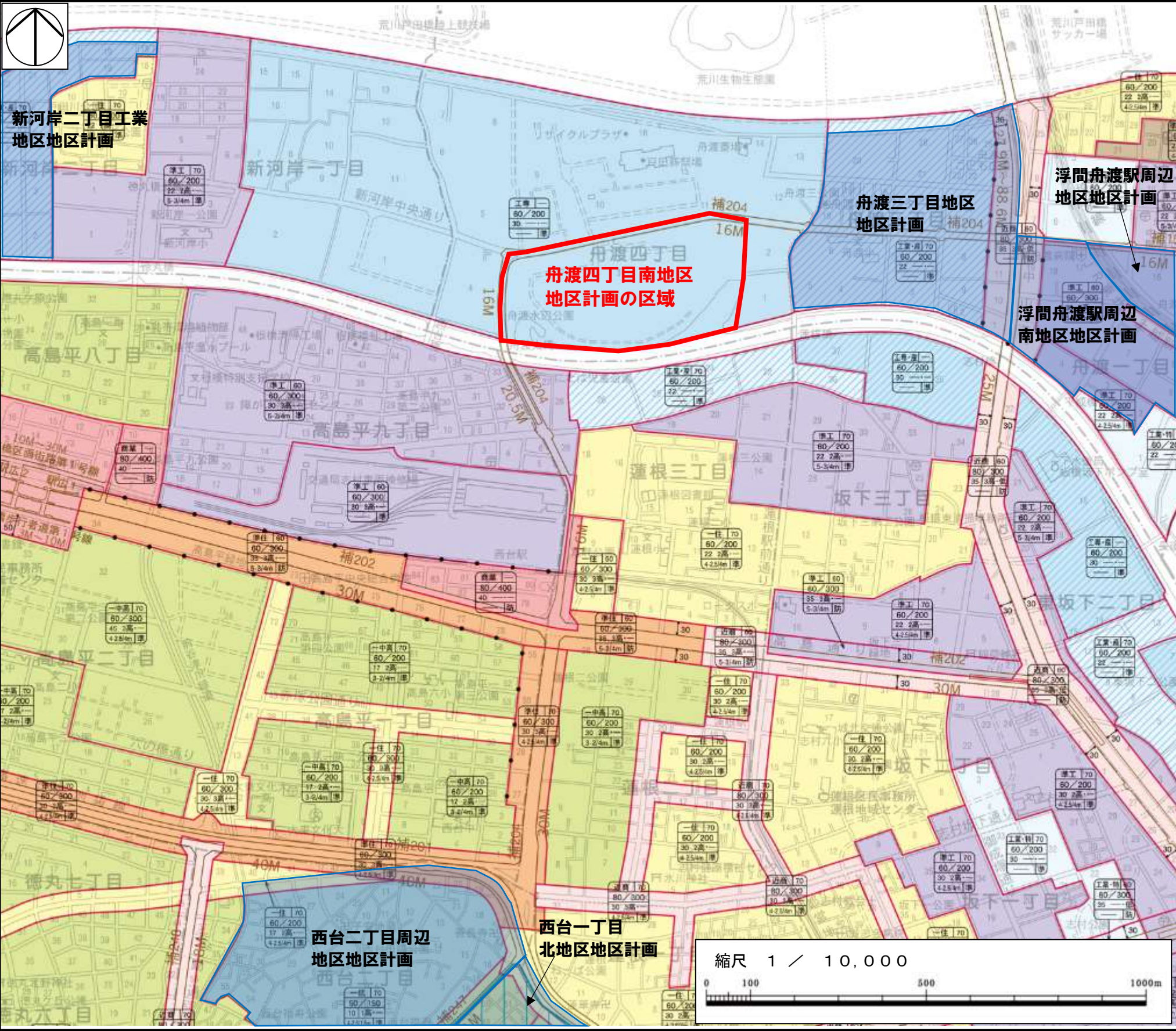


都 市 計 画（案）

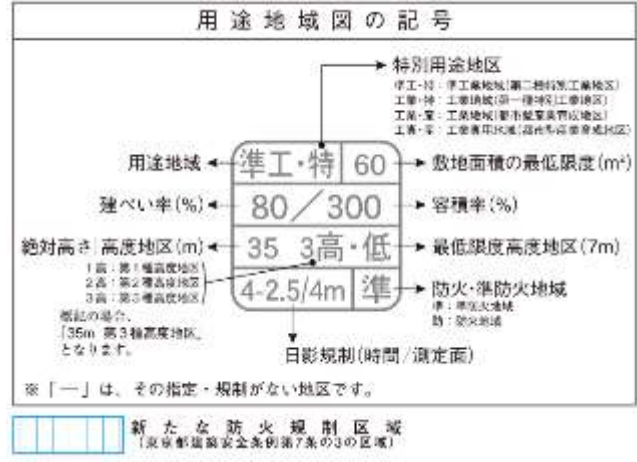
- 1 東京都市計画地区計画
舟渡四丁目南地区地区計画の決定（板橋区決定）
P. 1～P.11
- 2 東京都市計画高度利用地区の変更（板橋区決定）
P.12～P.16
- 3 東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定）
P.17～P.24

東京都市計画地区計画 舟渡四丁目南地区地区計画 総括図



- 地区計画の区域
・舟渡四丁目南地区地区計画
(面積約 12.6ha)
- 既存の地区計画の区域

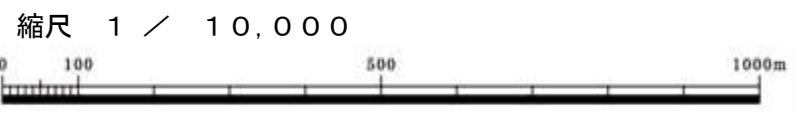
用途地域	
一低	第一種低層住居専用地域
一中高	第一種中高層住居専用地域
二中高	第二種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工・特	準工業地域(第二種特別工業地区)
準工	準工業地域
工業・特	工業地域(第一種特別工業地区)
工業・産	工業地域(都市型産業育成地区)
工業・産	工業専用地域(都市型産業育成地区)
工業	工業専用地域



