

まちづくりの実現に向けて

若木二・三丁目地区地区計画



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 -----	2
3	地区の区分・地区施設の配置について-----	3
4	建築物等の整備について（建築のルール） -----	4
5	建築物の整備・土地の利用について-----	5
	1) 建築物の敷地面積の最低限度-----	5
	2) 隣地境界線からの壁面の位置の制限-----	5
	3) 道路境界線からの壁面の位置の制限-----	5
	4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限-----	6
	5) 垣又はさくの構造の制限-----	6
	6) 土地の利用に関する事項-----	6
5	計画書・計画図 -----	7～11

**「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 地区計画の対象区域

- 位置：板橋区若木一丁目、若木二丁目、若木三丁目、西台一丁目及び中台三丁目各地内
- 面積：約21.0ha

地区計画とは

<特徴1>

- 地区計画とは、地区の特性に応じてきめ細かい規制内容（ルール）を定めることにより、より良いまちへと誘導を行うことを可能とする、都市計画法による制度です。

<特徴2>

- 地区計画とは建物等を「建て替える時のルール」です。現在の建物を、すぐにこのルールに合わせて建て替えたりする必要はありません。新築や増築などの際に、このルールを守る必要があります。

<特徴3>

- 地区計画が定められると、建築物の新築や増築などをする場合には、建築確認申請に加え、地区計画の「届出」が必要となります。ルールに合わない計画に対しては、必要な「勧告」ができることとなっています。
- 「届出」と「勧告」において、地区計画の目的の大部分は達成されることが期待されますが、特に重要な事項は条例に定めることができます。この条例が定められると、建築確認申請の時にこの条例に適合していなければなりません。

2 地区計画の目標

本地区は、東武東上線板橋駅の北西に位置し、起伏のある地形の上に戸建て住宅と集合住宅が立地しており、比較的ゆとりのある住宅地が形成されていますが、今後、戸建て住宅や集合住宅の更新の時期を迎えることから、建て詰まりを防ぎ、良好な住環境を保全する必要があります。

一方で、本地区の西側には環状第8号線が南北に通っていますが、地区全体にわたって狭い道路が多く、災害時の消防活動に必要とされる幅員の道路が整備されていないことから、防災上の危険性が高い地区でもあり、地区内に防災上有効な道路の整備が必要です。

本地区を含む若木周辺地区では、地区住民によるまちづくり協議会を設立して若木周辺地区まちづくり計画を策定し、「災害に強く、安全・安心なまち」「子どもから高齢者まで暮らしやすく、若い世代が集まる活力あるまち」「緑豊かな、良好な住環境のあるまち」を、まちの将来像として定めています。

また、板橋区都市づくりビジョン（都市計画に関する基本的な方針）において、本地区を含む若木周辺が「都市づくり推進地区」として位置づけられ、「若木周辺地区まちづくり計画に基づき、環状第8号線沿道の土地利用の転換、消防活動困難区域の解消、環状第8号線沿道や地区内の緑化を推進し、良好な住環境を形成することを目指す」とされています。

そこで、本地区の特性を踏まえて、本地区の地区計画の目標を次のように定めます。

<地区計画の目標>

「緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全・向上を図るとともに、誰もが住み続けられる、災害に強い安心・安全なまち」の形成

3 地区の区分・地区施設の配置について

■土地利用の方針

地区の特性に応じて2つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定めます。

住宅地区A（環状第8号線沿道から30m）

環状第8号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、良好な住環境を保全しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図ります。

