

東京都市計画沿道地区計画の変更（板橋区決定）【案】

板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画を次のように変更する。

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---|--|------------------|---------|
| 名 称 | | 板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画 | | | |
| 位 置※ | | 板橋区熊野町、中丸町、幸町、大山金井町、大山町、大山西町、弥生町、大谷口上町、大谷口北町、東山村、南常盤台一丁目、南常盤台二丁目、東新町一丁目、桜川二丁目、桜川三丁目、上板橋一丁目及び上板橋二丁目各地内 | | | |
| 面 積※ | | 約24.5ha（約4.1km ² ） | | | |
| 沿道の整備に関する方針※ | 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針 | 国道254号線沿道の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため国道254号線沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。 | | | |
| | 土地利用に関する方針 | <p>国道254号線沿道は、公共交通や日常の買い物などの利便性が高く、住居系を中心とした市街地が形成されている。今後は、商業系建築物やマンションを中心に土地の高度利用の進展が予想される。</p> <p>そこで、周辺で取り組みがなされているまちづくりと連携し、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を適切に誘導し、防災性の向上、緑化の推進等を図り、良好で潤いのある健全な沿道環境を創出する。</p> <p>ロの区域においては後背地における大谷口上町周辺地区地区計画の決定に合わせ、幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成と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。ハの区域においては後背地における大山駅西地区地区計画の変更に合わせ、安全で快適に買い物や交流ができるハッピーロード大山商店街を形成し、幹線道路沿道としてふさわしいまちなみの形成を図る。</p> | | | |
| 沿道地区整備計画 | 道路 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 備 考 |
| | | 区画道路1号 | 4.5m | 約43m | 既設、一部拡幅 |
| | | 区画道路2号※ | 10.9m | 約30m | 既設 |
| | 区画道路1号は、大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設区画道路12号とともに幅員4.5mの道路として定める。区画道路2号は、大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設区画道路4号とともに幅員10.9mの道路として定める。 | | | | |
| | 公 園 | 名 称 | 面 積 | 備 考 | |
| | | 公園1号 | 約230m ² （約470m ² ） | 既設（ ）内は区域外を含めた面積 | |
| 公園1号は、大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設公園6号とともに定める。 | | | | | |

| 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 | イの区域 | | ロの区域 | | ハの区域 | |
|---------------------|--|------------------------------|---|------------------------------|---|------------------------------|---------------------|----------|
| | | 面積 | 約 19.9 ha (約 4.1 km) | | 約 2.8 ha (約 0.8 km) | | 約 1.8 ha (約 0.4 km) | |
| | 区分 | | 国道 254 号線に面する建築物 | それ以外の建築物 | 国道 254 号線に面する建築物 | それ以外の建築物 | 国道 254 号線に面する建築物 | それ以外の建築物 |
| | 建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度※ | 7／10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | — | 7／10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | — | 7／10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | — | — |
| 建築物の高さの最低限度※ | 国道 254 号線の路面の中心からの高さが 5 m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | — | 国道 254 号線の路面の中心からの高さが 5 m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | — | 国道 254 号線の路面の中心からの高さが 5 m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | — | — | — |
| 建築物の構造に関する遮音上必要な制限※ | 国道 254 号線の路面の中心からの高さが 5 m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | — | 国道 254 号線の路面の中心からの高さが 5 m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | — | 国道 254 号線の路面の中心からの高さが 5 m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 | — | — | — |
| 建築物の構造に関する防音上必要な制限※ | 住宅、病院、教育施設その他の静穏を必要とする建築物については、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等に防音上有害な空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 15 号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講じるものとする。 | | | | | | | |

| | | |
|--------------|--|--|
| 建築物等の用途の制限 ※ | <p>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条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。</p> | <p>次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。</p> <p>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条第1項に規定する「風俗営業」、第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第7項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第8項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第10項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第11項に規定する「特定遊興飲食店営業」</p> <ol style="list-style-type: none"> 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条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」第7項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第8項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第10項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第11項に規定する「特定遊興飲食店営業」 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 3 ぱちんこ屋その他これに類するもの ただし、この地区計画の決定の告示日において、現に使用されている建築物の敷地で当該用途に供するものについては適用しない。 4 計画図その2に示す用途の制限がかかる敷地において建築物の地上1階の当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎若しくは下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）又は倉庫業を営む倉庫の用途に供するもの。 ただし、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿への出入り口、階段、エレベーターその他これらに類するものに供する部分を除く。 |
|--------------|--|--|

| | | | |
|---------------|---|--|---|
| 建築物の敷地面積の最低限度 | — | <p>80 m²</p> <p>ただし、次の各号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)号から(4)号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。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) この沿道地区計画のロの区域を定めた際の変更決定の告示日(以下「ロ区域告示日」という。)において、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) この沿道地区計画のロ区域告示日において、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) この沿道地区計画のロ区域告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により分割され、当該規定に適合しないこととなる土地 (4) この沿道地区計画のロ区域告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備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、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 | — |
|---------------|---|--|---|

