

都 市 計 画（案）

東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）の決定（板橋区決定）

- 1 計 画 書・・・・・・・・P. 1～P. 5
- 2 位 置 図・・・・・・・・P. 6
- 3 計 画 図・・・・・・・・P. 7～P. 10

(案)

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。

| | | |
|--------------------|---------|---|
| 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 2 9. 7 ha |
| 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 | 土地利用の方針 | <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> <p>1 住宅地区 A</p> <p>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。</p> <p>2 住宅地区 B</p> <p>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。</p> <p>3 住宅地区 C</p> <p>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。</p> <p>4 住工調和地区 A</p> <p>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。</p> |

| | |
|------------|---|
| | <p>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号～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> |

建築物等に関する事項

| | | | | | |
|---------------------|--|---|---|--|---|
| 建築物等の用途の制限※ | — | (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㎡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> <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53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。</p> <p>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。</p> <p>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 | 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。 |
| | 土地の利用に関する事項 | 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。 |

※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。」

5

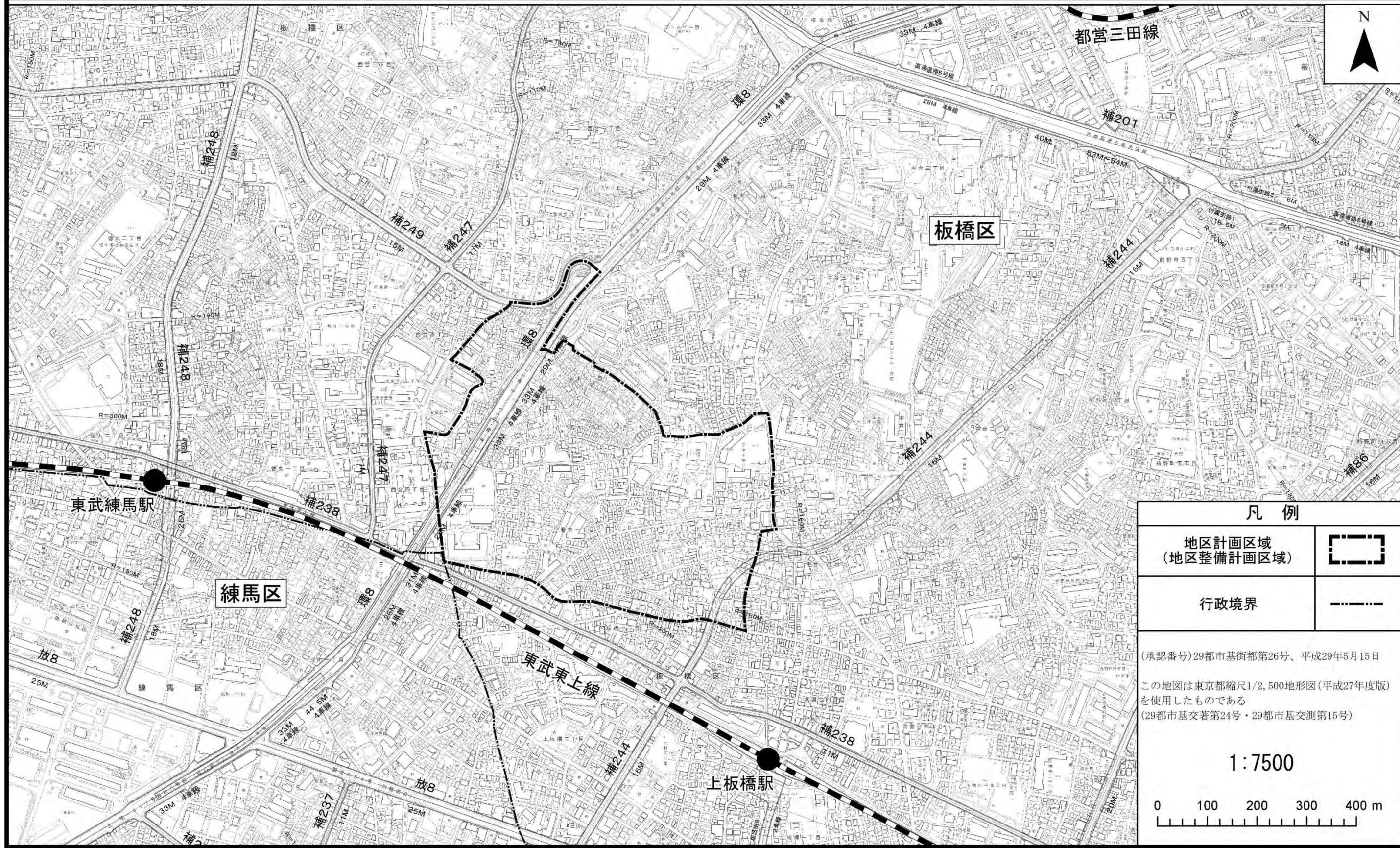
理由：環状第8号線周辺の住宅地からなる市街地において、防災上安全な市街地の形成と良好な住環境の形成に向けた土地利用を図るために地区計画を定める。

