

まちづくりの実現に向けて

若木一・二丁目地区地区計画



板橋区都市整備部

目 次

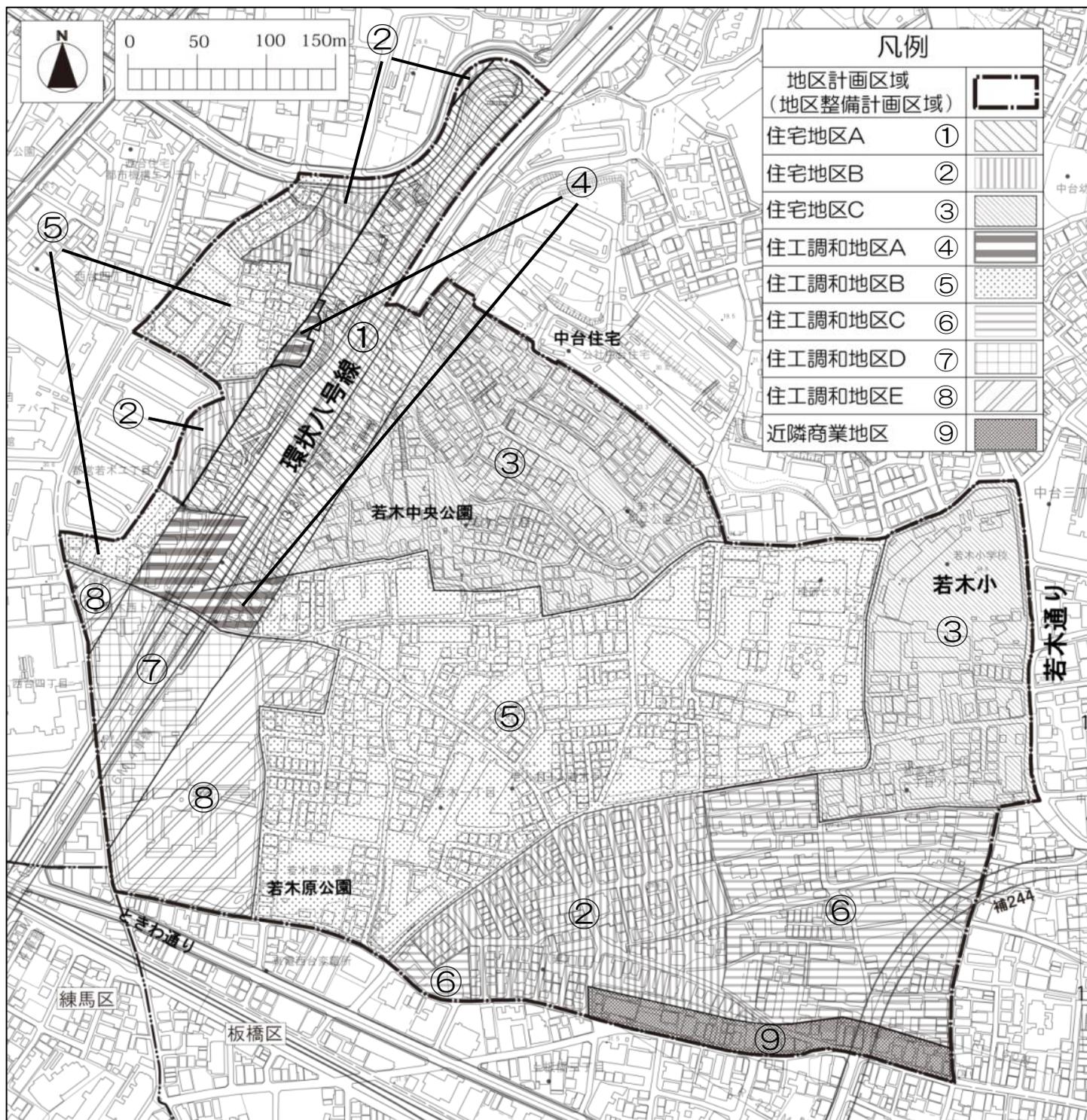
1	建築物等の整備について（建築のルール）	1～2
2	地区計画の対象区域	3
3	地区計画の目標	4
4	地区の区分・地区施設の配置について	5～6
5	建築物の整備・土地の利用について	7
	1) 建築物等の用途の制限	7～8
	2) 隣地境界線からの壁面の位置の制限	9
	3) 道路境界線からの壁面の位置の制限	9
	4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	9
	5) 垣又はさくの構造の制限	10
	6) 土地の利用に関する事項	10
	7) 防災上重要な路線沿道に関する事項	11～12
6	計画書・計画図	13～18

**「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！！**



1 建築物等の整備について（建築のルール）

■地区区分図



■ 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
①～③	④～⑥	⑦～⑨	
	●	●	①建築物の用途の制限 良好な居住環境を形成するため、風俗営業等を規制します。
●	●	●	②壁面の位置の制限 道路境界線・隣地境界線から建築物の外壁等までの距離は0.5m以上とします。
計画図2に示す壁面線が定められている敷地			道路中心線から、建築物の外壁・付属する門扉等までの距離は、3.0m以上とします。
計画図2に示す壁面線が定められている敷地			③壁面後退区域における工作物の設置の制限 門、扉、さく、自動販売機、固定式ガードパイプその他交通の妨げとなるような工作物を設置してはいけません。
●	●	●	④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物の外壁や工作物等の色は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとします。
計画図2に示す壁面線が定められている敷地			壁面線の位置の制限の範囲内に軒、庇、出窓等をかけてはいけません。ただし、高さが3.5mを超える部分はこの限りではありません。
●	●	●	⑤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垣またはフェンスとします。
●	●	●	⑥土地の利用に関する事項 敷地内の樹木の保存を図り、緑化に努めます。

