

まちづくりの実現に向けて

向原第二住宅地区地区計画



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 ----- 2～8



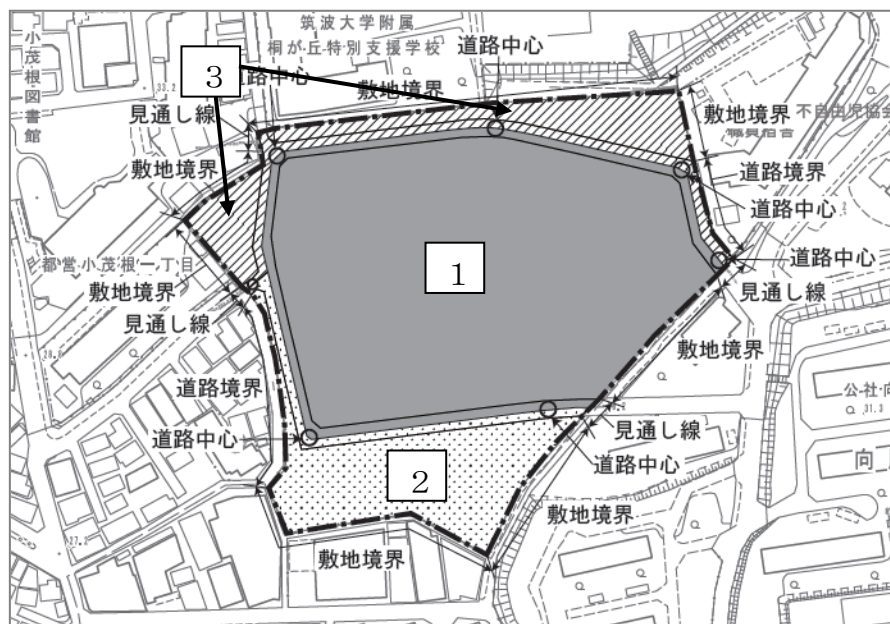
**「まちのルール」で守ろう、
育てよう、自分達のまち！！
緑豊かでうるおいある、安全・安心で
快適に暮らせるまちづくり！！**

1 建築物等の整備について（建築のルール）

地区の区分			地区計画の概要
1	2	3	
[大学、病院等] ● ●	●	●	①建築物等の用途の制限 良好な住環境の形成を図るため、用途制限を定めます。 [2階以上を住宅以外用途不可]
●			
●	●	●	②建蔽率の最高限度 ゆとり住環境の形成を図るため、建蔽率を50%に定めます。
2000㎡	500㎡	500㎡	③建築物の敷地面積の最低限度 ゆとりある住環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めます。
●	指定部分のみ ●	●	④壁面の位置の制限 安全な歩行者空間を確保するため、計画図3に示す壁面の位置の制限を定めます。
指定部分のみ ●	●		⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限 安全な歩行者空間を確保するため、計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内に、門・塀等の工作物は設置できません。
38m	22m	22m	⑥建築物等の高さの最高限度 安全で快適な歩行者空間を確保するため、高さの最高限度を定めます。
●	●	●	⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物の外壁等の意匠又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着いた色調とします。
●	●	●	⑧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。

