

まちづくりの実現に向けて

成増五丁目地区地区計画



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！！**

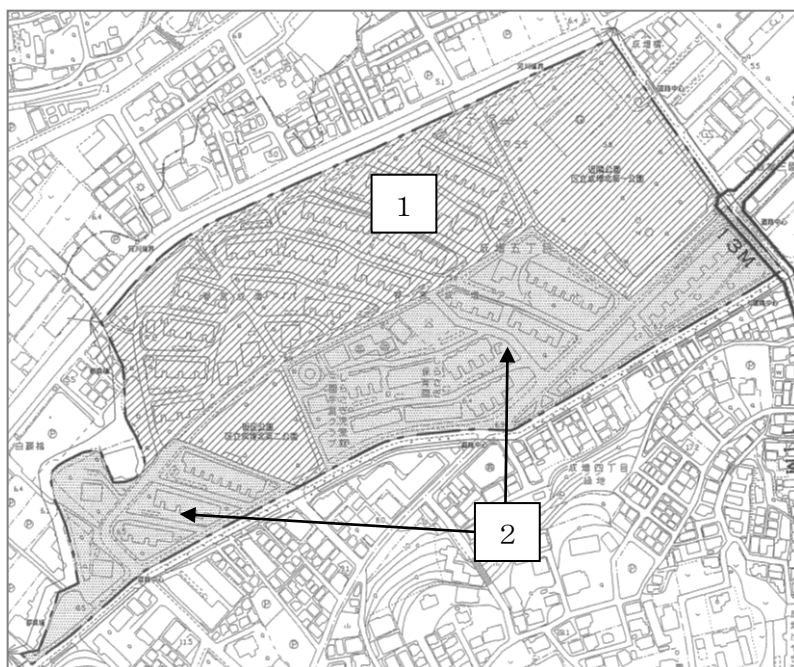
1 建築物等の整備について（建築のルール）

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す。**

地区の区分		地区計画の概要
1	2	
●	●	①建築物等の用途の制限 団地内の良好な住環境を担保するため用途制限も定め、次の用途を規制します。 1：神社、寺院、教会等 2：公衆浴場 3：大学、高等専門学校、専修学校等
●	●	②容積率の最高限度 適性かつ合理的な土地の有効利用を図るため、容積率を160%に定めます。
●	●	③建蔽率の最高限度 適性かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建蔽率を40%に定めます。
	●	一戸建住宅、二戸長屋、兼用住宅等の場合は50%に定めます。
●	●	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1000㎡に定めます。
	●	一戸建住宅、二戸長屋、兼用住宅等の場合は100㎡に定めます。
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。
●	●	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、0.5m以上でなければならない。
指定部分のみ ●	●	⑥建築物等の高さの最高限度 団地内の良好な住環境を担保するため、計画図3に示す高さの最高限度を20m以下・30m以下に定めます。
●	●	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。また、看板等を屋上に取り付けてはいけません。
●	●	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。