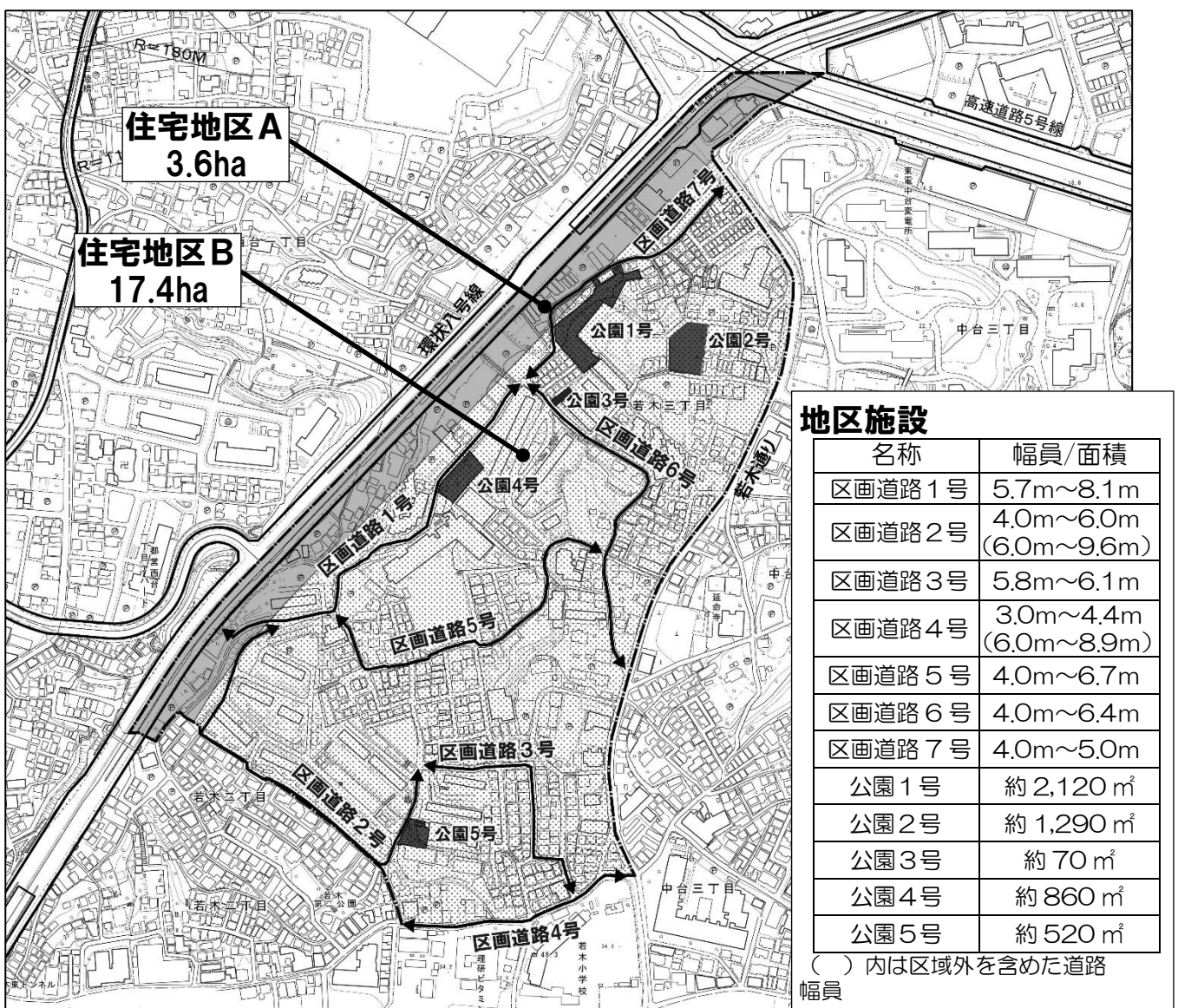
住宅地区B

災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かでゆとりのある良好な低中層住宅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通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路1号～7号として位置づけ、地区の防災の軸としての機能の向上を図ります。

既存の街区公園については、住環境上及び防災上有効な空地として公園1号～5号に位置づけます。



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
共通	
●	①建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化を防止するとともに良好な環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を70㎡に定めます。
●	②壁面の位置の制限 道路境界線・隣地境界線から建築物の外壁等までの距離は0.5m以上
●	③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します。
●	④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。
●	⑤土地の利用に関する事項 敷地内の樹木の保存を図り、緑化に努めます。

