

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

令和3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	板橋区大山町の一部			面積(ha)	9.6ha	
地区の現況・課題	<p><b>【地区の現状】</b>                  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、「新たな防火規制区域」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><b>【地区の課題】</b>                  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帯をはじめとして、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8回)		
				倒壊	火災	総合
		大山町の一部	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	<p>(コア事業)                  ・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</p> <p>(コア事業以外)                  ・都市計画道路補助第26号線の整備                  ・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                  ・木造住宅等の不燃化建替えの促進</p>					
新たな取組	<p>(コア事業)                  ・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</p> <p>(コア事業以外)                  ・都市計画道路補助第26号線の整備                  ・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                  ・木造住宅等の不燃化建替えの促進</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 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。                  ピッコロ・スクエア周辺地区、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。                  ② 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	72.2%	82.3%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

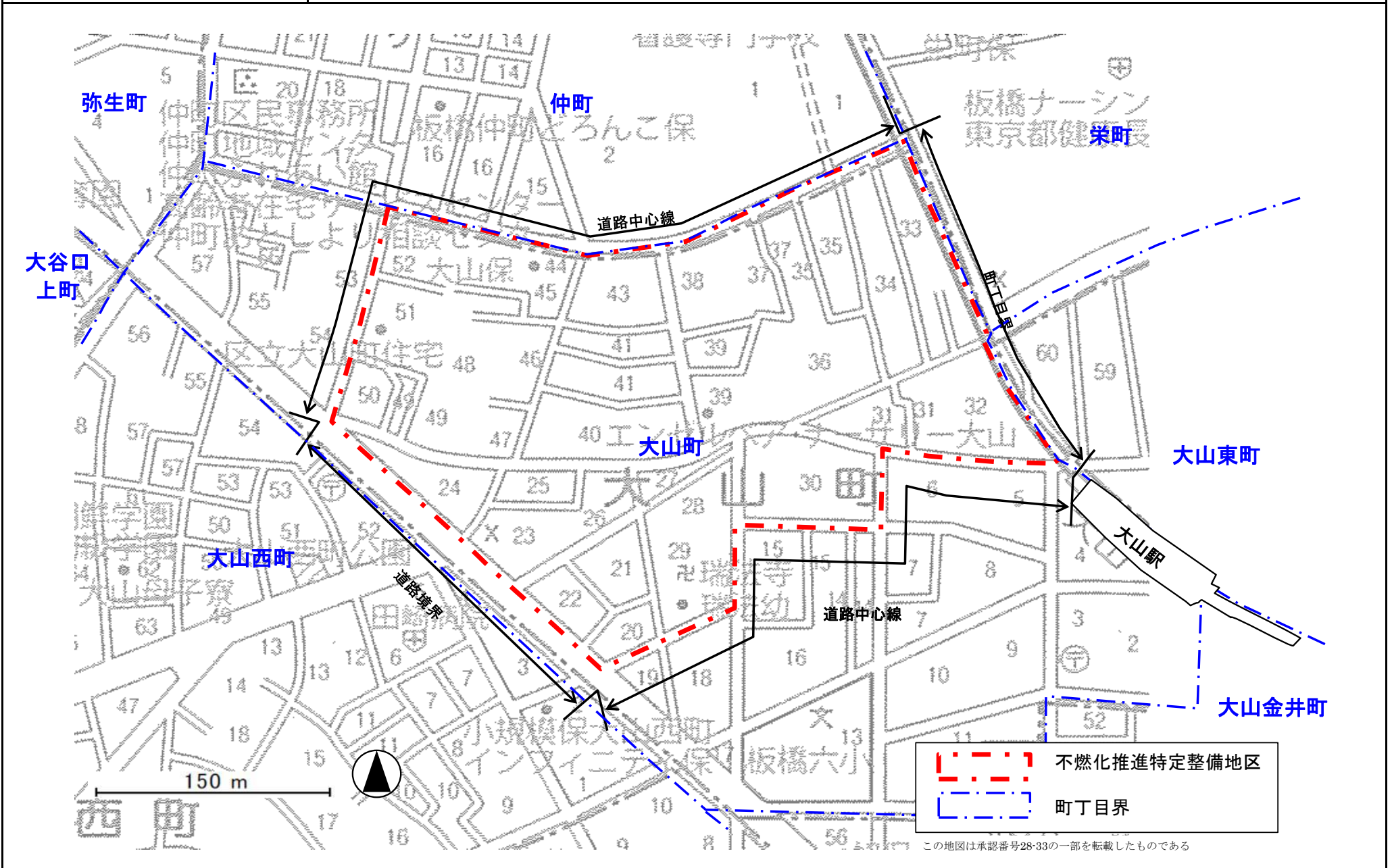
## 2 地区内での取組

	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の推進	補助第26号線の西側地域に人の流れを引き込み交流・にぎわいを維持するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新による拠点の形成を促進する。	【補助事業】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支援 ●土業派遣支援	区 (組合)	市街地再開発事業 地区面積:約1.3ha	継続事業	・地権者個別ヒアリング ・平成27年2月 準備組合設立
	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)。	【補助事業】市街地再開発事業(第一種)	区 (組合)	市街地再開発事業 地区面積:約0.7ha	継続事業	・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 ・令和元年度 組合設立認可 ・令和2年度 権利変換
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	継続事業	・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)。	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 ●個別訪問支援※ ●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※	区	区域面積:約2.4ha (沿道30m区域)	継続事業	・平成28年度 地権者個別ヒアリング  ※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
	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。	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 ※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。 ●個別訪問支援 ●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	区	地区面積:約9.6ha	継続事業	・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	規制区域:約140ha	平成16年10月指定	
	C-2	地区計画	安全性の向上 にぎわいの創出	(共通) 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 建築物等の高さの最高限度※ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 垣又はさくの構造の制限 ※…クロスポイントのみ (沿道地区計画) ・建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度 ・建築物の高さの最低限度 ・建築物の構造に関する遮音上必要な制限 ・建築物の構造に関する防音上必要な制限	区	地区計画区域:約17.3ha	【大山駅西地区地区計画】 令和2年度都市計画決定(予定) 【板橋区国道254号線(川越街道)A地区沿道地区計画】 平成11年11月都市計画決定	・大山駅西地区地区計画 ・板橋区国道254号線(川越街道)A地区沿道地区計画

