

大谷口一丁目周辺地区 地区計画



板橋区 都市整備部

目 次

1	地区計画の対象区域	1
2	地区計画の目標	1
3	地区区分・地区施設の配置について	2
4	建築物の整備について（建築のルール）	3
	1) 建築物等の用途の制限	4
	2) 建築物の敷地面積の最低限度	4
	3) 壁面の位置の制限	4
	4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限	5
	5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	5
	6) 垣又はさくの構造の制限	5
5	計画書・計画図	6～9



「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！！

地区計画とは

土地利用や建物の建て方等に関して、地域独自のルールを都市計画法に基づき定めることができる制度です。ルールは、建物の新築・増改築や用途変更等の際に適用され、地域環境の悪化の防止や街並みの魅力化に寄与します。

1 地区計画の対象区域

位置：板橋区大谷口一丁目、大谷口二丁目、大山西町及び向原一丁目各地内
(大谷口二丁目、向原一丁目は道路敷地のみ)

面積：約 19.1 ha

2 地区計画の目標

本地区は、首都圏の主要ターミナルである池袋から約3kmの距離にあり、板橋区の南端に位置している。地区の内部は、住宅が密集してはいるものの比較的大きな宅地も数多く残り、屋敷林等も見え隠れする閑静な住宅地である。一方、狭あいな道路が多く防災上の課題を抱えていることから、平成5年より本地区を含む大谷口地区に、住宅市街地総合整備事業を導入し、公園等の整備や木造賃貸アパート等の建替えの促進により市街地の改善を進めてきた。また、一部の地区に住宅地区改良事業を導入して接道不良住宅の解消を図り事業が終結している。

本地区は、平成23年第2次の板橋区都市計画マスタープランにおいては、板橋地域及び常盤台地域の2つの地域にまたがっている。地区の東側が板橋区の行政の中心地ともいえる板橋地域に属し、地区の西側は川越街道や東武東上線の駅を中心に住宅市街地として広がる常盤台地域に属している。板橋地域のまちづくりの目標として「都市機能が集約する文化交流拠点として安全で安心な都市型生活を営むことができるまち」を掲げている。常盤台地域は、「多様な世代にとって住みたい・住み続けたいコミュニティを育む住環境づくり」をまちづくりの目標として掲げている。両地域における本地区に共通のまちづくり方針としては、「避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成を目指す。」とされている。

また、東京都の防災都市づくり推進計画では、本地区を重点整備地域に指定し、早期の防災性の向上を図ることとしている。さらに、本地区は、木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区の指定を東京都から受け、災害に強い安全なまちの形成に向けてまちづくりを進めている。

そこで、本地区の特性を踏まえて、当地区の目標を「緑豊かで良好な居住環境の保全・向上を図るとともに、だれもが住み続けたい災害に強い安全で安心なまち」の形成とする。

3 地区の区分・地区施設の配置について

■土地利用の方針

地区の特性を踏まえて区分し、ふさわしい土地利用を誘導し調和のある街並みと安全安心な市街地の形成を図ります。

- **沿道地区**：幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成とともに、生活利便施設や店舗等と中高層の住宅が共存した土地利用を図ります。
- **住宅地区**：建築物の不燃化建替えを促進するとともに細街路の拡幅整備を進め、災害に強くうるおいのある中低層の住宅市街地としての土地利用を図ります。

