

13 大谷口周辺地域（豊島区・板橋区・練馬区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 249 ha	約 72,000 人	69.3%	74%

② 地域の概要

環状7号線等の幹線道路沿道には、商業施設も見られますが、全体的には住宅を中心とした地域です。

補助26号線では街路事業及び沿道建築物の不燃化により、延焼遮断帯の形成が進んでいますが、一部道路が未整備の区間が存在します。街区内部では、狭あい道路が多く、老朽木造建築物が密集しているなど、防災上の課題を抱えています。

重点整備地域である大山駅周辺西地区は、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・避難経路の確保とともに、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ます。

大谷口一丁目周辺地区は、一部に接道不良地が著しく密集し、ほとんどの道路が狭あい道路となっている地区があります。一部区域において住宅地区改良事業も導入し重点的な取組を行ってきましたが、それ以外の区域では依然として狭あい道路が多く存在し、幅員6m以上の防災生活道路の早急な整備が課題となっています。

③ 整備方針

当地域の大部分を東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の建替えに併せた不燃化により、防災性の向上を図ります。

環状7号線や放射8号線沿道では、沿道地区計画により遮音上有効な建築物の誘導や緑化を促進し、防災性と住環境の向上を促進します。

避難場所に指定されている「公社向原住宅一帯」については、避難場所につながる狭あい道路の拡幅整備や公園等の整備を図り、防災性の向上を図るとともに、緑豊かな住環境の形成を目指します。

川越街道から日本大学医学部附属板橋病院に至る緊急輸送道路の沿道では、建築物を不燃化することにより、延焼遮断帯の形成を促進します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【大山駅周辺西地区】（板橋区）

大山駅周辺西地区は、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・不燃化を進めるとともに、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の形成を進めます。また、東武東上本線大山駅付近

連続立体交差事業等とも連携した、防災まちづくりを推進していきます。

ピッコロ・スクエア周辺地区及びクロスポイント周辺地区では、市街地再開発事業を実施し、周辺の老朽木造建築物の解消及び延焼遮断帯の早期形成を行い、防災性の高いまちづくりを進めていきます。

特定整備路線補助 26 号線の整備においては、沿道建築物の共同化も含めた道路と沿道建築物との一体的な整備による延焼遮断帯の形成を図るとともに、老朽木造建築物が密集している地区においては、不燃化特区の支援策を活用し、戸建て建替えや共同建替えを促進します。

【大谷ロー丁目周辺地区】（板橋区）

大谷ロー丁目周辺地区は、木造住宅密集地域整備事業に位置付けられた「主要生活道路」の拡幅整備を推進し、補助 26 号線までの安全な避難経路を確保するとともに、後背地の不燃化並びに幹線道路及び防災生活道路への避難経路の確保及びアクセス向上を図ります。

また、地区全体において老朽木造建築物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、地区全体の防災性の向上に取り組めます。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 26 号線（大山町付近）が特定整備路線に選定されています。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の 2 者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□ 防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

13. 大谷口地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は延長 (km)	R4 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 26 号線 (大山中央)	大山町	0.4km	事業中	完了	完了
		2	連続立体	東京都	都市高速鉄道東武鉄道 東上本線	大山東町	*1.6km	事業中	事業中	完了
		3	街路	板橋区	都市高速鉄道東武鉄道 東上本線付属街路第 6 号線	大山町	0.1km	事業中	事業中	完了
		4	街路	板橋区	板橋区画街路第 9 号線 (交通広場合含む。)	大山東町	0.1km 交通広場面積 0.3ha	事業中	事業中	完了

注 1：事業区分は P.7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例

整備地域

 重点整備地域 (不燃化特区)

--- 区界

— 町丁目界

 避難場所

 整備地域外の避難場所

Y 消防署他

㊦ 小中学校

【延焼遮断帯】

 骨格防災軸

 主要延焼遮断帯

 一般延焼遮断帯

【基盤整備】

— 都市計画道路計画線

 街路事業等

 特定整備路線

 連続立体交差事業

【防災生活道路】

 幅員 6m 以上 (整備済み)