※地区の正式名その他の詳細は、「2 地区計画の計画書・計画図」をご確認ください。

2 地区計画の対象区域

位 置 : 若木一丁目、若木二丁目、西台一丁目及び中台一丁目各地内

面 積 : 約 29.7ha

地区計画とは

<特徴1>

- 地区計画とは、地区の特性に応じてきめ細かい規制内容（ルール）を定めることにより、より良いまちへと誘導を行うことを可能とする、都市計画法による制度です。

<特徴2>

- 地区計画とは建物等を「建て替える時のルール」です。現在の建物を、すぐにこのルールに合わせて建て替えたりする必要はありません。
新築や増築などの際に、このルールを守る必要があります。

<特徴3>

- 地区計画が定められると、建築物の新築や増築などをする場合には、建築確認申請に加え、地区計画の「届出」が必要となります。ルールに合わない計画に対しては、必要な「勧告」ができることとなっています。
- 「届出」と「勧告」において、地区計画の目的の大部分は達成されることが期待されますが、特に重要な事項は条例に定めることができます。この条例が定められると、建築確認申請の時にこの条例に適合していなければなりません。

3 地区計画の目標

本地区は、東武東上線板橋駅の北西に位置し、商店や工場、住宅が混在しており、地区の西側には環状第8号線が南北に通っているが、地区全体にわたって狭い道路が多く、狭小敷地と木造住宅が密集する市街地が形成され、火災延焼などの防災上の危険性が高い地区であります。

本地区を含む若木周辺地区では、地区住民によるまちづくり協議会を設立して若木周辺地区まちづくり計画を策定し、「災害に強く、安全・安心なまち」「子どもから高齢者まで暮らしやすく、若い世代が集まる活力あるまち」「緑豊かな、良好な住環境のあるまち」を、目指すまちの将来像として定めています。

また、板橋区都市づくりビジョン（都市計画に関する基本的な方針）においては、本地区を含む若木周辺が「都市づくり推進地区」として位置づけられ、「若木周辺地区まちづくり計画に基づき、環状第8号線沿道の土地利用の転換、防災上重要な路線の整備による消防活動困難区域の解消、環状第8号線沿道や地区内の緑化を推進し、良好な住環境を形成することを目指す」とされています。

そこで、本地区の特性を踏まえつつ、上記計画で掲げた目標の実現に向けて、地区計画の目標を次のように定めます。

＜地区計画の目標＞

道路閉塞や火災延焼を防ぐとともに緑豊かで良好な住環境を形成し、誰もが住み続けられる、安心・安全なまち

また、未整備の都市計画道路は、整備による地区の防災性向上の効果が大きく見込まれるため、将来的な整備時期にあわせて沿道の土地利用のあり方を見直し、沿道街区の再生を目指します。

4 地区の区分・地区施設の配置について

■土地利用の方針

用途地域や環状第8号線沿道の特性に応じて地区を9つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定めます。

住宅地区A

環状第8号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図ります。

住宅地区B

延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図ります。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

住宅地区C

延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な低中層住宅地としての土地利用を図ります。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

住工調和地区A

環状第8号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図ります。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

住工調和地区B

延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図ります。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

住工調和地区C

延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図ります。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。

住工調和地区D

環状第8号線の延焼遮断効果を高め、緑豊かで防災性の高い市街地を形成するとともに、住環境に配慮しながら、住工が調和した土地利用を図ります。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

住工調和地区E

延焼を防止しつつ、緑豊かで災害に強い安心・安全な市街地を形成するとともに、住環境に配慮しながら、住工が調和した土地利用を図ります。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導します。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図ります。

近隣商業地区

周辺住宅地の住環境と調和し、周辺住民の生活利便性の向上に資する商業系施設が立地した土地利用を図ります。

■地区施設の整備の方針

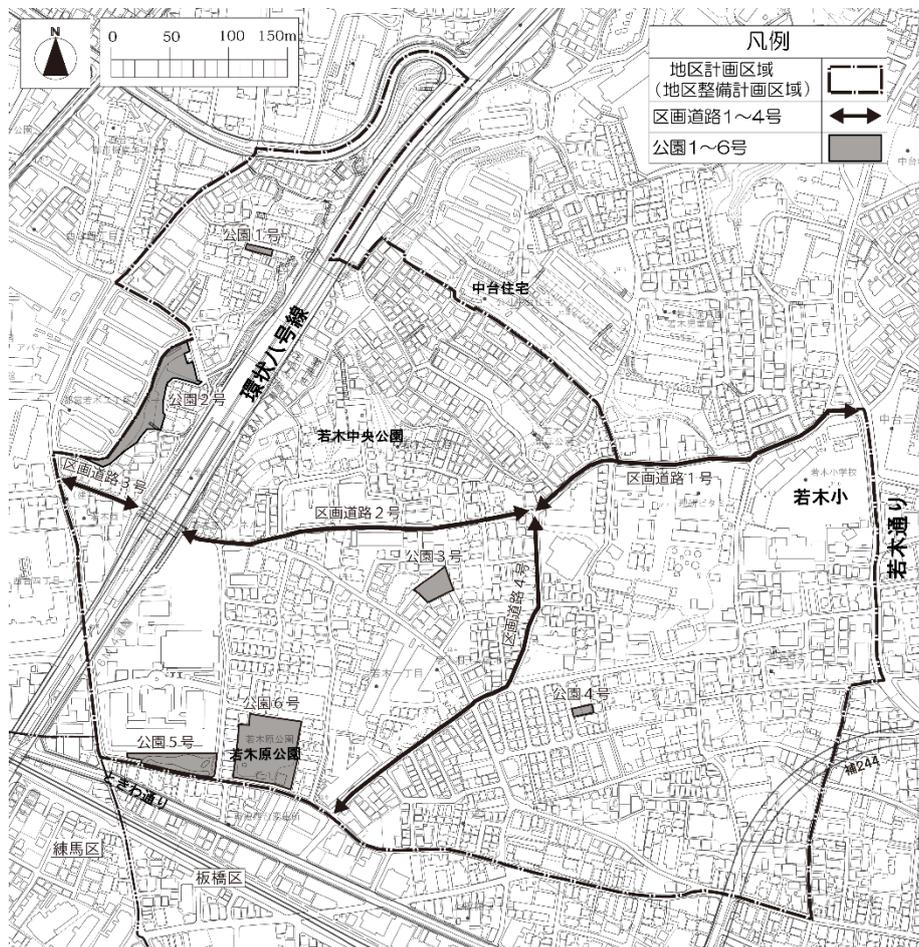
災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路 1～4号として位置づけ、地区の防災の軸としての機能の向上を図ります。

