

大谷口上町周辺地区 大谷口上町・大谷口二丁目・大山西町(1番～28番・49番～71番)

まちづくり通信 第12号

発行：板橋区 都市整備部 市街地整備課

令和2年6月発行

都市計画法第16条に基づく

大谷口上町周辺地区 地区計画(原案) 板橋区国道254号線(川越街道)A地区 沿道地区計画変更(原案)説明会

大谷口上町周辺地区では、平成30年3月に「まちづくり計画」を策定し、区への提言を行った後、建替えるのルールとなる「地区計画」の検討を進め、まちづくり協議会との協働により地区計画(素案)を令和元年12月に取りまとめました。それを受け、区は今回、地区計画(原案)として都市計画の手続きを開始する事となりました。

また、すでに「沿道地区計画」が策定されている川越街道沿道部分については、大谷口上町周辺地区としての一体のまちづくりを進めるため、既決の沿道地区計画を一部変更します。

つきましては、地域の皆さまに広く内容を知っていただくため説明会を下記の日程で開催いたします。

なお、本説明会は、感染拡大防止のため、当初予定していた3月末より7月に延期したものです。感染対策を行い開催する予定でありますが、ご参加の皆様には、マスク着用での参加をお願いします。また、発熱など体調に不安がある場合はご参加をお控えいただきますようお願いいたします。

今後、急激な感染拡大等により急遽、開催を再延期させていただく場合もあります。最新の情報は、区のホームページ又は問い合わせ先にてご確認ください。引き続きのご理解・ご協力を重ねてお願いいたします。

日程

7月6日(月)午後7時～

7月12日(日)午前10時～

※内容は両日とも同じです。ご都合の良い日にお越しください。

会場

大谷口地域センター(2階洋室A)

(住所：大谷口二丁目12-5)

意見書の提出期間に頂いたご意見を板橋区都市計画審議会にて報告し、審議いたします。

原案に関する縦覧及び意見書の提出について

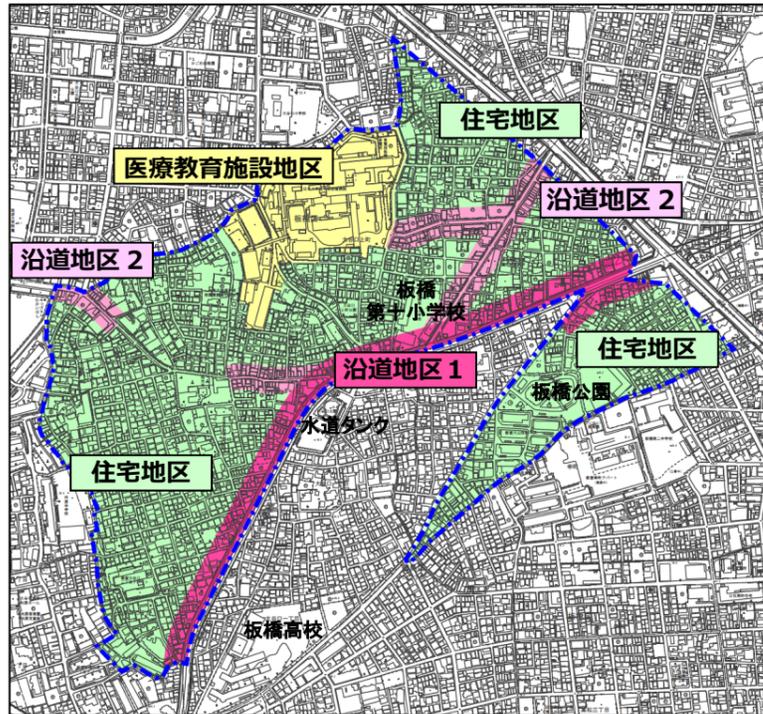
- 縦覧期間：令和2年7月6日(月)～令和2年7月20日(月)の2週間
- 意見書の提出期間：令和2年7月6日(月)～令和2年7月27日(月)の3週間
- 縦覧及び意見書の提出場所
板橋区 都市整備部 市街地整備課 (板橋区板橋二丁目66番1号 区役所北館5階11番窓口)

