

東京都市計画地区計画の決定(板橋区決定)

平成 25.6.14

都市計画旧板橋宿周辺地区地区計画を次のように決定する。

板橋区告示第 237 号

名称	旧板橋宿周辺地区地区計画
位置 ※	板橋区板橋三丁目、仲宿及び本町各地内
面積 ※	約 64.4ha
地区計画の目標	本地区は、江戸時代に中山道第一の宿としてにぎわいをみせた板橋宿を中心とした歴史ある地区であるが、南北に伸びる商店街の東側に広がる住宅地には狭あい道路が多く、また狭小敷地と木造住宅が密集する市街地が形成され、震災時の建物の倒壊、火災の延焼、避難上の危険性が高く、また敷地の細分化が進行するなど防災上及び居住環境上の問題を抱えている。 本地区では、これらの問題を改善するとともに、板橋宿の歴史的資産を背景とした商店街のにぎわいを維持し、子どもから高齢者までの誰もが安全・安心に暮らし、多世代にわたって住み続けられるまちを実現するため、次の3点を地区の目標とする。 地区の目標 1 安全・安心に暮らせるまち・・・地震や火災に強く安全・安心に住み続けられるまちをめざす 2 元気なまち・・・ゆったりと買物ができる元気な商店街、子どもからお年寄りまで誰もが集えるまちをめざす 3 歴史と景観のまち・・・石神井川の桜や旧中山道の歴史を活かしたまちをめざす 目標の実現に向けて、防災上の骨格となる道路空間を確保し、木造住宅等の共同、協調建替えを誘導して木造住宅の密集市街地の改善を進めるとともに、新たな防火規制を導入し、防災性と良好な居住環境を備えた安全で住み良いまちを実現していく。 また、未整備の都市計画道路は地区内の木造住宅の密集市街地を横断し、整備による地区の防災性向上の効果が大きく見込まれるため、将来的な整備時期にあわせて沿道の土地利用のあり方を見直し、沿道街区の再生を図っていく。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の特性により本地区を5つに区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。 1 中山道沿道商業地区 中山道(国道17号)沿道では、幹線道路沿道及び都心部に直結する地下鉄駅近接という優れた立地条件を活かし、中高層住宅や商業・業務施設の適正な立地を誘導するとともに、不燃化の促進により延焼遮断帯の形成を図る。 2 旧中山道沿道商業地区 旧中山道沿道では、商業・業務施設や低層部に商業・業務機能をもつ中高層住宅の適正な立地を誘導し、歴史的背景に基づく品格を有し、快適で地域住民でにぎわう商業地の形成を図る。 3 王子新道沿道商業地区 王子新道沿道では、王子新道が広域避難場所である東京家政大学・加賀中学校一帯へ至る防災上重要な路線であるため、沿道の耐火性能の向上を図るとともに、後背住宅地の環境と調和した、快適で地域住民に身近な中低層の商業地の形成を図る。 4 住工共存地区 住工の調和を図りつつ、大規模な工場跡地等の適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の維持を図る。また、防災上重要な路線の沿道においては、防災機能(延焼抑止及び避難安全性向上)や日照・通風が確保された快適な道路空間を形成するとともに、面的な耐火性能の向上により、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地の形成を図る。 5 住宅地区 防災上重要な路線の沿道において防災機能(延焼抑止及び避難安全性向上)や日照・通風が確保された快適な道路空間を形成するとともに、面的な耐火性能の向上により、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	1 災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路として位置付ける。防災上重要な路線の沿道においては、壁面の位置の制限を定めることにより、延焼抑止機能を有し避難上安全な道路空間の確保をめざす。 2 既存の街区公園やポケットパークについては、住環境上及び防災上有効な空地として公園及び小広場に位置付ける。
	建築物等の整備の方針	良好な商業地の形成と防災機能の確保及び良好な居住環境を形成するため、以下の方針を定める。 1 用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めて、歴史ある旧板橋宿周辺地区にふさわしい品格のある建築物の整備を誘導する。 2 防災上重要な路線として位置付ける区画道路沿道では、良好な街並みの形成を図るため、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、建築物の高さの最高限度、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定め、道路幅員による建築物の容積率の制限を緩和するとともに道路斜線の制限を緩和し、快適な居住空間の確保された建築物への建替えを促進する。また、これまでの日影規制を踏襲して良好な住環境を維持していく。 3 緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、垣又はさくの構造の制限を定めて生け垣を奨励し、緑化を推進するとともに、区の景観計画に基づき、調和のある街並み景観を形成していく。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
		区画道路 1-1 号 ※	7.3～8.3m	約 480m	一部拡幅	区画道路 10 号	5.2～6.1m	約 280m	既設
		区画道路 1-2 号	7.3～7.9m	約 600m	一部拡幅	区画道路 11 号	5.0～7.0m	約 420m	既設
		区画道路 1-3 号 ※	7.3～8.7m	約 420m	一部拡幅	区画道路 12 号	4.0m	約 170m	拡幅
		区画道路 2 号 ※	6.0～9.4m	約 550m	既設	区画道路 13 号	4.0～4.3m	約 100m	一部拡幅
		区画道路 3 号	7.3m	約 90m	拡幅	区画道路 14 号 ※	3.0～9.3m (4.6～9.3m)	約 230m	一部拡幅 ()内は区域外を含めた道路幅員
		区画道路 4 号 ※	8.2m	約 90m	既設				
		区画道路 5 号	6.4～6.8m	約 80m	既設				
		区画道路 6 号 ※	8.0m	約 200m	既設	区画道路 15 号	6.0m	約 260m	拡幅
		区画道路 7 号 ※	8.0m	約 180m	既設	区画道路 16 号	4.0～6.8m	約 220m	一部拡幅
		区画道路 8 号	2.9～7.7m (4.1～7.7m)	約 350m	既設 ()内は区域外を含めた道路幅員	区画道路 17 号	4.0m	約 120m	拡幅
						区画道路 18 号	5.2～5.5m	約 200m	既設
		区画道路 9 号	2.0～5.3m (4.0～5.3m)	約 290m	一部拡幅 ()内は区域外を含めた道路幅員				
	公園	名称	面積		備考	名称	面積		備考
		公園 1 号	約 1,690 m ²		既設	公園 6 号	約 640 m ²		既設
		公園 2 号	約 270 m ²		既設	公園 7 号	約 560 m ²		既設
		公園 3 号	約 160 m ²		既設	公園 8 号	約 490 m ²		既設
		公園 4 号	約 350 m ²		既設	公園 9 号	約 460 m ²		既設
		公園 5 号	約 510 m ²		既設				
	その他の公共空地	名称	面積		備考	名称	面積		備考
		小広場 1 号	約 370 m ²		既設	小広場 3 号	約 100 m ²		既設
		小広場 2 号	約 570 m ²		既設				

