

大谷口上町周辺地区 地区計画（原案） 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

令和2年7月6日・12日

本日の説明内容

- 1** まちづくり計画から
地区計画（原案）作成までの経緯
- 2** 大谷口上町周辺地区地区計画（原案）
の説明
- 3** 国道254号線（川越街道）A地区
沿道地区計画変更（原案）の説明
- 4** 地区計画決定に向けた今後の予定

1 まちづくり計画から 地区計画(原案)作成までの経緯

2

まちづくり計画作成の背景

平成5年から始まった大谷口のまちづくりを踏まえて、「大谷口上町周辺地区まちづくり計画（平成29年度）」を作成し、地区計画の策定を目指しました。

●大谷口地区では、

平成5年度～
密集事業(住宅市街地総合整備事業)を活用
⇒「災害に強いまちと住環境の向上」をめざす
狭あい道路整備、公園整備、建替え促進

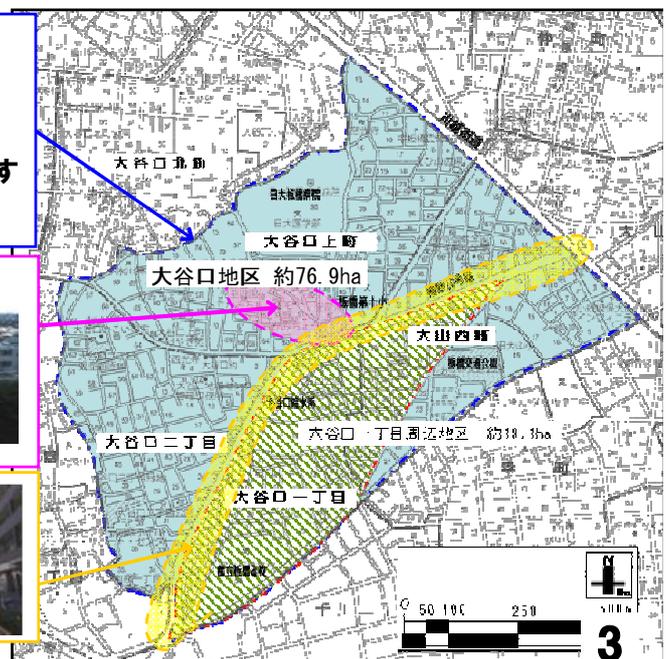
●大谷口上町地区では、

平成14年度～平成21年度
住宅地区改良事業を活用
⇒消防活動困難区域の解消
未接道宅地の解消



●補助第26号線沿道地区では、

平成11年度～平成25年度
都市防災不燃化促進事業
⇒延焼遮断帯の形成



3

まちづくり協議会等での検討の経緯 (1)

日時	まちづくり協議会におけるまちづくりの検討内容等	
平成30年 3月	第11回まちづくり協議会 「まちづくり計画決定」 ★まちづくり計画説明会の開催 板橋区長への提言	
6月	第12回まちづくり協議会 ○まちづくり協議会の運営について ・規約の確認・役員選出 ○地区計画について ・地区計画の特徴(おさらい) ・今後の検討の進め方とスケジュール	
8月	第13回まちづくり協議会 ○地区計画について ・地区施設(道路・公園等)の考え方について ○まち歩き(地区の現状確認)の実施について	
9月	★まち歩き(地区の現状確認)の実施	
10月	第14回まちづくり協議会 ○まち歩きの報告 ○地区施設(道路・公園等)の検討 ○建替えルールの検討	

4

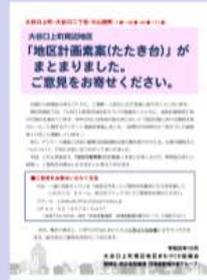
まちづくり協議会等での検討の経緯 (2)

日時	まちづくり協議会におけるまちづくりの検討内容等	
平成30年 11月	第15回まちづくり協議会 ○地区施設(道路・公園等)の確認 ○建物のルールに関する検討	
12月	★まちづくり通信による意向調査の実施	
平成31年 2月	第16回まちづくり協議会 ○まちづくり通信の提案に寄せられた意見のまとめ ○地区計画協議会案作成に向けた取りまとめ	
2・4月 令和元年 5~6月	★大谷口二丁目 重要な区画道路沿道における意見交換会 ★重要な区画道路沿道の権利者の方への意向調査	
5月	第17回まちづくり協議会 ○大谷口二丁目 重要な区画道路の取組みの報告 ○地区計画素案に関する意向調査の実施について	
6~7月	★「地区計画における建替等のルール」に関するアンケート調査の実施	

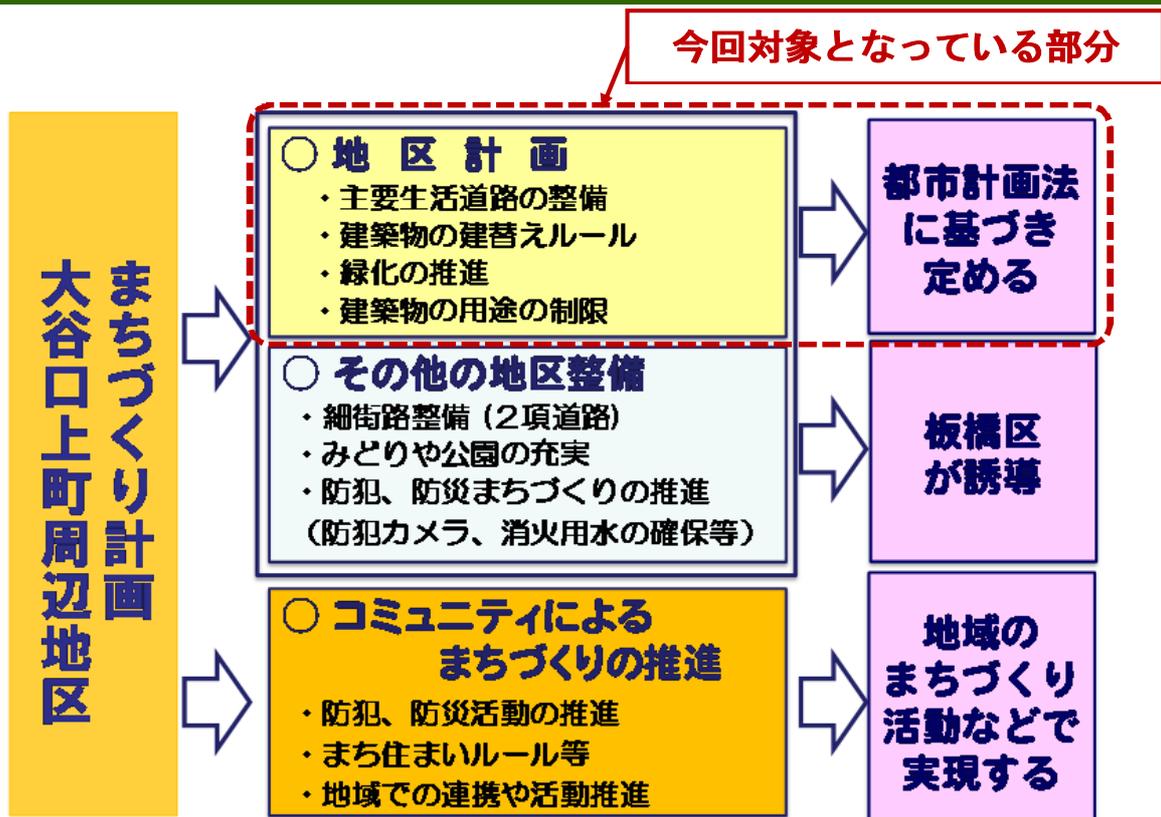
5

まちづくり協議会等での検討の経緯 (3)

