

# 旧板橋宿周辺地区地区計画の概要

[告示：平成25年6月14日]

15

## ■建物の建築（新築・増改築等）、工作物の築造などを行う場合は、「届出」が必要です。

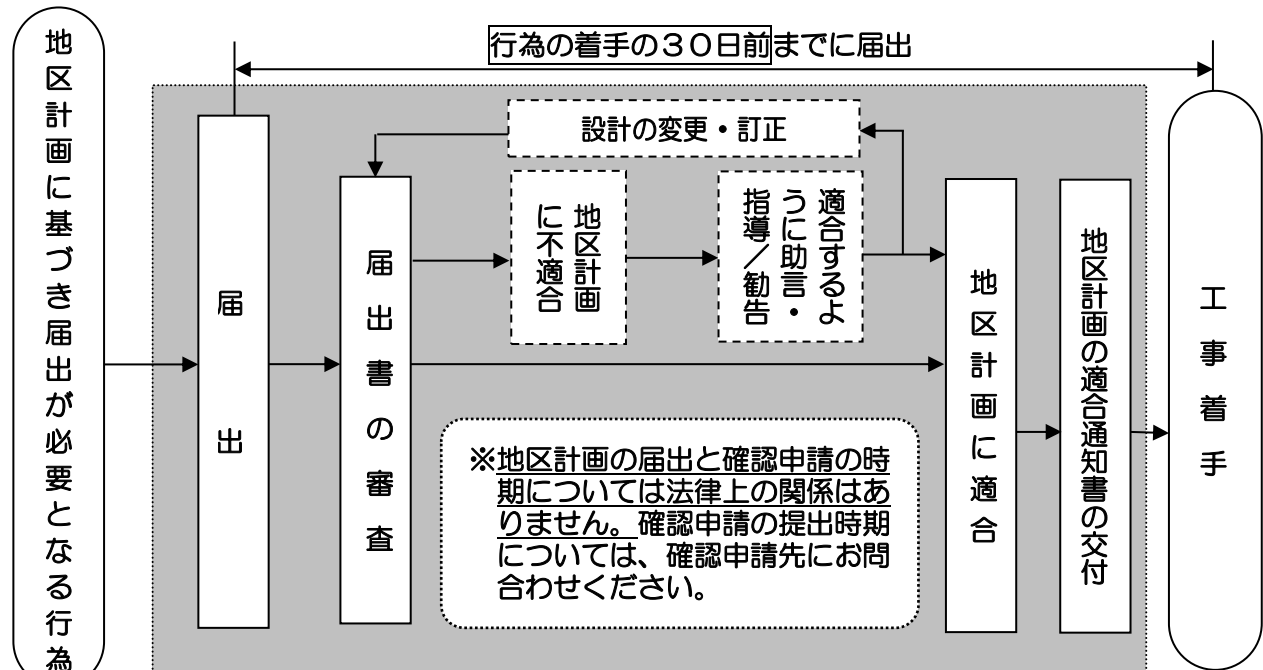
地区計画の区域内では、都市計画の告示日以降に、建物の建築（新築・増改築等）、工作物の築造などを行う際は、行為に着手する30日前までに区長に届出が必要です。（都市計画法第58条の2）

## ■届出が必要となる行為：地区計画の区域内で届出が必要となる行為は次のとおりです。

- 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）

## ■地区計画の届出手続きの流れ

区は、届出の内容を審査し、「地区計画」に適合している場合は適合通知書を交付します。なお、地区計画に適合しない場合は、助言、指導又は勧告をすることがあります。



### <※1 届出の時期>

○行為に着手する30日前までに届出が必要です。届出内容を変更する際は、変更部分の行為に着手する30日前までに変更届出が必要です。

### <※2 届出書・地区計画の詳細パンフレット>

○届出書等の様式・地区計画の詳細パンフレットは、区のホームページよりダウンロードできます。

○区ホームページのトップページから、検索キーワード「地区計画（1）概要・適用地区」、「ページ番号 1014855」又は右記 QR コードより、検索いただき、添付ファイルをダウンロードしてご利用ください。



### <標準処理期間>

○届出された内容を各地区の目標、各方針、地区整備計画等に照らし合わせ、その内容が適合しているかを審査します。適合通知書交付までの標準的な処理期間は概ね15開庁日です。

