

まちづくりの実現に向けて

西台一丁目周辺南地区地区計画



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	2～3
3	地区計画の解説	
	・ 地区区分、建築物の用途の制限について	4
	・ 建築物の敷地面積の最低限度について	5
	・ 壁面位置の制限について	5
	・ 建築物の高さの最高限度について	5
	・ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について	5
	・ 垣又はさくの構造制限	6



「まちのルール」で守ろう、
育てよう、自分達のまち！！
緑豊かであるおいある、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	
[ホテル・旅館] ● (一住区域)	● (一住)	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、ホテル・旅館、工場等の立地を制限します。 また、2の地区では一部、店舗等（床面積 150 m ² 超）や独立した自動車車庫の立地も制限します。
[店舗等 150 m ² 超]	● (一中高)	
[独立自動車車庫]	● (一中高)	
●	●	②建築物敷地面積の最低限度 敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を75m ² に定めます。
●	●	③壁面の位置の制限 緑豊かなゆとりある街並みの形成を図るため、隣地境界線から外壁等までの距離は、0.5m以上に定めます。
●	●	④建築物等の高さの最高限度 緑豊かなゆとりある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を15mに定めます。
●	●	⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物の外壁等の色は白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とします。また、看板や広告塔等は建築物の屋上に取り付けることができません。
●	●	⑥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。

※詳細は、「2 地区計画の計画書」をご確認ください。



2 地区計画の計画書

平9.2.12
板橋区告示第 38 号

名 称		西台一丁目周辺南地区地区計画				
位 置		板橋区西台一丁目、西台三丁目及び若木三丁目各地内				
面 積		約 7.7 ha				
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目 標	無秩序な市街化を抑制すると共に、地区施設の整備拡充を進め、安全で緑豊かなゆとりある住環境の形成を図る。				
	土地利用の 方 針	<p>地区の特性に合わせ、「中層住宅地区A」及び「中層住宅地区B」に区分し、それぞれ次のように定める。</p> <p>① 中層住宅地区A 既存の住環境の維持・保全を行うと共に、周辺環境に配慮した良好な中層住宅地の形成を図る。</p> <p>② 中層住宅地区B 道路・公園等の地区施設の整備を行うとともに、合理的かつ健全な土地利用を誘導し、周辺環境と調和した良好な中層住宅地の形成を図る。</p>				
	地区施設の 整備の方針	<p>1. 地区内の交通処理と消防活動困難区域の解消をめざし、区画道路の整備を行う。</p> <p>2. 安全な歩行者空間を確保するため、歩道の整備を行う。</p> <p>3. 地区内に公園を設け、住民の憩いの場とする。</p> <p>4. 緑豊かなゆとりある環境を維持するため、緑地の保全を図る。</p>				
	建築物等の 整備の方針	<p>良好な市街地の形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1. 良好な住環境の形成を図ると共に、敷地の細分化を防止するため、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2. 緑豊かなゆとりある街並みの形成を図るため、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	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	6.0 m	約510 m	新設一部拡幅
			区画道路2号	6.0 m	約180 m	新 設
			区画道路3号	4.0 m	約 90 m	新 設
			区画道路4号	4.0 m	約 80 m	新 設
	公 園	名 称	面 積		備 考	
		公園1号	約600 m ²		新 設	
		公園2号	約500 m ²		新 設	
	緑 地	名 称	面 積		備 考	
		緑地1号	約400 m ²		新 設	
緑地2号		約300 m ²		新 設		

