

まちづくりの実現に向けて

赤塚六丁目北地区地区計画



板橋区都市整備部

目次

1	建築物等の整備について（建築のルール）	1
2	地区計画の計画書・計画図	2~6
3	地区計画の解説	
	・地区区分、建築物の用途の制限、 建築物の高さの最高限度について	7
	・壁面の位置の制限について	8
	・壁面後退区域における工作物の設置制限、隅切の設置について	9
	・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について	9
	・垣又はさくの構造制限について	10



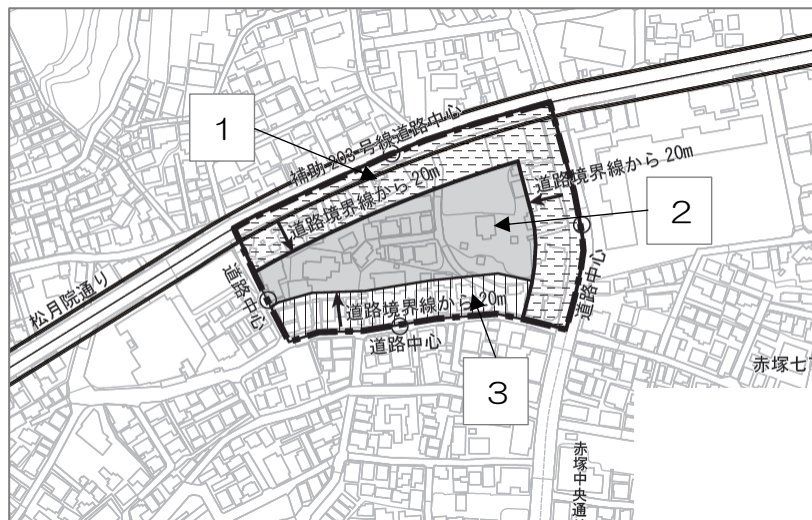
1 建築物等の整備について（建築のルール）

地区計画は、**建築行為等の着手30日前までに届出が必要です。**

地区の区分			地区計画の概要
1	2	3	
●			①建築物等の用途の制限 良好で健全な市街地の形成を図るため以下の用途を規制します。 ホテル・旅館、自動車教習所、畜舎、ボーリング場、大規模な工場、 火薬類の処理等を行う工場
		●	独立した自動車車庫
15m	10m	12m	②建築物等の高さの最高限度 健全な地域環境の形成を図るため、高さの最高限度を定めます。
計画図3に示す 1号壁面線がある敷地			③壁面の位置の制限 道路境界線・隣地境界線から 建築物の外壁等までの距離は、0.5m以上
その他の敷地			隣地境界線から建築物の外壁等までの距離は、0.5m以上
計画図3に示す 1号壁面線がある敷地			④壁面後退区域における工作物の設置の制限 道路境界線から0.5m後退した範囲内に門・塀等、工作物の設置 はできません。
その他の敷地			制限はありません。
●	●	●	⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物の外壁や屋外広告物等や刺激的な原色を避け、周辺環境と 調和したものとします。
●	●	●	⑥垣又はさくの構造の制限 道路に面する垣又はさくの構造は生垣またはフェンスとします。
●	●	●	⑦垣又はさくの構造の制限 敷地内の既存の樹木の保全を図り、緑化に努めます

