

まちづくりの実現に向けて

## 中台二丁目北地区地区計画



板橋区都市整備部

# 目 次

1	まちづくりの実現に向けて	
	・都市計画の提案制度について -----	1
	・板橋区都市づくり推進条例に基づく承認まちづくり協議会について ----	2
	・協議の時期等について -----	2
2	建築物等の整備について（建築のルール） -----	3
3	地区計画の計画書・計画図 -----	4～5
4	地区計画の解説	
	・建築物の用途の制限について -----	6
	・建築物の敷地面積の最低限度について -----	6
	・壁面の位置の制限について -----	6～7
	・工作物の設置の制限について -----	7
	・建築物の高さの最高限度について -----	7
	・建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について -----	7
	・垣又はさくの構造制限 -----	8
5	中台二丁目北地区まちづくり協議会との協議について -----	9



「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 まちづくりの実現に向けて

## ■都市計画の提案制度について

当該地区は、武蔵野台地の崖線付近でサンシティの東側に位置し、中台二丁目地内にある概ね昭和30年代前半に民間開発業者が開発した約3.1ヘクタールの閑静な低層住宅地です

比較的敷地規模が大きい低層の戸建住宅を中心とした閑静な住宅地でしたが、近年、相続や転出に伴い、民間開発による宅地の細分化、ワンルーム形式共同住宅の建設及び緑の減少等が地区の課題になっていました。

そこで、良好な住環境の維持に危機感を持つ地区住民が主体となり、住環境を維持・保全するまちづくり計画を提案していこうという考えに基づき、住民提案型の地区計画制度の導入の検討を進め、平成22年3月29日、地区住民（中台むつみ会地区地区計画検討会）から、都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案制度<sup>※注1</sup>を活用し、「地区計画」（素案）が区長へ提出されました。

この提案を受け、区は都市計画手続きを進め、中台二丁目北地区において、緑豊かでうるおいある良好な住環境を維持・保全するとともに安全・安心で快適な住宅地を形成するため、「地区計画」を都市計画決定し、平成22年12月1日に告示しました。

都市計画決定以降も、地元町会として、良好な住環境維持と地域共助によるまちづくりの取組推進のため、中台むつみ会への登録・活動参加への呼びかけやまちづくりに係る各種地元協議を行うよう、開発事業者との協議を重ねてきました。令和3年4月には、地域のまちづくり計画の更なる推進、見直しに係る検討を行うため、中台むつみ会の下部組織として「中台二丁目北地区まちづくり協議会」が設置され、開発事業者との協議もより積極的に行うこととなりました。

令和3年6月以降は、板橋区都市づくり推進条例に基づく承認まちづくり協議会との協議<sup>※注2</sup>として、義務化されています。

### ※注1 都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案制度

本制度は土地所有者等が一定の要件を満たした上で、東京都または板橋区に都市計画の決定や変更を提案できる制度。平成14年7月に都市計画法の一部改正に創設され、平成15年1月から運用されている。