既存の街区公園については、住環境上及び防災上有効な空地として公園 1号～6号に位置づけます。

■地区施設の一覧

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路 1号	3.0m～6.0m (6.0m～8.9m)	約 300m	一部拡幅 ()内は区域外を含めた道路幅員
	区画道路 2号	4.0m	約 300m	一部拡幅
	区画道路 3号	4.0m	約 70m	一部拡幅
	区画道路 4号	4.0m～6.9m	約 340m	一部拡幅
公園	名称	面積		備考
	公園 1号	約 1 42 m ²		既設 (若木二丁目児童遊園)
	公園 2号	約 3, 617 m ²		既設 (若木公園)
	公園 3号	約 7 00 m ²		既設 (若木児童遊園)
	公園 4号	約 1 28 m ²		既設 (若木第二児童遊園)
	公園 5号	約 9 60 m ²		既設 (若木一丁目公園)
公園 6号	約 3, 0 23 m ²		既設 (若木原公園)	

■地区施設の配置図



5 建築物の整備・土地の利用について

1) 建築物等の用途の制限

住宅地を中心とした土地利用の展開を考慮しながら、各地区の将来像に沿って、適切な建築物等の用途の制限を定めます。

【住工調和地区A・B】

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号及び第5号に規定する風俗営業の用途に供するもの（マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター）を制限します。
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するものを制限します。
- ③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号に規定する風俗営業（キャバレー、社交飲食店、低照度飲食店、区画席飲食店）及び第11項に規定する「特定遊興飲食店営業」（ナイトクラブ等）を制限します。
- ④ 東京都板橋区特別工業地区建築条例別表第2（1）に掲げる事業を営む工場^注を制限します。

注：「東京都板橋区特別工業地区建築条例別表第2（1）で掲げる事業を営む工場」とは以下のものです。

- ア 骨炭その他の動物質炭の製造
- イ かわら、れんが、土器、陶磁器、人造と石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
- ウ ガラスの製造又は砂吹
- エ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- オ 練炭の製造
- カ 木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が3.75キロワットを超える原動機を使用するもの
- キ 鉱物、岩石、土砂、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
- ク レディミクストコンクリートの製造

【住工調和地区C】

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号及び第5号に規定する風俗営業の用途に供するもの（マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター）を制限します。
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するものを制限します。

【住工調和地区D・E】

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に規定する風俗営業の用途に供するもの（マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター）を制限します。
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するものを制限します。
- ③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する風俗営業（低照度飲食店、区画席飲食店）及び第 11 項に規定する「特定遊興飲食店営業」（ナイトクラブ等）を制限します。

【近隣商業地区】

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に規定する風俗営業の用途に供するもの（マージャン店・パチンコ店・ゲームセンター）を制限します。
 - ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するものを制限します。
- ※ 近隣商業地域では、キャバレー、社交飲食店が制限されています。

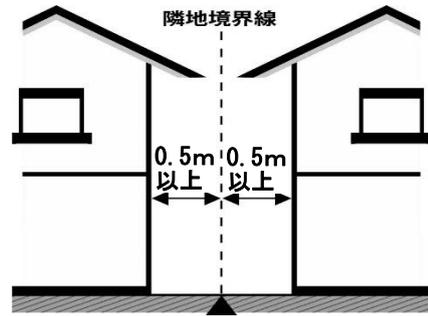
2)隣地境界線からの壁面の位置の制限

ゆとりある良好な住宅地の形成及び火災時の延焼を防ぐため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定めます。

⇒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以上とします。

<制限に該当しないもの>

- ①物置など軒の高さが 2.3m以下で、かつ延床面積が5㎡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建築物の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



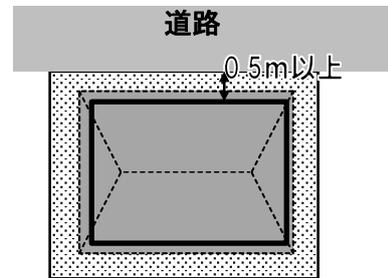
3)道路境界線からの壁面の位置の制限

災害時の、建築物から道路への落下物の緩衝帯と併せて、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定めます。