大谷口上町周辺地区 地区計画原案（概要）

地区計画の目標

地区の特性を踏まえて、地区計画の目標を「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いくなる災害に強い安心・安全なまちの形成」とする。

まちづくりの方針（土地利用の方針）



沿道地区1

幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成を図るとともに、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。

沿道地区2

地区幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成を図るとともに、店舗等と中低層の住宅が共存した土地利用を図る。

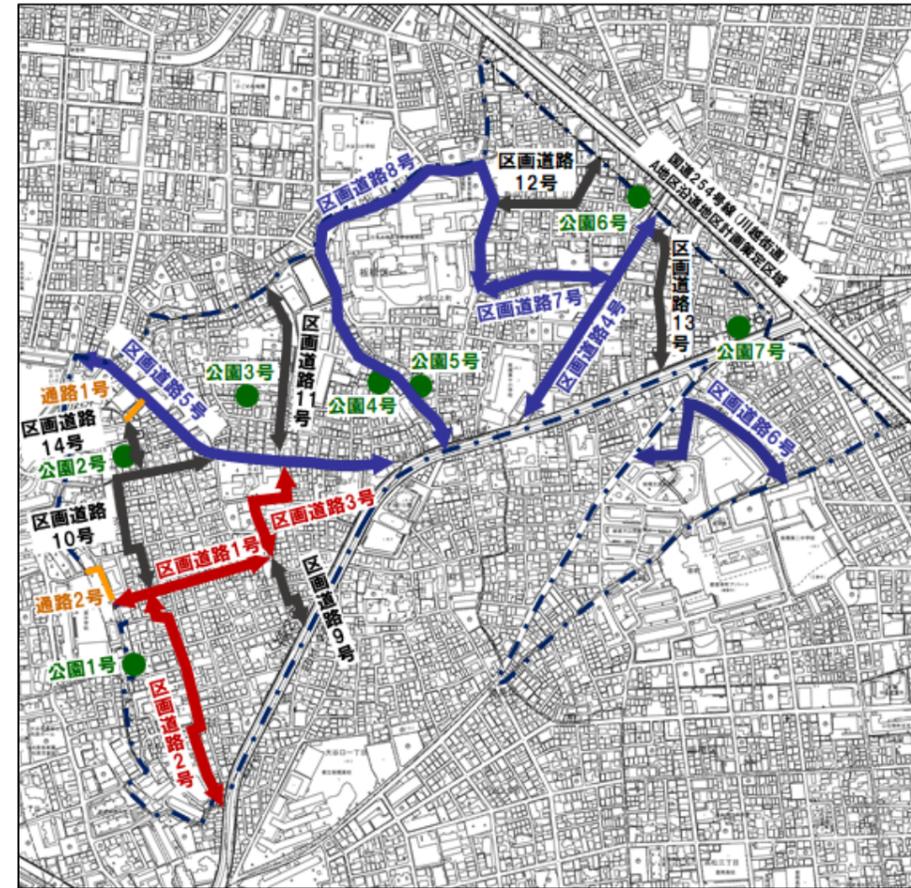
住宅地区

建築物の不燃化建替えの促進とともに、防災上重要な区画道路等の機能の向上を進め、防災性の向上を図り、災害に強いおおいのある中低層等の住宅市街地の土地利用を図る。

医療教育施設地区

建築物等の用途の制限により、現在の医療教育機能の保全を図るとともに、将来にわたり、利便性や防災性の機能を有し、安全で快適な地区の形成を図る。

地区施設の計画（道路や公園の計画）



名称	幅員	備考
区画道路1号	4.0m	既設、一部拡幅
区画道路2号	4.0m	既設、一部拡幅
区画道路3号	4.0m	既設、一部拡幅
区画道路4号	10.9~11.0m	既設
区画道路5号	4.3~11.2m (4.5~11.2m)	既設
区画道路6号	4.0~6.0m	既設、一部拡幅
区画道路7号	9.8~10.9m	既設
区画道路8号	2.9~11.9m (5.9~11.9m)	既設
区画道路9号	4.0m	既設、一部拡幅
区画道路10号	4.0m	既設、一部拡幅
区画道路11号	4.0m	既設、一部拡幅
区画道路12号	4.5m	既設、一部拡幅
区画道路13号	4.0m	既設、一部拡幅
区画道路14号	4.0m	既設
通路1号	1.7~4.0m	既設、階段を含む
通路2号	1.3~2.0m (2.7~4.0m)	既設、道路状空間 1.3~2.0m (5.7~6.0m)