 幅員 6m 以上 (未整備)

【その他の道路】

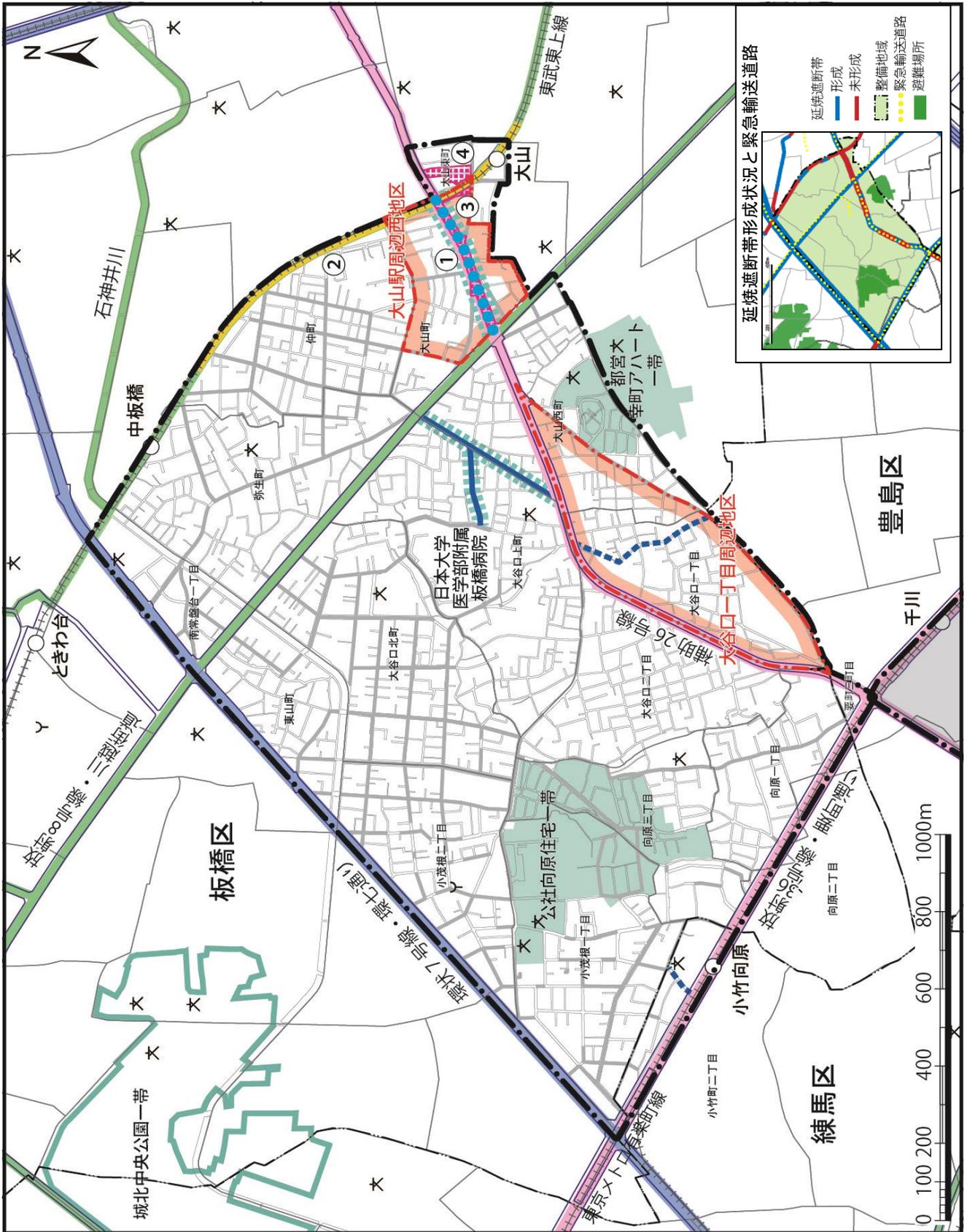
— 現況幅員 6m 以上

【無電柱化】

 無電柱化・検討中路線

 無電柱化・事業中路線

13. 大谷口地域整備計画図（道路網）



町名	板橋区 大谷口一～二丁目、大谷口上町、大谷口北町、大山西町、大山西町、大山西町、小茂根一～二丁目、仲町、東山町 南常盤台一丁目、向原一～三丁目、弥生町
	豊島区 要町三丁目
	練馬区 小竹町二丁目

13. 大谷口地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R4 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	沿道一体	東京都板橋区	〔沿道のまちづくり〕補助 26 号線 (大山中央)	大山町	0.4km	事業中	完了	完了
		2	再開発	組合	大山町ピッコロ・スクエア周辺地区	大山町	約 1.3ha	予定	事業中	完了
		3	再開発	組合	大山町クロスポイント周辺地区	大山町	約 0.7ha	事業中	完了	完了
		4	木密	板橋区	大谷口地区	大谷口上町ほか	76.9ha	事業中	完了	完了
規制・誘導		5	地区計画	板橋区	向原三丁目地区	向原三丁目	6.6ha	実施中	実施中	実施中
		6	地区計画	板橋区	大谷口一丁目周辺地区	大谷口一丁目ほか	19.1ha	実施中	実施中	実施中
		7	地区計画	板橋区	大谷口上町周辺地区	大谷口上町ほか	55.0ha	実施中	実施中	実施中
		8	地区計画	板橋区	大山駅西地区	大山町及び大山金井町各地内	17.3ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	板橋区	大山駅東地区	大山東町、栄町及び氷川町各地内	22.4ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	板橋区	向原第二住宅地区	小茂根一丁目及び向原三丁目各地内	2.1ha	実施中	実施中	実施中
		11	沿道地区計画	板橋区	国道 254 号線 (川越街道) A 地区	大谷口上町ほか	4.1km	実施中	実施中	実施中
耐震化		-	耐震診断耐震改修	豊島区	全域	-	-	実施中	完了	完了
		-	耐震診断耐震改修	板橋区	全域	-	-	実施中	完了	完了
		-	耐震診断耐震改修	練馬区	全域	-	-	実施中	実施中	完了

注 1：事業区分は P.7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡 例

■ 整備地域

■ 重点整備地域 (不燃化特区)