| | | | | | | |
|----------|--|--|--|--|--|--|
| 壁面の位置の制限 | <p>国道254号線に面する部分の長さが30m以上である建築物は、国道254号線の道路境界から当該建築物の1階及び地階における壁又はこれに代わる柱の面（敷地が国道254号線に接する位置における地表面からの高さが2.5m以内の部分に限る。）までの距離の最低限度を1.5mとする。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p> | | <p>1 国道254号線に面する部分の長さが30m以上である建築物は、国道254号線の道路境界から当該建築物の1階及び地階における壁又はこれに代わる柱の面（敷地が国道254号線に接する位置における地表面からの高さが2.5m以内の部分に限る。）までの距離の最低限度を1.5mとする。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p> | <p>1 道路境界線及び隣地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以上とする。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は、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。</p> <p>(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5m²以内であるもの。</p> <p>(2) 自動車車庫（階数が2以上のものを除く）。</p> | <p>国道254号線に面する部分の長さが30m以上である建築物は、国道254号線の道路境界から当該建築物の1階及び地階における壁又はこれに代わる柱の面（敷地が国道254号線に接する位置における地表面からの高さが2.5m以内の部分に限る。）までの距離の最低限度を1.5mとする。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p> | |
|----------|--|--|--|--|--|--|

ない距離にある建築物又は、建築物の各部分が次の各号の一つに該当する場合は、前項に規定する壁面の位置の制限部 分を除きこの限りではな
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5m²以内であるもの。

(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

(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。

2 前項の規定のうち、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については、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで距離を0.5m以上とすることにより、建築基準法第53条に基づく建蔽率が確保できない建築物に関しては、この限りではない。

| | | | | |
|----------------------|---|--|---|---|
| | | | <p>の合計が3m以下のもの。</p> <p>3 前項の規定のうち、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距離を0.5m以上とすることにより、建築基準法第53条に基づく建蔽率が確保できない建築物に関しては、この限りではない。</p> | |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | — | | <p>1 建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。</p> | <p>1 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。</p> <p>2 看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。</p> |

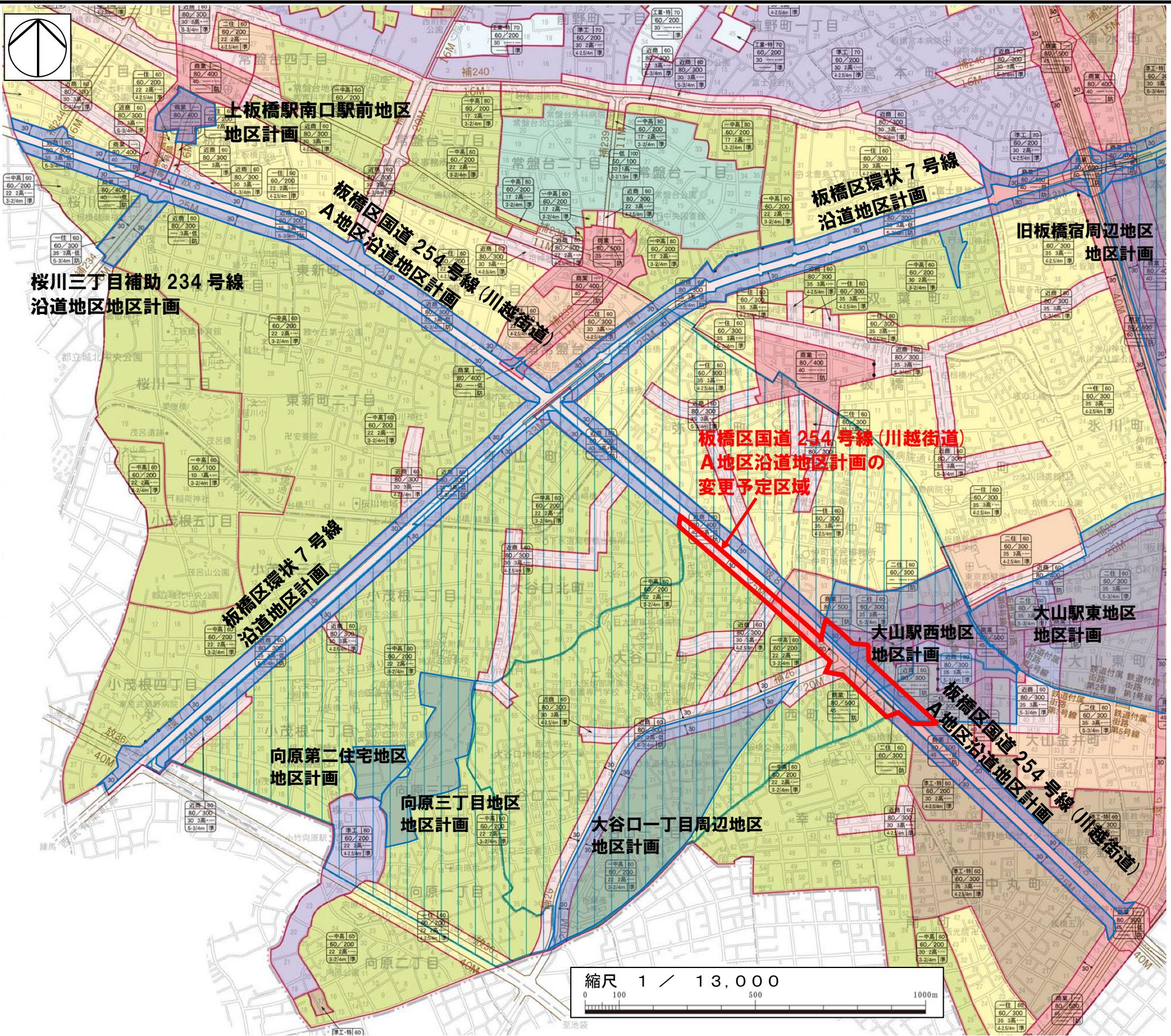
| | | | | |
|-------------|---|---|---|---|
| 垣又はさくの構造の制限 | 道路に面する垣又はさくの構造は生け垣又はフェンスとする。(戸建ての住宅に付属する垣、さくを除く。)ただし、コンクリートブロック造、石造及びこれらに類する構造の部分の高さは1.0m以下とする。 | 道路に面する垣又はさくの構造は生け垣又はフェンスとする。ただし、コンクリートブロック造、石造及びこれらに類する構造の部分の高さは1.0m以下とする。 | 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらの類する構造としてはならない。 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。 | 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。 ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。 |
| 土地の利用に関する事項 | 区域内において緑化の推進を図る。 | 緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに、緑化に努める。また、道路に面して設ける垣又はさくの構造は可能な限り生け垣とし、沿道の緑化に努める。 | 緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める。 | |

