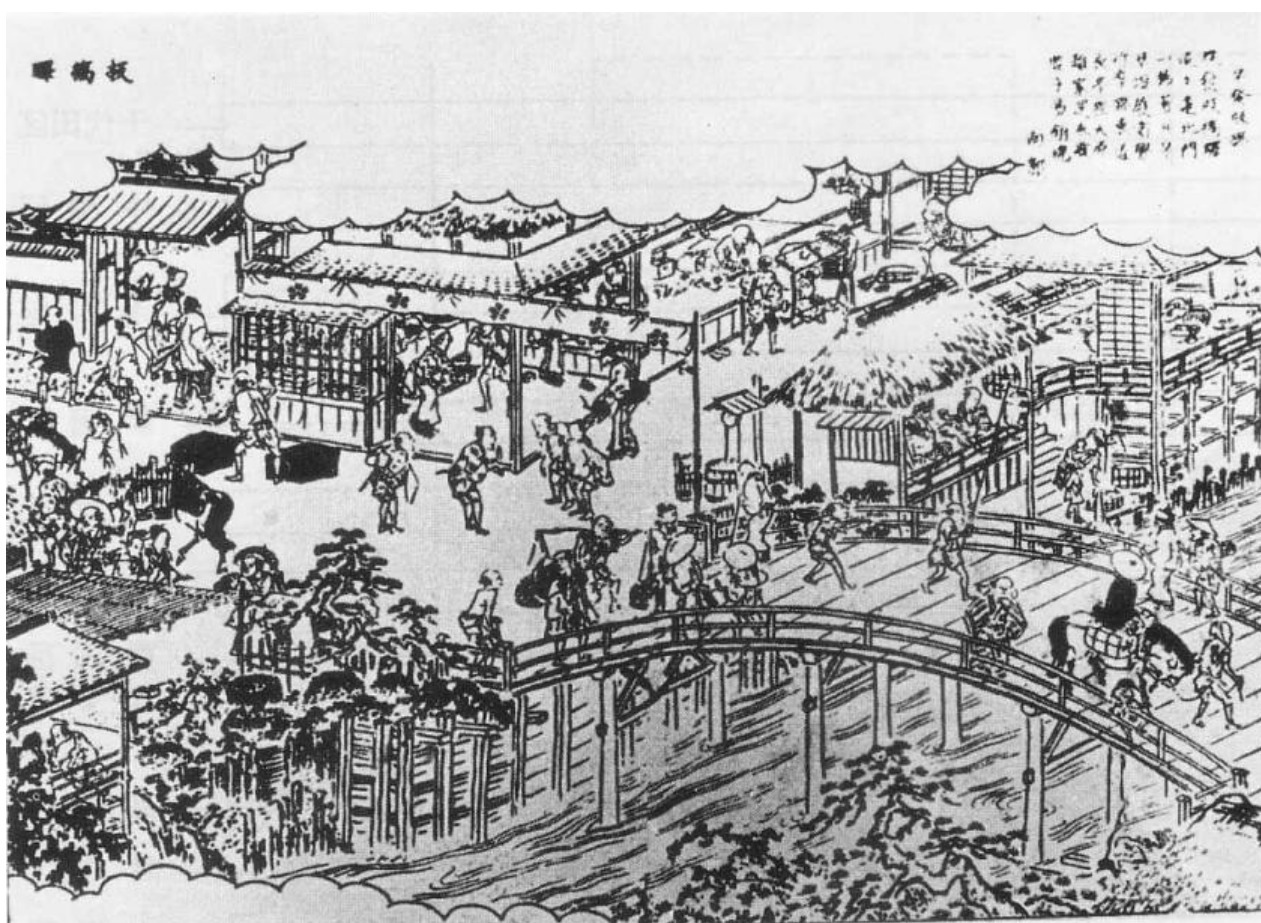


旧板橋宿周辺地区地区計画



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	土地利用の方針	2
4	建築物等の整備について	3
①	建築物等の用途の制限	4
②	壁面の位置の制限（防災上重要な路線の沿道）	5～7
③	壁面後退区域における工作物の設置の制限	8
④	建築物の敷地面積の最低限度	8
⑤	建築物等の高さの最高限度	8～9
⑥	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	10
⑦	垣又はさくの構造の制限及び土地の利用に関する事項	10
5	計画書	11～14

○ 旧板橋宿周辺地区地区計画の届出 [留意事項] について

地区計画の区域内における行為の届出書（別記様式第十一の二）の【裏面】<注>2 に記載のある「・・・及びその他参考となる事項を記載した図書を・・・」とは、以下の図書を示します。

<その他参考となる事項を記載した図書>

	行為の種類別	図面	縮尺	備考
①	建築物の建築 ※高さが10m を超える建築物	日影図	1/200以上	建築基準法施行規則第1条の3第1項の表2の(30)項に掲げる日影図
②	その他必要と認める書類：必要に応じて公図、土地や建物の登記簿謄本、断面図、測量図など			

注意備考

- 1 壁面後退距離、屋根・外壁の色等、必要事項は適宜図面に記入してください。
- 2 日影図は、建築基準法第56条の2の規定により日影による高さの制限を受ける建築物に限ります。
- 3 特例認定申請：建築物等の用途制限、高さの最高限度の特例認定を受ける場合、届出前に特例認定申請が必要となります。
- 4 建築基準法68条5の5に基づく認定申請：前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限の緩和を受ける場合、建築確認申請前に認定申請が必要となります。

➤ 地区計画の区域内における行為の届出書（別記様式第十一の二）については、区ホームページから入手可能ですのでご活用ください。

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街並みの魅力化に寄与します。

1.地区計画の対象区域

位置：板橋区板橋三丁目、仲宿及び本町各地内（板橋三丁目・仲宿は全域、本町は環状7号線の道路境界線より30mを超える南側の区域）

面積：約64.4ha

2.地区計画の目標

本地区は、江戸時代に中山道第一の宿としてにぎわいをみせた板橋宿を中心とした歴史ある地区ですが、南北に伸びる商店街の東側に広がる住宅地には狭あい道路が多く、また狭小敷地と木造住宅が密集する市街地が形成され、震災時の建物の倒壊、火災の延焼、避難上の危険性が高く、また敷地の細分化が進行するなど防災上及び居住環境上の問題を抱えています。