日時	まちづくり協議会におけるまちづくりの検討内容等
令和元年 7月	第18回まちづくり協議会 ○建替え等のルールについて ・アンケート調査結果の報告 ○地区施設 道路の検討
9月	第19回まちづくり協議会 ○地区計画素案(たたき台)の確認 ○地区計画素案(たたき台)の意向調査について
10月	★地区計画素案(たたき台)に関する意向調査の実施
11月	第20回まちづくり協議会 ○地区計画素案(たたき台)へのご意見の報告 ・地区計画素案の確定と説明会の開催について
12月	★地区計画素案説明会の開催 12月8日(日)・9日(月)
令和2年 7月	★地区計画原案説明会の開催 令和2年7月6日(月)・12日(日)



まちづくり計画から地区計画へ



地区計画とは…

まちづくり計画の中の必要な項目について、地区計画という制度を活用し、建替えのルールとして『都市計画』に位置付け、『建築や建替時に実現』していく制度です。



図：東京都ホームページ

8

地区計画の特徴 位置付け

法律に基づき担保される地区計画

● 都市計画決定（都市計画法に基づく）

⇒都市計画に位置付け、決定することで、将来にわたり地区計画（建築物等を建てる時）のルールを実現（道路や公園などの位置や規模）

● 建築制限条例（建築基準法に基づく）

⇒地区計画（建築物等を建てる時）のルールの一部を建築制限条例に定めることで、建築確認申請と連動して地区計画の目標を実現

9

地区計画の構成

目標と方針

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針(道路や公園)
- 建築物等の整備の方針



地区整備計画

- 地区施設への位置付け
 - ・身近な道路や公園の計画(位置や大きさ)
 - ・将来にわたって計画や施設を担保する
- 建築物等を建築する際のルール
 - ・建築する際のルール(地区特性にあわせて規制や緩和が可能)

10

建築物を建築する際のルールについて

イ 用途の制限

ロ 敷地面積の最低限度

ハ 壁面の位置の制限

ニ 壁面後退区域における
工作物の設置の制限

ホ 形態又は色彩
その他意匠の制限

ヘ 垣又はさくの構造制限

ト 高さの最高限度又は最低限度

チ 容積率の最高限度

リ 容積率の最低限度

ヌ 建ぺい率の最高限度

ル 建築面積の最低限度

ヲ 建築物の緑化率の最低限度

大谷口上町周辺地区では **イ～チ**のルールを採用してます。

11

2 大谷口上町周辺地区 地区計画(原案)の説明

(1) 地区計画の目標と方針の設定

(2) 地区整備計画

①地区施設について

②建替え等のルールについて

12

(1) 地区計画の目標と方針の設定

まちづくり計画の方針に基づき

- ・「地区計画の目標」
- ・「土地利用・地区施設・建築物等の整備の方針」

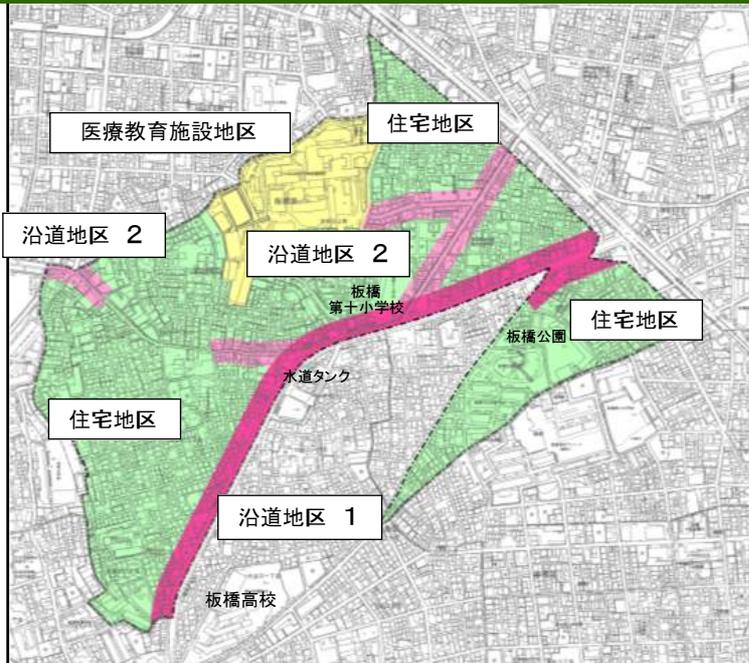
を定めました。

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。

13

・ 土地利用の方針 (大谷口上町周辺地区地区計画)



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ところのある中低層等の住宅市街地の土地利用を図る。

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。

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。

14

(2) 地区整備計画

① 地区施設について

・ 地区施設の整備の方針

●安心・安全な市街地を形成するために

- 災害時の緊急車両の進入や消防活動の円滑化、歩行者の避難経路の確保を図るため、防災上重要な区画道路を位置付ける。
- 地区の安全性及び利便性の向上を図るため、生活上重要となる道路を位置付ける。
- 災害時の避難等で重要な最も身近な区画道路や 通路を位置付ける。