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中山道沿道 商業地区	旧中山道沿道 商業地区	王子新道沿道 商業地区	住工共存地区	住宅地区
		面積	約 7.7ha	約 10.9ha	約 2.1ha	約 9.6ha	約 34.1ha
	建築物等の用途の制限 ※	1 次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」					
		－	(2) 葬祭場(業として葬儀等を行う施設。ただし、神社、寺院、教会に付属するものを除く。) 2 区画道路 1-2 号に面する敷地においては、建築物の 1 階で区画道路 1-2 号に面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外とするために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (2) 診療所、病院 (3) 遊技場、カラオケボックス (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ただし、敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認める場合はこの限りではない。	－	－	－	
	建築物の容積率の最高限度 ※	－	1 計画図に示す 1 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10 分の 36 とする。	－	1 計画図に示す 1 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10 分の 30 とする。	1 計画図に示す 1 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10 分の 24 とする。	

地区整備計画	建築物等に関する事項			ただし、幅員 6m以上の道路に面する敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に 10 分の 6 を乗じて得た数値と 10 分の 40 のいずれか小さい方とする。 2 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については、前項の規定は適用しない。		2 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については、前項の規定は適用しない。	ただし、幅員 6m以上の道路に面する敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に 10 分の 4 を乗じて得た数値と 10 分の 30 のいずれか小さい方とする。 2 計画図に示す 2 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10 分の 20 とする。 ただし、幅員 5m以上の道路に面する敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が
--------	------------	--	--	--	--	---	--

地区整備計画	建築物等に関する事項					最大のもの)の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得た数値と10分の30のいずれか小さい方とする。 4 建築基準法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については、前3項の規定は適用しない。
		建築物の敷地面積の最低限度	70 m ² ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該規定は適用しない。なお、(1)号から(4)号までのいずれかに該当する土地で、当該規定に適合するに至った土地については、この限りでない。 (1) この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの (2) この地区計画の決定の告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地 (3) この地区計画の決定の告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により分割され、当該規定に適合しないこととなる土地 (4) この地区計画の決定の告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により代替地として譲渡された土地で、当該規定に適合しないもの (5) 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地			
		壁面の位置の制限	-	計画図に示す1号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面及び当該建築物に付属する門又は塀(以下「門等」という。)の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。 また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とする。	-	1 計画図に示す1号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び門等の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。 また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とする。 2 計画図に示す2号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び門等の面から道路中心線までの距離は2.5m以上とする。 また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.0m以上とする。 3 計画図に示す3号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び門等の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。 また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とする。

地区整備計画

建築物等に関する事項

壁面後退区域における 工作物の設置の制限	壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。			
建築物等の高さの 最高限度	－	－	－	1 建築物の地盤面からの高さは、17m以下かつ地階を除く階数5以下とする。 ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。また、建築基準法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。 また、この地区計画の決定の告示日において現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、当該規定に適合しない部分を有する建築物を建て替えるときに、建替後の建築物が次の各号のいずれにも該当すると区長が認めた場合には、この規定は適用しない。 (1) 道路に直接面する有効な空地又は植栽を設けるなど、地域の環境の向上に寄与していること (2) 敷地面積は、建替え前の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、都市計画道路その他の公共施設の整備により変更が生じた場合は、この限りではない。 (3) 住工共存地区又は住宅地区の地区内に存する建築物の部分の高さは、建替え前の建築物のうち当該地区内に存した部分の高さ(ただし、17mに満たない場合は17mとする)を超えないこと
	2 日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次の各項のとおりとする。			
	－	－	(1) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、地区の区分に応じて、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては別表(イ)欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表(ロ)欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。 (2) 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。 (3) 建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建	

地区整備計画	建築物等に関する事項			建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における(1)項の規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12の定めによるものとする。
			(4) 中山道沿道商業地区及び旧中山道沿道商業地区にある高さが10mを超える建築物で、冬至日において、王子新道沿道商業地区、住工共存地区又は住宅地区の地区内の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、(1)項の規定を適用する。 (5) 高さが10mを超える建築物が(1)項の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合には当該建築物がある各地区内に、高さ10mを超える建築物が、冬至日において、当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合には当該建築物が日影を生じさせる各地区内に、それぞれ当該建築物があるものとして、(1)項の規定を適用する。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図に示す壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。ただし、地盤面からの高さが3.5mを超える部分はこの限りではない。 2 建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。	
	土地の利用に関する事項		緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに、緑化に努める。また、道路に面して設ける垣又はさくの構造は可能な限り生け垣とし、沿道の緑化に努める。	

※ は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

理由 駅近接の商業地及び住宅地から成る市街地において、防災性の向上及び住環境の改善に向けた合理的な土地利用を図り、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を実現するため、地区計画を定める。

