

## 都 市 計 画（原 案）

### 東京都市計画地区計画（板橋区決定）

### 都市計画板橋駅西口地区地区計画の変更（廃止）

- 1 計画書・・・・・・・・・・ P.1～P.4
- 2 総括図・・・・・・・・・・ P.5
- 3 計画図・・・・・・・・・・ P.6～P.8
- 4 参考図〔方針附図〕・・ P.9

東京都市計画地区計画の変更（板橋区決定）  
都市計画板橋駅西口地区地区計画を変更する。  
（理由）

本地区については、「板橋駅西口周辺まちづくりプラン（平成 27 年 3 月）」に定める将来像を実現するため、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用により、板橋区の玄関口にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点の形成を目指すため、平成 31 年 2 月に第一種市街地再開発事業に係る都市計画の決定に併せ、本地区計画が定められた。

このような中、板橋駅板橋口地区及び板橋駅西口地区市街地再開発事業を契機に、地域のまちづくり機運が高まり、歴史や界限性を活かした暮らしやすさと活気がある商業地の形成、板橋区の玄関にふさわしいにぎわいの拠点形成、回遊性・利便性の高い市街地形成、緑豊かな環境形成、安全で快適な居住環境の推進を目標とした活発なまちづくりが進められている。

こうしたことから、本地区計画と板橋駅板橋口地区地区計画の区域を含めた駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用により、板橋区の玄関口にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点の形成を目指すため、新たに板橋駅西口周辺地区地区計画を決定し、本地区計画を廃止するものである。

参考 旧計画書

名	称	板橋駅西口地区地区計画
位	置 ※	板橋区板橋一丁目地内
面	積 ※	約 0.6 ha
地区計画の目標		本地区は、ＪＲ埼京線板橋駅前に位置し、都営三田線新板橋駅及び東武東上線下板橋駅に近接する交通利便性の高い地区である。また、各駅を起点とする通り沿いや旧中山道沿道に形成された商店街が集積しており、地域のにぎわい創出の拠点となっているとともに、江戸時代は中山道の最初の宿場町であり、歴史・文化的な資源に恵まれている。
		こうした立地環境を踏まえ、行政計画として「板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン（平成 27 年 3 月）」（以下、「まちづくりプラン」という。）を定め、板橋駅西口周辺地区全体で「板橋区の玄関にふさわしいまち」、「誰もが暮らしやすく、活気にあふれたまち」、「安全で安心なまち」を望ましい将来のまちの姿として、まちづくりを推進することとしている。
		その中で本地区は、都市再開発の方針等において、板橋駅西口地区の一部として、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の集約を促進し、商業・業務施設を含む都市型住宅施設などを整備するとともに、魅力ある駅前空間を創出するものとされている。また、まちづくりプランにおいても、駅前新活力創出ゾーンに位置付けられており、駅周辺に必要な都市機能の集約とにぎわい・交流の創出を図るため、商業・業務施設、都市型住宅等を整備するとともに、憩いの場となる広場・緑化空間の創出を目指すこととされている。
		そのため本地区においては、以下を目標とし、板橋区の玄関にふさわしいにぎわいのある複合市街地と安全・安心で魅力ある駅前環境の形成を目指す。
		1 土地の合理的かつ健全な高度利用と建築物等の更新により、住宅と商業・業務機能が調和した複合市街地を形成する。 2 安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。 3 地域の憩いの場となる広場空間や緑豊かな環境空間を確保し、人と環境にやさしい市街地環境を創出する。 4 周辺市街地との調和に配慮しつつ、歩行者空間や広場空間と沿道建物の一体的な整備により、板橋区の玄関にふさわしい都市景観を創出する。

