

まちづくりの実現に向けて

向原三丁目地区地区計画



板橋区都市整備部

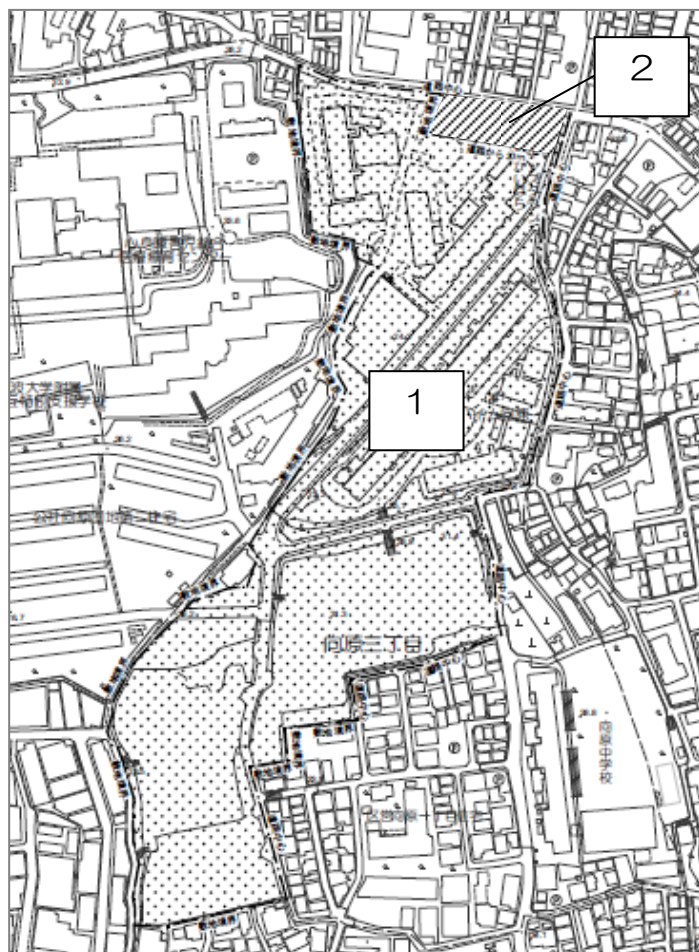
目 次

- 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・計画図 ----- 2～6



「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！！

<地区の区分>



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**

地区の区分		地区計画の概要
1	2	
[大学・病院等] ● [地上1階の過半を店舗等 以外とする建築物]	● ●	①建築物等の用途の制限 周辺住宅地と調和した住環境の整備を図るため、用途制限も設けます。
●		②容積率の最高限度 適切な密度と住戸規模・戸数を有する集合住宅地として整備を図るため、容積率を160%に定めます。
●		③建蔽率の最高限度 適切な密度と住戸規模・戸数を有する集合住宅地として整備を図るため、建蔽率を40%に定めます。
500㎡	100㎡	④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定めます。
指定部分のみ ●		⑤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。
35m	20m	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。