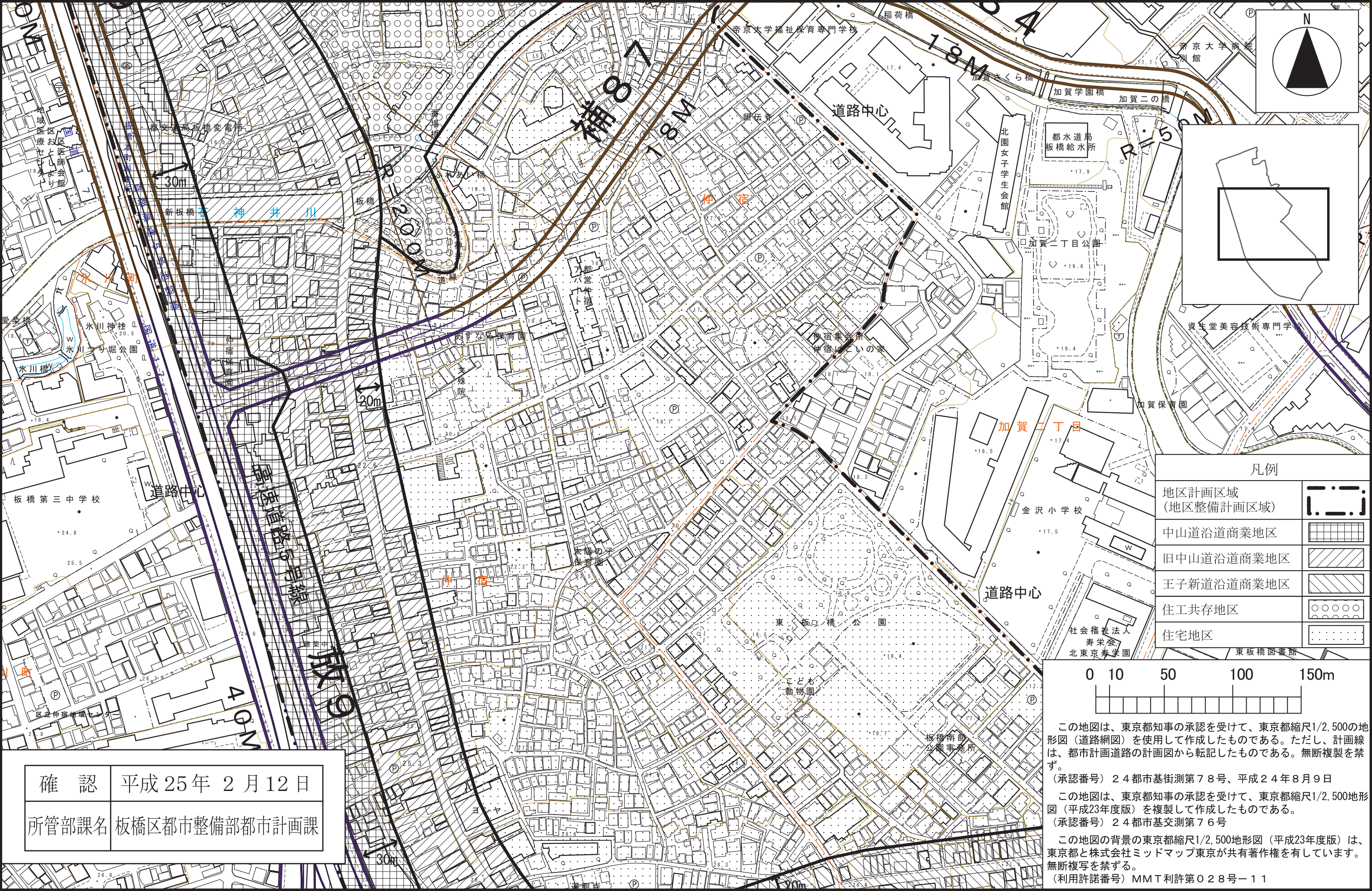
別表(日影による中高層の建築物の制限)

地区の区分		王子新道沿道商業地区 及び住工共存地区	住宅地区
(イ)	敷地境界線からの水平距離が 5mを超え 10m以内の範囲における日影時間	5 時間	4 時間
(ロ)	敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日影時間	3 時間	2.5 時間

東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画

計画図 1-2

〔板橋区決定〕



確認	平成 25 年 2 月 12 日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

凡例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	
中山道沿道商業地区	
旧中山道沿道商業地区	
王子新道沿道商業地区	
住工共存地区	
住宅地区	

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

（承認番号）24都市基街測第78号、平成24年8月9日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図（平成23年度版）を複製して作成したものである。

（承認番号）24都市基交測第76号

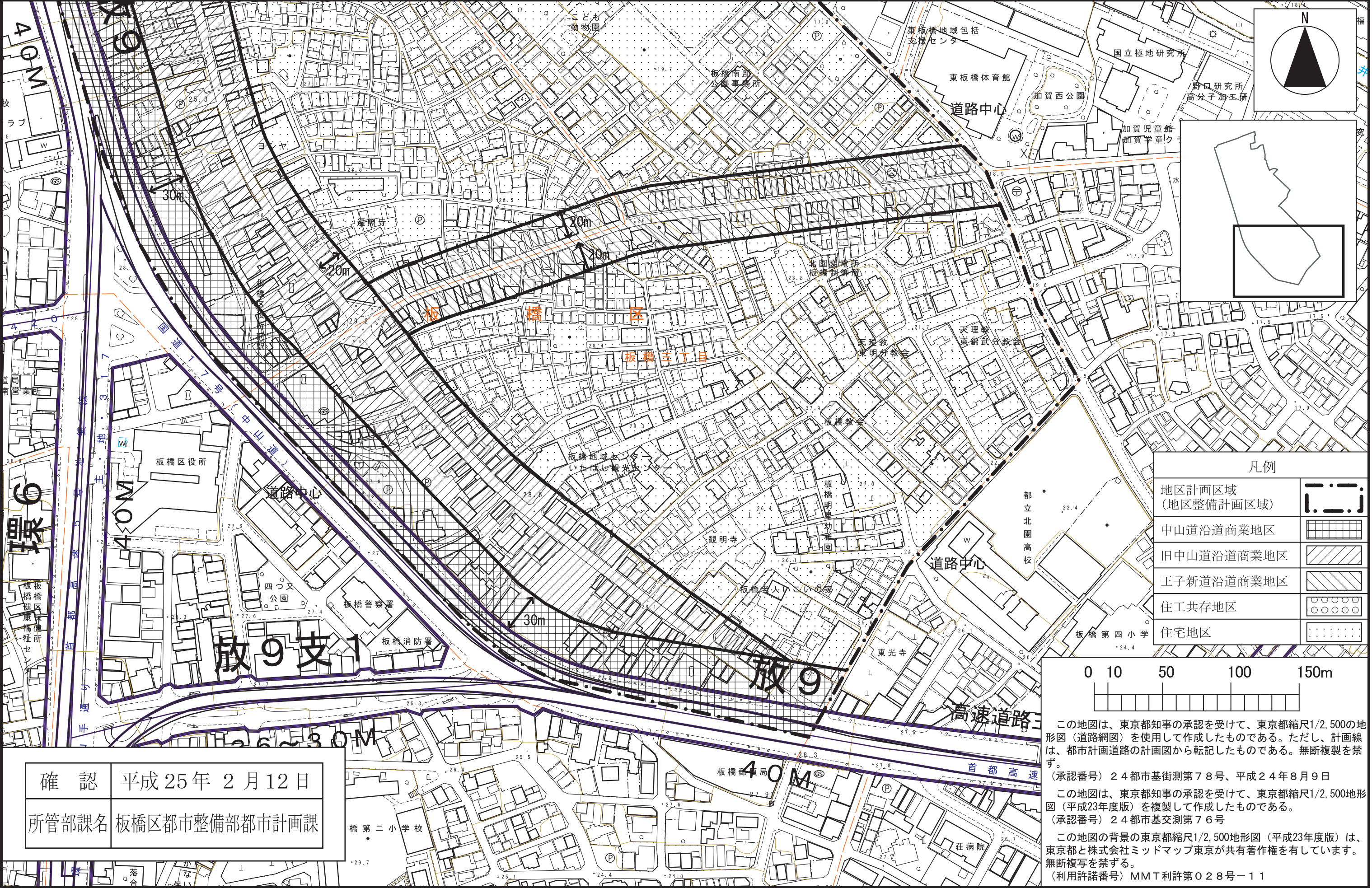
この地図の背景の東京都縮尺1/2,500地形図（平成23年度版）は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が共有著作権を有しています。無断複写を禁ずる。

