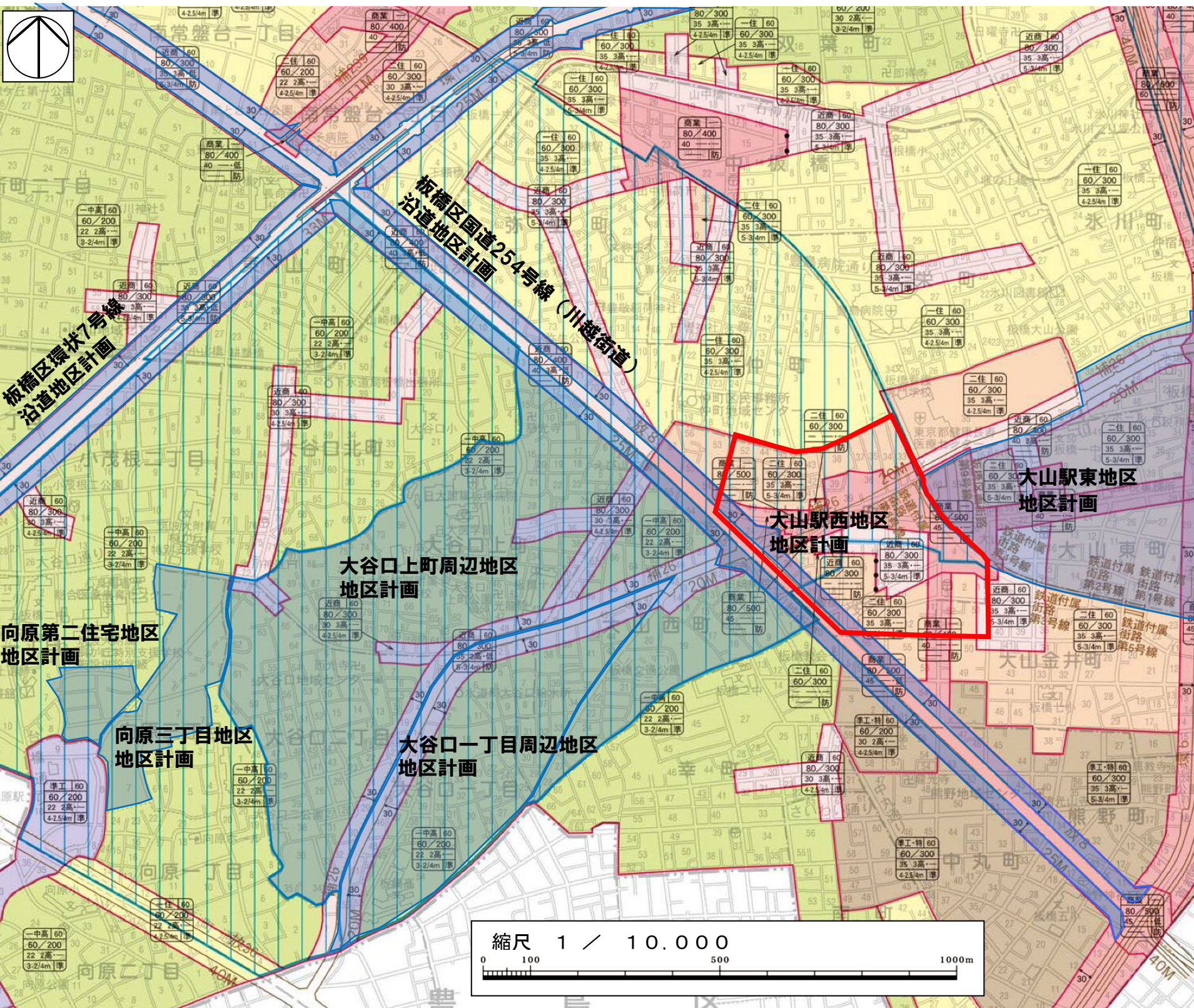


都 市 計 画（案）

- |   |  |               |
|---|--|---------------|
| 1 | 東京都市計画地区計画<br>大山駅西地区地区計画の変更（板橋区決定）                             | P. 1 ～ P. 16  |
| 2 | 東京都市計画第一種市街地再開発事業<br>大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定<br>（板橋区決定） | P. 17 ～ P. 21 |
| 3 | 東京都市計画高度利用地区の変更（板橋区決定）   | P. 22 ～ P. 28 |
| 4 | 東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定）   |               |
| 5 | 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（板橋区決定）                                    | P. 29 ～ P. 37 |

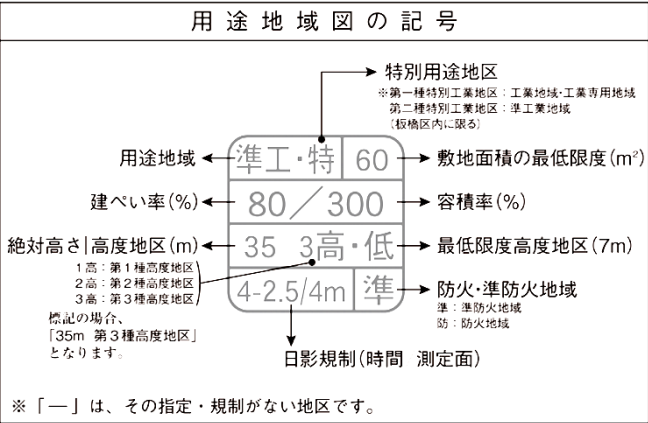


# 東京都市計画地区計画 大山駅西地区地区計画 総括図



- 地区計画の変更予定区域**  
・大山駅西地区地区計画  
(面積約17.3ha)
- 既存の地区計画・沿道地区計画の区域**

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)



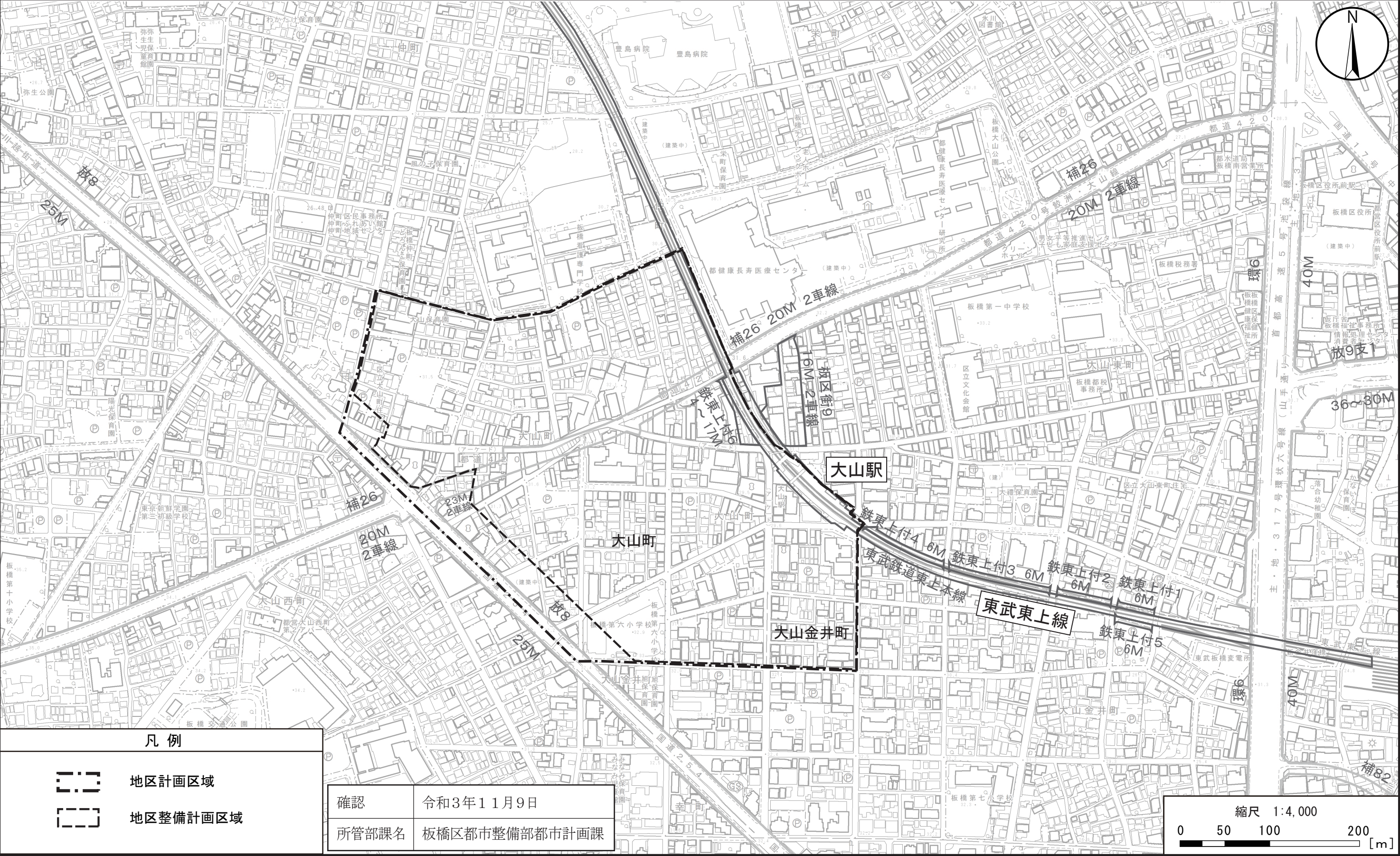
**新たな防火規制区域**  
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

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、←→30m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。