■地区施設の整備の方針

災害時の緊急車両の進入や消防活動の円滑化、地区の利便性の向上のために主要生活道路を整備します。（地区中央に幅員6m以上の主要生活道路）



4 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 マージャン、ぱちんこ屋、性風俗店等の立地を制限します。
●	●	②建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を80㎡とします。
① 計画図2-1・2-2に示す区画道路1号・区画道路2号の幅員6m部分に面する敷地		③壁面の位置の制限 安全な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めます。 <ul style="list-style-type: none"> 区画道路中心から外壁等までの距離は3.5m以上 その他の境界線から0.5m以上
② それ以外の敷地		<ul style="list-style-type: none"> 道路境界線及び隣地境界線から外壁等までの距離は0.5m以上
① 計画図2-1・2-2に示す区画道路1号・区画道路2号の幅員6m部分に面する敷地		④壁面後退区域における工作物の設置の制限 区画道路の範囲内には、門・塀等、工作物を設置できません。
① 計画図2-1・2-2に示す区画道路1号・区画道路2号の幅員6m部分に面する敷地		⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 <ul style="list-style-type: none"> 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは区画道路の範囲にかけることはできません。 建築物の外壁や工作物等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 それ以外の敷地		<ul style="list-style-type: none"> 建築物の外壁や工作物等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。
●	●	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透過性のあるフェンスとします。
●	●	⑦土地の利用に関する事項 敷地内の緑化に努め、道路に面する垣さくは可能な限り生垣とします。

※地区の区分の正式名称やその他詳細は、「5 計画書・計画図」をご確認ください。

1) 建築物等の用途の制限

秩序ある住環境を維持していくため、沿道地区における**風俗営業施設等の立地を制限**します。



幹線道路沿いのパチンコ店

地区計画のルールでは、建築基準法の制限に加えて、以下の建物用途の立地を制限しています。

- ・ マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター
- ・ 性風俗店
- ・ 特定遊興飲食店

※ 住宅地区では、建築基準法の用途地域による制限により風俗営業施設等は建てられません。

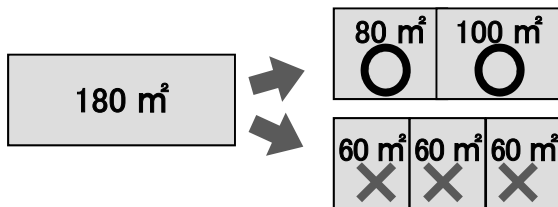
2) 建築物の敷地面積の最低限度

現在の街並みを維持し敷地の細分化を防止するため、**敷地の最低規模を80㎡**と設定します。

- : 建物が建てられる敷地
- ✕ : 建物が建てられない敷地

現在すでに80㎡未満の敷地、及び公共施設の整備等で面積が減少した敷地は、これ以上敷地面積を小さくしない限り、建替えはもちろん、建物が建てられる敷地として売買することも可能です。

