板橋区の都市計画

令和８年４月版

板橋区都市整備部

目　　次

Ⅰ　板橋区の概要

1. 自 然 環 境

⑴ 位　　置 …… 1

⑵ 地　　形 …… 1

⑶ 地　　質 …… 1

⑷ 面　　積 …… 2

⑸ 地目別土地面積の推移 …… 2

2. 人　　口

⑴ 人口の推移 …… 3

⑵ 世帯数と人口及び人口密度の推移 …… 4

⑶ 町丁目別世帯数と人口及び人口密度 …… 5

⑷ 人口の年齢構成 …… 9

⑸ 昼間人口と夜間人口の推移 …… 10

⑹ 産業大分類別就業者数 …… 10

3. 産　　業

⑴ 事 業 所 …… 11

⑵ 工　　業 …… 12

⑶ 商　　業 …… 12

⑷ 農　　業 …… 12

4. 交　　通

⑴ 鉄　　道 …… 13

⑵ 道　　路 …… 15

Ⅱ　都市計画法

1. 成立の背景 …… 16

2. 基本理念等 …… 16

3. 特色と近年の改正 …… 16

Ⅲ　都市計画の進め方

1. 都 市 計 画

⑴ 都市計画区域 …… 17

⑵ 都市計画の内容 …… 17

⑶ 都市計画の決定権者 …… 19

⑷ 都市計画決定手続 …… 21

⑸ 環境影響評価と都市計画決定手続 …… 23

⑹ 土地利用規制 …… 27

⑺ 都市計画制限 …… 27

2. 都市計画事業
⑴ 施　行　者 …… 27
⑵ 区市町村施行都市計画事業認可手続 …… 28
⑶ 都市計画事業制限 …… 28
⑷ 先買権と買取請求権 …… 28
⑸ 土地収用 …… 28
Ⅳ　東京都市計画区域と板橋区 …… 29
Ⅴ　板橋区の都市計画現況
1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 …… 30
2. 区域区分…… 30
3. 都市再開発の方針
⑴ 都市再開発の方針の性格 …… 30
⑵ 「再開発」のとらえ方及び用語の意義 …… 31
・１号市街地　（別表１） …… 32
・再開発促進地区（２号地区）（別表２） …… 34
・再開発誘導地区　（別表３） …… 45
4. 住宅市街地の開発整備の方針
⑴ 策定の目的等 …… 47
⑵ 住宅市街地の開発整備の目標 …… 47
⑶ 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針 …… 49
⑷ 重点地区等の整備又は開発の方針 …… 50
・重点地区（別表４） …… 51
⑸ 東京都住宅マスタープラン …… 62
・特定促進地区 …… 63
5. 防災街区整備方針
⑴ 策定の目的 …… 66
⑵ 策定の効果 …… 66
⑶ 法的位置付け …… 66
⑷ 本方針を定めるに当たっての考え方 …… 66
・防災再開発促進地区（別表５） …… 68
・防災公共施設（別表６） …… 72
6. (区)市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン） …… 75
7. 地 域 地 区
⑴ 用途地域 …… 76
⑵ 特別用途地区（特別工業地区） …… 78
⑶ 高度地区 …… 78

⑷ 防火・準防火地域 …… 79
⑸ 高度利用地区 …… 79
⑹ 特定防災街区整備地区 …… 80
⑺ 特別緑地保全地区 …… 80
⑻ 流通業務地区 …… 80
⑼ 生産緑地地区 …… 81
8. 促 進 区 域 …… 84
（参考）高度利用地区の概要 …… 85
特定防災街区整備地区の概要 …… 96
9. 都市計画施設
⑴ 道　　路
ア．道路の種別 …… 97
イ．都市計画道路の概要
（ア） 都市計画道路の路線数と延長及び駅付近広場 …… 97
（イ） 都市計画道路の整備状況 …… 97
ウ．都市計画道路一覧
（ア） 都市高速道路 …… 98
（イ） 放射線街路（幹線街路） …… 98
（ウ） 環状線街路（幹線街路） …… 99
（エ） 補助線街路（幹線街路） …… 99
（オ） 区画街路 …… 101
（カ） 都市高速道路付属街路（区画街路） …… 101
（キ） 都市高速鉄道付属街路（区画街路） …… 102
（ク） 歩行者専用道（特殊街路） …… 102
（ケ） 駅付近広場及び駅付近街路 …… 102
⑵ 都市高速鉄道 …… 103
⑶ 駐 車 場
ア．自動車駐車場 …… 105
イ．自転車駐車場 …… 105
⑷ 自動車ターミナル …… 105
⑸ 公　　園
ア．公園の種別 …… 105
イ．都市計画公園の箇所数と面積 …… 106
ウ．都市計画公園一覧
（ア） 街区公園 …… 106
（イ） 近隣公園 …… 107

(ウ) 総合公園 …… 108
(エ) 運動公園 …… 108
(オ) 特殊公園（風致公園） …… 108
⑹ 緑　　地 …… 108
⑺ 公共下水道 …… 109
⑻ ごみ焼却場 …… 109
⑼ ごみ処理場 …… 109
⑽ 地域冷暖房施設 …… 109
⑾ 河川（一級河川） …… 110
⑿ 市　　場 …… 110
⒀ 一団地の住宅施設 …… 110
⒁ 流通業務団地 …… 110
⒂ その他 …… 111
10. 市街地開発事業等
⑴ 土地区画整理事業
ア．土地区画整理事業の施行状況 …… 112
イ．土地区画整理事業等一覧
(ア) 戦災復興事業 …… 112
(イ) 耕地整理法準用土地区画整理事業（一人、共同施行） …… 112
(ウ) 耕地整理法準用土地区画整理事業（組合施行） …… 113
(エ) 組合施行の一般土地区画整理事業 …… 114
(オ) 住宅・都市整備公団施行土地区画整理事業 …… 114
(カ) 地方公共団体（板橋区）施行土地区画整理事業 …… 114
(キ) 地方公共団体（東京都）施行土地区画整理事業 …… 115
ウ．土地区画整理事業計画区域（旧緑地地域） …… 115
⑵ 耕地整理事業 …… 115
⑶ 住宅地区改良事業等 …… 117
⑷ 市街地再開発事業 …… 118
⑸ 防災街区整備事業 …… 134
11. 地区計画等
⑴ 地区計画 …… 136
ア．浮間舟渡駅周辺地区 …… 137
イ．浮間舟渡駅周辺南地区 …… 141
ウ．四葉二丁目・徳丸八丁目地区 …… 144
エ．桜川三丁目補助２３４号線沿道地区 …… 146
オ．舟渡三丁目地区 …… 148

カ．西台一丁目周辺南地区 …… 151
キ．西台一丁目周辺北地区 …… 154
ク．加賀一・二丁目地区 …… 159
ケ．上板橋駅南口駅前地区 …… 163
コ．西台二丁目周辺地区 …… 166
サ．向原三丁目地区 …… 171
シ．成増五丁目地区 …… 175
ス．中台二丁目北地区 …… 179
セ．新河岸二丁目工業地区 …… 181
ソ．旧板橋宿周辺地区 …… 184
タ．大山駅東地区 …… 195
チ．大谷口一丁目周辺地区 …… 205
ツ．大山駅西地区 …… 210
テ．赤塚六丁目北地区 …… 220
ト．若木二・三丁目地区 …… 224
ナ．若木一・二丁目地区 …… 229
ニ．向原第二住宅地区 …… 235
ヌ．大谷口上町周辺地区 …… 240
ネ．板橋駅西口周辺地区 …… 251
ノ．舟渡四丁目南地区 …… 262
ハ．高島平二・三丁目周辺地区 …… 270
⑵ 沿道地区計画 …… 281
ア．板橋区環状７号線沿道地区計画 …… 282
イ．板橋区環状８号線Ａ地区沿道地区計画 …… 284
ウ．板橋区環状８号線Ｂ地区沿道地区計画 …… 286
エ．板橋区国道254号線（川越街道）Ａ地区沿道地区計画 …… 288
オ．板橋区国道254号線（川越街道）Ｂ地区沿道地区計画 …… 294

Ⅵ まちづくり事業

・板橋区まちづくりの現況 …… 296

Ⅶ 参考資料

1. 開発行為許可一覧 …… 303
2. 板橋区都市計画審議会開催状況 …… 305
3. 都市計画主要年表 …… 325

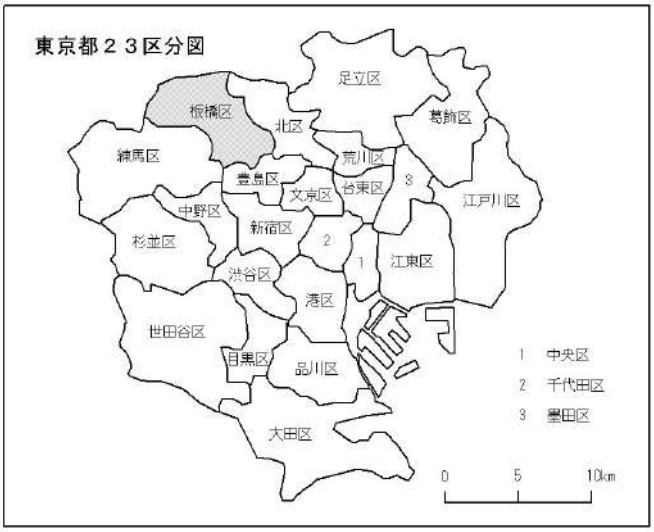
参考文献 …… 331

Ⅰ　板橋区の概要

1.　自然環境

⑴　位　　置

本区は、東京23区の中で、北西部に位置しており、おおむね東経 139度37分から同44分、北緯35度43分から同48分の間にある。



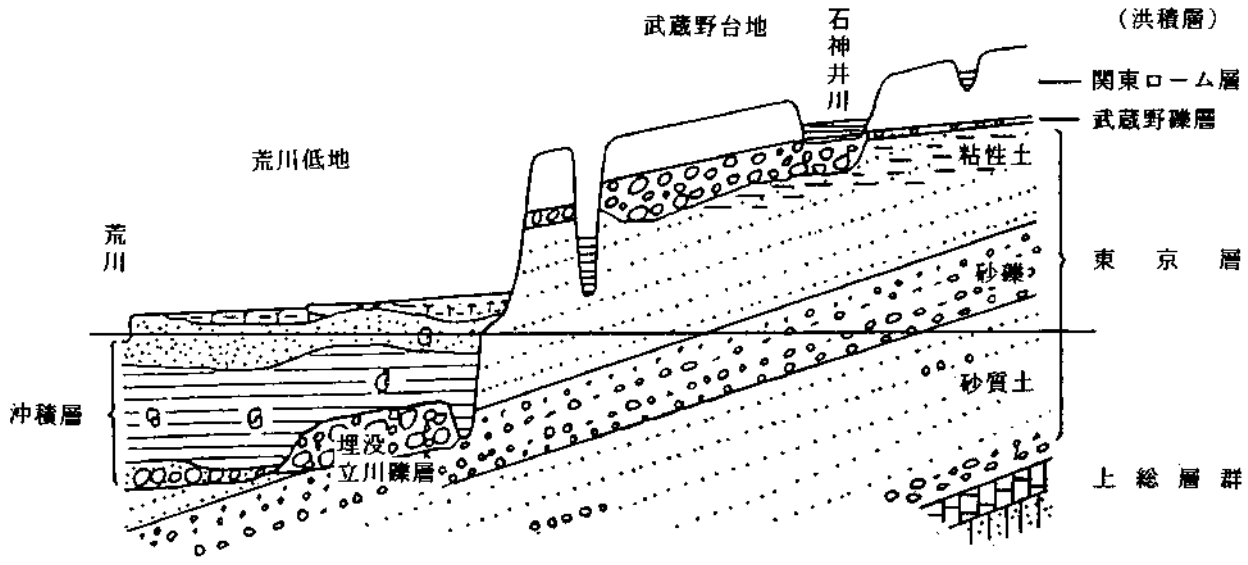
⑵　地　　形

本区は、平均海抜30メートル前後の武蔵野台地と荒川の沖積低地により形成されており、地形はおおむね北部が低地、南部が高台である。

最も高い地点は徳丸変電所付近（徳丸三丁目）の35.5メートル、最低は新河岸川と荒川にはさまれたところの２メートルとなっている。南東から北西に長く、最長部は板橋一丁目と成増の埼玉県境を結ぶ 9,500メートル、最短部は東上線東武練馬駅付近を南北に結ぶ 3,500メートルである。

⑶　地　　質

本区の高台は武蔵野台地の一部であり、この台地は数万年前の昔、古い荒川や多摩川などが流れていたはんらん原であった。また、武蔵野（成増）礫層の砂利は当時のはんらんで積み残した川砂利である。その後、川の流れはこのはんらん原を掘り下げ、今の荒川や多摩川になり、とり残された部分に富士山などの火山灰（関東ローム層）がたい積し今日の台地がつくられた。また礫層の下の地層から貝化石がみつかるがこれは15万年前の東京層のもので、この層がかつて海の底であったことを物語っている。



⑷ 面　　積

本区の面積は、32.22㎢で、23区中９番目の大きさである。これは東京都総面積の約1.46％、区部面積の約5.13％にあたる。

参考：国土交通省国土地理院「令和4年全国都道府県市区町村別面積調（令和６年７月１日時点）」

⑸ 地目別土地面積の推移

（各年１月１日）

区　　分	平成30年	平成31年	令和２年	令和３年	令和４年	令和５年
総　　数	1850.86	1848.85	1848.57	1848.42	1,848.76	1,848.65
宅地総数	1807.14	1805.74	1806.05	1806.39	1,808.07	1,809.32
商業地区	15.83	15.77	15.73	15.23	15.24	15.26
工業地区	132.03	132.05	132.06	132.04	132	132.14
住宅地区	1659.26	1657.90	1658.21	1659.07	1,660.78	1,661.86
その他	0.02	0.02	0.05	0.05	0.05	0.06
田	—	—	—	—	—	—
畑	15.60	14.97	14.34	13.64	12.47	11.89
山　　林	2.41	2.37	2.15	2.10	2.01	1.63
原　　野	—	—	—	—	—	—
池　　沼	—	—	—	—	—	—
雑　種　地	24.95	25.02	25.27	25.39	25.33	24.96
免税点未満	0.76	0.75	0.76	0.90	0.88	0.85

（単位：ha）

（注）　１．　この表は、各年１月１日現在の固定資産税の対象となる土地面積である。また、国・公有地、公共用地、墓地、道路、用水路、溜池、保安林、私立学校用地、宗教法人の境内など、固定資産税が非課税とされている土地は除かれている。

２．　宅地のその他は、村落又は観光地区（市、郡、島部）、農業用施設の用に供する宅地及び生産緑地地区内の宅地である。

３．　雑種地とは宅地・田・畑・山林・原野・池沼以外の土地で、野球場、テニスコート、ゴルフ場、運動場、高圧鉄塔敷地、軌道用地等をいう。

４．　免税点未満とは、土地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が30万円に満たないものである。

５．　端数処理のため各項の和と表示した総数は必ずしも一致しない。

資料：東京都主税局資産税部固定資産税課
参考：東京都総務局統計部「東京都統計年鑑」

2. 人　　口

(1)　人口の推移（平成 3 年～　　）　　（各年10月１日）

年　次	世帯数	人口					調査名等
		総数	男	女	対前年増加数	対前年増加率%	
平成３年	220,937	522,645	264,290	258,355	3,702	0.7	＊東京都の人口（推計）
4	223,610	523,103	264,228	258,875	458	0.1	＊東京都の人口（推計）
5	224,434	520,059	262,422	257,637	△3,044	△0.6	＊東京都の人口（推計）
6	224,317	514,524	259,155	255,369	△5,535	△1.1	＊東京都の人口（推計）
7	225,655	511,415	257,410	254,005	△3,109	△0.6	国勢調査（第16回）
8	228,478	511,195	257,300	253,895	△　220	△0.0	＊東京都の人口（推計）
9	230,975	510,889	256,766	254,123	△　306	△0.1	＊東京都の人口（推計）
10	233,947	512,060	257,502	254,558	1,171	0.2	＊東京都の人口（推計）
11	236,330	512,133	257,244	254,889	73	0.0	＊東京都の人口（推計）
12	240,092	513,575	258,262	255,313	1,442	0.3	国勢調査（第17回）
13	244,259	517,883	260,551	257,332	4,308	0.8	＊東京都の人口（推計）
14	248,250	521,879	263,022	258,857	3,996	0.8	＊東京都の人口（推計）
15	250,889	523,912	264,128	259,784	2,033	0.4	＊東京都の人口（推計）
16	251,919	522,935	263,545	259,390	△　977	△0.2	＊東京都の人口（推計）
17	252,609	523,083	263,545	259,538	148	0.0	国勢調査（第18回）
18	257,559	526,219	264,296	261,923	3,136	0.6	＊東京都の人口（推計）
19	260,147	528,959	264,810	264,149	2,740	0.5	＊東京都の人口（推計）
20	263,773	533,218	266,150	267,068	4,259	0.8	＊東京都の人口（推計）
21	266,416	535,903	266,783	269,120	2,685	0.5	＊東京都の人口（推計）
22	272,683	535,824	265,665	270,159	△　79	△0.0	国勢調査（第19回）
23	273,744	537,855	266,192	271,663	2,031	0.4	＊東京都の人口（推計）
24	285,033	541,435	267,631	273,804	3,580	0.7	＊東京都の人口（推計）
25	288,095	546,936	269,929	277,007	5,501	1.0	＊東京都の人口（推計）
26	291,233	552,645	272,368	280,277	5,709	1.0	＊東京都の人口（推計）
27	291,408	561,916	276,592	285,324	9,271	1.7	国勢調査（第20回）
28	297,616	569,441	280,216	289,225	7,525	1.3	＊東京都の人口（推計）
29	302,689	574,140	282,213	291,927	4,699	0.8	＊東京都の人口（推計）
30	308,065	578,834	283,852	294,982	4,694	0.8	＊東京都の人口（推計）
令和元年	314,440	584,420	286,180	298,240	5,586	1.0	＊東京都の人口（推計）
2	314,446	584,483	286,179	298,304	63	0.0	国勢調査（第21回）
3	315,652	581,989	284,600	297,389	△2,494	△0.4	＊東京都の人口（推計）
4	319,233	582,528	284,579	297,949	539	0.1	＊東京都の人口（推計）
5	325,066	585,909	286,024	299,885	3,381	0.6	＊東京都の人口（推計）
6	332,571	591,988	289,175	302,813	6,079	1.0	＊東京都の人口（推計）

（注）　１．＊印の世帯と人口は直前の国勢調査人口を基準として、これに毎月の住民基本台帳の登録増減数を加減して推計したもので、東京都総務局統計部から公表されたものである。
２．東京都の人口（推計）は、発表された数値が国勢調査人口の確定値により補正されることがある。
３．令和２年国勢調査人口（確報値）に基づき、平成28年から令和３年までの数値を補正した。
４．平成24年８月から住民基本台帳法改正により、集計方法が変更された。

資料：東京都総務局統計部
参考：東京都の人口（推計）

⑵　世帯数と人口及び人口密度の推移

（各年10月１日）

年　次	世帯数	人口			対前回増加数		人口密度（１㎢につき）
		総　数	男	女	世帯数	人口	
昭和22年	42,761	177,282	89,418	87,864	―	―	5,557
25	51,306	223,003	112,350	110,653	8,545	45,721	6,991
30	71,180	311,225	159,209	152,016	19,874	88,222	9,756
35	105,553	412,605	214,151	198,454	34,373	101,380	12,934
40	137,190	477,007	247,331	229,676	31,637	64,402	14,953
45	149,542	471,777	242,413	229,364	12,352	△ 5,230	14,789
50	173,279	498,286	254,671	243,615	23,737	26,509	15,620
55	187,542	498,266	252,626	245,640	14,263	△ 20	15,620
60	194,558	505,556	255,291	250,265	7,016	7,290	15,848
平成２年	216,649	518,943	262,613	256,330	22,091	13,387	16,136
7	225,655	511,415	257,410	254,005	9,006	△ 7,528	15,897
12	240,092	513,575	258,262	255,313	14,437	2,160	15,964
17	252,609	523,083	263,545	259,538	12,517	9,508	16,260
22	272,683	535,824	265,665	270,159	20,074	12,741	16,656
27	291,408	561,916	276,592	285,324	18,725	26,092	17,440
令和２年	314,446	584,483	286,179	298,304	23,038	22,567	18,140

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

⑶　町丁目別世帯数と人口及び人口密度

（令和５年１月１日現在）

町丁目	世帯数	人口			面積（㎢）	人口密度（１㎢につき）
		総数	男	女		
総数	334,750	578,914	283,229	295,685	32.22	17,968
板橋一丁目	5,103	7,692	3,690	4,002	0.23	33,443
二丁目	4,080	5,926	2,902	3,024	0.29	20,434
三丁目	3,617	5,808	2,917	2,891	0.23	25,252
四丁目	3,479	5,343	2,661	2,682	0.26	20,550
加賀一丁目	2,173	5,673	2,774	2,899	0.23	24,665
二丁目	2,066	4,335	2,015	2,320	0.26	16,673
大山東町	4,073	5,978	2,959	3,019	0.20	29,890
大山金井町	3,832	5,716	2,894	2,822	0.22	25,982
熊野町	2,970	4,659	2,347	2,312	0.14	33,279
中丸町	4,213	6,789	3,476	3,313	0.21	32,329
南町	2,945	4,668	2,355	2,313	0.19	24,568
稲荷台	1,446	2,678	1,327	1,351	0.13	20,600
仲宿	4,619	7,756	3,748	4,008	0.24	32,317
氷川町	2,809	4,593	2,227	2,366	0.19	24,174
栄町	2,520	4,050	2,013	2,037	0.24	16,875
大山町	3,024	5,007	2,502	2,505	0.18	27,817
大山西町	3,100	5,016	2,388	2,628	0.19	26,400
幸町	3,198	5,474	2,668	2,806	0.22	24,882
中板橋	2,737	4,170	1,978	2,192	0.14	29,786
仲町	2,492	3,975	2,054	1,921	0.19	20,921
弥生町	3,554	5,709	2,826	2,883	0.24	23,788
本町	4,727	7,326	3,448	3,878	0.20	36,630
大和町	3,579	5,436	2,578	2,858	0.20	27,180
双葉町	3,330	5,423	2,680	2,743	0.22	24,650
富士見町	2,952	4,697	2,175	2,522	0.22	21,350
大谷口上町	2,438	4,176	2,105	2,071	0.25	16,704
大谷口北町	3,557	6,297	3,106	3,191	0.27	23,322
大谷口一丁目	1,288	2,115	1,107	1,008	0.14	15,107
二丁目	2,135	3,750	1,872	1,878	0.17	22,059
向原一丁目	1,324	2,394	1,173	1,221	0.12	19,950
二丁目	1,604	2,594	1,298	1,296	0.17	15,259
三丁目	1,966	3,509	1,615	1,894	0.15	23,393
小茂根一丁目	3,118	5,141	2,414	2,727	0.24	21,421
二丁目	2,369	4,304	2,109	2,195	0.18	23,911
三丁目	1,350	2,823	1,391	1,432	0.13	21,715
四丁目	2,076	3,298	1,528	1,770	0.19	17,358
五丁目	485	980	497	483	0.17	5,765
常盤台一丁目	2,744	4,640	2,235	2,405	0.28	16,571
二丁目	1,064	1,962	942	1,020	0.16	12,263
三丁目	2,021	3,289	1,560	1,729	0.16	20,556
四丁目	1,607	2,499	1,196	1,303	0.14	17,850
南常盤台一丁目	2,916	4,145	1,927	2,218	0.17	24,382
二丁目	2,135	3,392	1,680	1,712	0.14	24,229
東新町一丁目	3,172	5,234	2,529	2,705	0.21	24,924
二丁目	2,257	4,388	2,160	2,228	0.27	16,252

町丁目	世帯数	人口			面積 (㎢)	人口密度 (１㎢につき)
		総数	男	女		
上板橋一丁目	1,246	1,918	926	992	0.12	15,983
二丁目	2,879	4,623	2,167	2,456	0.20	23,115
三丁目	1,545	2,232	1,040	1,192	0.08	27,900
清水町	4,022	6,538	3,189	3,349	0.27	24,215
蓮沼町	3,414	5,303	2,626	2,677	0.28	18,939
大原町	2,409	4,495	2,211	2,284	0.20	22,475
泉町	2,106	3,459	1,745	1,714	0.17	20,347
宮本町	3,410	5,396	2,648	2,748	0.23	23,461
志村一丁目	3,152	5,305	2,522	2,783	0.30	17,683
二丁目	2,234	4,242	2,077	2,165	0.21	20,200
三丁目	1,998	3,269	1,580	1,689	0.22	14,859
坂下一丁目	3,475	5,802	2,690	3,112	0.29	20,007
二丁目	3,414	6,556	3,131	3,425	0.29	22,607
三丁目	4,053	7,642	3,632	4,010	0.38	20,111
東坂下一丁目	1,123	2,314	1,117	1,197	0.18	12,856
二丁目	1,157	2,002	968	1,034	0.28	7,150
小豆沢一丁目	2,538	5,029	2,423	2,606	0.18	27,939
二丁目	2,893	5,415	2,580	2,835	0.25	21,660
三丁目	984	1,685	821	864	0.20	8,425
四丁目	2,269	3,942	1,946	1,996	0.25	15,768
西台一丁目	1,577	2,932	1,464	1,468	0.25	11,728
二丁目	2,081	4,120	2,131	1,989	0.26	15,846
三丁目	1,938	3,737	1,843	1,894	0.26	14,373
四丁目	1,074	2,240	1,015	1,225	0.08	28,000
中台一丁目	3,188	5,485	2,708	2,777	0.25	21,940
二丁目	1,787	3,267	1,616	1,651	0.18	18,150
三丁目	3,379	6,683	3,118	3,565	0.29	23,045
若木一丁目	2,413	4,367	2,139	2,228	0.20	21,835
二丁目	2,344	3,849	1,964	1,885	0.19	20,258
三丁目	1,393	2,660	1,296	1,364	0.14	19,000
蓮根一丁目	1,723	2,991	1,494	1,497	0.15	19,940
二丁目	4,123	7,627	3,677	3,950	0.28	27,239
三丁目	3,993	7,801	3,652	4,149	0.34	22,944
相生町	2,233	4,555	2,210	2,345	0.17	26,794
前野町一丁目	2,378	4,681	2,222	2,459	0.20	23,405
二丁目	3,552	7,163	3,461	3,702	0.23	31,143
三丁目	2,840	5,798	2,900	2,898	0.25	23,192
四丁目	2,333	4,202	2,047	2,155	0.25	16,808
五丁目	1,919	3,628	1,789	1,839	0.23	15,774
六丁目	2,440	4,442	2,101	2,341	0.26	17,085
赤塚一丁目	2,333	3,876	1,880	1,996	0.21	18,457
二丁目	3,696	5,979	2,872	3,107	0.25	23,916
三丁目	3,393	5,121	2,620	2,501	0.25	20,484
四丁目	2,442	4,369	2,283	2,086	0.26	16,804
五丁目	1,929	3,754	1,934	1,820	0.33	11,376
六丁目	2,410	4,308	2,156	2,152	0.28	15,386
七丁目	1,943	3,597	1,769	1,828	0.24	14,988
八丁目	627	1,432	723	709	0.14	10,229

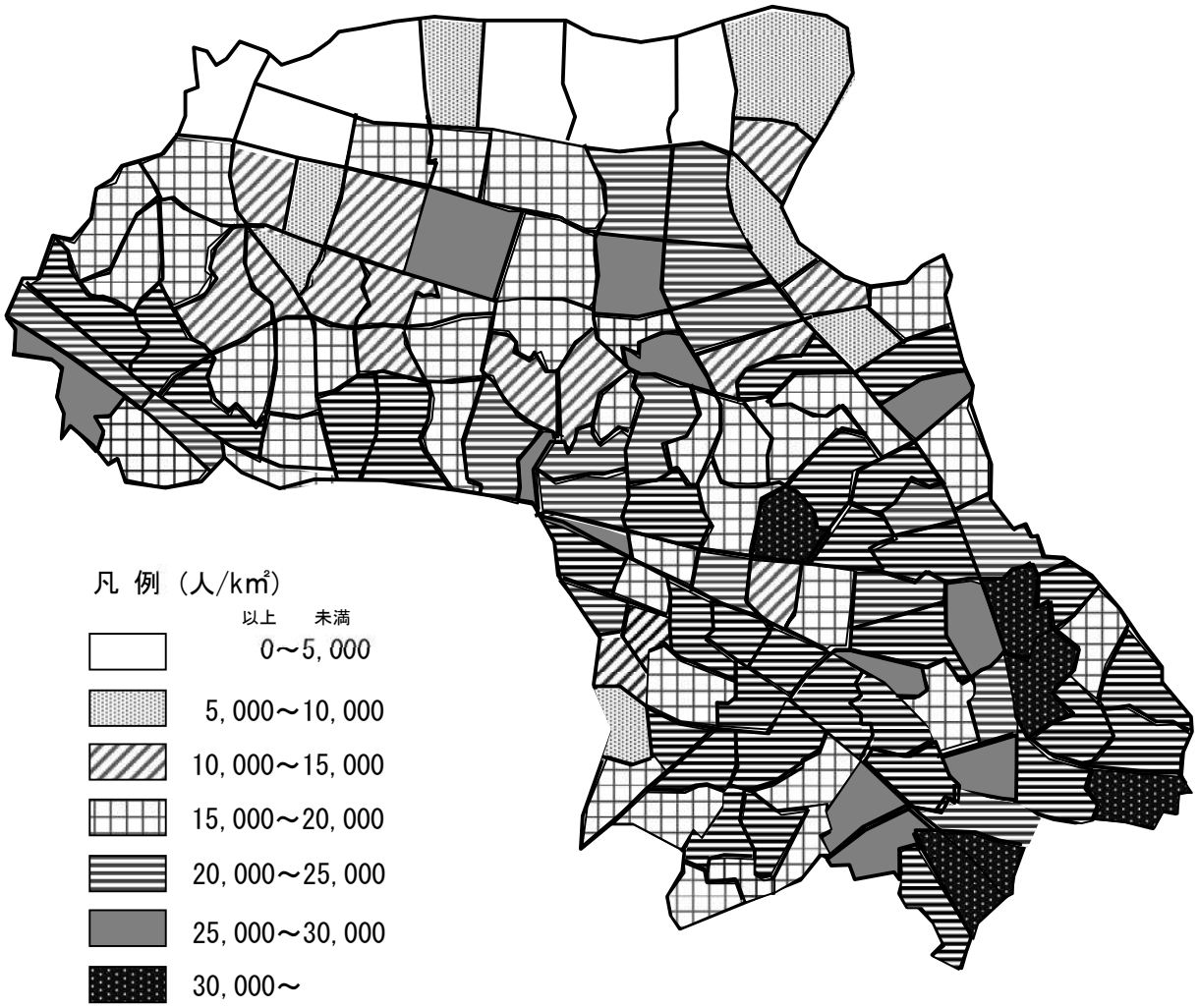
町丁目	世帯数	人口			面積 (㎢)	人口密度 (１㎢につき)
		総数	男	女		
赤塚新町一丁目	912	1,398	688	710	0.08	17,475
二丁目	1,353	2,114	1,052	1,062	0.10	21,140
三丁目	3,435	6,305	3,114	3,191	0.31	20,339
四葉一丁目	1,304	2,557	1,337	1,220	0.15	17,047
二丁目	1,018	2,314	1,174	1,140	0.20	11,570
大門	530	1,189	579	610	0.14	8,493
三園一丁目	3,127	5,783	3,074	2,709	0.33	17,524
二丁目	640	1,087	558	529	0.24	4,529
成増一丁目	3,940	6,994	3,368	3,626	0.26	26,900
二丁目	3,415	5,610	2,672	2,938	0.25	22,440
三丁目	4,507	7,864	3,883	3,981	0.33	23,830
四丁目	3,045	5,140	2,605	2,535	0.32	16,063
五丁目	2,661	4,933	2,315	2,618	0.26	18,973
徳丸一丁目	4,079	6,800	3,329	3,471	0.31	21,935
二丁目	2,602	4,242	2,035	2,207	0.26	16,315
三丁目	4,015	7,262	3,544	3,718	0.33	22,006
四丁目	2,771	5,668	2,831	2,837	0.25	22,672
五丁目	1,099	2,480	1,237	1,243	0.17	14,588
六丁目	2,560	5,347	2,709	2,638	0.27	19,804
七丁目	874	1,836	938	898	0.12	15,300
八丁目	941	2,108	1,054	1,054	0.17	12,400
東山町	2,374	3,962	1,924	2,038	0.19	20,853
桜川一丁目	x	x	x	x	0.14	10,100
二丁目	1,529	2,626	1,285	1,341	0.12	
三丁目	1,219	2,169	1,056	1,113	0.10	21,690
高島平一丁目	5,219	8,639	4,351	4,288	0.44	19,634
二丁目	8,743	12,895	6,324	6,571	0.46	28,033
三丁目	2,918	5,220	2,379	2,841	0.41	12,732
四丁目	1,037	2,015	1,071	944	0.21	9,595
五丁目	1,950	3,547	1,877	1,670	0.29	12,231
六丁目	46	46	46	－	0.38	121
七丁目	3,250	5,080	2,569	2,511	0.27	18,815
八丁目	2,288	3,763	1,905	1,858	0.21	17,919
九丁目	5,069	8,541	4,012	4,529	0.46	18,567
新河岸一丁目	1,127	2,262	1,074	1,188	0.56	4,039
二丁目	1,169	1,930	892	1,038	0.33	5,848
三丁目	475	765	395	370	0.73	1,048
舟渡一丁目	1,937	3,398	1,624	1,774	0.24	14,158
二丁目	2,329	4,375	2,168	2,207	0.71	6,162
三丁目	1,059	1,764	884	880	0.41	4,302
四丁目	118	228	128	100	0.72	317

（注）桜川一丁目は世帯数・人口が少ない為，プライバシー保護の観点から桜川二丁目と合算する形式で秘匿処理をしている。

資料：世帯数及び人口について、板橋区区民文化部戸籍住民課「住民基本台帳」
面積について、「平成27年度国勢調査　東京都区市町村別報告」　※令和４年11月１日付け板橋区告示第467号により上板橋一丁目・二丁目の区域の変更が行われたが、小数点第２以下の変更である。

参考：板橋区総務部総務課「板橋区の統計」

町丁目別人口密度　　（令和７年１月１日現在）

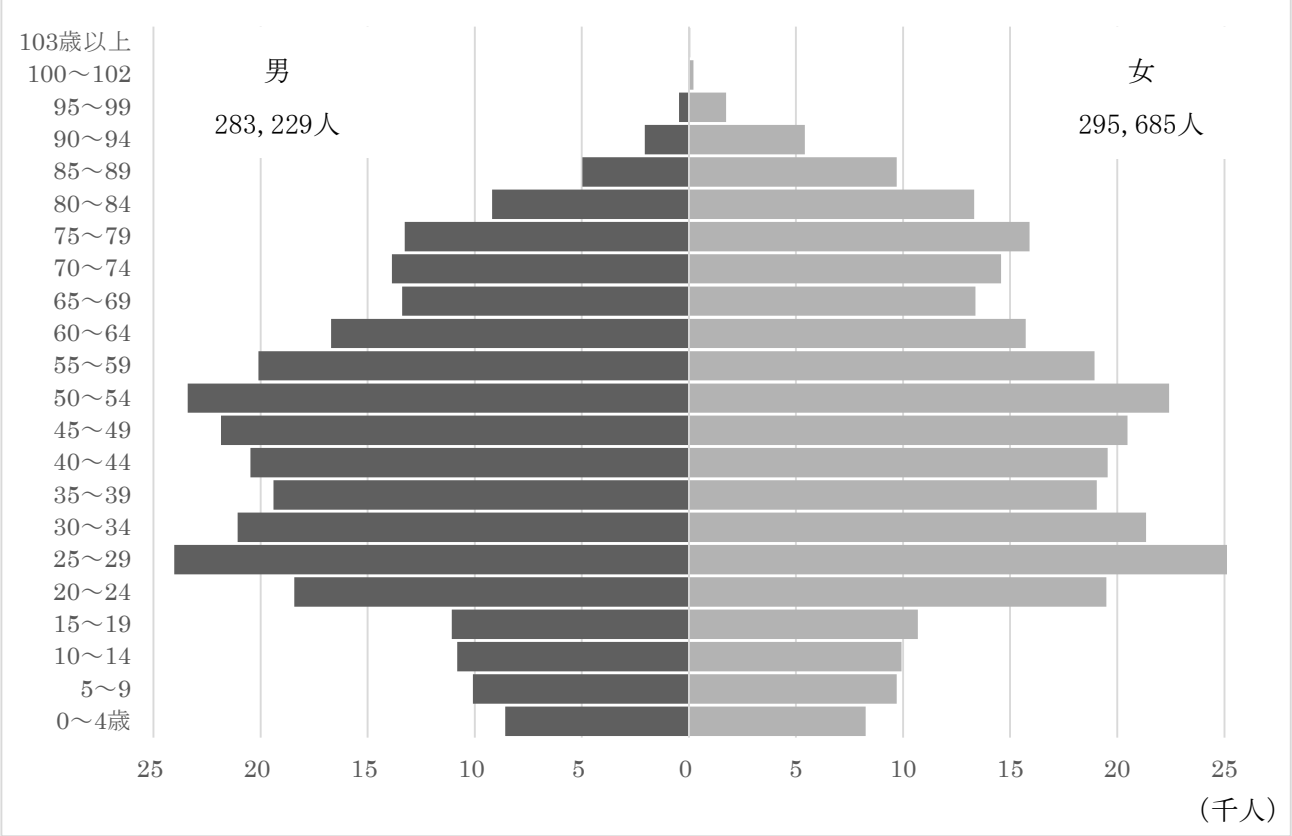


資料：板橋区区民文化部戸籍住民課「住民基本台帳」
参考：板橋区総務部総務課「板橋区の統計」

⑷　人口の年齢構成

年齢（５歳階級）別男女別人口

（令和７年１月１日現在）



資料：板橋区区民文化部戸籍住民課「住民基本台帳」
参考：板橋区総務部総務課「板橋区の統計」

年齢（３区分）別人口の推移

（各年１月１日）

年次	幼年人口（0～14歳）			生産年齢人口（15～64歳）			老年人口（65歳以上）		
	総数	男	女	総数	男	女	総数	男	女
平成２３年	58,226	29,815	28,411	351,509	182,463	169,046	107,669	45,796	61,873
２４	58,301	29,851	28,450	350,375	181,667	168,708	109,674	46,804	62,870
２５	59,902	30,797	29,105	362,787	186,559	176,228	114,686	49,109	65,577
２６	60,239	30,893	29,346	361,118	185,667	175,451	118,683	51,064	67,619
２７	60,600	31,142	29,458	360,838	185,028	175,810	122,734	53,097	69,637
２８	61,158	31,507	29,651	364,020	186,268	177,752	125,580	54,492	71,088
２９	61,864	31,895	29,969	367,707	187,862	179,845	127,738	55,570	72,168
３０	61,828	31,766	30,062	370,447	188,736	181,711	129,438	56,370	73,068
３１	62,038	31,828	30,210	374,014	189,835	184,179	130,838	56,999	73,839
令和　2年	61,950	31,829	30,121	377,710	191,190	186,520	131,697	57,344	74,353
3	61,475	31,628	29,847	376,428	190,431	185,997	132,310	57,620	74,690
4	60,349	31,058	29,291	374,664	189,200	185,464	132,201	57,416	74,785
5	59,292	30,482	28,810	377,247	190,387	186,860	131,702	57,154	74,548
6	58,202	29,833	28,369	383,016	193,028	189,988	131,709	57,198	74,511
7	57,362	29,471	27,891	390,005	196,520	193,485	131,547	57,238	74,309

資料：板橋区区民文化部戸籍住民課「住民基本台帳」
参考：板橋区総務部総務課「板橋区の統計」

⑸　昼間人口と夜間人口の推移

（各年10月１日）

年次	夜間人口	昼間人口	流入人口	流出人口	流入超過人口増	夜間人口に対する昼間人口の割合
昭和45年	471,777	447,739	120,012	97,123	22,889	94.9
50	498,286	465,281	109,484	142,489	△33,005	93.4
55	497,003	462,807	117,947	152,143	△34,196	93.1
60	505,494	466,179	123,870	163,185	△39,315	92.2
平成２年	513,438	461,364	133,719	185,793	△52,074	89.9
7	509,578	461,963	134,769	182,384	△47,615	90.7
12	512,459	470,917	124,378	165,920	△41,542	91.9
17	507,799	456,425	112,404	163,778	△51,374	89.9
22	535,824	493,747	102,693	144,771	△42,078	92.1
27	561,916	508,099	97,910	151,726	△53,816	90.4
令和２年	584,483	523,358	93,184	154,309	△61,125	89.5

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

⑹　産業大分類別就業者数（15歳以上）

（令和２年10月１日現在）

区分	総数	農業	林業	漁業	鉱業・採石業・砂利採取業	建設業	製造業
人員	236,641	295	6	8	30	13,829	22,064

区分	電気・ガス・熱供給・水道業	情報通信業	運輸業・郵便業	卸売・小売業	金融業・保険業	不動産業・物品賃貸業	学術研究・専門・技術サービス業
人員	749	23,434	11,748	34,572	8,364	9,287	13,689

区分	宿泊業・飲食サービス業	生活関連サービス業・娯楽業	教育・学習支援業	医療・福祉	複合サービス事業	その他のサービス業	公務
人員	13,252	8,460	10,719	27,644	936	20,543	6,060

（注）　総数には分類不能分を含む。

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

3. 産　業

(1)　事業所（産業大分類別事業所数及び従業者数）

（令和３年６月１日現在）

分類／地域	全産業		農林漁業		鉱業,採石業,砂利採取業		建設業	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
区部	498,845	8,365,553	296	2,315	60	1,452	29,175	407,888
板橋区	17,188	198,701	10	64	0	0	1,614	11,546

分類／地域	製造業		電気・ガス･熱供給・水道業		情報通信業		運輸業，郵便業	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
区部	31,778	428,363	727	35,332	25,521	1,004,323	11,112	389,530
板橋区	1,610	21,215	18	384	321	2,086	517	17,698

分類／地域	卸売業，小売業		金融業，保険業		不動産業,物品賃貸業		学術研究,専門・技術サービス業	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
区部	110,539	1,669,605	10,277	392,470	52,104	345,986	43,791	544,429
板橋区	3,604	39,127	196	2,206	1,628	5,478	825	3,826

分類／地域	宿泊業,飲食サービス業		生活関連サービス業,娯楽業		教育，学習支援業		医療，福祉	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
区部	58,872	581,476	32,405	264,250	15,424	357,975	39,195	671,170
板橋区	1,868	12,953	1,407	7,509	656	14,358	1,914	43,754

分類／地域	複合サービス事業		その他のサービス業		公務	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
区部	1,192	21,724	35,008	1,015,532	1,369	231,733
板橋区	51	1,020	918	11,671	31	3,806

資料：総務省統計局「令和３年経済センサス―活動調査」

⑵ 工　業（産業中分類別事業所数(全事業所)）

（令和３年６月１日）

分類／地域	総数	食料品	飲料・飼料等	繊維工業	木材・木製品	家具・装備品	紙・紙加工品
区部	11,813	556	31	545	73	271	459
板橋区	762	31	15	2	14	41	231

分類／地域	印刷・同関連業	化学工業	石油・石炭	プラスチック	ゴム製品	皮革・同製品	窯業・土石
区部	2,401	204	13	679	210	321	166
板橋区	231	27	2	38	4	2	14

分類／地域	鉄鋼業	非鉄金属	金属製品	はん用機械	生産用機械	業務用機械	電子・デバイス
区部	105	126	1821	420	1075	486	175
板橋区	7	16	63	27	52	65	12

分類／地域	電気機械	情報通信機械	輸送用機械	その他の製造業
区部	525	77	220	854
板橋区	26	4	12	57

資料：経済産業省大臣官房調査統計グループ「工業統計調査」
参考：東京都総務局統計部「令和3年経済センサス - 活動調査報告（産業別集計 東京の製造業）」

⑶ 商　業　（事業所数、従業員数、年間販売額）

（平成28年６月１日）

地域	事業所数			従業員数	年間商品販売額
	総数	卸売業	小売業		
区部	86,582	32,903	53,679	1,239,446	178,216,243
板橋区	2,902	836	2,066	29,697	1,230,808

（単位：金額百万円）

資料：経済産業省大臣官房調査統計グループ「平成28年経済センサス－活動調査」

⑷ 農　業（農業経営体数、農業従事者数、経営耕地面積）

（令和２年２月１日）

地域	農業経営体数					農業従事者数（個人経営体）			経営耕地面積			
	総数	個人経営体			団体経営体	総数	男	女	総数	田	畑	樹園地
		主業	準主業	副業的								
区部	809	52	460	278	19	2,190	1195	995	508	50	400	58
板橋区	23	1	12	10	0	58	33	25	8.5	1.4	5.3	1.8

（単位：経営体、人、面積ヘクタール）

（注）１．農業経営体は、経営耕地面積30a以上の規模の農業、一定規模以上の作付・栽培面積の農業、又は農作業の受託の事業を行う者をいう。
２．農業従事者は、15歳以上の世帯員のうち、調査期日前１年間に自営農業に従事した者をいう。
３．経営耕地面積の数値については、四捨五入している関係で、積み上げた数値の合計値が必ずしも一致しない場合がある。

参考：東京都総務局統計部「2020農林業センサス（農林業経営体調査）東京都分調査結果報告（確定値）」

4. 交　通

(1) 鉄　道

ア. ＪＲ埼京線

駅	駅別乗車人員の推移（単位：人）				
	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
板橋	12,304,150 (33,710/1日)	9,206,760 (25,224/1日)	10,046,260 (27,524/1日)	10,993,070 (30,118/1日)	11,625,980 (31,852/1日)
浮間舟渡	7,990,580 (21,892/1日)	6,367,790 (17,446/1日)	6,688,990 (18,326/1日)	7,211,305 (19,757/1日)	7,749,315 (21,231/1日)

（注）（　）内は一日平均乗車人員。一日平均乗車人員に営業日数を乗じて乗車人員を算出している。

資料：東日本旅客鉄道㈱東京支社

参考：板橋区総務部総務課「板橋区の統計」

イ. 東武東上線

駅	駅別乗車人員の推移（単位：人）				
	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
下板橋	3,071,022 (8,391/1日)	2,379,257 (6,519/1日)	2,507,488 (6,870/1日)	2,697,862 (7,391/1日)	2,834,913 (7,746/1日)
大山	9,544,219 (26,077/1日)	7,281,272 (19,949/1日)	7,663,573 (20,996/1日)	8,078,793 (22,134/1日)	8,527,868 (23,300/1日)
中板橋	5,387,086 (14,719/1日)	4,161,132 (11,400/1日)	4,375,186 (11,987/1日)	4,714,230 (12,916/1日)	4,997,322 (13,654/1日)
ときわ台	8,767,575 (23,955/1日)	6,549,316 (17,943/1日)	6,942,911 (19,022/1日)	7,441,693 (20,388/1日)	7,686,192 (21,001/1日)
上板橋	9,526,148 (26,028/1日)	7,367,742 (20,186/1日)	7,711,111 (21,126/1日)	8,235,682 (22,564/1日)	8,889,281 (24,288/1日)
東武練馬	11,073,571 (30,256/1日)	8,002,952 (21,926/1日)	8,774,978 (24,041/1日)	9,513,879 (23,065/1日)	9,946,450 (27,176/1日)
下赤塚	2,953,537 (8,070/1日)	2,337,524 (6,404/1日)	2,468,564 (6,763/1日)	2,603,573 (7,133/1日)	2,655,967 (7,257/1日)
成増	10,679,361 (29,179/1日)	8,202,005 (22,471/1日)	8,594,230 (23,546/1日)	9,190,413 (25,179/1日)	9,359,349 (25,572/1日)

（注）１．（　）は一日平均乗車人員。乗車人員を営業日数で割り四捨五入したものであるため、総数とは一致しない。

２．下板橋駅の所在地は、豊島区である。

資料：東武鉄道㈱東上業務部

参考：板橋区総務部総務課「板橋区の統計」

ウ. 東京メトロ（旧営団地下鉄）有楽町線

駅	駅別乗車人員の推移（単位：人）				
	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
地下鉄成増 （旧営団成増）	9,772,629 (26,701/1日)	7,183,401 (19,682/1日)	7,391,639 (20,251/1日)	8,071,985 (22,115/1日)	8,708,406 (23,793/1日)
地下鉄赤塚 （旧営団赤塚）	7,481,907 (20,442/1日)	5,783,206 (15,844/1日)	6,098,192 (16,707/1日)	6,727,192 (18,431/1日)	7,201,031 (19,675/1日)
小竹向原	5,309,778 (14,508/1日)	4,059,316 (11,121/1日)	4,317,058 (11,828/1日)	4,574,016 (12,532/1日)	4,453,372 (12,168/1日)

（注）１．（　）は一日平均乗車人員。乗車人員を営業日数で割り四捨五入したものであるため、総数とは一致しない。

２．地下鉄赤塚駅及び小竹向原駅の所在地は、練馬区である。

資料：東京地下鉄㈱（旧帝都高速度交通営団）

参考：板橋区総務部総務課「板橋区の統計」

エ．東京メトロ（旧営団地下鉄）副都心線

駅	駅別乗車人員の推移（単位：人）				
	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
小竹向原	4,221,601 (11,534/1日)	3,030,714 (8,303/1日)	3,076,329 (8,428/1日)	3,505,412 (9,604/1日)	4,150,148 (11,339/1日)

（注）１．（ ）は一日平均乗車人員。乗車人員を営業日数で割り四捨五入したものであるため、総数とは一致しない。
２．小竹向原駅の所在地は、練馬区である。
３．東京メトロ副都心線は、平成２０年６月１４日に開業した。

資料：東京地下鉄㈱（旧帝都高速度交通営団）

参考：板橋区総務部総務課「板橋区の統計」

オ．都営地下鉄三田線

駅	駅別乗車人員の推移（単位：人）				
	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
新板橋	5,522,643 (15,089/1日)	4,235,445 (11,604/1日)	4,443,189 (12,173/1日)	4,800,313 (13,152/1日)	5,173,346 (14,135/1日)
板橋区役所前	6,471,187 (17,681/1日)	5,105,896 (13,989/1日)	5,340,456 (14,631/1日)	5,725,896 (15,687/1日)	6,131,373 (16,752/1日)
板橋本町	6,748,198 (18,438/1日)	5,219,168 (14,229/1日)	5,559,827 (15,232/1日)	6,071,222 (16,633/1日)	6,581,295 (17,982/1日)
本蓮沼	4,819,080 (13,167/1日)	3,607,405 (9,883/1日)	3,797,262 (10,403/1日)	4,140,168 (11,343/1日)	4,433,561 (12,114/1日)
志村坂上	5,650,601 (15,439/1日)	4,487,165 (12,294/1日)	4,660,373 (12,768/1日)	4,930,365 (13,508/1日)	5,272,888 (14,407/1日)
志村三丁目	6,015,098 (16,435/1日)	4,684,957 (12,835/1日)	4,832,552 (13,240/1日)	5,166,720 (14,155/1日)	5,445,389 (14,878/1日)
蓮根	3,590,145 (9,809/1日)	2,852,002 (7,814/1日)	3,000,735 (8,221/1日)	3,248,918 (8,901/1日)	3,442,268 (9,405/1日)
西台	4,961,341 (13,556/1日)	3,838,591 (10,517/1日)	3,918,093 (10,735/1日)	4,137,980 (11,337/1日)	4,437,493 (12,124/1日)
高島平	5,633,533 (15,392/1日)	4,408,415 (12,078/1日)	4,437,722 (12,158/1日)	4,614,721 (12,643/1日)	4,911,484 (13,419/1日)
新高島平	1,849,582 (5,054/1日)	1,498,093 (4,104/1日)	1,518,483 (4,160/1日)	1,591,271 (4,360/1日)	1,670,654 (4,565/1日)
西高島平	2,537,027 (6,932/1日)	2,045,445 (5,604/1日)	2,043,783 (5,599/1日)	2,177,336 (5,965/1日)	2,278,824 (6,226/1日)

（注）（ ）は一日平均乗車人員。乗車人員を営業日数で割り四捨五入したものであるため、総数とは一致しない。

資料：東京都交通局電車部営業課

参考：板橋区総務部総務課「板橋区の統計」

⑵ 道　　路（種類別道路の延長及び面積の推移）

（各年４月１日）

年次				令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
総数			延　長	740,479	740,392	740,199	740,190	740,192
			面　積	5,849,199	5,849,092	5,850,788	5,854,601	5,855,380
一般国道			延　長	17,202	17,202	17,202	17,202	17,202
			面　積	598,192	598,192	598,192	598,192	598,192
都道	都道計		延　長	27,219	27,219	27,219	27,219	27,219
			面　積	735,895	735,895	735,895	735,895	735,895
	内訳	主要地方道	延　長	9,034	9,034	9,034	9,034	9,034
			面　積	266,549	266,549	266,549	266,549	266,549
		特例都道	延　長	18,185	18,185	18,185	18,185	18,185
			面　積	469,346	469,346	469,346	469,346	469,346
自動車専用道			延　長	12,631	12,631	12,631	12,631	12,631
			面　積	273,305	273,305	273,305	273,305	273,305
区道			延　長	683,427	683,340	683,147	683,138	683,140
			面　積	4,241,807	4,241,700	4,243,396	4,247,209	4,247,988

（単位：延長ｍ、面積㎡）

（注）橋、トンネル含む。一般都道には特例都道を含む。

資料：東京都建設局道路管理部「東京都道路現況調書」

参考：東京都総務局統計部「東京都統計年鑑」

Ⅱ　都市計画法

1.　成立の背景

旧「都市計画法」（大正８年４月５日法律第36号）が制定され、同法の部分改正と特別法によって戦災復興とその後の都市の発展に対処してきたが、その後の高度経済成長による急激な都市化の進行といわゆる都市問題の激化に十分対応することが困難となった。

そこで、無秩序な市街地の拡大を防止し、良好な都市水準の確保と望ましい都市形態の実現のため、計画的な土地利用を行う必要から、新「都市計画法」が昭和43年６月15日に公布（昭和43年法律第100号）され、翌年６月14日に施行された。

新「都市計画法」の特色は、都市計画決定権限を地方自治体へ原則移譲し、住民参加手続きを加えたこと、市街化区域と市街化調整区域との区域区分を設けたこと、区域区分を担保するための開発許可制度を設けたことなどである。

2.　基本理念等

都市計画とは、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義され、都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと、そして、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきであるということを基本理念として定めている。

都市計画法は、この目標を実現し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めている。

3.　特色と近年の改正

現行の都市計画法は、旧都市計画法と比較して、次のような特色をもつ。

１．土地利用計画の確立である。市街化区域・市街化調整区域の制度及び開発許可制度が設けられ、一定の開発行為をする場合に都道府県知事の許可を受けることとし、計画的な市街化を図っていこうとするものである。

２．決定権限の地方への移譲である。都市計画の決定は、すべて建設大臣（現・国土交通大臣）が行うこととなっていたが、地方自治の趣旨に沿って、広域的な観点から定めるべきもの、また、根幹的な都市施設については、都道府県を、それ以外のものは市町村を決定権者とした。

３．住民参加手続きの創設である。都道府県又は市町村が、都市計画の案を策定しようとする場合、必要があれば公聴会等を開催してあらかじめ都市計画案を公衆の縦覧に供し、提出された意見書等の趣旨を都市計画の決定に反映していくことになった。

その後社会状況の変化や地方自治を一層進めるため、次のような改正が行われている。①地方分権に係わる東京都の都市計画決定範囲の縮減（平成11年11月20日施行）、②都区制度改革に係わる区への事務移管（平成12年４月１日施行）、③地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（平成11年７月16日公布、平成12年４月１日施行）により、地方自治法が改正され区の定める都市計画に関する事務が団体委任事務から自治事務となった。併せて、都市計画法の改正により、板橋区都市計画審

議会が都市計画法（法第77条の２第１項）に規定された都市計画審議会となった。また、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」（平成12年５月19日公布）により、都道府県マスタープラン充実、線引きの都道府県の選択制、特定容積率適用区域の創設、建ぺい率の緩和などの改正が行われ、平成13年５月18日から施行された。平成14年７月の都市計画法の一部改正では、都市計画の提案制度が創設されたほか、地区計画制度の整理・統合等が行われ、平成15年１月１日から施行された。

Ⅲ　都市計画の進め方

1.　都市計画

⑴　都市計画区域

都市計画とは、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義されており、都市計画を進める上で、最初に指定されるのが都市計画区域である。都市計画区域は都市計画法その他の関係法令の適用を受けるべき土地の区域で、都市計画の目的・対象となる一団の区域である。

この区域は、必ずしも行政区域単位ごとに定められるものではなく、市又は一定の要件を満たした町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的、社会的条件等を勘案して一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域が指定されている。

都市計画区域を指定しようとする時は、あらかじめ、市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。また、二以上の都府県の区域にわたる都市計画区域の場合は、国土交通大臣があらかじめ関係都府県の意見を聴いて指定する。

⑵　都市計画の内容

都市計画法では、都市計画を進める上で必要な地域地区などを定める。

ア.都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第６条の２）

平成12年５月の都市計画法の改正（平成12年法律第73号）により、これまで線引き都市計画区域にのみ定められていた「整備、開発又は保全の方針」を拡充し、すべての都市計画区域について、都道府県が都市計画に「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープランという。）を定めるものとされ、この方針には、①都市計画の目標②区域区分の方針等③土地利用等の主要な都市計画の決定の方針を必ず定めることとした。

この方針は「当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、当該都市計画区域を一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全することを目途として、当該方針に即して都市計画が適切に定められるように定めること。」とされている（法第13条）。

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東京都市計画区域マスタープラン）は、令和３年３月31日に都市計画決定している。

イ．区域区分（法第７条）

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域との区分であり、その境界線で示すことから線引き

と呼ばれている。

区域区分の目的は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要に応じて定めるものであるが、一定の都市計画区域（東京都市計画区域等）では区域区分を定めなければならない。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、少なくとも用途地域を定める。これに対して、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として、原則として用途地域は定めない。また、開発行為や建築行為等が原則として禁止されている。

ウ．都市再開発方針等（法第７条の２）

都市再開発方針等には、「都市再開発の方針」「住宅市街地の開発整備の方針」「防災街区整備方針」及び「拠点業務市街地の開発整備の方針」の４種類がある。

「都市再開発の方針」は「都市再開発法」に基づき市街地の計画的な再開発をすべき地区及びその開発整備の方針等を、「住宅市街地の開発整備の方針」は「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づき住宅市街地として計画的に開発整備する地区及びその開発整備の方針等を、「防災街区整備方針」は「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき防災上特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区及びその開発整備の方針を定める。なお、東京都市計画に「拠点業務市街地の開発整備の方針」はない。

エ．地域地区（法第８条、第９条）

都市計画区域内の土地を、その利用目的に応じて区分し、建築物や工作物などに一定の制限を課し規制することにより、地域、地区を単位とした一体的、合理的な土地利用を実現しようとするものである。

地域地区には、基本的なゾーニングである用途地域と、用途地域と連動して建築物の形態等の規制を行うもの、地区の個々の位置づけや目的に応じた規制を行うものなどがある。

オ．促進区域（法第10条の２）

促進区域は、関係権利者による市街地の計画的な整備や開発の促進をする必要がある区域について定め、関係権利者に一定期間内に一定の土地利用を実現することを義務づけるとともに、公的主体にその実現を担保させることによって、土地の積極的な利用を促進する区域である。

カ．遊休土地転換利用促進地区（法第10条の３）

市街化区域内のおおむね5,000㎡以上の低・未利用地の状態にある土地について、当該区域及びその周辺の地域における計画的な土地利用の増進を図る上で著しい支障となっている場合に指定し、当該土地が有効利用に供されることを促進するものである。

キ．被災市街地復興推進地域（法第10条の４）

大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地について、緊急かつ健全な復興を図る必要のある地域について指定する。災害発生の日から起算して２年以内において定められる日までの間、土地の形質の変更又は建築物の建築等が規制される。

ク．都市施設（法第11条）

都市施設は、道路、公園、都市高速鉄道、下水道などの施設の総称で、土地利用、交通などの状況、将来の見通し等を勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持することができるように定める。

ケ．市街地開発事業（法第12条）

市街地開発事業は、計画的な市街地の形成を図るため、面的な開発整備の方法により、良好な市街地を積極的に造成していく必要がある土地の区域に定める。

コ．市街地開発事業等予定区域（法第12条の２及び３）

市街地開発事業及び都市施設のうち一定のものについて、正式な都市計画決定に先立って「予定区域」を都市計画として定め、予定区域内における土地の売買に対して一定の規制を行うことにより、将来の事業遂行に支障のないようにするものである。

予定区域の都市計画には将来の事業化について責任を明確にするため「施行予定者」を定め、また、予定区域の都市計画の告示の日から起算して３年以内に市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画を定めなければならない。

サ．地区計画等（法第12条の４～12）

板橋区内においては、「地区計画」と、「幹線道路の沿道の整備に関する法律」の規定による「沿道地区計画」の二種類の地区計画がある。

地区計画は、都市レベルの街づくりと、敷地単位の建築活動の中間を埋める街区・地区レベルの都市計画であり、良好な市街地の形成又は保全を図るため、街区から地区の単位において、その状況、特性に応じ、よりきめの細かい計画を策定し、建築行為及び開発行為等を規制、誘導することにより、宅地回りの道路、公園等の地区施設、建築物の用途、形態等を整備していく制度である。

沿道地区計画は、知事が指定する沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音による障害の防止と適正かつ合理的な土地利用を図るための都市計画であり、当該地区の特性を考慮して、緩衝建築物の建築に関する事項、緑地、その他の緩衝空地の配置等を定め、一体的かつ総合的に沿道のまちづくりを図る制度である。

⑶　都市計画の決定権者

都市計画は、その内容及び規模により区分されており、都道府県又は市町村が定めることとなっている。ただし、特別区（東京都23区）では、市町村の決定区分とされる特定街区（１haを超える特定街区）及び都市施設（供給施設の一部、市場・と畜場）等が除外されているため、市町村と同様とはいえない。決定権者の一覧表をＰ20に示す。（法第15条、法第87条の４）

なお、二以上の都府県の区域にわたる都市計画区域に係る都市計画で都道府県が定めるべきものは、国土交通大臣が定め、市町村が定めるべきものは、市町村が定める。（法第22条）

また、都市計画決定の進め方には大別して、①都決定案件のみの場合、②区決定案件のみの場合、③同時決定案件（都決定案件と区決定案件を同時に決定する）の場合の３通りがあり、事務の流れをＰ21、Ｐ22に示す。

都市計画決定一覧表

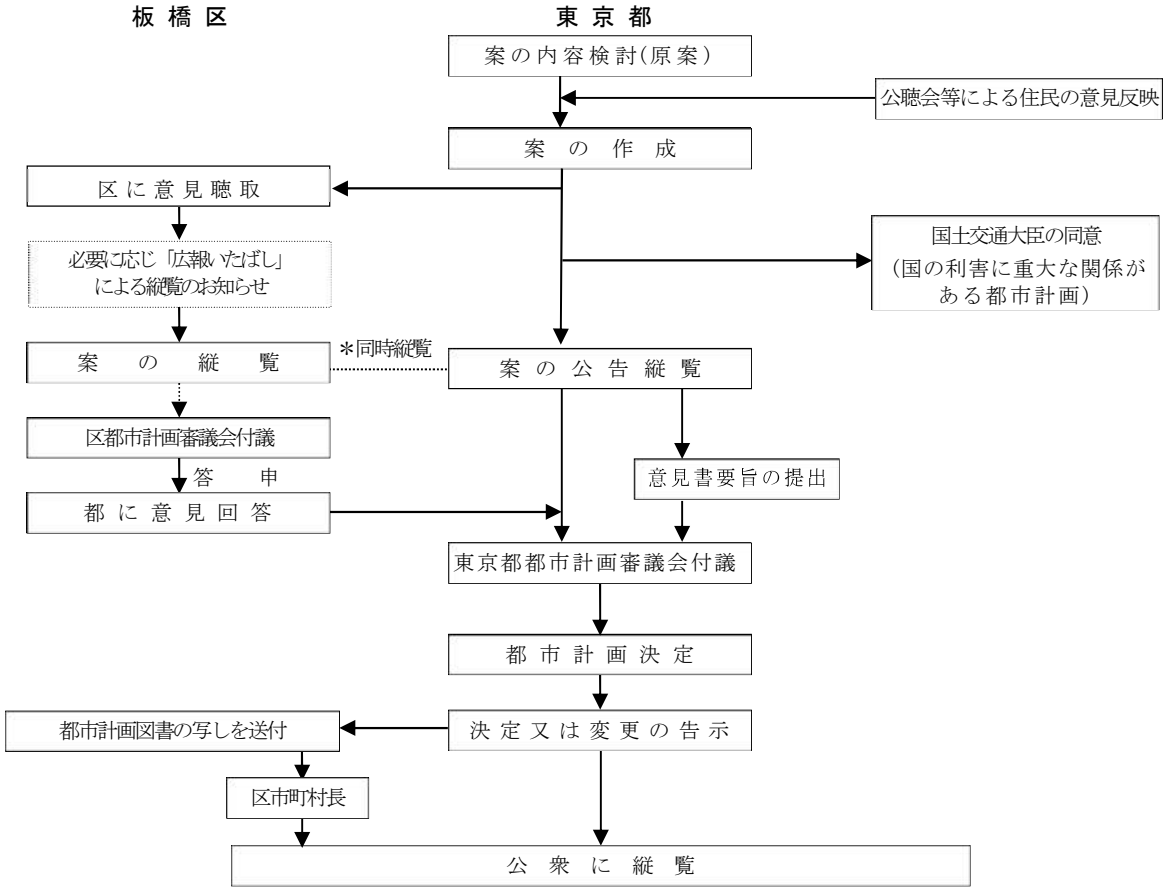
※板橋区内に都市計画あり

都市計画の種類			板橋区決定 知事協議	東京都決定 ◎大臣同意	備考
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針		※		◎	
区域区分(市街化区域・市街化調整区域)		※		◎	
都市再開発方針等		※		○	
地域地区	用途地域	※		○	
	特別用途地区	※	○		
	特定用途制限地域		○		
	特例容積率適用地区			○	
	高層住居誘導地区			○	
	高度地区・高度利用地区	※	○		
	特定街区		○ A	○ B	A:1ha以下　B:1ha超える
	都市再生特別地区等			◎	
	防火地域・準防火地域	※	○		
	特定防災街区整備地区	※	○		
	景観地区		○		
	風致地区		○ A	○ B	A:B以外　B:10ha以上で2以上の区市町村にわたるもの
	駐車場整備地区		○		
	臨港地区		○ A	○B ◎C	A:B,C以外　B:重要港湾　C:国際海路港湾又は国際拠点港湾
	歴史的風土特別保存地区			◎	
	第一種・第二種歴史的風土特別保存地区			◎	
	緑地保全地域		○ A	○ B	A:B以外　B:2以上の区市町村にわたるもの
	特別緑地保全地区	※	○ A	○ B	A:B以外　B:10ha以上で2以上の区市町村にわたるもの
	緑化地域		○		
	(近郊緑地特別保全地区)			(◎)	
	流通業務地区	※		○	
	生産緑地地区	※	○		
	伝統的建造物群保存地区		○		
	航空機騒音障害防止地区・特別地区			○	
促進区域	市街地再開発促進区域	※	○		
	土地区画整理促進区域		○		
	住宅街区整備促進区域		○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○		
促進地区	遊休土地転換利用促進地区		○		
推進地域	被災市街地復興推進地域		○		
都市施設	高速自動車国道・一般国道	※		◎	
	都道府県道	※		○	
	区市町村道	※	○		
	自動車専用道路	※		○	
	都市高速鉄道	※		◎	
	軌道(都市高速鉄道に該当するものを除く)		○		
	駐車場	※	○		
	自動車ターミナル	※	○		
	空港		○ A	○B ◎C	A:B,C以外　B:空港法第5条第1項　C:空港法第4条第1項第2号
	公園・緑地	※	○ A	○ B	A:B以外　B:10ha以上で都道府県が設置
	(国が設置する公園・緑地)			(◎)	
	広場・墓園		○ A	○ B	A:B以外　B:10ha以上で国または都道府県が設置
	その他の公共空地・運動場		○		
	水道	※		○	
	電気・ガス供給施設			○	
	下水道	※		○	
	汚物処理場・ごみ焼却場・ごみ処理場	※	○		
	その他の処理施設		○ A	○ B	A:B以外　B:産業廃棄物処理施設
	その他の供給施設(地域冷暖房施設)	※	○		
	河川・運河・水路	※	○ A	○B ◎C	A:準用河川・水路　B:2級河川・運河　C:1級河川
	学校・図書館・研究施設・教育文化施設		○		
	病院・保育所・医療施設・社会福祉施設		○		
	市場・と畜場	※		○	
	火葬場		○		
	一団地の住宅施設	※	○		
	一団地の官公庁施設			◎	
	流通業務団地	※		○	
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設		○		
	電気通信施設		○		
	防風・防火・防水・防雪・防砂施設		○		
	防潮施設		○		
市街地開発事業	土地区画整理事業	※	○ A	○ B	A:B以外　B:50ha超で国又は都道府県等施行
	新住宅市街地開発事業			○	
	工業団地造成事業			○	
	市街地再開発事業	※	○ A	○ B	A:B以外　B:3ha超で国又は都道府県等施行
	新都市基盤整備事業			○	
	住宅街区整備事業		○ A	○ B	A:B以外　B:20ha超で国又は都道府県等施行
	防災街区整備事業	※	○ A	○ B	A:B以外　B:3ha超で国又は都道府県等施行
市街地開発事業等予定区域	新住宅市街地開発事業の予定区域			○	
	工業団地造成事業の予定区域			○	
	新都市基盤整備事業の予定区域			○	
	区域面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域		○		
	一団地の官公庁施設の予定区域			◎	
	流通業務団地の予定区域			○	
地区計画等	地区計画	※	○ A	○ B	A:B以外　B:3ha超える再開発等促進区を定める
	防災街区整備地区計画		○		
	歴史的風致維持向上地区計画		○		
	沿道地区計画	※	○ A	○ B	A:B以外　B:3ha超える沿道再開発等促進区を定める
	集落地区計画		○		