板橋区では、向原三丁目の東京都住宅供給公社向原団地の「一団地の住宅施設」の廃止及び「地区計画」の決定に続き、2事例目。

- ＜提案の要件＞①0.5ha以上の一体的な区域 ②都市計画に関する法令上の基準に適合  
③土地所有者等の3分の2以上の同意

### ※注2 中台二丁目北地区まちづくり協議会との協議

（詳細は、「5 中台二丁目北地区まちづくり協議会との協議」をご確認ください。）

#### ■協議対象行為

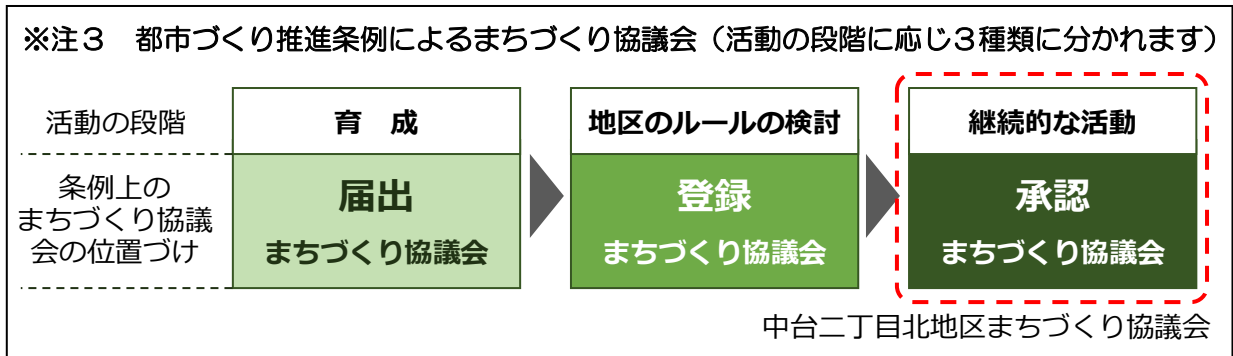
- ① 敷地の分割
- ② 既存建築物の解体
- ③ 建築基準法に基づく建築確認が必要な行為
- ④ 戸建て住宅以外の用途・床利用（寄宿舍等を含む）に係る床利用の見直し（③に該当しないもの）に係る計画・整備・維持管理・運営等

## ■板橋区都市づくり推進条例に基づく承認まちづくり協議会について

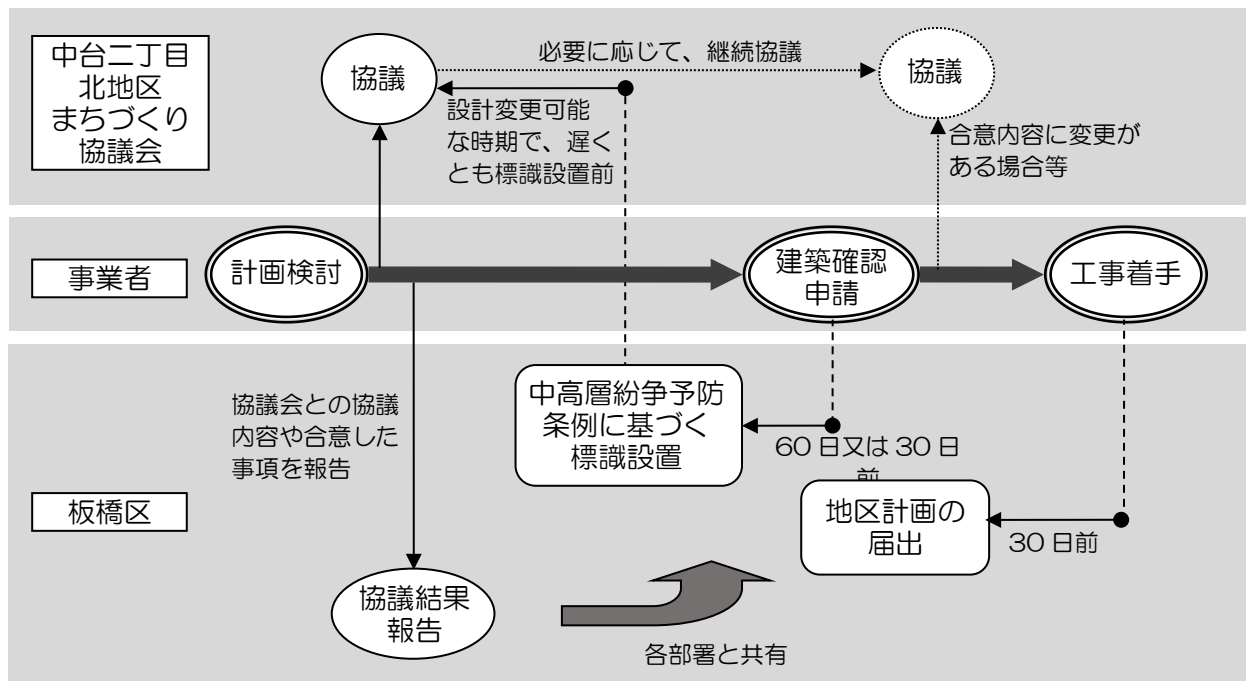
板橋区では、都市づくりに関する基本理念を定め、区民等の役割並びに事業者及び板橋区の責務を明らかにすること等により、区が策定する都市計画の基本的な方針の実現に寄与することを目的とし、「板橋区都市づくり推進条例」を制定しました。（令和3年4月1日施行）

