

まちづくりの実現に向けて

## 板橋駅西口周辺地区地区計画



板橋区都市整備部

# 目 次

1	地区計画の対象区域	1
2	地区計画の目標	1
3	地区の区分について	2
4	建築物等の整備について	3
	■ 建築物等の用途の制限	4～6
	■ 建築物の敷地面積の最低限度	6
	■ 壁面の位置の制限	7
	■ 建築物等の高さの最高限度	7
	■ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	8
	■ 垣又はさくの構造の制限	8
5	計画書・計画図	9～22



「まちのルール」で守ろう、  
育てよう、自分達のまち！！  
緑豊かでうるおいある、安全・安心で  
快適に暮らせるまちづくり！！

## 地区計画とは

土地利用や建物の建て方等に関して、地域独自のルールを都市計画法に基づき定めることができる制度です。ルールは、建物の新築・増改築や用途変更等の際に適用され、地域環境の悪化の防止やまちなみの魅力化に寄与します。

### 1 地区計画の対象区域

位置：板橋一丁目及び四丁目各地内

面積：約18.7ha

### 2 地区計画の目標について

■地区の特性や課題及び上位計画の位置付けを踏まえ、本地区で掲げる目標を以下のとおり定めます。

#### 地区全体

1. 板橋の歴史や界隈性を活かした暮らしやすさと活気がある板橋駅西口周辺の商業地の形成
2. 駅前周辺整備による板橋区の玄関にふさわしいにぎわいの拠点の形成
3. 乗換え経路の分かりやすさ向上による歩行者・駅利用者の回遊性、利便性の高い駅周辺の市街地の形成
4. 緑豊かな環境形成や広場空間の確保による潤いや安らぎを感じる地区の形成
5. 建築物の耐震化や道路拡幅など、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

#### 板橋駅板橋口地区

1. 区用地を含む敷地を一体的に活用して、住宅、商業、公益施設等を複合的に整備し、板橋区の玄関にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点を形成する。
2. 板橋駅舎の改良により整備された改札外通路と連携した施設整備とすることで、本地区のまちづくりと整合を図りながら、歩行者ネットワークを形成し、市街地全体の回遊性、駅利用者の利便性の向上を図る。

#### 板橋駅西口A地区・板橋駅西口B地区

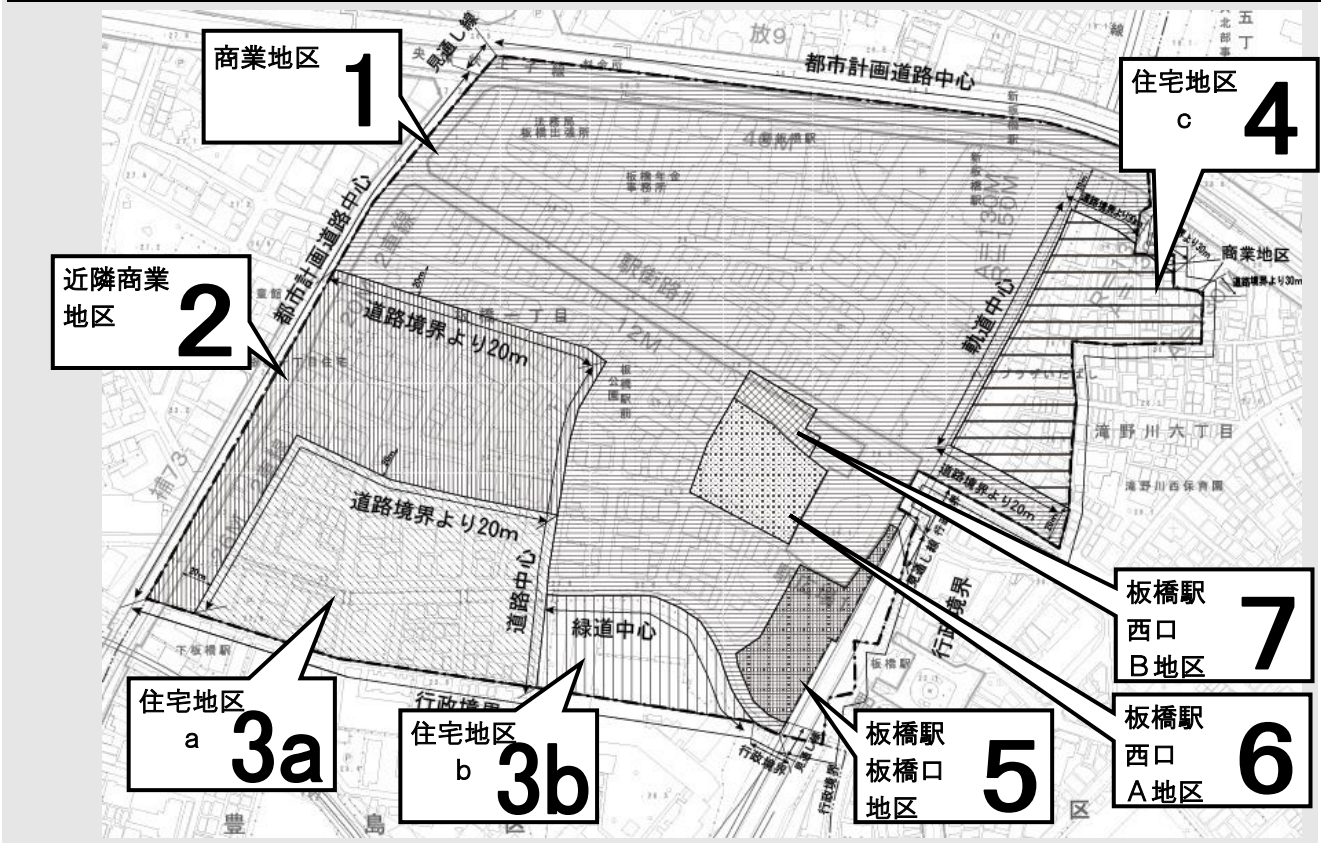
1. 土地の合理的かつ健全な高度利用と建築物等の更新により、住宅と商業・業務機能が調和した複合市街地を形成する。
2. 安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。
3. 地域の憩いの場となる広場空間や緑豊かな環境空間を確保し、人と環境にやさしい市街地環境を創出する。
4. 周辺市街地との調和に配慮しつつ、歩行者空間や広場空間と沿道建物の一体的な整備により、板橋区の玄関にふさわしい都市景観を創出する。

### 3 地区の区分について

■地区の特性を踏まえて7つの地区に区分し、ふさわしい土地利用を誘導し調和のあるまちなみと安心・安全な市街地の形成を図ります。（図1参照）

1. 商業地区	交通利便性や生活利便性を活かし、店舗や共同住宅が調和した商業地の形成を図る。また、旧宿場町の歴史や3つの鉄道駅に近接する特性を活かし、商店街沿道の低層部は、にぎわいの連続性と生活利便性を高めるため、店舗の誘導を図る。
2. 近隣商業地区	都市計画道路補助第73号線（下板橋通り）やグリーンロード沿道の街路樹等の緑豊かな環境を生かした住宅と商業が調和した市街地の形成を図る。また、商店街沿道の低層部は、にぎわいの連続性と生活利便性を高めるため、店舗の誘導を図る。
3. 住宅地区 a	谷端川児童遊園沿いの桜並木や敷地内の緑などを活かし、閑静で緑豊かな低中層の住環境を維持・保全する。
4. 住宅地区 b	
5. 住宅地区 c	
6. 板橋駅 板橋口地区	駅前に位置する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ながら、住宅や商業、公益施設等のにぎわい・交流拠点機能を整備し、土地の高度利用と地区の活性化を図る。
7. 板橋駅 西口A地区	駅前のにぎわい拠点にふさわしい住宅、商業・業務機能等の多様な機能を導入する。また、土地の高度利用により、敷地内に緑豊かなオープンスペースを確保するとともに、周辺市街地への影響や板橋駅西口B地区との一体的な街並み形成に配慮した複合市街地を形成する。
8. 板橋駅 西口B地区	板橋駅付近街路第1号（旧中山道）沿道のにぎわいを維持し、駅前ににぎわい拠点の形成に資する商業・業務機能を導入する。また、旧中山道沿道の市街地との調和や板橋駅西口A地区との一体的な街並み形成に配慮した商業市街地を形成する。
1～4 共通	地区内の定住化促進に向け、商業地区・近隣商業地区・住宅地区 a・b・c の新婚世帯や高齢者夫婦世帯等の居住機能の誘導を図る。

