

資料 3－3 議案第 217 号

板橋区国道 254 号線（川越街道）A 地区沿道地区計画 新旧対照表

		変更案				既決定
土地利用に関する方針		(前略) 良好で潤いのある健全な沿道環境を創出する。 ロの区域においては後背地における大谷口上町周辺地区地区計画の決定に合わせ、幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成と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。ハの区域においては後背地における大山駅西地区地区計画の変更に合わせて、安全で快適に買い物や交流ができるハッピーロード大山商店街を形成し、幹線道路沿道としてふさわしいまちなみの形成を図る。				(前略) 良好で潤いのある健全な沿道環境を創出する。
沿道地区施設の配置及び規模	道路	名 称	幅 員	延 長	備 考	項目なし
		区画道路 1 号	4. 5 m	約 4 3 m	既設、一部拡幅	
		区画道路 2 号	1 0. 9 m	約 3 0 m	既設	
		区画道路 1 号は、大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設区画道路 1 2 号とともに幅員 4. 5 m の道路として定める。 区画道路 2 号は、大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設区画道路 4 号とともに幅員 1 0. 9 m の道路として定める。				
	公園	名 称	面 積	備 考		
		公園 1 号	約 230 m ² (約 470 m ²)	既設 () 内は区域外を含めた面積		
		公園 1 号は、大谷口上町周辺地区地区計画の地区施設公園 6 号とともに定める。				
地区の区分	名称	イの区域	ロの区域	ハの区域		項目なし
	面積	約 1 9. 9 h a (約 4. 1 k m)	約 2. 8 h a (約 0. 8 k m)	約 1. 8 h a (約 0. 4 k m)		

建築物の構造に関する防音上必要な制限	<p>(前略)</p> <p>建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号</p> <p>(後略)</p>	<p>(前略)</p> <p>建築基準法施行令第136条の2の2第1項第15号</p> <p>(後略)</p>
建築物等の用途の制限	<p>※イの区域</p> <p>変更なし</p> <p>※ロの区域</p> <p>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」</p> <p>※ハの区域</p> <p>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。</p> <p>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23年法律第122号)第2条第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」</p> <p>2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所</p>	<p>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6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。</p>

	<p>その他これらに類するもの</p> <p>3 ぱちんこ屋その他これに類するもの</p> <p>ただし、この地区計画の決定の告示日において、現に使用されている建築物の敷地で当該用途に供するものについては適用しない。</p> <p>4 計画図その2に示す用途の制限がかかる敷地において建築物の地上1階の当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）又は倉庫業を営む倉庫の用途に供するもの。</p> <p>ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿への出入り口、階段、エレベーターその他これらに類するものに供する部分を除く。</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	<p>※イの区域</p> <p>項目なし</p> <p>※ロの区域</p> <p>80 m²</p> <p>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) この沿道地区計画のロの区域を定めた際の変更決定の告示日（以下「ロ区域告示日」という。）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の</p>	項目なし

	<p>(2) この沿道地区計画のロ区域告示日において、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</p> <p>(3) この沿道地区計画のロ区域告示日以後に、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</p> <p>(4) この沿道地区計画のロ区域告示日以後に、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</p> <p>(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>※ハの区域 項目なし</p>	
壁面の位置の制限	<p>※イの区域 変更なし</p> <p>※ロの区域 <div>国道２５４号線に面する建築物</div> <p>１ 国道２５４号線に面する部分の長さが３０ｍ以上である建築物は、国道２５４号線の道路境界から当該建築物の１階及び地階における壁又はこれに代わる柱の面（敷地が国道２５４号線に接する位置における地表面からの高さが２．５ｍ以内の部分に限る。）までの距離の最低限度を１．５ｍとする。</p> <p>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p> <p>２ 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。</p> </p>	<div>国道２５４号線に面する建築物</div> <p>国道２５４号線に面する部分の長さが３０ｍ以上である建築物は、国道２５４号線の道路境界から当該建築物の１階及び地階における壁又はこれに代わる柱の面（敷地が国道２５４号線に接する位置における地表面からの高さが２．５ｍ以内の部分に限る。）までの距離の最低限度を１．５ｍとする。ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</p> <div>それ以外の建築物</div> <p>項目なし</p>

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、前項に規定する壁面の位置の制限部分を除きこの限りではない。