※地区の区分その他の詳細は、「2 地区計画の計画書」をご確認ください。

<地区の区分>



2 地区計画の計画書

東京都市計画地区計画の決定（板橋区決定）
都市計画向原第二住宅地区地区計画を次のように決定する。

〔 令元.12.3
板橋区告示第 447 号 〕

名 称	向原第二住宅地区地区計画	
位 置 ※	板橋区小茂根一丁目及び向原三丁目各地内	
面 積 ※	約 2.1 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、小竹向原駅の北側約 250m に位置し、昭和 42 年に向原第二一団地の住宅施設として都市計画決定された、緑豊かな住宅団地が形成されている。また、東京都が指定した災害時の避難場所となっているが、地区内に存する 6 棟の共同住宅は築 50 年が経過しているため、建築物の老朽化により居住環境の低下や耐震性が満たされていない状況である。</p> <p>板橋区都市づくりビジョンにおいて、大谷口・向原エリアは、「多様な世代がいつまでも安心して住み続けられる災害に強いまち」の実現を図るとしている。また、本地区では、避難場所の整備を推進し、地域の防災性の向上を図ることとしている。</p> <p>このような上位計画での位置づけを踏まえ、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"> 1 高経年住宅団地の更新を促進し、中高層住宅地として整備する。 2 高齢者や子育て世代など多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、良質な住宅ストックの形成を図る。 3 建築物の更新による安全性の確保と地区内の無電住化や広場・空地、壁面後退による良好な外部空間を確保することで防災上有効な空地の創出を行い、災害時における避難動線の確保や避難場所としての性能の向上を図る。 4 街並み景観やエンガ堀緑道と連続する「緑と歩行空間のネットワーク」に配慮しながら、広場・緑地等のオープンスペースや歩行空間の整備を行い良好な住環境の形成を図る。 	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 本地区を住宅 A 地区・住宅 B 地区・住宅 C 地区に区分し、次のように土地利用の方針を定める。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 「住宅 A 地区」は、防災上有効な空地や広場・緑地等のオープンスペースを創出するため、良好な中高層住宅地の形成を図る。 (2) 「住宅 B 地区」、「住宅 C 地区」は、周辺外郭部に存する既存樹木の保全に努めるとともに、周辺環境に配慮した良好な中高層住宅地の形成を図る。 2 日常生活の快適性や利便性を確保するため、子育て支援等多様な世代に必要な施設の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 避難場所に指定されていることから、本地区周辺の区道に接続する区画道路及び通路を整備する。 2 誰もが利用しやすいようユニバーサルデザインに配慮した多様な世代が集いふれあえる広場を創出し、地域コミュニティの拠点として機能推進を図る。 3 快適な憩いの場となるよう広場及びポケット広場を配置するとともに、それらと連続した歩道状空地を整備し、緑豊かで安全な歩行空間の形成を図る。 4 既存のケヤキ並木を緑地として保全に努めるとともに、歩道状空地に沿って環境緑地を整備することで、緑のネットワークやうるおいある地域環境の形成と街並み景観に配慮する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。

		<p>2 「住宅A地区」は、避難場所に指定されていることから、周辺環境に配慮しつつ広場・緑地、建築物の壁面後退による良好な外部空間を確保することで、防災上有効な空を整備するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 周辺環境と調和した良好な景観形成を図るため、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>5 うるおいある街並みや沿道緑化による緑豊かで安全・快適な歩行者空間を形成するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区内の貴重な樹木・緑地資源の保全に努めるとともに、地区全体の緑を創出するため、敷地内の緑化を推進する。				
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	約6.0m	約380m	既存
			区画道路2号	約4.0m	約5.5m	既存
			区画道路3号	約4.0m	約6.5m	既存
	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名称	面積		備考
			広場1号	約740㎡		新設
			広場2号	約630㎡		新設
			ポケット広場1号	約360㎡		新設
			ポケット広場2号	約340㎡		新設
			緑地1号	約125㎡		既存
			緑地2号	約30㎡		既存
			緑地3号	約220㎡		既存
		名称	幅員	延長	備考	
		通路1号	約2.0m~約3.0m	約4.5m	新設（一部既設）	
		歩道状空地1号	約2.0m	約150m	新設	
		歩道状空地2号	約2.0m	約40m	新設	
		歩道状空地3号	約2.0m	約35m	新設	
		歩道状空地4号	約2.0m	約55m	新設	
		環境緑地1号	約0.5m	約120m	計画図2に示す環境緑地は、歩道状空地に沿って、敷地の接道長の2分の1以上を植栽する。（ただし、緑地1号、緑地2号、通路1号、広場及びポケット広場は接道長から除く。）	
		環境緑地2号	約0.5m	約27m		
建築物等	地区の区分	名称	住宅A地区		住宅B地区	住宅C地区
		面積	約1.4ha		約0.4ha	約0.3ha
	建築物等の用途の制限 ※	1 次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物		次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を		