⇒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は 0.5m以上とします。

<制限に該当しないもの>

- ①物置など軒の高さが 2.3m以下で、かつ延床面積が5㎡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建築物の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



※建築基準法第 53 条で定められた建ぺい率を確保できない建築物については、このルールを適用しないこととします。

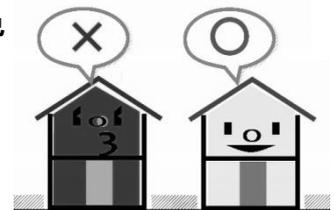
4)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

落ち着いた街並み景観を形成するために、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めます。

⇒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します。

⇒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します。

刺激的な原色

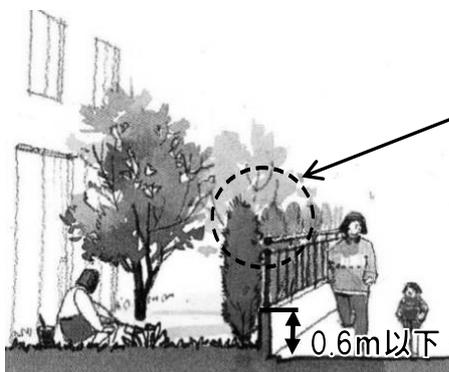


景観損なう看板、
広告物など



5)垣又はさくの構造の制限

緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊の恐れがある危険なブロック塀をなくすために、垣又はさくの構造の制限を定めます。



⇒道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣またはフェンスとし、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、レンガ造等の構造としません。

⇒ブロック造等で作る部分については、高さを0.6m以下とします。

6)土地の利用に関する事項

緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、既存樹木の保全や沿道緑化等により緑化を推進します。

⇒緑豊かで潤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、緑化に努めることとします。

⇒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こととします。



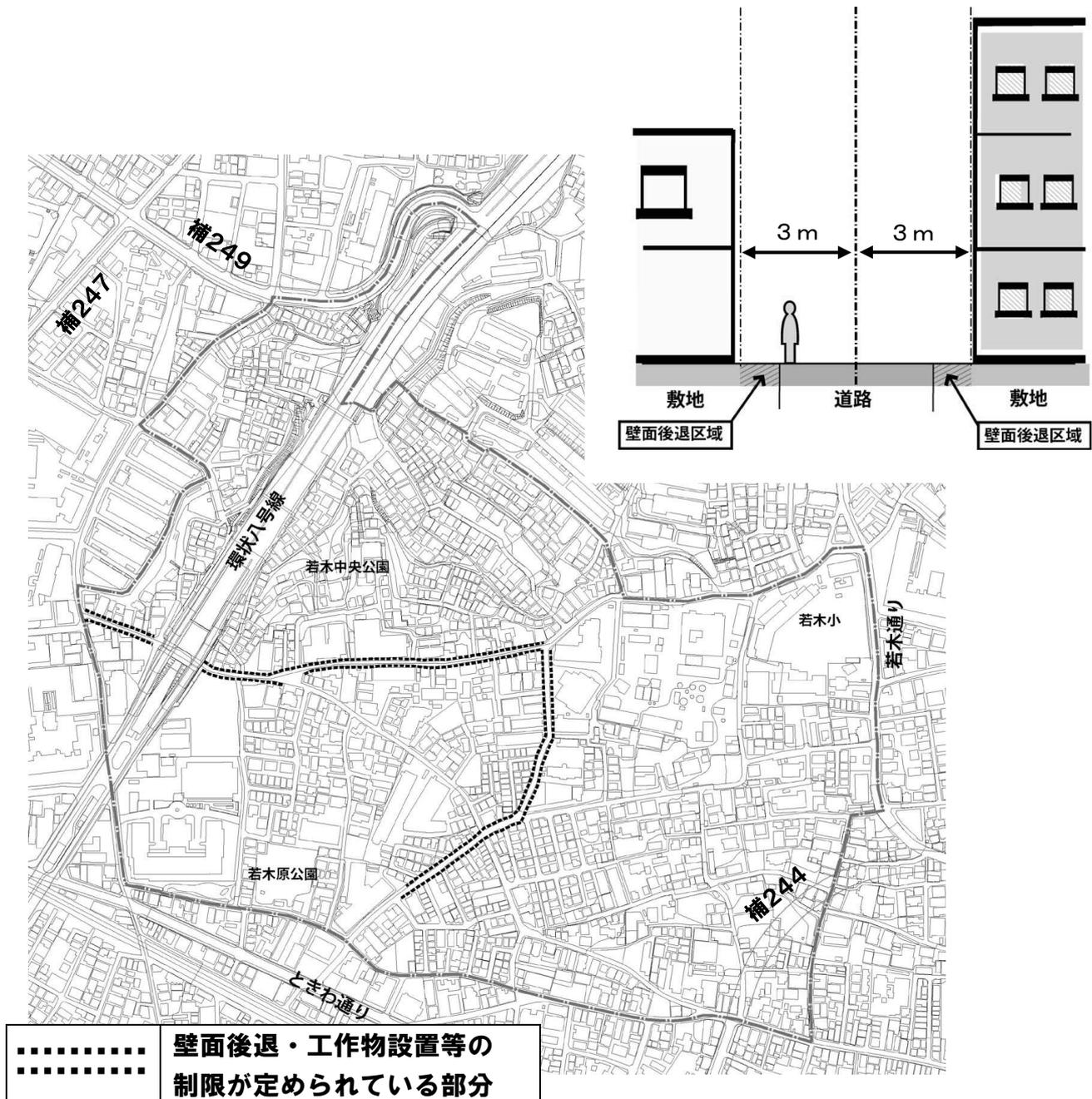
7)防災上重要な路線沿道に関する事項

区画道路2号、3号及び4号沿道のうち計画図2で壁面線が定められている敷地では、延焼防止機能を有し、災害時の緊急車両の通行や避難上安全な空間の確保を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物設置の制限を定めます。

