

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

6号



発行：大谷ロー丁目周辺地区まちづくり協議会

平成 27 年 11 月発行

地区計画（素案） 特集号

大谷ロー丁目周辺地区 地区計画（素案）が 提案されました。

平成 27 年 10 月 31 日（土）に開催いたしました、
第 7 回大谷ロー丁目周辺地区まちづくり協議会において
『地区計画（素案）』が確認されました。



この地区計画（素案）は、平成 27 年 7 月に確立した
「まちづくり計画」をもとに作成されています。

『地区計画（素案）』は、具体的なまちづくりのルール
であり、みなさんが建物を新築する際や建替える際に実現
していくものです。

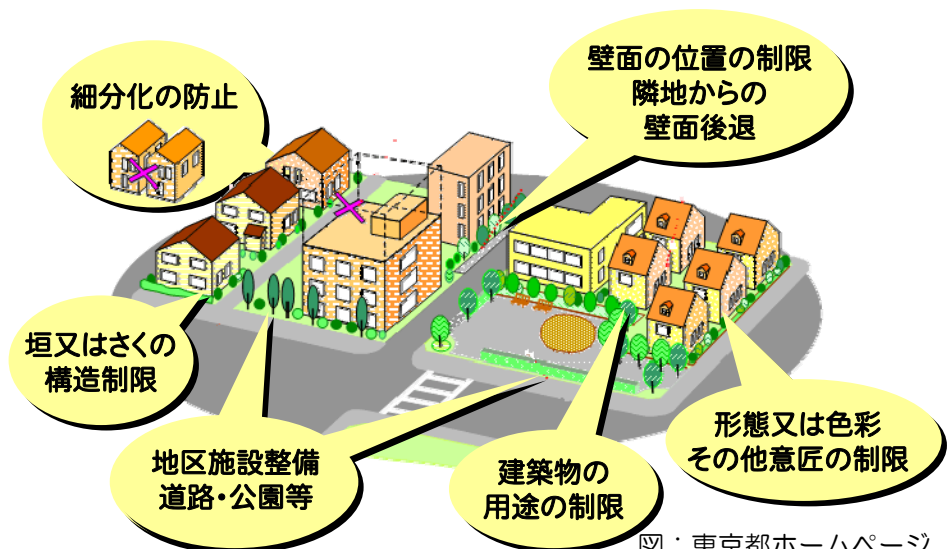
今後は、さらにこの地区計画（素案）について、地区のみなさんへの意向調査や説明会等を行
い、平成 28 年度中に、「地区計画」として都市計画決定する予定です。

『地区計画（素案）』の内容は、2 面～7 面に掲載しておりますので、ぜひご一読ください。

●地区計画とは

都市計画の一つで、地区の
特性に合わせた建替えのルール
や身近な道路・公園等の位置
や規模を計画していくもの
です。

「建替えの時に実現」して
いくルールとして、都市計画
に位置付けます。



図：東京都ホームページ

■ 大谷口一丁目周辺地区 地区計画（素案） ■

■ 位置

板橋区大谷口一丁目及び大山西町の一部（29 番～48 番）

■ 面積

約 19.1ha

■ 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 3 km の距離にあり、板橋区の南端に位置している。かつては農村地域であり、川越街道や日大病院の開設に伴い市街化が徐々に進み、戦後の高度成長期に基盤未整備のまま市街化が進行した地区である。地区の内部は、狭あいな道路が多く防災上の課題をかけていることから、平成 5 年よりまちづくり事業を導入し、市街地の改善を進めてきた。また一方では、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地区を形成している。

平成 23 年第 2 次の板橋区都市計画マスタープランでは、板橋地域と常盤台地域にまたがり、板橋地域では、「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」、常盤台地域では、「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」を目標としている。また、両地域における本地区に関わる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めざす。」とされている。

そこで、かつてより進められてきたまちづくりを継続するとともに地区特性を踏まえて、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くなる災害に強い安全で安心なまちの形成」とする。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