図1 地区の区分



## 4 建築物等の整備について

### ■ 建築ルールの一覧

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
<b>①建築物等の用途の制限 P 4</b> 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]								
●	●	●	●	●				
<b>②建築物の敷地面積の最低限度 P 5</b> 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 ㎡
<b>③壁面の位置の制限 P 6</b> 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。						●	●	●
<b>④壁面後退区域における工作物の設置の制限 P 6</b> 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。						●	●	●
<b>⑤建築物等の高さの最高限度 P 6</b> 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
<b>⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 P 7</b> 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。	●	●	●	●	●	●	●	●
<b>⑦垣又はさくの構造の制限 P 8</b> 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。	●	●	●	●	●	●		
<b>⑧土地の利用の制限に関する事項</b> 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。	●	●	●	●	●		●	●

詳細は「5 計画書・計画図」をご確認ください。

地区計画は、**建築行為等の着手 30 日前までに届け出が必要です。**

## ① 建築物等の用途の制限

■ 建築物等の用途を以下のとおり定めます。

### 1 商業地区、2 近隣商業地区のルール

- パチンコ店等を制限します。ただし、決定時点で店舗が存在する場合は建替え可能です。
- 性風俗店等を制限します。
- 図2の「用途制限1」で示す建築物1階の間口部分について、主たる用途※を図2に記載する用途とします。 図2参照
- 図2の「用途制限2」で示す建築物1階の間口部分について、主たる用途※を住宅等とすることを制限します。 図2参照  
ただし、①上記用途制限1が適用される場合、②決定時点で住宅用途のみの場合等は適用されません。
- 集合住宅の総戸数の内、一定割合の住戸を専用面積40㎡以上とします。 図3参照

※主たる用途：建物間口の過半を占める用途

### 3a 住宅地区aのルール

- パチンコ店等を制限します。ただし、決定時点で店舗が存在する場合は建替え可能です。
- 集合住宅の総戸数の内、一定割合の住戸を専用面積40㎡以上とします。 図3参照

### 3b 住宅地区b、4 住宅地区cのルール

- 集合住宅の総戸数の内、一定割合の住戸を専用面積40㎡以上とします。 図3参照

### 5 板橋口地区、6 西口A地区、7 西口B地区のルール

- 板橋口地区      ギャンブル施設等や性風俗店等を制限します。
- 西口A地区      性風俗店等を制限します。
- 西口B地区

図2 1階店舗に関する用途制限



### 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

※主たる用途

建物間口の過半を占める用途

### 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」

上記に付属する自動車車庫を含みます。

主たる用途を判断する上で、下記用途は原則含まれません。

- (1) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- (2) 住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿への出入り口、階段、エレベーターホールその他これらに類するもの

➡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）

### 図3 集合住宅の住戸面積等の制限

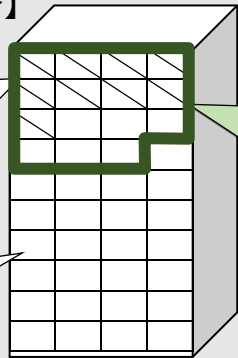
対象地階を除く階数が3以上かつ住戸数15戸以上の集合住宅

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、設ける必要があります。

【例 40戸の場合】

小規模条例適用※  
(55㎡以上)  
9戸以上

ワンルーム  
25戸以下



例) 総戸数40戸の集合住宅の場合

$$40 \text{ 戸} - 10 \text{ 戸} = 30 \text{ 戸}$$

$$30 \text{ 戸} \times 1/2 = 15 \text{ 戸}$$

⇒ 15戸以上を40㎡以上の住戸とする必要があります。

※ 「板橋区小規模住戸集合建築物条例」に該当する総住戸数が30戸以上の集合住宅は、総住戸数から15戸を引いた分の1/3以上を55㎡以上とする必要があります。

### ② 建築物の敷地面積の最低限度

■ 建築物の敷地面積の最低限度を以下のとおり定めます。

ただし、敷地面積の最低限度を下回る既存の建築敷地は除きます。

#### 1 商業地区のルール

□ 60㎡ (制限前なし)

#### 2 近隣商業地区、3a 住宅地区 a、3b 住宅地区 b、4 住宅地区 c のルール

□ 80㎡ (制限前60㎡)

#### 5 板橋口地区、6 西口 A 地区、7 西口 B 地区 のルール

□ 板橋口地区 1,500㎡

□ 西口 A 地区 3,000㎡

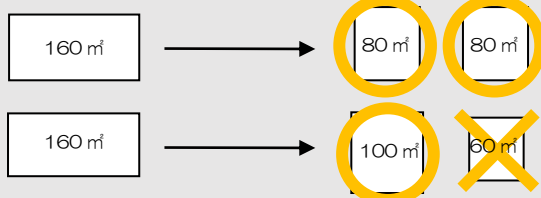
□ 西口 B 地区 500㎡

### 図4 例：最低敷地面積80㎡の場合

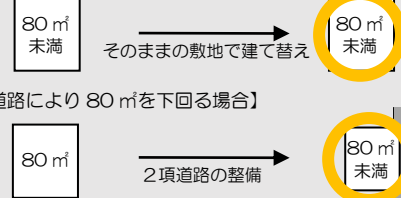
○：建物を建てることのできる敷地

×：建物を建てられない敷地

【地区計画策定時80㎡を超える場合】



【地区計画策定時80㎡を下回る場合】





### ③壁面の位置の制限、④壁面後退区域における工作物の設置の制限

■市街地再開発事業に伴い、建築物等の壁面の位置を制限します。

また、制限した壁面の位置の区域に歩道空間としての機能を損なう工作物の設置を制限します。

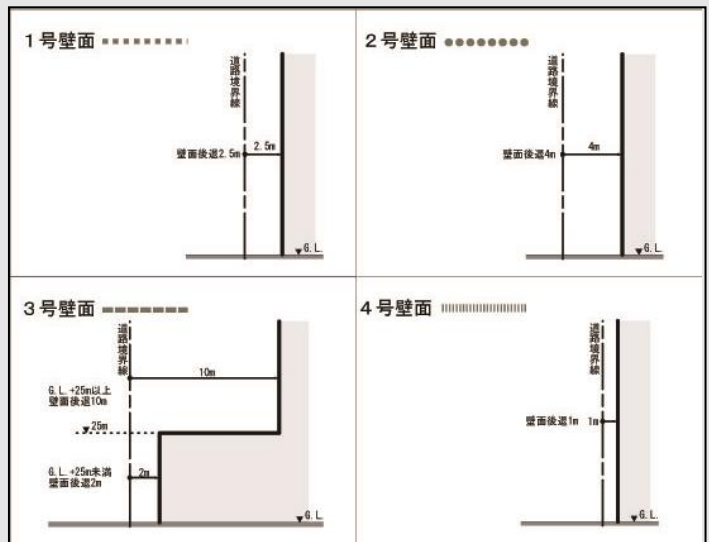
#### 5 板橋口地区、6 西口A地区、7 西口B地区 のルール

- 板橋口地区 (図5 1号壁面、2号壁面を参照してください。)
- 西口A地区 (図5 2号壁面、3号壁面を参照してください。)
- 西口B地区 (図5 2号壁面、4号壁面を参照してください。)

