

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

7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12月発行

『地区計画（素案）説明会』 を開催します。

大谷ロー丁目周辺地区では、良好な住環境の保全や向上、災害に強い安全安心のまちをめざし、地区計画の策定をめざしています。

地区計画では、みなさんが建物を建替える際に実現する具体的なまちづくりのルールを定めます。

平成27年11月～12月にかけて、「地区計画（素案）に関するアンケート調査」を実施し、地区のみなさんのご意見やご意向を伺いました。

このたび、『地区計画（素案）説明会』を開催し、具体的に内容を説明させていただくとともに、ご意見を伺います。

地区計画は、みなさんの土地や建物に関する大変重要なルールです。この機会にぜひご参加ください。

地区計画（素案）説明会のご案内

第1回目 平成28年1月**16日（土）**
10時～12時

第2回目 平成28年1月**18日（月）**
19時～21時

両日とも説明内容は同じです。
どちらかご都合の良い日にご参加ください。

会場：大谷口地域センター 2階 洋室B
(板橋区大谷口二丁目12番5号)

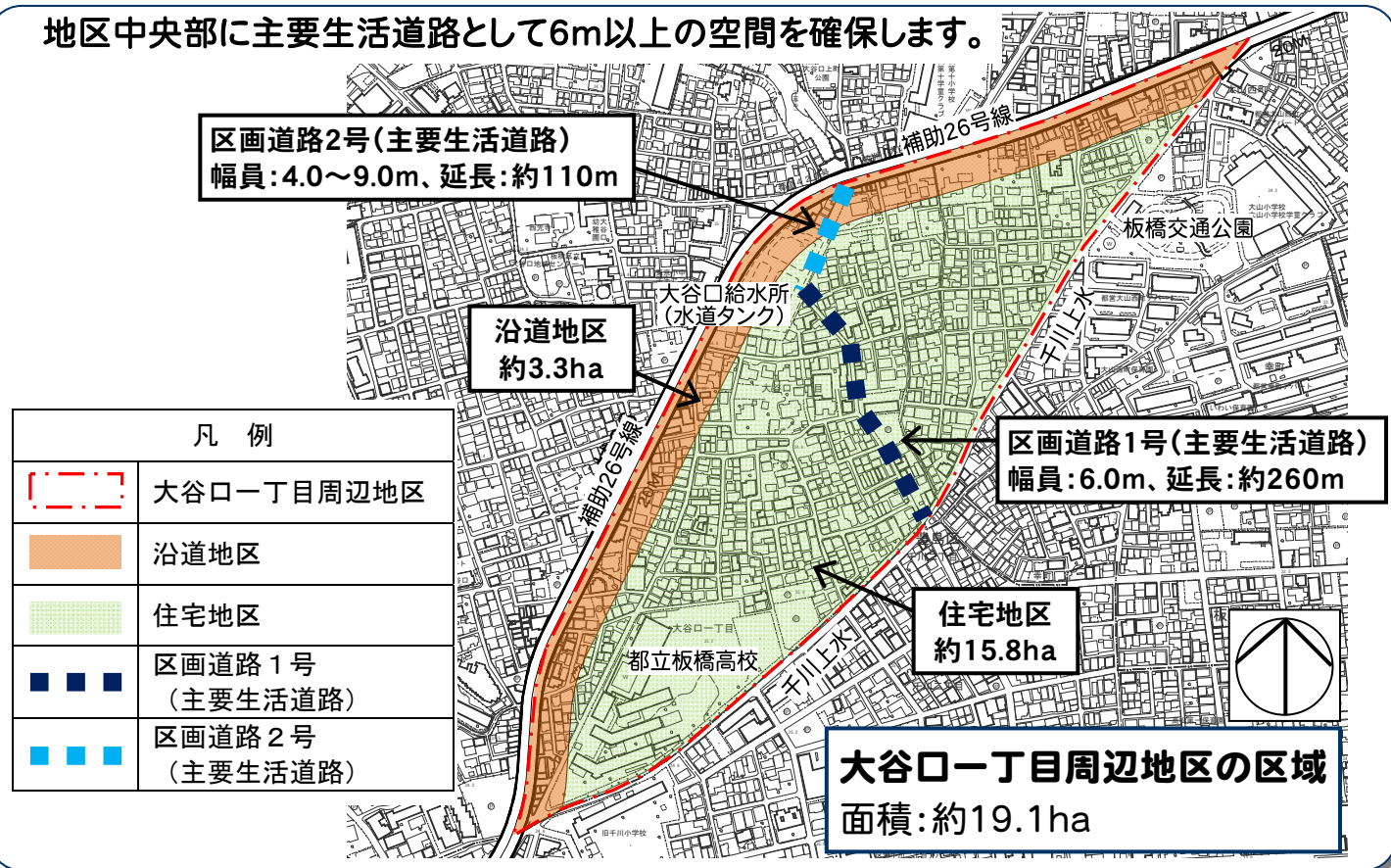
大谷ロー丁目周辺地区 地区計画(素案)の概要〔6つの建替えルールを決めます〕

〔まちづくりの目標〕

「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となる災害に強い安全で安心なまち」

〔地区計画の区域 及び 地区施設の計画〕

地区中央部に主要生活道路として6m以上の空間を確保します。



〔6つの建替えルール〕

1) 建築物等の用途の制限

・ 閑静な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。