地区施設の配置及び規模		名称	幅員	延長	備考	
		その他の公共空地	歩道1号	2.0m	約140m	新設
			歩道2号	2.0m	約230m	新設
			歩道3号	2.0m	約220m	新設
			歩道4号	2.0m	約50m	新設
			歩道5号	2.0m	約170m	新設
		地区整備計画	地区の区分	名称	中層住宅地区A	
面積	約1.5ha			約6.2ha		
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)地区内の第一種住居地域 ①ホテル又は旅館 ②工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積が50㎡以内の自動車修理工場は除く。）		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)地区内の第一種中高層住居専用地域 ①店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの ②独立した自動車車庫 (2)地区内の第一種住居地域 ①ホテル又は旅館 ②工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積が50㎡以内の自動車修理工場は除く。）			
	建築物の敷地面積の最低限度※		75㎡			
壁面の位置の制限	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。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㎡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)床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれら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※		15m 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八分の一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意匠の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調と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、生け垣又はフェンスとする。ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分についてはこの限りでない。			

※は知事承認事項

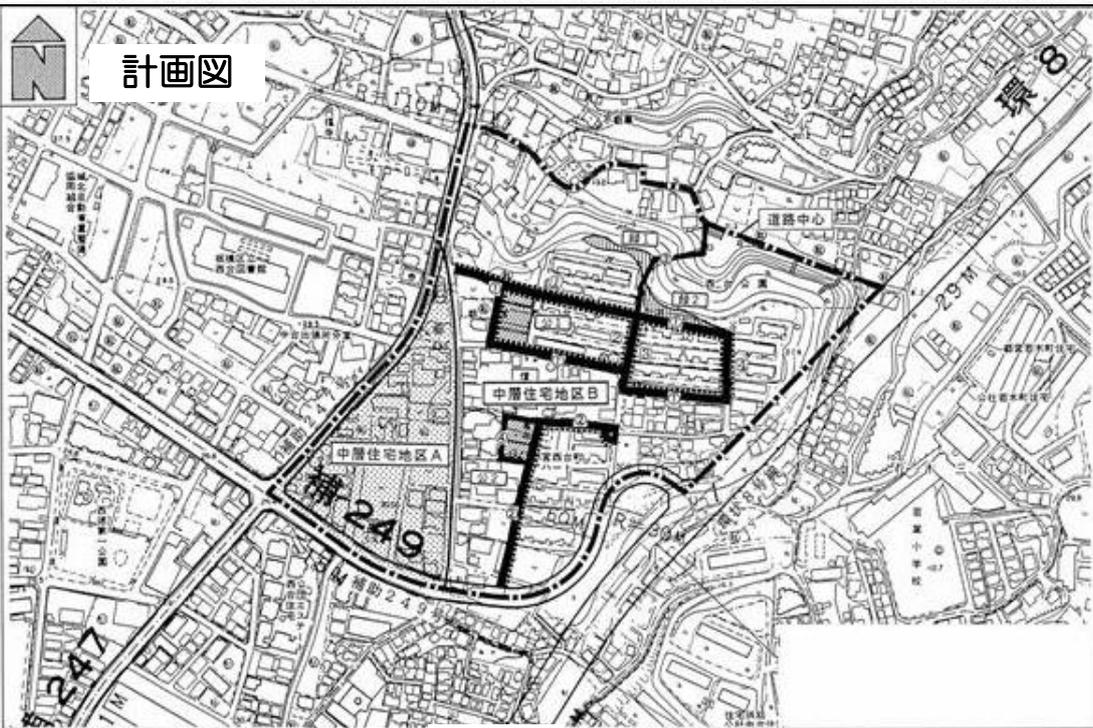
「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び地区の区分は、計画図表示の通り」

