

まちづくりの実現に向けて

# 西台一丁目周辺北地区地区計画



板橋区都市整備部

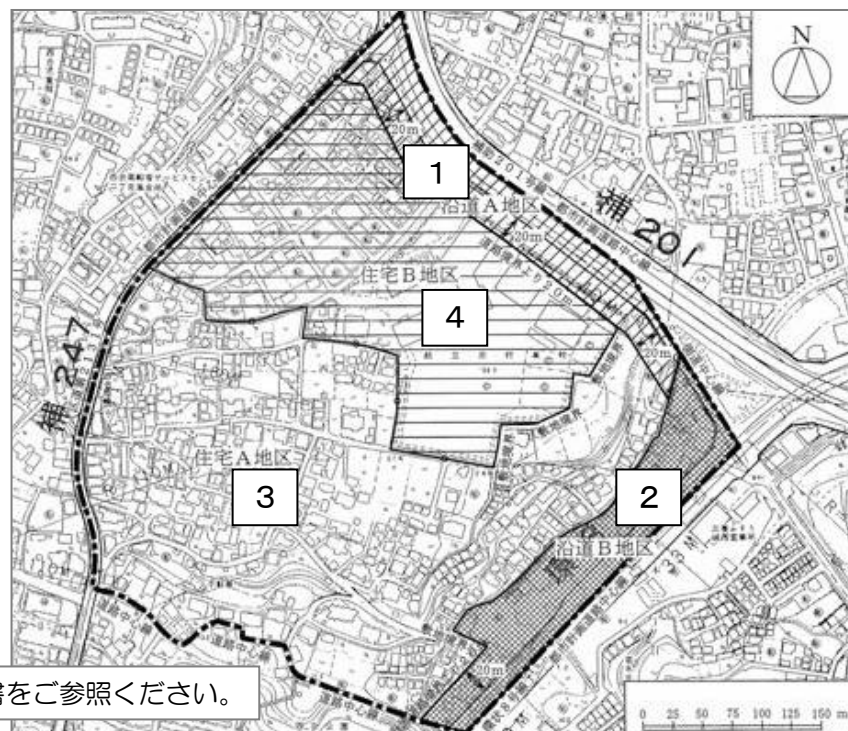
# 目 次

1	建築物等の整備について（建築のルール）	1
2	地区計画の計画書	2～4
3	地区計画の解説	
	・地区区分、建築物の用途の制限及び容積率の最高限度について	5
	・地区施設及び壁面位置の制限について	6
	・壁面位置の制限について	7
	・建築物の敷地面積の最低限度について	8
	・建築物の高さの最高限度について	8
	・建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について	8
	・垣又はさくの構造制限	9



「まちのルール」で守ろう、  
育てよう、自分達のまち！！  
緑豊かでうるおいある、安全・安心で  
快適に暮らせるまちづくり！！

## <地区の区分>



地区の正式名は計画書をご参照ください。

# 1 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。**

地区の区分				地区計画の概要
1	2	3	4	
[ホテル・旅館・工場] ●	●		●	<b>①建築物等の用途の制限</b> 良好な住環境の形成を図るため、1・2の地区ではホテルや工場等の立地を制限します。また、3・4の地区では、店舗等（床面積150㎡超）や独立した自動車車庫の立地も制限します。の立地を制限します。
[店舗等150㎡超・独立自動車車庫] ●		●	●	
	①環八30m超 補201号20m超 <b>80%</b>	①環八30m超 <b>80%</b>		<b>②容積率の最高限度</b> 合理的な土地利用を図るため、地区の区分に応じて容積率を定めます。
	②環8or幅員5m以上の区画道路に接する敷地 <b>指定容積率</b>	②都市計画道路or幅員5m以上の区画道路に接する敷地 <b>120%</b>		
	③敷地内に幅員5m以上の区画道路がある敷地で、区画道路にかかる部分を敷地面積から除き、容積率・建蔽率を算出し、軒等を設けない場合 <b>指定容積率</b>	③敷地内に区画道路がある敷地で、区画道路にかかる部分を敷地面積から除き、容積率・建蔽率を算出し、軒等を設けない場合 <b>120%</b> ④敷地内に7号壁面の制限があり、道路中心から2.5mの範囲内に軒等を設けない場合 <b>100%</b>		
100㎡	100㎡	75㎡	75㎡	<b>③建築物の敷地面積の最低限度</b> 敷地の細分化を防止するとともに良好な環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めます。
① 計画図3に示す壁面の位置の制限のかかる範囲に外壁、門塀等は設置不可（指定部分のみ）				<b>④壁面の位置の制限</b> 安全な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めます。
② 隣地境界線から外壁等までの距離は0.5m以上				
	20m	15m	15m	<b>⑤建築物等の高さの最高限度</b> 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めます。
① 計画図3に示す壁面の位置の制限のかかる範囲に軒等は設置不可（指定部分のみ）				<b>⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b> 建築物の外壁等の色は白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とします。また、看板、公告塔等は建築物の屋上に設置できません。
●	●	●	●	
●	●	●	●	<b>⑦垣又はさくの構造の制限</b> 道路に面する垣又はさくの構造は生垣またはフェンスとします。
●	●	●	●	<b>⑧土地の利用の制限に関する事項</b> 良好な自然環境を維持するため、緑地の保全を図ります。

