①新防火規制(平成16年度～) ②沿道一体整備事業(平成23年度～) ③大山駅周辺地区まちづくり協議会(商店街・町会・公募区民)による大山駅周辺地区まちづくりマスタープランの提言(平成23年度) ④大山まちづくり総合計画を策定(平成26年3月)</p>		<p>①延焼遮断帯の整備と沿道の不燃化の促進 防災公共施設(補助第26号線, H26指定)を整備し、あわせて、沿道の不燃化を促進する。 ②市街地再開発事業等の実施による不燃化の促進 ピッコロ・スクエア周辺地区(第一種市街地再開発事業等)の整備による共同建替えを行う。 クロスポイント周辺地区(第一種市街地再開発事業等)の整備による共同建替えを行う。 ③建替え支援策の導入 木造建築物の面的な不燃化を進めるため、建替え支援策の導入を行う。 ④区が事業を積極的に進めるための特区支援策、及び、住民の建替え誘導支援 所有地を活用した整備支援策、まちづくり、共同建替え等に柔軟に対応するため、まちづくりコンサルタント派遣、共同化コーディネーター派遣、専門家派遣、共同建替え助成の要件緩和、老朽建築物除却費支援、老朽建築物除却後の土地管理用仮設費助成、公営住宅等の優先的あっせん、民間不動産情報の提供、固定資産税・都市計画税の減免、現地相談ステーション管理・運営などの支援策を必要に応じて活用する。</p>					
整備目標・方針							
<p>(1)整備目標 ①燃えにくい市街地を形成するために、市街地再開発事業や共同化の促進等により地区内の建築物の耐震化・不燃化を進める ②都市災害による市街地の延焼を防止するための延焼遮断帯を形成する ③商店街の活性化・鉄道立体化とも連携した、防災まちづくりを推進する</p> <p>(2)整備方針 ①ピッコロ・スクエア周辺地区の市街地再開発事業等を種地とした、連鎖型の防災まちづくりの促進 ピッコロ・スクエア周辺地区では、老朽木造住宅の解消を行いつつ、補助第26号線の整備及び地区内の木造密集地区の不燃化誘導等に伴う移転者の受け入れを行う。 ②補助第26号線と沿道建築物の一体的な整備による延焼遮断帯の形成 補助第26号線の整備においては、沿道建築物の共同化等の実施も含めた道路と沿道建築物の一体的な整備による延焼遮断帯の形成を図ると共に、新たな商業機能の集積を円滑に進める。 クロスポイント周辺地区では、市街地再開発事業による共同建替えを行い、地区の不燃化を推進していく。 ③区域内の面的な不燃化の促進 木造建築物が密集している地区においては、不燃化建替え、共同建替えを促進する。</p>							
数値目標	現況	最終	備考				
不燃領域率	68.3%	82.3%	※「新たな防火地域(5.3ha)」内(防火地域を除く)における不燃領域率を57.9%から70%へ向上させる。				

