

まちづくりの実現に向けて

上板橋駅南口駅前地区地区計画



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 ----- 2～4



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

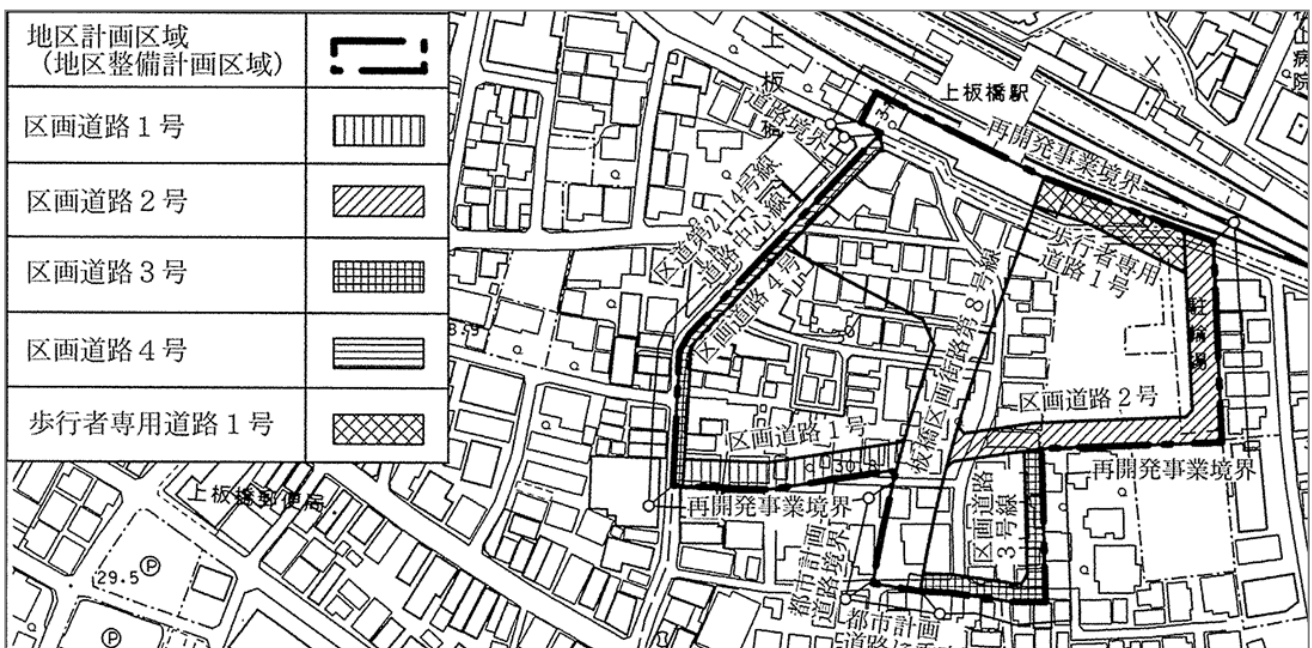
1 建築物等の整備について（建築のルール）

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

	地区計画の概要
[性風俗店] ●	①建築物等の用途の制限 健全で魅力ある複合市街地の形成を図るため、性風俗店を規制します。
●	②容積率の最高限度 ゆとりある駅前環境形成を図るため、区道第2114号線から沿道20mを超える区域については容積率を200%に定めます。 ただし、敷地面積が1000㎡以上の場合はこの限りではありません。
●	③建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化による環境悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を1000㎡に定めます。また、地区計画決定告示日より前から下回っている敷地等については、ただし書きに該当する場合があります。詳細は、計画書をご確認ください。
●	④壁面の位置の制限 安全な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めます。 計画図に示す壁面の位置の制限を定める部分においては、区画道路、歩行者専用道路、区画街路第8号線の境界線までの距離は2.0m以上とします。 ただし、敷地面積の但し書きの規定を受ける建築物と建築物の地盤面下の部分を除きます。
●	⑤壁面後区域における工作物の設置の制限 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めている範囲には、歩道的空間としての機能を損なうような垣又はさくを設けてはいけません。
●	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。

※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

【上板橋駅南口駅前地区】

〔平16.11.15
板橋区告示第414号〕

名 称		上板橋駅南口駅前地区地区計画				
位 置※		板橋区上板橋一丁目及び上板橋二丁目各地内				
面 積※		約 1.9 ha				
地区計画の目標		<p>板橋区の健康・ゆとりの拠点における地域中心にふさわしい公共施設の整備を行うとともに、木造密集市街地を解消し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図りながら、商業の都市機能、定住人口の維持・増大に寄与する都市型居住機能及び社会福祉の向上に寄与する医療福祉機能が調和した、健全で魅力ある複合市街地の形成を図る。</p> <p>さらに、駅前広場の整備に併せて、区画道路を新設し既存道路を拡幅整備することにより、ターミナル機能の充実と良好な駅前環境の形成を図る。</p> <p>また、地区内及び地区周辺の商店街の街並みと調和した、地域の特性を生かした個性豊かなまちづくりを目指しながら、バリアフリーに配慮した、人にやさしい環境形成を図る。</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	健全で魅力ある複合市街地を形成するために、市街地再開発事業等を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、安全で快適な都市型住宅を中心としつつも、地区に活気と賑わいを創出する商業施設や、駅前立地という交通の利便性を活かした医療福祉施設等の立地を誘導する。また、緑豊かでうるおいのある駅前環境の創出を図る。				
	地区施設の整備の方針	<p>新たな土地利用を支える公共施設等を計画的に整備するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅利用者を含む歩行者の利便性・安全性の向上を図り、回遊性の高い快適な歩行空間を確保するための歩行者専用道路を整備する。また、歩道と一体となった歩行者空間確保のための道路に沿った歩道状空地の整備等とあわせ、歩行者ネットワークの形成を図る。 2 地区の利便性と安全性の向上のために、道路を適正に配置するとともに、既存道路の拡幅整備を行う。 				
	建築物等の整備の方針	<p>魅力ある複合市街地にふさわしい土地利用を誘導するとともに、良好な駅前環境の形成を図るために、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 健全で魅力ある複合市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2 安全で快適な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 3 敷地の細分化による環境悪化を防止し、ゆとりある駅前環境形成を図るため、建築物の容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 				
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
			区画道路1号※	9 m	約 75m	新設
			区画道路2号※	9 m	約155m	新設
			区画道路3号	6 m	約 85m	新設
			区画道路4号	3 m (5.5m) 注)	約145m	拡幅 注) ()内は区域外を含めた道路幅員
			歩行者専用道路1号※	9～13m	約 50m	新設

地区整備計画	建築物等の用途の制限※	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項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は、建築してはならない。
	建築物の容積率の最高限度※	上板橋一丁目地内の区道第2114号線から沿道20mを超える区域については、20/10とする。 ただし、建築物の敷地で面積が1,000㎡以上の場合はこの限りでない。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、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1,000㎡未満の土地又は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1,000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
	壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限を定める部分においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路、歩行者専用道路又は区画街路第8号線の境界線までの距離は2.0m以上としなければならない。 ただし、建築物の敷地面積の最低限度のただし書きの規定の適用を受ける建築物及び建築物の地盤面下の部分を除く。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図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垣又はさくを設けてはならない。
	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、生垣又はフェンスとする。

※は知事同意事項

「区域、地区施設の配置及び建築物等の壁面の位置の制限は、計画図の表示のとおり」

〔理由〕 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、健康・ゆとりの拠点における地域中心にふさわしい、健全で魅力ある駅前環境を形成するため、地区計画を決定する。



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4月作成