

大谷ロー丁目周辺地区（大谷ロー丁目の全域・大山西町 29 番～48 番）

# まちづくり通信

最終号



発行：大谷ロー丁目周辺地区まちづくり協議会

平成 29 年 2 月発行

## 大谷ロー丁目周辺地区 建替えルールがはじまります

大谷ロー丁目周辺地区では、平成 26 年より地域の皆様と一緒に、災害に強く、住み良いまちづくりを目指し、検討して参りました。そして平成 28 年度より都市計画手続きを進め、説明会等を経て、平成 29 年 3 月に『大谷ロー丁目周辺地区地区計画』が都市計画決定する運びとなりました。今後建替え等を行う際は、区へ届出が必要となり、ルールに沿って建築していただくようになります。また地区計画の都市計画決定と合わせて、平成 29 年 4 月から『大谷ロー丁目周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例』も施行される見込みです。

つきましては、下記の日程で地区計画についての報告会を開催いたします。報告会では、地区計画のルールや手続きについて説明させていただきます。なお、不燃化特区建替え助成金活用説明会と合同での開催となります。お忙しい折ですが、多くの皆様のご参加をお待ちしております。

### 地区計画報告会のご案内

日時：平成 29 年 3 月 11 日（土）

10 時～11 時 30 分

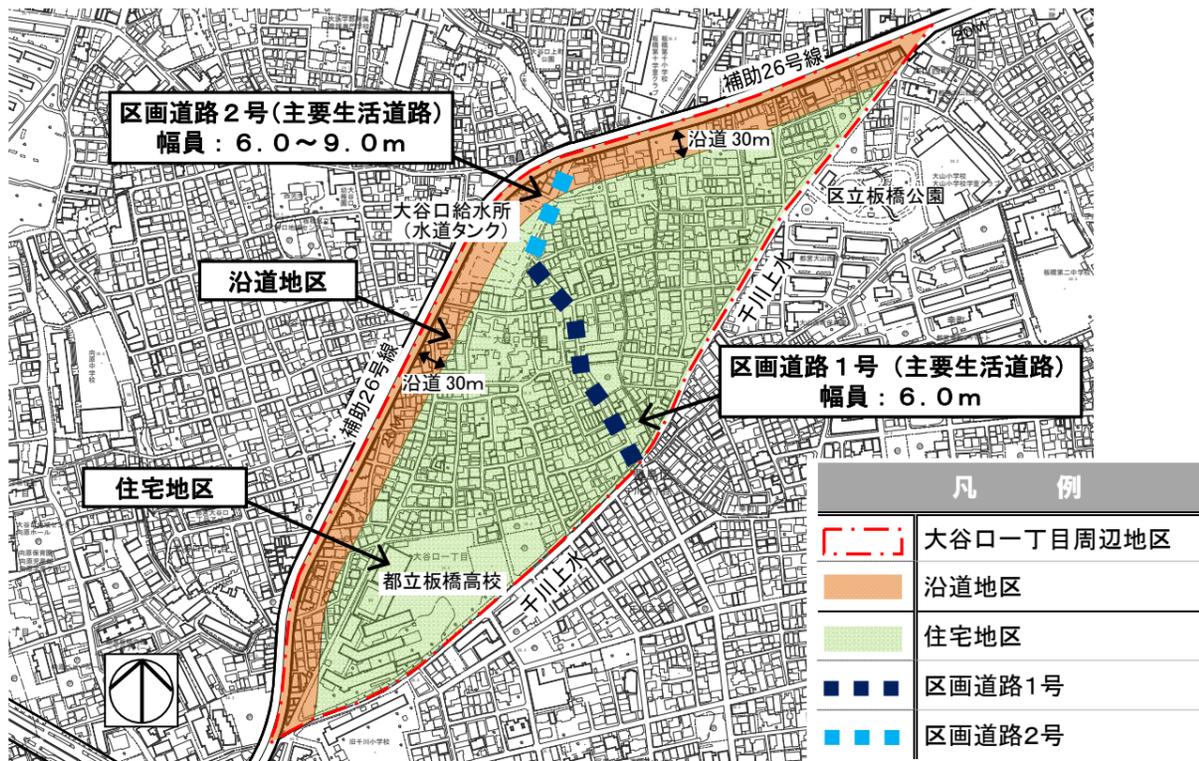
※不燃化特区建替え助成金活用説明会との合同開催

会場：大谷口地域センター 2 階 洋室 A

（板橋区大谷口二丁目 12 番 5 号）

# 大谷ロー丁目周辺地区の地区計画について

## 地区計画の区域及び地区施設の計画



## 5つの建替えルール

### 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。

※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。

