

第14回大山駅西地区地区計画検討会

令和元年5月17日（金）

午後7時～9時

会場：仲町地域センター 3階

第1洋室

次 第

1 開会挨拶

- ・会長挨拶

2 議題

- （1）「提言書」の構成イメージについて
- （2）「提言書」に記載する地区計画のルール「記述レベル」について
- （3）今後の進め方やスケジュールについて

3 意見交換

4 連絡等

- ・今後の開催日程候補の確認 = 第15回 令和元年7月12日（金）

5 閉会

○ 大山駅西地区の地区計画の「提言書」作成に向けた検討

《 今回の検討項目 》

1. 「提言書」の構成イメージについて
2. 「提言書」に記載する地区計画のルール「記述レベル」について

0. 今回の目的について

第14回の地区計画検討会では、この会の目的である「提言書」の取りまとめに向けて、以下の話し合いを行います。

- ・「提言書」の構成イメージの共有
- ・「提言書」に記載する地区計画ルールの「記述レベル」の考え方
- ・今後の進め方やスケジュール

1. 「提言書」の構成イメージについて

1) 地区計画に関する類似の「提言書」の事例（上落合中央・三丁目地区/新宿区）

「提言書」の取りまとめにあたっては、掲載する項目や、内容の深さ、さらに文章の量など様々な要素があることから、あらかじめ地区計画検討会の皆さんで共通のイメージを確認しておくことが重要と考えられます。

大山駅西地区での提言書の類似例と考えられる地区として、新宿区の「上落合中央・三丁目」地区があります。この地区では「地区計画」に盛り込むべき具体的な建替えルールについて、A3判用紙1枚に簡潔にまとめられています。

↓区への「提言書」の例・・・「上落合中央・三丁目地区新たな建替えルール（地元案）」
（H30年7月、上落合中央・三丁目地区まちづくりの会）

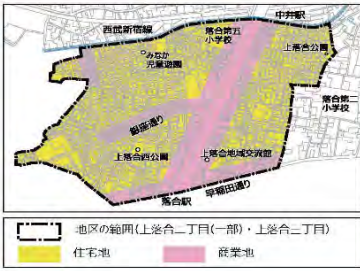
上落合中央・三丁目地区まちづくりの会
より良い住環境を実現するための、新たな建替えルール（地元案）



新たな建替えルールの趣旨・目的

上落合中央・三丁目地区は、地元町会が中心となり災害に強いまち、そして住み続けられるまちを目指して活動しています。

この新たな建替えルール（地元案）は、地域住民が日々感じている地域の課題点を改善し、また、将来起こり得る問題を未然に防ぎ、より良い住環境を実現するための新たなルールです。



● 地区の範囲（上落合二丁目（一部）・上落合三丁目）
■ 住宅地 ■ 商業地

ゆとりある住宅地を形成する

地域の現状：敷地を細分化し、狭い敷地になっている事例が増えています。

地域の意見：特に火災などの防災面において、必要なルールである。

ルール② 敷地面積の最低限度を 50㎡（約15坪）とする
※現状で 50㎡に満たない敷地は、新たに分割しない場合は、建替え可能です。

（敷地の細分化例）



● 40㎡（約12坪） 建替え可能 ●
✗ 40㎡（約12坪）

地域にふさわしい住環境を維持する

地域の現状：現時点では、規制が必要な店舗は見当たりませんが、商業地の一部では、風俗店等の建築規制が定められておらず、建築が可能です。

地域の意見：小学校が近いので、ふさわしくない用途は、規制しておいた方がよい。

ルール① 今後のまちの変化を見据えて、風俗店（性風俗やギャンブル関係）の建築や用途の変更を禁止する

商業地のみ適用

(現状の規制)	用途地域	商業地域	近隣商業地域	住居系の用途地域
キャバレー、料理店等	○	×	×	×
マージャン屋、パチンコ屋	○	○	×	×
騎馬店・景観劣化所、屋外車寄せ等	×	×	×	×
カラオケボックス等	○	○	×	×
性風俗店	×	×	×	×

※今後、規制の対象とする用途

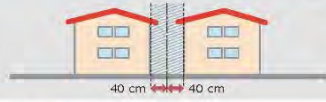
安全な避難路を確保する

地域の現状：老朽化が進んだ背の高いブロック塀があり、地震で倒壊する恐れがあります。

地域の意見：地震時の避難路の確保、人への被害を防ぐためにも必要と思う。

ルール④ 道路沿いの垣・柵は生垣やフェンスとし、ブロック塀の部分の高さは 60cm 以下とする

地区全体に適用



「上落合中央・三丁目地区新たな建替えルール（地元案）」は、＜まちづくり提言・まちづくり構想＞に示された「まちづくりの基本方針」の実現を目指して、当地区に居住する住民が中心となって取りまとめた建物を建替える際のルールです。

今後、新宿区により「地区計画」として、都市計画へと位置付けていく予定です。

（出典：新宿区ホームページ）

《 大山駅西地区での「提言書」の構成イメージ（案）①オモテ面 》



←完成版は三つ折りにして配布します。
この部分が表紙になります↓

大山駅西地区地区計画で導入を検討すべきルール（構成案）

商業地区のにぎわいの維持・充実に向けたルール

～ハッピーロード大山商店街沿道での1階部分の住居等の制限～

ルール①
既存のハッピーロード大山商店街の建物の1階部分（商店街に面している部分）に店舗等を誘導（住居等を制限）する

～補助第26号線沿道での1階部分の住居等の制限～

ルール②
補助第26号線沿道の一部では、建物の1階部分に店舗等を誘導（住居等を制限）する

～ハッピーロード大山商店街にふさわしくない用途の制限～

ルール③
商業地区では、商店街にふさわしくない用途（例えば、性風俗店（※）やカラオケボックス、マージャン屋、パチンコ屋）を制限する

～補助第26号線沿道での外壁や屋根の色彩制限～

ルール④
補助第26号線沿道の建物の外壁や屋根の色彩について、周辺環境に調和しない派手な色を制限する

街並み・景観形成に向けたルール

住宅地の居住環境を守るためのルール

～補助第26号線沿道での屋外広告物等の形態・意匠の制限～

ルール⑤
統一感のある街並みを形成するため、看板等の屋外広告物等の形態又は意匠を制限する

～住宅地での隣地境界線からの壁面後退～

ルール⑥
住宅地区では、建物を隣との敷地の境界線から一定距離を後退させる

～住宅地にふさわしくない用途の制限～

ルール⑦
住宅地区の環境を守るため、ふさわしくない用途（例えば、カラオケボックスやマージャン屋、パチンコ屋）を制限する

～住宅地でのブロック塀等の制限～

ルール⑧
住宅地内の道路に面する背丈の高いブロック塀等を制限し、生け垣やフェンス等を推奨する

大山駅西地区地区計画に関する
まちづくりの提言（構成案）

（地区の特性や課題、検討会の目的、既定計画の方針、紙面の内容紹介、etc）

（検討会の経過、各回の主な議題、etc）

問合せ先

《 大山駅西地区での「提言書」の構成イメージ（案）②中面 》



大山駅西地区が目指す将来像（構成案）

●ハッピーロード商店街の将来イメージ（例示）

- ・商業系用途の店舗が建ち並び、賑わいが連続する
- ・地域にふさわしい用途
- ・

（イラスト掲載予定）

●補助第26号線沿道の将来イメージ（例示）

- ・ハッピーロード商店街の賑わいが連続する
- ・十分な幅の歩道が整備され、安全に通行することができる
- ・街並みのデザインに統一感があり、洗練されている
- ・