本地区では、これらの問題を改善するとともに、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を実現するため、次の3点を地区の目標とします。

地区の目標

1. 安全・安心に暮らせるまち

・・・地震や火災に強く安全・安心に住み続けられるまちをめざす

2. 元気なまち

・・・ゆったりと買物ができる元気な商店街、子どもからお年寄りまで誰もが集えるまちをめざす

3. 歴史と景観のまち

・・・石神井川の桜や旧中山道の歴史を活かしたまちをめざす

3.土地利用の方針

地区の特性により本地区を5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ます。

B 旧中山道沿道商業地区

- ・商業・業務施設や低層部に商業・業務機能をもつ中高層住宅の適正な立地を誘導し、歴史的背景に基づく品格を有し、快適で地域住民でにぎわう商業地を形成する。

D 住工共存地区

- ・住工の調和を図りつつ、大規模な工場跡地等において適正な土地利用を誘導し、良好な住環境を維持する。
- ・防災上重要な路線の沿道では（p5参照）防災機能（延焼抑止・避難の安全性向上）や日照・通風を確保し、快適な道路空間を形成する。
- ・面的な耐火性能を向上させ、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地を形成する。

E 住宅地区

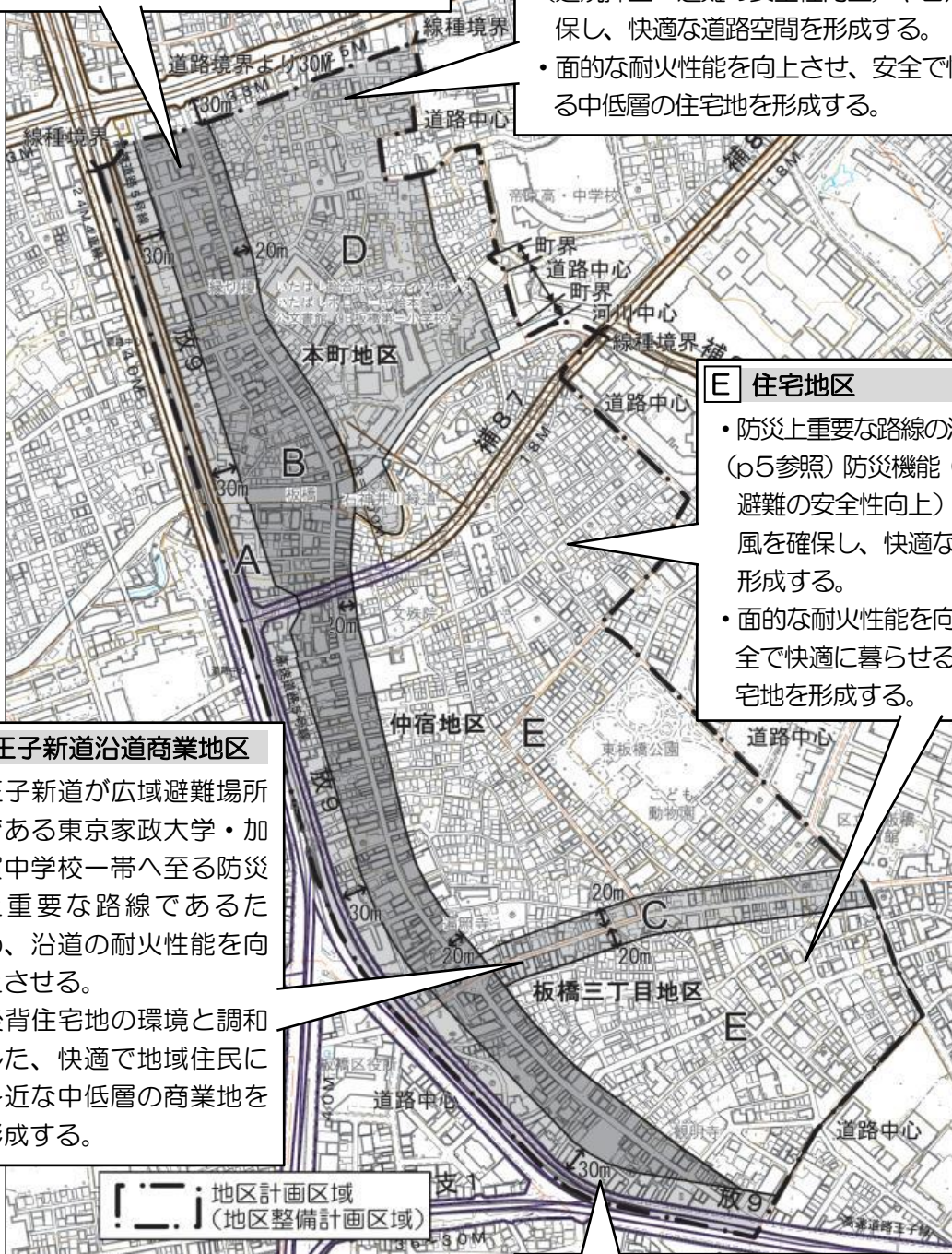
- ・防災上重要な路線の沿道では（p5参照）防災機能（延焼抑止・避難の安全性向上）や日照・通風を確保し、快適な道路空間を形成する。
- ・面的な耐火性能を向上させ、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地を形成する。

C 王子新道沿道商業地区

- ・王子新道が広域避難場所である東京家政大学・加賀中学校一帯へ至る防災上重要な路線であるため、沿道の耐火性能を向上させる。
- ・後背住宅地の環境と調和した、快適で地域住民に身近な中低層の商業地を形成する。

A 中山道沿道商業地区

- ・幹線道路沿道及び都心部に直結する地下鉄駅近接という優れた立地条件を活かし、中高層住宅や商業・業務施設の適正な立地を誘導する。
- ・不燃化の促進により延焼遮断帯を形成する。



4.建築物等の整備について

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。

エリア別の
適用の有無

地区計画の概要

A	B	C	D	E	
					①建築物等の用途の制限 （☞p.4）
	●	●	●	●	[性風俗店] ● ● ● ● ● [葬祭場] ●
					● 指定部分のみ
					● ● ● ● ● 指定路線沿道のみ
					②壁面の位置の制限（防災上重要な路線の沿道） （☞p.5～p.7）
					● ● ● ● ● 指定路線沿道のみ
					③壁面後退区域における工作物の設置の制限 （☞p.8）
					● ● ● ● ●
					④建築物の敷地面積の最低限度 （☞p.8）
					● ● ● ● ●
					⑤建築物等の高さの最高限度 （☞p.8～p.9）
					● ●
					⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 （☞p.10）
					● ● ● ● ●
					⑦垣又はさくの構造の制限及び土地の利用に関する事項 （☞p.10）
					● ● ● ● ●