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

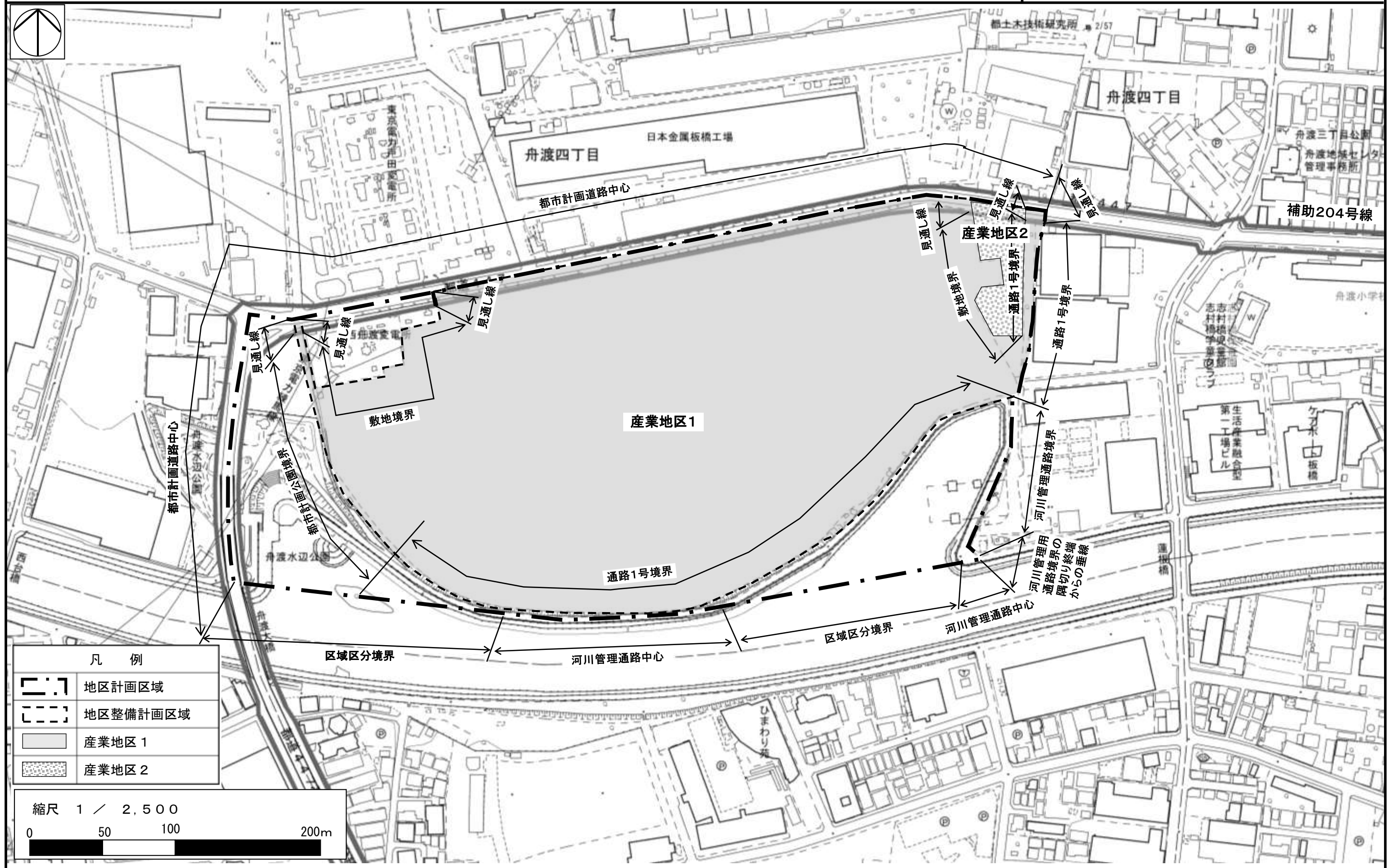
用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線(都市計画道路がある場合は原則として計画線)から20mです。30mのものは、←30の表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は(・・・)の表示があります。