※地区の正式名その他詳細は、「2 地区計画の計画書・計画図」をご確認ください。

<地区の区分>



2 地区計画の計画書・計画図

平成 30 年 3 月 7 日
板橋区告示第 79 号

名称	赤塚六丁目北地区地区計画	
位置※	板橋区赤塚六丁目地内	
面積※	約 1.8 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、昭和 44 年に土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「すべき区域」という。）に指定されているが、土地区画整理事業がなされないまま市街化が進んでいる。そのため、平成 21 年度に地区住民による「赤塚地区まちづくり協議会」が組織された。本協議会が中心となって地区のまちづくりを検討し、「誰もが安心・安全に住み続けられるまち、誰もが潤いのある快適に住み続けられるまち」を目指すこととしている。</p> <p>また、平成 23 年に策定された「板橋区都市計画マスタープラン（第 2 次）」では、「閑静な住宅地保全ゾーン」として位置付けられ、「良好な住宅地としての建替え・開発を誘導し、防災上安全で良好な住環境の形成」を目指すこととしている。</p> <p>これらの実現に向け、土地の有効利用の促進を図りつつ、地区特性に応じた住居系市街地及び沿道複合市街地の形成を図り、地区の住環境の保全と地区にふさわしいまちづくりを進める。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>周辺環境との調和を考慮した市街地の形成を図るため、地区の特性に応じて以下の 3 つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1. 沿道地区</p> <p>補助 203 号線及び赤塚中央通り沿道の機能にふさわしい、商業・業務、住宅等の多様な用途の建物の立地を促進しながら、後背地の住環境と調和した沿道複合市街地の形成を図る。</p> <p>2. 住宅地区</p> <p>戸建て住宅及び共同住宅を中心とした土地利用を誘導していくとともに、緑豊かで良好な住環境を維持する中低層の市街地の形成を図る。</p> <p>3. 生活道路沿道地区</p> <p>商店、事務所併用住宅等の多様な用途が調和しつつも、戸建て住宅及び共同住宅を中心とした土地利用を誘導していくとともに、沿道緑化等を推進し、緑豊かで良好な住環境を維持する中低層の市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区の安全性、利便性等を考慮し、街区を構成している既存の道路を区画道路に位置付ける。</p>

	建築物等の整備の方針		1. 良好で健全な住環境に配慮した市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。 2. 潤いのある緑豊かな街並み景観やゆとりある市街地の形成、安全な道路交差点を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限を定める。 3. 地区の特性に応じた街並み景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。 4. 沿道緑化の推進を図るとともに、地震時のブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、垣又はさくの構造の制限を定める。				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		良好な市街地環境を図るため、著しい振動、騒音、悪臭、粉塵などにより付近の住環境を害するおそれのある施設等の土地利用を避ける。				
地区整備計画	地区施設及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	
		道路	区画道路1号	2.0～3.1m (4.0～6.2m)	約230m	既設 ()は区域外を含めた幅員	
			区画道路2号	4.0～4.1m	約110m	既設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区	住宅地区	生活道路沿道地区	
			面積	約0.8ha	約0.7ha	約0.3ha	
		建築物等の用途の制限※	以下に掲げる建築物については建築してはならない。				
			1. ホテル又は旅館 2. 自動車教習所 3. 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎 4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する、建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 5. 作業場の床面積の合計が50㎡を超える工場 6. 火薬類・石油類・ガス類等の貯蔵・処理を行う施設	—		1. 独立した自動車車庫	
			建築物の高さは以下の数値を超えてはならない。				
	建築物等の高さの最高限度	15m	10m	12m			

