

地区計画

みんなで作るまちづくり

- 街並みや住環境で困ったことはありませんか？
- 「地区計画」なら、まちのトラブルを防止し、より良いまちづくりに役立ちます！
- 皆さんで、「地区計画」をつくりませんか？



板橋区

目次

I 地区計画とは？	1
II 地区計画でなにを決めるの？	2
III 地区計画の活用の仕方	3, 4
IV 板橋区の地区計画の実例	5
V 地区計画のつくり方	6
VI 地区計画が定められると	7

1 地区計画とは？

● 地区計画は、“地区に密着した身近なまちづくり”です。

「美しい街並みや良好な住環境を保全したい」または「密集地で防災上不安だ」など、まちの課題はさまざまです。皆さんの地区の実情に合わせた“まちづくりのルール”を、皆さん自身で“地区計画”としてまとめれば、身近なまちの課題が改善していきます。

● 地区計画は、“都市計画法で定めるまちづくりのルール”です。

地区の課題や特徴を踏まえ、皆さんが“地区の将来像”とその実現に向けた“まちづくりのルール”を作ることができます。

そのルールを、都市計画法の定めによる“地区計画”として区が“都市計画決定”すれば、着実なまちづくりが始まります。

● 地区計画は、“話し合いが重要”です。

まちには、住民、店舗・事務所・工場等の事業者など多様な立場の方々があります。異なる立場や価値観の相違、総論賛成各論反対など、地区計画をまとめるのは容易ではありません。それでも、意見を出し合い、地区計画を決定すれば、地区の皆さんが納得できるより良いまちづくりが進みます。