理由： 無秩序な市街化を抑制すると共に、地区施設の整備拡充を進め、安全で緑豊かなゆとりある住環境の形成を図るため、地区計画を決定する。

3 地区計画の解説

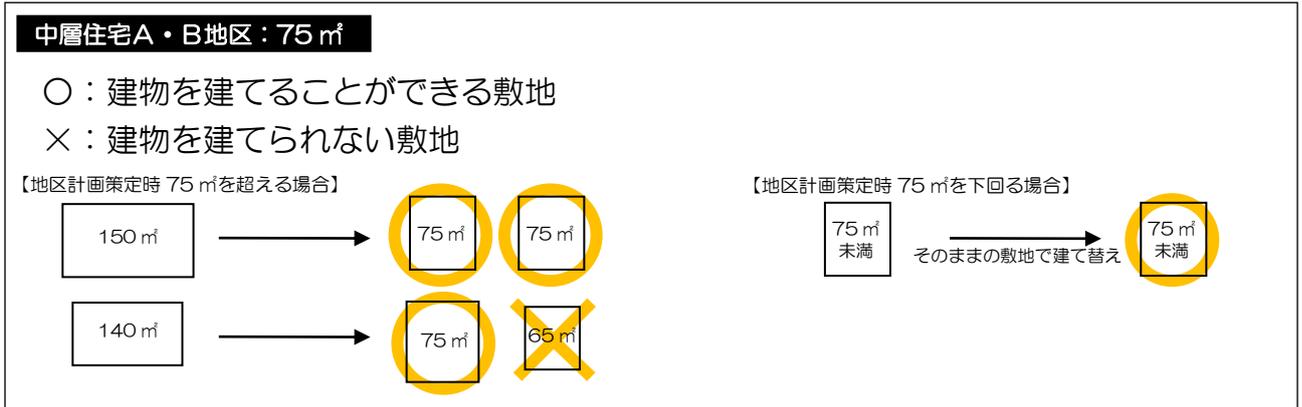
■地区区分、建築物の用途の制限について

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、地区を以下の2つに区分し、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。

<p>中層住宅地区A</p> <p>【建築物の用途の制限】： 地区内の第一種住居地域</p> <p>①ホテル又は旅館 ②工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積が50㎡以内の自動車修理工場は除く。）</p>	<p>建築基準法施行令第130条の6に規定されているもの</p> <p>②作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの以外の工場</p>																								
<p>計画図</p> 																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">凡 例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">[Dashed Box]</td> <td>地区計画区域</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">[Dotted Box]</td> <td>地区整備計画区域</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><地区の区分></td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">[Grid Pattern]</td> <td>中層住宅地区A</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">[White Box]</td> <td>中層住宅地区B</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><地区施設配置></td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">[Thick Solid Line]</td> <td>区画道路1号・2号 (幅員6m、 図中①、②)</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">[Thin Solid Line]</td> <td>区画道路3号・4号 (幅員4m、 図中③、④)</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">[Diagonal Hatching]</td> <td>公園1号・2号 (図中公1、公2)</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">[Cross-hatching]</td> <td>緑地1号・2号 (図中緑1、緑2)</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px; text-align: center;">[Dotted Pattern]</td> <td>歩道1号～5号 (幅員2m、 図中①～⑤)</td> </tr> </tbody> </table>		凡 例		[Dashed Box]	地区計画区域	[Dotted Box]	地区整備計画区域	<地区の区分>		[Grid Pattern]	中層住宅地区A	[White Box]	中層住宅地区B	<地区施設配置>		[Thick Solid Line]	区画道路1号・2号 (幅員6m、 図中①、②)	[Thin Solid Line]	区画道路3号・4号 (幅員4m、 図中③、④)	[Diagonal Hatching]	公園1号・2号 (図中公1、公2)	[Cross-hatching]	緑地1号・2号 (図中緑1、緑2)	[Dotted Pattern]	歩道1号～5号 (幅員2m、 図中①～⑤)
凡 例																									
[Dashed Box]	地区計画区域																								
[Dotted Box]	地区整備計画区域																								
<地区の区分>																									
[Grid Pattern]	中層住宅地区A																								
[White Box]	中層住宅地区B																								
<地区施設配置>																									
[Thick Solid Line]	区画道路1号・2号 (幅員6m、 図中①、②)																								
[Thin Solid Line]	区画道路3号・4号 (幅員4m、 図中③、④)																								
[Diagonal Hatching]	公園1号・2号 (図中公1、公2)																								
[Cross-hatching]	緑地1号・2号 (図中緑1、緑2)																								
[Dotted Pattern]	歩道1号～5号 (幅員2m、 図中①～⑤)																								
<p>中層住宅地区B</p> <p>【建築物の用途の制限】：</p> <p>I.地区内の第一種中高層住居専用地域</p> <p>①店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの ②独立した自動車車庫</p>	<p>II.地区内の第一種住居地域</p> <p>①ホテル又は旅館 ②工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積が50㎡以内の自動車修理工場は除く。）</p> <p>建築基準法施行令第130条の6に規定されているもの</p> <p>②作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの以外の工場</p>																								