■ 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る。

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。

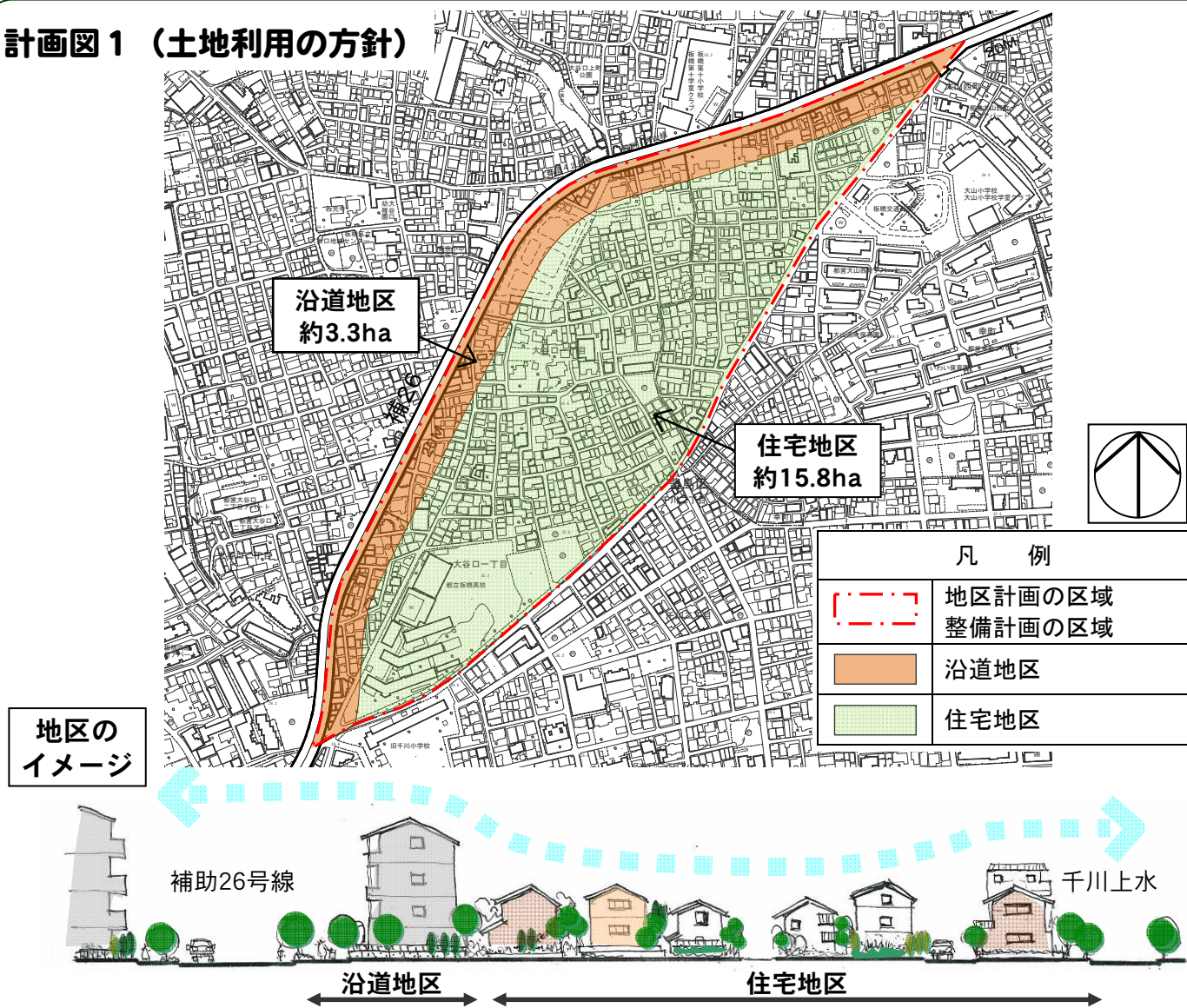
2 住宅地区

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等の住宅市街地としての土地利用を図る。

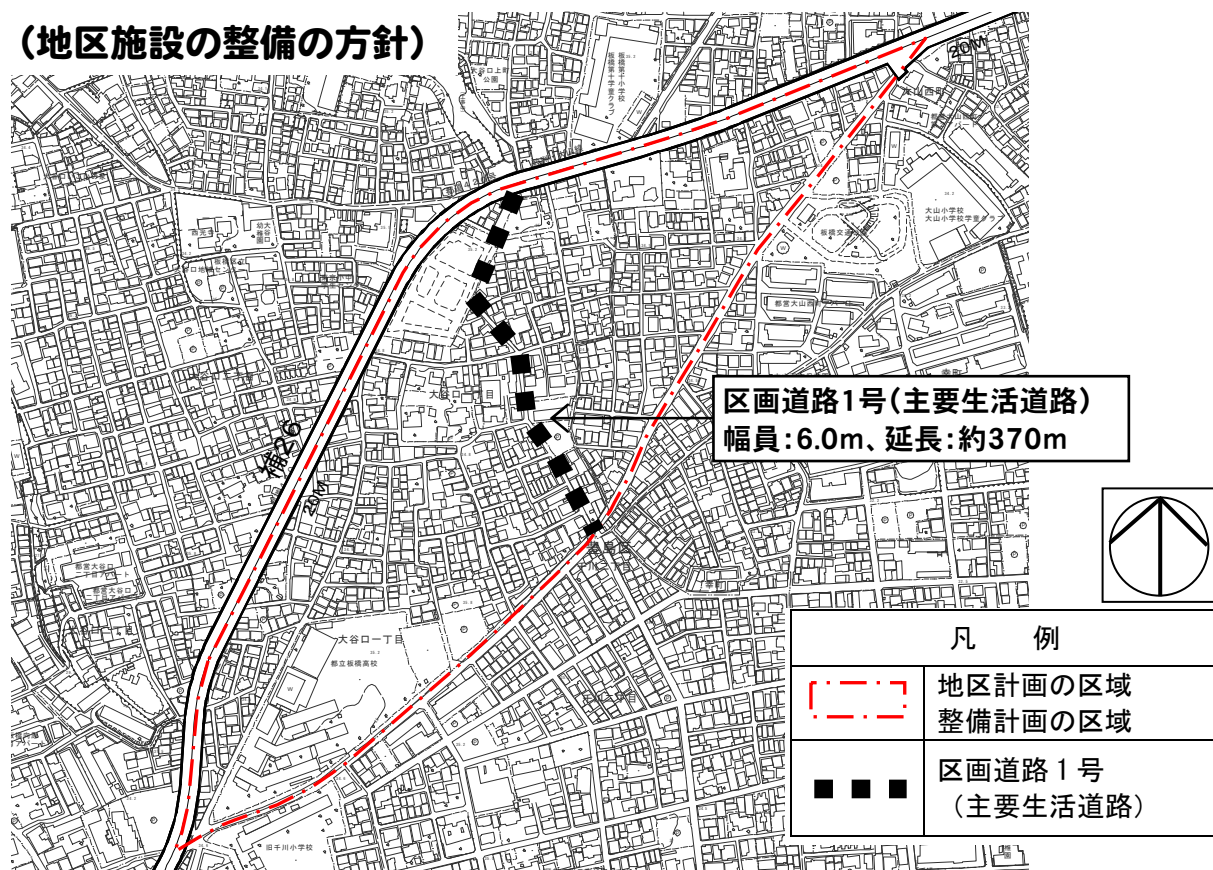
■ 地区施設の整備の方針

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。

計画図 1 (土地利用の方針)



計画図 2 (地区施設の整備の方針)



■ 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、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

緑豊かでうるお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

■ 地区施設の配置及び規模

●区画道路1号（主要区画道路）

幅員：6.0m、延長：約370m（3頁の計画図2をご参照ください）

建築物の整備に関する事項

1) 建築物等の用途の制限 (沿道地区のみ)

次に掲げる建築物は、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1項に規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第6号に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物。
- 2 ホテル又は旅館。

2) 建築物の敷地面積の最低限度

80㎡

ただし、次の1から5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から4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 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 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、公共施設の整備等により分割され、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、公共施設の整備等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区長が認める建築物の敷地。



事例) うるおいの感じられる住宅市街地



事例) 風俗営業施設等の立地を制限した道路沿道

1) の解説

・住環境を維持していくため、**風俗営業施設等の立地を制限します。**

※用途地域による制限のみの場合

- ・近隣商業地域では、
個室喫茶店やバー、マージャン、パチンコ、
スロットマシンゲームセンターなどが**立地できます。**
- ・住宅地では、
用途地域による制限により風俗営業施設は、
もともと建てることができません。