●緑豊かな住宅地を形成するために

- 地区の住環境保全及び防災性の向上を図るため、防災機能を備えた公園を位置付ける。

16

・ 地区施設の計画

地区の防災性や安全性、利便性の向上を図るために主要となる道路や公園、広場等の配置を検討し、地区施設として位置付けます。

区画道路1号～3号の指定

通路2号の指定

消防活動困難区域の解消のために、防災上重要な道路として区画道路1号～3号を位置付ける。

沿道での不燃化建替えを促進し、道路状空間6mを確保し、消防活動困難区域の解消を目指す。（街並み誘導型指定路線）

- 道路幅員4mで指定、道路中心から3mの範囲で壁面の位置を制限。
- 区域外につながる避難上安全な道路状空間の一部として通路2号を位置付ける。

区画道路4号～8号の指定

地区の安全性及び利便性の向上を図るため、生活上主要となる道路を区画道路4号～8号として位置付ける。

- 道路の幅員 現状幅員で指定

区画道路9号～14号の指定

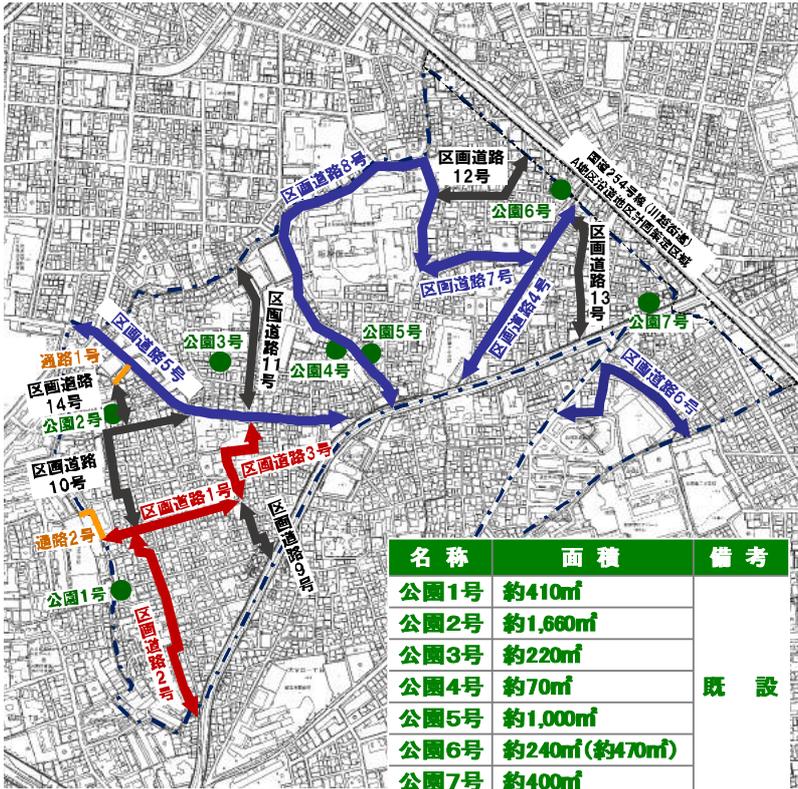
通路1号の指定

災害時の避難等で重要な最も身近な道路として、区画道路9号～14号を位置付け、通路として通路1号を位置付ける。

- 道路の幅員4m 2項道路等の幅員
- 現状幅員・通り抜けを確保

17

● 道路や公園等の計画を地区施設に位置付ける

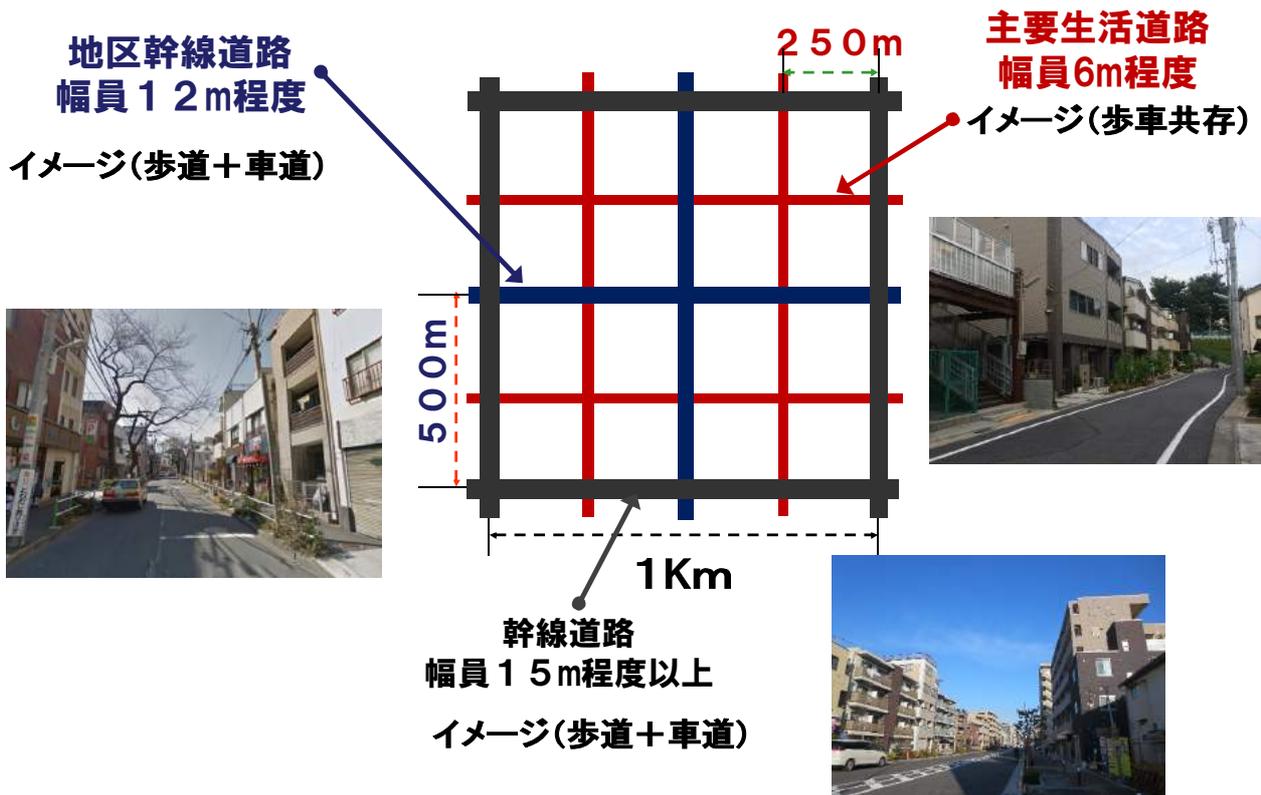


()内は区域外を含めた面積

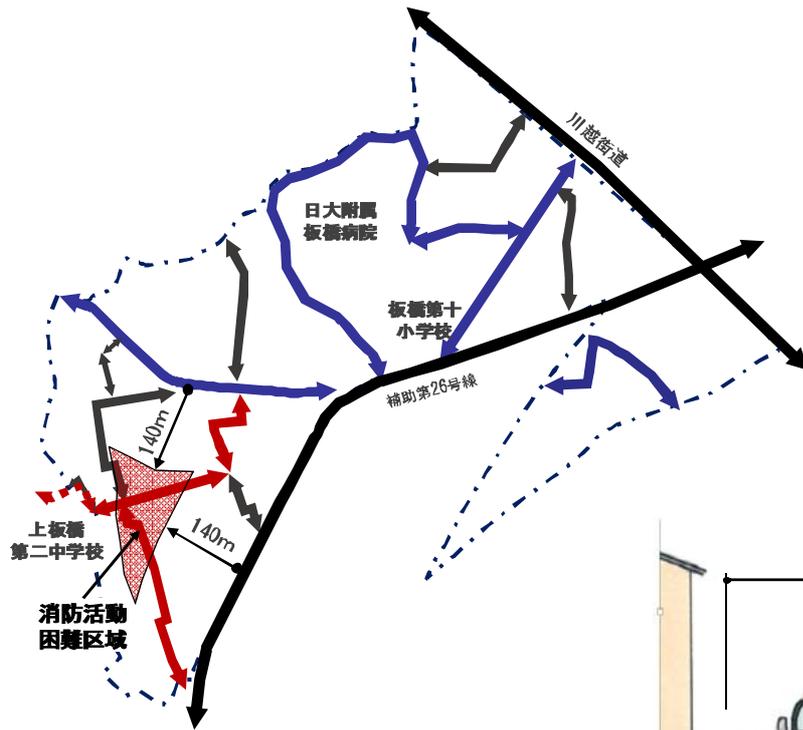
名称	幅員	備考
区画道路1号	4.0m	既設、一部拡幅
区画道路2号	4.0m	
区画道路3号	4.0m	
区画道路4号	10.9~11.0m	既設
区画道路5号	4.3~11.2m (4.5~11.2m)	
区画道路6号	4.0~6.0m	既設、一部拡幅
区画道路7号	9.8~10.9m	
区画道路8号	2.9~11.9m (5.9~11.9m)	既設
区画道路9号	4.0m	
区画道路10号	4.0m	既設、一部拡幅
区画道路11号	4.0m	
区画道路12号	4.5m	
区画道路13号	4.0m	
区画道路14号	4.0m	既設
通路1号	1.7~4.0m	
通路2号	1.3~2.0m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