東京都市計画地区計画
若木一・二丁目地区

位置図

〔板橋区決定〕

確認 平成30年11月20日
所管部課名 板橋区都市整備部都市計画課



凡 例

| | |
|----------------------|--|
| 地区計画区域 (地区整備計画区域) | |
| 行政境界 | |

(承認番号) 29都市基街都第26号、平成29年5月15日

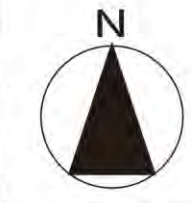
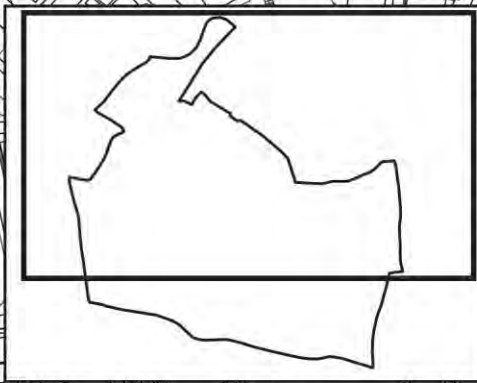
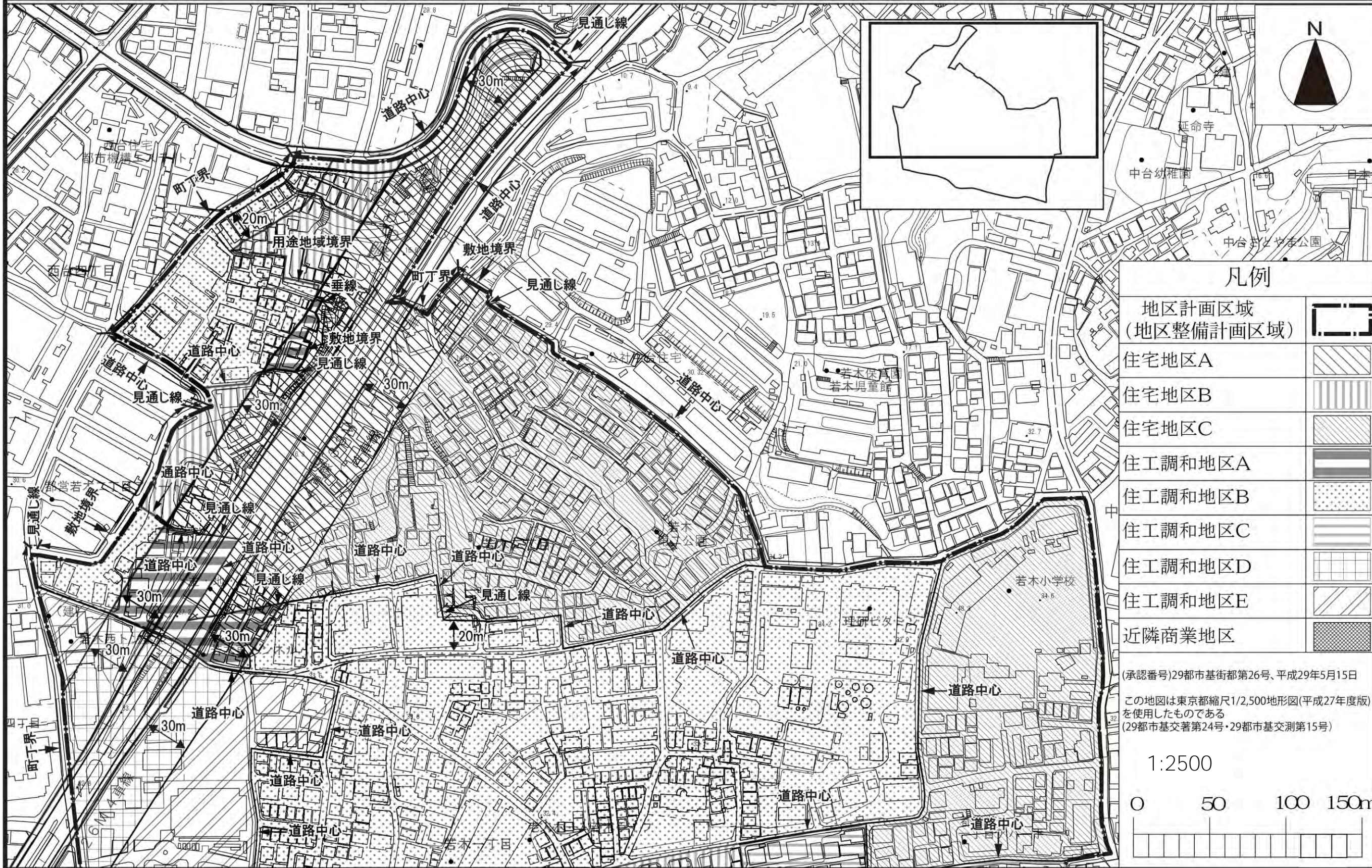
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである
(29都市基交著第24号・29都市基交測第15号)