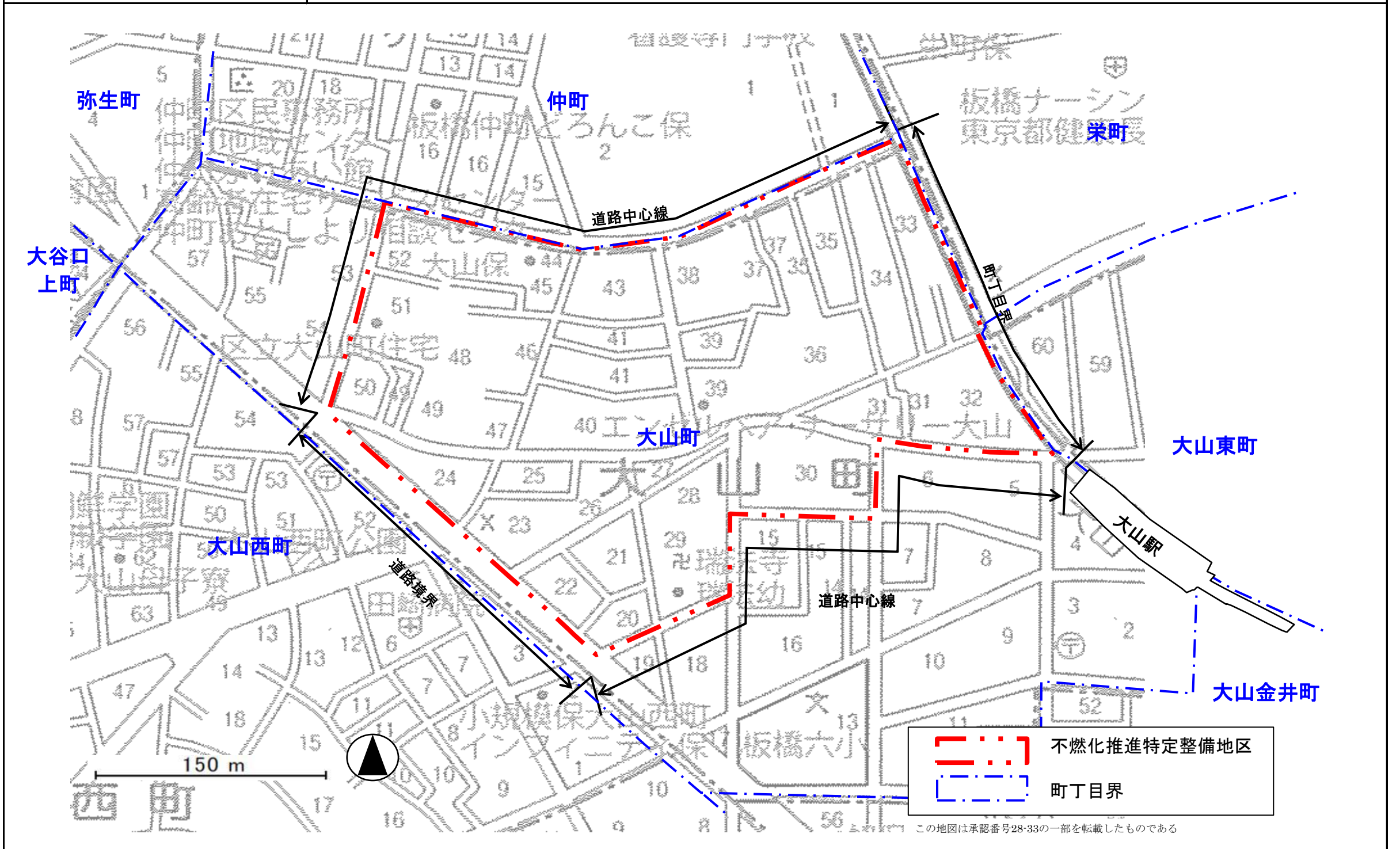
2 地区内での取組

	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:特区支援事業)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業	A-1	ピッコロ・スクエア周辺地区における市街地再開発事業等の推進	建築物の共同化による建築物の不燃化、土地の有効活用(都・区有地を含む)を図り、防災機能(防災コミュニティ広場)を持つ、にぎわい拠点を構築する。	市街地再開発事業(第一種)等 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●土業派遣 ●民間不動産情報提供支援	区 (組合)	市街地再開発事業 地区面積:約1.2ha	・地権者個別ヒアリング ・平成27年2月 準備組合設立 ・都有地買受け予定 ・平成32年度 都市計画決定(予定) ・平成33年度 組合設立認可(予定) ・平成34年度 工事着手(予定) ・平成36年度 建物竣工(予定)	
	A-2	クロスポイント周辺地区における市街地再開発事業の推進	特定整備路線補助第26号線の整備と一体となって沿道建築物の共同化による建築物の不燃化の促進を図る(延焼遮断帯の形成)。	市街地再開発事業(第一種) ●まちづくりコンサルタント派遣 ●土業派遣 ●民間不動産情報提供支援	区 (組合)	市街地再開発事業 地区面積:約0.9ha	・地権者個別ヒアリング ・平成27年4月 準備組合設立 ・平成29年10月 都市計画決定 ・平成30年度 組合設立認可(予定) ・平成32年度 工事着手(予定) ・平成34年度 建物竣工(予定)	
コア事業以外の事業	B-1	都市計画道路補助第26号線の整備	特定整備路線の早期整備を行う。	【補助事業】都市計画道路補助第26号線街路事業	都	路線延長:375m 計画幅員:20m	・平成27年2月 事業認可 ・平成27年6月 用地説明会	