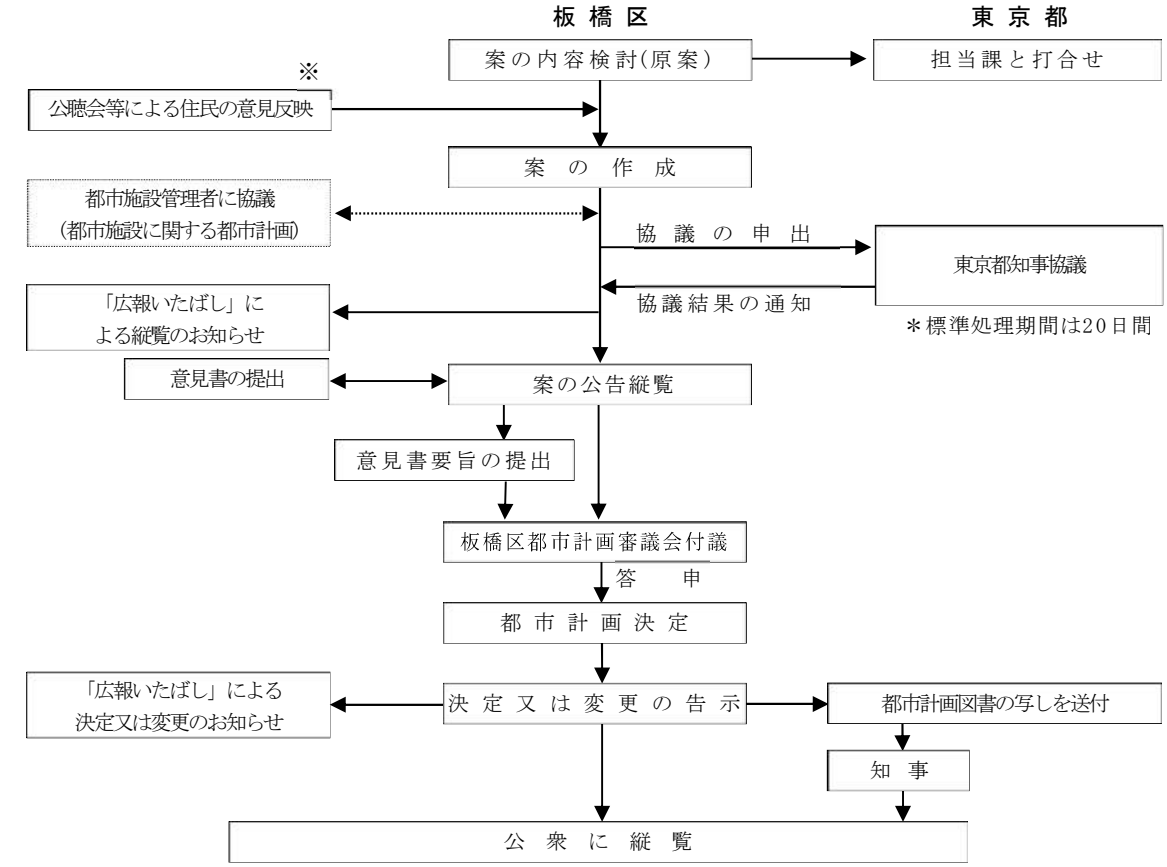
(注)地区計画等のうち一定事項については、知事協議を要しない。(都市計画法施行令13)

⑷ 都市計画決定手続

ア．都が定める都市計画

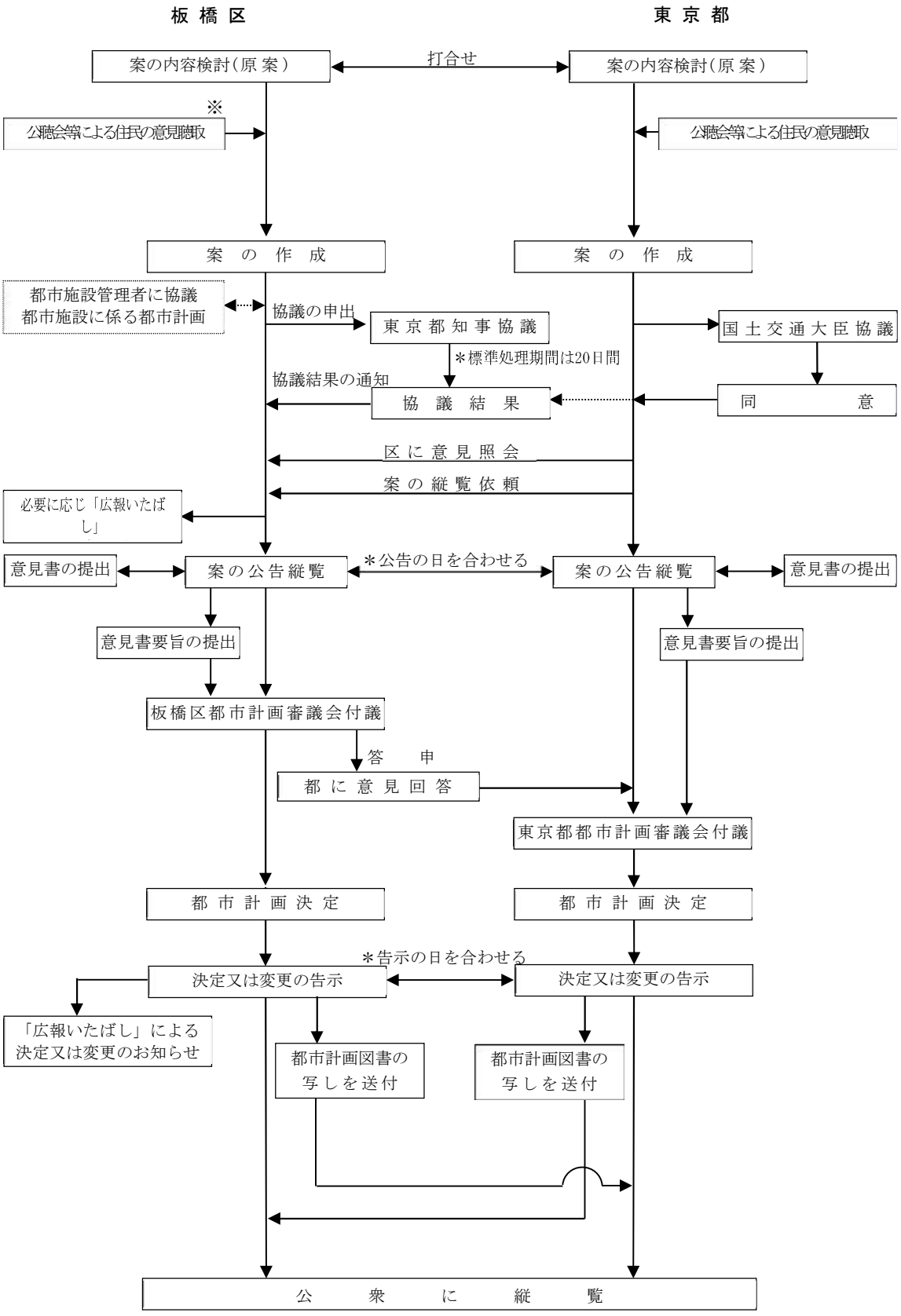


イ．区が定める都市計画



※板橋区では、住民意見の反映の場として、説明会を開催しています。

ウ．都及び区が同時に定める都市計画



※板橋区では、住民意見の反映の場として、説明会を開催しています。

⑸ 環境影響評価と都市計画決定手続

ア.都市計画と環境影響評価について

環境影響評価（アセスメント）とは、環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業の実施に際して、公害の防止、自然環境および歴史的環境の保全、景観の保全等について事前に調査･予測および評価を行い、公表することをいう。

また、都市計画に係る環境影響評価に関しては、①環境影響評価法(平成９年法律第81号)に基づくもの〔以下「法アセス」という〕と②東京都環境影響評価条例(昭和 55 年東京都条例第 96 号)に基づくもの〔以下「条例アセス」という〕の異なる根拠、権限によって運用されている。

イ.手続き

環境影響評価の対象となる事業（法対象及び条例対象）が都市計画法の規定により都市計画に定められる場合においては、環境影響評価の手続きを都市計画決定権者が都市計画決定手続きと併せて行うこととされている。

環境影響評価対象事業（法対象）

対象事業の種類	要件（内容・規模）の概要	
	第１種事業（必ず環境影響評価を行う事業）	第２種事業（環境影響評価の必要性を個別に判断する事業）
1　道路	高速自動車国道：すべて 首都高速道路など：4 車線以上のもの 一般国道：4 車線以上、かつ延長 10㎞以上 大規模林道：幅員6.5m以上、かつ延長20㎞以上	一般国道：4 車線以上、かつ延長 7.5㎞以上 10㎞未満 大規模林道：幅員6.5m以上、かつ延長15㎞以上20㎞未満
2　河川	ダム：貯水面積 100ha 以上 堰：湛(たん)水面積 100ha 以上 放水路・湖沼開発：土地改変面積 100ha 以上	ダム：貯水面積 75ha 以上 100ha 未満 堰：湛(たん)水面積 75ha 以上 100ha 未満 放水路・湖沼開発：土地改変面積75ha 以上100ha 未満
3　鉄道	新幹線鉄道：すべて 鉄道・軌道：長さ 10㎞以上	鉄道・軌道：長さ 7.5㎞以上 10㎞未満
4　飛行場	滑走路長 2,500m 以上	滑走路長 1,875m 以上 2,500m 未満
5　発電所	火力発電所：出力 150,000kw 以上 水力発電所：出力 30,000kw 以上 地熱発電所：出力 10,000kw 以上 原子力発電所：すべて 風力発電所：出力 10,000kw 以上	火力発電所：出力 112,500kw 以上 150,000kw 未満 水力発電所：出力 22,500kw 以上 30,000kw 未満 地熱発電所：出力 7,500kw 以上 10,000kw 未満 風力発電所：出力 7,500kw 以上 10,000kw 未満
6　廃棄物最終処分場	面積 30ha 以上	面積 25ha 以上 30ha 未満
7　埋立、干拓	面積 50ha 超	面積 40ha 以上 50ha 以下
8　土地区画整理事業	面積 100ha 以上	面積 75ha 以上 100ha 未満
9　新住宅市街地開発事業	面積 100ha 以上	面積 75ha 以上 100ha 未満
10　工業団地造成事業	面積 100ha 以上	面積 75ha 以上 100ha 未満
11　新都市基盤整備事業	面積 100ha 以上	面積 75ha 以上 100ha 未満
12　流通業務団地造成事業	面積 100ha 以上	面積 75ha 以上 100ha 未満
13　宅地の造成の事業	都市再生機構：面積 100ha 以上 中小企業基盤整備機構：面積 100ha 以上	都市再生機構：面積 75ha 以上 100ha 未満 中小企業基盤整備機構：面積 75ha 以上 100ha 未満

○港湾計画（※）	埋立・掘込み面積の合計 300ha 以上

（※）港湾計画については、港湾環境影響評価の対象となる。

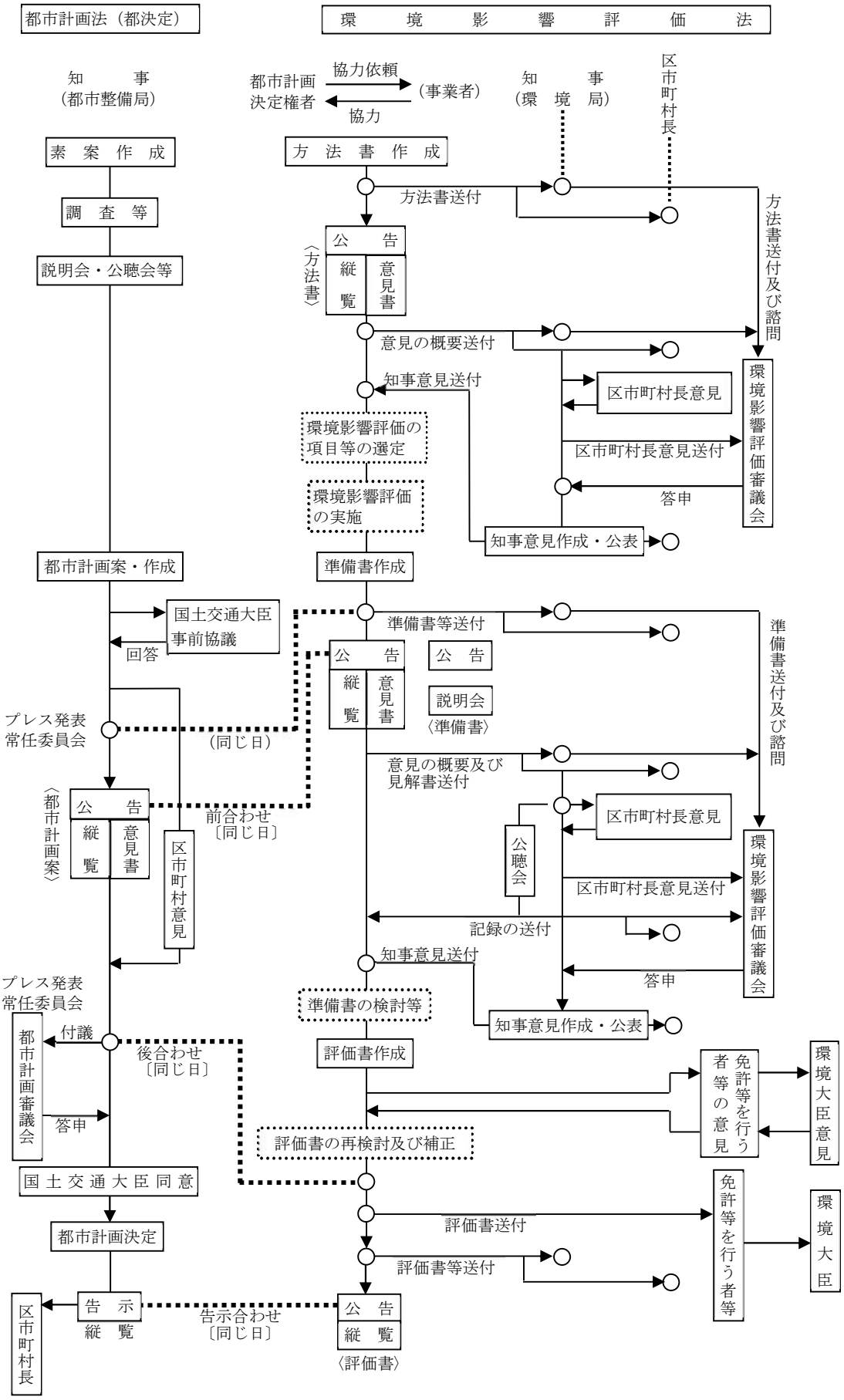
環境影響評価対象事業（条例対象）

対象事業の種類	対象事業の要件（内容・規模）の概要	個別計画の要件（内容・規模）の概要
1　道路の新設又は改築	高速自動車国道、自動車専用道路：〔新設〕すべて〔改築〕１km以上※ その他の道路（４車線以上）：〔新設〕１km以上※〔改築〕１km以上※ ※新設、改築する区間の長さが１km未満でも対象事業の一部又は延長として実施するものは対象とする。 ※改築については、幅員が増加せず４車線以上になるものを含む。	その他の道路（４車線以上）：〔新設、改築〕２km以上
2　ダム、湖沼水位調節施設、放水路、堰の新築又は改築	ダム：〔新築〕高さ15m以上かつ湛水面積75ha以上 湖沼水位調節施設：〔新築〕面積75ha以上 放水路：〔新築〕河川区域幅30m以上かつ長さ１km以上等 堰：〔新築〕湛水面積75ha以上〔改築〕増加湛水面積37.5ha以上かつ改築後湛水面積75ha以上	放水路：〔新築〕河川区域幅30m以上かつ長さ２km以上
3　鉄道、軌道又はモノレールの新設又は改良	鉄道・軌道・モノレール：〔新設〕すべて〔改良〕長さ１km以上※ ※改良する区間の長さが1km未満でも対象事業の一部又は延長として実施するものは対象とする。	鉄道・軌道・モノレール：〔新設〕すべて 〔改良〕長さ２km以上
4　飛行場の設置又は変更	陸上飛行場・陸上ヘリポート：〔新設〕すべて 滑走路：〔新設・位置の変更〕すべて 〔延長〕等級の変更を伴うもの等	陸上飛行場・陸上ヘリポート：〔新設〕すべて 滑走路：〔新設・位置の変更〕すべて
5　発電所又は送電線路の設置又は変更	火力発電所：〔設置〕出力112,500kw以上〔増設〕増加出力56,250kw以上かつ増加後出力112,500kw以上 水力発電所：〔設置〕出力22,500kw以上〔増設〕出力11,250kw以上かつ増加後出力22,500kw以上 地熱発電所：〔設置〕出力7,500kw以上〔増設〕増加出力3,750kw以上かつ増加後出力7,500kw以上 原子力発電所：〔設置〕すべて〔増設〕すべて 送電線路の設置・延長・昇圧：電圧17万V以上かつ長さ１km以上	
6　ガス製造所の設置又は変更	〔設置〕製造能力150万Ｎ㎥／日以上〔増設〕火加能力75万Ｎ㎥／日以上かつ製造能力150万Ｎ㎥／日以上	
7　石油パイプライン又は石油貯蔵所の設置又は変更	石油パイプライン：〔設置〕導管の長さ15km超〔延長〕延長7.5km以上かつ延長後15km以上 石油貯蔵所：〔設置〕貯蔵能力３万kl以上〔増設〕増加貯蔵能力１万５千kl以上かつ増設後貯蔵能力３万kl以上	
8　工場の設置又は変更	〔設置〕敷地面積9,000㎡以上又は建築面積3,000㎡以上 〔増設〕増加敷地面積4,500㎡以上かつ増設後敷地面積9,000㎡以上又は増加建築面積1,500㎡以上かつ増設後建築面積3,000㎡以上	〔設置〕敷地面積18,000㎡以上又は建築面積6,000㎡以上 〔増設〕増加敷地面積9,000㎡以上かつ増設後敷地面積18,000㎡以上又は増加建築面積3,000㎡以上かつ増設後建築面積6,000㎡以上
9　終末処理場の設置又は変更	〔設置〕敷地面積5ha以上又は汚泥処理能力100t／日以上 〔増設〕増加敷地面積2.5ha以上かつ増設後敷地面積5ha以上又は増加汚泥処理能力50t／日以上かつ増設後処理能力100t／日以上	〔設置〕敷地面積10ha以上又は汚泥処理能力200t／日以上 〔増設〕増加敷地面積5ha以上かつ増設後敷地面

			積 10ha 以上又は増加汚泥処理能力 100t／日以上かつ増設後処理能力 200t／日以上
10	廃棄物処理施設の設置又は変更	ごみ処理施設：〔設置〕処理能力 200t／日以上〔増設〕増加処理能力 100t／日以上かつ増加後処理能力 200t／日以上 し尿処理施設:〔設置〕処理能力 100kl／日以上〔増設〕増加処理能力 50kl／日以上かつ増設後の処理能力 100kl／日以上 陸上最終処分場：〔設置〕埋立面積１ha 以上又は埋立容量５万㎥以上〔増設〕増加埋立面積５千㎡以上かつ増加後面積１ha 以上又は増加埋立容量２万５千㎥以上かつ増加後容量５万㎥以上 産業廃棄物の中間処理施設：〔設置〕敷地面積 9,000 ㎡以上又は建築面積 3,000 ㎡以上〔増設〕増加敷地面積 4,500 ㎡以上かつ増加後面積 9,000 ㎡以上又は増加建築面積 1,500 ㎡以上かつ増加後面積 3,000 ㎡以上	
11	埋立て又は干拓	15ha 以上	30ha 以上
12	ふ頭の新設	係船岸の水深 12m 以上かつ長さ 240m 以上	係船岸の水深 15m 以上かつ長さ 480m 以上
13	住宅団地の新設	1,500 戸以上	3,000 戸以上
14	高層建築物の新設	高さ 100m 超かつ延べ面積 10 万㎡以上 ※特定の地域については、高さ 180m 超かつ延べ面積 15 万㎡以上	
15	自動車駐車場の設置又は変更	〔設置〕同時駐車能力 1,000 台以上〔増設〕増加駐車能力 500 台以上かつ増設後駐車能力 1,000 台以上	〔設置〕同時駐車能力 2,000 台以上〔増設〕増加駐車能力 1,000 台以上かつ増設後駐車能力 2,000 台以上
16	卸売市場の設置又は変更	〔設置〕敷地面積 10ha 以上〔増設〕敷地面積５ha 以上かつ増加後敷地面積 10ha 以上	〔設置〕敷地面積 20ha 以上〔増設〕敷地面積 10ha 以上かつ増加後敷地面積 20ha 以上
17	流通業務団地造成事業	すべて	すべて
18	土地区画整理事業	40ha 以上（樹林地等を 15h 以上含む場合は 20ha 以上）	80ha 以上（樹林地等を 30h 以上含む場合は 40ha 以上）
19	新住宅市街地開発事業	40ha 以上	
20	工業団地造成事業	すべて	すべて
21	市街地再開発事業	20ha 以上	40ha 以上
22	新都市基盤整備事業	すべて	すべて
23	住宅街区整備事業	20ha 以上	40ha 以上
24	第二種特定工作物の設置又は変更	〔設置〕面積 40ha 以上（樹林地等を 15ha 以上含む場合は 20ha 以上） 〔増設〕面積 20ha 以上かつ増加後面積 40ha 以上（樹林地等を 7.5ha 以上含む場合は 10ha 以上）	〔設置〕面積 80ha 以上（樹林地等を 30ha 以上含む場合は 40ha 以上） 〔増設〕面積 40ha 以上かつ増加後面積 80ha 以上（樹林地等を 15ha 以上含む場合は 20ha 以上）
25	建築物用の土地の造成	40ha 以上（樹林地等を 15ha 以上含む場合は 20ha 以上）	80ha 以上（樹林地等を 30h 以上含む場合は 40ha 以上）
26	土石の採取又は鉱物の採取	10ha 以上	

上記の表中、「対象事業」は事業段階環境評価の要件を、「個別計画」は計画段階影響評価の要件を示しています。

環境影響評価法の手続と都市計画決定手続との調整



⑹　土地利用規制

都市には住宅・商業・工業など多種多様な建築物がある。都市において快適かつ機能的な都市環境を確保しつつ、効率的、効果的な土地利用を進めるには、これらの建築物を適正に配置し、都市を整備していくために制限が必要となる。

都市計画法においては、市街化区域及び市街化調整区域の区分や用途地域・高度地区などの地域地区の指定により建築物は用途制限・形態制限などを受けることになる。これが土地利用の規制である。

また、事業地周辺に大きな影響を及ぼす開発行為（土地の区画形質の変更）をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けることになっている。ただし、特別区は、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例」により、特別区が処理することとなっている。

⑺　都市計画制限

都市計画が決定されると都市計画法に基づき、土地等の権利者の権利に制限が加えられる。これを広義の都市計画制限という。

市街化区域及び市街化調整区域内における開発行為等の規制及び地域地区規制は都市計画制限の一種であるが、ここでは狭義の都市計画制限である都市計画施設及び市街地開発事業の施行区域における建築制限について述べる。

知事又は区長は、都市計画制限区域内での建築許可申請があった場合において、その建築が都市計画施設若しくは市街地開発事業に関する都市計画に適合しているか、又はその建築物が階数２以下で地階を有せず、主要構造部が木造、鉄骨造等であり、かつ、容易に移転し、若しくは除却することができるものであると認めるときは、その許可をしなければならない。（法第54条）

ただし区の定める基準により、都市計画道路の区域内については、上記の構造で階数３（地階は除く）、高さ10ｍまでの建築を、都市計画公園・緑地の区域内については、上記の構造で階数３（地階は除く）までの建築をそれぞれ許可することができる。

2.　都市計画事業

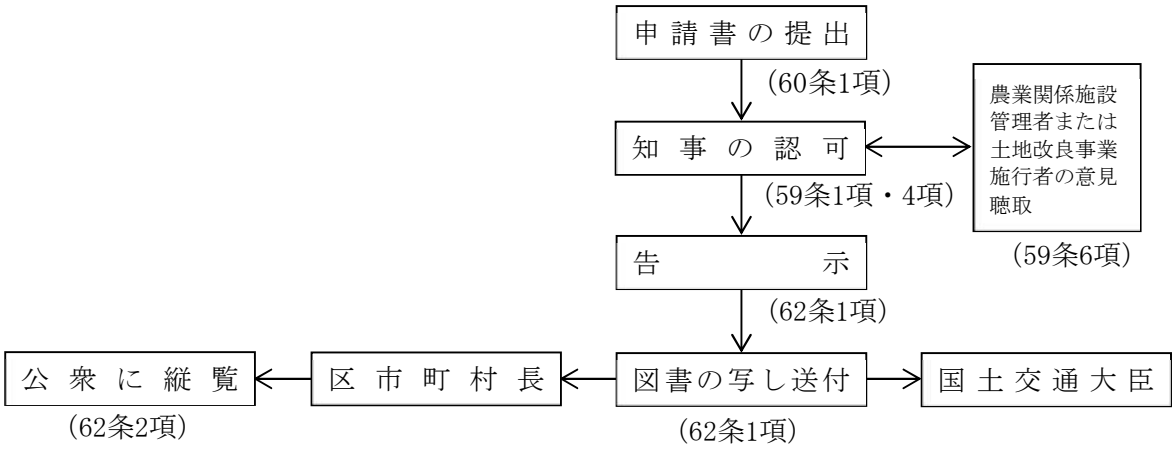
都市計画が将来における都市施設の整備や市街地開発事業についての計画であるのに対し、都市計画事業は都市施設と市街地開発事業に関する都市計画を具体的に実現していくことを言う。

⑴　施　行　者

都市計画事業は、特別区及び市町村が知事の認可を受けて施行する。なお、特別区及び市町村が施行することが困難又は不適当な場合には、知事が国土交通大臣の認可を受けて行う。国の機関は、国土交通大臣の承認を受けて、国の利害に重大な関係を有する都市計画事業を施行することができる。

国の機関、都道府県及び区市町村以外の者は、知事の認可を受けて都市計画事業を施行することができる。（法第59条）

⑵　区市町村施行都市計画事業認可手続



⑶　都市計画事業制限

都市計画事業制限は広義の都市計画制限の一種であり「事業制限」と言われている。事業の認可又は承認の告示があった後の事業地内で、都市計画事業の施行に障害の恐れとなる宅地造成や工作物の新築等の建築行為について、区長の許可を要する。（法第65条）

⑷　先買権と買取請求権

事業の認可又は承認の告示後は、用地買収の円滑化を図り、事業を推進するため事業地内にある土地等の先買権が施行者に認められている。（法第67条）

一方、土地所有者は工作物の新築や土地の売却等が制限されるため、土地収用法に基づく収用の手続が保留されている場合には、施行者に対し当該土地を時価で買い取ることを請求することができる。（買取請求権）（法第68条）

⑸　土地収用

都市計画事業は、その性質上、極めて公共性が高いため、土地収用の適格事業に該当するとみなされる。

都市計画事業については、土地収用法第20条の規定による事業認定を行うことなく都市計画事業の認可等の告示をもって、土地収用法の事業認定の告示とみなし、手続を簡素化している。（法第69条，第70条）

Ⅳ　東京都市計画区域と板橋区

東京都は幾つかの都市計画区域により構成されているが、板橋区は他の22区とともに「東京都市計画区域」を形成している。

東京都市計画区域の範囲は、大正11年４月24日に東京市15区、荏原・豊多摩・北豊島・南足立・南葛飾の５郡82町村の全域及び、北多摩郡千歳・砧の両村を包含した面積約550㎢の地域並びに、多摩川・江戸川両河口を結ぶ圏内の海面を加えた区域をもって決定された。

その後、昭和７年に隣接５郡82町村が東京市に編入され35区となり、同11年北多摩郡千歳・砧両村の世田谷区への編入によって、都市計画区域が東京市の行政区域と一致することになった。

なお、昭和18年の都制施行を経て、同22年３月35区が統合し、22区となり、同年８月板橋区から練馬区が分離して23区となり、現在に至っている。

都市計画区域とは、都市計画の目的・対象となる土地の範囲であり、都市計画の樹立に際して、最初に決定される。

東京都市計画区域

法適用年月日	区域指定年月日	最終区域指定年月日	区域面積（ha）	区域内人口（人）	摘要
大9.1	大11.4.24	大11.4.24	61,465	9,651,917	板橋区のほか22区

（注）区域面積内訳：市街化区域58,214ha、市街化調整区域3,251ha
令和３年４月１日現在のものである。
資料：東京都都市整備局総務部「都市計画のあらまし」
区域内人口：令和３年４月１日現在のものである。
資料：東京都総務局統計部「東京都の人口（推計）」
参考：東京都都市整備局総務部「都市計画のあらまし」

Ⅴ　板橋区の都市計画現況

1.　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成12年５月の「都市計画法」の改正（平成13年５月18日施行）により、都市型社会にふさわしい都市計画体系を実現し、都市づくりに関する合意形成の促進を図るため、都市計画に関するマスタープランとして「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の充実が図られた。

この方針は「都市計画区域マスタープラン」とも呼ばれ、「都市計画の目標」、「区域区分の決定の有無及び方針」、「主要な都市計画の決定の方針」を定め、個別の都市計画をコントロールすることで、目指すべき都市の将来像を実現するものである。

この方針において、環状メガロポリスを更に進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現、「集約型の地域構造への再編」を東京都がめざしている。

また、東京都における区の位置づけとして、活力とにぎわいの拠点に板橋、大山が、地域の拠点に成増、上板橋、東武練馬が、生活の中心地に浮間・舟渡・新河岸、高島平、西台・赤塚、常盤台、本蓮沼・志村坂上・志村三丁目が位置づけられている。

決定年月日 告示番号	区分	区市町村	範囲	規模
令和３年３月31日 東京都告示第375号	東京都市計画区域	東京都区部	行政区域全域並びに多摩川及び江戸川河口を結ぶ圏内の水面	約61,465ha ただし、地先公有水面の面積は含まない。

2.　区域区分

決定年月日 告示番号	板橋区		市街化区域		市街化調整区域	
	面積(ha)	%	面積(ha)	%	面積(ha)	%
令和５年４月28日 東京都告示第６２３号	3,209.0	100	3,026.4	94.3	182.6	5.7

（注）１．市街化調整区域は、荒川、新河岸川の河川部分である。
２．決定年月日等は、最新のものである。
なお、当初決定年月日等は、昭45.12.26 東京都告示第1403号。

3.　都市再開発の方針（令和３年３月31日東京都告示第378号）（抜粋）

⑴　都市再開発の方針の性格

都市再開発の方針は、都市再開発法第２条の３に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や「都市づくりのグランドデザイン」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、都市計画区域マスタープラン）」を実効性あるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

⑵　「再開発」のとらえ方及び用語の意義

ア．都市再開発の方針における「再開発」

東京都区部の都市再開発の方針における「再開発」とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。

イ．用語の意義

東京都区部の都市再開発の方針では以下の用語を使用する。

・計画的な再開発が必要な市街地（以下、１号市街地） …… 別表１

区部において、長期的視点からみて、「計画的な再開発が必要な市街地」（都市再開発法第２条の３第１項第１号）をいい、おおむね区部全域が含まれる。

・再開発促進地区（以下、２号地区） …… 別表２・別図１

１号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（都市再開発法第２条の３第１項第２号）をいい、当該地区については、その整備又は開発の計画の目標、方針及び概要等を定めるものである。

また、当該地区の再開発を促進するため、国及び地方公共団体が、「市街地の再開発に関する事業の実施その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない」（同法同条第３項）地区である。

・再開発誘導地区 …… 別表３・別図１

１号市街地のうち、２号地区に至らないが、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするうえで、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。

・**１号市街地**（別表１）

		1　中枢広域拠点域
a　再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等		・高密な鉄道、道路ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業など複合機能を有する中核的な拠点を形成する。また、芸術・文化・スポーツや、イノベーションを創出する産業、交流機能などの多様な特色を有する拠点や地域の形成を図るとともに、歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用や地域コミュニティの活性化などによりそれぞれが際立った個性を発揮しながら、人々の交流の場を形成し、東京の魅力を向上させる。 ・主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に資する都市機能の集積を図る。 ・国際ビジネス交流ゾーンは、グローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進する。 ・木造住宅密集地域では、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、緑豊かな魅力ある都市環境を創出していく。また、市街地再開発事業等による共同化を促進する。
b　土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア　適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地は、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。 ・中核的な拠点は、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住など地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。 ・活力とにぎわいの拠点は、商業、文化、交流など地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る。
	イ　主要な都市施設の整備	・都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進する。
	ウ　都市の環境、景観等の維持及び改善	・大規模な民間の開発や機能更新の機会を捉え、都市開発諸制度や容積適正配分型地区計画などを活用し、南北崖線の緑の保全・再生や、都市公園と連担した厚みのある質の高い緑化空間の形成を図る。 ・東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源を生かした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。 ・中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点などでは、都市再生特別地区や都市開発諸制度などを活用した複合開発により、最先端の省エネ技術、再生可能エネルギー、未利用エネルギーなどの積極的な導入を促す。
	エ　その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性を生かした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・都市開発諸制度などの活用により、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進する。 ・都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。 ・まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。

		2 新都市生活創造域
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等		・主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。 ・地域の拠点以外の駅周辺や、商店街、大規模団地、公共施設周辺など、公共交通の利便性が高い場所に、人口の規模や構成を踏まえた、食料品店や飲食店等の商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。 ・地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。 ・市街地再開発事業等による共同化により、木造住宅密集地域の改善を促進する。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地では、計画的に開発された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地として誘導する。 ・都市開発諸制度や特定用途誘導地区、地区計画等の活用により、商業・医療・福祉などの多様な都市機能を誘導する。 ・地域の拠点では、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方・暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る。 ・生活の中心地では、飲食店や診療所などの生活に必要な都市機能の立地を促進する。 ・工場跡地などで土地利用の転換が見込まれる低未利用地は、その周辺地区も含めて計画的に複合機能を備えた拠点などとして整備する。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・連続立体交差事業を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・大規模団地の建替えにおける緑化や、都市開発諸制度等を活用した国分寺崖戦沿いの樹林や湧水の保全に取り組み、厚みとつながりのある緑の骨格の形成を促進する。 ・東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源を生かした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性を生かした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・都市開発諸制度などの活用により、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進する。 ・都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進する。 ・まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。

・再開発促進地区（２号地区）（別表２）

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	北．２、板．１ 浮間舟渡駅周辺地区 約20.1ha （北区北西部、板橋区北東部）	板．６ 環状7号線・川越街道沿道地区 約74.0ha （板橋区南部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	駅周辺地区にふさわしい市街地の形成を図るとともに、地域特性を生かした活力あるまちづくりを進める。	道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づく沿道環境整備を促進するとともに、大規模な地震等に伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため建築物の不燃化を促進する。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	中枢広域拠点域 新都市生活創造域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	地区計画に基づいて駅前は商業、周辺は住商及び住商工の共存する調和のとれた土地利用を図り、一体性のある合理的な土地の高度利用を促進する。	沿道は、騒音に対する遮音効果及び延焼遮断効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化を進め、商業及び業務と一体となった利便性の高い住宅の促進を図り、土地の有効利用を促進する。
c 建築物の更新の方針	地区計画に基づいて駅周辺にふさわしい建築物の更新を誘導し、良好な街並みの形成を図る。	住居系建築物の防音構造化を図るとともに、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	小公園の設置及び区画道路並びに歩行者通路を整備する。	緩衝緑地及び公園等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 （都市計画事業） 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 公共施設整備は主として公共が行い、建築物の整備は地区住民が主体となって定めた地区計画により民間が行う。 2 市街地再開発事業（完了） 4 地区計画（決定済み） 街路整備事業 補助157 号線（完了） 5 都市防災不燃化促進事業（完了）	1 主たる公共施設整備は公共が行い、緩衝建築物及び不燃建築物の整備は民間が沿道環境整備事業により整備する。 4 沿道環境整備事業（事業中） 沿道地区計画「環状７号線」「国道254 号線（川越街道）Ａ地区」（決定済み） 地区計画（決定済み） 5 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．７ 上板橋駅南口地区 約20．3ha （板橋区中央部）	板．８ 仲宿地区 約64．4ha （板橋区南東部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	木造賃貸住宅等の建替えを進め、居住水準の向上と住環境の整備を図りつつ、より安全で快適な魅力あるまちづくりを進める。 また、駅前地区の土地の高度利用促進と商店街の活性化、都市型住宅の充実等を図るため、市街地再開発事業を中心に整備を促進する。	木造賃貸住宅等の建替えを進め、居住水準の向上と住環境の整備を図りつつ、歴史的資産を生かしながら、安全で住みよいまちづくりを進める。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	中枢広域拠点域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	駅前の文化機能、商業機能の充実を図るゾーン、建てづまりを防止し防災機能の向上を図るゾーン、良好な住環境を保全するゾーン、魅力ある商店街環境を形成するゾーン、川越街道沿道の不燃化を促進し、商業及び業務系用途と住宅系用途の調和した土地の高度利用を図るゾーンごとに整備を進める。	街区単位の共同建替えを促進し、商業、業務、住宅系用途の高度化を誘導するゾーン、住商併用建物への建替えを図るゾーン、住宅と工場の調和を目指すゾーンなど、木造住宅等の共同、協調建替えを誘導し、建てづまり、密集を解消するゾーンごとに整備を進める。
c 建築物の更新の方針	交通広場、緑地等の都市空間の確保や、都市型住宅の供給及び共同化、不燃化等の災害に強いまちづくりを推進する。	老朽住宅、木造賃貸住宅の建替えを促進し、併せて共同、協調、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進する。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路と鉄道（東武東上線）の立体交差化の促進及び補助244号線の整備を図るとともに、市街地再開発における交通広場・アクセス道路の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び広場の整備を図る。	補助87号線の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び広場の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 （都市計画事業） 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 駅前街区の一体的整備や密集市街地の改善を図るため、公共と住民による協働のまちづくりを推進する。公共は、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。 2 市街地再開発事業（決定済み） 3 高度利用地区（決定済み） 4 都市計画道路 補助244 号線（予定）・板区画街路８号線（予定） 沿道環境整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済み） 地区計画（決定済み） 地区計画（予定） 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区	1 公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供、支援等を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。 2 防災街区整備事業「板橋三丁目地区」（完了） 4 都市計画道路 補助87 号線 特定防災街区整備地区「板橋三丁目地区」（決定済み） 地区計画（決定済み） 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 都心共同住宅供給事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．９ 大谷口地区 約76.9ha （板橋区南部）	板．10 若木地区 約18.1ha （板橋区中央部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	災害拠点病院や避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指し、災害拠点病院の建替えや木造賃貸住宅等の不燃化及び老朽住宅の共同、協調建替えを誘導し、安全で快適な暮らしやすい住環境の形成及び幹線道路沿道やその他の商業集積地の、魅力的な商業地への再編を進める。	老朽住宅等の不燃化建替えを誘導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業が調和した活力のあるまちづくりを目指す。 また、環状８号線沿道は避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	地区の核となる災害拠点病院、住宅、商業及び業務の調和のとれた居住環境の形成を目指し、良好な低中層住宅地を形成するゾーン、商業、業務施設と住宅との複合用途による路線型商業を形成するゾーンに分け整備を図る。 また、避難経路と一体となった延焼遮断効果を持つ中層建築物を配置する。	住宅、商業及び工業の調和のとれた居住環境の形成を図る。公的住宅の供給を促進するゾーン、低層戸建住宅地を形成するゾーン、住商併用建物への建替えを誘導するゾーン、住工併用建物への建替えを誘導するゾーンごとに整備を図る。
c 建築物の更新の方針	高度利用等による高経年化した災害拠点病院の更新、建築物の不燃化、共同化及び協調化を図り、小規模敷地の解消を目指し、災害に強いまちづくりを推進する。また、補助26号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同、協調及び不燃化等、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指す。 また、環状８号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び緑地の整備を図る。	補助244号線の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び広場の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。 3 総合設計制度 4 街路整備事業 補助26 号線（完了） 沿道環境整備事業（事業中） 地区計画（決定済み） 地区計画（予定） 沿道地区計画（決定済み） 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅地区改良事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区	1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。 4 街路整備事業 環状８号線（完了） 都市計画道路 補助244 号線 地区計画（決定済み） 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．11 環状8号線沿道地区 約22.1ha （板橋区中央部）	板．12 川越街道北地区 約21.5ha （板橋区西部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づく沿道環境整備を促進するとともに、大規模な地震に伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため建築物の不燃化を促進する。	大規模な地震に伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため建築物の不燃化を促進し、地区の防災性の向上を図るとともに、道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づく沿道環境整備を促進する。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	沿道は騒音に対する遮音効果及び延焼遮断効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化を進め、土地の有効利用を促進する。	延焼遮断効果及び騒音に対する遮音効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化を進め、土地の有効利用を促進する。
c 建築物の更新の方針	背後地に対し遮音上効果のある建築物を誘導し、住居系建築物については、防音構造化に努める。 また、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。	建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。 また、住居系建築物の防音構造化を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	幹線道路及び補助幹線道路の整備を促進するとともに、緩衝緑地の整備、公園等の整備を図る。	避難路としての整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 主たる公共施設は公共が行い、緩衝建築物及び不燃建築物の整備は民間が沿道地区計画により整備する。 4 街路整備事業 環状８号線（完了） 沿道環境整備事業（事業中） 沿道地区計画「環状８号線Ａ地区」「環状８号線Ｂ地区」（決定済み） 5 都市防災不燃化促進事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 主たる公共施設整備は公共が行い、不燃建築物及び緩衝建築物の整備は民間が沿道環境整備事業により整備する。 4 沿道環境整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済み） 5 都市防災不燃化促進事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．13 舟渡三丁目地区 約20．3ha （板橋区北東部）	板．14 大山駅・中板橋駅周辺地区 約98．0ha （板橋区南東部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	土地の適正かつ合理的な利用を実現し、工業環境の中に住宅、商業機能が共存できる「活力とゆとりのあるまちづくり」を目指す。	大山駅周辺は、道路整備や道路と鉄道の立体化を契機に、都市基盤の再編や土地の合理的かつ健全な高度利用を行うことで、まちづくりが進み、木造住宅密集地域の解消が進展し、商業、居住、文化、公共・公益施設などの機能が集積した安全で活力とにぎわいの拠点形成を目指す。中板橋駅周辺は、住宅地の防災性の向上及び居住環境の整備、改善により、防災上の拠点としての市街地形成を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	中枢広域拠点域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	地区計画に基づき、工、住及び商が共存する調和の取れた一体性のある合理的な土地利用を図る。	大山駅を中心とした東西の商店街・補助26号線沿道では、土地の合理的かつ健全な高度利用を行うことより、後背地住宅と一体となった共同化を推進し、商業・文化、公共・公益施設などの集積を図る。 中板橋駅周辺は、幹線道路沿道建築物の不燃化、土地の有効利用を図るとともに、防災広場及びポケットパークの確保を図る。
c 建築物の更新の方針	地区計画に基づき、地区特性に応じた建築物の更新を誘導し、産業環境と住環境の調和を図る。	商業専用及び住商併用建築物とこれに隣接する周辺木造系住居の共同化、又は地区状況に応じた共同、協調建替えによる更新を誘導し、高度利用による土地の有効利用を図る。さらに、老朽木造建築物等や幹線道路沿道建築物の不燃化を促進し、地区全体の不燃化率を高めていく。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助204号線の整備を図るとともに、公園の設置及び区画道路を整備拡充する。	道路と鉄道（東武東上線）の立体交差化、駅前広場、補助26号線、地区内道路、公園、ポケットパーク等の整備を図るとともに、都市利便の増進を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は、地区住民が主体となって定めた地区計画により民間が行う。 4 地区計画（決定済み） 5 都市防災不燃化促進事業（完了） 交差点改良事業 補助204号線（事業中）	1 道路と鉄道の立体交差化並びに補助26 号線及び駅前広場の整備に当たり、公共が先導的な役割を担い、地区住民との協働により市街地再開発事業等を推進する。このほか、民間による建築物の整備等と併せて、公共が公共施設等の整備を行う。 2 市街地再開発事業（事業中） 市街地再開発事業（予定） 3 高度利用地区（決定済み） 高度利用地区（予定） 4 街路整備事業 補助26 号線【特定整備路線】(一部完了、一部事業中) 都市計画道路 板橋区画街路９号線、鉄道附属街路1～6号線 都市高速鉄道 東武鉄道東上本線（連続立体交差事業） 沿道環境整備事業（事業中） 沿道地区計画「環状７号線」「国道254 号線（川越街道）A地区」（決定済み） 地区計画「大山駅東地区」「大山駅西地区」（決定済み） 地区計画（予定） 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>・木造住宅密集地域整備事業・防災生活圏促進事業（完了）都市防災不燃化促進事業（一部完了）・住宅市街地総合整備事業<拠点型> 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．16 前野町地区 約53.5ha （板橋区中央部）	板．18 西台一丁目、若木二・三丁目周辺地区 約42.6ha （板橋区中央部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	木造賃貸住宅・工場等の建替えを進め、防災性と居住水準の向上及び住環境の整備を図りつつ、住宅と工場が共存し、安全で快適な活力あるまちづくりを進める。	良好な住宅地を形成するため、無秩序な市街化を抑制するとともに、地区施設の整備拡充を進め、土地の有効利用を計画的に推進する。 また、老朽住宅等の不燃化建替えを誘導し、避難経路と一体となった災害に強い安全で緑豊かなゆとりある市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	建築物の共同・協調建替えや道路整備などを行い、併せて民間敷地内の緑化の誘導や公園・広場の整備を進める。 また、共同住宅の併設など住工共存にふさわしい誘導を行う。	地区特性に応じて、良好な居住環境の形成を図る。
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物等の建替えを促進するとともに、大規模工場の沿道敷地内緑化に努め、共同、協調、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進する。	地区計画に基づき、地区特性に応じた建築物の更新を誘導し、良好な住宅地の形成を図る。 また、老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同、協調、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進する。 また、環状８号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助86号線、240号線及び地区内道路の整備並びに公園、広場等の整備を図る。	補助247号線の整備並びに区画道路、歩道、主要生活道路及び公園・緑地・広場の整備を行う。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する建替え等の情報提供を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。 4 都市計画道路 補助86 号線・補助240 号線 地区計画（予定） 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区	1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。 4 街路整備事業 環状８号線・補助249 号線（完了） 都市計画道路 補助247 号線 地区計画「西台一丁目周辺南地区」・「西台一丁目周辺北地区」・「若木二・三丁目地区」（決定済み） 5 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 公営住宅建替事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．19 板橋駅西口地区 約22.5ha （板橋区南東部）	板．21 加賀一・二丁目地区 約48.2ha （板橋区南東部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	板橋区の玄関にふさわしい、都市機能を集約するため、駅周辺の土地の高度利用や都市基盤の整備により商業、居住、文化などの機能が集積し、近接する駅との回遊性を生かした、にぎわいや交流が生まれる拠点を形成するとともに、特定整備路線の整備等による安全なまちを目指す。	石神井川を軸とする緑豊かな環境づくりを進め、職と住の調和した良好な都市環境の形成を目指す。 また、災害時の避難地域としての安全性の向上を目指し、道路等の基盤施設の整備を行い、安全で快適な歩行者空間のネットワーク形成を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域	中枢広域拠点域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の集約を促進し、商業及び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、都市計画道路等の整備と駅周辺の大規模用地における都市基盤整備や土地利用転換と合わせた高度利用により、魅力ある拠点を形成する。	工場を中心とした地区、文教・医療施設を中心とした地区、中低層住宅が立地する地区など、地区ごとに整備を進める。 また、地区計画に基づき、良好な潤いある都市環境の形成を図る。
c 建築物の更新の方針	市街地再開発事業等により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、建築物の高層化等を図ることでオープンスペースを確保する。	地区計画に基づき、地区特性に応じた建築物の更新を誘導し、良好な潤いある都市環境の形成を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅舎再整備や市街地再開発事業等による街区再編等で地区施設等の再配置を行うとともに、広場等の潤いとゆとりのあるオープンスペースや歩道状空地等の歩行者空間を整備し、安全でバリアフリーに配慮した歩行者ネットワークの形成を図る。	補助73号線、同84号線及び同87号線の整備並びに区画道路及び歩道状空地の整備を行う。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 公共は、民間との協働のまちづくり推進するとともに、まちづくりの情報提供等、地元組織の活動を支援する。民間は、公共の支援を受け市街地再開発事業等により建築物の更新を図る。 2 市街地再開発事業（事業中） 市街地再開発事業（決定済み） 3 高度利用地区（決定済み） 4 街路整備事業 補助73 号線【特定整備路線】（一部完了、一部事業中） 広場 駅広１号（完成） 地区計画「板橋駅板橋口地区」・「板橋駅西口地区」（決定済み） 地区計画（予定） 5 住宅市街地整備総合支援事業<都心共同住宅供給事業>（完了） 公団住宅建設事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は、地区住民が主体となって定めた地区計画により民間が行う。 3 総合設計制度 4 街路整備事業 補助87 号線（一部事業中） 都市計画道路 補助73 号線・補助84 号線 都市高速鉄道 東日本旅客鉄道赤羽線（連続立体交差事業）（予定） 地区計画（決定済み） 5 公社住宅建替事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．22 西台二丁目周辺地区 約27.9ha （板橋区中央部）	板．23 向原三丁目地区 約6.6ha （板橋区南部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	良好な住宅地を形成するため、無秩序な市街化を抑制するとともに、地区施設の整備拡充を進め、土地の有効利用を計画的に推進する。	高経年化した建物の建替えを行い、居住水準の向上とバリアフリー化を進めるとともに、オープンスペースを設けるなど避難場所としての安全性の向上を図る。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	中枢広域拠点域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	地区施設の整備を図りながら、まとまった緑がネットワークを形成する低層住宅地としての土地利用を図るとともに、後背の住宅地としての環境と調和した良好な沿道市街地としての土地利用を図る。 地区計画に基づき、良好な住宅地の形成を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。
c 建築物の更新の方針	地区計画に基づき、地区特性に応じた建築物の更新を誘導し、良好な住宅地の形成を図る。	高経年化した公社住宅の建替えにより、高齢社会や多様な世代にも適応した住宅や施設の整備をする。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助247号線の整備並びに区画道路、環境緑地及びまとまった緑地等を整備、保全する。	住宅の居住水準及び性能水準の向上を図り、区画道路の拡幅、歩道の整備並びに公園、緑地等の整備及び保全を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は、地区住民が主体となって定めた地区計画により民間が行う。 4 都市計画道路 補助247 号線 地区計画（決定済み）	1 公共と民間の適切な役割分担の下に事業を推進する。 4 地区計画（決定済み） 5 公社住宅建替事業（一部完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．24 成増五丁目地区 約9.6ha （板橋区北西部）	板．26 大山金井町地区 約1.9ha （板橋区南東部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	老朽化した都営住宅の建替えを行うとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	中枢広域拠点域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	良質な緑地環境の保全と快適な住環境を形成するため、周辺環境に配慮しながら、都営住宅の建替えを図るとともに、日常生活の快適性や利便性を確保するため、住宅及び地域に必要な施設の誘導を図る。 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
c 建築物の更新の方針	多様な世代に快適な都市型の生活を提供する場としての環境整備を図る。	建築物の不燃化、共同化及び協調化を図る。 また、補助82号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	補助82号線の整備及び生活道路、公園等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 公共と民間の適切な役割分担の下に事業を推進する。 4 地区計画（決定済み） 5 公営住宅建替事業（一部完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。 4 街路整備事業 補助82 号線【特定整備路線】（事業中） 5 都市防災不燃化促進事業（事業中） 6 防災再開発促進地区

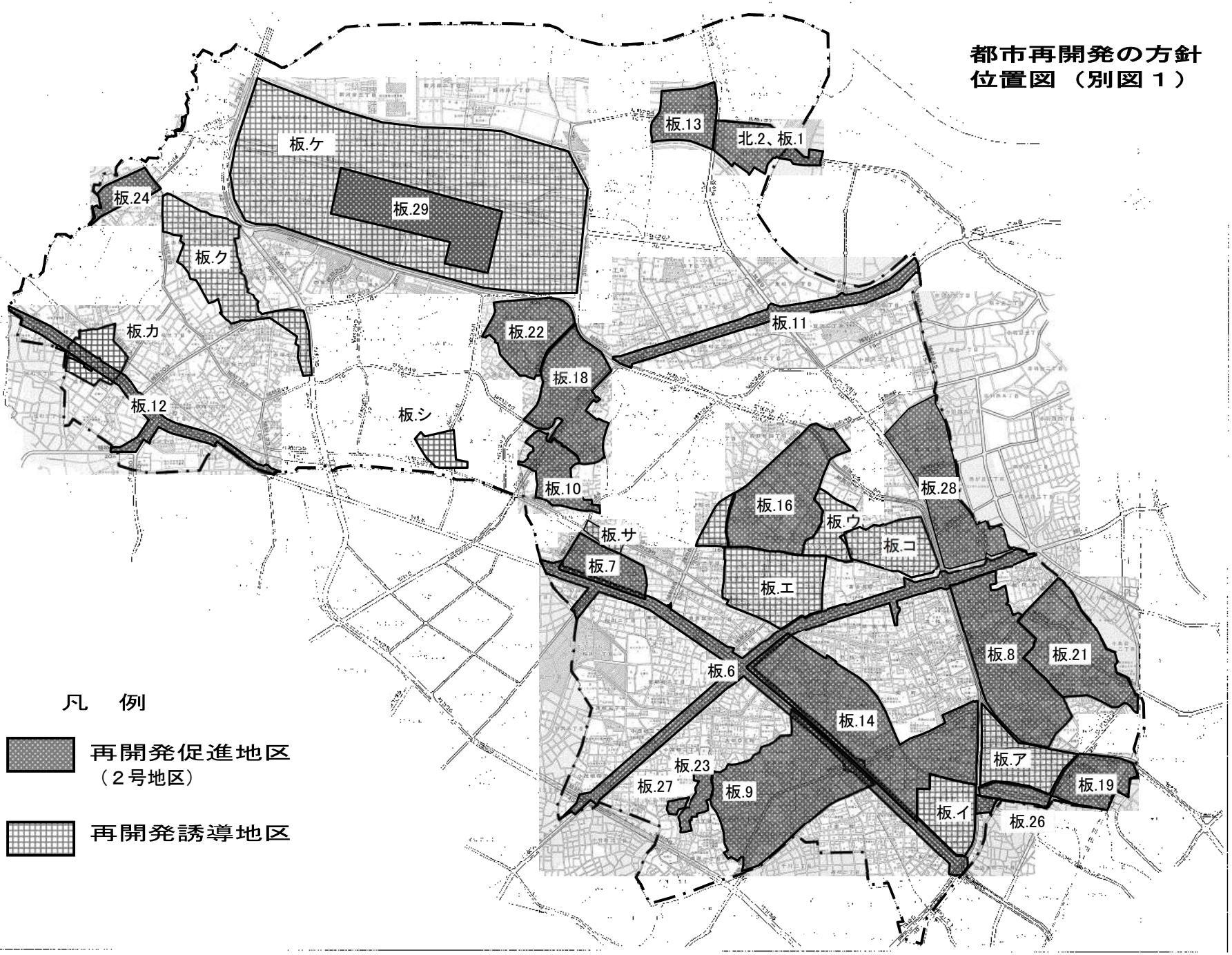
番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．27 向原第二住宅地区 約2.1ha （板橋区南部）	板．28 清水町・蓮沼町地区 約55.7ha （板橋区東部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	高経年化した団地の更新を促進し、良好な住環境を整備するとともに、災害時における避難動線の確保や建築物の更新による安全性の確保と良好な外部空間を確保することで避難場所としての性能の向上を図る。	建築物の不燃化を進めることにより、避難場所への避難誘導を強化し、地域の防災性の向上を図る。 また、良好な住環境の市街地整備を進める。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、良好な中高層住宅地の形成を図る。	住宅、商業及び業務の調和が取れた居住環境を目指し、良好な低中層住宅地を形成するゾーン、商業、業務施設と住宅との複合用途による路線型商業を形成するゾーンに分け整備を図る。 また、避難経路と一体となった、延焼遮断効果を持つ中層建築物を配置する。
c 建築物の更新の方針	高経年化した団地の更新により、高齢社会や多様な世代にも適用した住宅や施設の整備を行う。	建築物の不燃化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、良好な住環境の市街地整備を進める。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	良好な住環境や安全で快適な歩行空間の形成を図ると共に、地域の安全性の向上を図るため、区画道路の整備、歩道の整備並びに広場・緑地等の整備及び保全を図る。	地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び緑地の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 公共と民間の適切な役割分担の下に事業を推進する。 4 地区計画（決定済み） 6 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制	1 公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。 4 都市計画道路 補助240 号線・補助243 号線 地区計画（予定） 6 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（予定）

番号 地区名 面積(ha) （おおむねの位置）	板．29 高島平二・三丁目地区 約52.4ha （板橋区北部）
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	大規模団地の建替え更新と併せて、周辺の高経年化した公共施設の再編・再整備を行いながら、駅前のにぎわいと多様な世代が暮らしやすい良好な住環境を備えた活力ある市街地を形成する。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	駅周辺に公共施設及び商業施設等を配置し高度利用を図るとともに、背後地については中高層住宅地として、土地の有効利用を図る。
c 建築物の更新の方針	高経年建築物の建替え及び高度利用、連鎖的な都市再生を促進し、良好な街並みの形成を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅とのアクセス性向上に資する歩行者ネットワークの形成を促進するとともに、団地の更新に伴うオープンスペースの整備や、緑地・緑道の再整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置づけ	1 民・学・公が連携した、適切な役割分担の下に事業を推進する。 4 都市計画道路 板橋歩行者道１号線 地区計画（予定） 5 ＵＲ都市機構による団地再生事業

・再開発誘導地区（別表３）

地区名		概ねの位置	整備の方向
1	板－ア 板橋駅周辺	板橋区南東部	駅周辺の拠点整備や都市基盤等の整備に併せて、商業環境や生活利便性を向上させる土地利用を誘導し、近接する駅や施設、商店街等を生かして、にぎわいの創出や回遊性の向上を図る。
2	板－イ 大山駅周辺	板橋区南東部	道路と鉄道（東武東上線）の立体交差化や、道路など交通施設の整備と関連させながら、商店街の活性化、住環境の整備及び活力と潤いのある市街地環境の形成を図る。
3	板－ウ 前野町	板橋区中央部	産業環境の改善に併せて、住・工が調和した市街地の形成を図る。
4	板－エ 常盤台一・二丁目	板橋区南部	並木道を中心とした緑豊かで良好な景観が維持・保全され、ゆとりがあり、落ち着きと潤いにあふれた良好な住環境の保全を図る。
6	板－カ 成増駅周辺	板橋区西部	複数の鉄道路線がある立地を生かし、駅周辺に商業、文化、居住、交通結節機能が集積し、利便性が高く、回遊性が向上した、魅力とにぎわいのある地域の拠点の形成を図る。
7	板－ク 赤塚	板橋区北西部	文化・歴史・自然等の資源を保全しながら、都市基盤整備の方針を定め、防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の整備を推進する。
8	板－ケ 高島平	板橋区北部	駅周辺の市街地整備と併せて、駅周辺に公共施設や商業施設、都市型住宅施設等を整備し、にぎわいの核となる拠点の形成や、誰もが住み続けられる良好な住環境の整備を推進する。
9	板－コ 宮本町	板橋区中央部	産業環境の改善に併せて、住・工が調和した市街地の形成を図る。
10	板－サ 上板橋北口地区	板橋区中央部	駅南口周辺のまちづくりの進展に合わせて、南口と一体となった、駅北口の交通利便性の向上や、商業と住宅の調和がとれたまちの形成を図る。
11	板－シ 東武練馬駅周辺	板橋区中央部	大規模商業施設を中心として駅周辺ににぎわいが形成され、都市基盤の整備等による安全性の向上や回遊性の向上を図り、安全でにぎわいのある地域を形成する。

都市再開発の方針
位置図（別図１）



4. 住宅市街地の開発整備の方針（令和４年10月３日東京都告示第1316号）（抜粋）

⑴ 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置付けを行うものである。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

本方針は、東京都住宅マスタープランの内容（住生活基本法に基づき定める住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項を含む。）に適合するよう策定する。

また、「『未来の東京』戦略」や「都市づくりのグランドデザイン」、都市計画区域マスタープラン、「都市再開発の方針」、「防災街区整備方針」、区の基本構想等と整合を図りながら策定する。

⑵ 住宅市街地の開発整備の目標

居住の場としても魅力的な東京の実現のために、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能的かつ効率的な地域構造の実現に加え、集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京の実現を基本的な目標に掲げる。

成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、次の目標を定め、それぞれに示す2040年代の姿を目指す。

目標１ 新たな日常に対応した住まい方の実現

・都民の住生活にＤＸが浸透し、住まいの安全性・快適性がＩｏＴの活用等により向上するとともに、職住一体・近接や在宅学習の環境が整備され都民のニーズに対応して住宅での時間を楽しめる住まい方が実現している。

・住宅に関わる様々な手続がオンラインで、ワンストップで完了できるようになっている。

目標２ 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

・ゼロエネルギー住宅（ＺＥＨ）など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及している。

・太陽光発電設備等が広く設置され、再生可能エネルギーの地産地消が進むことで、都市のレジリエンス向上にも寄与している。

・ゼロエミッション化に向けて、電気自動車の充電設備などのインフラ整備が進み、緑豊かな住宅市街地が形成されている。

目標３ 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

・年齢、障害、性的指向等を理由とした入居制限を受けず、誰もが自ら住まいを選択し、いきいきと自分らしく生活している。

・住宅確保に配慮を要する都民の公共住宅等や民間賃貸住宅への入居が進み、社会から孤立することなく世帯の人数や構成にふさわしい住宅で暮らしている。

目標４ 住まいにおける子育て環境の向上

・子育て世帯が世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに応じた規模や性能を持った住宅で暮らしている。

・多様な子育て支援施設が整備されるとともに、各々のニーズに応じて近居や多世代同居が進むなど、子育て世帯が地域のコミュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしている。

目標５ 高齢者の居住の安定

・住宅のバリアフリー化や断熱性能の向上が図られ、高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及している。
・地域包括ケアシステムの構築に加え、各々のニーズに応じた近居や多世代同居の実現などにより、在宅高齢者が的確な支援や介護を受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができている。

目標６ 災害時における安全な居住の持続

・都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている。
・大規模な地震や風水害に対し、ハード・ソフトの両面において災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。

目標７ 空き家対策の推進による地域の活性化

・住宅所有者の意識が高まり、行政、企業、ＮＰＯなどから適切な支援を受け、住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっている。
・空き家が、都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の適切な除却等がなされることにより、地域の活力が維持されている。

目標８ 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

・都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が供給され、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。
・住宅の性能や改修履歴等に関わる情報が分かりやすく提供され、都民が必要な情報をワンストップで入手することができている。
・住宅生産においてＤＸ等が進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な継承が進んでいる。

目標９ 安全で良質なマンションストックの形成

・地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かな住生活を営んでいる。
・マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれており、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災対策に取り組むなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしている。

目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

・団地に多様な世代が生活するとともに、様々な人が集い、交わる居場所が創出されることで、団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。
・団地の建替え等に併せたまちの再生や、建替え等による創出用地のまちづくりへの効果的な活用により、東京の魅力・活力の向上に資する都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った誰もが暮らしやすい生活の中心地が形成されている。

⑶　良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

居住機能の充実、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

ア　中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。

イ　国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に資する居住環境の創出のため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図るとともに、国際水準の住宅やサービスアパートメント、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導する。

ウ　新都市生活創造域では、立地適正化計画などとの整合を図りながら、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地の形成を図る。

（このうち、板橋区は「中枢広域拠点域」、「新都市生活創造域」の２つの地域区分に属している。）

住宅市街地の整備に当たっては、上記の地域区分・ゾーンについて、それぞれの特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点から、次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

・中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーン

国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点の形成、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、高経年マンションなどの建築物の更新、木造住宅密集地域の改善、緑や水辺空間の保全・創出などを進める。中心部では高密度の、縁辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地の整備を進め、充実した鉄道ネットワークに支えられた魅力的な居住生活を実現していく。

主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能の集積を図る。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、空き家・空き地の活用や共同化などに合わせた緑化スペースの創出、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していく。

・新都市生活創造域

生活に必要な都市機能が集積した地域の拠点や生活の中心地の形成を進めるとともに、サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備による職住の融合、木造住宅密集地域の改善、公園、農地、緑地などみどり豊かな環境の保全・形成などを図り、都民の生活の場としての住宅市街地を整備する。

主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。

地域の拠点以外の駅周辺など公共交通の利便性が高い場所では、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。これらからの徒歩圏では、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。また、厚みとつ

ながりのあるみどりの骨格の形成に向け、大規模団地の建替えによる緑化や居住環境と営農環境とが調和した市街地の整備を進め、ゆとりと潤いのある市街地を形成する。農地を適切に保全し、地域全体としての魅力向上を図る。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や東京都建築安全条例に基づく防火規制区域の指定により耐火性の高い建築物への建替えなどにより、木造住宅密集地域の改善を促進する。さらに、ＮＰＯ等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちを実現していく。

⑷　重点地区等の整備又は開発の方針

重点地域

業務・商業などの複合機能や芸術・文化・スポーツ、イノベーションを創出する産業など多様な特色を有する地域の形成と併せて、多様なライフスタイルに対応した住宅を供給するなど、首都機能を担う東京圏の中心である国際ビジネス交流ゾーンを含めた中枢広域拠点域（おおむね環状７号線の内側）を「重点地域」として位置付ける。

重点地域においては、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の改善、高経年マンションの機能の更新、みどりや水辺空間の保全・創出などに向け、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的かつ複合的で高度な土地利用を推進する。住宅ストックの形成状況、都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえ、高齢者向け住宅、外国人向けの住宅、子育てに配慮した住宅、長期優良賃貸住宅等、多様なライフスタイルに対応した住宅の整備を誘導し、質の向上を図る。