※詳細は、「2 地区計画の計画書」をご確認ください。

## 2 地区計画の計画書

平13.11.26  
板橋区告示第 543 号

平21.11.16  
板橋区告示第 391 号

		西台一丁目周辺北地区地区計画			
位置 ※		板橋区西台一丁目、西台二丁目、西台三丁目、若木三丁目及び蓮根一丁目各地内			
面積 ※		約 19.3 ha			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	良好な中層住宅地を形成するために必要な都市基盤の整備拡充と、都市基盤の整備と一体となった土地の有効利用を計画的に推進する。また、武蔵野台の崖線に位置し高低差のある地形や緑を考慮した、安全で緑豊かなゆとりある住環境の形成を目指す。			
	土地利用の方針	<p>地区の特性に合わせて以下のように区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。</p> <p>1. 沿道A地区 良好な住環境を保護しながら、補助幹線道路の沿道地区として、商業・業務機能と調和した土地利用を図る。</p> <p>2. 沿道B地区 周辺の住宅地に配慮しながら、幹線道路の沿道地区の不燃化に努めるとともに、商業・業務の利便性を増進し、居住・商業・業務機能の調和した土地利用を図る。</p> <p>3. 住宅A地区 主要な生活道路の整備拡充により、良好な中層住宅地としての土地利用を計画的に形成していく。また、周辺住宅地と調和し、地形や崖線の緑を考慮した計画的な土地利用を図る。なお、環状8号線から沿道30mの区域については、不燃化に努める。</p> <p>4. 住宅B地区 良好な住環境を保護しながら、中層住宅地としての土地利用を計画的に図る。</p>			
	地区施設の整備の方針	消防活動困難区域の解消と地区内の交通機能の改善を図るとともに、安全で良好な中層住宅地を形成するために区画道路の整備を行う。			
	建築物等の整備の方針	<p>良好な市街地の形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1. 良好な住環境の形成を図ると共に、敷地の細分化を防止するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2. ゆとりある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>			
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 武蔵野台の崖線部の緑地を守るため、現に存する樹林地、草地等を可能な限り保全する。</p> <p>2. ポケットパークなどの小公園の整備に努める。</p>			
	道 路	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	7 m	約 140 m	既 設
		区画道路2号	6 m	約 270 m	拡 幅 一 部 新 設
		区画道路3号	6 m	約 250 m	拡 幅 一 部 新 設
		区画道路4号	6 m	約 170 m	拡 幅
		区画道路5号	6 m	約 85 m	拡 幅