### <注意事項>

○地区計画の届出は、届出された順に審査を行います。標準処理期間で審査を行うため、処理期間を短縮することはできません。

○地区計画の内容に不適合で、指導・助言に従わず、行為着手予定日までに是正されない場合、適合通知書の交付はできません。

## ■ 地区の区分

特性により本地区を5つに区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定めます。

### 2 旧中山道沿道商業地区

- ・商業・業務施設や低層部に商業・業務機能をもつ中高層住宅の適正な立地を誘導し、歴史的背景に基づく品格を有し、快適で地域住民でにぎわう商業地を形成する。

### 4 住工共存地区

- ・住工の調和を図りつつ、大規模な工場跡地等において適正な土地利用を誘導し、良好な住環境を維持する。
- ・防災上重要な路線の沿道では（p5参照）防災機能（延焼抑止・避難の安全性向上）や日照・通風を確保し、快適な道路空間を形成する。
- ・面的な耐火性能を向上させ、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地を形成する。

### 5 住宅地区

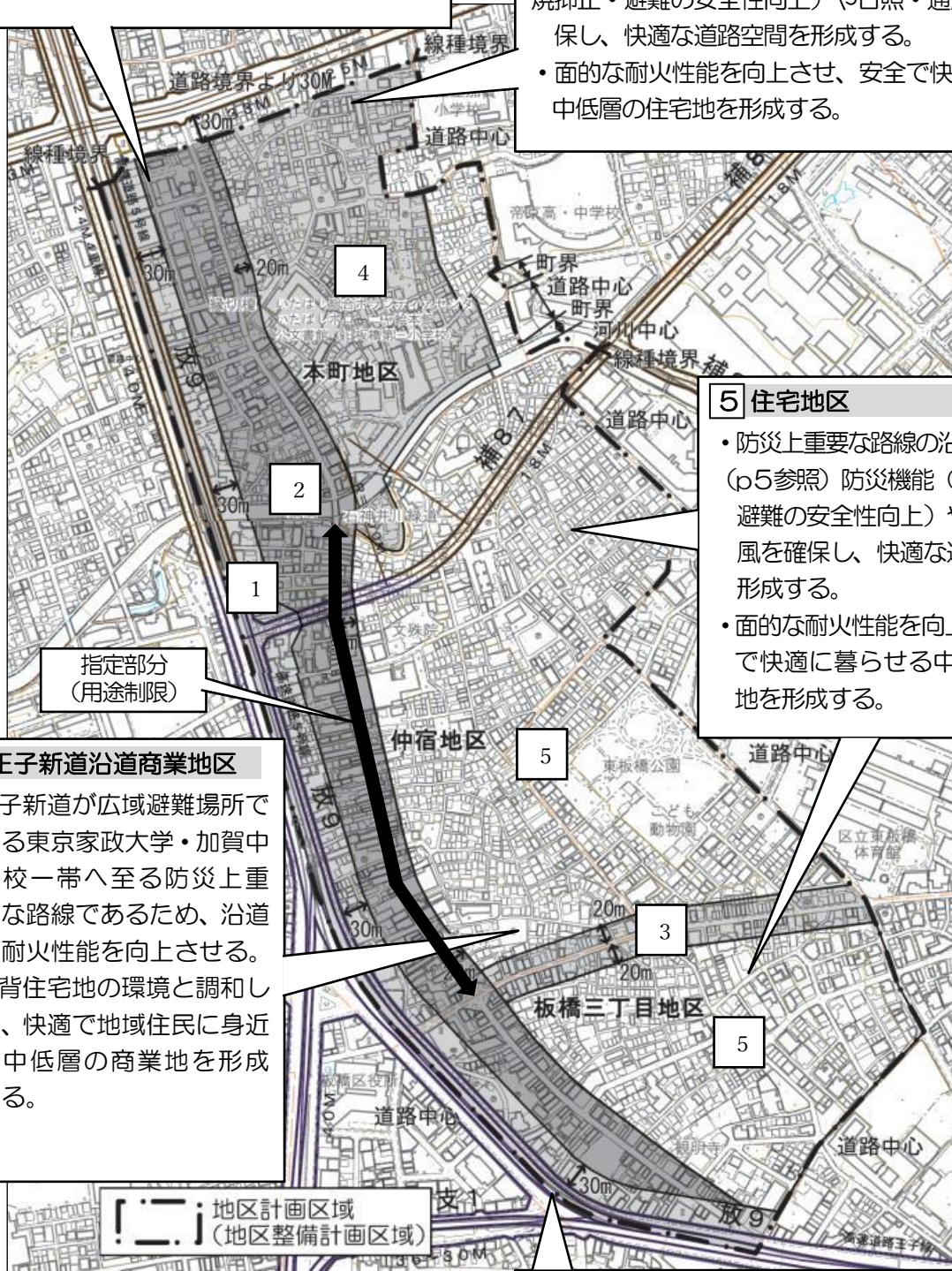
- ・防災上重要な路線の沿道では（p5参照）防災機能（延焼抑止・避難の安全性向上）や日照・通風を確保し、快適な道路空間を形成する。
- ・面的な耐火性能を向上させ、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地を形成する。