（利用許諾番号）MMT利許第028号-11

東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画

計画図 1 - 3

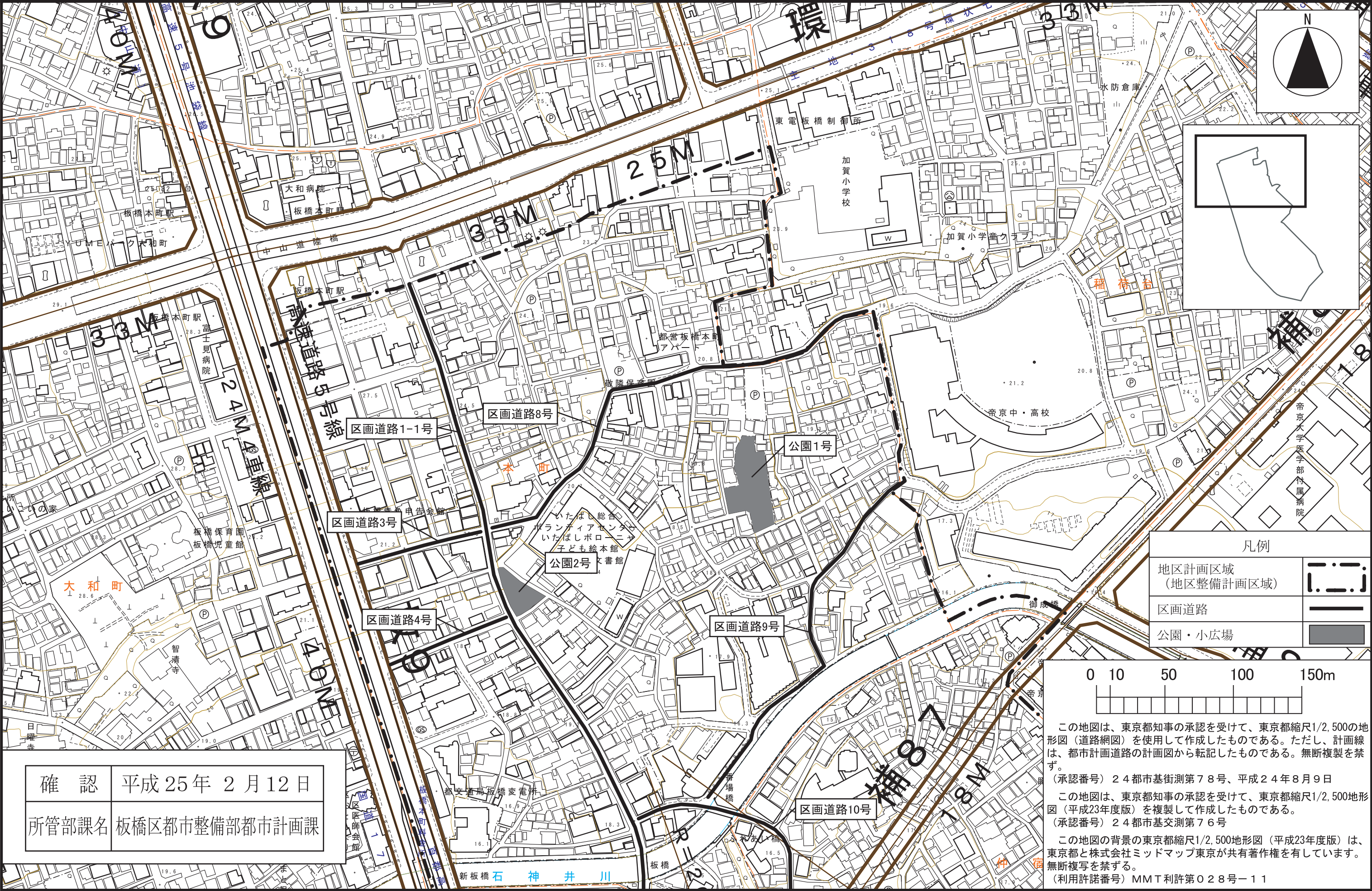
〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画

