

都 市 計 画（原 案）

東京都市計画地区計画（板橋区決定）

都市計画板橋駅板橋口地区地区計画の変更（廃止）

1 計画書・・・・・・・・・・ P.1～P.3

2 総括図・・・・・・・・・・ P.4

3 計画図・・・・・・・・・・ P.5～P.7

4 参考図〔方針附図〕・・ P.8

東京都市計画地区計画の変更(板橋区決定)
都市計画板橋駅板橋口地区地区計画を変更する。
(理由)

本地区は、板橋駅前の交通利便性の高さや商店街の集積によるにぎわい創出の拠点であるとともに、宿場町の歴史・文化的な資源に恵まれた地区であることから、「板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン（平成 27 年 3 月）」に基づき、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用により、板橋区の玄関口にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点の形成を目指すため、平成 30 年 10 月に第一種市街地再開発事業に係る都市計画の決定に併せて、本地区計画が定められた。

このような中、板橋駅板橋口地区及び板橋駅西口地区市街地再開発事業を契機に、地域のまちづくり機運が高まり、歴史や界隈性を活かした暮らしやすさと活気がある商業地の形成、板橋区の玄関にふさわしいにぎわいの拠点形成、回遊性・利便性の高い市街地形成、緑豊かな環境形成、安全で快適な居住環境の推進を目標とした活発なまちづくりが進められている。

こうしたことから、本地区計画と板橋駅西口地区地区計画の区域を含めた駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用により、板橋区の玄関口にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点の形成を目指すため、新たに板橋駅西口周辺地区地区計画を決定し、本地区計画を廃止するものである。

参考 旧計画書

名 称	板橋駅板橋口地区地区計画
位 置 ※	板橋区板橋一丁目地内
面 積 ※	約 0.4ha
地 区 計 画 の 目 標	<p>板橋駅西口周辺地区（以下、「西口周辺地区」という。）は、都心や臨海部、埼玉県方面などと結ばれており、交通利便性の高い地区である。また、江戸時代は中山道の最初の宿場町であり、周囲には大学や石神井川と川沿いの桜並木などもあることから、歴史・文化・自然をはじめ多様な資源に恵まれている。</p> <p>こうした立地環境を踏まえ、行政計画として「板橋駅西口周辺まちづくりプラン（平成 27 年 3 月）」（以下、「まちづくりプラン」という。）を定め、西口周辺地区全体で「板橋区の玄関にふさわしいまち」、「誰もが暮らしやすく、活気にあふれたまち」、「安全で安心なまち」を望ましい将来のまちの姿として、まちづくりを推進することとしている。</p> <p>その中で板橋駅板橋口地区（以下、「本地区」という。）は、都市再開発の方針等において、板橋駅西口地区の一部として、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の集約を促進し、商業・業務施設を含む都市型住宅施設などを整備するとともに、魅力ある駅前空間を創出するものとされている。また、まちづくりプランにおいても、板橋駅拠点ゾーンに位置づけられ、区所有地とＪＲ所有地の一体的整備も視野に入れ、駅前にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくりを目指すこととされている。</p> <p>そのため、本地区では、区用地を含む敷地を一体的に活用して、住宅、商業、公益施設等を複合的に整備し、板橋区の玄関に</p>