① 建築物等の用途の制限

○地区全域において、性風俗店を規制します。

○**B**旧中山道沿道商業地区において、葬祭場を規制します。
ただし、神社、寺院、教会に付属するものは対象外とします。

○区画道路 1-2 号（仲宿地区の旧中山道）に面する敷地において、建物の一階の主な用途を次の用途に限定します。

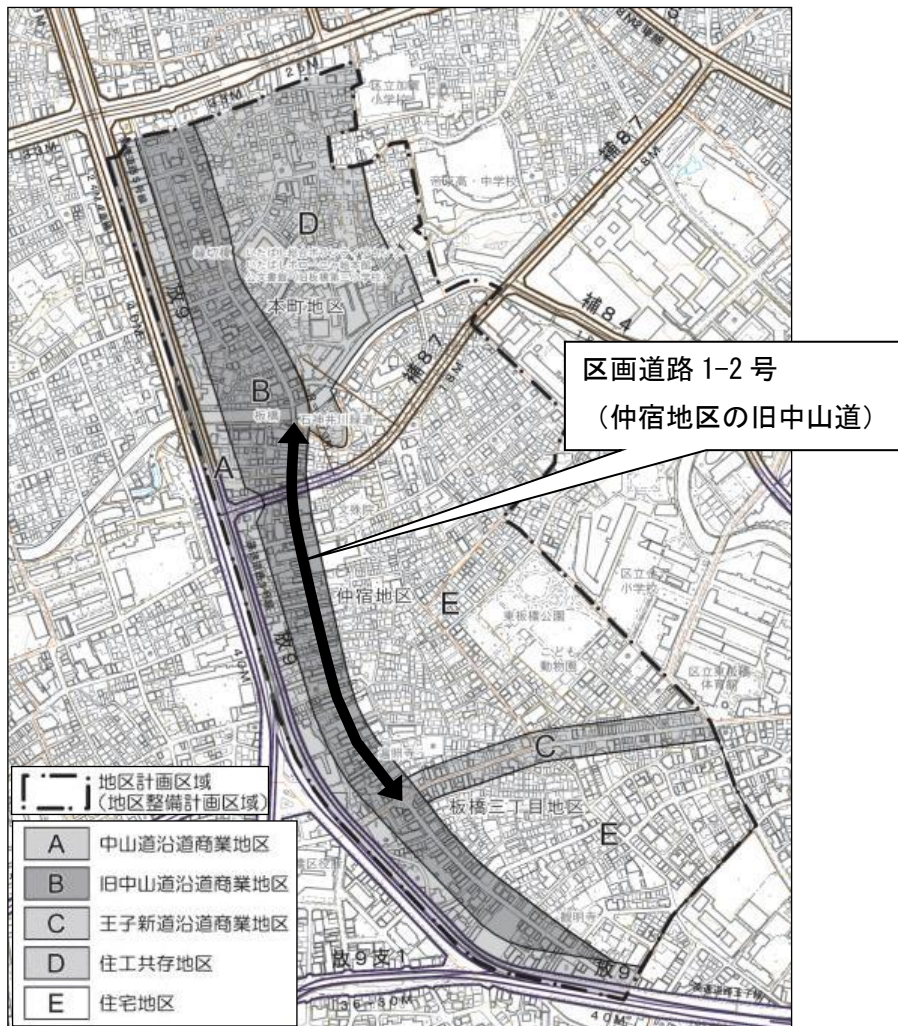


- (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの
- (2) 診療所、病院
- (3) 遊技場、カラオケボックス
- (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場

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場合は対象外とします。

例)