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：大谷口上町周辺地区地区計画の決定と大山駅西地区地区計画の変更に合わせ、幹線道路沿道にふさわしいまちなみと調和のとれた市街地の形成を図るため、沿道地区計画を変更する。

東京都市計画沿道地区計画 板橋区国道 254 号線(川越街道) A 地区沿道地区計画 総括図



沿道地区計画の変更予定区域 ・板橋区国道 254 号線(川越街道) A 地区 沿道地区計画 (延長 約 0.9km 面積 約 4.6ha)

既存の地区計画・沿道地区計画の区域

| 用途地域 | |
|------|------------------|
| 一低 | 第一種低層住居専用地域 |
| 一中高 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 二中高 | 第二種中高層住居専用地域 |
| 一住 | 第一種住居地域 |
| 二住 | 第二種住居地域 |
| 準住 | 準住居地域 |
| 近商 | 近隣商業地域 |
| 商業 | 商業地域 |
| 準工・特 | 準工業地域(第二種特別工業地区) |
| 準工 | 準工業地域 |
| 工業・特 | 工業地域(第一種特別工業地区) |

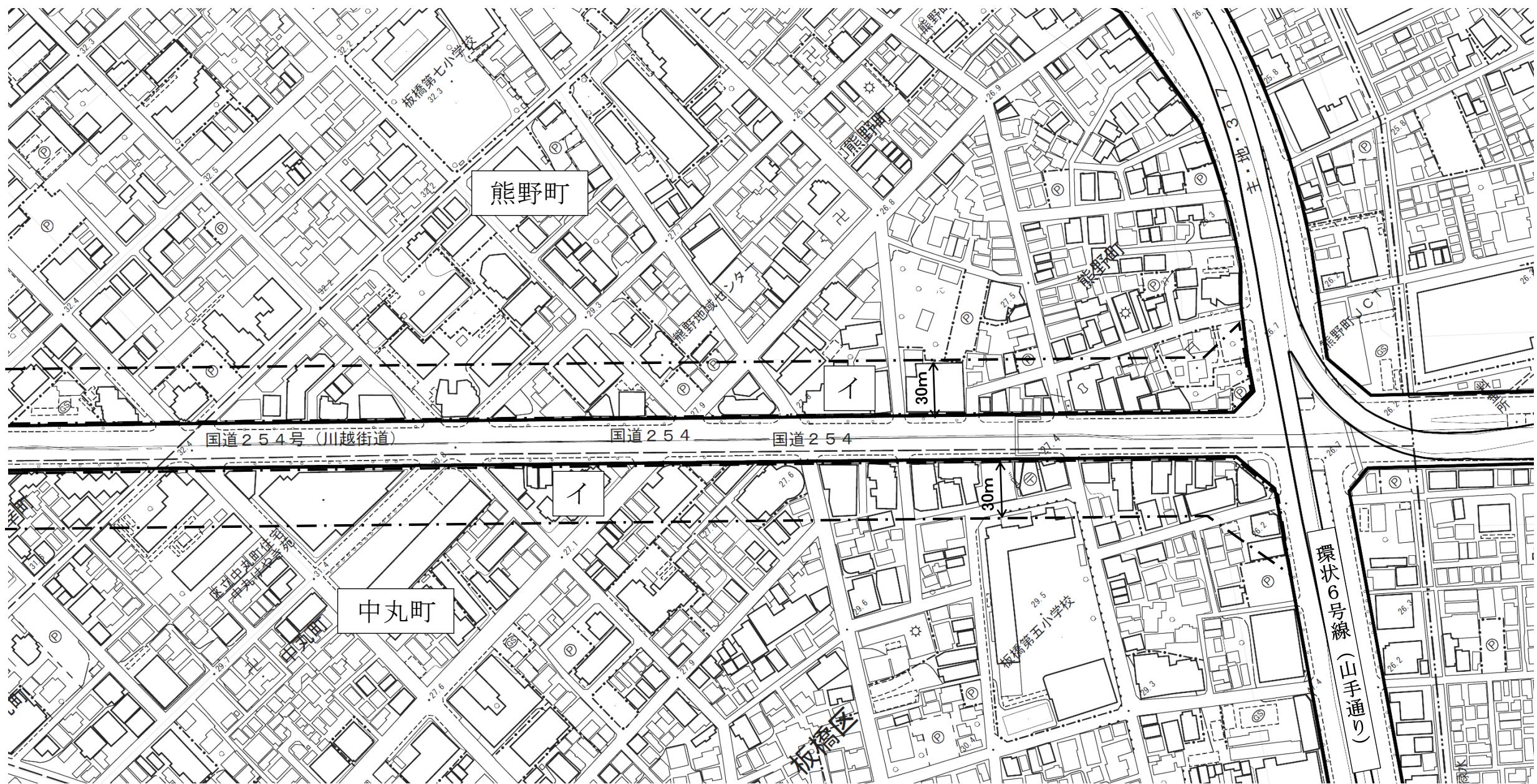
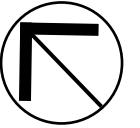
用途地域図の記号

The diagram illustrates the markings for land use areas, divided into 'General Land Use Areas' (用途地域) and 'Special Land Use Areas' (特別用途地区). The 'General Land Use Area' is marked with '準工・特 60' (Quasi-Industrial - Special, 60m²), '80/300' (Building Density (%)), '35 3高・低' (Absolute Height / Height Region (m)), and '4-2.5/4m 準' (Fire Resistance / Quasi-Fire Resistance). The 'Special Land Use Area' is marked with '日影規制 (時間) 測定面' (Shade Control (Time) Measurement Face). A note at the bottom states: '※ 「—」は その指定・規制がない地区です' (Note: '—' indicates no specified or controlled area).

本図は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区（特別工業地区）、日影規制、新たな防火規制区域を示したものです。併せて、都計画道路の概略を下記のとおり示しています。

補82 ←都市計画道路の名称

用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線（都市計画道路がある場合は原則として計画線）から20mです。30mのものは、↔30の表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は（…）の表示があります。