#### 図5 壁面の位置の制限



- 1号壁面：道路境界より2.5m
- 2号壁面：道路境界より4m
- 3号壁面：道路境界より2m、G.L.25m以上は10m
- 4号壁面：道路境界より1m



### ⑤建築物の高さの最高限度

■建築物の高さの最高限度を定めます。

#### 1 商業地区、2 近隣商業地区、3a 住宅地区 a、3b 住宅地区 b、4 住宅地区 c のルール

□最高限度高度地区（絶対高さ型）の建築物に関する規定を準用します。

#### 5 板橋口地区、6 西口A地区、7 西口B地区 のルール

- 板橋口地区 130m
- 西口A地区 150m
- 西口B地区 25m

## ⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

### 1 商業地区、2 近隣商業地区のルール

#### 【建築物の屋根・外壁等】

□ 刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとします。

刺激的な  
原色



#### 【看板、広告塔等】

□ 刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとします。

刺激的な  
色彩



### 3a 住宅地区 a、3b 住宅地区 b、4 住宅地区 c のルール

#### 【建築物の屋根・外壁等】

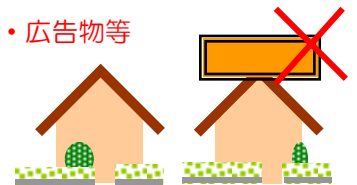
□ 刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとします。

#### 【看板、広告塔等】

□ 屋上の設置を制限します。

□ 屋上以外は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとします。

看板・広告物等



### 5 板橋口地区、6 西口 A 地区、7 西口 B 地区 のルール

□ 建物の形態や意匠は、周辺環境や都市景観に配慮したものとします。

□ 外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとします。

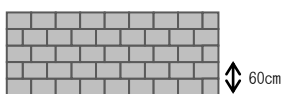
□ 屋上の広告物や設置物等は、街並みに配慮し、腐食・破損しにくいものとします。

## ⑦垣又はさくの構造の制限

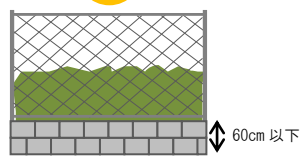
### 1 商業地区、2 近隣商業地区、3a 住宅地区 a、3b 住宅地区 b、4 住宅地区 c のルール

□ 災害時の安全な道路空間の確保のため、倒壊の危険性が高いブロック塀等の高さを 60 cm 以下に制限します。

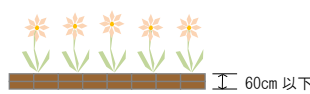
ブロック塀・レンガ塀



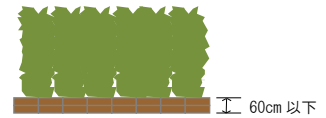
緑化フェンス



花壇



生垣



### 5 板橋口地区のルール

□ 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ます。

名 称 ※	板橋駅西口周辺地区地区計画
位 置 ※	板橋区板橋一丁目及び板橋四丁目各地内
面 積 ※	約 18.7ha
地区計画の 目 標	<p>板橋駅西口周辺地区（以下、「本地区」という）は、JR 埼京線板橋駅、都営三田線新板橋駅、東武東上線下板橋駅に囲まれた区域であり、都心や臨海部、埼玉県方面などと結ばれた交通利便性の高い地区である。また、各駅を起点とする通り沿いや旧中山道沿道に商店街が集積しており、地域のにぎわい創出の拠点となっているとともに、江戸時代は中山道の最初の宿場町であったことから、歴史・文化的な資源に恵まれている。</p> <p>一方で、商店街沿道の非店舗化によるにぎわいの連続性低下や、3つの鉄道駅の乗換え経路の分かりにくさ、J R板橋駅周辺の低未利用地・老朽建物の更新、地域における世帯構成の割合の単身世帯への偏り、下板橋通りや谷端川児童遊園沿道のほか住宅地を中心とした緑豊かな環境の維持保全などの課題を有している。</p> <p>こうした立地環境を踏まえ、行政計画として「板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン（平成27年3月）」（以下、「まちづくりプラン」という。）を定め、本地区全体で「板橋区の玄関にふさわしいまち」、「誰もが暮らしやすく、活気にあふれたまち」、「安全で安心なまち」を望ましい将来のまちの姿として、まちづくりを推進することとしている。</p> <p>また、本地区の一部である板橋駅板橋口地区、板橋駅西口A地区及び板橋駅西口B地区は、都市再開発の方針等で定めた板橋駅西口地区として駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の集約を促進し、商業・業務施設を含む都市型住宅施設などを整備するとともに、魅力ある駅前空間を創出するものとされている。また、まちづくりプランにおいても、それぞれ板橋駅拠点ゾーン、駅前新活力創出ゾーンに位置付けられ、区の玄関にふさわしいにぎわい・交流の創出や拠点づくりをめざすことや、千川上水が通る道路などは、歩行者の買い物や散策の楽しさ、安全な移動環境を重視した歩行環境の充実の検討が位置付けられている。</p> <p>このような地区の特性や課題及び上位計画での位置付けを踏まえ、本地区では次に掲げる事項を地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 板橋の歴史や界隈性を活かした暮らしやすさと活気がある板橋駅西口周辺の商業地の形成</li> <li>2 駅前周辺整備による板橋区の玄関にふさわしいにぎわいの拠点の形成</li> <li>3 乗換え経路の分かりやすさ向上による歩行者・駅利用者の回遊性、利便性の高い駅周辺の市街地の形成</li> <li>4 緑豊かな環境形成や広場空間の確保による潤いや安らぎを感じる地区の形成</li> <li>5 建築物の耐震化や道路拡幅など、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</li> </ol> <p>その中でも、板橋駅板橋口地区においては、以下を目標とし、駅前にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくりをめざす。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 区用地を含む敷地を一体的に活用して、住宅、商業、公益施設等を複合的に整備し、板橋区の玄関にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点を形成する。</li> <li>2 板橋駅舎の改良により整備された改札外通路と連携した施設整備とすることで、本地区のまちづくりと整合を図りながら、歩行者ネットワークを形成し、市街地全体の回遊性、駅利用者の利便性の向上を図る。</li> </ol>