- 敷地は区画道路 1-2 号に面しているが、建物が当該接道部から見通せない
- 既に住宅として使用している 等

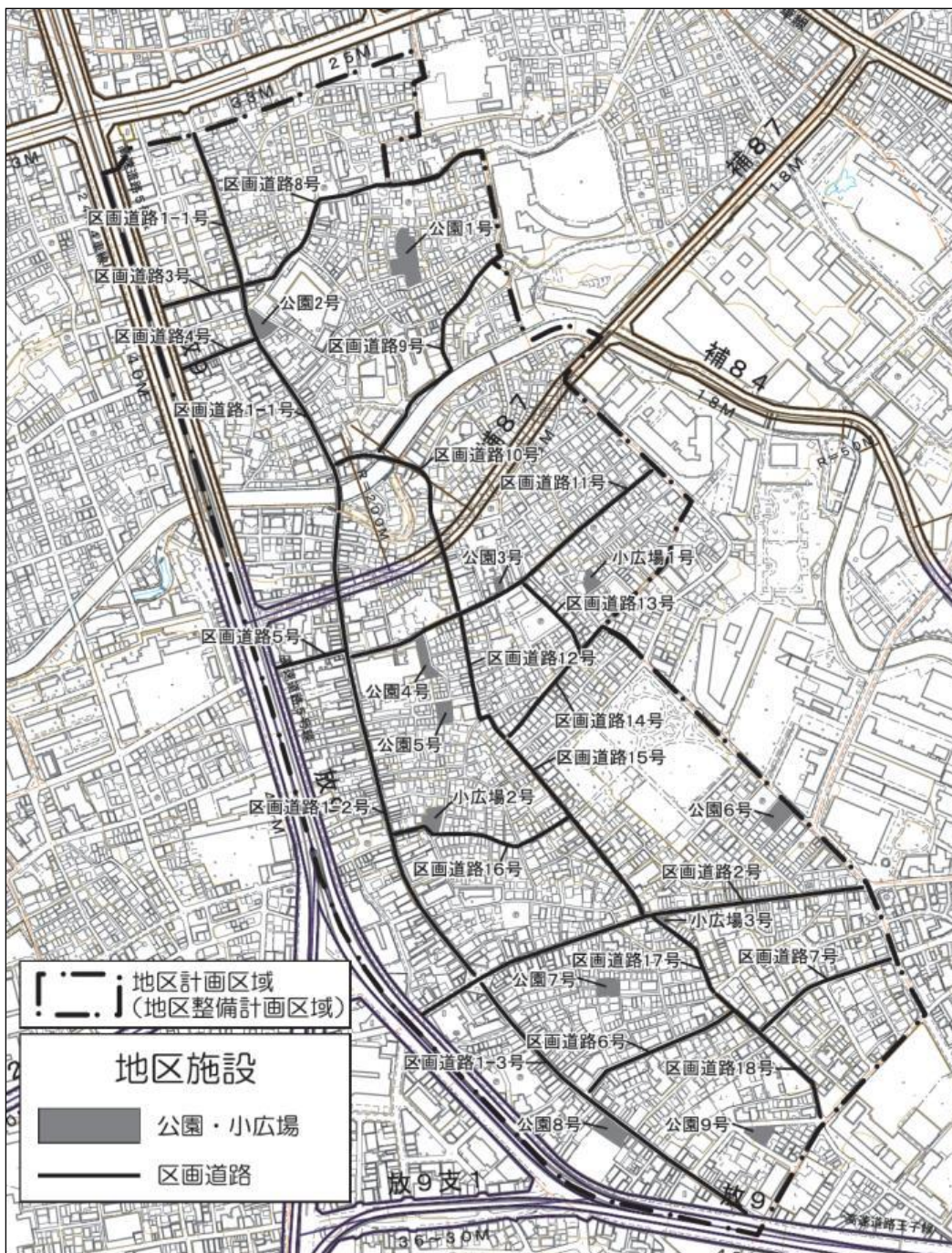


② 壁面の位置の制限（防災上重要な路線の沿道）

<地区計画区域内の道路等（地区施設）>

○災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路として位置付けます。（建築基準法で求められている道路幅員の確保は必要ですが、それ以上の道路の拡幅を新たに位置付けるものではありません）

○既存の街区公園やポケットパークについては、住環境上及び防災上有効な空地として公園及び小広場に位置付けます。

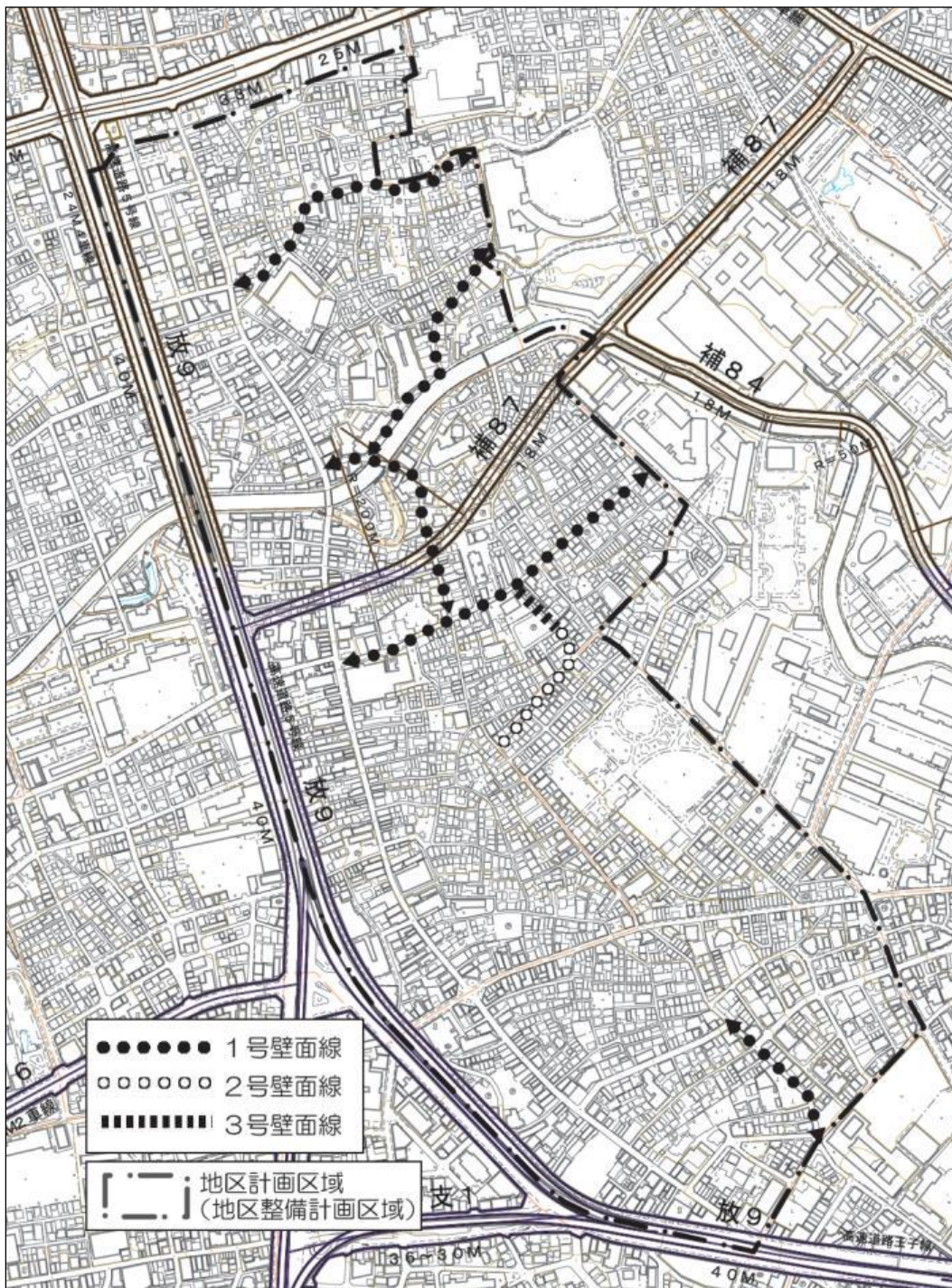


<壁面の位置の制限について>

○防災上重要な路線の一部で、建物の壁面の後退を以下のとおり位置付けます。
イメージは次頁のとおりです。

- 1号壁面線 道路両側の建物の後退により 6m以上の空間を確保する路線
- 2号壁面線 道路両側の建物の後退により 5m以上の空間を確保する路線
- 3号壁面線 道路西側の建物の後退により 5m以上の空間を確保する路線