※地区の正式名その他の詳細は、「5 地区計画の計画書・計画図」をご確認ください。

5 建築物の整備・土地の利用について

1) 建築物の敷地面積の最低限度

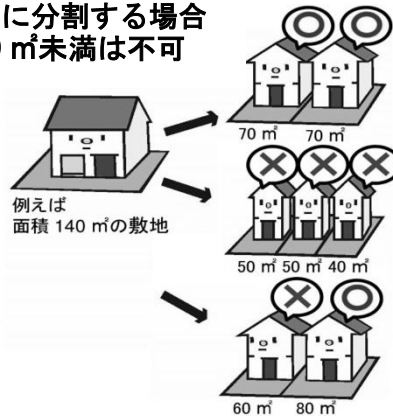
敷地の細分化による建て詰まりや住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

⇒敷地面積の最低限度を 70㎡に定めます。

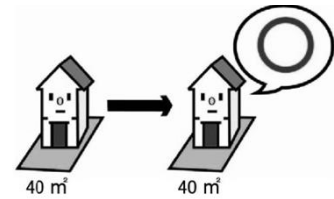
※板橋区の都市計画では、当地区の敷地面積の最低限度は 60㎡に定められています。

※地区計画決定時点で、70㎡未満の敷地は、それ以上に分割しない限り建替えは可能です。

新たに分割する場合
⇒70㎡未満は不可



現敷地をそのまま使用する場合
⇒70㎡未満でも建替え可



○: 単独で家を建てられる敷地

✕: 単独で家を建てられない敷地

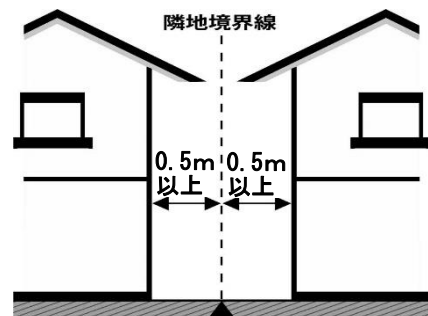
2) 隣地境界線からの壁面の位置の制限

ゆとりある良好な住宅地の形成及び火災時の延焼を防ぐため、隣地境界線からの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以上とします。

<制限に該当しないもの>

- ①物置など軒の高さが 2.3m以下で、かつ延床面積が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建築物の床面積に算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



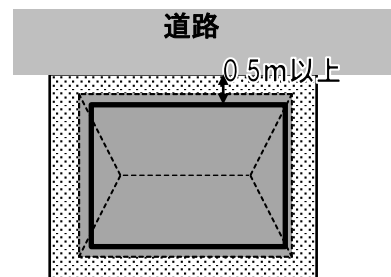
3) 道路境界線からの壁面の位置の制限

災害時の、建築物から道路への落下物の緩衝帯と併せて、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定めます。

⇒道路境界線から、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以上とします。

<制限に該当しないもの>

- ①物置など軒の高さが 2.3m以下で、かつ延床面積が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建築物の床面積に算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



※建築基準法第 53 条で定められた建ぺい率を確保できない建築物については、このルールを適用しないこととします。

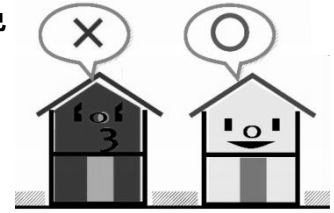
4)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

落ち着いた街並み景観を形成するために、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めます。

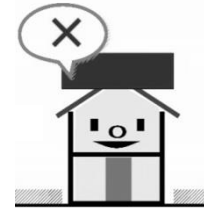
⇒建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとします。

⇒工作物、広告物は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとします。

刺激的な原色

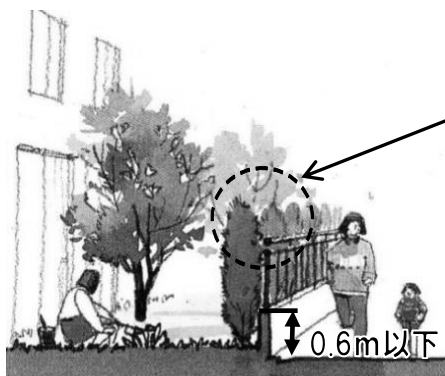


景観を損なう看板、広告物など



5)垣又はさくの構造の制限

緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊の恐れがある危険なブロック塀をなくすために、垣又はさくの構造の制限を定めます。