に 関 す る 事 項		に用途を変更してはならない。 建築基準法別表第二第(は)項第二号及び第三号に掲げる建築物 2 建築物の2階以上を住宅以外の用途としてはならない。	変更してはならない。 建築基準法別表第二第(は)項第二号及び第三号に掲げる建築物	
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の5		
	建築物の敷地面積の最低限度	2000㎡	500㎡	
		ただし、公衆便所、巡査派出所、防災倉庫その他これらに類する建築物で公益上必要な敷地には適用しない。		
	壁面の位置の制限	計画図3のとおり、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、4m以上とする。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1 建築物の地盤面下の部分 2 歩廊及び歩行者の安全を確保するために必要な庇 3 ゴミ置場、駐輪場等の附属建築物で軒の高さが3m以下であるもの		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図3に示す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、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1 街路灯や電線共同溝の地上機器等その他公益上必要なもの 2 新たに擁壁の設置等建築物の敷地の安全上適切な措置を講じるもの 3 隣地との防犯上必要な措置として講じるもの	—	
	建築物等の高さの最高限度	38m	22m	
		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。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。			
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は、生垣又はフェンスとする。 ただし、地盤面から高さが0.6m以下の部分はこの限りでない。			

※印は知事協議事項

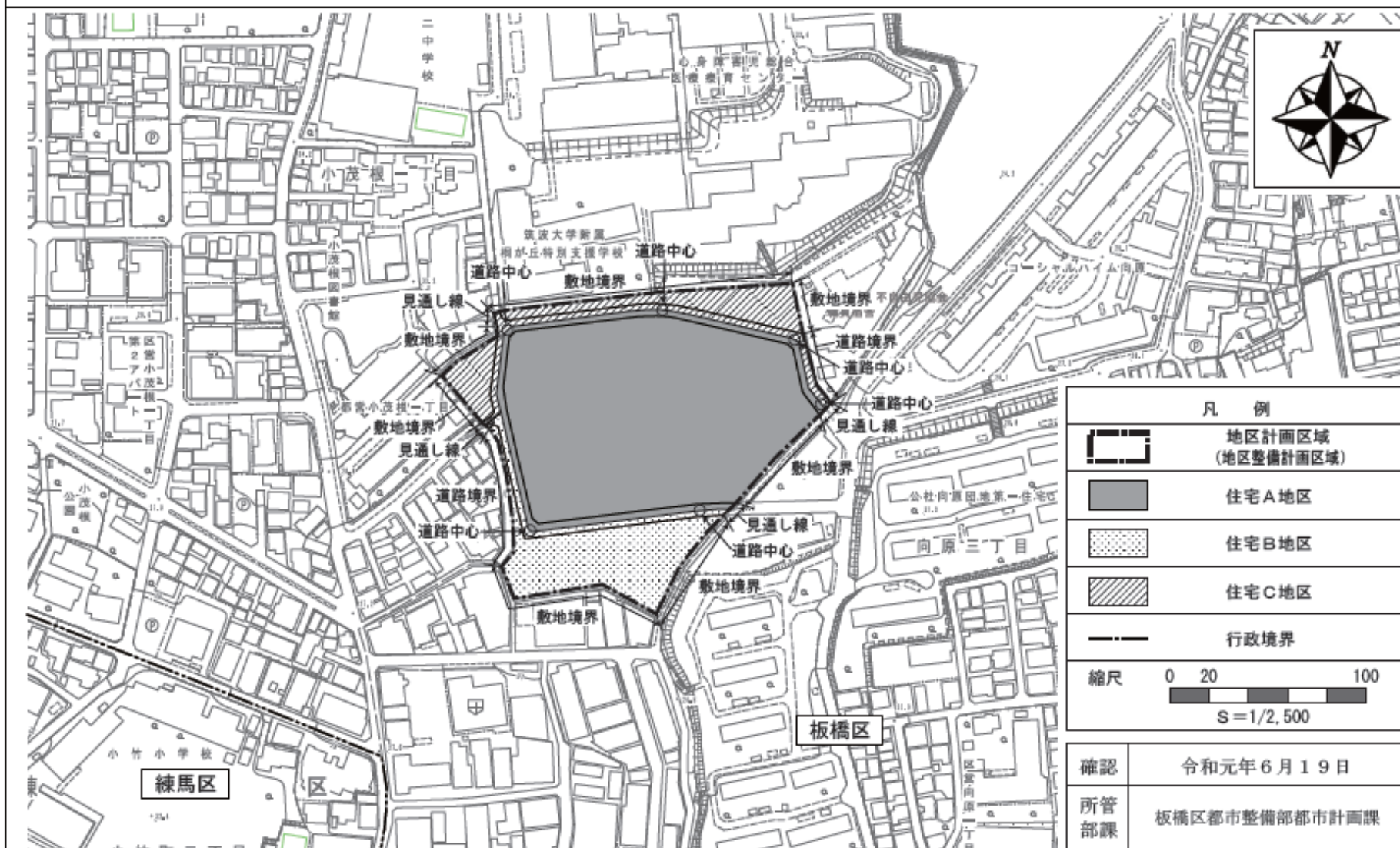
「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：高経年住宅団地の更新を誘導し、高齢者や子育て世代などの多様な世代が暮らせる良好な住環境の形成を図るとともに、地区内の無電柱化や広場・空地、壁面後退による良好な外部空間を確保することで、防災上有効な空地や本地区周辺からの避難動線を整備し、地域の安全性向上を図るため地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
向原第二住宅地区地区計画

