

1 街並み景観ガイドラインの名称

- ・名称：ときわ台景観ガイドライン

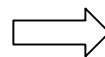
2 対象となる重点地区の名称、位置、区域及び面積

- ・重点地区の名称：常盤台一・二丁目地区
- ・位置：別添地図による
- ・区域：板橋区常盤台一・二丁目のうち板橋区環状 7 号線沿道地区計画区域及び環状 7 号線南側の区域を除く区域
- ・面積：約 39ha

3 街並み景観づくりの目標

- ・「緑豊かで調和がとれた景観をもち、誰もが安心して楽しく暮せるおしゃれな街...ときわ台」の実現をめざす

< 目標 >  
 緑豊かで調和がとれた景観をもち、誰もが安心して楽しく暮せるおしゃれな街...ときわ台  
 (緑、調和、安心がまちづくりのキーワードです)



< 基本方針 >  
 緑を育てましょう  
 街並みの調和を図りましょう  
 安全な街をつくりましょう

4 建築物の配置、形態及び外観等に関する基準

1) 緑を育てましょう

全域共通の方針	街に緑を増やしましょう。なかでも街行く人の目にふれやすい道路沿いに緑を増やしましょう
	道路から見える場所に、1 本以上できるだけ多くの高木またはつる植物を植栽しましょう。ただし、敷地に余裕がなくて植栽が不可能な場合には、プランターや窓辺の鉢植えなどでの代替も可能です。 業務用の駐車場でも道路に面する間口部分を生垣やつる植物などで緑化しましょう。 街路樹などの公共空間にある植栽の緑は私たち住民が保全や管理に努力しましょう。
	道路から見える場所：塀や壁などに視界を遮られない場所で、道路から 5m 程度までの範囲を目安とします。 高木：植栽後 1～2 年程度で 3m 以上の高さが見込める樹木とします。
地域毎の基準 ( 全域共通の方針に付加します )	住宅地ではたくさんの緑を植えましょう
	第一種中高層住居専用地域および第一種低層住居専用地域にあつては、敷地面積に応じて下記に定める基準( 必要緑化面積及び植栽基準 )に従って植栽を確保しましょう。植栽する場所は塀や壁などに視界を遮られない場所で、道路から 5m 程度までの範囲を目安とします。

	<p><b>必要緑化面積：</b>第一種中高層住居専用地域は、敷地面積×1/10以上 第一種低層住居専用地域は、敷地面積×1/8以上とします。</p> <p><b>植栽基準：</b>板橋区緑化基準にならうものとします。</p> <p>・板橋区緑化基準抜粋：必要緑化面積8㎡当たり「高木1本+中木4本+低木20株」を基準に植栽します。</p> <p>ただし、低木=0.4㎡/株、中木=1㎡/本、高木=4㎡/本として計算し、樹木サイズは形状の大きな樹木に置換えることができるものとします。</p>
環状並木道(プロムナード)の方針 (全域共通の方針及び地域毎の基準に付加します)	<p>環状並木道(プロムナード)はときわ台の街並みの宝です。お互いに協力して沿道の緑をさらに豊かにしましょう</p> <p>既存の樹木はできるだけ切らないようにしましょう。</p> <p>塀・柵等はできるだけ生垣にしましょう。</p> <p>敷地内には花や実、香り、紅葉、木肌や樹形等、特徴のある高木をできる限り多く植えましょう。</p>