<p>地区計画の 目 標</p>	<p>また、板橋駅西口A地区及び板橋駅西口B地区においては、以下を目標とし、板橋区の玄関にふさわしいにぎわいのある複合市街地と安全・安心で魅力ある駅前環境の形成をめざす。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地の合理的かつ健全な高度利用と建築物等の更新により、住宅と商業・業務機能が調和した複合市街地を形成する。</li> <li>2 安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。</li> <li>3 地域の憩いの場となる広場空間や緑豊かな環境空間を確保し、人と環境にやさしい市街地環境を創出する。</li> <li>4 周辺市街地との調和に配慮しつつ、歩行者空間や広場空間と沿道建物の一体的な整備により、板橋区の玄関にふさわしい都市景観を創出する。</li> </ol>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>土地利用の方針</p>	<p>地区の特性により本地区を7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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業地区 交通利便性や生活利便性を活かし、店舗や共同住宅が調和した商業地の形成を図る。また、旧宿場町の歴史や3つの鉄道駅に近接する特性を活かし、商店街沿道の低層部は、にぎわいの連続性と生活利便性を高めるため、店舗の誘導を図る。</li> <li>2 近隣商業地区 都市計画道路補助第73号線（下板橋通り）やグリーンロード沿道の街路樹等の緑豊かな環境を生かした住宅と商業が調和した市街地の形成を図る。また、商店街沿道の低層部は、にぎわいの連続性と生活利便性を高めるため、店舗の誘導を図る。</li> <li>3 住宅地区 a・b 谷端川児童遊園沿いの桜並木や敷地内の緑などを活かし、閑静で緑豊かな低中層の住環境を維持・保全する。</li> <li>4 住宅地区 c 敷地の細分化を抑制し、地域の防災性の低下を防止する。</li> <li>5 板橋駅板橋口地区 駅前に位置する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ながら、住宅や商業、公益施設等のにぎわい・交流拠点機能を整備し、土地の高度利用と地区の活性化を図る。</li> <li>6 板橋駅西口A地区 駅前のにぎわい拠点にふさわしい住宅、商業・業務機能等の多様な機能を導入する。また、土地の高度利用により、敷地内に緑豊かなオープンスペースを確保するとともに、周辺市街地への影響や板橋駅西口B地区との一体的な街並み形成に配慮した複合市街地を形成する。</li> <li>7 板橋駅西口B地区 板橋駅付近街路第1号（旧中山道）沿道のにぎわいを維持し、駅前のにぎわい拠点の形成に資する商業・業務機能を導入する。また、旧中山道沿道の市街地との調和や板橋駅西口A地区との一体的な街並み形成に配慮した商業市街地を形成する。</li> </ol> <p>1～4 共通 地区内の定住化促進に向け、商業地区・近隣商業地区・住宅地区 a・b・c の新婚世帯や高齢者夫婦世帯等の居住機能の誘導を図る。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地域のにぎわいの軸として中心的な役割を果たす旧中山道と並行し、安全な歩行環境の充実を図る歩行者優先のネットワークを構築するとともに、鉄道駅の乗換え経路の安全性向上のため、歩行者優先道路1号・歩行者優先道路2号を位置付ける。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 板橋駅板橋口地区 (1)板橋駅板橋口地区南側の通路や駅前広場に隣接して広場1号・広場2号を整備することで、駅前にふさわしい魅力とゆとりある空間を形成する。</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>(2)板橋駅板橋口地区西側道路の自動車・自転車・歩行者各動線の分離を図るとともに区画道路1号と歩道状空地1号・歩道状空地2号を整備することで、駅と周辺市街地をつなぐ動線を確保し、市街地全体の回遊性の向上に資する空間を形成する。</p> <p>2 板橋駅西口A地区、板橋駅西口B地区</p> <p>(1)既存道路の付替えにより、板橋駅付近広場第1号の交通機能を補完し、ゆとりある歩行者空間の確保を図るため、区画道路2号を整備する。</p> <p>(2)板橋区の玄関にふさわしいにぎわい空間及び緑化空間を創出するため、広場3号を建築物と一体的な魅力ある空間として整備する。また、居住者や来街者が気軽に利用できる憩いの場を確保するため、広場4号を整備する。</p> <p>(3)駅前及び旧中山道沿道と一体となったにぎわい空間を形成するとともに、地域の交流空間を創出するため、公園1号を整備する。</p> <p>(4)駅周辺の歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るため、歩道状空地3号～8号を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 商業地区、近隣商業地区、住宅地区 a・b・c</p> <p>にぎわいのある商店街の形成と駅前拠点にふさわしい複合市街地の形成及び良好な住環境の維持・保全のため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1)健全でにぎわいのある魅力的な商店街や良好な住環境の確保、居住層の多様化や世帯構成の変化に合わせた地区内の住み替えやすさの向上のため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2)敷地の細分化の抑制を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3)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る。</p> <p>(4)緑豊かな街並みとし、災害時の安全性の確保のため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2 板橋駅板橋口地区</p> <p>土地の合理的かつ健全な高度利用により、健全で魅力あるにぎわい拠点にふさわしい土地利用の誘導とともに、良好な駅前環境を形成するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1)健全で魅力あるにぎわい拠点を形成するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>(2)安全で快適な歩行者空間や緑化空間を確保するとともに、周辺環境に配慮した景観形成を図るため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(3)市街地全体の回遊性、駅利用者の利便性の向上を図るため、駅と駅前広場及び西側道路をつなぐ歩行者通路を施設内に整備する。</p> <p>3 板橋駅西口A地区、板橋駅西口B地区</p> <p>土地の合理的かつ健全な高度利用により、駅前のにぎわい拠点にふさわしい土地利用を図りつつ、周辺市街地との調和に配慮した魅力ある複合市街地を形成するため、建築物等の整備方針を以下のように定める。</p> <p>(1)健全で魅力ある複合市街地の形成及び良好な住環境の確保を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2)敷地の細分化の抑制と建築物の共同化を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3)沿道のゆとりある歩行者空間の確保及び周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、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を定める。</p> <p>(4)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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>

		その他 当該地区 の整備、 開発及び 保全に関 する方針		<p>1 商業地区、近隣商業地区、住宅地区 a・b・c 緑豊かで潤いのある商業地形成や住宅地の環境維持・向上のため、敷地内緑化、沿道緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を促進する。</p> <p>2 板橋駅板橋口地区、板橋駅西口A地区、板橋駅西口B地区 (1)緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進する。 (2)景観法に基づく景観計画に留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</p>							
地区 施設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考					
		道 路	区画道路 1 号	12.0m	約 75m	既設					
			区画道路 2 号	6.0m	約 45m	新設					
			歩行者優先道路 1 号	6.0m	約 70m	既設					
	歩行者優先道路 2 号		6.0m	約 20m	既設						
	公 園	名 称	面 積			備 考					
		公園 1 号	約 60 m <sup>2</sup>			新設					
	広 場	名 称	面 積			備 考					
		広場 1 号	約 730 m <sup>2</sup>			新設 (ピロティ、屋根下、植栽を含む)					
		広場 2 号	約 150 m <sup>2</sup>			新設 (植栽を含む)					
		広場 3 号	約 230 m <sup>2</sup>			新設 (一部バルコニー下を含む)					
		広場 4 号	約 260 m <sup>2</sup>			新設					
	そ の 他 の 公 共 空 地	名 称	幅 員	延 長	備 考						
		歩道状空地 1 号	2.5m	約 65m	新設 (植栽を含む)						
		歩道状空地 2 号	4.0m	約 35m	新設 (植栽を含む)						
		歩道状空地 3 号	4.0m	約 55m	新設 (植栽を含む)						
		歩道状空地 4 号	4.0m	約 50m	新設 (植栽を含む)						
歩道状空地 5 号		4.0m	約 60m	新設 (植栽を含む)							
歩道状空地 6 号		4.0m	約 7m	新設 (植栽を含む)							
歩道状空地 7 号		1.0m	約 40m	新設							
歩道状空地 8 号		4.0m	約 13m	新設 (植栽を含む)							
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等	地区の区分	名 称	商業地区	近隣商業地区	住宅地区 a	住宅地区 b	住宅地区 c	板橋駅板橋口地区	板橋駅西口 A 地区	板橋駅西口 B 地区
		面積	約 10.4ha	約 2.6ha	約 2.4ha	約 0.8ha	約 1.3ha	約 0.4ha	約 0.4ha	約 0.1ha	
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限※	次に掲げる用途に建築物を建築し、又は建築物へ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。以下「風営法」という。)第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる営業の用に供するもの ただし、この地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として利用されている土地で、当該規定に適合しないものは、この限りでない。	—	—	1 風営法第 2 条第 1 項に規定する風俗営業の用に供するもの 2 風営法第 2 条第 6 項に規定する「店	1 風営法第 2 条第 6 項に規定する「店					