			<p>ふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点を形成する。</p> <p>また、西口周辺地区内にある板橋駅には線路を挟んだ東西口を繋ぐ改札外通路が無く人の流動性に課題を抱えていたが、板橋駅舎の改良で整備される改札外通路と連携した施設整備とすることで、西口周辺地区のまちづくりと整合を図りながら、歩行者ネットワークを形成し、市街地全体の回遊性、駅利用者の利便性の向上を図る。</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>板橋駅前に位置する土地を一体的に有効活用するとともに、周辺環境との調和に配慮しながら、住宅を主体に商業、公益施設等のにぎわい・交流拠点機能を整備し、土地の高度利用と地区の活性化を図る。</p>			
	地区施設の整備の方針		<p>本地区西側道路の自動車・自転車・歩行者各動線の分離を図るとともに、歩道状空地を整備することで、駅と周辺市街地をつなぐ動線を確保し、市街地全体の回遊性の向上に資する空間を形成する。</p> <p>また、本地区南側の通路や駅前広場に隣接して広場を整備することで、駅前にふさわしい魅力とゆとりある空間を形成する。</p>			
	建築物等の整備の方針		<p>健全で魅力あるにぎわい拠点にふさわしい土地利用を誘導するとともに、良好な駅前環境を形成するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 健全で魅力あるにぎわい拠点を形成するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。 2 安全で快適な歩行者空間や緑化空間を確保するとともに、周辺環境に配慮した景観形成を図るため、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、垣又はさくの構造の制限を定める。 3 市街地全体の回遊性、駅利用者の利便性の向上を図るため、駅と駅前広場及び西側道路をつなぐ歩行者通路を施設内に整備する。 			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<ol style="list-style-type: none"> 1 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進する。 2 景観法に基づく景観計画に留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。 			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面 積 及 び 幅 員 〔 〕 内は全幅員	延 長	備 考
		道 路	板橋区特別区道 第 2001 号線	6.0m 〔12.0m〕	約 75m	既設
		広 場	広場 1 号	約 730 m ²	－	新設 ピロティ、屋根下、植栽を含む
			広場 2 号	約 150 m ²	－	新設 植栽を含む

		その他の公共空地	歩道状空地 1 号	2.5m	約 65m	新設 植栽を含む
			歩道状空地 2 号	4.0m	約 35m	新設 植栽を含む
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物			
		建築物の敷地面積の最低限度	1, 500 m ²			
		建築物等の高さの最高限度	130 m 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 1／8 以内の場合においては、その部分の高さは、12 m までは当該建築物の高さに算入しない。			
		壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図 3 に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、公共用歩廊、落下物防止のための底等についてはこの限りではない。			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図 3 に示す壁面の位置の制限を定める部分においては、歩道的空間としての機能を損なうような門・塀等の工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 1 横断防止柵、歩行者案内板等の歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの 2 電線共同溝の地上機器			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。 2 建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。 3 屋外広告物や屋上設置物等は、街並みに配慮するものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食又は破損しにくいものとする。			
		垣又はさくの構造の制限	道路、広場等に面して設ける垣又はさくは、生け垣又はフェンスとする。			