	B-2	都市計画道路補助第26号線の整備と一体となった沿道まちづくりの推進	特定整備路線補助第26号線の整備と一体となって沿道建築物の不燃化の促進を図る(延焼遮断帯の形成)。	【都委託事業】沿道一体整備事業 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●土業派遣 ●公営住宅等の優先的あっせん ●民間不動産情報提供支援 ●固定資産税・都市計画税の減免 ※以下の特区支援事業については、都市計画で市街地再開発事業の施行区域とされた区域内は対象から除く。 ●全戸訪問型支援 ●共同化建替え助成の要件緩和 ●戸建建替の設計費・除却費支援 ●老朽建築物除却費支援 ●老朽建築物除却後の土地管理用仮設費助成	区	区域面積:約2.4ha (沿道30m区域)	・平成28年度 地権者個別ヒアリング	
	B-3	木造住宅等の不燃化建替えの促進	木造住宅等の個別建替えや共同建替えにおける負担の軽減策の導入等により、耐火建築物又は準耐火建築物への建替えを促進し、燃えにくい市街地の形成を図る。	【補助事業】不燃化特区助成事業 ●まちづくりコンサルタント派遣 ●共同化コーディネーター派遣 ●土業派遣 ●公営住宅等の優先的あっせん ●民間不動産情報提供支援 ●地域の消防・防火対策 ●固定資産税・都市計画税の減免 ※以下の特区支援事業については、都市計画で市街地再開発事業の施行区域とされた区域内は対象から除く。 ●全戸訪問型支援 ●共同化建替助成の要件緩和 ●戸建建替の設計費・除却費支援 ●老朽建築物除却費支援 ●老朽建築物除却後の土地管理用仮設費助成	区	地区面積:約9.6ha	・平成26年度より固定資産税・都市計画税の減免 ・平成27年度より建替え助成及び専門家派遣開始 ・平成27年7月 不燃化特区説明会開催 ・平成28年度 地権者個別ヒアリング	

	事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容 (●:特区支援策)	決定権者	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	新防火規制	防災性の向上	指定する区域内は原則として建築物を準耐火建物または耐火建物へ誘導する。	都	地区内全域:約9.6ha	平成16年度指定	

3 区域図

板橋区 大山駅周辺西地区



4 整備方針図

板橋区 大山駅周辺西地区





- コア事業における取組
- A-1 ピッコロ・スクエア周辺地区における市街地再開発事業等の推進
 - A-2 クロスポイント周辺地区における市街地再開発事業の推進