() 内は区域外を含めた幅員

名称	面積	備考
公園1号	約410㎡	既設
公園2号	約1,660㎡	既設
公園3号	約220㎡	既設
公園4号	約70㎡	既設
公園5号	約1,000㎡	既設
公園6号	約240㎡ (約470㎡)	既設
公園7号	約400㎡	既設

() 内は区域外を含めた面積

地区全体で共通の建替ルール

① 建築物等の用途の制限

- 風俗営業施設、性風俗関連特殊営業施設等は建てられません。
(例) 低照度飲食店・パチンコ店・性風俗店・ナイトクラブ等
- 医療教育施設地区の土地利用は、医療関連施設、教育関連施設及びその附属施設に制限します。

② 建築物の敷地面積の最低限度

狭小な宅地の増加を防ぐため、建築敷地の分割は80㎡以上とします。

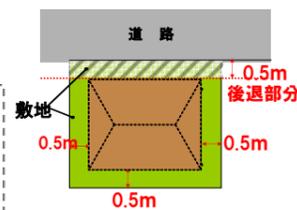


既存の敷地が80㎡未満の場合の新築や建替えは可能です。

③ 壁面の位置の制限

区画道路1～3号に面している側以外

道路沿いや隣地との間に50cm以上の空間を確保します。



建築基準法第53条に基づく建ぺい率が確保できない場合は、道路沿いからの壁面の位置の制限は緩和されます。

④ 高さの最高限度

すでに決まっている板橋区の高さ制限を継承します。
(区長の認定による特例等緩和規定も継承)

- 沿道地区1：35m
- 沿道地区2：30m
- 住宅地区：22m
- 医療教育施設地区：22m

⑤ 形態又は色彩その他意匠の制限

良好な住環境や市街地景観を形成していくため刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和したものとします。

デザインの統一をする訳ではありません。



⑥ 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、倒壊の危険性が高いブロック塀等を規制します。道路面のブロック塀の高さは60cmまでとします。

上部は、フェンスなど軽量なものを推奨します。



区画道路1～3号沿道の特別なルール（街並み誘導型地区計画）

特別な制限

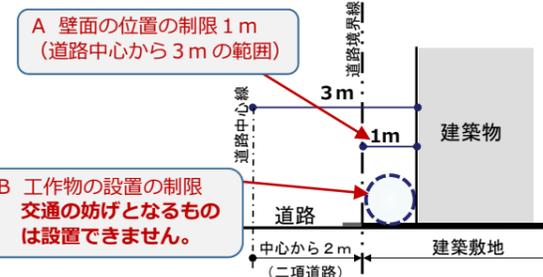
壁面の位置の制限

区画道路1～3号の道路境界線から1mの空間を確保 (=道路中心から3m)、隣地との間に50cm以上の空間を確保します。

緩和規定があります。

工作物設置の制限

災害時の活動空間となるよう、道路から1mの後退部分には、交通の妨げとなるものは設置できません。
(原則、地面に固定されたもの)



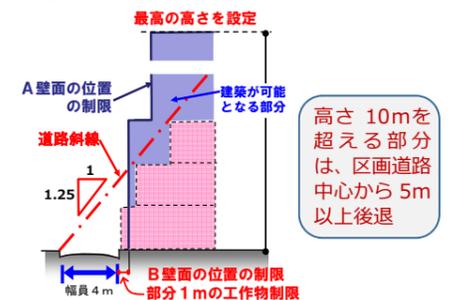
特別な緩和

容積率の緩和

前面道路が4mの場合、容積率低減があり道路幅員(4.0m)×0.4※
※容積率の算定にあたり、定められている係数。近隣商業地域では0.6
= 160%のところ200%まで緩和
(近隣商業地域では、300%まで緩和)