美しい街並み・良好な
住環境を保全したい！

今の操業環境を
守りたい！

子供や孫のため、
今の街並みを残
さなくては！

安心・安全なまちに
住みたいな

道が狭いので、緊急
車両が入れる安心
な道をつくりたい

地震や火災に強い
まちにしたい！

活気のある、魅力的な
商店街にしたい！

高い建物はイヤだ
高さを制限したい

隣家からの建物の
離れがもっと
欲しいナ

近所にみどりを増やし
たい！

派手な色の家が
近所に建たない
ようにしたいナ

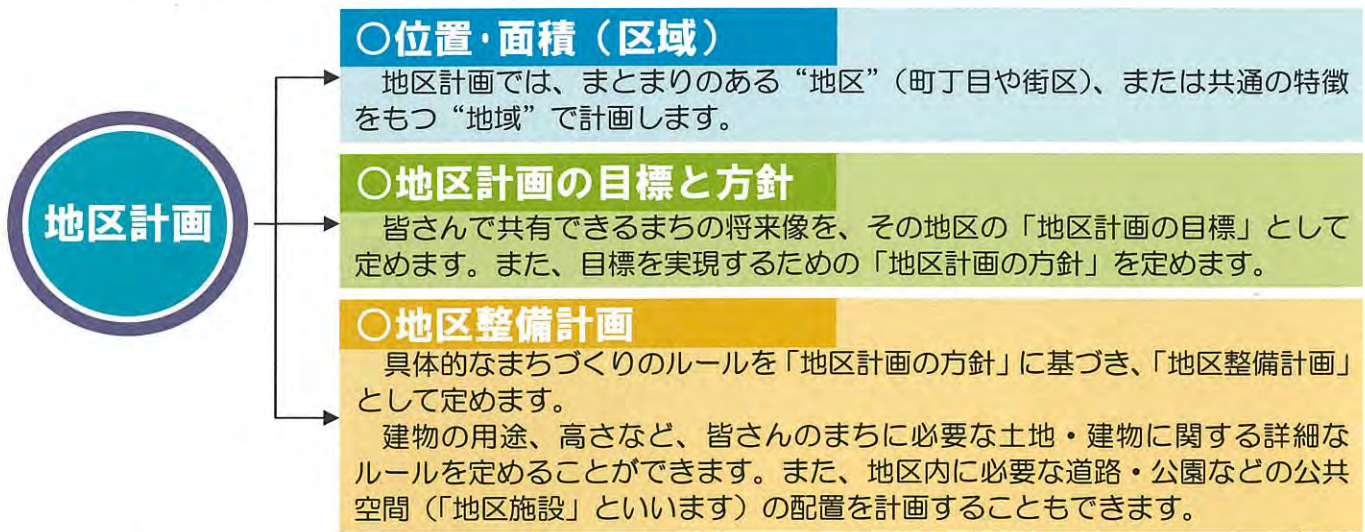
ご近所のため
に、空地を公園
にしてもいいよ

敷地の建て詰まり
がイヤだ

まちの課題を
地区計画で解決！

II 地区計画でなにを決めるの？

■ 地区計画の構成

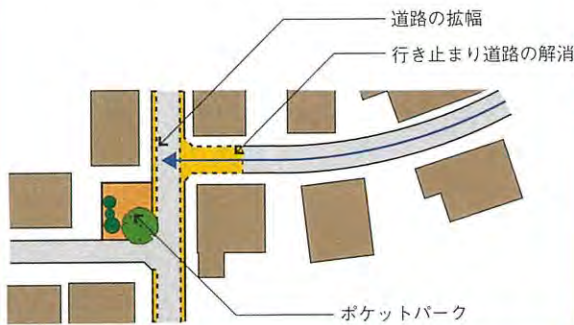


■ 具体的なルールは？

（地区整備計画で定めることができる内容）

●地区施設の配置及び規模

皆さんが必要とする道路、公園、緑地及び広場などを「地区施設」に位置づけ、計画的に必要な公共空間を確保することができます。



●建築物やその他の敷地などの制限に関すること

- (1) 建築物等の用途の制限**
その地区にふさわしい用途の建築物を誘導し、そぐわないものを排除できます。
- (2) 建築物の容積率の最高限度又は最低限度**
容積率をおさえて良好な街並みの形成を図ります。
一定の容積率以上に誘導して適切な高度利用を図ることもできます。
- (3) 建築物の建ぺい率の最高限度**
建ぺい率を抑え、ゆとりのある街並みの形成を図ります。
- (4) 建築物の敷地面積の最低限度**
敷地の細分化を防止し、良好な居住環境を守ります。
- (5) 建築面積の最低限度**
建築面積を一定以上誘導し、共同化などによる土地の有効利用を図ります。
- (6) 壁面の位置の制限**
道路や隣地からの建築物の後退距離を定め、ゆとり空間をつくり圧迫感を軽減します。また、歩行者空間や緑地など良好な公共空間を確保します。
- (7) 壁面後退区域における工作物の設置の制限**
壁面後退区域内の工作物の設置を制限し、良好な景観やゆとりある公共空間をつくります。
- (8) 建築物等の高さの最高限度又は最低限度**
良好な環境の形成や土地の高度利用を図るため、その地区に適した建築物等の高さを適切に誘導します。また、景観上の効果も期待できます。
- (9) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限**
建築物や看板等の色彩や形状等を制限し、良好な街並みを誘導できます。
- (10) 緑化率の最低限度**
敷地内の緑化率を定め、みどり豊かな街並みをつくります。
- (11) 垣またはさくの構造の制限**
生垣やフェンスで、安全で潤いある街並みに誘導できます。