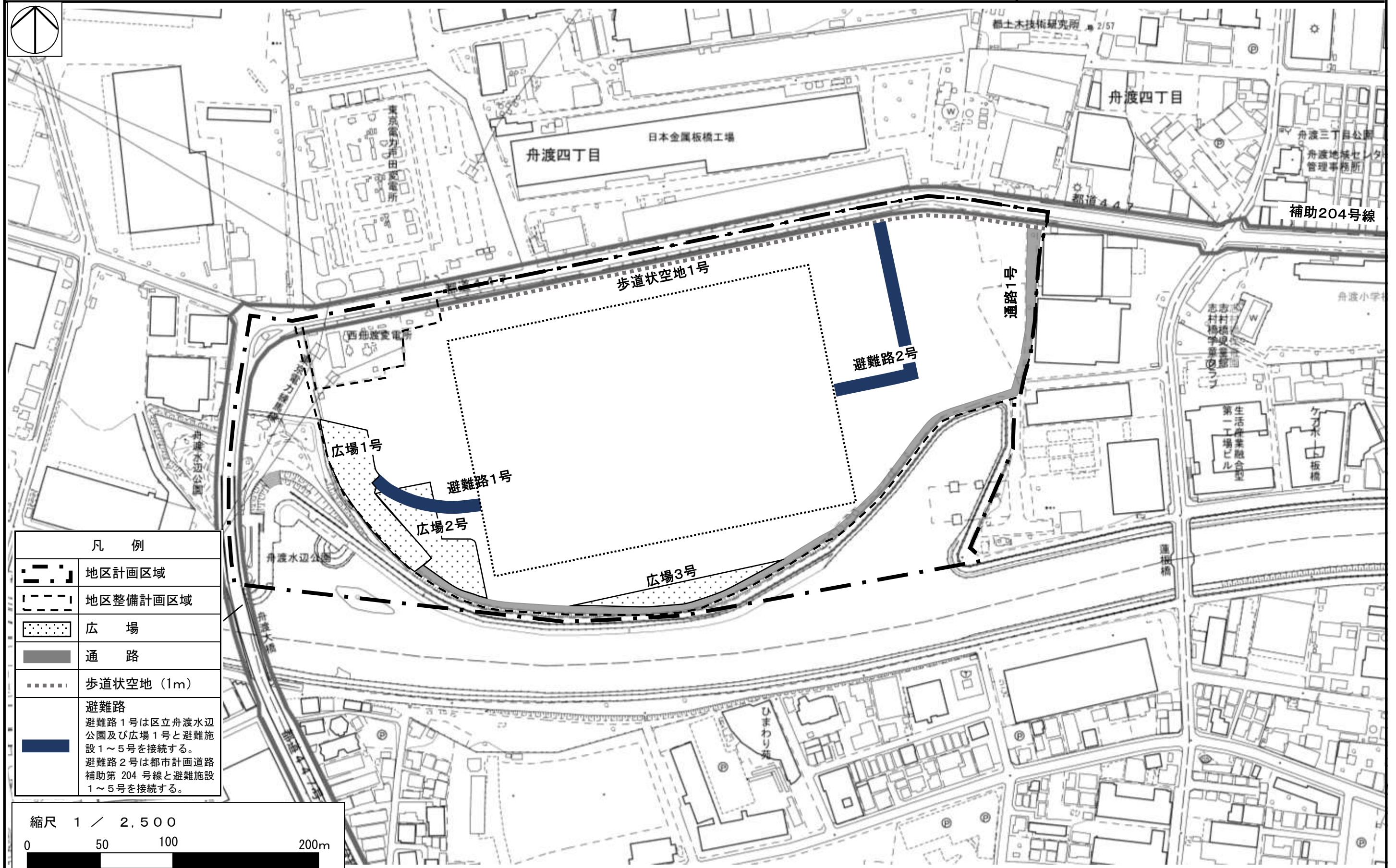
東京都市計画地区計画
舟渡四丁目南地区地区計画 計画図 1

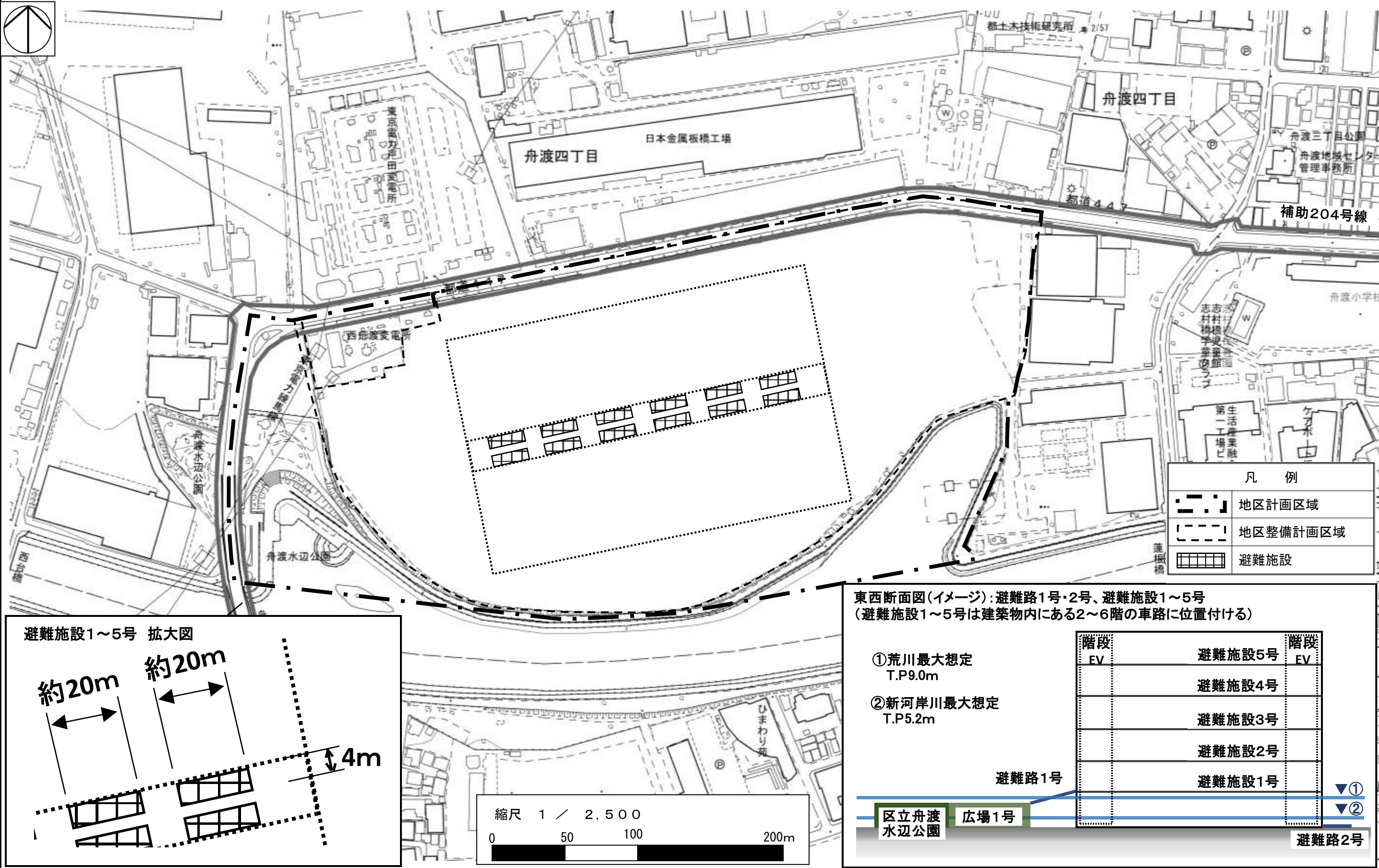
〔板橋区決定〕

確 認 令和4年5月16日
所管部課 板橋区都市整備部都市計画課



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）4 都市基交測第 3 3 号 令和 4 年 5 月 2 4 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。無断複製を禁ず。（承認番号）4 都市基街都第 9 号、令和 4 年 4 月 1 9 日



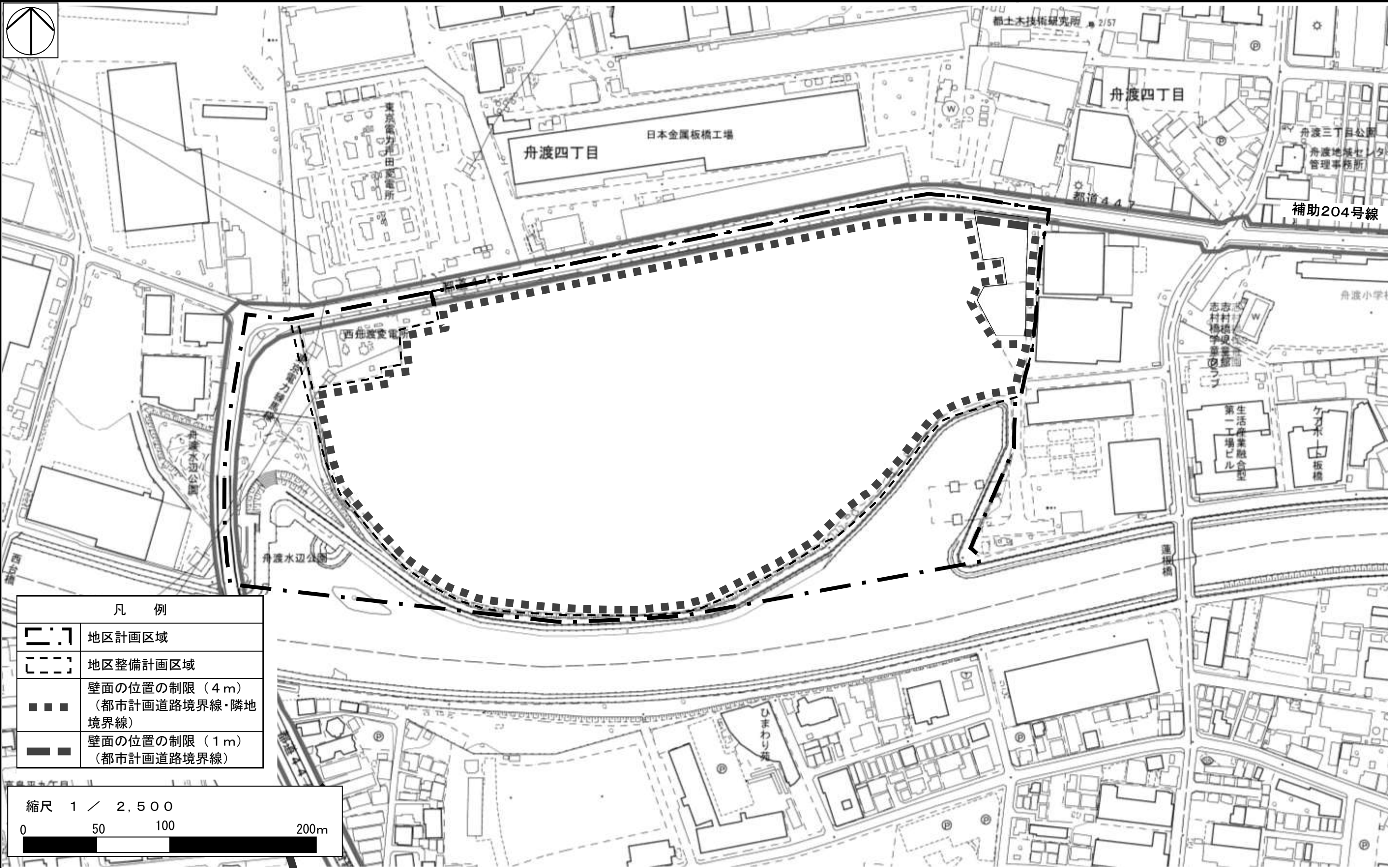


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。(承認番号)4都市基交測第33号 令和4年5月24日
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第9号、令和4年4月19日