()内は区域外を含めた幅員

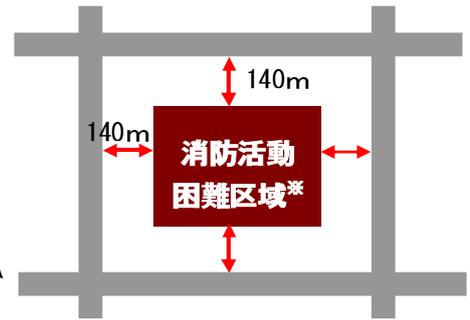
● 道路の段階的な構成 道路ネットワークの考え方



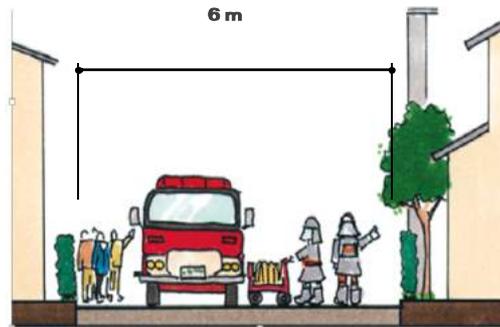
消防活動困難区域とは…



幅員 6 m以上の道路
から 140m以上の領域



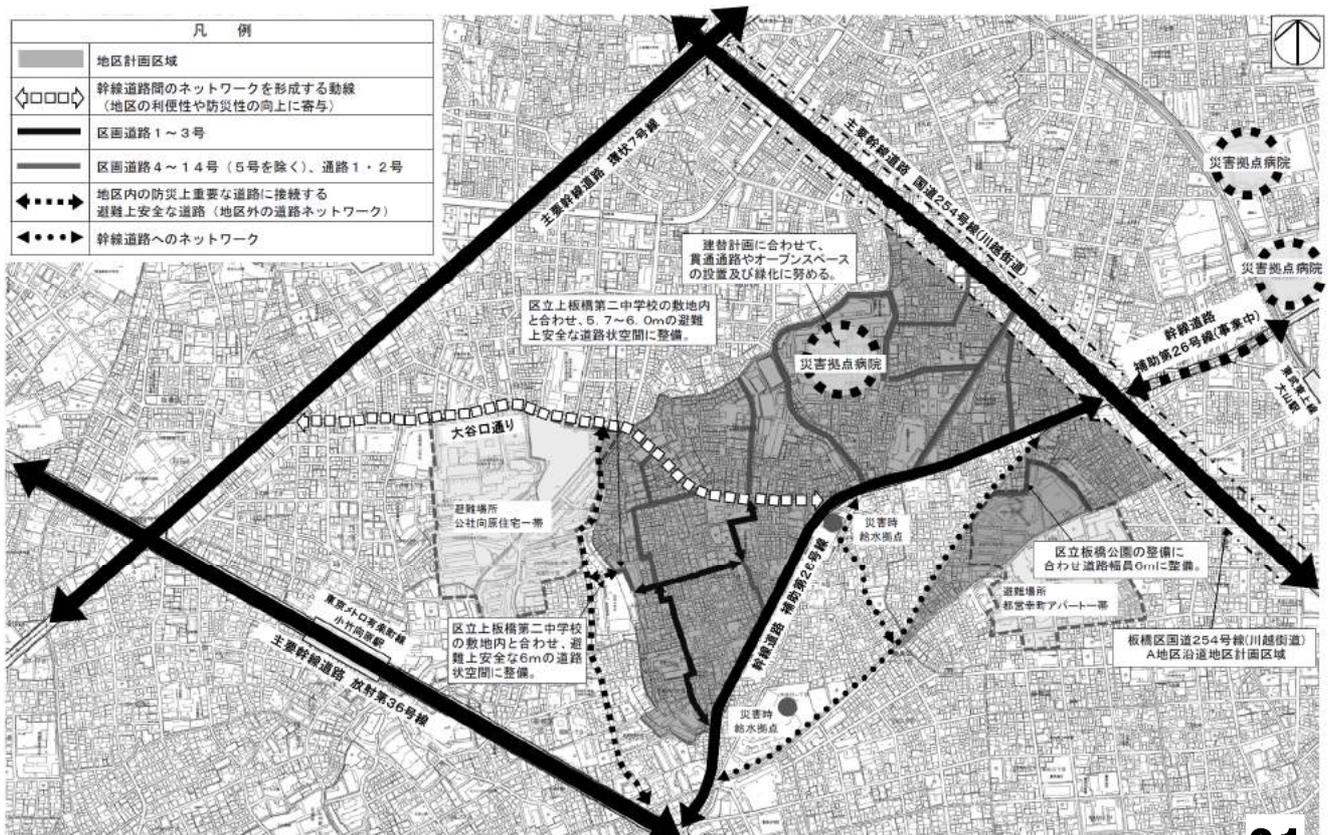
※一般的に消防ホースをつなげて
も届きにくいエリアのこと



20

● 周辺地域との道路ネットワークの方針

凡 例	
	地区計画区域
	幹線道路間のネットワークを形成する動線 (地区の利便性や防災性の向上に寄与)
	区画道路 1～3号
	区画道路 4～14号 (5号を除く)、通路 1・2号
	地区内の防災上重要な道路に接続する 避難上安全な道路 (地区外の道路ネットワーク)
	幹線道路へのネットワーク



21

(2) 地区整備計画

② 建替え等のルールについて

22

・ 建築物等の整備の方針

災害に強い安心・安全な市街地を形成し、良好な住環境の維持及び保全を図るため、以下に掲げる制限等を定めるとともに、道路幅員による建築物の容積率の制限および道路斜線の制限を緩和し、良好なまちなみの誘導と防災性の向上を図るものとします。

※街並み誘導型地区計画を活用し、道路幅員による建築物の容積率の制限および道路斜線の制限を緩和します。

建築物の建替えのルール
イ) 用途の制限
ロ) 敷地面積の最低限度
ハ) 壁面の位置の制限
ニ) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
ホ) 形態又は色彩その他意匠の制限
ヘ) 垣又はさくの構造の制限
ト) 高さの最高限度
チ) 容積率の最高限度

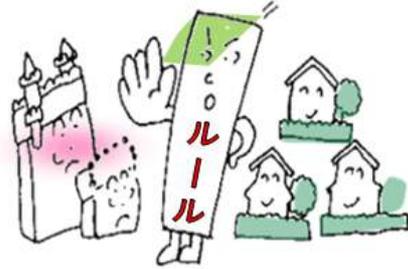
23

(1)住環境を保全するため沿道地区での

風俗営業施設等の立地を制限します。

現在、近隣商業地域では、マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター、区画席飲食店、ナイトクラブ、性風俗店などが立地できますが、これらの用途の建築を制限します。