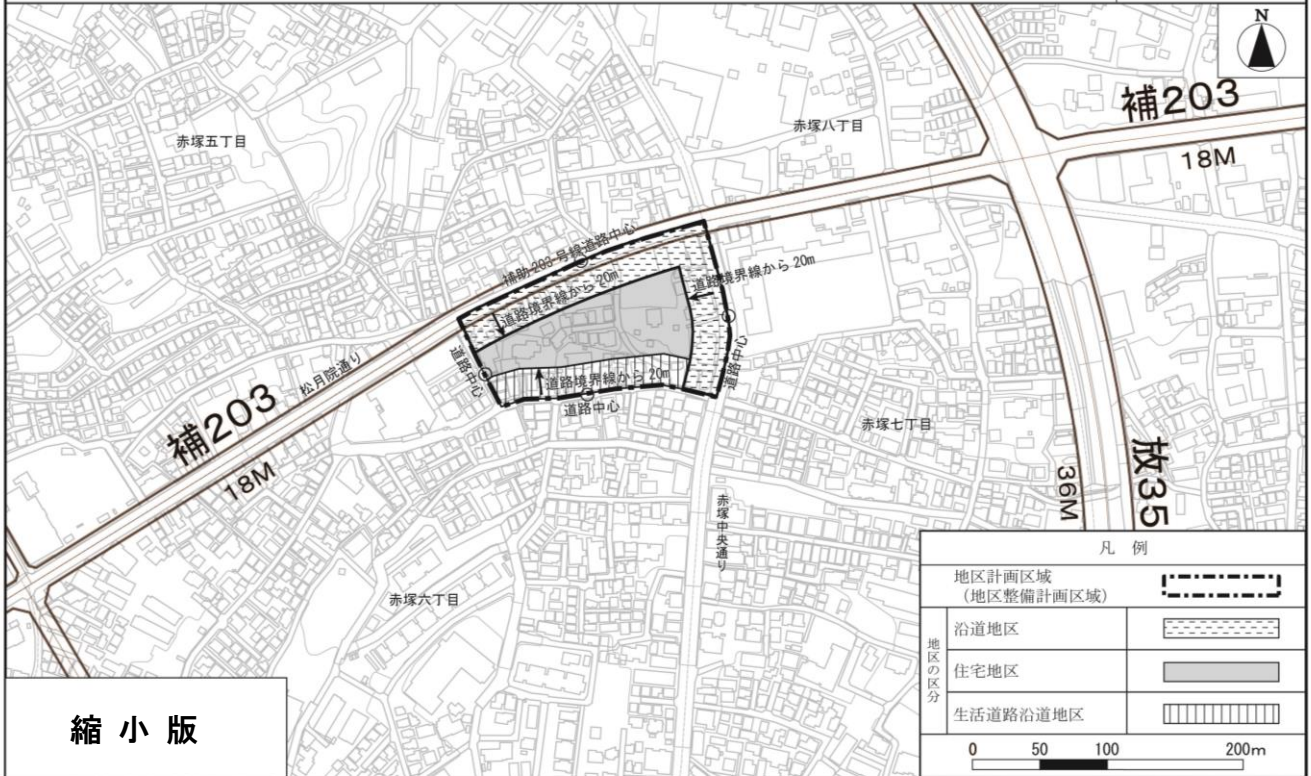
		建築物の壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す1号壁面の位置を越えて建築してはならない。</p> <p>2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は0.5m以上でなければならない。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の各部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(2) 自動車車庫（階数が2以上のものを除く。）</p> <p>(3) 床面積に参入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>3. 道路が隅角120°未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の範囲内に、建築物を建築してはならない。建築物を後退させた箇所については、道路状に整備し見通し空間を確保する。ただし補助203号線および赤塚中央通りと交わる角敷地においては、この限りではない。</p>
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	<p>1. 計画図3に示す1号壁面の位置の制限の範囲内に門・塀等、工作物を設置してはならない。ただし、以下に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 前面道路沿いを緑化するために必要な工作物</p> <p>(2) 建築物の敷地の安全上、必要な擁壁等</p> <p>2. 道路が隅角120°未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の範囲内に、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。ただし、補助203号線および赤塚中央通りに交わる角敷地においては、この限りではない。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁、屋根又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2. 看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、景観を損なう恐れのある刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。</p>
		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は、生垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、高さが0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造又はこれらに類する構造とすることができる。
	土地の利用に関する事項	潤いのある緑豊かな街並みを実現するため、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。	

