

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

8号



発行：大谷ロー丁目周辺地区まちづくり協議会

平成28年5月発行

大谷ロー丁目周辺地区 地区計画の原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。

この地区計画につきましては、みなさんへの「アンケート調査」を実施し、「まちづくり通信」、説明会等を通じて検討状況や内容についてご案内するとともに、ご意見をうかがってきました。

この結果、都市計画法に基づく「原案」としてまとめましたので、下記の日程で説明会を開催いたします。

みなさんが建て替え等を行う際に関係する大切な内容ですので、ぜひご参加ください。

地区計画では

- 地区の特性に応じて、道路や公園などを「地区施設」として位置付け整備を進めます。
- みなさんが建物を建替える際に守っていく「建て替えのルール」を決めます。

開催日時・会場のご案内

第1回目

平成28年5月21日(土)

18時30分～20時

第2回目

平成28年5月23日(月)

18時30分～20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A

(板橋区大谷口二丁目12番5号)

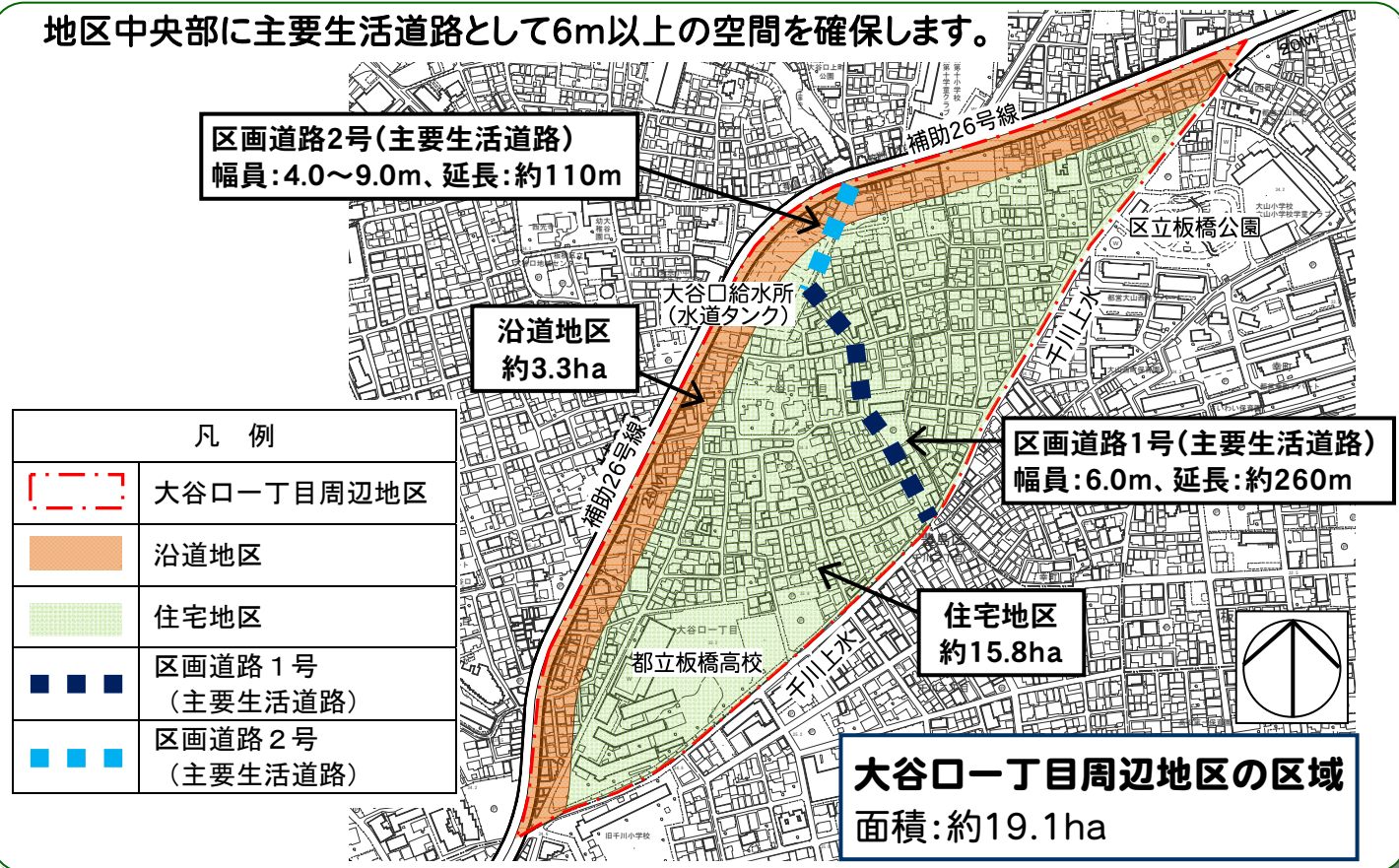
大谷ロー丁目周辺地区 地区計画(原案)の概要〔5つの建替えルールを決めます〕

〔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く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。