◎現在、敷地面積が180㎡の場合



◎現在、敷地面積が80㎡未満の場合

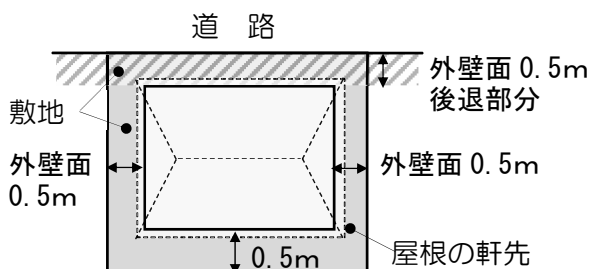
※地区計画決定告示前に80㎡未満の敷地



- ・ 敷地をこれ以上分割せず建て替える場合
- ・ 公共施設の整備等に伴い減少した場合

3) 壁面の位置の制限

良好な外部環境をつくるため、**道路境界線や隣地境界線から外壁面を0.5m以上後退**し、ゆとりある空間を確保します。



○ただし、物置、自動車車庫、出窓は、次のような場合はこえてもかまいません。

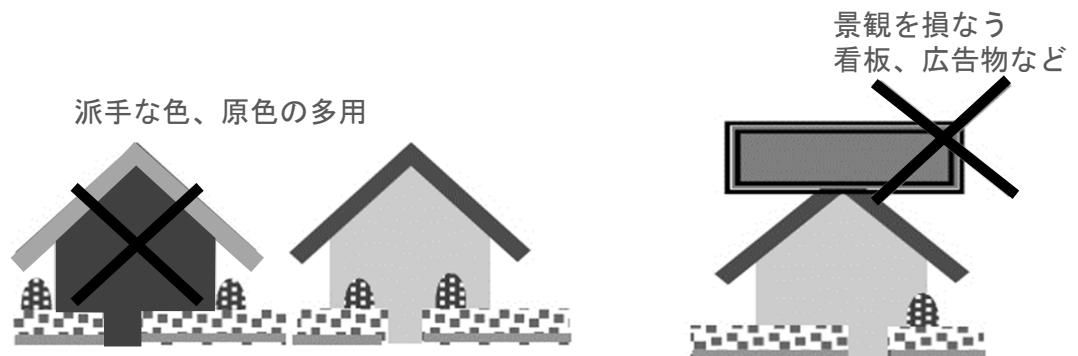
- (1) 物置等で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの
- (2) 自動車車庫で、階数が2未満のもの
- (3) 出窓の部分で、外壁やこれにかわる柱の中心の線の長さの合計は3m以下のもの

4) 壁面後退区域における 工作物の設置の制限

2ページの図に示す区画道路1号及び区画道路2号の将来道路となる拡幅整備
予定の敷地の範囲内に門、塀等の工作物を設置することを制限しています。

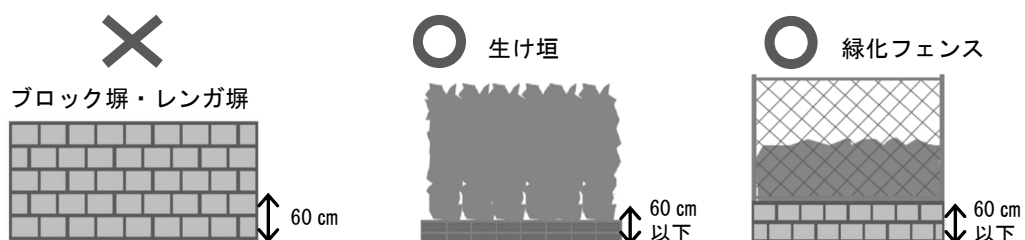
5) 建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限

落ち着いたある住環境や市街地景観を形成して
いくため、**建築物の外壁や意匠等は、周辺住宅地に
配慮した色彩や形態**とします。



6) 垣又はさくの 構造の制限

災害時の安全な道路空間の確保のため、道路に面して
塀を設ける場合は、生け垣、又は透過性のあるフェンス
にし、**ブロック造等は、高さ0.6mまで**とします。



区では、まちに緑を増やし、安全で快適なまちづくりを進めていく
ため、道路沿いの植込み地や生垣の新設、屋上を緑化する場合には、
整備費等を助成しています。(接道部緑化助成・屋上緑化助成)