※ 制限内容の①・②・③については、区画道路2号、区画道路3号、区画道路4号の一部である下図点線部分の路線において定められるものです。

①道路中心線からの壁面の位置の制限

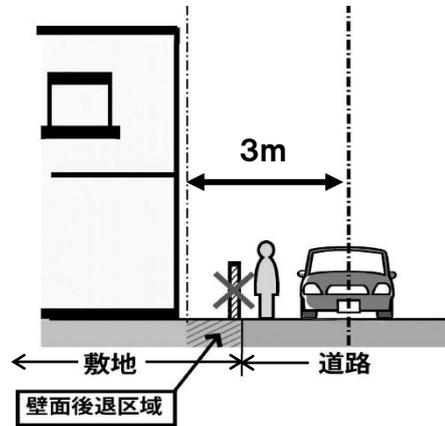
防災上重要な路線で壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面までの距離は、道路中心線から3.0m以上とします。



②壁面後退区域における工作物の設置の制限

防災上重要な路線で壁面線が定められている敷地において、壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の区域については、門、塀、さく、自動販売機、固定式ガードパイプその他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならないこととします。

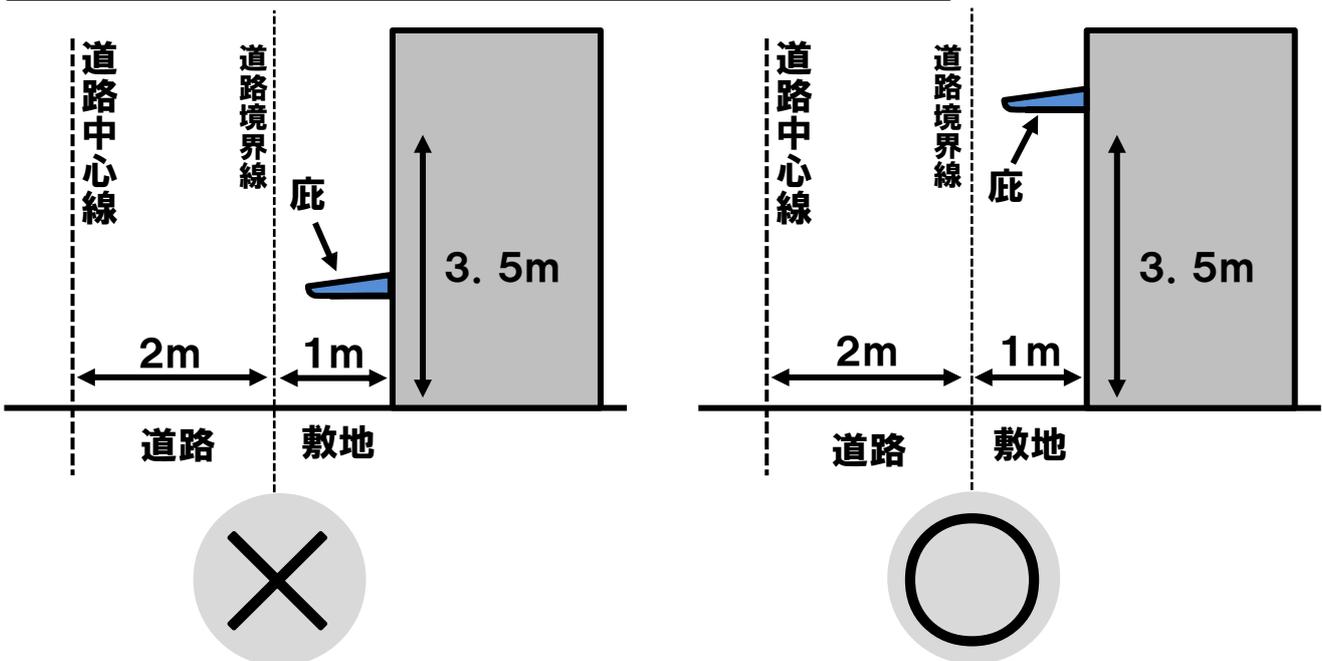
<制限に該当しないもの>
街路灯その他公益上必要なもの



③建築物等の形態の制限

建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、防災上重要な路線で壁面の位置の制限範囲内にかかる形態としてはならないこととします。