--- 区界

— 町丁目界

■ 避難場所

■ 整備地域外の避難場所

【規制誘導区域】

■ 地区計画

【事業区域】

■ 市街地再開発事業

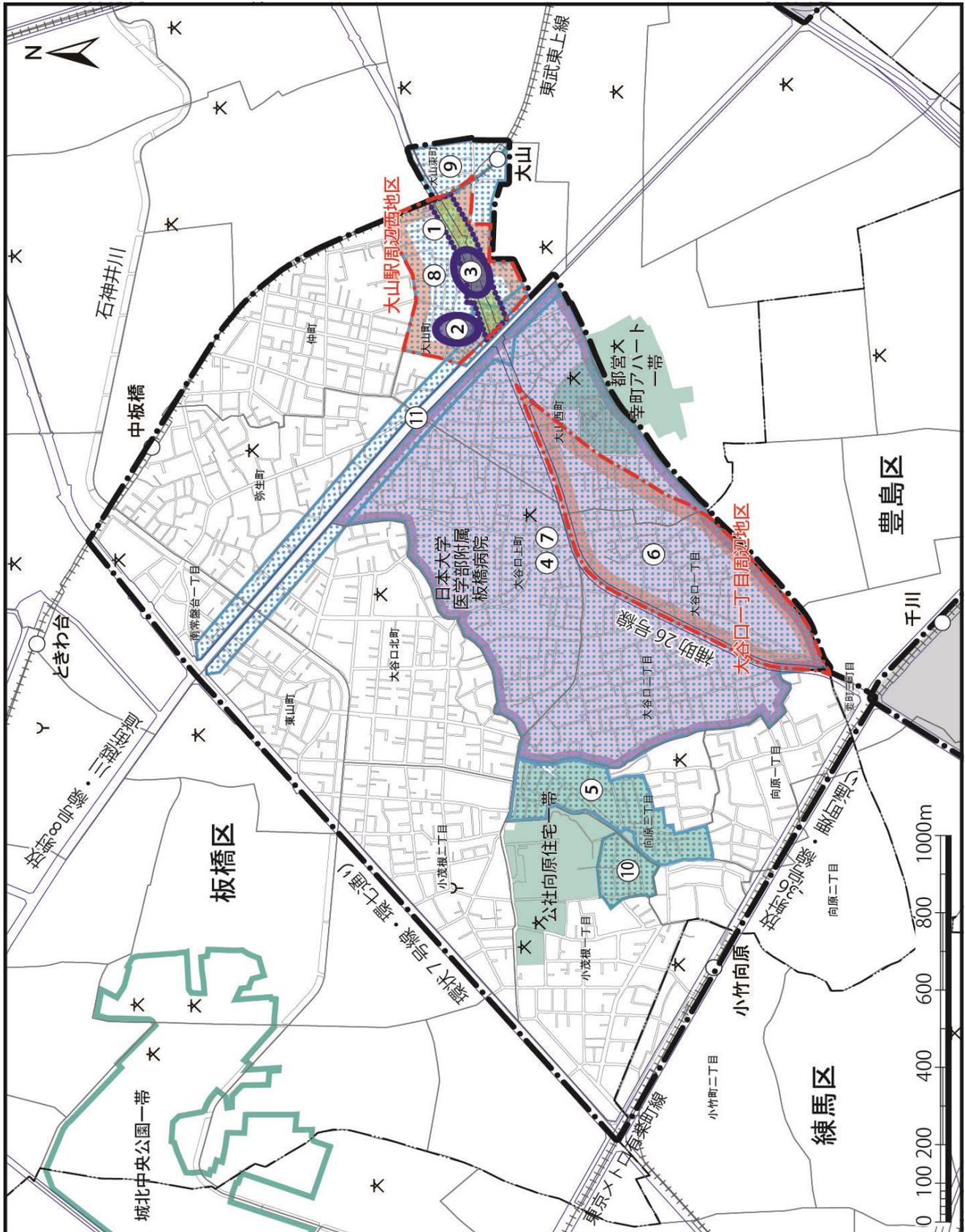
■ 木造住宅密集地域整備事業

■ 沿道一体整備事業

Y 消防署他

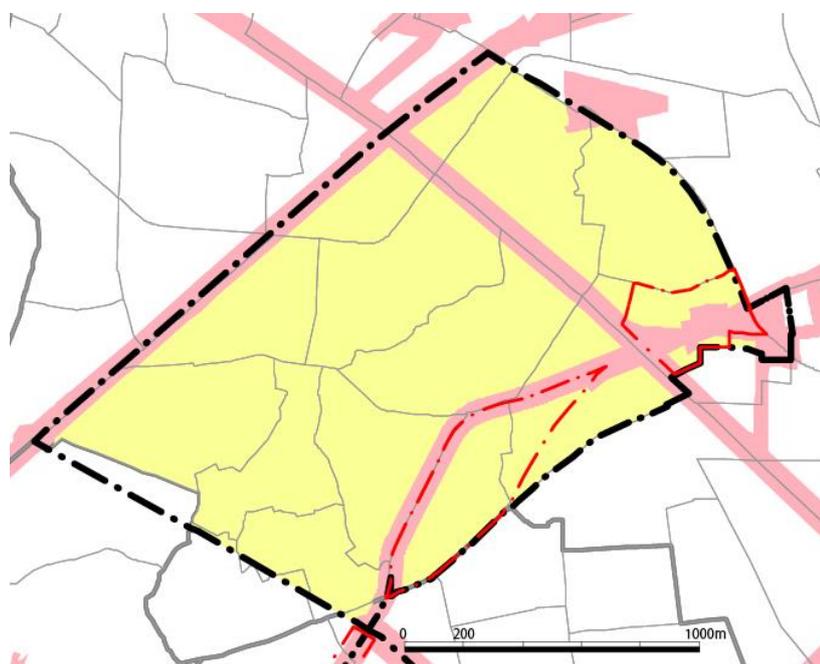
△ 小中学校

13. 大谷口地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	