○壁面の位置が制限される敷地で、地区計画の内容に適合する建築物については、建築基準法68条の5の5に基づく特定行政庁の認定を受けることにより、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限の緩和が受けられます。

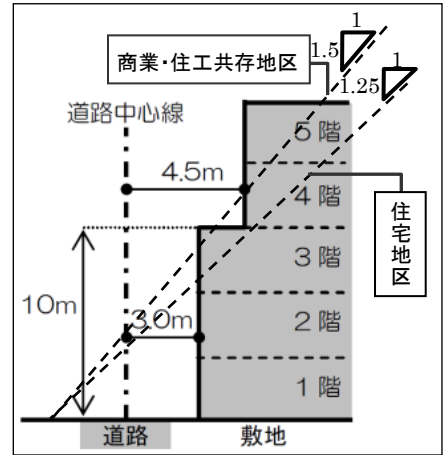


●1号壁面線が定められている敷地

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とします。また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とします。

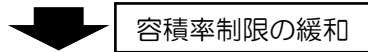


- 旧中山道沿道商業地区の場合 容積率の上限は360%
 - 住工共存地区の場合 容積率の上限は300%
 - 住宅地区の場合 容積率の上限は240%
- (既に6m以上の道路に接している場合、現状の容積率制限がこの数値を上回るため、現状の制限値を適用します。)

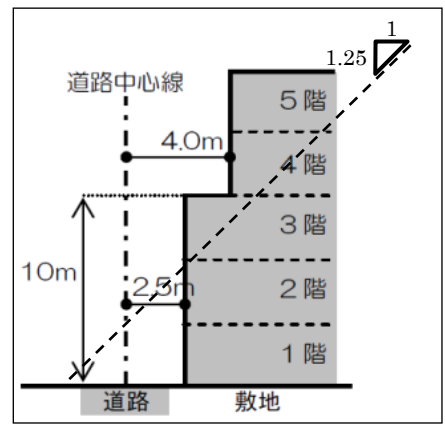


●2号壁面線が定められている敷地

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面から道路中心線までの距離は2.5m以上とします。また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.0m以上とします。

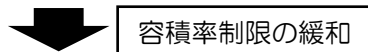


- 容積率の上限は200%
- (既に5m以上の道路に接している場合、現状の容積率制限がこの数値を上回るため、現状の制限値を適用します。)

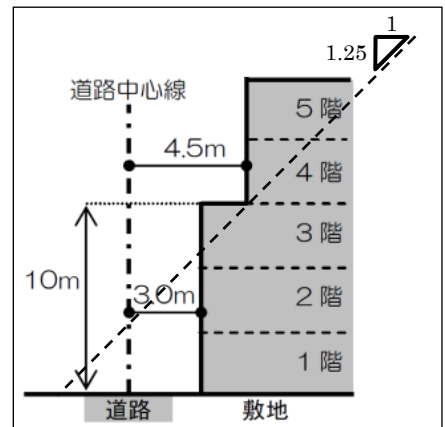


●3号壁面線が定められている敷地 (道路西側の建物のみ)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とします。また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とします。



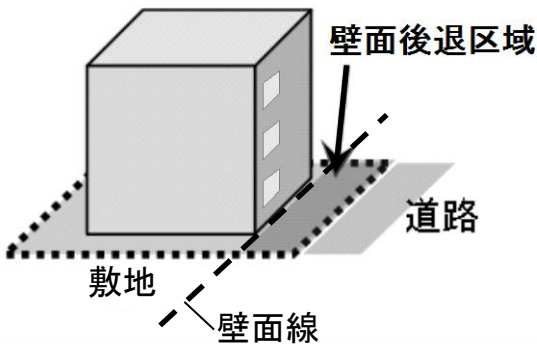
- 容積率の上限は200%
- (既に5m以上の道路に接している場合、現状の容積率制限がこの数値を上回るため、現状の制限値を適用します。)



注)

- 道路斜線制限が緩和されます。(図中の-----部分)
- 高さ3.5m以下の建築物の軒、庇及び出窓なども、後退させる必要があります。
- 容積率の算定については、壁面後退区域(壁面後退した区域)の面積を敷地面積に算入しません。
- 既に幅員5mあるいは、6m以上の位置付けのある路線に接している敷地については、低層部の後退の必要がないため、緩和措置の対象とはなりません。
- 容積率の制限については、総合設計制度(建築基準法第59条の2第1項)に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物に対しては適用しません。

③ 壁面後退区域における工作物の設置の制限



○地震や火災などの非常時に、救急車や消防車を通りやすくすることが目的です。

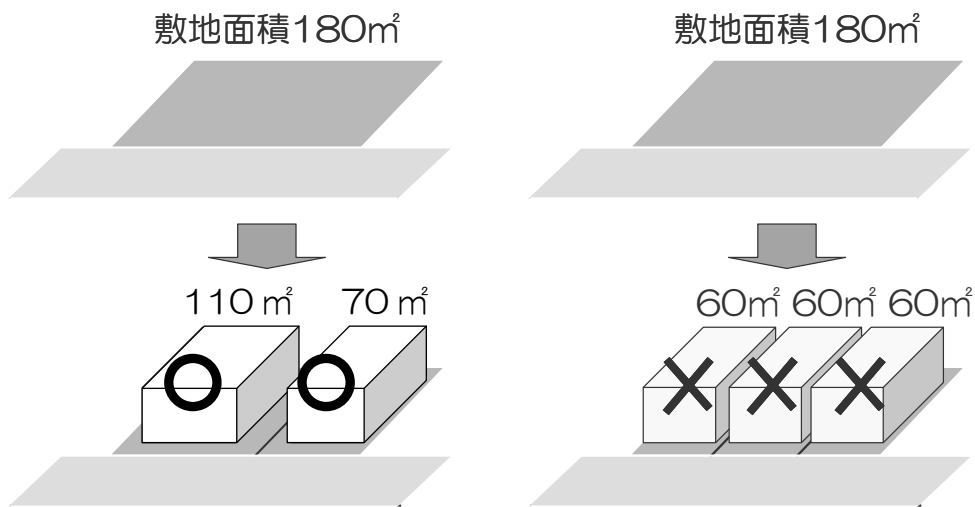
○壁面後退区域には、門、塀、さく、自動販売機など交通の妨げとなるような工作物を設置できません。