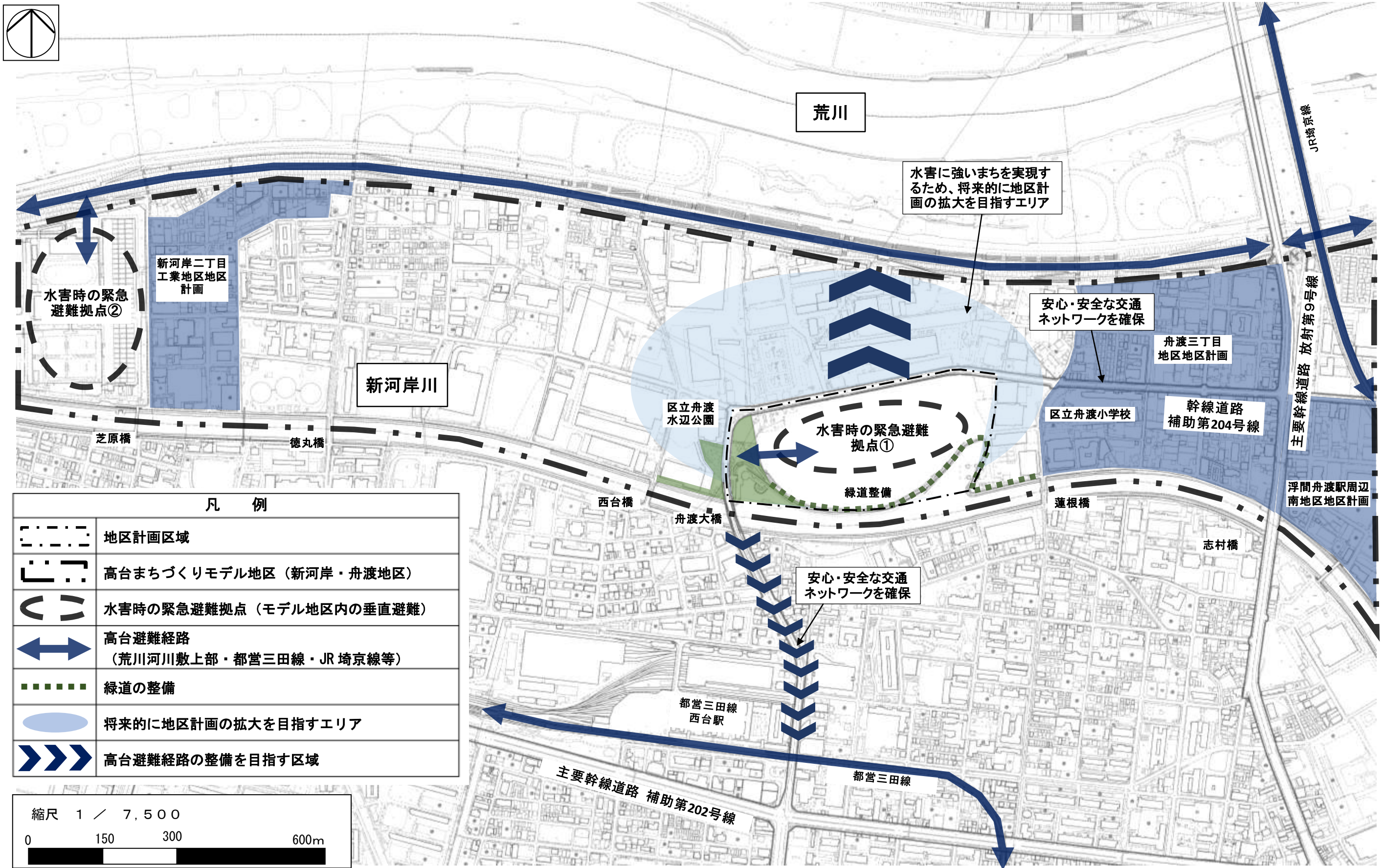
東京都市計画地区計画
舟渡四丁目南地区地区計画 計画図 3

〔板橋区決定〕

確 認 令和4年5月16日
所管部課 板橋区都市整備部都市計画課



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）4 都市基交測第 3 3 号 令和 4 年 5 月 2 4 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。無断複製を禁ず。（承認番号）4 都市基街都第 9 号、令和 4 年 4 月 1 9 日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）4 都市基交測第 33 号 令和 4 年 5 月 24 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。無断複製を禁ず。（承認番号）4 都市基街都第 9 号、令和 4 年 4 月 19 日

東京都市計画地区計画の決定（板橋区決定）（案）
都市計画舟渡四丁目南地区地区計画を次のように決定する。

名 称		舟渡四丁目南地区地区計画
位 置※		板橋区舟渡四丁目地内
面 積※		約 1 2. 6 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、荒川と新河岸川に挟まれた位置にあり、荒川氾濫ハザードマップにおいては約 7 m の浸水が見込まれ、集中豪雨ハザードマップにおいては約 3 m の浸水が見込まれており、水害の恐れがある地区であることから、令和 2 年 1 2 月に「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」における高台まちづくりのモデル地区に指定され、水害に強いまちづくりが望まれている。</p> <p>平成 3 0 年 3 月に策定した「板橋区都市づくりビジョン」では、水害に強いまちをめざし、気候変動による水害や土砂災害対策を促進するため、荒川や新河岸川等の氾濫により浸水する恐れがある地区については、ハザードマップを活用した危険の周知、避難警戒態勢の整備等を進めるとしており、水害時の緊急垂直避難場所の確保が求められているほか、ものづくり産業の集積の維持・拡大が望まれている地区でもあり、大規模工場等では、事業者との協働や地区計画などの都市計画の手法を活用し、積極的に現在の土地利用の維持・保全を図るとしている。</p> <p>また、板橋区の水害に対する計画として、平成 2 8 年 3 月に策定した「板橋区地域防災計画（風水害編）」があり、浸水想定地域において、急激な増水などが予想され、避難所への立ち退き避難に危険が伴う場合は、無理に避難所へ行かず、高層ビル等の屋内での緊急垂直避難など命を守る最大限の行動をとるとしている。</p> <p>併せて、令和 3 年 6 月に公表した「令和 3 年度板橋区水害避難等対応方針」では、緊急避難場所の確保を課題としており、民間建築物等を活用した緊急垂直避難場所の確保について検討するとしている。</p> <p>本地区では、令和 3 年 1 0 月に、板橋区都市づくり推進条例に基づく「都市づくり推進地区に準ずる地区『舟渡四丁目南地区』」を定め、高台まちづくりを推進することとし、浸水想定区域であることを踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、新たな時代のニーズに対応した産業機能の更新に合わせ、高台広場、水害時の緊急垂直避難場所や高台避難経路等の防災上必要な公共施設の整備を行い、水害に強いまちをめざすとしている。</p> <p>これらのことを受け、事業者との協働において地区計画を活用したまちづくりを推進することとし、本地区の特性を踏まえて、本地区の目標を「近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、水害に強い安心・安全なまち」の形成とする。</p>
び区 保域 全の に整 関備 す・ る開 方発 針及	土地利用の方針	<p>本地区にふさわしい土地利用を誘導し、近隣のものづくり産業と調和のあるまちなみと安心・安全な市街地の形成を図るため、地区の特性を踏まえて、2 つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 産業地区 1 水害に強い安心・安全な市街地を形成するとともに、近隣のものづくり産業と共存する工業専用地域にふさわしい土地利用を図るため、土地の合理的かつ健全な高度利用を行う。</p> <p>2 産業地区 2 近隣のものづくり産業と共存する工業専用地域にふさわしい土地利用を図る。</p>

