

板橋駅西口周辺地区地区計画の概要

[告示：令和3年6月30日]

■建物の建築（新築・増改築等）、工作物の築造などを行う場合は、「届出」が必要です。

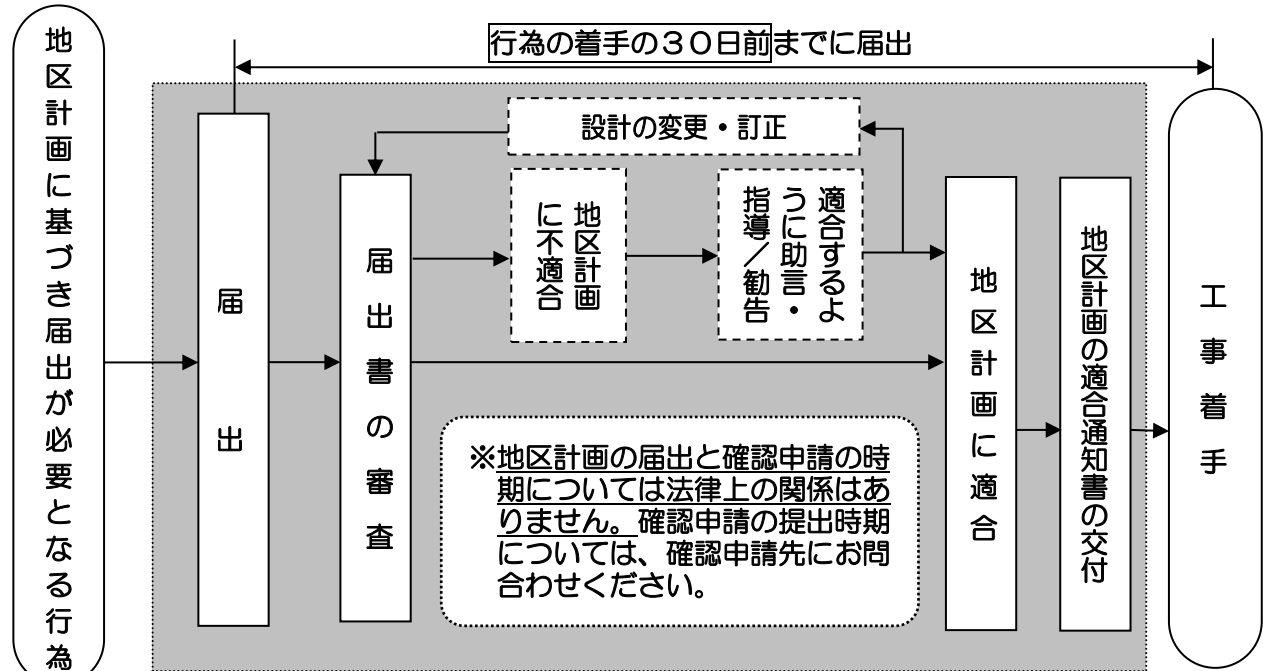
地区計画の区域内では、都市計画の告示日以降に、建物の建築（新築・増改築等）、工作物の築造などを行う際は、行為に着手する30日前までに区長に届出が必要です。（都市計画法第58条の2）

■届出が必要となる行為：地区計画の区域内で届出が必要となる行為は次のとおりです。

- ① 建築物の建築（新築、増改築、移転など）
- ② 工作物の建設（広告塔などの広告物、擁壁の築造など）
- ③ 建築物の用途、形態又は意匠の変更（外壁の塗替えも含む）
- 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）

■地区計画の届出手続きの流れ

区は、届出の内容を審査し、「地区計画」に適合している場合は適合通知書を交付します。なお、地区計画に適合しない場合は、助言、指導又は勧告をすることがあります。



<※1 届出の時期>

○行為に着手する30日前までに届出が必要です。届出内容を変更する際は、変更部分の行為に着手する30日前までに変更届出が必要です。

<※2 届出書・地区計画の詳細パンフレット>

○届出書等の様式・地区計画の詳細パンフレットは、区のホームページよりダウンロードできます。

○区ホームページのトップページから、検索キーワード「地区計画（1）概要・適用地区」、「ページ番号 1014855」又は右記 QR コードより、検索いただき、添付ファイルをダウンロードしてご利用ください。