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>駅前の立地特性を活かした魅力ある複合市街地を形成するとともに、周辺市街地との調和や緑豊かな市街地環境の創出を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1 A地区 駅前のにぎわい拠点にふさわしい住宅、商業・業務機能等の多様な機能を導入する。また、土地の高度利用により、敷地内に緑豊かなオープンスペースを確保するとともに、周辺市街地への影響やB地区との一体的な街並み形成に配慮した複合市街地を形成する。</p> <p>2 B地区 旧中山道沿道のにぎわいを維持し、駅前のにぎわい拠点の形成に資する商業・業務機能を導入する。また、旧中山道沿道の市街地との調和やA地区との一体的な街並み形成に配慮した商業市街地を形成する。</p>				
	地区施設の整備の方針		<p>1 既存道路の付替えにより、駅付近広場第1号の交通機能を補完し、ゆとりある歩行者空間の確保を図るため、区画道路を整備する。</p> <p>2 板橋区の玄関にふさわしいにぎわい空間及び緑化空間を創出するため、広場1号を建築物と一体的な魅力ある空間として整備する。また、居住者や来街者が気軽に利用できる憩いの場を確保するため、広場2号を整備する。</p> <p>3 駅前及び旧中山道沿道と一体となったにぎわい空間を形成するとともに、地域の交流空間を創出するため、公園を整備する。</p> <p>4 駅周辺の歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るため、歩道状空地を整備する。</p>				
	建築物等の整備の方針		<p>駅前のにぎわい拠点にふさわしい土地利用を図りつつ、周辺市街地との調和に配慮した魅力ある複合市街地を形成するため、建築物等の整備方針を以下のように定める。</p> <p>1 健全で魅力ある複合市街地の形成及び良好な住環境の確保を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化の抑制と建築物の共同化を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 沿道のゆとりある歩行者空間の確保及び周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、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>4 良好な街並み景観の形成及び敷地内緑化の推進を図るため、建築物等の高さの最高限度、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>				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<p>1 緑豊かで潤いある街並みを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を推進する。</p> <p>2 景観法に基づく景観計画に留意して、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</p>				
	地区整備計画	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	区画道路1号	6.0m	約45m	—	新 設
		公 園	公園1号	—	—	約60 m <sup>2</sup>	新 設

地区整備計画

建築物等に関する事項		広 場	広場 1 号	—	—	約 230 m <sup>2</sup>	新 設 (一部バルコニー下を含む)	
			広場 2 号	—	—	約 260 m <sup>2</sup>	新 設	
		その他 の 公共空地	歩道状空地 1 号	4.0m	約 55m	—	新 設 (植栽を含む)	
			歩道状空地 2 号	4.0m	約 50m	—	新 設 (植栽を含む)	
			歩道状空地 3 号	4.0m	約 60m	—	新 設 (植栽を含む)	
			歩道状空地 4 号	4.0m	約 7m	—	新 設 (植栽を含む)	
			歩道状空地 5 号	1.0m	約 40m	—	新 設	
			歩道状空地 6 号	4.0m	約 13m	—	新 設 (植栽を含む)	
		地 区 の 区 分	名 称	A 地区			B 地区	
			面 積	約 0. 4 ha			約 0. 1 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 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 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 6 項各号及び第 9 項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの				
		建築物の敷地面積の 最 低 限 度	3, 0 0 0 m <sup>2</sup>			5 0 0 m <sup>2</sup>		
			ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は、当該敷地面積を最低限度とする。 1 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地 2 地区計画の決定告示日において、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土地					
		建築物等の高さの 最 高 限 度	1 5 0 m			2 5 m		
			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 1／8 以内の場合においては、その部分の高さは、1 2 m までは当該建築物の高さに算入しない。					
		壁面の位置の制限		建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図 3 に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、落下物防止のための庇等についてはこの限りではない。				
壁面後退区域における 工作物の設置の制限		計画図 3 に示す壁面の位置の制限を定める部分においては、歩道的空間としての機能を損なうような門・塀等の工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 1 横断防止柵、歩行者案内板等の歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの 2 電線共同溝の地上機器						

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。 2 建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。 3 屋外広告物や屋上設置物は、街並みに配慮するものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食又は破損しにくいものとする。
	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、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化など敷地内の積極的な緑化に努める。