本条例では、地区計画等を活用し、都市づくりの推進を行うことを目的とする団体を「まちづくり協議会」として位置づけ<sup>※注3</sup>、区はまちづくり協議会の活動段階に応じた支援を行っています。

「中台二丁目北地区まちづくり協議会」は、本条例に基づき、令和3年6月に「承認まちづくり協議会」として承認されています。承認まちづくり協議会の活動区域内で開発事業を行う場合には、あらかじめ協議会との協議を行わなければなりません。（都市づくり推進条例第22条）



## ■協議の時期等について



※建築確認申請等に必要な板橋区との各種協議及びその時期については、計画の規模・用途等により異なります。それぞれご確認ください。

※まちづくり協議会との協議は、地域のまちづくりの理念を出来る限り反映していただくため、設計内容が決定する前の早い時期に協議を行ってください。また、地域における良好な環境及び地域の価値の維持・向上に資する開発事業となるよう努めてください。

※都市づくり推進条例に関する問合せ先：都市計画課都市計画係 03-3579-2552

## 2 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	
●	<b>①建築物等の用途の制限</b> 低層の戸建て住宅を中心とした閑静でゆとりある住宅地の形成を図るため、35㎡未満の小規模住戸が15戸以上の共同住宅及び長屋（ワンルームアパート・マンション）の立地を規制します。
●	<b>②建築物の敷地面積の最低限度</b> 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100㎡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。
●	<b>③壁面の位置の制限</b> 安全な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を道路境界線・隣地境界線から外壁等までの距離は0.5m以上とします。 【敷地 100㎡以上 300㎡未満】 道路境界線から1m以上、隣地境界線から0.5m以上 【敷地 300㎡以上】 道路境界線・隣地境界線から1m以上
●	<b>④壁面後区域における工作物の設置の制限</b> 安全・安心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、自動販売機を設けてはいけません。
●	<b>⑤建築物等の高さの最高限度</b> 建築物の高さの最高限度を10mに定めます。
●	<b>⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b> 建築物の外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け周辺と調和した色調とします。 看板、公告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取り付けてはいけません。
●	<b>⑦垣又はさくの構造の制限</b> 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。
●	<b>⑧土地の利用の制限に関する事項</b> 良好な自然環境を維持するため、緑地の保全を図ります。また、道路に面する垣またはさくの構造は、防災性等に配慮するとともに沿道緑化に努めます。