(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。

3 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に関しては、この限りではない。

それ以外の建築物

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。

(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）。

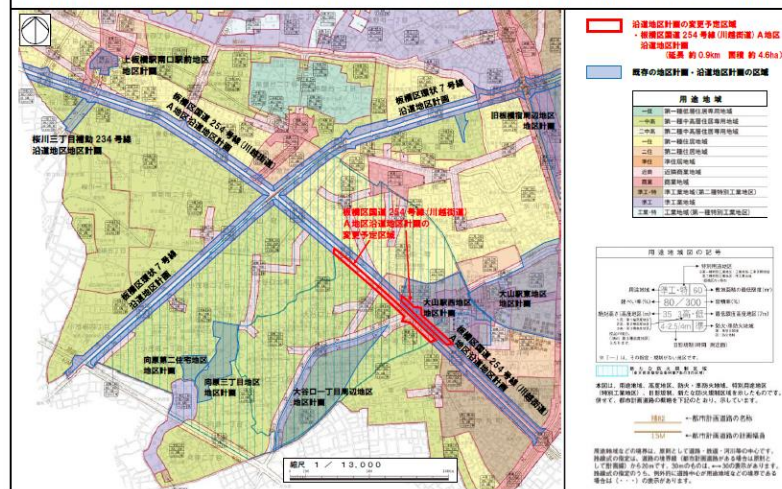
(3) 床面積に算入されない出窓部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のもの。

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

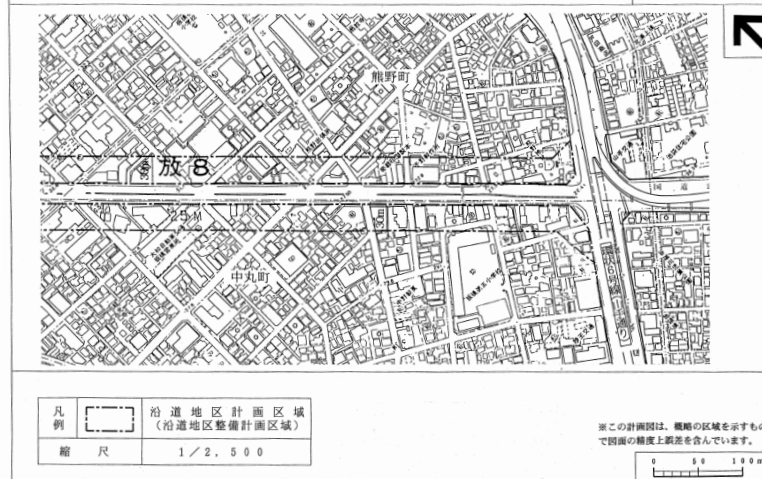
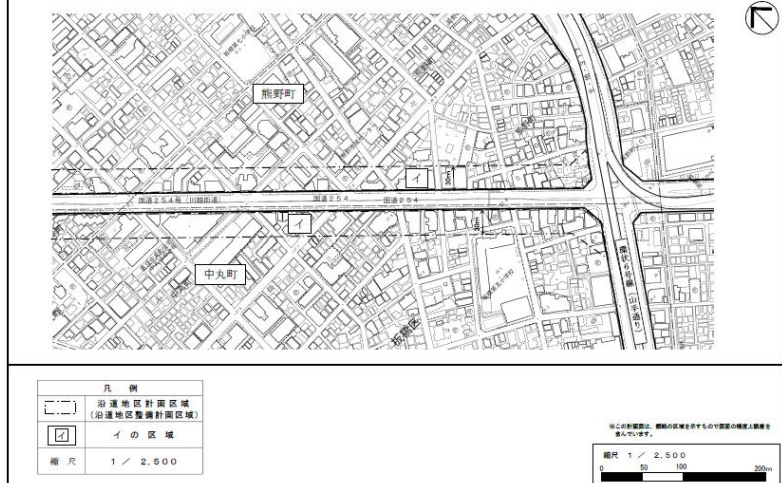
	<p>れに代わる柱の面までの距離については、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで距離を0.5m以上とすることにより、建築基準法第53条に基づく建蔽率が確保できない建築物に関しては、この限りではない。</p> <p>※ハの区域</p> <p>国道254号線に面する建築物</p> <p>変更なし</p> <p>それ以外の建築物</p> <p>項目なし</p>	
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	<p>※イの区域</p> <p>項目なし</p> <p>※ロの区域</p> <p>1 建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>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。</p> <p>※ハの区域</p> <p>1 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。</p> <p>2 看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとする。</p>	項目なし