<挿絵出典：共に全国地区計画推進協議会パンフレットより>

●土地の利用に関すること

地区内の樹林地、草地などを保全することができます。

< 注意 > 関係法令及び都市計画の基準並びに行政の計画・方針等と異なる地区計画を策定することはできません。

III 地区計画の活用の仕方①

● 土地・建物・道路・公園等に関するルールをつくりましょう。

地区計画は、そのまちの実情に応じて、いろいろなルールをつくることができます。ここでは、まちの課題に応じた地区計画の活かし方（ルールの例）をご紹介します。

1 一般型の地区計画（基本的な使い方）

■ 良好な住宅地 又は 計画的に開発された住宅地



地区のまちづくりの課題

良好な住環境を守りたい

高層マンションが建ち日当たりが悪くなるのを事前に防ぎたい

みどり豊かな環境を維持したい
もっとみどりを増やしたい

ミニ開発や敷地分割による建て詰まりを防ぎたい

ゆとりある住宅地を維持したい

落ち着いた街並みが望ましい
派手な建物が建つのはイヤだ

地区計画によるルールの例

○住宅以外の用途の建物は制限する
○または日常生活品を販売する店舗と住宅に限定する

○建物の高さを制限して、2～3階建てまでとし、現在の住環境を保全する

○外構は生垣化かフェンスとする
○道路側の外壁を後退させ沿道緑化の空間を確保する

○敷地面積の最低限度を決め、現在の敷地の広さを維持する、または狭少な敷地分割を防ぐ
○隣地と建物の離れ寸法を定める

○外壁や屋根等の色彩を落ち着いた色に限定する

■ 密集した住宅地 又は 道路等の都市基盤が未整備な地区



地区のまちづくりの課題

道路が狭い
緊急車両が通れず不安だ

木造住宅が密集し防災上心配だ
ミニ開発や建て詰まりを防ぎたい
プライバシーが保てない

公園等のオープンスペースが少ない

地区計画によるルールの例

○道路を広げたり行き止まり道路をつなげたり、新規の道路の位置を決める
○そのため区画道路や壁面後退を定め、建替え時に建物を後退させ道路を拡幅する
○消防活動が困難な区域を解消するため、主要生活道路を計画的に配置する

○敷地面積の最低限度を決めて、ミニ開発や建て詰まりを防止する
○隣地と建物の離れ寸法を定める

○空地や移転予定地を、公園等の地区施設にする。

■ 駅前などの商業拠点 又は 既存の商店街



地区のまちづくりの課題

道路が狭く、買い物客が安心して歩けない

風俗店の進出が心配だ

魅力的な街並みにしたい

地区計画によるルールの例

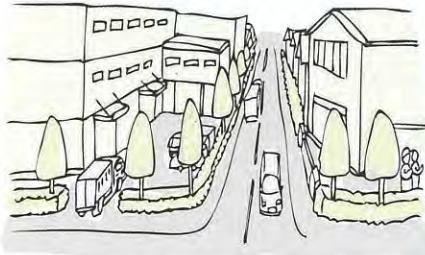
○建物の1階部分は道路境よりも下がって、安全安心な歩行者空間を創出する

○ふさわしくない風俗店の進出を防止する

○外壁や広告看板等の色彩のルール化を行い、統一感のある街並みをつくる

III 地区計画の活用の仕方②

■ 工業地域や準工業地域などの工場集積地



地区のまちづくりの課題

<工業地域>
工場跡地にマンションが進出しそう
操業環境が守れるか心配だ

<準工業地域>
住宅と工場が混在している

<共通>
ミニ開発によるトラブルが心配だ

地区計画によるルール例

- 住環境に配慮しつつ、操業環境を守るのに差し障りのある用途を制限する
(例：一定規模の共同住宅を制限)
- 住環境を悪化させる恐れのある特殊な製造業や危険物の貯蔵を制限する
- 地区を、主に住宅を建てる所と、工場などを建てる所に分けて誘導する
- 敷地面積の最低限度を決めて、ミニ開発や建て詰まりを防止する
- 隣地と建物の離れ寸法を定める