1:7500

0 100 200 300 400 m

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〕

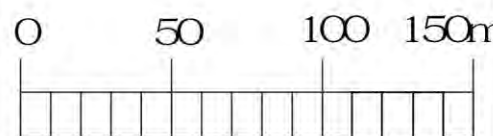
確認 平成30年11月20日
所管部課名 板橋区都市整備部都市計画課



| 凡例 | |
|----------------------|--|
| 地区計画区域 (地区整備計画区域) | |
| 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 | |

(承認番号)29都市基街都第26号、平成29年5月15日
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである
(29都市基交著第24号・29都市基交測第15号)

1:2500

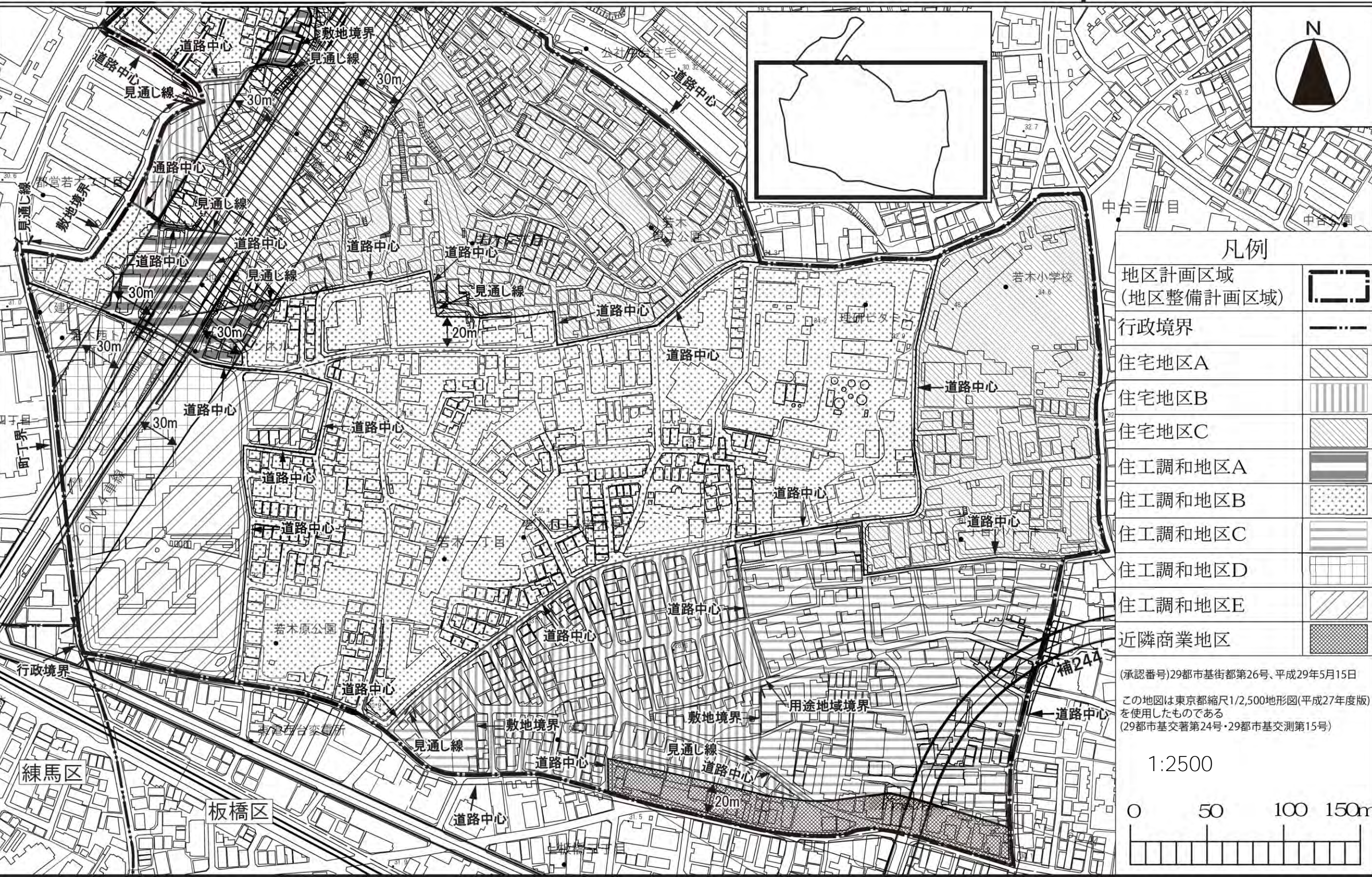


東京都市計画地区計画

若木一・二丁目地区地区計画 計画図1-2

〔板橋区決定〕

確認 平成30年11月20日
所管部課名 板橋区都市整備部都市計画課

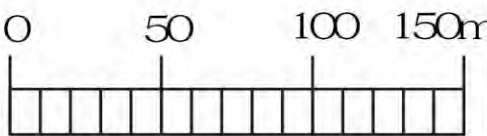


凡例

| | |
|----------------------|--|
| 地区計画区域 (地区整備計画区域) | |
| 行政境界 | |
| 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 | |

(承認番号)29都市基街都第26号、平成29年5月15日
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)
を使用したものである
(29都市基交著第24号・29都市基交測第15号)