<制限に該当しないもの>
前面道路の路面の中心からの高さが3.5mを超える部分



6 計画書・計画図

東京都市計画地区計画の決定（板橋区決定）
都市計画若木一・二丁目地区地区計画を次のように決定する。

令元.10.21

板橋区告示第 387 号

名 称	若木一・二丁目地区地区計画
位 置※	板橋区若木一丁目、若木二丁目、西台一丁目及び中台一丁目各地内
面 積※	約 29.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線板橋駅の北西に位置し、商店や工場、住宅が混在しており、地区の西側には環状第 8 号線が南北に通っているが、地区全体にわたって狭あいな道路が多く、狭小敷地と木造住宅が密集する市街地が形成され、火災延焼などの防災上の危険性が高い地区である。</p> <p>本地区を含む若木周辺地区では、地区住民によるまちづくり協議会を設立して若木周辺地区まちづくり計画を策定し、「災害に強く、安全・安心なまち」「子どもから高齢者まで暮らしやすく、若い世代が集まる活力あるまち」「緑豊かな、良好な住環境のあるまち」を、目指すまちの将来像として定めている。</p> <p>また、板橋区都市づくりビジョン（都市計画に関する基本的な方針）においては、本地区を含む若木周辺が「都市づくり推進地区」として位置づけられ、「若木周辺地区まちづくり計画に基づき、環状第 8 号線沿道の土地利用の転換、防災上重要な路線の整備による消防活動困難区域の解消、環状第 8 号線沿道や地区内の緑化を推進し、良好な住環境を形成することを目指す」とされている。</p> <p>そこで、本地区の特性を踏まえつつ、上記計画で掲げた目標の実現に向けて、地区計画の目標を「道路閉塞や火災延焼を防ぐとともに、緑豊かで良好な住環境を形成し、誰もが住み続けられる、安心・安全なまち」とする。</p> <p>また、未整備の都市計画道路は、整備による地区の防災性向上の効果が大きく見込まれるため、将来的な整備時期にあわせて沿道の土地利用のあり方を見直し、沿道街区の再生を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区の特性に応じて 9 つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 A 環状第 8 号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図る。 2 住宅地区 B 延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図る。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。 3 住宅地区 C 延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。 4 住工調和地区 A 環状第 8 号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。 5 住工調和地区 B 延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土

		<p>地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。</p> <p>6 住工調和地区C 延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。</p> <p>7 住工調和地区D 環状第8号線の延焼遮断効果を高め、緑豊かで防災性の高い市街地を形成するとともに、住環境に配慮しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。</p> <p>8 住工調和地区E 延焼を防止しつつ、緑豊かで災害に強い安心・安全な市街地を形成するとともに、住環境に配慮しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。</p> <p>9 近隣商業地区 周辺住宅地の住環境と調和し、周辺住民の生活利便性の向上に資する商業系施設が立地した土地利用を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>1 災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路 1～4 号として位置づけ、地区の防災の軸としての機能の向上を図る。</p> <p>2 既存の街区公園については、住環境上及び防災上有効な空地として公園 1号～6号に位置づける。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>防災機能の確保及び良好な居住環境を形成するため、以下の方針を定める。</p> <p>1 住宅地を中心とした土地利用の展開を考慮しながら、各地区の将来像に沿って、適切な建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 ゆとりある良好な住宅地の形成及び火災時の延焼を防ぐため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 災害時の、建築物から道路への落下物の緩衝帯と併せて、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 区画道路 2号、3号及び4号沿道のうち計画図 2で壁面線が定められている敷地では、延焼防止機能を有し、災害時の緊急車両の通行や避難上安全な空間の確保を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>5 落ち着いた街並み景観を形成するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>6 緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊の恐れがある危険なブロック塀をなくすために、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	緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、既存樹木の保全や沿道緑化等により緑化を推進する。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1号※	3.0m～6.0m (6.0m～8.9m)	約 300m	一部拡幅 ()内は区域外を含めた道路幅員
			区画道路 2号	4.0m	約 300m	一部拡幅
			区画道路 3号	4.0m	約 70m	一部拡幅
			区画道路 4号	4.0m～6.9m	約 340m	一部拡幅
	公園	名称	面積	備考		
		公園 1号	約 1 4 2 m ²	既設		

建築物等に関する事項			公園 2 号	約 3, 6 1 7 m ²					既設		
			公園 3 号	約 7 0 0 m ²					既設		
			公園 4 号	約 1 2 8 m ²					既設		
			公園 5 号	約 9 6 0 m ²					既設		
			公園 6 号	約 3, 0 2 3 m ²					既設		
	地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住工調和地区A	住工調和地区B	住工調和地区C	住工調和地区D	住工調和地区E	近隣商業地区
		面積	約 2.8ha	約 3.2ha	約 6.6ha	約 0.6ha	約 9.9ha	約 3.1ha	約 1.4ha	約 1.5ha	約 0.6ha
	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) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に規定する風俗営業 (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業					
		—				(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定する風俗営業及び第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業 (4) 東京都板橋区特別工業地区建築条例別表第 2(1)に掲げる事業を営む工場			—		
						(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する風俗営業及び第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業			—		
	壁面の位置の制限	<p>1 隣地境界線及び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は、0.5m以上とする。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 5 m²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 3 m以下のもの。</p> <p>2 前項において、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を 0.5m以上とすることにより、建築基準法第 5 3 条で定められた建蔽率が確保できないものはこの限りではない。</p> <p>3 計画図 2-1 及び 2-2 に示す壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面から道路中心線までの距離は 3.0m以上とする。</p>									

壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図2-1及び2-2に示す壁面線が定められている敷地において、壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の区域については、門、塀、さく、自動販売機、固定式ガードパイプその他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りでない。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図2に示す壁面の位置の制限範囲内にかかる形態としてはならない、ただし、前面道路の路面の中心からの高さが3.5mを超える部分はこの限りではない。 2 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。 3 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</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>
土地の利用に関する事項	<p>緑豊かで潤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。</p>

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示の通り。」

理由：環状第8号線周辺の住宅地からなる市街地において、防災上安全な市街地の形成と良好な住環境の形成に向けた土地利用を図るために地区計画を定める。

東京都市計画地区計画
若木一・二丁目地区地区計画 計画図1-1

[板橋区決定]