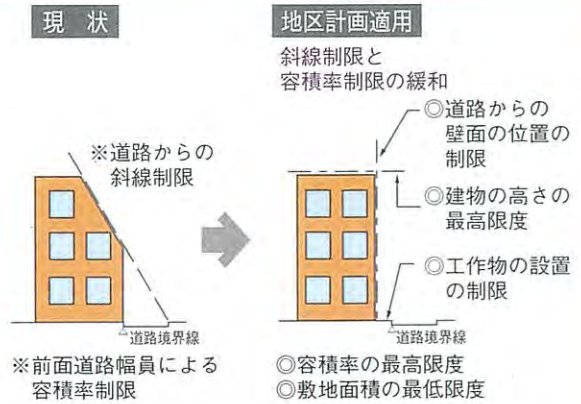
2 地区計画の特別な使い方

一般型の地区計画のほか、特別な使い方として、「誘導容積型」、「街並み誘導型」、「容積適正配分型」、「高度利用型」などのほか、「再開発等促進区」などもあります。

ここでは、商業地や密集市街地など、幅広く活用できる「街並み誘導型」をご紹介します。

街並み誘導型

壁面位置や高さを揃えることにより斜線制限や容積率制限を緩和する制度です。



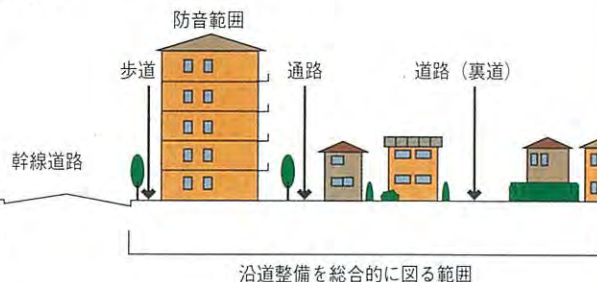
<挿絵出典：全国地区計画推進協議会パンフレットより>

3 その他のいろいろな地区計画等

沿道地区計画

沿道整備道路として指定された幹線道路の沿道において、交通騒音の障がい防止するため活用します。

幹線道路沿道の背後の住宅地への交通騒音の影響を緩和するために、緩衝建築物(幹線道路に面して間口が広く、一定の高さ以上の建物)の誘導や、居室の防音構造化などを設ける制度です。



<挿絵出典：全国地区計画推進協議会パンフレットより>

防災街区整備地区計画

老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園が不足する地区で防災機能を高めるために活用します。

防災上有効な道路を整備し、沿道の建築物の耐火構造化します。地区の延焼防止機能や避難経路の確保などを目的とする制度です。

IV 板橋区の地区計画の事例

● 板橋区は、次の地区に地区計画等を導入しています。(平成24年3月現在)

1 浮間舟渡駅周辺地区
住商工の共存した地域特性を活かした活力あるまちづくり
(約 6.1ha) 昭和 61 年決定

2 浮間舟渡駅周辺南地区
住商工の共存した地域特性を活かした活力あるまちづくり
(約 10.9ha) 昭和 62 年決定

3 四葉二丁目・徳丸八丁目地区
土地区画整理事業と併せた快適で緑豊かなまちづくり
(約 20.3ha) 昭和 62 年決定

4 桜川三丁目補助234号線沿道地区
災害時の避難路沿道の不燃化を進め、安全で快適なまちづくり
(約 1.7ha) 平成 3 年決定

5 舟渡三丁目地区
産業環境の中に住・商の共存できるまちづくり
(約 19.5ha) 平成 7 年決定

住



6 西台一丁目周辺南地区
都営住宅周辺の道路・公園等の整備と併せ、住環境を整備
(約 7.7ha) 平成 9 年決定

7 西台一丁目周辺北地区
地区内の基盤整備と併せ、安全で緑豊かなゆとりある住環境の形成を図るまちづくり
(約 19.3ha) 平成 13 年決定

8 加賀一・二丁目地区
石神井川軸の緑豊かな環境づくりを進め、職と住の調和した良好な都市環境を形成<まちづくり提案>
(約 48.2ha) 平成 14 年決定

高



9 上板橋駅南口駅前地区
木造密集市街地を解消し、駅前にふさわしい土地の高度利用と都市機能を更新
(約 1.9ha) 平成 16 年決定

10 西台二丁目周辺地区
地区施設の整備拡充を進め、みどりに包まれたゆとりとうるおいある低層住宅地を形成
(約 27.9ha) 平成 19 年決定

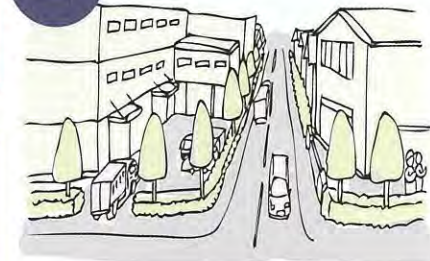
11 向原三丁目地区
都市基盤の拡充と緑豊かな安全で魅力ある団地の更新を図り、良好な住宅市街地を形成
(約 6.6ha) 平成 19 年決定