〔5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。**

地区計画のルールでは、建築基準法の制限に加えて以下の建物用途の立地を制限します。

- ・ 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



幹線道路沿いのパチンコ店

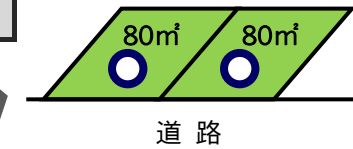
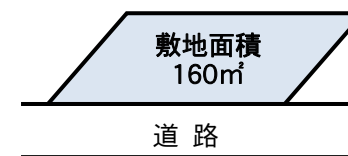
※住宅地区では、建築基準法の用途地域による制限により風俗営業施設等は建てられません。

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。**

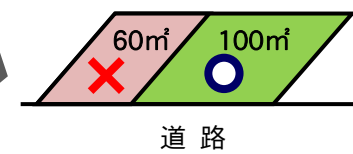
○ : 建物が建てられる敷地
 ✕ : 建物が建てられない敷地

◎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。

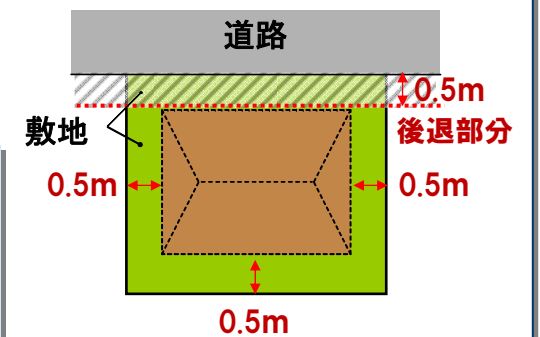
現在すでに80㎡未満の敷地は、これ以上敷地面積を小さくしない限り、建替えはもちろん、建物が建てられる敷地として売買することも可能です。

3) 壁面の位置の制限

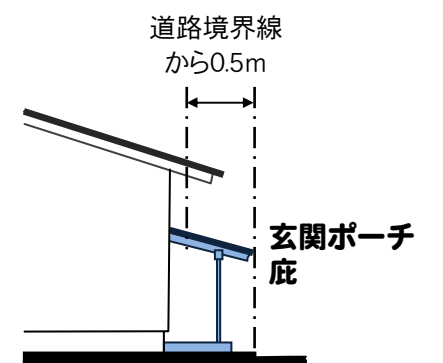
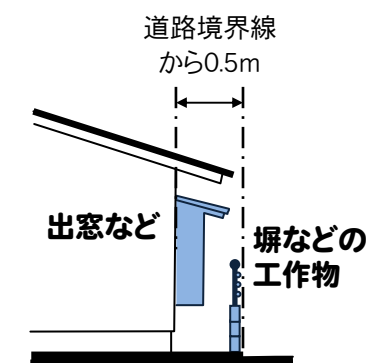
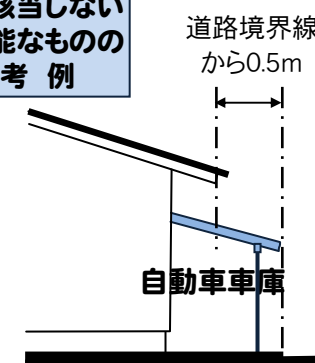
- ・ 良好な外部空間をつくるため、**道路境界線や隣地境界線から0.5m後退し、ゆとりある空間を確保します。**