※は知事協議事項

「区域、地区区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示とおり」

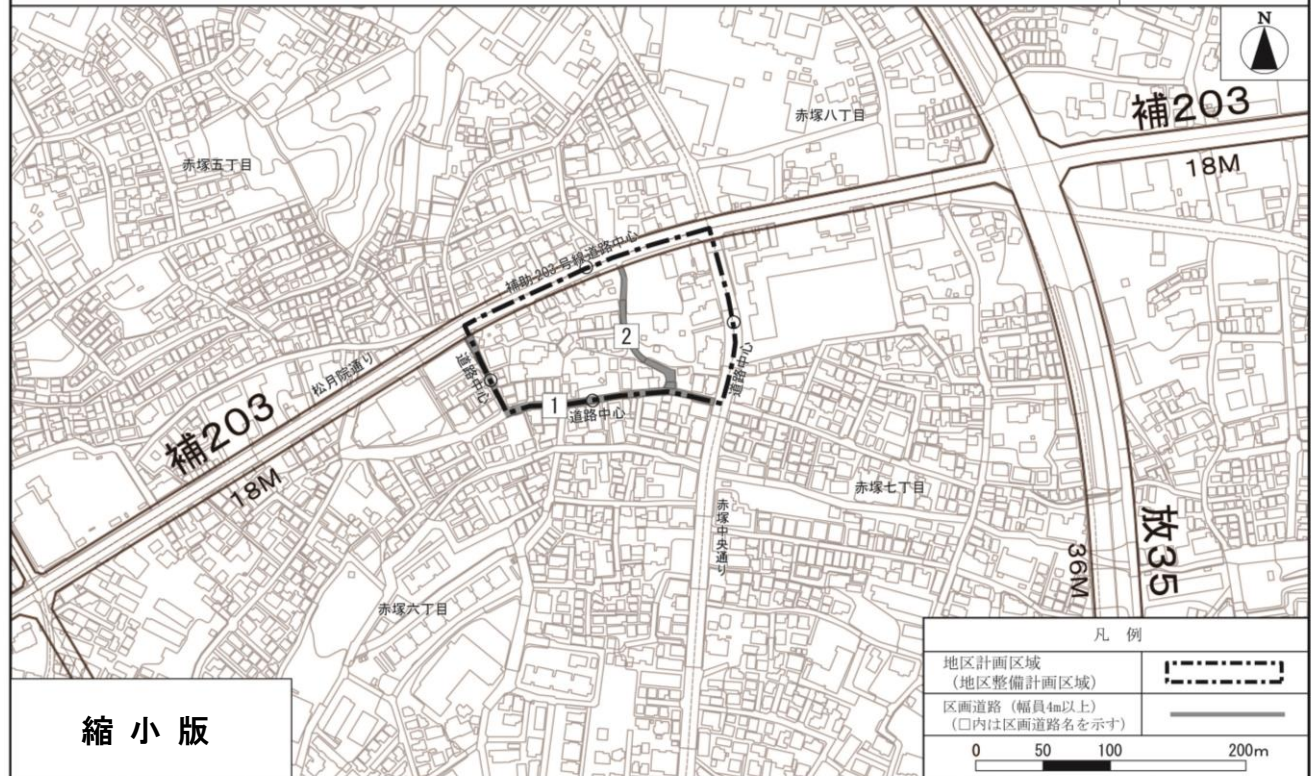
理由：良好で健全な住環境に配慮するとともに、無秩序な市街化を防止し、安全で質の高い市街地を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
赤塚六丁目北地区地区計画 計画図1 [板橋区決定]