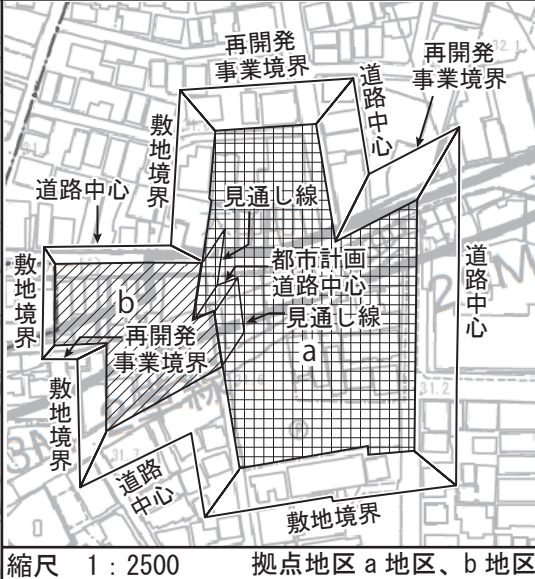
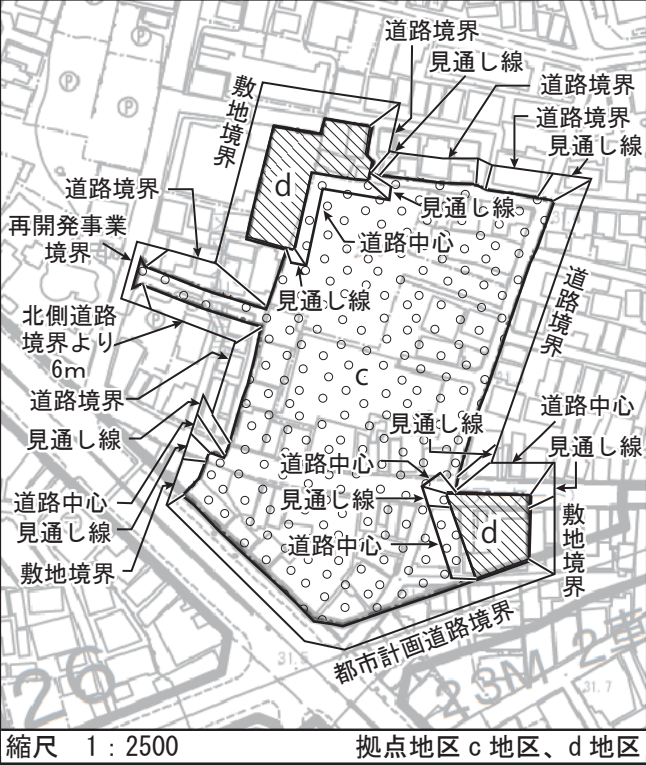
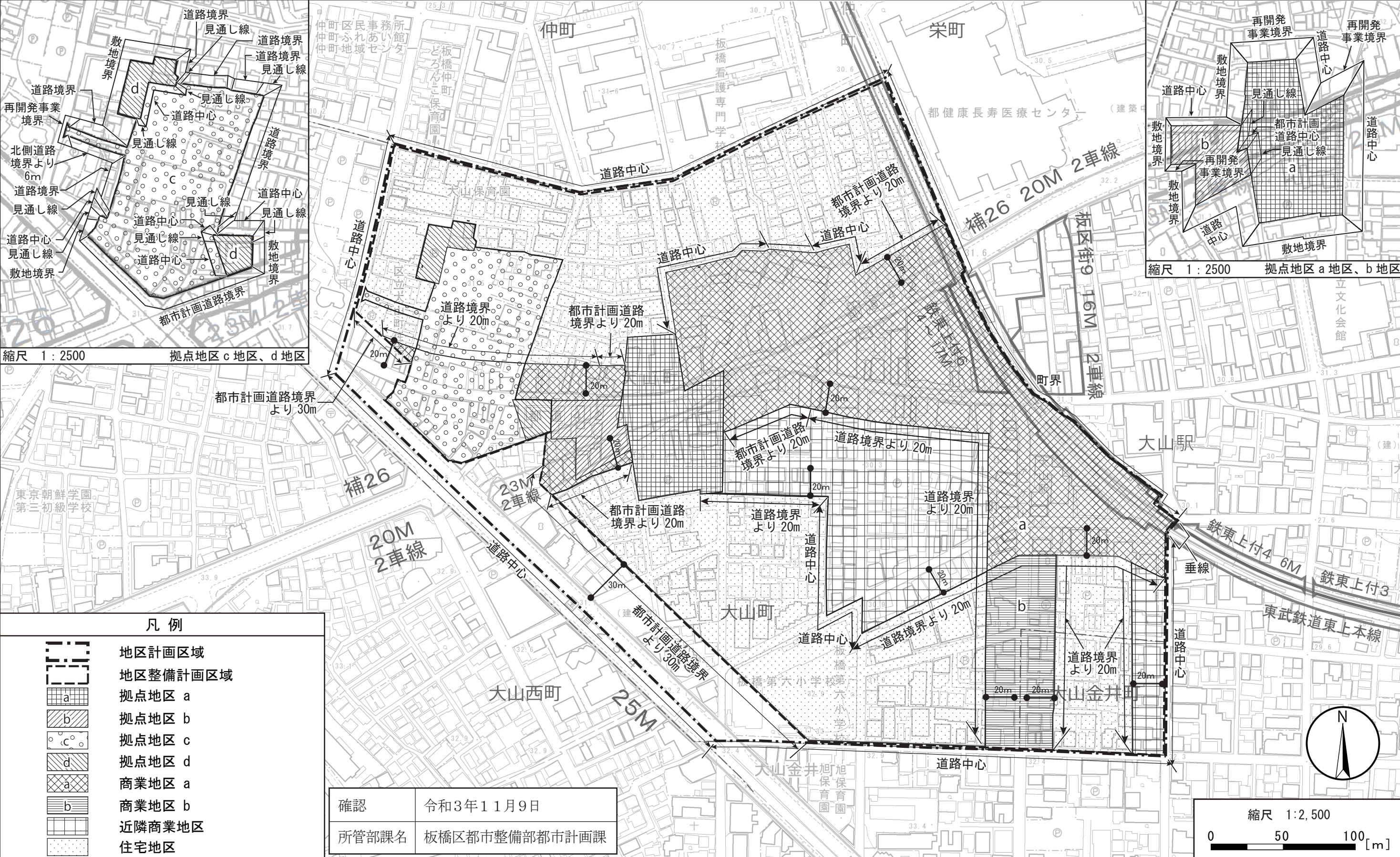




この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3 都市基交著第 65 号 令和 3 年 6 月 23 日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。（承認番号）3 都市基街都第 142 号 令和 3 年 7 月 28 日。無断複製を禁ずる。



大山駅西地区地区計画 計画図 1

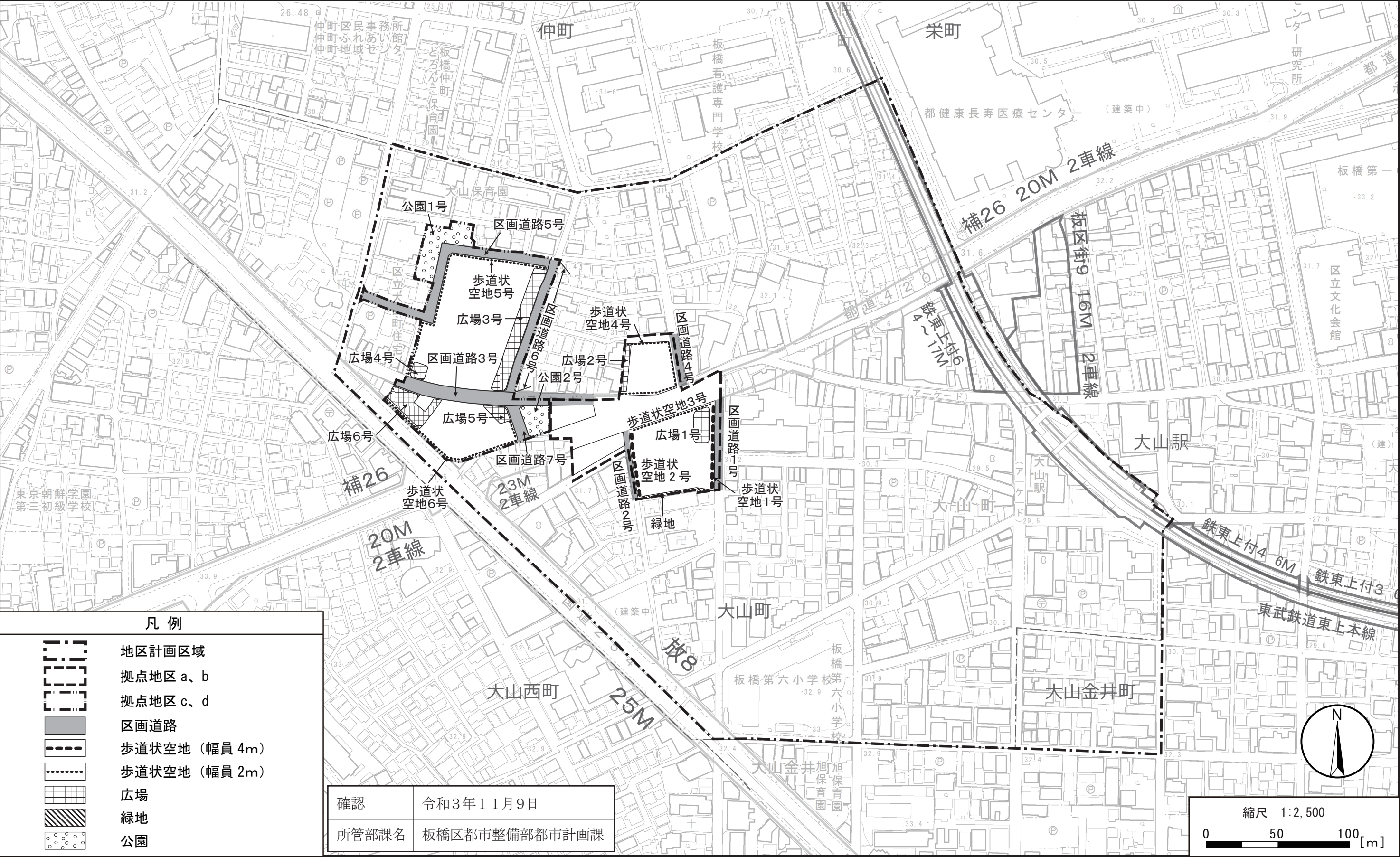


凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	拠点地区 a
	拠点地区 b
	拠点地区 c
	拠点地区 d
	商業地区 a
	商業地区 b
	近隣商業地区
	住宅地区