（イラスト掲載予定）

●住宅地区の将来イメージ（例示）

- ・老朽木造住宅の建替えが進み、防災性が向上する
- ・敷地にゆとりがあり、緑が豊かである
- ・危険なブロック塀が解消され、誰もが安全・安心に通行できる道
- ・商業系の用途が制限され、静かで落ち着いた住環境が維持されている
- ・

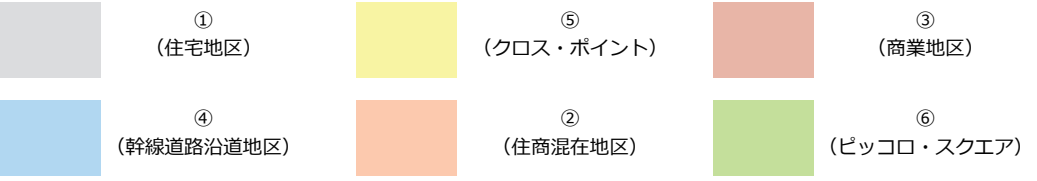
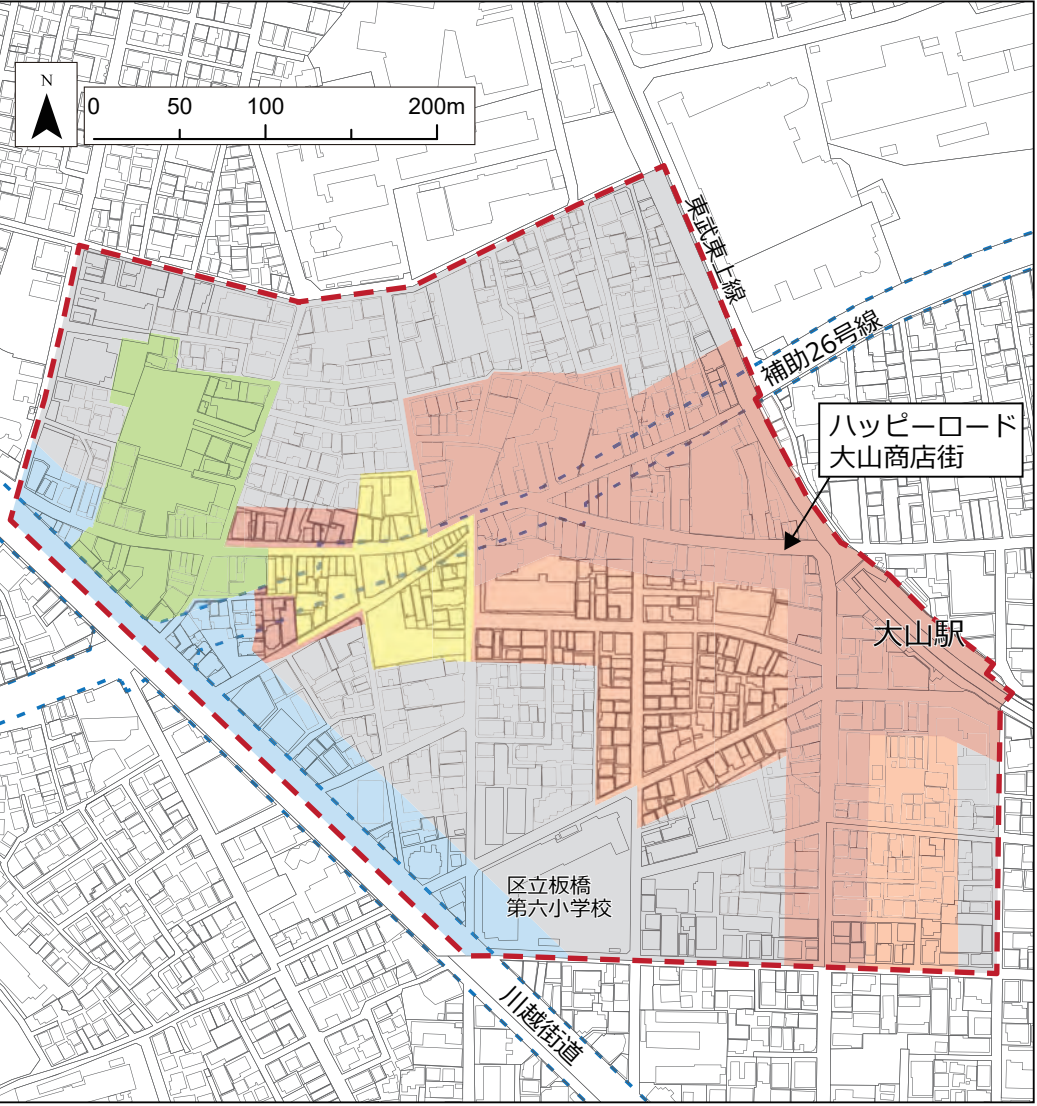
（イラスト掲載予定）

●住商混在地区の将来イメージ（例示）

- ・商店街から一歩入った道にも店舗が連なり、ハッピーロード商店街の賑わいが面的に広がっている。
- ・

（イラスト掲載予定）

大山駅西地区地区計画の範囲とルールの対象区分



2. 「提言書」に記載する地区計画ルール「記述レベル」の考え方（素案）

大山駅西地区の地区計画への「提言書」の取りまとめ時には、これまでの議論を踏まえて、より多くの皆さんが納得できる記述内容とすることが求められています。このため、意見が分かれた項目については、詳細な制限（右記の「レベルC」）までは書かずに必要な取り組み・方向性を幅広く記載する程度にとどめる形も考えられます（右記「レベルA」）。

また、この「レベル」については、ルールごとにA～Cのいずれかを決めていくことを考えています。

これを受けて下表では「提言書」への掲載が現時点で想定される項目ごとに、レベルA～Cとしての内容の概要イメージを一覧にしました（あくまで現時点での素案で今後の議論に応じて記述は変わります）。

また、ルール番号と制限名が太字になっている部分は、今回、主に話し合いを行う項目です。右半分には、これまでのご意見を踏まえて、検討会で再度の話し合いや補足検討が必要な項目を整理しました。