地域の状況に応じて、特定街区、高度利用地区及び再開発等促進区を定める地区計画等を活用する。

重点地区（別表４・別図２）

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

重点地区には、原則として、東京都住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

板橋区内において選定されている地区を別表４・別図２に掲げる。

・**重点地区**　　（別表４）

番号 地区名 面積(ha)	板．１ 大山駅周辺地区 約　49ha	板．２ 環状７号線・川越街道沿道地区 約　74ha
概ねの位置	板橋区南東部	板橋区南部
整備ゾーン区分	中枢広域拠点域	中枢広域拠点域 新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	道路整備や道路と鉄道の立体化を契機に、都市基盤の再編や土地の合理的かつ健全な高度利用を行うことで、まちづくりが進み、木造住宅密集地域の解消が進展し、商業、居住、文化、公共・公益施設などの機能が集積した安全で活力とにぎわいの拠点形成を目指す。	道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づく沿道環境整備を促進するとともに、大規模な地震等に伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため、建築物の不燃化を促進する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅を中心とした東西の商店街・補助26号線沿道では、土地の合理的かつ健全な高度利用を行うことにより、後背地住宅と一体となった共同化を推進し、商業・文化、公共・公益施設などの集積を図りつつ住宅を誘導する。	沿道は、騒音に対する遮音効果及び延焼遮断効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化及び共同化を進め、商業・業務と一体となった利便性の高い住宅の促進を図り、土地の有効利用を促進する。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路と鉄道（東武東上線）の立体交差化の促進、駅前広場、補助26号線、地区内道路、公園等の整備を図るとともに、都市利便の増進を図る。	緩衝緑地、公園等の整備を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	道路と鉄道の立体交差化並びに補助26号線及び駅前広場の整備に当たり、公共が先導的な役割を担い、地区住民との協働により市街地再開発事業等を推進する。このほか、民間による建築物の整備等と併せて、公共が公共施設等の整備を行う。	公共が主たる公共施設の整備を図り、緩衝建築物及び不燃建築物の整備は、民間が沿道環境整備事業により整備する。
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	市街地再開発事業（一部事業中） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞ 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞ 木造住宅密集地域整備事業 地区計画（決定済） 沿道地区計画（決定済） 沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了）	緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉(一部完了) 木造住宅密集地域整備事業（一部完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 沿道環境整備事業（事業中） 公営（区営）住宅建替事業
・その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・補助26号線（一部完了） ・板橋区画街路９号線（事業中） ・鉄道付属街路１～６号線（事業中） 都市高速鉄道東武鉄道東上本線連続立体交差事業(事業中) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（決定済）	街路整備事業 ・板橋区画街路８号線（事業中） 再開発促進地区 不燃化推進特定整備地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（決定済）

番号 地区名 面積(ha)	板．３ 上板橋駅南口地区 約　20ha	板．４ 仲宿地区 約　60ha
概ねの位置	板橋区中央部	板橋区南東部
整備ゾーン区分	新都市生活創造域	中枢広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	木造賃貸住宅等の建替えを進め、居住水準の向上と住環境の整備を図りつつ、より安全で快適な魅力あるまちづくりを進める。 また、駅前地区の土地の高度利用促進と商店街の活性化、都市型住宅の充実等を図るため、市街地再開発事業を中心に整備を促進する。	木造賃貸住宅等の建替えを進め、居住水準の向上と住環境の整備を図りつつ、歴史的資産をいかしながら、安全で住み良いまちづくりを進める。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅前の文化機能、商業機能の充実を図るゾーン、建てづまりを防止し防災機能の向上を図るゾーン、良好な住環境を保全するゾーン、魅力ある商店街環境を形成するゾーン、川越街道沿道の不燃化を促進し、商業及び業務系用途と住宅系用途の調和した土地の高度利用を図るゾーンごとに整備を進める。	街区単位の共同建替えを促進し、商業・業務、住宅系用途の高度化を誘導するゾーン、住商併用建物への建替えを図るゾーン、住宅と工場の調和を目指すゾーンなど、木造住宅等の共同、協調建替えを誘導し、建てづまり及び密集を解消するゾーンごとに整備を進める。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路と鉄道（東武東上線）の立体交差化の促進及び補助244号線の整備を図るとともに、市街地再開発における交通広場・アクセス道路の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び広場の整備を図る。	補助87号線の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び広場の整備を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	駅前街区の一体的整備や密集市街地の改善を図るため、公共と住民による協働のまちづくりを推進する。公共は、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供等を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加･提案を行う。	公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備を図り、まちづくりに関する情報提供等を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会への参加･提案を行うとともに住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	市街地再開発事業（一部事業中） 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（決定済） 沿道地区計画（決定済） 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道環境整備事業（事業中）	住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（完了） 木造住宅密集地域整備事業(完了) 防災街区整備事業（完了） 地区計画（決定済） 特定防災街区整備地区（決定済） 都心共同住宅供給事業（完了） 公営（区営）住宅建替事業(事業中)
・その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・補助244号線 ・板橋区画街路８号線（事業中） 再開発促進地区 防災再開発促進地区	街路整備事業 ・補助87号線 防災再開発促進地区 再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（決定済）

番号 地区名 面積(ha)	板．５ 前野町地区 約　74ha	板．６ 大谷口地区 約　77ha
概ねの位置	板橋区中央部	板橋区南部
整備ゾーン区分	新都市生活創造域	中枢広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	木造賃貸住宅等の建替えを進め、防災性と居住水準の向上及び住環境の整備を図りつつ、住宅と工場が共存し、安全で快適な活力あるまちづくりを進める。	災害拠点病院や避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指し、災害拠点病院の建替えや木造賃貸住宅等の不燃化及び老朽住宅の共同、協調建替えを誘導し、安全で快適な暮らしやすい住環境の形成及び幹線道路沿道やその他の商業集積地の魅力的な商業地への再編を進める。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	建築物の共同・協調建替えや道路整備などを行い、併せて民間敷地内の緑化の誘導や公園及び広場の整備を進め、住工共存にふさわしい誘導を行う。	地区の核となる災害拠点病院、住宅、商業及び業務の調和のとれた居住環境の形成を目指し、良好な低中層住宅地を形成するゾーン、商業、業務施設と住宅との複合用途による路線型商業を形成するゾーンに分け整備を図る。 また、避難経路と一体となった延焼遮断効果を持つ中層建築物を配置する。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助86号線、240号線、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園、広場等の整備を図る。	地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園及び緑地の整備を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する建替え等の情報提供を行う。民間は、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 公営住宅建替事業（事業中）	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 住宅地区改良事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 沿道地区計画（決定済） 沿道環境整備事業（事業中） 公営住宅建替事業（事業中）
・その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・補助86号線 ・補助240号線 再開発促進地区 防災再開発促進地区	街路整備事業 ・補助26号線（完了） 再開発促進地区 防災再開発促進地区 不燃化推進特定整備地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（決定済）

番号 地区名 面積(ha)	板．7 若木地区 約　18ha	板．9 向原三丁目地区 約　6ha
概ねの位置	板橋区中央部	板橋区南部
整備ゾーン区分	新都市生活創造域	中枢広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。	避難場所としての安全性を確保しながら居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	住宅、商業及び工業の調和のとれた居住環境の形成を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路、公園等の整備を図る。	住宅の居住水準及び性能水準の向上を図り、区画道路の拡幅、歩道の整備並びに公園、緑地等の整備及び保全を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	住宅市街地総合整備事業〈密集型〉(完了) 木造住宅密集地域整備事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 地区計画（決定済）	公社住宅建替事業（完了） 地区計画（決定済）
・その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・環状８号線（完了） ・補助244号線 防災再開発促進地区 再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（決定済）	再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（決定済）

番号 地区名 面積(ha)	板．12 環状８号線沿道地区 約　22ha	板．13 川越街道北地区 約　22ha
概ねの位置	板橋区中央部	板橋区南西部
整備ゾーン区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づく沿道環境整備を促進するとともに、大規模な地震に伴い発生する火災から避難路の確保をするため建築物の不燃化を促進する。	大規模な地震に伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため建築物の不燃化を促進し、地区の防災性の向上を図るとともに道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道地区計画に基づく沿道環境整備を促進する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	沿道には騒音に対する遮音効果及び延焼遮断効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化を進め、土地の有効利用を促進する。	延焼遮断効果及び騒音に対する遮音効果を持たせる中高層建築物を配置し、不燃化を進め、土地の有効利用を促進する。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	幹線道路及び補助幹線道路の整備を促進するとともに、緩衝緑地の整備、公園等の整備を図る。	避難路としての整備を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共が主たる公共施設の整備を図り、緩衝建築物及び不燃建築物の整備は民間が沿道地区計画により整備する。	公共が主たる公共施設の整備を図り、不燃建築物及び緩衝建築物の整備は民間が沿道環境整備事業により整備する。
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 沿道環境整備事業（事業中）	都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 沿道環境整備事業（事業中）
・その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・環状８号線（完了） 再開発促進地区	再開発促進地区

番号 地区名 面積(ha)	板．15 板橋駅西口地区 約　19ha	板．20 西台一丁目、若木二・三丁目周辺地区 約　42ha
概ねの位置	板橋区南東部	板橋区中央部
整備ゾーン区分	中枢広域拠点域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	板橋区の玄関にふさわしい、都市機能を集約するため、駅周辺の土地の高度利用や都市基盤の整備により商業、居住、文化などの機能が集積し、近接する駅との回遊性をいかした、にぎわいや交流が生まれる拠点を形成するとともに、特定整備路線の整備等による安全なまちを目指す。	避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の集約を促進し、商業及び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、都市計画道路等を整備し、魅力ある拠点を形成する。	地区特性に応じて、良好な居住環境の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅舎再整備や市街地再開発事業等による街区再編等で地区施設等の再配置を行うとともに、広場等の潤いとゆとりのあるオープンスペースや歩道状空地等の歩行者空間を整備し、安全でバリアフリーに配慮した歩行者ネットワークの形成を図る。	道路、公園等の整備を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共は、民間との協働のまちづくりを推進するとともに、まちづくりの情報提供等、地元組織の活動を支援する。 民間は、公共の支援を受け、市街地再開発事業等により建築物の更新を図る。	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	機構住宅建設事業（完了） 市街地再開発事業（一部事業中） 住宅市街地総合整備事業（完了） 地区計画（決定済）	公営住宅建替事業（完了） 公社住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（完了） 木造住宅密集地域整備事業(完了) 都市防災不燃化促進事業（完了） 地区計画（決定済）
・その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・補助73号線（一部完了） 再開発促進地区	街路整備事業 ・環状８号線（完了） ・補助247号線（一部完了） 再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（決定済）

番号 地区名 面積(ha)	板．22 板橋富士見町地区 約　4ha	板．23 成増五丁目地区 約　8ha
概ねの位置	板橋区南東部	板橋区北西部
整備ゾーン区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	集約された都営住宅団地と一体となった敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。	良質な緑地環境の保全と快適な住環境を形成するため、周辺環境に配慮しながら、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	区画道路や緑地などの十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等		
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	公営住宅建替事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 沿道環境整備事業（事業中）	公営住宅建替事業（完了） 地区計画（決定済）
・その他の特記すべき事項		再開発促進地区

※ 新規追加地区

番号 地区名 面積(ha)	板．28 坂下二丁目地区 約　1ha	※板．29 坂下一丁目地区 約　2ha
概ねの位置	板橋区北東部	板橋区北東部
整備ゾーン区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	老朽化した公営住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効活用を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等		
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	公営住宅建替事業（事業中）	公営住宅建替事業（事業中） 公営(区営)住宅建替事業(事業中) 沿道地区計画（決定済） 沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了）
・その他の特記すべき事項		

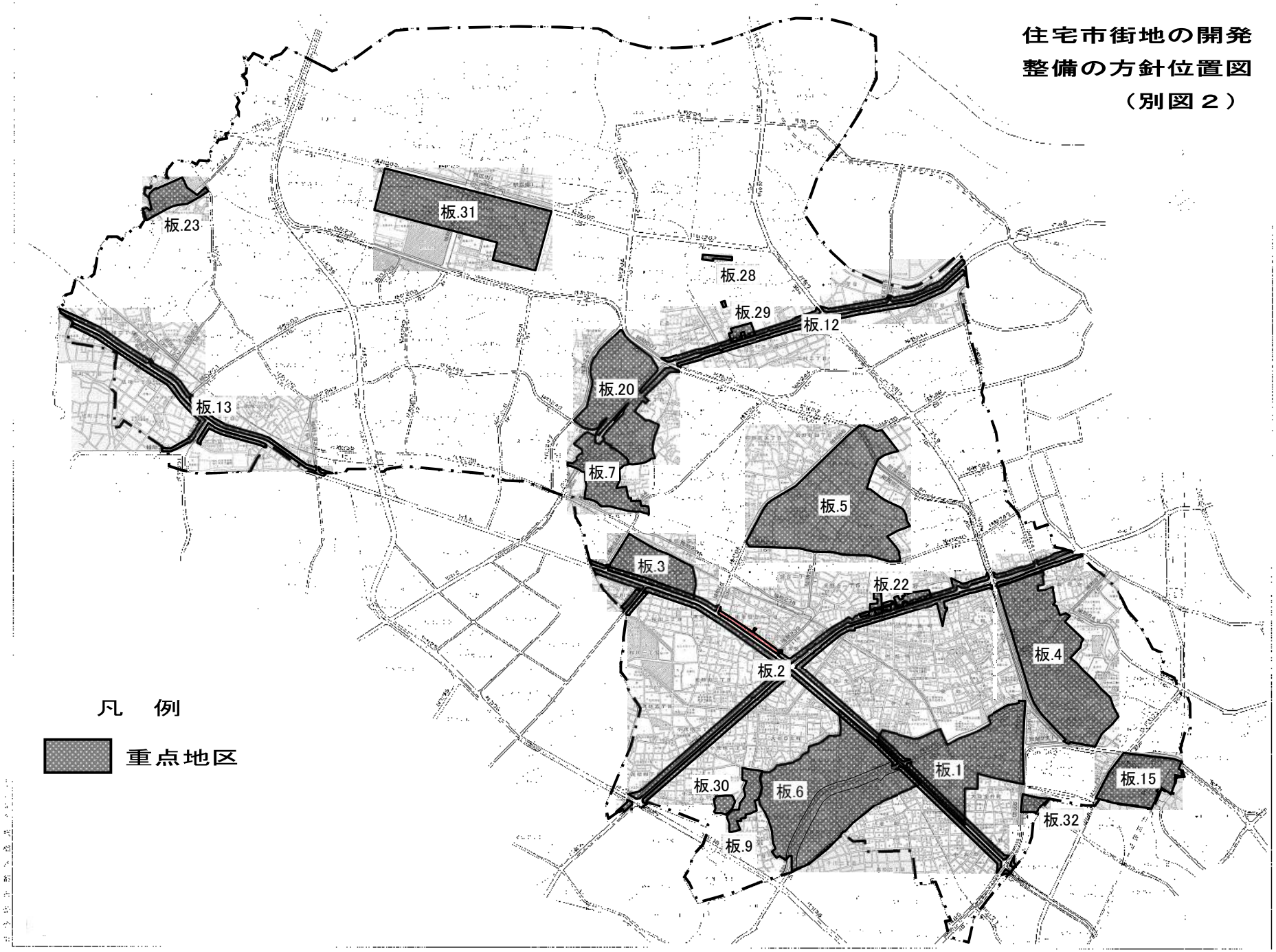
※ 新規追加地区

番号 地区名 面積(ha)	※板．30 向原第二住宅地区 約　2ha	板．31 高島平二・三丁目地区 約 52ha
概ねの位置	板橋区南部	板橋区北西部
整備ゾーン区分	中枢広域拠点域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	高経年化した団地の更新を促進し、良好な住環境を整備するとともに、災害時における避難動線の確保や建築物の更新による安全性の確保と良好な外部空間を確保することで避難場所としての性能の向上を図る。	大規模団地の建替え更新と併せて、周辺の高経年化した公共施設の再編・再整備を行いながら、駅前のにぎわいと多様な世代が暮らしやすい良好な住環境を備えた活力ある市街地を形成する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、良好な中高層住宅地の形成を図る。	駅周辺に公共施設及び商業施設等を配置し高度利用を図るとともに、後背地については中高層住宅地として、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	良好な住環境や安全で快適な歩行空間の形成を図るとともに、地域の安全性の向上を図るため、区画道路の整備、歩道の整備並びに広場・緑地等の整備及び保全を図る。	駅とのアクセス性向上に資する歩行者ネットワークの形成を促進するとともに、団地の更新に伴うオープンスペースの整備や、緑地・緑道の再整備を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共と民間の適切な役割分担の下に事業を推進する。	民・学・公が連携した、適切な役割分担の下に事業を推進する。
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	分譲マンション建替事業(事業中) 地区計画（決定済）	地区計画 機構住宅ストック再生
・その他の特記すべき事項	再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（決定済）	街路整備事業 ・板橋歩行者道１号線 再開発促進地区

※ 新規追加地区

番号 地区名 面積(ha)	※板．32 大山金井町地区 約　2ha
概ねの位置	板橋区南東部
整備ゾーン区分	中枢広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助82号線の整備及び生活道路、公園等の整備を図る。
d ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	都市防災不燃化促進事業（事業中）
・その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・補助82号線（事業中） 再開発促進地区 防災再開発促進地区

住宅市街地の開発整備の方針位置図（別図２）



⑸　東京都住宅マスタープラン（令和４年３月策定）（抜粋）

○住宅マスタープランの性格

東京都住宅マスタープランは、東京都住宅基本条例第17条に基づいて策定するものであり、条例に定める住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、福祉、環境、まちづくり、雇用など関連する各政策分野との連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画である。

東京都全域を対象とした住宅政策を展開するに当たり、都民や住宅関連事業者、まちづくりに取り組む各種団体、ＮＰＯなど多様な担い手に向けて協力と協働を求めるメッセージとなるものであり、さらに、区市町村が、地域の特性に応じた住宅マスタープランを策定する際の指針となるものである。

また、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものである。

○計画の期間

東京都住宅マスタープランは、将来的な社会経済状況を見据えつつ、2021（令和３）年度から2030（令和12）年度までの10年間における施策の展開の方向を示している。

社会経済状況の変化に的確に対応し得るよう、今後もおおむね５年ごとに見直しを行うなど、適切に対応していくこととしている。

○重点供給地域

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

その方向を更に推し進めていくため、「都市づくりのグランドデザイン」や都市計画等との整合を図りつつ、災害リスクや環境問題への対応、住宅ストックの再生・活用、コミュニティを基礎とした集約型の地域づくり、みどり豊かな環境の保全・形成といった視点から、地域ごとに整備の方向を明らかにするとともに、地域の実情を把握する区市町村の意見を踏まえ、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を「重点供給地域」として指定する。

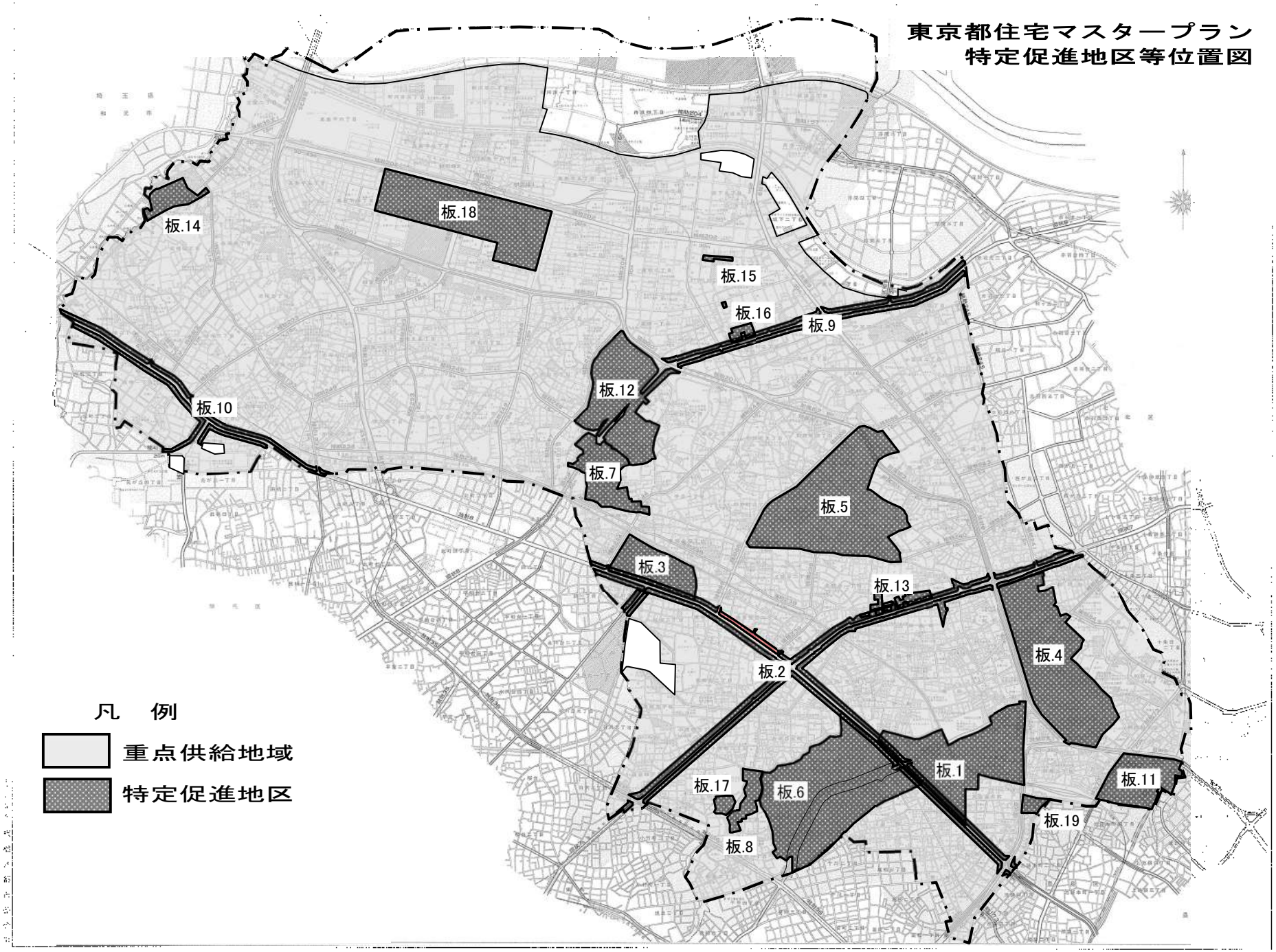
区部における重点供給地域：23区全域（全体の供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの重点供給地域として指定する。

特　定　促　進　地　区：区部における重点供給地域のうち特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定する。

・特定促進地区　（令和４年３月）

特定促進地区の名称	面積(ha)	主な計画・整備手法	図面番号
大山駅周辺地区	49	沿道環境整備事業（事業中） 市街地再開発事業(一部事業中) 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞ 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞ 木造住宅密集地域整備事業 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 不燃化推進特定整備地区	板. 1
環状７号線・川越街道沿道地区	74	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（一部完了） 木造住宅密集地域整備事業（一部完了） 沿道環境整備事業（事業中） 緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 公営（区営）住宅建替事業	板. 2
上板橋駅南口地区	20	沿道環境整備事業（事業中） 市街地再開発事業（一部事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	板. 3
仲宿地区	60	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 防災街区整備事業（完了） 特定防災街区整備地区（決定済） 地区計画（決定済） 都心共同住宅供給事業(完了) 公営（区営）住宅建替事業（事業中）	板. 4
前野町地区	74	公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 公営住宅建替事業（事業中）	板. 5
大谷口地区	77	沿道環境整備事業（事業中） 緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 住宅地区改良事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 地区計画(決定済) 公営住宅建替事業（事業中） 不燃化推進特定整備地区	板. 6
若木地区	18	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 都市防災不燃化促進事業(完了) 地区計画（決定済）	板. 7

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面 番号
向原三丁目地区	6	公社住宅建替事業（完了） 地区計画（決定済）	板. 8
環状８号線沿道地区	22	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済）	板. 9
川越街道北地区	22	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済）	板. 10
板橋駅西口地区	19	機構住宅建設事業（完了） 市街地再開発事業（一部事業中） 住宅市街地総合整備事業（完了） 地区計画(決定済)	板. 11
西台一丁目、若木二・三丁目周辺地区	42	公営住宅建替事業（完了） 公社住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 地区計画（決定済）	板. 12
板橋富士見町地区	4	沿道環境整備事業（事業中） 公営住宅建替事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済）	板. 13
成増五丁目地区	8	公営住宅建替事業（完了） 地区計画（決定済）	板. 14
坂下二丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	板. 15
坂下一丁目地区	2	公営住宅建替事業（事業中） 公営（区営）住宅建替事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了）	板. 16
向原第二住宅地区	2	分譲マンション建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	板. 17
高島平二・三丁目地区	52	地区計画 機構住宅ストック再生	板. 18
大山金井町地区	2	都市防災不燃化促進事業（事業中）	板. 19


東京都住宅マスタープラン
特定促進地区等位置図
板.18
板.14
板.15
板.16
板.9
板.12
板.10
板.7
板.5
板.3
板.13
板.4
板.2
板.1
板.17
板.6
板.11
板.19
板.8
凡　例
重点供給地域
特定促進地区

5. 防災街区整備方針（令和４年６月17日東京都告示第947号）

⑴ 策定の目的

防災街区整備方針は、防災都市づくりの推進に向け、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住め、かつ魅力的な街並みの住宅市街地への再生を図るために作成するものである。

⑵ 策定の効果

防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることにより、次のような効果をもたらし、防災街区の整備が促進される。

① 耐火建築物等への建替えの促進が図られる。
② 延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。
③ 地区の防災性の向上を目的とした防災街区整備地区計画等の活用が図られる。
④ 地域住民による市街地整備の取組（防災街区計画整備組合の設立）や支援が可能になる。
⑤ 地方公共団体の委託及び要請に基づき、都市再生機構の住宅・まちづくりのノウハウの活用が図られる。
⑥ 防災公共施設である道路・公園等について基幹的な骨格軸（防災環境軸）として体系的・効果的な整備が図られる。

⑶ 法的位置付け

防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成９年法律第49号）第３条に基づく方針であり、これを都市計画法（昭和43年法律第100号）第７条の２第１項の規定により都市計画に定めるものである。

本方針は、木造住宅密集地域を対象とした都市計画のマスタープランとして、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、都市再開発の方針等と整合を図り定めるものであり、防災街区整備事業や市街地再開発事業等の個別の都市計画の上位に位置付けられる。

⑷ 本方針を定めるに当たっての考え方

○対象地域

東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）に基づく防災都市づくりに関する計画（防災都市づくり推進計画）に定める整備地域等の木造住宅密集地域を中心とした地域

○防災再開発促進地区及び防災公共施設の指定

防災街区の整備に資する事業・制度等を重点的に展開することにより、建築物等の不燃化・共同化や公共施設の整備を促進し、安全で良好な環境を備えたまちとして再生を図るため、防災街区整備方針に、防災再開発促進地区及び防災公共施設を定める。

防災再開発促進地区　　別表５・別図３

密集市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で、次のいずれかに該当する地区を「防災再開発促進地区」として「防災街区整備方針」に位置づけている。

① 防災都市づくり推進計画の整備地域に指定されている地区
② 防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている地区又は防災街区の整備に資する都市計画が既に決定されている地区
③ 事業・制度等の導入や都市計画の決定はなされていないが、防災街区の整備を進めることが方針として明らかな地区（都又は区の長期計画、区の都市計画に関する基本的な方針等に位置付けられており、かつ、防災街区の整備に資する事業・制度等の導入又は都市計画の決定が確実に見込まれること。）

板橋区では「大谷口地区」（平成11年１月14日東京都告示第21号）が指定され、続いて「上板橋駅南口地区」「仲宿地区」「若木地区」及び「前野町地区」（平成12年２月15日東京都告示第142号）、「大山駅周辺地区」及び「大山金井町地区」（平成26年12月18日東京都告示第1691号）、その後「清水町・蓮沼町周辺地区」（令和４年６月17日東京都告示第947号）が追加指定されている。

防災公共施設　　別表６・別図３

延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき道路・公園等の公共施設で、防災再開発促進地区内又はその一帯に存在し、次のいずれかに該当する公共施設を「防災公共施設」として「防災街区整備方針」に位置づけている。

① 沿道及び沿道周辺の建築物等と一体となって延焼防止機能及び避難機能（閉塞防止を含む。）が確保される公共施設
② 沿道及び沿道周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている若しくは将来導入が見込まれる公共施設
③ 防災街区整備地区計画で特定地区防災施設、地区防災施設又は地区施設に既に指定されている若しくは将来指定が見込まれる公共施設
④ 特定防災街区整備地区が既に指定されている又は将来指定が見込まれる区域内で、防災都市計画施設に将来指定が見込まれる公共施設

板橋区では、「仲宿地区」（平成20年６月20日東京都告示第901号）が指定され、板橋三丁目地区防災街区整備事業に伴い、整備される区画道路及び国道17号線（整備済）が防災公共施設として位置づけられている。

その後、「大山駅周辺地区」及び「大山金井町地区」（平成26年12月18日東京都告示第1691号）が追加指定され、不燃化推進特定整備事業に伴い、「大山駅周辺地区」においては、整備予定の都道補助26号線、「大山金井町地区」においては、整備予定の都道補助82号線）が防災公共施設として位置づけられている。

・防災再開発促進地区

（別表５）

※・・・新規　△・・・区域変更

番号　地区名 面積(ha) （おおむねの位置）		板．１　大谷口地区 約76.9ha （板橋区南部）	板．２　上板橋駅南口地区 約20.3ha （板橋区中央部）
ａ地区の再開発、整備等の主たる目標		避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指し、木造賃貸住宅等の不燃化並びに老朽住宅の共同及び協調建替えを誘導し、安全で快適な暮らしやすい住環境の形成及び幹線道路沿道やその他の商業集積地の、魅力的な商業地への再編を進める。	木造賃貸住宅等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、より安全で快適な魅力あるまちづくりを進める。 また、駅前地区の土地の高度利用促進と商店街の活性化、都市型住宅の充実等を図るため、市街地再開発事業を中心に整備を促進する。
ｂ防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。	駅前にふさわしい商業・業務系用途と調和した土地の高度利用等を図る。 また、公共施設の整備等を進め、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図るとともに、区画街路8号線沿道の老朽木造建築物等の不燃化促進を図る。
ｃ建築物の更新の方針		建築物の不燃化、共同化及び協調化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指す。 また、補助26号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。	都市型住宅の供給及び共同化、不燃化建替え等の災害に強いまちづくりを推進するとともに、区画街路８号線沿道の共同化を推進する。
ｄ都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針		地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備及び公園、緑地等の整備を図る。	道路と鉄道（東武東上線）の立体交差化の促進及び補助244号線の整備を図るとともに、市街地再開発における交通広場・アクセス道路の整備、地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備並びに公園、広場等の整備を図る。
ｅ再開発推進のため必要に応じ定める事項	１公共及び民間の役割、条件整備等の措置	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。 また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。	駅前街区の一体的整備や密集市街地の改善を図るため、公共と住民による協働のまちづくりを推進する。 公共は、公共施設整備、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。 民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行う。
	２実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	住宅市街地総合整備事業（密集型）（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道環境整備事業（事業中）	沿道環境整備事業（事業中） 市街地再開発事業（一部事業中）
	３決定又は変更予定の都市計画に関する事項	沿道地区計画「国道254号線(川越街道) A地区」（決定済） 地区計画「大谷口一丁目周辺地区」（決定済） 地区計画「大谷口上町周辺地区」（決定済）	地区計画「上板橋駅南口駅前地区」（決定済） 地区計画（予定） 沿道地区計画「国道254号線(川越街道)A地区」（決定済）
	４その他再開発の促進のために特記すべき事項	都市防災不燃化促進事業（完了） ・放射8号線 ・補助26号線板橋地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制不燃化推進特定整備地区 住宅地区改良事業（完了） 街路整備事業（完了）・補助26号線	都市防災不燃化促進事業（完了） ・放射8号線 住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了）

※・・・新規　△・・・区域変更

番号　地区名 面積(ha) (おおむねの位置)		板．３　仲宿地区 約61.2ha (板橋区南東部)	板．４　若木地区 約18.1ha (板橋区中央部)
a　地区の再開発、整備等の主たる目標		木造賃貸住宅等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、歴史的資産を生かしながら、より安全で住みよいまちづくりを進める。	老朽住宅等の不燃化建替えを誘導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業が調和した活力のあるまちづくりを目指す。 また、環状8号線沿道は避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。
b　防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		街区単位の共同建替えを促進し、商業、業務、住宅系用途の高度化を誘導するゾーン、住商併用建物への建替えを図るゾーン、住宅と工場の調和を目指すゾーン等、ゾーンごとに防災性の向上と住環境の整備を図る。	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
c　建築物の更新の方針		老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化建替え等、災害に強いまちづくりを推進する。	老朽木造建築物等の建替えを促進し、併せて共同化、協調化、不燃化等、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指す。 また、環状8号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。
d　都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針		地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備、公園、広場等の整備を図る。	地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備、公園、広場等の整備を図る。
e 再開発推進のため必要に応じ定める事項	1　公共及び民間の役割、条件整備等の措置	公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供、支援等を行う。 民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。 また、公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する情報提供、不燃化建替えに対する支援等を行う。
	2　実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	沿道環境整備事業（事業中）	
	3　決定又は変更予定の都市計画に関する事項	沿道地区計画「板橋区環状７号線」（決定済） 特定防災街区整備地区「板橋三丁目地区」（決定済） 地区計画「旧板橋宿周辺地区」（決定済）	地区計画「若木一・二丁目地区」（決定済）
	4　その他再開発の促進のために特記すべき事項	都市防災不燃化促進事業（完了） 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 防災街区整備事業「板橋三丁目地区」（完了） 都心共同住宅供給事業（完了）	木造住宅密集地域整備事業（完了） 街路整備事業（完了）・環状８号線 都市防災不燃化促進事業（完了） ・環状8号線板橋西地区 住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了)

※・・・新規　△・・・区域変更

番号　地区名 面積(ha) (おおむねの位置)		板．５　前野町地区 約53.5ha (板橋区中央部)	△板．６　大山駅周辺地区 約48.6ha (板橋区南東部)
a　地区の再開発、整備等の主たる目標		木造賃貸住宅・工場等の建替えを進め、防災性の向上と住環境の整備を図りつつ、住宅と工場が共存し、安全で快適な活力あるまちづくりを進める。	大山駅周辺は、道路と鉄道の立体交差化、駅前広場及び道路整備並びに商業・業務及び後背地の密集住宅の再開発に併せて、商店街の活性化や住環境の整備を促進し、「都市機能の集約するにぎわいのあるまちづくり、駅を中心に円滑に移動でき、防災性の高い、安全で安心なまちづくり」を目指す。
b　防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。	駅を中心とした東西の商店街・補助26号線沿道では、後背地住宅と一体となった不燃、共同化を推進し、商業・業務の集積を図る。その周辺エリアは、既存用途を基調に都市型住居の整備を図る。 全体として不燃、共同化を進めつつ、土地の高度利用を促進し、防災性の向上と住環境の整備を図る。
c　建築物の更新の方針		老朽木造建築物等の建替えを促進するとともに、大規模工場の沿道敷地内緑化に努め、共同、協調及び不燃化建替え等、災害に強いまちづくりを推進する。	商業専用及び住商併用建築物とこれに隣接する周辺木造系住居の共同化、又は地区状況に応じた共同・協調建替えによる更新を誘導し、土地の有効利用を図る。さらに、老朽木造建築物等や幹線道路沿道建築物の不燃化を促進し、地区全体の不燃化率を高めていく。
d　都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針		地区内幹線道路及び生活道路の拡幅整備、公園、広場等の整備を図る。	道路と鉄道（東武東上線）の立体交差化の促進、駅前広場、補助26号線、地区内道路、公園、ポケットパーク等の整備を図るとともに、都市利便の増進を図る。
e再開発推進のため必要に応じ定める事項	1　公共及び民間の役割、条件整備等の措置	公共は、住民との協働によるまちづくりを推進するとともに、公共施設の整備、まちづくりに関する建替え等の情報提供を行う。民間は、主体的にまちづくり協議会等への参加・提案を行うとともに、住まいづくりなど住環境の改善に取り組む。	道路と鉄道の立体交差化並びに補助26号線及び駅前広場の整備に当たり、公共が先導的な役割を担い、併せて、地区住民との協働により市街地再開発事業等を推進する。このほか、民間による建築物の整備等と併せて、公共が公共施設の整備を行う。
	2　実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等		市街地再開発事業(事業中) 市街地再開発事業(予定) 都市計画道路　板橋区画街路第９号線、鉄道付属街路第１～６号線(予定) 都市高速鉄道　東武東上本線連続立体交差事業（予定） 住宅市街地総合整備事業（密集型）(予定) 住宅市街地総合整備事業（拠点型）(予定) 木造住宅密集地域整備事業(予定) 沿道環境整備事業（事業中） 街路整備事業・補助26号線(事業中) 都市防災不燃化促進事業・補助26号線(予定)
	3　決定又は変更予定の都市計画に関する事項		沿道地区計画「国道254号線(川越街道)A地区」(決定済) 地区計画「大山駅東地区」（決定済） 地区計画「大山駅西地区」（変更予定）
	4　その他再開発の促進のために特記すべき事項	住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了）	都市防災不燃化促進事業（完了）・放射8号線 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区

※・・・新規　△・・・区域変更

番号　地区名 面積(ha) (おおむねの位置)		板．７　大山金井町地区 約1.9ha (板橋区南東部)	※板．８　清水町・蓮沼町周辺地区 約 55.7ha (板橋区東部)
a　地区の再開発、整備等の主たる目標		避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成と良好な住環境づくりを目指す。	老朽住宅等の不燃化建替えを誘導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業が調和した活力のあるまちづくりを目指す。
b　防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。	老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図る。
c　建築物の更新の方針		建築物の不燃化、共同化及び協調化を図る。また、補助82号線沿道については、延焼遮断帯の形成を図る。	建築物の不燃化、共同化及び協調化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指す。
d　都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針		補助82号線の整備及び生活道路、公園等の整備を図る。	建築物の不燃化、共同化及び協調化を図る。
e　再開発推進のため必要に応じ定める事項	1　公共及び民間の役割、条件整備等の措置	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。	公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行う。
	2　実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	街路整備事業・補助82号線（事業中） 都市防災不燃化促進事業・補助82号線（事業中）	
	3　決定又は変更予定の都市計画に関する事項		地区計画（予定）
	4　その他再開発の促進のために特記すべき事項		東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（予定）

・防災公共施設　（別表６）

①　防災公共施設の整備に関する計画の概要　※・・・新規　△・・・区域変更

番号　地区名 （おおむねの位置）	板．３　仲宿地区 （板橋区南東部）				△板．６　大山駅周辺地区 （板橋区南東部）			
a　防災公共施設の整備の方針	密集市街地における延焼防止機能・避難機能の確保のため、防災公共施設道路第１号の整備促進を図る。				密集市街地における延焼遮断帯の形成や延焼遮断機能・避難機能の確保を図るため、防災都市計画施設道路第１号の整備を図る。			
b　整備する防災公共施設の種類	防災都市計画施設道路 防災公共施設道路	第1号 第1号	都市計画道路	幹線街路放射第９号区画道路１号	防災都市計画施設道路	第1号	都市計画道路	補助26号線
c　当該防災公共施設の配置及び規模	防災都市計画施設道路 防災公共施設道路	第1号 第1号	幅員40m 延長約1,600m 幅員６ｍ 延長約80m		防災都市計画施設道路	第1号	幅員20m 延長375m	
d　当該防災公共施設の整備スケジュール	防災都市計画施設道路第１号：完成、防災公共施設道路第１号：完成、特定防災街区整備地区：決定、防災街区整備事業：完了				防災都市計画施設道路第1号：特定整備路線（令和７年度まで）			

②　「防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

番号　地区名	板．３　仲宿地区	板．６　大山駅周辺地区
a　防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針	防災都市計画施設道路第１号沿道においては、延焼防止機能・避難機能の向上を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。 防災公共施設第１号沿道においては、延焼防止機能・避難機能の確保のため、建替え誘導を図る。	防災都市計画施設道路第１号沿道においては、延焼遮断帯の形成を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。
b　防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の概要	防災都市計画施設道路第１号及び防災公共施設道路第１号の沿道においては、中高層主体の耐火建築物の整備を図る。 沿道の防災街区整備事業区域においては、特定防災街区整備地区を指定し、防災公共施設道路第１号、周辺既存道路及び隣地からの壁面線を２メートル以上と制限することで道路と一体になった空間の確保を図る。また、防災施設建築物の間口率を10分の７以上、高さや敷地面積の最低限度をそれぞれ、７メートル、100平方メートルと定め、延焼防止機能の確保を図る。	防災都市計画施設道路第１号沿道においては、防災性の向上のため、中高層主体の耐火建築物等の整備を進める。
c　防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール	地区計画「旧板橋宿周辺地区」が平成25年度に決定した。今後も防災性の向上と住環境の整備を図る。	防災都市計画施設道路第１号沿道においては、地区計画の変更を予定している。

① 防災公共施設の整備に関する計画の概要

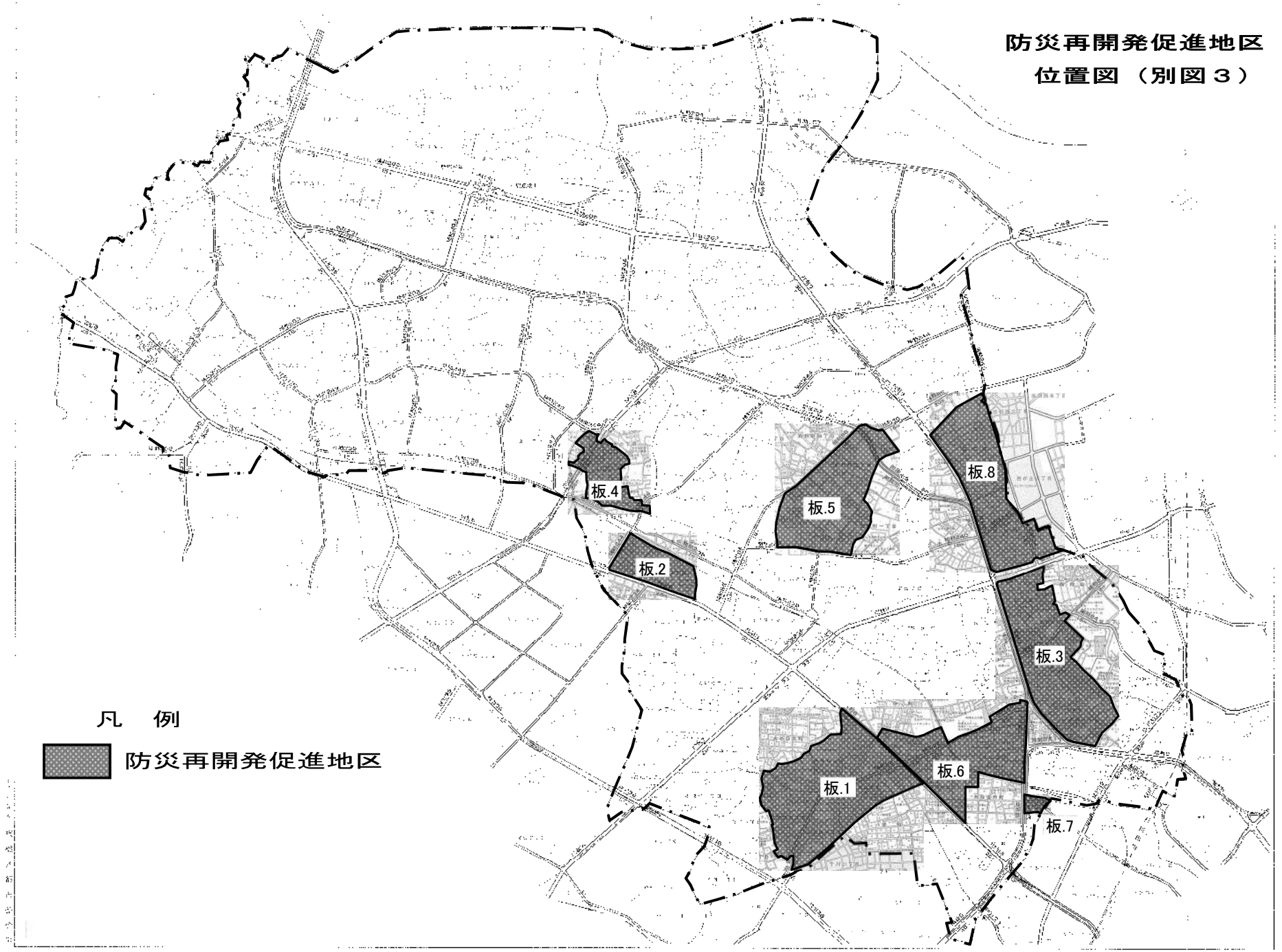
※・・・新規　△・・・区域変更

番号　地区名 （おおむねの位置）	板．７　大山金井町地区 （板橋区南東部）			
a　防災公共施設の整備の方針	密集市街地における延焼遮断帯の形成や延焼遮断機能・避難機能の確保を図るため、防災都市計画施設道路第１号の整備を図る。			
b　整備する防災公共施設の種類	防災都市計画施設道路	第1号	都市計画道路	補助82号線
c　当該防災公共施設の配置及び規模	防災都市計画施設道路	第1号	幅員15m 延長約130m	
d　当該防災公共施設の整備スケジュール	防災都市計画施設道路第１号：特定整備路線 （令和７年度まで）			

② 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

番号　地区名	板．７　大山金井町地区
a　防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針	防災都市計画施設道路第１号沿道においては、延焼遮断帯の形成を図るため、沿道の建築物の不燃化を図る。
b　防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の概要	防災都市計画施設道路第１号沿道においては、防災性の向上のため、中層主体の耐火建築物等の整備を進める。
c　防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュール	防災都市計画施設道路第１号沿道においては、都市防災不燃化促進事業を実施している（令和10年度まで）。

防災再開発促進地区
位置図（別図３）



6. （区）市町村の都市計画に関する基本的な方針

都市計画マスタープラン

平成４年の「都市計画法」の改正により、住民に最も近い立場にある区市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定めるため、区市町村自ら定める都市計画マスタープランとして創設されたものである。

板橋区では、平成10年２月に板橋区都市計画マスタープランの第１次として「いたばしタウンプランニング21」、平成23年３月に「板橋区都市計画マスタープラン（第２次）」、平成30年３月には第３次となる「板橋区都市づくりビジョン」が策定され、「東京で一番住みたくなるまち」を目標に様々な都市づくりに取組んできた。

近年は、人口減少社会や甚大な災害への対応が求められている等の社会情勢が大きく変化し、区の最上位計画である「板橋区基本構想」が策定され、板橋区基本構想が掲げた将来像「未来をひらく　緑と文化のまち“板橋”」を同一の理念として掲げ、区のこれまでの取組をさらに発展させていく総合的な都市づくりを実現する計画として令和８年３月に「板橋区都市づくりビジョン（第４次）」を策定した。

板橋区都市づくりビジョン（第４次）では、都市基盤などの都市空間だけでなく、人の活動や地域の自然・歴史・文化、くらしの積み重ねを尊重しながら、総合的・統一的に都市づくりを捉える考え方として「地域の価値を最大化する『板橋都市デザイン』」を打ち出した。

区や区民等、事業者などの多様な主体がこの考え方を共通認識とし、未来の“板橋”を思い描き、協働の都市づくりに取り組んでいく方針を定めた。

(1)分野別都市づくりの方針

●都市デザインを軸とする都市づくりがめざすもの
（地域の価値を最大化する「板橋都市デザイン」）

○グリーンインフラ分野
（みどりと水辺に彩られ、ひとの活力をつなぐ都市空間）

○道路・交通分野
（出かけたくなる移動環境・ネットワークを形成する都市空間）

○住環境・くらし分野
（愛着と誇りを感じ、暮らし続けたくなる都市空間）

○安心・安全分野
（災害・環境変化に対応する強靭な都市空間）

(2)エリア別都市づくりの方針

板橋・大山エリア	徳丸・西台エリア
大谷口・向原エリア	赤塚・成増エリア
上板橋・常盤台エリア	新河岸・高島平エリア
小豆沢・志村エリア	坂下・舟渡エリア

7. 地域地区

(1) 用途地域

（板橋区分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	百分率（%）
	約 ha	以下	以下	m	㎡	m	約 %
	8.0	6/10	3/10	－	80	10	0.3
第一種低層住居専用地域	78.9	8/10	4/10	－	80	10	2.6
	56.0	10/10	5/10	－	80	10	1.9
	23.2	10/10	5/10	－	100	10	0.8
	24.3	15/10	5/10	－	70	10	0.8
小計	190.4						6.3
	約 ha	以下	以下	m	㎡	m	約 %
第二種低層住居専用地域	－	－	－	－	－	－	－
小計	－						－
	約 ha	以下	以下	m	㎡	m	約 %
	28.7	10/10	5/10	－	60	－	0.9
	21.4	15/10	5/10	－	70	－	0.7
第一種中高層住居専用地域	432.2	20/10	6/10	－	60	－	14.3
	469.0	20/10	6/10	－	70	－	15.5
	10.4	20/10	6/10	－	80	－	0.3
	6.4	30/10	6/10	－	60	－	0.2
	40.5	30/10	6/10	－	70	－	1.3
小計	1,008.6						33.3
	約 ha	以下	以下	m	㎡	m	約 %
第二種中高層住居専用地域	3.1	30/10	6/10	－	60	－	0.1
小計	3.1						0.1
	約 ha	以下	以下	m	㎡	m	約 %
	45.4	20/10	6/10	－	60	－	1.5
第一種住居地域	290.9	20/10	6/10	－	70	－	9.6
	194.7	30/10	6/10	－	60	－	6.4
	15.5	30/10	6/10	－	70	－	0.5
	0.0	30/10	8/10	－	60	－	0.0
	0.0	30/10	8/10	－	70	－	0.0
小計	546.5						18.1
	約 ha	以下	以下	m	㎡	m	約 %
第二種住居地域	4.5	20/10	6/10	－	60	－	0.1
	56.2	30/10	6/10	－	60	－	1.9
小計	60.7						2.0
	約 ha	以下	以下	m	㎡	m	約 %
準住居地域	24.1	30/10	6/10	－	60	－	0.8
	22.0	30/10	6/10	－	70	－	0.7
小計	46.1						1.5
	約 ha	以下	以下	m	㎡	m	約 %
近隣	4.8	20/10	8/10	－	70	－	0.2
	178.9	30/10	8/10	－	60	－	5.9
商業地域	53.2	30/10	8/10	－	70	－	1.8
	11.7	40/10	8/10	－	60	－	0.4
小計	248.6						8.2

種　　類	面　　積	容 積 率	建 蔽 率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	百分率（%）
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
	0.3	20/10	8/10	—	—	—	0.0
商業地域	63.2	40/10	8/10	—	—	—	2.1
	73.2	50/10	8/10	—	—	—	2.4
	39.6	60/10	8/10	—	—	—	1.3
小　　計	176.3						5.8
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
	37.4	20/10	6/10	—	60	—	1.2
	360.6	20/10	6/10	—	70	—	11.9
準工業地域	166.3	30/10	6/10	—	60	—	5.5
	7.8	30/10	6/10	—	70	—	0.3
	10.8	30/10	8/10	—	60	—	0.4
小　　計	582.9						19.3
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
	3.6	20/10	6/10	—	60	—	0.1
工業地域	68.3	20/10	6/10	—	70	—	2.3
	4.5	30/10	6/10	—	60	—	0.1
小　　計	76.4						2.5
工　　業	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
専用地域	86.8	20/10	6/10	—	—	—	2.9
小　　計	86.8						2.9
指　定　無	182.6						—
合　　計	約　ha 3,209.0						% 100.0

（注）用途地域において、指定無とは、市街化調整区域（荒川・新河岸川の河川部分）である。
用途地域の指定のない区域の容積率等の指定：容積率80%、建蔽率40%
（平15.10.15 都告第1141号、施行 平16.5.17）

決定年月日・告示番号

昭48. 11. 20　都告第1190号（用途地域等の一斉見直し）
昭49. 8. 27　都告第 884号（舟渡二丁目地内）
昭49. 11. 14　都告第1168号（志村二丁目地内）
昭51. 1. 14　都告第　12号（常盤台四丁目地内）
昭54. 1. 24　都告第　74号（赤塚光が丘一団地の住宅施設の決定に伴う変更）
昭56. 4. 10　都告第 374号（用途地域等の一斉見直し）
昭60. 11. 12　都告第1176号（西台三丁目地内）
昭61. 1. 21　都告第　50号（浮間舟渡駅周辺地区地区計画の決定に伴う変更）
昭61. 8. 12　都告第 865号（成増駅北口地区第一種市街地再開発事業の決定に伴う変更）
昭62. 1. 23　都告第　61号（四葉二丁目・徳丸八丁目地区地区計画、
浮間舟渡駅周辺南地区地区計画の決定に伴う変更）
平元. 10. 11　都告第1035号（用途地域等の一斉見直し）
平2. 12. 6　都告第1320号（環状８号線Ａ地区沿道整備計画の決定に伴う変更）
平3. 2. 28　都告第 198号（桜川三丁目補助234号線沿道地区地区計画の決定に伴う変更）
平4. 12. 15　都告第1361号（環状８号線、補助249号線都市計画道路の変更に伴う変更）
平6. 4. 19　都告第 505号（環状８号線Ｂ地区沿道整備計画の決定に伴う変更）
平8. 5. 31　都告第 665号（用途地域等の一斉見直し）
平9. 2. 12　都告第 118号（西台一丁目周辺南地区地区計画の決定に伴う変更）
平11. 8. 27　都告第 986号（補助第26号線不燃化促進事業（川越街道～豊島区）の決定に伴う変更）
平13. 11. 26　都告第1371号（西台一丁目周辺北地区地区計画の決定に伴う変更）
平16. 6. 24　都告第1073号（用途地域等の一斉見直し）
平16. 11. 15　都告第1587号（上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業の決定に伴う変更）
平19. 4. 6　都告第 574号（西台二丁目周辺地区地区計画の決定に伴う変更）
平27. 3. 6　都告第 316号（敷地面積の最低限度追加）
令5. 4. 28　都告第 625号（用途地域等の一括変更）

⑵ 特別用途地区（特別工業地区）

区分 （決定年月日・告示番号）	地域地区	面積（ha）	百分率（%）
特別工業地区 昭48．11．20　都告第1212号 昭49．8．27　都告第 888号 昭56．4．10　都告第 375号 昭61．1．21　板告第　22号 昭62．1．23　板告第　25号 平元．10．11　板告第 421号 平8．5．31　板告第 129号 平16．6．24　板告第 240号 令3．6．29　板告第 282号 （都市型産業育成地区の追加） 令5．4．28　板告第 194号	第一種特別工業地区 ＊うち工業地域 第二種特別工業地区 ＊うち準工業地域 都市型産業育成地区 ＊うち工業地域 ＊うち工業専用地域	29.1 (29.1) 109.4 (109.4) 69.1 (47.3) (21.8)	0.9 (0.9) 3.4 (3.4) 2.2 (1.5) (0.6)
	合計	207.6	6.5

⑶ 高度地区

区分	決定年月日・告示番号	地域地区	面積（ha）	百分率（%）
最高限度	昭48．4．19　都告第 496号 昭48．11．20　都告第1214号 昭51．1．14　都告第　15号 昭54．1．24　都告第　76号 昭56．4．10　都告第 376号 昭58．11．30　板告第 268号 昭60．11．12　板告第 305号 昭61．1．21　板告第　23号 昭61．8．12　板告第 251号 昭62．1．23　板告第　26号 平元．10．11　板告第 422号 平2．12．6　板告第 517号 平3．2．28　板告第　90号 平4．12．15　板告第 657号 平6．4．19　板告第 202号 平8．5．31　板告第 130号 平9．2．12　板告第　39号 平10．9．10　板告第 270号 平11．8．27　板告第 716号 平11．11．11　板告第 845号 平13．11．26　板告第 544号 平16．6．24　板告第 239号 平16．11．15　板告第 415号 平19．4．6　板告第 122号 平21．11．16　板告第 390号 平27．3．6　板告第　81号 （絶対高さ型追加） 平29．10．10　板告第 382号 平30．10．11　板告第 449号 平31．2．13　板告第　66号 令4．3．31　板告第 150号 令4．9．14　板告第 394号 令5．4．28　板告第 195号	第一種高度地区 10m第一種高度地区 17m第一種高度地区 第二種高度地区 17m第二種高度地区 22m第二種高度地区 30m第二種高度地区 35m第二種高度地区 第三種高度地区 22m第三種高度地区 30m第三種高度地区 35m第三種高度地区 40m第三種高度地区 45m第三種高度地区 17m高度地区 22m高度地区 30m高度地区 35m高度地区 40m高度地区 45m高度地区 60m高度地区	190.4 28.7 2.2 0.1 590.2 652.8 412.4 13.7 0.2 11.8 215.9 480.9 11.5 40.5 3.2 55.5 124.6 6.8 61.4 67.9 38.6	5.9 0.9 0.1 0.0 18.4 20.3 12.9 0.4 0.0 0.4 6.7 15.0 0.4 1.3 0.1 1.7 3.9 0.2 1.9 2.1 1.2
		小計	3,009.3	93.8

区　分	決定年月日・告示番号	地　域　地　区	面積（ha）	百分率（%）
最低限度	平 2．3．23　板告第 104号	環状七号線沿道地区	158.9	5.0
	平 3．2．28　板告第　90号	川越街道地区（環七～練馬区）及び補助234号線沿道地区		
	平 5．3．25　板告第 143号	川越街道地区（豊島区～環七）		
	平 6．4．19　板告第 202号	環状八号線沿道地区（首都高～北区）		
	平 8．5．31　板告第 130号	川越街道地区(練馬区～和光市)、補助301号線及び補助302号線沿道地区		
	平 10．3．20　板告第　74号	中山道板橋地区		
	平 11．8．27　板告第 716号	補助26号線沿道地区		
	平 21．11．16　板告第 390号	環状八号線沿道地区（首都高～練馬区）		
	平 31．2．13　板告第　66号	補助82号線板橋地区		
	令 5．4．28　板告第 195号	※用途地域等の一括変更		
		小　計	158.9	5.0
		合　計	3168.2	－
		＊うち最高限度高度地区と最低限度高度地区が重複する区域	(158.6)	

⑷　防火・準防火地域

決　定　年　月　日	地　域　地　区	面　積（ha）	百分率（%）
昭 48．11．20　都告第1213号			
昭 54．1．24　都告第　75号			
昭 56．4．10　都告第 377号			
昭 60．11．12　板告第 306号			
昭 61．1．21　板告第　24号			
昭 61．8．12　板告第 252号			
昭 62．1．23　板告第　27号			
平 元．10．11　板告第 423号	防　火　地　域	355.4	11.1
平 2．12．6　板告第 516号			
平 3．2．28　板告第　91号	準 防 火 地 域	2,671.0	83.2
平 6．4．19　板告第 203号			
平 8．5．31　板告第 131号	指　定　無	182.6	5.7
平 11．8．27　板告第 717号			
平 16．11．15　板告第 416号			
平 21．11．16　板告第 389号			
平 29．10．10　板告第 383号			
平 31．2．13　板告第　64号			
令 4．3．31　板告第 146号			
令 5．4．28　板告第 196号			
計		3,209.0	100.0

⑸　高度利用地区

決定年月日・告示番号	地　区　名	面積（ha）
昭 61．8．12　板告第 253号	成増駅北口地区	1.6
平 3．1．30　板告第　49号	成増駅北口第二地区	0.6
平 10．9．10　板告第 271号	浮間舟渡駅前地区	0.5
平 16．11．15　板告第 417号	上板橋駅南口駅前地区	2.2
平 29．10．10　板告第 381号	大山町クロスポイント周辺地区	0.85
平 30．10．11　板告第 449号	板橋駅板橋口地区	0.4
平 31．2．13　板告第　63号	板橋駅西口地区	0.6
令 4．3．31　板告第 149号	大山町ピッコロ・スクエア周辺地区	1.3
令 4．9．14　板告第 393号	舟渡四丁目南地区	9.1
計		17.15

※高度利用地区の概要は、 P85～95を参照

⑹　特定防災街区整備地区

決定年月日・告示番号	地　区　名	面積（ha）
平 18. 11. 2　板告第 366号	板 橋 三 丁 目 地 区	0.4

※特定防災街区整備地区の概要は、p96を参照

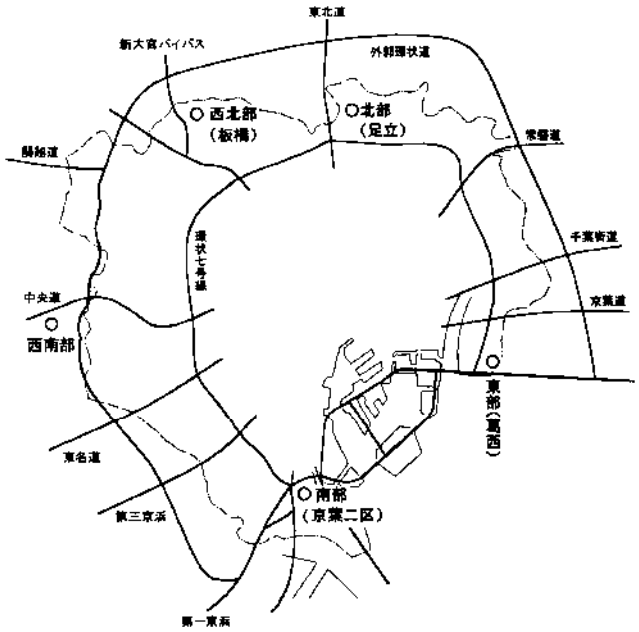
⑺　特別緑地保全地区

決定年月日	告示番号	名　称		位　置	面積（ha）
		番号	地　区　名		
平21. 4. 13	板告第 135号	8	成増特別緑地保全地区	成増四丁目地内	約0. 1
平24. 3. 6	板告第　88号	11	成増第二特別緑地保全地区	成増四丁目地内	約0. 41
令 7. 2. 27	板告第　87号	20	大門特別緑地保全地区	大門地内	約0. 16

⑻　流通業務地区

決 定 年 月 日	告 示 番 号	名　称	位　置	面積(ha)	変更の経過
昭 46. 2. 8	東京都告示第１２１号	西 北 部 流 通 業 務 地 区	高島平六丁目地内	31. 4	

流通センター位置図



⑼　生産緑地地区

決定年月日・告示番号	地域地区	位　　置	面　　積
平成４.11. ５ 板橋区告示第560号	生産緑地地区	成増四丁目地内ほか	約　7.67　ha

（注）１　「位置」の詳細は次頁参照
　　２　「面積」は令和７年11月21日告示時点（詳細は下表参照）

変更年月日・告示番号	変　更　内　容
平成５.10.26　板橋区告示　第 551号	62 番全部削除、6.14.51.61.66.87～99 番全部追加
平成６.10. ７　板橋区告示　第 549号	26.29.36.81 番全部削除、20.31.66 番一部削除
平成９.11.20　板橋区告示　第 316号	24.38.64 番全部削除
平成10.10. ７　板橋区告示　第 294号	40.48 番全部削除、50 番一部削除
平成11.11.10　板橋区告示　第 843号	8.91 番全部削除、31 番一部削除
平成13.12. ４　板橋区告示　第 556号	25.42.49.68.69.89.90 番全部削除
平成14.12.17　板橋区告示　第 446号	23.53 番全部削除、10.18.65 番一部削除
平成15.12.25　板橋区告示　第 485号	2.44.45 番全部削除
平成16.12.22　板橋区告示　第 470号	1.33.35.46.88 番全部削除
平成17.12.26　板橋区告示　第 407号	76 番全部削除
平成18.10.12　板橋区告示　第 343号	50 番全部削除、14 番一部削除一部100 番へ分割、18 番一部削除
平成19. ２.22　板橋区告示　第　45号	101～103 番全部追加、22 番一部追加
平成19. ９.18　板橋区告示　第 271号	7.10 番全部削除、31 番一部削除
平成19.11.16　板橋区告示　第 344号	104.105 番全部追加
平成20.12. ４　板橋区告示　第 407号	18 番全部削除、106～109 番全部追加
平成21.12.11　板橋区告示　第 422号	110.111 番全部追加
平成22.11.30　板橋区告示　第 417号	37.85 番全部削除、101 番一部削除
平成23.12. １　板橋区告示　第 407号	63 番一部削除、112 番全部追加
平成24.12. ５　板橋区告示　第 499号	12 番全部削除、61 番一部削除、114 番全部追加
平成25. ６. ４　板橋区告示　第 222号	113 番全部追加
平成25.12. ６　板橋区告示　第 461号	32 番一部削除
平成26.11.20　板橋区告示　第 468号	4 番一部追加、31.103 番全部削除
平成27.12. ３　板橋区告示　第 493号	27.106 番一部追加、67 番全部削除
平成29. ２.10　板橋区告示　第　53号	51.57 番全部削除、52.66 番一部削除
平成29.11.22　板橋区告示　第 443号	110 番一部追加、72.73.77.101 番全部削除
平成30.11.27　板橋区告示　第 532号	34.109 番全部削除、112 番一部削除
令和元.12. ９　板橋区告示　第 455号	74 番全部削除、16.93 番一部追加
令和２.12. ９　板橋区告示　第 520号	92.111 番全部削除
令和３. ６. １　板橋区告示　第 248号	43 番一部削除、41 番一部追加、115 番全部追加
令和３.12.15　板橋区告示　第 525号	63.79 番全部削除
令和４.12. ６　板橋区告示　第 525号	11.30 番全部削除
令和５.11.17　板橋区告示　第 509号	5.13.14.52.86.100 番全部削除、15.59 番一部削除
令和６.12.20　板橋区告示　第 598号	87 番全部削除、16 番一部追加
令和７.11.21　板橋区告示　第 552号	110 番一部追加

名称		位置	面積（約 ㎡）	指定年月別面積		特定生産緑地	
番号	地区名			指定年月	面積（約 ㎡）	番号	面積（約 ㎡）
3	成増	板橋区成増四丁目地内	1,950	H4.11	1,950	特22-22	1,950
4	成増	板橋区成増四丁目地内	3,270	H4.11	1,500	特22- 1	1,500
				H26.11	1,770	－	－
6	成増	板橋区成増四丁目地内	3,350	H4.11	1,960	特22-23	1,960
				H5.10	1,390	特23- 8	1,390
9	成増	板橋区成増四丁目地内	2,920	H4.11	2,920	特22-24	2,920
１５	赤塚	板橋区赤塚七丁目地内	330	H4.11	330	特22-31	330
１６	赤塚	板橋区赤塚七丁目地内	2,230	H4.11	2,060	特22- 4	2,060
				R1.12	20	－	－
				R6.12	150	－	－
１７	赤塚	板橋区赤塚一丁目地内	2,340	H4.11	2,340	特22-32	2,340
１９	赤塚	板橋区赤塚六丁目地内	1,770	H4.11	1,770	特22- 5	1,770
２０	赤塚	板橋区赤塚二丁目地内	1,330	H4.11	1,330	特22-33	1,330
２１	赤塚	板橋区赤塚二丁目地内	1,590	H4.11	1,590	特22- 6	1,590
２２	赤塚	板橋区赤塚二丁目地内	3,150	H4.11	2,640	特22- 7	2,640
				H19.2	510	－	－
２７	赤塚	板橋区赤塚五丁目地内	1,240	H4.11	1,170	特22-25	1,170
				H27.12	70	－	－
２８	赤塚	板橋区赤塚五丁目地内	920	H4.11	920	特22-34	920
３２	赤塚	板橋区赤塚七丁目地内	530	H4.11	530	特22-35	530
３９	蓮根	板橋区蓮根二丁目地内	1,300	H4.11	1,300	特22- 8	1,300
４１	蓮根	板橋区蓮根二丁目地内	3,230	H4.11	2,830	特22-26	2,830
				R3.6	400	－	－
４３	常盤台	板橋区常盤台三丁目地内	400	H4.11	400	特22-27	400
４７	西台	板橋区西台三丁目地内	1,440	H4.11	1,440	特22-36	1,440
５４	西台	板橋区西台三丁目地内	1,290	H4.11	1,290	特22- 9	1,290
５５	西台	板橋区西台三丁目地内	1,200	H4.11	1,200	特22-10	1,200
５６	徳丸	板橋区徳丸四丁目地内	1,560	H4.11	1,560	特22-11	1,560
５８	徳丸	板橋区徳丸五丁目地内	750	H4.11	750	特22-28	750
５９	徳丸	板橋区徳丸五丁目地内	350	H4.11	350	特22-29	350
６０	徳丸	板橋区徳丸八丁目地内	1,720	H4.11	1,720	特22-12	1,720
６１	徳丸	板橋区徳丸八丁目地内	2,220	H4.11	1,780	特22-13	1,780
				H5.10	440	特23- 1	440
６５	徳丸	板橋区徳丸七丁目地内	670	H4.11	670	特22-15	670