以下の用途の建物の立地を制限

- ・ 低照度飲食店、区画席飲食店、バー。
- ・ マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター。
- ・ 性風俗店。
- ・ ナイトクラブ。
- ・ モーター、ラブホテル。



幹線道路沿いのパチンコ店

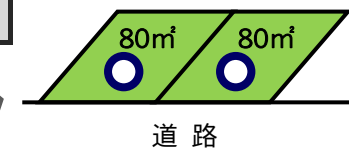
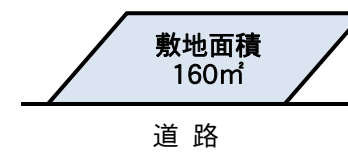
※住宅地区では、建築基準法の用途地域による制限により風俗営業施設等は建てられません。

2) 建築物の敷地面積の最低限度

・ 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。

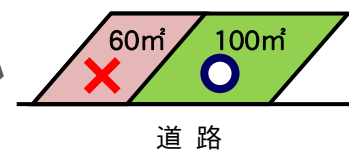
○ : 建物が建てられる敷地
 ✕ : 建物が建てられない敷地

◎例えば、
 現在敷地面積が160㎡の場合



敷地分割後も
 敷地面積が80㎡以上あれば、
 建物は建てられます。

◎例えば、
 現在敷地面積が80㎡未満の場合



敷地分割は可能ですが、
 80㎡未満になった土地には
 建物は建てられません。

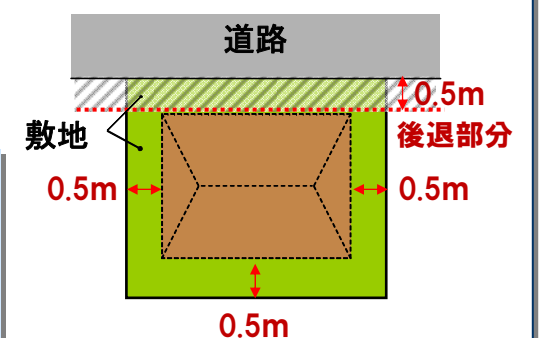
現在すでに80㎡未満の敷地は、これ以上敷地面積を小さくしない限り、建替えはもちろん、建物が建てられる敷地として売買することも可能です。

3) 壁面の位置の制限

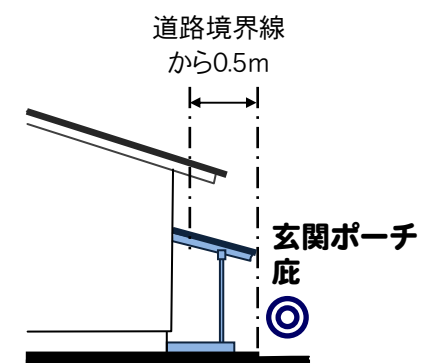
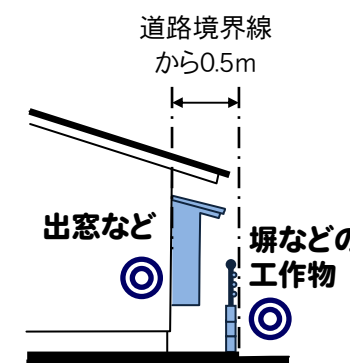
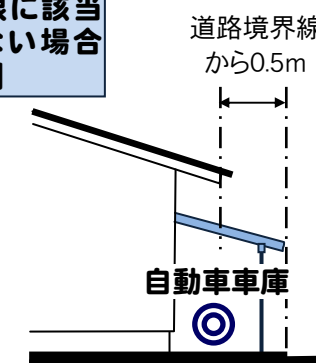
・ 良好な外部空間をつくるため、**道路境界線や隣地境界線から0.5m後退し、ゆとりある空間を確保**します。