×: 幹線道路沿いのパチンコ店

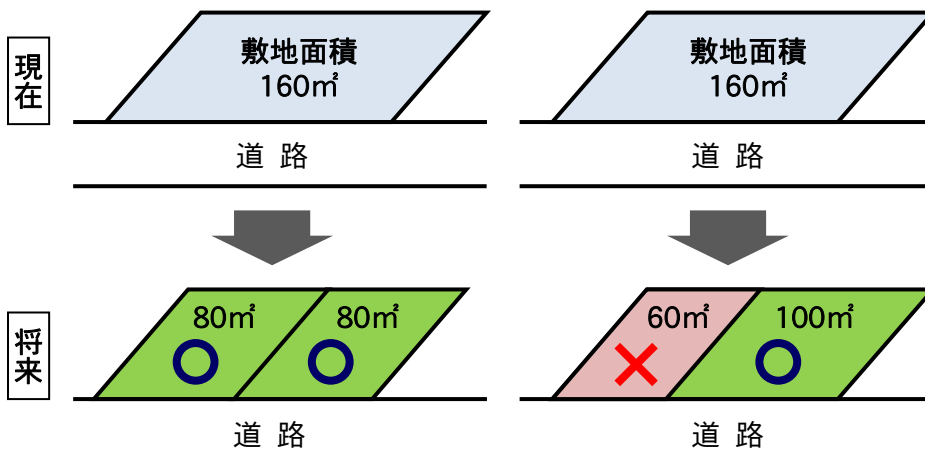


2) の解説

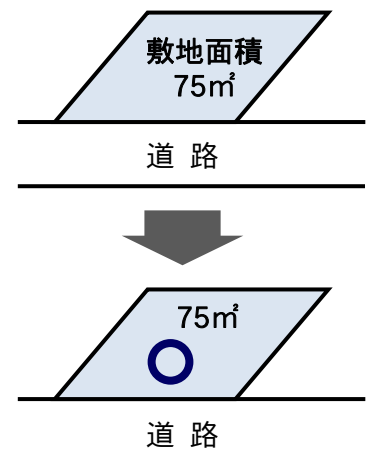
・住環境等を維持し敷地の細分化を防止するため、**敷地の最低規模を80㎡**と設定します。

※板橋区の都市計画では、当該地区の敷地面積の最低規模は、「60㎡」に定められています。

例) 敷地を分割する場合



例) 現在80㎡未満の敷地の場合



- : 建物を建てることのできる敷地
- ×: 建物を建てられない敷地

現在80㎡未満の敷地は敷地分割をしない限り建築が可能となります。

3) 壁面の位置の制限

隣地境界線及び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。

- 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。
- 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。

4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

- 1 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し、街並みに配慮したものとする。
- 2 看板、広告塔等の屋外広告物は景観を損なわないものとし、腐朽、腐食しやすい又は破損しやすい材料を使用してはならない。