<標準処理期間>

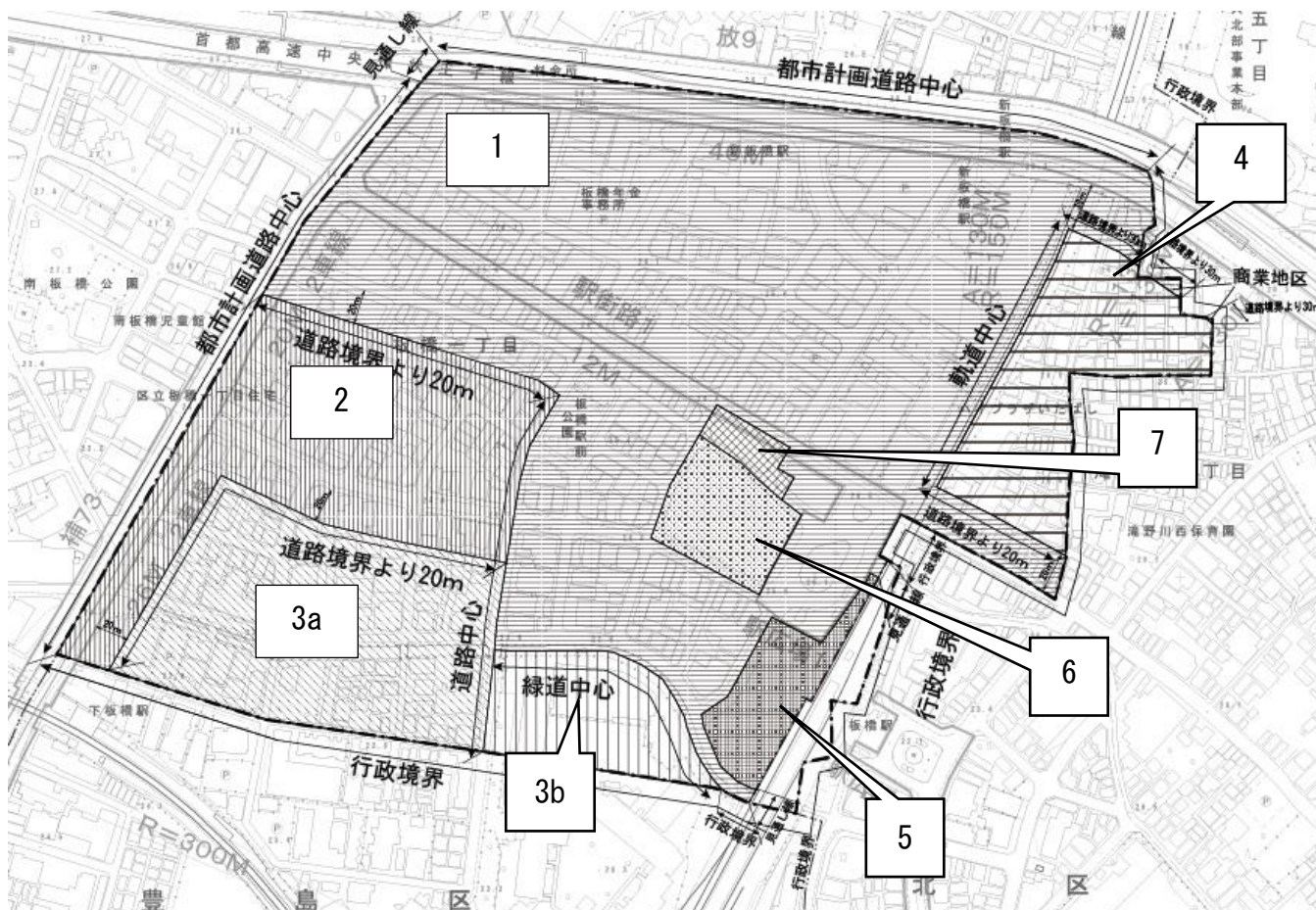
○届出された内容を各地区の目標、各方針、地区整備計画等に照らし合わせ、その内容が適合しているかを審査します。適合通知書交付までの標準的な処理期間は概ね15開庁日です。