地区整備計画	建築物等に 関する事項	建築物等の用途の制限※	<p>2 風営法第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第7項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第8項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第10項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第11項に規定する「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの</p> <p>3 計画図2-2に示す用途制限1にかかる敷地において、建築物の地上1階の当該道路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もの</p> <p>(1)店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(2)事務所</p> <p>(3)ホテル、旅館</p> <p>(4)診療所、病院、福祉施設</p> <p>(5)学校・教育施設</p> <p>(6)遊技場、カラオケボックス</p> <p>(7)劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>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ものはこの限りではない。</p> <p>4 計画図2-2に示す用途制限2にかかる敷地において建築物の地上1階の当該道路に面する部分の主たる用途を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）の用に供するもの</p> <p>ただし、次に掲げる用途に供する部分を除く。</p> <p>(1)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(2)住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿への出入り口、階段、エレベーターホールその他これらに類するもの</p> <p>なお、計画図に示す用途制限1にかかる敷地又はこの地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として利用されている土地で、当該規定に適合しないものはこの限りでない。</p> <p>また、敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるものはこの限りでない。</p>	-		<p>風俗型性風俗特殊営業の用に供するもの</p>	

建築物等に関する事項	5 地階を除く階数が3以上かつ住戸数15戸以上の集合住宅で、次の条件を満たさないもの (1) 総住戸数から10を減じた住戸数のうち、住戸の専用面積が40㎡以上の住戸の総数が1/2以上								
		60㎡	80㎡	1,500㎡	3,000㎡	500㎡			
	建築物の敷地面積の最低限度	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、当該敷地面積を最低限度とする。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)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 (2)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 (5)巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地					—	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、当該敷地面積を最低限度とする。 (1)平成31年2月13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 (2)平成31年2月13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土地	
	壁面の位置の制限	—	—	—	—	—	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図3-1・3-2・3-3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、公衆共用歩廊、落下物防止のための庇等についてはこの限りではない。 ただし、落下物防止のための庇等についてはこの限りではない。		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	—	—	—	計画図3-1・3-2・3-3に示す壁面の位置の制限を定める部分においては、歩道的空間としての機能を損なうような門・塀等の工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (1)横断防止柵、歩行者案内板等の歩行者の安全性・利便性を確保するためのも (2)電線共同溝の地上機器			
建築物等の高さの最高限度	東京都市計画高度地区において、最高限度高度地区（絶対高さ型）が指定されている区域においては、最高限度高度地区の建築物に関する規定を準用する。					130m	150m	25m	
						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1/8以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。			



地区整備計画	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、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。	1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。	
		2 看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、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。	2 看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取り付けてはならない。	2 建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。
	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、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。	道路に面して設ける垣又はさくは、生け垣又はフェンスとする。	—
	土地利用に関する事項	緑豊かで潤いのある商業地の形成や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、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化など敷地内の緑化に努める。	—	緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化など敷地内の積極的な緑化に努める。

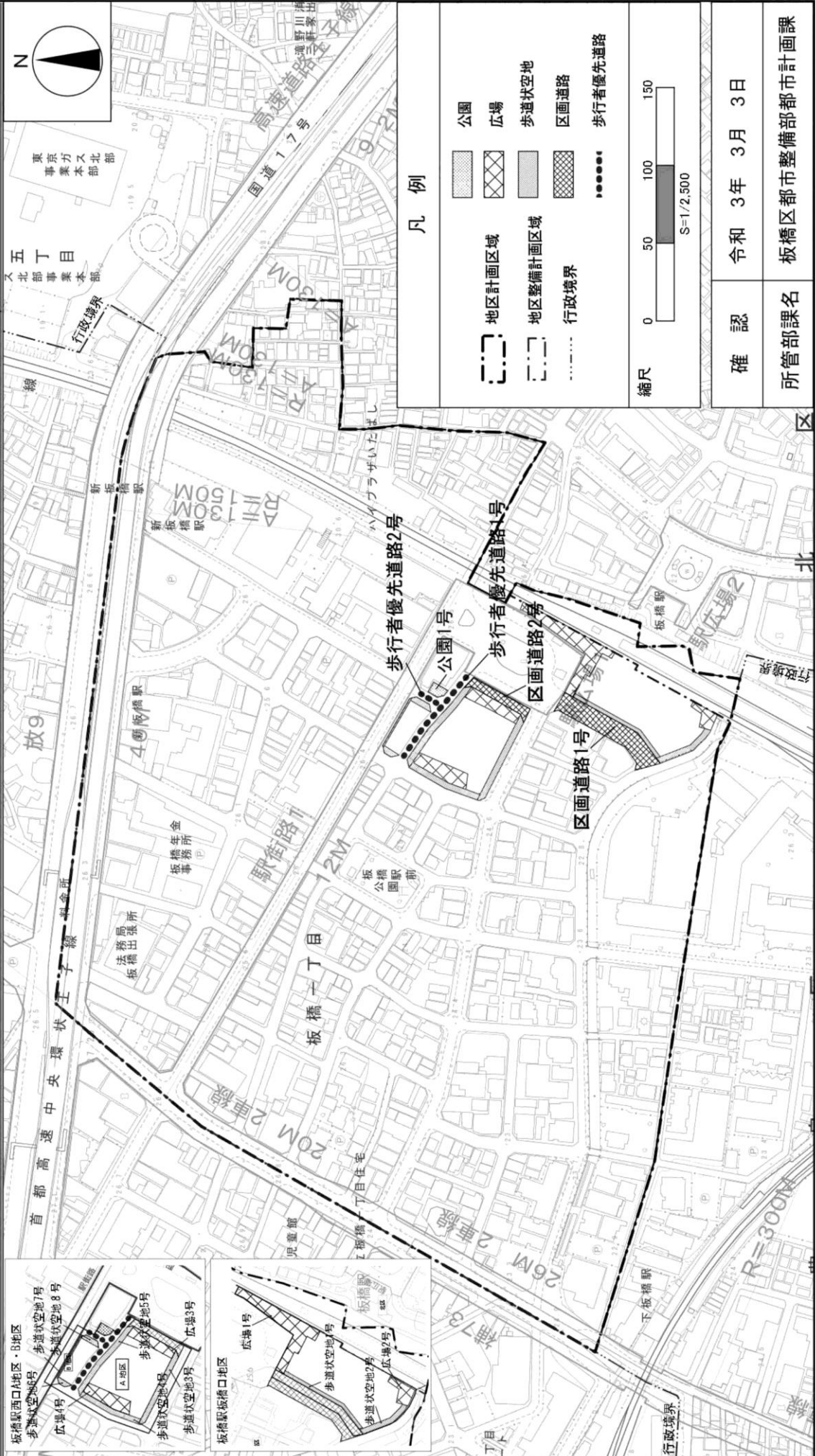
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限は、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なる市街地において、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用により、板橋区の玄関口にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点の形成を目指すため、地区計画を決定する。