※詳細は、「2 地区計画の計画書」をご確認ください。

<地区計画の区域>



### 3 地区計画の計画書・計画図

平 22. 12. 1  
板橋区告示第 422 号

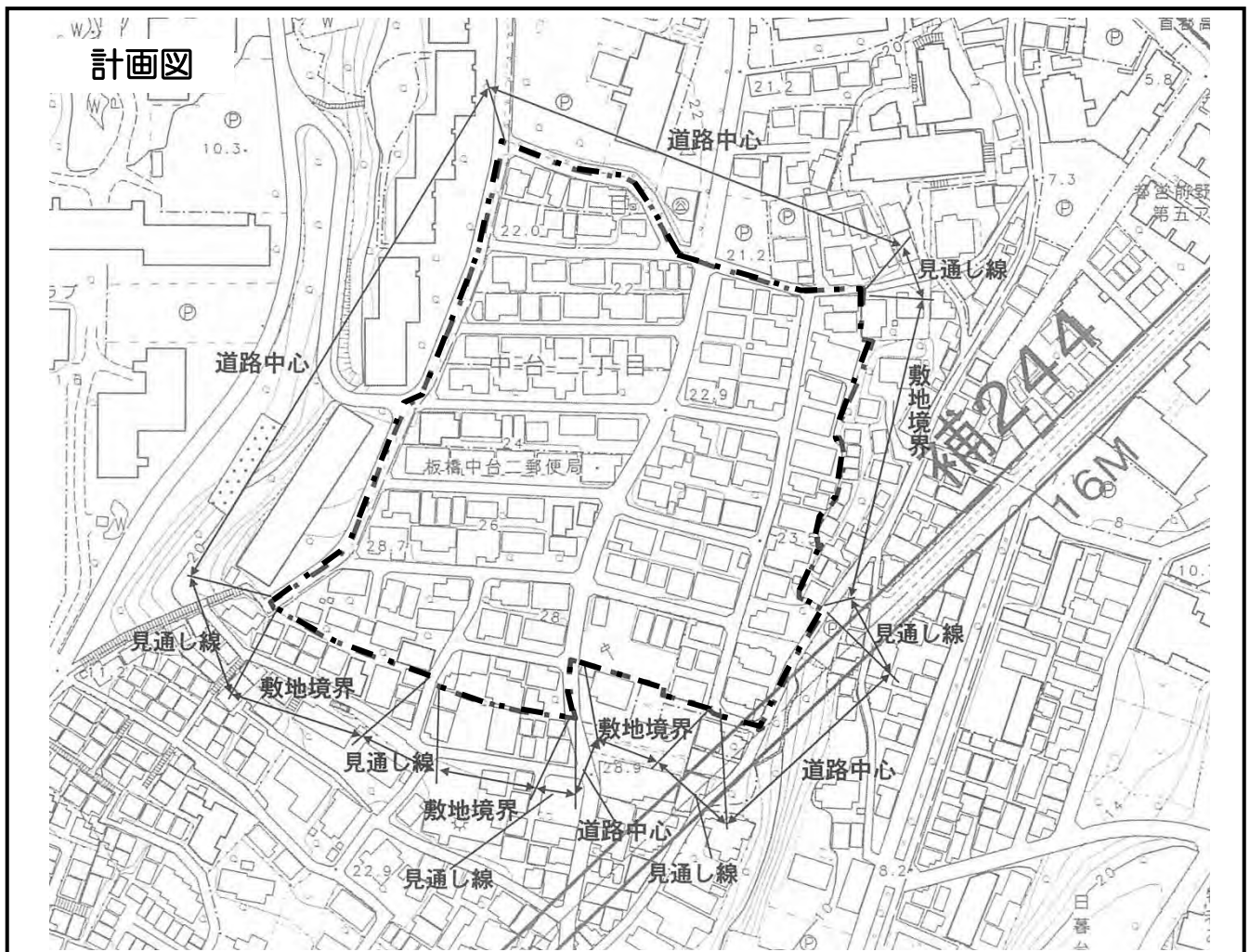
名 称		中台二丁目北地区地区計画
位 置※		板橋区中台二丁目地内
面 積※		約 3. 1 h a
地区計画の目標		<p>本地区は、武蔵野台地の崖線南側の高台に位置し、その多くは昭和 3 0 年代初期に敷地規模が大きい低層の戸建て住宅地として開発され、地元自治会組織である中台むつみ会が中心となり地域コミュニティの形成に努めてきた閑静な住宅地である。</p> <p>「板橋区都市計画マスタープラン」では、まちづくりの方針の中で土地利用の視点から、質の高い住環境を保全するとともに、さらにより良い住環境の創出と誘導を位置づけている。また「板橋区都市景観マスタープラン」では、崖線周辺の建築物の配慮及び良好な戸建て住宅地の景観の形成に配慮することとしている。さらに「板橋区住宅マスタープラン」では、地域と共生する住宅ストックの形成を示すとともに、区民との協働による地区計画を推進することとしている。</p> <p>そこで、緑豊かな自然環境、良好な住環境、ゆとりある道路等の都市基盤が整備された本地区について、良好な住環境を維持・保全するため、建築物等に関する制限を行い、緑豊かでうるおいある安全・安心で快適な住宅地の形成を目指す。</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>緑豊かなゆとりある良好な住環境を維持・保全し、低層の戸建住宅を中心とした閑静でゆとりある住宅地の形成を図る。併せて、防災、防犯及び交通安全上、安全・安心なまちを目指すとともに、快適で魅力ある地域コミュニティの維持に寄与する土地利用を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>緑豊かでうるおいある、安全・安心で快適な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限※</p> <p>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。</p> <p>3 5 m<sup>2</sup>未満の小規模住戸が 1 5 戸以上の共同住宅及び長屋(ワンルームアパート・マンション)</p>
		<p>建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>1 0 0 m<sup>2</sup></p> <p>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土地で当該規定に適合しないもの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ならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しない。ただし、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>壁面の位置の制限</p> <p>1 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、0. 5 m 以上とする。</p> <p>ただし、建築物の敷地が次の一に該当する場合は、以下に示す制限を受けるものとする。</p> <p>(1) 敷地面積が 1 0 0 m<sup>2</sup>以上 3 0 0 m<sup>2</sup>未満の場合は、道路境界線から 1 m 以上、隣地境界線から 0. 5 m 以上とする</p> <p>(2) 敷地面積が 3 0 0 m<sup>2</sup>以上の場合は、道路境界線及び隣地境界線から 1 m 以上とする</p> <p>2 前項の規定は、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の各部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 自動車車庫(階数が 2 以上のものを除く。)</p> <p>(2) 建築物の地盤面下の部分</p>