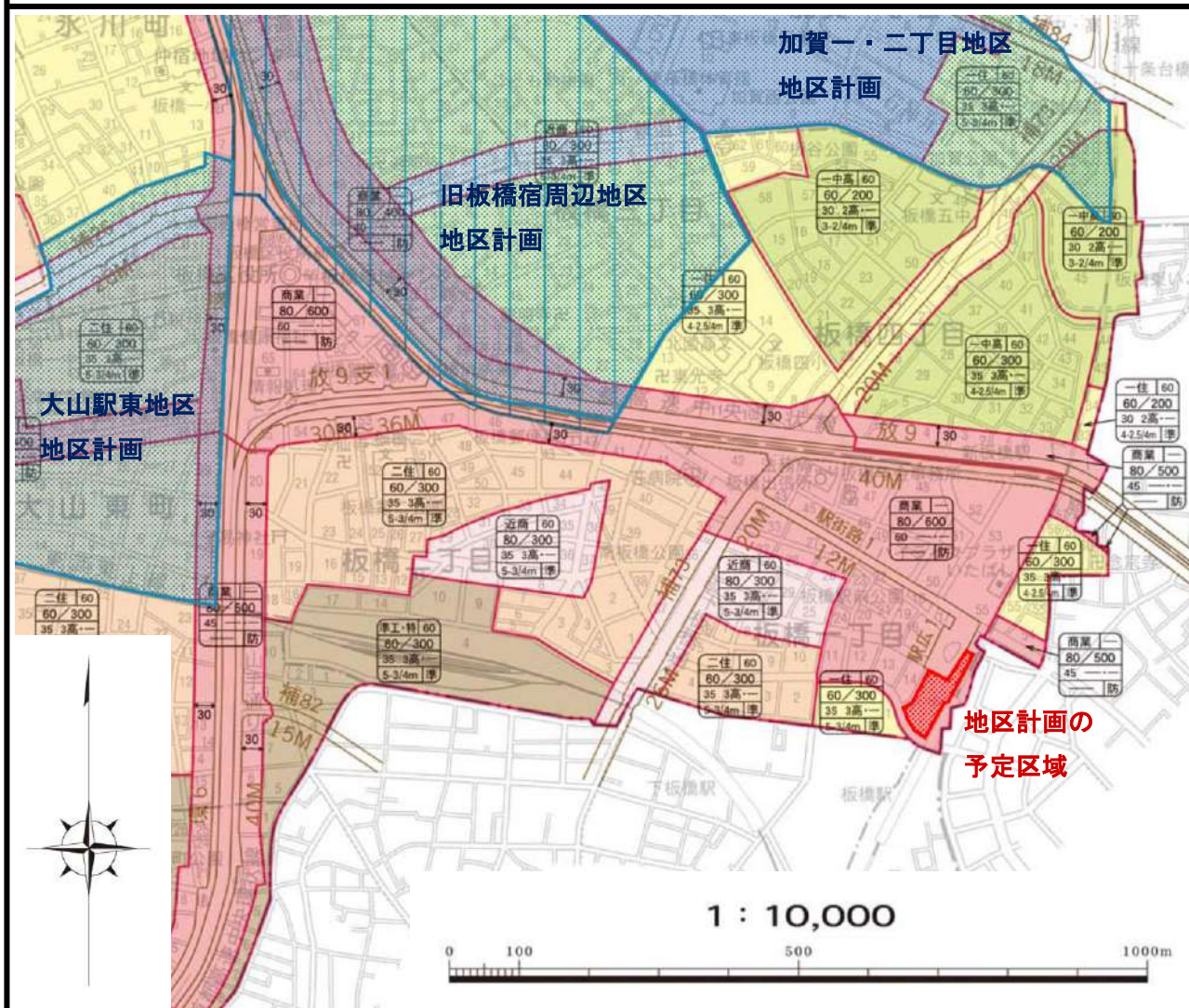
※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由 駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用により、板橋区の玄関口にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点の形成を目指すため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 板橋駅板橋口地区地区計画 総括図

4



用途地域	
一低	第一種低層住居専用地域
一中高	第一種中高層住居専用地域
二中高	第二種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工・特	準工業地域(第二種特別工業地区)
準工	準工業地域
工業・特	工業地域(第一種特別工業地区)
工業・特	工業専用地域(第一種特別工業地区)
工業	工業専用地域

地区計画の予定区域

(面積 0.4ha)