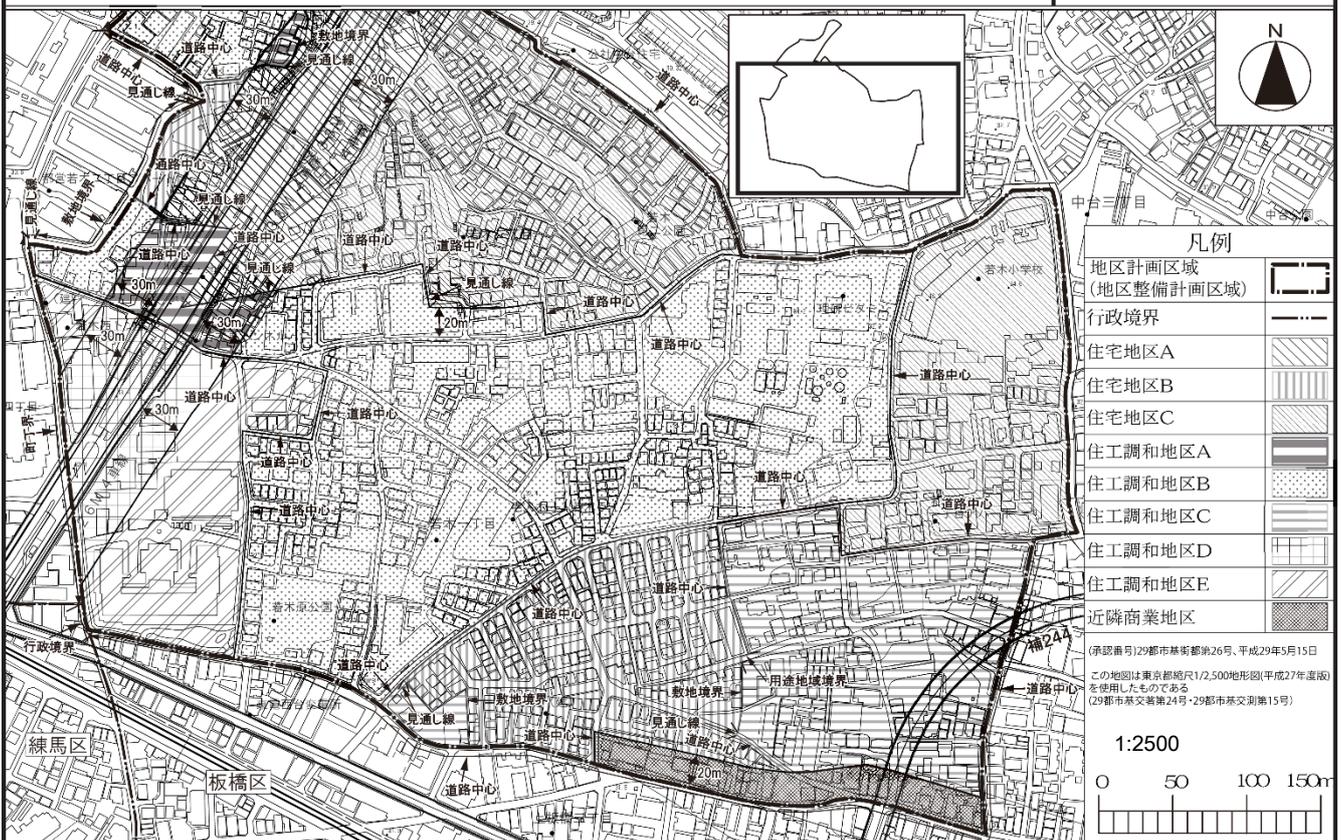
縮小版



東京都市計画地区計画
若木一・二丁目地区地区計画 計画図1-2

[板橋区決定]