計画図 1

〔板橋区決定〕

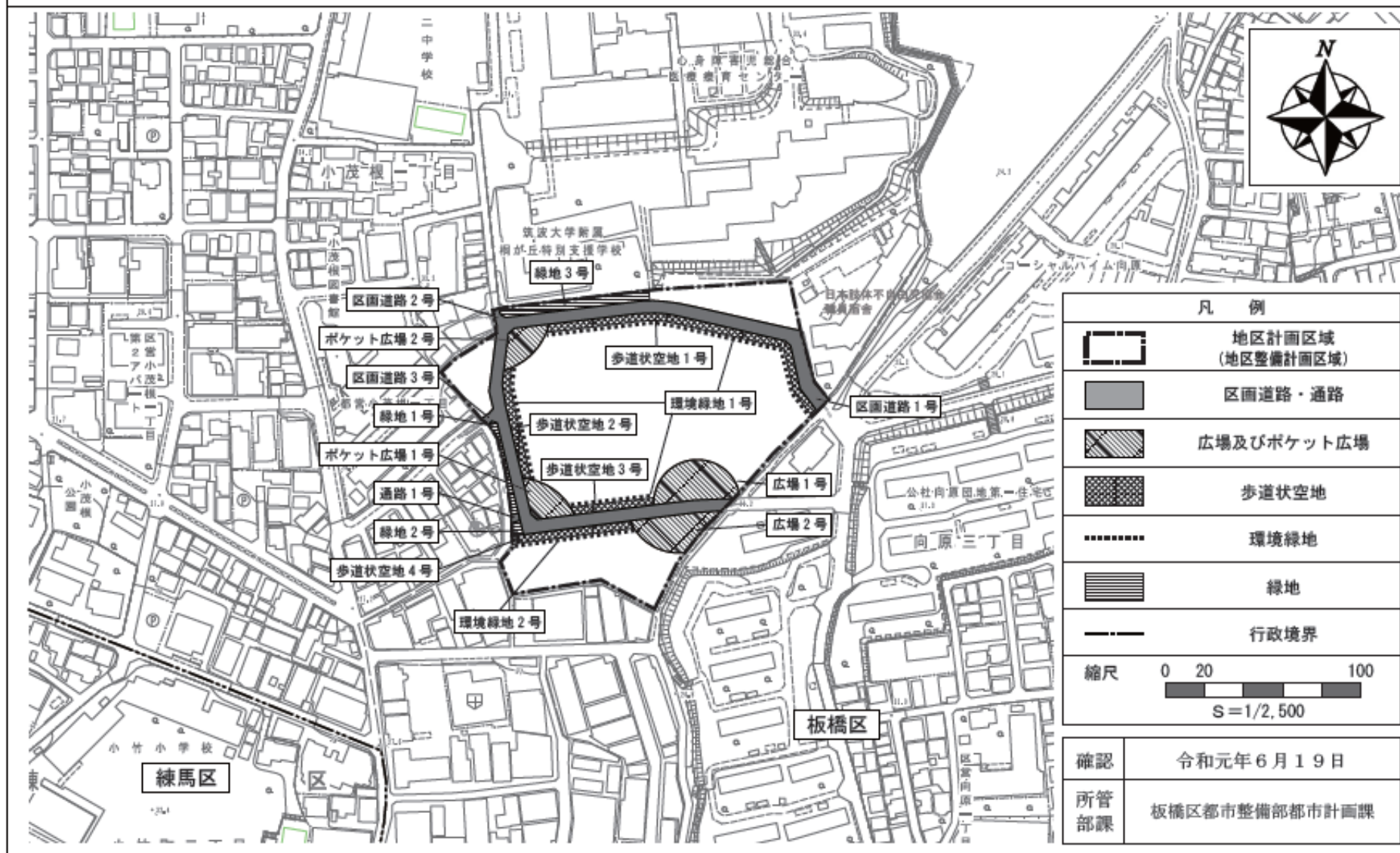


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）31都市基交第5号、平成31年4月11日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）31都市基街第36号、令和元年5月28日