特に以下の建物用途の立地を制限

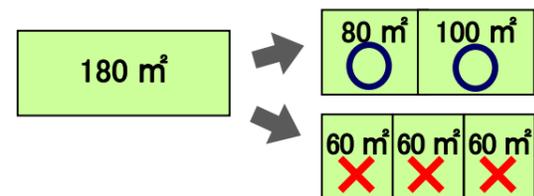
- ・マージャン店、パチンコ店
- ・ゲームセンター
- ・性風俗店
- ・特定遊興飲食店 等

### 建築物の敷地面積の最低限度

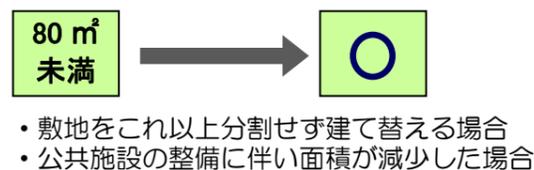
住環境等を維持し敷地の細分化を防止するため、敷地の**最低規模を80㎡と設定**します。

- : 建物が建てられる敷地
- ✗: 建物が建てられない敷地

◎現在、敷地面積が180㎡の場合



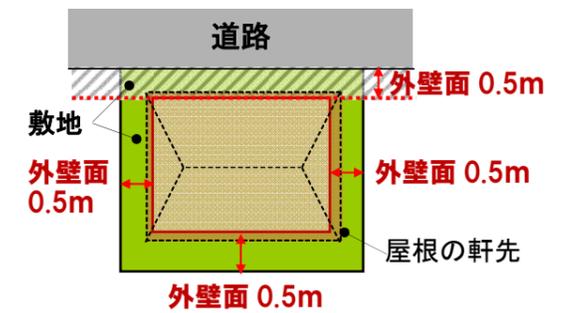
◎現在、敷地面積が80㎡未満の場合



**現在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。**

### 壁面の位置の制限

良好な外部空間をつくるため、**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

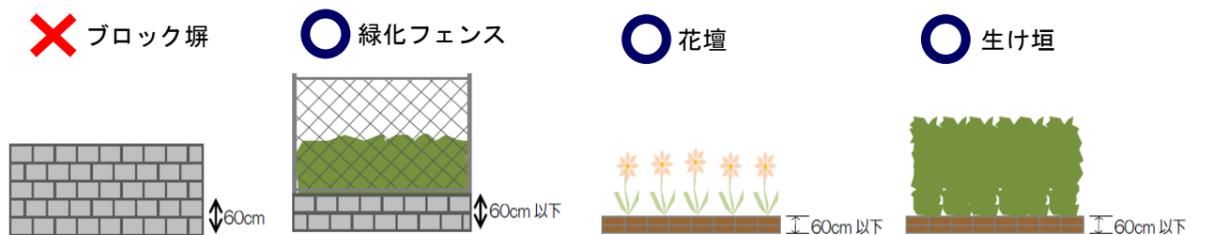
### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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、周辺住宅に配慮した色彩や形態**とします。



### 垣又はさくの構造の制限

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



### 板橋区の接道部緑化助成事業もご活用ください

板橋区では、生垣等道路脇を植栽する工事や、それに伴いブロック塀等を撤去する工事に対して、助成制度を設けています。ぜひご活用ください。  
※申請は工事前に行ってください。工事後の申請は助成対象になりません。