地区 施設 の 配 置 及 び 規 模	道 路		区画道路 6 号	6 m	約 3 5 m	拡 幅
			区画道路 7 号	5 m	約 3 1 0 m	拡 幅
			区画道路 8 号	5 ～ 6 m	約 8 5 m	拡 幅 一 部 新 設
			区画道路 9 号	4 m	約 1 4 5 m	新 設
			区画道路 10 号	4 m	約 1 6 5 m	一 部 拡 幅
			区画道路 11 号	3 m ( 5 m ) 注)	約 1 6 5 m	拡 幅 注) ( ) 内は地区外を含 めた道路幅員
	地 区 の 区 分	名称	沿道 A 地区	沿道 B 地区	住宅 A 地区	住宅 B 地区
		面積	約 1. 7 ha	約 1. 7 ha	約 1 0. 1 ha	約 5. 8 ha
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限 ※	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。				
		1. ホテル又は旅館 2. 工場(建築基準法施行令第 130 条の 6 に規定されているものは除く。)	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 <sup>2</sup> を超えるもの 2. 独立した自動車車庫			
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度 ※	環状 8 号線から沿道 3 0 m を超える区域、及び補助 201 号線から沿道 2 0 m を超える区域については、8 / 1 0 とする。ただし、次のいずれかに該当する敷地においてはこの限りでない。 1. 環状 8 号線もしくは幅員 5 m 以上の区画道路に接する敷地 2. 敷地内に幅員 5 m 以上の区画道路がある敷地(建築物の容積率及び建ぺい率(以下「容積率等」という。)の算定において、幅員 5 m 以上の区画道路にかかる部分の面積を敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとし、かつ、それらにかかる部分の敷地を空地として建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するもの並びに工作物等		環状 8 号線から沿道 3 0 m を超える区域については 8 / 1 0 とする。ただし、次のうち 1 又は 2 に該当する敷地においては 1 2 / 1 0、3 に該当する敷地においては 1 0 / 1 0 とする。 1. 都市計画道路、幅員 5 m 以上の区画道路(区画道路 1 1 号を含む)もしくは区道第 2 1 3 1 号(以下「区画道路等」という。)に接する敷地 2. 敷地内に区画道路等がある敷地(容積率等の算定において、区画道路等及びその他の区画道路にかかる部分の面積を敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとし、かつ、それらにかかる部分の敷地を空地として建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するもの並びに工作物等を設けない(既設の擁壁を除く。)ものに限る。) 3. 敷地内に計画図 3 に示す 7 号壁面の位置の制限があり、かつ、道路中心線より 2. 5 m の範囲内に、建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものを設けない敷地		

地 区 等 に 関 連 す る 計 画 事 項 面			を設けない(既設の擁壁を除く。)ものに限る。)	
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡		75㎡
	壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び門、塀等は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内に建築又は設置してはならない。ただし7号壁面においては、門及び塀等はこの限りでない。</p> <p>(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2mの底辺を有する二等辺三角形の範囲内に建築又は設置してはならない。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この限りでない。</p> <p>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、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に該当する場合はこの限りでない。</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5㎡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>(3) 床面積に算入されない出窓の部分で、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</p>		
	建築物の高さの最高限度	20m ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。	15m ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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2m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この限りでない。</p> <p>2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とする。</p> <p>3. 看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取付けてはならない。</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。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。		
	土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全 良好な自然環境を維持するため、計画図2に示す崖線部の現に存する緑地の保全を図る。また、その他の部分については、可能な限り保全に努める。		

※は知事同意事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：環状8号線沿道における防火地域の指定、及び高度地区の変更にともない、市街地環境と土地利用の観点から、地区計画の変更を行う。

### 3 地区計画の解説

#### ■地区区分、建築物の用途の制限及び容積率の最高限度について

地区特性に合わせたまちの将来像（計画書の「土地利用の方針」で定めている。）を実現するため、地区を以下の4つに区分し、建築基準法による「用途地域」の制限に加えて、地区計画において以下のように建物の用途及び容積率の最高限度を制限しています。

<p><b>沿道A地区・沿道B地区</b></p> <p><b>【建築物の用途の制限】：</b></p> <p>①ホテル又は旅館</p> <p>②工場（建築基準法施行令第130条の6に規定されているものは除く。）</p> <p><b>建築基準法施行令第130条の6に規定されているもの</b></p> <p>②作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの以外の工場</p>	<p><b>【容積率の最高限度】：</b></p> <p><b>【沿道A地区】</b> 制限なし</p> <p><b>【沿道B地区】</b> 環状8号線から沿道30mを超える区域、及び補助201号線から沿道20mを超える区域については、80% ※ただし、区画道路④、⑥、⑦もしくは環状8号線に接する敷地では、適用しません。 ※容積率、建ぺい率の算定において、区画道路にかかる部分の面積を敷地面積から除きます。</p>
--	--