計画図 2-1

〔板橋区決定〕

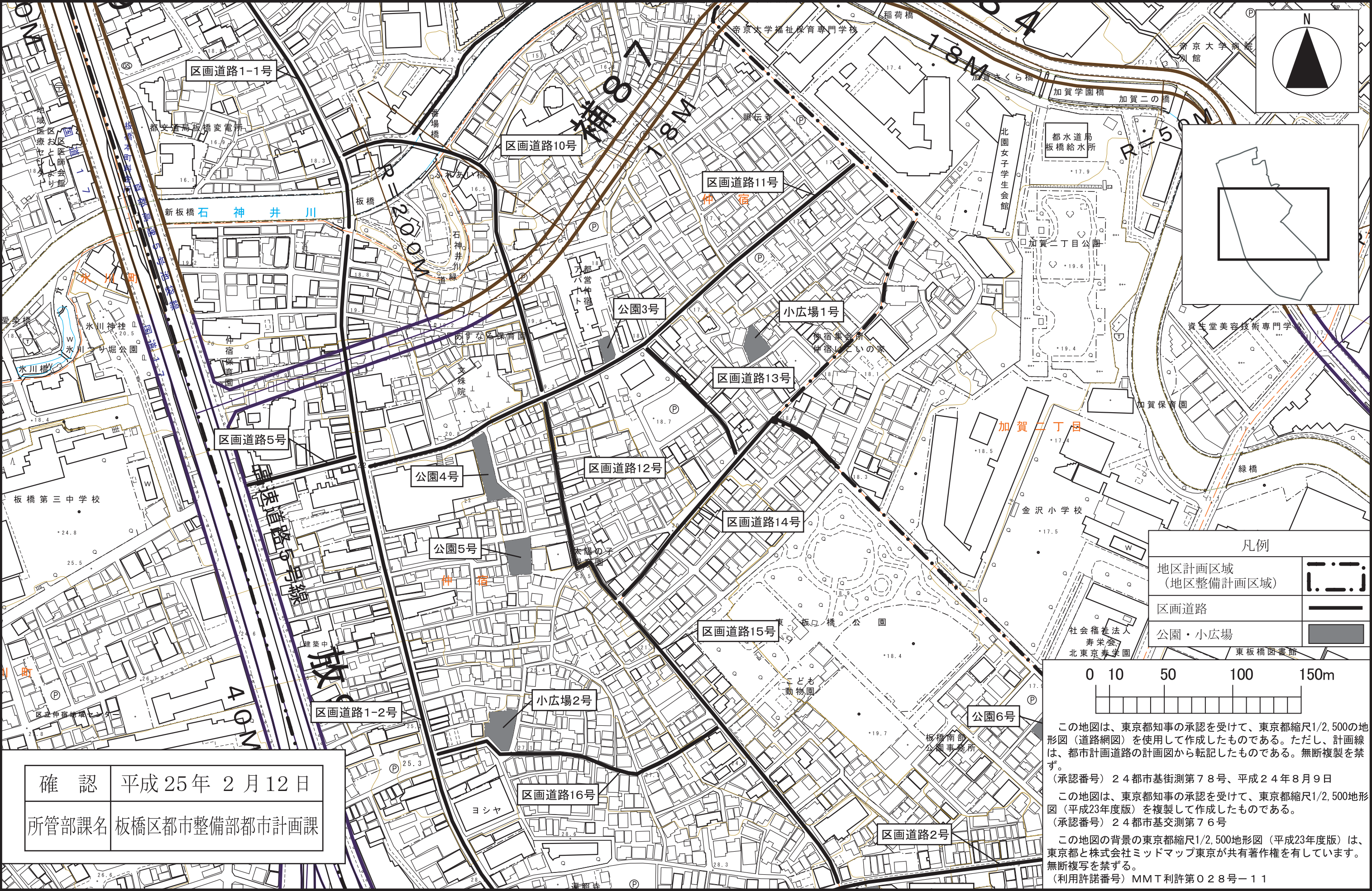


東京都市計画地区計画

旧板橋宿周辺地区地区計画

計画図 2-2

[板橋区決定]