名称		位置	面積（約 ㎡）	指定年月別面積		特定生産緑地	
番号	地区名			指定年月	面積（約 ㎡）	番号	面積（約 ㎡）
６６	徳丸	板橋区徳丸七丁目地内	2,690	H4.11	1,930	特22-16	1,930
				H5.10	760	特23- 2	760
７０	徳丸	板橋区徳丸六丁目地内	1,520	H4.11	1,520	特22-17	1,520
７１	徳丸	板橋区徳丸六丁目地内	980	H4.11	980	特22-18	980
７５	徳丸	板橋区徳丸四丁目地内	500	H4.11	500	特22-30	500
７８	徳丸	板橋区徳丸四丁目地内	890	H4.11	890	特22-19	890
８０	徳丸	板橋区徳丸五丁目地内	3,250	H4.11	3,250	特22－37	3,250
８２	徳丸	板橋区徳丸八丁目地内	780	H4.11	780	特22-20	780
８３	四葉	板橋区四葉一丁目地内	1,370	H4.11	1,370	特22-38	1,370
８４	大門	板橋区大門地内	3,290	H4.11	3,290	特22-21	3,290
９３	蓮根	板橋区蓮根一丁目地内	1,580	H5.10	510	特23- 3	510
				R1.12	1,070	－	－
９４	西台	板橋区西台三丁目地内	830	H5.10	830	特23- 9	830
９５	西台	板橋区西台三丁目地内	620	H5.10	620	特23-10	620
９６	西台	板橋区西台三丁目地内	650	H5.10	650	特23-11	650
９７	徳丸	板橋区徳丸五丁目地内	920	H5.10	920	特23- 4	920
９８	徳丸	板橋区徳丸八丁目地内	640	H5.10	640	特23- 5	640
９９	徳丸	板橋区徳丸八丁目地内	960	H5.10	960	特23- 6	960
１０２	西台	板橋区西台一丁目地内	640	H19.2	640	－	－
１０４	赤塚	板橋区赤塚三丁目地内	660	H19.11	660	－	－
１０５	西台	板橋区西台三丁目地内	540	H19.11	540	－	－
１０６	成増	板橋区成増四丁目地内	1,130	H20.12	1,010	－	－
				H27.12	120	－	－
１０７	徳丸	板橋区徳丸四丁目地内	670	H20.12	670	－	－
１０８	西台	板橋区西台三丁目地内	910	H20.12	910	－	－
１１０	成増	板橋区成増四丁目地内	2,640	H21.12	890	－	－
				H29.11	1,160	－	－
				R7.11	590	－	－
１１２	西台	板橋区西台三丁目地内	1,260	H23.12	1,260	－	－
１１３	成増	板橋区成増四丁目地内	1,310	H25.6	1,310	－	－
１１４	赤塚	板橋区赤塚八丁目地内	1,180	H24.12	1,180	－	－
１１５	徳丸	板橋区徳丸五丁目地内	1,240	R3.6	1,240	－	－
計	53 件		76,700				

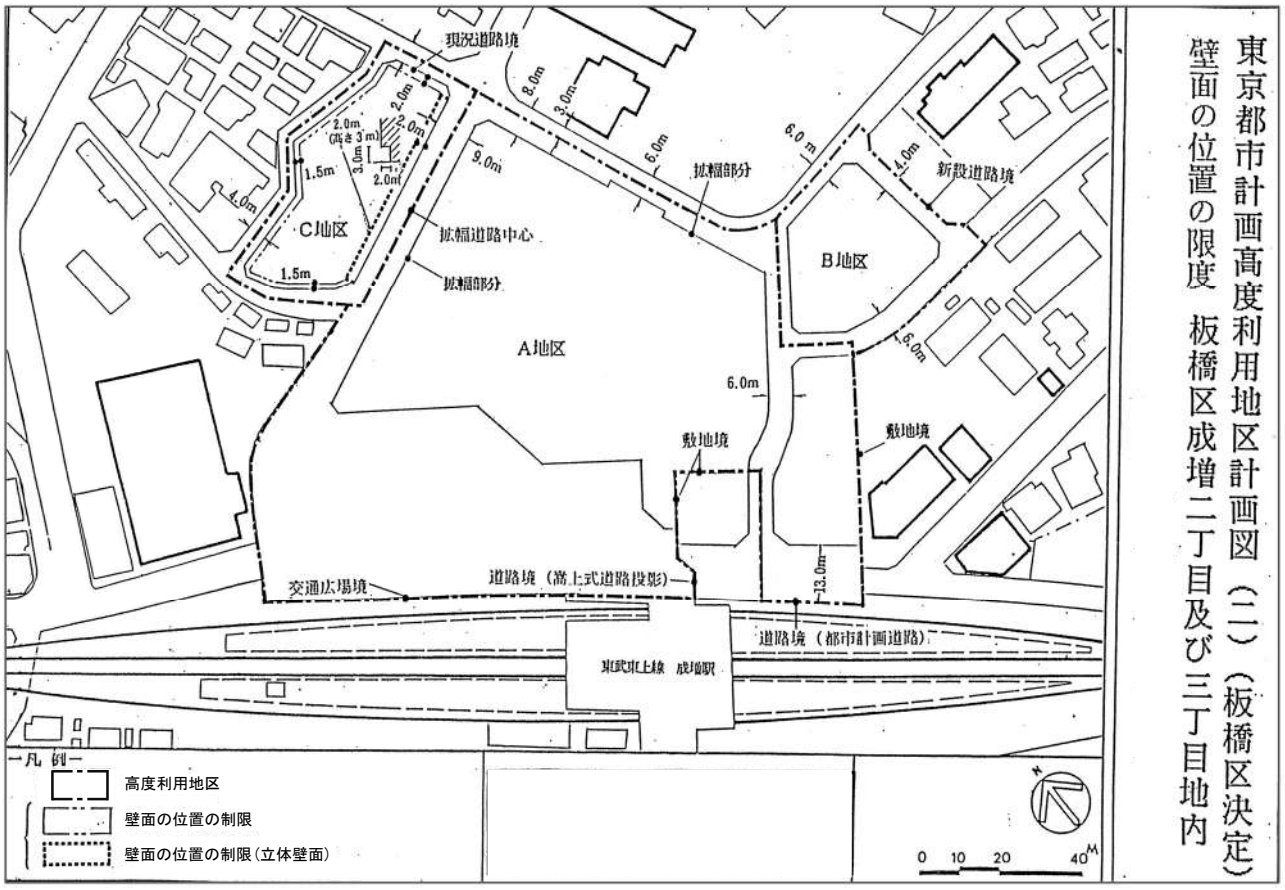
※区域は別売りの板橋区都市計画図をご覧ください。

8. 促進区域

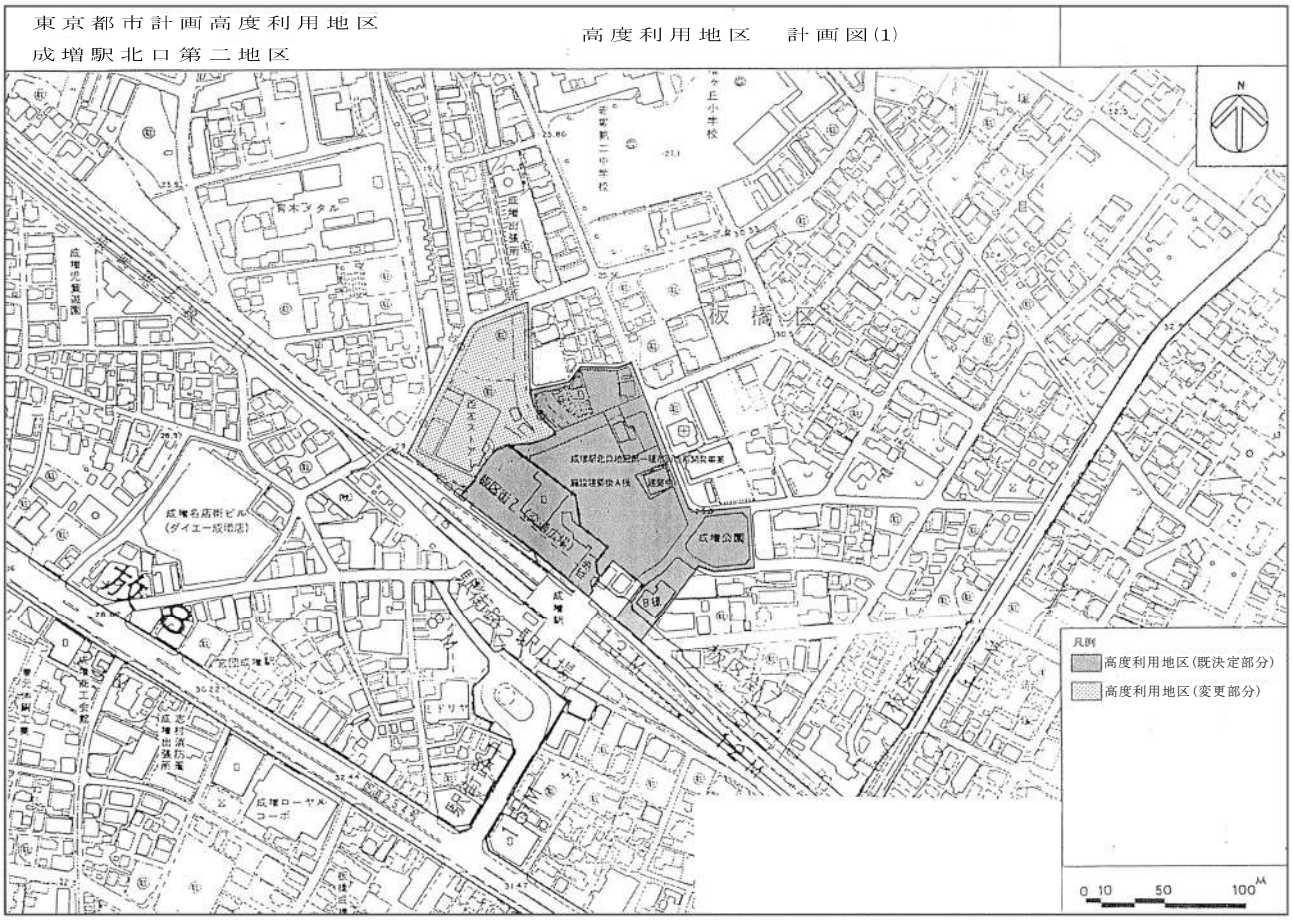
決定年月日	告示番号	名称	位置	面積(ha)	変更の経過
平 3．1．30	板橋区告示第48号	成増駅北口第二地区市街地再開発促進区域	成増三丁目地内	0.6	

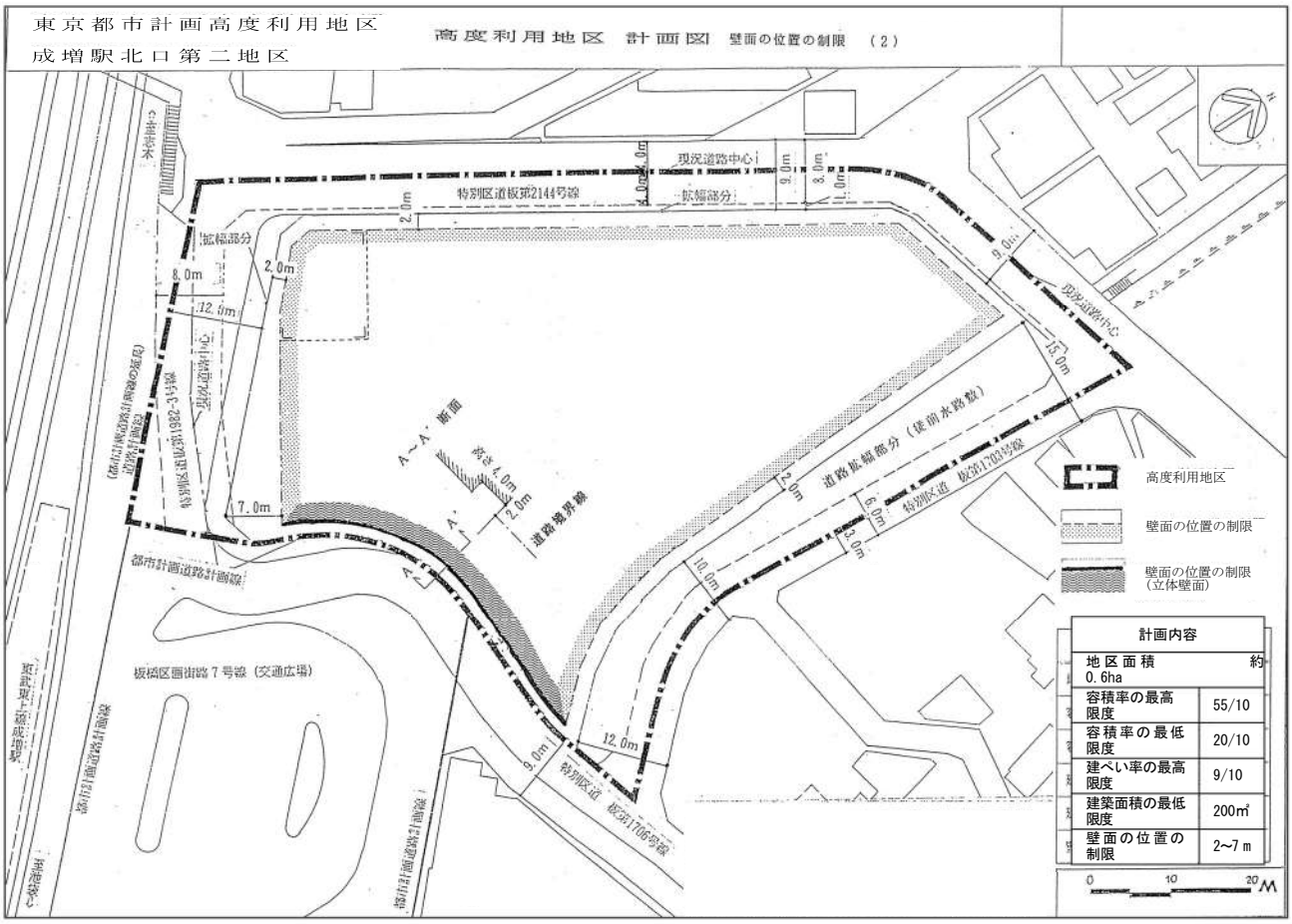
（参考）高度利用地区の概要
成増駅北口地区

	A地区	B地区	C地区
容積率の最高限度	50/10	20/10	40/10
建ぺい率の最高限度	9/10	6/10	8/10
容積率の最低限度	20/10	10/10	15/10
建築面積の最低限度	200㎡	200㎡	200㎡

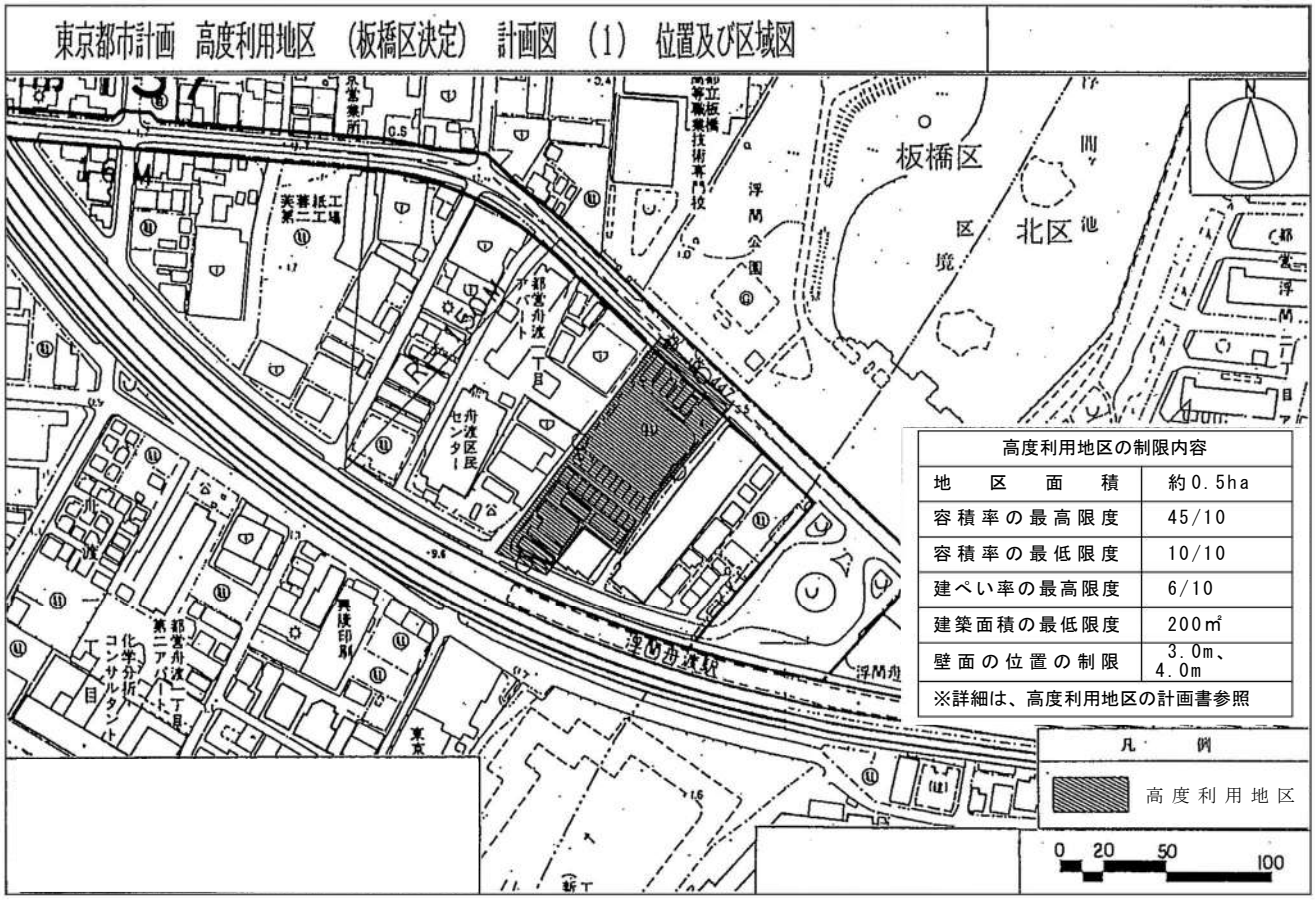


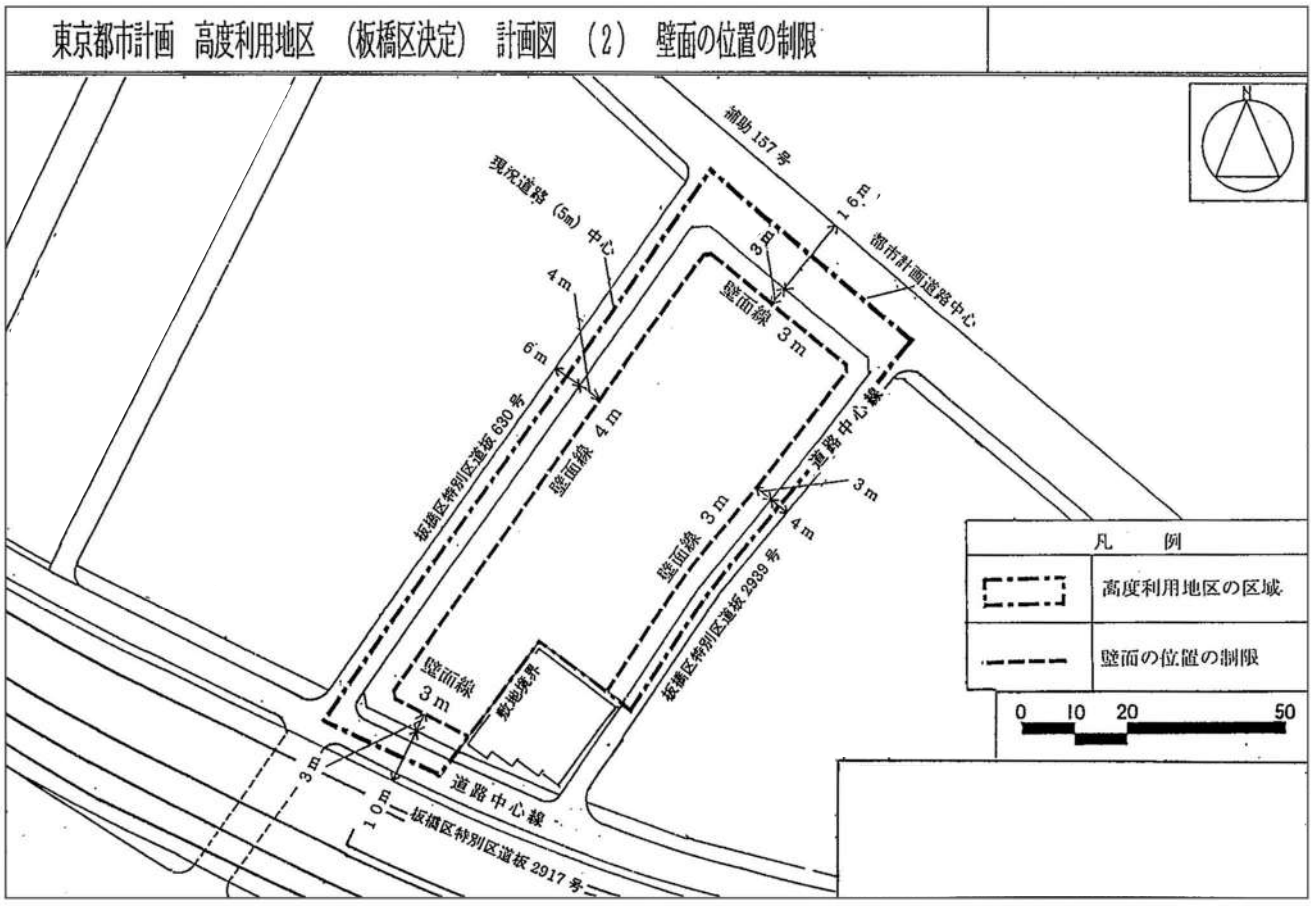
成増駅北口第二地区


東京都市計画高度利用地区
成増駅北口第二地区
高度利用地区　計画図(1)
N
凡例
高度利用地区(既決定部分)
高度利用地区(変更部分)
0 10 50 100M


東京都市計画高度利用地区
成増駅北口第二地区
高度利用地区　計画図　壁面の位置の制限　(2)
現況道路中心
特別区道板第2144号線
拡幅部分
2.0m
8.0m
12.0m
7.0m
A～A'断面
幅4.0m
2.0m
道路境界線
都市計画道路計画線
板橋区画街路7号線（交通広場）
特別区道 板第2104号線
道路拡幅部分（建前水路敷）
15.0m
10.0m
12.0m
9.0m
高度利用地区
壁面の位置の制限
壁面の位置の制限（立体壁面）
計画内容
地区面積 約0.6ha
容積率の最高限度 55/10
容積率の最低限度 20/10
建ぺい率の最高限度 9/10
建築面積の最低限度 200㎡
壁面の位置の制限 2~7m
0 10 20M

浮間舟渡駅前地区


東京都市計画 高度利用地区 (板橋区決定) 計画図 (1) 位置及び区域図
板橋区
北区
区境
浮間公園
舟渡区民センター
都営舟渡一丁目アパート
都営舟渡一丁目第二アパート
化学分析コンサルタント
浮間舟渡駅
高度利用地区の制限内容
地区面積 約0.5ha
容積率の最高限度 45/10
容積率の最低限度 10/10
建ぺい率の最高限度 6/10
建築面積の最低限度 200㎡
壁面の位置の制限 3.0m、4.0m
※詳細は、高度利用地区の計画書参照
凡例
高度利用地区
0 20 50 100


東京都市計画 高度利用地区 (板橋区決定) 計画図 (2) 壁面の位置の制限
補助157号
都市計画道路中心
現況道路(5m)中心
壁面線 3m
壁面線 4m
道路中心線
壁面線 3m
壁面線 3m
敷地境界
道路中心線
坂橋区特別区道坂630号
坂橋区特別区道坂2939号
坂橋区特別区道坂2917号
凡例
高度利用地区の区域
壁面の位置の制限
0 10 20 50

上板橋駅南口駅前地区

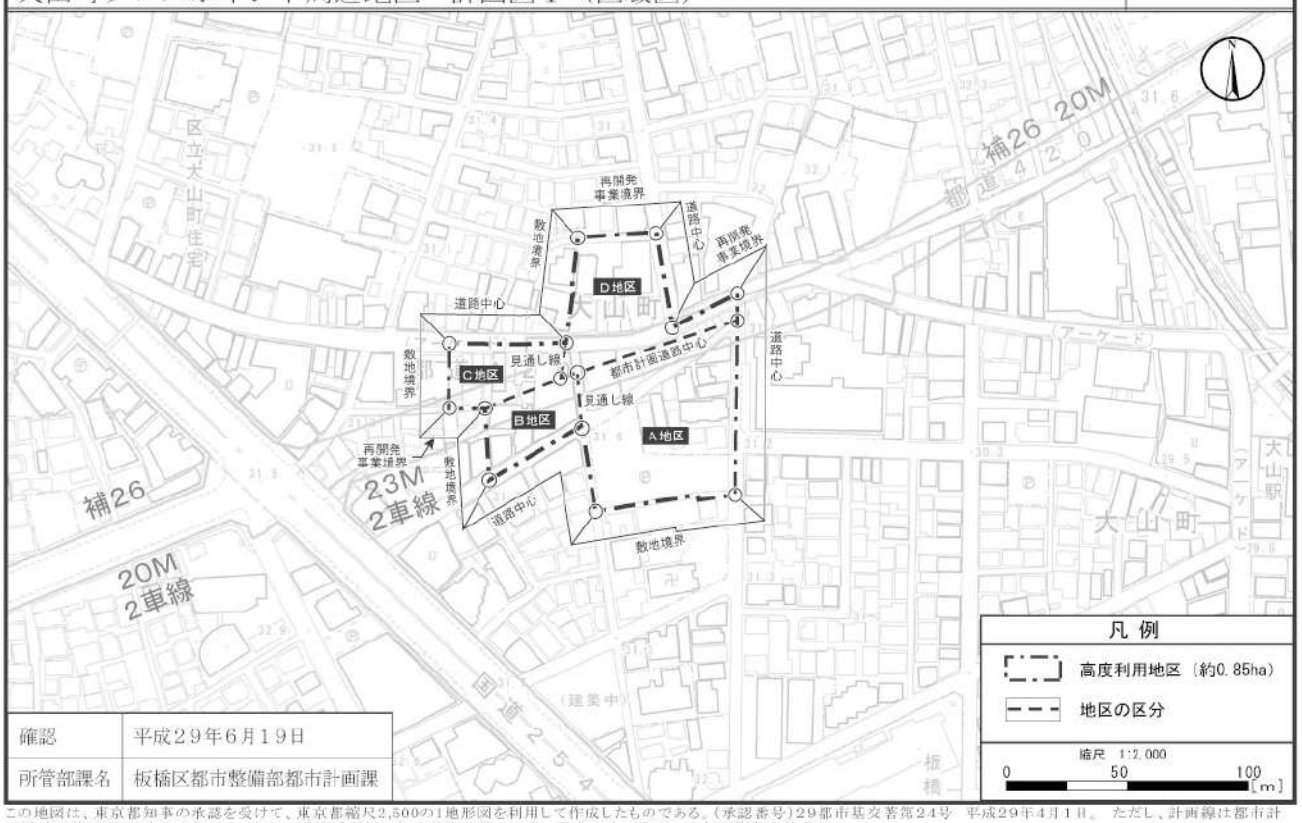
東京都市計画高度利用地区
上板橋駅南口駅前地区
計画図１　位置及び区域　〔板橋区決定〕
項目 | Aゾーン | Bゾーン | Cゾーン
地区面積（計約2.2ha） | 約1.9ha | 約0.1ha | 約0.2ha
容積率の最高限度 | 60/10以下 | 20/10以下 | 30/10以下
容積率の最低限度 | 20/10以上 | 10/10以上 | 10/10以上
建ぺい率の最高限度 | 5/10以下 | 6/10以下 | 8/10以下
建築面積の最低限度 | 200m²以上 | 200m²以上 | 200m²以上
壁面の位置の制限 | 2.0m | － | 2.0m 1.5m
凡例
高度利用地区
Aゾーン
Bゾーン
Cゾーン
0 50 100m
上板橋駅
再開発事業境界
都市計画道路に垂直
8用途地域境界
放射８号線道路中心線に垂直
R=450M
R=160M
補234
1.6M
補23
11M
放8
7.5M
国道254
イトーヨーカ堂
上板橋第四小学校
緑ケ丘第三公園

東京都市計画高度利用地区
上板橋駅南口駅前地区
計画図２　壁面の位置の制限　〔板橋区決定〕
凡例
高度利用地区
壁面の位置の制限 道路境界より２m
壁面の位置の制限 道路境界より1.5m
0 50 100m
上板橋駅
R=450M
R=160M
補234
1.6M
補23
11M
放8
7.5M
国道254
イトーヨーカ堂
上板橋第四小学校
緑ケ丘第三公園

大山町クロスポイント周辺地区

東京都市計画高度利用地区　［板橋区決定］

大山町クロスポイント周辺地区　計画図１（区域図）

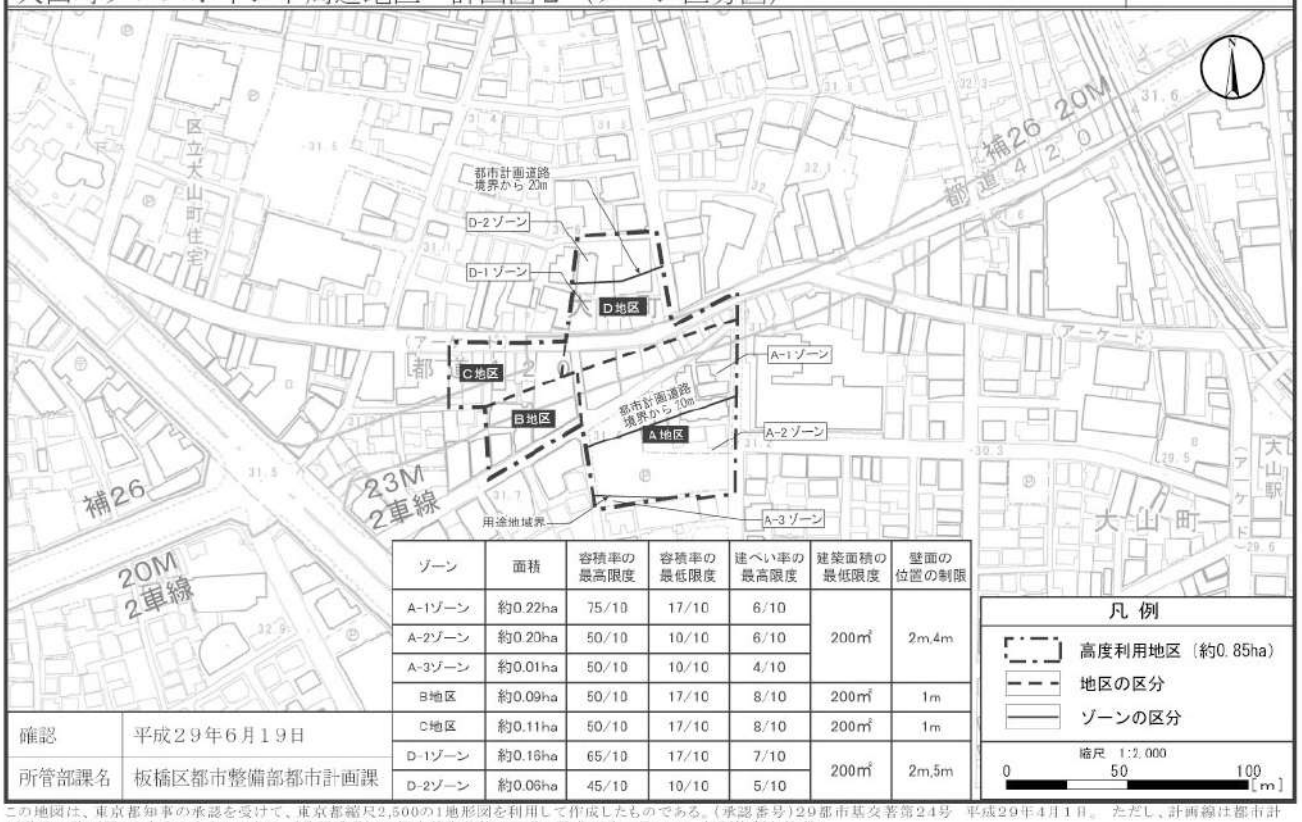


確認	平成２９年６月１９日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

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）29都市基交著第24号　平成29年4月1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）28都市基街都第332号　平成29年3月31日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画高度利用地区　［板橋区決定］

大山町クロスポイント周辺地区　計画図２（ゾーン区分図）



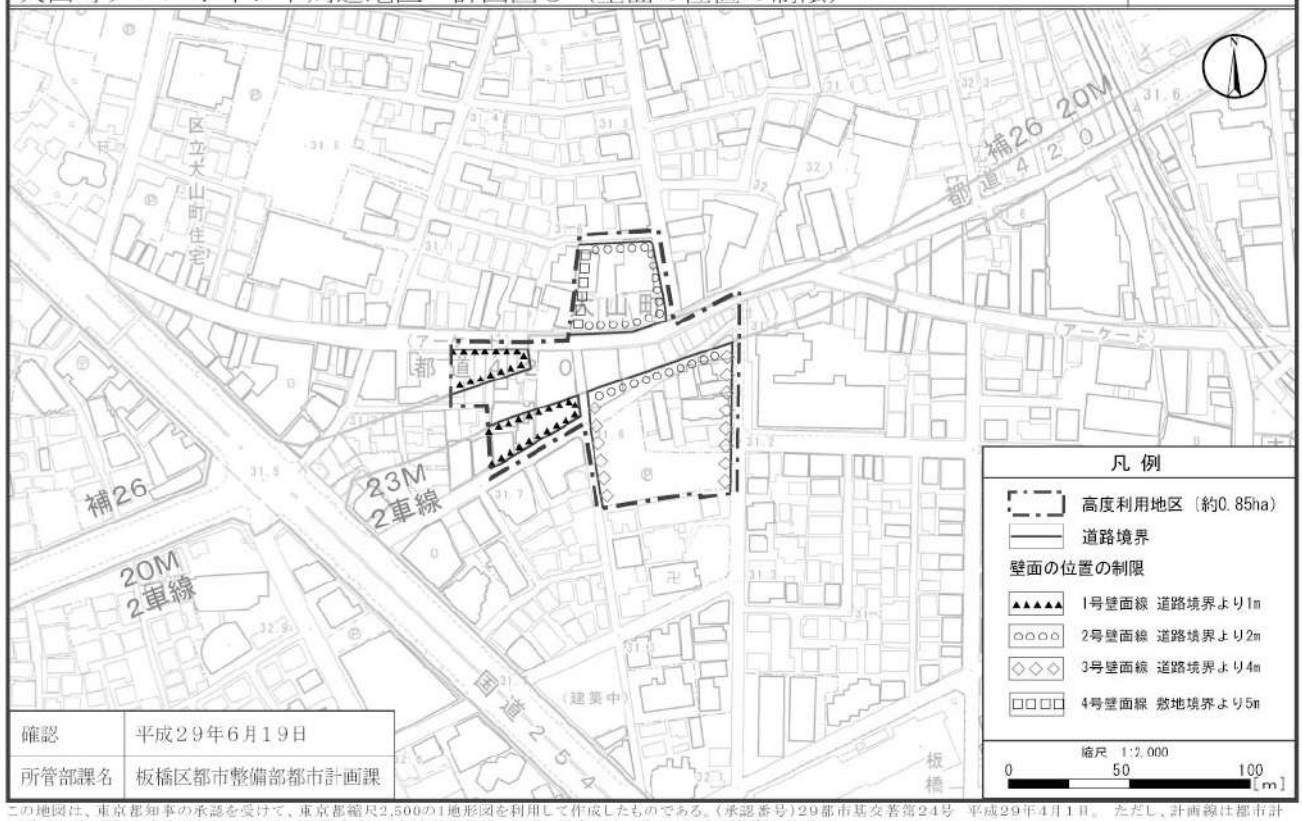
ゾーン	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
A-1ゾーン	約0.22ha	75/10	17/10	6/10	200㎡	2m,4m
A-2ゾーン	約0.20ha	50/10	10/10	6/10		
A-3ゾーン	約0.01ha	50/10	10/10	4/10		
B地区	約0.09ha	50/10	17/10	8/10	200㎡	1m
C地区	約0.11ha	50/10	17/10	8/10	200㎡	1m
D-1ゾーン	約0.16ha	65/10	17/10	7/10	200㎡	2m,5m
D-2ゾーン	約0.06ha	45/10	10/10	5/10		

確認	平成２９年６月１９日
所管部課名	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）29都市基交著第24号　平成29年4月1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）28都市基街都第332号　平成29年3月31日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画高度利用地区　［板橋区決定］

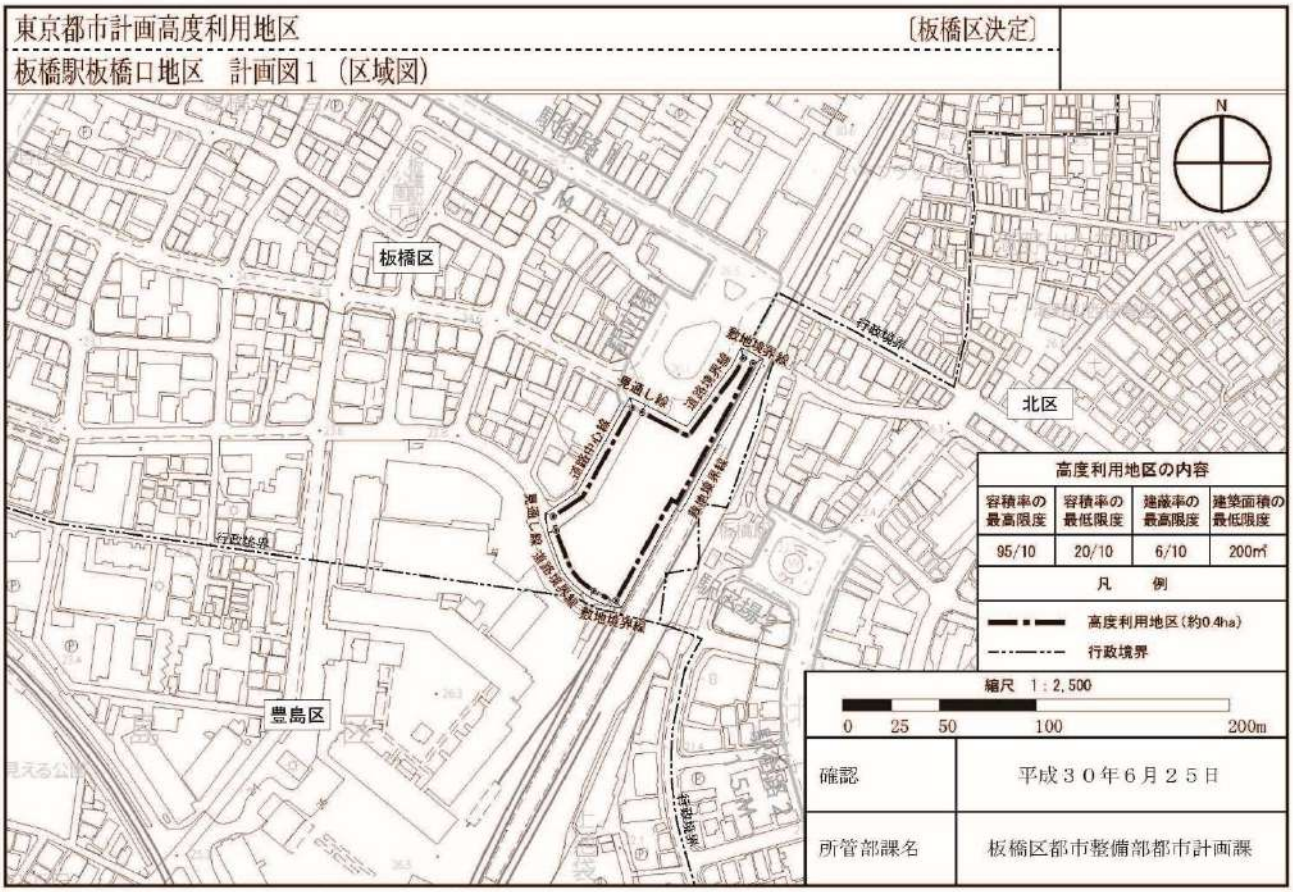
大山町クロスポイント周辺地区　計画図３（壁面の位置の制限）



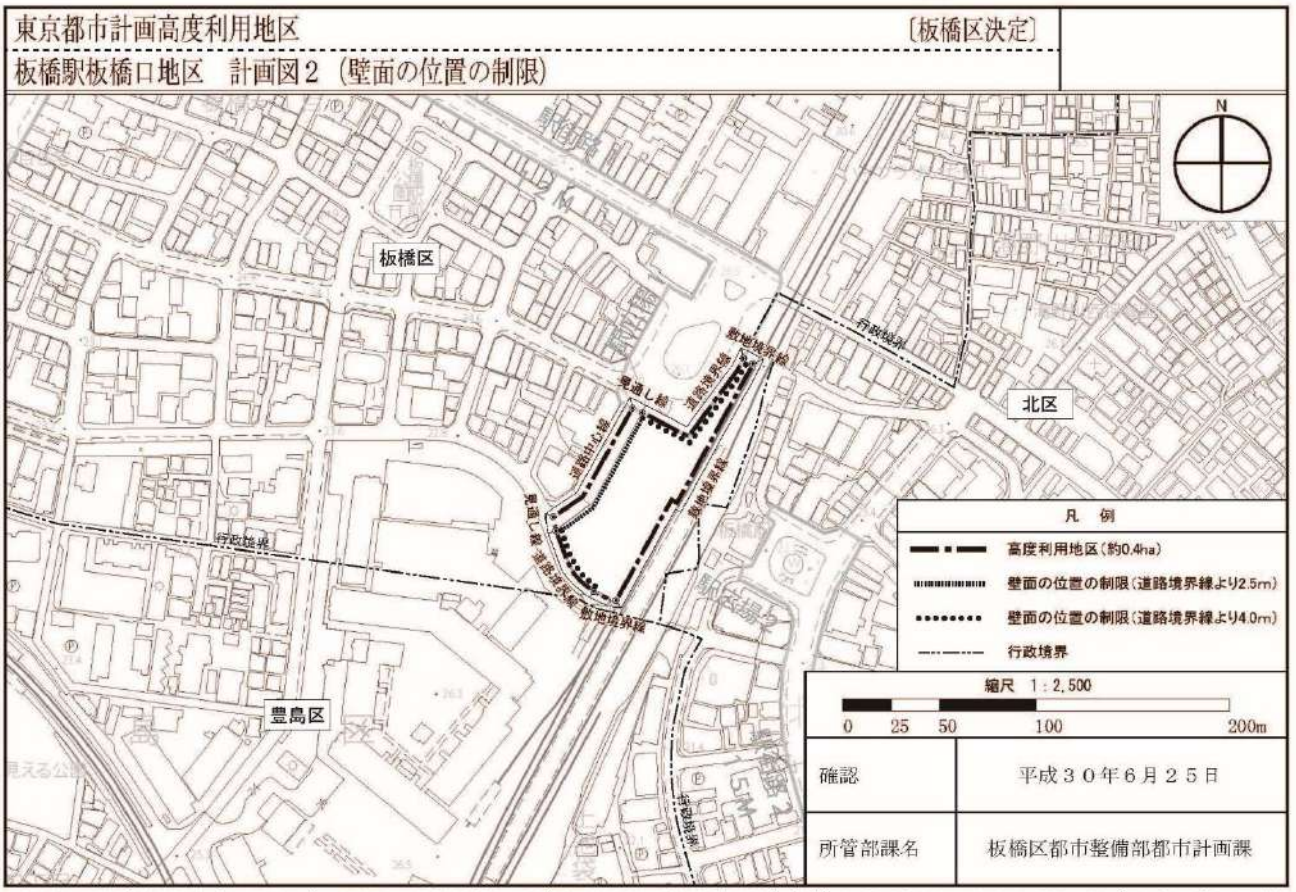
確認	平成２９年６月１９日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

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）29都市基交著第24号　平成29年4月1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）28都市基街都第332号　平成29年3月31日。無断複製を禁ずる。

板橋駅板橋口地区



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）29都市基交著第203号、平成29年11月21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）29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。

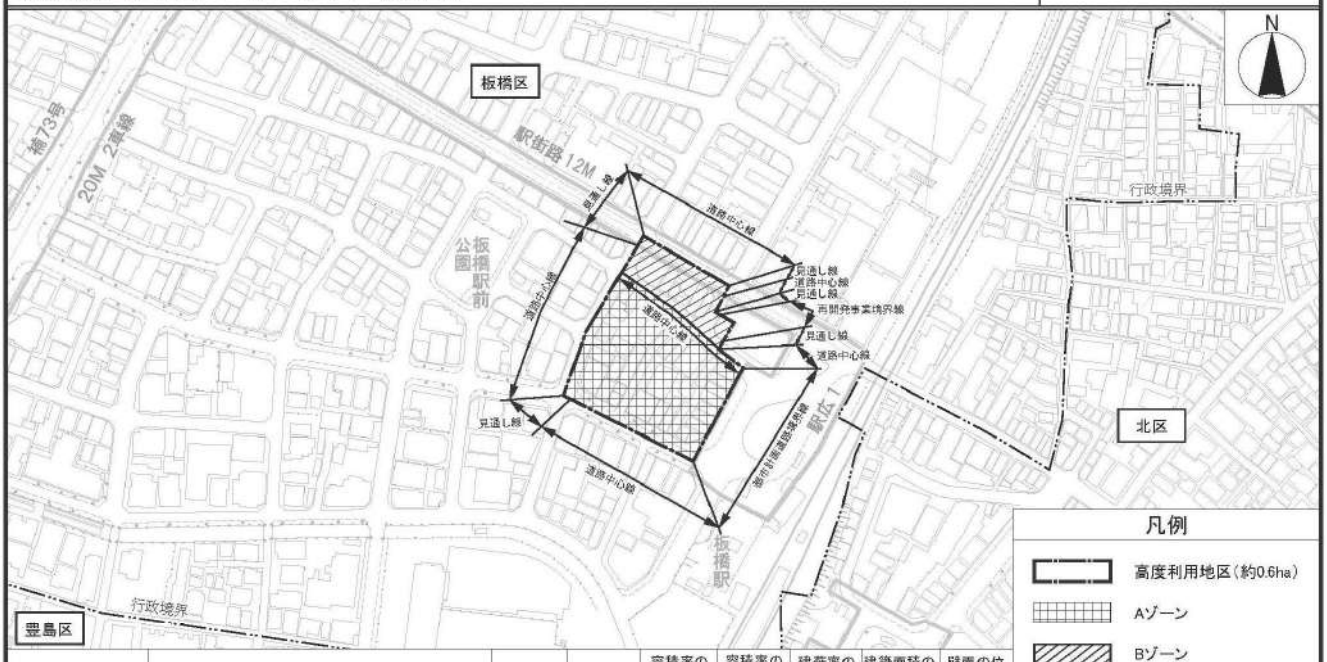


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第203号、平成29年11月21日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。（承認番号）29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。

板橋駅西口地区

東京都市計画高度利用地区　〔板橋区決定〕

板橋駅西口地区　計画図１（区域図）



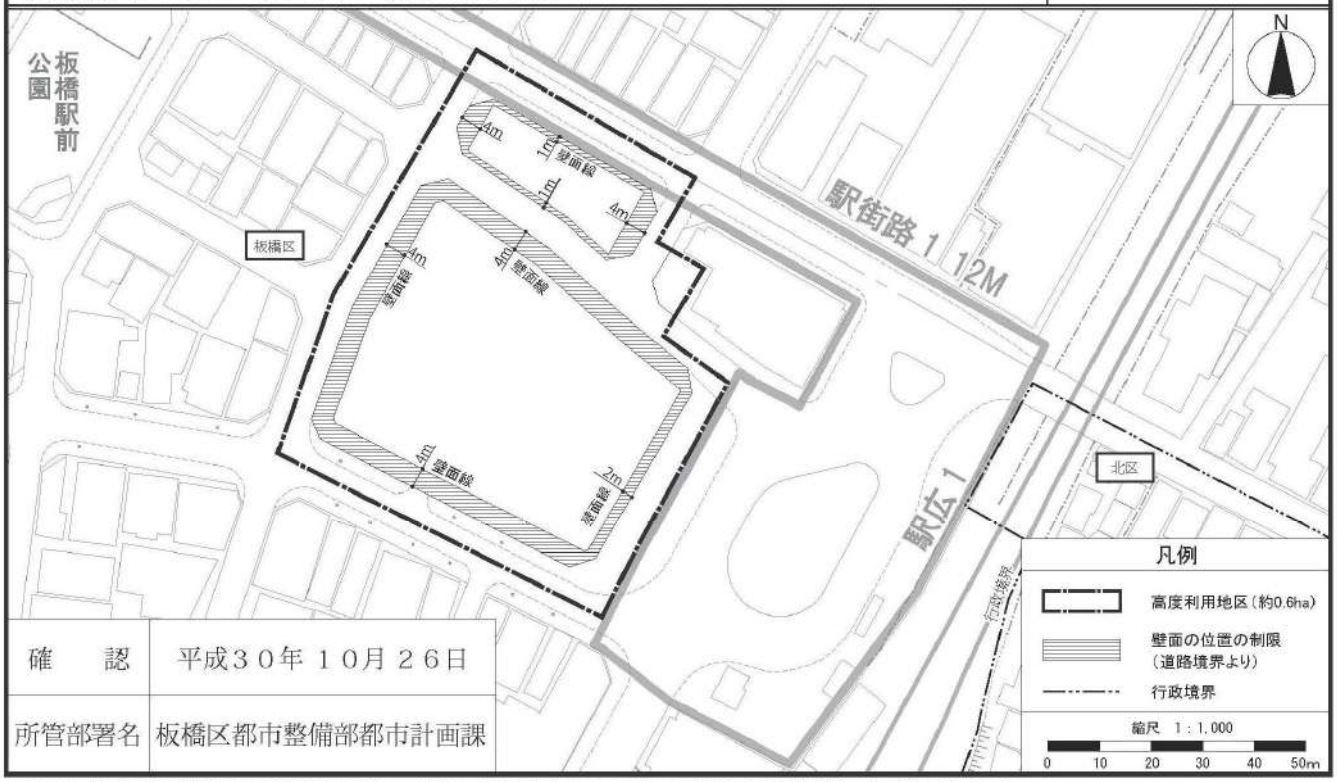
確　認	平成３０年 １０月 ２６日
所管部署名	板橋区都市整備部都市計画課

	地区面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
Aゾーン	約０．４ha（約4,430㎡）	９５／１０	２０／１０	６／１０	２００㎡	2m、4m
Bゾーン	約０．１ha（約1,230㎡）	６０／１０	２０／１０	８／１０	２００㎡	1m、4m

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。

東京都市計画高度利用地区　〔板橋区決定〕

板橋駅西口地区　計画図２（壁面の位置の制限）



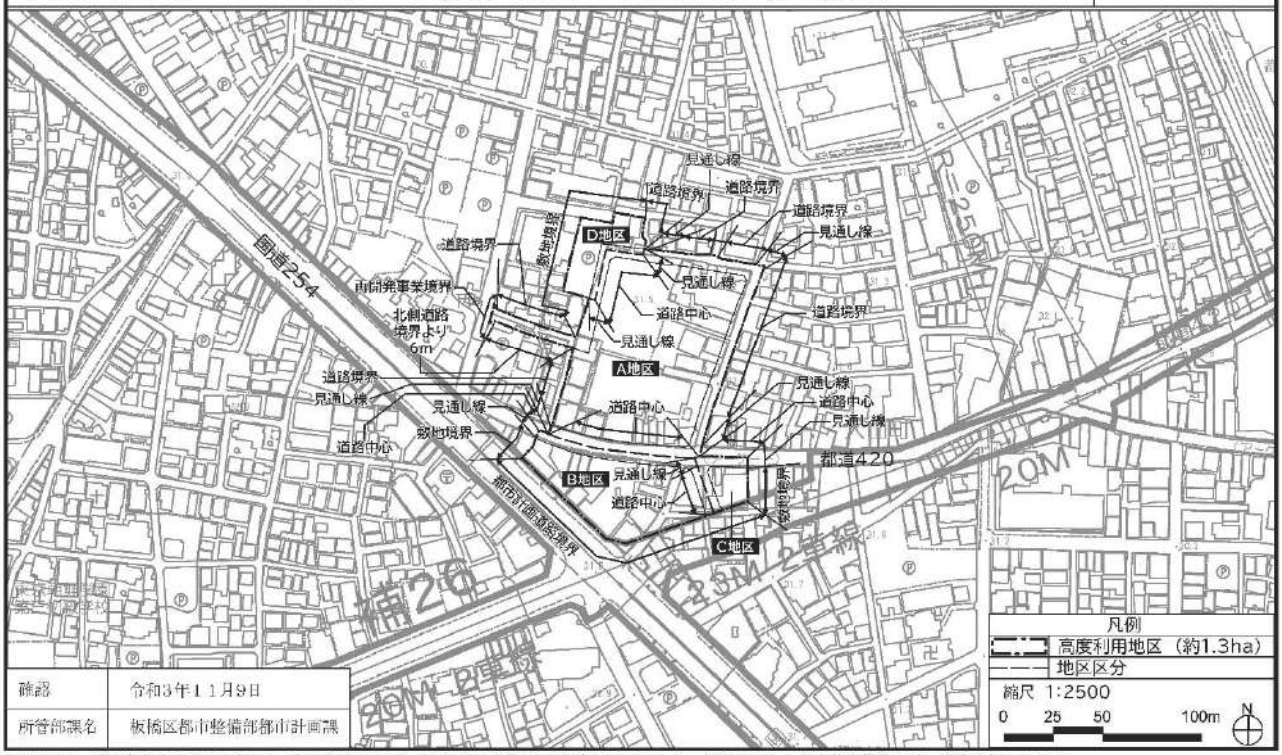
確　認	平成３０年 １０月 ２６日
所管部署名	板橋区都市整備部都市計画課

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。

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区

東京都市計画高度利用地区　〔板橋区決定〕

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区　計画図1（区域図）

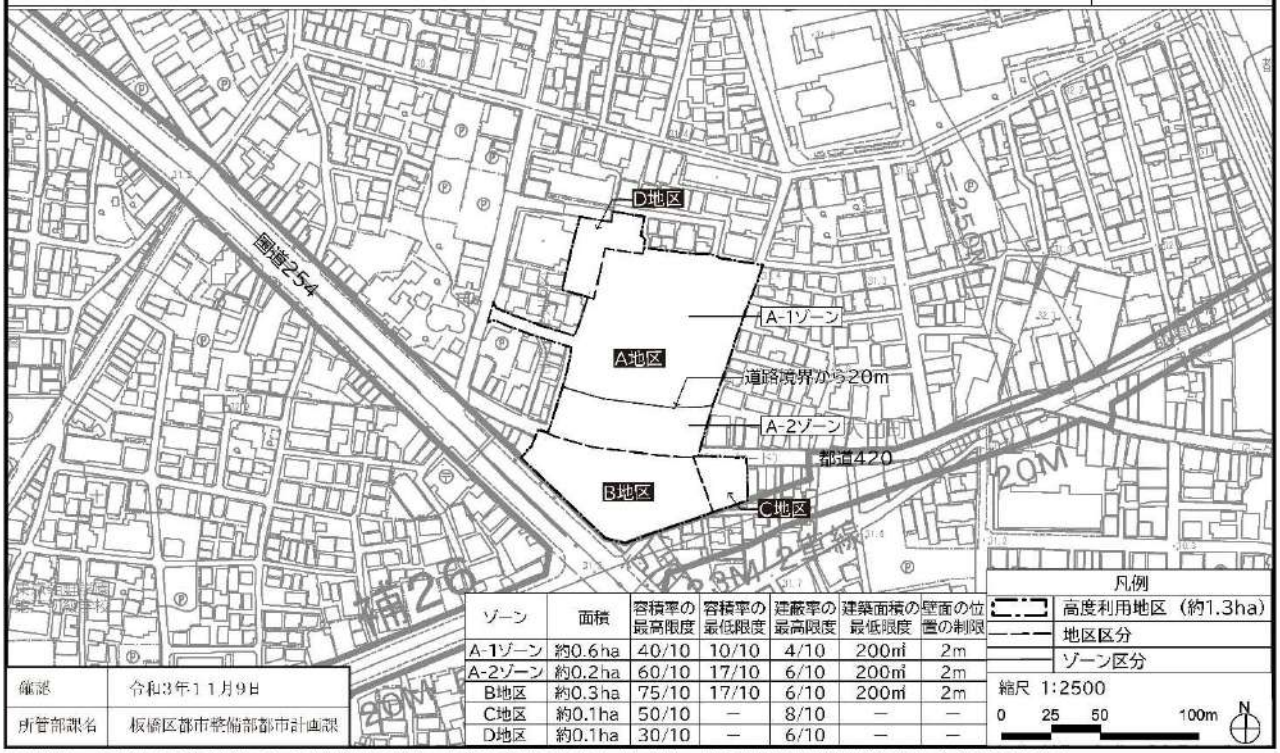


確認	令和3年11月9日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

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。

東京都市計画高度利用地区　〔板橋区決定〕

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区　計画図2（ゾーン区分図）



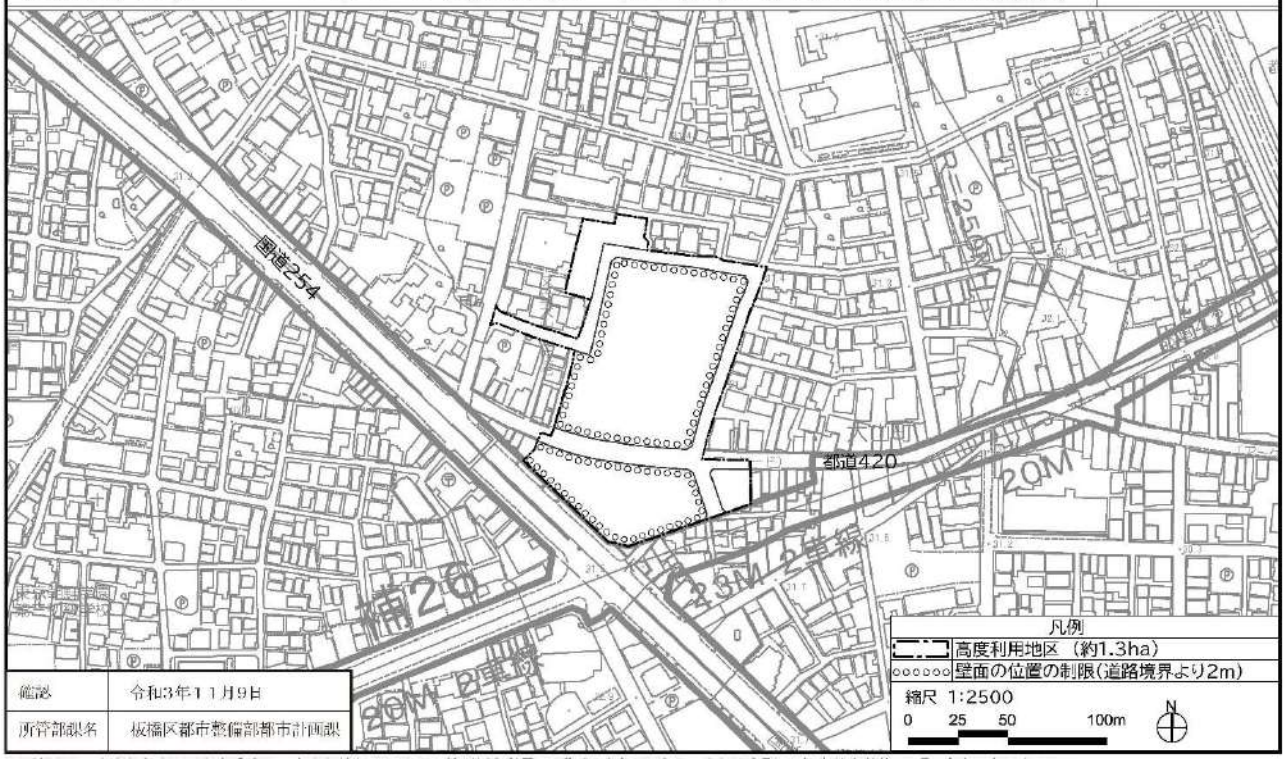
ゾーン	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
A-1ゾーン	約0.6ha	40/10	10/10	4/10	200㎡	2m
A-2ゾーン	約0.2ha	60/10	17/10	6/10	200㎡	2m
B地区	約0.3ha	75/10	17/10	6/10	200㎡	2m
C地区	約0.1ha	50/10	—	8/10	—	—
D地区	約0.1ha	30/10	—	6/10	—	—

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

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。

東京都市計画高度利用地区　〔板橋区決定〕

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区　計画図3（壁面の位置の制限）



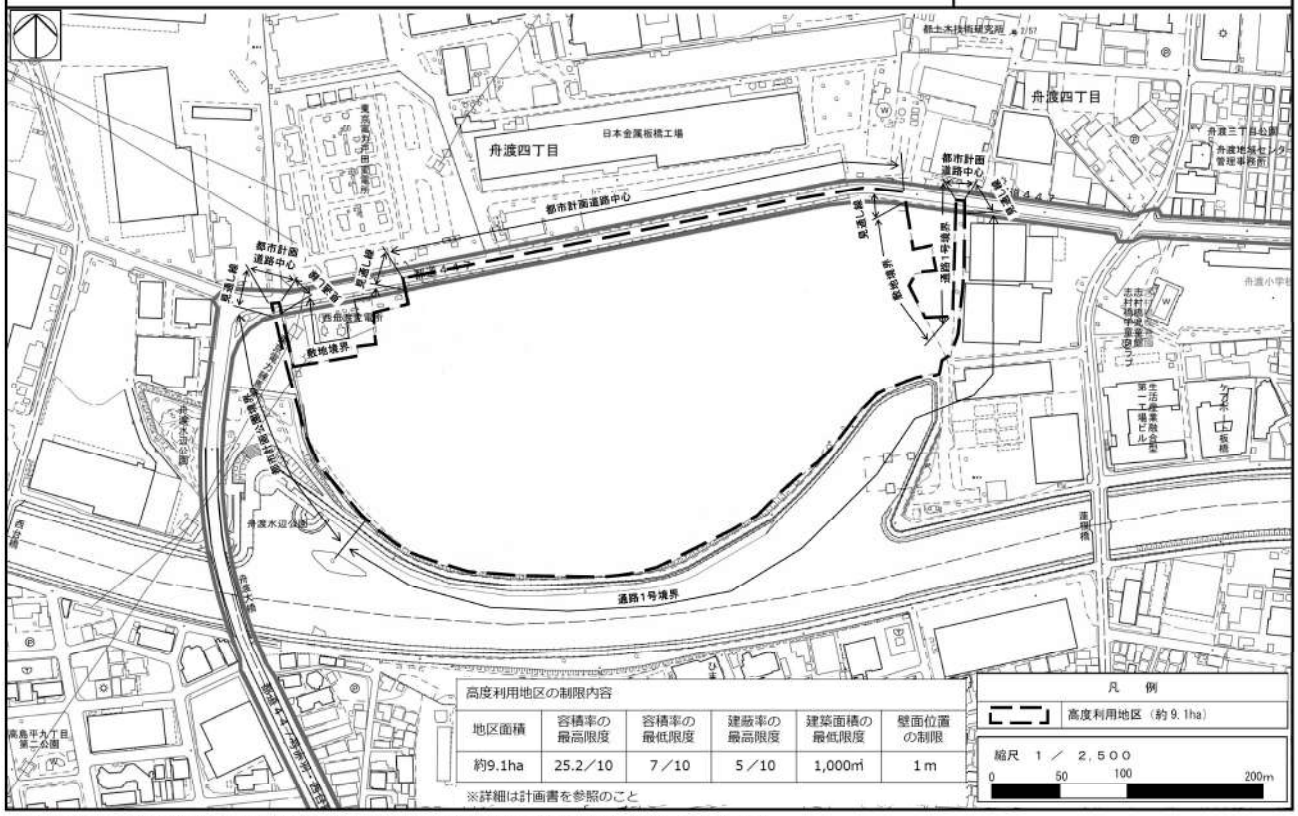
確認	令和3年11月9日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

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。

舟渡四丁目南地区

東京都市計画高度利用地区　〔板橋区決定〕
舟渡四丁目南地区　計画図１（区域図）

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



高度利用地区の制限内容

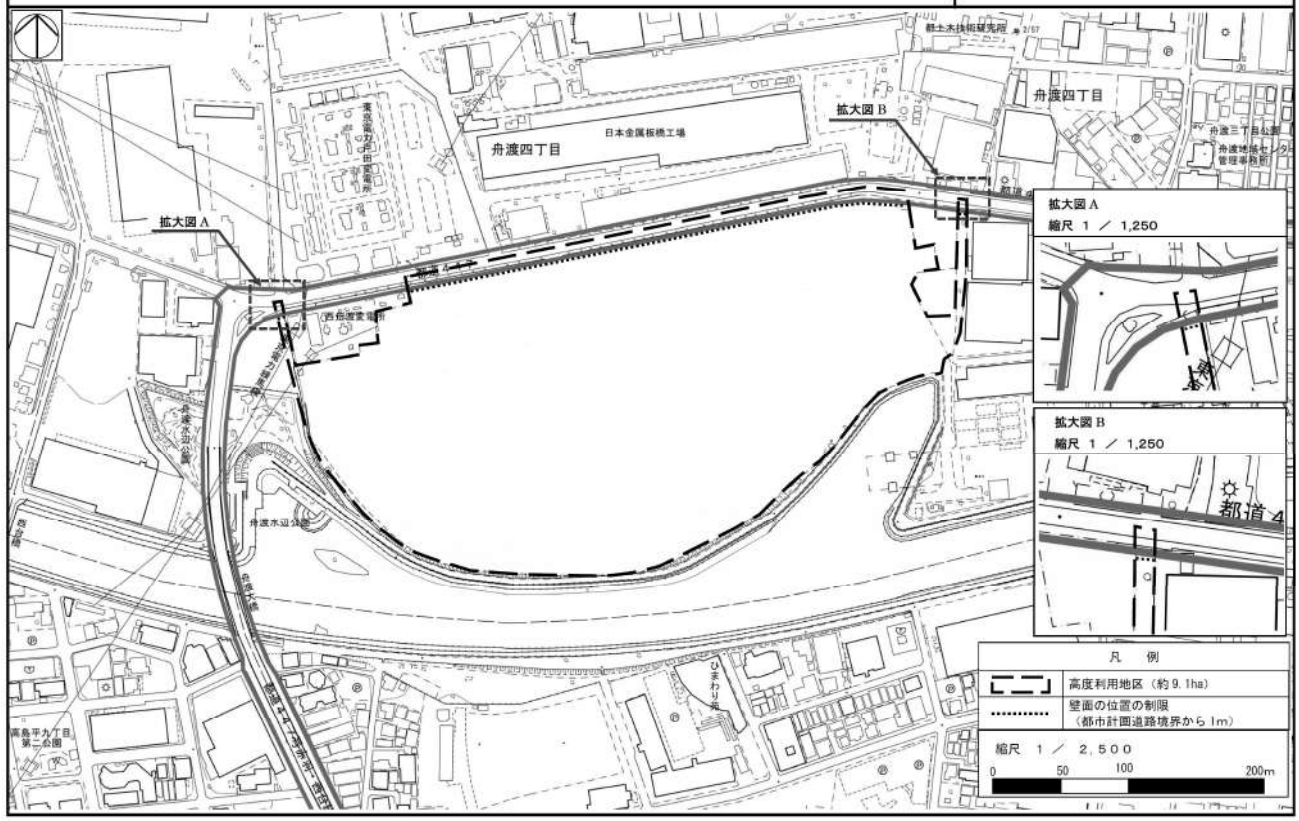
地区面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面位置の制限
約9.1ha	25.2／10	7／10	5／10	1,000㎡	1ｍ