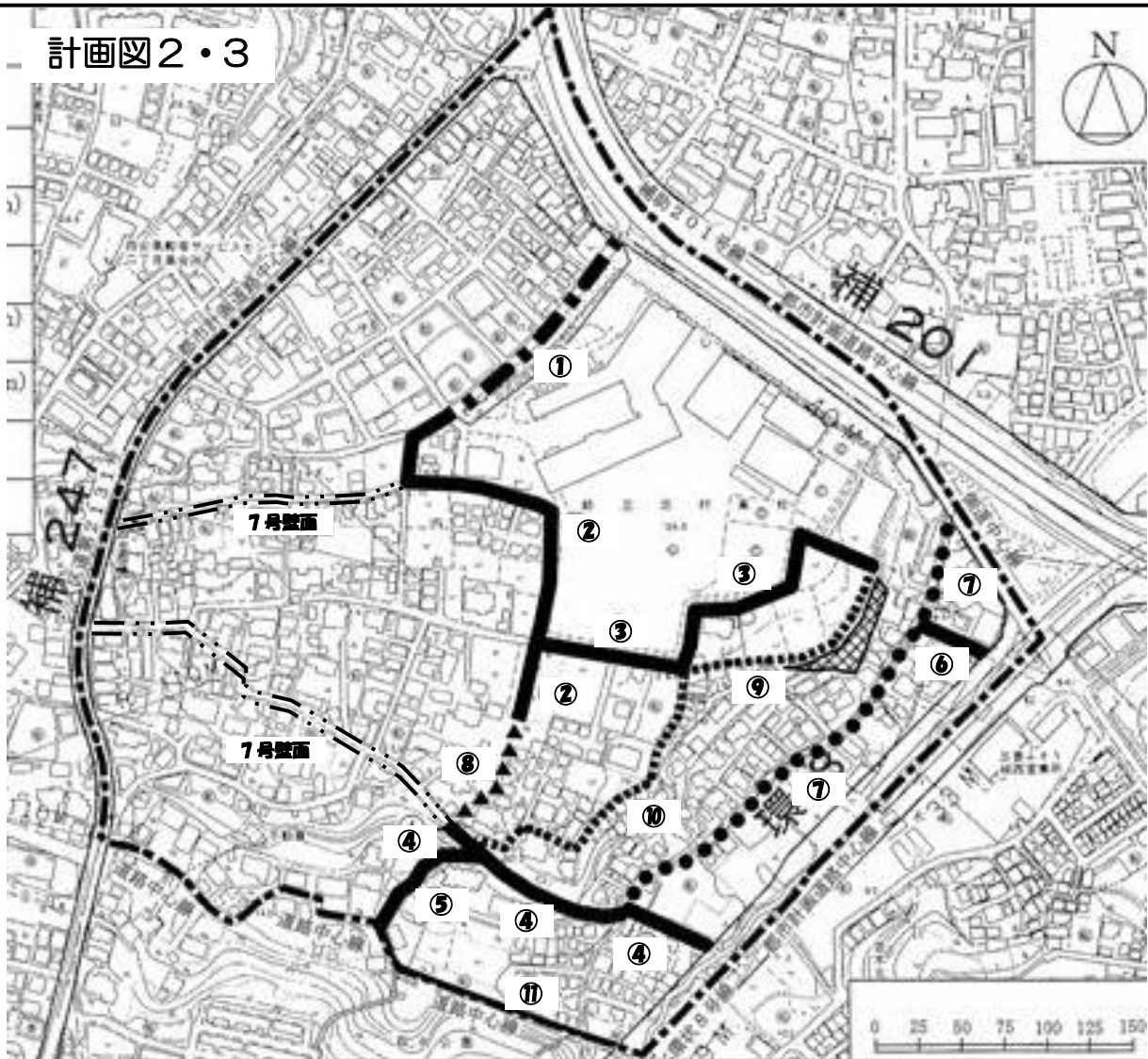










<p><b>住宅A地区・住宅B地区</b></p> <p><b>【建築物の用途の制限】：</b></p> <p>①店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積が150㎡を超えるもの</p> <p>②独立した自動車庫</p> <p><b>【容積率の最高限度】：</b></p> <p><b>【住宅A地区】</b> 制限なし</p>	<p><b>【住宅B地区】</b> 制限なし</p> <p><b>【住宅A地区】</b></p> <p>①環状8号線から沿道30mを超える区域については、80%</p> <p>②区画道路②、③、④、⑤、⑦、⑧、⑪もしくは計画道路（補助247号線）に接する敷地では、120%にすることができます。 ※容積率、建ぺい率の算定において、区画道路にかかる部分の面積を敷地面積から除きます。</p> <p>③7号壁面の位置制限のある敷地では、100%にすることができます。</p>
--	---

■地区施設の配置・壁面位置の制限について

- ① 消防活動困難区域を解消と地区内の交通機能の改善を図るため、区画道路（①～⑪号）を地区施設として配置されています。
- ② 区画道路と敷地境界には、壁面の位置の制限を設定しています。それに加え、区画道路が設定されていない主要な2路線についても、壁面の位置の制限を設定しています。（7号壁面の位置の制限）

計画図2・3