※地区の正式名やその他詳細は、「2 地区計画の計画書・計画図」をご確認ください。

2 地区計画の計画書・計画図

平19. 11. 15

平29. 9. 29 変更

板橋区告示第340号

板橋区告示第368号

名称		向原三丁目地区地区計画				
位置※		板橋区向原三丁目地内				
面積※		約6.6ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、板橋区南部の常盤台地域の大谷口地区・小茂根・向原付近に位置し、昭和32年に一団地の住宅施設として都市計画決定された、東京都住宅供給公社の向原住宅が形成されている。平成19年に一団地の住宅施設を廃止して本地区計画が定められており、以後、集合住宅等の建替えが進められている。</p> <p>当該地区では、団地の建替えと合わせ周辺住宅地と調和した住環境の整備を図るとともに、居住水準の向上やバリアフリー化など高齢化に適応可能な良好な住宅の形成を目指す。また、地域における共生社会の実現に向けて、高齢者や障がい者（児）を含む多様な人々の生活を支援する福祉施設等の整備を図る。</p> <p>さらに、避難場所の指定を踏まえ、防災性・安全性の向上を目指し、公園・広場・緑地等のオープンスペースの確保や狭小な道路の拡幅等の整備を行い、安全で快適な歩行者空間の形成を図る。</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	<p>快適な住環境を形成するため、地区を、住宅A地区・住宅B地区に区分し、それぞれ次のように定め、適切な密度と住戸規模・戸数を有する集合住宅地として整備するとともに、区民の生活を支援する福祉施設等を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「住宅A地区」は、周辺環境に配慮しつつ、オープンスペースの確保に努め、良好な中高層住宅地として整備するとともに、福祉施設等の整備を図る。 「住宅B地区」は、周辺の土地利用との調和を図りつつ、日常生活に必要な便利施設を併設した住宅などにより土地の有効利用を図る。 				
	地区施設の整備の方針	<p>建替えに合わせ、快適な歩行者空間などの充実や沿道の景観に配慮するとともに、避難場所の指定を踏まえ、次のように整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 本地区の外周道路は、適切な幅員へ拡幅し、歩行者の安全性と快適性に配慮した道路として整備する。 公園・広場・緑地・通路は、周辺に対し身近な交流の場となるように努め、緑と歩行者のネットワークを形成する。 避難場所の指定に配慮し、公園・広場・通路など安全確保のためのオープンスペースの整備を図る。 				
	建築物等の整備の方針	<p>地区の目標に合った土地利用や市街地環境の形成を図るとともに、避難場所としての指定に配慮し、用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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、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	<ol style="list-style-type: none"> 街路樹及び敷地内の樹木は、保全に努める。 通路（歩行者用）は、緑道、緑地と一体となった緑のネットワークが形成されるよう努める。また、公園・広場・緑地などオープンスペースと合わせた、緑のネットワークの形成に努める。 現在ある駐輪場の機能は、引き続き維持・向上に努める。 				
地区整備計画	道路	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路1号※	5.0m～15.0m (10.0m～15.0m)注	約330m	既設 注：（ ）内は区域外を含めた道路幅員	
		区画道路2号	6.0m	約50m	既設	
		区画道路3号	6.0m	約120m	既設、一部拡幅	
		区画道路4号	3.0m～8.0m (6.0m～8.0m)注	約210m	既設、一部拡幅 注：（ ）内は区域外を含めた道路幅員	
		区画道路5号	3.0m～4.0m (6.0m～8.0m)注	約200m	既設、一部拡幅 注：（ ）内は区域外を含めた道路幅員	
	公園	名称	面積			備考
		公園1号	約1700㎡			新設
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	面積	備考
		広場1号	—	—	約1000㎡	新設
		広場2号	—	—	約400㎡	新設
		広場3号	—	—	約1100㎡	新設

		広場4号	—	—	約1100㎡	新設
		緑地1号	—	—	約1500㎡	既設
		緑地2号	—	—	約1000㎡	既設
		歩道状空地1号	2.5m	約80m	—	新設
		歩道状空地2号	2.0m	約80m	—	新設
		歩道状空地3号	0.0m～2.0m	約50m	—	新設
		歩道状空地4号	2.5m	約80m	—	新設
		歩道状空地5号	2.5m	約40m	—	新設
		歩道状空地6号	2.5m	約200m	—	新設
		歩道状空地7号	2.5m	約80m	—	新設、一部拡幅（既存歩道を含めた幅員）
		通路1号	5.5m	約100m	—	新設
		通路2号	4.0m	約80m	—	新設
		通路3号	4.0m	約70m	—	新設
地区整備計画	地区の区分	名称	住宅A地区			住宅B地区
		面積	約6.4ha			約0.2ha
	建築物等の用途の制限※	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二第（は）項第二号、第三号に掲げる建築物			次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第二第（は）項第二号、第三号に掲げる建築物 ②地上1階の過半を店舗、飲食店その他これらに類する用途以外に供する建築物	
	建築物の容積率の最高限度※	10分の16			—	
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4			—	
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所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。			100㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1 建築物の地盤面下の部分 2 歩行者の安全を確保するために必要な庇で地区施設の境界を越えないもの 3 公衆便所及びゴミ置場で軒の高さが3m以下のもの、自動車車庫、その他これらに類するもので地区施設の境界を越えないもの			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1 建築物の地盤面下の部分	
	建築物等の高さの最高限度	35m 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。			20m 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、屋根などの意匠又は色彩は、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、生け垣又はフェンスとする。ただし、高さ0.6m以下のものはこの限りでない。				

※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は、計画図表示のとおり」

理由：住宅A地区の住宅団地の更新において、住宅と合わせて、高齢者や障がい者（児）を含む多様な人々の生活を支援する福祉施設等の整備を図るとともに、住宅B地区の建築物の敷地面積の最低限度を変更するため、地区計画の変更を行う。

東京都市計画地区計画
向原三丁目地区地区計画

計画図 1

[板橋区決定]



凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	住宅A地区
	住宅B地区

1:2500
0 20 100m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1:2500の地形図及び道路線図を使用して作成したものである。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。