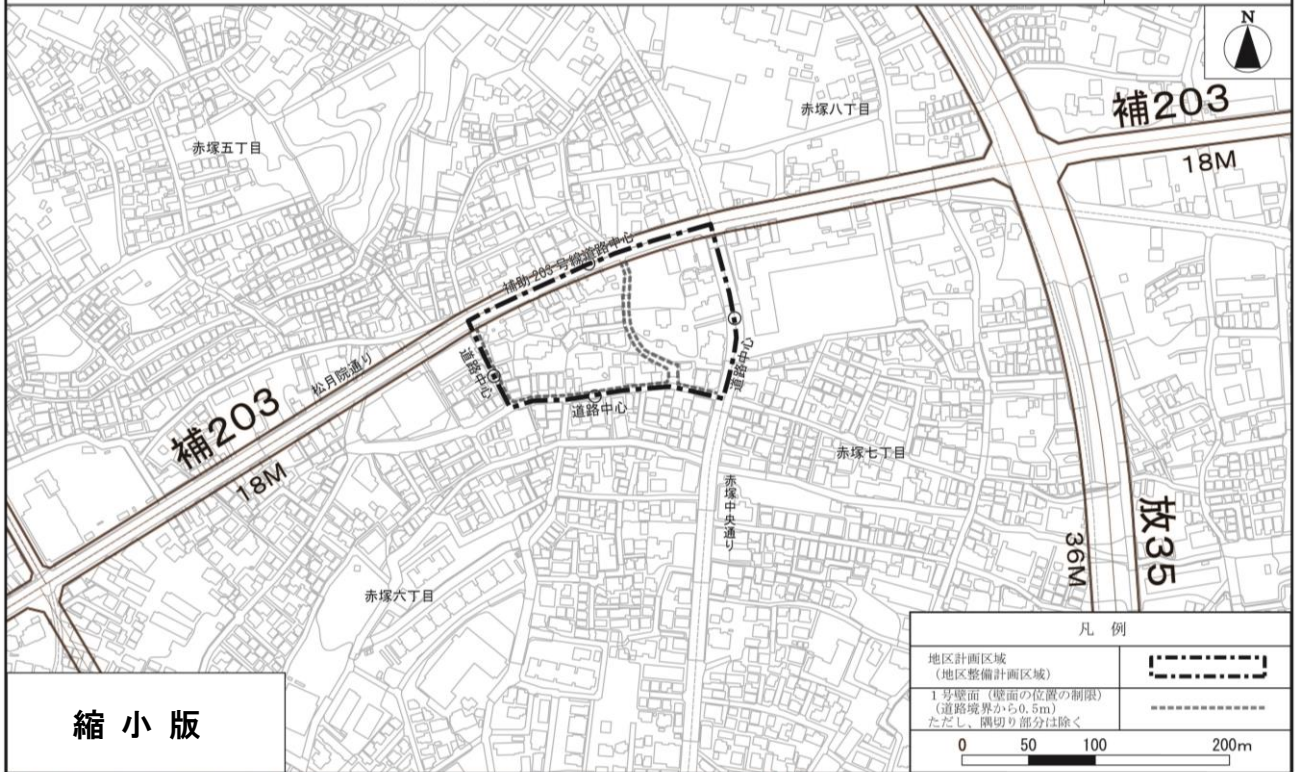
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交審第24号 平成29年4月1日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)29都市基街部第45号 平成29年5月30日

東京都市計画地区計画
赤塚六丁目北地区地区計画 計画図2 [板橋区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交審第24号 平成29年4月1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)29都市基街部第45号 平成29年5月30日

東京都市計画地区計画
赤塚六丁目北地区地区計画 計画図3 [板橋区決定]