	区画道路幅員 7m 図中① 既設 1号壁面の位置の制限		区画道路幅員 5～6m 図中⑧ 拡幅 一部 新設 4号壁面の位置の制限		7号壁面の位置の制限 道路中心より 2.5m
	区画道路幅員 6m 図中②③④⑤⑥ 拡幅 一部 新設 2号壁面の位置の制限		区画道路幅員 4m 図中⑨⑩ 拡幅 一部 新設 5号壁面の位置の制限		保全を図る緑地
	区画道路幅員 5m 図中⑦ 3号壁面の位置の制限		区画道路 3m (幅員 5m) 図中⑪ 拡幅 6号壁面の位置の制限		

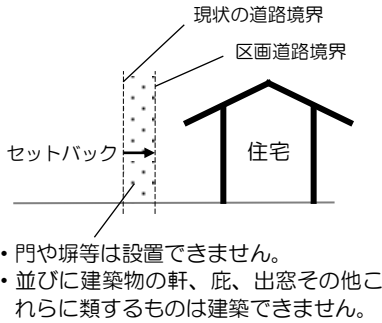


## ■壁面の位置の制限について

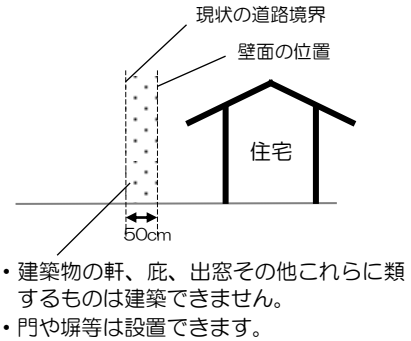
### ①道路境界線からの壁面の位置の制限について

地区施設として位置づけられる区画道路①～⑪の沿道[P6 参照]、地区内から西側へと通じる主要な2路線(7号壁面の制限路線)[P6 参照]は、交通上支障のない空地の確保や緑豊かなまちなみの形成のため、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び門、塀等は、以下のように制限しています。

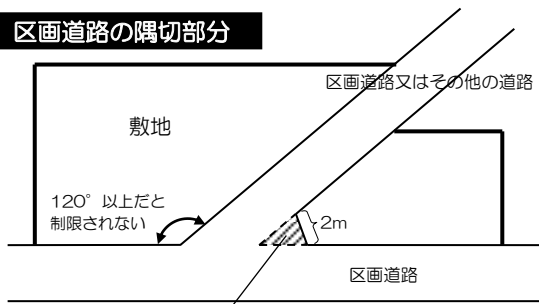
#### 区画道路①～⑪の沿道



#### 7号壁面の制限路線



#### 区画道路の隅切部分



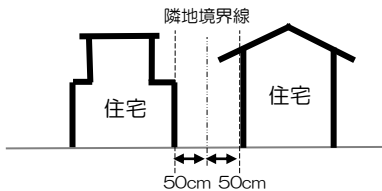
隅切部分については、庇や出窓などの建築物に付属するもの、門及び塀などの工作物の設置は制限されます。ただし、環状8号線と交わる角敷地についてはこの限りではありません。