※詳細は計画書を参照のこと

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

東京都市計画高度利用地区　〔板橋区決定〕
舟渡四丁目南地区　計画図２（壁面の位置の制限）

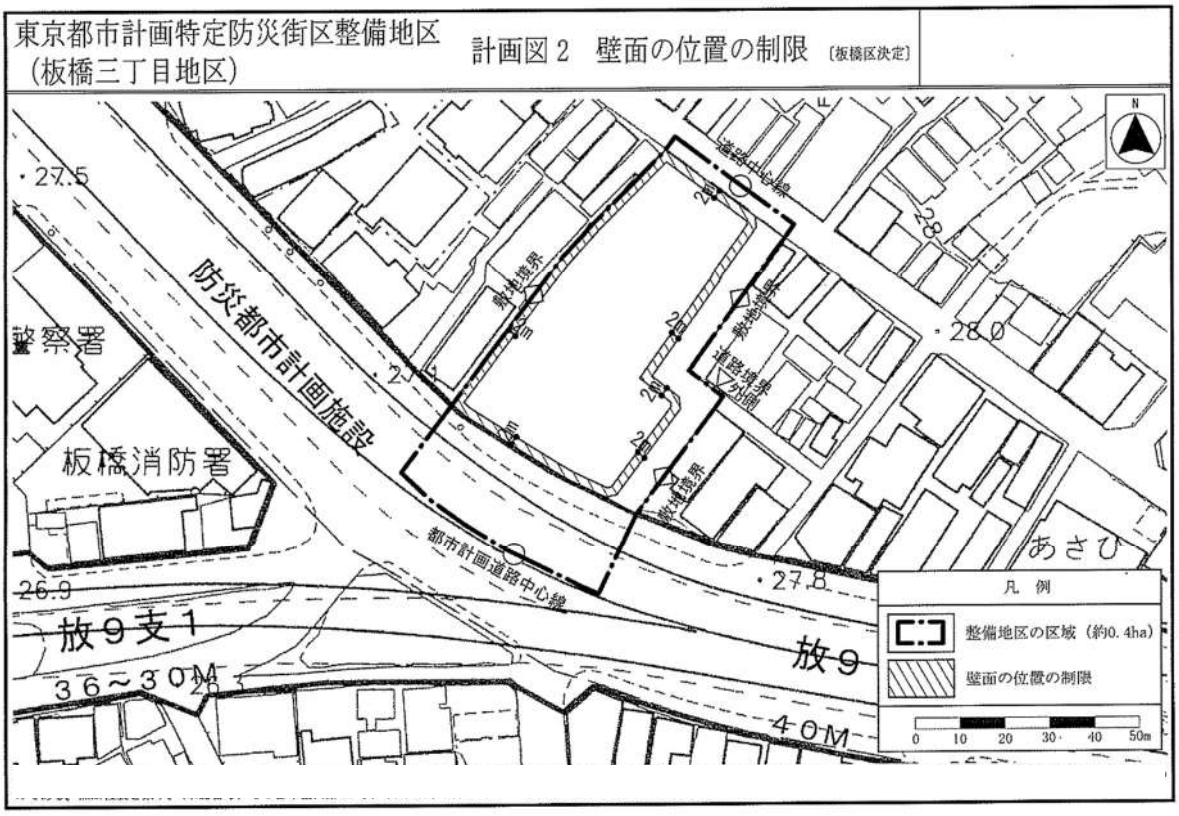
確　認　令和４年５月１６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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

（参考）特定防災街区整備地区の概要
板橋三丁目地区

種　類	位　置	面　積	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合の最低限度	建築物の高さの最低限度	備　考
特定防災街区整備地区（板橋三丁目地区）	板橋区板橋三丁目３，４，５番の各一部	約0.4ha	100㎡	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、既存道路、区画道路１号との境界及び隣接敷地との境界から2m以上でなければならない。ただし、次に該当する建築物等はこの限りでない。 １歩行者の安全を確保する為に必要な上屋、庇の部分、手すり、駐車場の用に供する車路出入口 ２給排気施設の部分	７／１０	７ｍ（ただし、公益上必要な施設および防災施設建築物の付属建築物についてはこの限りでない）	板橋三丁目地区防災街区整備事業施行区域



9. 都市計画施設

(1)道　　路

ア.道路の種別（都市計画運用指針）

種　　別	
自動車専用道路	都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等専ら自動車の交通の用に供する道路
幹線街路	都市内におけるまとまった交通を受け持つとともに、都市の骨格を形成する道路
区画街路	地区における宅地の利用に供するための道路
特殊街路	ア 専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路 イ 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路 ウ 主として路面電車の交通の用に供する道路

イ.都市計画道路の概要

(ア) 都市計画道路の路線数と延長及び駅付近広場

種　　別		路線数	区内総延長（m）
自動車専用道路			
(ア) 都市高速道路		2	12,490
幹線街路			
(イ) 放射線街路		6	19,050（支線２路線を含む）
(ウ) 環状線街路		3	10,000
(エ) 補助線街路		27	45,385
区画街路			
(オ) 区画街路		8	3,520
(カ) 都市高速道路付属街路		3	3,610
(キ) 都市高速鉄道付属街路		6	420
特殊街路			
(ク) 歩行者専用道		1	630
その他			
(ケ) 駅付近街路		3	530
駅付近広場		（２か所）	6,570㎡（地積）
合計	都市計画道路の路線数	59路線	95,635m（支線２路線を含む）
	駅付近広場	２か所	6,570㎡（地積）

(イ) 都市計画道路の整備状況　　（令和６年４月１日現在）

延長（m）	完成（m）	事業中（m）	概成（m）	未着手（m）
95,635 (100%)	70,291 (73.50%)	3,175 (3.32%)	13,785 (14.41%)	8,384 (8.77%)

（注）概成とは、計画幅員に対して、次の出来高を有する街路
１．計画幅員15m以上の場合、出来高60%以上若しくは18m以上
２．計画幅員15m未満の場合、出来高８m以上

ウ. 都市計画道路一覧

(ｱ) 都市高速道路

決定年月日 告示番号	名称		位置（板橋区内）			延長	構造		変更年月日 告示番号 変更内容
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		幅員	構造形式	
昭34. 8.18 建設省告示 第1533号	高５	都市高速道路第５号線	新河岸三丁目 (埼玉県境)	熊野町 (※)熊野町～豊島区高松一丁目のの区間（中央環状新宿線方面）も都市高速道路第５号線の一部である	中台三丁目 泉町 板橋二丁目	11,110	18	嵩上式 出入口 11箇所	昭43.9.12 建設省告示 第2649号 起点、延長及び幅員の変更（豊島区池袋四丁目から新河岸町） 昭46.11.5 東京都告示 第1209号 起点部町名変更（新河岸町→新河岸三丁目） 昭61.3.17 東京都告示 第271号 都市高速道路第５号線のうち仲宿、板橋一丁目、板橋二丁目、板橋三丁目及び板橋四丁目各地内を削除し、都市高速道路王子線に追加 平5.2.1 東京都告示 第103号 一部幅員の変更（中丸町） 平20.3.7 東京都告示 第274号 一部区域の変更(熊野町、大山金井町、板橋二丁目、大山東町)、車線の数の決定
昭61. 3.17 東京都告示 第２７１号	高14	都市高速道路王子線	板橋二丁目	板橋一丁目		1,380	18.4	嵩上式 出口のみ １箇所	
合計	２路線　延長 12,490 m								

(ｲ) 放射線街路（幹線街路）

決定年月日 告示番号	名称	位置（板橋区内）			延長	幅員 (車線数)	変更年月日 告示番号 変更内容
	番号	起点	終点	主な経過地			
昭21. 3.26 戦災復興院 告示第3号	8	熊野町	成増二丁目 埼玉県界	東山町	6,700	25	
	ただし	熊野町	熊野町		40	40	
昭21. 3.26 戦災復興院 告示第3号	9	板橋一丁目	舟渡三丁目 埼玉県界	大和町	7,320	40	
	ただし	坂下一丁目	坂下二丁目		690	30	
		坂下三丁目	舟渡三丁目		930	25	
		舟渡三丁目	舟渡三丁目		370	88.60～27.90	
		舟渡三丁目	舟渡三丁目		440	21	昭51.7.30 東京都告示第695号
	なお	支線１ 板橋二丁目	板橋二丁目		290	36～30	昭43.9.12 建設省告示第2650号　支線の追加
昭40. 6. 7 建設省告示 第1455号	35	徳丸四丁目	新河岸三丁目 埼玉県界		3,520	36	
	ただし	徳丸四丁目	徳丸四丁目		340	※44～40.3	昭54.3.29 東京都告示第385号一部幅員の変更
		赤塚八丁目	新河岸三丁目		1,430	68.25～36	
	なお	支線1 三園二丁目	三園二丁目		350	15	
昭41. 7.30 建設省告示 第2428号	36	向原一丁目	小茂根四丁目		870	40	
合計	４路線　延長 18,410 m　　支線２路線　延長 640 m						

※東上線跨線橋幅員 36.8m

(ｳ) 環状線街路（幹線街路）

決定年月日 告示番号	名称 番号	位置（板橋区内） 起点	 終点	 主な経過地	延長	幅員 (車線数)	変更年月日 告示番号 変更内容
昭21. 3.26 戦災復興院 告示第3号	6	南町	氷川町	熊野町	2,000	40 (4車線)	令6.3.6 東京都告示第200号 車線数の決定
昭21. 3.26 戦災復興院 告示第3号	7	小茂根四丁目	稲荷台	大和町	4,200	25	
	ただし	東山町	南常盤台一丁目		480	33	
		南常盤台一丁目	常盤台一丁目		290	26	
		大和町	本町		450	33	
		清水町	稲荷台		170	33	
昭21. 3.26 戦災復興院 告示第3号	8	西台四丁目	小豆沢四丁目	相生町	3,800	25 (4車線)	平4.12.15 東京都告示第1362号一部幅員の変更 平20.3.7 東京都告示第276号車線数の決定
	ただし	西台四丁目	西台四丁目		100	26	
		若木一丁目	若木二丁目		270	33	
		若木二丁目	若木三丁目		590	29	
		若木三丁目	相生町		470	33	
		坂下一丁目	東坂下一丁目		480	33	
合計	3路線　延長　10,000 m						

(ｴ) 補助線街路（幹線街路）

決定年月日 告示番号	名称 番号	位置（板橋区内） 起点	 終点	 主な経過地	延長	幅員 (車線数)	変更年月日 告示番号 変更内容
昭21. 4.25 戦災復興院 告示第15号	26	大谷口一丁目	氷川町	大山町	2,400	20 (2車線)	平15.1.31 東京都告示第85号 車線数の決定
昭21. 4.25 戦災復興院 告示第15号	73	板橋二丁目	加賀一丁目	板橋四丁目	1,150	20	平15.8.15 東京都告示第958号 車線数の決定
	ただし	板橋二丁目	板橋一丁目		230	※ 26 (2車線)	
昭21. 4.25 戦災復興院 告示第15号	82	大山金井町	大山金井町		130	15	
昭21. 4.25 戦災復興院 告示第15号	84	加賀一丁目	加賀二丁目		1,040	18	
昭21. 4.25 戦災復興院 告示第15号	86	東新町一丁目	小豆沢一丁目	前野町六丁目	2,970	20	
	ただし	常盤台三丁目	志村一丁目		1,790	16	
昭39. 2. 7 建設省告示 第１４８号	87	仲宿	稲荷台		930	18	
昭41. 7.30 建設省告示 第2428号	133	赤塚新町一丁目	赤塚六丁目		1,170	15	
昭37. 7.26 建設省告示 第1774号	157	舟渡一丁目	舟渡一丁目		630	16	昭59.11.19東京都告示第1098号駅前広場の追加
	な お	北区浮間四丁目及び舟渡一丁目各地内に交通広場約 4,100㎡を設ける。					
昭39. 2. 7 建設省告示 第１４８号	173	南町	南町		25	18	
昭40. 6. 7 建設省告示 第1455号	201	高島平五丁目	前野町五丁目	高島平一丁目	4,050	40	昭58.3.31 東京都告示第 346号 幅員の変更 (環境施設帯)

決定年月日 告示番号	名称 番号	位置（板橋区内） 起点	 終点	 主な経過地	延長	幅員 (車線数)	変更年月日 告示番号 変更内容
昭40. 6. 7 建設省告示 第１４５５号	202 ただし	三園二丁目 三園二丁目 高島平五丁目	坂下三丁目 高島平五丁目 高島平五丁目	高島平一丁目	4,370 430 310	30 20～35 30～43	 昭54.3.29 東京都告示 第385号　一部幅員の変更
昭40. 6. 7 建設省告示 第１４５５号	203 ただし	赤塚新町二丁目 徳丸八丁目 高島平二丁目	高島平二丁目 徳丸八丁目 高島平二丁目	四葉二丁目	2,970 290 650	18 26 40	
昭40. 6. 7 建設省告示 第１４５５号	204 ただし	高島平一丁目 高島平一丁目 蓮根三丁目	舟渡三丁目 蓮根二丁目 舟渡四丁目	舟渡四丁目	2,530 580 160	16 30 20.5	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	234	桜川三丁目	桜川三丁目		280	16	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	*238	常盤台二丁目	赤塚一丁目	上板橋三丁目	4,110	11	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	*239	南常盤台一丁目	常盤台二丁目		940	11	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	240 ただし	常盤台三丁目 清水町	清水町 清水町	前野町一丁目	2,210 340	16 15	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	*241	本町	清水町		430	15	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	*243	蓮沼町	蓮沼町		330	15	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	244 ただし	上板橋二丁目 小豆沢三丁目	小豆沢二丁目 小豆沢二丁目	中台二丁目	3,640 820	16 15	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	*245	小豆沢一丁目	小豆沢四丁目	小豆沢二丁目	950	15	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	*247	西台四丁目	西台二丁目	西台三丁目	1,490	11	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	248	徳丸二丁目	徳丸七丁目	徳丸六丁目	1,470	18	
昭41. 7.30 建設省告示 第２４２８号	*249	赤塚七丁目	西台一丁目	徳丸三丁目	2,650	15	平4.12.15 板橋区告示 第656号 終点位置、延長、一部幅員及び一部線形の変更・支線１の廃止
昭42.12. 9 建設省告示 第４１３９号	*293	徳丸四丁目	四葉二丁目	徳丸五丁目	1,840	12	昭59.1.12 板橋区告示第７号 終点及び延長の変更
昭54. 1.24 東京都告示 第　73　号	301 ただし	赤塚新町三丁目 赤塚新町三丁目	赤塚新町三丁目 赤塚新町三丁目		420 350	20 36	昭55.10.4 東京都告示 第1019号　幅員変更
昭54. 1.24 東京都告示 第　73　号	302	赤塚新町三丁目	赤塚新町三丁目		260	20	昭55.10.4 東京都告示 第1019号　延長変更
合　計	27路線　延長　45,385 m						

※ 東上線跨線橋幅員 18.5 m
＊は区移管を表す。ただし補助 245号については北区へ移管されている。

㈦ 区画街路

決定年月日 告示番号	名称		位置（板橋区内）		延長	幅員 (車線数)	変更年月日 告示番号 変更内容
	番号	路線名	起点	終点			
昭55. 1.23 板橋区告示 第 7 号	板区街１	板橋区画街路 第１号線	高島平二丁目 なお、高島平八丁目地内に地積約 1,000㎡及び 1,200㎡の交通広場２カ所を設ける。	高島平二丁目	370	10～ 30m	
昭61. 3.15 板橋区告示 第 86 号	板区街２	板橋区画街路 第２号線	赤塚三丁目	成増五丁目	1,380	11 (～ 13) m	
昭61. 8.12 板橋区告示 第２５４号	板区街３	板橋区画街路 第３号線	成増二丁目	赤塚三丁目	720	11m	
昭56. 2.10 板橋区告示 第 14 号	板区街４	板橋区画街路 第４号線	三園一丁目	三園一丁目	480	11m	
昭56. 2.10 板橋区告示 第 14 号	板区街５	板橋区画街路 第５号線	東坂下一丁目	東坂下一丁目	120	12m	
昭61. 8.12 板橋区告示 第２５４号	板区街７	板橋区画街路 第７号線	成増三丁目 なお、成増二丁目及び三丁目各地内に約 4,100㎡の交通広場を設ける。	成増三丁目	220	12 (～13)ｍ	
平16.11.15 板橋区告示 第４１８号	板区街８	板橋区画街路 第８号線	上板橋一丁目 なお、上板橋一丁目及び上板橋二丁目各地内に約3,900㎡の交通広場を設ける。	上板橋二丁目	210	16m (2車線)	
令元.12.20 板橋区告示 第４７９号	板区街９	板橋区画街路 第９号線	大山東町 なお、大山東町地内に約3,300㎡の交通広場を設ける。	大山東町	20	16m (2車線)	
合計	８路線　延長 3,520 m						

㈧ 都市高速道路付属街路（区画街路）

決定年月日 告示番号	名称		位置（板橋区内）			延長	幅員 (車線数)	変更年月日 告示番号 変更内容
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地			
昭43. 9.12 建設省告示 第2651号	高５ 付１	都市高速道路 第５号線付属 街路第１号線	前野町五丁目	宮本町	大原町	1,910	6	昭58.3.31 東京都告示 第346号　幅員の変更 （環境施設帯）
昭43. 9.12 建設省告示 第2651号	高５ 付２	都市高速道路 第５号線付属 街路第２号線	前野町五丁目	前野町四丁目		590	6	
昭43. 9.12 建設省告示 第2651号	高５ 付３	都市高速道路 第５号線付属 街路第３号線	前野町三丁目	泉町		1,110	6	
合計	３路線　延長 3,610 m							

㈭都市高速鉄道付属街路（区画街路）

決定年月日 告示番号	名称		位置（板橋区内）		延長	幅員 (車線数)	変更年月日 告示番号 変更内容
	番号	路線名	起点	終点			
令元.12.20 板橋区告示 第４７８号	鉄東上付１	東武鉄道東上本線 付属街路第１号線	大山東町	大山東町	40	6m	
令元.12.20 板橋区告示 第４７８号	鉄東上付２	東武鉄道東上本線 付属街路第２号線	大山東町	大山東町	60	6m	
令元.12.20 板橋区告示 第４７８号	鉄東上付３	東武鉄道東上本線 付属街路第３号線	大山東町	大山金井町	110	6m	
令元.12.20 板橋区告示 第４７８号	鉄東上付４	東武鉄道東上本線 付属街路第４号線	大山金井町	大山金井町	90	6m	
令元.12.20 板橋区告示 第４７８号	鉄東上付５	東武鉄道東上本線 付属街路第５号線	大山金井町	大山金井町	40	6m	
令元.12.20 板橋区告示 第４７８号	鉄東上付６	東武鉄道東上本線 付属街路第６号線	大山町	大山町	80	4～17m	
合計	６路線　延長 420 m						

㈮歩行者専用道（特殊街路）

決定年月日 告示番号	名称		位置（板橋区内）			延長	幅員	変更年月日 告示番号 変更内容
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地			
昭55. 1.23 板橋区告示 第 7 号	板歩１	板橋歩行者道第１号線	高島平二丁目	高島平三丁目		630	3～10	
合計	１路線　延長 630 m							

㈯駅付近広場及び駅付近街路

決定年月日 告示番号	名称	種類	番号	位置（板橋区内）	地積	延長	幅員 (車線数)	変更年月日 告示番号 変更内容
昭24. 5.10 建設省告示 第４２２号	＊ 板橋駅付近	広場	1	板橋一丁目地内	3,950			
		街路	1	起点　板橋一丁目 終点　板橋一丁目		380	12	昭39.2.7 建設省告示 第148号追加
昭31. 2.16 建設省告示 第２８０号	＊ 成増駅付近	広場	1	成増二丁目地内	2,620			
		街路	1	起点　成増二丁目 終点　成増二丁目		80	15	
			2	起点　成増二丁目 終点　成増二丁目		70	8	
合計	駅付近広場　２か所　面積　6,570 ㎡　　駅付近街路　３路線　延長 530 m							

＊は区移管を表す。

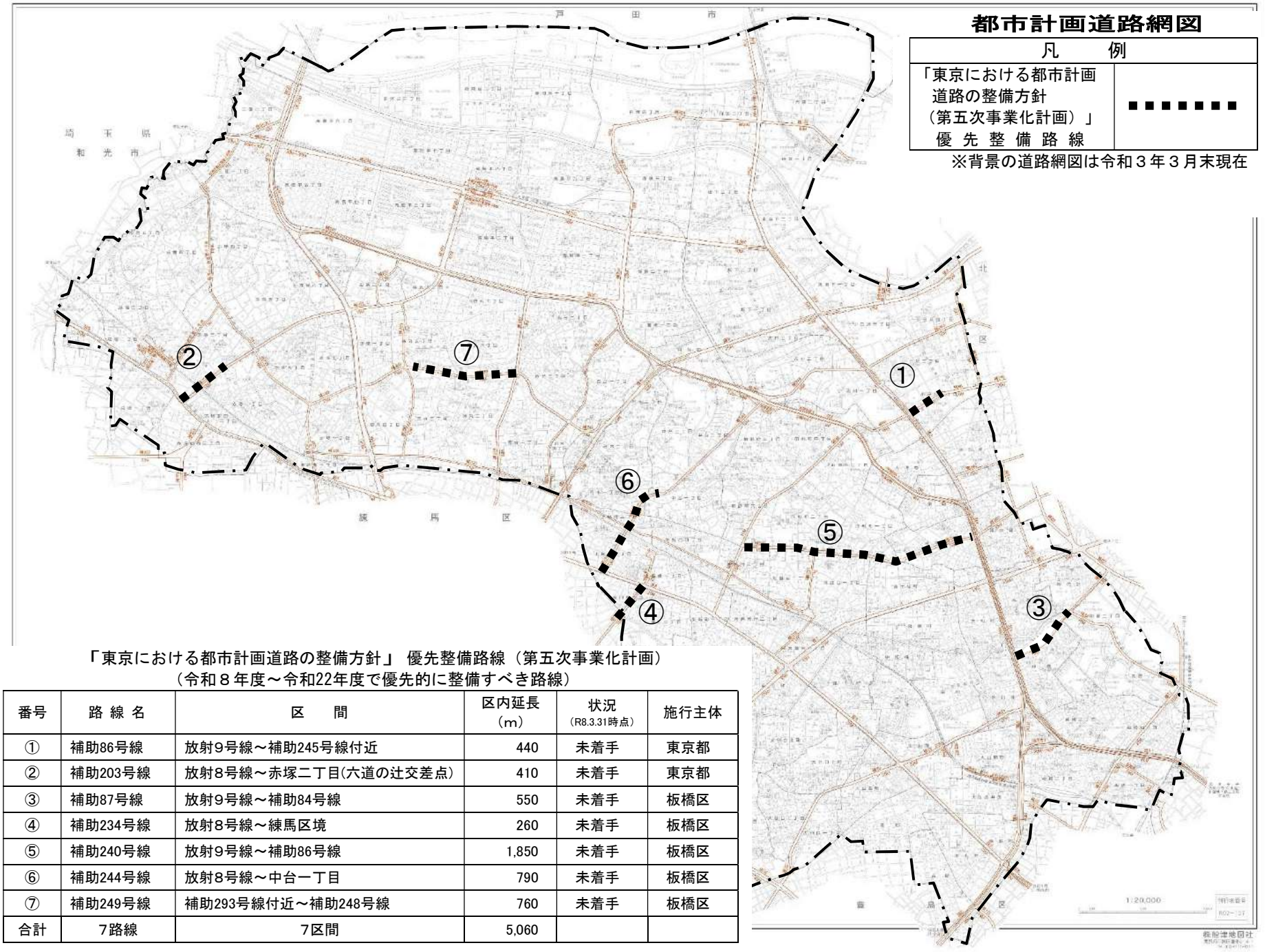
⑵ 都市高速鉄道

決定年月日 告示番号	路線名	板橋区内			変更の経過	備考
		起点	終点	主な経過地		
昭37. 8.29 建設省告示 第2187号	第6号線 (都営三田線)	板橋一丁目	三園二丁目	蓮沼町 蓮根二丁目 高島平八丁目	昭39.12.16 建設省告示 第3379号 平 3. 5. 8 東京都告示 第552号	西高島平駅まで営業済 (平12.9.26東急目黒線と相互直通運転)
	第8号線 (東京メトロ有楽町線) 本線 分岐線	 向原二丁目 成増二丁目	 向原一丁目 小茂根一丁目	 赤塚二丁目 (※)	昭43.12.28 建設省告示 第3731号 昭46. 1. 9 東京都告示 第 13 号 昭49. 8.16 東京都告示 第849号 昭54.11.30 東京都告示 第1272号 昭55. 8.21 東京都告示 第866号 昭56. 6.26 東京都告示 第726号 平22. 3. 5 東京都告示 第257号	地下鉄成増駅まで 営業済 (昭62.8.25 東武東上線和光市駅に接続) (※)実際には、赤塚二丁目を経過していないが、計画書の内容をそのまま転記
平29.11.30 東京都告示 第1749号	東日本旅客鉄道 赤羽線	板橋一丁目	加賀一丁目			連続立体交差事業 (板橋区内は地表式)
令元.12.20 東京都告示 第870号	東武鉄道東上本線	板橋二丁目	中板橋	大山金井町		連続立体交差事業

都市計画道路網図

凡　　例	
「東京における都市計画道路の整備方針（第五次事業化計画）」優先整備路線	■■■■■■■

※背景の道路網図は令和３年３月末現在



「東京における都市計画道路の整備方針」 優先整備路線（第五次事業化計画）
（令和８年度～令和22年度で優先的に整備すべき路線）

番号	路線名	区間	区内延長（m）	状況（R8.3.31時点）	施行主体
①	補助86号線	放射9号線～補助245号線付近	440	未着手	東京都
②	補助203号線	放射8号線～赤塚二丁目(六道の辻交差点)	410	未着手	東京都
③	補助87号線	放射9号線～補助84号線	550	未着手	板橋区
④	補助234号線	放射8号線～練馬区境	260	未着手	板橋区
⑤	補助240号線	放射9号線～補助86号線	1,850	未着手	板橋区
⑥	補助244号線	放射8号線～中台一丁目	790	未着手	板橋区
⑦	補助249号線	補助293号線付近～補助248号線	760	未着手	板橋区
合計	7路線	7区間	5,060		

⑶ 駐車場

ア.自動車駐車場

決定年月日 告示番号	名称		位置	面積	階層	台数	変更の経過
	番号	駐車場名					
平5. 1.22 板橋区告示 第 24 号	42	板橋第一	板橋二丁目地内	0.92ha	地下２階	200	

イ.自転車駐車場

決定年月日 告示番号	名称		位置	面積	階層	台数	変更の経過
	番号	駐車場名					
昭54. 1.16 板橋区告示 第 6 号	板橋 1	志村	志村三丁目21,24, 26番地先出井川河 川敷内	1,840㎡	地上一層	1,000	
昭55. 1.23 板橋区告示 第 8 号	板橋 2	高島平駅第１	高島平八丁目地内	1,200㎡	地上二層	1,650	平15.10.8 板橋区告示第382号 構造、台数
	板橋 3	高島平駅第２	高島平八丁目地内	850㎡	地上二層	850	
昭59.11.27 板橋区告示 第３４１号	板橋 4	小竹向原	向原一丁目地内	490㎡	地上一層	400	
昭61. 8.12 板橋区告示 第２５５号	板橋 5	成増駅北口	成増三丁目地内	260㎡	地上二層 地下一層	440	
平16.11.15 板橋区告示 第４１９号	板橋 6	上板橋駅南口	上板橋一丁目及び 上板橋二丁目各地 内	0.26ha	地下一層	1,500	

⑷ 自動車ターミナル

決定年月日 告示番号	種別	名称		位置	面積 (ha)	施行者	変更の経過
		番号	ターミナル名				
昭41.10.27 建設省告示 第3593号	トラック ターミナル	3	板橋トラック ターミナル	高島平六丁目地内 （流通業務地区内）	11.6	日本自動車ターミナル㈱	昭44.5.20 建設省告示第2689号 位置表示、 区域、面積

⑸ 公園

ア. 公園の種別（都市計画運用指針）

種別		規模
街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供する	0.25haを標準
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供する	２ha を標準
地区公園	主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供する	４ha を標準
総合公園	主として一の市町村の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供する	概ね 10ha 以上
運動公園	主として運動の用に供する	概ね 15ha 以上
広域公園	一の市町村の区域を越える広域の区域を対象とし、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供する	概ね 50ha 以上
特殊公園	イ）主として風致の享受の用に供する ロ）動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする	――

イ. 都市計画公園の箇所数と面積

種　　別	箇 所 数	総 計 画 面 積 (約 ha)
(ア) 街 区 公 園	40	11.86
(イ) 近 隣 公 園	7	12.99
(ウ) 総 合 公 園	2	8.51
(エ) 運 動 公 園	3	44.29
(オ) 特 殊 公 園	1	32.10
計	53	109.75

ウ. 都市計画公園一覧

※旧都市計画法（大正8年法律第36号）により決定された都市計画公園は、以下の表と異なる番号で告示されているが、本表では、新法（昭和43年法律第100号）施行（昭和44年6月14日）後に都市計画決定又は変更された際に、改めるべき番号で表記している。
告示内容と本表の番号が一致しているものは、番号の後ろに◆マークを記載している。

(ア) 街区公園

決定年月日 告示番号	名称 番号	名称 公園名	位置	計画面積 (約 ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
昭32.12.21 建告第1689号	板橋 2.2. 1	下板橋第一	加賀一丁目地内	0.95		
〃	2.2. 2	板谷	板橋四丁目 〃	0.55		
〃	2.2. 3	板橋大山	栄町 〃	0.40		
〃	2.2. 4	板橋駅前	板橋一丁目 〃	0.12		
〃	2.2. 5◆	常盤台	常盤台一丁目〃	0.43	昭45.1.20 都告第 46 号	区域、面積
〃	2.2. 6	常盤台北口	〃 二丁目〃	0.08		
〃	2.2. 7	水久保	〃 三丁目〃	0.30		
〃	2.2. 9	前野	前野町五丁目〃	0.67		
〃	2.2.10	志村第二	志村一丁目 〃	0.20		
〃	2.2.11	志村第三	志村一丁目 〃	0.45		
〃	2.2.12	志村城山	〃 二丁目 〃	0.56		
〃	2.2.13	志村	坂下一丁目 〃	0.25		
〃	2.2.14	下赤塚	赤塚新町三丁目〃	0.22		
〃	2.2.15◆	成増	成増三丁目 〃	0.11	昭61.8.12 板告第 256号	区域、面積
〃	2.2.16	徳親	赤塚一丁目 〃	0.07		
昭32.11.25 建告第1483号	2.2.17	志村蓮根町	蓮根二丁目 〃	0.06		
昭33. 3.31 建告第990号	2.2.18	七軒家	上板橋二丁目〃	0.47	昭34.3.31 建告第 768号	区域、面積
昭33. 8.23 建告第1323号	2.2.19	緑ヶ丘第一	東新町一丁目〃	0.16		
〃	2.2.20	〃 第二	桜川二丁目 〃	0.17		
〃	2.2.21	〃 第三	〃 三丁目 〃	0.14		
昭34. 3.31 建告第768号	2.2.22	上板富士	上板橋二丁目〃	0.18		

決定年月日 告示番号	名称 番号	名称 公園名	位置	計画面積 (約 ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
昭35.12. 9 建告第2596号	2.2.23	熊野町	熊野町地内	0.07		
〃	2.2.24	向屋敷	南常盤台一丁目〃	0.05		
〃	2.2.25	徳丸本町	徳丸四丁目 〃	0.08		
昭36. 8. 8 建告第1687号	2.2.26	板橋宮前	赤塚四丁目 〃	0.09		
〃	2.2.27	石成	〃 〃	0.11		
〃	2.2.28	上赤塚	赤塚三丁目 〃	0.45		
〃	2.2.29	二塚	〃 〃	0.09		
昭37. 7.31 建告第1818号	2.2.30	成増北第二	成増五丁目 〃	0.33		
昭41. 8.24 建告第2877号	2.2.31	中台	中台三丁目 〃	0.16		
昭42. 1. 6 建告第1号	2.2.32	徳丸町	徳丸五丁目 〃	0.18		
昭42. 8.23 建告第2580号	2.2.33	小茂根	小茂根一丁目〃	0.10		
昭42. 8.23 建告第2580号	2.2.34	徳丸第二	徳丸二丁目 〃	0.10		
昭45. 1.20 都告第46号	2.2.35◆	大谷口北町	大谷口北町 〃	0.09		
〃	2.2.36◆	若木第二	若木二丁目 〃	0.14		
昭32.12.21 建告第1689号	2.3.38	見次	前野町四丁目〃	1.43		
〃	2.3.39	下板橋第二	加賀二丁目 〃	1.20		
昭57. 1.12 板告第6号	2.2.40◆	南常盤台二丁目	南常盤台二丁目〃	0.26		
昭58. 1.17 板告第11号	2.2.41◆	坂下二丁目	坂下二丁目 〃	0.09		
昭59. 7. 2 板告第173号	2.2.42◆	加賀西	加賀一丁目 〃	0.30		

(イ) 近隣公園

決定年月日 告示番号	名称 番号	名称 公園名	位置	計画面積 (約 ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
昭32.12.21 建告第1689号	3.3.36	東板橋	板橋三丁目地内	2.50	平30.6.1 板告第238号	区域、面積
〃	3.3.37	城北	坂下二丁目 〃	2.45	昭35.12.9 建告第2596号	区域、面積
昭37. 7.31 建告第1818号	3.3.38	成増北第一	成増五丁目 〃	1.64		
昭57. 7.23 都告第771号	3.3.72	赤塚光が丘	赤塚新町三丁目〃	1.00		
昭61. 1.21 都告第51号	3.3.87◆	板橋中央	常盤台四丁目〃	1.90		
平 7. 8.14 板告第301号	3.3.96◆	舟渡	舟渡四丁目 〃	2.20	平13.3.12 板告第153号	区域、面積
昭32.12.21 建告第1689号	3.3.131◆	板橋	大山西町 〃	1.30	昭35.3.31 建告第 795号 令7.2.17 板告第 68号	区域、面積 種別、区域、面積

(ｳ) 総合公園

決定年月日 告示番号	名称 番号	名称 公園名	位置	計画面積 (約 ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
昭32.12.21 建告第1689号	5.5.12	浮間	舟渡二丁目、 北区浮間二丁目各地内	12.75 (7.65)		
昭49. 3.11 都告第 260号	5.7.29◆	光が丘	赤塚新町三丁目 練馬区光が丘 各地内	60.70 (0.86)	昭54.1.24 都告第 72 号 昭55.10.4 都告第1018号	区域 区域

（注）面積のうち（ ）内は板橋区分を示す。

(ｴ) 運動公園

決定年月日 告示番号	名称 番号	名称 公園名	位置	計画面積 (約 ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
昭32.12.21 建告第1689号	6.4.4	清水町	大原町、泉町 各地内	9.66		
〃	6.4.5	小豆沢	小豆沢三 ・四丁目 各地内	6.83		
〃	6.5.15◆	上板橋	桜川一丁目、小茂根三･五丁目、東新町二丁目、練馬区氷川台一丁目、羽沢三丁目各地内	43.60 (27.8)	昭51.7.13 都告第 686号	区域、面積

（注）面積のうち（ ）内は板橋区分を示す。

(ｵ) 特殊公園 （風致公園）

決定年月日 告示番号	名称 番号	名称 公園名	位置	計画面積 (約 ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
昭32.12.21 建告第1689号	7.5.14◆	赤塚	徳丸七･八丁目、四葉二丁目、大門、高島平三丁目、 赤塚四･五･八丁目各地内	32.1	昭40. 2. 6 建告第 197号 昭45. 4.28 都告第 462号 昭48. 3. 3 都告第 243号 昭48.11.13 都告第1163号 昭53.10. 4 都告第1011号 平 5. 4. 6 都告第 457号 平11. 2.26 都告第 184号	区域、面積 区域、面積 区域、面積 区域、面積 区域、面積 区域、面積 区域、面積

(6) 緑地

決定年月日 告示番号	名称 番号	名称 緑地名	位置	計画面積 (約 ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
昭32.12.21 建告第1689号	9	板橋	東山町、南常盤台一丁目、弥生町、双葉町、加賀一・二丁目他各地内	15.43		
〃	１０	音無	板橋四丁目、北区滝野川二・三・四丁目他各地内	12.19 (1.51)	昭34.12. 4 建告第2333号	区域、面積
〃	１１	荒川	舟渡二・三・四丁目、新河岸一・二 ・三丁目、北区浮間二丁目他各地内	1,556.5 (173.8)	昭42. 3.25 建告第 834号	区域、面積
平 4. 3. 6 板告第86号	４６	赤塚五丁目	赤塚五丁目地内	1.2	平29.10.10 板告第 378号	区域、面積

（注）面積のうち（ ）内は板橋区分を示す。

(7) 公共下水道

決定年月日 告示番号	処理区名	計画面積 (ha)	水再生センター		ポンプ場 (箇所)	幹線管渠 計画延長 (m)	処理区域	板橋区の 対象面積 (ha)
			箇所	名称 (面積㎡)				
昭25.7.10 建告第740号 (昭39.2.25 建告第292号 新河岸追加)	新河岸	(全体) 10,474	2	新河岸 (193,500) 稼動 浮間 (207,000) 稼動	1	27,740	板橋・練馬区の大部分 新宿・中野・杉並・豊島・北区の一部	2,674
昭25.7.10 建告第740号	小台	(全体) 1,687	2 (0)	みやぎ (105,730) 稼動 小台浄化センター (32,700)	5 (0)	2,080	板橋・豊島・足立区の一部 北区の大部分	323

(注) 1．本区の下水道普及率（人口比）は、平成７年３月末に概成で100%になる。
2．小台処理区の水再生センター及びポンプ場箇所のうち、（ ）内は板橋区内分を示す。
3．「処理場」から「水再生センター」への名称変更。（平16.11.15　都告第1593号）

(8) ごみ焼却場

決定年月日 告示番号	名称		位置	面積 (約 ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
	番号	ごみ焼却場名				
昭36.3.2 建告第241号	6	板橋	高島平九丁目 地内	4.4	昭45. 1.20 都告第 51号 昭46. 7. 9 都告第 743号	位置表示 区域、面積

(9) ごみ処理場

決定年月日 告示番号	名称		位置	面積 (約 ha)	変更年月日 告示番号	変更内容	備考
	番号	ごみ処理場名					
平14.12.13 板橋区告示 第438号	3	板橋区リサイクル施設	舟渡四丁目地内	0.6	平19. 6.27 板橋区告示 第188号	区域	処理能力 資源ごみ（ビン20ｔ/日） 資源ごみ（缶 10ｔ/日） 計 30ｔ/日

(10) 地域冷暖房施設

決定年月日 告示番号	名称	導管		
		名称	位置	
			起点	終点
昭58.3.31 東京都告示 第341号 (平23.5.31 板橋区告示 第182号)	光が丘地区 地域冷暖房施設	光が丘３号線	板橋区赤塚新町三丁目	板橋区赤塚新町三丁目
		光が丘４－１号線	練馬区光が丘五丁目	〃
		計	－	－

熱発生所施設			参考 供給区域 (約 ha)
名称	位置	面積（約㎡）	
光が丘センタープラント	練馬区光が丘五丁目	1,600	184.7

(注) 導管については、板橋区内のみである。

⑾ 河　川（一級河川）

決定年月日 告示番号	名称		位置		区域		構造	変更年月日 告示番号 変更内容
	番号	河川名	起点	終点	幅員	延長		
昭32.12.28 建設省告示 第1811号	4	白子川	板橋区 三園二丁目	練馬区 大泉町一丁目	15 ～14	約 5,540	堀込式 単断面式	平3.8.21(最終) 東京都告示第916号 調整池の追加(練馬区内)
昭22.11.26 戦災復興院 告示第122号	5	石神井川	北区 堀船三丁目	練馬区 関町北三丁目	28 ～20	約 20,100	堀込式 単断面式	平27.12.17(最終) 東京都告示第1809号 調整池・立体的な区域の追加(練馬区内)
昭48. 6.19 東京都告示 第708号	17	新河岸川	北区 志茂四丁目	板橋区 三園二丁目	130 ～63	約 9,300	堀込式 複断面式	

（注）荒川（一級河川）は、都市計画河川としての位置づけはない。

⑿ 市　　場

決定年月日 告示番号	名称		位置	面積 (ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
	番号	市場名				
昭41.10.27 建告第3594号	8	板橋市場	高島平六丁目 地内	6.3	昭46. 7. 9 都告第 740号	位置表示

⒀ 一団地の住宅施設

決定年月日 告示番号	番号	名称	位置	面積 (ha)	敷地面積に対する建築密度		住宅の予定戸数			
					建築面積の割合	延べ面積の割合	高層	中層	低層	計
昭54. 1.24 東京都告示 第 86 号	78	赤塚光が丘	赤塚新町三丁目 練馬区光が丘一丁目　各地内	13.7	全体4/10 A 4/10 B 4/10 C 5/10	全体14/10 A 14/10 B 14/10 C 10/10	840	350	－	1,190

公共施設・公益的施設				変更年月日 告示番号 変更内容	事業認可（変更） 年月日告示番号	施行者
近隣公園	1	商業施設	1	昭63. 1.14 東京都告示 第35号 平14. 9.30 板橋区告示 第337号 住宅戸数・施設用途等	昭56. 3. 3 建設省告示第303号（決）	住宅都市整備公団
児童公園	1	地域集会所	1			
小学校	2	管理事務所	1			
高齢者福祉施設	1	集会所	2			
幼稚園	1	診療所	2			
保育所	2	児童館	1			

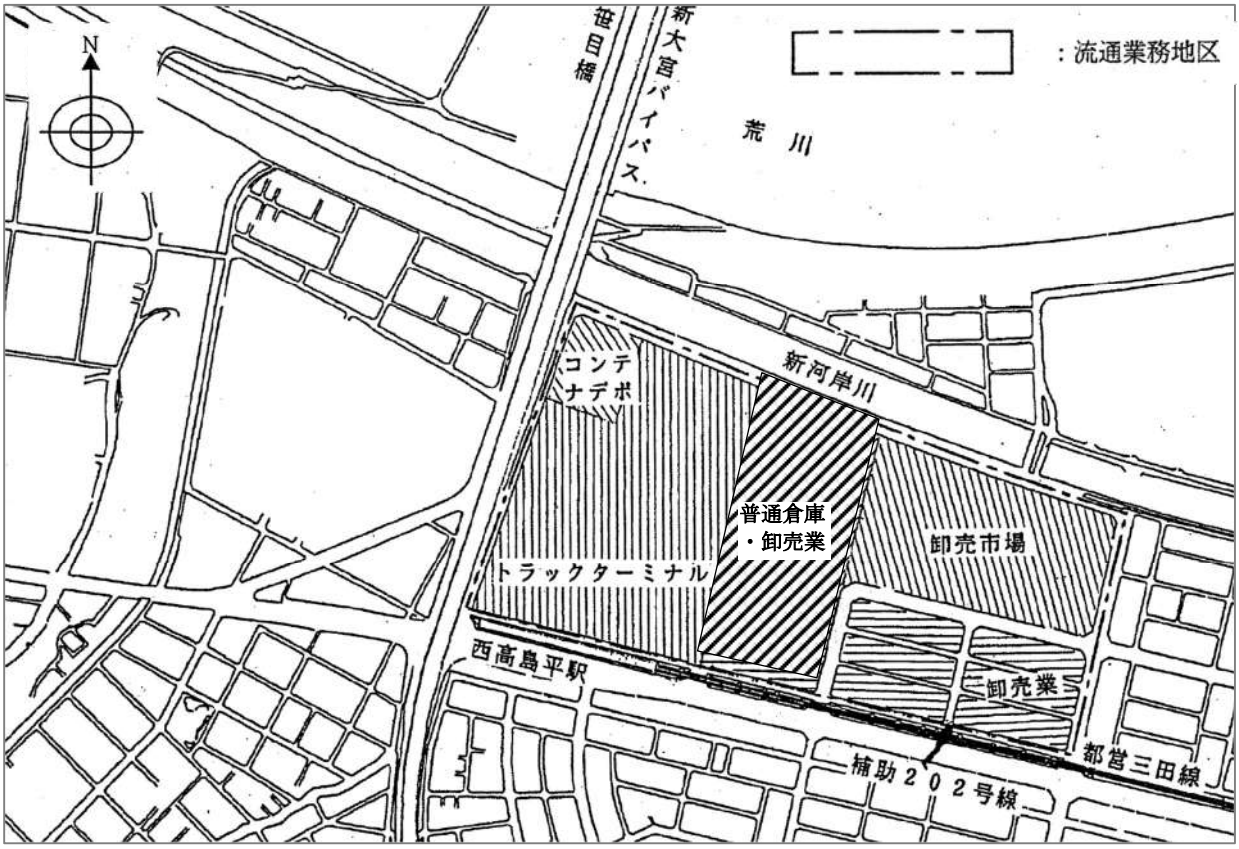
⒁ 流通業務団地

決定年月日 告示番号	名称	位置	面積 (ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
昭46. 2. 8 東京都告示 第122号	西北部流通業務団地	高島平六丁目地内 高島平七丁目地内	約 31.4	令7.3.6　東京都告示第165号	位置・流通業務施設の規模・建蔽率

・西北部流通業務団地内の建築物の制限等

	建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）	延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）	建築物の高さの制限	備考
流通業務施設[注1]	6／10[注2]	30／10	なし	
	注１：流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第５条第１項第１号から第６号までに掲げる施設をいう。 注２：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第３項第１号イの耐火建築物等（自転車の停留又は駐車のための施設にあっては、同号イの耐火建築物等又はロの準耐火建築物等）又は第２号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の１を加えた数値とする			

・西北部流通業務団地配置図（参考図）



⑮　その他

（火葬場）

決定年月日 告示番号	名　　称	位　　置	面　積 (ha)	変更年月日 告示番号 変更内容	備　　考
―――	―――――	舟渡四丁目地内	――	―――	民営（戸田葬祭場㈱） ＊都市計画決定はされていない （建築基準法第51条ただし書き）

（一般廃棄物処理施設）

決定年月日 告示番号	名　　称	位　　置	面　積 (ha)	変更年月日 告示番号 変更内容	備　　考
―――	―――――	舟渡四丁目地内	0.1	―――	民営 ＊都市計画決定はされていない （建築基準法第51条ただし書き）

10. 市街地開発事業等

(1) 土地区画整理事業

ア. 土地区画整理事業の施行状況（戦災復興事業、耕地整理法準用事業を含む）

状況	施行者	箇所数	施行面積（ha）
完了地区	個人	2	４４．４６
	組合	２７	１，１２６．１８
	東京都（戦災復興）	2	５６．１０
	東京都	1	２０．３５
	板橋区	1	１５．８３
	住宅・都市整備公団	1	３３２．３９
計		３４	１，５９５．３１

イ. 土地区画整理事業等一覧

(ア) 戦災復興事業

施行地区名	施行面積(ha)	事業設立認可年月日	換地処分年月日	整理後公共用地率			減歩率合算(%)	備考
				道路(%)	公園(%)	その他(%)		
第１４地区	43.90	昭24. 6. 9	昭47. 9. 5	32.42	2.07	0.88	23.14	下板橋駅北側付近
第３７地区	12.20	〃27. 4.26	〃36.11.10	23.61	3.25	——	22.15	大山東町付近
計２地区	56.10							

昭21.4.25 戦災復興院告示第13号、最終変更昭42.6.27 建設省告示第1835号

(イ) 耕地整理法準用土地区画整理事業　（一人、共同施行）

施行地区名	施行面積(ha)	事業設立認可年月日	換地処分年月日	整理後公共用地率			備考
				道路(%)	公園(%)	その他(%)	
常盤台	27.04	昭10. 6.24	昭13. 5. 5	20.70	2.60	0.60	東武鉄道
板橋六丁目	17.42	〃11. 3.12	〃13.12.17	21.60	——	1.00	板谷商船
計２地区	44.46						

㈦ 耕地整理法準用土地区画整理事業　（組合施行）

施行地区名	施行面積 (ha)	事業設立認可年月日	換地処分年月日	整理後公共用地率			備考
				道路 (%)	公園 (%)	その他 (%)	
上練馬村	56.30	昭 7. 8. 6	昭 18. 6.29	11.80	10.60	0.50	練馬区分を含 昭 20.12.11 解散
赤塚第一	28.50	〃 7. 8.19	〃 16. 6.17				〃 17. 8. 5 〃
赤塚第二	24.89	〃 7. 8.19	〃 12. 2. 9				〃 15. 4.10 〃
志村第一南部	91.90	〃 8. 3.13	〃 19.12. 2	13.00	——	0.20	
志村第一北部							
志村第二	96.03	〃 9. 5.17	〃 19.12.27	13.40	1.80	1.30	昭 22. 5.29 解散
志村第三	80.73	〃 10.12.12	〃 21.10. 3	13.00	2.40	2.60	〃 23. 1.24 〃
志村第四	66.58	〃 11.10.19	〃 22. 6. 7	9.90	3.00	0.50	〃 23. 1.24 〃
志村前野町	66.22	〃 12. 2. 4	〃 17.12. 2	15.80	2.20	2.30	〃 19. 3.29 〃
志村前野町第二	25.32	〃 13. 1.10	〃 16.11. 8	13.30	2.88	——	
新常盤台	31.50	〃 13. 4.12	〃 17.11.21	18.90	1.90	——	昭 20. 5.30 解散
南常盤台	33.88	〃 14. 4.22	〃 35. 4. 1	19.60	——	——	法定解散
徳丸第一	98.30	〃 15. 4. 8	〃 29. 3.13	14.40	——	0.60	
徳丸第二							
蓮根	99.64	〃 15. 4. 9	〃 29. 6.17	11.50	0.80	1.40	
緑ケ丘	32.96	〃 16. 8.21	〃 35. 4. 1	17.00	1.40	0.20	法定解散
成増	45.26	〃 16.11.21	〃 35. 4. 1	12.80	——	3.50	〃
茂ケ丘	53.85	〃 18.10. 2	〃 29. 8.21	18.40	——	8.30	
上板橋町七丁目	26.41	〃 27.10.22	〃 35. 4. 1	20.20	2.50	0.02	法定解散
計 19 組合	958.27						

㈡組合施行の一般土地区画整理事業

施行地区名	施行面積(ha)	設立認可年月日	減歩率			整理前公共用地率(%)	整理後公共用地率			宅地率		備考
			公共(%)	保留地(%)	合算(%)		道路(%)	公園(%)	その他(%)	整理前(%)	整理後(%)	
上赤塚	25.00	昭 33. 8.15	15.14	7.01	22.15	5.99	17.15	3.01	0.06	88.91	73.19	換 昭43.12. 5
徳丸石川第一工区	9.51	昭 38. 7.23	19.60	8.16	27.76	10.69	19.72	3.10	5.37	78.95	64.52	換 昭53. 1.31
西徳	39.37	昭 38. 11.16	18.86	4.18	23.04	6.87	21.44	3.00	——	84.62	71.66	換 昭59. 8.31
徳丸石川第二工区	18.97	昭 43. 7. 6	19.96	5.93	25.89	5.28	20.20	3.00	0.98	88.40	70.20	換 昭63.10.31
徳丸ケ丘	43.89	昭 40. 11.30	23.22	3.56	26.78	11.19	23.49	8.24	0.08	79.46	65.02	換 平 2.11.14
大門	29.74	昭 40. 12. 7	26.66	0.94	27.60	7.01	22.97	8.51	0.32	83.15	67.33	換 平10. 1.12
三園二丁目	0.42	平 10. 4.30	5.31	27.32	32.63	29.79	22.97	3.02	7.53	61.46	47.29	換 平12. 2. 8
赤塚三丁目	1.01	平 18. 3.31	24.37	8.75	33.12	6.72	26.36	3.09	——	89.03	62.38	換 平20. 8. 5
計８組合	167.91											

(注) 換、昭・平 ○.○.○ 換地処分公告年月日を示す。

㈢住宅・都市整備公団施行土地区画整理事業

施行地区名	施行面積(ha)	認可年月日( )内は変更	減歩率			整理前公共用地率(%)	整理後公共用地率			宅地率		備考
			公共(%)	保留地(%)	合算(%)		道路(%)	公園(%)	その他(%)	整理前(%)	整理後(%)	
板橋	332.39	昭 41. 12.20 (45. 9.14)	22.57	6.92	29.49	12.70	23.93	8.01	0.47	84.46	61.55	換 昭47. 3.31 高島平一～九丁目地内及び三園一丁目、新河岸三丁目一部地内

(注) 換、昭 ○.○.○ 換地処分公告年月日を示す。

㈣地方公共団体（板橋区）施行土地区画整理事業

施行地区名	施行面積(ha)	認可年月日公告年月日	減歩率			整理前公共用地率(%)	整理後公共用地率			宅地率		備考
			公共(%)	保留地(%)	合算(%)		道路(%)	公園(%)	その他(%)	整理前(%)	整理後(%)	
三園一丁目	15.83	昭 54. 9.10 昭 54. 9.18	9.39	1.47	10.86	13.93	19.02	3.00	—	85.63	76.72	換 昭63. 8.31 三園一丁目地内

(注) 換、昭 ○.○.○ 換地処分公告年月日を示す。

(ｷ) 地方公共団体（東京都）施行土地区画整理事業

施行地区名	施行面積(ha)	認可年月日 公告年月日	減歩率			整理前公共用地率(%)	整理後公共用地率			宅地率		備考
			公共(%)	保留地(%)	合算(%)		道路(%)	公園(%)	緑地(%)	整理前(%)	整理後(%)	
四葉二丁目付近	20.35	昭 58. 8.10	18.61	1.86	20.47	7.94	21.47	2.57	1.03	87.57	73.22	換 平9.3.31

ウ. 土地区画整理事業計画区域（旧緑地地域）

緑地地域の指定解除に伴い、公園計画区域の一部を除く全域について、
「土地区画整理事業を施行すべき区域」が指定されている。

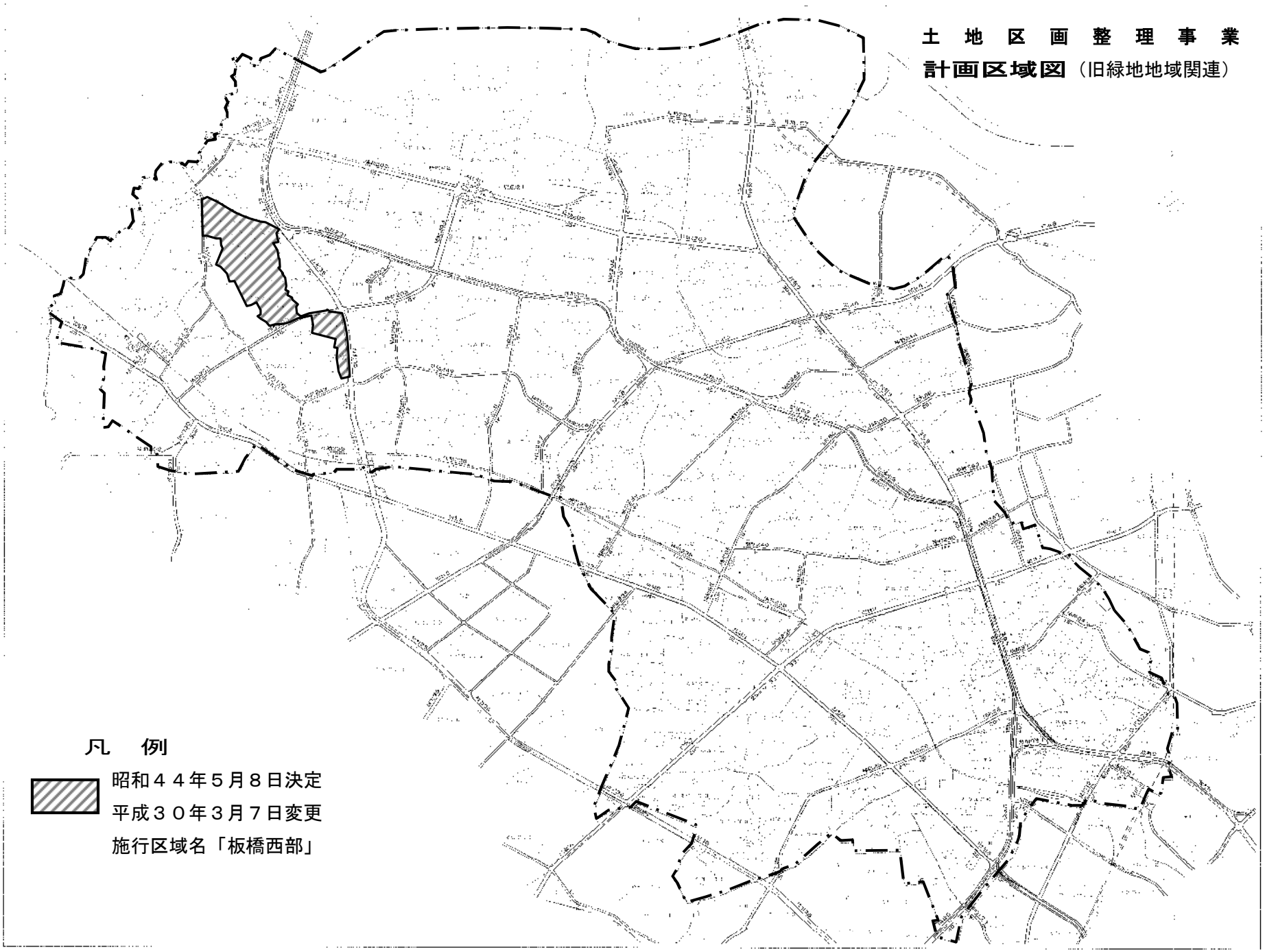
決定年月日 告示番号	No	区内	施行区域名	区域決定面積(ha)	変更年月日 告示番号	変更内容
昭 44. 5. 8 建設省告示 第 1804 号	１１	板橋	板橋西部	約４５．９	平19. 4. 6 都告第 577号 平30. 3. 7 都告第292号	区域、面積 一部削除

(2) 耕地整理事業

耕地整理法に基づき、土地の農業上の利用を増進するために、土地の交換・分合等の手法により行う耕地改良。

施行者名	施行面積（ha）	事業設立認可年月日	換地処分年月日	備考
志村	１４７．７	明 ４０．１２．１６	大 ２．７．６	
池袋	６３．０	大 ９．３．２５	〃 １１．５．３１	豊島区分 を含む
池袋板橋	８３．２	〃 １０．３．３１	〃 １４．６．２５	〃
長崎第一	１８８．８	〃 １１．８．７	昭 ７．９．３０	〃
板橋南部	１２２．６	〃 １３．１０．２	〃 ８．９．２０	
板橋北部				
中部その一	９０．１	〃 １５．５．４	〃 ７．９．２９	
中部その二				
上板橋(1)	８７．６	昭 ５．８．２１	〃 １１．２．１５	
上板橋(2)				
赤塚	２０２．９	〃 １６．５．２８	――――	
１１組合	９８５．９			

土地区画整理事業
計画区域図（旧緑地地域関連）



(3) 住宅地区改良事業等

指定年月日 告示番号	番号	地区名	位置	面積 (ha)	存戸数 (戸)	計画戸数		建設戸数	
						改良住宅 (戸)	公営住宅 (戸)	改良住宅 (戸)	公営住宅 (戸)
昭35.12.28 建設省告示 第2843号	3	長後町	長後町一丁目地内 (坂下二丁目)	0.9	124	152	0	152	0
昭35.12.28 建設省告示 第2844号	6	富士見町	富士見町 〃	2.3	173	230	184	230	184
昭36. 7. 7 建設省告示 第1373号	11	大山	大山町 〃	1.7	70	164	0	164	0
昭37. 6. 6 建設省告示 第1290号	16	大山第二	幸町 〃	1.3	110	265	0	265	0
昭38. 3.30 建設省告示 第1059号	20	双葉町	双葉町 〃	0.3	63	94	0	94	0
昭38. 7.31 建設省告示 第1782号	21	富士見町第二	富士見町 〃	0.5	60	60	30	60	30
昭39. 4.10 建設省告示 第1189号	24	富士見町第三	富士見町 〃	0.9	116	154	59	154	59
昭43. 1.20 建設省告示 第132号	60	志村四丁目	坂下一丁目 〃	1.1	100	100	120	100	120
昭43. 9.18 建設省告示 第2720号	66	新河岸二丁目	新河岸二丁目 〃	2.0	130	160	270	160	270
昭43.11.29 建設省告示 第3479号	68	志村三丁目	志村三丁目 〃	1.6	110	82	333	82	333
昭45. 3.26 建設省告示 第492号	82	小豆沢二丁目	小豆沢二丁目 〃	0.3	57	20	0	20	0
昭46. 5.13 建設省告示 第852号	86	富士見町第四	富士見町 〃	0.6	71	109	25	75	0
昭46. 7. 8 建設省告示 第1149号	88	成増一丁目	成増一丁目 〃	0.2	52	36	0	23	0
昭47. 3.25 建設省告示 第559号	94	幸町	幸町 〃	0.7	71	70	42	70	42
昭47.10.25 建設省告示 第1797号	97	坂下三丁目	坂下二丁目 〃	2.5	153	107	412	107	412
平14. 3.19 国交省告示 第211号		大谷口上町	大谷口上町 〃	0.45	96	58 (地区外10を含む)	0	60 (地区外10を含む)	——

⑷　市街地再開発事業

（昭61.8.12 東京都告示第859号）

注：幅員の（　）は全幅員

名　　称	成増駅北口地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積	約1.3ｈａ					
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
		区画街路	都市計画道路 板橋区画街路 第７号線	13m	約 25m		既存道路の一部拡幅
				成増二丁目及び三丁目各地内に交通広場約 4,100㎡の内約3,700㎡を整備する。			
			特別区道 板第1077-1号線	3m～6m （6m）	約110m		既存道路の位置の変更
			特別区道 板第1097号線	4m～6m	約 90m		既存道路の位置の変更、及び一部拡幅、 自転車駐車場の設置
			特別区道 板第1098号線	5m （8m）	約 60m		既存道路の一部拡幅、 都市計画自転車駐車場の決定
			特別区道 板第1706号線	9m	約 80m		既存道路の一部拡幅
			成増歩行者 専用道 第１号線	6m～13m	約 60m		新設 嵩上式公共用エレベーター設置
	公　園	種　別	名　　称	面　　積	備　　考		
		児童公園	板橋第2.2.15号 成増公園	約0.11ha	既定都市計画公園の区域及び面積等の変更		

建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備　　考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		
	1	約4,200㎡	約28,000㎡ 容積対象面積 約22,200㎡	約9/10	約46/10	店舗・住宅 公益施設	駐車場 約150台
	2	約　300㎡	約 2,600㎡ 容積対象面積 約 2,600㎡	約5/10	約45/10	店舗・住宅	
	参　考（１街区及び２街区の高度利用地区の制限内容）						
	容積率の最高限度　　50/10以下 建ぺい率の最高限度　 9/10以下 容積率の最低限度　　20/10以上			建築面積の最低限度　200㎡以上			

建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整　　備　　計　　画
	1	約 4,800㎡	敷地内に、自転車駐車場等を整備するとともに、施設建築物の３階中央部分に屋上広場を設け、歩行者専用道と連続した良好な歩行者空間を確保する。
	2	約　600㎡	
	計	約 5,400㎡	

住宅建設の目標	戸　数	面　積	備　考
	約70戸	約5,900㎡	

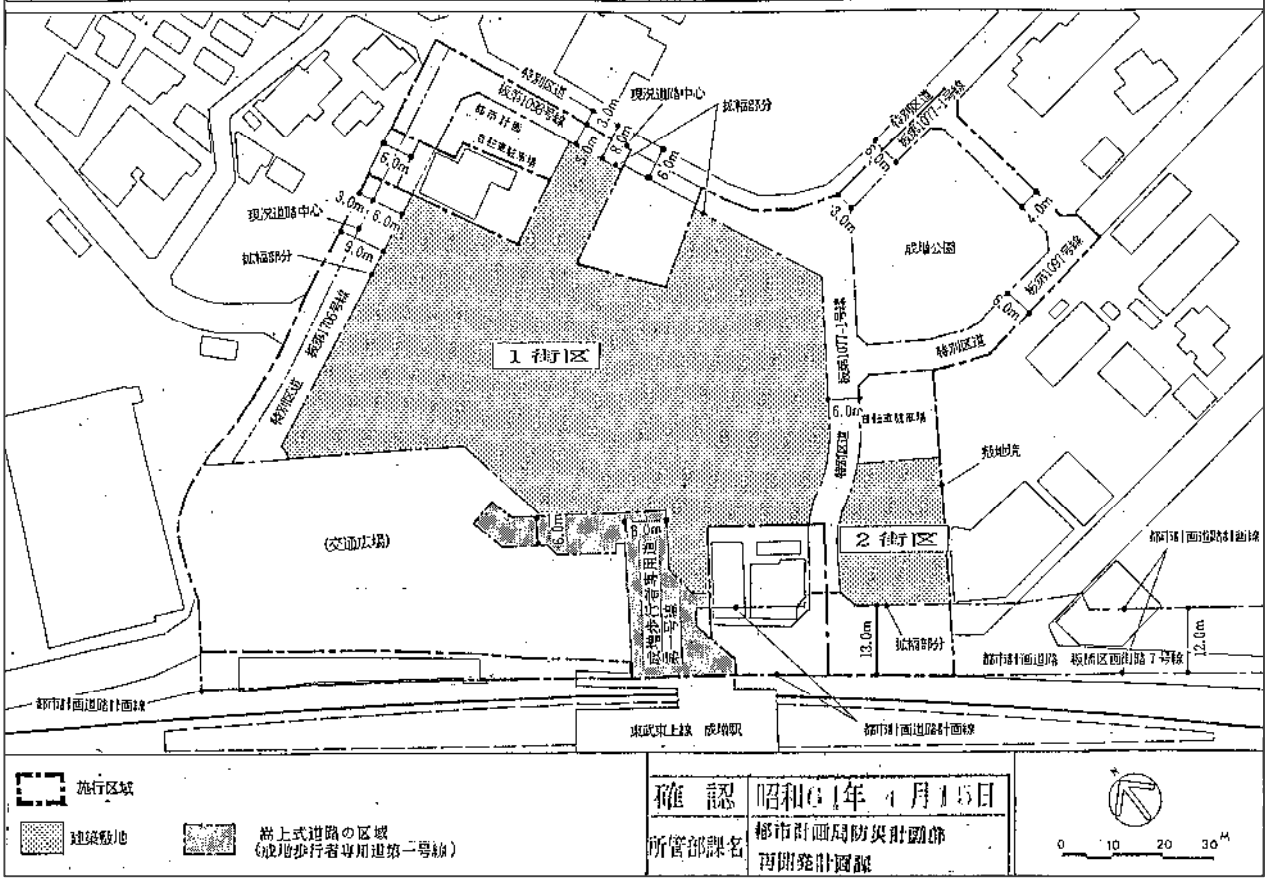
「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、及び建築物の高さの限度は計画図表示のとおり」

理　由：　交通広場及び歩行者専用道等の公共施設の整備と併せ、木造地区を集約化し、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることにより、駅前にふさわしい街区を形成するため第一種市街地再開発事業を決定する。

成増駅北口地区第一種市街地再開発事業

計画図　(2) 公共施設配置図及び街区配置図　(施行区域　約 1.3ha)