⇒道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣またはフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造等の構造としません。

⇒ブロック造等で作る部分については、高さを0.6m以下とします。

6)土地の利用に関する事項

緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、既存樹木の保全や沿道緑化等により緑化を推進します。

⇒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、緑化に努めることとします。

⇒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こととします。



5 計画書・計画図

平成 30 年 12 月 4 日
板橋区告示第 542 号

名 称	若木二・三丁目地区地区計画	
位 置 ※	板橋区若木一丁目、若木二丁目、若木三丁目、西台一丁目及び中台三丁目各地内	
面 積 ※	約 21.0 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線板橋駅の北西に位置し、起伏のある地形の上に戸建て住宅と集合住宅が立地しており、比較的ゆとりのある住宅地が形成されているが、今後、戸建て住宅や集合住宅の更新の時期を迎えることから、建て詰まりを防ぎ、良好な住環境を保全する必要がある。一方で、本地区の西側には環状第 8 号線が南北に通っているが、地区全体にわたって狭い道路が多く、災害時の消防活動に必要とされる幅員の道路が整備されていないことから、防災上の危険性が高い地区でもあり、地区内に防災上有効な道路の整備が必要である。</p> <p>本地区を含む若木周辺地区では、地区住民によるまちづくり協議会を設立して若木周辺地区まちづくり計画を策定し、「災害に強く、安全・安心なまち」「子どもから高齢者まで暮らしやすく、若い世代が集まる活力あるまち」「緑豊かな、良好な住環境のあるまち」を、まちの将来像として定めている。</p> <p>また、板橋区都市づくりビジョン（都市計画に関する基本的な方針）において、本地区を含む若木周辺が「都市づくり推進地区」として位置づけられ、「若木周辺地区まちづくり計画に基づき、環状第 8 号線沿道の土地利用の転換、消防活動困難区域の解消、環状第 8 号線沿道や地区内の緑化を推進し、良好な住環境を形成することを目指す」とされている。</p> <p>そこで、本地区の特性を踏まえて、本地区の地区計画の目標を「緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全・向上を図るとともに、誰もが住み続けられる、災害に強い安心・安全なまち」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>地区の特性に応じて 2 つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 A 環状第 8 号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、良好な住環境を保全しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図る。 2 住宅地区 B 災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かでゆとりのある良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路 1 号～ 7 号として位置づけ、地区の防災の軸としての機能の向上を図る。 2 既存の街区公園については、住環境上及び防災上有効な空地として公園 1 号～ 5 号に位置づける。
	建築物等の整備の方針	<p>防災機能の確保及び良好な住環境を保全するため、以下の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地の細分化による建て詰まりや住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2 ゆとりある良好な住宅地の形成及び火災時の延焼を防ぐため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。 3 災害時の、建築物から道路への落下物の緩衝帯と併せて、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。 4 落ち着いた街並み景観を形成するために、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。 5 緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊の恐れがある危険なブロック塀をなくすために、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	緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、既存樹木の保全や沿道緑化等により緑化を推進する。			
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※	5.7m～8.1m	約400m	既設
			区画道路2号※	4.0m～6.0m (6.0m～9.6m)	約450m	拡幅、一部新設 ()内は区域外を含めた道路幅員
			区画道路3号	5.8m～6.1m	約240m	既設
			区画道路4号※	3.0m～4.4m (6.0m～8.9m)	約300m	既設、一部拡幅 ()内は区域外を含めた道路幅員
			区画道路5号	4.0m～6.7m	約340m	既設、一部拡幅
			区画道路6号	4.0m～6.4m	約330m	既設、一部拡幅
			区画道路7号	4.0m～5.0m	約280m	既設
	公 園	名 称	面 積		備 考	
		公園1号	約2,120㎡		既設	
		公園2号	約1,290㎡		既設	
		公園3号	約70㎡		既設	
		公園4号	約860㎡		既設	
		公園5号	約520㎡		既設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	
面積			3.6ha	17.4ha		
建築物の敷地面積の最低限度		<p>70㎡</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>				
壁面の位置の制限	<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、0.5m以上とする。</p> <p>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㎡以内であるもの。</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。</p> <p>2 前項の規定のうち、道路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については、道路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を0.5m以上とすることにより、建築基準法第53条で定められた建蔽率が確保できない建築物はこの限りでない。</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。</p> <p>2 工作物、広告物は、刺激的な原色を避け、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。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。</p>
	土地の利用に関する事項	<p>緑豊かで潤いのある住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。</p> <p>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。</p>