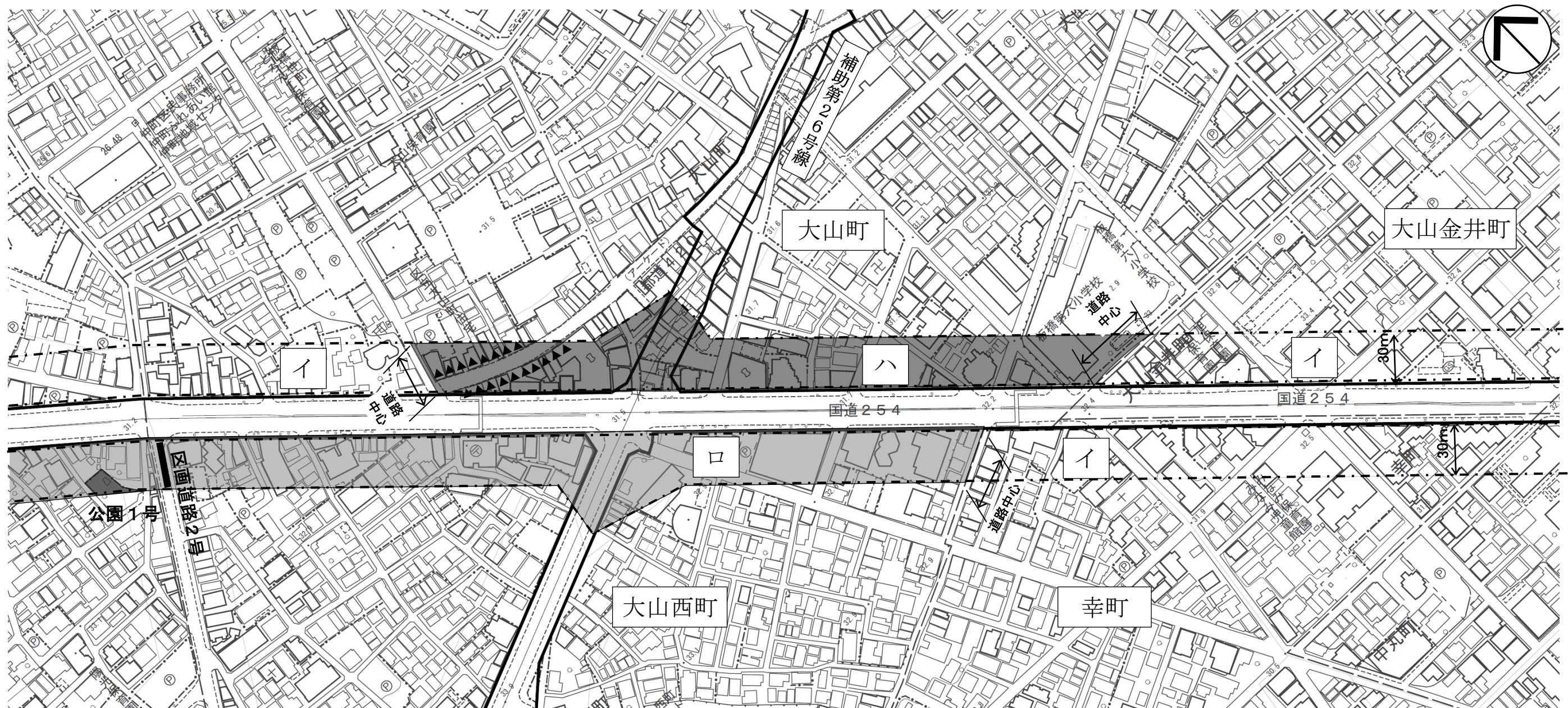
凡 例

| | |
|-----|--------------------------|
| | 沿道地区計画区域 (沿道地区整備計画区域) |
| | イ の 区 域 |
| 縮 尺 | 1 / 2,500 |