5) 垣又はさくの構造制限

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

宅地内や接道部での緑化を推進するとともに、屋敷林等の保全に努め、みどり豊かな住宅市街地を形成する。



事例) 道路境界線から
壁面の位置を0.5m以上後退



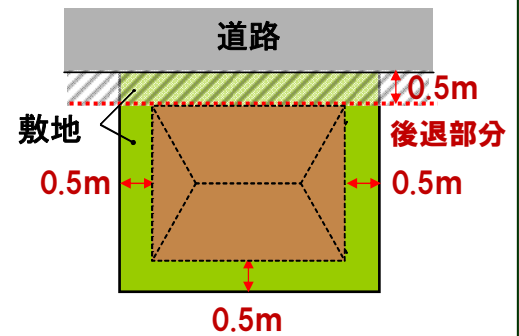
事例) 建築物の外壁や意匠等を
周辺住宅地に配慮した色彩や形態

3) の解説

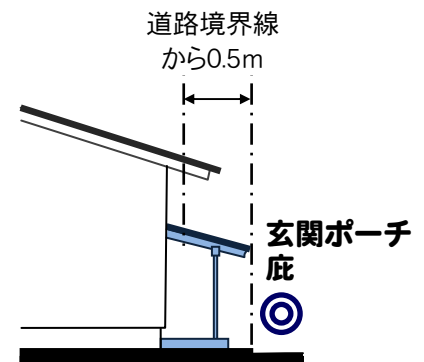
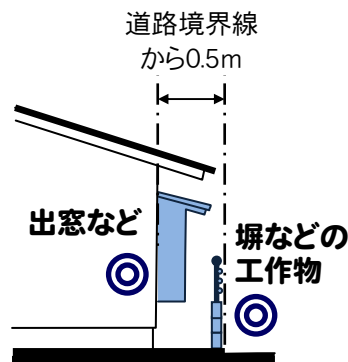
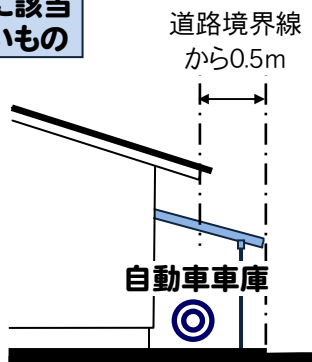
- ・良好な外部空間をつくるため、**道路境界線や隣地境界線から0.5m後退し、ゆとりある空間を確保します。**

民法(第234条)では、隣地境界線から約50cm以上の距離を保つよう定められています。(狭くする場合は、お隣の確認が必要)

※ただし、同236条において地域の慣習があれば、それに従うことを可能としています。

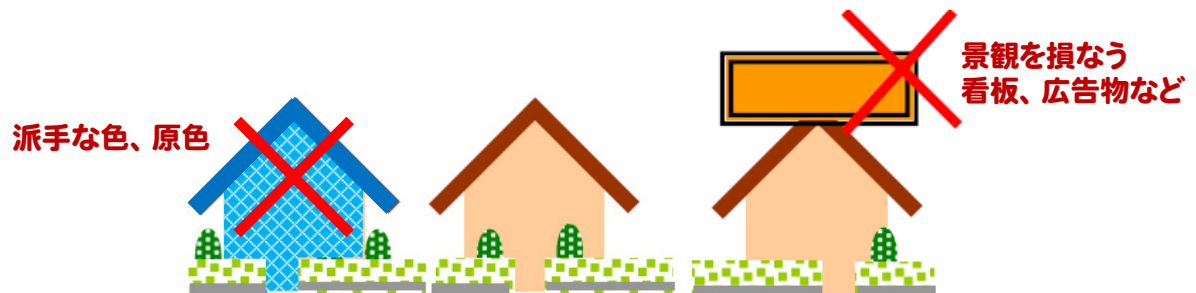


制限に該当しないもの



4) の解説

- ・良好な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。**



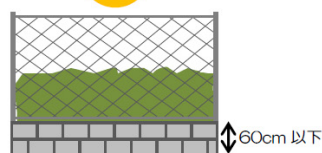
5) の解説

- ・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、又は透視性のあるフェンスにする。**
ブロック造等は、高さ0.6mまでとする。