なお、住宅地区では、もともと用途地域による制限により風俗営業施設は、建築することができません。



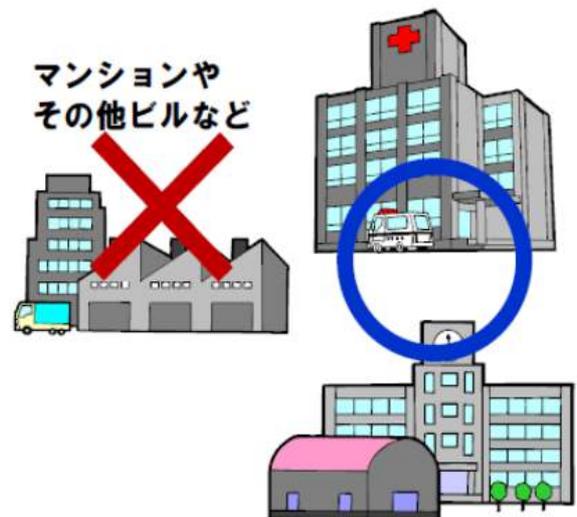
幹線道路沿いのパチンコ店等 24

(2)病院があるまちとして、医療教育施設地区に

において医療教育施設以外の立地を制限します。

現在、医療教育施設地区には、日大附属板橋病院や医学部等が立地し、まちの特徴であり、安心なまちのシンボルとなっています。

そこで、この機能を守っていくために、医療教育施設やその付属施設以外の建築物の立地を制限します。

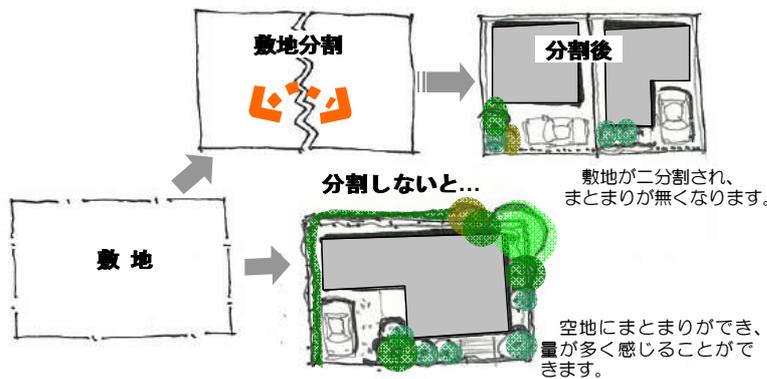


・ 建築物等に関する事項

□) 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、**今後建築敷地を分割する場合は、敷地面積の最低規模を80㎡とします。**

現在、板橋区の都市計画では、大谷口上町周辺地区の敷地面積の最低規模は、60㎡に定められていますが、これを「80㎡」とします。



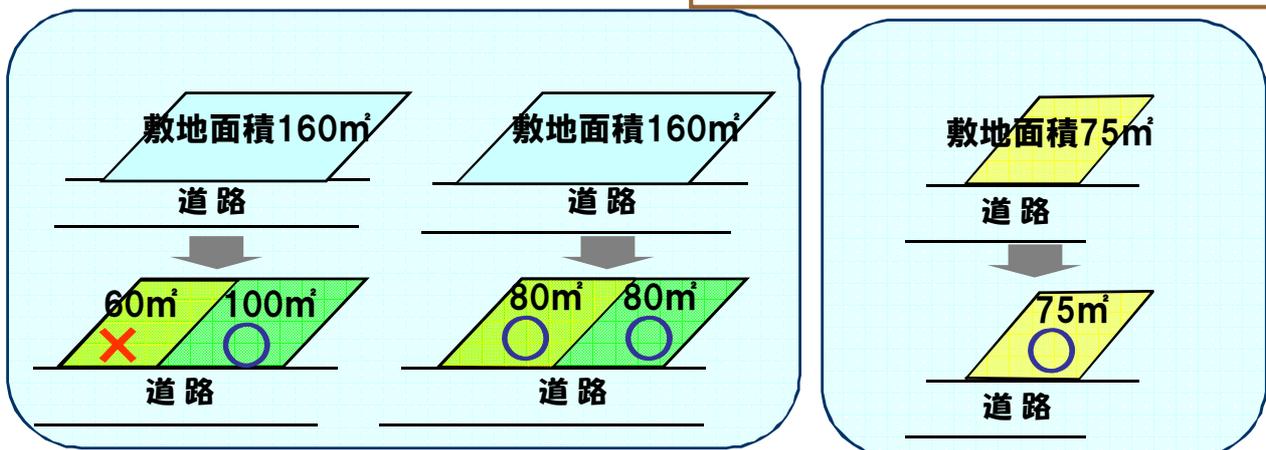
細分化された分譲地 26

・ 建築物等に関する事項

□) 敷地面積の最低限度

現在、**すでに80㎡を下回る敷地は、敷地を分割しない限り建築が可能となります。**

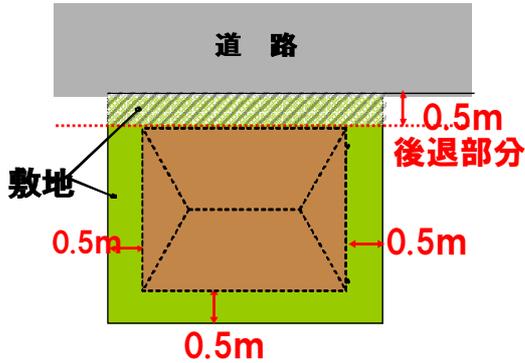
現在、80㎡未満の敷地はそのまま、**建築（新築・建替え）**が出来ます。



・ 建築物等に関する事項

ハ) 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。**



隣地や道路ぎりぎりに建つ建物



※但し、建築基準法第53条に基づく建ぺい率が確保できない敷地に関しては、道路沿いの壁面の位置の制限が緩和されます。

民法(第234条)では、隣地境界線から50cm以上の距離を保つよう(狭くする場合は、お隣の確認が必要)定められています。このルールを継承し、壁面の位置の後退を設定しています。

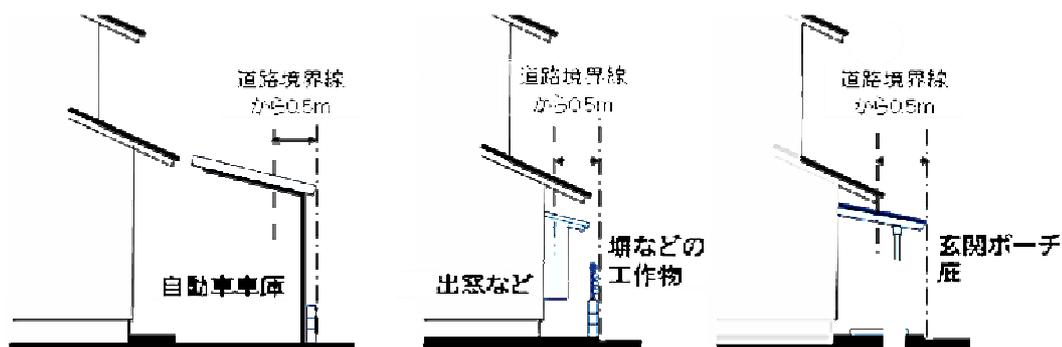
※ただし、同236条において地域の慣習があれば、それに従うことを可能としています。

・ 建築物等に関する事項

ハ) 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限に該当しない、やむを得ず設置可能なものを以下に示します。

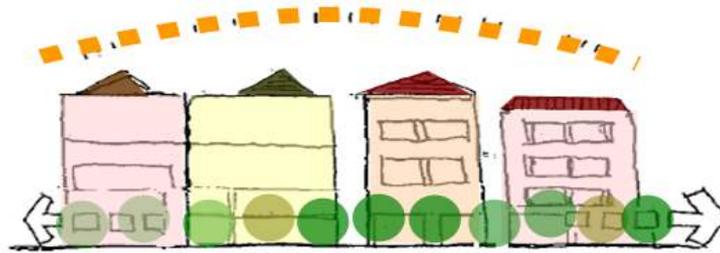
- 物置その他これらに類する用途で、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの
- 自動車車庫(階数が2以上のものを除く)
- 床面積に算入されない出窓(幅3m以下)
- 塀などの工作物や庇 など



※ただし、区画道路1～3号沿道には、壁面後退区域における工作物の設置の制限があります。

・ 建築物等に関する事項 水)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、
建築物の屋根や外壁等、工作物、広告物は、
刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和したものとします。



× 周辺と調和していない色彩



・ 建築物等に関する事項 へ) 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、倒壊の危険性の
高いブロック塀等を規制します。

