

まちづくりの実現に向けて

西台二丁目周辺地区地区計画



板橋区都市整備部

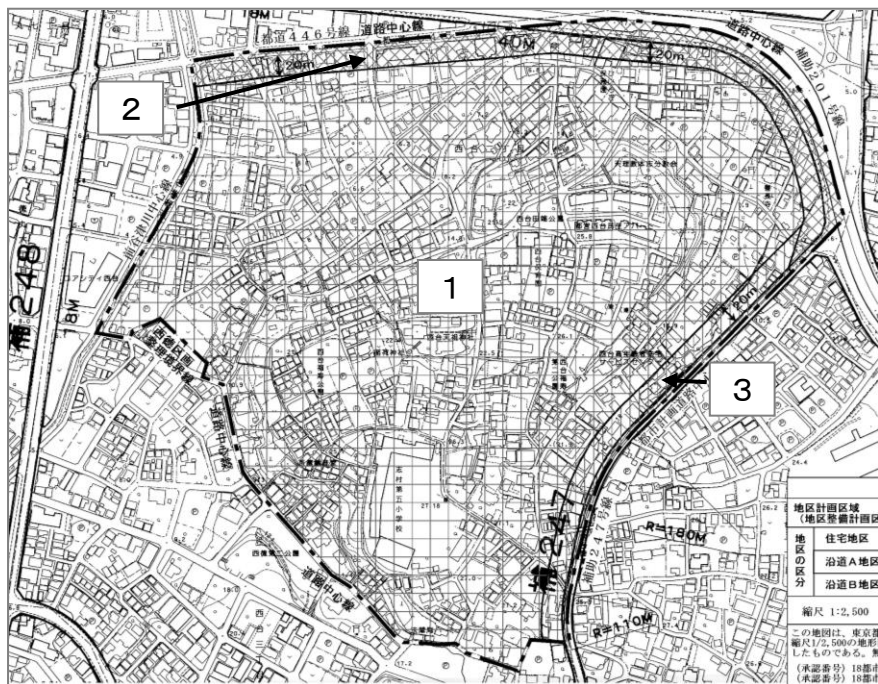
目 次

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	2～4
3	地区計画の解説	
	・地区区分、建築物の用途の制限及び容積率の最高限度について	5
	・地区施設及び環境緑地の配置について	6
	・壁面位置の制限について	7～8
	・建築物の敷地面積の最低限度について	8
	・建築物の高さの最高限度について	9
	・壁面後退区域における工作物の設置制限について	9
	・建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について	9
	・垣又はさくの構造制限	10



「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>



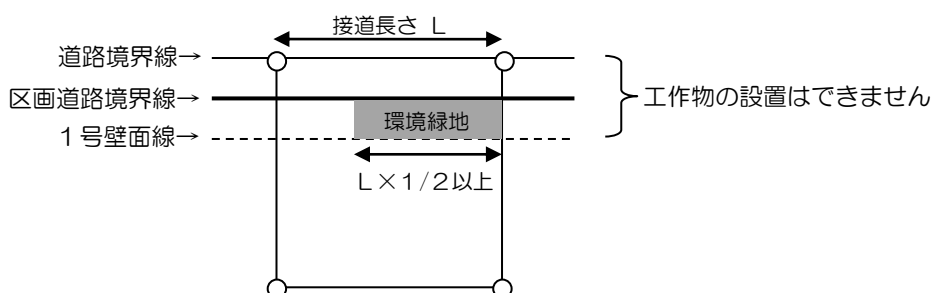
1 建築物等の整備について（建築のルール）

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す。**

地区の区分			地区計画の概要
1	2	3	
[マージャン・カラオケ等] [店舗等 150㎡超・独立自動車車庫]	●	●	①建築物等の用途の制限 住宅地としての居住環境を保護するため、建築物等の用途の制限を設けます。
① 100% ② 1号壁面線がある敷地で接道長5m以上の場合※1 120%	指定容積率	① 120% ② 2号壁面線がある敷地の場合※2 150%	②容積率の最高限度 住宅地としての居住環境を保護するため、地区の区分に応じて容積率を定めます。 ※1 容積率・建蔽率の算定においては、区画道路に係る部分の面積を除く ※2 容積率・建蔽率の算定においては、補助247号線に係る部分の面積を除く
75㎡	100㎡	100㎡	③建築物の敷地面積の最低限度 住宅地としての居住環境を保護するため、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 ゆとりある居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定め、あわせて環境緑地も整備します。※3 1号壁面線（道路中心から3.5m後退） 2号壁面線（都市計画道路補助247号線の境界線まで後退） ※2号壁面は都市計画法第53条第1項に基づく許可による緩和があります。
●	●	●	隣地・道路境界（幅員6m越を除く）から建築物の外壁等までの距離は0.5m以上
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 1号壁面線の範囲内に門扉等、工作物の設置はできません。
		● 15m	⑥建築物等の高さの最高限度 幹線道路沿道として良好な街並み景観を実現し、後背の居住環境と調和を図るため、建築物等の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。
●		●	屋外広告物は屋上に取り付けることができません。
●	●	●	⑧垣又はさくの構造の制限 道路又は環境緑地に面する垣又はさくの構造は生垣または透過性のあるフェンスとします。
●	●	●	⑨土地の利用に関する事項 良好な自然環境を維持するため、現に存する緑地は可能な限り保全し、敷地内の緑化に努めます。