確認	令和3年11月9日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

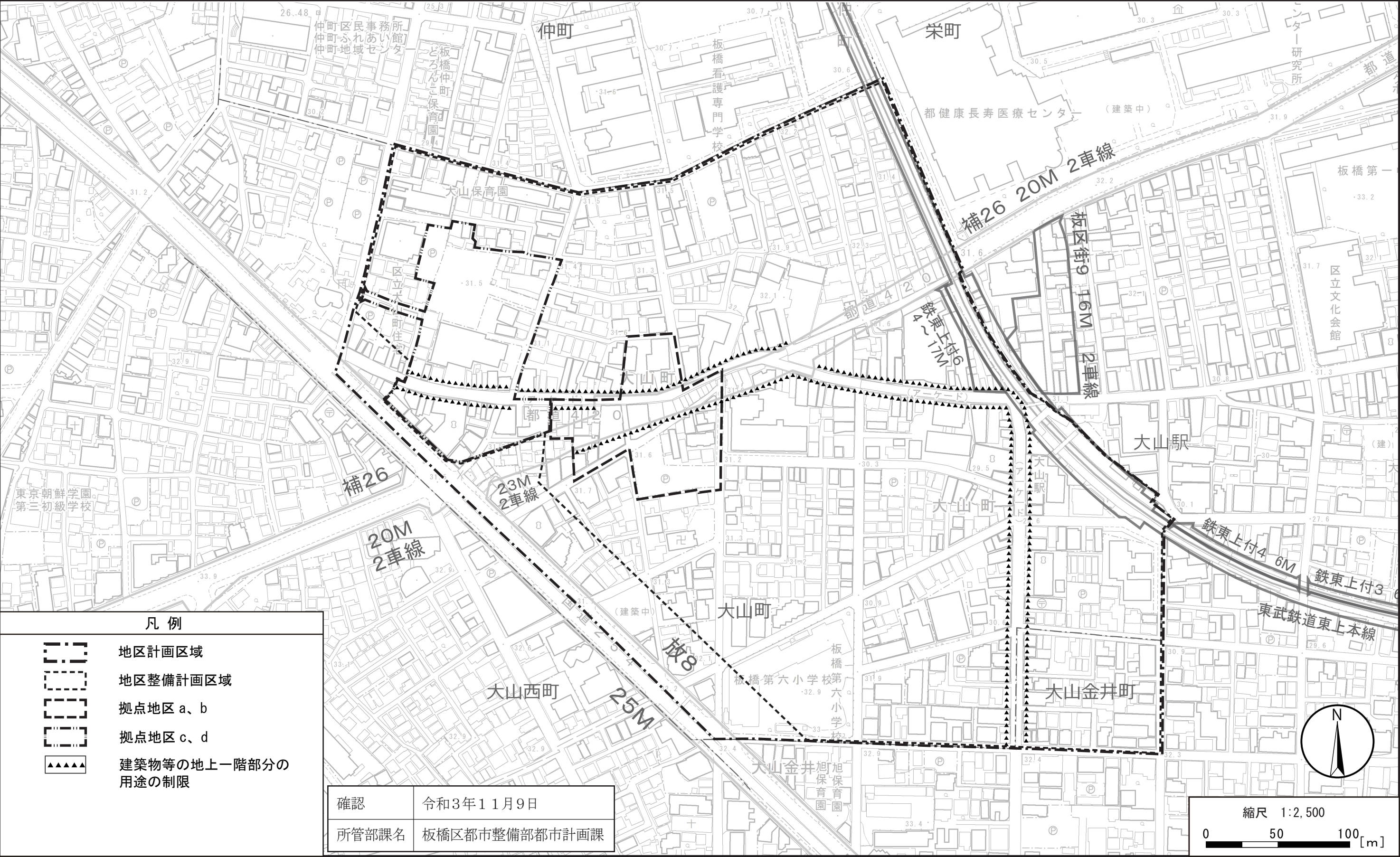


大山駅西地区地区計画 計画図 2





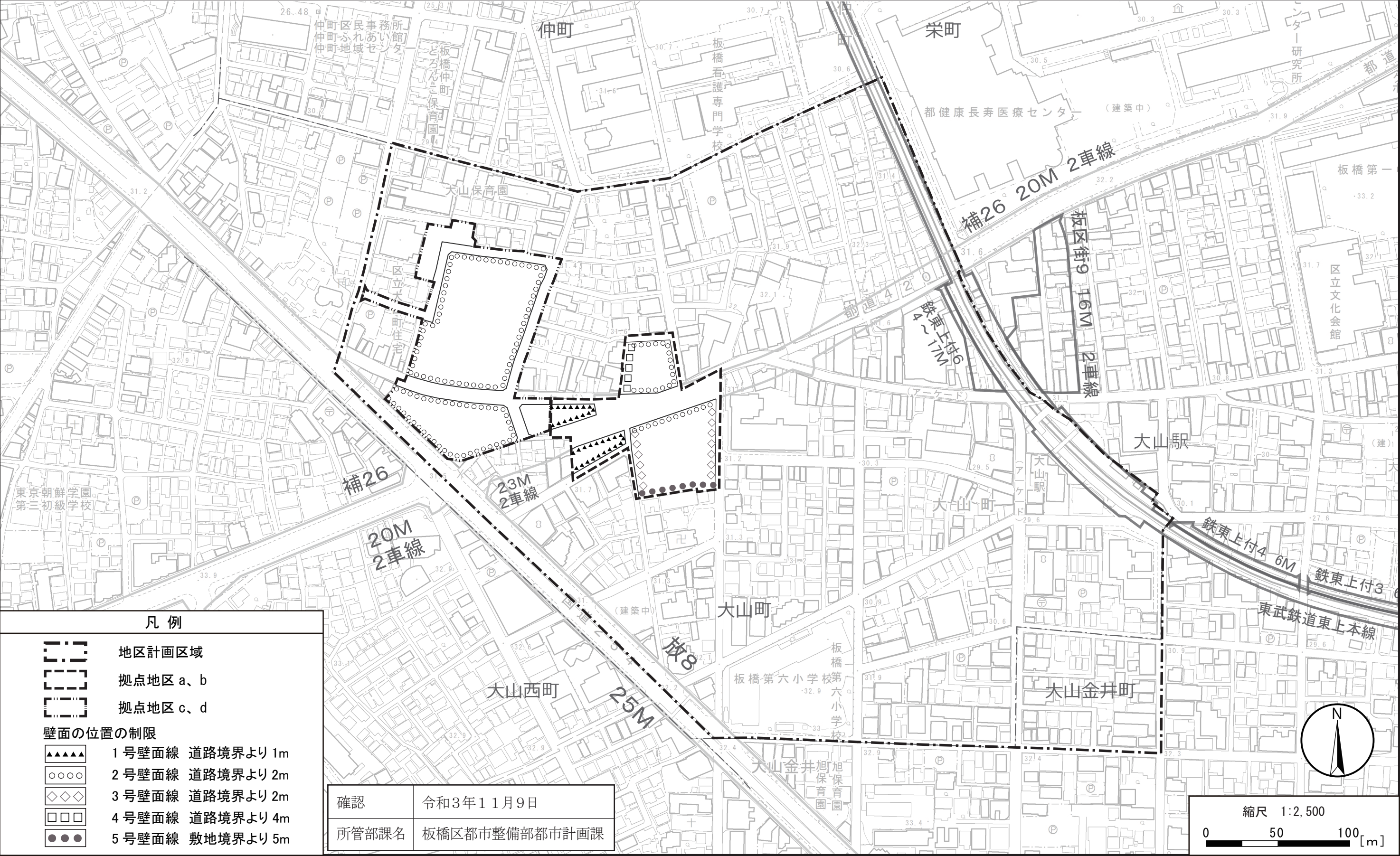
大山駅西地区地区計画 計画図 3



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3 都市基交著第 65 号 令和 3 年 6 月 23 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）3 都市基街都第 142 号 令和 3 年 7 月 28 日。無断複製を禁ずる。



大山駅西地区地区計画 計画図 4



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3 都市基交著第 65 号 令和 3 年 6 月 23 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）3 都市基街都第 142 号 令和 3 年 7 月 28 日。無断複製を禁ずる。







東京都市計画地区計画の変更(板橋区決定) (案)  
都市計画大山駅西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大山駅西地区地区計画
位 置※	板橋区大山町及びび大山金井町各境内
面 積※	約 17.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線大山駅の西側に位置し、地区中央部を東西に貫き大山駅から川越街道に至るにぎわいの軸であるハッピーロード大山商店街、及びその周辺の住宅地で構成されている。本地区の一部には「東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月）」の重点整備地域に指定された木造住宅が密集する地域が広がっており、防災面の問題を抱える地区である。</p> <p>一方、都市計画道路補助第26号線が平成27年2月に事業認可、東武東上線（大山駅付近）連続立体交差事業やそれに関連する鉄道付属街路、及び区画街路（駅前広場）が令和元年12月に都市計画決定されるなど、活発なまちづくりが進められている。</p> <p>「板橋区都市づくりビジョン（平成30年3月）」において本地区は、「大山まちづくり総合計画等」に基づき、市街地再開発事業等や土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等により、商店街のにぎわいの促進や文化施設の立地といった駅周辺の特徴を活かした都市づくりを進める」こととされている。</p> <p>「大山まちづくり総合計画（平成26年3月）」において、商店街は「鉄道立体化や交通結節点機能の強化に伴い、回遊性が向上し、更に魅力的でにぎわいのある、地域の交流の場となる商店街」とし、セントラル・クロスポイントエリアは「補助第26号線の整備にあわせた一体的な整備が必要な地区であるため、市街地再開発事業により複数の敷地を一体的に活用した共同化などにより、にぎわい・活気や防災性を生み出し、商店街の人の行き来をつなげる場として検討を進める」、ピッコロ・スクエア周辺エリアは「西側地域全体の交流とにぎわいの拠点」として市街地再開発事業等により、複数の敷地を一体的に活用した共同化を進めるとしている。住居系地域は「戸建住宅と集合住宅が調和した、緑豊かで、安心安全な住環境の形成」を図ることとしている。</p> <p>「東京都防災都市づくり推進計画」において本地区は、燃えにくい市街地を形成するため、市街地再開発事業や共同化の促進等により地区内の建築物の耐震化・不燃化を進めるとともに、都市災害による市街地の延焼を防止するための延焼遮断帯の形成を進めることとしている。また、鉄道立体化とも連携した、防災まちづくりを推進することとしている。</p> <p>このような地区の実態・動向、及び上位計画での位置づけを踏まえ、本地区では次に掲げる事項を地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 安心・安全なまちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>補助第26号線整備とあわせた沿道まちづくりの推進による延焼遮断帯の整備や良好な景観の形成をするとともに、木造住宅密集地域における不燃化の促進や地区施設の整備により、市街地の安全性の向上、住環境の維持・改善を推進する。</li> </ul> </li> <li>2 にぎわいのあるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>補助第26号線が商店街を横断して整備される中でも商店街の連続性を確保し、にぎわいの維持・向上を図り、人と人とのふれあいとつながりを大切にしたまちを継承していく。拠点地区であるクロスポイントエリア、ピッコロ・スクエア周辺エリアについては土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により商業や生活利便機能、定住人口の維持・増大に寄与する都市型居住機能の立地を誘導し、魅力ある市街地の形成を促進する。</li> </ul> </li> </ol>



区域の整備・開発及び保全に関する方針	<div data-bbox="140 1330 172 1798">3 鉄道立体化を見据えたまちづくり</div> <div data-bbox="177 120 252 1753"> <p>大山駅近接地域においては、東武東上線（大山駅付近）連続立体交差事業やそれに関連する鉄道付属街路事業、及び区画街路事業（駅前広場整備事業）を含む駅前周辺整備等の動きにあわせてまちづくりを推進する。</p> </div>
土地利用の方針	<div data-bbox="288 1285 316 1798">1 拠点地区 a・b（クロスポイント地区）</div> <div data-bbox="325 120 400 1771"> <p>補助第 26 号線とハッピーロード大山商店街が交差する場所であり、立地特性を活かした商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の導入により、まちのにぎわいや商店街の活性化に寄与する拠点の形成を図る。</p> </div> <div data-bbox="406 120 481 1771"> <p>また、補助第 26 号線の整備にあわせ一体的に公共施設等の整備を行い、このうち、まとまった規模の街区を形成する拠点地区については、土地の合理的かつ健全な高度利用により、上記の各種都市機能の集積を図る。</p> </div> <div data-bbox="488 1227 515 1798">2 拠点地区 c・d（ピッコロ・スクエア地区）</div> <div data-bbox="525 120 600 1771"> <p>ハッピーロード大山商店街の西側に位置し、立地特性を活かした商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の導入により、補助第 26 号線の西側地域に人の流れを引き込み、交流・にぎわいを維持するための拠点の形成を図る。</p> </div> <div data-bbox="606 120 681 1771"> <p>また、地区の防災性の向上やにぎわいの創出のために道路や公園・広場等の整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用により、上記の各種都市機能の集積を図る。</p> </div> <div data-bbox="687 1574 715 1798">3 商業地区 a・b</div> <div data-bbox="724 120 841 1771"> <p>ハッピーロード大山商店街を中心として大山駅前を含んだ地区であり、将来にわたって健全な商業機能の維持や良好な景観を形成するとともに、後背地の居住環境に配慮しつつ、商店街としてふさわしいまいまいに誘導し、安全で快適に買い物や交流ができる沿道型商店街の形成を図る。</p> </div> <div data-bbox="847 1581 874 1798">4 近隣商業地区</div> <div data-bbox="884 255 911 1753"> <p>大山駅周辺や商店街、拠点地区のにぎわいに隣接する利便性と、住宅地の居住環境とが調和する土地利用の誘導を図る。</p> </div> <div data-bbox="917 1637 944 1798">5 住宅地区</div> <div data-bbox="954 674 981 1753"> <p>戸建住宅と共同住宅が調和した、緑豊かで安心、安全に暮らせる住宅地の形成を図る。</p> </div>
地区施設の整備の方針	<div data-bbox="1078 450 1106 1771">新たな土地利用を支える公共施設等を計画的に整備するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</div> <div data-bbox="1115 730 1142 1798">1 地区の生活の軸としての機能の保全を図るため、区画道路を配置し整備を進める。</div> <div data-bbox="1152 920 1179 1798">2 地区の防災性の向上やにぎわいを創出するため、公園を整備する。</div> <div data-bbox="1189 120 1264 1798">3 歩行者の利便性・安全性の向上を図るとともに、回遊性の高い快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備し、あわせて緑地を配置する。</div> <div data-bbox="1273 315 1300 1798">4 回遊性の向上に資する歩行者空間を確保しながら、地域住民の交流と憩いの空間として利用可能な広場を整備する。</div> <div data-bbox="1310 120 1385 1798">5 建築物の密集化を防止し、安全性の確保とゆとりある居住環境を形成するため、地区施設の適切な配置を補助第 26 号線の整備にあわせて検討する。</div>