<地区の区分>



2 地区計画の計画書

平19.11.15

板橋区告示第342号

【成増五丁目地区】

名称	成増五丁目地区地区計画					
位置※	板橋区成増五丁目地内					
面積※	約9.6ha					
地区計画の目標	<p>本地区は、板橋区北西部にある赤塚地域の成増・赤塚付近に位置し、昭和37年に成増一団地の住宅施設として都市計画決定された、都営住宅や都市計画公園などからなる住宅地である。都市計画公園をはじめ、桜並木や隣接する旧白子川緑道等により緑豊かな住環境が形成されている。</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「快適な都市生活を創るまちづくり」をすべき地区として位置付けられ、環境共生や高齢社会など新たなニーズに配慮した建替えの促進を図るとしている。</p> <p>また、「板橋区住宅マスタープラン」では、住環境がバリアフリー化され、多様な世帯が同じ地域に融合して住むことができることを目標としている。</p> <p>さらに、「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、周辺環境との調和をとりながら土地の有効利用を図り、十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図るとしている。</p> <p>本地区では、老朽化した都営住宅の建替えに際し、豊かな自然環境と共生するまちづくりとして、既存の豊かな緑を活かしながら環境に配慮した土地利用と建物計画を図ることを目的として、地区計画の目標を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都営成増アパートの建替えにあわせて、周辺環境との調和及び良好な住環境の形成を図る。 2 快適な住環境を保持しつつ、良質で多様な世代・世帯が居住する住宅の供給を図る。 3 豊かな既存樹林等を活かし、公園・緑地等をつなぎ、桜並木や旧白子川緑道等による「水と緑のネットワーク」の形成を推進する。 					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を2つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じた、適切かつ合理的な土地利用を図るため、各地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 良質な緑地環境の保全と快適な住環境を形成するため、周辺環境に配慮しながら、都営住宅の建替えを図る。 2 住宅・関連施設地区 周辺環境に配慮しながら、日常生活の快適性や利便性を確保するため、住宅及び地域に必要な施設の誘導を図る。 				
	地区施設の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区内及び周辺とのネットワーク形成を担保するため、地区施設として既設区道を位置づける。 2 「水と緑のネットワーク」推進のため、既存の緑地、公園等を活かし、地域の住環境の保全に努める。 3 建替えに合わせ、バリアフリーに配慮し、快適な歩行者空間等の確保に努める。 				
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 適切かつ合理的な土地の有効利用を図るため、容積率・建ぺい率の最高限度及び敷地面積の最低限度の制限を定める。 2 団地内の良好な住環境を担保するため、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 周辺のまちなみとの調和を十分配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区の特性を踏まえ以下のような環境の整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 緑のネットワークの形成を推進するため、地区中央の桜並木等既存樹木の保全や新たな緑化に努める。 2 居住者・地域住民の利便性・安全性を高めるため、地区を南北方向に貫通する歩行者用通路を確保するよう努める。 				
地区整備計画	地区施設の配置及び規	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号※	11m	約40m	既設
			区画道路2号※	10m	約40m	新設
			区画道路3号※	10m	約390m	既設、一部拡幅
			区画道路4号※	8～10m	約190m	既設、一部拡幅
			区画道路5号※	6.5～8m	約340m	既設、一部拡幅
			区画道路6号	7m	約170m	既設、一部拡幅
			区画道路7号	3～7.5m (6～11m)	約380m	既設、一部拡幅 ()内は区域外を含めた幅員
			区画道路8号※	11m	約230m	既設、一部拡幅

模	区画道路 9 号	4.5~4.75m (7~7.5m)	約 240m	既設、一部拡幅 ()内は区域外を含めた幅員
	その他の公共空地	名称	面積	備考
		緑地 1 号	約 700 m ²	新設
		緑地 2 号	約 200 m ²	既設
	緑地 3 号	約 2,400 m ²	既設 (一部拡張)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	住宅・関連施設地区
		面積	約 5.6ha	約 4.0ha
	建築物等の用途の制限※	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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの		
	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	10 分の 4 ただし、次に該当する場合は 10 分の 5 とする。 1 一戸建ての住宅又は二戸長屋 2 兼用住宅 (建築基準法施行令第 130 条の 3 に定めるもの)	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	1,000 m ² ただし、次に該当する場合は 100 m ² とする。 1 一戸建ての住宅又は二戸長屋 2 兼用住宅 (建築基準法施行令第 130 条の 3 に定めるもの)	
	壁面の位置の制限	ただし、集会所、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として使用するものについてはこの限りでない。 1 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図 3 に示す距離を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 建築物の地盤面下の部分 (2) ゴミ置場、駐車場、門・塀等の工作物で、軒の高さが 3m 以下であるもの 2 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 以上でなければならない。ただし、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。 (1) 物置その他これらに類する用途 (自動車車庫を除く。) に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの (2) 自動車車庫 (階数が 2 以上のものを除く。) (3) 床面積に参入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下のもの		
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図 3 のとおりとする。 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参入しない。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。 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、生垣又はフェンスとする。 ただし、0.6 m 以下の部分については、この限りでない。		