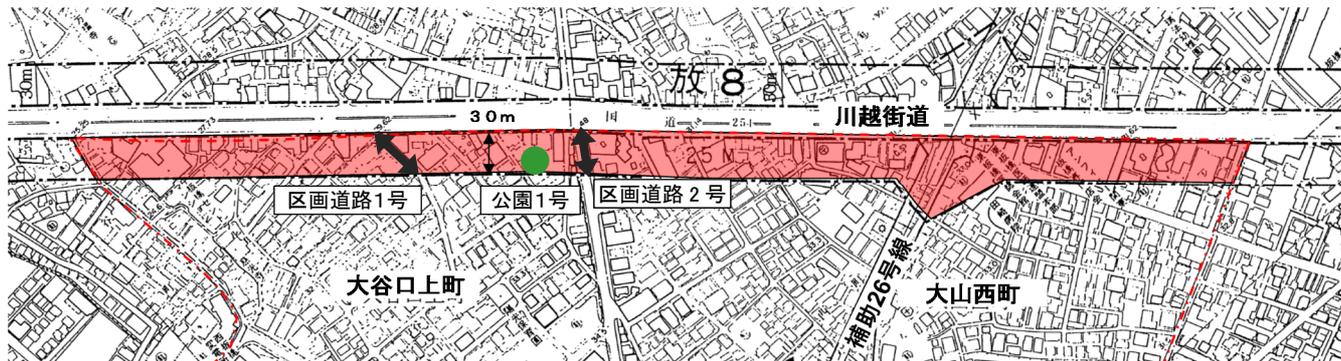
道路斜線の緩和

住居系の用途地域では、通常道路の反対側から1.25の勾配の斜線の内側までしか建てられませんが、これを緩和します。
(近隣商業地域は1.5の勾配)



■川越街道沿道:沿道地区計画(一部区域)の変更について

すでに川越街道沿道に策定されている「沿道地区計画」の一部区域においては、大谷口上町周辺地区の地区計画の策定にあわせ、地区全体で一体的なまちづくりを進めるために、建替え等のルール変更および追加を行います。



【沿道地区計画の特徴】

幹線道路沿道の居住環境を保全するために

- 道路交通騒音による影響の改善**
- 沿道にふさわしい土地利用の誘導**

を目的とし、よりよい沿道環境の整備を目指しています。

項目	川越街道沿道（沿道地区計画）	変更・追加内容
建築物の用途の制限	店舗型性風俗特殊営業	風俗営業施設 の制限を追加
敷地面積の最低限度	※設定なし 区全体の設定が適用（近隣商業 60 m ² 、商業なし）	80 m² （現在 80 m ² 未満は、建替え可）
壁面の位置の制限	川越街道に面する部分が 30m 以上の場合、地下及び1階は 1.5m 以上	道路、隣地から 50 cm 以上 を追加 国道 254 号線に面する建築物は隣地からの後退を除く
まちなみとの調和（形態・意匠）	※設定なし	刺激的な色彩を避け周辺環境と調和したもの
垣やさくの構造	ブロック塀は 1m 以下	ブロック塀は 60 cm 以下
その他特殊な制限（変更なし）	<ul style="list-style-type: none"> ・間口率 7/10 以上 ・高さの最低限度 5m 以上 ・高さ 5m 以下、遮音上有効な構造 ・居室開口部は防音上有効な構造 	変更なし

お問い合わせ

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

まちづくり通信

第13号

発行：板橋区 都市整備部 市街地整備課

令和2年10月発行

都市計画法第17条に基づく

大谷口上町周辺地区 地区計画(案) 板橋区国道254号線(川越街道)A地区沿道地区 計画変更(案)に関する縦覧・意見書の提出について

大谷口上町周辺地区では、平成30年に「まちづくり計画」を策定し、建替え等のルールとなる「地区計画」の検討を進め、まちづくり協議会との協働により地区計画(素案)を取りまとめ、区では令和2年7月の地区計画(原案)説明会等を経て今回、地区計画(案)をまとめました。また、すでに「沿道地区計画」が策定されている川越街道沿道部分については、大谷口上町周辺地区としての一体のまちづくりを進めるため、既決の沿道地区計画を一部変更します。