道路に面して設ける塀は、

- ・ ブロック造等は、高さ60cmまでとする。
- ・ 生け垣、又は透過性のあるフェンスにする。

× 倒壊危険性の高いブロック塀



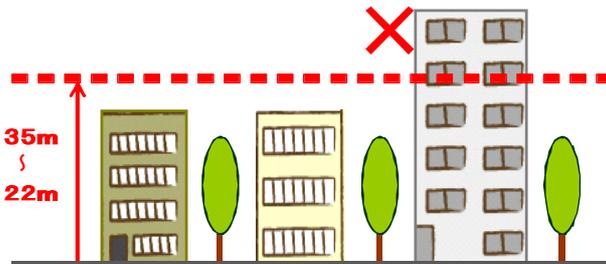
・ 建築物等に関する事項

ト) 高さの最高限度

周辺の住環境保護や土地の合理的な利用、建築物のスカイラインの調和などを目的として定めます。

- 住宅地区では、絶対高さ 22m (約7階程度)
- 沿道地区では、絶対高さ 30m、35m (約10階～12階程度) の制限がかかります。

- 医療教育関連地区においても、周辺住宅地区と同様な高さ制限 **絶対高さ22m (約7階程度)** に指定。



スカイラインが調和したまちなみ



板橋区では、平成27年3月6日にすべての地区で都市計画決定されています。

- 現在の高度地区にある建築物の高さの最高限度における区長の認定による特例も継承します。
- 総合設計制度を活用することができます。
(高さ1.5倍まで建築が可能となります。)

32

・ 建築物等に関する事項

ト) 高さの最高限度

現在区全域で定められている高度地区における区長による特例等も継承する。

- 建築物の高さに最高限度における区長の認定による特例。
 - (1) 高さの最高限度既存不適格建築物 (高さの最高限度に係る規定に適合するに至った建築物は除く。) に関し、次のアからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、高さの最高限度の規定は適用しない。
 - ア 建替え後の建築物の敷地面積は、高さの最高限度既存不適格建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。
 - イ 建替え後の建築物の高さは、高さの最高限度既存不適格建築物の高さを超えないこと
 - ウ 建替え後の建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の形状及び規模は、高さの最高限度既存不適格建築物の高さの最高限度を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること
 - (2) 下表に掲げる基準に適合し、市街地環境を害するおそれがないと区長が認めたものについては、同表に定める高さの最高限度の範囲を上限として、当該建築物に係る高さの最高限度を超えることができる。建物用途が共同住宅の場合は、1.2倍を1.5倍、1.5倍を1.8倍とそれぞれ読み替える。この時において建物用途が共同住宅とその他の複合用途の場合は共同住宅とその他の床面積の合計の割合の比率により算定することとする。

高さの最高限度の範囲	基 準	
高さの最高限度の1.2倍まで	〔敷地面積〕 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕	500平方メートル以上 2メートル以上 10パーセント以上
高さの最高限度の1.5倍まで	〔敷地面積〕 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕	2,000平方メートル以上 4メートル以上 10パーセント以上

33

(2) 地区整備計画

② 区画道路1～3号沿道のルール (街並み誘導型地区計画の活用)

34

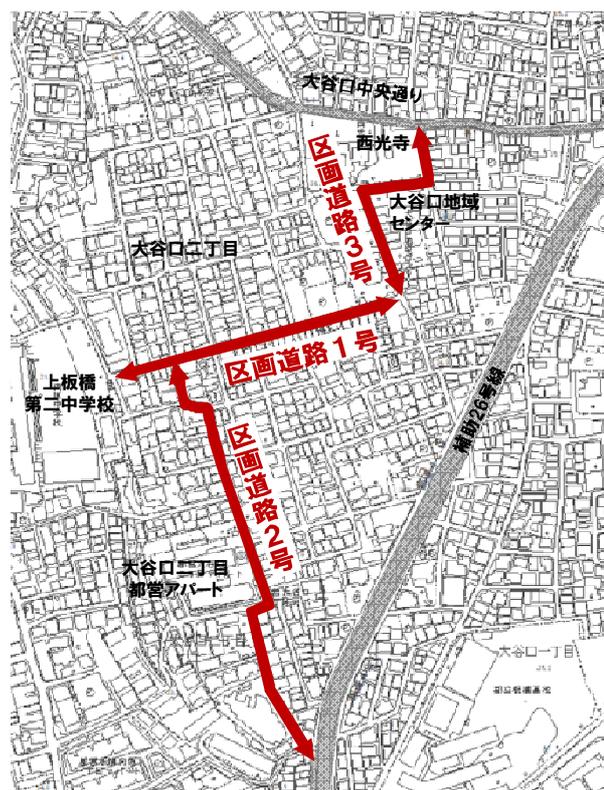
● 利便性と防災性向上のための道路ネットワークの形成

○ 特に重要な区画道路の抽出

災害に強いみちづくりの中でも、特に重要な区画道路1～3号を以下の視点で抽出しました。

- i. 地域の利便性や防災性の向上のために重要な道路
- ii. 消防活動困難区域を解消できる道路ネットワークを形成する道路

➔ 新たな建替えルールを適用し、空間を確保する路線
(街並み誘導型地区計画の適用)

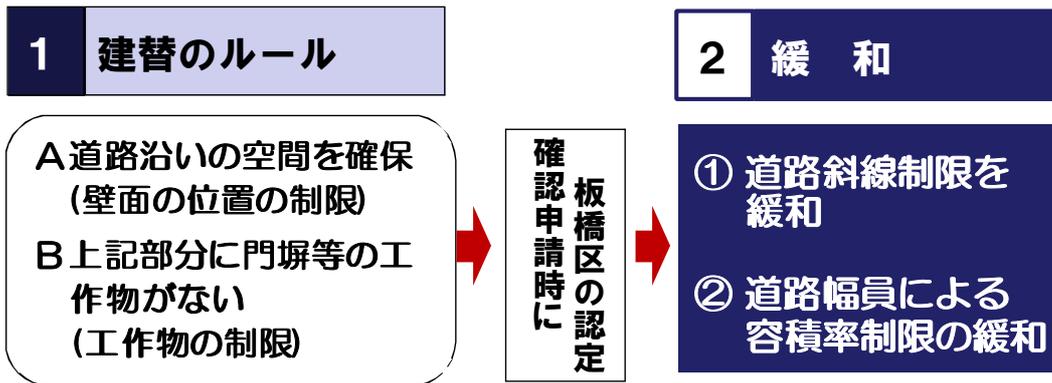


35

概要と効果

根拠：都市計画法第12条10に示す地区計画のひとつです。

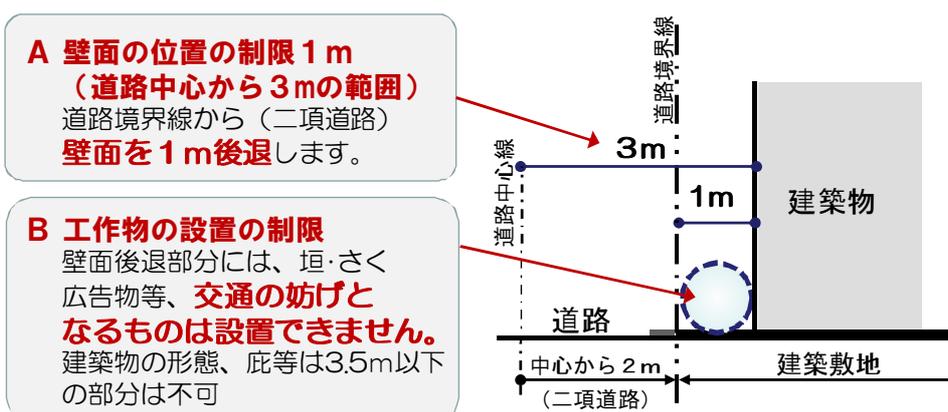
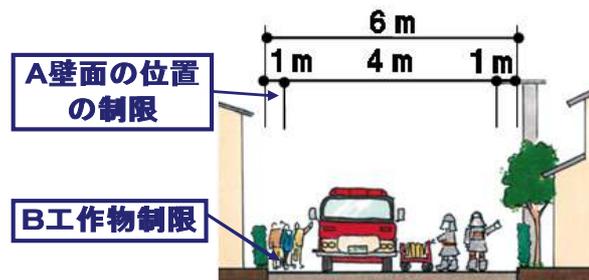
目的：道路沿いの敷地内に空間を配置してもらい、適切な幅の路状の空間を確保することで、安全で良好な市街地環境の形成を図ります。