※詳細は、「2 地区計画の計画書」をご確認ください。

※3 環境緑地の考え方

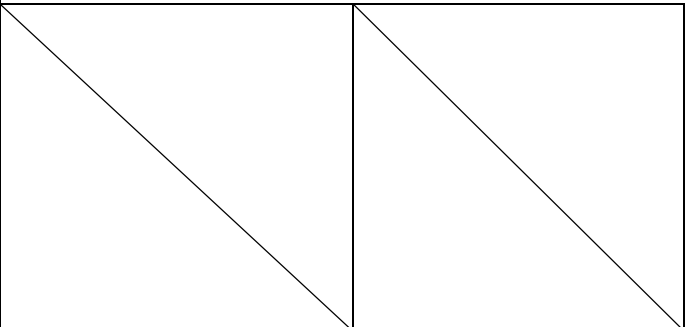
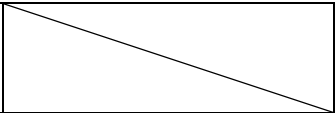


2 地区計画の計画書

平19.4.6
板橋区告示第121号

名 称		西台二丁目周辺地区地区計画			
位 置※		板橋区西台一丁目、西台二丁目及び西台三丁目各地内			
面 積※		約 27.9 ha			
地区計画の目標		<p>武蔵野台の崖線に位置する高低差のある地形や農地、社寺林等に存する良好な自然環境のみどりの保全に努める。さらに、沿道緑化を推進しながら公園や前谷津川緑道等まとまったみどりのネットワークを形成する豊かなみどりに包まれたゆとりとうるおいのある低層住宅市街地の形成を目指す。</p> <p>また、無秩序な市街化を防止し、都市基盤の整備誘導を図るとともに、補助247号線等の幹線道路沿道における適切な建物の誘導を図りながら、安全・安心して暮らせる市街地環境の整備を推進する。</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>地区の特性に合わせて、本地区を3つに区分し、それぞれ土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 住宅地区 都市基盤の整備拡充を図りながら、地域に点在する公園や緑道、農地、社寺林等のみどりと高低差のある地形を活かし、環境緑地の創出による連続した沿道緑化を促進し、まとまったみどりがネットワークを形成する低層住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>2 沿道A地区 幹線道路沿道の立地条件を活かし、地域の利便性の向上を図る沿道サービス施設や中高層住宅、業務系施設等の立地誘導を図りながら、後背の住宅地としての環境と調和した良好な沿道市街地としての土地利用を図る。</p> <p>3 沿道B地区 補助247号線沿道は、都市計画道路の整備拡充に合わせて適正な土地の有効利用を促進し、後背の住環境に配慮した中層住宅地としての土地利用を図る。</p>			
	地区施設の整備の方針	<p>1 消防活動困難区域の解消と交通機能の改善や歩行者の安全性の向上を図り、安全・安心して暮らせる低層住宅地を形成するため、地区内の主要な道路を区画道路として整備を行う。</p> <p>2 うるおいあるみどりに包まれたゆとりある住宅市街地の形成を図るため、まとまったみどりをネットワークするよう環境緑地を地区施設として配置し、環境緑地の2分の1以上を植栽し、沿道緑化を促進する。さらに、敷地内緑地にも努める。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>良好な市街地形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 住宅地としての居住環境を保護するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度を定めるとともに、敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2 ゆとりある居住環境や沿道緑化によるみどり豊かな街並み形成を図るため、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制限を定める。</p> <p>3 沿道B地区においては、幹線道路沿道としての良好な街並み景観を実現し、後背の居住環境と調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p>			
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	武蔵野台の崖線部の緑地を守るため、現に存する樹林地、草地等を可能な限り保全する。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	6m	約630m	拡幅
		区画道路2号	6m	約500m	拡幅
		区画道路3号	6m	約290m	拡幅(一部新設)
区画道路4号	3m (6m)注)	約460m	拡幅(道路中心線は既存道路の反対側から3mとする) 注)()内は地区区外を含めた道路幅員		