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、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」

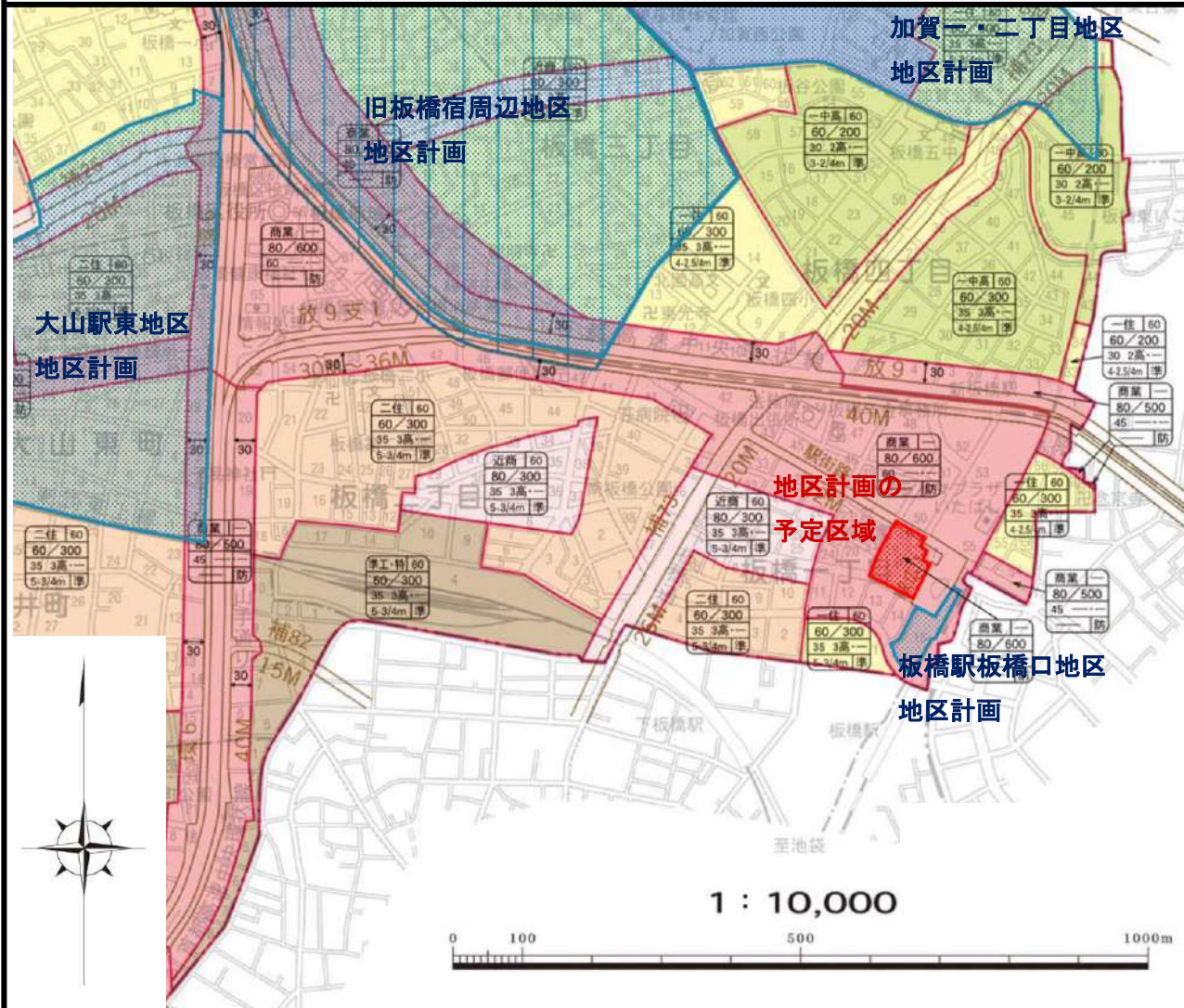
理由 駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用により、板橋区の玄関口にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点の形成を目指すため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画地区計画