<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区の特性に応じて、以下のように建築物の整備の方針を定める。</p> <p>1 拠点地区a・b・c・d（クロスポイント地区、ピッコロ・スクエア地区） 土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の集積を図るとともに安全で快適な空間を創出するため、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <p>(1) 商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(3) 敷地の細分化による住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(4) 景観に配慮したまちなみを形成するため、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> <p>(5) 震災時の安全性の確保といるおいのあるまちなみを形成するため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2 商業地区a・b、近隣商業地区</p> <p>(1) 商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 景観に配慮したまちなみを形成するため、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> <p>(3) 震災時の安全性の確保といるおいのあるまちなみを形成するため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>3 住宅地区</p> <p>(1) 居住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 更なる建築物の密集化を防止し、ゆとりある居住環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(3) 景観に配慮したまちなみを形成するため、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> <p>(4) 震災時の安全性の確保といるおいのあるまちなみを形成するため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>1 緑豊かでいるおいのあるまちなみを形成するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等に努める。</p> <p>2 良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</p>



板橋区大山町及び大山金井町各地内							
位 置	約 15.8ha						
地区施設の配置 及び規模	面 積						
	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	
				区画道路 1 号	6.3m	約 60m	既設
				区画道路 2 号	4m	約 45m	既設、一部拡幅
				区画道路 3 号※	8m～10m〔一部 4m〕	約 130m	既設、一部拡幅
				区画道路 4 号	6.3m	約 30m	既設
				区画道路 5 号	6m	約 170m	一部拡幅、一部新設
				区画道路 6 号	6m	約 90m	拡幅
			区画道路 7 号	8m	約 25m	新設	
	公 園		名 称	面 積		備 考	
			公園 1 号	約 830 m <sup>2</sup>		新設 (歩行者空間を確保する)	
			公園 2 号	約 310 m <sup>2</sup>		新設 (歩行者空間を確保する)	
	その他の 公共空地		名 称	幅 員	延 長	備 考	
			歩道状空地 1 号	4m	約 50m	新設	
			歩道状空地 2 号	4m	約 45m	新設	
			歩道状空地 3 号	2m	約 60m	新設	
			歩道状空地 4 号	2m	約 95m	新設	
		歩道状空地 5 号	2m	約 160m	新設		



建築物等に関する事項		地区の区分		名称		面積		約 120m		新設	
建築物等に関する事項		地区の区分		名称		面積		約 120m		新設	
歩道状空地 6 号				名 称		面 積		約 120m		新設	
				広場 1 号		約 310 m <sup>2</sup>				新設	
				広場 2 号		約 150 m <sup>2</sup>				新設 緑道 (約 110 m <sup>2</sup> ) を含む	
				広場 3 号		約 880 m <sup>2</sup>				新設 (歩行者空間を確保する)	
				広場 4 号		約 110 m <sup>2</sup>				新設	
				広場 5 号		約 150 m <sup>2</sup>				新設 (歩行者空間を確保する)	
				広場 6 号		約 490 m <sup>2</sup>				新設 (一部ピロティ下を含む)	
				緑地		約 50 m <sup>2</sup>				新設	
				拠点地区 a		拠点地区 b		拠点地区 c		拠点地区 d	
				約 0.65ha		約 0.2ha		約 1.1ha		約 0.2ha	
				商業地区 a		商業地区 b		商業地区 c		商業地区 d	
				約 3.8ha		約 0.6ha		約 2.1ha		約 7.1ha	
				住宅地区							
				次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物へ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 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」							
				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その他これらに類するもの							
				3 ぱちんこ屋その他これに類するもの							
				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。							



建築物の敷地面積の最低限度	4 計画図3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階の当該道路路面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎若しくは下宿（これらに付属する自動車庫を含む。）又は倉庫業を営む倉庫の用途に供するもの ただし、住宅、共同住宅、寄宿舎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。					—	4 マーじゃん屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するもの
	1,000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	2,000 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、この限りではない。 (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 (3) 地区計画の決定告示日以降において、都市計画道路等の公施設の用地として提供したことにより減少した土地 (4) 地区計画の決定告示日以降において、都市計画道路等の公施設の用地を提供するために、本地区計画区域内の他の土地に移転した場合の移転後の土地 (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土地					—	—



壁面の位置の制限	1 計画図 4 に示す 1 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1m 以上とする。					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、敷地面積が 60㎡ 以上の場合は、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に該当する場合はこの限りでない。 (1) 物置その他これに類する用途(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 (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						
	2 計画図 4 に示す 2 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 2m 以上とする。 3 計画図 4 に示す 3 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 4m 以上とする。 4 計画図 4 に示す 4 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 5m 以上とする。 5 計画図 4 に示す 5 号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 6m 以上とする。											
建築物等の高さの最高限度	1 建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に基づく建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。											
	<table><tr><td>95m</td><td>45m</td><td>107m</td><td>35m</td><td>45m</td><td>40m</td><td>35m</td></tr></table>	95m	45m	107m	35m	45m	40m	35m				
95m	45m	107m	35m	45m	40m	35m						
	2 第 1 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。											

				<p>3 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はこの限りではない。</p> <p>4 区長の認定及び許可による特例</p> <p>(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、第1項の規定は適用しない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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ない。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。</p> <p>(3) 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で区長が建築審査会の同意を得て許可したものについては、第1項の規定は適用しない。</p>
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。			
	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。			



	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。

※印は知事協議事項

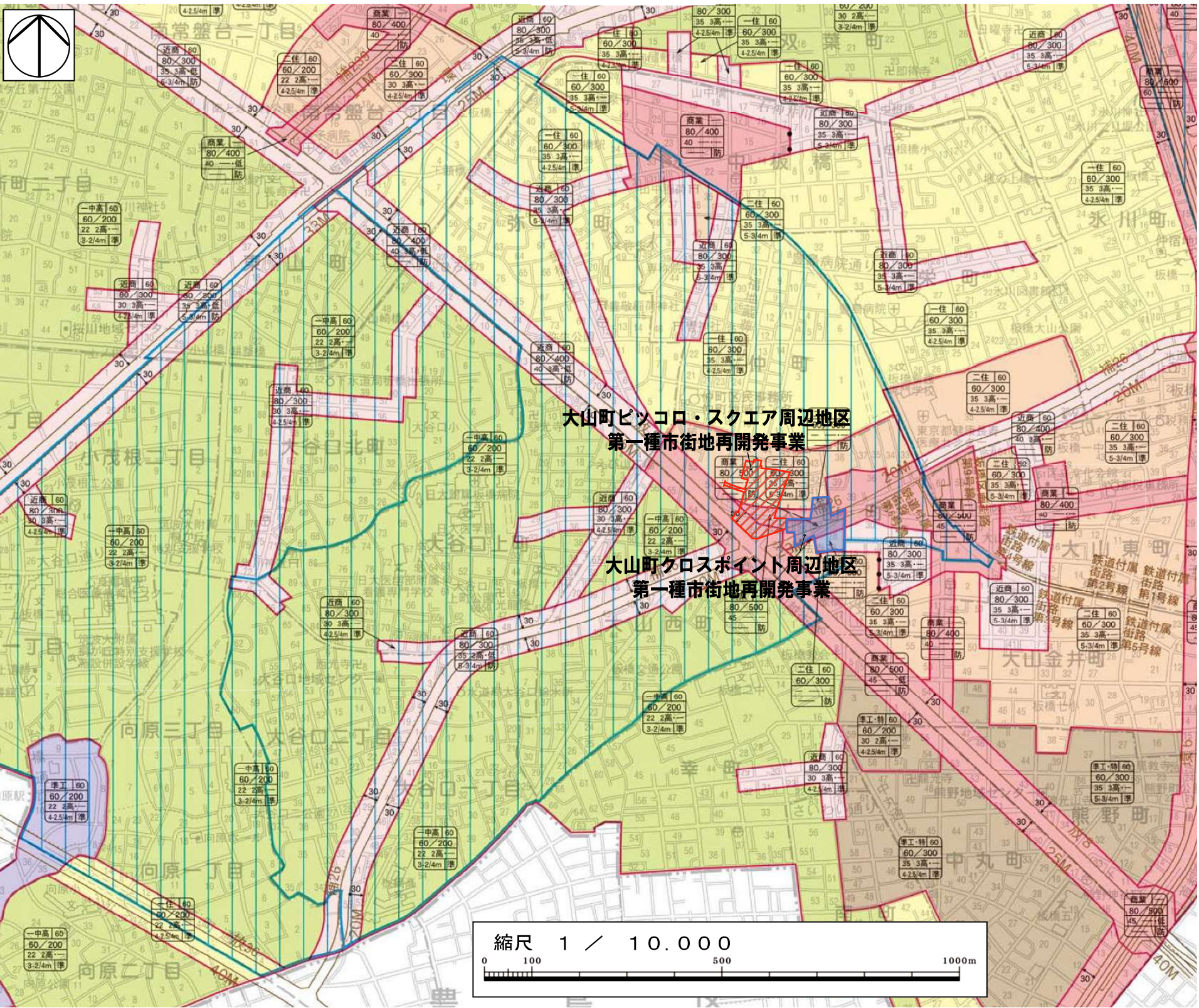
「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」  
 理由：駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、公共施設等の整備や土地の合理的かつ健全な高度利用により、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指すため、地区計画を変更する。

別表1 高さの最高限度の範囲

基 準	
高さの最高限度の範囲 高さの最高限度の 1. 2倍まで	[敷地面積] 500平方メートル以上 [道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離] 2メートル以上 [敷地面積に対する「空地」の面積の割合] 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] 2,000平方メートル以上 [道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離] 4メートル以上 [敷地面積に対する「空地」の面積の割合] 10パーセント以上

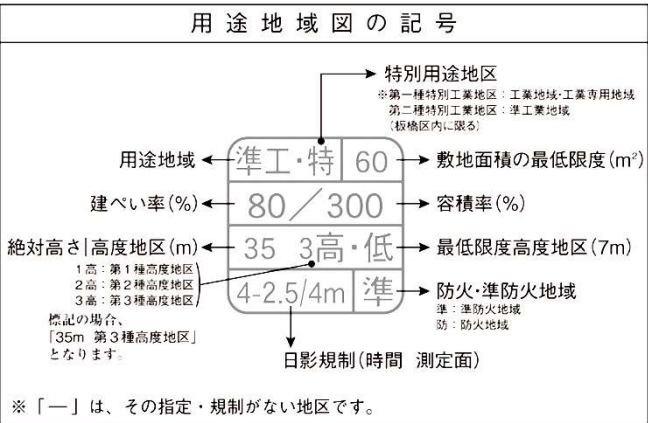


東京都市計画第一種市街地再開発事業 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業 総括図



- 第一種市街地再開発事業の変更予定区域  
・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区  
第一種市街地再開発事業（面積約1.3ha）
- 既存の第一種市街地再開発事業の区域

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)