板橋区 大谷口一～二丁目、大谷口上町、大谷口北町、大山西町、大山町、大山東町、小茂根一～二丁目、仲町、東山町 南常盤台一丁目、向原一～三丁目、弥生町
	豊島区 要町三丁目
	練馬区 小竹町二丁目

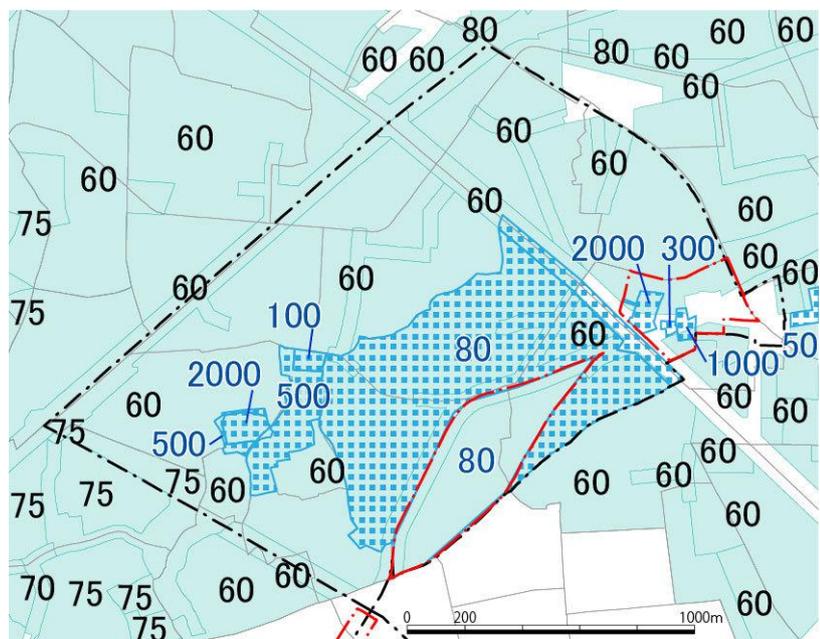
防火地域と新たな防火規制区域



-  整備地域
-  重点整備地域(不燃化特区)
-  防火地域
-  新たな防火規制区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