○記述内容の深さ →

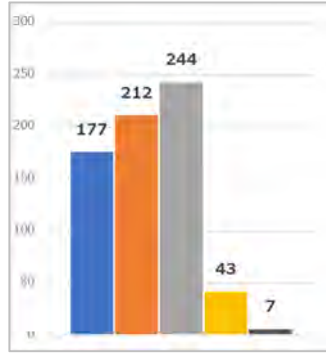
レベルA（幅広）：地区の将来像＋必要な取り組み（方向性）について記す。

レベルB（中間）：地区の将来像＋検討すべきルールについて記す。

レベルC（詳細）：地区の将来像＋導入すべきルールと具体的内容を記す。

まちづくりのルール	記述内容（概要・例示）			これまでの検討会での主な意見	検討会での話し合い（想定）	必要な検討材料や作業
	レベルA（幅広）	レベルB（中間）	レベルC（詳細）			
ルール① (A1) ハッピーロード大山商店街沿道の1階部分の住居等の制限	商店街の店舗の連続性に配慮すべき。	商店街に面する1階部分には店舗の立地を誘導すべき。	（東地区の「遊座大山商店街地区」部分並みの記述） 商店街の道路に面する建物の1階のうち、商店街に面する部分には、住宅、自動車車庫、倉庫業を営む倉庫を設けてはならない。ただし、住宅の出入口（玄関等）は除く。	○ルールは必要 ・厳しい規制にならないように商店の連続性もほしい。 ○その他の意見 ・妙なものは作られないようにする仕組みは必要。 ●第13回検討会での意見 ⇒「ルールは必要」に13名(全員)挙手 ・26整備後にテナントが入ってこないなどの懸念があるため、もう少し慎重に考えたい。	・地権者ヒアリングを行う（8月頃予定）。 ・次回の検討会に向けて素案を作成した後、8月のヒアリング結果を反映して修正し、次々回で確認する	・沿道の住宅分布 ・地権者ヒアリングの結果
ルール② (A2) 補助第26号線沿道の1階部分の住居等の制限	補助26号線の沿道での店舗の連続性に配慮すべき。	補助26号線に面する1階部分には店舗の立地を誘導すべき。ただし、既存住宅の建替えは除く。（ただし、既存住宅の建替えは、1回のみは認めるべき。）	（東地区の「遊座大山商店街地区」部分並みの記述） 補助26号線に面する建物の1階のうち、商店街に面する部分には、住宅、自動車車庫、倉庫業を営む倉庫を設けてはならない。ただし、住宅の出入口（玄関等）は除く。	○ルールは必要 ・補助26号線沿いでビルを建てる時、1階を店舗にしてもらってはどうか。 ・1階店舗は必要。制限を厳しくしてほしい。 ・商店街は分断すべきではない。（住宅を挟まず、店舗が建ち並んだ方が良い） ・大谷口のように、新興住宅ばかりが建つのは好ましくない。 ○ルールは必要ない ・街に賑わいを持たせられるが、現在住居である建物を制限するのは難しい。 ・道路整備で住宅が前通りに出てしまうため、要検討。 ○その他の意見 ・「1Fを商業に」とは書きづらい。可能性を狭めない書き方を検討することが大事。 ●第13回検討会での意見 ⇒「ルールは必要」に5名挙手 ・A1の導入は問題ないが、A2はかなりの議論が必要では。	・5月予定の地権者ヒアリング(新たに沿道に出てくる部分の住宅)を受けて、次回の検討会に向けて素案を作成し、話し合う	・地権者ヒアリングの結果 ・他地区事例
ルール③ (B4) 商店街にふさわしくない建物用途の制限	商店街の健全な賑わいを維持できる店舗の立地を誘導すべき。	商店街の健全な賑わいを維持するため、特定の店舗等の立地を制限すべき。	（東地区並みの記述） 1) 馬券・車券・舟券発売所を制限する。 2) パチンコ店を制限する。（ただし、既存店舗の建替えは除く。）	○ルールは必要 ・用途制限により風俗店やパチンコ店は新たに入れさせないようにすべき。 ・妙なものは作られないようにする仕組みは必要。 ●第13回検討会での意見 ⇒「ルールは必要」に11名挙手 ・一番重要なルールと考える。 ・道路のことも含め、中板橋のように、面の商店街になれば、買い物しやすくなり、発展するのでは。 ・ルールの表現を考える必要がある。 ・アンケートでは「ルールは必要」が81%であり、重要性が高いと思う。	・次回の検討会に向けて、他地区の一般事例や用途地域による制限を基に素案を作成し、話し合う。	・アンケート集計結果 ・現状制限の整理 ・他地区事例

まちづくり のルール	記述内容（概要・例示）			これまでの検討会での主な意見	検討会での 話し合い（想定）	必要な検討材料や 作業
	レベルA（幅広）	レベルB（中間）	レベルC（詳細）			
ルール④ （B1） 補助第26号線沿道の街並み・景観形成に向けたルール	補助第26号線沿道の建物の外壁や屋根の色彩は、周辺との調和を図るべき。	補助第26号線沿道の建物の外壁及び屋根の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の街並みとの調和に配慮を図るべき。	（東地区並みの記述） 補助第26号線沿道の建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。	○ルールは必要 ・色彩制限をかけてほしい。 ・落ち着きがある色が良い。 ・補助26号線沿道は、街並みと統一させるために色彩は揃えた方が良い。 ・色は、突飛なものは規制すべき。 ・統一感を持たせる仕組みが必要。 ・「落ち着いた色」の定義が重要。単に地味な色にすれば良いというわけではなく、センスが問われる。 ●第13回検討会での意見 ⇒「ルールは必要」に13名(全員)挙手 ・中身の問題。 ・“落ち着いた色”が具体的にどのような色を指すのか。 ⇒景観色彩ガイドラインでは、「原色を避ける」としている。同ガイドラインを前提とし、さらに地区計画で具体的にするかどうかというところだろう。	⇒他地区の事例や、区の景観色彩ガイドラインを考慮して話し合う	・地区計画事例 ⇒ 資料P8,P9
ルール⑤ （B3） 屋外広告物等の形態・意匠の制限	屋外広告物は、景観に配慮した広告物を設置すべき。	屋外広告物は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和するものとすべき。	（東地区並みの記述） 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。 （さらに加える場合） 広告物は、建築物の屋上に取り付けてはならない。	○ルールは必要 ・（建物の色彩とともに）看板も規制すべき。 ・店舗の看板の高さ・位置・デザインがバラバラな箇所があり、統一感を持たせるべき。 ●第13回検討会での意見 ⇒「ルールは必要」に12名挙手 ・中身の問題。 ・ハッピーロードの看板はわかりやすくできている。 ・組織がある場所は統一感も保たれると思うが、地区計画ではどうなのか。 ・まちあるきでは、看板に統一感がないという意見あり。 ・高さ、大きさは決めたほうが良い。	⇒アンケート結果や他地区事例、区の屋外広告物景観ガイドラインを基に、話し合う ・制限する広告物の種類、大きさ、色のほか、地区内での適用地区についても確認	・アンケート集計結果 ・他地区事例 ⇒ 資料P10,P11
ルール⑥ （C1） 住宅地区での隣地境界線からの壁面後退	住宅地区の安全性の確保のため、隣地境界からの余裕空間を取るよう努めるべき。	住宅地区の安全性の確保のため、隣地境界から一定距離の壁面後退を指定すべき。ただし、敷地面積が狭い敷地の場合には一定の配慮をすべき。	（東地区並みの記述） 住宅地区で、敷地面積60㎡以上の場合、隣地境界線から0.5m以上、壁面を後退する。 （※ ただし書きが長文なので今回は省略）	○ルールは必要 ・古い建物が密集し災害時に危険。 ○ルールは必要ない ・現状では建築できていたものが、地区計画を定めることで建築確認が下りなくなるというなら、制限が多くなり、今の敷地に建てられなくなる人が出てくる。 ・同意を得るには大変なルールではないか。 ●第13回検討会での意見 ⇒「ルールは必要」に7名挙手	・敷地面積分布などデータを元に、後退距離について確認 ・適用除外について確認	・地区内での面積分布図の確認 ・適用除外事例 ・他地区事例 ⇒ 資料P12 （板橋区内の地区計画、全21地区のうち、 12地区で隣地境界線からの壁面後退の記述がある。その12地区全部が「0.5m以上」の後退としている。また、ただし書きでの例外規定が多い ）