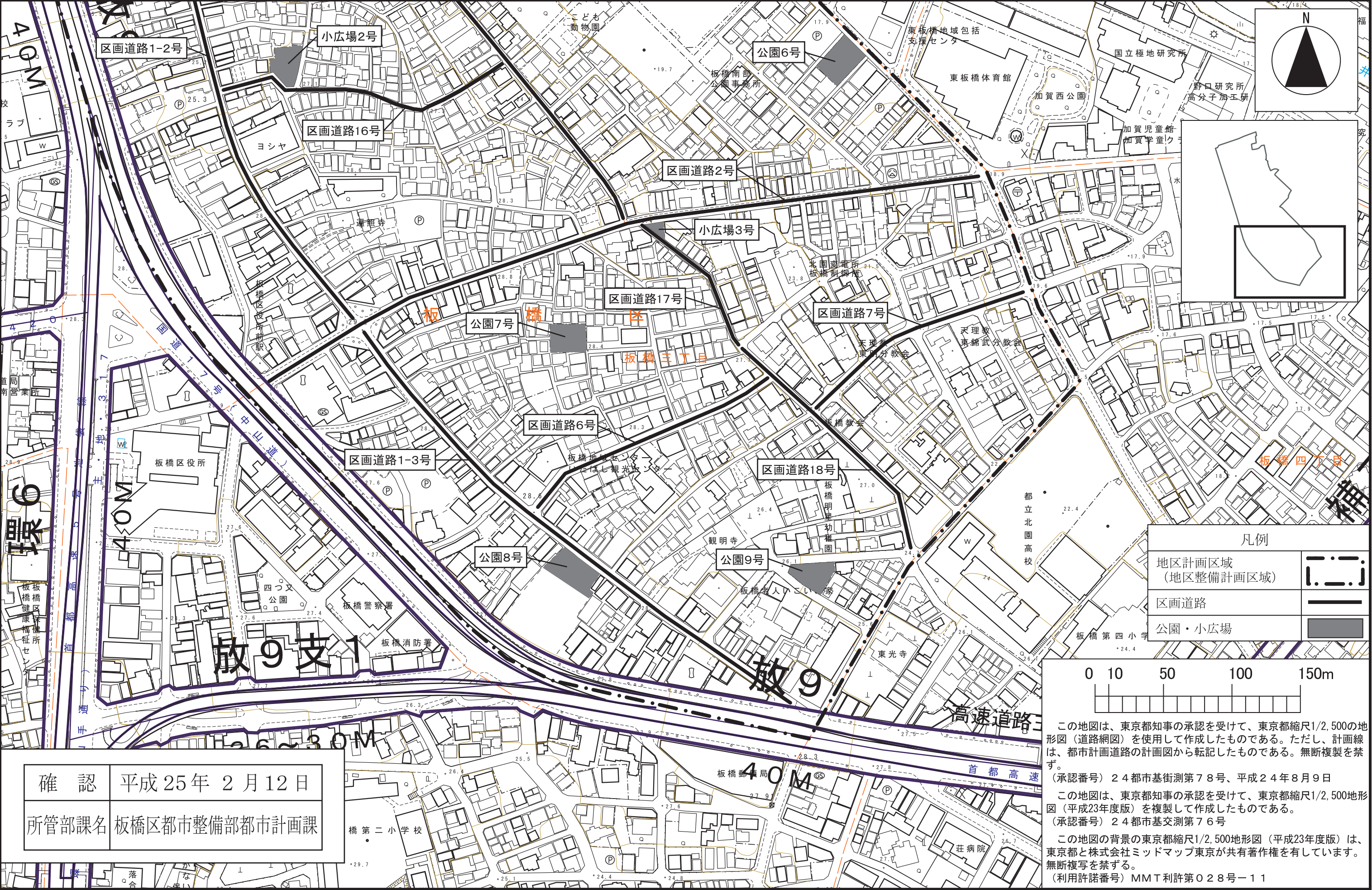


確認	平成25年2月12日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画

計画図 2-3

〔板橋区決定〕

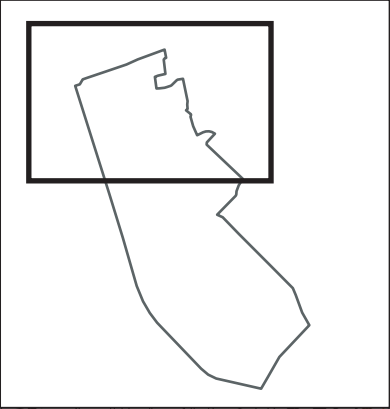
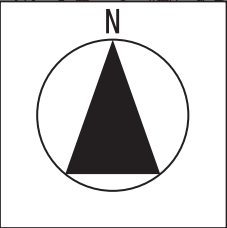
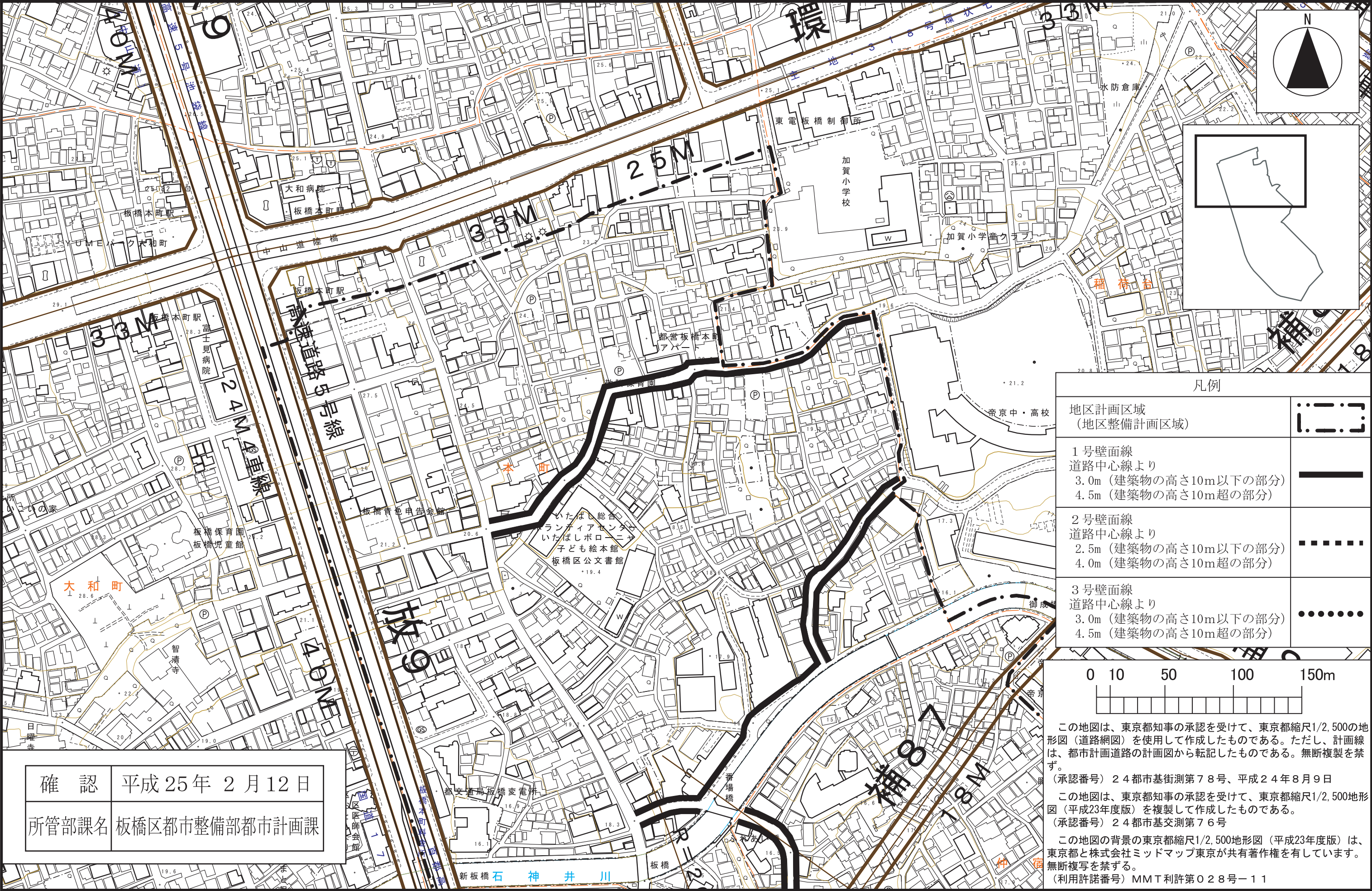