※印は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置については、計画図表示の通り。」

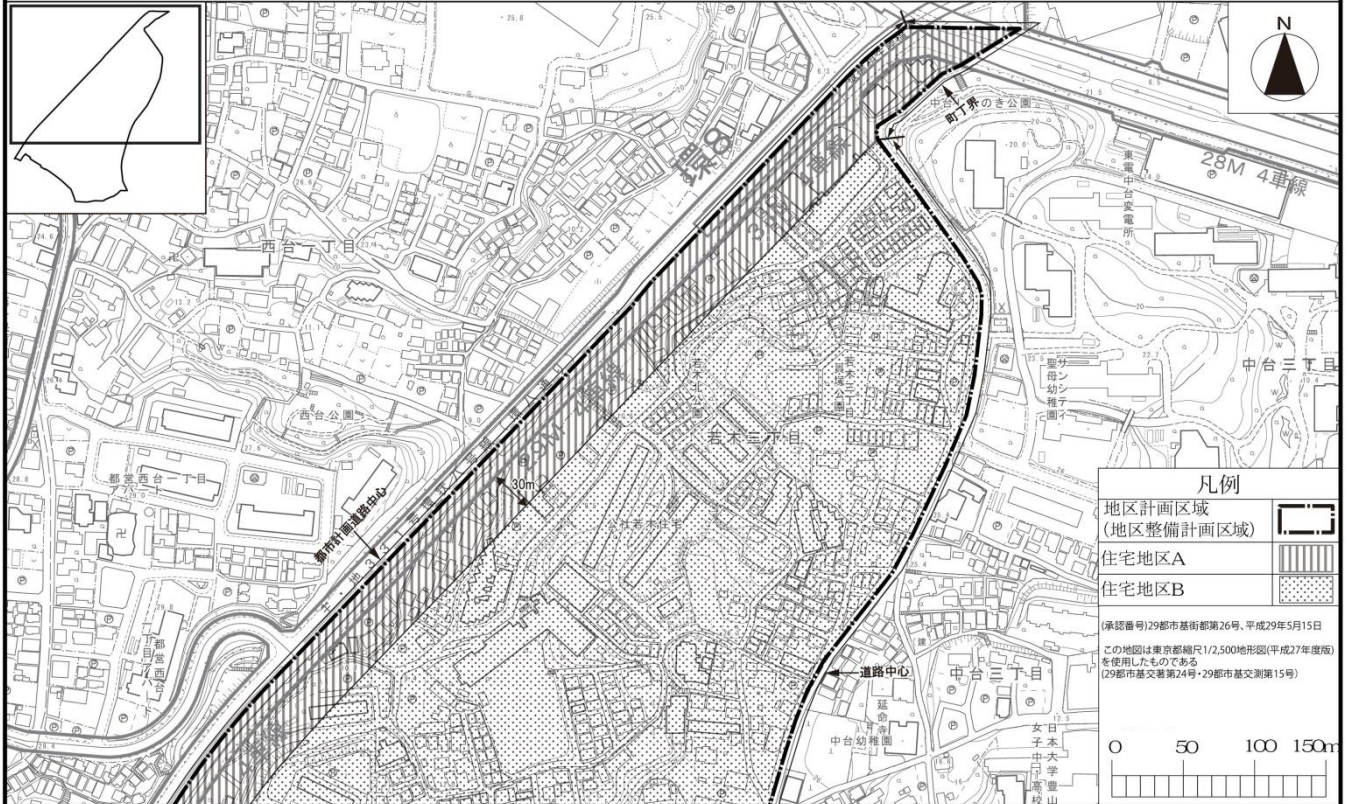
理由：環状第8号線沿道やその後背地である住宅地からなる市街地において、防災上安全な市街地の形成と良好な住環境の保全に向けた土地利用を図るために地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画