12 成増五丁目地区
老朽化した都営住宅建替えにより地区の都市機能更新を図り、安全で緑豊かな市街地を形成
(約 9.6ha) 平成 19 年決定

13 中台二丁目北地区
みどり豊かでゆとりある良好な低層住宅地を保全
<都計法 21 条の 2 で提案>
(約 3.1ha) 平成 22 年決定

14 新河岸二丁目工業地区
操業環境を保全し、住みやすく働きやすい魅力あるまちづくり<まちづくり提案>
(約 9.5ha) 平成 23 年決定

工



<参考>その他「沿道地区計画」
環状 7 号線、環状 8 号線 A・B 地区、国道 254 号線(川越街道) A・B 地区
※幹線道路の 3 路線 5 地区に指定



V 地区計画のつくり方

●区民の皆さんが主体となって、地区計画をつくりましょう。

地区計画では、地区内の土地や建物の所有者・権利者、住民や事業者など、地区内の皆さんが一緒になって地区計画を作っていきます。

皆さんが、まちの特徴や課題を見つけ話し合い、納得できるまちの将来像と地区計画を作りましょう。

なお、必要な情報の提供など、区も積極的にお手伝いをします。

まちづくりのスタート

良好な住宅環境を守りたい、ミニ開発を防ぎたいなど、きっかけは様々です。まちづくりの芽がめばえたら、区に相談して下さい。そこからまちづくりがスタートします。

地区を調査する まちづくりの課題を見つける

まず、皆さんのまちを調べてみましょう。例えば、みんなでまちを歩いて感想を話したり、区の担当者に地区の建物や道路の状況などを聞くのも良いでしょう。これらをもとに、まちづくりの課題を検討します。

地区計画の素案の作成 素案の修正

次に、まちづくりの課題を解決するとともに、将来、まちをどのようにしたいかを話し合い、「まちづくりの目標と方針」をつくります。また、目標を実現するための具体的なルールを検討し、地区計画の素案をつくります。さらに素案を色々な角度から検討し、必要に合わせて素案を修正します。

地区計画を提案

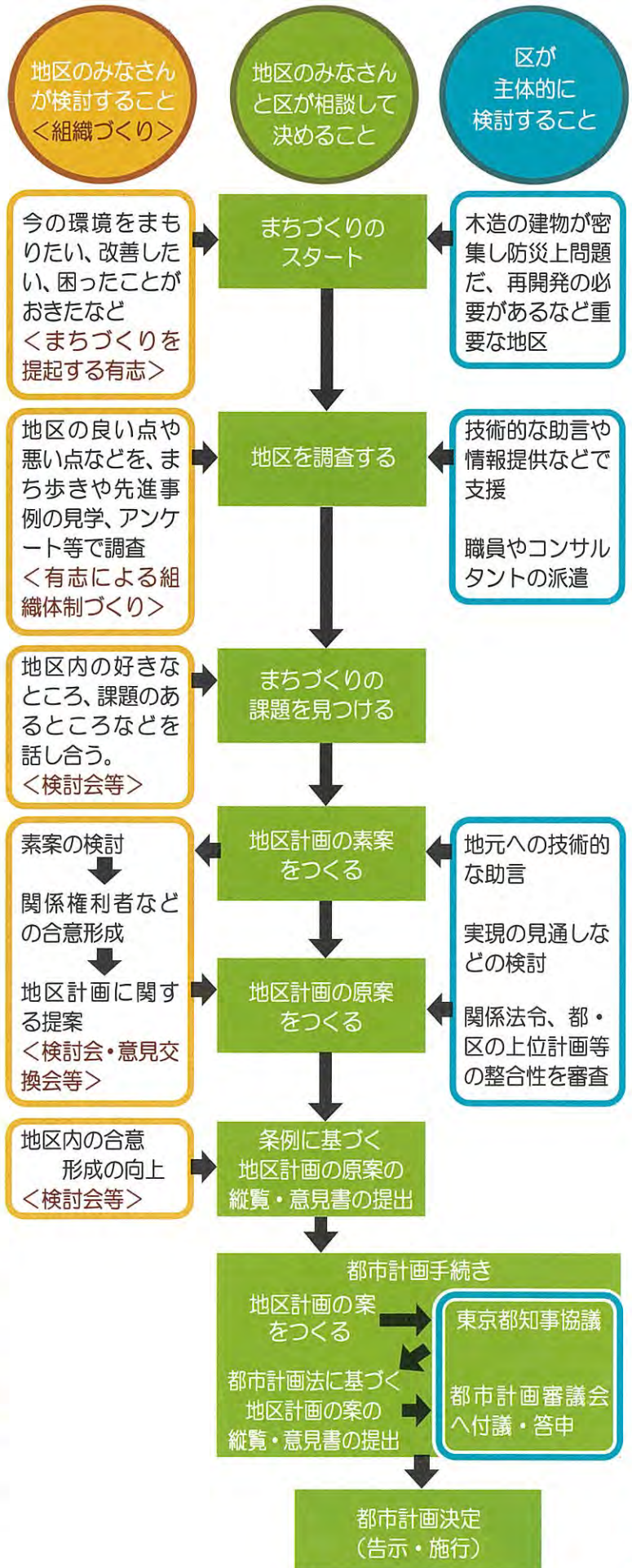
皆さんは、地区計画の基となる素案をまとめ、区に提案することができます。
都市計画の提案制度、地区計画の申出制度など。適用区域を5,000㎡以上とすること、土地所有者等の2/3以上の同意を得ていることなど、諸条件があります。