			区画道路5号	6 m	約130 m	拡 幅
地区整備計画	地区施設 の配置 及び 規模	その他の 公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			環境緑地	0.5 m	約3,500 m	計画図2に示す環境緑地は、敷地の接道長の2分の1以上を植栽する。
		保存すべき緑地	面 積		既 設	
		約1,300 m ²				
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	沿道A地区	沿道B地区
			面積	24.3 ha	2.4 ha	1.2 ha
		建築物等の用途の制限※	/		準住居地域内は、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) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。 (2) カラオケボックス。	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) 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が150 m ² を超えるもの。 (2) 独立した自動車車庫。
		建築物の容積率の最高限度※			1 10/10とする。 2 計画図3に示す1号壁面の位置の制限がある敷地で、接道長5m以上（接道長5m未満の土地については、決定告示日の接道長とする。）の敷地においては、12/10とすることができる。 ただし、建築物の容積率及び建ぺい率（以下「容積率等」という。）の算定においては、区画道路にかかる部分の面積を敷地面積に算入してはならない。	1 12/10とする。 2 計画図3に示す2号壁面の位置の制限がある敷地においては、15/10とすることができる。 ただし、容積率等の算定において、補助247号線にかかる部分の面積を敷地面積に算入してはならない。
		建築物の敷地面積の最低限度			75 m ²	100 m ²
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び門、塀等は、次のとおりとする。 (1) 計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内に建築又は設置してはならない。ただし、計画図3に示す2号壁面においては、区長が敷地形状によりやむを得ないと認める場合はこの限りではない。				

地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>(2) 道路が隅角120度未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の範囲内に建築又は設置してはならない。ただし、都道446号線、補助201号線、及び補助247号線と交わる角敷地においてはこの限りではない。</p> <p>2 隣地境界線及び道路境界線(幅員6mを越える道路に接する部分を除く)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、この地区計画の決定告示日においてこの限度に満たない距離にある現に存する建築物又は、建築物の各部分が次の各号の一つに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(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㎡以下であるもの。</p> <p>(2) 自動車車庫(階数が2以上のものを除く)。</p> <p>(3) 床面積に算入されない出窓部分で、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。</p>		
		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1号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、新たに擁壁の設置等建築物の敷地の安全上適当な措置を講じるものについては、区画道路にかからないものは、この限りでない。		
		建築物等の高さの最高限度	 <p>1.5m</p> <p>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。</p>		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、次のとおりとする。</p> <p>(1) 計画図2に示す区画道路の範囲内にかかる形態としてはならない。</p> <p>(2) 計画図3に示す2号壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。</p> <p>(3) 道路が隅角120度未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の範囲にかかる形態としてはならない。ただし、都道446号線、補助201号線、及び補助247号線と交わる角敷地においてはこの限りではない。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、刺激的な原色を避け落ち着いた色調とする。</p>		
			<p>3 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。</p> 	3 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	道路又は環境緑地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、地盤面から高さ0.6m以下の部分についてはこの限りではない。		
		土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	良好な自然環境を維持するため、現に存する緑地は可能な限りその保全に努める。	

※は知事同意事項

「区域、地区区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示とおり」

理由：武蔵野台の崖線に位置する良好な自然環境を活かし、沿道の緑化を推進しながら適切な建築物の誘導を図ることで市街地環境の改善を推進し、うるおいあるみどりに包まれたゆとりある住宅市街地を形成するため、地区計画を決定する。