	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により壁面後退した道路側の区域には、自動販売機を設置してはならない。
	建築物等の高さの最高限度	10m 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	1 建築物の屋根、外壁等の色彩は、刺激的な色彩や原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。 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。
	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、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。ただし、フェンス等の基礎に用いる補強コンクリートブロック及びこれに類するもので、宅地地盤面からの高さが0.9m以下のものにあつては、この限りではない。
	土地の利用に関する事項	1 地区内の良好な自然環境を維持するため、敷地内の樹木等を保全し、壁面後退部分、屋上部分、壁面部分等の緑化に努める。 2 道路に面する垣又はさくの構造は、防災性、防犯性、交通安全に配慮するとともに、沿道緑化に努める。

※は知事同意事項

「区域は、計画図表示のとおり」

理由： 現に形成されている緑豊かでうるおいある良好な住環境を維持・保全するとともに、安全・安心で快適な住宅地を形成するため、地区計画を決定する。



## 4 地区計画の解説

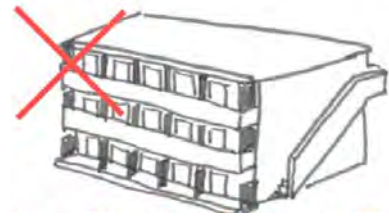
### ■建築物の用途の制限について

地区特性に合わせたまちの将来像（計画書の土地利用の方針）で定めている。）を実現するため、建築基準法による「用途地域」の制限に加えて、地区計画において以下のように建物の用途を制限しています。

#### 【建築物の用途の制限】：

35㎡未満の小規模住戸が15戸以上の共同住宅及び長屋（ワンルームアパート・マンション）を制限しています。

例：34㎡×15戸



### ■建築物の敷地面積の最低限度について

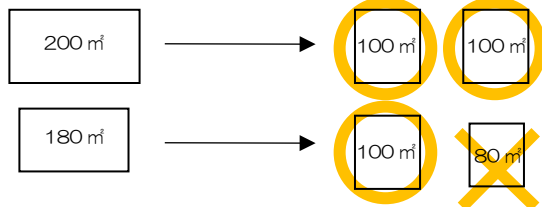
良好な住環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を100㎡と制限しています。