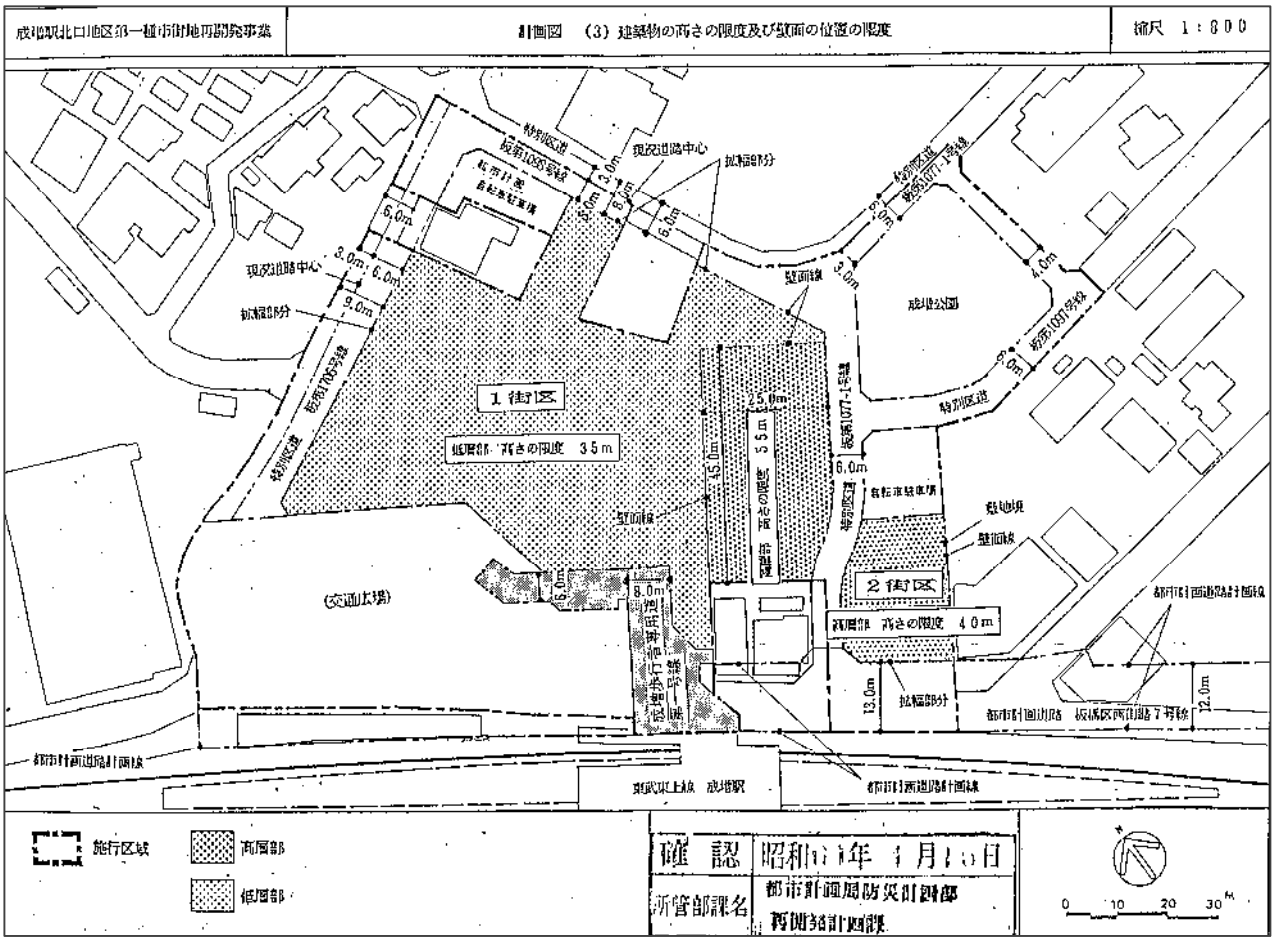
縮尺　1：800



成増駅北口地区第一種市街地再開発事業

計画図　(3) 建築物の高さの限度及び壁面の位置の限度

縮尺　1：800



（平10.9.10 板橋区告示第269号）

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名称	浮間舟渡駅前地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積	約0.5ｈａ

公共施設の配置及び規模		種別	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	区画街路	板橋区特別区道板630号	3.5m〔6m〕	約110m	＿＿＿	既存道路の拡幅
			板橋区特別区道板2917号	5m〔10m〕	約 25m	＿＿＿	整備済
			板橋区特別区道板2939号	2m〔4m〕	約 83m	＿＿＿	整備済

建築物の整備	建築物		主要用途	建築物の高さの限度	敷地面積の対する		参考	高度利用地区の制限内容	
	建築面積	延べ面積（容積対象面積）			建築面積の割合	延べ面積の割合		容積率の最高限度	45／10以下
	約2,400㎡	約23,000㎡（約18,200㎡）	住宅 業務施設 店舗 駐車場	高層部 110m 低層部 20m	約 6／10	約 45／10		建ペイ率の最高限度	6／10以下
								容積率の最低限度	10／10以上
								建築面積の最低限度	200㎡以上
								壁面位置の制限	3m、4m
								※詳細は、高度利用地区の計画書参照	

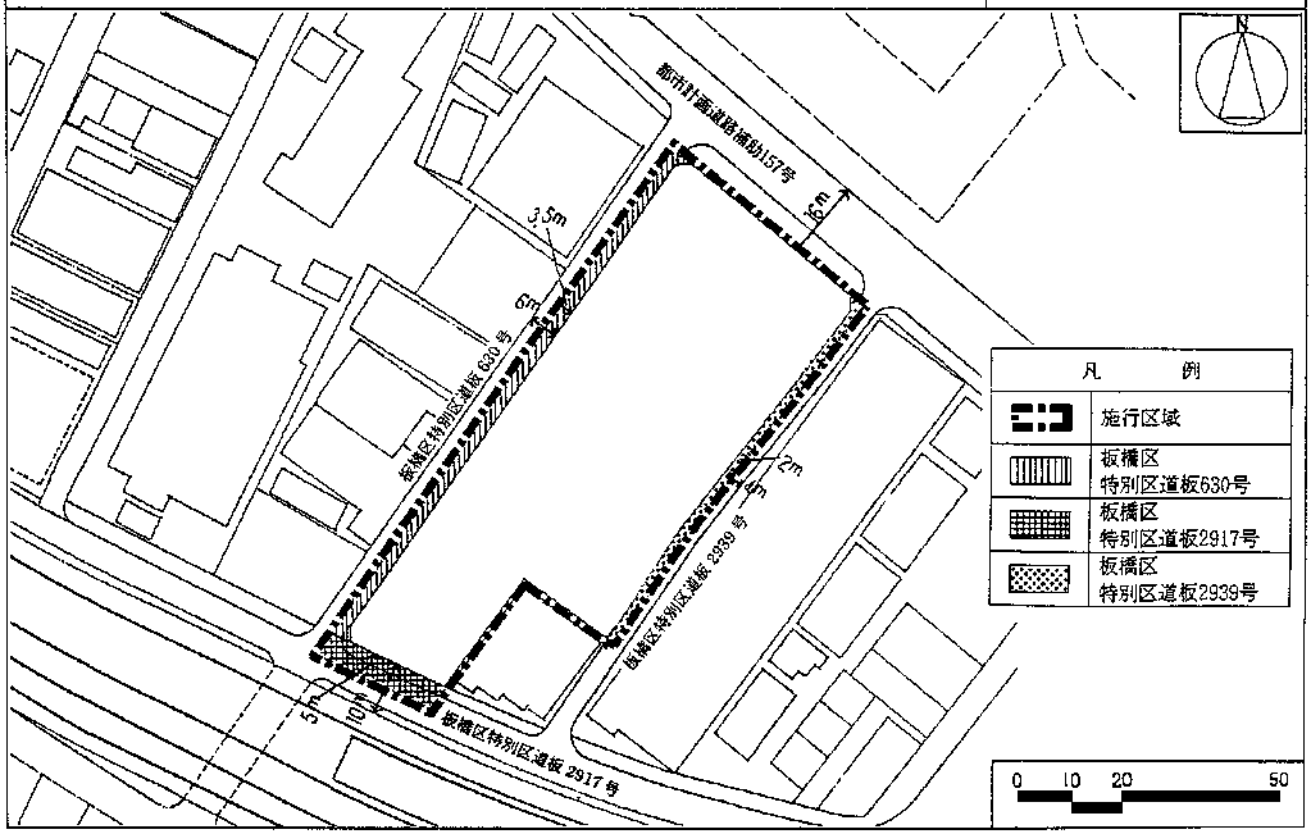
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画	参考
	約4,100㎡	道路境界より、建物を3.0m、4.0m後退し、歩道状空地を確保すると共に、広場状空地を約540㎡整備する。なお、隣地境界沿いに2.5mの敷地内通路を整備する。	

住宅建設の目標	戸数	面積	備考
	約150戸	約16,000㎡	

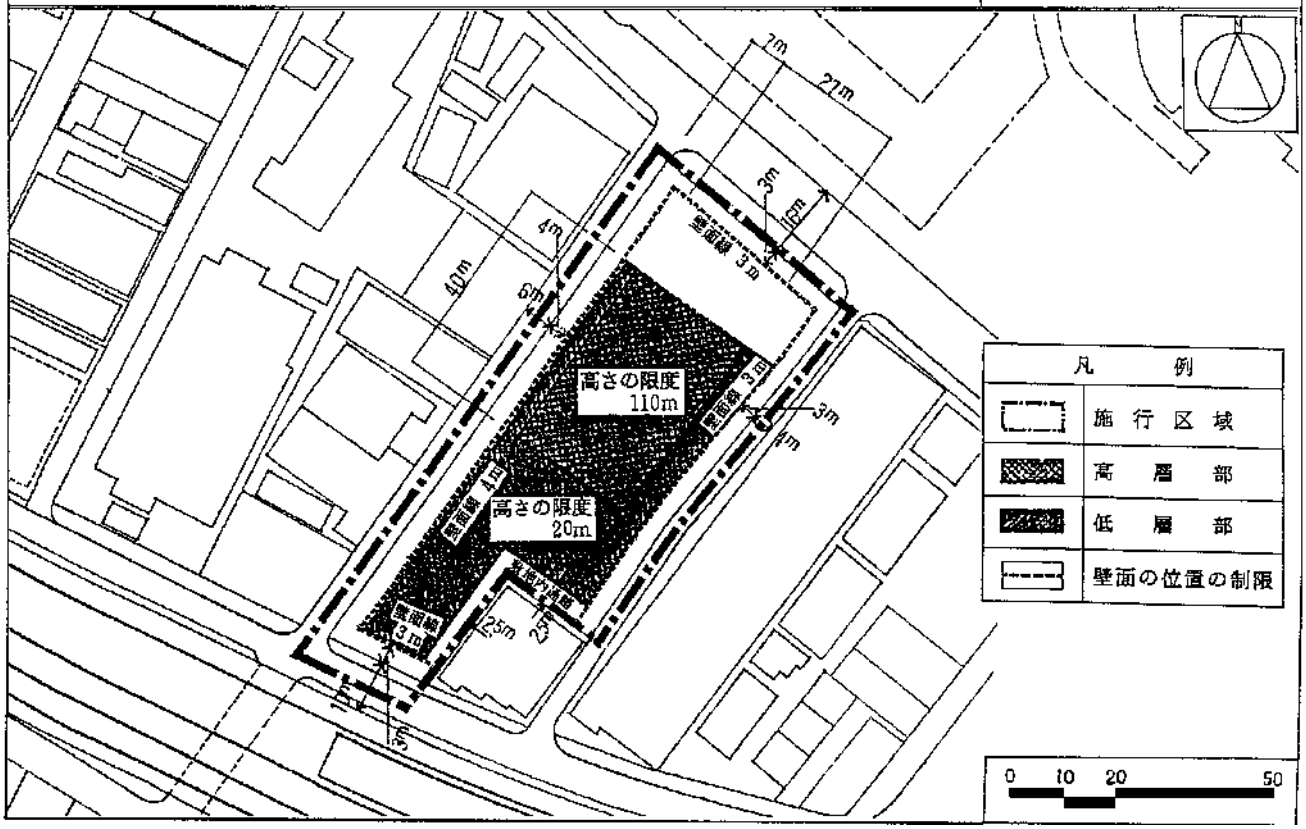
「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

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、地域の活性化と建物の不燃化、共同化を行い、併せて住環境等の改善を行う。

東京都市計画第一種市街地再開発事業
浮間舟渡駅前地区第一種市街地再開発事業　計画図　公共施設の位置及び街区の配置図　[板橋区決定]



東京都市計画第一種市街地再開発事業
浮間舟渡駅前地区第一種市街地再開発事業　計画図　建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限　[板橋区決定]



（平16.11.15 板橋区告示第413号）

名称	上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積	約２．２ｈａ			
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考
		幹線街路	放射第８号線	別に都市計画において定めるとおり。	都市計画道路、整備済
		区画街路	板橋区画街路第８号線	別に都市計画において定めるとおり。	都市計画道路、新設
			区画道路第１号	幅員９ｍ、延長　約 75m	新設
			区画道路第２号	幅員９ｍ、延長　約155m	新設
			区画道路第３号	幅員６ｍ、延長　約 85m	新設
			区道第2114号線	幅員６ｍ、延長　約145m	既存道路の拡幅
		特殊街路	上板橋歩行者専用道路第１号	幅員９～13m、延長　約50m	新設
	その他の公共施設	自転車駐車場	上板橋駅南口自転車駐車場	別に都市計画において定めるとおり。	都市計画駐車場、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	高さの限度	備考
	西	約2,600㎡	約34,500㎡［約25,400㎡］	店舗、住宅、駐車場	高層部　140m 低層部　15m	
	東	約2,600㎡	約33,500㎡［約25,000㎡］	店舗、住宅、駐車場	高層部　130m 低層部　20m	
	中	約700㎡	約9,600㎡［約7,200㎡］	店舗、住宅、駐車場	中層部　70m	
	南	約400㎡	約1,700㎡［約1,700㎡］	店舗、事務所	低層部　25m	

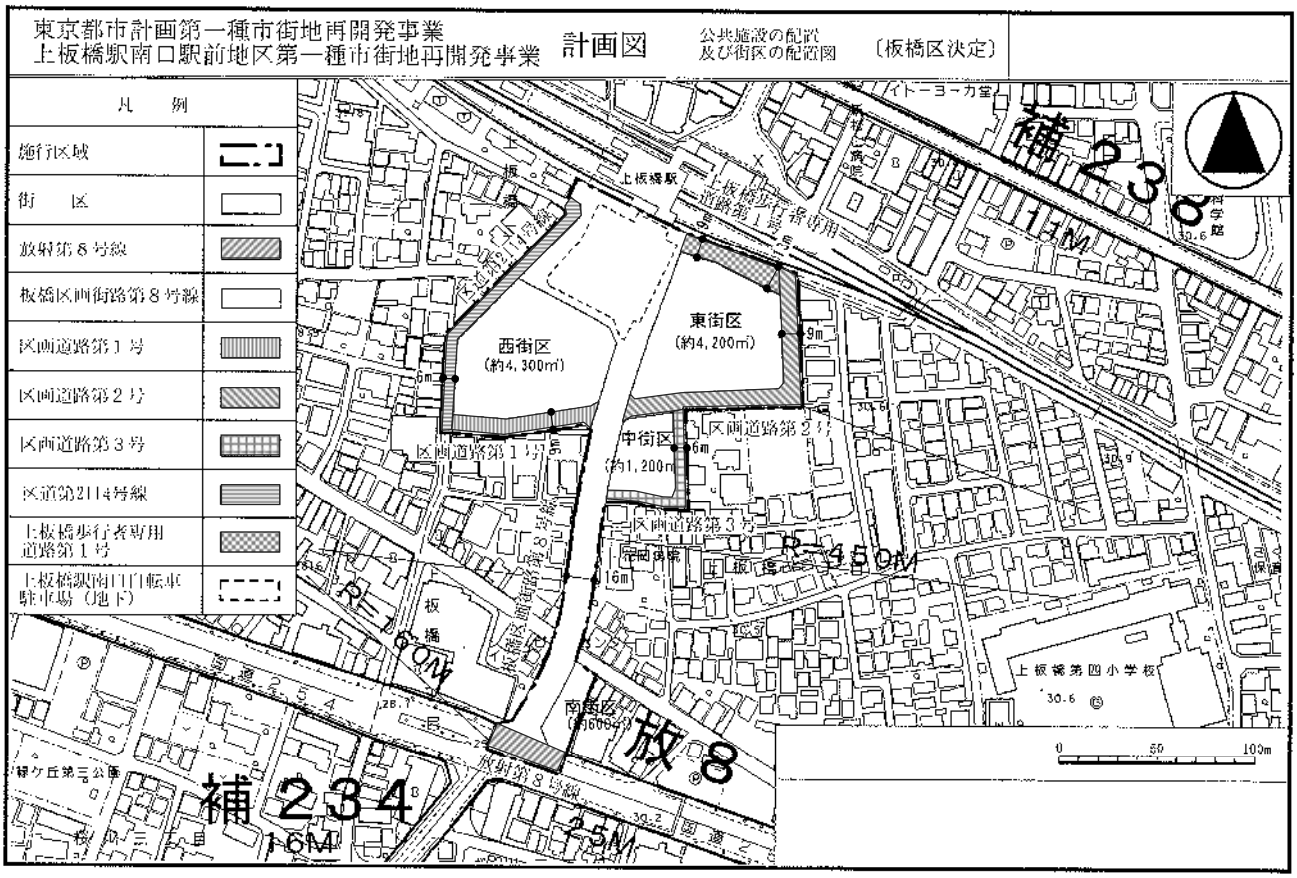
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画
	西	約4,300㎡	敷地内に歩道と一体となった歩行者空間を確保するため、壁面の位置の限度を定める。 南街区の敷地東側には、周辺環境に配慮するため、幅員１ｍ以上の空地を確保する。
	東	約4,200㎡	
	中	約1,200㎡	
	南	約　600㎡	

住宅建設の目標	戸数	面積	備考
	約700戸	約62,000㎡	

参考	地区計画区域（上板橋駅南口駅前地区）内にあり。高度利用地区（上板橋駅南口駅前地区）内にあり。

「施行区域、公共施設の配置、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：　駅前広場等の都市基盤の整備と建物の不燃化により防災面での改善を行うとともに、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、第一種市街地再開発事業を定める。


東京都市計画第一種市街地再開発事業
上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図
公共施設の配置及び街区の配置図 〔板橋区決定〕
凡例
施行区域
街区
放射第８号線
板橋区画街路第８号線
区画道路第１号
区画道路第２号
区画道路第３号
区道第214号線
上板橋歩行者専用道路第１号
上板橋駅南口自転車駐車場（地下）
西街区
(約4,300㎡)
東街区
(約4,200㎡)
中街区
(約1,200㎡)
南街区
(約600㎡)
区画道路第１号
区画道路第２号
区画道路第３号
上板橋駅
上板橋歩行者専用道路第１号
R=150M
R=450M
補234
16M
25M
放8
補238
16M
上板橋第四小学校
緑ケ丘第三公園
イトーヨーカ堂
0 50 100m

東京都市計画第一種市街地再開発事業
上板橋駅南口駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図
建築物の高さの限度 壁面の位置の制限図 〔板橋区決定〕
凡例
施行区域
建物高さの限度 高層部
建物高さの限度 中層部
建物高さの限度 低層部
壁面の位置の制限 道路境界より２m
壁面の位置の制限 道路境界より1.5m
高さの制限 低層部15m
高さの制限 高層部140m
高さの制限 低層部20m
高さの制限 高層部132m
高さの制限 中層部50m
高さの制限 低層部25m
上板橋駅
R=150M
R=450M
補234
16M
25M
放8
補238
16M
上板橋第四小学校
緑ケ丘第三公園
イトーヨーカ堂
0 50 100m

〔平29.10.10 板橋区告示第380号〕

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名　称	大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積	約0.85ｈａ

公共施設の配置及び規模

	種　別	名　称	幅　員	延　長	面　積	備　考
道　路	幹線道路	都市計画道路 補助第26号線	約20m	約95m		都市計画道路の拡幅
	区画街路	板橋区特別区道 板1900号	約3m 〔約6m〕	約60m		整備済
		道鮫洲大山線 420号	約4m 〔約8m〕	約25m		整備済
		板橋区特別区道 板173号	約3m 〔約6m〕	約30m		整備済

建築物の整備

街区番号	建　築　物		主要用途	建築物の高さの限度※１	敷地面積の対する	
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)			建築面積の割合	延べ面積の割合
A	約1,840㎡	約26,600㎡ (約18,600㎡)	住宅・店舗・駐車場	95m	約6／10	約60／10
B	約300㎡	約1,990㎡ (約1,750㎡)	住宅・店舗・駐車場	45m	約7／10	約50／10
C	約210㎡	約700㎡ (約600㎡)	店舗	45m	約6／10	約50／10
D	約870㎡	約10,750㎡ (約7,100㎡)	住宅・店舗・駐車場	95m	約7／10	約57／10

参　考　（延べ面積合計：約40,040㎡）

※１：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。

※２：高度利用地区の制限内容

街　区	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
A-1	75/10	17/10	6/10	200 ㎡	2m,4m
A-2	50/10	10/10	6/10		
A-3	50/10	10/10	4/10		
B	50/10	17/10	8/10	200 ㎡	1m
C	50/10	17/10	8/10	200 ㎡	1m
D-1	65/10	17/10	7/10	200 ㎡	2m,5m
D-2	45/10	10/10	5/10		

建築敷地の整備

街区番号	建築敷地面積	整備計画
A	約3,100㎡	道路境界より、建物を1.0m、2.0m、4.0m、5.0m、6.0m後退し、歩道状空地を確保すると共に、広場状空地を約310㎡整備する。
B	約430㎡	
C	約350㎡	
D	約1,250㎡	

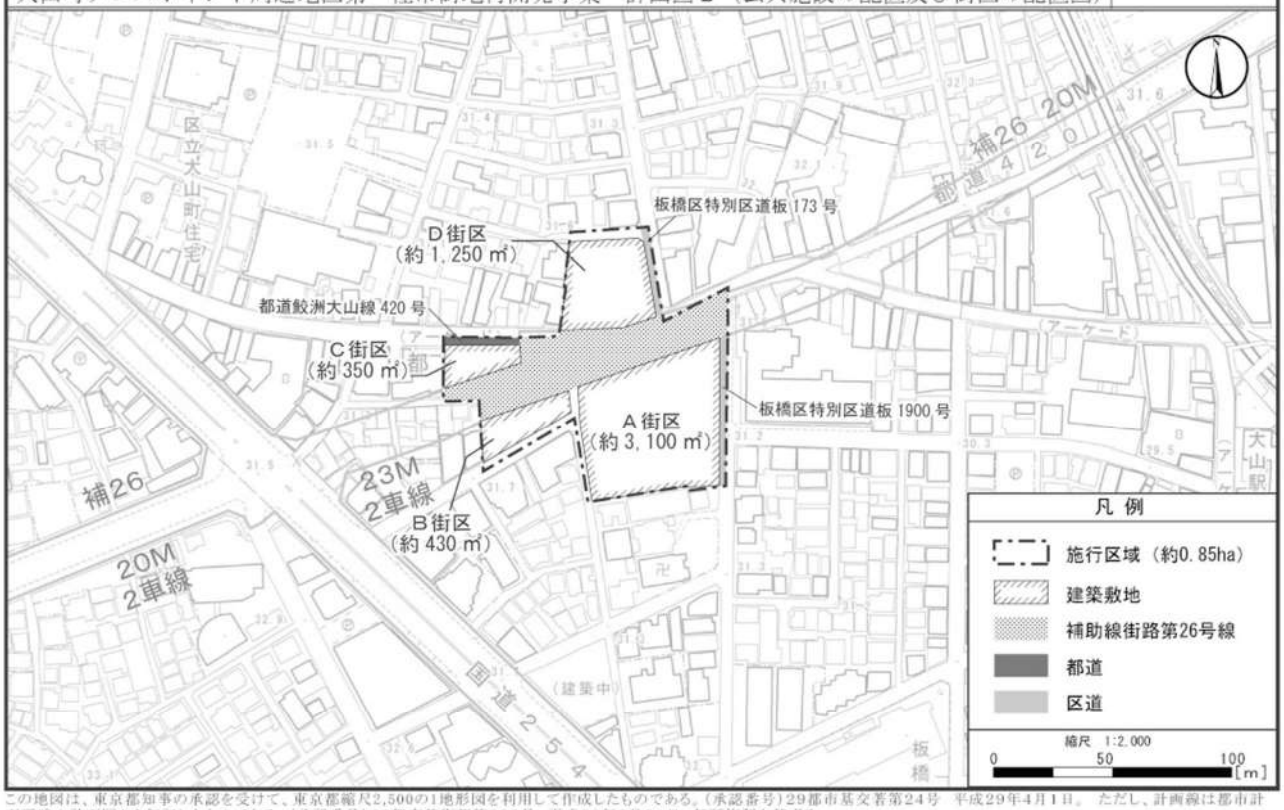
住宅建設の目標	戸　数	面　積	備　考
	約330戸	約34,190㎡	

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置、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、地域の活性化と建物の不燃化、共同化を行い、併せて住環境等の改善を行う。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　［板橋区決定］

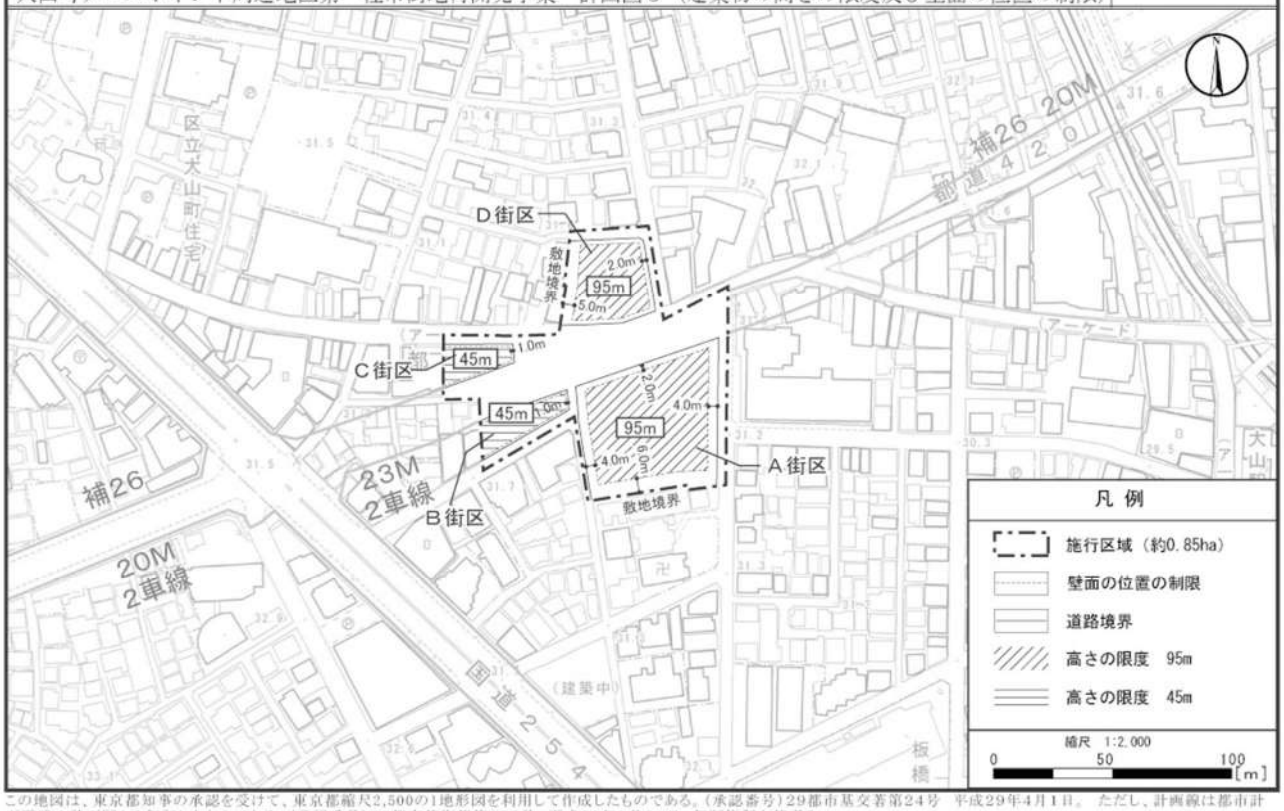
大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業　計画図２（公共施設の配置及び街区の配置図）



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）29都市基交著第24号　平成29年4月1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）28都市基街都第332号　平成29年3月31日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　［板橋区決定］

大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業　計画図３（建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限）



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）29都市基交著第24号　平成29年4月1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）28都市基街都第332号　平成29年3月31日。無断複製を禁ずる。

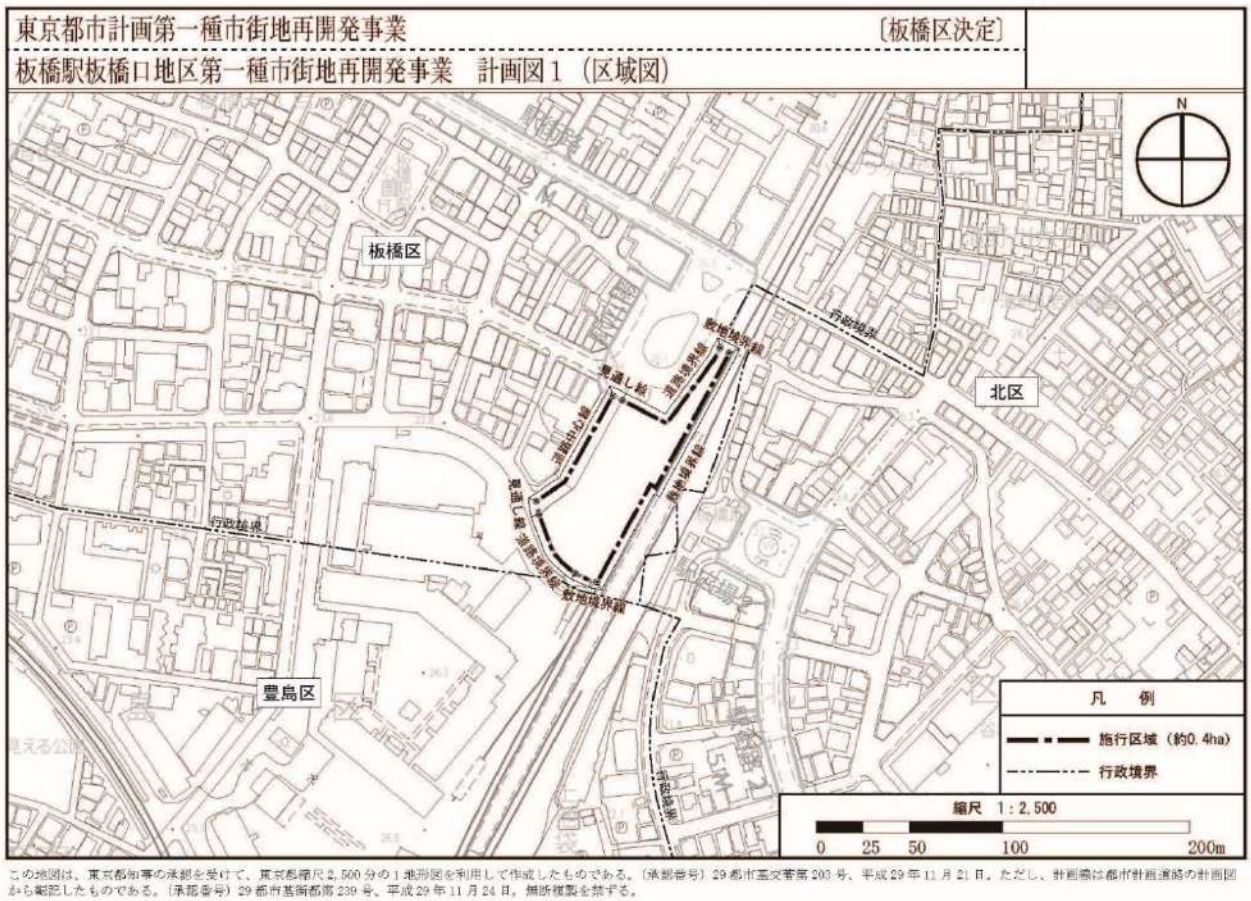
（平30.10.11
板橋区告示第449号）

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名　称		板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 0.4ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種　別	名　称	幅員	延長	備　考
		区画街路	板橋区特別区道第 2001 号線	6.0m〔12.0m〕	約 75m	整備済
建築物の整備		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
		約 2,500 ㎡	約 53,300 ㎡（約 36,800 ㎡）	住宅、商業、公益、駐車場		130m
		※1：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、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。				
建築敷地の整備		建築敷地面積	整　備　計　画			
		約 3,880 ㎡	・道路から壁面の位置を 2.5m、4.0m後退し、歩道状空地を確保する。 ・敷地の北側に広場状空地（約 380 ㎡）を整備する。 ・敷地の南側に広場（約 150 ㎡）を整備する。			
備　考		地区計画区域及び高度利用地区内にあり。				

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置、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」

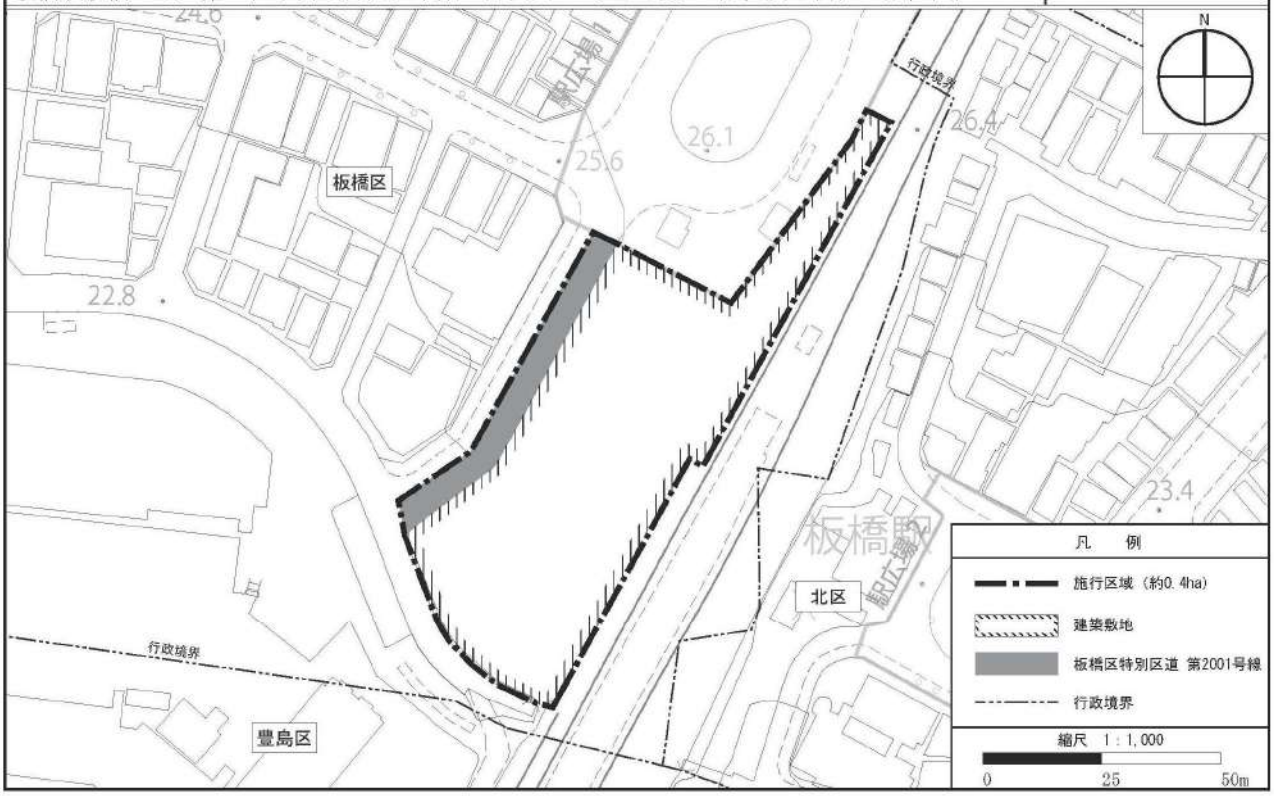
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、板橋区の玄関口にふさわしい暮らしやすく、活気あふれる拠点の形成を目指すため、当該地区における第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うものである。



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）29都市基交著第203号、平成29年11月21日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図より転記したものである。（承認番号）29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　〔板橋区決定〕

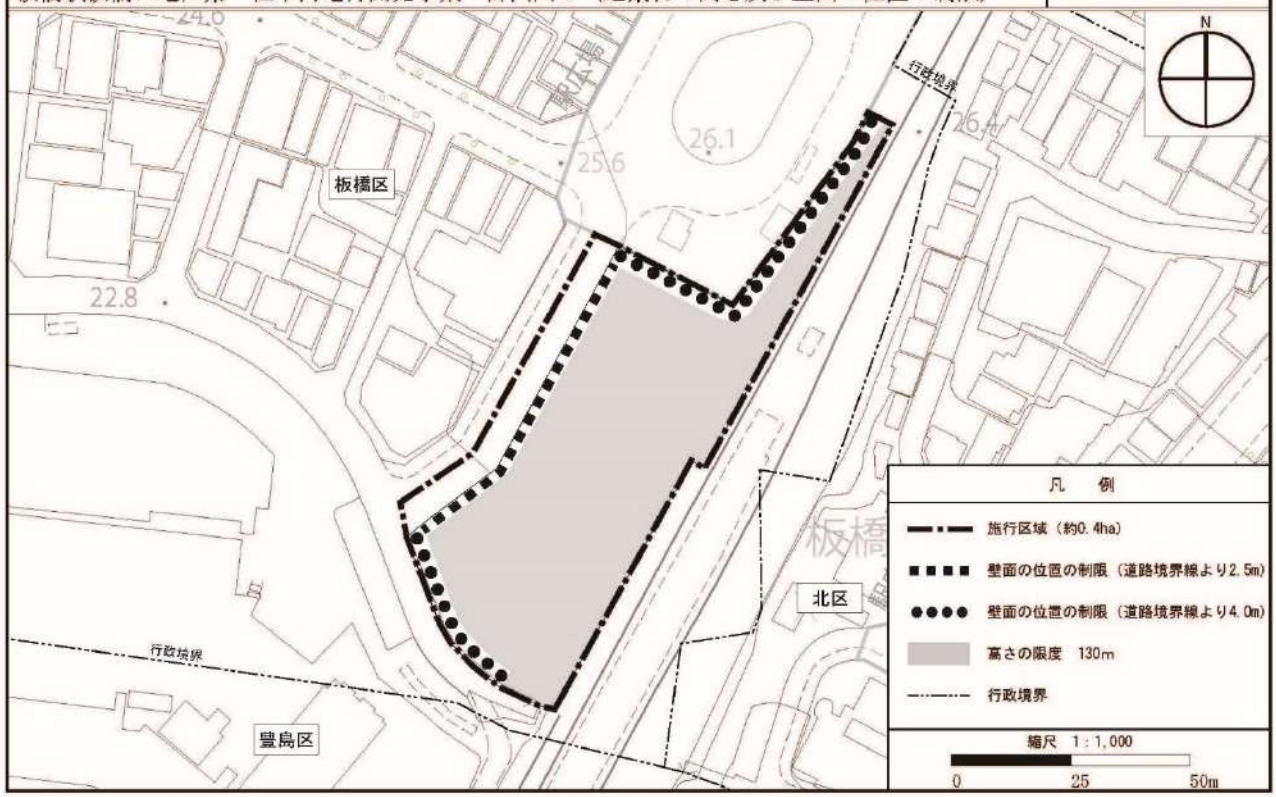
板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業　計画図２（公共施設の配置及び街区の配置図）



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）29都市基交著第203号、平成29年11月21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）29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　〔板橋区決定〕

板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業　計画図３（建築物の高さ及び壁面の位置の制限）



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）29都市基交著第203号、平成29年11月21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）29都市基街都第239号、平成29年11月24日。無断複製を禁ずる。

〔 平31．2．13
板橋区告示第63号 〕

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

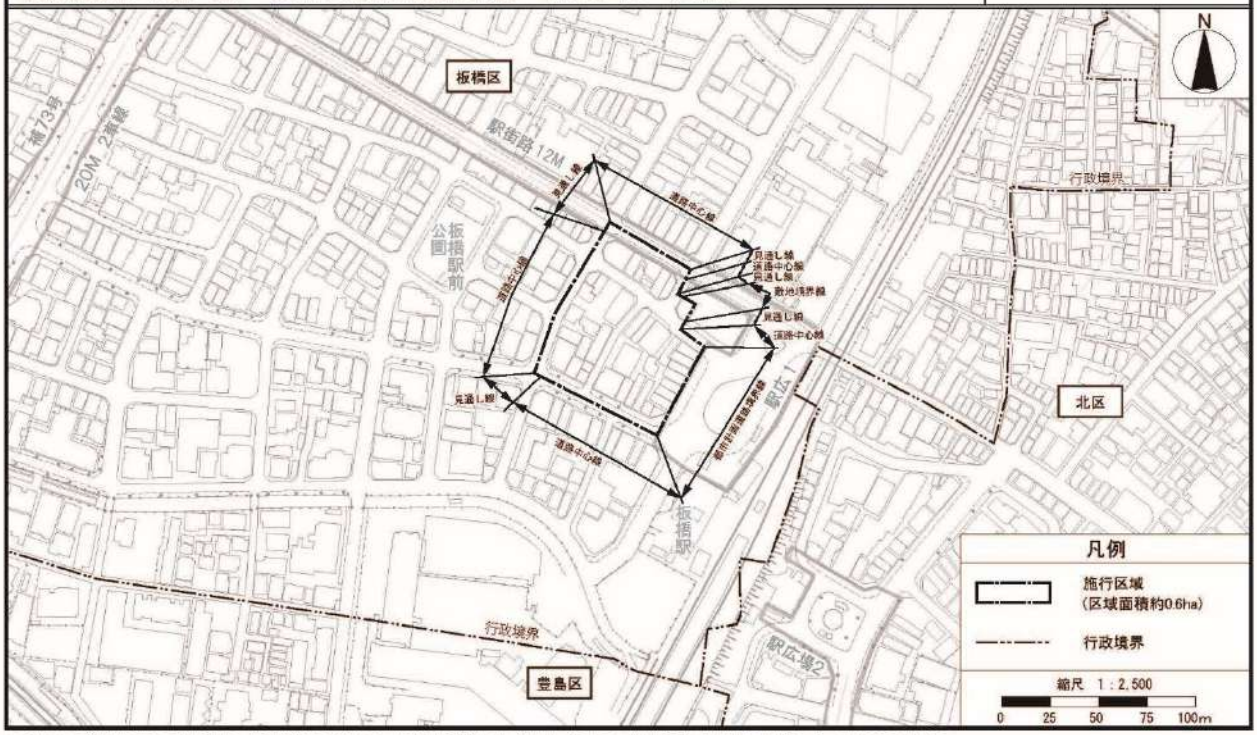
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="6">板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">施行区域面積</td><td colspan="6">約0.6 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="7">公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="6">道　路</td><td>種　別</td><td>名　称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>面積</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>幹線道路</td><td>都市計画道路
駅街路第１号線</td><td>6m
［12m］</td><td>約50m</td><td></td><td>都市計画道路
整備済</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区画街路</td><td>板橋区特別区道
第1833-01号線</td><td>6m
［12～18m］</td><td>約120m</td><td></td><td>整備済、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>板橋区特別区道
第2009号線</td><td>4m
［8m］</td><td>約80m</td><td></td><td>整備済</td></tr>
<tr><td>板橋区特別区道
第2023号線</td><td>3～6m
［6m］</td><td>約80m</td><td></td><td>整備済</td></tr>
<tr><td>板橋区特別区道
第2005号線</td><td>3～6m
［6m］</td><td>約20m</td><td></td><td>整備済</td></tr>
<tr><td>公　園</td><td>公園</td><td>公園</td><td></td><td></td><td>約60㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物の整備</td><td>街区
番号</td><td>建築面積</td><td>延べ面積
（容積対象面積）</td><td>主要用途</td><td colspan="2">建築物の高さの限度
※１</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>A</td><td>約1,900㎡</td><td>約43,250㎡
（約30,960㎡）</td><td>住宅、店舗、事務所、公益、駐車場</td><td colspan="2">高層部　150m
低層部　25m</td><td rowspan="2">※１　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、１２ｍまでは当該建築物の高さに算入しない。</td></tr>
<tr><td>B</td><td>約325㎡</td><td>約1,570㎡
（約1,470㎡）</td><td>店舗、事務所</td><td colspan="2">25m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築敷地の整備</td><td>街区
番号</td><td>建築敷地面積</td><td colspan="6">整備計画</td></tr>
<tr><td>A</td><td>約3,260㎡</td><td colspan="6" rowspan="2">・道路から壁面の位置を1.0m、2.0m、4.0m後退し、歩道状空地を確保する。
・A街区の東側に広場状空地（約230㎡）を整備する。
・A街区の西側に広場状空地（約260㎡）を整備する。</td></tr>
<tr><td>B</td><td>約545㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">住宅建設の目標</td><td colspan="2">戸数</td><td colspan="3">面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td colspan="2">約370戸</td><td colspan="3">約26,700㎡</td><td>建築基準法第５２条第６項による共同住宅の共用廊下等の面積を除く。</td></tr>
<tr><td colspan="2">参　考</td><td colspan="6">地区計画区域（板橋駅西口地区）内にあり。高度利用地区（板橋駅西口地区）内にあり。</td></tr>
</table>

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置、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、板橋区のにぎわい拠点にふさわしい、住宅と商業施設が調和した市街地を形成するため、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。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　〔板橋区決定〕

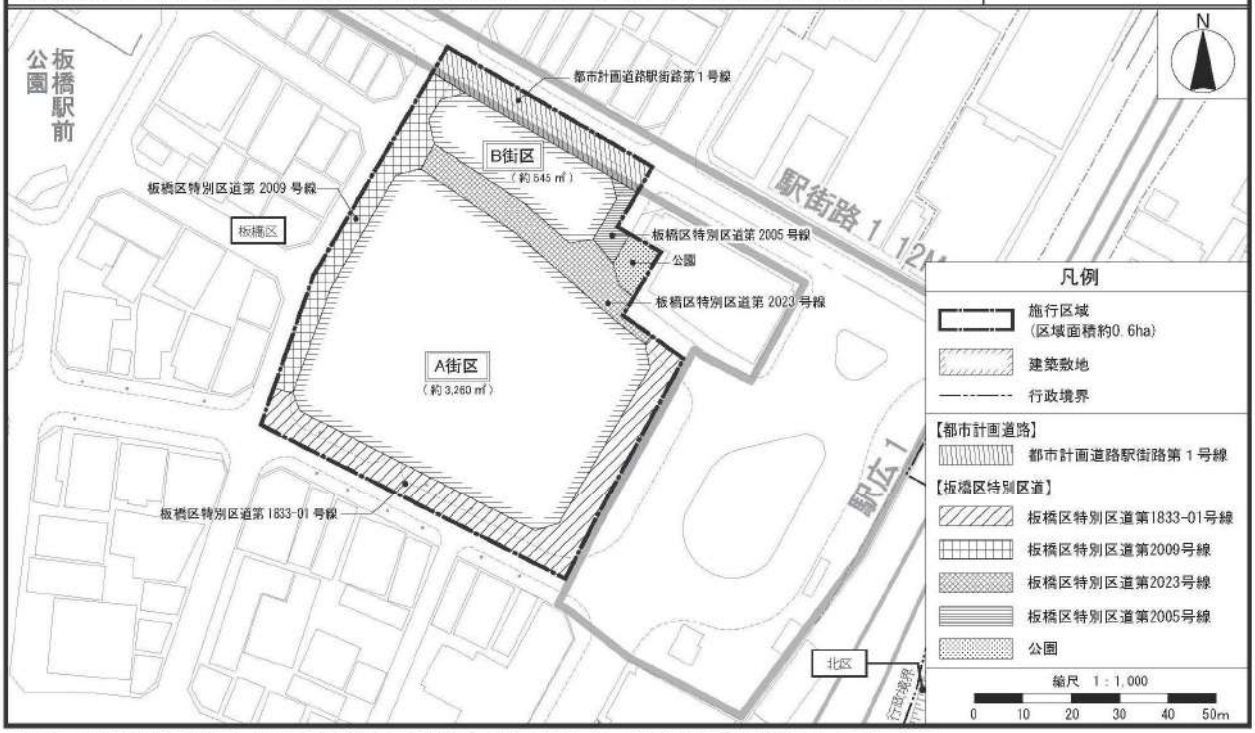
板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業　計画図１（区域図）



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。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　〔板橋区決定〕

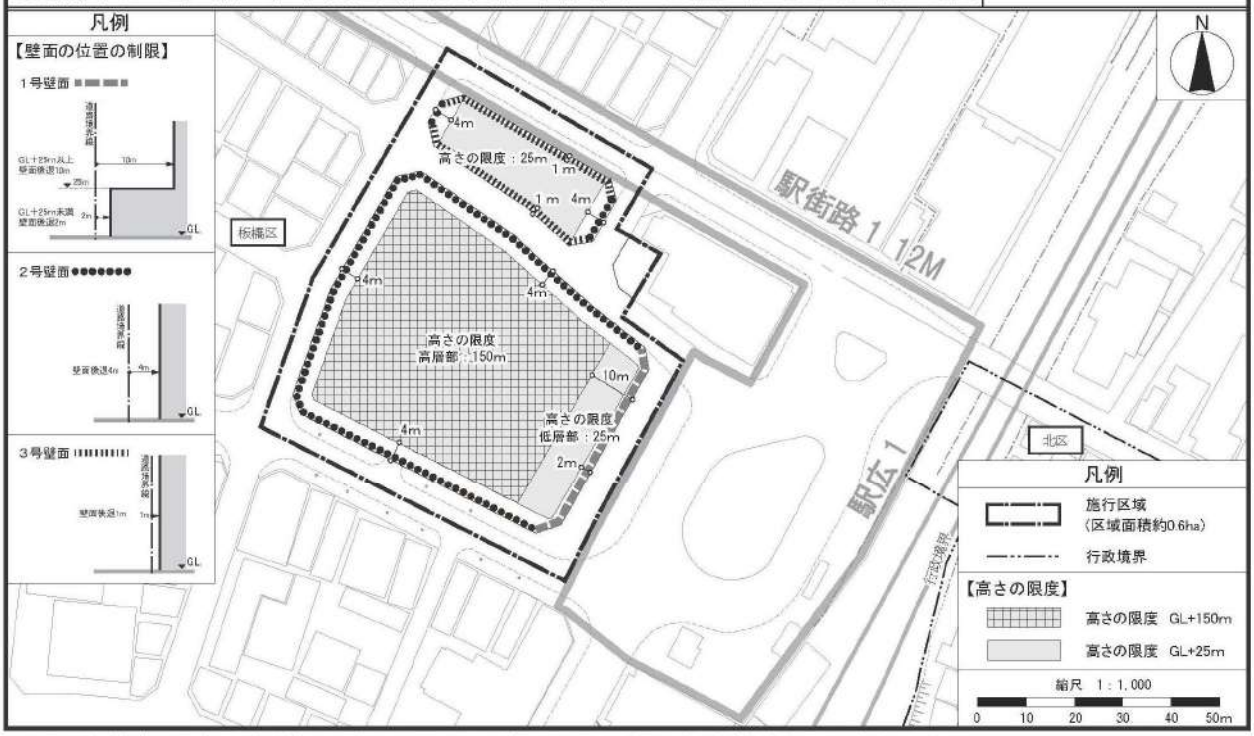
板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業　計画図２（公共施設の配置図及び街区の配置図）



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。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　〔板橋区決定〕

板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業　計画図３（建築物の高さ及び壁面の位置の制限）



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。

（令４．３．31
板橋区告示第148号）

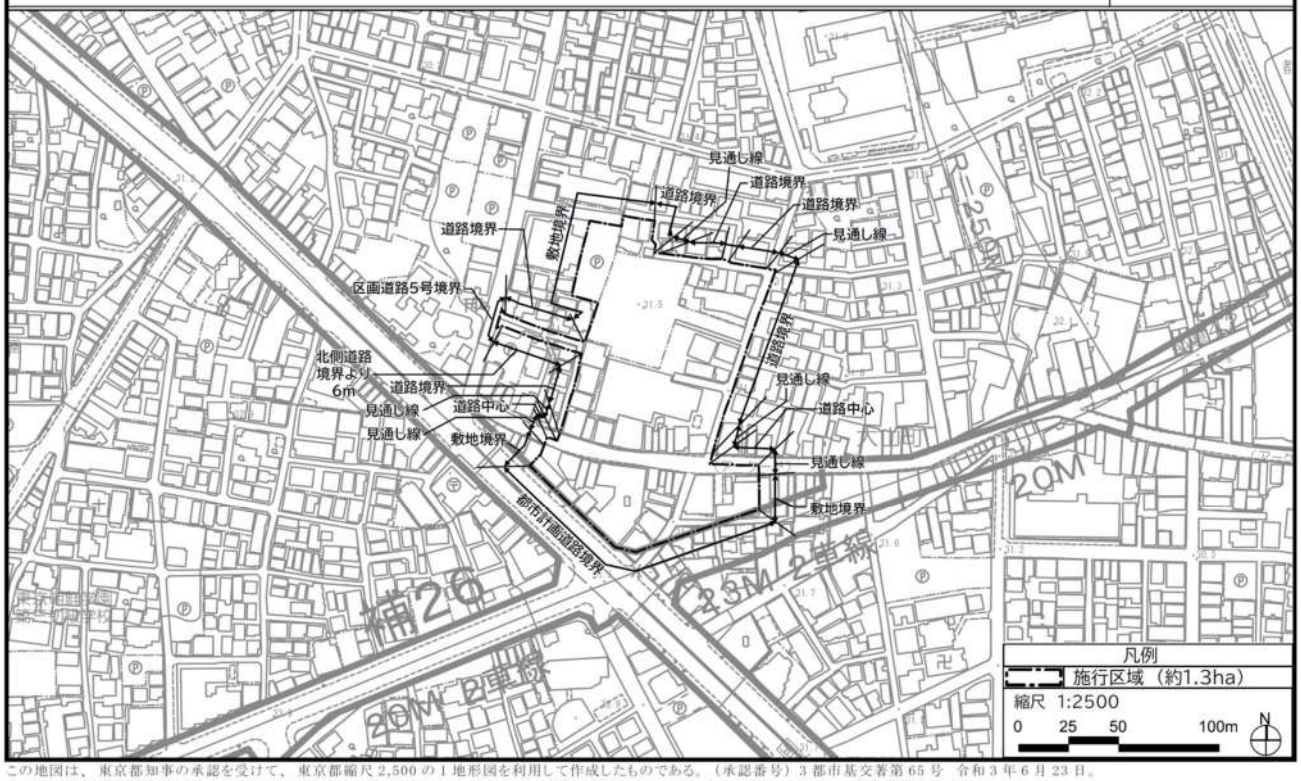
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="7">大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">施行区域面積</td><td colspan="7">約1.3 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="7">公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="4">道　路</td><td>種　別</td><td>名　称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>面積</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区画街路</td><td>区画道路3号
（都道420号鮫洲大山線）</td><td>8m～10m
［一部4m～5m］</td><td>約105m</td><td></td><td colspan="2">整備済、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路5号</td><td>6m</td><td>約170m</td><td></td><td colspan="2">一部拡幅、一部新設</td></tr>
<tr><td>区画道路6号
（板橋区特別区道第1920-2号線）</td><td>6m</td><td>約90m</td><td></td><td colspan="2">拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路7号</td><td>8m</td><td>約25m</td><td></td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公　園</td><td rowspan="2">公園</td><td>公園１号</td><td></td><td></td><td>約830㎡</td><td colspan="2">新設（歩行者空間を確保する）</td></tr>
<tr><td>公園２号</td><td></td><td></td><td>約310㎡</td><td colspan="2">新設（歩行者空間を確保する）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物の整備</td><td>街区番号</td><td>建築面積</td><td>延べ面積
（容積対象面積）</td><td>主要用途</td><td colspan="2">建築物の高さの限度　※１</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>A</td><td>約4,000㎡</td><td>約42,660㎡
（約27,980㎡）</td><td>住宅、
店舗、
駐車場</td><td colspan="2">107m</td><td rowspan="2">※１　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、５ｍまでは当該建築物の高さに算入しない。</td></tr>
<tr><td>B</td><td>約1,530㎡</td><td>約28,460㎡
（約20,320㎡）</td><td>住宅、
店舗、
駐車場</td><td colspan="2">107m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築敷地の整備</td><td>街区番号</td><td>建築敷地面積</td><td colspan="5">整備計画</td></tr>
<tr><td>A</td><td>約6,330㎡</td><td colspan="5" rowspan="2">・道路境界から壁面の位置を2.0m後退し、歩道状空地を確保する。
・A街区の東側に広場状空地（約880㎡）、西側に広場状空地（約110㎡）を整備する。
・B街区の東側に広場状空地（約150㎡）、西側に広場状空地（約490㎡）を整備する。</td></tr>
<tr><td>B</td><td>約2,710㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">住宅建設の目標</td><td colspan="3">戸数</td><td colspan="2">面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td colspan="3">約560戸</td><td colspan="2">約43,350㎡</td><td>建築基準法第５２条第６項による共同住宅の共用廊下等の面積を除く。</td></tr>
<tr><td colspan="2">参　考</td><td colspan="7">地区計画区域（大山駅西地区）内にあり。高度利用地区（大山町ピッコロ・スクエア周辺地区）内にあり。</td></tr>
</table>

「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。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　〔板橋区決定〕

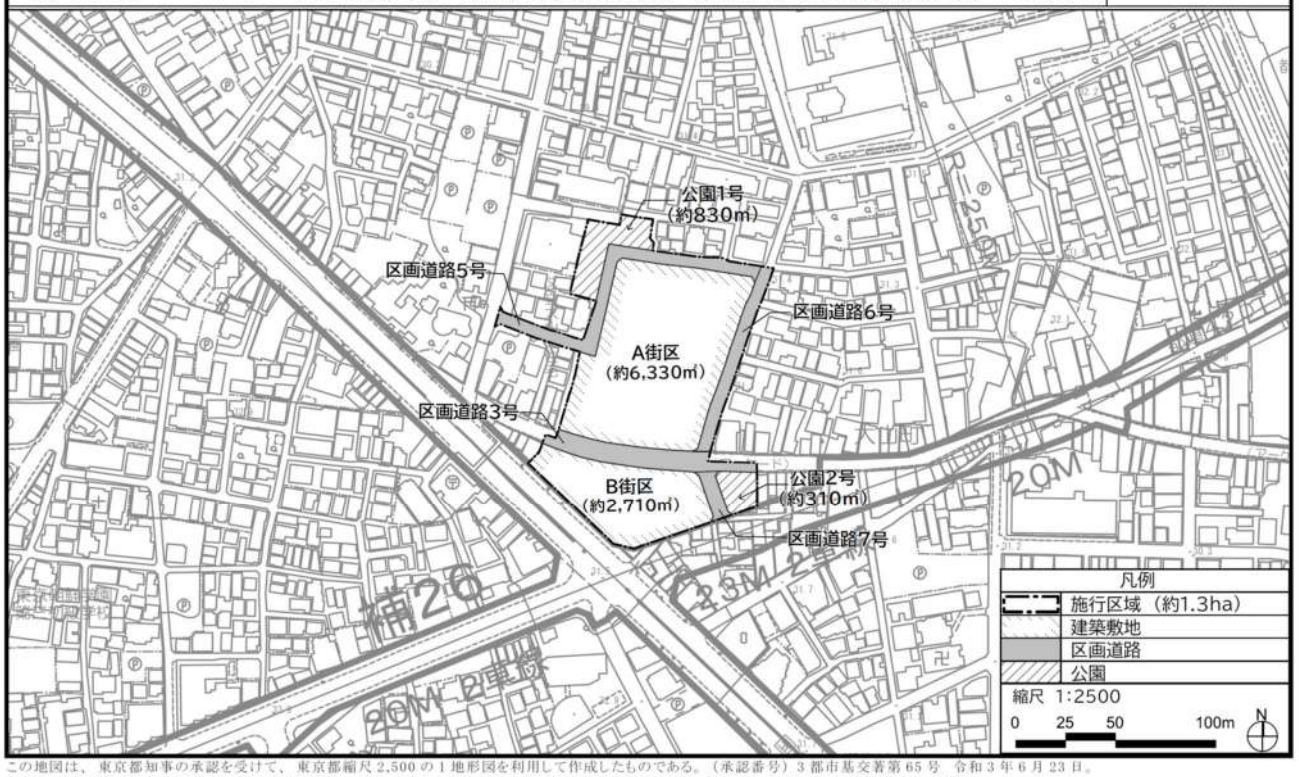
大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業　計画図1（区域図）



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。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　〔板橋区決定〕

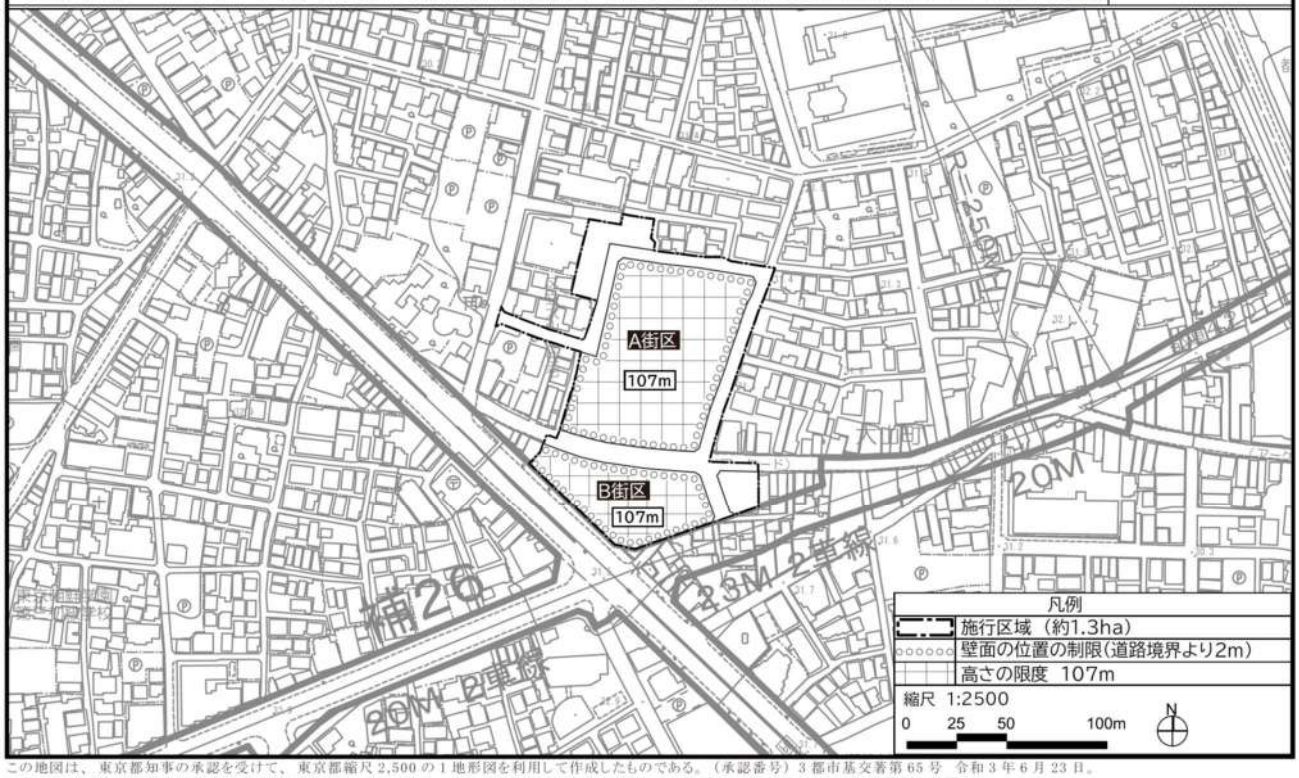
大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業　計画図2（公共施設及び街区の配置図）



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。

東京都市計画第一種市街地再開発事業　〔板橋区決定〕

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　計画図3（建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限）



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。

⑸　防災街区整備事業

〔平18.11.2
板橋区告示第367号〕

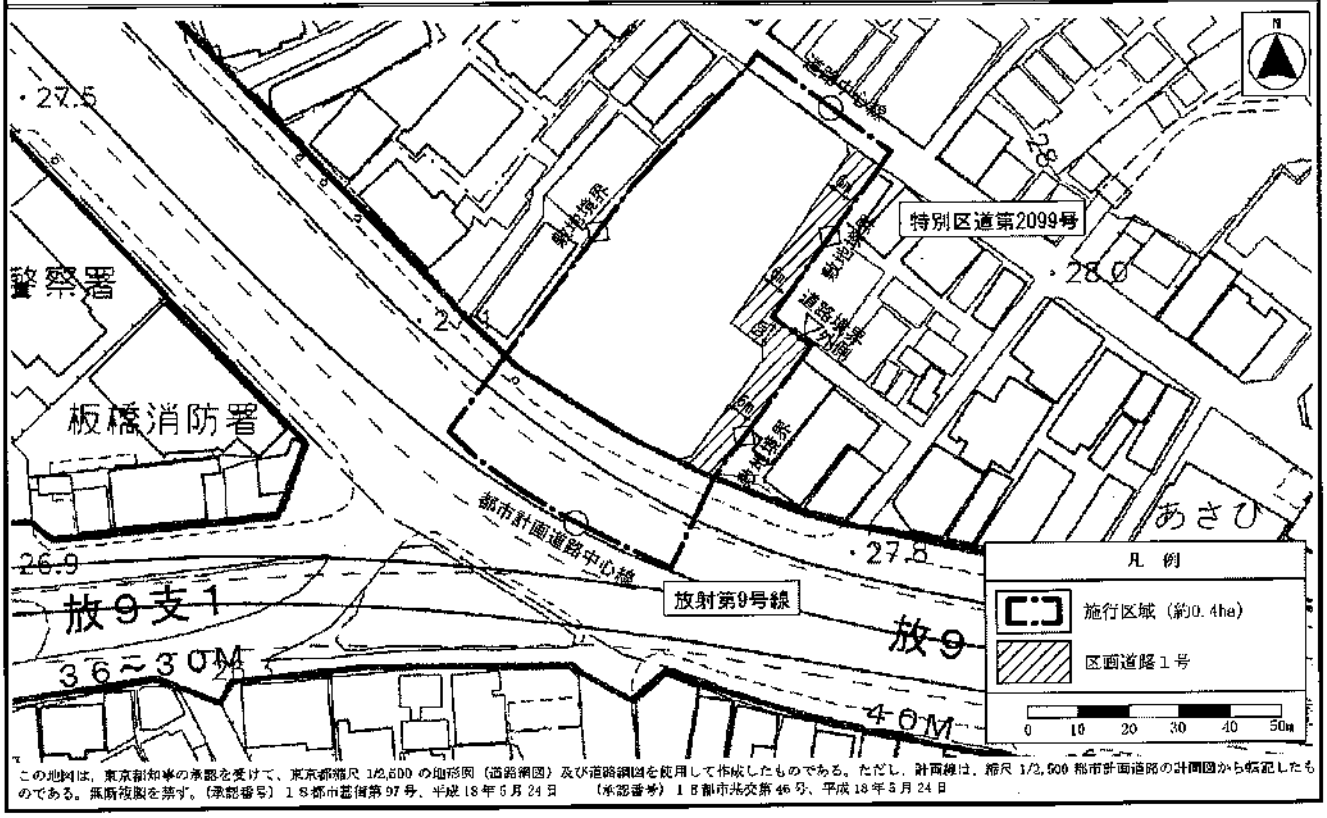
幅員の（　）は全幅員を示す。

<table>
<tr><td colspan="2">名　称</td><td colspan="5">板橋三丁目地区防災街区整備事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td colspan="5">約0.4ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道路</td><td>種　別</td><td>名　　称</td><td colspan="2">規　　模</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>幹線道路</td><td>東京都市計画道路幹線街路放射第９号線</td><td colspan="2">別に都市計画において定めるとおり</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">区画道路</td><td>特別区道第2099号</td><td colspan="2">幅員 4m（8m）　延長 約34m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路１号</td><td colspan="2">幅員 6m　　延長 約80m</td><td>新設
防災公共施設</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">防災施設建築物の整備に関する計画</td><td colspan="2">構　造</td><td>高　さ</td><td>配　列</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td colspan="2">鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物とする。</td><td>7m以上、
100m以下</td><td>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面までの距離は、既存道路、区画道路１号との境界及び隣接敷地との境界から２ｍ以上でなければならない。ただし、次に該当する建築物等はこの限りでない。
１　歩行者の安全を確保する為に必要な上屋、庇の部分、手すり、駐車場の用に供する車路出入口
２　給排気施設の部分</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">備　考</td><td colspan="5">特定防災街区整備地区内</td></tr>
</table>