東京都計画地区計画

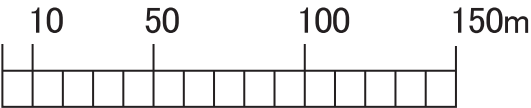
旧板橋宿周辺地区地区計画

計画図 3-1

〔板橋区決定〕



凡例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	
1号壁面線 道路中心線より 3.0m (建築物の高さ10m以下の部分) 4.5m (建築物の高さ10m超の部分)	
2号壁面線 道路中心線より 2.5m (建築物の高さ10m以下の部分) 4.0m (建築物の高さ10m超の部分)	
3号壁面線 道路中心線より 3.0m (建築物の高さ10m以下の部分) 4.5m (建築物の高さ10m超の部分)	



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 24都市基街測第78号、平成24年8月9日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図（平成23年度版）を複製して作成したものである。

(承認番号) 24都市基交測第76号

この地図の背景の東京都縮尺1/2,500地形図（平成23年度版）は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が共有著作権を有しています。無断複写を禁ずる。

(利用許諾番号) MMT利許第028号-11

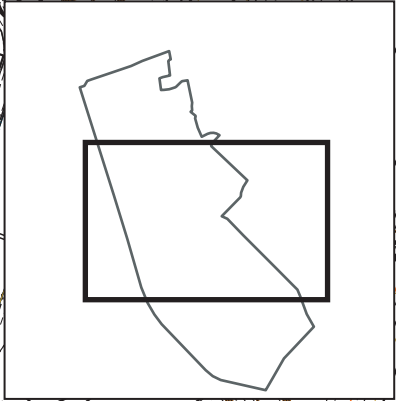
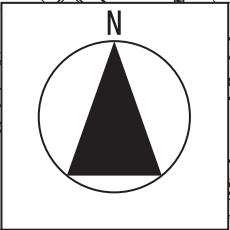
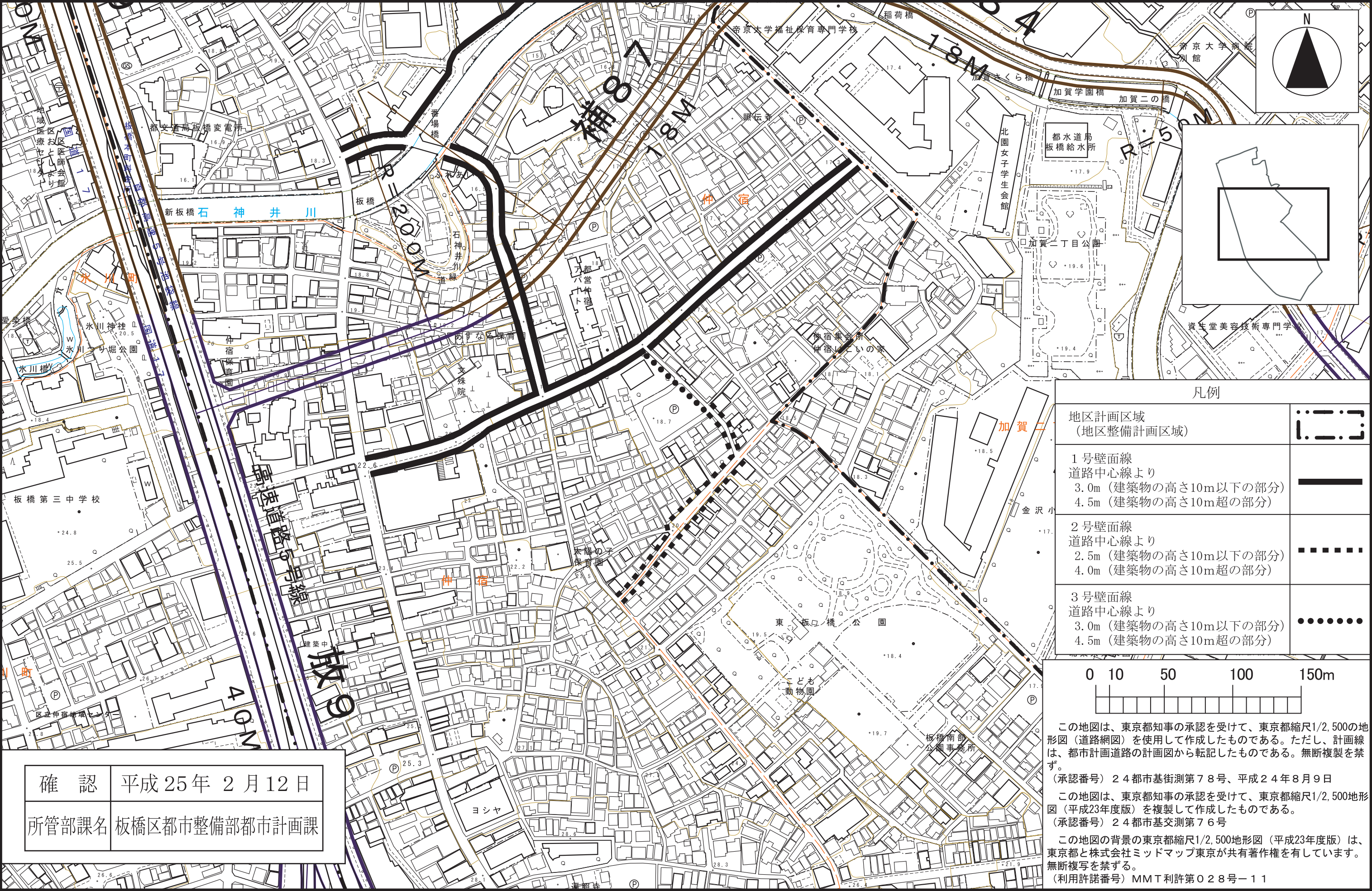
確認	平成25年2月12日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