地区計画の原案の縦覧と意見書の提出

素案から作成した地区計画の原案を条例に基づき縦覧することで、関係権利者に公平に意見書を提出する期間を設けます。

都市計画手続き・決定

原案から地区計画の案を作成し、都市計画法の定めにより東京都知事協議、地区計画の案の公告縦覧を行います。そして、都市計画審議会の議を経て、区が地区計画を都市計画決定するとともに告示し、施行となります。



VI 地区計画が定められると

都市計画
決定

●地区計画を区が都市計画決定した後、地区計画の目標を実現するための取り組みが始まります。皆さんが新築や建て替えの際にまちのルールを守ることで、まちの目標が緩やかに、でも着実に実現していきます。

届出
勧告

地区計画が定められると、地区内で建物の建築、工作物の築造、宅地の造成などを行う場合は、**工事着手の30日前までに区への届出**が必要になります。※注
区では、届出を受け地区計画に適合するかを審査し、**適合しない場合は、ルールを守るよう区が設計変更の助言、指導または勧告**します。
別に建築確認中等の手続きも必要です。

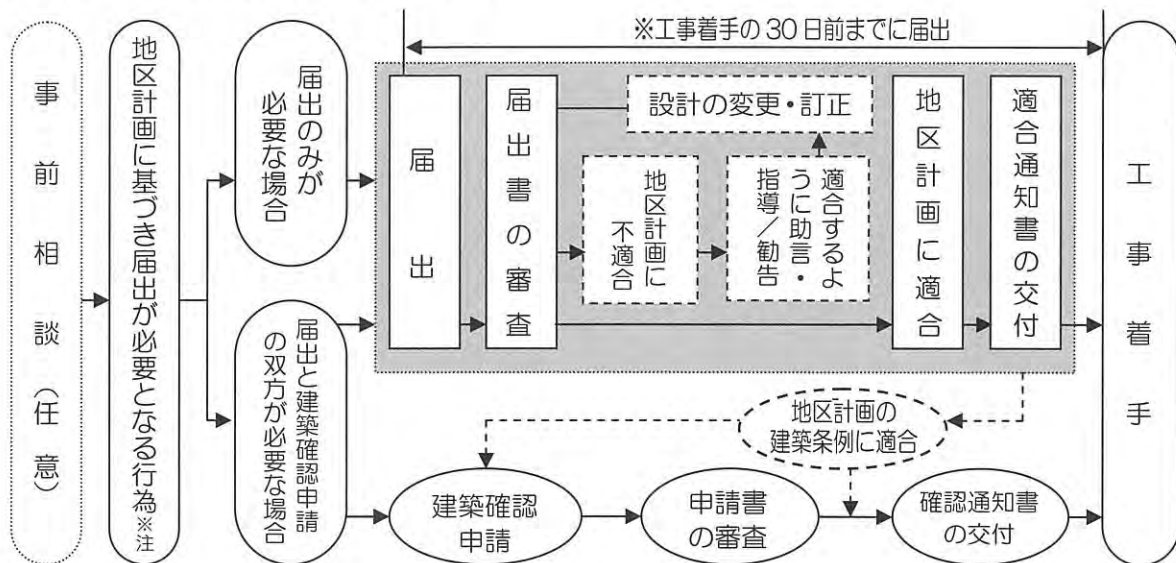
建築条例

地区計画（地区整備計画）の中で**重要なルールについては、区が「建築条例」を定める**ことができます。条例として定められると、建築基準法に基づく建築確認上の必要条件となります。

開発行為
等への
指導・規制

一定規模以上の宅地開発を行うときは、計画の内容により「開発許可」が必要となります。その際「開発許可」の基準に「地区計画の内容に即すること」が加えられるので、道路計画や建物用途など、地区計画の内容を順守することが条件となります。

■ 地区計画の届出手続きの流れ



注記) 届出の必要な行為は、①建築物の建築（新築・増改築・移転など） ②工作物の建設（広告塔や、よう壁などの築造）
③建築物の用途、形態又は意匠の変更（外壁の塗り替え含む） ④土地の区画・形質の変更（切土や盛土、道路や宅地の造成など）

◎このパンフレットのお問合せ、地区計画策定のご相談は下記担当まで
板橋区 都市整備部 都市計画課 都市計画係
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目 66 番 1 号 北館 5 階 15 番窓口
電話：03-3579-2552 Fax：03-3579-5436
Mail：t-tochi@city.itabashi.tokyo.jp

平成24年4月から令和3年7月までに決定した板橋区の地区計画の事例

15 旧板橋宿周辺地区