3 地区計画の解説

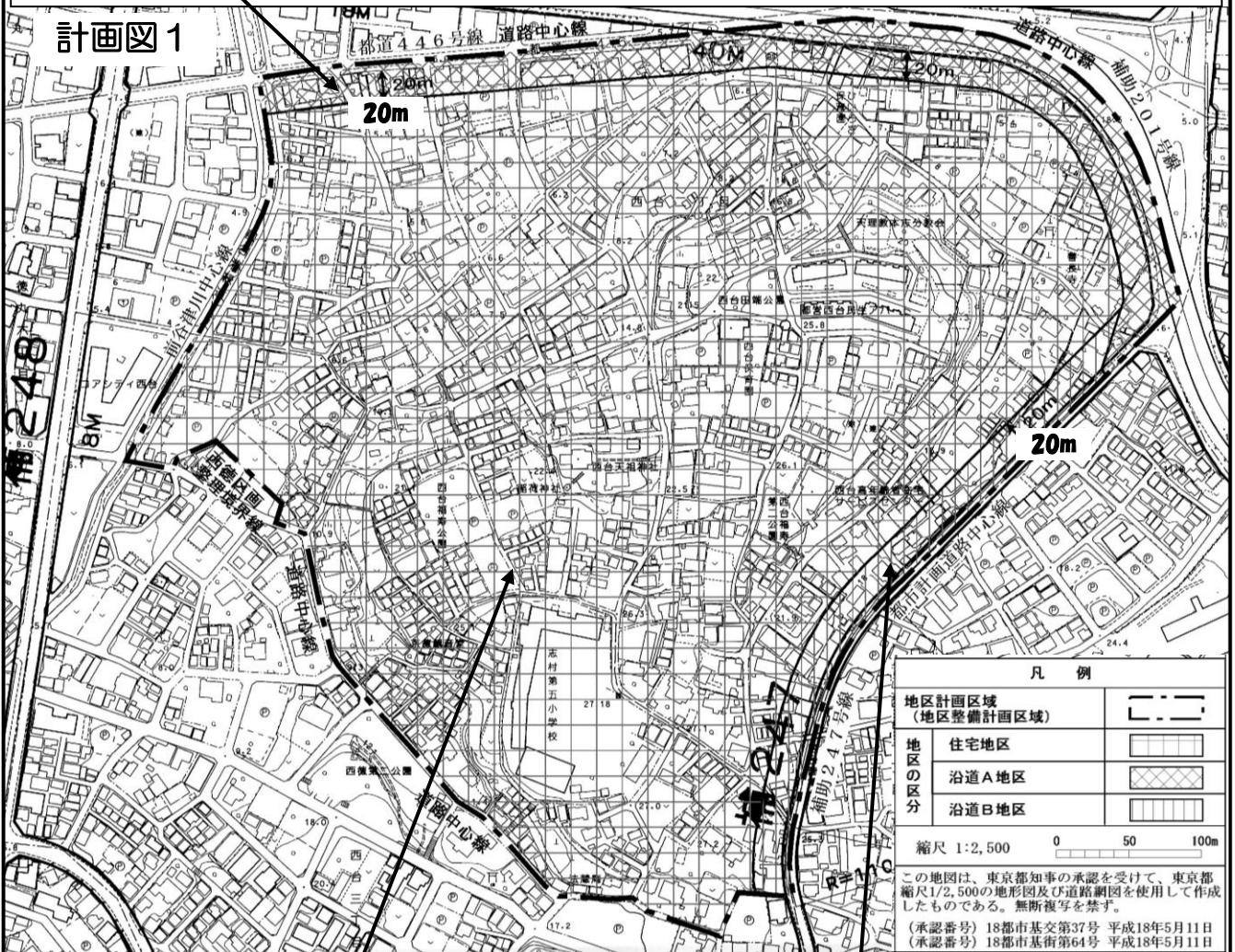
■地区区分、建築物の用途の制限及び容積率の最高限度について

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3つに区分し、沿道A地区及びB地区については、建築基準法による「用途地域」の制限に加えて、建物の用途を制限しており、住宅地区及び沿道B地区については、容積率の最高限度を地区計画で定めています。

沿道A地区

【建築物の用途の制限】： 準住居地域に指定されている地域（補助 201 号線沿道）では、『マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これに類するもの、カラオケボックス』を制限しています。