まちづくり のルール	記述内容（概要・例示）			これまでの検討会での主な意見	検討会での 話し合い（想定）	必要な検討材料や 作業
	レベルA（幅広）	レベルB（中間）	レベルC（詳細）			
ルール⑦ （B5） 住宅地区で のふさわし くない建物 用途の制限	住宅地区の良好な環境を保つため、迷惑施設の立地を制限すべき。	住宅地区の良好な環境を維持できるよう、特定の店舗等の立地を制限すべき。	（東地区並みの記述） カラオケボックス、マージャン屋、ゲームセンターの出店を制限する。	○ルールは必要 ・妙なものは作られないようにする仕組みは必要。 問14 ●第13回検討会での意見 ⇒「ルールは必要」に13名(全員)挙手 ◆住民アンケート調査の結果→ 制限する必要があると考える用途は、パチンコ店、マージャン店、カラオケボックスの順で回答数が多い。（複数回答可）  ■カラオケボックス ■マージャン屋 ■パチンコ屋 ■その他 ■無回答	・他地区の一般事例や用途地域による制限を基に話し合う	・アンケート集計結果 ・他地区事例 ・住宅地区内での現在の立地状況の確認 ⇒ 資料P13
ルール⑧ （C2） 住宅地区で のブロック 塀等の制限	震災時の安全性の確保と潤いがある街並みの形成を図るために、道路に面して、垣・さくを設ける場合は、構造や意匠に配慮すべき。	震災時の安全性の確保と潤いがある街並みの形成を図るために、道路に面して、垣・さくを設ける場合は、ブロック塀を制限すべき。	（東地区並みの記述） 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、コクリートブロック造、補強コンリートブロック造、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。	○ルールは必要 ・ブロック塀は防犯や防災上問題がある。生垣やフェンスとすべき。 ・緑が少ないのは当地区の課題。しかし生垣は手入れを考えると大変。 ・生垣にこだわらず、ブロック塀は一定の高さに抑え、その上に柵を設ける形にした方が良いのでは。 ●第13回検討会での意見 ⇒「ルールは必要」に10名挙手	・他地区の一般事例を基に話し合う	・他地区事例 ⇒ 資料P12 （板橋区内の地区計画、 全21地区の全部で、垣又はさくの記述があり 、「生け垣又はフェンス」と記載している。そのうちの 17地区が「地盤面から高さ0.6m以下の部分」を例外規定 としている）

※ 記述内容については、制限内容（または制限の方向性）だけでなく、配慮すべき事項についても、必要に応じて加える。

(1) 板橋区内の地区計画における色彩制限の事例

《ルール④ B1. 補助第26号線沿道の街並み・景観形成に向けたルール(色彩制限)》

◆区内の地区計画の事例

※表中の写真は全てgoogleストリートビューより

地区	建築物の色彩の制限
若木二・三丁目地区 (H30.12.4 都市計画決定)	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。
板橋駅板橋口地区 (H30.10.11変更)	建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。
赤塚六丁目地区 (H30.3.7決定)	建築物の外壁、屋根又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。
向原三丁目地区 (H29.9.29変更)	建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの意匠又は色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。
大谷口一丁目周辺地区 (H29.3.15決定)	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。 ・ 同じ補助第26号線沿いでも、目立つ色の住宅(写真左)や調和したまちなみ(写真右)がある。
 (記載に適合しない例)  (記載への適合例)	
大山駅東地区 (H27.12.25決定)	建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。 ・ 住宅の建替えがみられる (記載への適合例)
H21年時点の写真(建て替え前)  H30年時点の写真(同じ場所での建て替え後) 	
旧板橋宿周辺地区 (H25.10.18決定)	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。
中台二丁目北地区 (H22.12.1決定)	建築物の屋根、外壁等の色彩は、刺激的な色彩や原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。