36

● 1 ルールに適合とは… (街並み誘導型地区計画のルール)

- 建替のルール**
- A 壁面の位置の制限
 - B 壁面後退区域における工作物の設置の制限



37

● 2 建替時に緩和（街並み誘導型地区計画の緩和 道路斜線）

○対象となる区画道路沿道で道路中心から3mの空間が確保された敷地では…

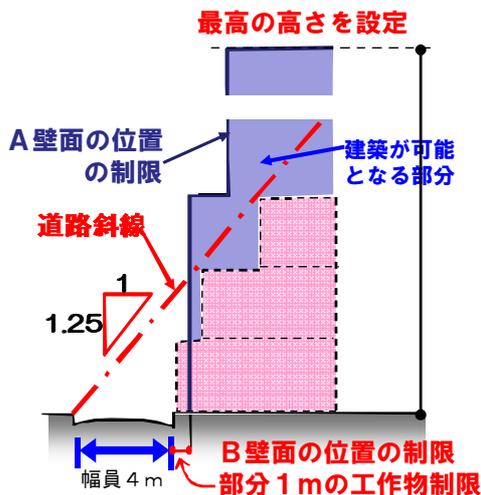
緩和

① 道路斜線

（斜線制限が無くなる）

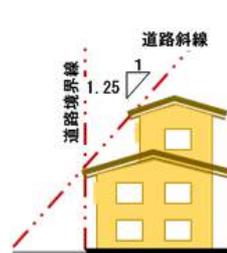
現在道路沿いは2階建て程度
→3階建て程度が可能となる

敷地の道路沿いに空間（オープンスペース）を確保することで、道路による①道路斜線や②容積率の緩和が可能となります。



【緩和前】

道路斜線により建物が制限されます。



【緩和後】

道路斜線が廃止されることで、建てやすくなります。



38

● 2 建替時に緩和（街並み誘導型地区計画の緩和 容積率）

○対象となる区画道路沿道で道路中心から3mの空間が確保された敷地では…

緩和

② 容積率

道路幅員による容積率制限

敷地の道路沿いに空間（オープンスペース）を確保することで、道路による①道路斜線や②容積率の緩和が可能となります。

現在（通常）のルール

容積率は指定された容積率200%（住宅地区）と前面道路幅員による容積率のどちらか小さい方の容積率となります。

道路幅員が4mの場合、
道路幅員(4.0m)×0.4※= **160%**

※容積率の算定にあたり、定められている係数。住宅地では一般に0.4

緩和後のルール

- ・建替え時道路中心から3mの道路状空間の確保(工作物の設置の制限)で
⇒ 容積率を **200%** とする
(40%の緩和)

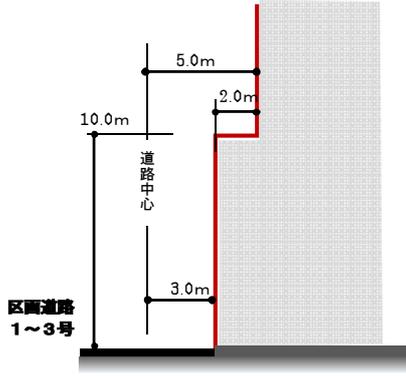
※街並み誘導型地区計画により、容積率の最高限度を**200%**と定めます。

39

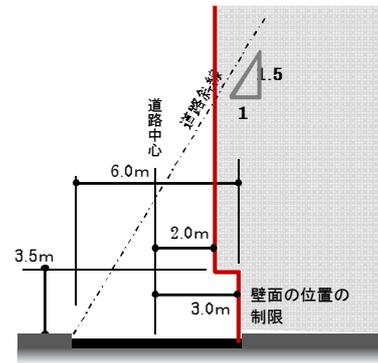
● 2 建替時に緩和

ハ) 壁面の位置の制限 (2)

○区画道路1～3号に面する部分

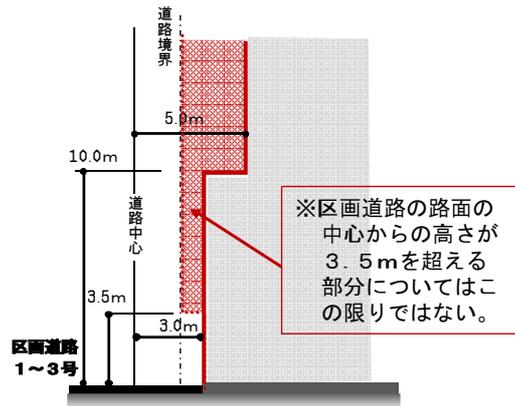


○区画道路2号と補26号に接道する敷地



○街区の角敷地で建築基準法第53条に基づく建蔽率が確保できない建築物の場合

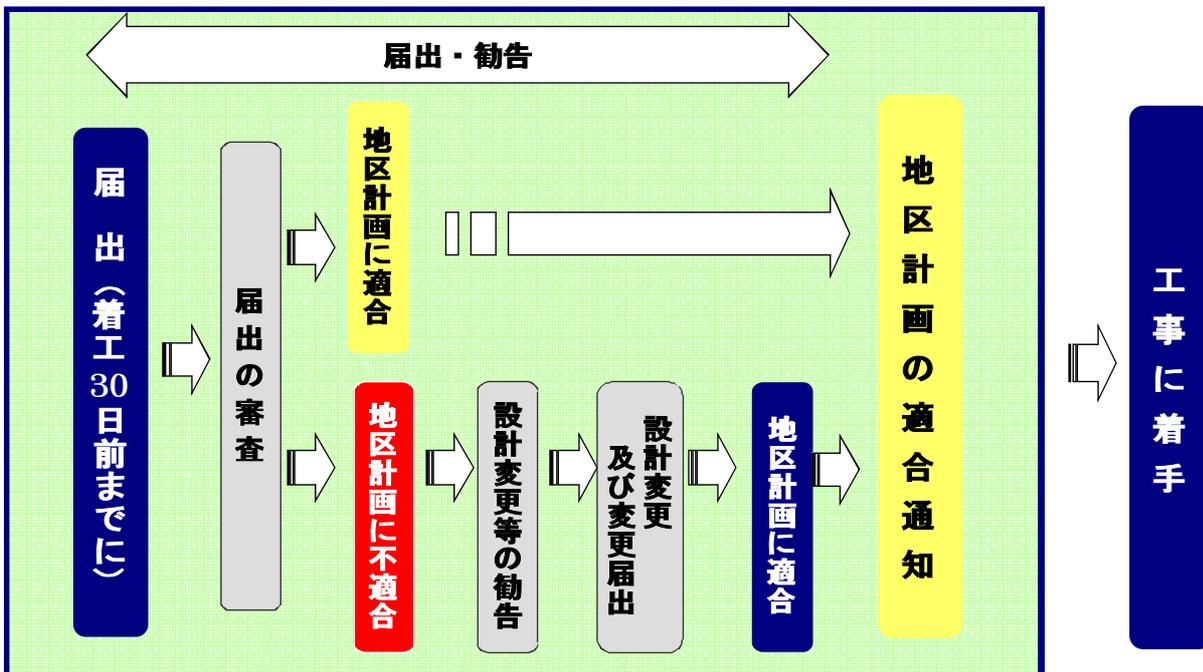
街区の角敷地で、壁面線が定められていない前面道路において壁面の位置の制限を適用しない場合でも、建築基準法第53条に基づく建蔽率が確保できない建築物の場合