区 保 全 の 整 備 す ・ 開 発 針 及 び	地区施設の整備の方針		1 水害に強いまちを実現するため、高台広場、避難施設及びそれらと有効に接続する避難路を位置付ける。 2 交通ネットワークの向上と水辺のうるおいのある空間を形成するため、歩道状空地、通路及び広場を位置付ける。		
	建築物等の整備の方針		水害に強い安心・安全な市街地を形成し、産業活力の維持と近隣との調和を図るため、以下の方針を定める。 1 水害に強いまちを実現するため、地区施設に避難施設(建築物内のうち水害の恐れのないT.P9.0m以上の高さとする。)、避難施設に接続する避難路を定める。また、建築物等に関する事項に建築物の居室の床面の高さの最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。 2 工業専用地域にふさわしい土地利用を誘導するため、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定める。 3 円滑で安全な交通ネットワークの向上と、震災時の安全性の確保や周囲への圧迫感を軽減するため、都市計画道路境界線及び隣地境界線からの壁面の位置の制限及び都市計画道路の区域内に工作物の設置制限を定める。 4 良好な市街地景観を形成していくため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 震災時の安全性を確保するとともに、防犯性の向上のため、垣又はさくの構造の制限を定める。		
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針		良好な市街地環境の形成を図るため、土地利用において、著しい交通集中、振動、騒音、悪臭、粉塵、光害などにより周辺のものづくり産業の操業環境等を害することがないように配慮する。 また、新河岸川及び舟渡水辺公園と一体となった緑豊かでうるおいのある市街地の形成をめざし、緑の保全及び整備に努める。		
	地区 整 備 計 画	種 類	名 称		面 積
広 場		広場 1 号		約2,530㎡	新設 新河岸川浸水高さ（最大想定）のT.P5.2m以上の高さに2,000㎡以上設け、区立舟渡水辺公園と一体的に整備する。
		広場 2 号		約2,280㎡	新設
		広場 3 号		約1,430㎡	新設 通路 1 号と接続する。
その他の 公共施設		名 称	幅 員	延 長	備 考
		通路 1 号	5 m～11.6m	約580m	新設（面積約2,890㎡）
		歩道状空地 1 号	1 m	約420m	新設 都市計画道路補助第 2 0 4 号線の境界線から 1 mとする。
避難施設		名 称		面 積	備 考

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	避難施設		避難施設 1 号		約1,000㎡	建築物内のうち、荒川浸水高さ（最大想定）のT.P9.0m以上の高さに設け、避難路1号、2号と接続する。	
				避難施設 2 号		約1,000㎡		
				避難施設 3 号		約1,000㎡		
				避難施設 4 号		約1,000㎡		
				避難施設 5 号		約1,000㎡		
		避難路		名 称	幅 員	延 長	備 考	
				避難路 1 号	4.0m	約80m	新設 区立舟渡水辺公園及び広場1号と避難施設1～5号を接続する。	
	避難路 2 号			4.0m	約140m	新設 都市計画道路補助第204号線と避難施設1～5号を接続する。		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	産業地区 1		産業地区 2		
			面 積	約9.1 ha		約0.2 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 墓地（屋内を含む）及び墓地を伴う寺社、寺院、教会 2 葬祭場				
		建築物の敷地面積の最低限度		2,000 ㎡		1,000 ㎡		
				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。 (1) この地区計画の決定の告示日以後に、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 (2) 公衆便所、巡査派出所、バス停留所の上屋、公共用歩廊、公衆電話所、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				
		壁面の位置の制限		1 都市計画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、4 m以上とする。		1 都市計画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、1 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) この地区計画の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が当該規				

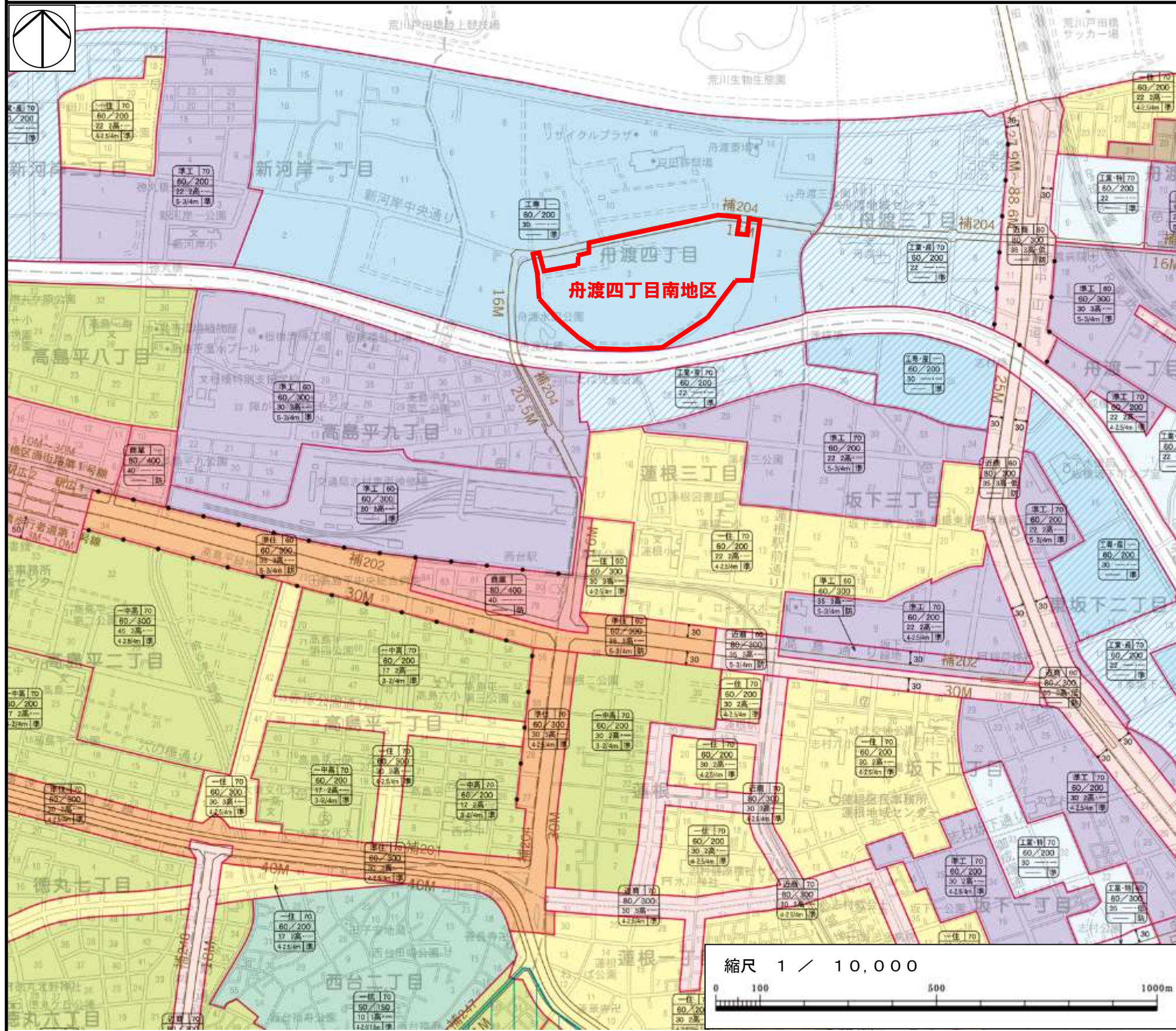
地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>定に適合しない部分を有する場合。</p> <p>(2) 駐輪場、守衛室その他これらに類する簡易な建築物</p> <p>(3) バス停留所の上屋、公共用歩廊その他道路の上空に設けられる建築物であって、道路の交通に支障がないもの。</p> <p>(4) 区長が公益上又は安全上支障がないと認めたもの。</p>	
		壁面後退区域における工作物の設置制限	<p>計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている敷地のうち都市計画道路補助第204号線の計画区域内においては、道路整備が完了するまでの間、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げになるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、バス停留所、街路灯、電線共同溝の地上機器その他公益上必要なものはこの限りではない。</p>	
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の地盤面からの高さの最高限度は、次のとおりとする。</p> <p>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>	
			4.5m	東京都市計画高度地区において、最高限度高度地区（絶対高さ型）が指定されている区域においては、最高限度高度地区の建築物に関する規定を準用する。
		建築物の居室の床面の高さの最低限度	<p>建築物の地盤面からの居室（建築基準法第二条第四号に規定する居室をいう。）の床面の高さの最低限度は、T.P5.2mとする。</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は当該規定を適用しない。</p> <p>(1) この地区計画の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替え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。</p> <p>(2) 建築物の敷地面積が5,000㎡未満又は1棟あたりの延べ床面積が10,000㎡に満たない建築物の場合</p> <p>(3) 守衛室その他これらに類する簡易な建築物</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>3 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内にかかる形態としてはならない。</p> <p>4 外壁は、長大で単調な壁面となることを避けるなど、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。</p>	
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路、緑道又は公園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に類する構造としてはならない。</p> <p>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>	
	土地の利用に関する事項		<p>緑豊かでうるおいのある市街地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。</p> <p>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垣とし、沿道、緑道及び公園沿いの緑化に努める。</p>	