※この計画図は、概略の区域を示すもので図面の精度上誤差を含んでいます。

縮 尺 1 / 2,500
0 50 100

200m

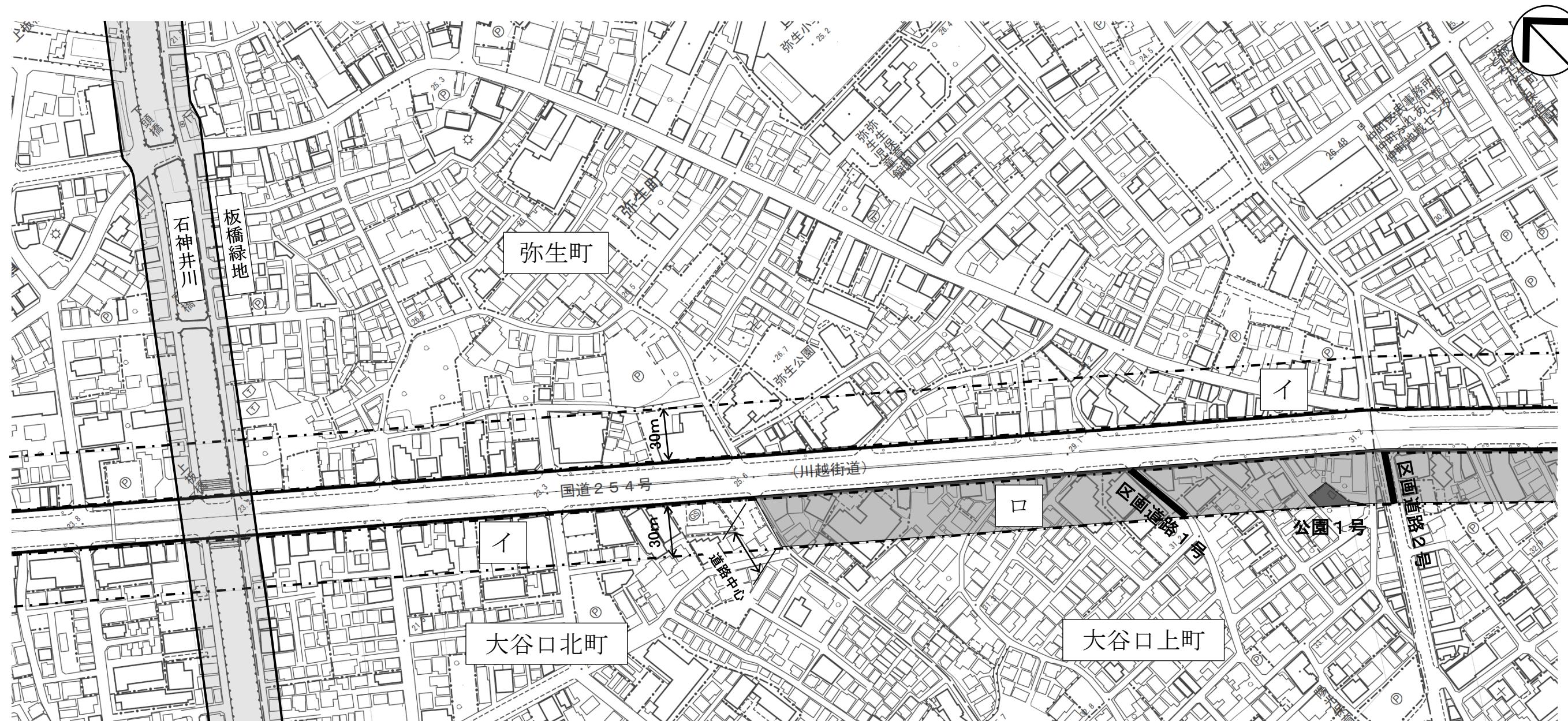


凡 例

| | | | |
|---|--------------------------|-----|-----------------------|
| — | 沿道地区計画区域 (沿道地区整備計画区域) | — | 地区施設 区画道路2号 |
| イ | イ の 区 域 | ■ | 地区施設 公園1号 |
| 口 | 口 の 区 域 | ▲▲▲ | 建築物等の地上一階部分 の用途の制限 |
| ハ | ハ の 区 域 | 縮 尺 | 1 / 2,500 |