#### 敷地面積の最低限度：100㎡

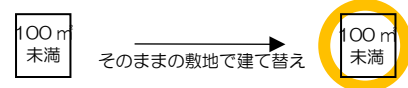
○：建物を建てることのできる敷地

×：建物を建てられない敷地

【地区計画策定時 100㎡を超える場合】

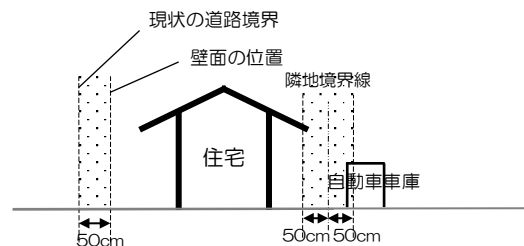
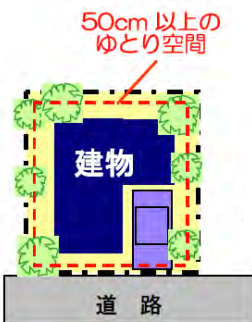


【地区計画策定時 100㎡を下回る場合】



### ■壁面の位置の制限について

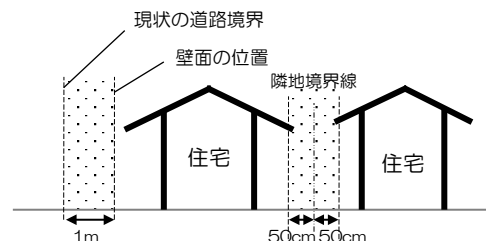
建物の周りに、50cm以上のゆとり空間を設けることとしています。（100㎡以上300㎡未満の敷地は道路側から1m・隣地側から50cmとし、300㎡以上の敷地は1m以上とします。）