既存の地区計画の区域

用途地域図の記号

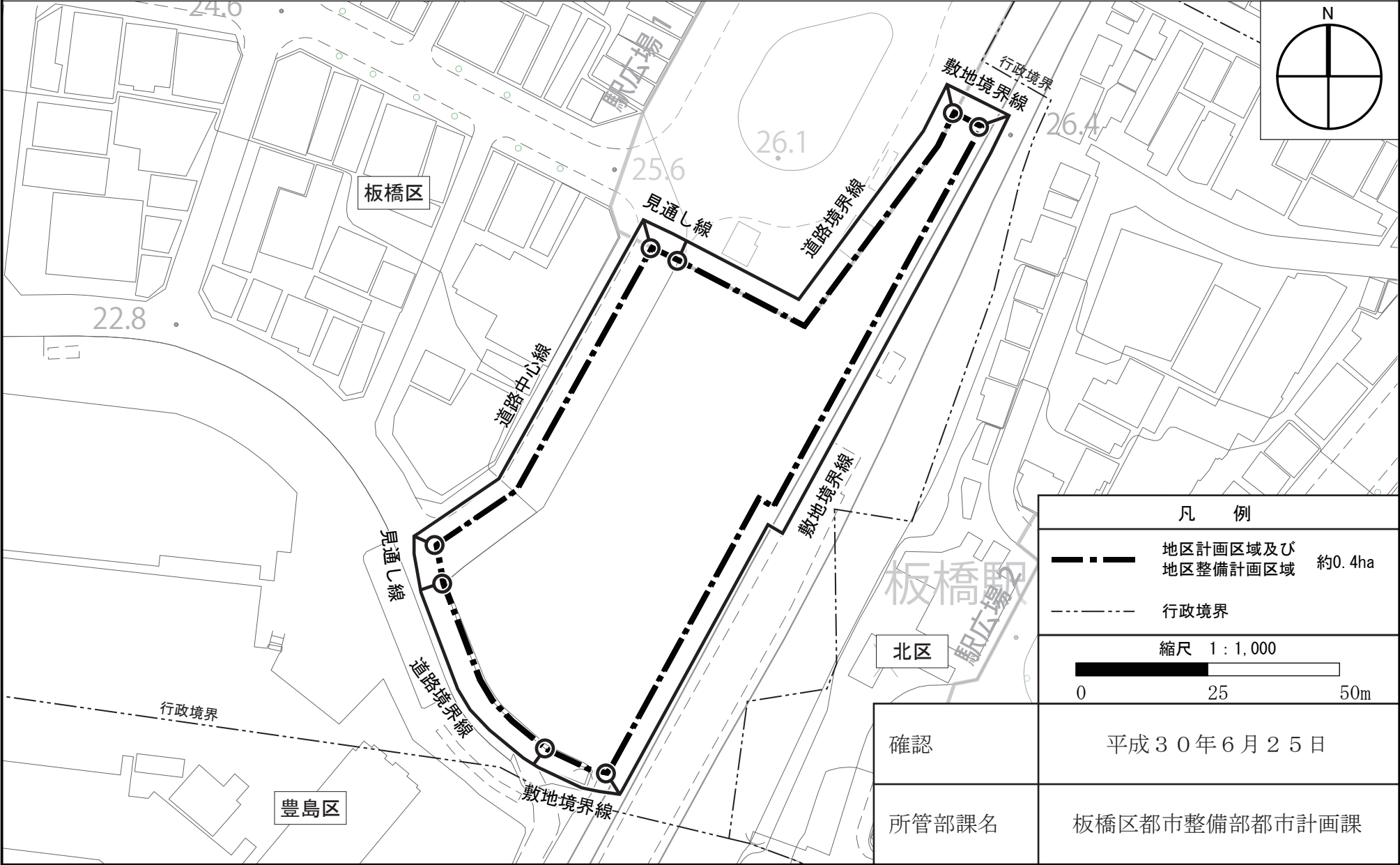


新たな防火規制区域
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

本図は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区(特別工業地区)、日影規制、新たな防火規制区域を示したものです。併せて、都市計画道路の概略を下記のとおり、示しています。