○なお、後退していただいた部分は皆様の所有地のままです。

④ 建築物の敷地面積の最低限度

○敷地が細分化され、住環境や防災性が悪化することを防ぐため、敷地面積の最低限度を70㎡（約21坪）とします。

○地区計画決定時点でこの数字に満たない敷地については、それ以上分割しない限り建替えは可能とします。

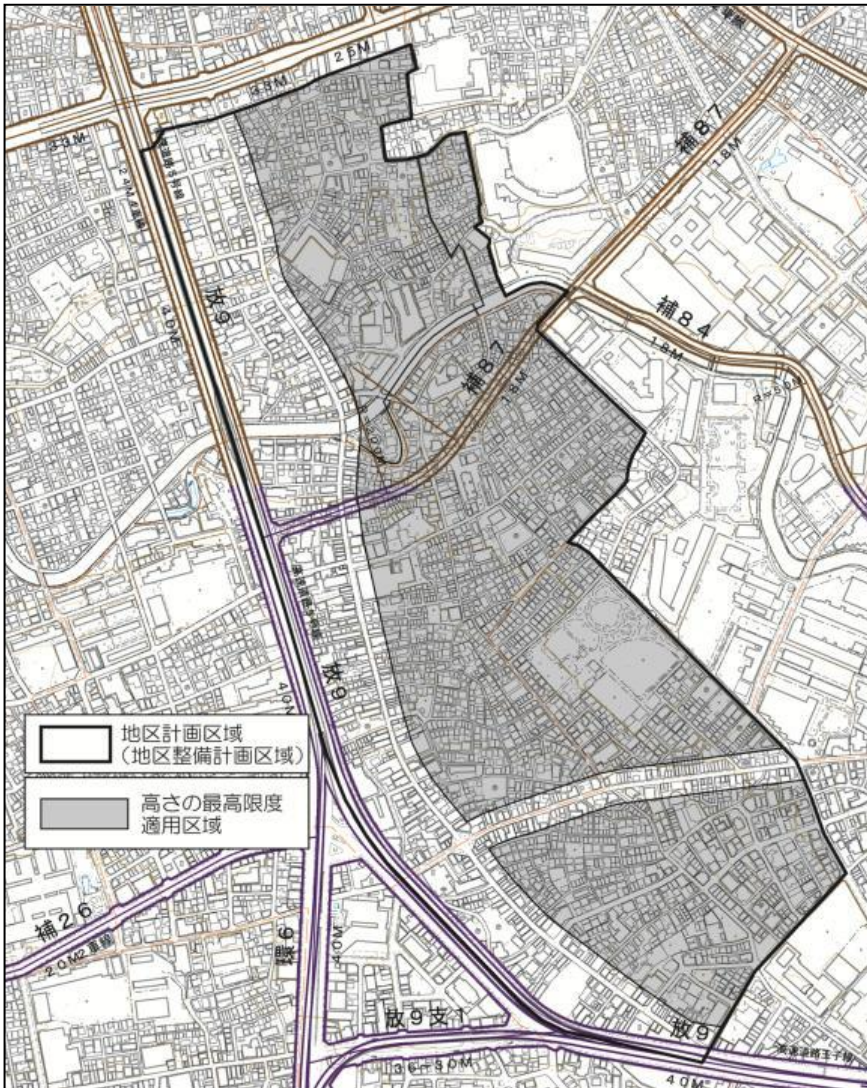


⑤ 建築物等の高さの最高限度

○住宅地の日照や通風など良好な住環境を確保するため、住宅地では、建物の高さは17m以下かつ地上5階以下（地階を除く）とします。

○階段室、昇降機塔など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8分の1以内の場合、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しません。

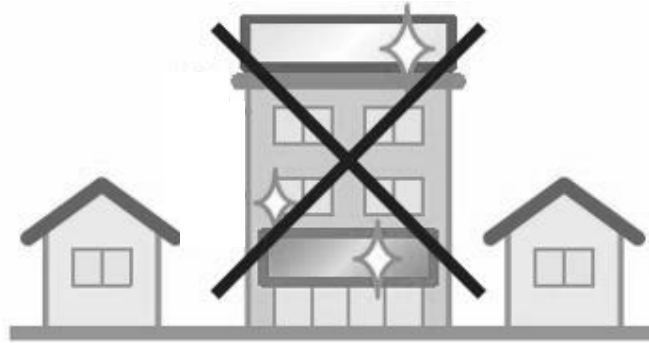
○総合設計制度（建築基準法第59条の2第1項）に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物に対しては適用しません。



- ただし、地区計画決定時点で6階以上または17mを超える建物については、次の各号のいずれにも該当すると区長が認める場合は、同等の高さまでの建替えを可能とします。
- (1) 道路に直接面する有効な空地又は植栽を設けるなど、地域の環境の向上に寄与していること
 - (2) 敷地面積は、建替え前の建築物の敷地面積を下回らないこと（都市計画道路その他の公共施設の整備により変更が生じた場合を除く）
 - (3) 住工共存地区又は住宅地区の地区内に存する建築物の部分の高さは、建替え前の建築物のうち当該地区内に存した部分の高さ（ただし、17mに満たない場合は17mとする）を超えないこと
- 街並み誘導型地区計画を導入した場合、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例により日影規制が除外されますが、当地区計画においては、日影に関する規制を地区計画の中に定め、良好な居住環境の維持に配慮しています。

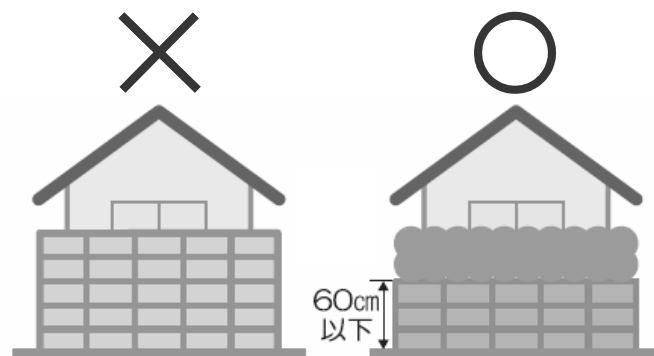
⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

○建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとし（看板を除く）。なお、色彩については、景観計画による基準もあるため、都市計画課都市景観担当（連絡先：03-3579-2549）までお尋ねください。