<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>※イの区域 変更なし</p> <p>※ロの区域 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の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。</p> <p>※ハの区域 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>	<p>国道254号線に面する建築物 道路に面する垣又はさくの構造は生垣又はフェンスとする。 (戸建ての住宅に付属する垣、さくを除く。) ただし、コンクリートブロック造、石造及びこれらに類する構造の部分の高さは1.0m以下とする。</p> <p>それ以外の建築物 道路に面する垣又はさくの構造は生垣又はフェンスとする。 ただし、コンクリートブロック造、石造及びこれらに類する構造の部分の高さは1.0m以下とする。</p>
<p>土地の利用に関する事項</p>	<p>※イの区域 変更なし</p> <p>※ロの区域 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。</p>	<p>区域内において緑化の推進を図る。</p>

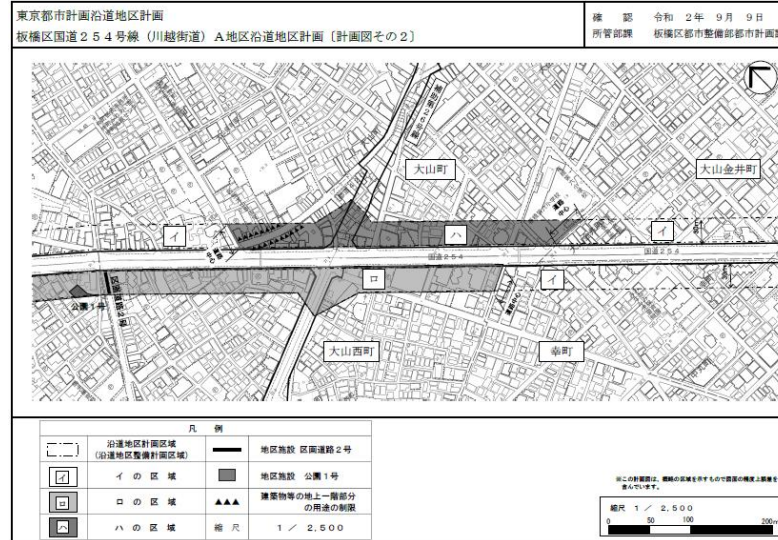
	※ハの区域 緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める。	
理由	大谷口上町周辺地区地区計画の決定と大山駅西地区地区計画の変更に合わせて、幹線道路沿道にふさわしいまちなみと調和のとれた市街地の形成を図るため、沿道地区計画を変更する。	追加