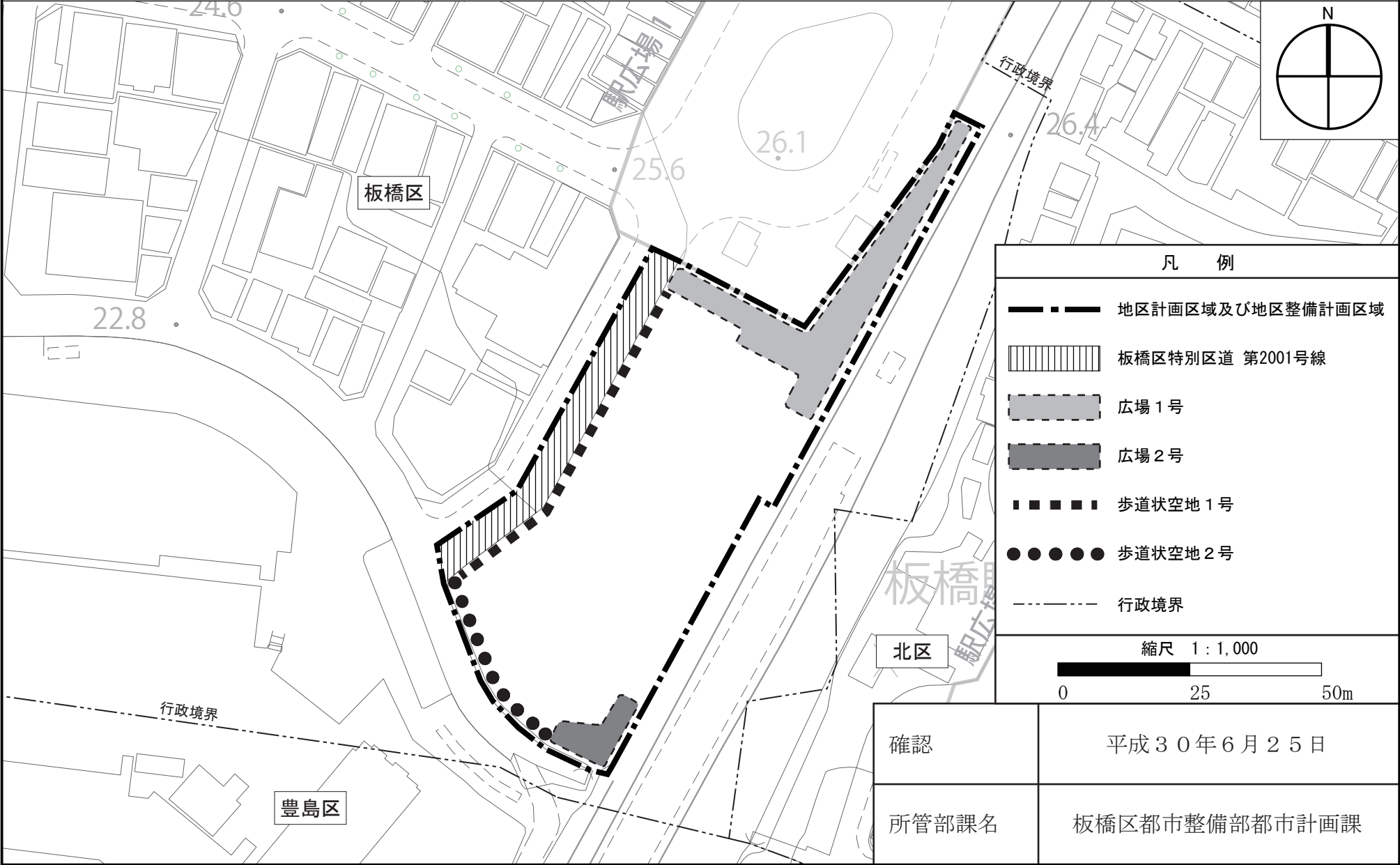
補82 ←都市計画道路の名称
15M ←都市計画道路の計画幅員

用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線(都市計画道路がある場合は原則として計画線)から20mです。30mのものは、←30の表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は(・・・)の表示があります。