東京都市計画地区計画
向原第二住宅地区地区計画

計画図 2

〔板橋区決定〕

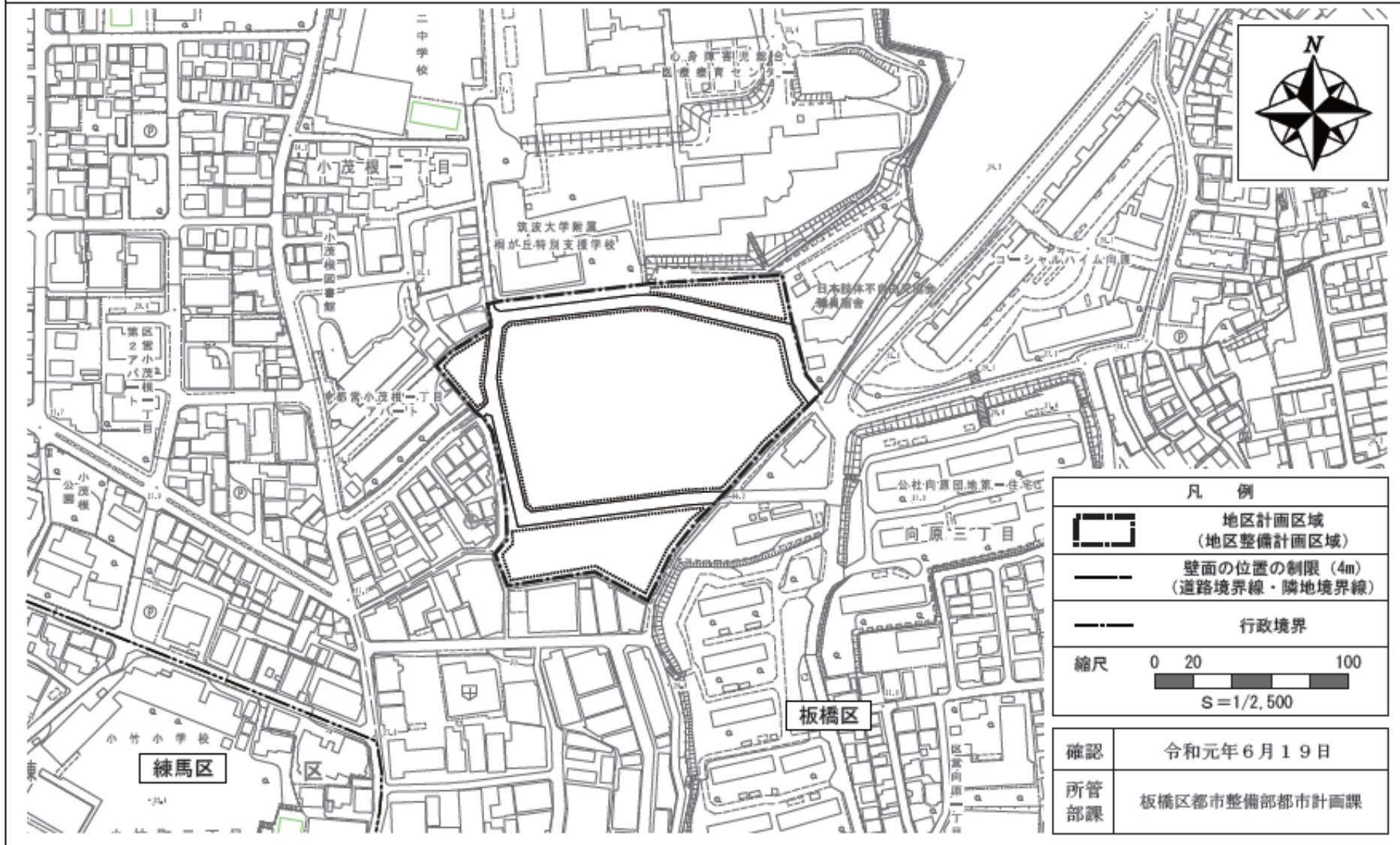


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）31都市基交著第5号、平成31年4月11日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）31都市基街第36号、令和元年5月28日