縮小版

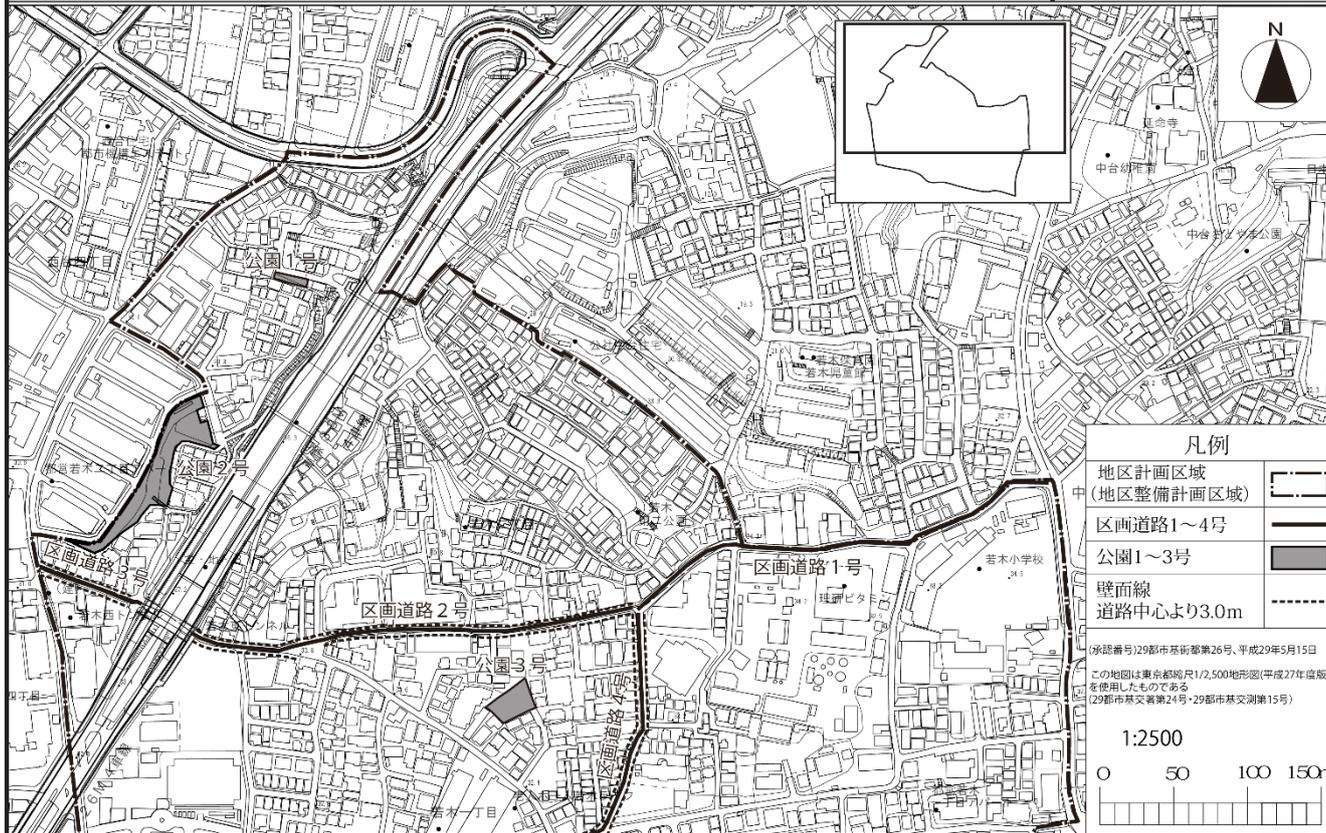


東京都市計画地区計画

若木一・二丁目地区地区計画 計画図2-1

[板橋区決定]

縮小版

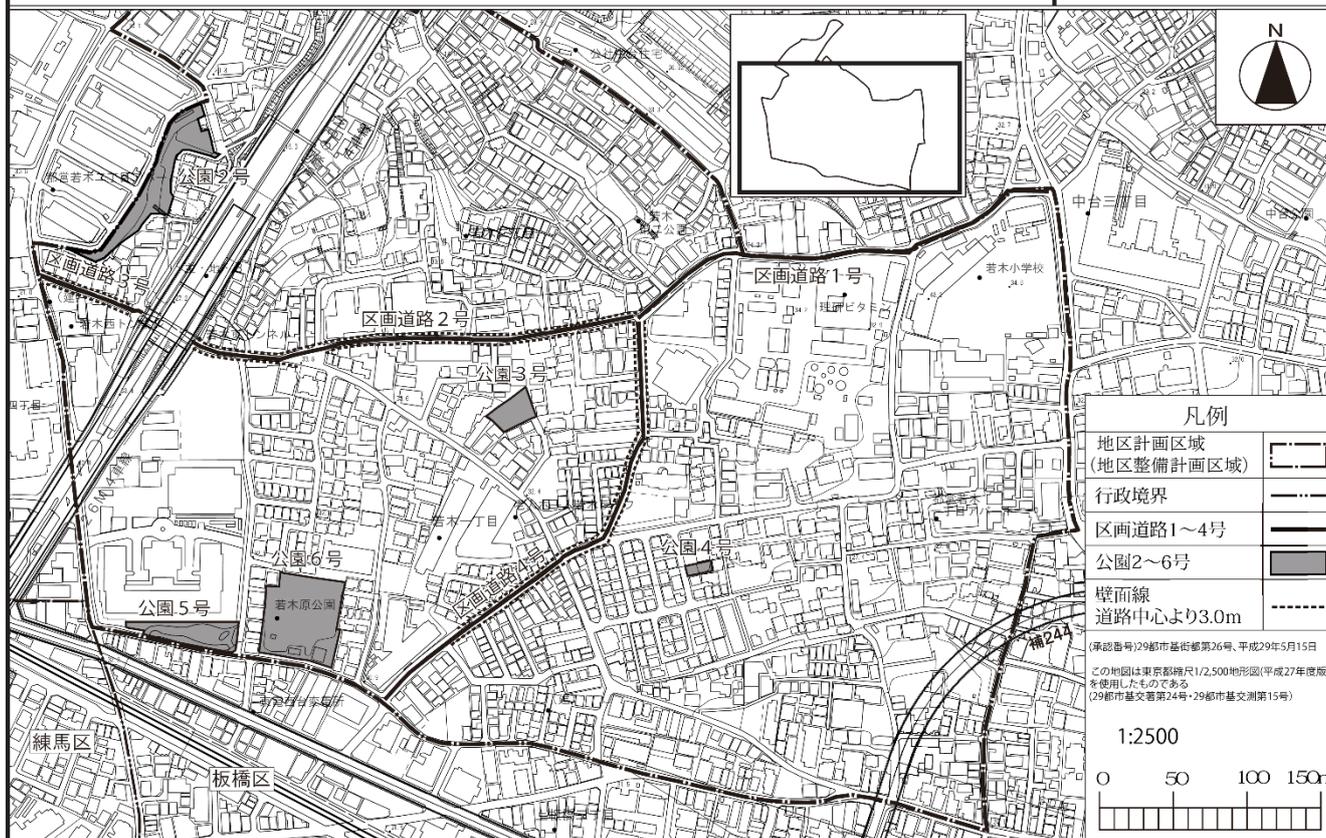


東京都市計画地区計画

若木一・二丁目地区地区計画 計画図2-2

[板橋区決定]

縮小版



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