# 板橋駅西口地区地区計画

# 総括図

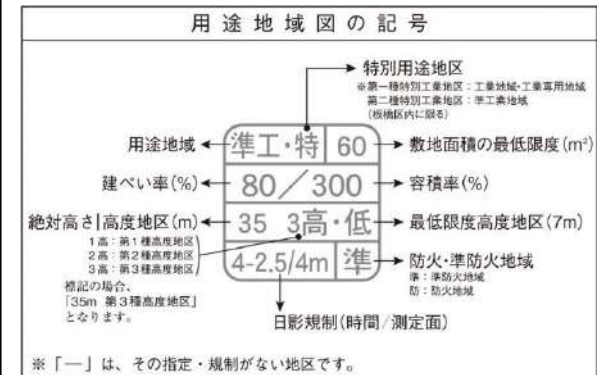
5



用途地域	
一低	第一種低層住居専用地域
一中高	第一種中高層住居専用地域
二中高	第二種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工・特	準工業地域(第二種特別工業地区)
準工	準工業地域
工業・特	工業地域(第一種特別工業地区)
工業・特	工業専用地域(第一種特別工業地区)
工業	工業専用地域

地区計画の予定区域  
(面積 0.6ha)

既存の地区計画の区域



新たな防火規制区域  
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

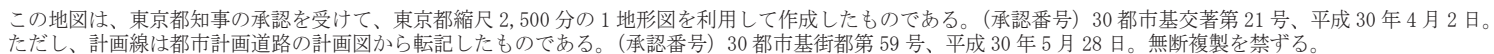
本図は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区(特別工業地区)、日影規制、新たな防火規制区域を示したものです。併せて、都市計画道路の概略を下記のとおり、示しています。

補82 ←都市計画道路の名称  
15M ←都市計画道路の計画幅員

用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線(都市計画道路がある場合は原則として計画線)から20mです。30mのものは、←30の表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は(・・・)の表示があります。