つきましては、下記の期間に縦覧及び意見書の受付を行います。なお、地区計画(原案)(縦覧期間R2.7.6～7.20)と地区計画(案)の内容は、同じになります。

(1) 縦覧及び意見書の受付期間

令和2年10月26日(月) から 令和2年11月9日(月) までの 2週間

(2) 縦覧及び意見書の受付場所

板橋区都市整備部市街地整備課 区役所北館5階11番窓口
(〒173-8501 板橋区板橋二丁目66番1号)

(3) 意見書の提出できる方

板橋区民及び利害関係人

(4) 意見書の提出方法

上記受付場所に、持参または郵送してください。

(5) 意見書の記載事項

① 宛先：板橋区長あて

② 日付・住所・氏名(法人の場合は名称と代表者氏名)・電話番号

③ 表題

大谷口上町周辺地区地区計画(案)または板橋区国道254号線(川越街道)
A地区沿道地区計画の変更(案)に対する意見書

④ 意見の内容及び主旨

⑤ 板橋区民を除く利害関係人の場合は、利害関係についての説明

■ 縦覧できる図書は、10月26日からホームページでも公開します。

右上のQRコードまたは下記リンク先からご確認いただけます。

<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/machidukuri/chiiki/1006289/1006290.html>

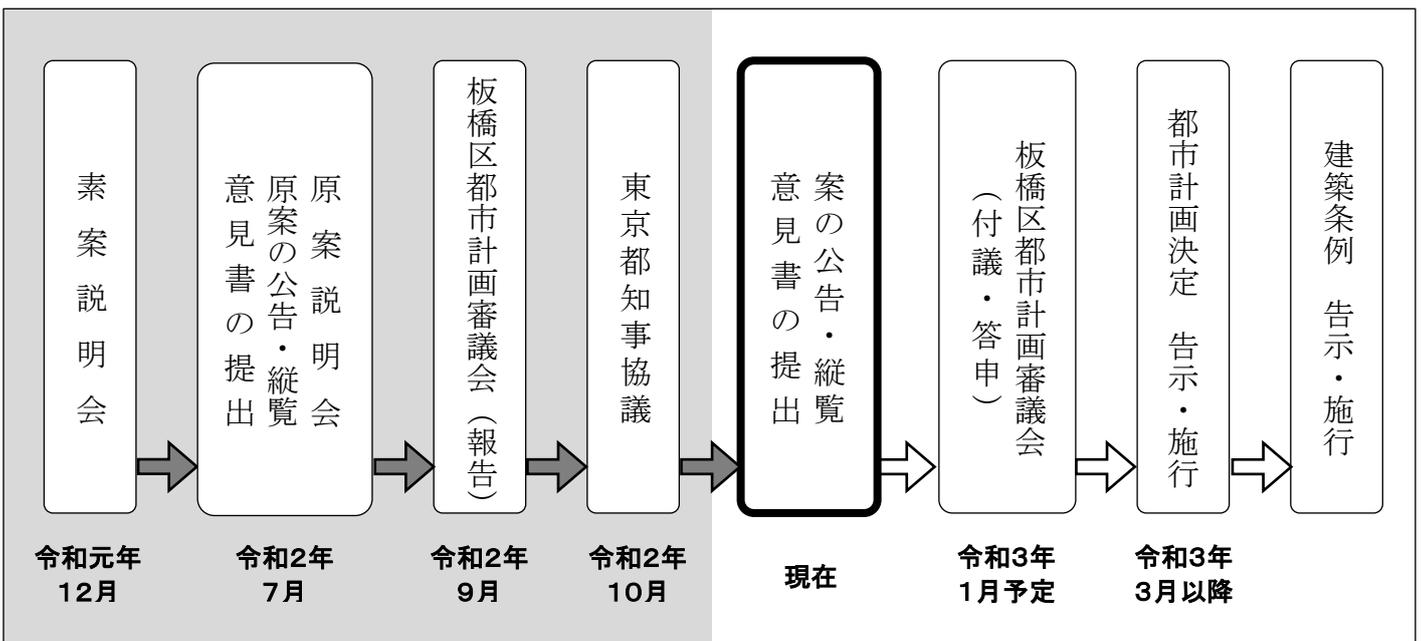


QRコード

新たに建替え等のルールを定める大谷口上町周辺地区の区域図



これまでの経緯と今後の予定



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

お問い合わせ

まちづくり通信 第14号

発行：板橋区 都市整備部 市街地整備課

令和3年3月発行

「大谷口上町周辺地区地区計画」の決定と 「板橋区国道254号線(川越街道)A地区 沿道地区計画変更」決定の告示・施行について

大谷口上町周辺地区では、平成30年に「まちづくり計画」を策定し、建替え等のルールとなる「地区計画」の検討を進め、まちづくり協議会との協働により地区計画(素案)を取りまとめ、令和2年度より都市計画手続きを進め、説明会等を経て、令和3年3月15日に「大谷口上町周辺地区地区計画」を決定・告示及び施行をしました。

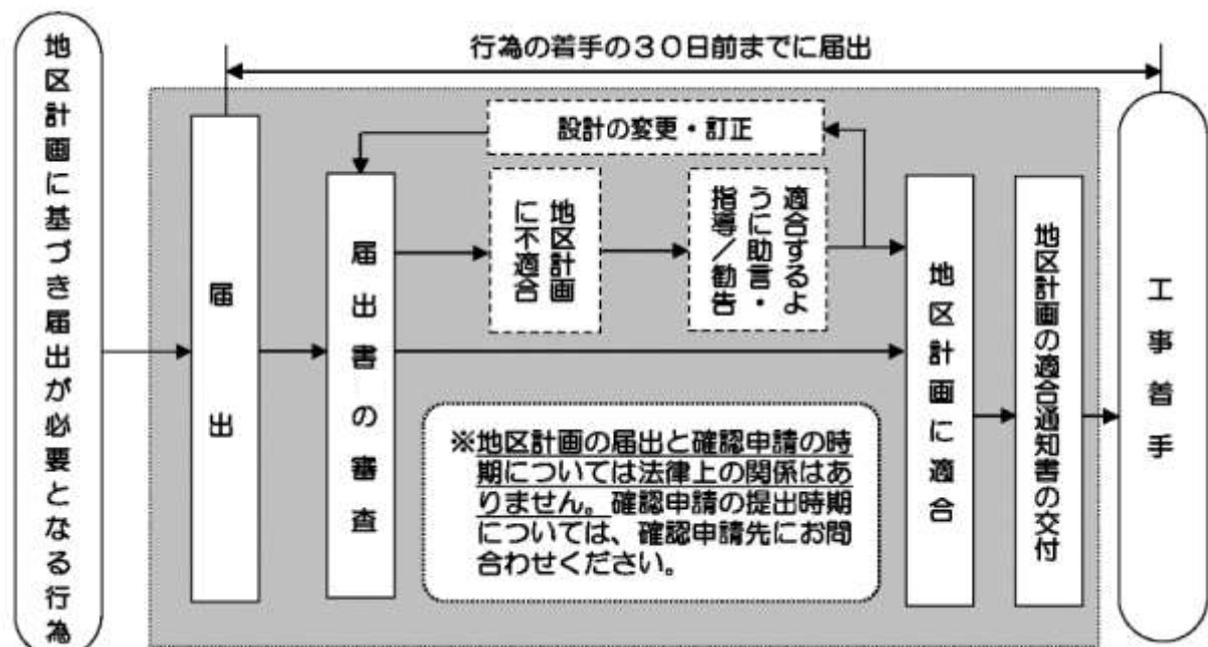
また、すでに「沿道地区計画」が策定されている川越街道沿道部分については、大谷口上町周辺地区としての一体のまちづくりを進めるため、同日に既決の沿道地区計画を一部変更しました。