1:2500

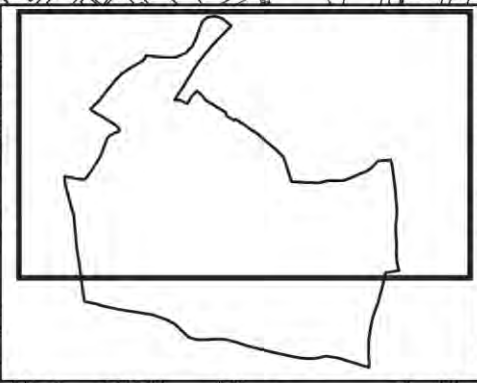
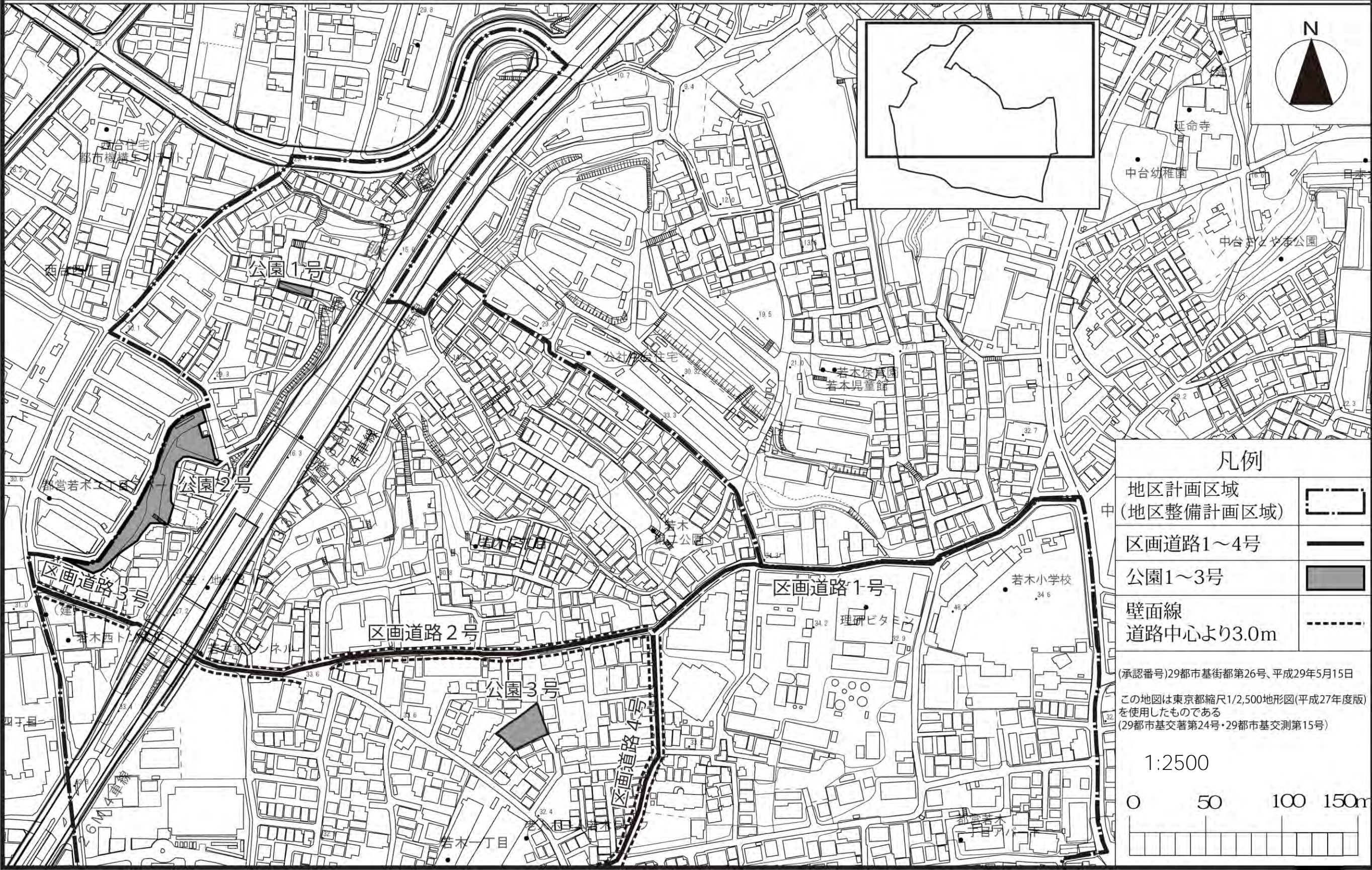


東京都市計画地区計画

若木一・二丁目地区地区計画 計画図2-1

〔板橋区決定〕

確認 平成30年11月20日
所管部課名 板橋区都市整備部都市計画課



凡例

| | |
|----------------------|--|
| 地区計画区域 (地区整備計画区域) | |
| 区画道路1～4号 | |
| 公園1～3号 | |
| 壁面線 道路中心より3.0m | |

(承認番号)29都市基街都第26号、平成29年5月15日
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである
(29都市基交著第24号・29都市基交測第15号)

1:2500

0 50 100 150m

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〕

確認 平成30年11月20日
所管部課名 板橋区都市整備部都市計画課