※は知事同意事項

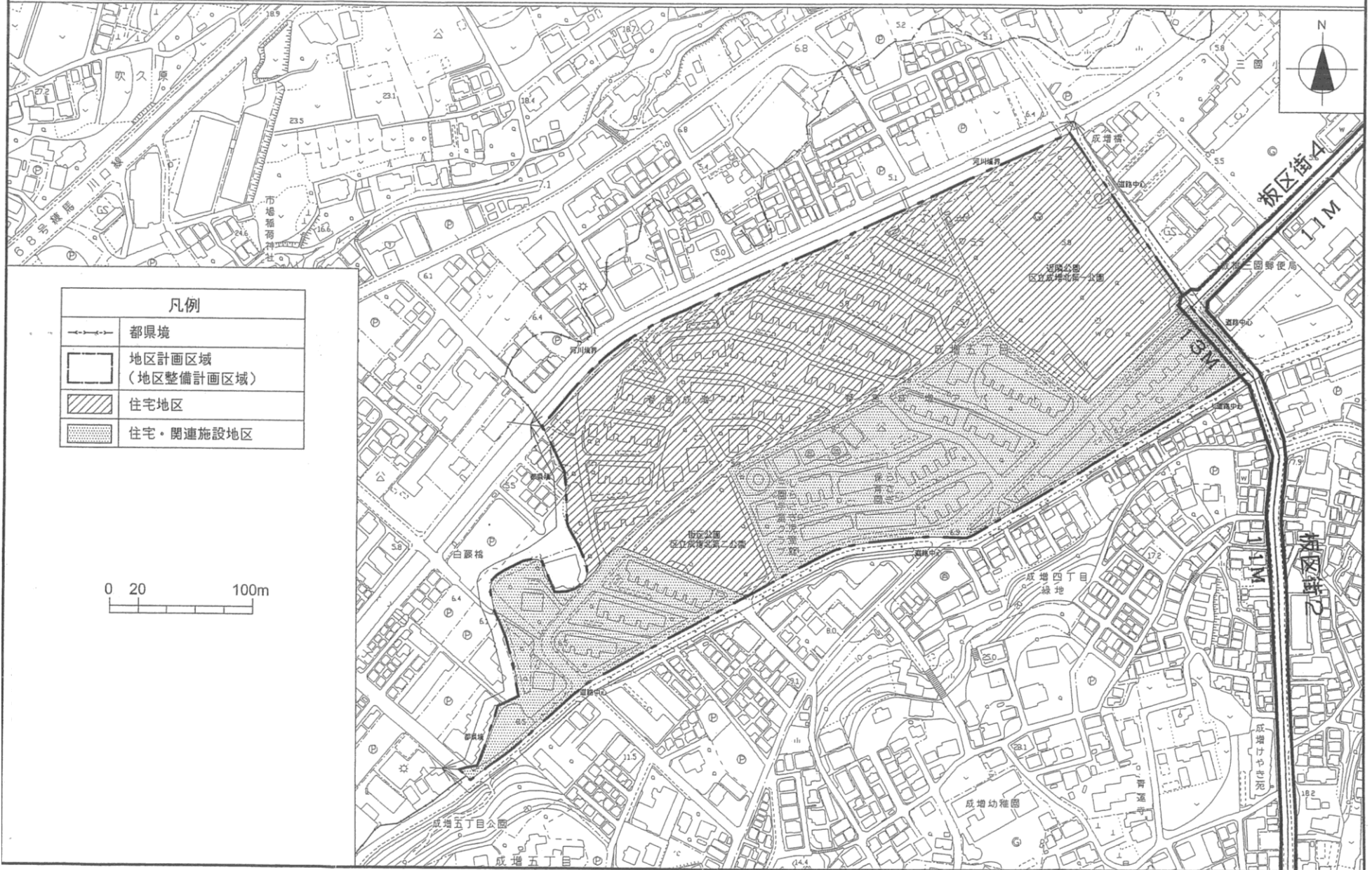
「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理由 老朽化した都営住宅の建替えにより地区の都市機能の更新を図り、もって安全で緑豊かな住環境を有する市街地を形成するため地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
成増五丁目地区地区計画