隣地境界線から50cm以上離して、建物を建てる必要があります。（1Fの自動車車庫は超えてもかまいません。）

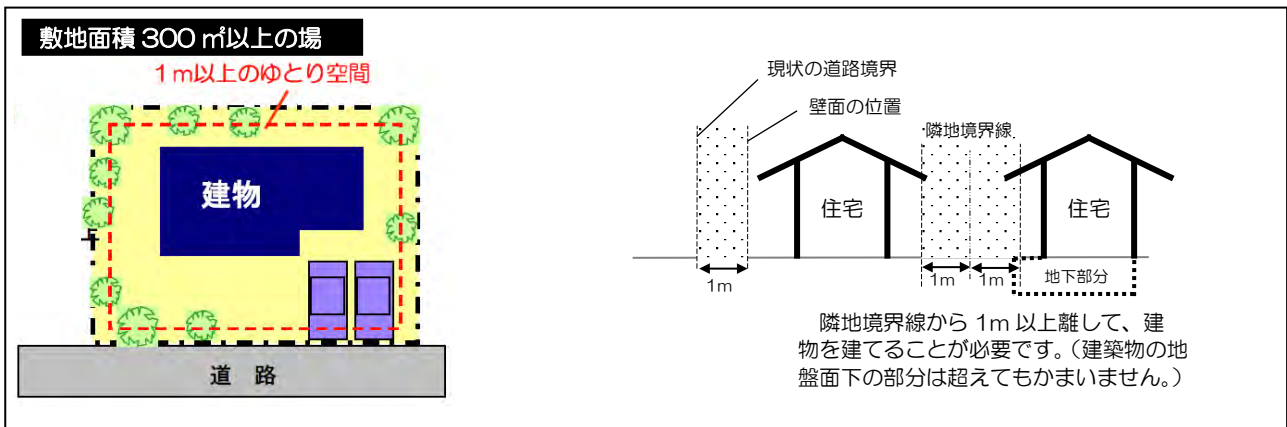
#### 敷地面積 100㎡以上 300㎡未満の場合

隣地から50cm以上、道路から1m以上のゆとり空間



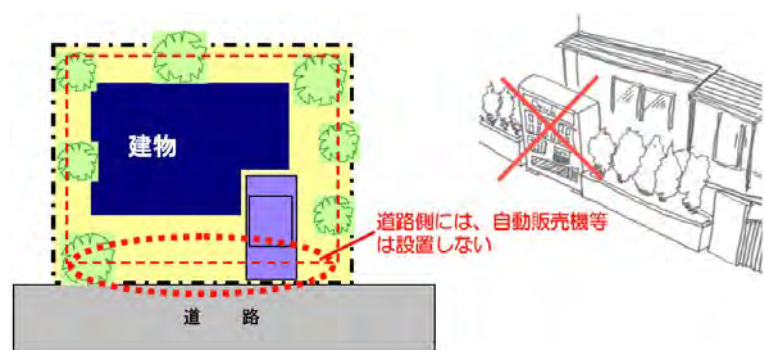
隣地境界線から50cm以上離して、建物を建てる必要があります。（庇は超えてもかまいません。）





**■ 工作物の設置の制限について**

壁面位置を制限した道路側のゆとり空間への自動販売機を制限しています。



**■ 建築物の高さの最高限度について**

建築物の高さの最高限度を 10mと定めています。ただし、階段室や昇降機塔等で一定規模以下のものは対象外となります。



**■ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について**

**① 外壁等の色について**

良好な住環境の形成を図るため、建物等の外壁の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調としています。

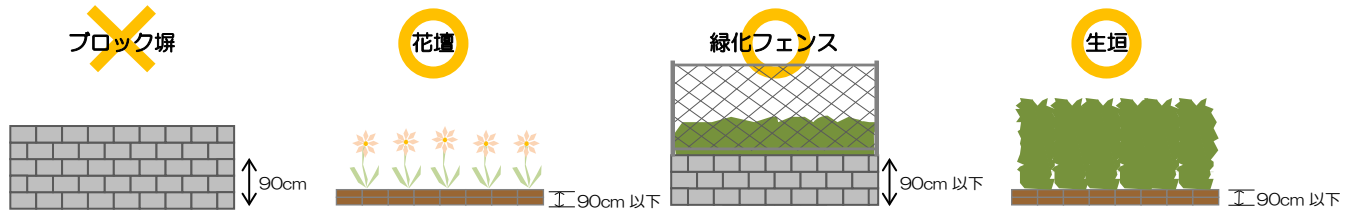
**② 看板、広告塔等の屋外広告物について**

看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取り付けないこととしています。

派手な色 原色  
 看板・広告物等

## ■垣又はさくの構造制限

緑豊かでうるおいのある、安全・安心で快適な住宅地の形成を図るため、道路の沿道は、生垣や透過性のあるフェンス等にすることとします（高さ 90cm 以下の部分については対象外）。ただし、隣地境界側については制限していません。

