

東京都市計画地区計画の決定（板橋区決定）

都市計画大谷口上町周辺地区地区計画を次のように決定する。

名称	大谷口上町周辺地区地区計画
位置 ※	板橋区大谷口上町、大谷口二丁目、大山西町、大谷口北町、大谷口一丁目及び幸町各地内
面積 ※	約55.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、首都圏の主要ターミナルである池袋から約3kmの距離にあり、板橋区の南端に位置している。地区内は、住宅が密集しているが比較的大きな宅地も数多く残り、屋敷林等も見られる閑静な住宅地である。一方、狭い道路が多く防災上の課題を抱えていることから、平成5年度より本地区を含む大谷口地区に、住宅市街地総合整備事業を導入し、公園等の整備や木造賃貸アパート等の建替えの促進により市街地の改善を進めてきた。また、一部の地区に住宅地区改良事業を導入して接道不良住宅の解消を図るとともに、都市防災不燃化促進事業を導入し補助第26号線道路沿道の不燃化による避難路の安全性確保を図ってきており、さらに本地区のまちづくりを継続するため、平成29年度に「大谷口上町周辺地区まちづくり計画」を地区住民と協働で策定した。</p> <p>平成30年3月に改定された「板橋区都市づくりビジョン」において、本地区は、優先的に都市づくりを進める「都市づくり推進地区」の位置付けにあり、「木造住宅密集地域における良好な住環境の整備と防災性の向上」、「不燃化の促進」並びに「日本大学医学部附属板橋病院の機能更新」等が都市づくりの展開方針として掲げられている。</p> <p>また、東京都の防災都市づくり推進計画では、本地区を整備地域に指定し、防災性の向上を図ることとしている。大谷口地区の一部である「大谷口一丁目周辺地区」では、不燃化特区事業の導入とともに当該地区に先行して、平成29年3月に地区計画が策定されている。</p> <p>そこで、本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災害に強い安心・安全なまちの形成」とする。</p>
区域の整備 関する 開発 方針 及び 保全 に	<p>土地利用の方針</p> <p>ふさわしい土地利用を誘導し調和のあるまちなみと安心・安全な市街地の形成を図るため、地区の特性を踏まえて4つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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。 3 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、災害に強いうるおいのある中低層等の住宅市街地の土地利用を図る。 4 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。

		<p>1 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、防災上重要な道路として区画道路1号～3号を位置付ける。区画道路1号～3号においては、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限を定め、防災機能を有し、避難上安全な道路状空間の確保を目指す。また、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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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号を位置付ける。</p> <p>4 災害時の避難等で重要な通路として、通路1号を位置付ける。</p> <p>5 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1号～7号を位置付ける。</p>							
		<p>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、以下の方針を定める。</p> <p>1 沿道地区での住環境の保全及び医療教育施設地区での医療教育機能の保全を図るため、適切な建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 現在の住環境を維持し、敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 良好でゆとりある外部空間を確保するため、隣地境界線及び道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 周辺の住環境の保護や周辺建築物のスカイラインとの調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>5 良好な住環境や市街地景観を形成していくため、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 災害時の安全な道路空間を確保するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>7 防災上重要な区画道路沿道では、良好なまちなみの誘導と防災性の向上を図るため、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め、道路幅員による建築物の容積率の制限を緩和するとともに道路斜線の制限を緩和し、防災上必要な空間の確保された建築物への建替えを促進する。また、これまでの日影規制を踏襲して良好な住環境を維持していく。</p>							
		<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>緑豊かでうるおいのある住宅市街地の形成をめざし、緑の保全及び整備に努める。</p> <p>医療教育施設地区内における建築計画においては、地区住民が通行できる貫通路等オープンスペースの確保と積極的な緑化に努める。</p>							
地区整備計画	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
	道 路	区画道路1号	4.0m	約242m	既設、一部拡幅	区画道路8号※	2.9～11.9m (5.9～11.9m)	約867m	既設 ()内は区域外を含めた幅員
		区画道路2号	4.0m	約409m	既設、一部拡幅	区画道路9号	4.0m	約119m	既設、一部拡幅
		区画道路3号	4.0m	約187m	既設、一部拡幅	区画道路10号	4.0m	約337m	既設、一部拡幅
		区画道路4号※	10.9～11.0m	約375m	既設	区画道路11号	4.0m	約263m	既設、一部拡幅
		区画道路5号※	4.3～11.2m (4.5～11.2m)	約544m	既設 ()内は区域外を含めた幅員	区画道路12号	4.5m	約204m	既設、一部拡幅
		区画道路6号	4.0～6.0m	約312m	既設、一部拡幅	区画道路13号	4.0m	約224m	既設、一部拡幅
		区画道路7号※	9.8～10.9m	約205m	既設	区画道路14号	4.0m	約81m	既設