計画図 1

〔板橋区決定〕



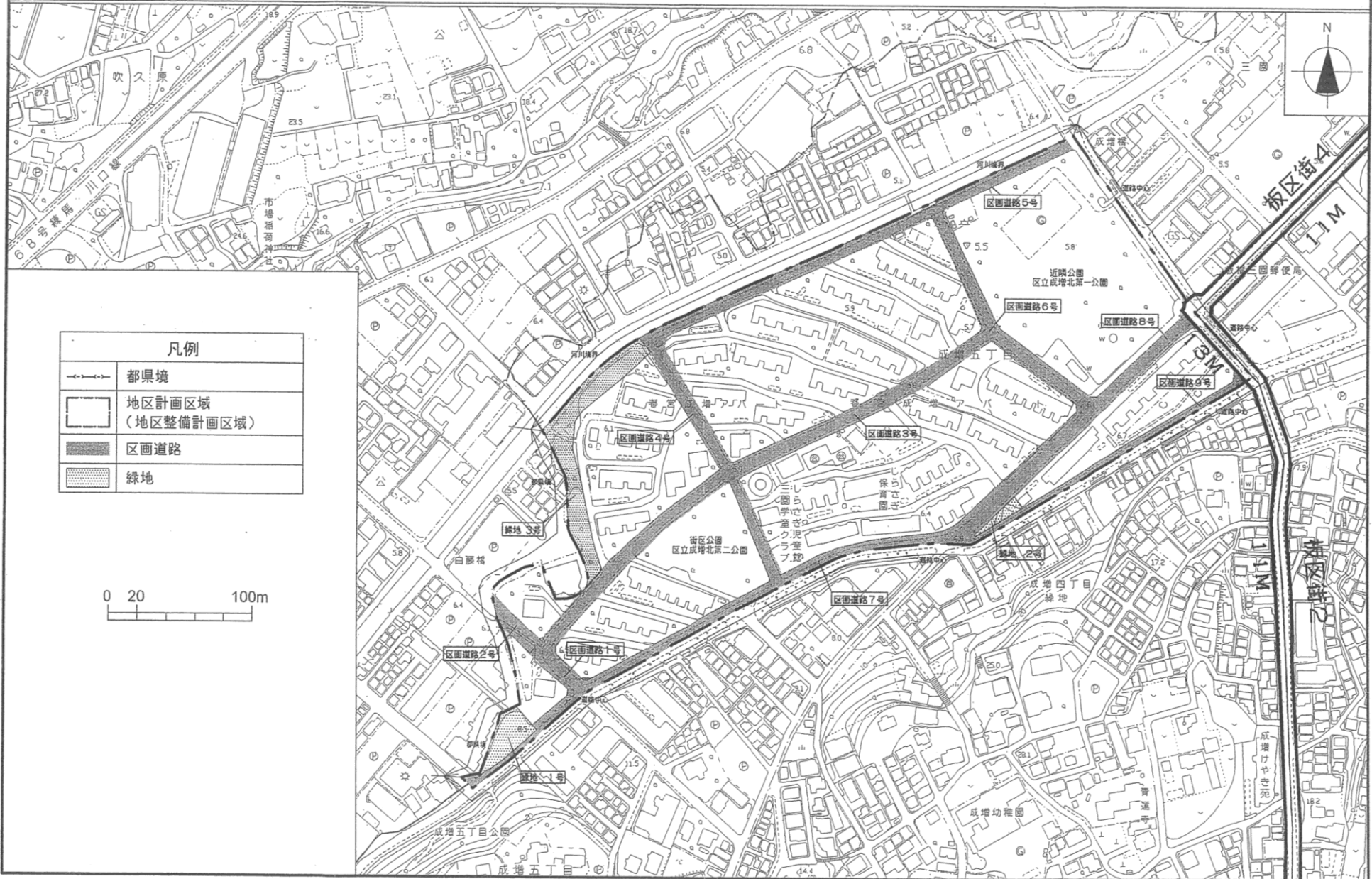
凡例	
	都県境
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	住宅地区
	住宅・関連施設地区



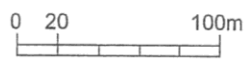
東京都市計画地区計画
成増五丁目地区地区計画

計画図2

[板橋区決定]