※助成に関する詳しいお問合せは、下記までお願いいたします。

土木部 みどりと公園課 緑化推進グループ TEL3579-2533

5 計画書・計画図

〔平 29.3.15
板橋区告示第 96 号〕

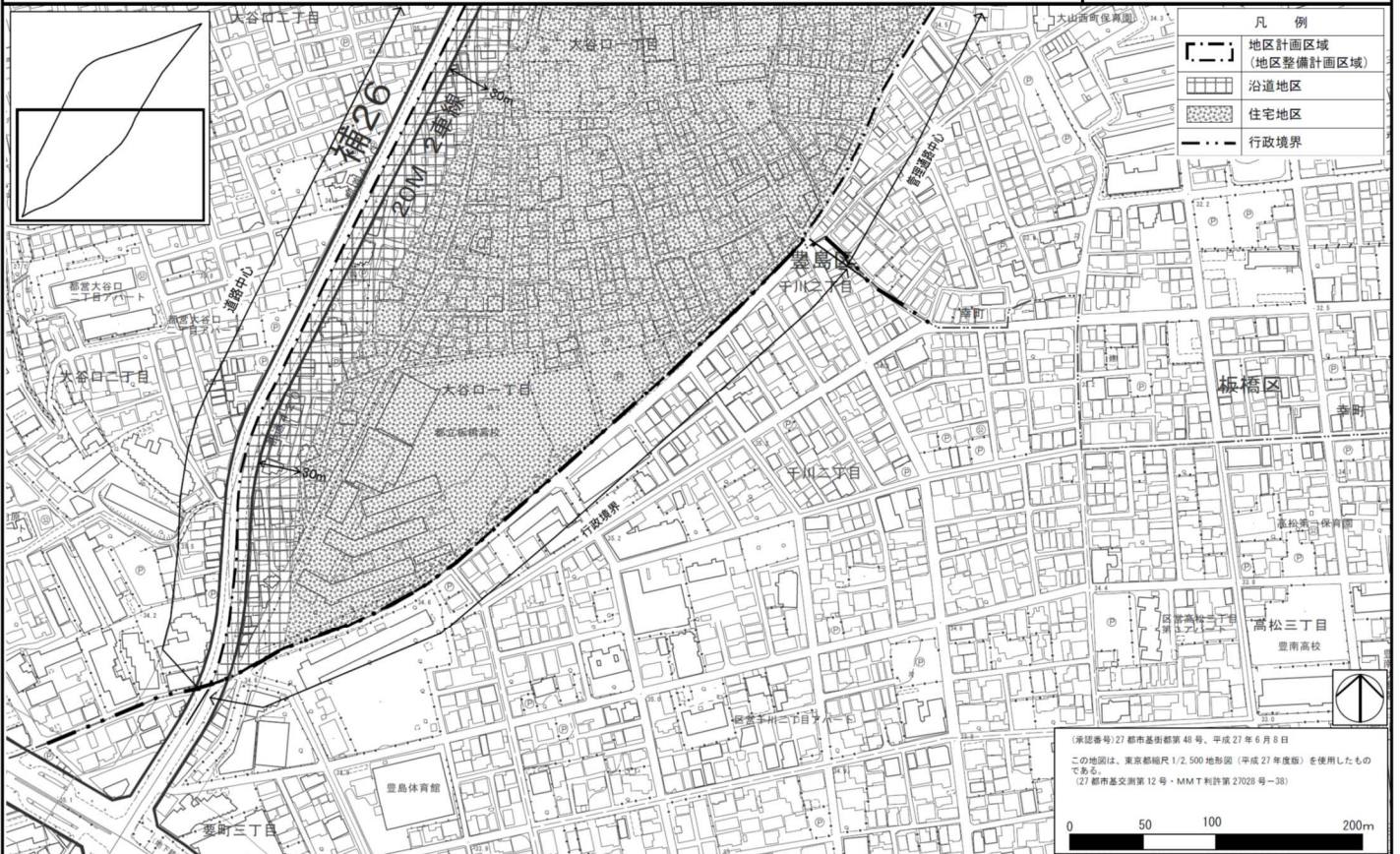
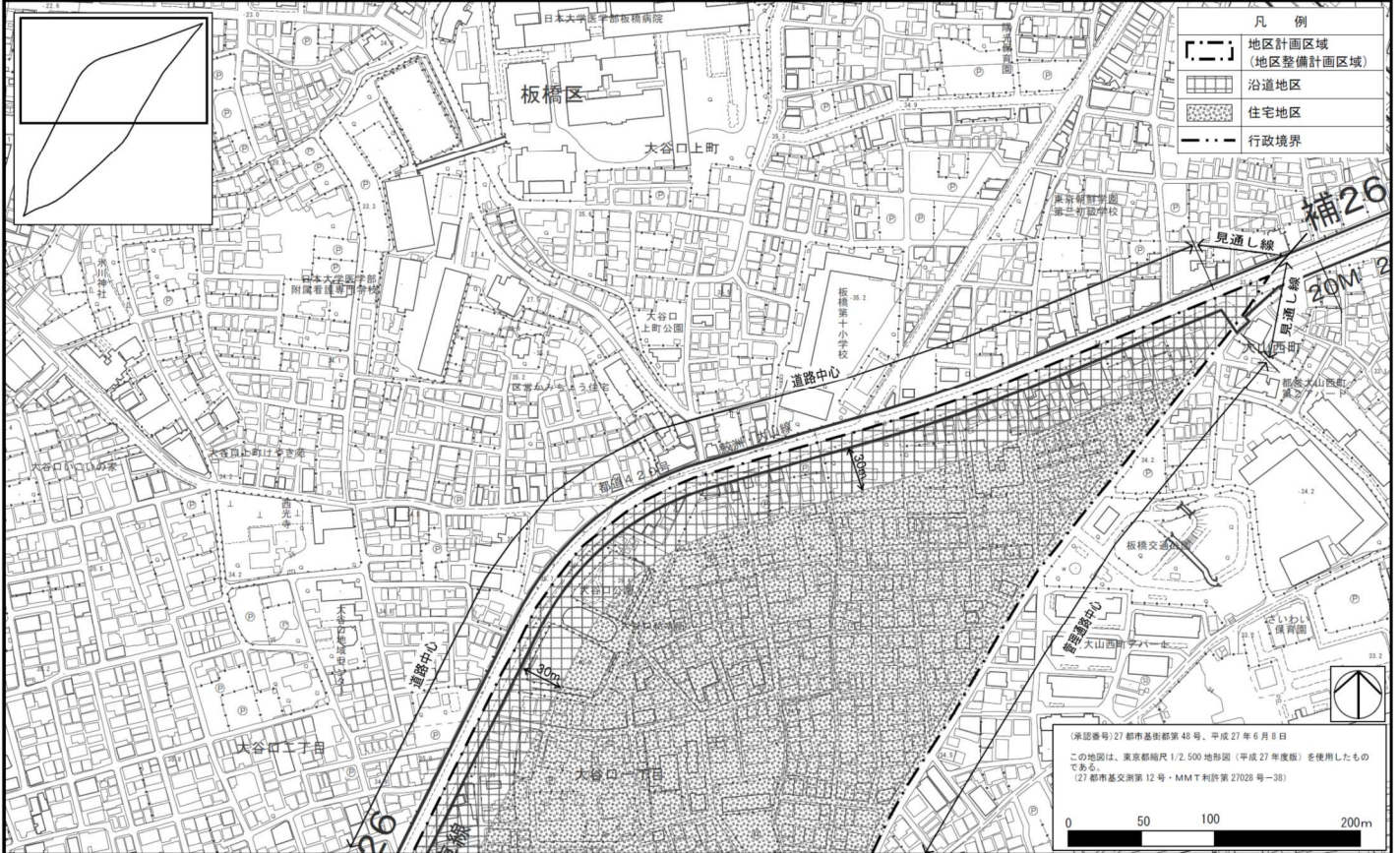
名 称	大谷口一丁目周辺地区地区計画					
位 置 ※	板橋区大谷口一丁目、大谷口二丁目、大山西町及び向原一丁目各地内					
面 積 ※	約 19.1 ha					
地区計画の目標	<p>本地区は、首都圏の主要ターミナルである池袋から約3kmの距離にあり、板橋区の南端に位置している。地区の内部は、住宅が密集してはいるものの比較的大きな宅地も数多く残り、屋敷林等も見え隠れする閑静な住宅地である。一方、狭あいな道路が多く防災上の課題を抱えていることから、平成5年より本地区を含む大谷口地区に、住宅市街地総合整備事業を導入し、公園等の整備や木造賃貸アパート等の建替えの促進により市街地の改善を進めてきた。また、一部の地区に住宅地区改良事業を導入して接道不良住宅の解消を図り事業が終結している。</p> <p>本地区は、平成23年第2次の板橋区都市計画マスタープランにおいては、板橋地域及び常盤台地域の2つの地域にまたがっている。地区の東側が板橋区の行政の中心地ともいえる板橋地域に属し、地区の西側は川越街道や東武東上線の駅を中心に住宅市街地として広がる常盤台地域に属している。