東京都市計画地区計画
向原第二住宅地区地区計画

計画図 3

〔板橋区決定〕

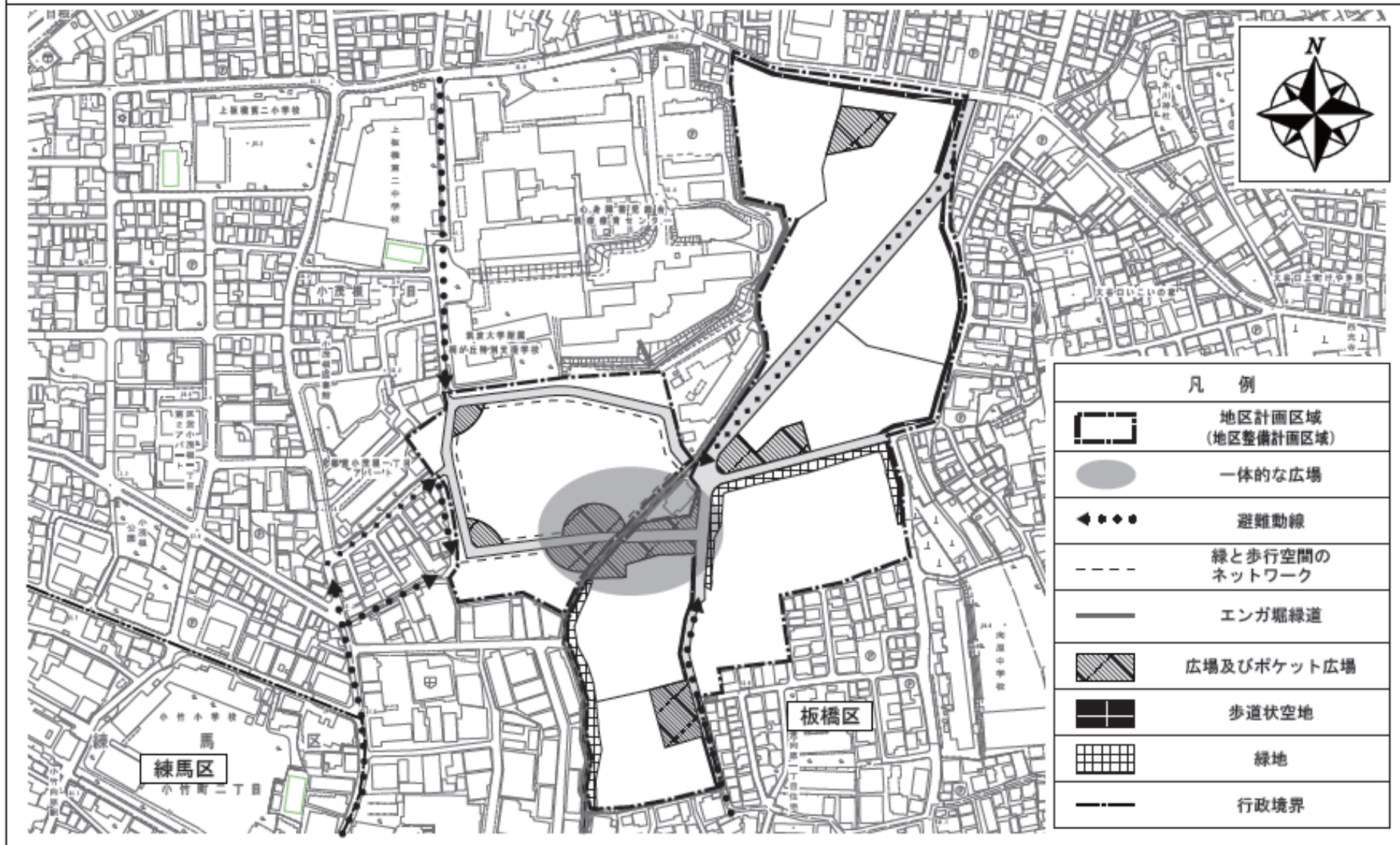


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）31都市基交第5号、平成31年4月11日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）31都市基街都第36号、令和元年5月28日

東京都市計画地区計画
向原第二住宅地区地区計画

参考図（方針附図）

〔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 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。（承認番号）31都市基交第5号、平成31年4月11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）31都市基街第36号、令和元年5月28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4月作成