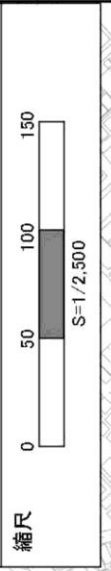


東京都市計画地区計画  
板橋駅西口周辺地区地区計画 計画図2-1 (地区施設の配置)  
〔板橋区決定〕



凡例

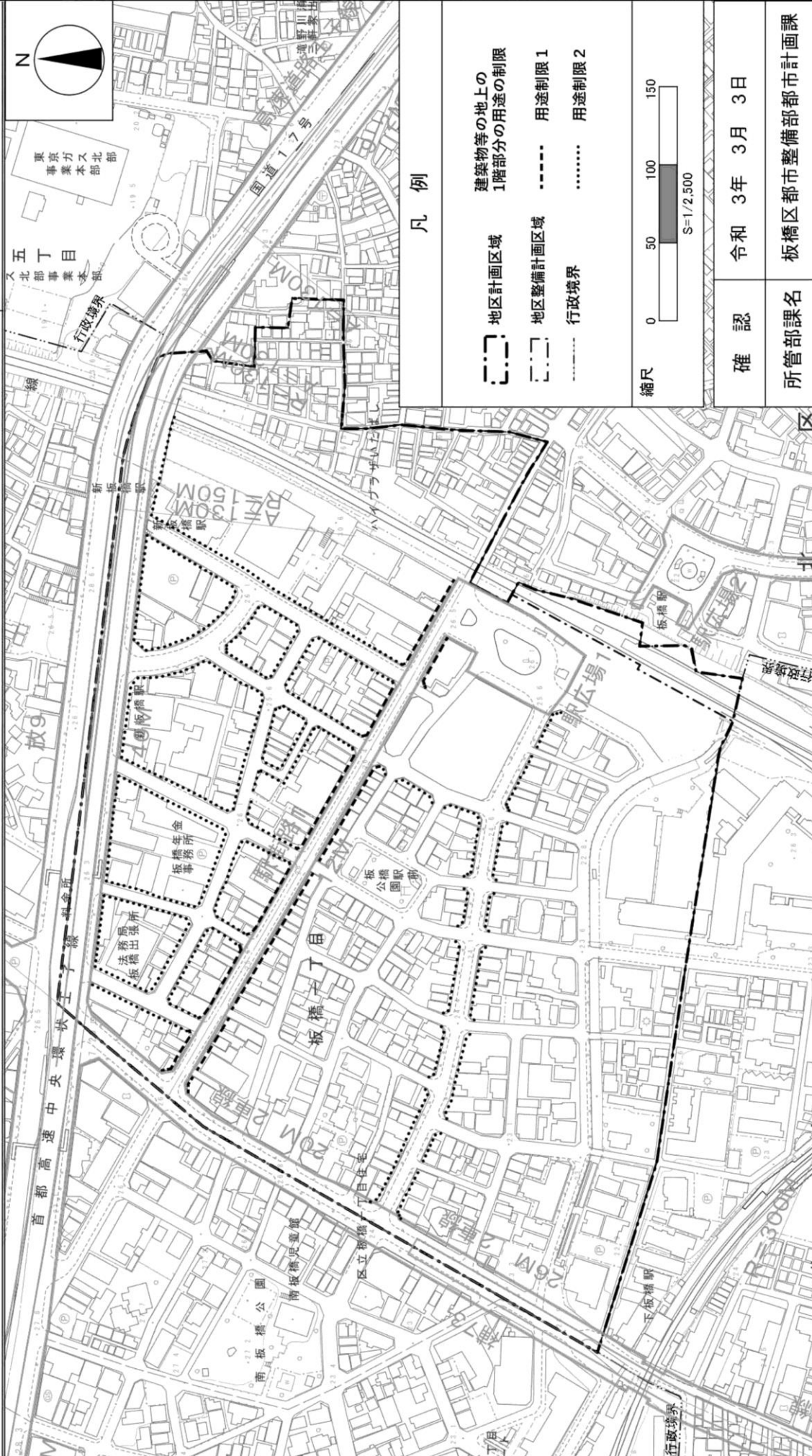
- 公園
- 広場
- 歩道状空地
- 区画道路
- 歩行者優先道路
- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 行政境界



確認	令和 3年 3月 3日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

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(道路網図)を使用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第10号、令和2年4月24日。  
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。(承認番号)2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

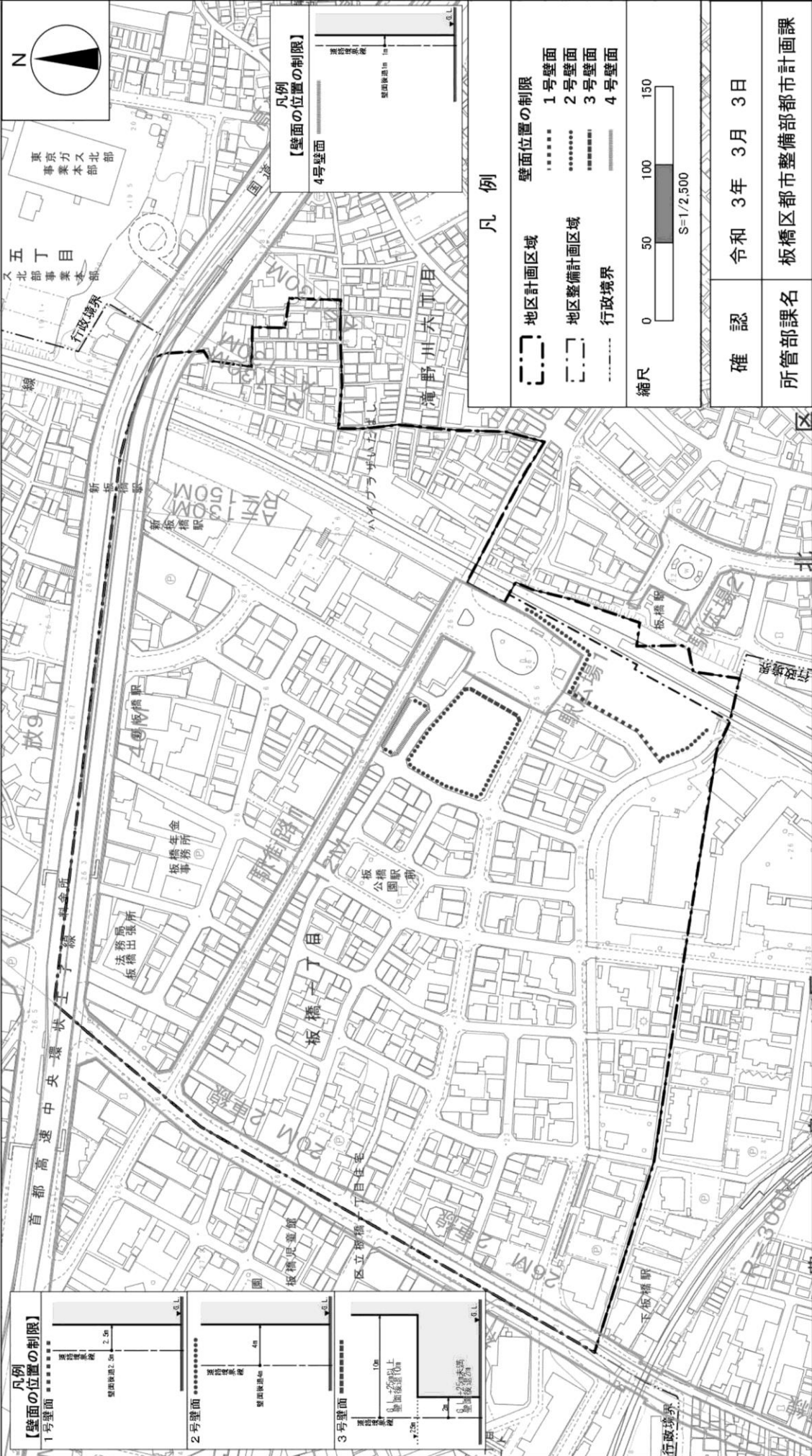
東京都都市計画地区計画 板橋駅西口周辺地区地区計画 計画図2-2 (建築物等の用途の制限) [板橋区決定]