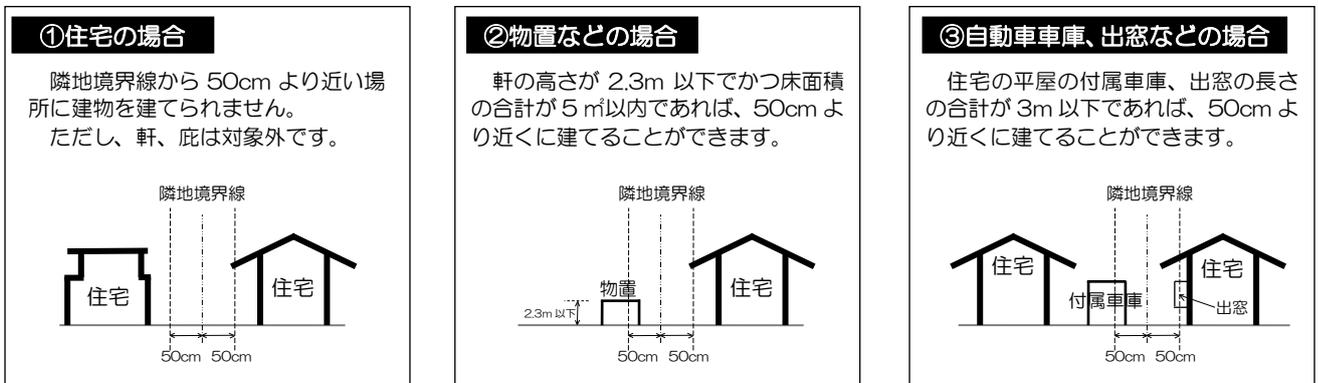
■建築物の敷地面積の最低限度について

敷地面積の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を定めています。



■壁面位置の制限について

緑豊かな住環境の形成を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定めています。

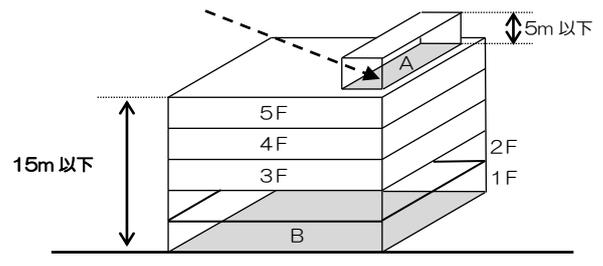


■建築物の高さの最高限度について

緑豊かなゆとりある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を **15m** 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。

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Aが、当該建築物の建築面積Bの8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5m以下であれば、高さの最高限度を超えてつくることができます。



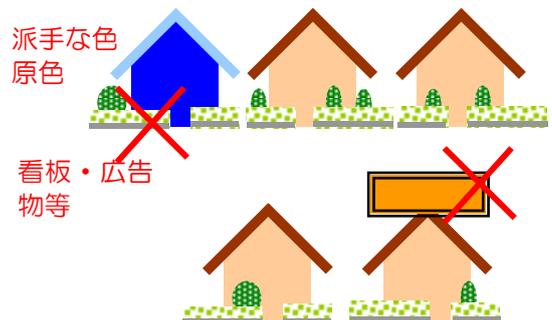
■建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について

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。



■垣又はさくの構造制限

緑豊かな街並の形成を図るため、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60cm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。



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)