【容積率の最高限度】： 制限はありません。



住宅地区

【建築物の用途の制限】：
用途の制限はありません。

【容積率の最高限度】：
①100%
②1号壁面線がかかる敷地では、120%にすることができます。

※ただし、区画道路に5m以上接していること。
※容積率、建ぺい率の算定において、区画道路にかかる部分の面積を敷地面積から除きます。

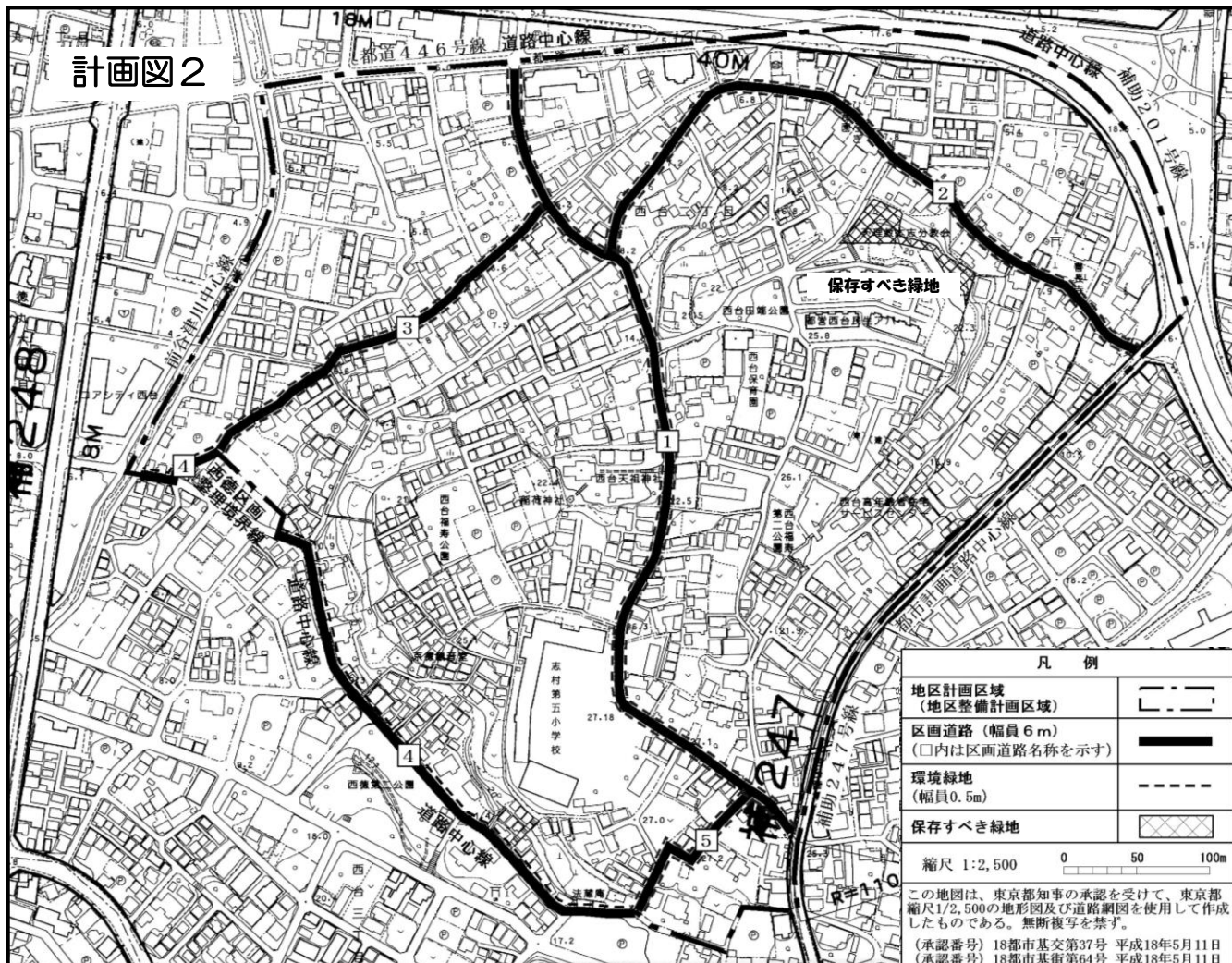
沿道B地区

【建築物の用途の制限】：
『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が150㎡を超えるもの、独立した自動車車庫（住宅に付属する車庫、青空駐車場は可能）』を制限しています。

【容積率の最高限度】：
①120%
②2号壁面線がかかる敷地では、150%にすることができます。
※容積率、建ぺい率の算定において、計画道路にかかる部分の面積を敷地面積から除きます。

■地区施設及び環境緑地の配置について

- ① 消防活動困難区域を解消し地域の防災性が向上するよう、また、通学等における歩行者の安全な交通環境を確保するため、区画道路（6m）を地区施設として配置されています。
- ② 災害時、倒壊の危険性のあるブロック塀など防災上危険なものを制限し、みどり豊かでうるおいのある住宅地をつくっていくため、まとまった緑がネットワークするよう環境緑地（沿道緑化 50cm）を地区施設として配置されています。



	地区計画区域 (地区整備計画区域)		環境緑地 (幅員0.5m：接道長さの1/2以上を植栽)
	区画道路 1、2、3、5号 (道路中心より3m後退) 区画道路 4号 (既存道路の反対側より6m後退)		保存すべき緑地 (現に存する緑地の保全)