※この計画図は、概略の区域を示すもので図面の精度上誤差を含んでいます。

縮 尺 1 / 2,500
0 50 100 200m

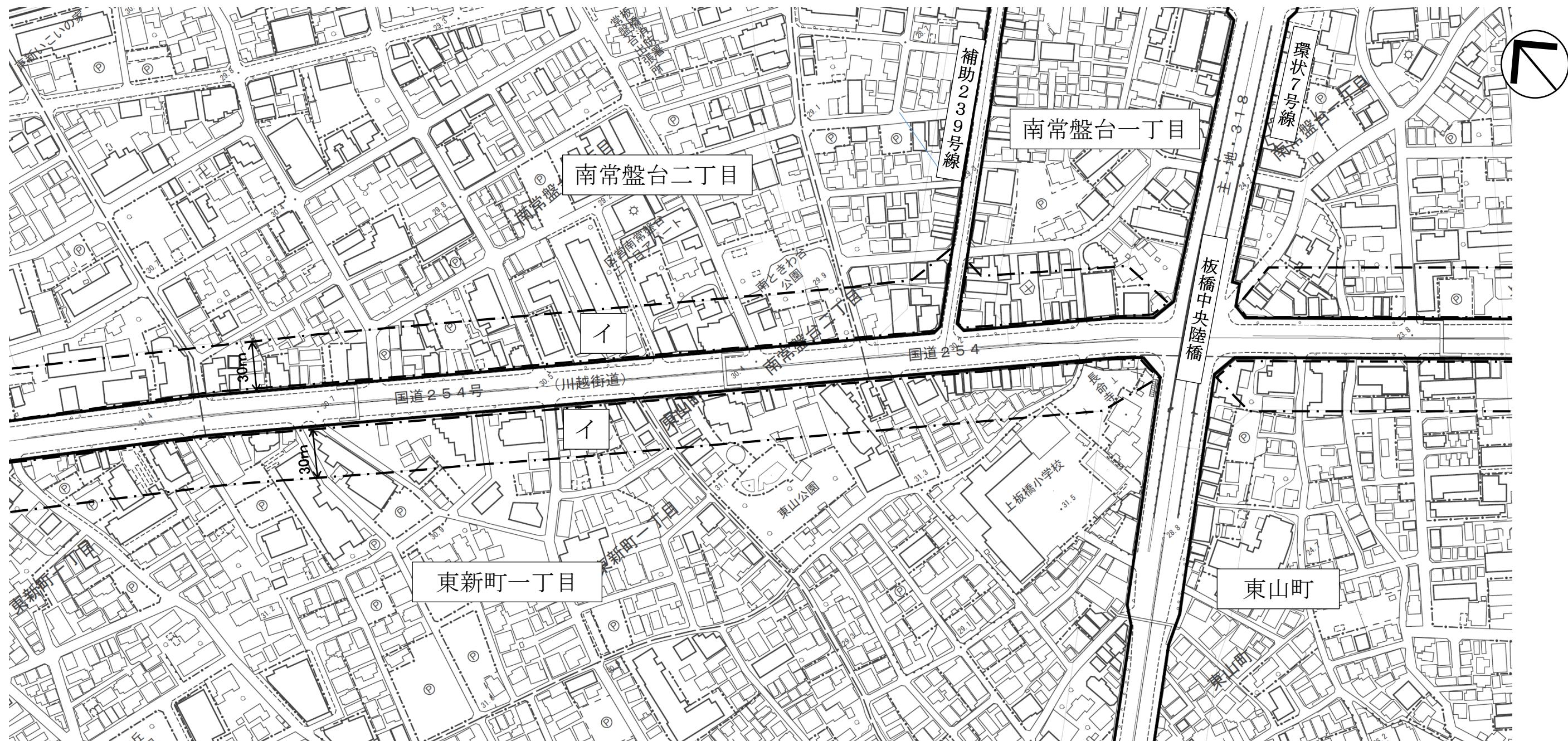


凡 例

| | |
|-----|--------------------------|
| | 沿道地区計画区域 (沿道地区整備計画区域) |
| | イ の 区 域 |
| | 地区施設 区画道路1号 区画道路2号 |
| | 口 の 区 域 |
| 縮 尺 | 1 / 2,500 |