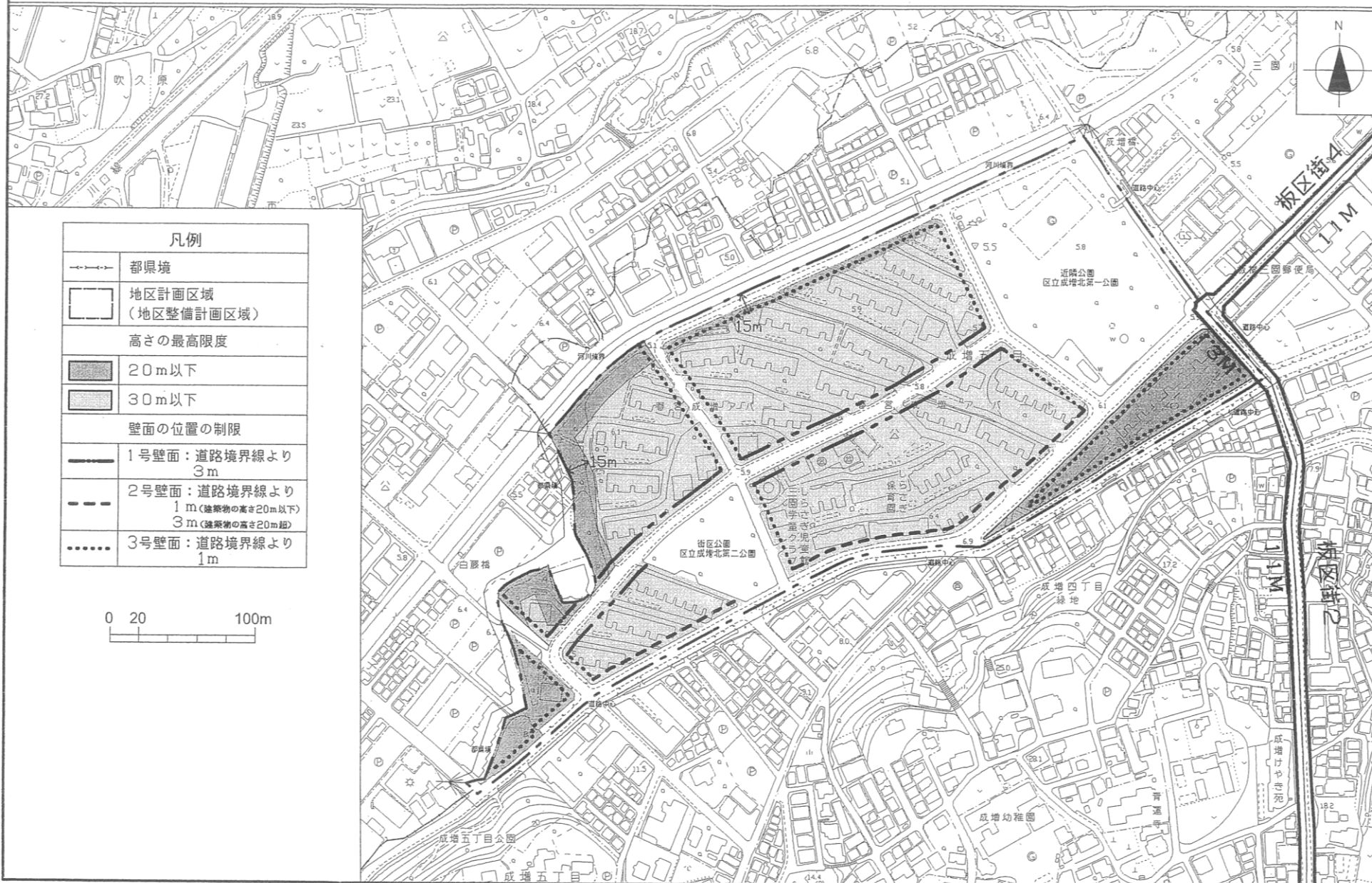
凡例	
	都県境
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	区画道路
	緑地



東京都市計画地区計画
成増五丁目地区地区計画

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)

令和3年4月作成