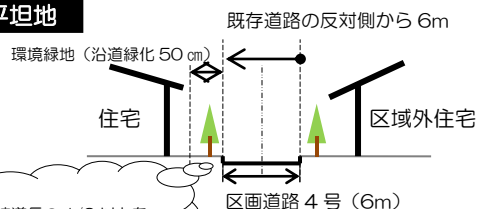
区画道路（幅員6m）について

- ・新築、建替え、増改築を行うときは、道路中心より3m後退（区画道路4号については、既存道路の反対側より6m後退）することになります。

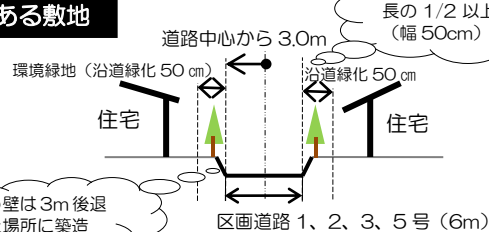
環境緑地（沿道緑化50cm）について

- ・建替え等の際によう壁や門、塀等を作りかえる場合には、接道長さの2分の1以上を植栽（幅50cm）することになります。

平地



高低差のある敷地

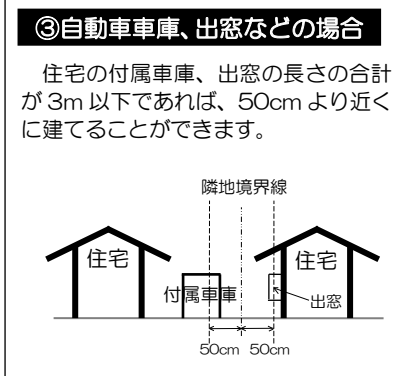
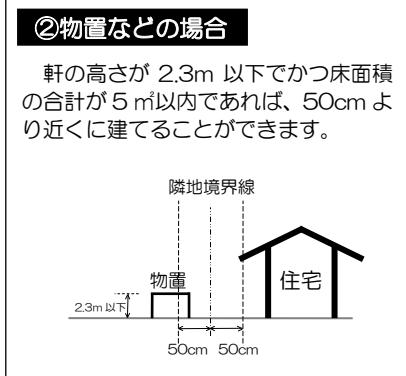
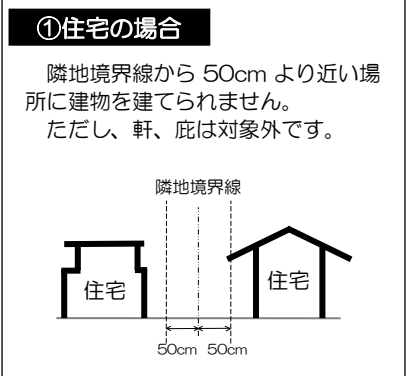


■壁面位置の制限について

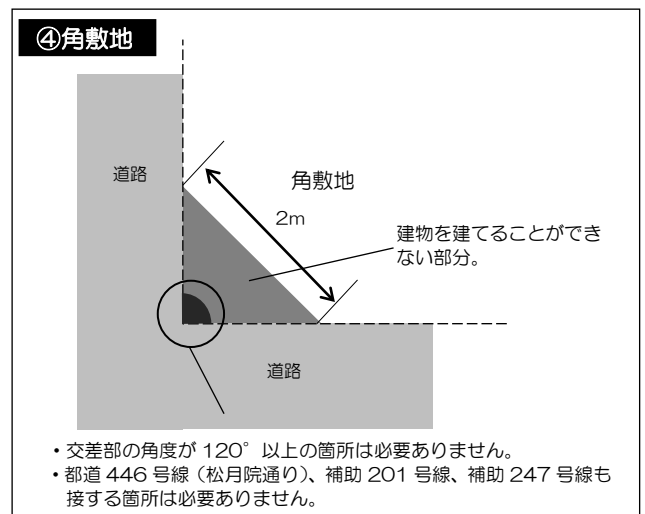
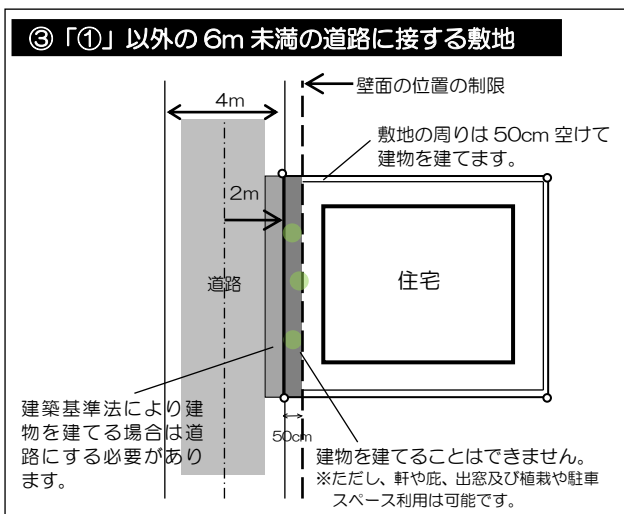
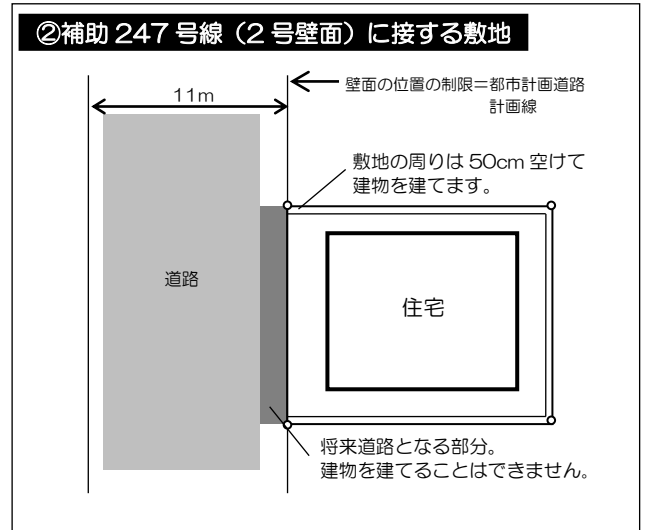
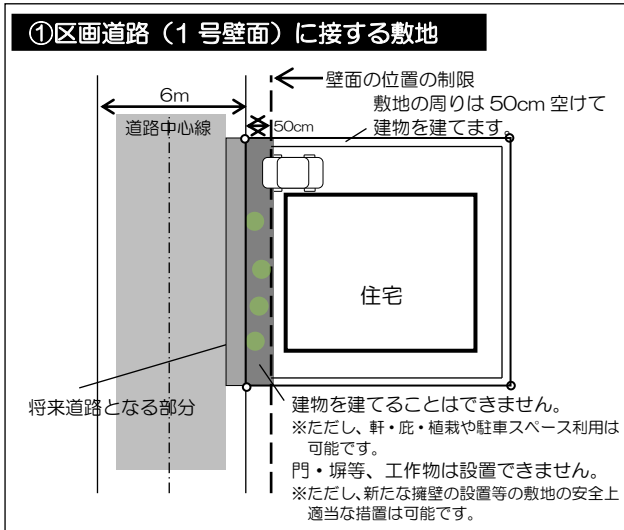
- ① 採光や通風を確保し良好な住環境を保全し、災害時に火災の延焼などを防止するため、隣地境界線及び道路境界線（幅員 6m 超の道路に接する部分を除く。）建築物の外壁面又はこれらに代わる柱の面の間は 50cm 以上離して建てることとなります。
- ② 歩行者の安全などに配慮し、見通しを改善し、緑豊かなまちなみ形成を図るため、壁面位置の制限を定めています。