若木二・三丁目地区地区計画 計画図1-1

[板橋区決定]

縮小版



凡例

地区計画区域 (地区整備計画区域)	
住宅地区A	
住宅地区B	

(承認番号)29都市基街都第26号・平成29年5月15日
 この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである
 (29都市基交著第24号・29都市基交測第15号)

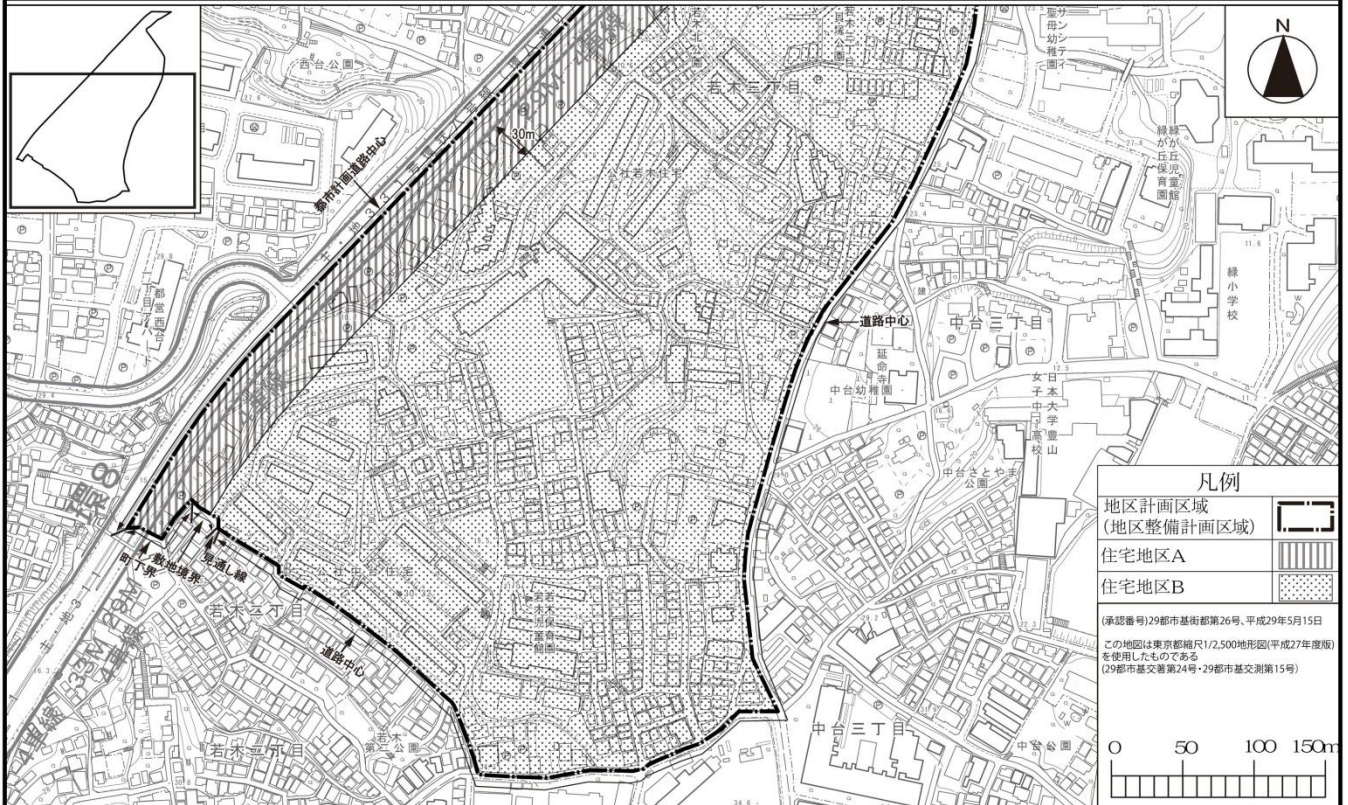
0 50 100 150m

東京都市計画地区計画

若木二・三丁目地区地区計画 計画図1-2

[板橋区決定]