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。



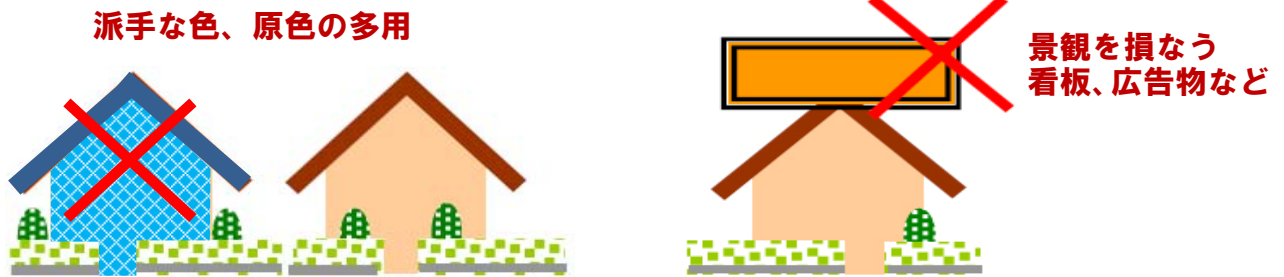
制限に該当しない設置可能なもの参考例



ルール4)・5)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) 垣又はさくの構造の制限

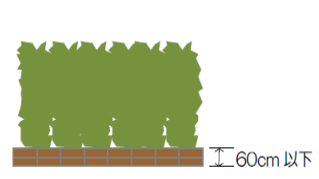
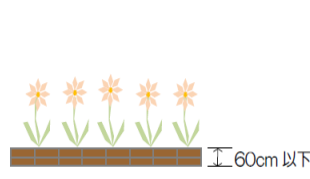
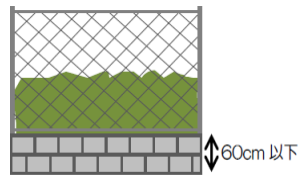
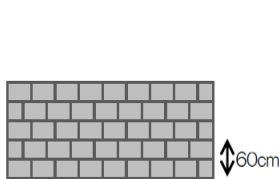
- ・災害時の安全な道路空間の確保のため、道路に面して塀を設ける場合は、**生け垣、又は透視性のあるフェンス**にします。
ブロック造等は、**高さ0.6mまで**とします。

✕ ブロック塀

○ 緑化フェンス

○ 花壇

○ 生け垣



公告・縦覧・意見書の提出

都市計画法に基づく、地区計画（原案）の図書は下記の日程で、板橋区役所5階11番窓口（市街地整備課）でご覧いただけます。また、下記の要領により意見書を提出することができます。

縦覧および意見書提出場所の板橋区役所「住所、郵便番号」は下記「お問い合わせ先」をご参照ください。



対象となる方	区域内の土地や建物の権利をお持ちの方
図書の縦覧期間	平成28年5月23日(月)～6月6日(月) 土曜日、日曜日を除く
意見書提出期間	平成28年5月23日(月)～6月13日(月) 必着
提出方法	市街地整備課へ直接持参または郵送
記入事項	①宛先(板橋区長あて) ②日付 ③表題(大谷ロー一丁目周辺地区地区計画(原案)に対する意見書) ④住所・氏名・電話番号(法人の場合は名称と代表者) ⑤権利をお持ちの土地や建物の所在地 ⑥意見の内容・理由

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