※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、計画図表示のとおり」

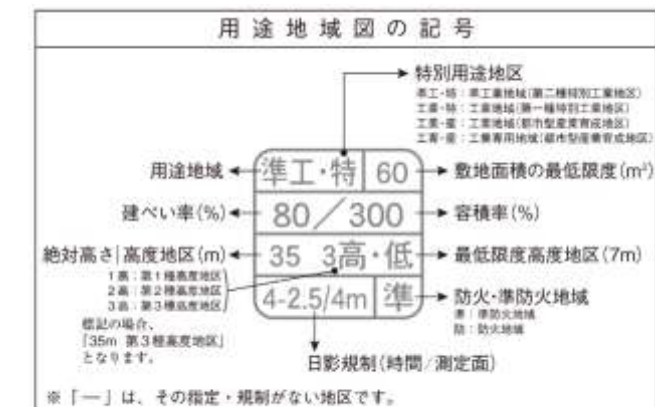
理由：高台まちづくりのモデル地区に指定されている本地区において、「近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、水害に強い安心・安全なまち」を実現するため、地区計画を決定する。

東京都市計画高度利用地区 舟渡四丁目南地区 総括図



高度利用地区の変更予定区域
・舟渡四丁目南地区
(面積約 9.1ha)

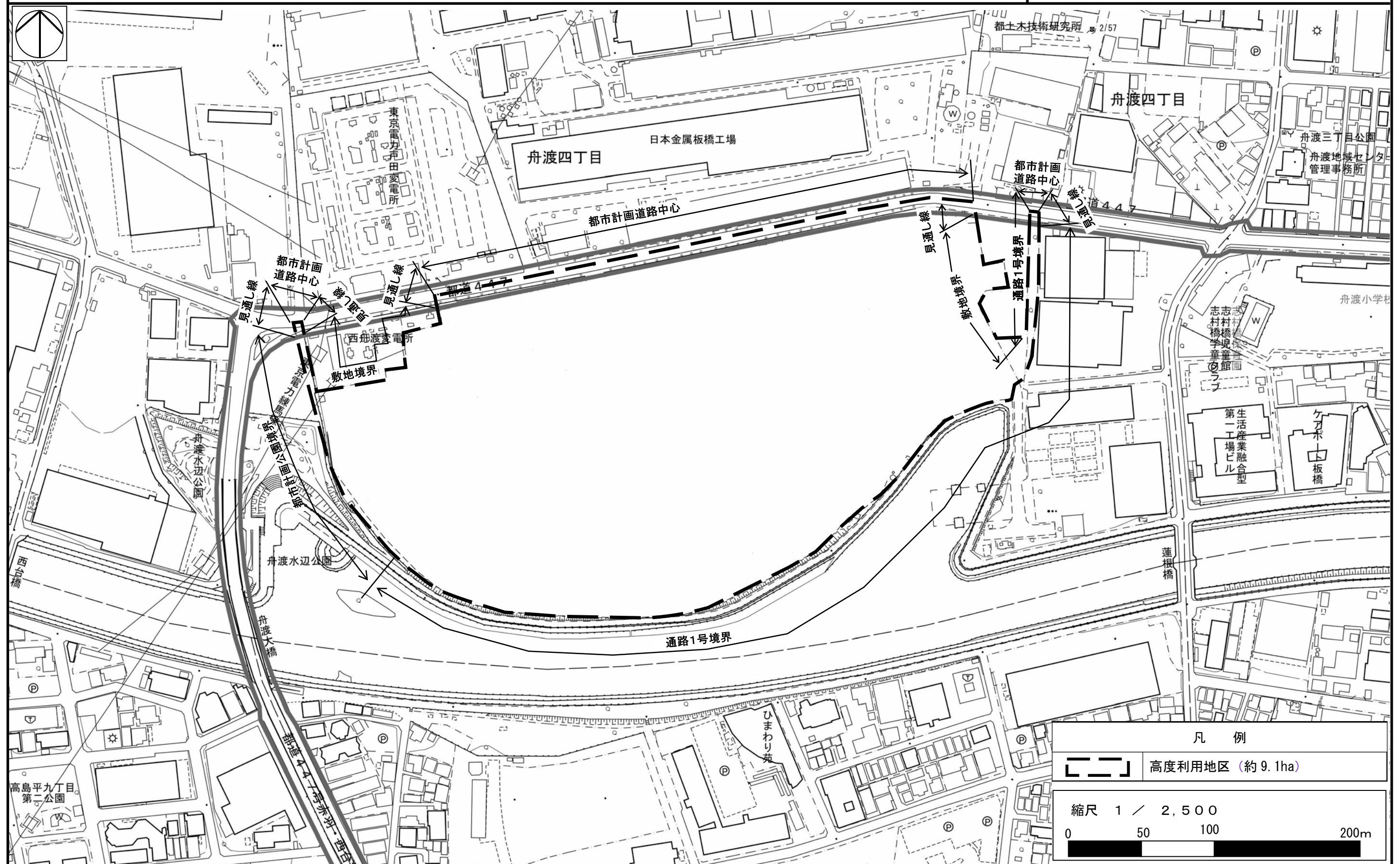
用途地域	
一低	第一種低層住居専用地域
一中高	第一種中高層住居専用地域
二中高	第二種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工・特	準工業地域(第二種特別工業地区)
準工	準工業地域
工業・特	工業地域(第一種特別工業地区)
工業・産	工業地域(都市型産業育成地区)
工業・専	工業専用地域(都市型産業育成地区)
工業	工業専用地域