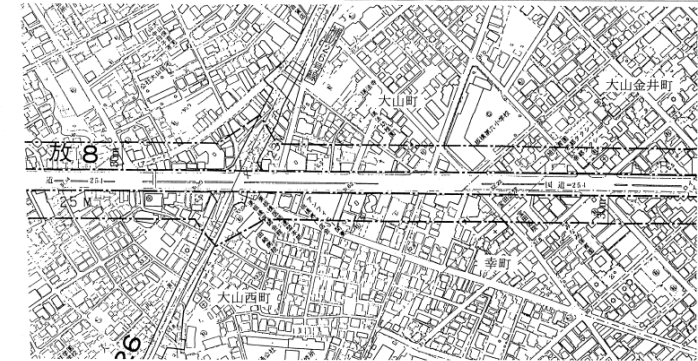
追加



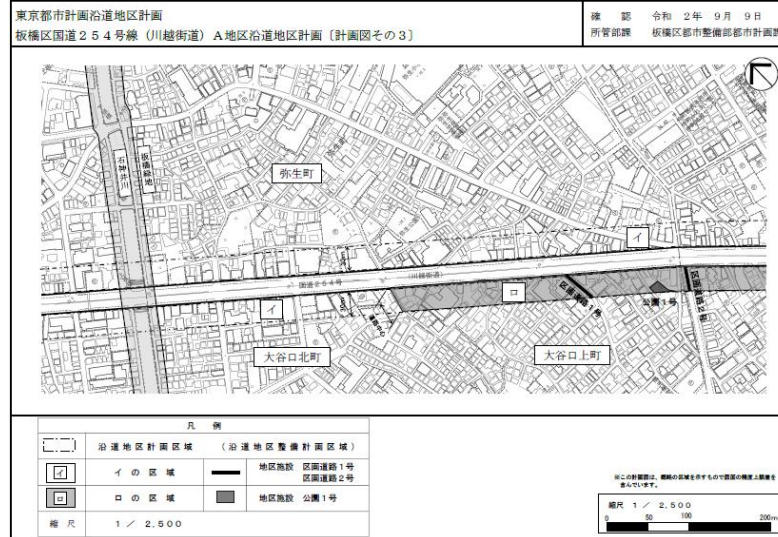
計画図その2



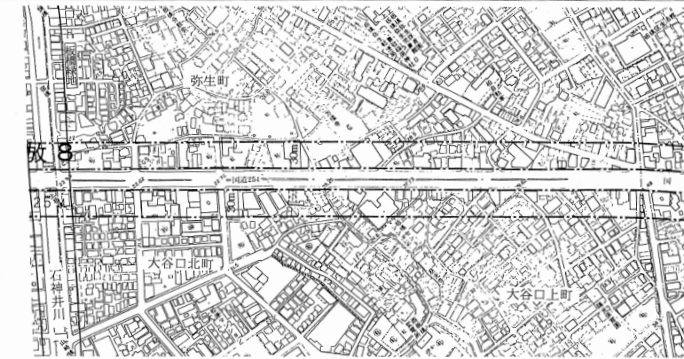
東京都市計画 板橋区国道 254号線（川越街道）A地区沿道地区計画 計画図（その2）



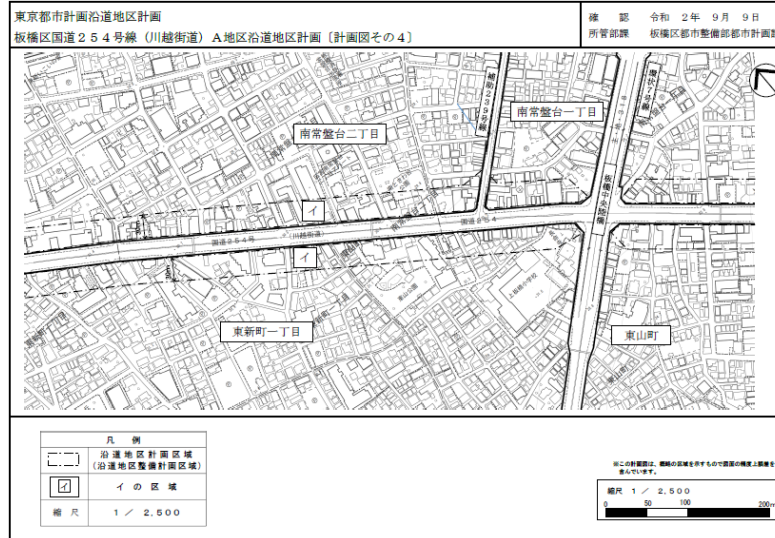
計画図その3



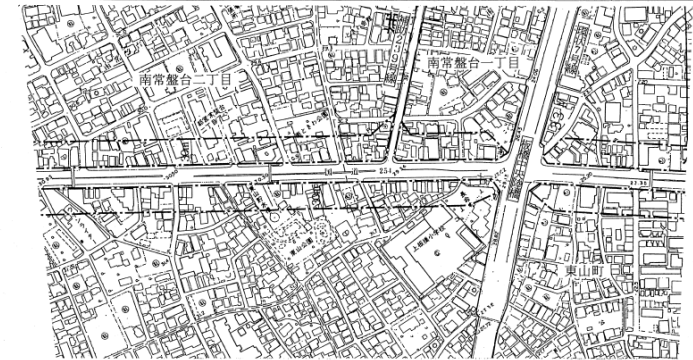
東京都市計画 板橋区国道 254号線（川越街道）A地区沿道地区計画 計画図（その3）



計画図その4



東京都市計画 板橋区国道 254号線（川越街道）A地区沿道地区計画 計画図（その4）



凡 例
沿道地区計画区域
(沿道地区整備計画区域)
縮 尺 1 / 2,500

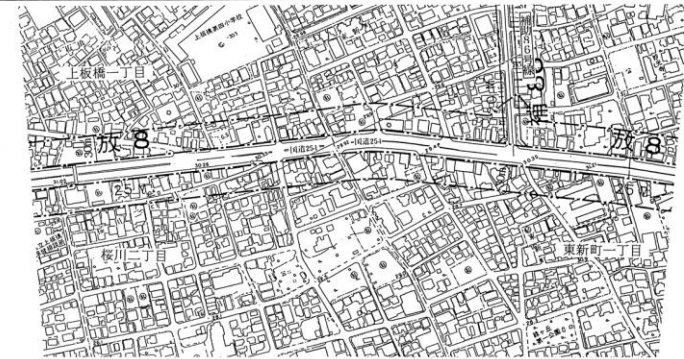
※この計画図は、概略の区域を示すもので図面の精度上誤差を含んでいます。

0 50 100 m

計画図その5



東京都市計画 板橋区国道 254号線（川越街道）A地区沿道地区計画 計画図（その5）



凡 例
沿道地区計画区域
(沿道地区整備計画区域)
縮 尺 1 / 2,500

※この計画図は、概略の区域を示すもので図面の精度上誤差を含んでいます。

0 50 100 m

計画図その6