(1) -2 板橋区内の地区計画での、色彩制限の事例一覧
《ルール④ B1、補助第 26 号線沿道の街並み・景観形成に向けたルール》

番号	地区 (都市計画決定・変更)	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	備考
1	若木二・三丁目地区 (H30.12.4 決定)	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。	
2	板橋駅板橋口地区 (H30.10.11 決定・変更)	建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの 調和 に配慮したものとす。	
3	赤塚六丁目地区 (H30.3.7 決定)	建築物の外壁、屋根又はこれに代わる柱の色彩は、 刺激的な原色を避け 、周辺環境と 調和 したものとす。	
4	大山駅西地区 ※当地区 (H29.10.10 決定)	＜ クロスポイント地区 > 建築物の外壁及び屋根の色彩は 刺激的な原色を避け 、周辺環境や地域の街並みとの 調和 に配慮したものとす。	現在の地区計画はクロスポイント地区のみを記載
5	向原三丁目地区 (H29.9.29 決定・変更)	建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの意匠又は色彩は、周囲の環境と 調和 した 落ち着きのある 色調とする。	
6	大谷口一丁目周辺地区 (H29.3.15 決定)	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。	
7	大山駅東地区 (H27.12.25 決定)	建築物の外壁及び屋根の色彩は 刺激的な原色を避け 、周辺環境や地域の街並みとの 調和 に配慮したものとす。	
8	旧板橋宿周辺地区 (H25.10.18 決定)	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。	
9	新河岸二丁目工業地区 (H23.12.15 決定)	建築物の外壁及び屋根の色彩は 刺激的な色や原色を避け 、周辺環境や地域の街並みとの 調和 に配慮したものとす。	
10	中台二丁目北地区 (H22.12.1 決定)	建築物の屋根、外壁等の色彩は、 刺激的な色彩や原色を避け 、周辺環境と 調和 した 落ち着いた 色調とする。	
11	西台一丁目周辺北地区 (H21.11.16 決定・変更)	1．建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、次のとおりとする。 (1) 計画図 3 に示す壁面の位置の制限の範囲内にかかる形態としてはならない。 (2) 区画道路と区画道路又は区画道路とその他の道路が、隅角 120 度未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ 2 m の底辺を有する二等辺三角形の範囲内にかかる形態としてはならない。ただし、当該道路と環状 8 号線が交わる角敷地においてははこの限りでない。 2．建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、 <u>白、グレー、茶等を基調とした落ち着きのある色調とする。</u>	
12	成増五丁目地区 (H19.11.15 決定)	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は 刺激的な原色を避け 、周辺環境と 調和 したものとす。	
13	西台二丁目周辺地区 (H19.4.6 決定)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、 刺激的な原色を避け落ち着きのある色調とする。	
14	上板橋駅南口駅前地区 (H16.11.15 決定)	(記載なし)	
15	加賀一・二丁目地区 (H14.3.29 決定)	建築物等の屋根及び外壁の色彩は 刺激的な原色を避け 、周辺環境と 調和 したものとす。	
16	舟渡三丁目地区 (H11.11.11 決定・変更)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、 <u>白、グレー、茶等を基調とした落ちついた色調とする。</u>	
17	浮間舟渡駅周辺南地区 (H11.11.11 決定・変更)	道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は、 <u>白、グレー、茶等を基調とした落ちついた色調とする。</u>	
18	浮間舟渡駅周辺地区 (H11.11.11 決定・変更)	道路に面する建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の色は、 <u>白、グレー、茶等を基調とした落ちついた色調とする。</u>	
19	桜川三丁目補助 234 号線沿道地区(H9.4.4 変更)	建築物等の屋根、外壁等の色彩は、 刺激的な原色を避け落ち着いた色調のものとする。	
20	西台一丁目周辺南地区 (H9.2.12 決定)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、 <u>白、グレー、茶等を基調とした落ち着きのある色調とする。</u>	
21	四葉二丁目・徳丸八丁目地区(S62.1.23 決定)	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は、 <u>白、グレー、茶等を基調とした落ち着きのある色調とする。</u>	
	【地区数】	12／20、 10／20、 10／20、 6／20 (刺激的な原色を避け) (落ち着き) (調和) (白,グレー,茶等を基調)	

(2) 板橋区内の地区計画における屋外広告物に関する記載事項							
《ルール⑤ B3.屋外広告物等の形態・意匠の制限》事例①							
地区名	若木二・三丁目地区 (H30.12.4決定)	大谷口一丁目周辺地区 (H29.3.15決定)	新河岸二丁目工業地区 (H23.12.15決定)	赤塚六丁目北地区 (H30.3.7決定)	中台二丁目北地区 (H22.12.1決定)		
内容	工作物、広告物は、刺激的な原色を避け、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。	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。	看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合は自己の用に供すものとし、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。	看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、景観を損なう恐れのある刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。	看板、広告塔等の屋外広告物は、建築物の屋上に取り付けてはならない。		
記載の有無	種類	(種類の記述は無し)	(種類の記述は無し)	自己用のみ可能	(種類の記述は無し)	屋上看板を禁止	
	色	○	○	○	○	(色に関する記述は無し)	
	大きさ	(周辺との調和)	(周辺との調和)	(周辺との調和)	(周辺との調和)	(大きさの記述は無し)	
特徴	住宅街のため、看板はほとんど見られない。よく見るコンビニチェーンの看板はある。	大通り沿いでも目立った広告物は少ない。	ほとんどが工場の看板。白系が多い。		住宅街のため、看板はほとんど見られない。		
写真							
		(記載への適合例)	(記載への適合例)		(記載への適合例)	(記載への適合例)	
				地区外 ← → 地区内			

《ルール⑤ B3・屋外広告物等の形態・意匠の制限》事例②				
地区名	成増五丁目地区 (H19.11.15決定)	西台二丁目周辺地区 (H19.4.6決定)	桜川三丁目補助234号線沿道 地区(H9.4.4決定・変更)	板橋駅板橋橋口地区 (H30.10.11決定・変更)
内容	看板、広告塔等の屋外広告物は、建築物の屋上に取り付けてはならない。	住宅地区 看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取り付けてはならない。 沿道A地区 制限なし 沿道B地区 看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取り付けてはならない。	看板、広告塔等の屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。 ① 建築物の屋上に取り付けないこと ② 建築物の壁面から道路側に向かって5.0cm以上突出させないこと ③ 表示面積が5㎡以下であること	屋外広告物や屋上設置物等は、街並みに配慮するものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食又は破損しにくいものとする。
	屋上看板を禁止	屋上看板を禁止	屋上看板を禁止	腐食又は破損しにくいもの
	(色に関する記述は無し) (大きさの記述は無し)	(色に関する記述は無し) (大きさの記述は無し)	(色に関する記述は無し) ○	(色に関する記述は無し) (大きさの記述は無し)
特徴	団地と公園が主に立地しており、広告物は見られない。	沿道A地区(制限なし)は屋上看板が多くみられる。	看板が小さめに作られている。	整備中
写真				
	(記載への適合例)	(記載の適用範囲外=沿道A地区の例)	(記載への適合例) (整備中のため 適合事例はまだなし)	