### ②隣地境界線からの壁面の位置の制限について

採光や通風を確保するために、また火災時の延焼を防ぐ意味から、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(壁面の位置の制限)は、以下のように制限しています。

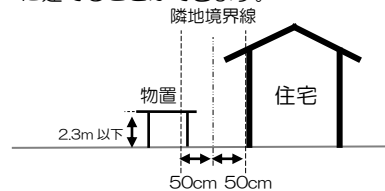
#### ①住宅などの場合

隣地境界線から50cm以上離して、建物を建てる必要があります。(庇は超えてもかまいません。)



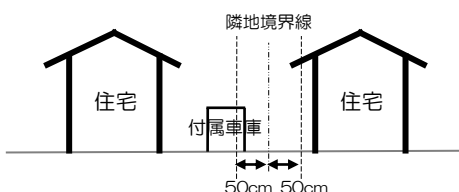
#### ②物置などの場合

軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内であれば、50cmより近くに建てるができます。



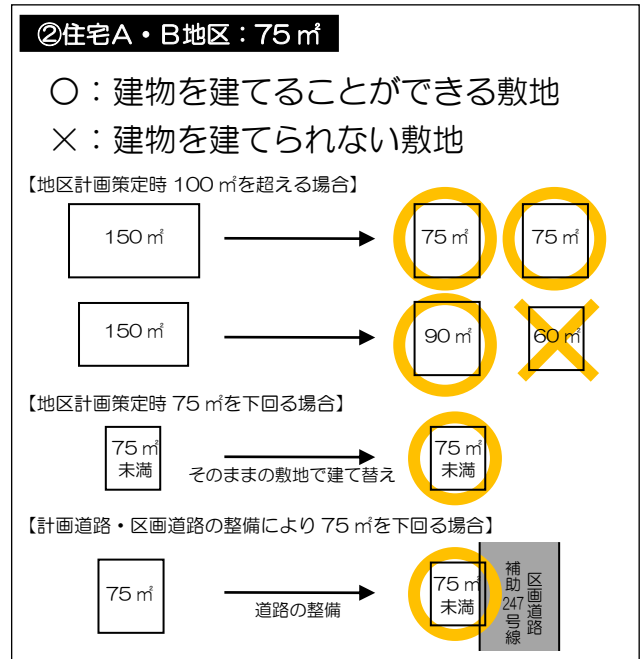
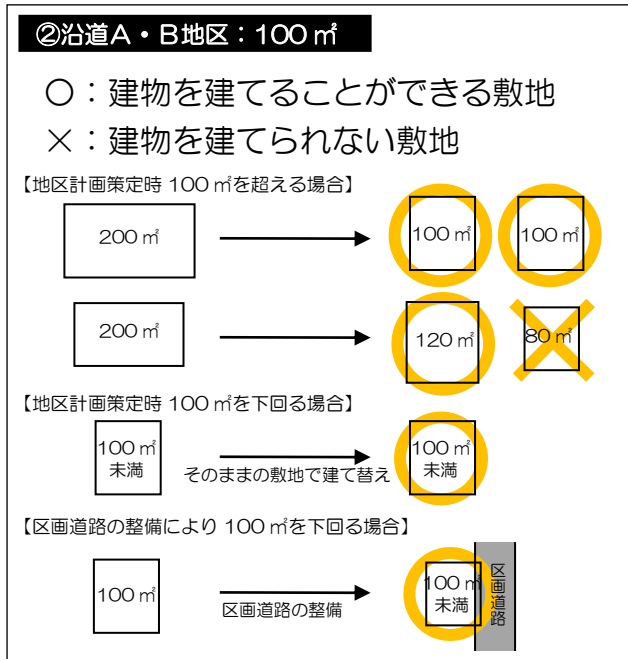
#### ③自動車車庫、出窓などの場合