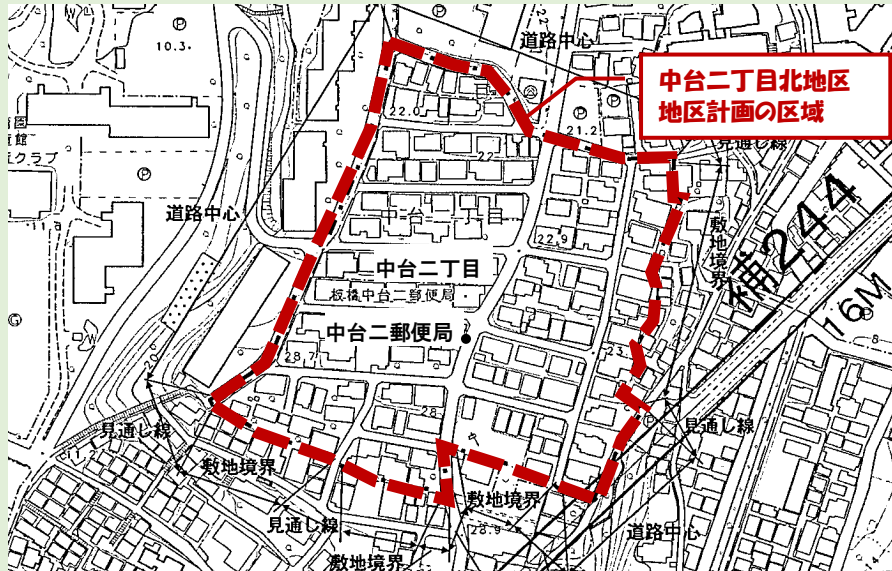


## 5 中台二丁目北地区まちづくり協議会との協議

板橋区では、区内で自主的な都市づくりを行うまちづくり協議会を「板橋区都市づくり推進条例（以下、「条例」という。）」に基づく「承認まちづくり協議会」に位置づけしています。

開発事業者の皆様は、承認まちづくり協議会の活動区域内で開発事業を行う場合は、事前に協議を行っていただく必要があります。（条例第22条）

### 中台二丁目北地区まちづくり協議会 活動区域図



- 協議対象行為
- ・敷地分割
  - ・既存建築物の解体
  - ・建築確認が必要な行為など

詳細は板橋区ホームページにて、紹介しています。



<中台二丁目北地区まちづくり協議会における事業者との協議に係る実施方針（抜粋）>

協議根拠	中台二丁目北地区地区計画の目標及び方針	
協議対象行為	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 敷地の分割</li> <li>(2) 既存建築物の解体</li> <li>(3) 建築基準法に基づく建築確認が必要な行為</li> <li>(4) 戸建住宅以外の用途・床利用（寄宿舍等を含む）に係る床利用の見直し（(3)に該当しないもの）に係る計画・整備・維持管理・運営 等</li> </ol>	
協議方法	協議時期	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 協議対象行為(1)～(4)の検討時</li> <li>(2) 行政事前相談、各種申請・許可・届出等の手続若しくは計画検討時</li> </ol>
	提出書類	<p>下記の書類を10部提出</p> <p>【(1) 敷地の分割の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の位置、敷地分割の前後の区画形状・面積を示す資料（道路との関係がわかるもの）</li> </ul> <p>【(2) 既存建築物の解体の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の位置、既存建築物の写真等形態の分かる資料</li> <li>・事後に業務用駐車場とする場合は、駐車場の区画形状図（道路との関係がわかるもの）</li> </ul> <p>【(3) 建築行為の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画図（配置図、平面図、立面図、断面図）</li> </ul> <p>【(4) 床利用の見直しの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床利用の見直し内容が分かる書類</li> <li>・維持管理・運営の内容が分かる書類</li> </ul> <p>【(1)～(4)共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発事業の計画名称、概要及び連絡先等を記載した書類（任意様式）</li> <li>・工事計画が分かる書類</li> </ul>
	提出時期	協議日の14日前
協議の方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議申込み先が受付した後に協議の日時を指定し、中台二丁目北地区まちづくり協議会と建主又は代理人（以下「開発事業者」という。）同席の場で協議する。</li> <li>・協議の場で合意が成立した場合は、協議会は合意内容について書類を発行する。</li> <li>・中台二丁目北地区まちづくり協議会と開発事業者は、合意が成立しない場合には再度協議をするが、合計3回の協議によっても合意が成立しない場合で、合意に向けた協議の継続が困難と判断される場合、開発事業者はその旨を協議結果の報告の際に、区へ報告すること。</li> </ul>	

---

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)