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。



東京都市計画高度利用地区

〔板橋区決定〕

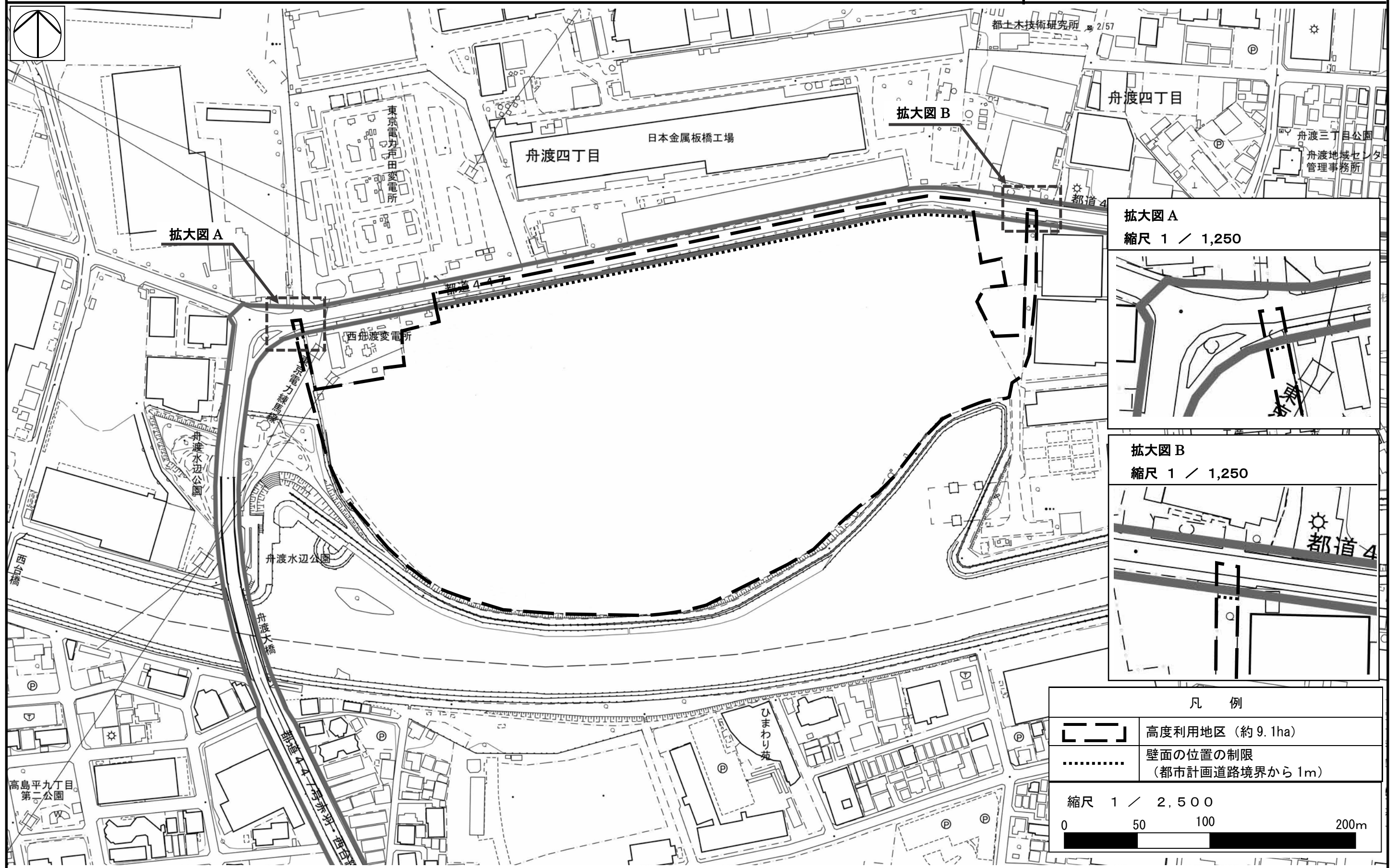
確認

令和4年5月16日

舟渡四丁目南地区 計画図2（壁面の位置の制限）

所管部課

板橋区都市整備部都市計画課



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）4都市基交測第33号 令和4年5月24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。無断複製を禁ず。（承認番号）4都市基街都第9号、令和4年4月19日

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 (注2)	建築物の建蔽率の最高限度 (注3)	建築物の建築面積の最低限度 (注4)	壁面の位置の制限 (注5)	備考
(舟渡四丁目南地区) 高度利用地区	約9.1ha (91,300㎡)	25.2/10	7/10	5/10	1,000㎡	1m	
	<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>1 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つては、10分の0.2を減じる。</p> <p>2 一時滞在施設の規模による限度 一時滞在施設を確保する場合において、水害時の一時避難施設の合計面積に0.6を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の0.2未満である建築物であつては、10分の0.2を減じる。</p> <p>(注2) 容積率の最低限度の特例 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は7/10を下回ってはならない。ただし、バス停の上屋、公共用歩廊その他道路の上空に設けられる建築物であつて、道路の交通に支障がないものを除く。</p> <p>(注3) 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。</p> <p>(注4) 建築面積の最低限度の特例 建築物の建築面積は、1,000㎡を下回ってはならない。ただし、バス停の上屋、公共用歩廊その他道路の上空に設けられる建築物であつて、道路の交通に支障がないものを除く。</p> <p>(注5) 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、バス停の上屋、公共用歩廊その他道路の上空に設けられる建築物であつて、道路の交通に支障がないものを除く。</p>						

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
(大山町ピッコロ・スクエア周辺地区)	1.3	板橋区大山町地内
小 計	8.05	
合計	約 ha 17.15	—