## 2) 街並みの調和をはかりましょう

全域共通の方針	<p>街並みの調和を乱す要素は、皆さんの努力で排除するように努めましょう</p> <p>建築物の高さや外壁、屋根などの形状と色彩は周辺の環境との調和をはかり、統一感のある良好な街並みの形成を目指しましょう。</p> <p>敷地の細分化による建築物の建て詰まりを防止し、良好な市街地環境を形成するため、適切な敷地規模を維持しましょう。</p> <p>店舗や事業所など(以下「店舗等」という。)では、道路上の置き看板や商品展示はやめましょう。</p>								
地域毎の基準 (全域共通の方針に付加します)	<p><b>建築物の高さの基準</b></p> <p>住宅地の環境保全や商業地における良好な街並みの形成を図るため、各地域の特性を踏まえた建築物の高さにしましょう。</p> <table border="1"> <tr> <td>商業地域</td> <td>建築物の高さは地盤面から20m以下の高さもしくは地上6階建てまでを目安にしましょう。</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>建築物の高さは地盤面から15m以下の高さもしくは地上5階建てまでを目安にしましょう。</td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域</td> <td>建築物の高さは地上3階建てまでを目安にしましょう。</td> </tr> <tr> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td>建築物の高さは地上2階建てまでを目安にしましょう。</td> </tr> </table> <p><b>屋上看板</b></p> <p>景観の調和を乱さないよう、商業地域や近隣商業地域であってもビルの屋上看板はやめましょう。</p> <p><b>風俗店の出店</b></p> <p>商業地域にあっても、新たな風俗店の出店はやめましょう。</p> <p><b>敷地面積</b></p> <p>敷地の細分化による住環境の悪化を防止するため、国土交通省・第八期住宅建設五カ年計画における「4人家族向の一戸建住宅の誘導居住水準」を満たす住宅が建設できる敷地規模を目標にしましょう。</p> <p>第一種低層住居専用地域にあって敷地を分割する場合には、<u>ひとつの建築物の敷地面積は123㎡(約37坪)以上</u>にしましょう。 (私道負担がある場合には私道分を除外して確保することに努めましょう)</p>	商業地域	建築物の高さは地盤面から20m以下の高さもしくは地上6階建てまでを目安にしましょう。	近隣商業地域	建築物の高さは地盤面から15m以下の高さもしくは地上5階建てまでを目安にしましょう。	第一種中高層住居専用地域	建築物の高さは地上3階建てまでを目安にしましょう。	第一種低層住居専用地域	建築物の高さは地上2階建てまでを目安にしましょう。
商業地域	建築物の高さは地盤面から20m以下の高さもしくは地上6階建てまでを目安にしましょう。								
近隣商業地域	建築物の高さは地盤面から15m以下の高さもしくは地上5階建てまでを目安にしましょう。								
第一種中高層住居専用地域	建築物の高さは地上3階建てまでを目安にしましょう。								
第一種低層住居専用地域	建築物の高さは地上2階建てまでを目安にしましょう。								

	<p>外壁と道路側ひさしの後退 外壁の後退により、住戸間の間隔を離し、建物が密集して建つことを防ぐことにより採光や通風等、良好な住環境を確保しましょう。</p> <p>第一種低層住居専用地域にあっては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の外面から敷地境界線までの距離は50 cm以上確保しましょう。 また、道路境界線については、この規定に加えて軒先の位置で50 cm以上後退することをめざしましょう。</p>
環状並木道(プロムナード)の方針(全域共通の方針及び地域毎の基準に付加します)	環状並木道(プロムナード)沿道の調和をはかり、安全で快適にすることをめざして、車庫の出入りや塀の作り方などに配慮しましょう。

### 3) 安全な街づくりをしましょう

全域共通の方針及び基準	防災上の安全性や防犯上周囲からの見通しを確保するため、塀の高さを低くしましょう
	道路に面する塀については概ね高さ1mを目安に、それより高いコンクリートブロック塀や石塀をやめ、1mを越える部分は生垣または透視可能なフェンスなどにしましょう。 <u>道路中心線から2m以上後退するよう定められた幅員の狭い道路</u> に面する塀その他の工作物は、後退位置を維持しましょう。
	<p>・高さ1m ：地盤面からの高さを基準としますが、地盤面と道路面との高低差が大きい場合は、倒壊時の危険性を考慮して高さを低くするよう努めましょう。</p> <p>・<u>道路中心線から2m以上後退するよう定められた幅員の狭い道路</u> ：建築基準法第42条2項道路とし、クルドサック(行止りの小ロータリー)の通り抜け通路や商店街裏のサービス通路は除外されます。</p>

## 5 建築行為等を行おうとする者との協議の方法

### 1) 協議が必要な行為

- (1) 第一種低層住居専用地域における敷地の分割(以後 敷地分割の場合と表記)
- (2) 既存建築物の解体(以後 解体等の場合と表記)
- (3) 業務用駐車場を開設する場合(以後 業務用駐車場の場合と表記)
- (4) 建築基準法に基づく建築確認が必要な行為(以後 建築行為等の場合と表記)
- (5) 上記(1)から(4)の他、このガイドラインに定める事項に抵触する場合(以後 その他の場合と表記)

### 2) 提出していただく資料の種類および部数

#### (1) 提出していただく資料の種類

##### 敷地分割の場合

- ・敷地の位置、敷地分割の前後の区画形状・面積を示す資料(道路との関係が分るもの)

##### 解体等の場合

- ・敷地の位置、既存建築物の写真等形態の分かる資料
- ・事後に業務用駐車場とする場合は、駐車場の区画形状、植栽計画図(道路との関係を明示)

##### 業務用駐車場の場合

- ・敷地の位置、駐車場の区画形状、植栽計画図(道路との関係を明示)