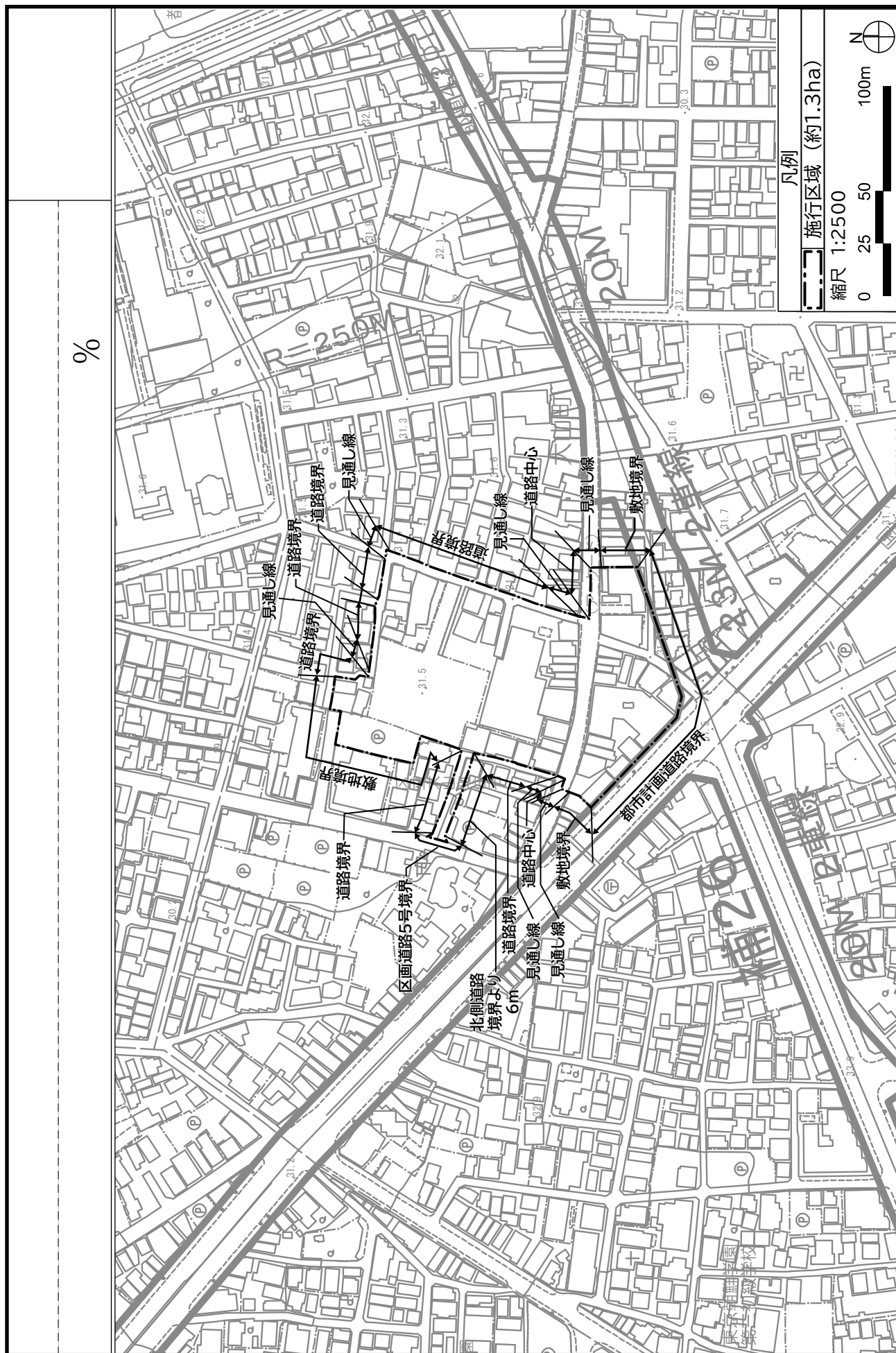
新たな防火規制区域  
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

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。

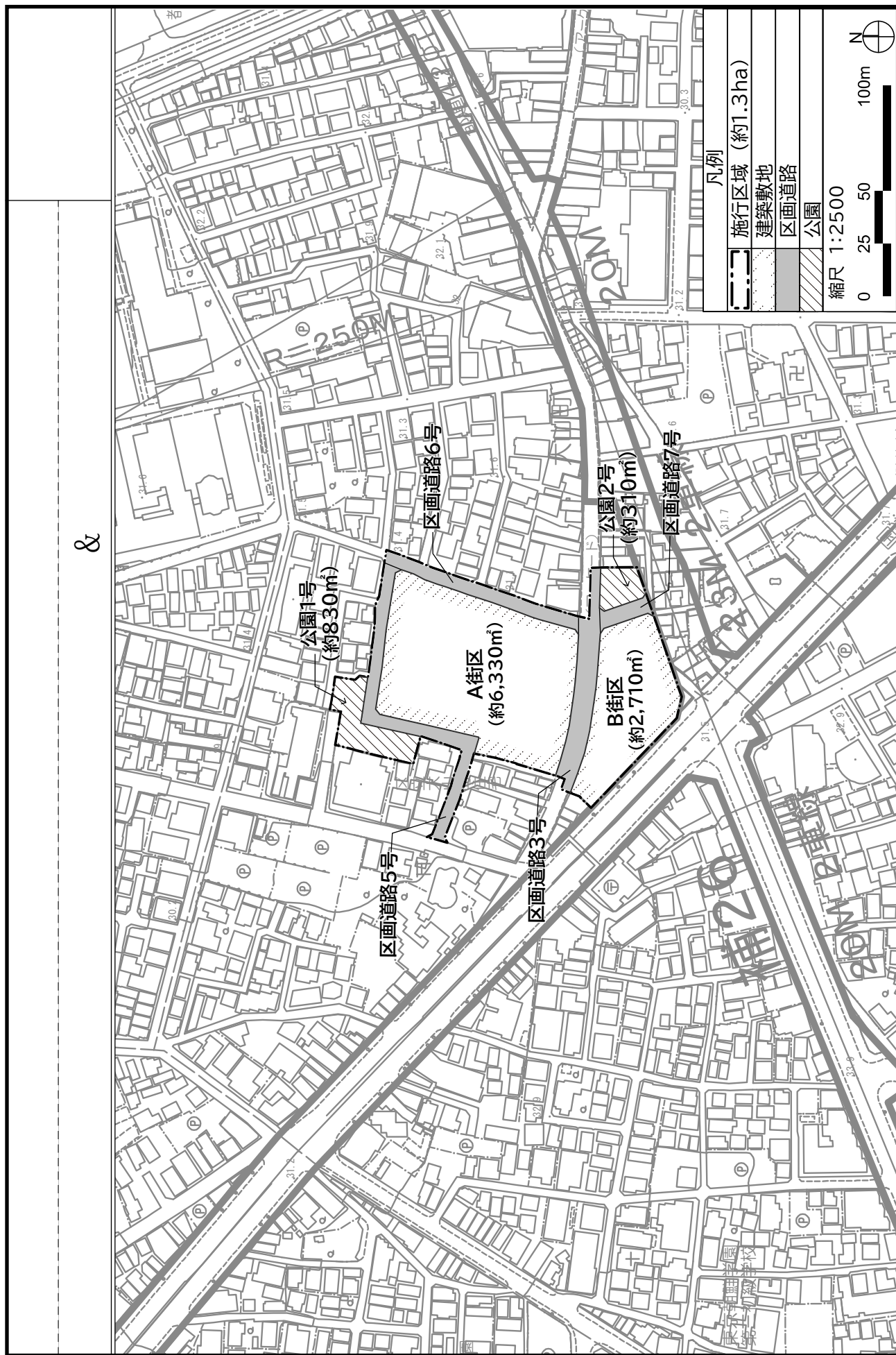
- 補82 ←都市計画道路の名称  
15M ←都市計画道路の計画幅員

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、←→30m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。

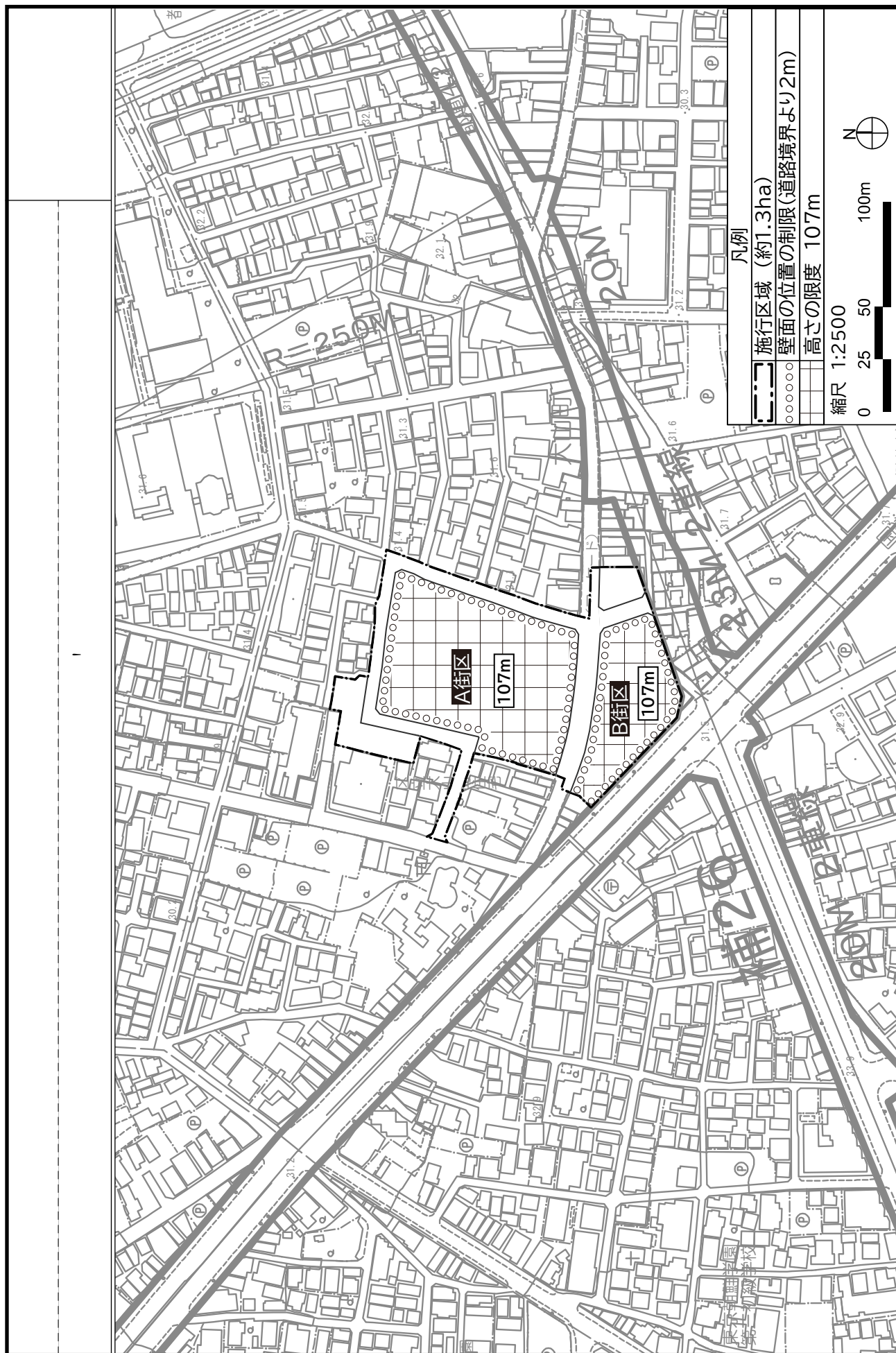




&







東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（板橋区決定）（案）  
都市計画大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