板橋地域のまちづくりの目標として「都市機能が集約する文化交流拠点として安全で安心な都市型生活を営むことができるまち」を掲げている。常盤台地域は、「多様な世代にとって住みたい・住み続けたいコミュニティを育む住環境づくり」をまちづくりの目標として掲げている。両地域における本地区に共通のまちづくり方針としては、「避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成を目指す。」とされている。</p> <p>また、東京都の防災都市づくり推進計画では、本地区を重点整備地域に指定し、早期の防災性の向上を図ることとしている。さらに、本地区は、木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化特区の指定を東京都から受け、災害に強い安全なまちの形成に向けてまちづくりを進めている。</p> <p>そこで、本地区の特性を踏まえて、当地区の目標を「緑豊かで良好な居住環境の保全・向上を図るとともに、だれもが住み続けたい災害に強い安全で安心なまち」の形成とする。</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>地区の特性を踏まえて区分し、ふさわしい土地利用を誘導し調和のある街並みと安全安心な市街地の形成を図る。</p> <p>1 沿道地区 幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成とともに、生活利便施設や店舗等と中高層の住宅が共存した土地利用を図る。</p> <p>2 住宅地区 建築物の不燃化建替えを促進するとともに細街路の拡幅整備を進め、災害に強くうるおいのある中低層の住宅市街地としての土地利用を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	災害時の緊急車両の進入や消防活動の円滑化、地区の利便性の向上のために主要生活道路を整備する。				
	建築物等の整備の方針	災害に強い安全で安心な市街地を形成するために、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、建築物等の形態また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。				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かで潤いある住宅市街地の形成をめざし、緑の保全及び整備に努める。				
地区整備計画	地区施設及び規模の配置	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路1号	6.0m	約260m	拡幅
			区画道路2号※	6.0～9.0m	約110m	既設、一部拡幅