「施行区域及び公共施設の配置は計画図表示のとおり」

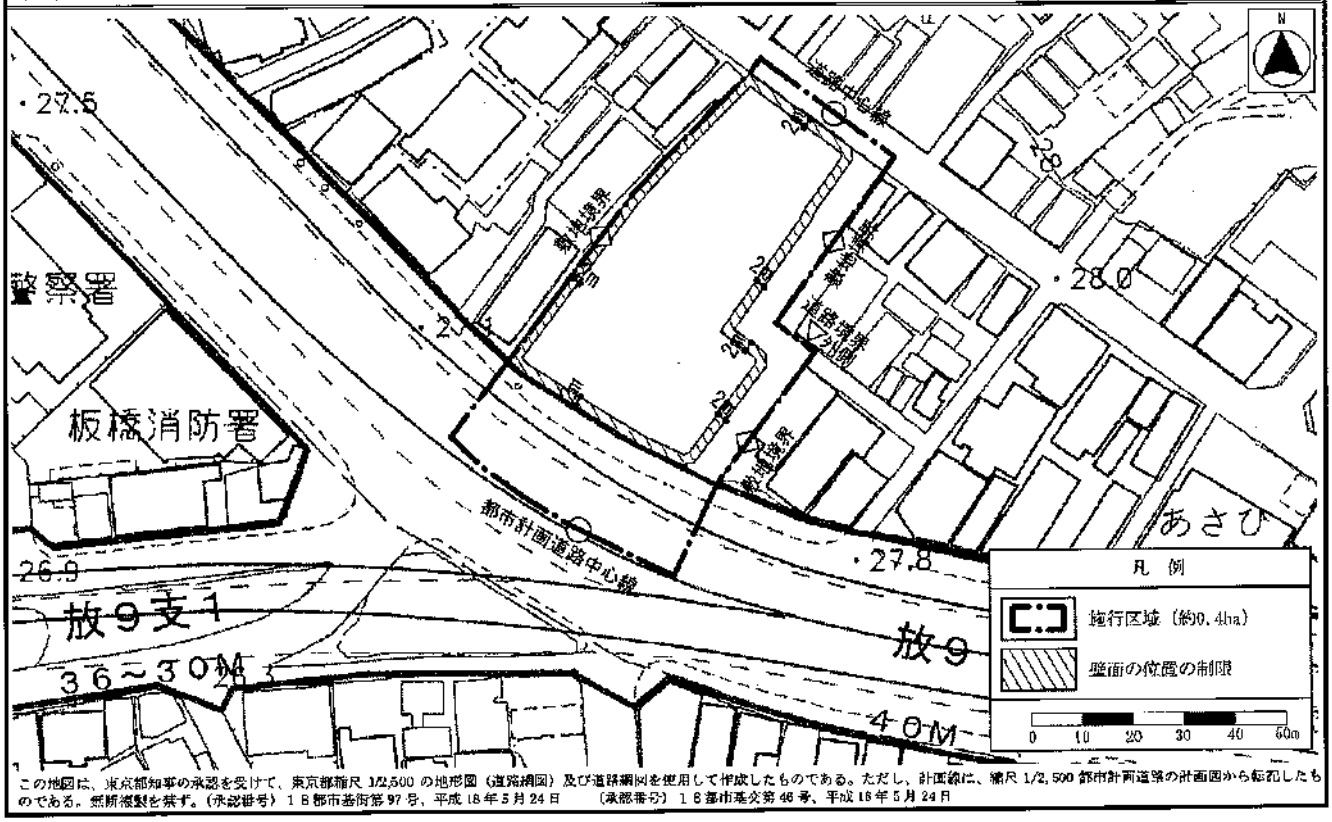
理　由　：特定防災機能の確保並びに土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防災街区整備事業を決定する。

東京都市計画防災街区整備事業
板橋三丁目地区防災街区整備事業　計画図　公共施設配置図　〔板橋区決定〕



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）及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺 1/2,500 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）１８都市基街第97号、平成18年5月24日　（承認番号）１８都市共交第46号、平成18年5月24日

東京都市計画防災街区整備事業
板橋三丁目地区防災街区整備事業　計画図　壁面の位置の制限　〔板橋区決定〕



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）及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺 1/2,500 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）１８都市基街第97号、平成18年5月24日　（承認番号）１８都市共交第46号、平成18年5月24日

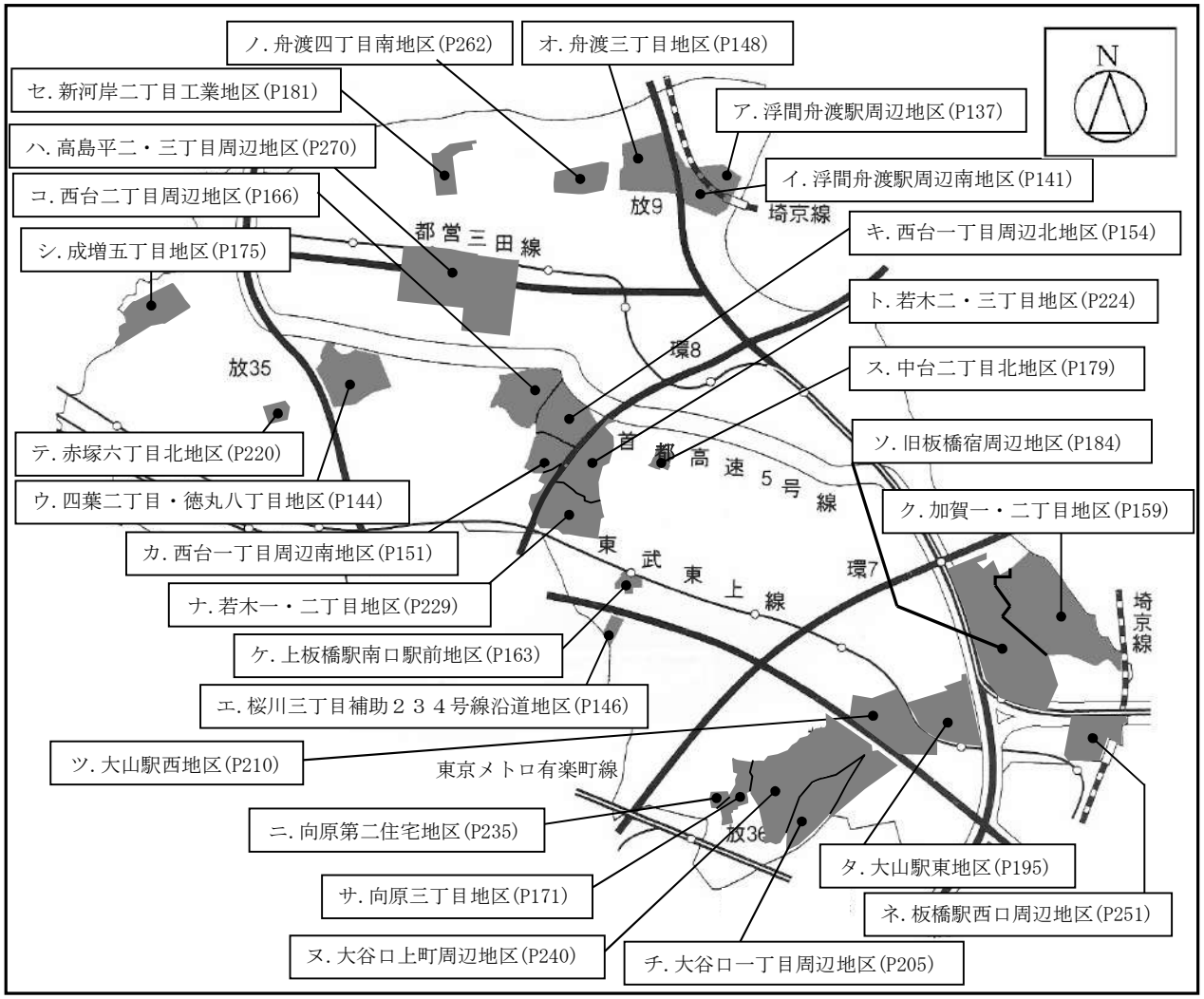
11. 地区計画等

(1) 地区計画

区では、基本構想の施策の一つである「安全で安心なうるおいあるまち」を実現するため、各地区において住民のみなさんとともにまちづくりを進めている。現在では、下図の２５地区において地区計画を定めている。

地区計画とは、都市計画法第１２条の５に規定しており、一言でいうと「皆さんのまちの身近なルールづくり」である。まとまりのある町丁目や街区、あるいは共通の特徴を持っている地域ごとに計画をつくり、それを板橋区が都市計画に定める。こうすることにより、法的な強制力を持った「まちづくりのルール」となる。

■地区計画区域位置図



ア．浮間舟渡駅周辺地区

（昭61.1.21 板橋区告示第21号）（平5.6.25 板橋区告示第313号）（平11.11.11変更 板橋区告示第846号）

名　　称			浮間舟渡駅周辺地区地区計画			
位　　置			板橋区舟渡一丁目地内			
面　　積			約　６．１　ha			
地区計画の目　　標			土地の合理的な高度利用を促進し、駅周辺地区としてふさわしい商業地の形成を図るとともに、住商工の共存した地域特性を生かした活力あるまちづくりをめざす。 また、地区の防災性の向上を図り、災害に強いまちづくりをすすめる。 さらに、公益施設の整備、小公園の設置及び安全な歩行者空間の確保等により魅力ある地域社会の形成を図る。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方　　針		地区を商業地区、近隣商業Ａ，Ｂ地区及び住商工共存地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を次のように定める。 1.　商業地区は、商業・業務系を主体とする土地の高度利用を図る。 2.　近隣商業Ａ，Ｂ地区は商業系と住宅系の調和した土地利用を図ることとし、近隣商業Ｂ地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進しつつ、市街地再開発事業による総合的な整備を行う。 3.　住商工共存地区は、既存の土地利用に配慮し、住環境と生産環境の調和を図る。 また、地区全体として一体性のある合理的な土地利用の実現を図る。			
	地区施設の整備の方針		駅周辺地区の交通を円滑に処理するため、区画道路を整備するとともに、歩行者優先通路を確保し、安全な歩行者空間の形成を図る。 また、地区内に小公園及び広場等を設け、地区住民の憩いの場とする。			
	建築物等の整備の方針		地域の特性をふまえ、さらに駅周辺地区にふさわしい健全で合理的な土地利用の実現を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 1.　合理的な土地利用と秩序ある街並の形成を図るため、敷地面積の区分に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度、建築物の意匠及びかき又はさくの構造の制限を定める。 　また、敷地の細分化を防止するとともに良好な環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2.　健全な地域環境の形成を図るため、建築物の用途の制限として、青少年の健全な育成を損なう恐れのある風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業施設の立地を規制する。さらに、地区区分に応じた制限を次のように定める。 ⑴　商業地区及び近隣商業Ａ，Ｂ地区については、魅力ある商業・住宅地の形成を促進するため、工場・倉庫の立地を制限する。 ⑵　住商工共存地区については、住環境と生産環境との調和を図るため、付近住居の環境を害する恐れのある事業を営む工場の立地を制限する。 3.　商業地区については、土地の合理的な高度利用を促進するため、建築物の高さの最低限度を定める。 4.　安全な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道　路	名　　称	幅　　員	延　　長	備　　考
			区画道路１号	１０ｍ	約４１０ｍ	新　　設 ※
			区画道路２号	４ｍ	約１００ｍ	新　　設
			区画道路３号	６ｍ	約１１０ｍ	拡　　幅
		公　園	名　　称	面　　積		備　　考
			公園１号	約　３００㎡		新　　設
			公園２号	約　３００㎡		新　　設

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の公共空地	名　　称	幅　　員	延　長	備　　考
	歩行者優先通路１号	４ｍ	約１４０ｍ	新　　設
	歩行者優先通路２号	４ｍ	約　６０ｍ	新　　設
	通路状空地	２．５ｍ	約　４０ｍ	新　　設
	広場状空地	面　　積	約５４０㎡	新　　設

建築物等に関する事項

地区の区分		商業地区	近隣商業Ａ地区	近隣商業Ｂ地区	住商工共存地区
	名称				
	面積	約０．８ha	約０．９ ha	約０．５ ha	約３．９ 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。

商業地区	近隣商業Ａ地区	近隣商業Ｂ地区	住商工共存地区
⑴風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第１項第一号に掲げるキャバレー ⑵風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第６項第三号に掲げる興行場 ⑶風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第６項第五号に掲げる営業を行う店舗 ⑷風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第６項第四号に掲げる宿泊施設 ⑸建築基準法別表第二(ヘ)項第五号に掲げる倉庫業を営む倉庫 ⑹建築基準法別表第二(に)項第二号に掲げる工場	⑴風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第６項第四号に掲げる宿泊施設 ⑵建築基準法別表第二(ヘ)項第五号に掲げる倉庫業を営む倉庫 ⑶建築基準法別表第二(ヘ)項第二号及び(と)項第三号に掲げる工場		⑴風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第１項第一号に掲げるキャバレー ⑵東京都特別工業地区建築条例別表第二第二項に掲げる事業を営む工場（注）

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度※

敷地面積の区分	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度
200㎡以上	40/10
200㎡未満	30/10

敷地面積の区分	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度
75㎡以上	30/10
75㎡未満	25/10

————

敷地面積の区分	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度
75㎡以上	30/10
75㎡未満	25/10

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度※	２００㎡	７５㎡	３０００㎡	７５㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、１号壁面については、道路の路面の中心から高さ２．５ｍをこえる範囲にあっては、この限りでない。			
		建築物等の高さの最高限度※	２０ｍ 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、これを当該建築物の高さに算入しない。		―――――	２０ｍ 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、これを当該建築物の高さに算入しない。
		建築物等の高さの最低限度	７ｍ ただし、付属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門、へいを含む。）及び当該建築物のうち高さ７ｍ以上の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の８分の１を超える場合には当該建築物のその他の部分については、この限りでない。	―――――		
		建築物等の形態又は意匠の制限	道路に面する建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の色は、白、グ レー、茶等を基調とした落ちついた色調とする。			
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は生垣又はフェンスとする。ただし、0.6m以下の部分については、この限りでない。			

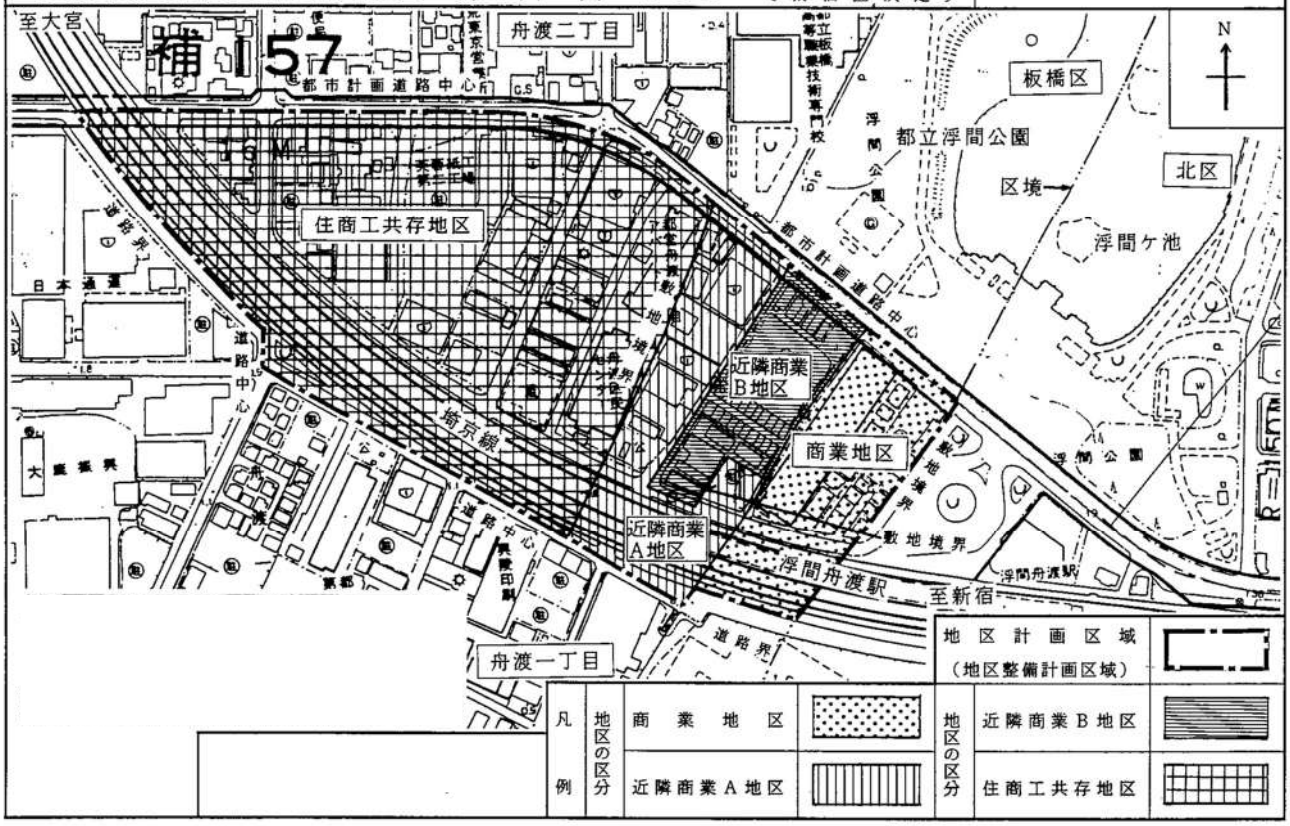
※は知事承認事項

「地区の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置は計画図表示のとおり」

理　由：埼京線浮間舟渡駅周辺に魅力ある商業地の形成を図るとともに、住環境と生産環境との調和のとれた活力あるまちづくりを推進するため、地区計画を決定する。

（注）：計画書中「建築物の用途の制限」の「住商工共存地区」の「(2)」において「東京都特別工業地区建築条例別表第2第2項」とあるのは、当該条例の廃止及び新条例の制定により、「東京都板橋区特別工業地区建築条例別表第2第1項」となっています。

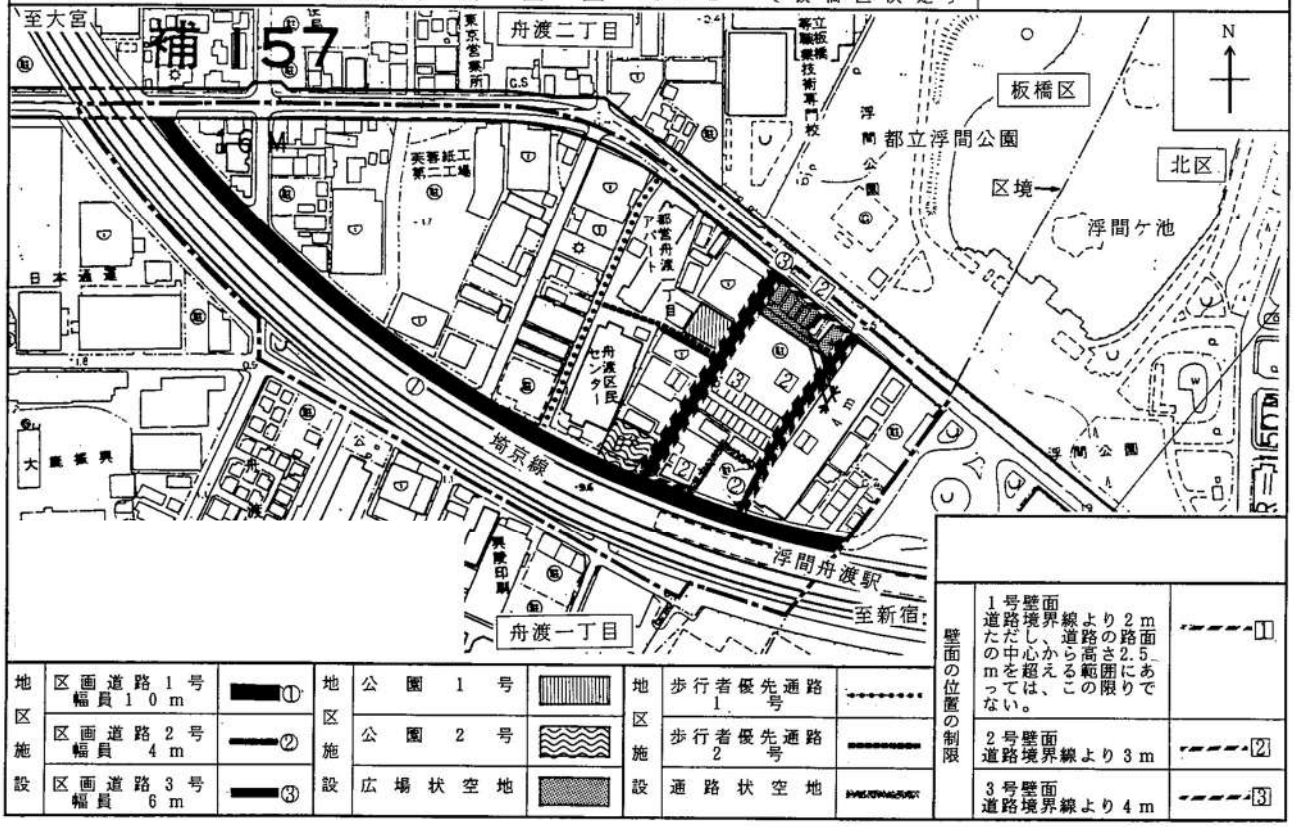
東京都市計画地区計画
浮間舟渡駅周辺地区地区計画　計　画　図　その1　〔板橋区決定〕



凡例	地区の区分			地区の区分	
	商業地区			近隣商業B地区	
	近隣商業A地区			住商工共存地区	

地区計画区域（地区整備計画区域）

東京都市計画地区計画
浮間舟渡駅周辺地区地区計画　計　画　図　その2　〔板橋区決定〕



地区施設			地区施設		地区施設		壁面の位置の制限	
	区画道路1号 幅員10m	①		公園1号		歩行者優先通路1号		1号壁面 道路境界線より2m 道路の路面上、かつ高さ2.5mをこえる部分は、この限りでない。
	区画道路2号 幅員4m	②		公園2号		歩行者優先通路2号		2号壁面 道路境界線より3m
	区画道路3号 幅員6m	③		広場状空地		通路状空地		3号壁面 道路境界線より4m

イ．浮間舟渡駅周辺南地区

〔昭62.1.23 板橋区告示第28号〕〔平5.6.25 板橋区告示第314号〕〔平11.11.11変更 板橋区告示第847号〕

名　　称		浮間舟渡駅周辺南地区地区計画
位　　置		板橋区舟渡一丁目地内
面　　積		約　１０．９　ha
地区計画の目　　標		駅周辺地区としてふさわしい健全で合理的な土地利用を促進するとともに、住商工の共存した地域特性を生かした活力あるまちづくりをめざす。 また、地区の防災性の向上を図るとともに歩行者空間を確保し、災害に強い、安全なまちづくりをすすめる。 さらに、小公園の設置、生垣化の推進等により、うるおいのある快適な地域環境の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方　　針	地区を近隣商業街区、住商工共存Ａ・Ｂ・Ｃ街区及び準工業街区に区分し、それぞれ次のように定める。 1.　近隣商業街区は、商業系と住居系の調和した土地利用を図る。 2.　住商工共存Ａ・Ｂ・Ｃ街区は、既存の土地利用に配慮し、住環境と生産環境の調和のとれた土地利用を図る。 さらに、住商工共存Ａ・Ｂ街区のうち埼京線沿いの地区については、駅近接地としてふさわしい土地利用の実現を図る。 3.　準工業街区は、生産環境の維持に努めつつ、周辺環境と調和のとれた土地利用を図る。 また、地区全体として一体性のある合理的な土地利用の実現を図る。
	地区施設の整備の方針	駅周辺地区の交通を円滑に処理するため区画街路を整備するとともに、歩行者優先通路を確保し、安全な歩行者空間の形成を図る。 また、地区内に小公園を設け、地区住民の憩いの場とする。
	建築物等の整備の方針	地域の特性をふまえ、駅周辺地区にふさわしい健全で合理的な土地利用の実現を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 1.　合理的な土地利用と秩序ある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度、建築物の意匠及びかき又はさくの構造の制限を定める。 さらに、住商工共存Ａ・Ｂ・Ｃ街区については、敷地面積の区分に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定める。 また、敷地の細分化を防止するとともに良好な環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2.　健全な地域環境の形成を図るため、建築物の用途の制限として青少年の健全な育成を損なう恐れのある風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業施設の立地を規制する。さらに、街区区分に応じた制限を次のように定める。 ⑴　近隣商業街区については、魅力ある商業地の形成を促進するため、工場・倉庫の立地を制限する。 ⑵　住商工共存Ａ・Ｂ・Ｃ街区については、住環境と生産環境の調和を図るため、付近住居の環境を害する恐れのある事業を営む工場の立地を制限する。 さらに、住商工共存Ａ・Ｂ街区については、駅近接街区としてふさわしい土地利用を促進するため、倉庫の立地を規制するとともに、埼京線沿いの地区については、商業その他の業務の利便及び付近住居の環境を害する恐れのある事業を営む工場の立地を制限する。 3.　安全な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

	名称	幅員	延長
道路	区画街路１号※	１３ｍ	約４５ｍ
	区画街路２号※	１０ｍ	約１３５ｍ
	区画街路３号	６ｍ	約７５ｍ

	名称	面積
公園	公園１号	約３００㎡

	名称	幅員	延長
その他の公共空地	歩行者優先通路１号	４ｍ	約１０５ｍ
	歩行者優先通路２号	４ｍ	約４５ｍ

建築物等に関する事項

地区の区分	近隣商業街区	住商工共存Ａ街区	住商工共存Ｂ街区	住商工共存Ｃ街区	準工業街区
名称					
面積	約１．６ha	約１．９ha	約１．８ha	約３．８ha	約１．８ha

建築物の用途の制限※

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。

⑴　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第１号に掲げるキャバレー

ただし、住商工共存Ａ・Ｂ街区については、板橋区道第2880号線との境界線から２０メートルの範囲内においては、この限りでない。

⑵　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第４号に掲げる宿泊施設

⑶　建築基準法別表第２(と)項第３号に掲げる事業を営む工場

ただし、住商工共存Ａ・Ｂ街区については、板橋区道第2880号線との境界線から２０メートルの範囲内に限る。

⑷　東京都特別工業地区建築条例別表第２第２項に掲げる事業を営む工場(注)

ただし、住商工共存Ａ・Ｂ街区については、板橋区道第2880号線との境界線から２０メートルの範囲内においては、この限りでない。

⑸　建築基準法別表第２(へ)項第５号に掲げる倉庫業を営む倉庫

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度※

建築物の延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においてはその延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合は、地区の区分ごとに、それぞれ下表に応じて右欄に掲げる割合以下でなければならない。

敷地面積の区分	割合
200㎡以上	30/10
200㎡未満	25/10

敷地面積の区分	割合
75㎡以上	30/10
75㎡未満	25/10

敷地面積の区分	割合
500㎡以上	30/10
500㎡未満	25/10

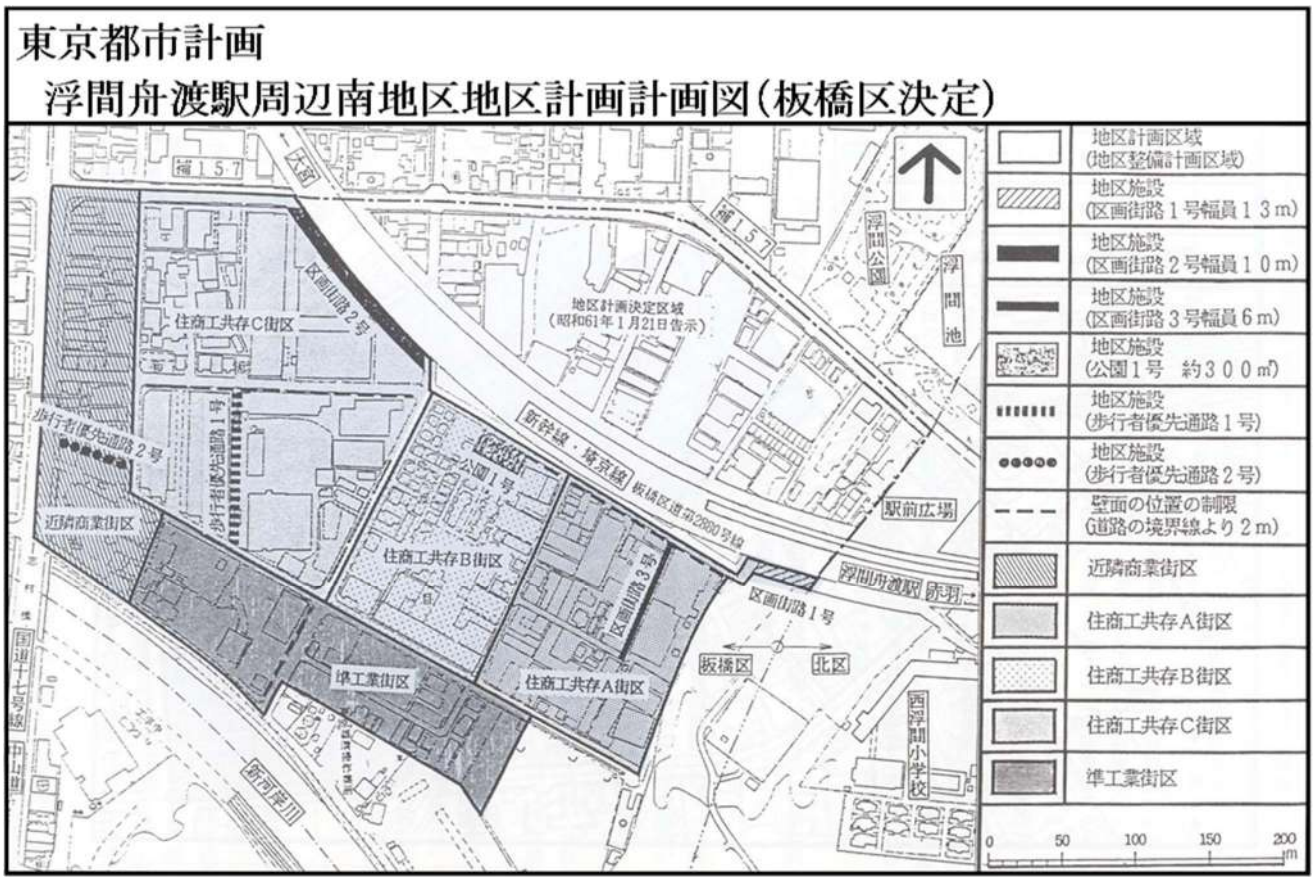
地区整備計画	建築物等に関する事項	敷地面積の最低限度※	２００ ㎡	２００ ㎡	７５ ㎡	５００ ㎡	２００ ㎡
		壁面の位置の制限	地区計画の計画図において壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、２メートル以上でなければならない。 ただし、当該道路の路面の中心からの高さ２．５メートルを超える当該建築物の部分の範囲においては、この限りでない。				
		建築物の高さの最高限度※	２０ｍ ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の８分の１以内の場合においては、その部分の高さは、当該建築物の高さに算入しない。				
		建築物の意匠の制限	道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ちついた色調とする。				
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。 ただし、０．６ｍ以下の部分については、この限りでない。				

※は知事承認事項

「地区の範囲、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置は計画図表示のとおり」

理　由：埼京線浮間舟渡駅周辺に健全で合理的な土地利用を促進するとともに、住商工の共存した地域特性を生かしたまちづくりを推進するため、地区計画を決定する。

（注）：計画書中「建築物の用途の制限」の「(4)」において「東京都特別工業地区建築条例別表第2第2項」とあるのは、当該条例の廃止及び新条例の制定により、「東京都板橋区特別工業地区建築条例別表第2第1項」となっています。



ウ．四葉二丁目・徳丸八丁目地区

（昭62.1.23 板橋区告示第24号）

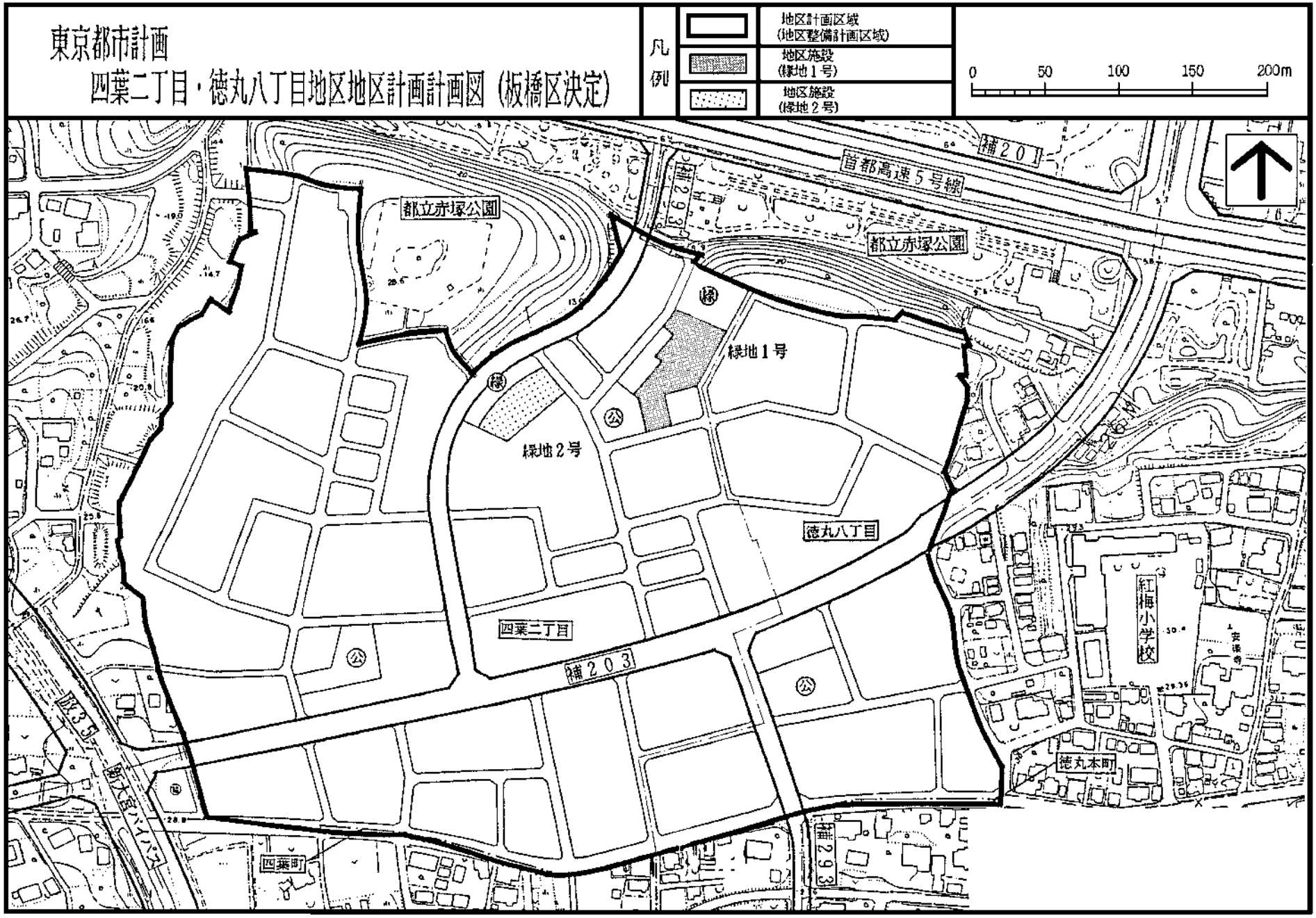
名称			四葉二丁目・徳丸八丁目地区地区計画		
位置			四葉二丁目、四葉町、徳丸八丁目及び徳丸本町各地内		
面積			約　２０．３　ha		
地区計画の目標			土地区画整理事業による都市基盤の整備にあわせて、災害に強い、快適で緑豊かなまちづくりをすすめ、良好な市街地の形成を図る。		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		緑豊かな環境の保全に努めるとともに、良好な住宅地の形成を図る。		
	地区施設の整備の方針		自然環境の維持を図るとともに、土地区画整理事業により整備される公園とあわせて地区住民の憩いの場とするため、都立赤塚公園の樹林帯と一体となるように緑地を配置する。		
	建築物等の整備の方針		良好な市街地の形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 1.　敷地の細分化を防止するとともに、良好な住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2.　秩序とうるおいのある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度、建築物の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。		
地区整備計画	位置		四葉二丁目、四葉町、徳丸八丁目及び徳丸本町各地内		
	面積		約　２０．３　ha		
	地区施設の配置及び規模	その他公共空地	名称	面積	備考
			緑地１号	約　２４００㎡	
			緑地２号	約　１４００㎡	
	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	７５㎡ ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で７５㎡未満のもの、又は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７５㎡未満となる土地について、四葉二丁目付近土地区画整理事業による仮換地の指定を受けた土地でその全部を一の敷地として使用する場合においては、適用しない。		※
		建築物の高さの最高限度	１５ｍ ただし、建築物の高さの算定にあたっては、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、当該建築物の高さに算入しない。		※
		建築物の意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ち着きのある色調とする。		
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ０．６ｍ以下の部分については、この限りでない。		

※は知事承認事項

「地区の範囲、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理　由：土地区画整理事業による都市基盤の整備にあわせて良好な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画
四葉二丁目・徳丸八丁目地区地区計画計画図（板橋区決定）



エ．桜川三丁目補助２３４号線沿道地区

〔平3.2.28 板橋区告示第89号〕〔平5.6.25 板橋区告示第315号〕〔平9.4.4変更 板橋区告示第97号〕

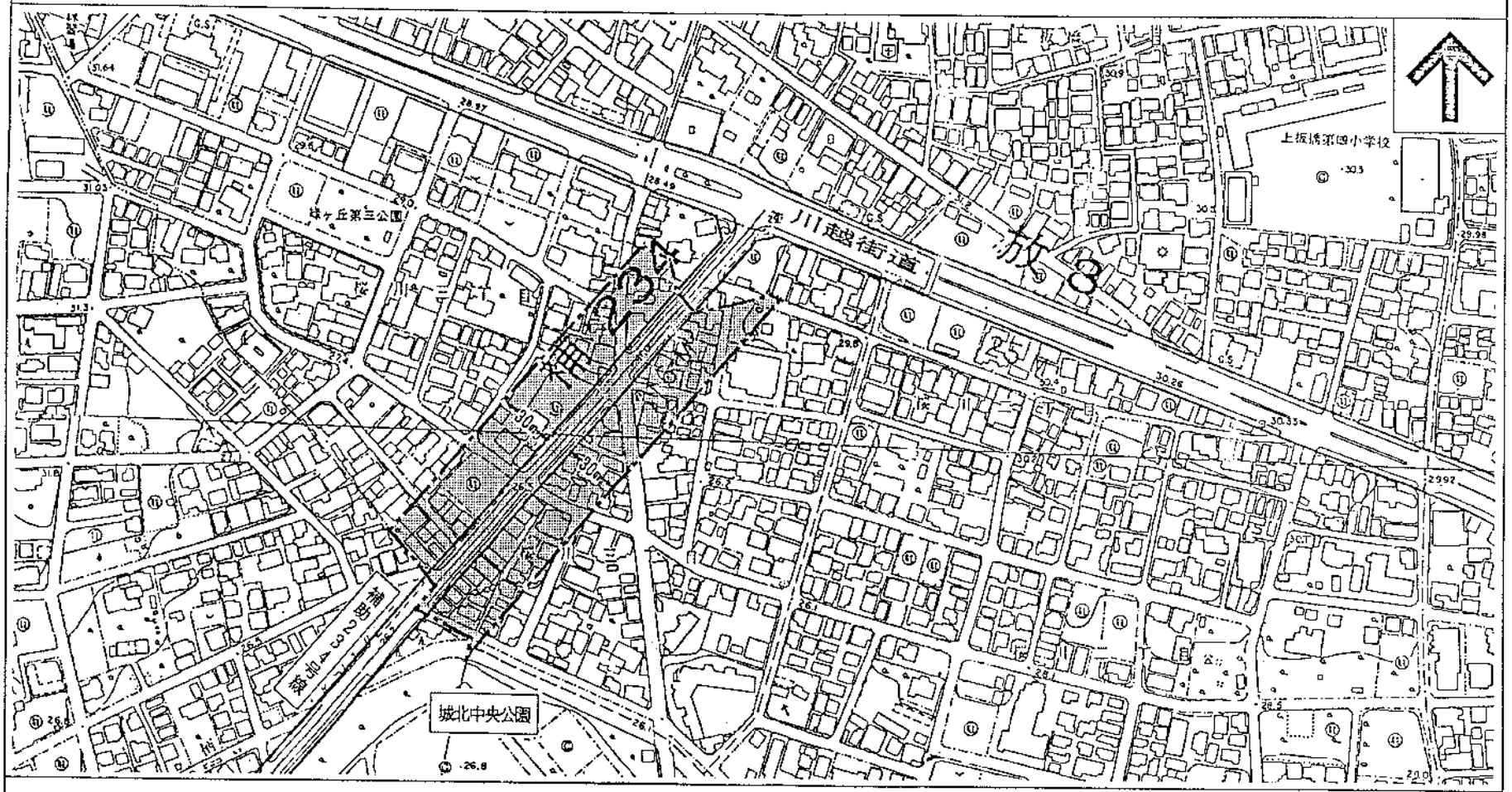
名　　称			桜川三丁目補助２３４号線沿道地区地区計画
位　　置			板橋区桜川三丁目地内
面　　積			約　１．７　ha
地区計画の目標			本地区は、主として木造の専用住宅、店舗併用住宅からなる住宅地で、避難路に指定されている補助２３４号線の沿道にあり、避難地の城北中央公園と避難路の放射８号線を結ぶ防災上重要な地区である。 このため、防火地域指定や都市防災不燃化促進事業を活用しながら、沿道の建築物を適正誘導することにより防災性の向上を図るとともに、周辺と調和のとれた安全で快適な街並み空間の創出を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		補助幹線道路の沿道地区にふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、避難路沿道における不燃化を適切に誘導・促進し、延焼遮断帯の形成を図る。
	建築物等の整備の方針		地域の特性をふまえ、補助幹線道路の沿道地区にふさわしい合理的かつ健全な土地利用の実現を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 1.　合理的な土地利用と安全で快適な街並みの形成を図るため建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 2.　住宅地としての良好な環境を維持するため、建築物の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。 3.　防災性の向上と緑化の推進を図るため、かき又はさくの構造の制限を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。 ただし、建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合においては、建築基準法第９１条の規定を準用する。 ⑴　建築基準法別表第２(に)項第２号、第５号、第６号に掲げる建築物 ⑵　ガソリンスタンド、液化石油ガススタンド
		建築物の高さの最高限度※	２０ｍ 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。 また、建築物が地区計画の区域の内外にわたる場合においては、本規定は建築物の部分に適用する。
		建築物の壁面の位置の制限	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、０．５ｍ以上でなければならない。ただし、地盤面からの高さが４．５ｍ以下の建築物の部分については、この限りではない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	⑴　建築物等の屋根、外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け落ち着いた色調のものとする。 ⑵　看板、広告塔等の屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。 ①　建築物の屋上に取り付けないこと ②　建築物の壁面から道路側に向かって５０㎝以上突出させないこと ③　表示面積が５㎡以下であること
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。 ただし、０．６ｍ以下の部分については、この限りでない

※印は知事承認事項

「区域は計画図表示のとおり」

理　由：都市防災不燃化促進事業に併せ、沿道の建築物を適正に誘導し、周辺と調和のとれた安全で快適な街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画桜川三丁目補助２３４号線沿道地区地区計画図



凡例		地区計画区域及び地区整備計画区域

オ．舟渡三丁目地区

〔平7.3.27 板橋区告示第140号〕〔平11.11.11変更 板橋区告示第848号〕

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="4">舟渡三丁目地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="4">板橋区舟渡三丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="4">約　１９．５　ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の
目　　標</td><td colspan="4">土地の適正かつ合理的な利用を実現し、産業環境の中に住宅・商業機能が共存できる「活力とゆとりのあるまちづくり」を目指す。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の
方　　針</td><td colspan="4">本地区を「産業育成街区」と「商業育成街区」に区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定め、全体として一体性のある合理的な土地利用の実現を図る。
1.　産業育成街区は、住宅系の土地利用との協調に配慮しつつ、生産環境の保全・育成を図り、活力ある地区環境の形成を図る。
2.　商業育成街区は、商店や住宅が立地する街区とし、健全な商業環境の育成を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の
整備の方針</td><td colspan="4">交通処理や都市環境向上のために、区画道路などの整備拡充を図る。
また、地区内に公園を配置することにより、ゆとりとうるおいのある環境を形成する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の
整備の方針</td><td colspan="4">地域の特性をふまえ、合理的な土地利用の実現を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。
1.　健全で活力ある地区環境の形成を図るため、風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業施設並びに倉庫業の倉庫の立地を規制する。さらに、街区区分に応じた建築物の用途の制限を、次のように定める。
⑴　産業育成街区については、生産環境の保全・育成を図るとともに、活力ある地区環境の形成を図るため、防災面で支障のある工場や一定規模以上の共同住宅及び長屋の立地を制限する。
⑵　商業育成街区については、沿道型商業地として、また地域へのサービスを行う商業地としての環境を保全・育成するため、商業地の形成に支障のある工場等の立地を制限する。
2.　秩序ある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、及び垣又はさくの構造の制限を定める。
3.　安全で快適な道路空間を確保し、円滑で秩序ある道路交通を実現するため、敷地内における荷捌き場と駐車場の確保に努める。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="4">板橋区舟渡三丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="4">約　１９．５　ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td>道　路</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td colspan="2">延　　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td></td><td>区画道路１号</td><td>６．０　ｍ</td><td colspan="2">約　１００　ｍ</td><td>拡幅
新設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公　園</td><td>名　　称</td><td colspan="3">面　　積</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>公　園　１　号</td><td colspan="3">約　６００　㎡</td><td>新　設</td></tr>
<tr><td>公　園　２　号</td><td colspan="3">約　６５０　㎡</td><td>既　設</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の
公共空地</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td colspan="2">延　　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>歩　道　１　号</td><td>２．５　ｍ</td><td colspan="2">約　１９５　ｍ</td><td>新　設</td></tr>
</table>

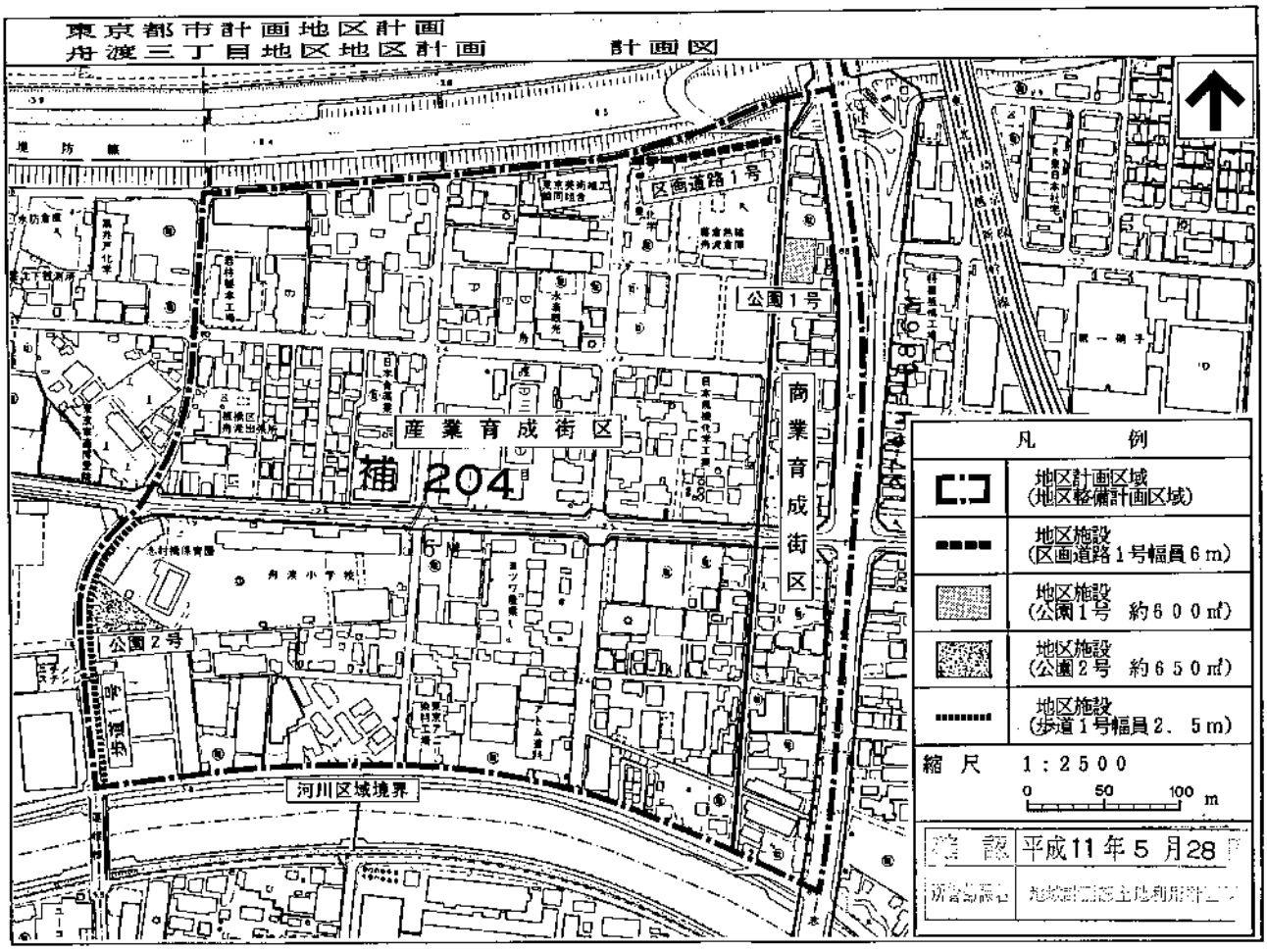
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	産業育成街区	商業育成街区
			面積	約　１６．５　ha	約　３．０　ha
		建築物等の用途の制限※		次に掲げる用途に供するために建築物を建築し又は建築物の用途を変更してはならない。 ただし、この規定の適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が本規定の各号の一に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物及び建築物の敷地に対しては、該当する号は、適用しない。 １．建築基準法別表第二(ぬ)項第１号(1)、(2)、(3)、(4)、(7)、(8)、(9)、(11)、(12)、(20)、(22)、(24)、(30)又は(31)に掲げる事業を営む工場。 ２．建築基準法別表第二(ぬ)項第２号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの。 ３．戸数１５戸以上又は敷地面積が500㎡以上の共同住宅及び長屋。 ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。 (1)　１及び２に掲げるもの以外の工場・事務所等の用途を容積率５０％に相当する床面積以上兼ねる共同住宅及び長屋で、戸数３０戸未満かつ敷地面積が1，000㎡未満のもの。 (2)　区長が、近隣工場等周辺環境との調和に十分配慮がなされていると認めたもの。 ４．倉庫業を営む倉庫。	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。 ただし、この規定の適用の際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本規定の各号の一に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物及び建築物の敷地に対しては、該当する号は、適用しない。 １．建築基準法別表第二(に)項第２号に掲げる工場（店舗に併設するもので自動車修理、自動車整備を目的とする工場を除く。） ２．風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第４号に掲げる宿泊施設。 ３．倉庫業を営む倉庫。
		建築物等の高さの最高限度※		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。 ただし、この規定の適用の際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。 また、この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。 (1)　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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度 ※	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、当該水面等の幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。 ⑵ 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。）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二分の一だけ高い位置にあるものとみなす。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ちついた色調とする。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとする。 ただし、地盤面から高さ０．６ｍ以下の部分については、この限りでない。	

※は知事承認事項

「地区の範囲、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理　由：土地の適正かつ合理的な利用を実現し、産業環境の中に住宅・商業機能が共存できる「活力とゆとりのあるまちづくり」を推進するため、地区計画を決定する。



カ．西台一丁目周辺南地区

（平9.2.12 板橋区告示第38号）

名　　称		西台一丁目周辺南地区地区計画
位　　置		板橋区西台一丁目、西台三丁目及び若木三丁目各地内
面　　積		約　7．7ha
地区計画の目　　標		無秩序な市街化を抑制すると共に、地区施設の整備拡充を進め、安全で緑豊かなゆとりある住環境の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方　　針	地区の特性に合わせ、「中層住宅地区Ａ」及び「中層住宅地区Ｂ」に区分し、それぞれ次にように定める。 ①　中層住宅地区Ａ 既存の住環境の維持・保全を行うと共に、周辺環境に配慮した良好な中層住宅地の形成を図る。 ②　中層住宅地区Ｂ 道路・公園等の地区施設の整備を行うとともに、合理的かつ健全な土地利用を誘導し、周辺環境と調和した良好な中層住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	１．地区内の交通処理と消防活動困難区域の解消をめざし、区画道路の整備を行う。 ２．安全な歩行者空間を確保するため、歩道の整備を行う。 ３．地区内に公園を設け、住民の憩いの場とする。 ４．緑豊かなゆとりある環境を維持するため、緑地の保全を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な市街地の形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 １．良好な住環境の形成を図ると共に、敷地の細分化を防止するため、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ２．緑豊かなゆとりある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道　　路	名　　称	幅　　員	延　長	備　　考
			区画道路１号	６．０ｍ	約５１０ｍ	新設一部拡幅
			区画道路２号	６．０ｍ	約１８０ｍ	新　　設
			区画道路３号	４．０ｍ	約　９０ｍ	新　　設
			区画道路４号	４．０ｍ	約　８０ｍ	新　　設
		公　　園	名　　称	面　　積		備　　考
			公 園 １ 号	約６００㎡		新　　設
			公 園 ２ 号	約５００㎡		新　　設
		緑　　地	名　　称	面　　積		備　　考
			緑 地 １ 号	約４００㎡		新　　設
			緑 地 ２ 号	約３００㎡		新　　設

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名　　称	幅　　員	延　長	備　　考
			歩道１号	２.０m	約１４０m	新　　設
			歩道２号	２.０m	約２３０m	新　　設
			歩道３号	２.０m	約２２０m	新　　設
			歩道４号	２.０m	約　５０m	新　　設
			歩道５号	２.０m	約１７０m	新　　設

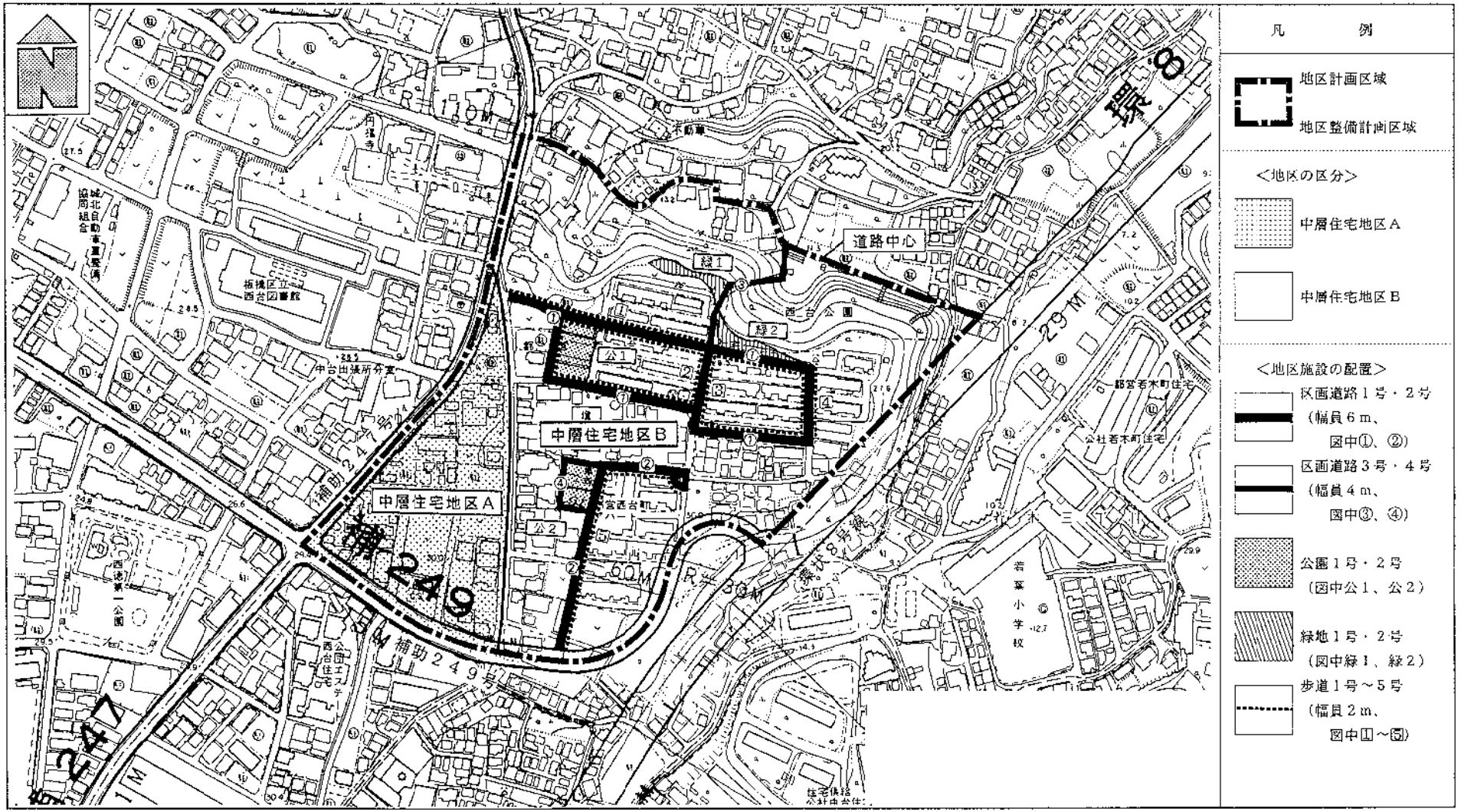
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中層住宅地区A	中層住宅地区B
			面積	約1．5ha	約6．2ha
		建築物等の用途の制限※		次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。
				⑴地区内の第一種住居地域 ①ホテル又は旅館 ②工場（建築基準法施行令第130条の６に規定するもの及び作業場の床面積が５０㎡以内の自動車修理工場は除く。）	⑴地区内の第一種中高層住居専用地域 ①店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が１５０㎡を超えるもの ②独立した自動車車庫 ⑵地区内の第一種住居地域 ①ホテル又は旅館 ②工場（建築基準法施行令第130条の６に規定するもの及び作業場の床面積が５０㎡以内の自動車修理工場は除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度　※		７５㎡	
		壁面の位置の制限		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、０．５m以上でなければならない。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。 ⑴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㎡以内であるもの ⑵自動車車庫（階数が２以上のものを除く。） ⑶床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれらに代わる柱の中心線の長さの合計が３m以下のもの	
		建築物等の高さの最高限度　※		１５m 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八分の一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。	
		建築物等の形態又は意匠の制限		１．建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ち着きのある色調とする。 ２．看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取付けてはならない。	
		垣又はさくの構造の制限		道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとする。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ない。	

※は知事承認事項

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び地区の区分は、計画図表示の通り」

理　由：無秩序な市街化を抑制すると共に、地区施設の整備拡充を進め、安全で緑豊かなゆとりある住環境の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
西台一丁目周辺南地区地区計画（板橋区決定）　　計　画　図　　板橋区西台一丁目、西台三丁目
若木三丁目各地内



キ. 西台一丁目周辺北地区

（平13.11.26 板橋区告示第543号）（平21.11.16変更 板橋区告示第391号）

名　　称		西台一丁目周辺北地区地区計画			
位　　置 ※		板橋区西台一丁目、西台二丁目、西台三丁目、若木三丁目及び蓮根一丁目各地内			
面　　積 ※		約１９．３ｈａ			
地区計画の目　　標		良好な中層住宅地を形成するために必要な都市基盤の整備拡充と、都市基盤の整備と一体となった土地の有効利用を計画的に推進する。また、武蔵野台の崖線に位置し高低差のある地形や緑を考慮した、安全で緑豊かなゆとりある住環境の形成を目指す。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の特性に合わせ以下のように区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。 １．沿道Ａ地区 良好な住環境を保護しながら、補助幹線道路の沿道地区として、商業・業務機能と調和した土地利用を図る。 ２．沿道Ｂ地区 周辺の住宅地に配慮しながら、幹線道路の沿道地区の不燃化に努めるとともに、商業・業務の利便性を増進し、居住・商業・業務機能の調和した土地利用を図る。 ３．住宅Ａ地区 主要な生活道路の整備拡充により、良好な中層住宅地としての土地利用を計画的に形成していく。また、周辺住宅地と調和し、地形や崖線の緑を考慮した計画的な土地利用を図る。なお、環状８号線から沿道３０ｍの区域については、不燃化に努める。 ４．住宅Ｂ地区 良好な住環境を保護しながら､中層住宅地としての土地利用を計画的に図る。			
	地区施設の整備の方針	消防活動困難区域の解消と地区内の交通機能の改善を図るとともに、安全で良好な中層住宅地を形成するために区画道路の整備を行う。			
	建築物等の整備の方針	良好な市街地の形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 １．良好な住環境の形成を図ると共に、敷地の細分化を防止するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ２．ゆとりある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び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	１．武蔵野台の崖線部の緑地を守るため、現に存する樹林地、草地等を可能な限り保全する。 ２．ポケットパークなどの小公園の整備に努める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道　　路	名　称	幅　員	延　長	備　　考
			区画道路１号	７ｍ	約１４０ｍ	既　設
			区画道路２号	６ｍ	約２７０ｍ	拡　幅　一部　新　設
			区画道路３号	６ｍ	約２５０ｍ	拡　幅　一部　新　設
			区画道路４号	６ｍ	約１７０ｍ	拡　幅
			区画道路５号	６ｍ	約　８５ｍ	拡　幅

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路６号	６ｍ	約　３５ｍ	拡　幅	
			区画道路７号	５ｍ	約３１０ｍ	拡　幅	
			区画道路８号	５～６ｍ	約　８５ｍ	拡　幅　一部　新　設	
			区画道路９号	４ｍ	約１４５ｍ	新　設	
			区画道路10号	４ｍ	約１６５ｍ	一部　拡　幅	
			区画道路11号	３ｍ（５ｍ） 注)	約１６５ｍ	拡　幅　注）（　）内は地区外を含めた道路幅員	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道Ａ地区	沿道Ｂ地区	住宅Ａ地区	住宅Ｂ地区
			面積	約１．７ha	約１．７ha	約１０．１ha	約5．８ 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．ホテル又は旅館 ２．工場(建築基準法施行令第130条の６に規定されているものは除く。)		１．店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が１５０㎡を超えるもの ２．独立した自動車車庫	
		建築物の容積率の最高限度 ※			環状８号線から沿道３０ｍを超える区域、及び補助201号線から沿道２０ｍを超える区域については、８／１０とする。ただし、次のいずれかに該当する敷地においてはこの限りでない。 １．環状８号線もしくは幅員５ｍ以上の区画道路に接する敷地 ２．敷地内に幅員５ｍ以上の区画道路がある敷地(建築物の容積率及び建ぺい率(以下「容積率等」という。）の算定において、幅員５ｍ以上の区画道路にかかる部分の面積を敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとし、か　つ、それらにかかる部分の敷地を空地として建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するもの並びに工作物等を設けない(既設の擁壁を除く。)ものに限る。）	環状８号線から沿道３０ｍを超える区域について８／10とする。ただし、次のうち１又は２に該当する敷地にあっては12／10、３に該当する敷地においては10／10とする。 １．都市計画道路、幅員５ｍ以上の区画道路（区画道路１１号を含む）もしくは区道第２１３１号（以下「区画道路等」という。）に接する敷地 ２．敷地内に区画道路等がある敷地（容積率等の算定において、区画道路等及びその他の区画道路にかかる部分の面積を敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとし、かつ、それらにかかる部分の敷地を空地として建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するもの並びに工作物等を設けない（既設の擁壁を除く。）ものに限る。） ３．敷地内に計画図３に示す７号壁面の位置の制限があり、かつ、道路中心線より２．５ｍの範囲内に、建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものを設けない敷地	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		１００㎡	７５㎡
		壁面の位置の制限		１．建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び門、塀等は、次のとおりとする。 ⑴　計画図３に示す壁面の位置の制限の範囲内に建築又は設置してはならない。ただし７号壁面においては、門及び塀等はこの限りでない。 ⑵　区画道路と区画道路又は区画道路とその他の道路が、隅角１２０度未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ２ｍの底辺を有する二等辺三角形の範囲内に建築又は設置してはならない。ただし、当該道路と環状８号線が交わる角敷地においてはこの限りでない。 ２．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、０．５ｍ以上でなければならない。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。 ⑴　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２．３ｍ以下で、かつ床面積の合計が５㎡以内であるもの ⑵　自動車車庫(階数が２以上のものを除く。) ⑶　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	
		建築物の高さの最高限度		２０ｍ 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。	１５ｍ 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。
		建築物等の形態又は意匠の制限		１．建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、次のとおりとする。 ⑴　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。 ⑵　区画道路と区画道路又は区画道路とその他の道路が、隅角１２０度未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ２ｍの底辺を有する二等辺三角形の範囲内にかかる形態としてはならない。ただし、当該道路と環状８号線が交わる角敷地においてはこの限りでない。 ２．建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ち着きのある色調とする。 ３．看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取付けてはならない。	
		垣又はさくの構造の制限		道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとする。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ない。	
	土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全		良好な自然環境を維持するため、計画図２に示す崖線部の現に存する緑地の保全を図る。また、その他の部分については、可能な限り保全に努める。	

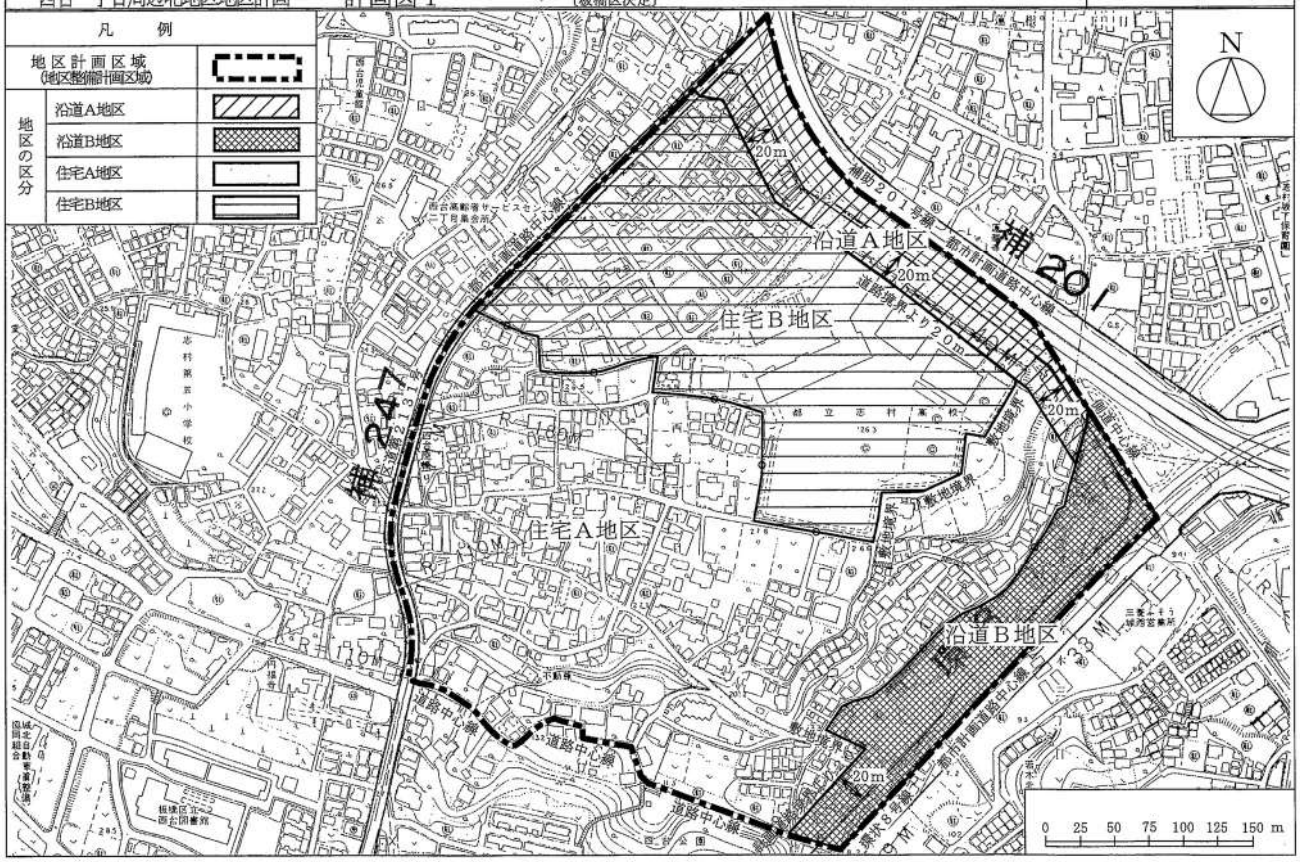
※は知事同意事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理　由：環状８号線沿道における防火地域の指定、及び高度地区の変更にともない、市街地環境と土地利用の観点から、地区計画の変更を行う。