(3) 板橋区内の地区計画での、隣地境界からの壁面後退と垣又はさくの構造の制限の事例一覧《ルール⑥ C1、ルール⑧ C2》

番号	地区 (都市計画決定・変更)	壁面位置の制限		垣又はさくの構造の制限
		隣地境界線からの壁面の位置の制限		
1	若木二・三丁目地区 (H30.12.4 決定)	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。 (ただし書きは略)	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、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。	
2	板橋駅板橋口地区 (H30.10.11 決定・変更)	(記載なし) ←区域内に住宅地区は無し	(記載なし) ←区域内に住宅地区は無し	道路、広場等に面して設ける垣又はさくは、生け垣又はフェンスとする。
3	赤塚六丁目地区 (H30.3.7 決定)	2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離 は 0.5m以上 でなければならない。 (ただし書きは略)	2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離 は 0.5m以上 でなければならない。 (ただし書きは略)	道路路に面して設ける垣又はさくは、生垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、高さが 0.6m以下 の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造又はこれらに類する構造とすることができる。
4	大山駅西地区 ※当地区 (H29.10.10 決定)	(記載なし) ← (現在はクロスポイント地区のみで住宅地区では未指定)	(記載なし) ← (現在はクロスポイント地区のみで住宅地区では未指定)	<クロスポイント地区> 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。
5	向原三丁目地区 (H29.9.29 決定・変更)	(記載なし)	(記載なし)	道路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する。ただし、高さ 0.6m以下 のものはこの限りでない。
6	大谷口一丁目周辺地区 (H29.3.15 決定)	2 前項に掲げる以外の敷地については、道路境界線およ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。(ただし書きは略)	2 前項に掲げる以外の敷地については、道路境界線およ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。(ただし書きは略)	道路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する。
7	大山駅東地区 (H27.12.25 決定)	<住宅地区①、②> 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、敷地面積が 60㎡以上の場合は、 0.5mを越えて建築 しななくてはならない。(ただし書きは略)	<住宅地区①、②> 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、敷地面積が 60㎡以上の場合は、 0.5mを越えて建築 しななくてはならない。(ただし書きは略)	道路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。
8	旧板橋宿周辺地区 (H25.10.18 決定)	(記載なし)	(記載なし)	ただし、地盤面から高さ 0.6m以下 の部分はこの限りでない。 (同上) 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。
9	新河岸二丁目工業地区 (H23.12.15 決定)	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。(ただし書きは略)	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。(ただし書きは略)	道路路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性の高いフェンスとする。ただし、高さ 0.6m以下 の部分に関してはこの限りではない。
10	中台二丁目北地区 (H22.12.1 決定)	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。(ただし書きは略)	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。(ただし書きは略)	道路路に面す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する。ただし、フェンス等の基礎に用いる補強コンクリートブロック及びこれに類するもので、宅地地盤面からの高さが 0.9m以下 のものにあつては、この限りではない。
11	西台一丁目周辺北地区 (H21.11.16 決定・変更)	2. 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 でなければならない。(ただし書きは略)	2. 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 でなければならない。(ただし書きは略)	道路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、地盤面から高さ 0.6m以下 の部分についてはこの限りでない。
12	成増五丁目地区 (H19.11.15 決定)	2 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 でなければならない。(ただし書きは略)	2 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 でなければならない。(ただし書きは略)	道路路に面する垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。
13	西台二丁目周辺地区 (H19.4.6 決定)	2 隣地境界線及び道路境界線 (幅員 6 mを越える道路に接する部分を除く) 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 でなければならない。(ただし書きは略)	2 隣地境界線及び道路境界線 (幅員 6 mを越える道路に接する部分を除く) 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 でなければならない。(ただし書きは略)	ただし、 0.9m以下 の部分については、この限りでない。
14	上板橋駅南口駅前地区 (H16.11.15 決定)	(記載なし) ←地区内に住宅地区は無し	(記載なし) ←地区内に住宅地区は無し	道路路又は環境緑地に面す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する。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ない。
15	加賀一・二丁目地区 (H14.3.29 決定)	(敷地面積と場所に応じて細かく規定) <A、B 地区> 1) 敷地面積が 80 ㎡以上 150 ㎡未満の場合は、壁面の位置は道路境界線及び隣地境界線から 0.5m以上 とする。 2) 敷地面積が 150 ㎡以上 300 ㎡未満の場合は、道路境界線から 1 m以上、隣地境界線から 0.5m以上 とする。 <C1 地区> 1. (略) 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、敷地面積が 60 ㎡以上の場合は 0.5m以上 とする。 <C2 地区> 1. (略) その他の境界線からは、敷地面積が 80 ㎡以上の場合は、 0.5m以上 とする。 2. 区画道路 1 号にかかる敷地以外の敷地については、道路境界線およ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、敷地面積が 80 ㎡以上の場合は 0.5m以上 とする。 (記載なし) ←区域内に住宅地区は無し	道路 (石神井川沿い緑道含む) 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、 0.6m以下 の部分はこの限りではない。	
16	舟渡三丁目地区 (H11.11.11 決定・変更)	(記載なし) ←区域内に住宅地区は無し	(記載なし) ←区域内に住宅地区は無し	道路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、地盤面から高さ 0.6m以下 の部分については、この限りでない。
17	浮間舟渡駅周辺南地区 (H11.11.11 決定・変更)	(記載なし) ←区域内に住宅地区は無し	(記載なし) ←区域内に住宅地区は無し	道路路に面するかき又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、 0.6m以下 の部分については、この限りでない。
18	浮間舟渡駅周辺地区 (H11.11.11 決定・変更)	(記載なし) ←区域内に住宅地区は無し	(記載なし) ←区域内に住宅地区は無し	(同上) ただし、 0.6m以下 の部分については、この限りでない。
19	桜川三丁目補助 234 号線沿道地区(H9.4.4 変更)	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 でなければならない。(ただし書きは略)	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 でなければならない。(ただし書きは略)	(同上) ただし、 0.6m以下 の部分については、この限りでない
20	西台一丁目周辺南地区 (H9.2.12 決定)	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 でなければならない。(ただし書きは略)	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 でなければならない。(ただし書きは略)	(同上) 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ない。
21	四葉二丁目・徳丸八丁目地区(S62.1.23 決定)	(記載なし)	(記載なし)	(同上) ただし、高さ 0.6m以下 の部分については、この限りでない。
【地区数】		1 2 / 1 4	1 7 / 2 1	
隣地境界線から 0.5m 以上とした地区 / 住宅地区がある地区数		0.6m 以下のブロック塀等を許容する地区 / 記載がある地区		