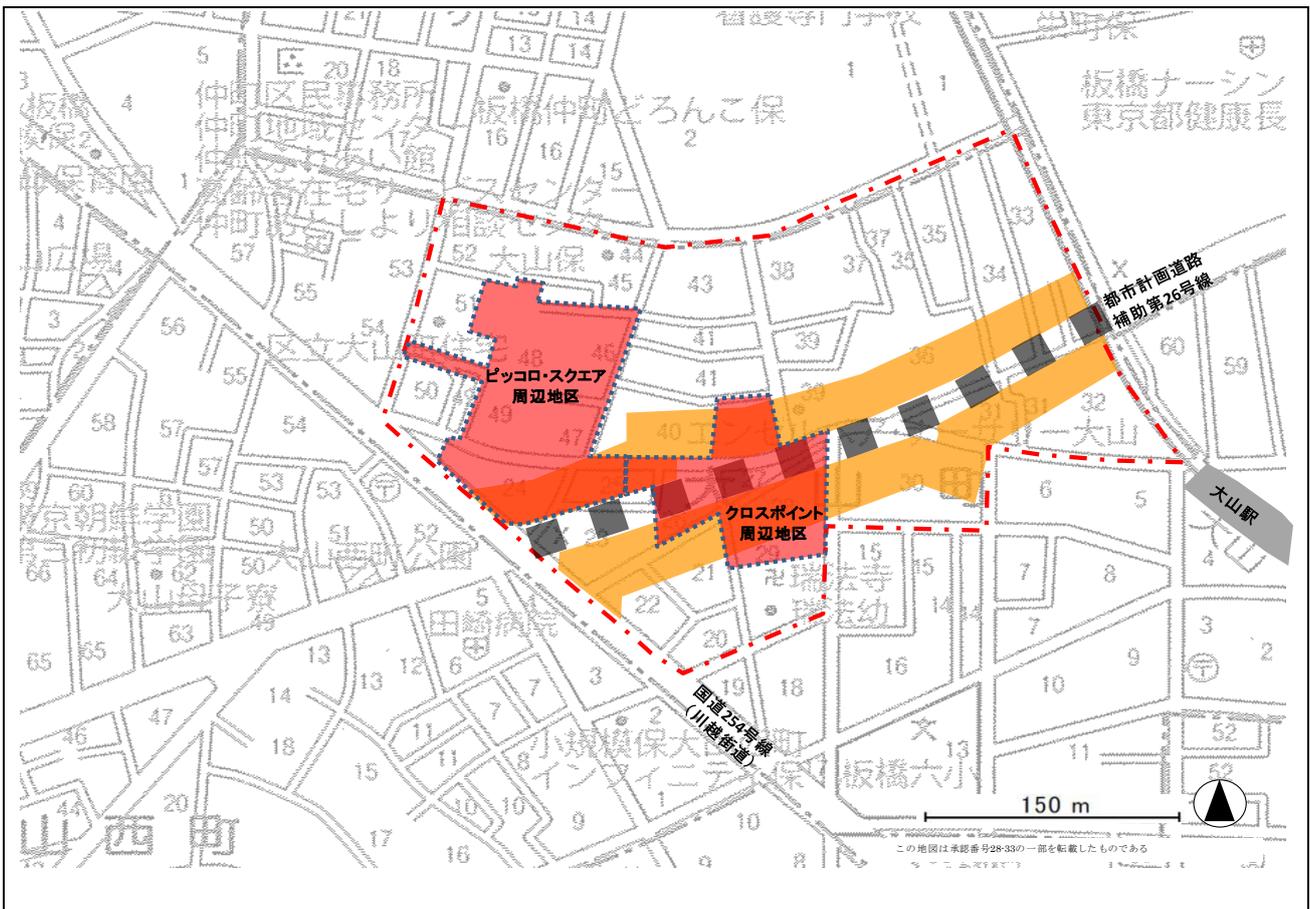


-  整備地域
-  重点整備地域(不燃化特区)
-  整備地域に関わる地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域
-  敷地面積の最低限度の指定がある用途地域

13 大谷口周辺地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
42 大山駅周辺西地区	板橋区	大山町の一部	9.6ha	○ピッコロ・スクエア周辺地区における市街地再開発事業の推進 ○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	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援