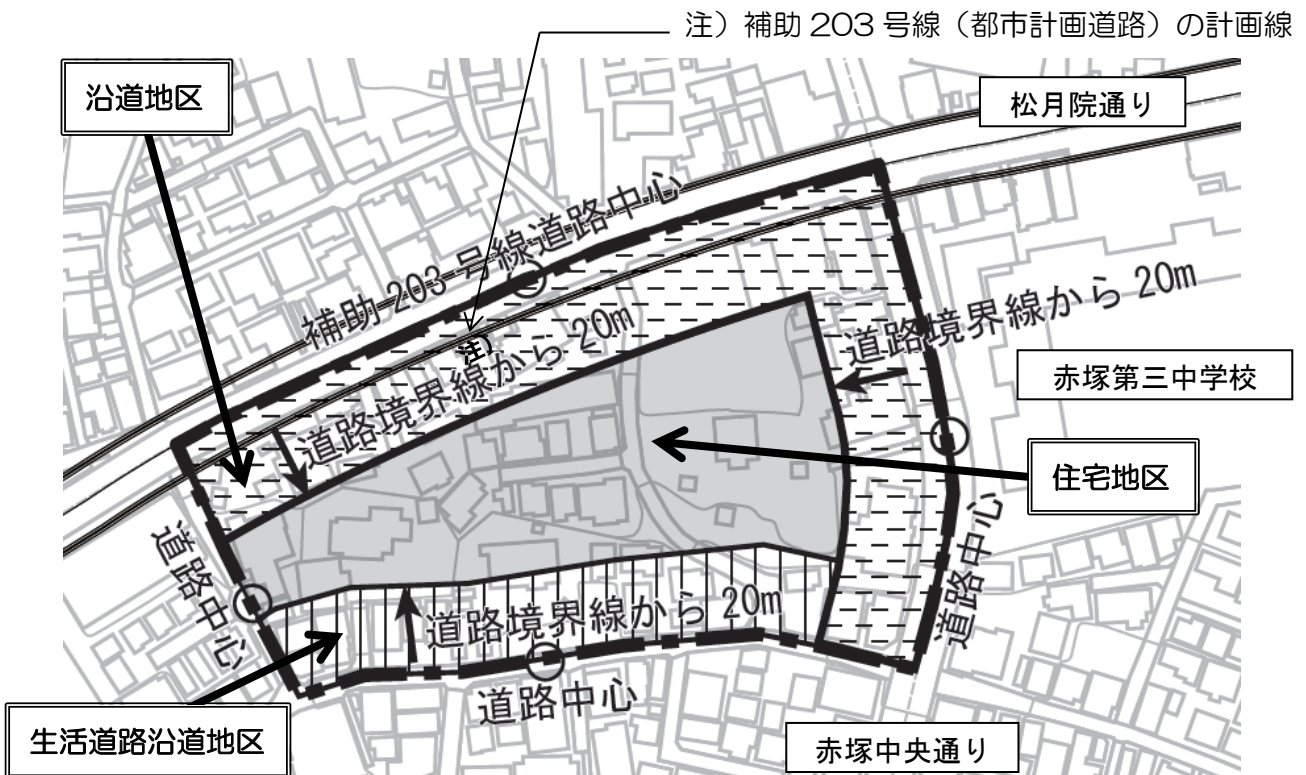
縮小版

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)29都市基交審第24号 平成29年4月1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)29都市基街都第45号 平成29年5月30日

3 地区計画の解説

■地区区分、建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度について

地区特性に合わせたまちの将来像（計画書の「土地利用の方針」で定めている。）を実現するため、建築基準法による「用途地域」の制限に加えて、地区計画において以下のように建物の用途及び高さの制限をしています。



【沿道地区】《第一種住居地域》

○建築物等の用途の制限：

『①ホテル又は旅館 ②自動車教習所 ③15㎡を超える畜舎（ペットの犬や猫等の小動物の畜舎、動物病院及びペットショップ等を除く） ④ボーリング場、スケート場、水泳場等 ⑤作業場の床面積の合計が50㎡を超える工場 ⑥火薬類・石油類・ガス類等の貯蔵・処理を行う施設』を制限しています。