### 3 王子新道沿道商業地区

- ・王子新道が広域避難場所である東京家政大学・加賀中学校一帯へ至る防災上重要な路線であるため、沿道の耐火性能を向上させる。
- ・后背住宅地の環境と調和した、快適で地域住民に身近な中低層の商業地を形成する。

### 1 中山道沿道商業地区

- ・幹線道路沿道及び都心部に直結する地下鉄駅近接という優れた立地条件を活かし、中高層住宅や商業・業務施設の適正な立地を誘導する。
- ・不燃化の促進により延焼遮断帯を形成する。



指定部分  
(用途制限)

地区計画区域  
(地区整備計画区域)

# 建築物等の整備について（建築のルール）

地区計画は、建築行為等の着手30日前までに届出が必要です。

1	2	3	4	5	
					<b>① 建築物等の用途の制限</b>
				● ● ● ● ● [性風俗店] ● [葬祭場]	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な商業環境・住環境を保全するため、性風俗店／葬祭場（ただし、寺院等に付属する葬祭場を除く）を規制します。</li> </ul>
				● 指定部分（左図）のみ	<ul style="list-style-type: none"> <li>仲宿地区の旧中山道に面する敷地において、建物の一階の主な用途を店舗、飲食店、診療所等に限定します。</li> </ul>
				● ● ● 「指定路線沿道」のみ※	<b>② 壁面の位置の制限（防災上重要な路線の沿道）</b>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>対面の建物との距離を一定以上確保し、火災の延焼防止効果や避難上の安全性を高めます。</li> <li>緊急車両の通行路や歩行者の避難路として防災上重要な路線を位置付け、壁面の位置の制限を定めます。</li> <li>壁面の後退等に対し、容積率・道路斜線制限の緩和が受けられます。</li> </ul>
				● ● ● 「指定路線沿道」のみ※	<b>③ 壁面後退区域における工作物の設置の制限</b>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物を後退させた区域には、門、塀、さく、自動販売機など交通の妨げとなるような工作物を設置できません。</li> </ul>
				● ● ● ● ●	<b>④ 建築物の敷地面積の最低限度</b>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低基準を70㎡（約21坪）とします。</li> </ul>
				● ●	<b>⑤ 建築物等の高さの最高限度</b>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地の日照や通風など良好な住環境を確保するため、住宅地では、建物の高さの最高限度を17mかつ地上5階までとします。</li> </ul>
				● ● ● ● ●	<b>⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>建物は刺激的な原色を避け、周辺と調和したものとします。</li> </ul>
				● ● ● ● ●	<b>⑦ 垣又はさくの構造の制限</b>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>垣又はさくの構造は、狭い路地で避難上の安全性を高めるため、生け垣又はフェンスとします。</li> </ul>
				● ● ● ● ●	<b>⑧ 土地の利用に関する事項</b>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>緑豊かな生活環境を実現するため、敷地内の緑化や生け垣化を奨励します。</li> </ul>