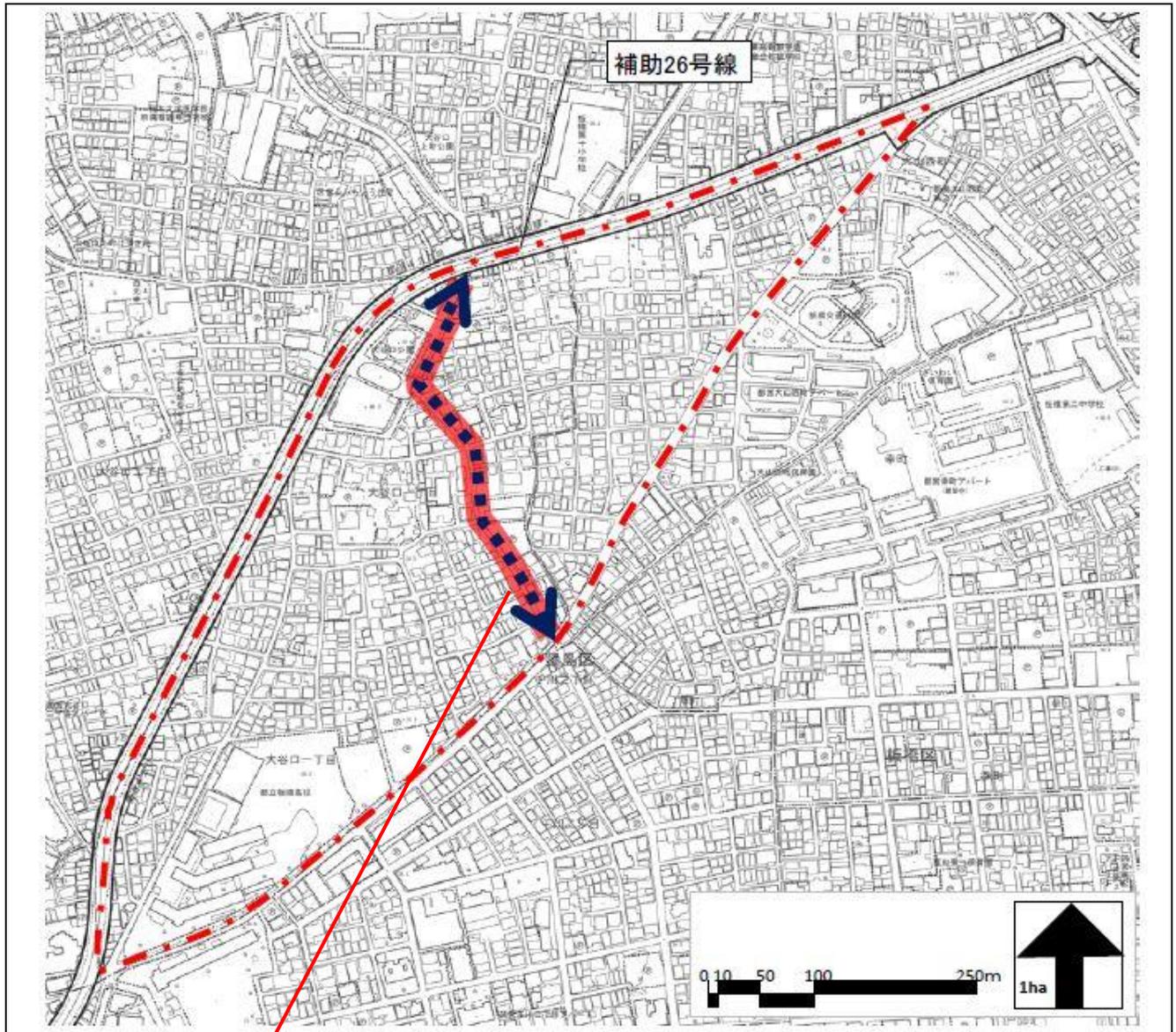
<コア事業における取組>
 ○ピッコロ・スクエア周辺地区における市街地再開発事業の推進
 ○クロスポイント周辺地区における市街地再開発事業の推進

<凡例>

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 市街地再開発事業区域
- 特定整備路線（都市計画道路補助 26 号線）
- 都市計画道路沿道まちづくり区域

* 不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
41 大谷口一丁目 周辺地区	板橋区	大谷口一丁目ほか	19.1ha	○主要生活道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●用地折衝派遣支援



<コア事業における取組>

- 主要生活道路の整備

<凡例>

- 重点整備地域 (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