東京都計画地区計画

旧板橋宿周辺地区地区計画

計画図 3-2

〔板橋区決定〕



凡例

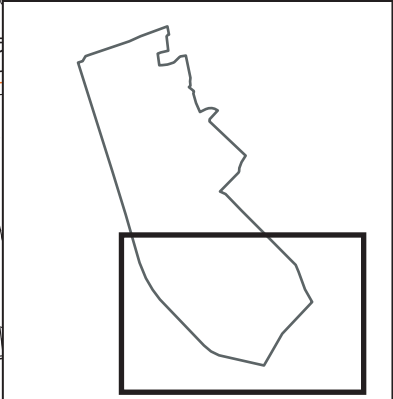
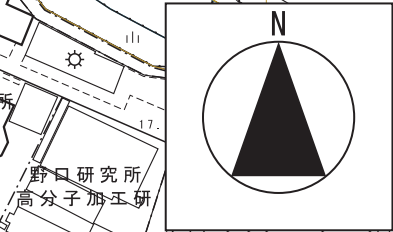
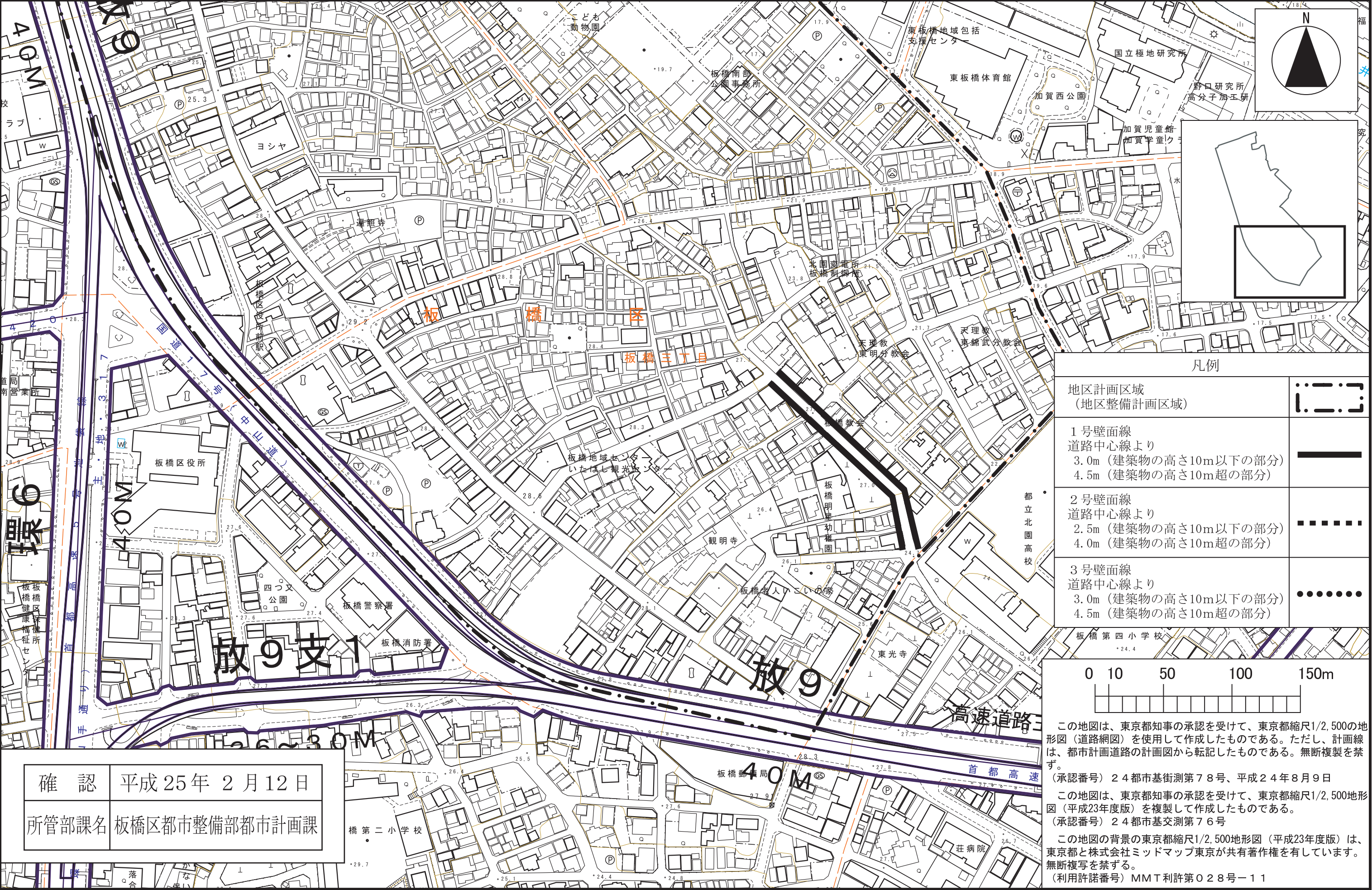
地区計画区域 （地区整備計画区域）	
1号壁面線 道路中心線より 3.0m（建築物の高さ10m以下の部分） 4.5m（建築物の高さ10m超の部分）	
2号壁面線 道路中心線より 2.5m（建築物の高さ10m以下の部分） 4.0m（建築物の高さ10m超の部分）	
3号壁面線 道路中心線より 3.0m（建築物の高さ10m以下の部分） 4.5m（建築物の高さ10m超の部分）	



東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画

計画図 3-3

〔板橋区決定〕



凡例

地区計画区域 (地区整備計画区域)	
1号壁面線 道路中心線より 3.0m (建築物の高さ10m以下の部分) 4.5m (建築物の高さ10m超の部分)	
2号壁面線 道路中心線より 2.5m (建築物の高さ10m以下の部分) 4.0m (建築物の高さ10m超の部分)	
3号壁面線 道路中心線より 3.0m (建築物の高さ10m以下の部分) 4.5m (建築物の高さ10m超の部分)	

0 10 50 100 150m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 24都市基街測第78号、平成24年8月9日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図（平成23年度版）を複製して作成したものである。
(承認番号) 24都市基交測第76号
この地図の背景の東京都縮尺1/2,500地形図（平成23年度版）は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が共有著作権を有しています。無断複写を禁ず。
(利用許諾番号) MMT利許第028号-11

確認 平成25年 2月12日

所管部課名 板橋区都市整備部都市計画課