縮小版



凡例

地区計画区域 (地区整備計画区域)	
住宅地区A	
住宅地区B	

(承認番号)29都市基街都第26号・平成29年5月15日
 この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである
 (29都市基交著第24号・29都市基交測第15号)

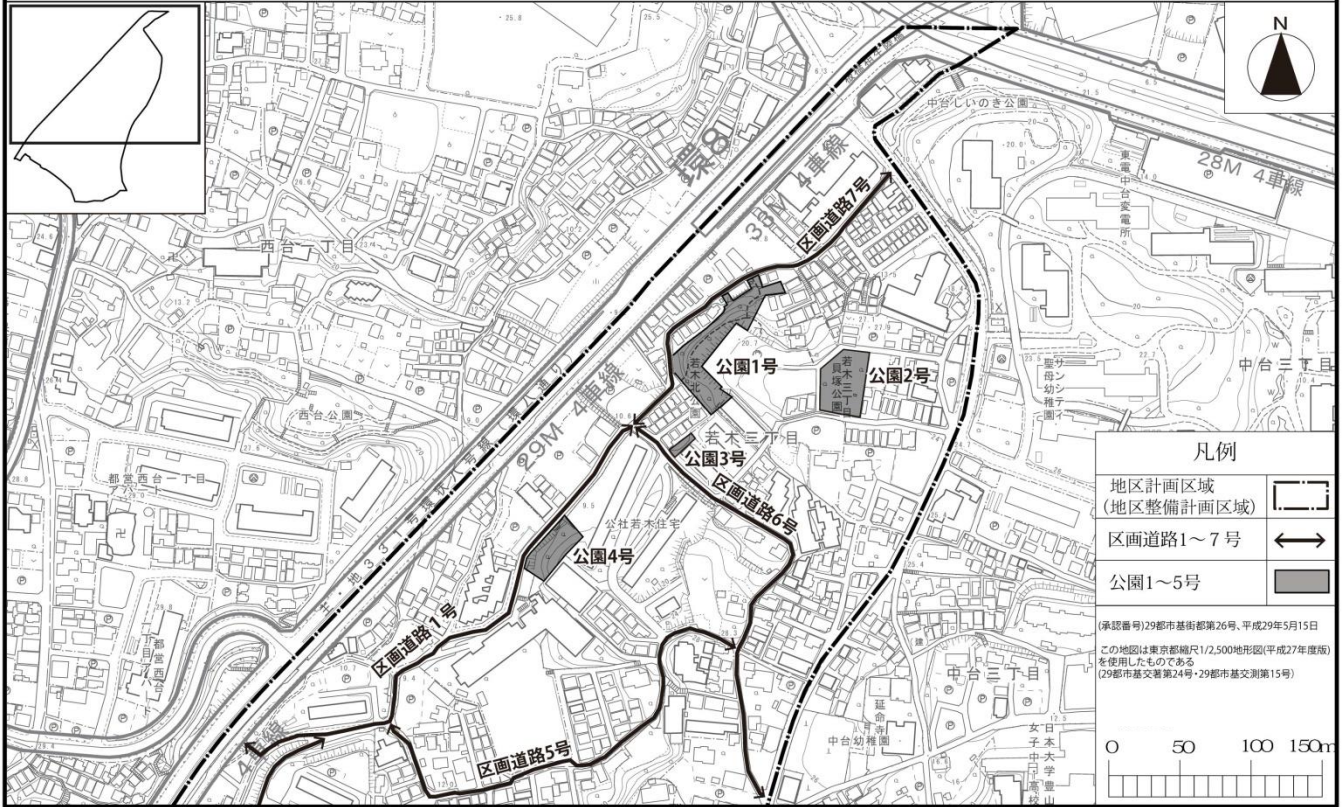
0 50 100 150m

東京都市計画地区計画

若木二・三丁目地区地区計画 計画図2-1

[板橋区決定]