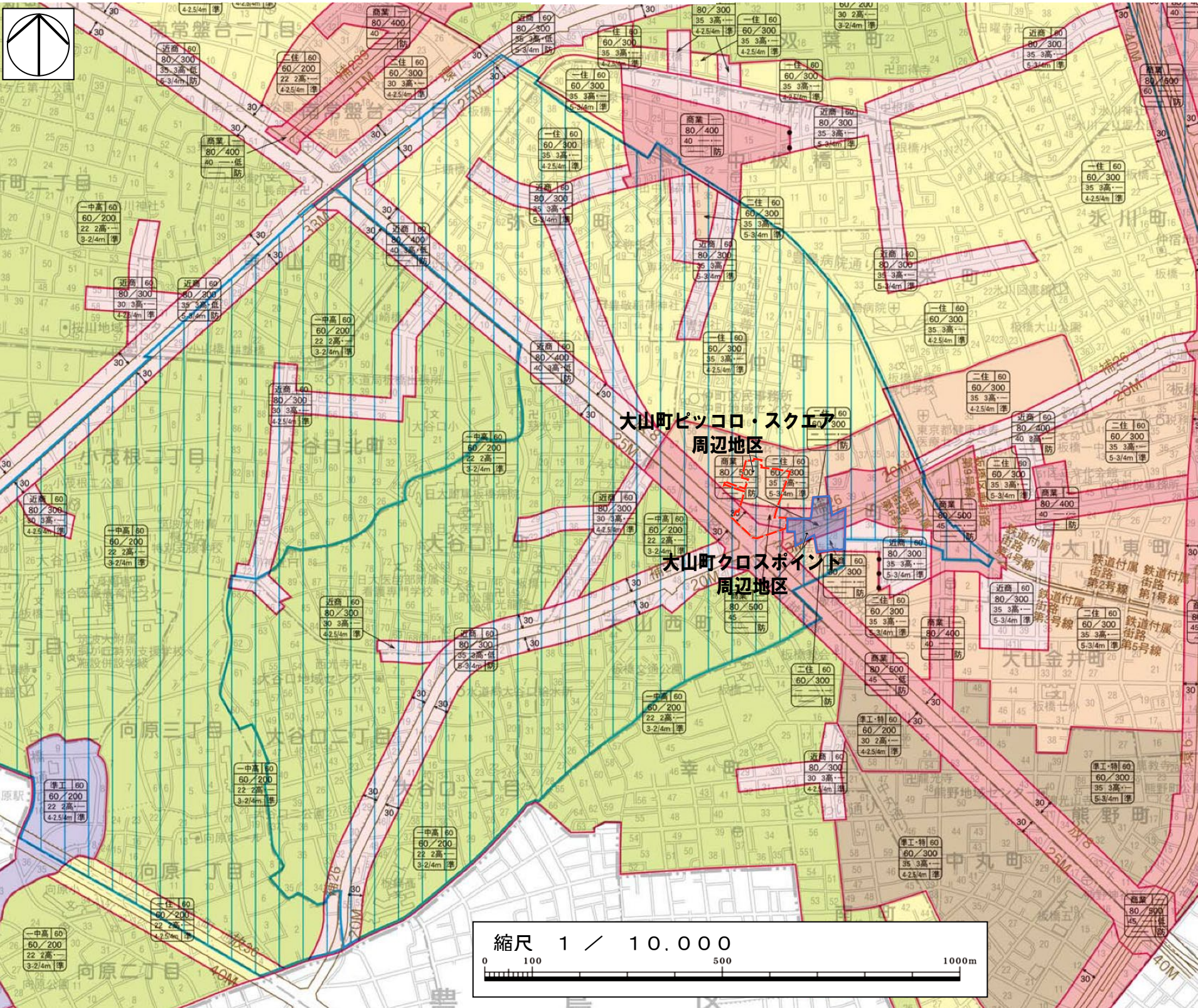
名 称		大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約 1.3 ha					
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅員	延長	面積	備 考
	公 園	公園	区画街路	区画道路 3 号 (都道 420 号鮫洲大山線)	8m～10m 〔一部 4m～5m〕	約 105m	
区画道路 5 号				6m	約 170m		一部拡張、一部新設
区画道路 6 号 (板橋区特別区道第 1920-2 号線)				6m	約 90m		拡張
区画道路 7 号				8m	約 25m		新設
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	A	約 4, 000 m <sup>2</sup>	約 42, 660 m <sup>2</sup> (約 27, 980 m <sup>2</sup> )	住宅、店舗、駐車場	107m	約 830 m <sup>2</sup>	新設 (歩行者空間を確保する)
建築物の整備	B	約 1, 530 m <sup>2</sup>	約 28, 460 m <sup>2</sup> (約 20, 320 m <sup>2</sup> )	住宅、店舗、駐車場	107m	約 310 m <sup>2</sup>	新設 (歩行者空間を確保する)
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考
建築物の整備	街区番号	建築敷地面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※ 1	面積	備 考

「施行区域、公共施設及び街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、補助第 26 号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指すため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うものである。



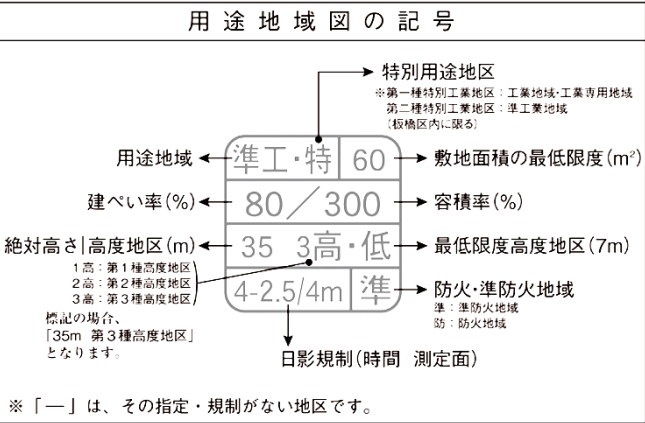
# 東京都市計画高度利用地区 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 総括図



高度利用地区の変更予定区域  
・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区  
(面積約1.3ha)

既存の高度利用地区の区域

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)



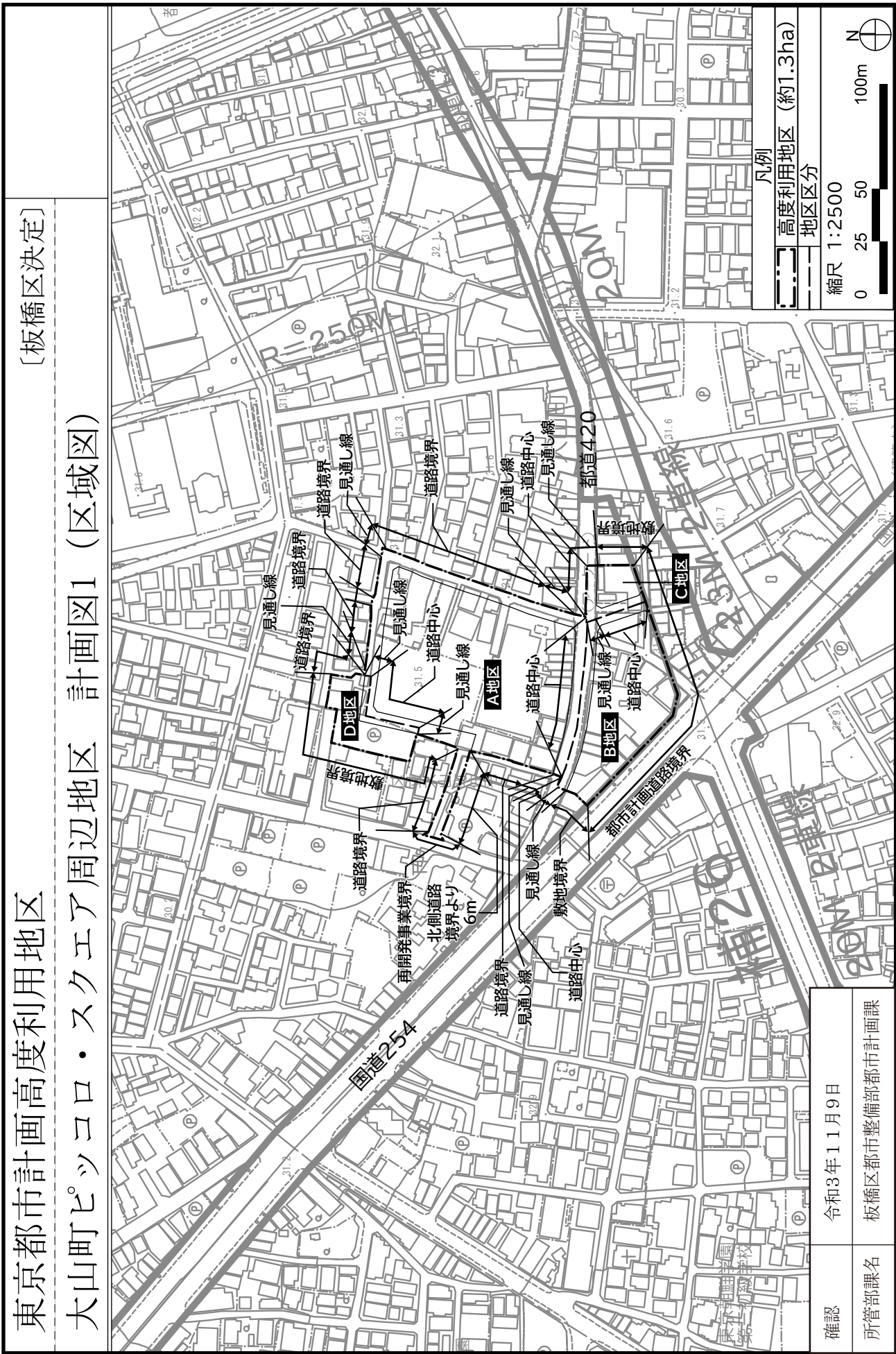
新たな防火規制区域  
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

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

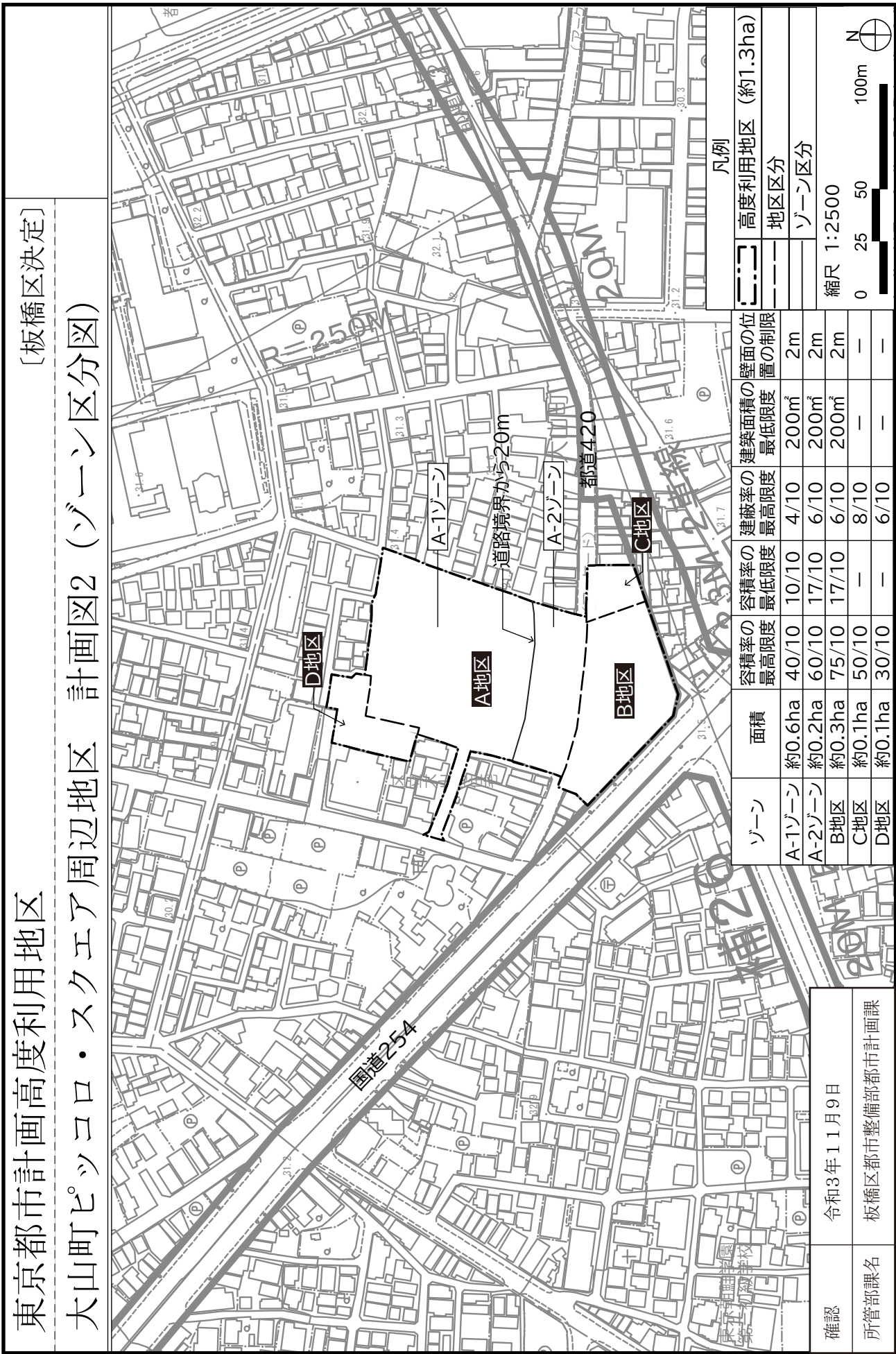
用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線(都市計画道路がある場合は原則として計画線)から20mです。30mのものは、 $\longleftrightarrow$ 30mの表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は、(・・・)の表示があります。