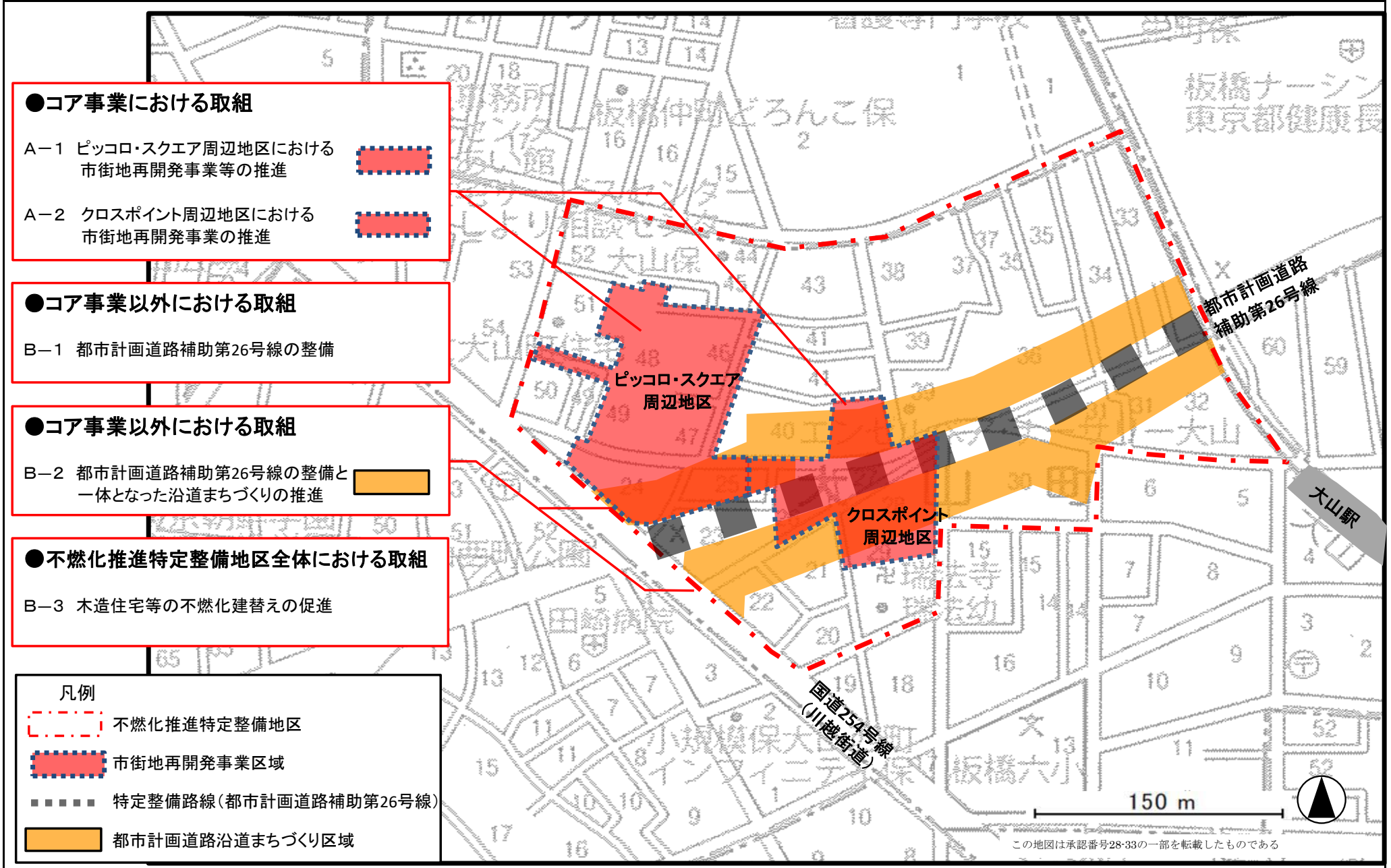
3 区域図

板橋区 大山駅周辺西地区



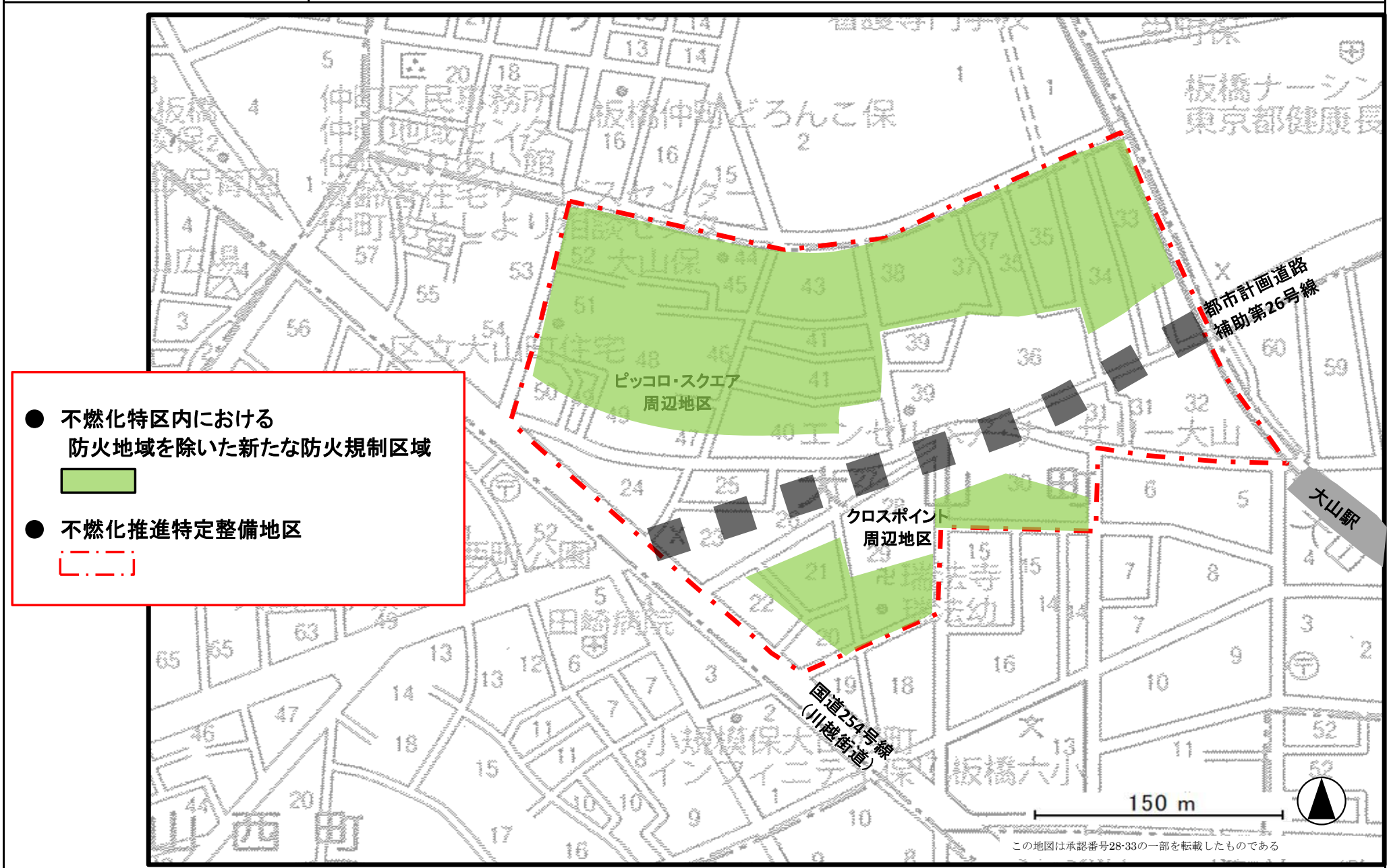
4 整備方針図 (1/2)

板橋区 大山駅周辺西地区



4 整備方針図 (2/2)

板橋区 大山駅周辺西地区



## 5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	年度	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	令和3年度都市計画決定	市街地再開発事業 実施						
	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	平成29年10月都市計画決定	市街地再開発事業 実施						
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							
		その他の助成事業の実施							
規制誘導策	C-1 新防火規制	固定資産税及び都市計画税の減免							
		その他の助成事業の実施							
	C-2 地区計画	令和2年度都市計画決定(予定)							

※B-1については、変更した認可期間をもって整備スケジュールとする。