※この計画図は、概略の区域を示すもので図面の精度上誤差を含んでいます。

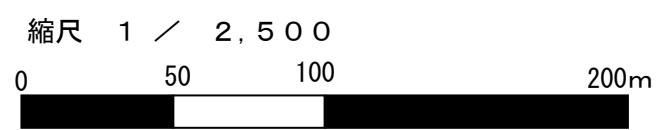
縮 尺 1 / 2,500
0 50 100 200m

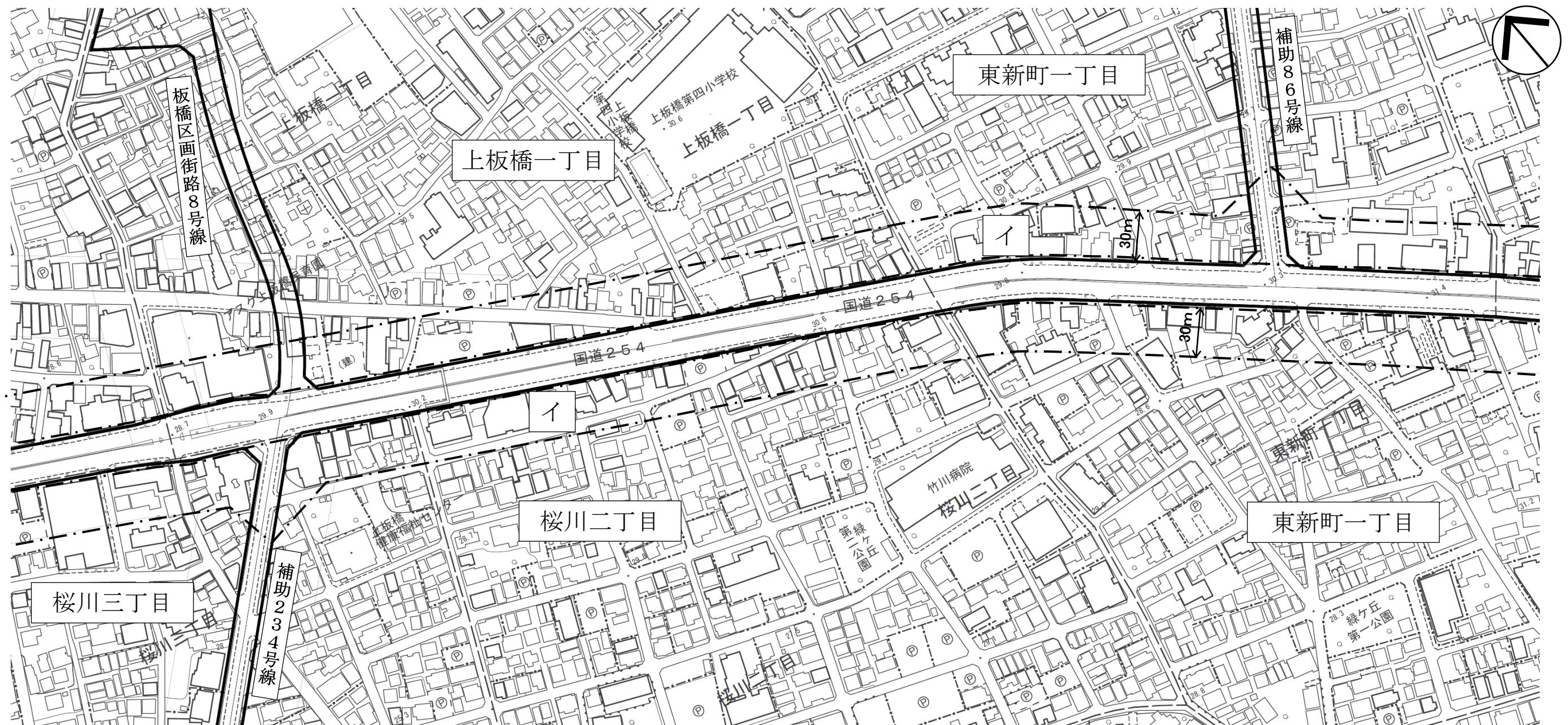


凡 例

| | |
|-----|--------------------------|
| | 沿道地区計画区域 (沿道地区整備計画区域) |
| | イ の 区 域 |
| 縮 尺 | 1 / 2,500 |