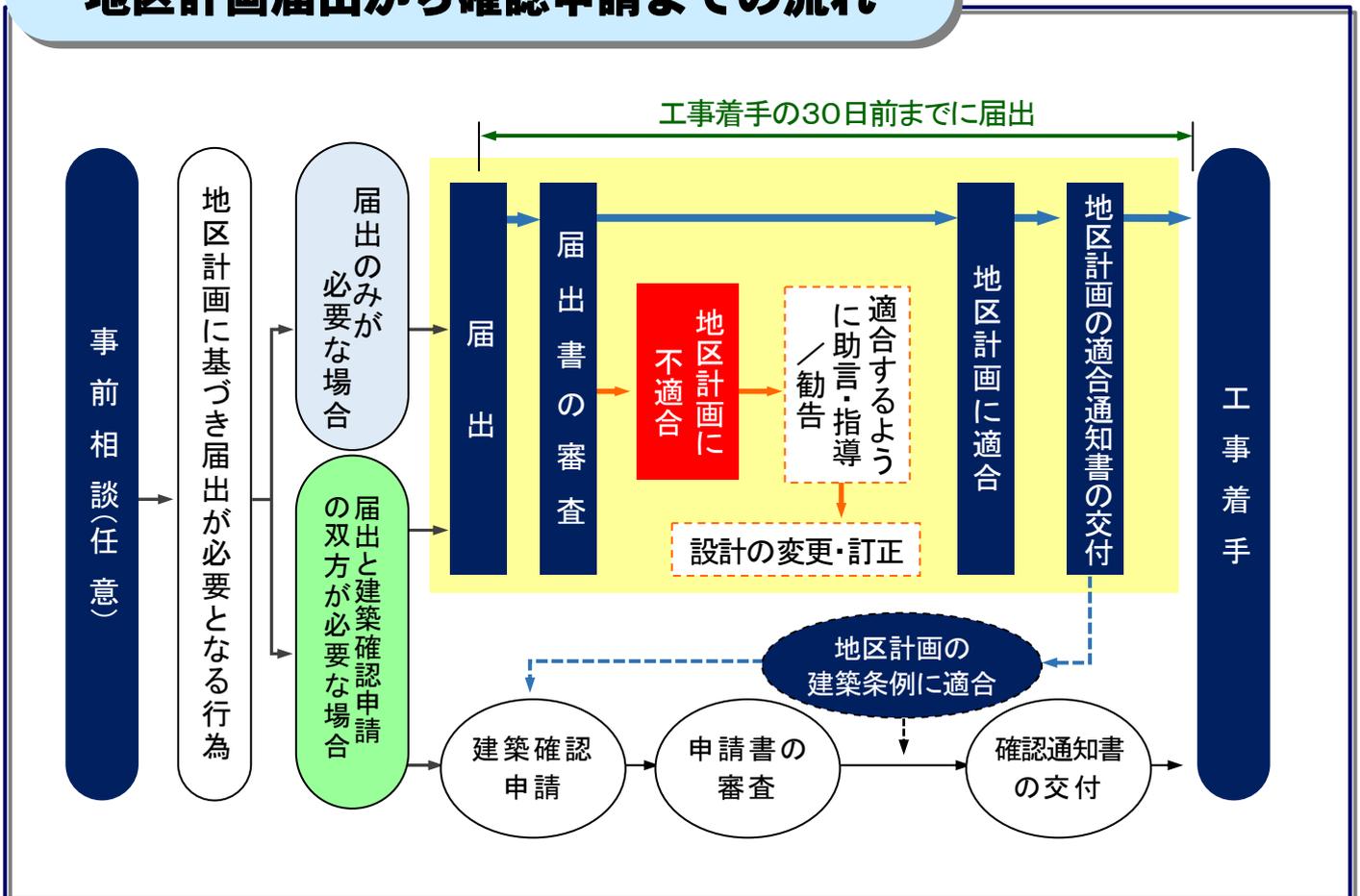
担当窓口：板橋区 みどりと公園課 緑化推進グループ  
板橋区板橋 2-66-1 (区役所南館5階22番窓口)  
電話 03-3579-2533 (直通)

# ■ 大谷口一丁目周辺地区で建替えをおこなう方へ .....

地区計画の区域内で建築物の建替え等を行う際には、建築確認申請の前かつ工事着手の30日前までに、区へ届出が必要となります。区は届出の内容を審査し、地区計画に適合している場合は、適合通知を交付します。なお、地区計画に適合しない場合は、助言・指導・勧告をすることがあります。

詳しくは、下記の担当窓口までご相談ください。

## 地区計画届出から確認申請までの流れ



担当窓口：都市計画課 まちづくり計画担当（区役所北館5階15番窓口）  
電話 03-3579-2553（直通）

このまちづくり通信  
に関する  
お問い合わせ先

板橋区 都市整備部 市街地整備課 住環境整備計画グループ  
〒173-8501 東京都 板橋区 板橋二丁目6番1号  
（電話）03-3579-2562 （FAX）03-3579-5437  
（E-mail）t-jkeikaku@city.itabashi.tokyo.jp

協力：株式会社L A U 公共施設研究所  
（電話）03-3269-6712 （FAX）03-3269-6715  
（E-mail）machi@lau.co.jp