○建築物の高さの最高限度：

15mとしています。

【住宅地区】

《第一種低層住居専用地域》

○建築物等の用途の制限：

特に制限は定めません
（現行の法規に基づくものとします。）

○建築物の高さの最高限度：

10mとしています。

【生活道路沿道地区】

《第一種中高層住居専用地域》

○建築物等の用途の制限：

『独立した自動車車庫』を制限します。

○建築物の高さの最高限度：

12mとしています。

※地区計画の地区区分は、都市計画で定められている用途地域境と同じです。

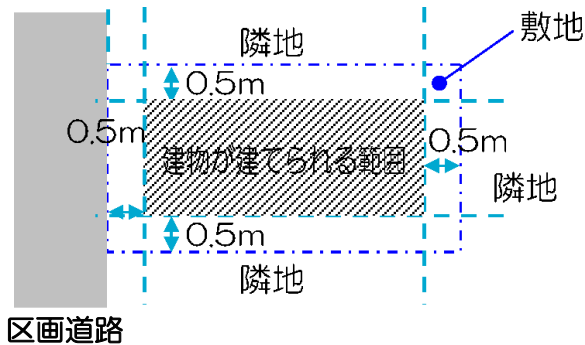
■壁面の位置の制限について

ゆとりある市街地の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

《解説①》 1号壁面線が定められている敷地

1号壁面線が定められている敷地において、道路境界線から50cm以上離して建物を建てなくてはなりません。

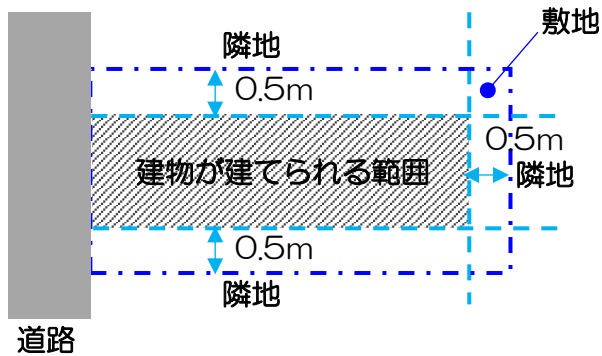
【道路境界線からの壁面後退のイメージ】



《解説②》 1号壁面線が定められていない敷地

隣地境界線から50cm以上離して建物を建てなくてはなりません。

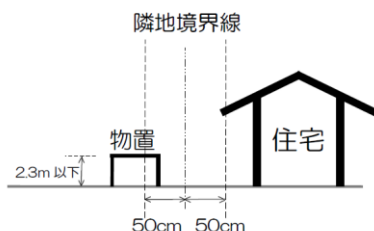
【隣地境界線からの壁面後退のイメージ】



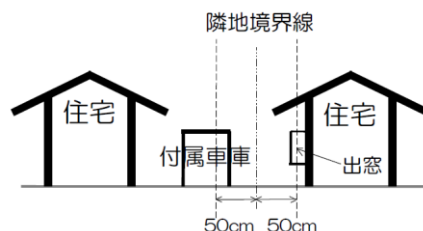
※ただし、隣地境界線からの壁面の位置の制限について、物置、自動車車庫、出窓は次のような場合は超えてもかまいません。

- (1) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
- (2) 自動車車庫（階数が2以上のものを除く。）
- (3) 床面積に参入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの

【(1) のイメージ】



【(2)、(3) のイメージ】



■壁面後退区域における工作物の設置の制限、隅切の設置について

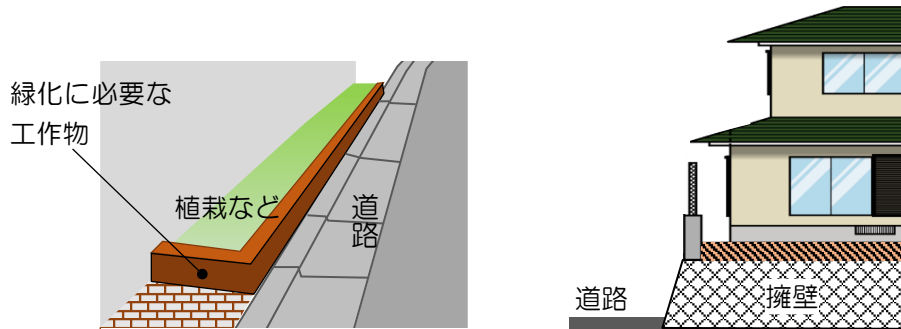
潤いのある緑豊かな街並み景観の形成やゆとりある市街地の形成、安全な道路交差点を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置制限を定めます。