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づくり

(約64.4ha) 平成25年6月決定

16 大山駅東地区

都市基盤整備にあわせて、さらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成を図るまちづくり

(約22.4ha) 平成27年12月決定

17 大谷ロー丁目周辺地区

緑豊かで良好な居住環境の保全・向上を図るとともに、災害に強い安全で安心なまちづくり

(約19.1ha) 平成29年3月決定

18 大山駅西地区

安心・安全なまちづくり、にぎわいのあるまちづくり、鉄道立体化を見据えたまちづくり

(地区計画約17.3ha、地区整備計画約15.5ha)

平成29年10月決定、令和3年3月変更

19 赤塚六丁目北地区

良好で健全な住環境に配慮するとともに、無秩序な市街化を防止し、安全で質の高い市街地を形成するためのまちづくり

(約1.8ha) 平成30年3月決定

20 若木二・三丁目地区

緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全・向上を図るとともに、誰もが住み続けられる、災害に強い安心・安全なまちを形成するためのまちづくり

(約21.0ha) 平成30年12月決定

21 若木一・二丁目地区

環状第8号線周辺の住宅地からなる市街地において、防災上安全な市街地の形成と良好な住環境の形成に向けた土地利用を図るためのまちづくり

(約29.7ha) 令和元年10月決定

22

向原第二住宅地区

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の形成を図るとともに、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ためのまちづくり

(約 2.1 ha) 令和元年 12 月決定

23

大谷口上町周辺地区

緑豊かで良好な居住環境の保全・向上を図るとともに、だれもが住み続けたいくなる災害に強い安心・安全なまちづくり

(約 55.0ha) 令和3年3月決定

24

板橋駅周辺西口地区

暮らしやすさと活気がある駅周辺の商業地の形成、板橋区の玄関にふさわしいにぎわい拠点の形成、回遊性・利便性の高い歩行者ネットワークの形成、潤いや安らぎを感じる地区の形成、安全で快適な居住環境の整備・充実及び防災まちづくりの推進を図るためのまちづくり

※同日付で、板橋駅板橋口地区・板橋駅西口地区は廃止。

(地区計画約 18.7ha、地区整備計画約 18.4ha)

令和3年6月決定