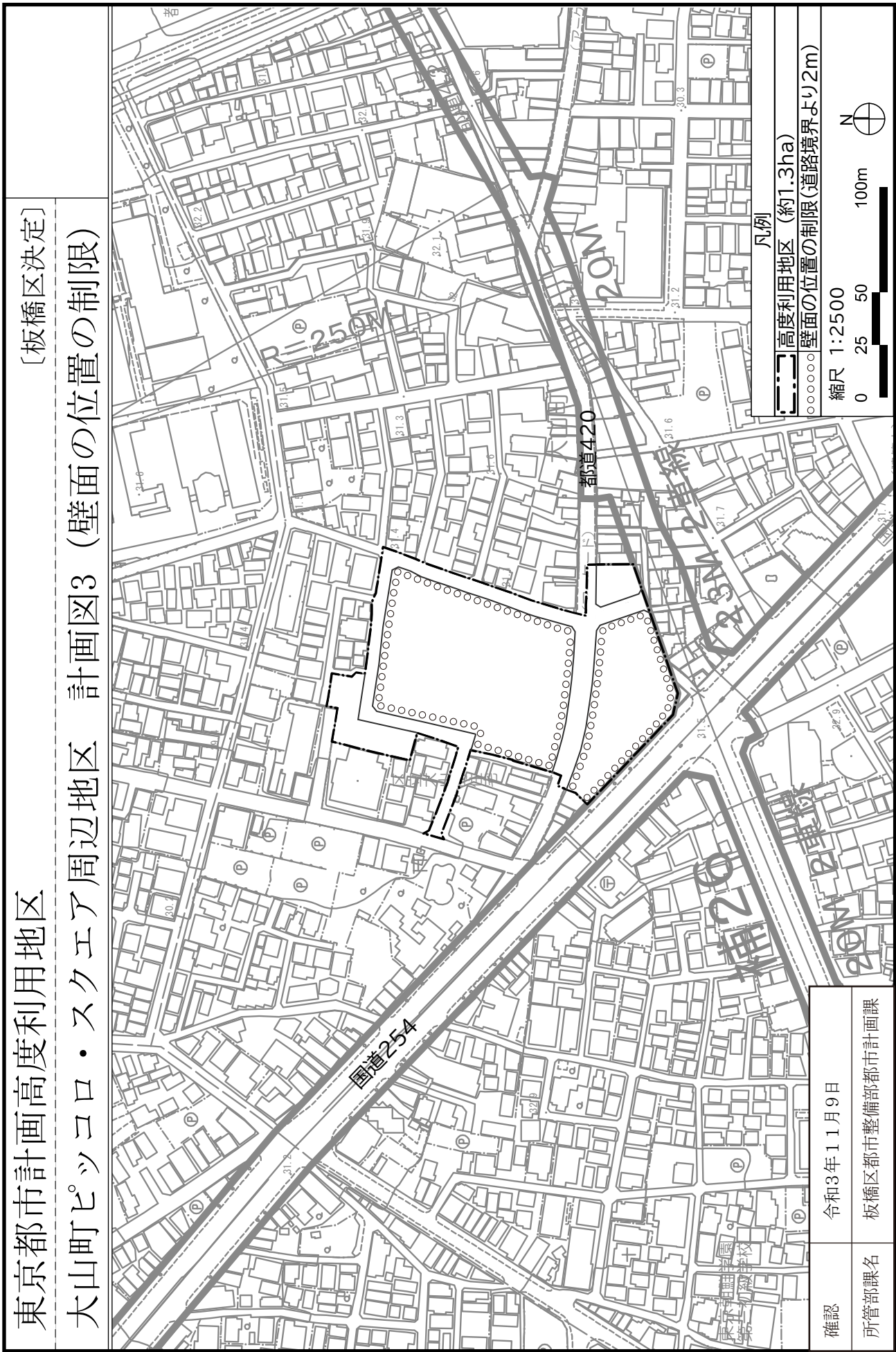


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3都市基交第65号 令和3年6月23日。  
 ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。（承認番号）3都市基交第142号 令和3年7月28日。無断複製を禁ずる。





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交第65号 令和3年6月23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)3都市基街都第142号 令和3年7月28日。無断複製を禁ずる。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交第65号 令和3年6月23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)3都市基交第142号 令和3年7月28日。無断複製を禁ずる。



東京都都市計画高度利用地区の変更（板橋区決定）（案）  
都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率の最高限度 (注1)	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度 (注2)	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限 (注3)	備考
A-1	約0.6ha (6,340㎡)	40/10	10/10	4/10	200㎡	2m	大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業施行区域
A-2	約0.2ha (1,820㎡)	60/10	17/10	6/10	200㎡	2m	
B	約0.3ha (3,190㎡)	75/10	17/10	6/10	200㎡	2m	
C	約0.1ha (540㎡)	50/10	—	8/10	—	—	
D	約0.1ha (980㎡)	30/10	—	6/10	—	—	
小計	約1.3ha (12,870㎡)	—	—	—	—	—	
(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例							
1 A-1,A-2地区について							
1-1 建築物の用途の規模による低減 育成用途 (注4) に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の1未満である建築物にあっては、10分の10を減じる。							
1-2 建築物の用途の規模による低減 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積に対する割合の3分の1未満である建築物については10分の5を減じる。							
1-3 地上部及び建築物上の緑化率による低減 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、10分の3.5未満である建築物にあっては、10分の0.2を減じる。							
2 B地区について							
2-1 建築物の敷地内に設ける空地の規模による低減 敷地内に設ける広場等の空地面積 (壁面の位置が制限された区域を除く) の合計が敷地面積の10分の2未満である建築物にあっては、10分の15を減じる。							
2-2 建築物の用途の規模による低減 育成用途 (注4) に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の3未満である建築物にあっては、10分の25を減じる。							
2-3 建築物の用途の規模による低減 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積に対する割合の2分の1未満である建築物については10分の10を減じる。							
2-4 地上部及び建築物上の緑化率による低減 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、10分の3.5未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。							

(大山町ピッコロ・スクエア周辺地区) 高度利用地区

	(注2) 建蔽率の最高限度の特例 建築基準法第53条第3項各号の一に該当する場合は10分の1を、同項各号に該当する場合又は同条第6項第1号に該当する場合は10分の2を加えた数値とする。建築物の建築面積の敷地面積に対する割合について数値の異なる2以上の区域が生ずる場合、当該2以上の区域にまたがる建築物の敷地については、建築基準法第53条第2項の規定を準用するものとする。		
	(注3) 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、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、アーケード等に接続する庇等は除く。 (注4) 育成用途 育成用途とは、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和2年12月）」表3に示す「文化・交流施設」「商業施設」「生活支援施設」とする。		
板橋区内のその他の既決定の地区		面積	位置
高度利用地区		約 ha	
(成増駅北口地区)		1.6	板橋区成増二丁目及び三丁目各地内
(成増駅北口第二地区)		0.6	板橋区成増三丁目地内
(浮間舟渡駅前地区)		0.5	板橋区舟渡一丁目地内
(上板橋駅南口駅前地区)		2.2	板橋区上板橋一丁目及び二丁目各地内
(大山町クロスポイント周辺地区)		0.85	板橋区大山町地内
(板橋駅板橋口地区)		0.4	板橋区板橋一丁目地内
(板橋駅西口地区)		0.6	板橋区板橋一丁目地内
小 計		6.75	
合計		約 8.05 ha	—

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。



変更概要

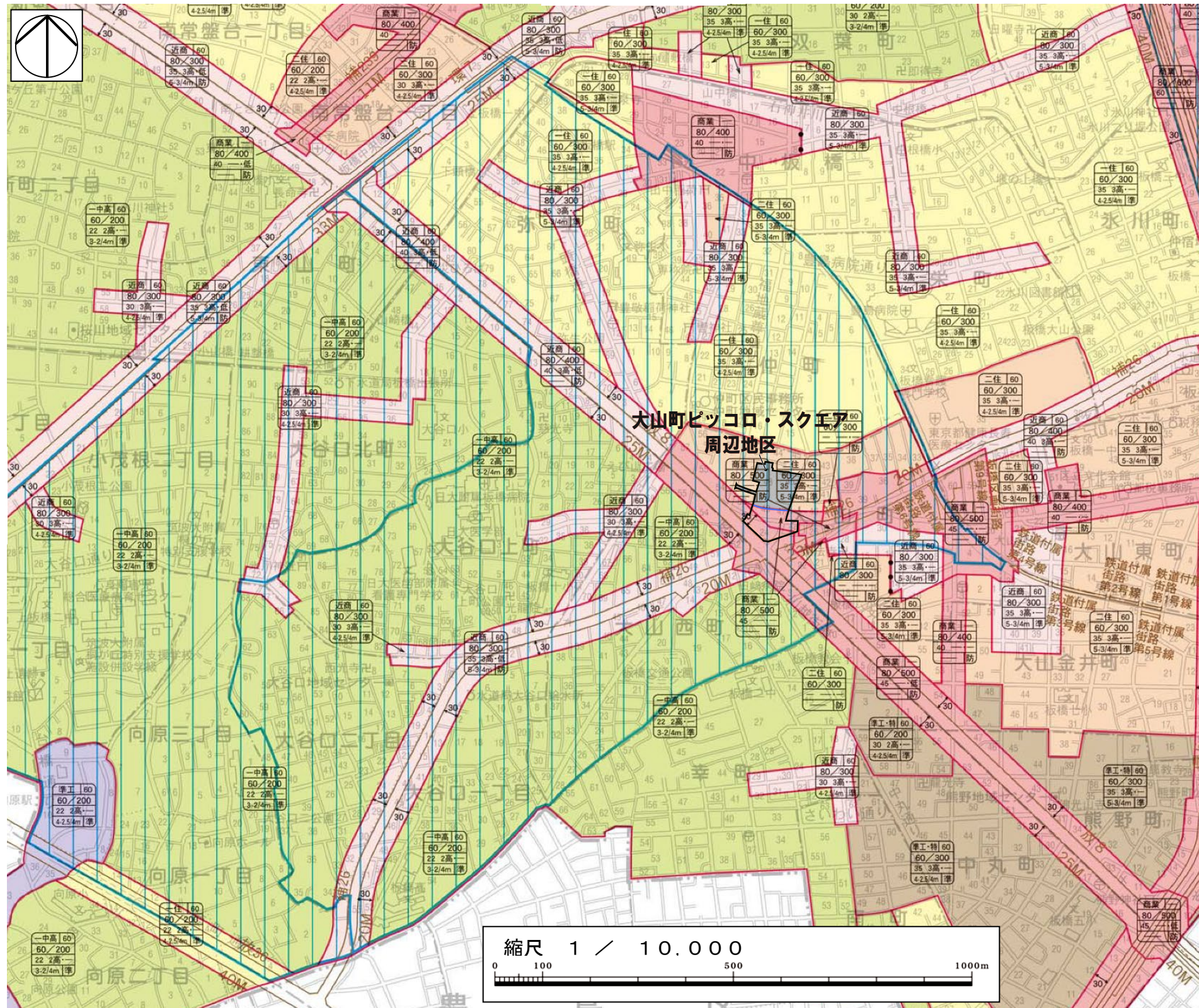
番号	種類	変更箇所	変更面積	備考	
1	高度利用地区 (大山町ピッコロ・スクエア周辺地区)	板橋区大山町地内	約 1.3 ha	追加	既決定地区 成増駅北口地区 成増駅北口第二地区 浮間舟渡駅前地区 上板橋駅南口駅前地区 大山町クロスポイント周辺地区 板橋駅板橋口地区 板橋駅西口地区