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。



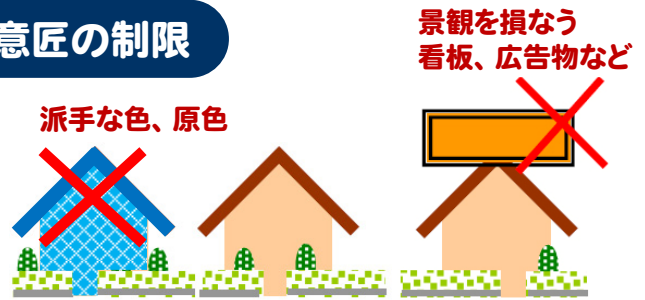
制限に該当しない場合の例



ルール4) ~ 6) は、裏面に掲載しています。

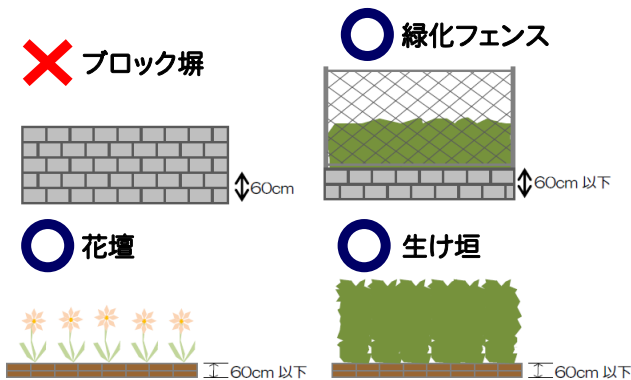
4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

- ・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) 垣又はさくの構造制限

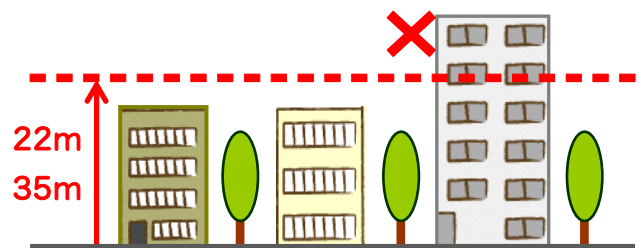
- ・災害時の安全な道路空間の確保のため、道路に面して塀を設ける場合は、**生け垣、又は透視性のあるフェンスにします。**ブロック造等は、**高さ0.6mまでとします。**



6) 建築物の高さの最高限度

- ・周辺の住環境保護のため、建築物のスカイラインの調和、住宅地の日照や通風など良好な住環境を確保します。

- ◎住宅地区：22m(約7階)
- ◎沿道地区：35m(約11階)

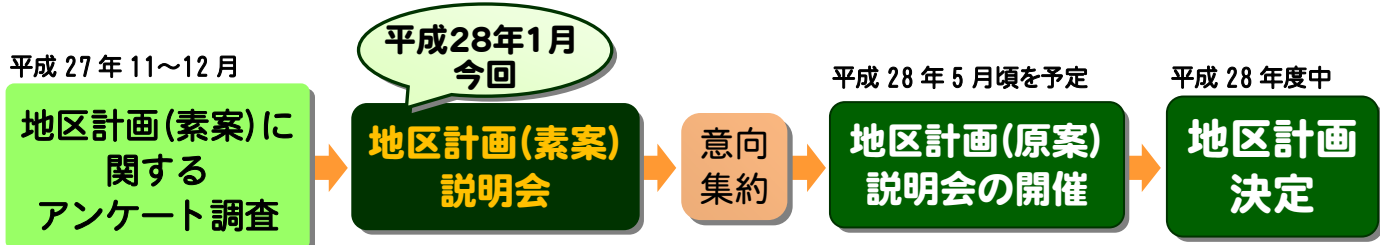


※建築物の高さの最高限度について、板橋区では、平成27年3月6日に都市計画決定されています。このルールを地区計画で引き続き適用します。

今後の予定

平成27年11～12月に実施いたしました「地区計画（素案）に関するアンケート調査」及び「地区計画（素案）説明会」で、みなさんから頂いたご意見等をふまえ、地区計画（原案）にまとめます。

その後、地区計画（原案）の説明会を開催し、みなさんからご意見を伺い、平成28年度中の地区計画の決定をめざしています。



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