⑦ 垣又はさくの構造の制限及び土地の利用に関する事項

○道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、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することはできません。ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではありません。また、制限が適用されるのは道路に面する部分のみであり、隣地境界に設けるブロック塀には適用されません。



○緑豊かでうるおいのある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、緑化に努めていただきます。また、道路に面して設ける垣又はさくの構造は可能な限り生け垣とし、沿道の緑化に努めていただきます。なお、“みどり”を増やす工事を計画されている方に、工事費などの助成をしています。詳しくは「緑化工事の助成」担当のみどりと公園課みどり推進係（連絡先：03-3579-2533）までお尋ねください。



旧板橋宿周辺地区 地区計画 （平成 25 年 6 月 14 日 告示・施行）

東京都市計画地区計画の決定(板橋区決定)

都市計画旧板橋宿周辺地区地区計画を次のように決定する。

名称	旧板橋宿周辺地区地区計画	
位置 ※	板橋区板橋三丁目、仲宿及び本町各地内	
面積 ※	約 64.4ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、江戸時代に中山道第一の宿としてにぎわいをみせた板橋宿を中心とした歴史ある地区であるが、南北に伸びる商店街の東側に広がる住宅地には狭あい道路が多く、また狭小敷地と木造住宅が密集する市街地が形成され、震災時の建物の倒壊、火災の延焼、避難上の危険性が高く、また敷地の細分化が進行するなど防災上及び居住環境上の問題を抱えている。</p> <p>本地区では、これらの問題を改善するとともに、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を実現するため、次の3点を地区の目標とする。</p> <p>地区の目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 安全・安心に暮らせるまち・・・地震や火災に強く安全・安心に住み続けられるまちをめざす 2 元気なまち・・・ゆったりと買物ができる元気な商店街、子どもからお年寄りまで誰もが集えるまちをめざす 3 歴史と景観のまち・・・石神井川の桜や旧中山道の歴史を活かしたまちをめざす <p>目標の実現に向けて、防災上の骨格となる道路空間を確保し、木造住宅等の共同、協調建替を誘導して木造住宅の密集市街地の改善を進めるとともに、新たな防火規制を導入し、防災性と良好な居住環境を備えた安全で住み良いまちを実現していく。</p> <p>また、未整備の都市計画道路は地区内の木造住宅の密集市街地を横断し、整備による地区の防災性向上の効果が大きく見込まれるため、将来的な整備時期にあわせて沿道の土地利用のあり方を見直し、沿道街区の再生を図っていく。</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>地区の特性により本地区を5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"> 1 中山道沿道商業地区 中山道(国道17号)沿道では、幹線道路沿道及び都心部に直結する地下鉄駅近接という優れた立地条件を活かし、中高層住宅や商業・業務施設の適正な立地を誘導するとともに、不燃化の促進により延焼遮断帯の形成を図る。 2 旧中山道沿道商業地区 旧中山道沿道では、商業・業務施設や低層部に商業・業務機能をもつ中高層住宅の適正な立地を誘導し、歴史的背景に基づく品格を有し、快適で地域住民でにぎわう商業地の形成を図る。 3 王子新道沿道商業地区 王子新道沿道では、王子新道が広域避難場所である東京家政大学・加賀中学校一帯へ至る防災上重要な路線であるため、沿道の耐火性能の向上を図るとともに、後背住宅地の環境と調和した、快適で地域住民に身近な中低層の商業地の形成を図る。 4 住工共存地区 住工の調和を図りつつ、大規模な工場跡地等の適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の維持を図る。また、防災上重要な路線の沿道においては、防災機能(延焼抑止及び避難安全性向上)や日照・通風が確保された快適な道路空間を形成するとともに、面的な耐火性能の向上により、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地の形成を図る。 5 住宅地区 防災上重要な路線の沿道において防災機能(延焼抑止及び避難安全性向上)や日照・通風が確保された快適な道路空間を形成するとともに、面的な耐火性能の向上により、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路として位置付ける。防災上重要な路線の沿道においては、壁面の位置の制限を定めることにより、延焼抑止機能を有し避難上安全な道路空間の確保をめざす。 2 既存の街区公園やポケットパークについては、住環境上及び防災上有効な空地として公園及び小広場に位置付ける。
	建築物等の整備の方針	<p>良好な商業地の形成と防災機能の確保及び良好な居住環境を形成するため、以下の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めて、歴史ある旧板橋宿周辺地区にふさわしい品格のある建築物の整備を誘導する。 2 防災上重要な路線として位置付ける区画道路沿道では、良好な街並みの形成を図るため、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、建築物の高さの最高限度、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定め、道路幅員による建築物の容積率の制限を緩和するとともに道路斜線の制限を緩和し、快適な居住空間の確保された建築物への建替を促進する。また、これまでの日影規制を踏襲して良好な住環境を維持していく。 3 緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、垣又はさくの構造の制限を定めて生け垣を奨励し、緑化を推進するとともに、区の景観計画に基づき、調和のある街並み景観を形成していく。