【解説①】建物と隣の建物の間の距離について

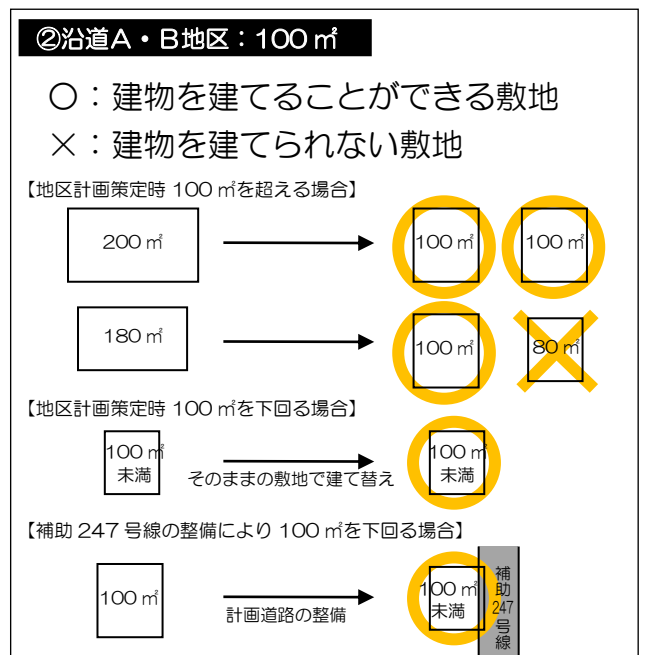
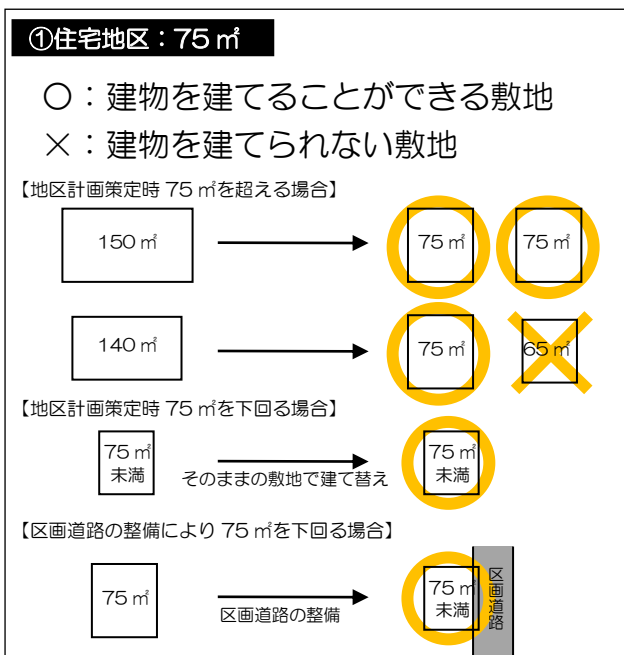