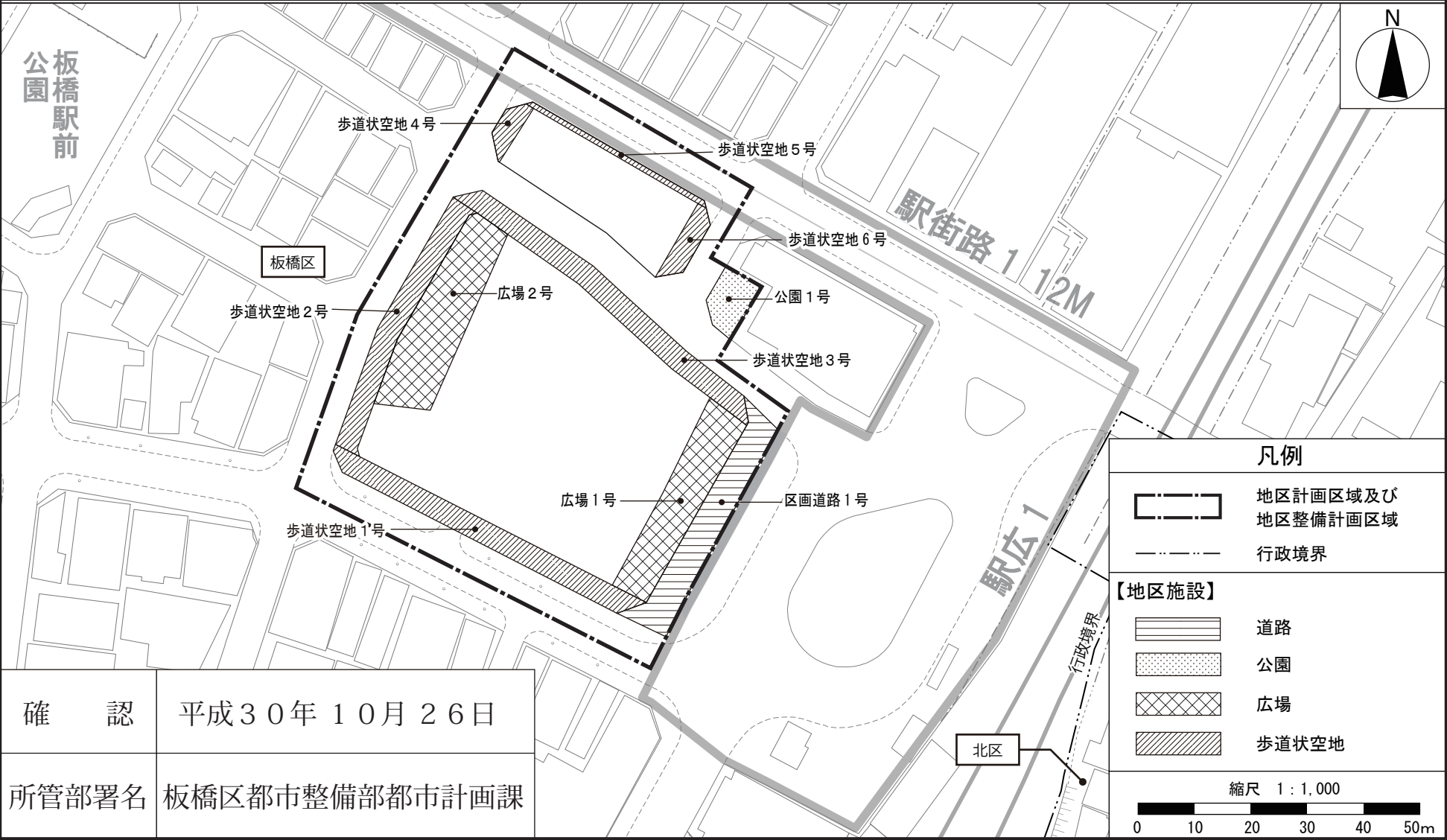
## 9



東京都市計画地区計画

[板橋区決定]

板橋駅西口地区地区計画 計画図 2 (地区施設の配置)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30 都市基交著第 21 号、平成 30 年 4 月 2 日。  
ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号) 30 都市基街都第 59 号、平成 30 年 5 月 28 日。無断複製を禁ずる。