40

地区計画決定後は届出が必要

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ているか、チェックを行います。そのため、**工事に着手する30日前までに、その計画内容の届出が必要**になります。



41

3 国道254号線(川越街道)A地区 沿道地区計画変更(原案)の説明

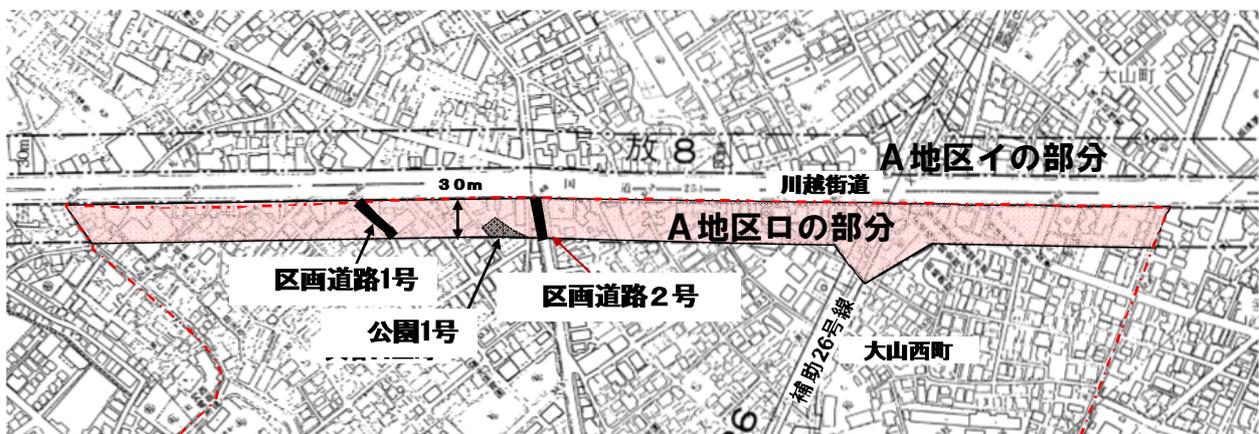
(1) 沿道地区計画の概要

(2) 沿道地区計画と建替え等の ルールの変更点

42

(1) 沿道地区計画の概要

川越街道の道路境界からおおむね30m以内の区域です。



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。

43

（２）川越街道沿道地区と建替え等のルールの変更点

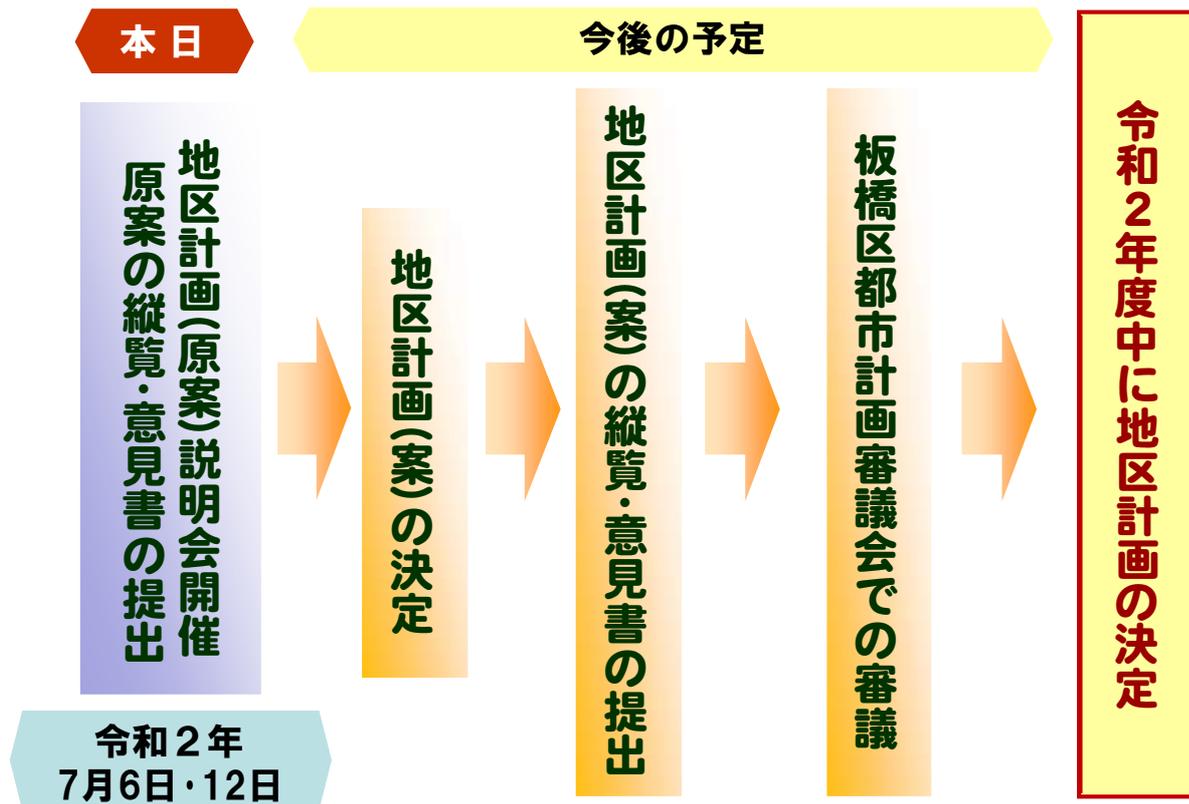
項目	イの部分 (現在の沿道地区計画のルール)	ロの部分
建築物の用途の制限	店舗型性風俗特殊営業	風俗営業施設等 の制限を追加
敷地面積の最低限度	※設定なし 区全体の設定が適用 (近隣商業60㎡、商業なし)	80㎡ (現在の80㎡未満の敷地は、 建替えが可能です。)
壁面の位置の制限	川越街道に面する部分が30m以上の場合、地下及び1階は1.5m	道路、隣地から50cm以上を追加 国道254号線に面する建築物の 隣地からの後退を除く
まちなみとの調和 (形態・意匠)	※設定なし	刺激的な色彩を避け周辺環境と 調和したもの
垣やさくの構造	ブロック塀は1m以下	ブロック塀は 60cm以下
その他 特殊な制限 (変更なし)	・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

44

4 地区計画決定に向けた今後の予定

45

地区計画決定に向けた今後の予定



46

● 縦覧・意見書の場所

- ①縦覧期間：令和2年7月6日(月)～7月20日(月)
- ②意見書受付期間：令和2年7月6日(月)～7月27日(月)
- ③対象者：区域内の土地の所有者又は一定の利害関係を有する方
- ④縦覧場所・意見書提出先
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
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
北館5階⑪番窓口

47