# 東京都市計画

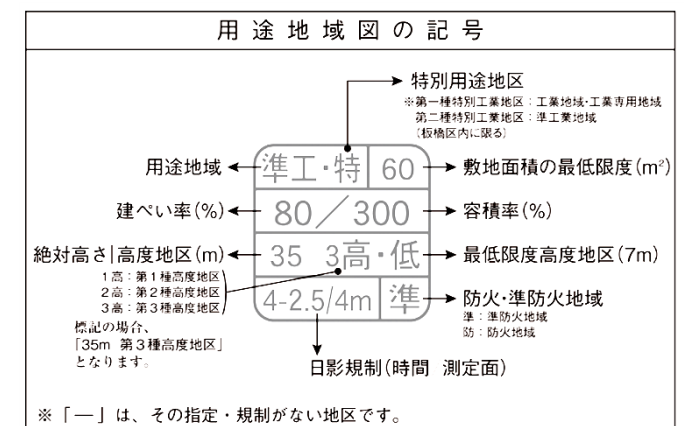
## 防火地域及び準防火地域〔板橋区決定〕 高度地区〔板橋区決定〕

# 総括図



- 防火地域及び準防火地域の変更予定区域  
・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区  
(面積約0.7ha)
- 高度地区の変更予定区域  
・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区  
(面積約1.3ha)

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)



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、↔30m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。

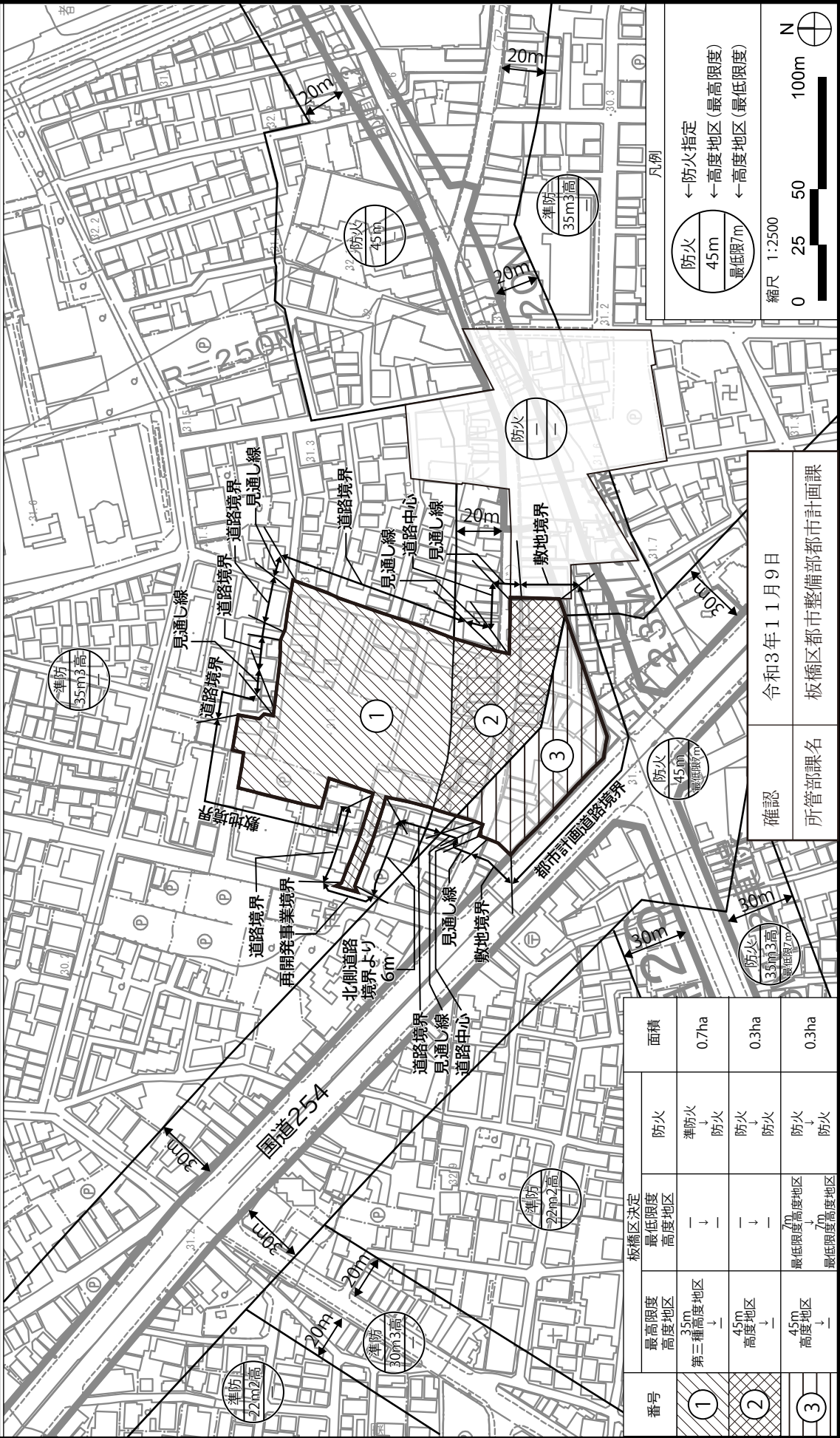


東京都市計画

防火地域及び準防火地域〔板橋区決定〕

高度地区〔板橋区決定〕

計画図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交第65号 令和3年6月23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)3都市基街都第142号 令和3年7月28日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定）（案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 192.4ha (192.4)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
10m 第 1 種 高度地区	約 28.7ha (28.7)	1 建築物の高さは、10メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
17m 第 1 種 高度地区	約 2.2ha (2.2)	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 0.1ha (0.1)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
17m 第 2 種 高度地区	約 592.8ha (592.8)	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
22m 第 2 種 高度地区	約 653.9ha (653.9)	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
30m 第 2 種 高度地区	約 414.3ha (414.3)	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
35m 第 2 種 高度地区	約 13.8ha (13.8)	1 建築物の高さは、35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	

最高限度



第3種 高度地区	約 0.2ha (0.2)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
22m 第3種 高度地区	約 11.6ha (11.6)	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
30m 第3種 高度地区	約 215.8ha (215.8)	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
35m 第3種 高度地区	約 481.5ha (482.2)	1 建築物の高さは、35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	一部削除
40m 第3種 高度地区	約 11.5ha (11.5)	1 建築物の高さは、40メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
45m 第3種 高度地区	約 40.4ha (40.4)	1 建築物の高さは、45メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
17m 高度地区	約 3.2ha (3.2)	建築物の高さは、17メートル以下とする。	
22m 高度地区	約 56.2ha (56.2)	建築物の高さは、22メートル以下とする。	
30m 高度地区	約 135.3ha (135.3)	建築物の高さは、30メートル以下とする。	
35m 高度地区	約 7.0ha (7.0)	建築物の高さは、35メートル以下とする。	
40m 高度地区	約 62.2ha (62.2)	建築物の高さは、40メートル以下とする。	

4 5 m 高度地区	約 68.8ha (69.4)	建築物の高さは、4 5メートル以下とする。	一部削除
6 0 m 高度地区	約 39.1ha (39.1)	建築物の高さは、6 0メートル以下とする。	
小計	約 3,031.0ha (3,032.3)		
<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>2 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際に、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当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、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のうち、当該規定に適合しない部分を有する建築物（以下「絶対高さ制限既存不適格建築物」という）の敷地に別棟で当該規定に適合する建築物を建築する場合においては、既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。</p> <p>(3) 絶対高さ制限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1/2以下かつ50㎡未満の場合には、絶対高さ制限既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。</p> <p>(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絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。</p>			



### 3 地区計画等の区域内の適用の除外

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等の区域（以下「地区計画等」という。）又は景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項に規定する景観地区内の建築物で、当該建築制限条例又は当該景観地区に関する建築物の高さの最高限度の内容に適合するものについては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。

### 4 区長の認定による特例

（1）絶対高さ制限既存不適格建築物（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、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、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。

ア 建替え後の建築物の敷地面積は、絶対高さ制限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、絶対高さ制限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絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、絶対高さ制限既存不適格建築物の絶対高さ制限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）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、同表に定める絶対高さ制限の範囲を上限として、当該建築物に係る絶対高さ制限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。

表1 絶対高さ制限の範囲

絶対高さ制限の範囲	基 準
絶対高さ制限の 1.2倍まで	〔敷地面積〕 500平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 2メートル以上 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕 10パーセント以上
絶対高さ制限の 1.5倍まで	〔敷地面積〕 2,000平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 4メートル以上 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕 10パーセント以上

### 5 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

（1）都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの

（2）建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの

（3）その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

	<p>6 区長の許可による特例</p> <p>公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で区長が建築審査会の同意を得て許可したものについては絶対高さに限り当該規定は適用しない。</p>	
--	---	--

	種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	
最低限度	既決定地区	約 160.0ha (160.0)	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に付属する門又はへいを含む。）</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
	環状七号線沿道地区			
	川越街道及び補助234号線沿道地区			
	環状八号線沿道地区			
	川越街道、補助301号線及び補助302号線沿道地区			
	中山道板橋地区			
	補助26号線板橋地区			
	補助82号線板橋地区			
	小計	約 160.0ha (160.0)		
	合計	約 3,191.0ha (3,192.3)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。



変更概要

変更箇所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
大山町地内	3 5 m第 3 種高度地区	指定なし	約 0.7ha	
大山町地内	4 5 m高度地区	指定なし	約 0.6ha	

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（板橋区決定）（案）  
都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 353.5ha (352.8)	
準防火地域	約 2,685.3ha (2,686.0)	
合 計	約 3,038.8ha (3,038.8)	

「種類、位置、及び区域は、計画図表示のとおり」  
理 由：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変 更 概 要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
大山町地内	準防火地域	防火地域	約 0.7ha	