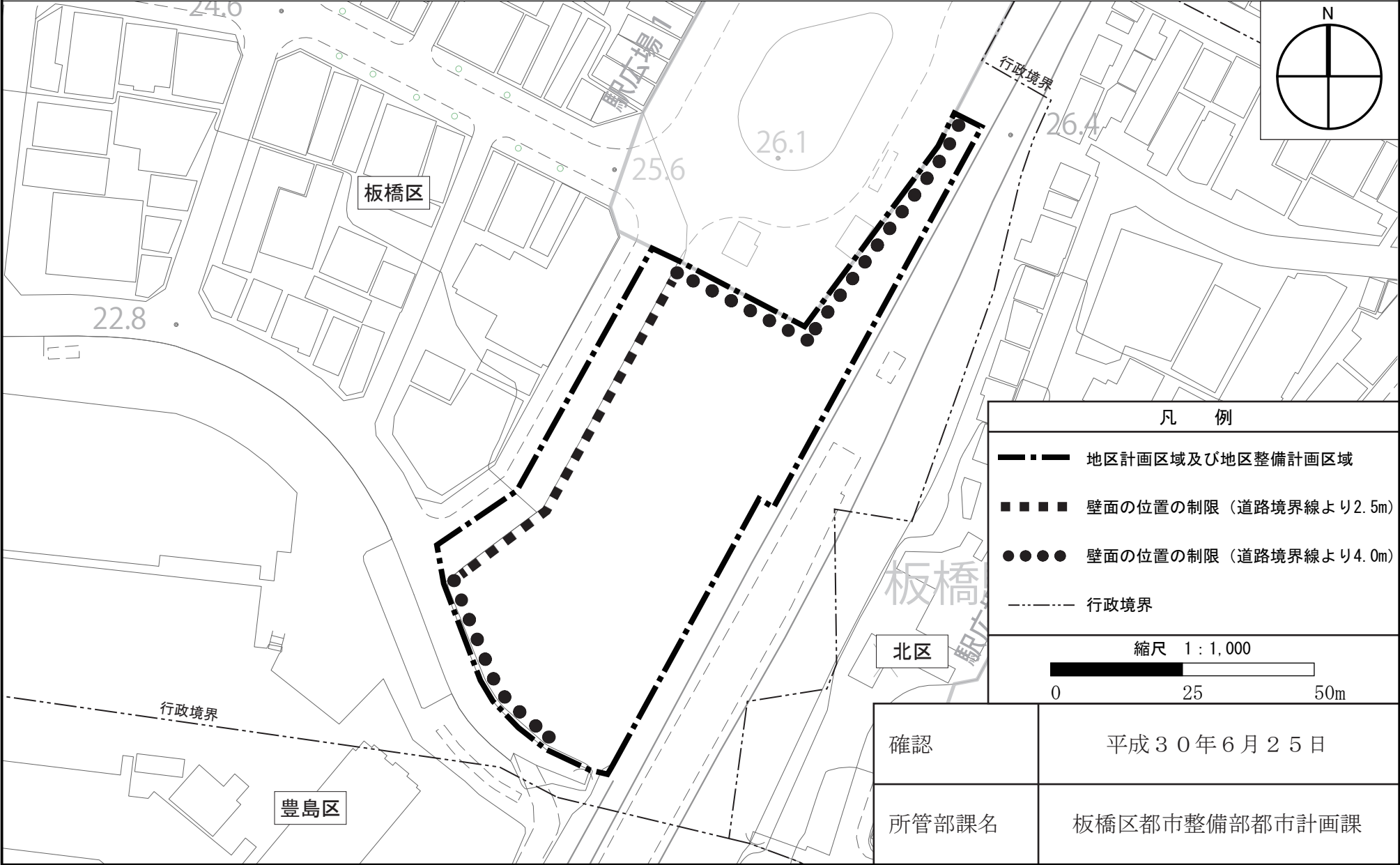


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第203号、平成29年11月21日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。

板橋駅板橋口地区地区計画 計画図 2 (地区施設の配置)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29 都市基交著第 203 号、平成 29 年 11 月 21 日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号) 29 都市基街都第 239 号、平成 29 年 11 月 24 日。無断複製を禁ずる。