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	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
				区画道路 1-1 号 ※	7.3~8.3m	約 480m	一部拡幅	区画道路 7 号 ※	8.0m	約 180m	既設	区画道路 13 号	4.0~4.3m	約 100m	一部拡幅
				区画道路 1-2 号	7.3~7.9m	約 600m	一部拡幅	区画道路 8 号	2.9~7.7m (4.1~7.7m)	約 350m	既設	区画道路 14 号	3.0~9.3m	約 230m	一部拡幅
				区画道路 1-3 号 ※	7.3~8.7m	約 420m	一部拡幅					※	(4.6~9.3m)		
				区画道路 2 号 ※	6.0~9.4m	約 550m	既設	区画道路 9 号	2.0~5.3m (4.0~5.3m)	約 290m	一部拡幅	区画道路 15 号	6.0m	約 260m	拡幅
				区画道路 3 号	7.3m	約 90m	拡幅					区画道路 16 号	4.0~6.8m	約 220m	一部拡幅
				区画道路 4 号 ※	8.2m	約 90m	既設	区画道路 10 号	5.2~6.1m	約 280m	既設	区画道路 17 号	4.0m	約 120m	拡幅
				区画道路 5 号	6.4~6.8m	約 80m	既設	区画道路 11 号	5.0~7.0m	約 420m	既設	区画道路 18 号	5.2~5.5m	約 200m	既設
				区画道路 6 号 ※	8.0m	約 200m	既設	区画道路 12 号	4.0m	約 170m	拡幅	()内は区域外を含めた道路幅員			
		公園		名称	面積	備考	名称	面積	備考	名称	面積	備考			
				公園 1 号	約 1,690 m ²	既設	公園 4 号	約 350 m ²	既設	公園 7 号	約 560 m ²	既設			
				公園 2 号	約 270 m ²	既設	公園 5 号	約 510 m ²	既設	公園 8 号	約 490 m ²	既設			
				公園 3 号	約 160 m ²	既設	公園 6 号	約 640 m ²	既設	公園 9 号	約 460 m ²	既設			
その他の公共空地		名称	面積	備考	名称	面積	備考	名称	面積	備考					
		小広場 1 号	約 370 m ²	既設	小広場 2 号	約 570 m ²	既設	小広場 3 号	約 100 m ²	既設					
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中山道沿道 商業地区	旧中山道沿道 商業地区	王子新道沿道 商業地区	住工共存地区	住宅地区							
		面積	約 7.7ha	約 10.9ha	約 2.1ha	約 9.6ha	約 34.1ha								
		建築物等の用途の制限 ※	1 次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の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)第2条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」												
		-	(2) 葬祭場(業として葬儀等を行う施設。ただし、神社、寺院、教会に付属するものを除く。) 2 区画道路 1-2 号に面する敷地においては、建築物の1階で区画道路 1-2 号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ために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (2) 診療所、病院 (3) 遊技場、カラオケボックス (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 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場合はこの限りではない。	-	-	-									
	建築物の容積率の最高限度 ※	-	1 計画図に示す 1 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10分の36とする。 ただし、幅員6m以上の道路に面する敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの)の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得た数値と10分の30のいずれか小さい方とする。	-	1 計画図に示す 1 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10分の24とする。 ただし、幅員6m以上の道路に面する敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの)の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得た数値と10分の30のいずれか小さい方とする。										

地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>トルの数値に10分の6を乗じて得た数値と10分の40のいずれか小さい方とする。</p> <p>2 建築基準法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については、前項の規定は適用しない。</p>		<p>分の30とする。</p> <p>2 建築基準法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については、前項の規定は適用しない。</p>	<p>2 計画図に示す2号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10分の20とする。</p> <p>ただし、幅員5m以上の道路に面する敷地においては、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの)の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得た数値と10分の30のいずれか小さい方とする。</p> <p>3 計画図に示す3号壁面線が定められている敷地(計画図に示す1号壁面線と3号壁面線がともに定められている敷地を除く)においては、建築物の容積率の最高限度は、10分の20とする。</p> <p>ただし、幅員5m以上の道路に面する敷地については、前面道路(前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの)の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得た数値と10分の30のいずれか小さい方とする。</p> <p>4 建築基準法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については、前3項の規定は適用しない。</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度		70㎡		<p>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、当該規定は適用しない。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。</p> <p>(1) 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土地で、当該規定に適合しないもの</p> <p>(2) この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</p> <p>(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</p> <p>(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で、当該規定に適合しないもの</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</p>	
		壁面の位置の制限	-	<p>計画図に示す1号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面及び当該建築物に付属する門又は塀(以下「門等」という。)の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。</p> <p>また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とする。</p>	-	<p>1 計画図に示す1号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び門等の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。</p> <p>また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とする。</p> <p>2 計画図に示す2号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び門等の面から道路中心線までの距離は2.5m以上とする。</p> <p>また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.0m以上とする。</p> <p>3 計画図に示す3号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び門等の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。</p> <p>また、高さ10mを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とする。</p>	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の区域については、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。				
		建築物等の高さの最高限度				<p>1 建築物の地盤面からの高さは、17m以下かつ地階を除く階数5以下とする。</p> <p>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8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。また、建築基準法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	-	-	-	<p>また、この地区計画の決定の告示日において現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、当該規定に適合しない部分を有する建築物を建て替えるときに、建替え後の建築物が次の各号のいずれにも該当すると区長が認めた場合には、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 道路に直接面する有効な空地又は植栽を設けるなど、地域の環境の向上に寄与していること</p> <p>(2) 敷地面積は、建替え前の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、都市計画道路その他の公共施設の整備により変更が生じた場合は、この限りではない。</p> <p>(3) 住工共存地区又は住宅地区の地区内に存する建築物の部分の高さは、建替え前の建築物のうち当該地区内に存した部分の高さ(ただし、17mに満たない場合は17mとする)を超えないこと</p>
		2 日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次の各項のとおりとする。				
		-	-	(1) 高さが 10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ 4mの水平面に、地区の区分に応じて、敷地境界線からの水平距離が 5mを超え 10m以内の範囲においては別表(イ)欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表(ロ)欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。	(2) 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。	(3) 建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における(1)項の規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12の定めによるものとする。
		(4) 中山道沿道商業地区及び旧中山道沿道商業地区にある高さが 10m を超える建築物で、冬至日において、王子新道沿道商業地区、住工共存地区又は住宅地区の地区内の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、(1)項の規定を適用する。				
		(5) 高さが 10m を超える建築物が(1)項の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合には当該建築物がある各地区内に、高さ 10m を超える建築物が、冬至日において、当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合には当該建築物が日影を生じさせる各地区内に、それぞれ当該建築物があるものとして、(1)項の規定を適用する。				
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図に示す壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。ただし、地盤面からの高さが 3.5mを超える部分はこの限りではない。			
垣又はさくの構造の制限	2 建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。					
土地の利用に関する事項	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、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。					
緑豊かでうるおいのある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、緑化に努める。また、道路に面して設ける垣又はさくの構造は可能な限り生け垣とし、沿道の緑化に努める。						

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示(パンフレット 2,5,6 ページ)のとおり」

理由 駅近接の商業地及び住宅地から成る市街地において、防災性の向上及び住環境の改善に向けた合理的な土地利用を図り、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を実現するため、地区計画を定める。

別表(日影による中高層の建築物の制限)

地区の区分		王子新道沿道商業地区 及び住工共存地区	住宅地区
(イ)	敷地境界線からの水平距離が 5mを超え 10m以内の範囲における日影時間	5 時間	4 時間
(ロ)	敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日影時間	3 時間	2.5 時間

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