*) グレーの網掛けは、地区計画の区域内に住宅地区がある地区

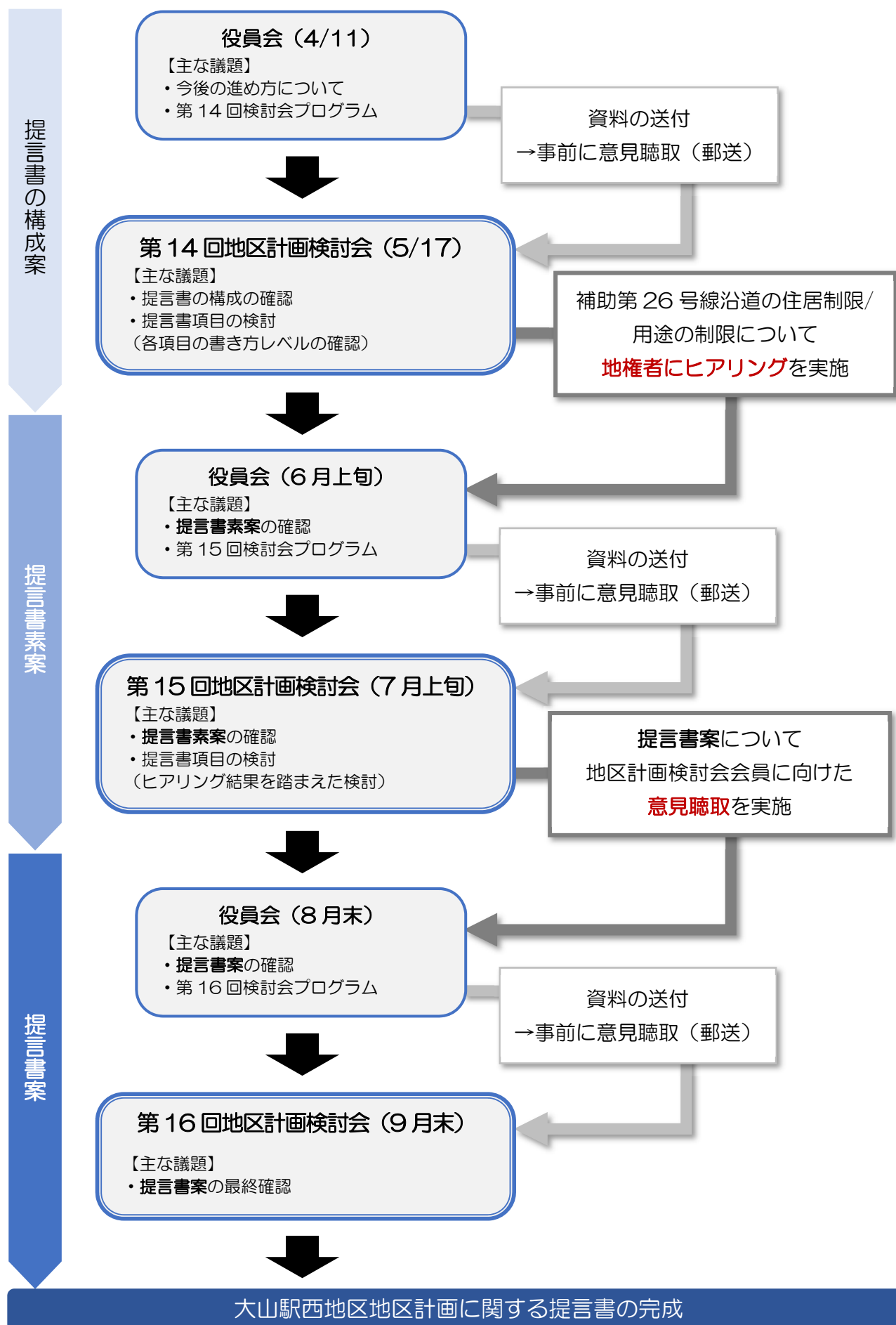
(4) 板橋区内の地区計画での、住宅地区での用途制限の事例一覧《ルール⑦ B5》

番 号	地 区 (都市計画決定・変更)	住宅地区で制限される建築物等の用途							その他の用途で特徴的なものの制限
		マージ ン屋	パチン コ屋	カラオ ケボックス	馬券等 販売所	性風 俗店	その 他		
1	若木二・三丁目地区 (H30.12.4 決定)	—	—	—	—	—	—	(住宅地区での追加の用途制限は無し)	
2	板橋駅板橋口地区 (H30.10.11 決定・変更)							(区域内に住宅地区は無し)	
3	赤塚六丁目地区 (H30.3.7 決定)	—	—	—	—	—	—	(住宅地区での追加の用途制限は無し)	
4	大山駅西地区 (H29.10.10 決定)							※ 当地区 (現在はクロスポイント地区のみでの指定で 住宅地区では未指定) (住宅地区は第二種住居地域)	
5	向原三丁目地区 (H29.9.29 決定・変更)	—	—	—	—	—	●	地上 1 階の過半を店舗、飲食店その他これらに類する用途以外に供する建築物	
6	大谷口一丁目周辺地区 (H29.3.15 決定)	—	—	—	—	—	—	(住宅地区での追加の用途制限は無し)	
7	大山駅東地区 (H27.12.25 決定)	●	●	—	●	●	—	<左記は住宅地区②> <住宅地区①> は性風俗店のみを制限 <全域>	
8	旧板橋宿周辺地区 (H25.10.18 決定)	—	—	—	—	●	—		
9	新河岸二丁目工業地区 (H23.12.15 決定)							(区域内に住宅地区は無し)	
10	中台二丁目北地区 (H22.12.1 決定)	—	—	—	—	—	●	<全域> ワンルームアパート・マンション	
11	西台一丁目周辺北地区 (H21.11.16 決定・変更)	—	—	—	—	—	—	<住宅 A 地区、住宅 B 地区> 1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部 分の床面積の合計が 1 5 0 m ² を超えるもの 2. 独立した自動車車庫	
12	成増五丁目地区 (H19.11.15 決定)	—	—	—	—	—	●	1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (住宅地区での追加の用途制限は無し)	
13	西台二丁目周辺地区 (H19.4.6 決定)	—	—	—	—	—	—		
14	上板橋駅南口駅前地区 (H16.11.15 決定)							(区域内に住宅地区は無し)	
15	加賀一・二丁目地区 (H14.3.29 決定)	●	●	—	●	—	●	<B 地区> ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール その他これらに類するもの <C2 地区> ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール その他これらに類するもの ・原動機を使用する工場、他	
16	舟渡三丁目地区 (H11.11.11 決定・変更)							(区域内に住宅地区は無し)	
17	浮間舟渡駅周辺南地区 (H11.11.11 決定・変更)							(区域内に住宅地区は無し)	
18	浮間舟渡駅周辺地区 (H11.11.11 決定・変更)							(区域内に住宅地区は無し)	
19	桜川三丁目補助 234 号 線沿道地区(H9.4.4 変更)							(区域内に住宅地区は無し)	
20	西台一丁目周辺南地区 (H9.2.12 決定)	—	—	—	—	—	●	<第一種住居地域> ①ホテル又は旅館 ②工場 <第一種中高層住居専用地域> ①店舗、飲食店その他これらに類する用途 に供するもので、その用途に供する部分 の床面積の合計が 1 5 0 m ² を超えるもの ②独立した自動車車庫	
21	四葉二丁目・徳丸八丁目 地区(S62.1.23 決定)	—	—	—	—	—	—	(住宅地区での追加の用途制限は無し)	
	【地区数】	2	2	0	2	2	5		

*) グレーの網掛けは、地区計画の区域内に住宅地区がある地区

3. 今後の検討スケジュール(案)

大山駅西地区地区計画に関する提言書の作成に向けて、以下の進め方を想定しています。



第15回大山駅西地区地区計画検討会

令和元年7月26日（金）

午後7時～9時

会場：仲町地域センター 4階

第2レクリエーションホール

次 第

1 開会挨拶

- ・会長挨拶

2 議題

- （1）「提言書」に記載する地区計画のルール「記述レベル」について
- （2）「提言書」の内容イメージについて

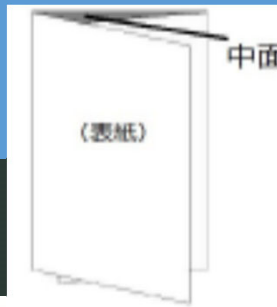
3 意見交換

4 連絡等

- ・今後の開催日程候補の確認

5 閉会

2. 「提言書」の内容イメージ②



大山駅西地区が目指す将来像（素案）

●ハッピーロード商店街の将来イメージ（素案）

- ・商店街にふさわしいお店が建ち並び、通りの賑わいが連続する。
- ・親しみやすい個人商店が街の彩りとなっている。新旧のお店の共存共栄。
- ・季節に合わせたイベントやキャンペーンが展開されている。
- ・クロスポイント地区、ピッコロ・スクエア地区の居住者や利用者も商店街を行き来する。