その他	名 称		幅 員		延 長		備 考					
	通路 1 号		1.7~4.0m		約42m		既設、階段を含む					
	通路 2 号		1.3~2.0m (2.7~4.0m)		約75m		既設、道路状空間1.3~2.0m ()内は区域外を含めた幅員					
公園	名 称		面 積		備 考		名 称		面 積		備 考	
	公園 1 号		約410㎡		既設		公園 5 号		約1,000㎡		既設	
	公園 2 号		約1,660㎡		既設		公園 6 号		約240㎡ (約470㎡)		既設 ()内は区域外を含めた面積	
	公園 3 号		約220㎡		既設		公園 7 号		約400㎡		既設	
	公園 4 号		約70㎡		既設							
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	沿道地区 1		沿道地区 2		住宅地区		医療教育施設地区			
		面 積	約 5.3 ha		約 3.7 ha		約 40.2 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。 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する「風俗営業」、第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」、第7項に規定する「無店舗型性風俗特殊営業」、第8項に規定する「映像送信型性風俗特殊営業」、第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」、第10項に規定する「無店舗型電話異性紹介営業」及び第11項に規定する「特定遊興飲食店営業」				—		次に掲げる用途に供する以外に建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 1 医療関連施設 2 教育関連施設 3 上記各号の建築物に付属するもの			
	建築物の容積率の最高限度※		1 計画図3に示す壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は10分の30とする。 2 建築基準法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については前項の規定は適用しない。				1 計画図3に示す壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は10分の20とする。 2 建築基準法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物については前項の規定は適用しない。		—			

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>80 m² ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該規定は適用しない。なお、(1)号から(4)号までのいずれかに該当する土地で、当該規定に適合するに至った土地については、この限りでない。</p> <p>(1) この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの (2) この地区計画の決定の告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地 (3) この地区計画の決定の告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により分割され、当該規定に適合しないこととなる土地 (4) この地区計画の決定の告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により代替地として譲渡された土地で、当該規定に適合しないもの (5) 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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、0.5 m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2.3 m以下で、かつ床面積の合計が5 m²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) 床面積に算入されない出窓部分で、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 前項の規定のうち、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については、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を0.5 m以上とすることにより、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はこの限りではない。</p> <p>3 計画図3に示す壁面線が定められている区画道路を前面道路とする敷地において、区画道路の中心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3.0 m以上とし、高さが10 mを超える部分は5.0 m以上とする。ただし、区画道路の中心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3.0 m以上とすることにより、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で、街区の角にある敷地で計画図3に示す壁面線が定められていない前面道路において、前項の規定により建蔽率が確保できる建築物を除き、区画道路の路面の中心からの高さが3.5 mを超える部分についてはこの限りではない。</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>計画図3に示す壁面線が定められている敷地において、壁面の位置の制限が定められた壁面線と道路境界線との間の区域に門、塀、さく、自動販売機、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はない。</p>

建築物等の高さの最高限度	1 建築物の地盤面からの高さの最高限度は、次のとおりとする。		
	3 5 m	3 0 m	2 2 m
	2 既存不適格建築物等に対する適用の除外は、次のとおりとする。		
	(1) この地区計画の決定の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が前項の規定に適合しない部分を有する建築物（以下「高さの最高限度既存不適格建築物」という。）の当該部分に対しては、前項の規定は適用しない。 (2) 高さの最高限度既存不適格建築物の敷地に別棟で前項規定に適合する建築物を建築する場合には、高さの最高限度既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、前項の規定は適用しない。 (3) 高さの最高限度既存不適格建築物の増築であって、増築部分が建築面積の2分の1以下かつ50㎡未満の場合の、高さの最高限度既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、前項の規定は適用しない。 (4) 建築物に含まれる建築設備の部分で延べ面積に算入されないものについては、前項の規定は適用しない。		
	3 区長の認定による特例は、次のとおりとする。		
(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、1項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) 別表1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。			
4 建築基準法第59条の2第1項に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物においては、1項の規定は適用しない。			
5 日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次の各号のとおりとする。			
(1) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、地区の区分に応じて、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては別表2（イ）欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。		—	
(2) 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。			

		(3) 建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における(1)号の規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12の定めによるものとする。	
		(4) 医療教育施設地区にある高さが10mを超える建築物で、冬至日において、沿道地区1、沿道地区2又は住宅地区の地区内に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、(1)号の規定を適用する。 (5) 高さが10mを超える建築物が(1)号の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合には当該建築物がある各地区内に、高さ10mを超える建築物が、冬至日において、当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合には当該建築物が日影を生じさせる各地区内に、それぞれ当該建築物があるものとして、(1)号の規定を適用する。 6 第1項及び前項において、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色彩その他の意匠の制限	1 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。 2 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。 3 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図3に示す壁面線の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。	—
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して設け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以下の部分についてはこの限りではない。	
土地の利用に関する事項		緑豊かでうるお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。	

※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、計画図表示のとおり」

理由：整備済の都市計画道路沿道やその後背地である住宅地において、「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災害に強い安心・安全なまちの形成」を図るため、地区計画を決定する。

別表 1

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

別表 2 (日影による中高層の建築物の制限)

名 称		沿道地区 1	沿道地区 2	住宅地区
		近隣商業地域(補助 26号沿い) 建蔽率 80% 容積率 300%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%
(イ)	敷地境界線からの水平距離が 5mを超え10m以内の範囲 における日影時間	5時間	4時間	3時間
(ロ)	敷地境界線からの水平距離が 10mを超える範囲における 日影時間	3時間	2.5時間	2時間