住宅の付属車庫、出窓の長さの合計が3m以下であれば、50cmより近くに建てるができます。



## ■建築物の敷地面積の最低限度について

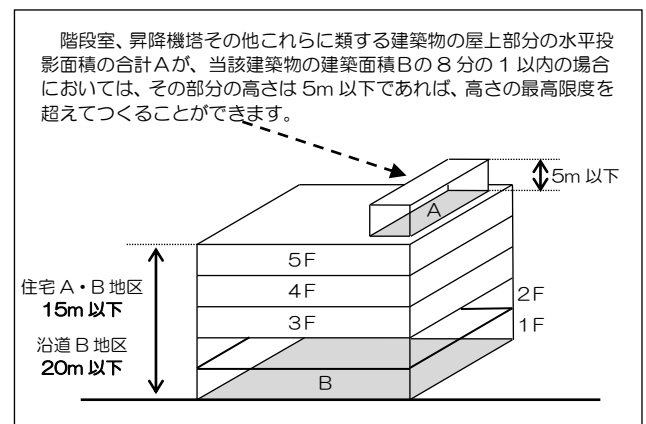
沿道A・B地区の土地利用の現状は、低未利用地が多く存在し、敷地規模も比較的大きいことから今後の開発に伴う敷地の細分化が進行する恐れがあります。住宅A地区、住宅B地区においても、敷地の細分化により建築物の建て詰まりする恐れがあります。このような現状を踏まえて、敷地面積の最低限度を定めています。



## ■建築物の高さの最高限度について

沿道B地区では、建築物の高さの最高限度を 20m、住宅A地区、住宅B地区では、建築物の高さの最高限度を 15m と定めています。

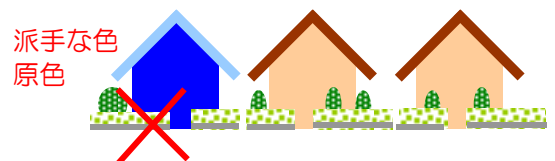
ただし、階段室や昇降機塔等で一定規模以下のものは対象外となります。



## ■建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について

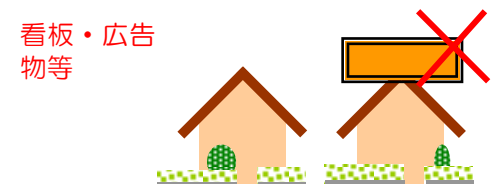
### ①外壁等の色について

計画地内に派手な色彩の建物が建つことを防ぐ意味で、建物等の外壁の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調としています。



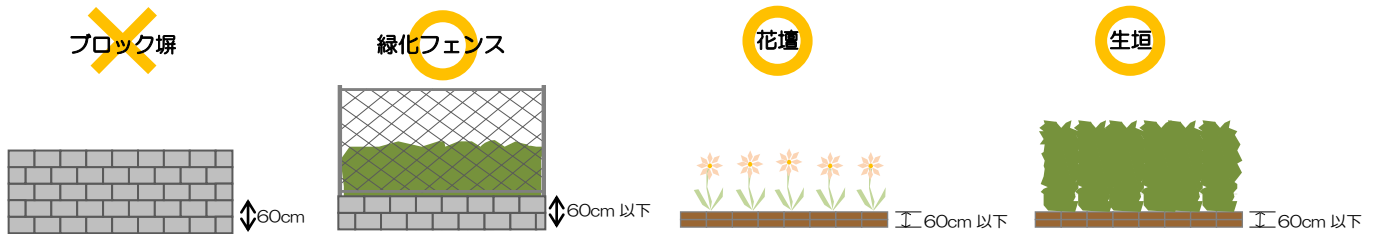
### ②看板、広告塔等の屋外広告物について

環状8号線や補助247号線の整備に伴い、今後沿道型の店舗の立地していくことが考えられます。そのため、屋外広告物の設置制限をしています。



## ■垣又はさくの構造制限

当地区は、斜面緑地や農地など緑ゆたかな環境が残っています。今後、安全で潤いある緑豊かな街並みを維持するため、建替え等において塀等を設置又は作りかえる場合には、下図のように道路の沿道は、生垣や透過性のあるフェンス等にするものとします（高さ 60cm 以下の部分については対象外）。ただし、隣地境界側については制限していません。



---

---

地区計画に関するお問い合わせは・・・

〒173-8501 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

TEL 03-3579-2573 (直通)

---

---

令和3年4月作成