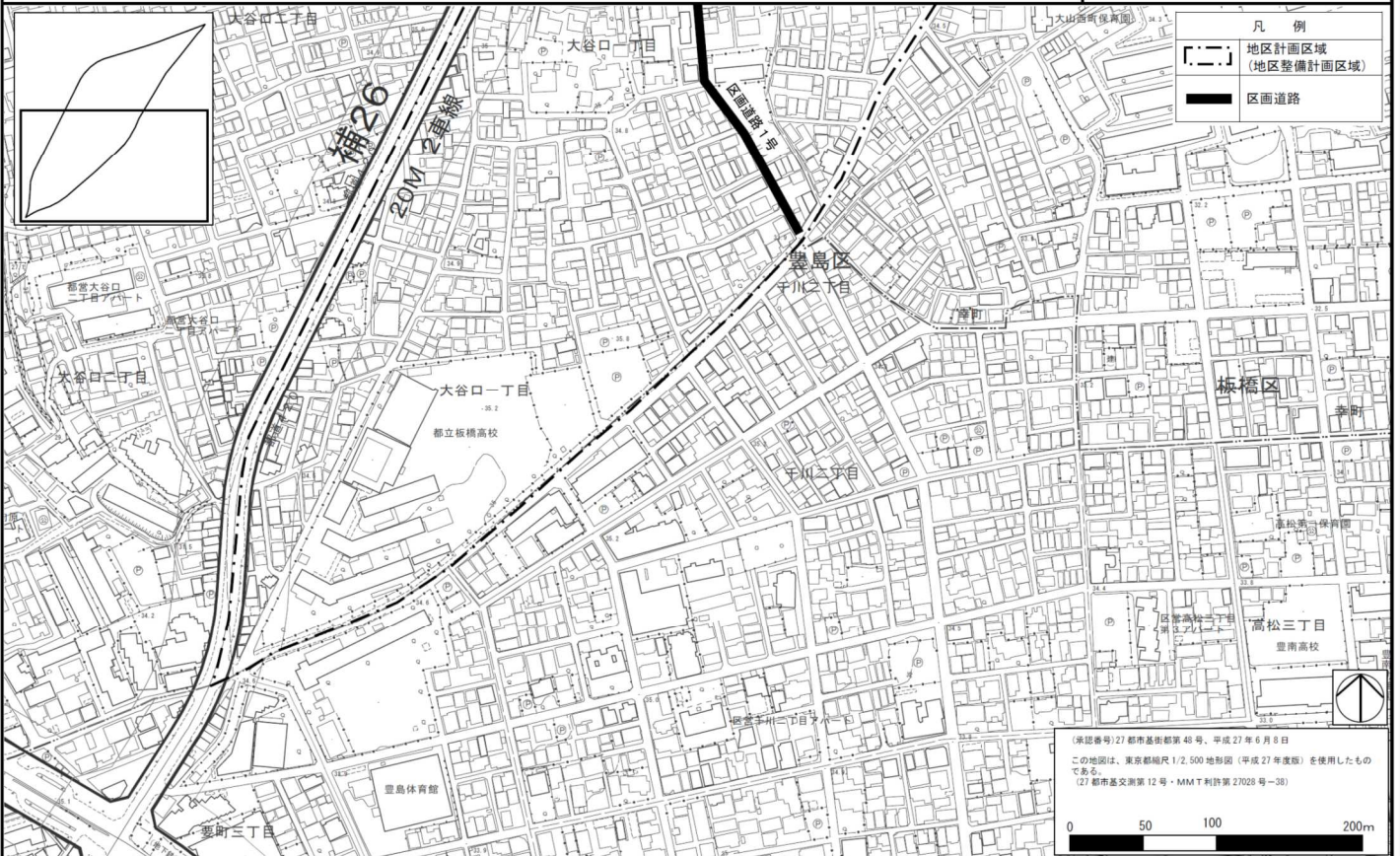
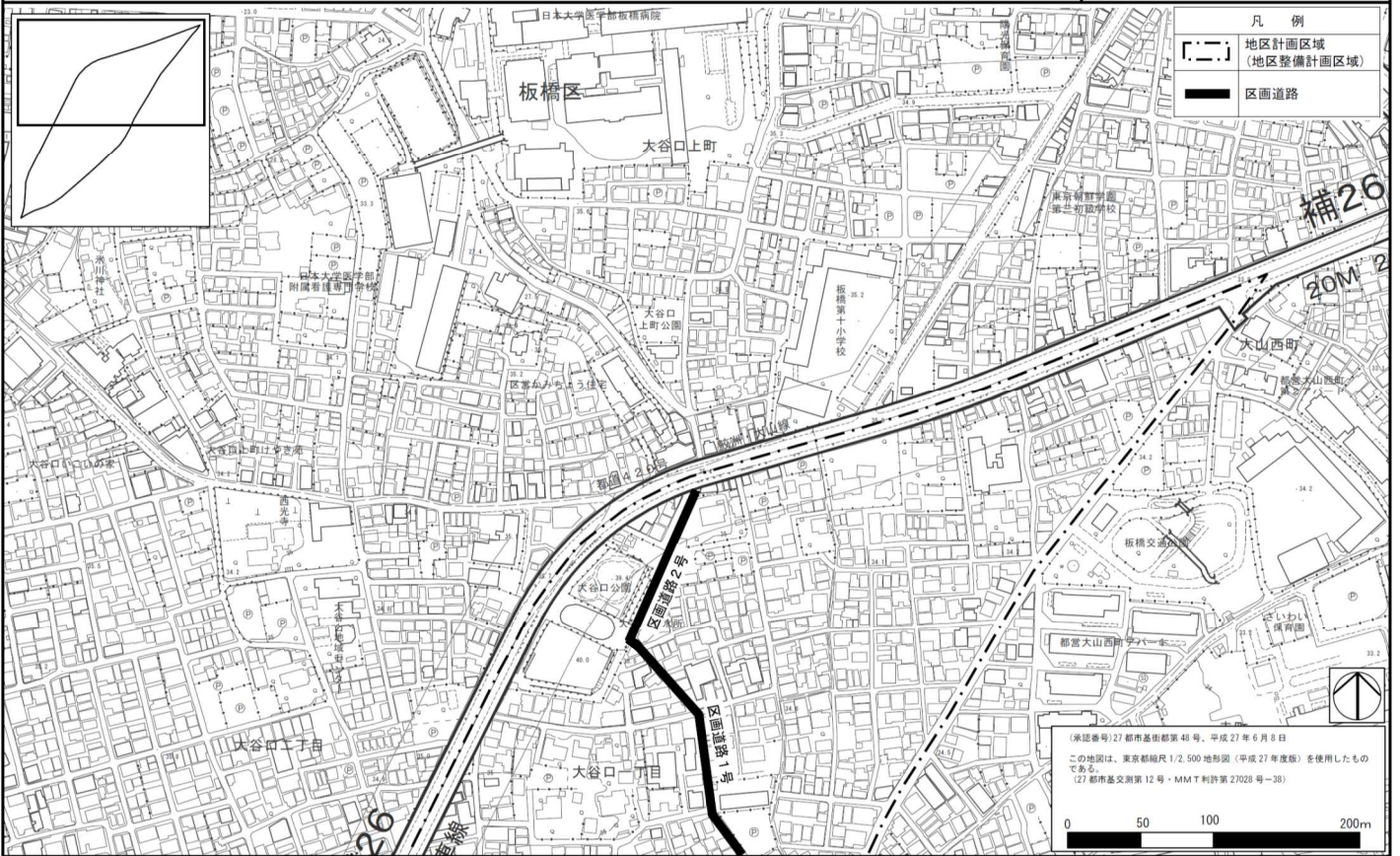
地区整備計画	地区の区分	名称	沿道地区	住宅地区	
		面積	約3.3ha	約15.8ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋 (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号に規定する風俗営業の用途に供するもの (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用途に供するもの (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業、第7項に規定する無店舗型性風俗特殊営業、第8項に規定する映像送信型性風俗特殊営業、第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業及び第10項に規定する無店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの		—
		建築物の敷地面積の最低限度	80 m ² ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該規定は適用しない。なお、(1)号から(4)号までのいずれかに該当する土地で、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。 (1) 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 (2) この地区計画の決定の告示日において、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 (3) この地区計画の決定の告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により分割され、当該規定に適合しないこととなる土地 (4) この地区計画の決定の告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により代替地として譲渡された土地で、当該規定に適合しないもの (5) 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		
		壁面の位置の制限	1 計画図2-1及び2-2に示す区画道路1号及び区画道路2号の幅員6m部分に面する敷地については、区画道路の中心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3.5m以上とし、その他の境界線からは、0.5m以上とする。 2 前項に掲げる以外の敷地については、道路境界線およ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、0.5m以上とする。 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し、計画図2-1及び2-2に示す区画道路1号及び区画道路2号の範囲外に設置する場合はこの限りではない。 (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5m 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。		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図2-1及び2-2に示す区画道路1号及び区画道路2号の範囲内に門・塀等、工作物を設置してはならない。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図2-1及び2-2に示す区画道路1号及び区画道路2号の範囲内にかかる形態としてはならない。 2 建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。 3 工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。		
		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、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	緑豊かで潤いのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに、緑化に努める。 また、道路に面して設ける垣又はさくの構造は可能な限り生け垣とし、沿道の緑化に努める。		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

理由：駅に近接し、整備済の都市計画道路沿道やその後背地である住宅地において、周辺環境と調和のとれた街並みと防災性の高い市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。





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