<注意事項>

○地区計画の届出は、届出された順に審査を行います。標準処理期間で審査を行うため、処理期間を短縮することはできません。

○地区計画の内容に不適合で、指導・助言に従わず、行為着手予定日までに是正されない場合、適合通知書の交付はできません。

■ 地区の区分



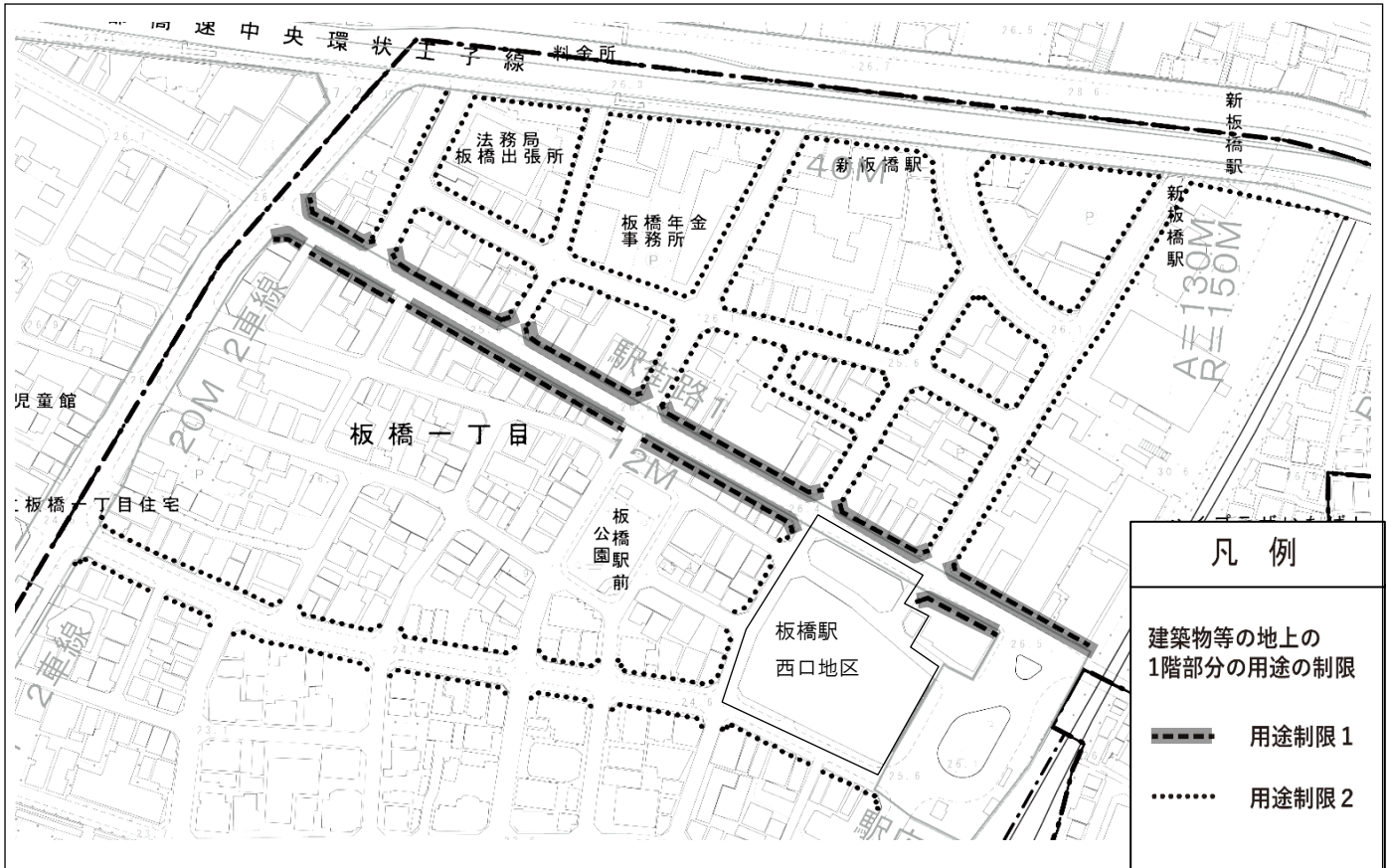
1	商業地区	4	住宅地区 c
2	近隣商業地区	5	板橋駅板橋口地区
3 a	住宅地区 a	6	板橋駅西口 A 地区
3 b	住宅地区 b	7	板橋駅西口 B 地区