【解説②】建物と道路との距離について



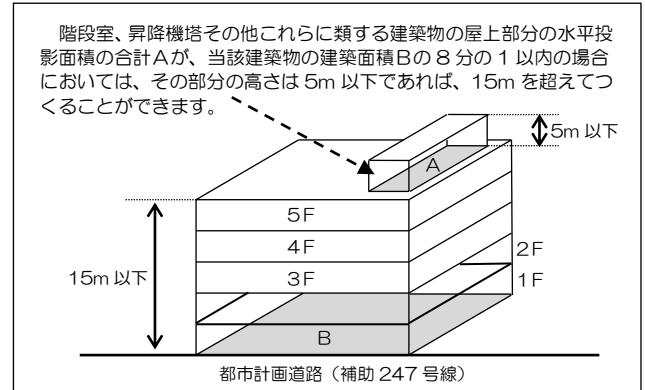
■建築物の敷地面積の最低限度について

住宅地においては、建物の建て詰まりを防止しゆとりある低層住宅地の形成、また、沿道A・B地区においては、中層住宅等の土地利用を誘導するため、敷地面積の最低限度を制限しています。



■建築物の高さの最高限度について

沿道B地区では、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。



■壁面後退区域における工作物の設置制限について

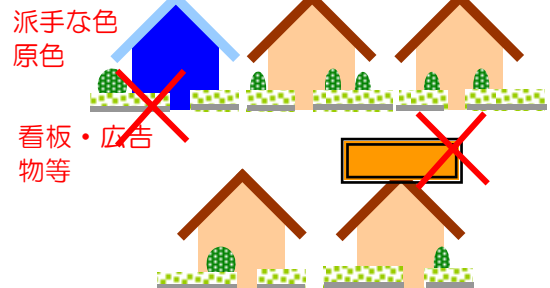
計画図3に示す1号壁面の位置の制限により後退した敷地部分では、沿道の緑化や将来道路となるため、門、塀等の工作物の設置を制限しています。

また、建替え等を行う際に、安全上よう壁を作りかえる場合には、区画道路にかからないように設置することになります。

■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

住宅地としての環境にふさわしく、建物等の外壁の色は、落ち着いた色調としています。

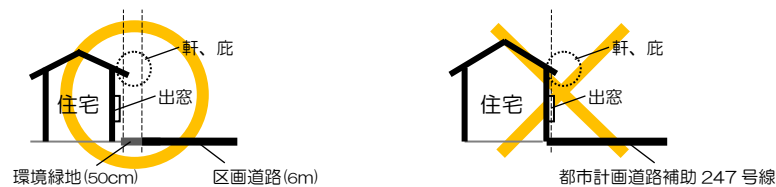


②看板、広告塔等の屋外広告物について

住宅地区、沿道B地区については、住宅地としての環境及び日照等を保護するため、看板、広告物等の屋外広告物を禁止しています。

③区画道路・環境緑地及び都市計画道路沿道の軒、庇、出窓について

将来道路となる区画道路（幅員6m）や都市計画道路計画線（補助247号線（計画幅員11m））に、建物の軒、庇、出窓がかからないようにします。

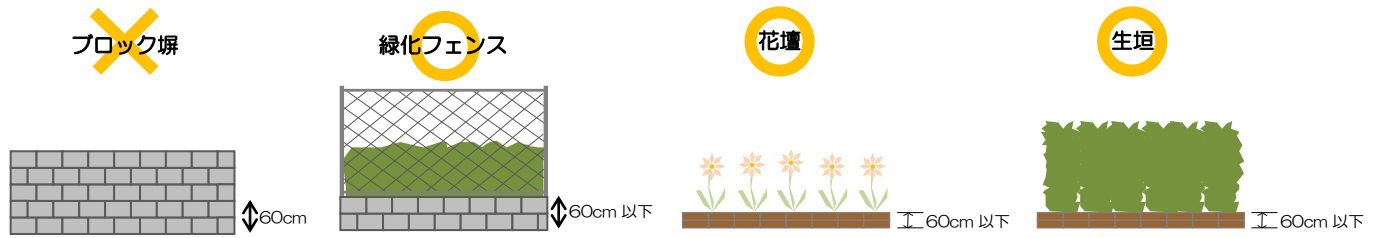


④交差点（角敷地）の軒、庇、出窓について

交差点の見通しを確保するため、建物の軒、庇、出窓などが底辺2mの隅切部分にかからないようにします。

■垣又はさくの構造制限

災害等における危険性や通りの見通しを改善し、緑豊かな街並み景観の形成を図るため、建替え等において塀等を設置又は作りかえる場合には、下図のように道路の沿道は、生垣や透過性のあるフェンス等にするものとします。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)

令和3年10月作成