縮小版

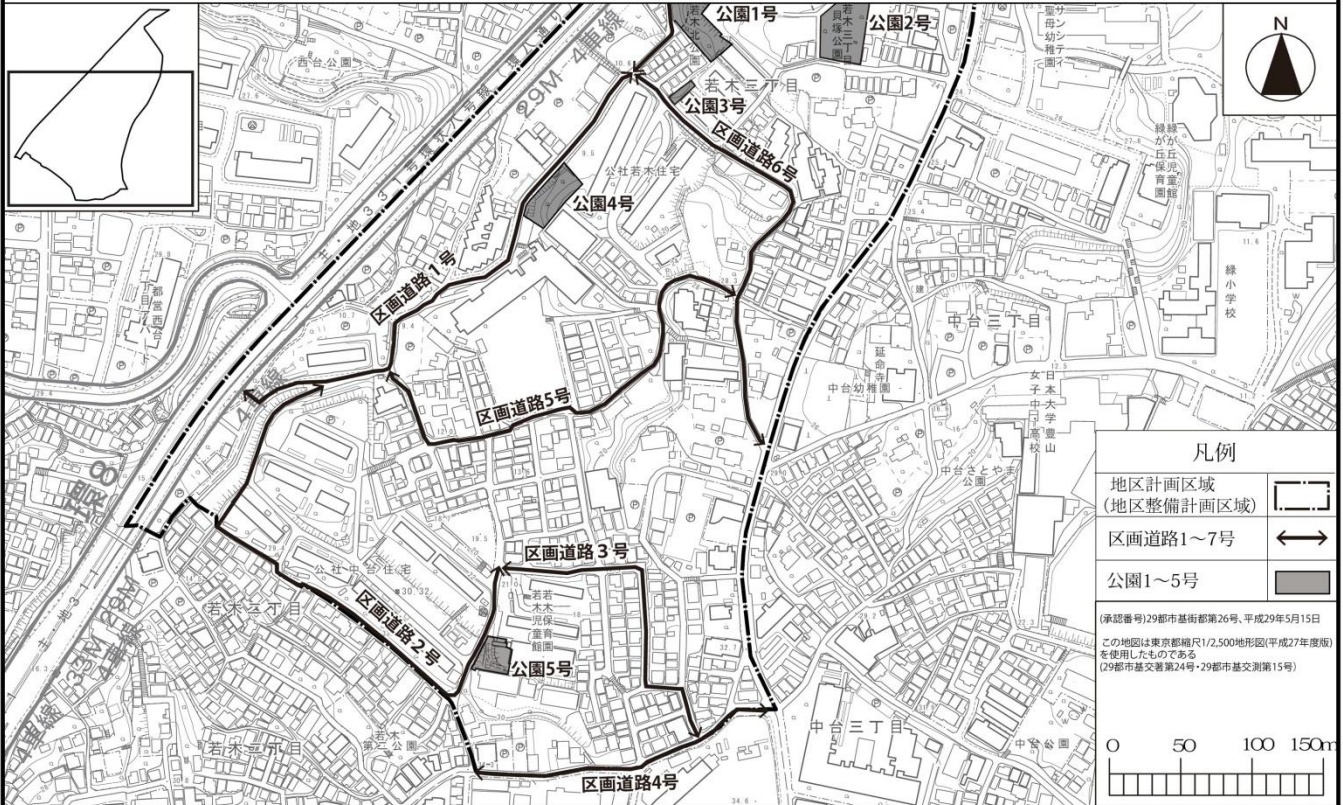


東京都市計画地区計画

若木二・三丁目地区地区計画 計画図2-2

[板橋区決定]

縮小版



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