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。**

地区計画の概要	地区の区分（エリア別の適用の有無）							
	1	2	3a	3b	4	5	6	7
①建築物等の用途の制限 良好で健全な商業環境や住環境を保全するため、ギャンブル施設等の制限、性風俗店等の制限、商店街通りに面する1階の主たる用途制限、集合住宅の住戸面積等の制限を定めます。 ※印は、都市計画法における用途地域において、すでに用途の制限がされています。	[ギャンブル施設等の制限]							
	●	●	●	※	※	●		
	[性風俗店等の制限]							
	●	●	※	※	※	●	●	●
	[商店街通りに面する1階の主たる用途制限]							
指定箇所 沿道のみ								
[集合住宅の住戸面積等の制限]								
●	●	●	●	●				
②建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化を抑制し、合理的な土地利用を図るため敷地面積の最低限度を定めます。	60 ㎡		80 ㎡		1,500 ㎡	3,000 ㎡	500 ㎡	
③壁面の位置の制限 安全で快適な歩行環境や緑化空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めます。						●	●	●
④壁面後退区域における工作物の設置の制限 安全で快適な歩行環境の確保のため、壁面の位置の制限で定められた区域に歩道的機能を損なう門・塀等の工作物を制限します。						●	●	●
⑤建築物等の高さの最高限度 土地を一体的に有効活用するとともに、周辺環境との調和に配慮した複合市街地を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。	最高限度高度地区の建築物に関する規定を準用します。					130 m	150 m	25 m
⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 良好な街並み景観の形成及び敷地内緑化の推進を図るため、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。	●	●	●	●	●	●	●	●
⑦垣又はさくの構造の制限 震災時の倒壊による事故防止のため、垣又はさくの構造の制限を定めます。	●	●	●	●	●	●		
⑧土地の利用の制限に関する事項 良好な街並み景観の形成及び敷地内緑化の推進を図るため、緑化に努めることとします。	●	●	●	●	●		●	●

■ 用途の制限



凡例	
建築物等の地上の1階部分の用途の制限	
	用途制限1
	用途制限2

用途制限1

建築物1階の主たる用途には
○『下記用途ができます』

- (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの
- (2) 事務所
- (3) ホテル、旅館
- (4) 診療所、病院、福祉施設
- (5) 学校・教育施設
- (6) 遊技場、カラオケボックス
- (7) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場

用途制限2

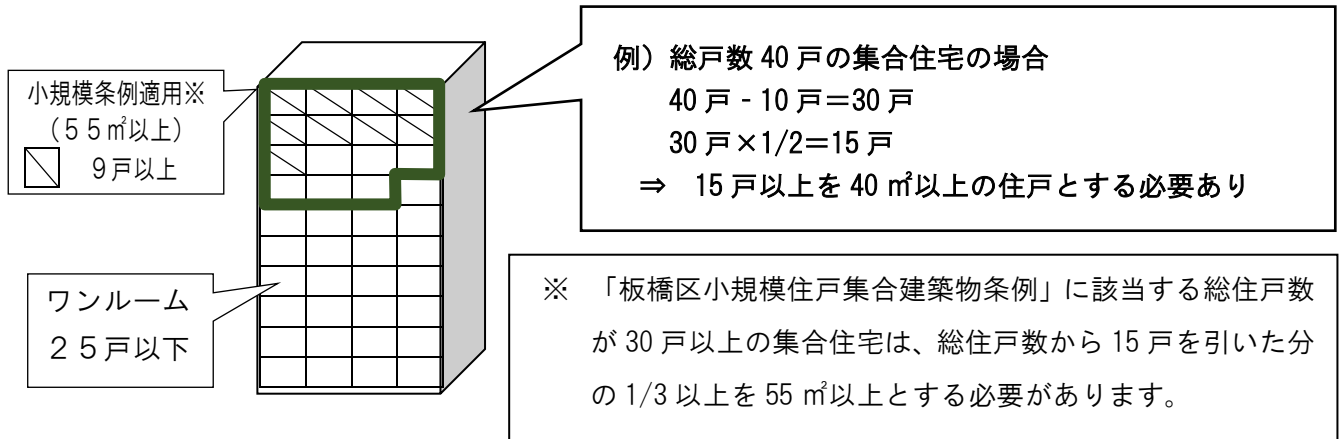
建築物1階の主たる用途には
×『下記用途ができません』

- (1) 「住宅」
 - (2) 「共同住宅」
 - (3) 「寄宿舍」
 - (4) 「下宿」
- ※主たる用途…建物間口の過半を占める用途のこと
上記に付随する自動車車庫を含みます。
- 用途制限2が適用されない場合
- ① 上記用途制限1が適用される場合（旧中山道との角地など）
 - ② 決定時点で、用途制限2に適合しない場合（既存不適格）

■ 集合住宅の住戸面積等の制限

対象 地階を除く階数が3以上かつ住戸数15戸以上の集合住宅

内容 住戸専用面積40㎡以上の住戸を、総住戸の数から10を減じた住戸数の1/2以上設けること



【地区計画に関するお問合せ】 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 TEL03-3579-2573