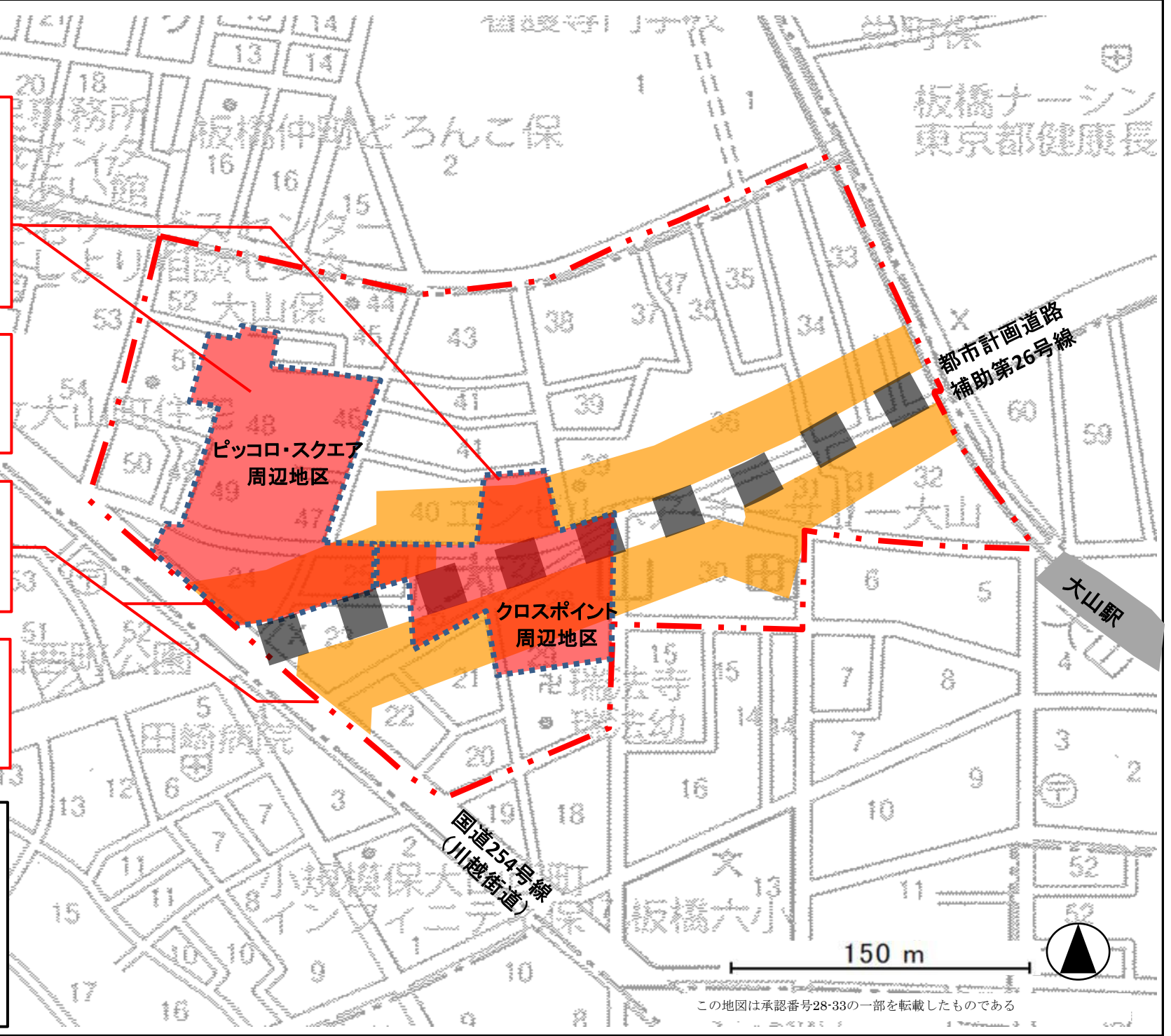
- コア事業以外における取組
- B-1 都市計画道路補助第26号線の整備

- コア事業以外における取組
- B-2 都市計画道路補助第26号線の整備と一体となった沿道まちづくりの推進

- 不燃化推進特定整備地区全体における取組
- B-3 木造住宅等の不燃化建替えの促進

凡例

-  不燃化推進特定整備地区
-  市街地再開発事業区域
-  特定整備路線(都市計画道路補助第26号線)
-  都市計画道路沿道まちづくり区域



この地図は承認番号28-33の一部を転載したものである

5 整備スケジュール

事業内容		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	
コア事業	A-1 ピッコロ・スクエア 周辺地区における市街地再開発事業等の推進	市街地再開発事業 手法等 検討								市街地再開発事業 実施 平成32年度 都市計画決定
	A-2 クロスポイント周辺地区における市街地再開発事業の推進	市街地再開発事業 手法等 検討					市街地再開発事業 実施 平成29年10月 都市計画決定			
コア事業以外の事業	B-1 都市計画道路補助第26号線の整備	測量・設計・事業実施・完了								
	B-2 都市計画道路補助第26号線の整備と一体となった沿道まちづくりの推進	「B-1」の「都市計画道路補助第26号線の整備」と一体となった共同建て替え等の実施								
		固定資産税・都市計画税の減免								
B-3 木造住宅等の不燃化建替への促進	意向調査 (アンケート等)		戸別訪問			その他の助成事業の実施				
	固定資産税・都市計画税の減免									
	その他の助成事業の実施									
規制誘導策	C-1 新防火規制	構造制限による不燃化誘導 (H16に全域導入済み)								