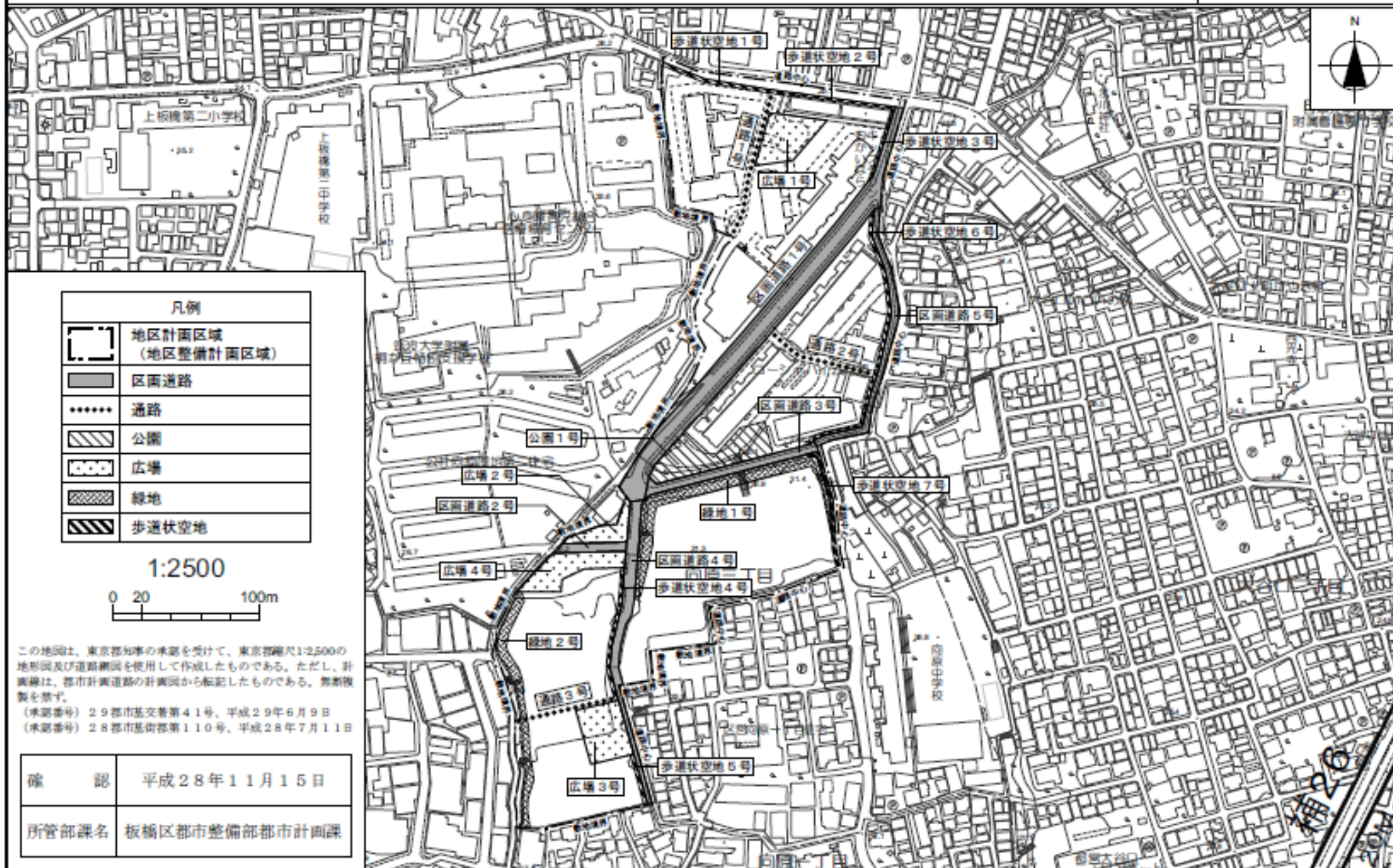
(承認番号) 29都市基交第41号、平成29年6月9日
(承認番号) 28都市基街第110号、平成28年7月11日

確 認	平成28年11月15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
向原三丁目地区地区計画

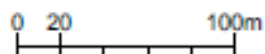
計画図 2

[板橋区決定]



凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	区画道路
	通路
	公園
	広場
	緑地
	歩道状空地

1:2500



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1:2500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。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) 29都市基文第41号、平成29年6月9日

(承認番号) 28都市基街第110号、平成28年7月11日

確認	平成28年11月15日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

補20

東京都市計画地区計画
向原三丁目地区地区計画

計画図3

(板橋区決定)



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)