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(道路網図)を使用して作成したものである。(承認番号)2都市基交審第10号、令和2年4月24日。  
 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)2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

確認	令和 3年 3月 3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 板橋駅西口周辺地区地区計画 計画図3-1 (壁面の位置の制限) [板橋区決定]

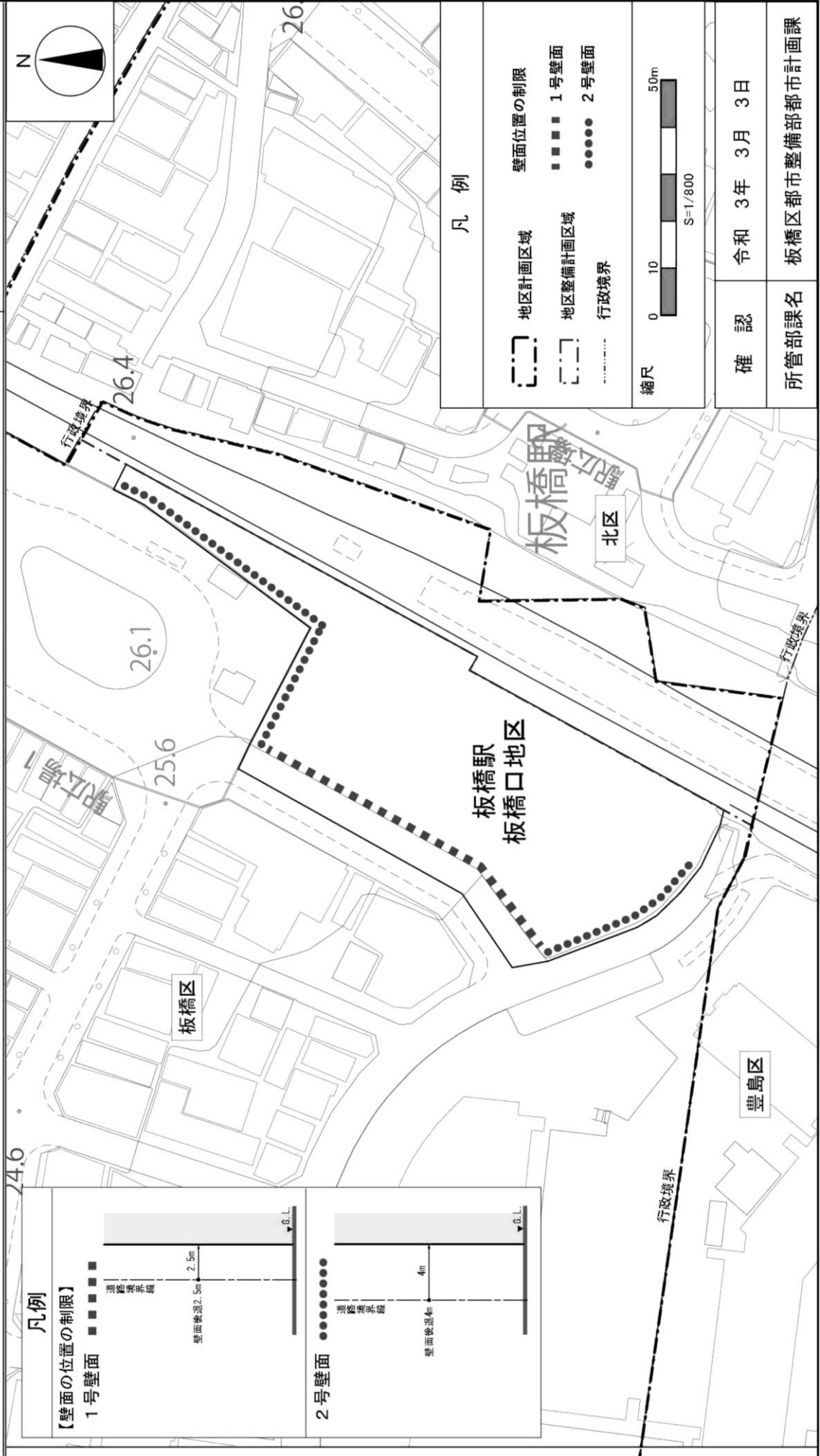


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。(承認番号)2都市基交第10号、令和2年4月24日。  
 たし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

確認 令和 3年 3月 3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 板橋駅西口周辺地区地区計画 計画図3-2 (壁面の位置の制限) [板橋区決定]