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等をしていただくようになります。また、地区計画の施行と合わせて、令和3年7月以降に「大谷口上町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」の告示・施行を予定しております。

地区計画の届出 ・手続きの流れ

〈届出が必要となる行為〉

- ①建築物の建築(新築、増改築、移転など)
- ②工作物の建設(広告塔などの広告物、擁壁の築造など)
- ③建築物の用途、形態又は意匠の変更(外壁の塗替えも含む)
- ④土地の区画・形質の変更(切土や盛土、道路や宅地の造成など)



届出に関するお問い合わせ・パンフレットの配布場所 なお、令和3年4月よりお問い合わせ先の変更を予定しております。

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

新たに建替え等の運用が始まる大谷口上町周辺地区の区域図

新たに定めた地区整備計画の項目（建築物等に関する事項のみ抜粋）

1. 建築物等の用途の制限
2. 建築物の容積率の最高限度
3. 建築物の敷地面積の最低限度
4. 壁面の位置の制限
5. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
6. 建築物等の高さの最高限度
7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
8. 垣又はさくの構造の制限



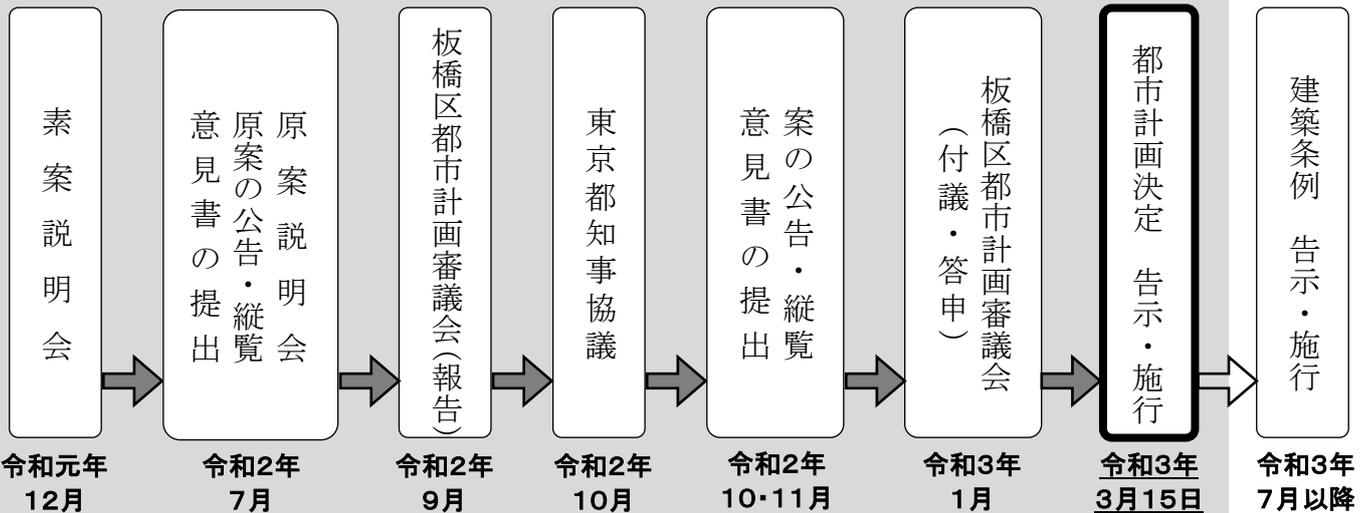
「大谷口上町周辺地区地区計画（決定）」及び「板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画（変更）」の内容については、令和2年6月に配布させていただいた「大谷口上町周辺地区まちづくり通信第12号」の原案（概要）に掲載させていただいておりますが、より詳しい内容については、区の窓口にてパンフレットを配付しております。また、区のホームページでも公開しています。右のQRコードまたは下記リンク先からご確認ください。



QRコード

<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/toshikeiakku/keikaku/toshikeiakku/1031448.html>

これまでの経緯と今後の予定



まちづくり通信及びに地区計画策定までの経緯に関するお問い合わせ

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

なお、令和3年4月よりお問い合わせ先の変更を予定しております。