

**板橋区都市計画審議会 都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案に関する検討部会
開催結果の報告**

1 第 3 回検討部会の開催結果

(1) 開催日時・場所

平成 30 年 7 月 23 日 (月)

(2) 議題

「向原第 2 「一団地の住宅施設」の変更（廃止）と「向原第二住宅地区地区計画（仮称）」の決定に関する都市計画提案について」

(3) 部会委員からの意見概要

- ・ 最高限度高度地区を緩和した場合に、影響を受ける周辺住民からの都市計画手続きの中で出てきた意見について考慮すること。
- ・ 避難動線となる地区施設（通路）の幅員を出来る限り拡幅することが望ましい。
- ・ 建築物の更新による新規住宅の建設は、社会問題となっている空家問題が、この地域で将来的に問題にならないように、社会情勢を考慮すべき（戸数設定等）。
- ・ 本地区計画提案に対する「基本的な考え方」を示すに当たっては、本地区における都市計画上の役割や貢献度を考慮し、総合的に判断する必要がある。

2 第 4 回部会の開催結果

(1) 開催日時・場所

平成 30 年 12 月 11 日 (火)

(2) 議題

「向原第二住宅団地都市計画提案に対する区の基本的な考え方の決定について」

- ・ 都市計画の案の理由書について
- ・ 都市計画素案について
- ・ スケジュールについて

(3) 部会委員からの意見概要

- ・ 3 回目の部会を踏まえた「基本的な考え方」の趣旨については支障ない。なお、文章表現（文言の定義及び使い方）の見直しをすること。

3 「基本的な考え方」について

基本的な考え方

1 基本的な考え方

向原第2一団地の住宅施設約2.1haを廃止し、新たに向原第二住宅地区の区域約2.1haに地区計画の決定を行うものとする。

2 理由及び内容

本地区は、東京都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「都市環境再生ゾーン」に位置付けられ、豊かな住環境の形成として低中層の住宅市街地での高経年マンションの再生が進み、良好な住環境を形成することとしている。また、「都市再開発の方針」における「再開発誘導地区」に位置付けられ、地域の防災性の向上を図り、良好な住環境の整備を推進することとしている。

併せて、「板橋区都市づくりビジョン」では、大谷口・向原エリアに位置し、「多様な世代がいつまでも安心して住み続けられる災害に強いまち」を目標として、本地区周辺をエリア内の拠点に位置付け、避難場所の整備を推進し、地域の安全性向上を図ることとしている。

本地区の現状は、昭和42年に建設された6棟の住宅団地で、緑豊かな地区であるものの、建築物の老朽化による居住環境の低下が顕著であるほか、各棟とも耐震性能を満たしていない建築物であることが確認されている。

また、本地区は、建設当時に「一団地の住宅施設」が指定され、現在は周辺に指定されている都市計画制限よりも格段に厳しくなっている。とりわけ、容積率にあっては、周辺の4割に満たない厳しい制限となっており、地区のより良い再生計画を考えるうえでの大きな障害となっている。

こうしたことから、本地区における高経年住宅団地の更新を契機として、地区の実情を踏まえたまちづくりの目標を定め、将来に渡って良好な住環境を形成するため、適切な規制・誘導を図ることが求められた。

これらのことから、周辺と同等な容積率に変更して高経年住宅団地の更新を誘導し、高齢者や子育て世代などの多様な世代が暮らせる良好な住環境や安全で快適な「緑と歩行空間のネットワーク」の形成を図るとともに、地区内の無電柱化や広場・空地、壁面後退による良好な外部空間を確保することで、防災上有効な空地や本地区周辺からの避難動線を整備し、地域の安全性の向上を図る。なお、高さ制限については、前述の空地を整備するなど、高度地区の緩和基準に準じた制限を行い一部地区の最高限度高さを緩和する。