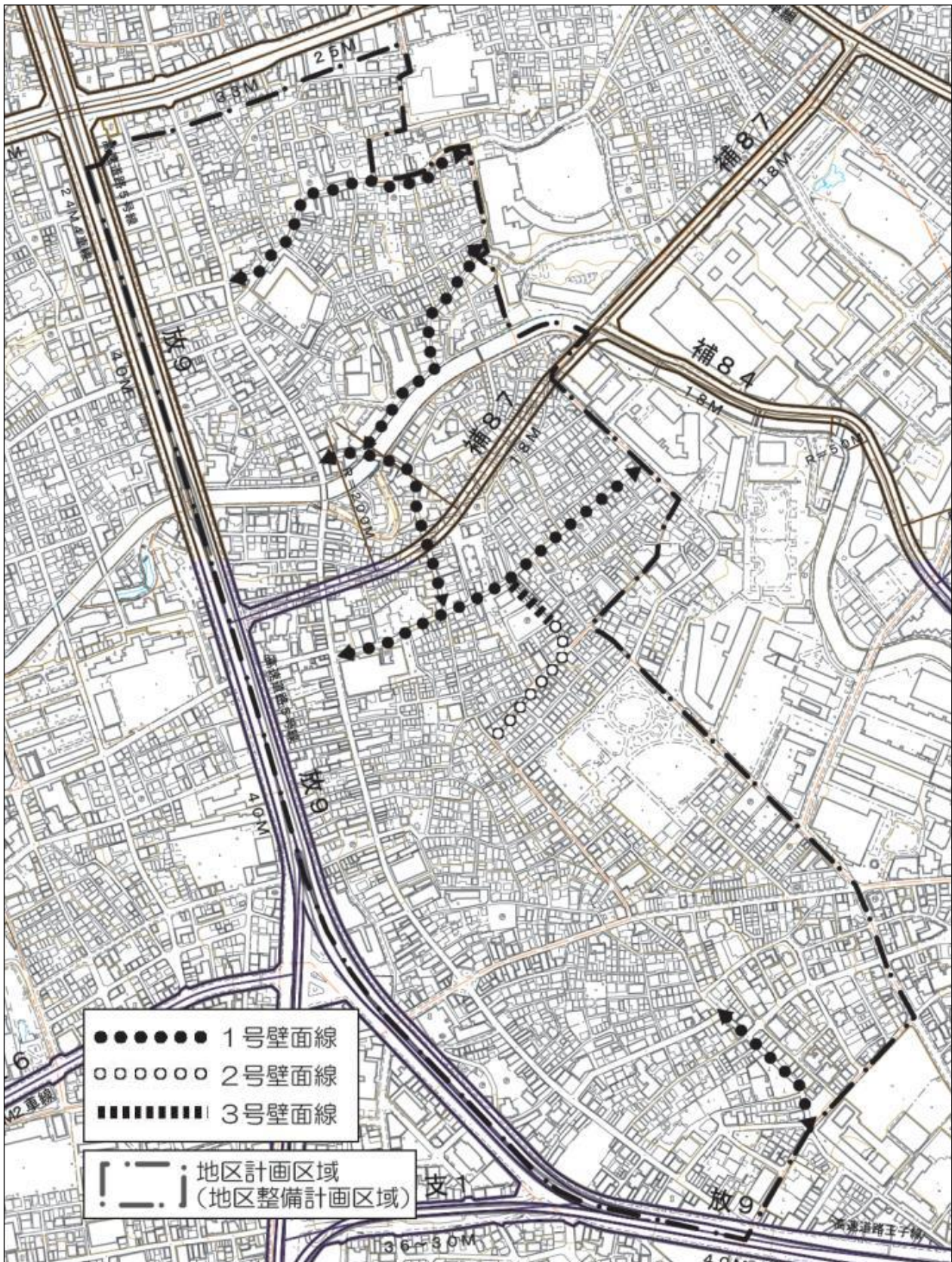
※②、③の「指定路線沿道」の箇所については、次ページを参照ください。



## ■ 壁面の位置の制限について（以下の「指定路線沿道」のみ）

○防災上重要な路線の一部で、建物の壁面の後退を以下のとおり位置付けます。

- 1号壁面線 道路両側の建物の後退により6m以上の空間を確保する路線
- 2号壁面線 道路両側の建物の後退により5m以上の空間を確保する路線
- 3号壁面線 道路西側の建物の後退により5m以上の空間を確保する路線



【地区計画に関するお問合せ】 東京都板橋区板橋二丁目 66 番 1 号（区役所北庁舎 5 階 16 番窓口）

板橋区都市整備部建築指導課意匠審査係 TEL03-3579-2573

令和 6 年 3 月 作成