○工作物の設置制限

計画図3に示す1号壁面の位置の制限の範囲内に門・塀等の工作物を設置することができません。

ただし、緑化に必要な工作物及び敷地の安全を確保するため、既存の宅盤の高さを維持するための擁壁等は除きます。

【例外となる工作物や擁壁のイメージ】

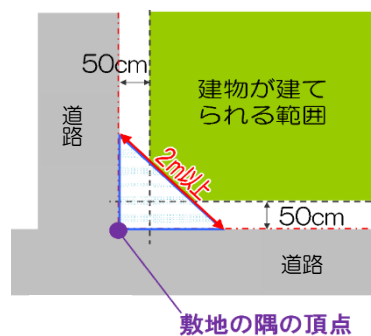


○隅切の設置

道路が隅角 120° 未満で交わる角敷地においては、隅切の設置が必要となります。

ただし、既に基準を満たしている隅切が設置されている場合や松月院通り及び赤塚中央通りとの角敷地は除きます。

【隅切の設置のイメージ】

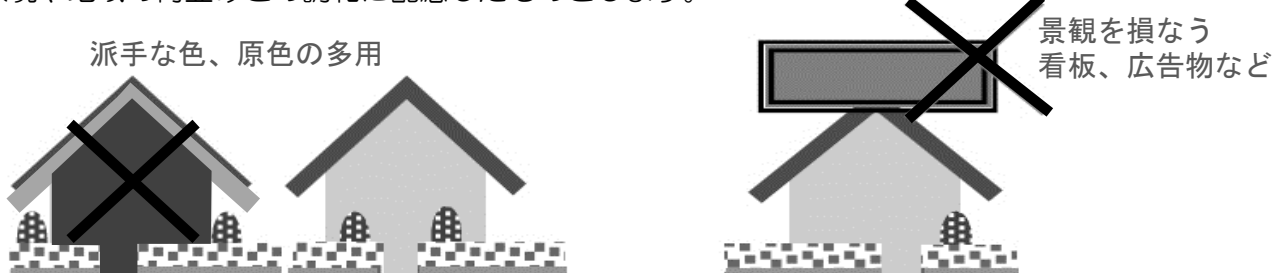


■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について

地区の特性に応じた街並み景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

建築物の外壁、屋根又はこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とします。

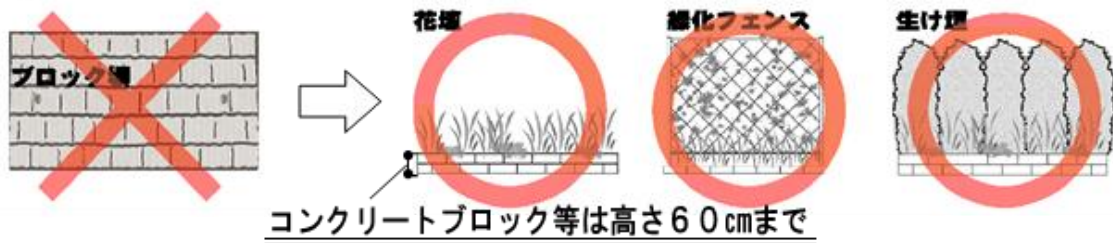
看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、景観を損なう恐れのある刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとします。



■垣又はさくの構造制限について

沿道緑化の推進を図るとともに、地震時のブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

建替えなどに合わせて、道路に面して、塀などを設ける場合、ブロック塀は避け、生垣またはフェンス、あるいはこれらを組み合わせたものとしします。



区では、まちに緑を増やし、ヒートアイランド現象の緩和や安全で快適なまちづくりを進めていくため、建物の屋上や壁面を緑化する場合や道路沿いの植込み地及び生垣の新設をする場合には、整備費等を助成しています。

(屋上緑化助成・壁面緑化助成・接道部緑化助成)

※助成に関する詳しいお問い合わせは、下記までお願いいたします。

土木部 みどりと公園課 みどり推進係 電話03-3579-2533

地区計画に関するお問い合わせは・・・

〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
(区役所北庁舎5階16番窓口)
板橋区都市整備部建築指導課意匠審査係
TEL 03-3579-2573 (直通)