# 東京都市計画地区計画

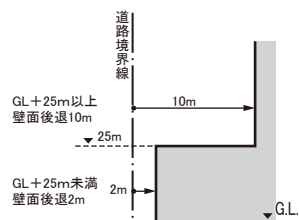
〔板橋区決定〕

## 板橋駅西口地区地区計画 計画図 3 (壁面の位置の制限)

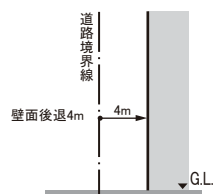
### 凡例

#### 【壁面の位置の制限】

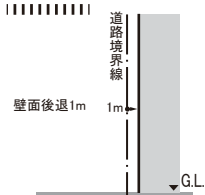
##### 1号壁面 ■■■■



##### 2号壁面 ●●●●



##### 3号壁面 |||||



確認

平成30年10月26日

所管部署名

板橋区都市整備部都市計画課



板橋区

駅街路 1 12M

駅広 1

北区

行政境界

### 凡例

- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 行政境界

縮尺 1 : 1,000

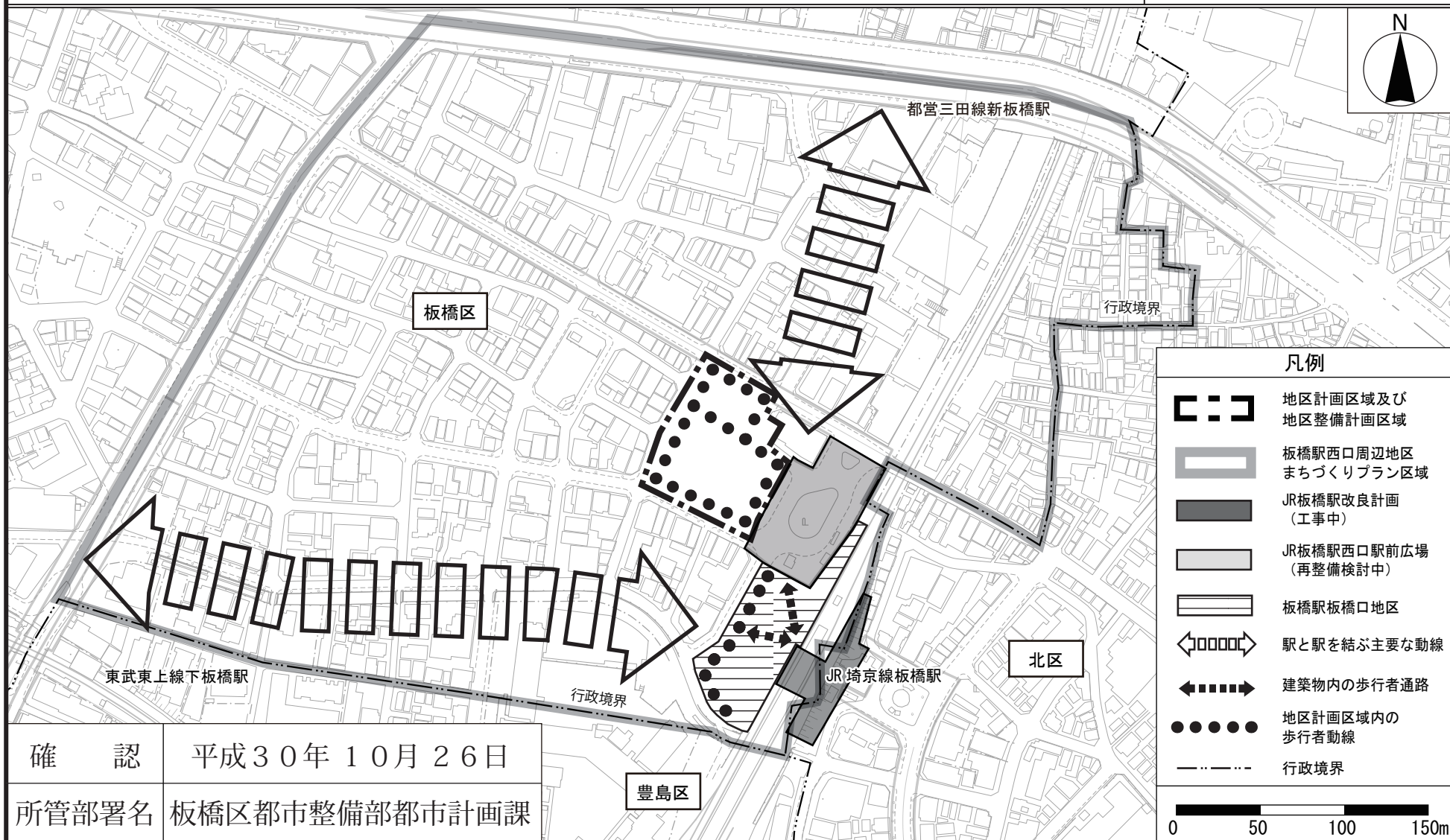


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30 都市基交著第 21 号、平成 30 年 4 月 2 日。  
ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号) 30 都市基街都第 59 号、平成 30 年 5 月 28 日。無断複製を禁ずる。

## 東京都市計画地区計画

〔板橋区決定〕

## 板橋駅西口地区地区計画 参考図 (方針附図)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)30都市基交著第21号、平成30年4月2日。  
 ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)30都市基街都第59号、平成30年5月28日。無断複製を禁ずる。