##### 建築行為等の場合

#### a ときわ台景観ガイドラインに基づく計画書

- ・計画の名称、概要および連絡先等を記載(様式及び記載事項は別途定める)

#### b 緑化計画書(商業地域及び近隣商業地域の場合は不要)

- ・緑化に関する事項を記載(様式及び記載事項は別途定める)

c 計画図

- ・配置図、平面図、立面図、断面図、外構植栽計画図等とし、主要寸法、建物の位置、色彩、計画樹木、塀・垣根等を明示する。(計画図に明示すべき事項、縮尺等は別途定める)

その他の場合

- ・敷地の位置、行おうとする行為の内容を示す資料

(2) 提出していただく資料の部数.....2部：共通

3) 協議の方法

(1) 提出時期

敷地分割の場合：敷地分割の30日前まで

解体等の場合：建築物の解体工事着工の30日前まで

業務用駐車場の場合：駐車場工事着工の30日前まで

建築行為等の場合：建築または工作物の確認申請提出の30日前まで

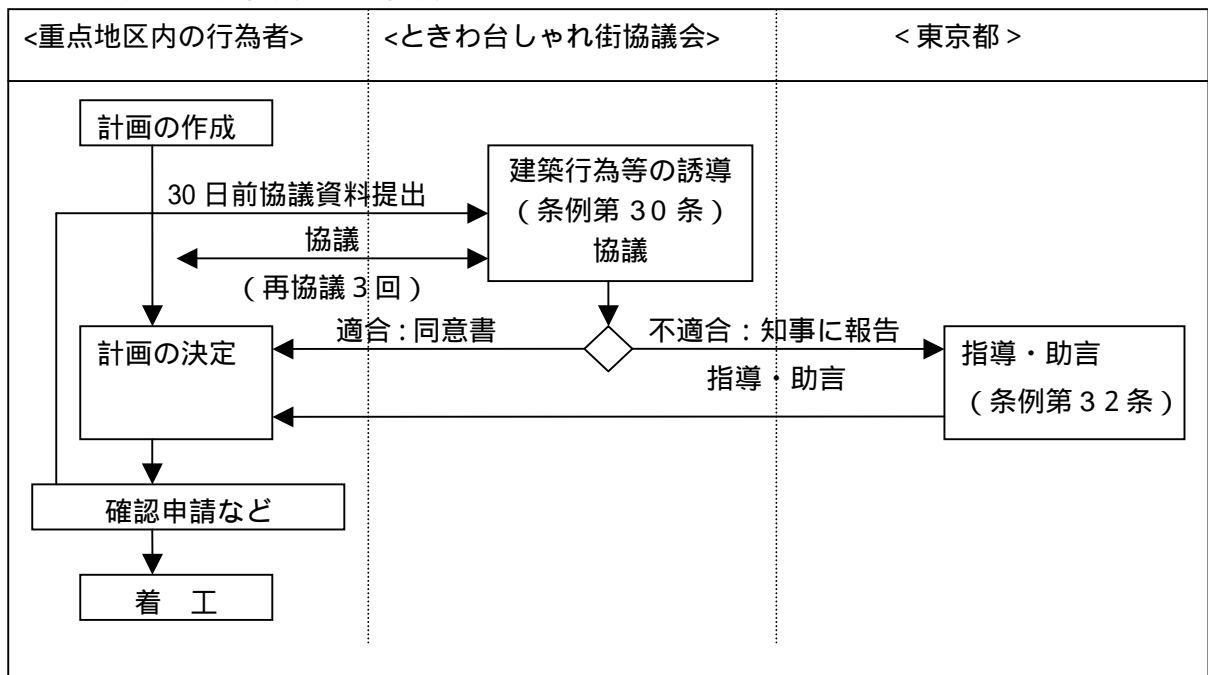
その他の場合：行為を行う30日前まで

(2) 提出先：ときわ台しゃれ街協議会

(3) 協議の時期および方法

- ・受付後に協議の日時を指定し、協議会担当者と建築主または代理者同席の場で協議する。
- ・協議の場で合意が成立した場合は、協議会は同意書を発行する。
- ・合意が成立しない場合には再度協議するが、合計3回の協議によっても合意が成立しない場合で、合意に向けた協議の継続が困難と判断される場合には、条例の規定に基づき協議会は知事に報告し、以後の手順は条例の規定によるものとする。

<ときわ台しゃれ街協議会との協議手続き>



6 その他規則で定める事項

- ・特記なき事項については「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」および「東京のしゃれた街並みづくり推進条例施行規則」の規定によるものとする。