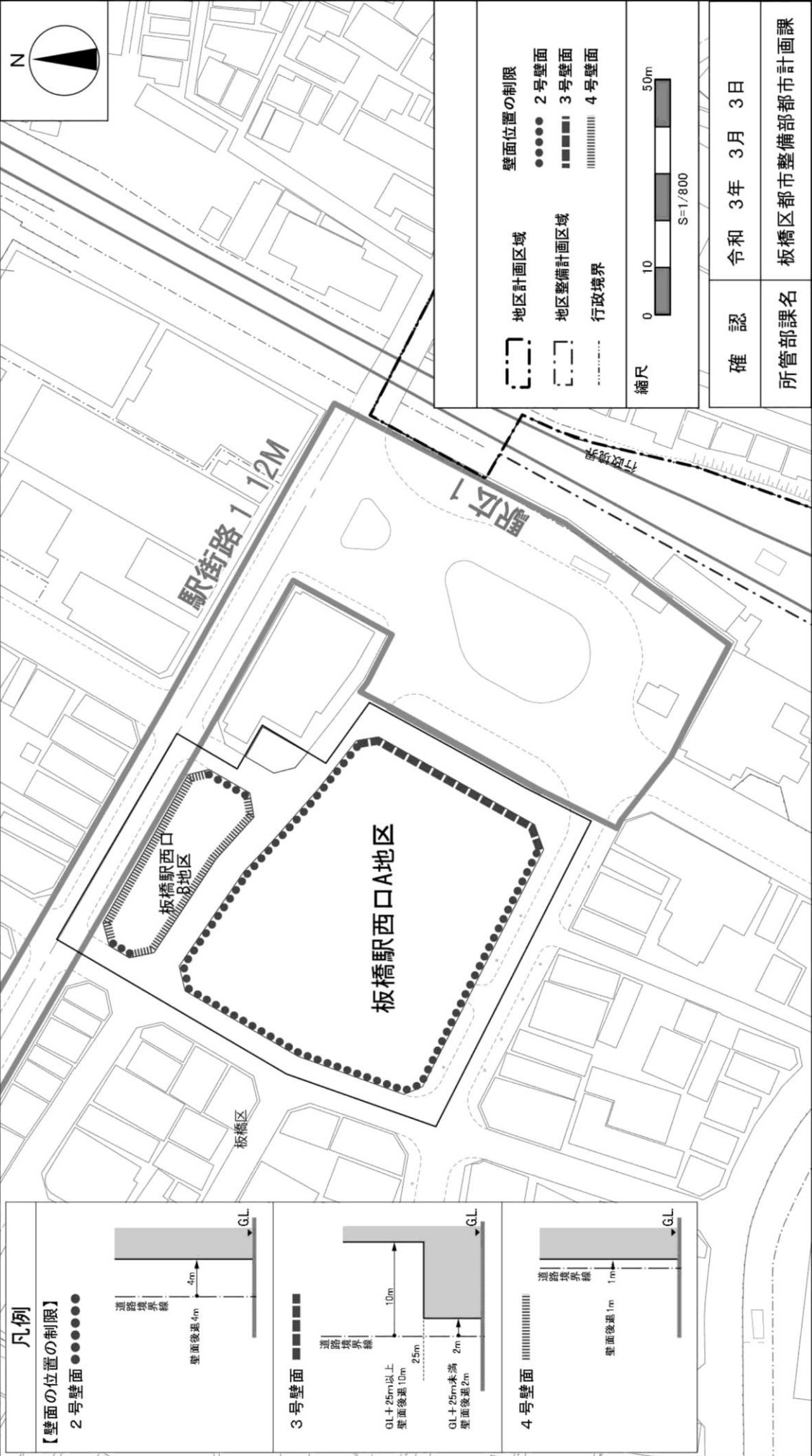


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。(承認番号)2都市基交第103号、令和2年7月27日。  
 ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2都市基交第103号、令和2年7月27日。

東京都市計画地区計画  
板橋駅西口周辺地区地区計画

計画図3-3 (壁面の位置の制限)

〔板橋区決定〕



**凡例**

【壁面の位置の制限】

2号壁面 ●●●●●●

道路線外縁  
壁面後退4m

3号壁面 ■■■■■■

道路線外縁  
壁面後退10m  
GL+25m以上  
壁面後退2m

道路線外縁  
壁面後退1m

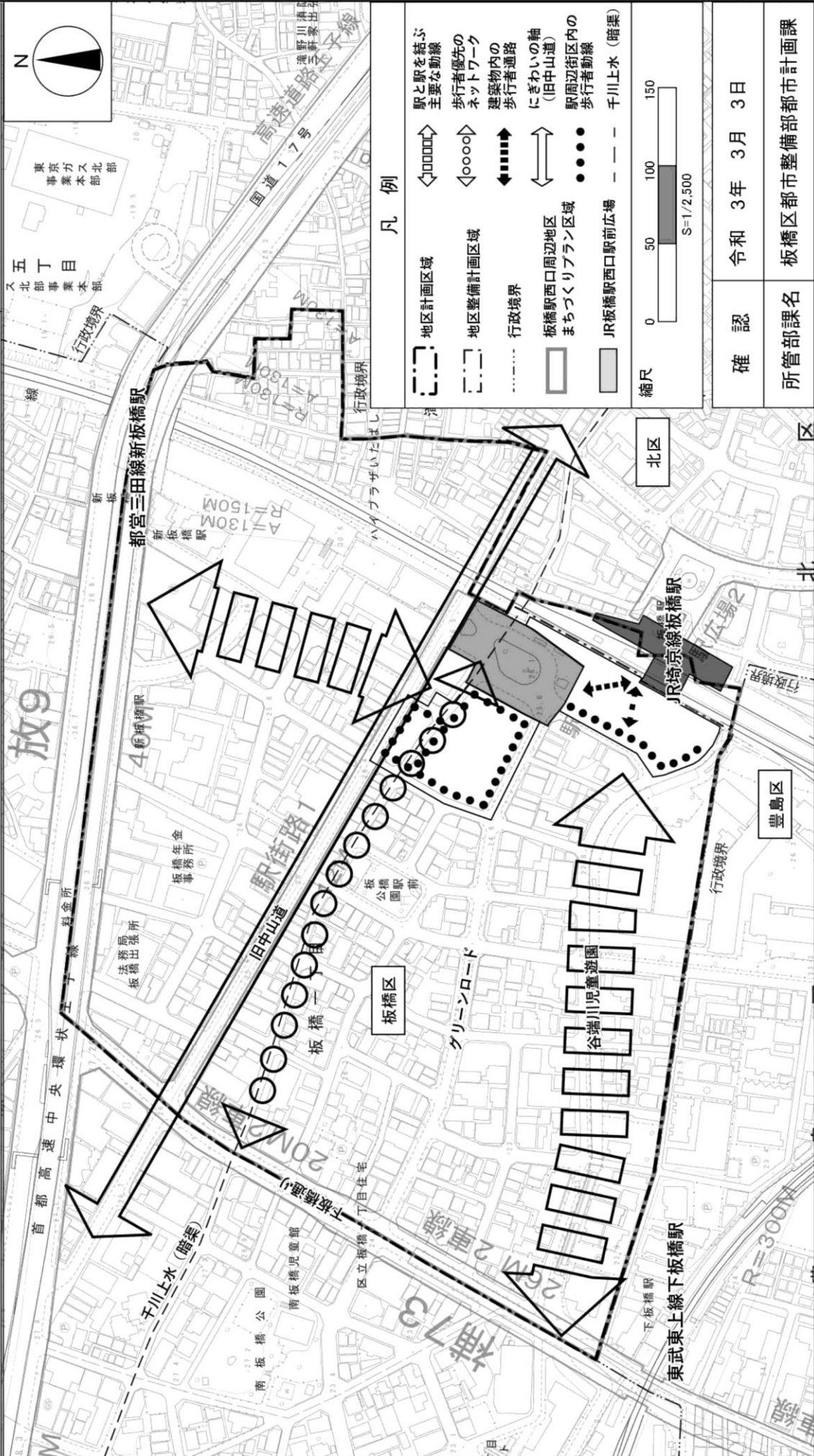
4号壁面 |||

道路線外縁  
壁面後退1m

縮尺	0 10 50m	S=1/800
壁面位置の制限	●●●●●● 2号壁面	■■■■■■ 3号壁面
地区計画区域	□□□□□□	----- 行政境界
地区整備計画区域	-----	
行政境界		
確認	令和 3年 3月 3日	
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課	

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(道路網図)を使用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第10号、令和2年4月24日。  
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。(承認番号)2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

東京都市計画地区計画 参考図 [方針附图] [板桥区決定]



凡例

地区計画区域	◁○○○○○▷	駅と駅を結ぶ 主要な動線
地区整備計画区域	◁○○○○○▷	歩行者優先の ネットワーク
行政境界	⋯⋯⋯	建築物内の 歩行者通路
板橋駅西口周辺地区 まちづくりプラン区域	◁○○○○○▷	にぎわいの軸 (旧中山道)
JR板橋駅西口駅前広場	◻	駅周辺地区内の 歩行者動線
	◻	千川上水 (暗渠)

確認	令和 3年 3月 3日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

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(道路網図)を使用して作成したものである。(承認番号)2都市基交審第10号、令和2年4月24日。  
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。(承認番号)2都市基街都第103号、令和2年7月27日。



---

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)

---

令和3年6月作成

210705