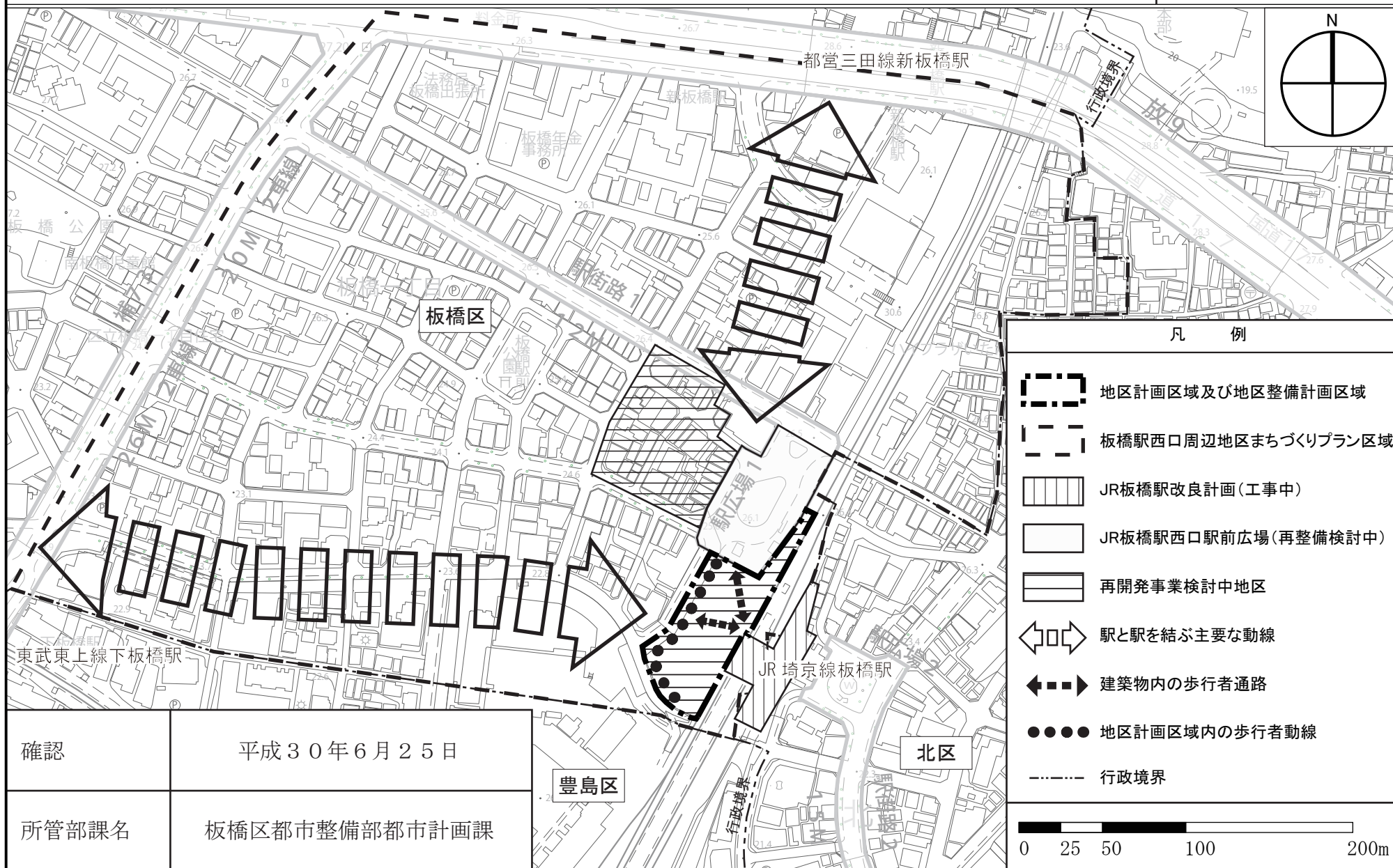


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第203号、平成29年11月21日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画地区計画

〔板橋区決定〕

板橋駅板橋口地区地区計画 参考図（方針附図）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第203号、平成29年11月21日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。（承認番号）29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。