×
ブロック塀



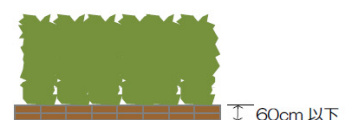
○
緑化フェンス



○
花壇



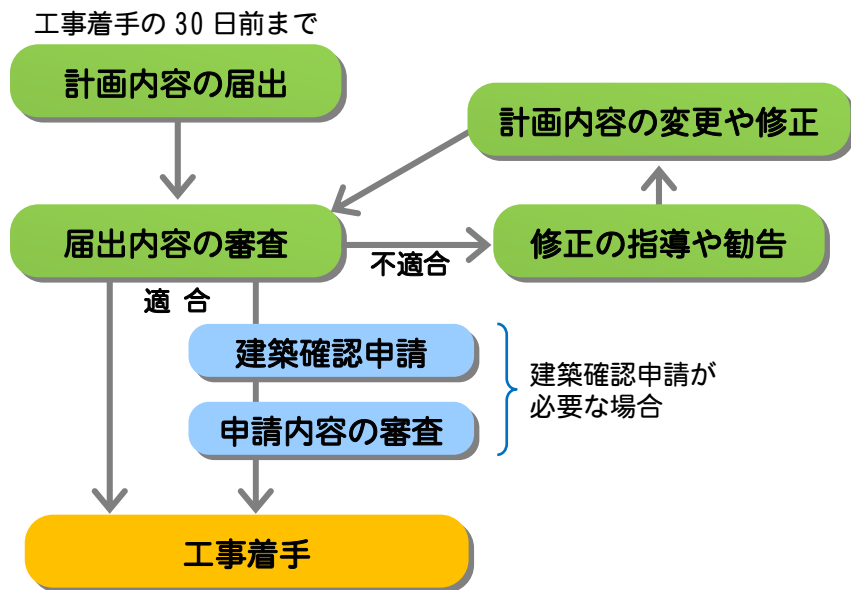
○
生垣



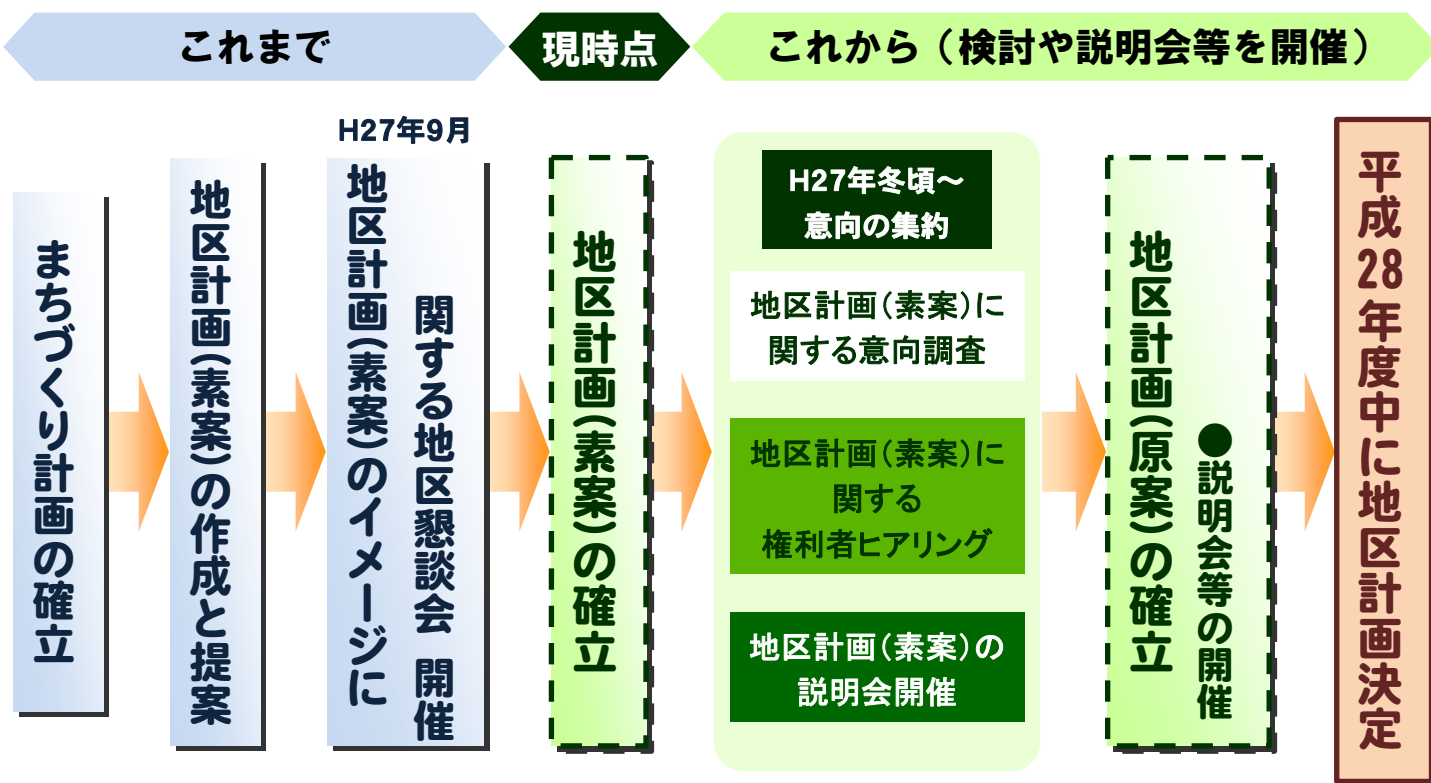
■ 地区計画が都市計画決定されると届出が必要になります

建物を建てる場合には、地区計画に定められたルールに適合した計画になっているか、区がチェックを行います。

そのため、工事に着手する前に、その計画内容の届出が必要になります。



■ 地区計画の策定に向けた今後の予定



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66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LAU公共施設研究所
(電話) 03-3269-6712 (FAX) 03-3269-6715
(E-mail) machi@lau.co.jp