※この計画図は、概略の区域を示すもので図面の精度上誤差を含んでいます。





凡 例

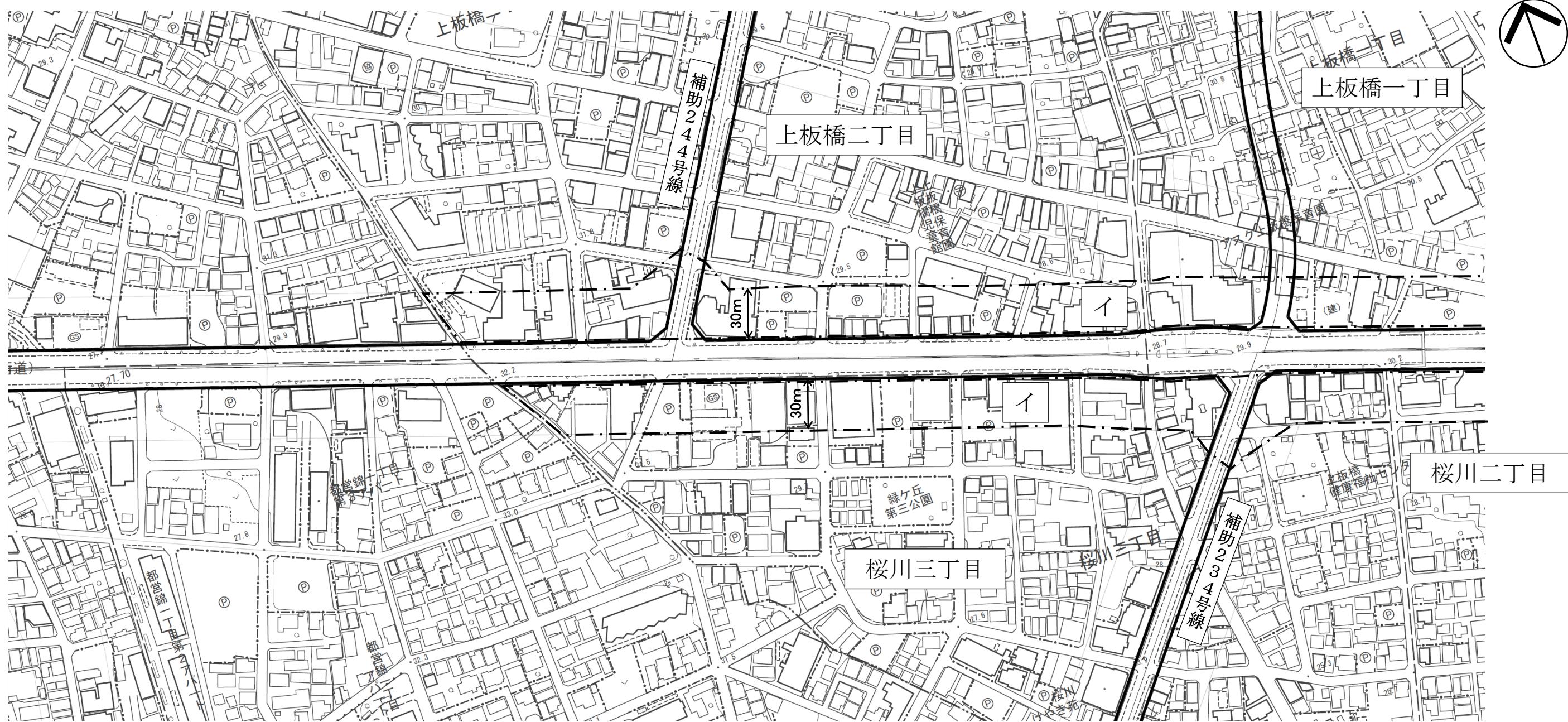
| | |
|-----|--------------------------|
| | 沿道地区計画区域 (沿道地区整備計画区域) |
| | イ の 区 域 |
| 縮 尺 | 1 / 2,500 |

※この計画図は、概略の区域を示すもので図面の精度上誤差を含んでいます。

縮 尺 1 / 2,500

0 50 100

200m



凡 例

| | |
|-----|--------------------------|
| | 沿道地区計画区域 (沿道地区整備計画区域) |
| | イ の 区 域 |
| 縮 尺 | 1 / 2,500 |

※この計画図は、概略の区域を示すもので図面の精度上誤差を含んでいます。

縮 尺 1 / 2,500
0 50 100 200m