（暫定イメージ）



●補助第26号線沿道の将来イメージ（素案）

- ・ハッピーロード商店街の賑わいや大山駅西地区に新たな人の流れをもたらす通り。
- ・広めの歩道が整備され、健康長寿医療センターなど周辺施設や東地区等との回遊性が高い。
- ・車椅子の利用者や高齢者等が、ひと休みできるスペースがある。
- ・街並みデザインに統一感があり、洗練されている。今後の大山の街をリードしていく。

（暫定イメージ）



●住宅地区の将来イメージ（素案）

- ・多様な住民が生活しやすい住宅街。
- ・建て詰まりが軽減され、安心して暮らせるまち。
- ・危険なブロック塀が解消され、安全・安心に通れる道。
- ・落ち着きを乱す施設は制限され、豊かな住環境が維持されている。

（暫定イメージ）



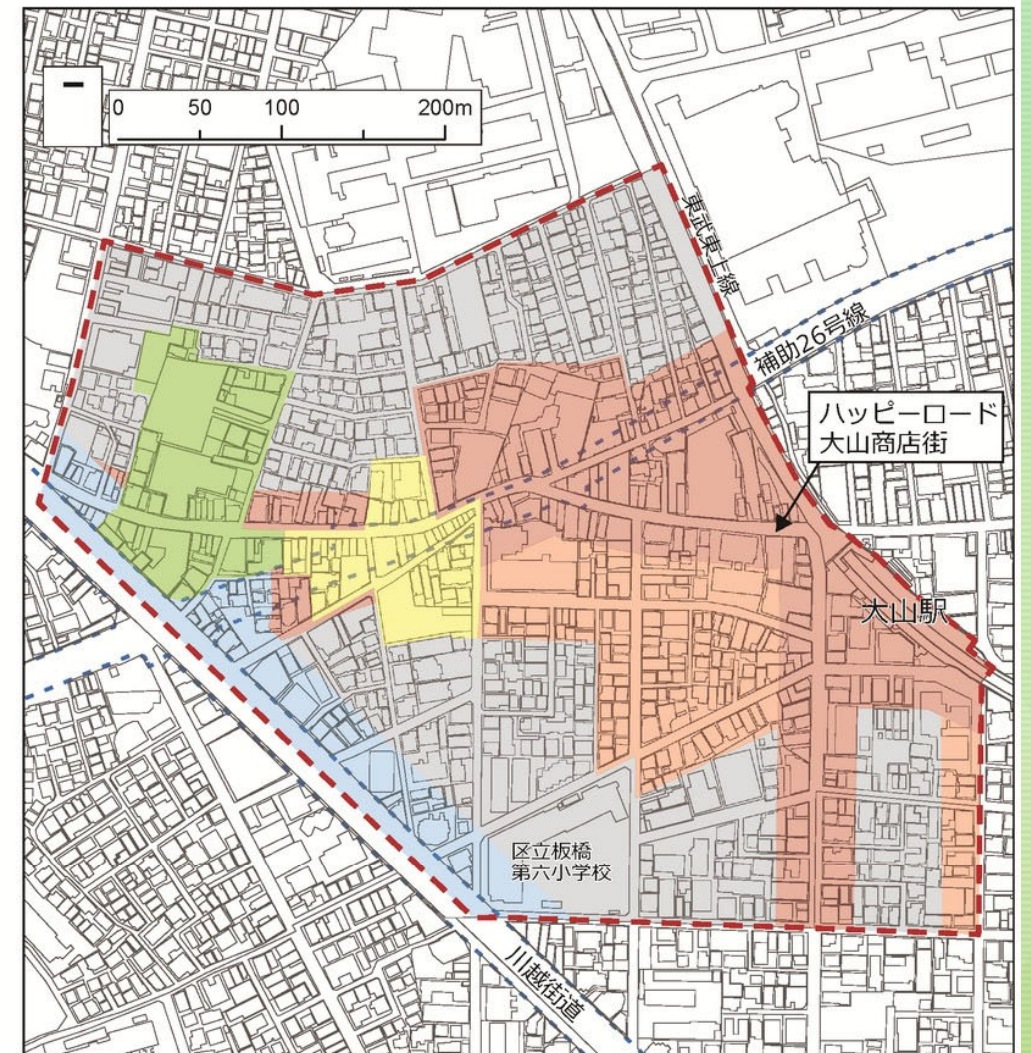
●住商混在地区の将来イメージ（素案）

- ・商店街から一歩入った道にもお店が続き、ハッピーロード商店街の賑わいが面的に波及している。
- ・気軽に行けるお店が点在し、歩いて楽しいまち。
- ・お店の看板は、適度な統一感があり、通りの眺望や通行を邪魔しない。
- ・利便性を重視した共同住宅が立地する。

（暫定イメージ）



大山駅西地区地区計画の範囲とルールの対象区分



① (住宅地区)	⑤ (クロス・ポイント)	③ (商業地区)
④ (幹線道路沿道地区)	② (住商混在地区)	⑥ (ピッコロ・スクエア)

第16回 大山駅西地区 地区計画検討会

令和元年10月25日（金）

午後7時～9時

会場：仲町地域センター 4階

第1レクリエーションホール

次 第

1 開会挨拶

- ・会長挨拶

2 議題

- （1）大山駅西地区がめざす将来イメージ
- （2）大山駅西地区地区計画で導入すべきルール

3 意見交換

4 連絡等

5 閉会

●ハッピーロード大山商店街の将来イメージ（案）

- ・人々が行きかう活気あふれる商店街
- ・多彩なイベントやキャンペーンで楽しい商店街
- ・さまざまなお店が共存共栄する商店街
- ・新しい施設とも調和する商店街



●補助第26号線沿道の将来イメージ（案）

- ・商店街に新たな人を呼びこむ道
- ・安全に歩いて渡れる道
- ・交通の便や回遊性が高く、歩きやすい道
- ・建物や広告物が調和した道
- ・安心して歩ける、バリアフリーの歩道
- ・さまざまなイベントが催される楽しい道



●住宅地区の将来イメージ（案）

- ・多くの世代が住みやすいまち
- ・安心して暮らせる、ゆとりあるまち
- ・危険な塀が解消された、安全・安心にかよえる道
- ・落ち着きがある住環境を維持するまち



●住商混在地区の将来イメージ（案）

- ・裏路地にもお店が続く、にぎわいが広がるまち
- ・気軽なお店や居場所が点在する、歩いて楽しいまち
- ・統一感があるまちなみで、リラックスして歩ける道
- ・便利で暮らしやすいまち