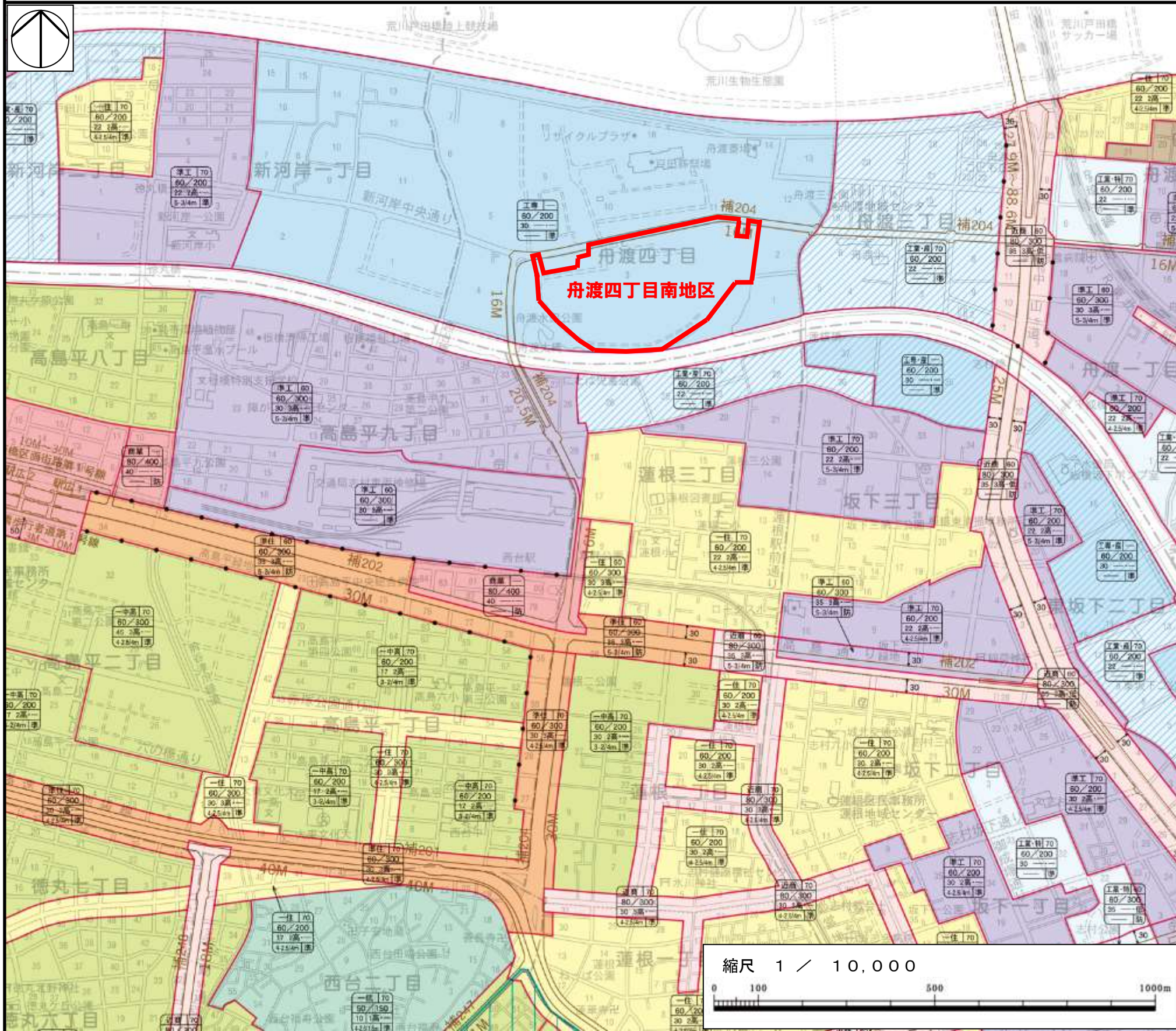
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：舟渡四丁目南地区周辺において「近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、
 16 水害に強い安心・安全なまち」の実現をめざし、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 (舟渡四丁目南地区)	板橋区舟渡四丁目地内	約 ha 9.1	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 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区

東京都市計画高度地区〔板橋区決定〕 総括図



高度地区の変更予定区域
・舟渡四丁目南地区
(面積約 9.1ha)

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・産	工業地域(都市型産業育成地区)
工業・専	工業専用地域(都市型産業育成地区)
工業	工業専用地域



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。

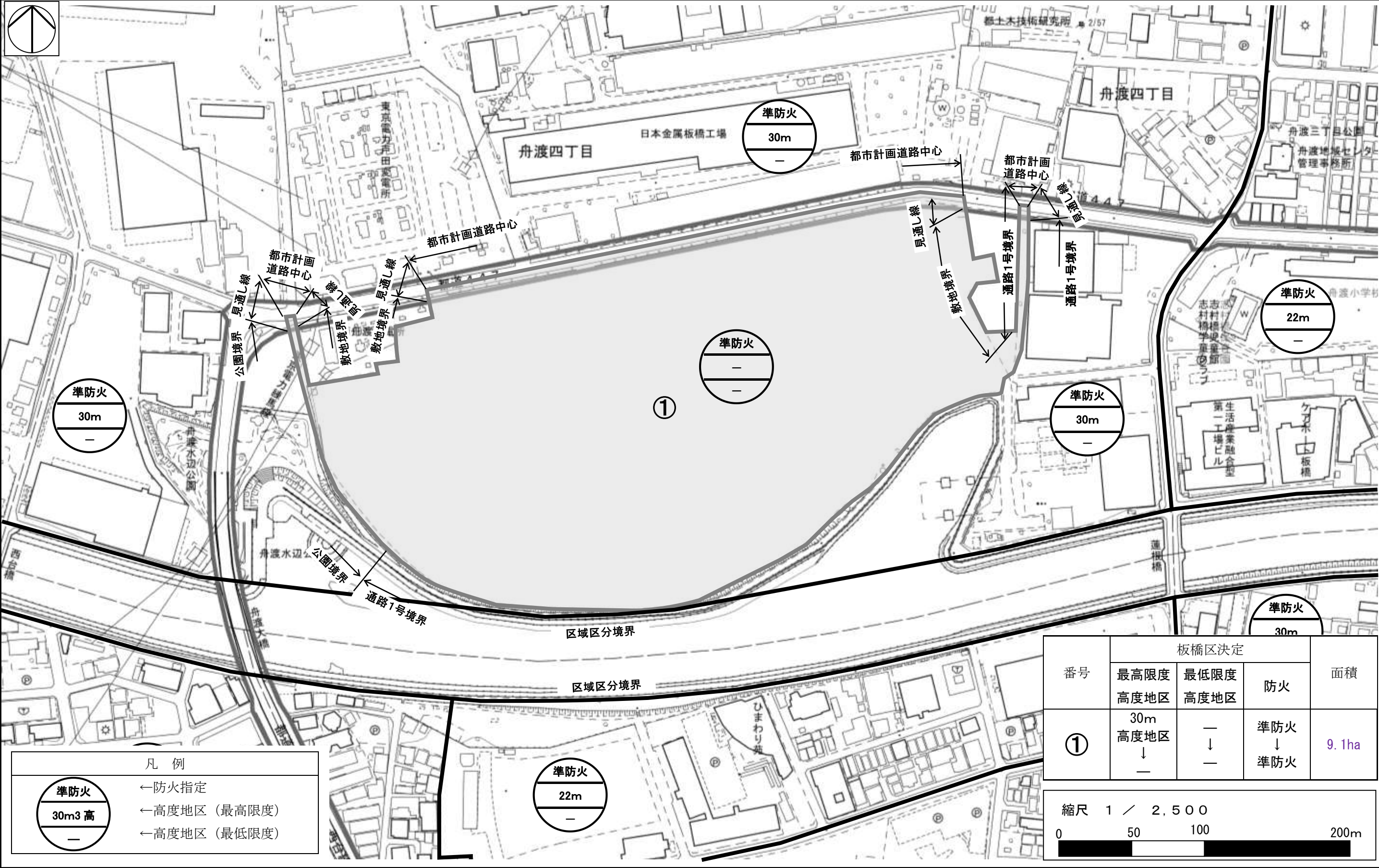
東京都市計画

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

確認
所管部課

令和4年5月16日
板橋区都市整備部都市計画課



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）4 都市基交測第 3 3 号 令和 4 年 5 月 2 4 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。無断複製を禁ず。（承認番号）4 都市基街都第 9 号、令和 4 年 4 月 1 9 日

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
最高限度	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。	

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 (481.5)	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。	
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126.2ha (135.3)	建築物の高さは、30メートル以下とする。	一部削除
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 (68.8)	建築物の高さは、4 5 メートル以下とする。	
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 3,021.9ha (3,031.0)		
<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

6	<p>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 3,181.9ha (3,191.0)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：高度利用地区（舟渡四丁目南地区）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
舟渡四丁目地内	3 0 m高度地区	指定なし	約 9.1ha	