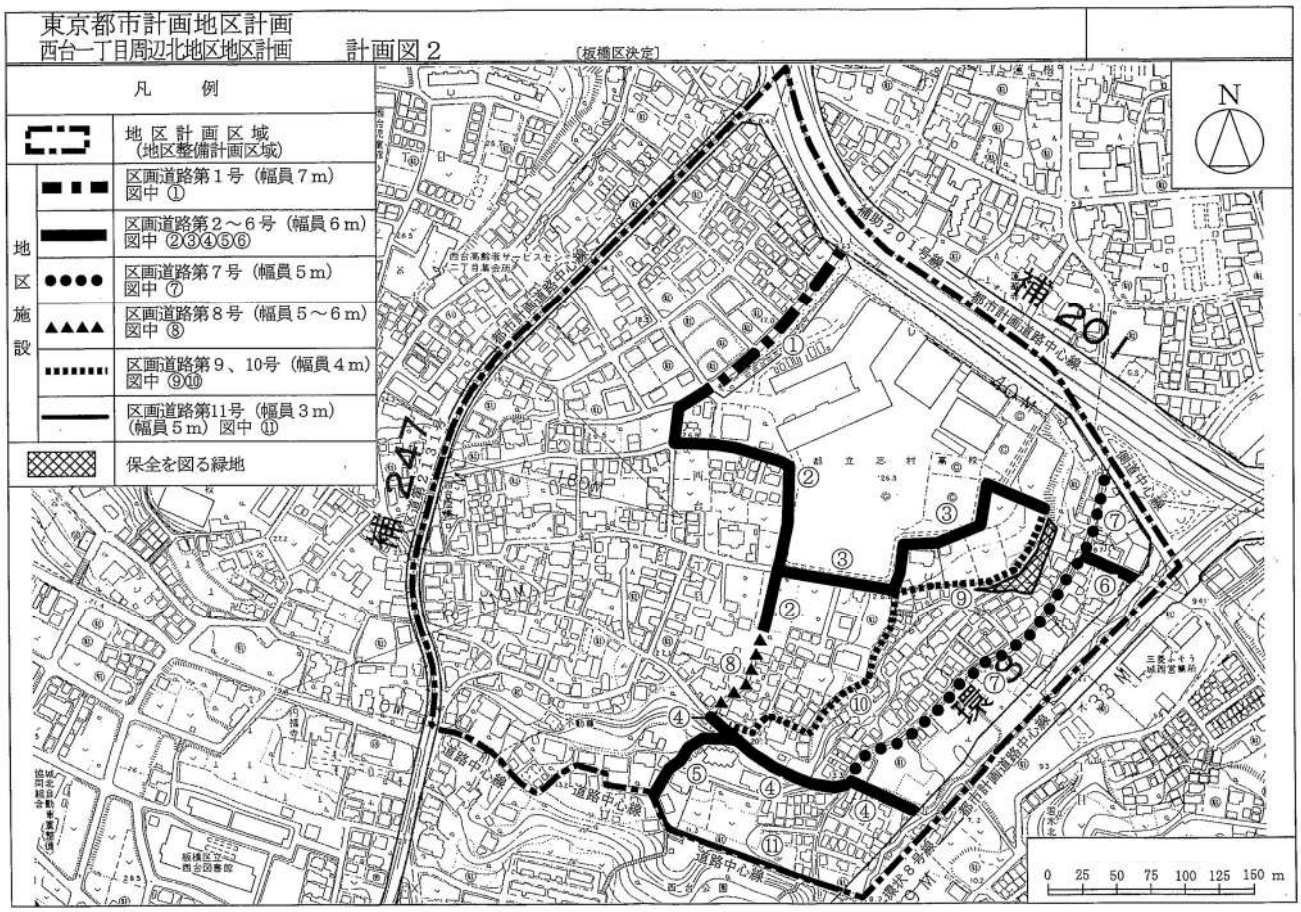
東京都市計画地区計画
西台一丁目周辺北地区地区計画　計画図１

【板橋区決定】



東京都市計画地区計画
西台一丁目周辺北地区地区計画　計画図２

【板橋区決定】



東京都市計画地区計画
西台一丁目周辺北地区地区計画　計画図３

〔板橋区決定〕

ク．加賀一・二丁目地区

（平14.3.29 板橋区告示第101号）

名　　称		加賀一・二丁目地区地区計画
位　　置※		板橋区加賀一丁目及び加賀二丁目各地内
面　　積※		約４８．２ｈａ
地区計画の目標		石神井川を軸とする緑豊かな環境づくりを進め、働き続けられるまち・住み続けられるまちとして、職と住の調和した良好な都市環境の形成を目指す。また、災害時の避難地域としての安全性の向上を目指し、建築物の建て替え等に合わせ、道路等の基盤施設の整備を行い、安全で快適な歩行者空間のネットワーク形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区を、Ａ地区・Ｂ地区・Ｃ１地区・Ｃ２地区に区分し、それぞれ次のように定める。 １．Ａ地区は、職の機能を担う大規模敷地の適正な土地利用を誘導するとともに、不燃化を促進し、周辺環境に配慮された中・高層住宅の整備を図る等、職と住の調和のとれた防災・水と緑・都市文化の拠点ゾーンを周辺と一体となって形成していく。また、過剰な車交通の発生のおそれのある施設の立地を抑制しながら、地域に不足する飲食店や買い回り店舗等の商業施設や文化施設の立地を誘導し、うるおいある都市環境の形成を図る。 ２．Ｂ地区は、石神井川沿いの緑を活かし、水と緑にも配慮したうるおいのある環境づくりを進める。また、過剰な車交通の発生のおそれのある施設の立地を抑制しながら、地区内の教育施設や医療・福祉施設等の充実を進めるとともに、企業の研究・開発機能や文化施設の立地誘導や周辺環境に配慮された中・高層住宅の整備を図る。 ３．Ｃ１地区は、狭小敷地においては建て替え時に共同化等を誘導し、また不燃化を進めるなど住環境の改善を図るとともに、敷地の細分化防止に努め、ゆとりある中層住宅地としての良好な環境の形成を図る。 ４．Ｃ２地区は、建て詰まりによる住環境の悪化を防ぐため、敷地の細分化の防止に努め、また、不燃化を進めながら、中層住宅地として、合理的な土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	教育施設や医療福祉施設が集積し、災害時の避難場所・避難所や給水拠点等の指定がなされている本地区において、恒常的に地区の基盤施設としての道路が機能し、歩行者空間の充実を図り、安全で快適な道路の整備を次のように進める。 １．地区内及び周辺とのネットワーク形成に配慮し、主要な道路については、区画道路を定め拡幅整備を進める。 ２．特に、地区の骨格形成に資する道路については、歩道状空地の設置により、ゆとりとうるおいのある道路空間づくりを進める。
	建築物等の整備の方針	地区の特性を踏まえ、職と住が調和した新たな都市環境の実現を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 １．合理的な土地利用と秩序あるまち並みの形成を図るため、建築物の用途、建築物の形態又は意匠及び垣又はさくの構造の制限、地区区分に応じた建築物の高さの最高限度を定める。また、敷地の細分化を防止し、良好な環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ２．ゆとりある歩行者空間の確保、避難用道路の安全性の拡充、通風や採光の確保を考慮し、地区区分に応じ、道路境界線及び隣地境界線からの建築物の壁面の位置の制限を定める。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	うるおい豊かな地域環境の形成を目指し、歩行者空間の充実とともに、緑の保全及び整備に努める。

<table>
<tr><td rowspan="14">地区整備計画</td><td rowspan="7">地区施設の配置及び規模</td><td>道　路※</td><td>名　　称</td><td>幅　員</td><td>延　　長</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td></td><td>区画道路１号</td><td>８．０ｍ</td><td>約１７５ｍ</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td rowspan="6">その他の公共空地</td><td>名　　称</td><td>幅　員</td><td>延　　長</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>２．０ｍ</td><td>約２７５ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>２．０ｍ</td><td>約１６０ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地３号</td><td>２．０ｍ</td><td>約３２０ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地４号</td><td>１．５ｍ</td><td>約８８０ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地５号</td><td>１．５ｍ</td><td>約８９０ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="7">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ｃ１地区</td><td>Ｃ２地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約６．７ｈａ</td><td>約３８．８ｈａ</td><td>約０．９ｈａ</td><td>約１．８ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限※</td><td colspan="2">１）建築基準法別表第二第(ほ)項第二号、第(ち)項第三号に掲げる建築物（注１）</td><td></td><td>１）建築基準法別表第二第(ほ)項第二号、第(ち)項第三号に掲げる建築物(注１）
２）東京都特別工業地区建築条例別表第二第一項、第二項に掲げる建築物(注２）</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>５００㎡</td><td>３００㎡</td><td>６０㎡</td><td>８０㎡</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="2">１．歩道状空地にかかる敷地を除く全域については、道路境界線およ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、敷地面積が３００㎡以上の場合は、１ｍ以上とする。ただし、建築物の既存敷地が次の一に該当する場合は、以下に示す制限を受けるものとする。
１）敷地面積が８０㎡以上１５０㎡未満の場合は、壁面の位置は道路境界線及び隣地境界線から０．５ｍ以上とする。
２）敷地面積が１５０㎡以上３００㎡未満の場合は、道路境界線から１ｍ以上、隣地境界線から０．５ｍ以上とする。
２．歩道状空地１～３号にかかる敷地については、歩道状空地のある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３ｍ以上、その他の境界線から１ｍ以上とする。</td><td>１．道路境界線およ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、敷地面積が６０㎡以上の場合は、０．５ｍ以上とする。</td><td>１．区画道路１号にかかる敷地については、区画道路中心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４ｍ以上とし、その他の境界線からは、敷地面積が８０㎡以上の場合は、０．５ｍ以上とする。
２．区画道路１号にかかる敷地以外の敷地については、道路境界線およ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、敷地面積が８０㎡以上の場合は、０．５ｍ以上とする。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	3．歩道状空地４～５号にかかる敷地については、歩道状空地のある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３．５ｍ以上、その他の境界線から１ｍ以上とする。ただし、建築物の既存敷地が次の一に該当する場合は、以下に示す制限を受けるものとする。 1）敷地面積が１５０㎡未満又は敷地の奥行きが１０ｍ未満の場合は、歩道状空地のある道路境界線から１．５ｍ以上、その他の境界線から０．５ｍ以上とする。 2）敷地面積が１５０㎡以上５００㎡未満の場合は歩道状空地のある道路境界線から１．５ｍ以上、その他の境界線から1．0m以上とする。		
		建築物の高さの最高限度	４５ｍ 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。また、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については、適用しない。	１５ｍ 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。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根及び外壁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。		
		垣又はさくの構造の制限	道路（石神井川沿い緑道含む）に面する垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、０．６ｍ以下の部分はこの限りではない。		
	土地利用の制限に関する事項	樹木等の保全	地区内の良好な自然環境を維持するため樹木等の保全を図るとともに、壁面後退部分も含め、緑化に努める。また、石神井川沿い緑道に面する敷地においては、特に、既存樹木等を活かした緑化に努める。		

※は知事同意事項

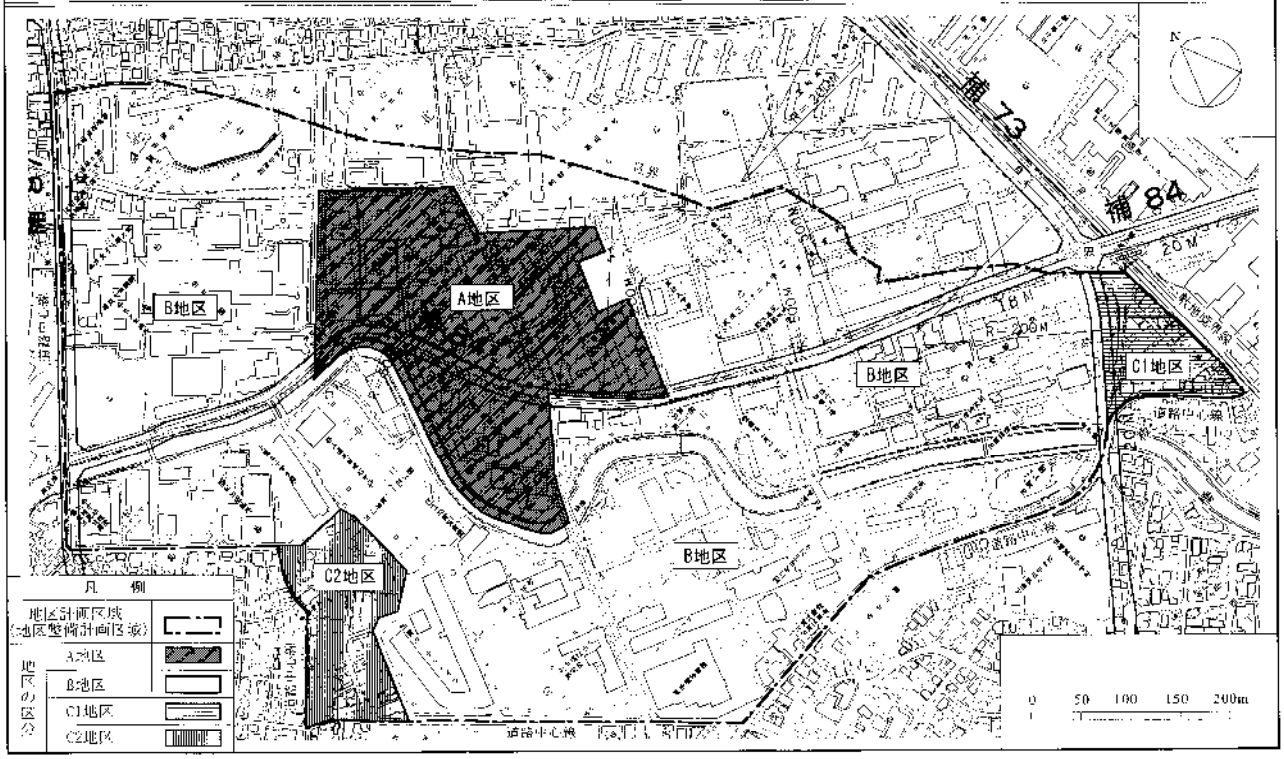
「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理　由：安全で緑豊かな都市環境と、職と住の調和したゆとりとうるおいのある良好なまちを形成するため、地区計画を決定する。

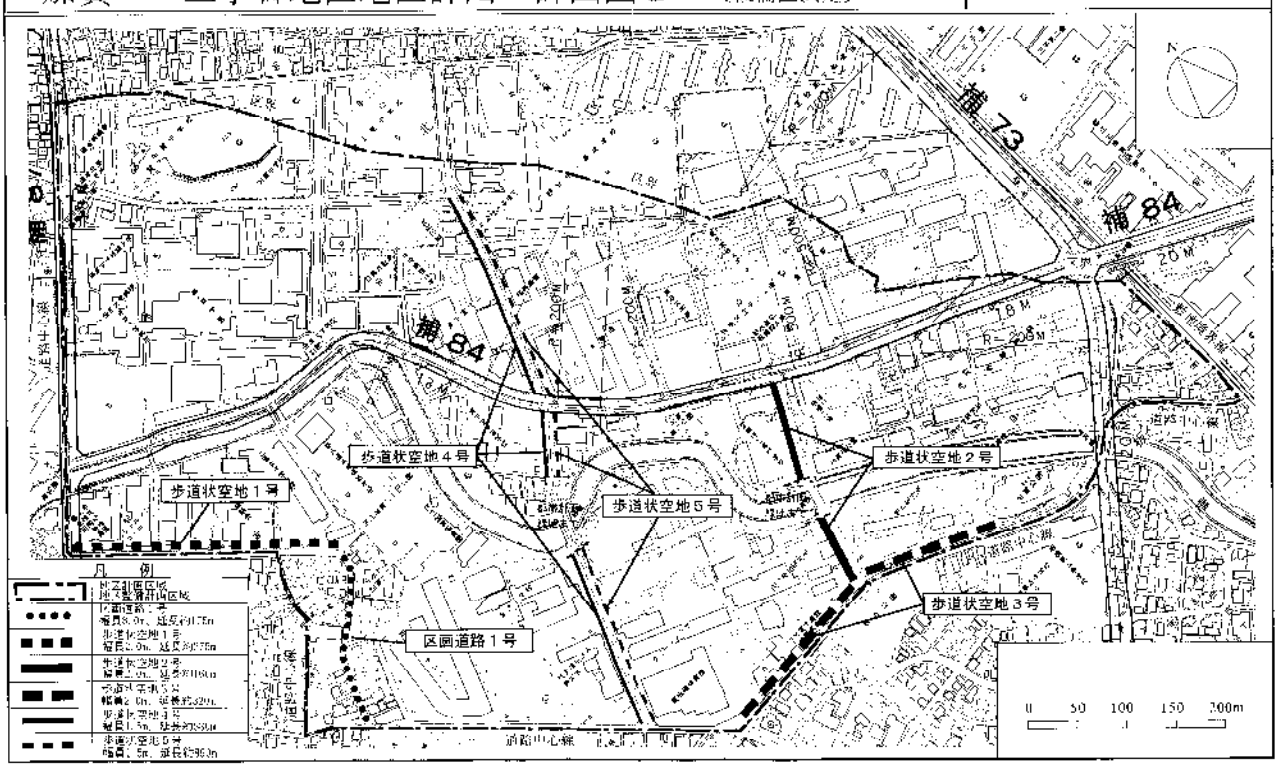
（注１）：計画書中「建築物の用途の制限」の「A地区」「B地区」「C2地区」の「(1)」において「建築基準法別表第二第(ほ)項第二号、第(ち)項第三号に掲げる建築物」とあるのは、法改正により、「建築基準法別表第二第(ほ)項第二号、第(ち)項第二号に掲げる建築物」となっています。

（注２）：計画書中「建築物の用途の制限」の「C2地区」「(2)」において「東京都特別工業地区建築条例別表第2第2項」とあるのは、当該条例の廃止及び新条例の制定により、「東京都板橋区特別工業地区建築条例別表第2第1項」となっています。

東京都市計画地区計画
加賀一・二丁目地区地区計画　計画図１　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
加賀一・二丁目地区地区計画　計画図２　〔板橋区決定〕



ケ. 上板橋駅南口駅前地区

（平16.11.15 板橋区告示第414号）

名　　称			上板橋駅南口駅前地区地区計画			
位　　置※			板橋区上板橋一丁目及び上板橋二丁目各地内			
面　　積※			約 １．９ ha			
地区計画の目標			板橋区の健康・ゆとりの拠点における地域中心にふさわしい公共施設の整備を行うとともに、木造密集市街地を解消し、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りながら、商業の都市機能、定住人口の維持・増大に寄与する都市型居住機能及び社会福祉の向上に寄与する医療福祉機能が調和した、健全で魅力ある複合市街地の形成を図る。 さらに、駅前広場の整備に併せて、区画道路を新設し既存道路を拡幅整備することにより、ターミナル機能の充実と良好な駅前環境の形成を図る。 また、地区内及び地区周辺の商店街の街並みと調和した、地域の特性を生かした個性豊かなまちづくりを目指しながら、バリアフリーに配慮した、人にやさしい環境形成を図る。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		健全で魅力ある複合市街地を形成するために、市街地再開発事業等を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、安全で快適な都市型住宅を中心としつつも、地区に活気と賑わいを創出する商業施設や、駅前立地という交通の利便性を活かした医療福祉施設等の立地を誘導する。また、緑豊かでうるおいのある駅前環境の創出を図る。			
	地区施設の整備の方針		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。 １　駅利用者を含む歩行者の利便性・安全性の向上を図り、回遊性の高い快適な歩行空間を確保するための歩行者専用道路を整備する。また、歩道と一体となった歩行者空間確保のための道路に沿った歩道状空地の整備等とあわせ、歩行者ネットワークの形成を図る。 ２　地区の利便性と安全性の向上のために、道路を適正に配置するとともに、既存道路の拡幅整備を行う。			
	建築物等の整備の方針		魅力ある複合市街地にふさわしい土地利用を誘導するとともに、良好な駅前環境の形成を図るために、建築物等の整備方針を次のように定める。 １　健全で魅力ある複合市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 ２　安全で快適な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 ３　敷地の細分化による環境悪化を防止し、ゆとりある駅前環境形成を図るため、建築物の容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名　　称	幅　　員	延　　長	備　　考
			区画道路１号※	９ｍ	約 75m	新設
			区画道路２号※	９ｍ	約155m	新設
			区画道路３号	６ｍ	約 85m	新設
			区画道路４号	３ｍ （5.5m）注）	約145m	拡幅 注）（）内は区域外を含めた道路幅員
			歩行者専用道路1号※	９～13m	約 50m	新設

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	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項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は、建築してはならない。
		建築物の容積率の最高限度※	上板橋一丁目地内の区道第２１１４号線から沿道２０ｍを超える区域については、２０／１０とする。 ただし、建築物の敷地で面積が１，０００㎡以上の場合はこの限りでない。
		建築物の敷地面積の最低限度	１，０００㎡ ただし、この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている１，０００㎡未満の土地又は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１，０００㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
		壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置の制限を定める部分においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路、歩行者専用道路又は区画街路第８号線の境界線までの距離は２．０ｍ以上としなければならない。 ただし、建築物の敷地面積の最低限度のただし書きの規定の適用を受ける建築物及び建築物の地盤面下の部分を除く。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図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垣又はさくを設けてはならない。
		垣又はさくの構造の制限	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。

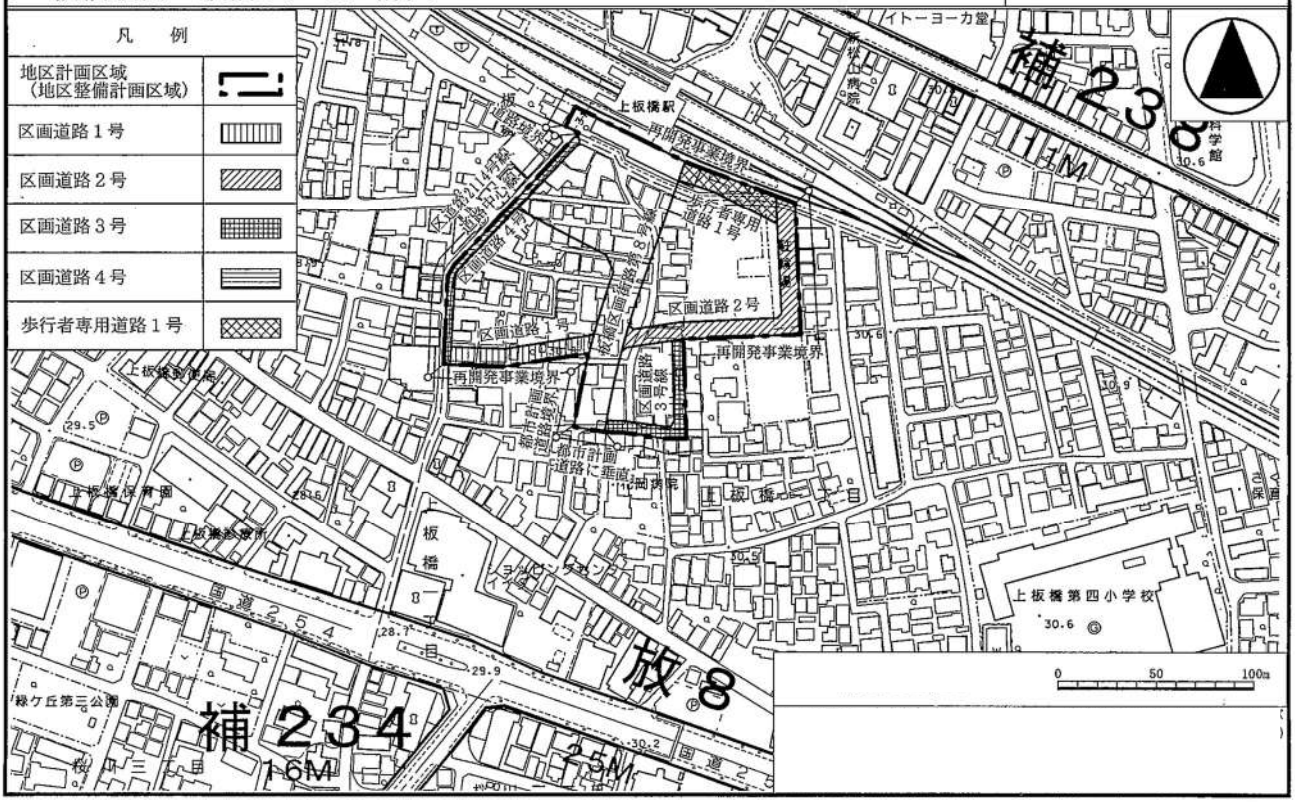
※は知事同意事項

「区域、地区施設の配置及び建築物等の壁面の位置の制限は、計画図の表示のとおり」

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り、健康・ゆとりの拠点における地域中心にふさわしい、健全で魅力ある駅前環境を形成するため、地区計画を決定する。

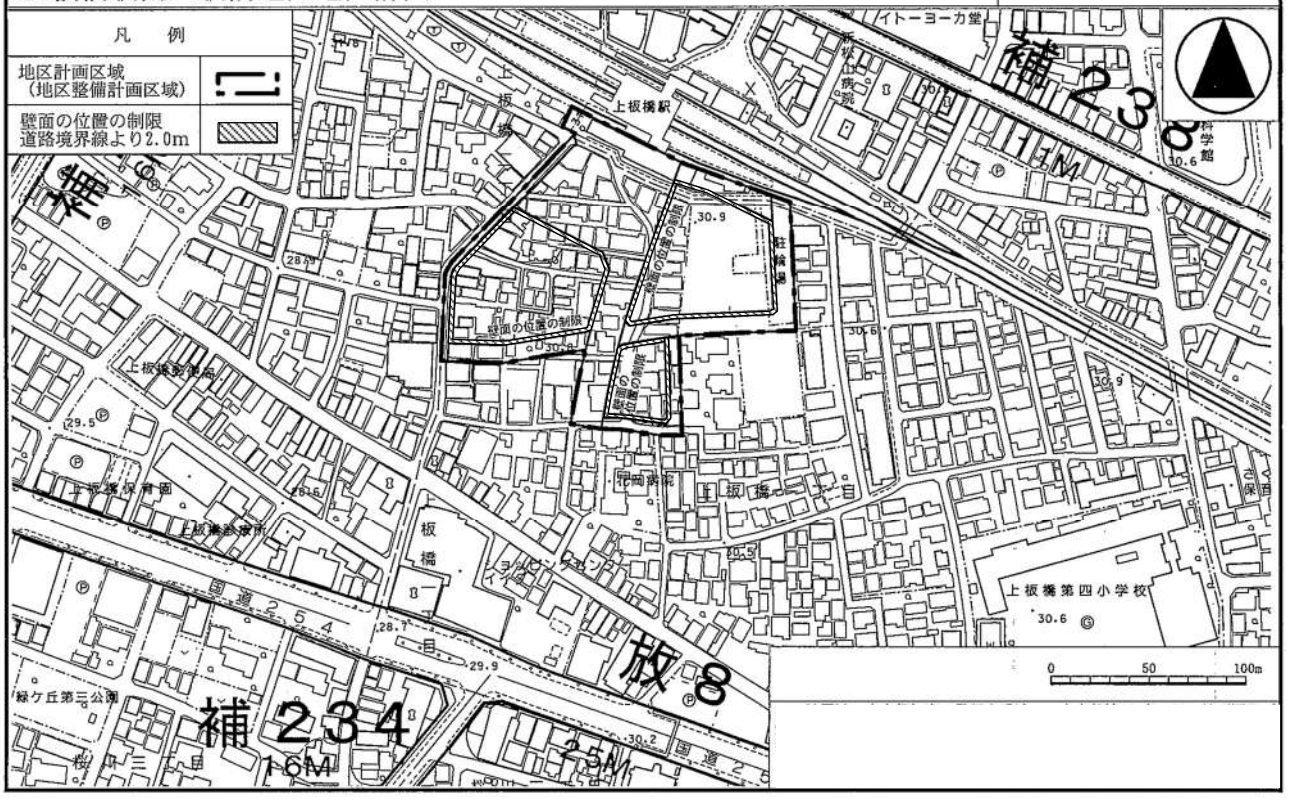
東京都市計画地区計画
上板橋駅南口駅前地区地区計画

計画図１　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
上板橋駅南口駅前地区地区計画

計画図２　〔板橋区決定〕



コ．西台二丁目周辺地区

（平19.4.6 板橋区告示第121号）

名　　称		西台二丁目周辺地区地区計画
位　　置※		板橋区西台一丁目、西台二丁目及び西台三丁目各地内
面　　積※		約２７．９ｈａ
地区計画の目標		武蔵野台の崖線に位置する高低差のある地形や農地、社寺林等に存する良好な自然環境のみどりの保全に努める。さらに、沿道緑化を推進しながら公園や前谷津川緑道等まとまったみどりのネットワークを形成する豊かなみどりに包まれたゆとりとうるおいのある低層住宅市街地の形成を目指す。 また、無秩序な市街化を防止し、都市基盤の整備誘導を図るとともに、補助２４７号線等の幹線道路沿道における適切な建物の誘導を図りながら、安全・安心して暮らせる市街地環境の整備を推進する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の特性に合せて、本地区を３つに区分し、それぞれ土地利用の方針を次のように定める。 １　住宅地区 都市基盤の整備拡充を図りながら、地域に点在する公園や緑道、農地、社寺林等のみどりと高低差のある地形を活かし、環境緑地の創出による連続した沿道緑化を促進し、まとまったみどりがネットワークを形成する低層住宅地としての土地利用を図る。 ２　沿道Ａ地区 幹線道路沿道の立地条件を活かし、地域の利便性の向上を図る沿道サービス施設や中高層住宅、業務系施設等の立地誘導を図りながら、後背の住宅地としての環境と調和した良好な沿道市街地としての土地利用を図る。 ３　沿道Ｂ地区 補助２４７号線沿道は、都市計画道路の整備拡充に合わせて適正な土地の有効利用を促進し、後背の住環境に配慮した中層住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	１　消防活動困難区域の解消と交通機能の改善や歩行者の安全性の向上を図り、安全・安心して暮らせる低層住宅地を形成するため、地区内の主要な道路を区画道路として整備を行う。 ２　うるおいあるみどりに包まれたゆとりある住宅市街地の形成を図るため、まとまったみどりをネットワークするよう環境緑地を地区施設として配置し、環境緑地の２分の１以上を植栽し、沿道緑化を促進する。さらに、敷地内緑地にも努める。
	建築物等の整備の方針	良好な市街地形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 １　住宅地としての居住環境を保護するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度を定めるとともに、敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ２　ゆとりある居住環境や沿道緑化によるみどり豊かな街並み形成を図るため、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、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造制限を定める。 ３　沿道Ｂ地区においては、幹線道路沿道としての良好な街並み景観を実現し、後背の居住環境と調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	武蔵野台の崖線部の緑地を守るため、現に存する樹林地、草地等を可能な限り保全する。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名　　称	幅　　員	延　　長	備　　考
			区画道路１号	６ｍ	約６３０ｍ	拡幅
			区画道路２号	６ｍ	約５００ｍ	拡幅
			区画道路３号	６ｍ	約２９０ｍ	拡幅（一部新設）
			区画道路４号	３ｍ （６ｍ）注）	約４６０ｍ	拡幅（道路中心線は既存道路の反対側から３ｍとする） 注）（　）内は地区外を含めた道路幅員
			区画道路５号	６ｍ	約１３０ｍ	拡幅
		その他の公共空地	名　　称	幅　　員	延　　長	備　　考
			環境緑地	０．５ｍ	約３，５００ｍ	計画図２に示す環境緑地は、敷地の接道長の２分の１以上を植栽する。
			保存すべき緑地	面積 約１，３００㎡		既設

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	沿道Ａ地区	沿道Ｂ地区
		面積	２４．３ｈａ	２．４ｈａ	１．２ｈａ
	建築物等の用途の制限※			準住居地域内は、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。 ⑴　マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。 ⑵　カラオケボックス。	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。 ⑴　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積が１５０㎡を超えるもの。 ⑵　独立した自動車車庫。
	建築物の容積率の最高限度※		１　１０／１０とする。 ２　計画図３に示す１号壁面の位置の制限がある敷地で、接道長５ｍ以上（接道長５ｍ未満の土地については、決定告示日の接道長とする。）の敷地にあっては１２／１０とすることができる。 ただし、建築物の容積率及び建ぺい率（以下「容積率等」という。）の算定においては、区画道路にかかる部分の面積を敷地面積に算入してはならない。		１　１２／１０とする。 ２　計画図３に示す２号壁面の位置の制限がある敷地にあっては、１５／１０とすることができる。 ただし、容積率等の算定において、補助２４７号線にかかる部分の面積を敷地面積に算入してはならない。

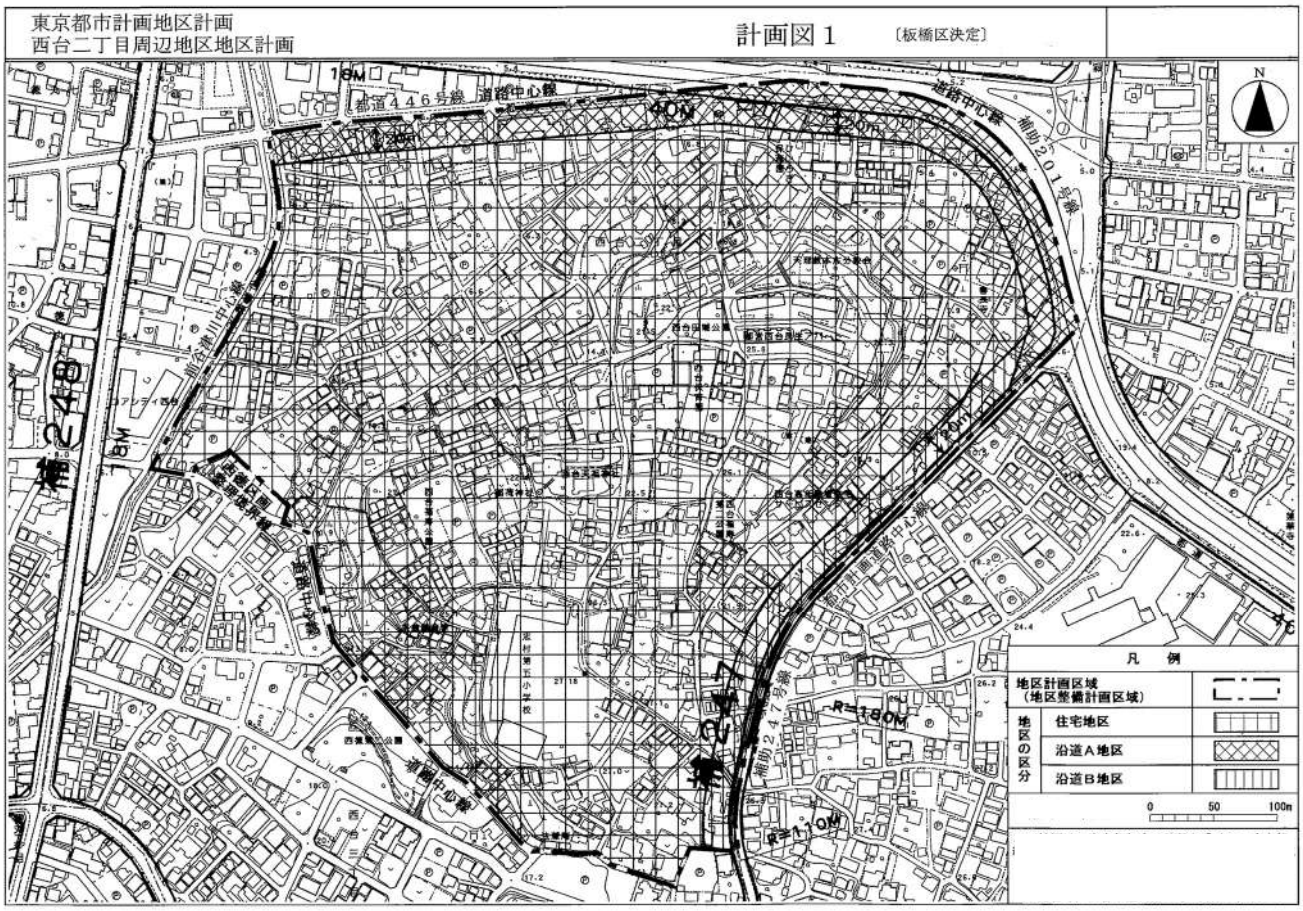
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	７５㎡	１００㎡
		壁面の位置の制限	1　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び門、塀等は、次のとおりとする。 ⑴　計画図３に示す壁面の位置の制限の範囲内に建築又は設置してはならない。ただし、計画図３に示す２号壁面にあっては、区長が敷地形状によりやむを得ないと認める場合はこの限りではない。 ⑵　道路が隅角１２０度未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ２ｍの底辺を有する二等辺三角形の範囲内に建築又は設置してはならない。ただし、都道４４６号線、補助２０１号線、及び補助２４７号線に交わる角敷地においてはこの限りではない。 2　隣地境界線及び道路境界線（幅員６ｍを越える道路に接する部分を除く）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以上でなければならない。ただし、この地区計画の決定告示日においてこの限度に満たない距離にある現に存する建築物又は、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。 ⑴　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２．３ｍ以下で、かつ床面積の合計が５㎡以下であるもの。 ⑵　自動車車庫（階数が２以上のものを除く）。 ⑶　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３ｍ以下のもの。	
		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１号壁面の位置の制限の範囲内に門・塀等、工作物を設置してはならない。ただし、新たに擁壁の設置等建築物の敷地の安全上適当な措置を講じるものについては、区画道路にかからないものは、この限りでない。	
		建築物等の高さの最高限度		１５ｍ 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までは該当建築物の高さに算入しない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、次のとおりとする。 ⑴　計画図２に示す区画道路の範囲内にかかる形態としてはならない。 ⑵　計画図３に示す２号壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。 ⑶　道路が隅角１２０度未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ２ｍの底辺を有する二等辺三角形の範囲にかかる形態にしてはならない。ただし、都道４４６号線、補助２０１号線、及び補助２４７号線と交わる角敷地においてはこの限りではない。 2　建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、刺激的な原色を避け落ち着きのある色調とする。	
			3　看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取り付けてはならない。	3　看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取り付けてはならない。

	垣又はさくの構造の制限		道路又は環境緑地に面す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する。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。
	土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	良好な自然環境を維持するため、現に存する緑地は可能な限りその保全に努める。

※は知事同意事項

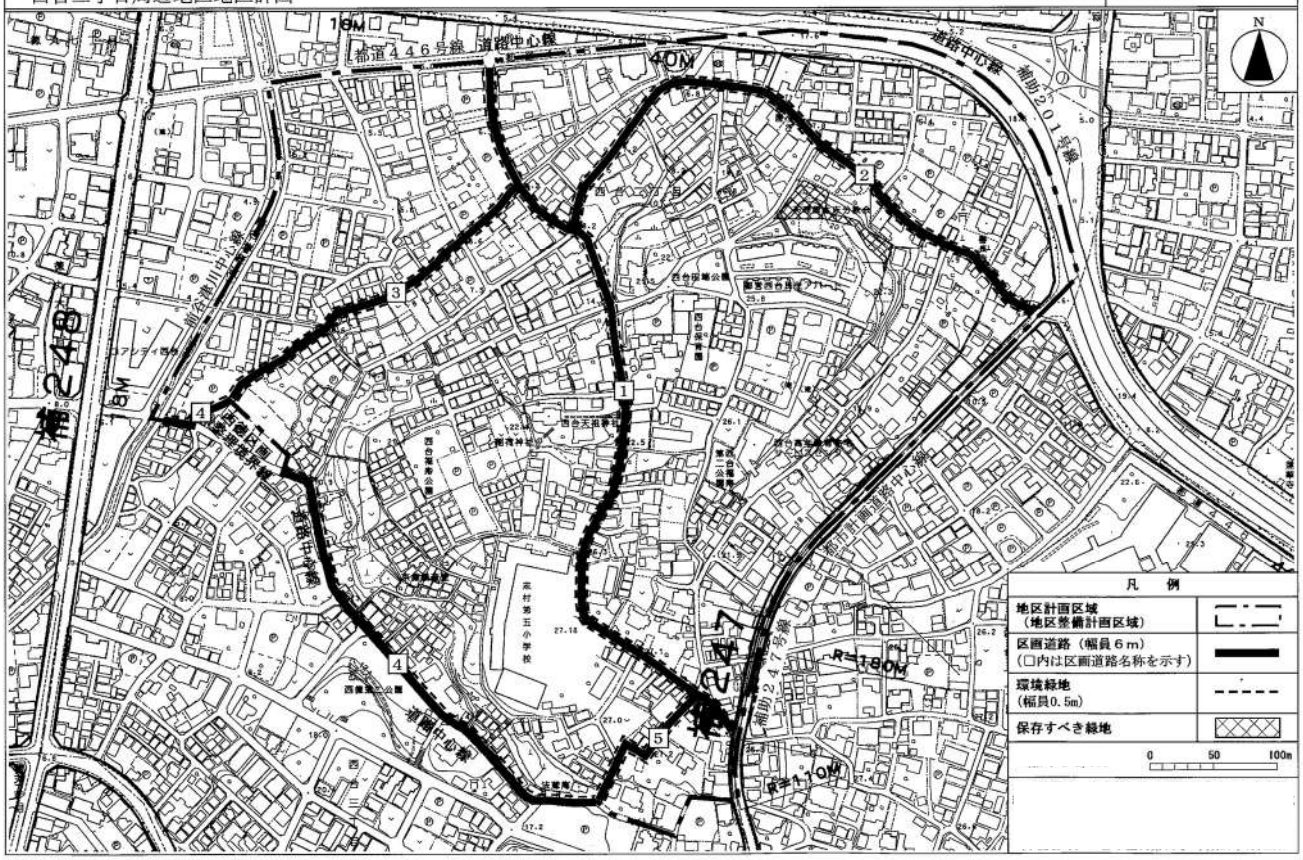
「区域、地区区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示とおり」

理　由：武蔵野台の崖線に位置する良好な自然環境を活かし、沿道の緑化を推進しながら適切な建築物の誘導を図ることで市街地環境の改善を推進し、うるおいあるみどりに包まれたゆとりある住宅市街地を形成するため、地区計画を決定する。



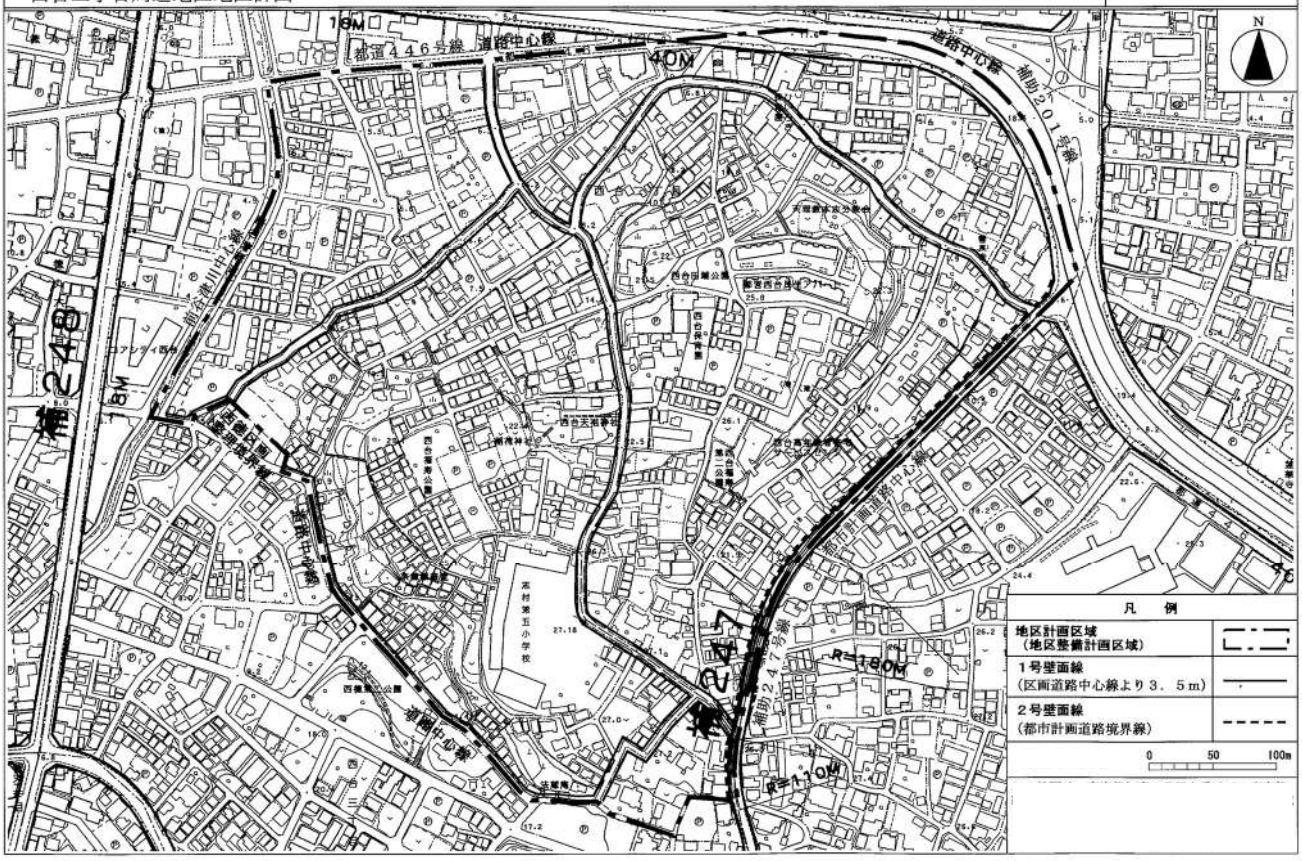
東京都市計画地区計画
西台二丁目周辺地区地区計画

計画図２　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
西台二丁目周辺地区地区計画

計画図３　〔板橋区決定〕



サ．向原三丁目地区

（平19.11.15 板橋区告示第340号）　（平29.9.29 板橋区告示第368号）

名　　称			向原三丁目地区地区計画			
位　　置※			板橋区向原三丁目地内			
面　　積※			約６．６ha			
地区計画の目標			本地区は、板橋区南部の常盤台地域の大谷口地区・小茂根・向原付近に位置し、昭和３２年に一団地の住宅施設として都市計画決定された、東京都住宅供給公社の向原住宅が形成されている。平成１９年に一団地の住宅施設を廃止して本地区計画が定められており、以後、集合住宅等の建替えが進められている。 当該地区では、団地の建替えと合わせ周辺住宅地と調和した住環境の整備を図るとともに、居住水準の向上やバリアフリー化など高齢化に適応可能な良好な住宅の形成を目指す。また、地域における共生社会の実現に向けて、高齢者や障がい者（児）を含む多様な人々の生活を支援する福祉施設等の整備を図る。 さらに、避難場所の指定を踏まえ、防災性・安全性の向上を目指し、公園・広場・緑地等のオープンスペースの確保や狭小な道路の拡幅等の整備を行い、安全で快適な歩行者空間の形成を図る。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		快適な住環境を形成するため、地区を、住宅Ａ地区・住宅Ｂ地区に区分し、それぞれ次のように定め、適切な密度と住戸規模・戸数を有する集合住宅地として整備するとともに、区民の生活を支援する福祉施設等を整備する。 １　「住宅Ａ地区」は、周辺環境に配慮しつつ、オープンスペースの確保に努め、良好な中高層住宅地として整備するとともに、福祉施設等の整備を図る。 ２　「住宅Ｂ地区」は、周辺の土地利用との調和を図りつつ、日常生活に必要な利便施設を併設した住宅などにより土地の有効利用を図る。			
	地区施設の整備の方針		建替えに合わせ、快適な歩行者空間などの充実や沿道の景観に配慮するとともに、避難場所の指定を踏まえ、次のように整備を図る。 １　本地区の外周道路は、適切な幅員へ拡幅し、歩行者の安全性と快適性に配慮した道路として整備する。 ２　公園・広場・緑地・通路は、周辺に対し身近な交流の場となるように努め、緑と歩行者のネットワークを形成する。 ３　避難場所の指定に配慮し、公園・広場・通路など安全確保のためのオープンスペースの整備を図る。			
	建築物等の整備の方針		地区の目標に合った土地利用や市街地環境の形成を図るとともに、避難場所としての指定に配慮し、用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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、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		１　街路樹及び敷地内の樹木は、保全に努める。 ２　通路（歩行者用）は、緑道、緑地と一体となった緑のネットワークが形成されるよう努める。 また、公園・広場・緑地などオープンスペースと合わせた、緑のネットワークの形成に努める。 ３　現在ある駐輪場の機能は、引き続き維持・向上に努める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路１号※	5.0m～15.0m (10.0m～15.0m)注	約３３０m	既設 注：（ ）内は区域外を含めた道路幅員
			区画道路２号	6.0m	約　５０m	既設
			区画道路３号	6.0m	約１２０m	既設、一部拡幅
			区画道路４号	3.0m～ 8.0m (6.0m～ 8.0m)注	約２１０m	既設、一部拡幅 注：（ ）内は区域外を含めた道路幅員
			区画道路５号	3.0m～ 4.0m (6.0m～ 8.0m)注	約２００m	既設、一部拡幅 注：（ ）内は区域外を含めた道路幅員

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園	名称	面積		備考
			公園１号	約１７００㎡		新設
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	面積	備考
			広場１号	－	－	約1000㎡	新設
			広場２号	－	－	約 400㎡	新設
			広場３号	－	－	約1100㎡	新設
			広場４号	－	－	約1100㎡	新設
			緑地１号	－	－	約1500㎡	既設
			緑地２号	－	－	約1000㎡	既設
			歩道状空地１号	2.5m	約80m	－	新設
			歩道状空地２号	2.0m	約80m	－	新設
			歩道状空地３号	0.0m～2.0m	約50m	－	新設
			歩道状空地４号	2.5m	約80m	－	新設
			歩道状空地５号	2.5m	約40m	－	新設
			歩道状空地６号	2.5m	約200m	－	新設
			歩道状空地７号	2.5m	約80m	－	新設、一部拡幅（既存歩道を含めた幅員）
			通路１号	5.5m	約100m	－	新設
			通路２号	4.0m	約80m	－	新設
			通路３号	4.0m	約70m	－	新設

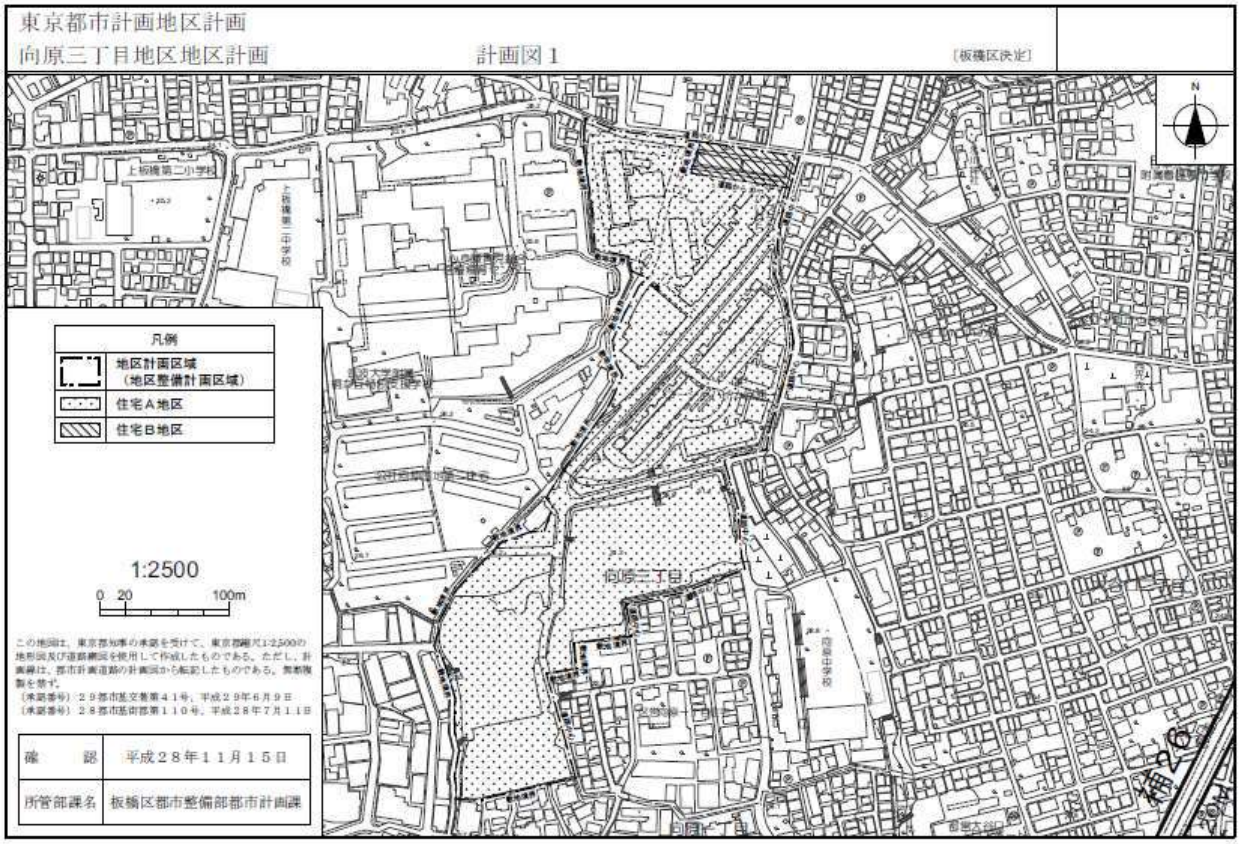
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅Ａ地区	住宅Ｂ地区
			面 積	約６．４ｈａ	約０．２ｈａ
		建築物等の用途の制限※		次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二第（は）項第二号、第三号に掲げる建築物	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第二第（は）項第二号、第三号に掲げる建築物 ②地上１階の過半を店舗、飲食店その他これらに類する用途以外に供する建築物
		建築物の容積率の最高限度※		１０分の１６	―
		建築物の建ぺい率の最高限度		１０分の４	―
		建築物の敷地面積の最低限度		５００㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要な敷地には適用しない。	１００㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要な敷地には適用しない。
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図３に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 １　建築物の地盤面下の部分 ２歩行者の安全を確保するために必要な庇で地区施設の境界を越えないもの ３　公衆便所及びゴミ置場で軒の高さが３ｍ以下のもの、自動車車庫、その他これらに類するもので地区施設の境界を越えないもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図３に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 １　建築物の地盤面下の部分

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	３５ｍ 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。	２０ｍ 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。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱、屋根などの意匠又は色彩は、周囲の環境と調和した落ち着きのある色調とする。	
		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する。 ただし、高さ０．６ｍ以下のものはこの限りでない。	

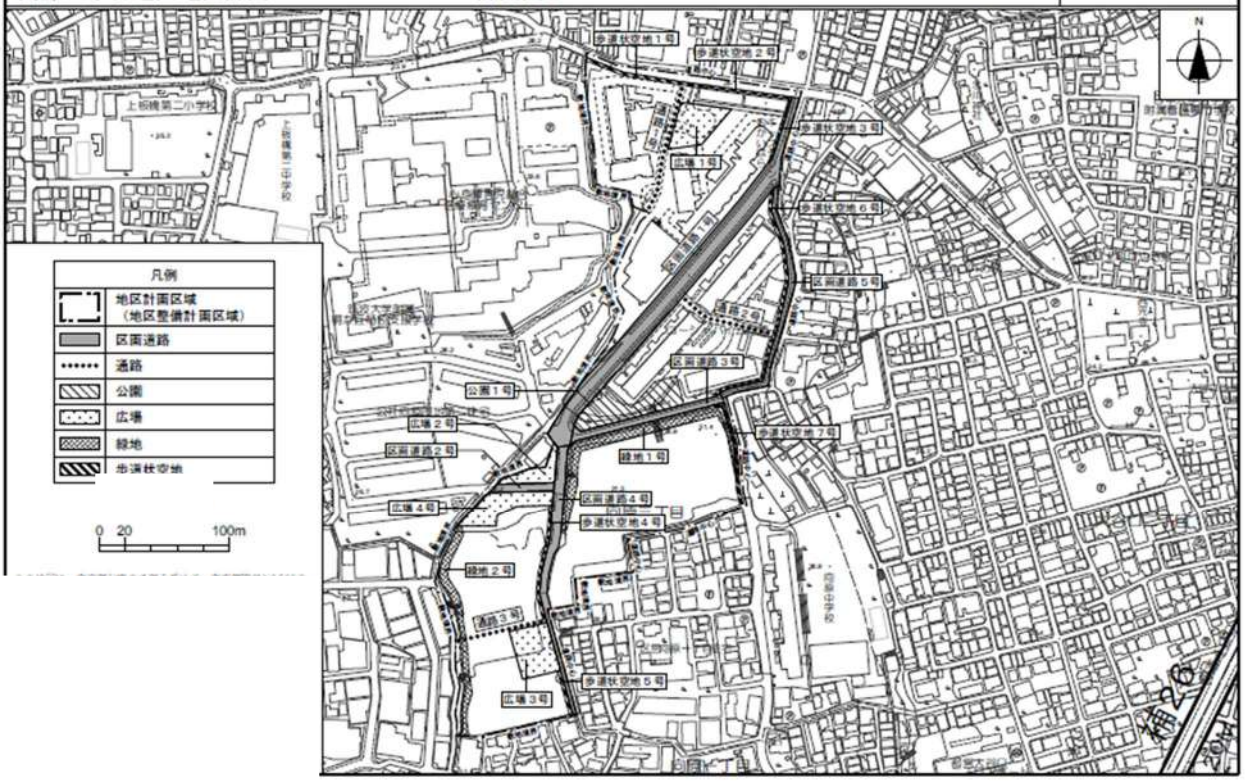
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

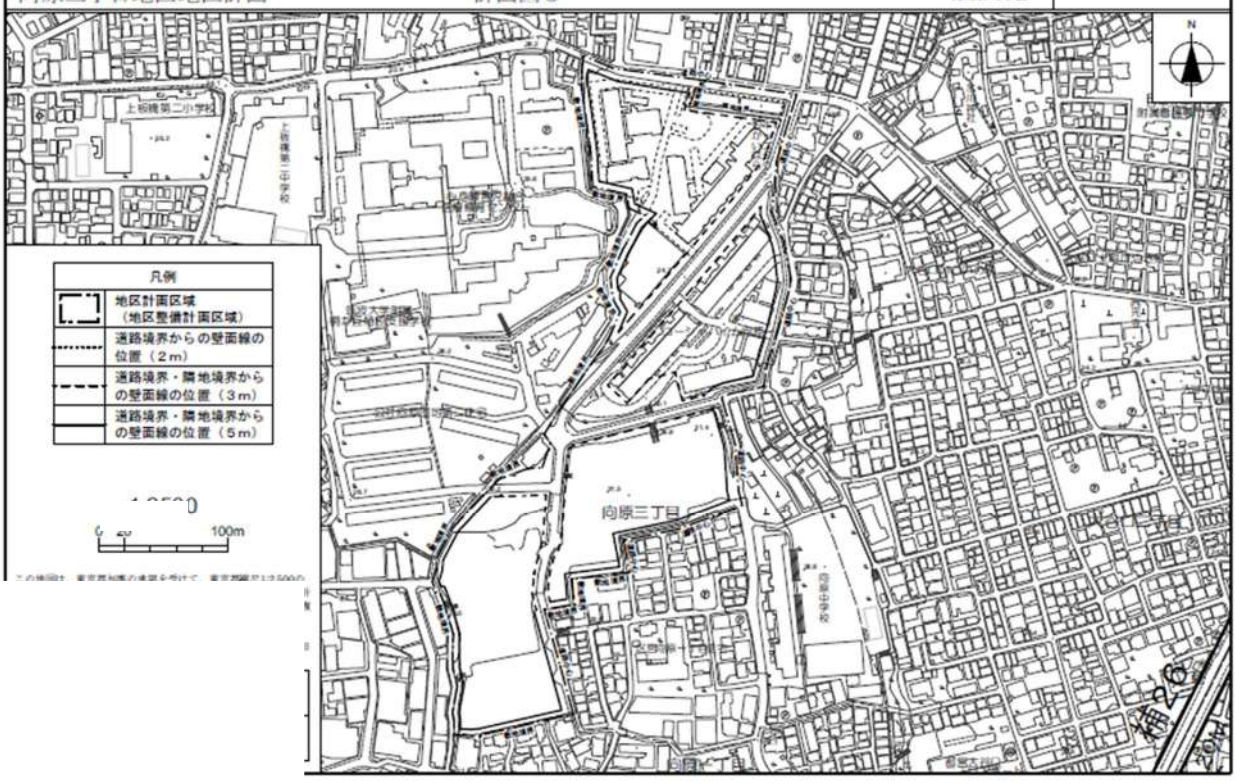
理由：住宅Ａ地区の住宅団地の更新において、住宅と合わせて、高齢者や障がい者（児）を含む多様な人々の生活を支援する福祉施設等の整備を図るとともに、住宅Ｂ地区の建築物の敷地面積の最低限度を変更するため、地区計画の変更を行う。



東京都市計画地区計画
向原三丁目地区地区計画　　計画図２　　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
向原三丁目地区地区計画　　計画図３　　〔板橋区決定〕



シ. 成増五丁目地区

（平19.11.15
板橋区告示第342号）

名　　称		成増五丁目地区地区計画
位　　置※		板橋区成増五丁目地内
面　　積※		約９．６ｈａ
地区計画の目標		本地区は、板橋区北西部にある赤塚地域の成増・赤塚付近に位置し、昭和３７年に成増一団地の住宅施設として都市計画決定された、都営住宅や都市計画公園などからなる住宅地である。都市計画公園をはじめ、桜並木や隣接する旧白子川緑道等により緑豊かな住環境が形成されている。 「板橋区都市計画マスタープラン」では、まちづくりの方針の中で土地利用の視点から「快適な都市生活を創るまちづくり」をすべき地区として位置付けられ、環境共生や高齢社会など新たなニーズに配慮した建替えの促進を図るとしている。 また、「板橋区住宅マスタープラン」では、住環境がバリアフリー化され、多様な世帯が同じ地域に融合して住むことができることを目標としている。 さらに、「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、周辺環境との調和をとりながら土地の有効利用を図り、十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図るとしている。 本地区では、老朽化した都営住宅の建替えに際し、豊かな自然環境と共生するまちづくりとして、既存の豊かな緑を活かしながら環境に配慮した土地利用と建物計画を図ることを目的として、地区計画の目標を以下のとおり定める。 １ 都営成増アパートの建替えにあわせて、周辺環境との調和及び良好な住環境の形成を図る。 ２ 快適な住環境を保持しつつ、良質で多様な世代・世帯が居住する住宅の供給を図る。 ３ 豊かな既存樹林等を活かし、公園･緑地等をつなぎ、桜並木や旧白子川緑道等による「水と緑のネットワーク」の形成を推進する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を２つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じた、適切かつ合理的な土地利用を図るため、各地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。 １ 住宅地区 良質な緑地環境の保全と快適な住環境を形成するため、周辺環境に配慮しながら、都営住宅の建替えを図る。 ２ 住宅・関連施設地区 周辺環境に配慮しながら、日常生活の快適性や利便性を確保するため、住宅及び地域に必要な施設の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	１ 地区内及び周辺とのネットワーク形成を担保するため、地区施設として既設区道を位置づける。 ２「水と緑のネットワーク」推進のため、既存の緑地、公園等を活かし、地域の住環境の保全に努める。 ３ 建替えに合わせ、バリアフリーに配慮し、快適な歩行者空間等の確保に努める。
	建築物等の整備の方針	１ 適切かつ合理的な土地の有効利用を図るため、容積率・建ぺい率の最高限度及び敷地面積の最低限度の制限を定める。 ２ 団地内の良好な住環境を担保するため、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 ３ 周辺のまちなみとの調和を十分配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び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	地区の特性を踏まえ以下のような環境の整備を図る。 １ 緑のネットワークの形成を推進するため、地区中央の桜並木等既存樹木の保全や新たな緑化に努める。 ２ 居住者・地域住民の利便性・安全性を高めるため、地区を南北方向に貫通する歩行者用通路を確保するよう努める。

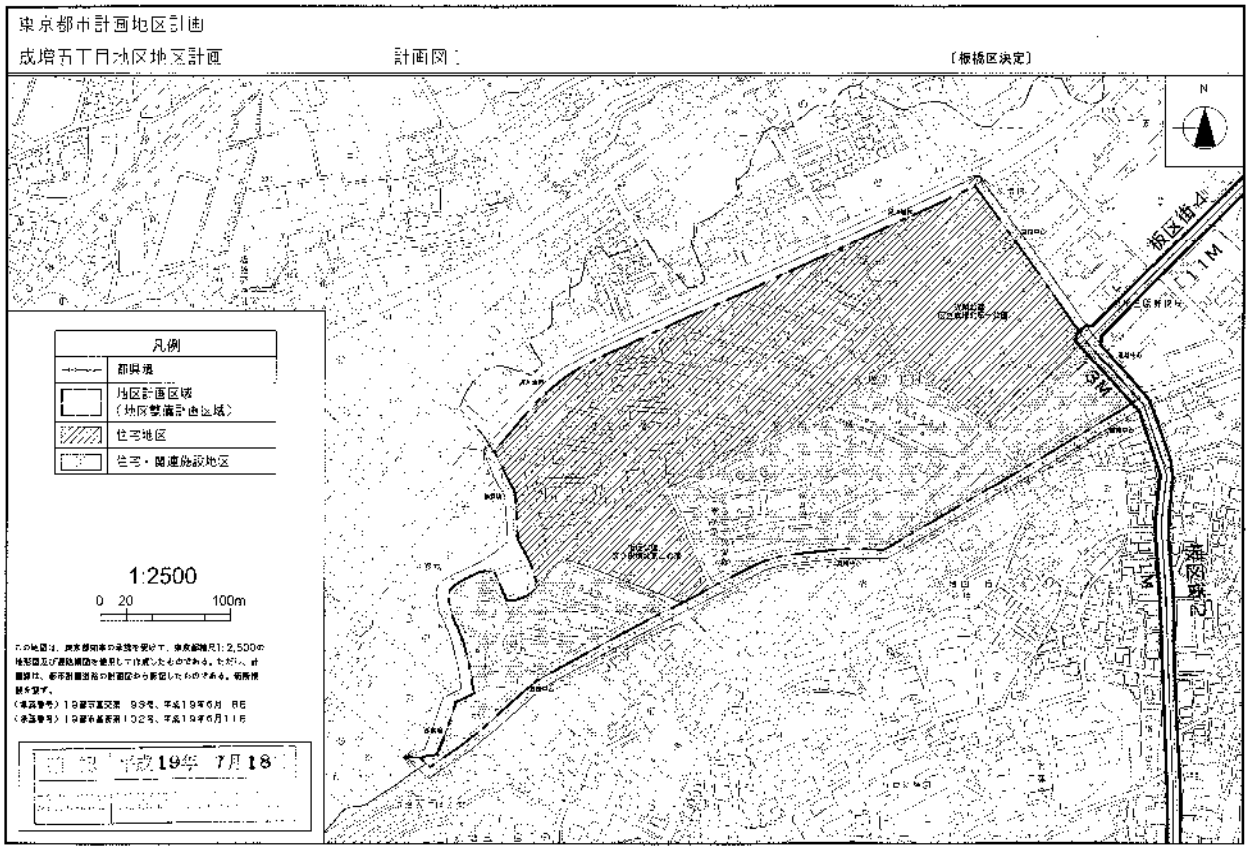
<table>
<tr><td rowspan="20">地区整備計画</td><td rowspan="11">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="10">道路</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>区画道路1号※</td><td>11m</td><td>約 40m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路２号※</td><td>10m</td><td>約 40m</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>区画道路３号※</td><td>10m</td><td>約390m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路４号※</td><td>8～10m</td><td>約190m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路５号※</td><td>6.5～8m</td><td>約340m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路６号</td><td>7m</td><td>約170m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路７号</td><td>3～7.5m
(6～11m)</td><td>約380m</td><td>既設、一部拡幅
( )内は区域外を含めた幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路８号※</td><td>11m</td><td>約230m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路９号</td><td>4.5～4.75m
(7～7.5m)</td><td>約240m</td><td>既設、一部拡幅
( )内は区域外を含めた幅員</td></tr>
<tr><td rowspan="4">その他の公共空地</td><td>名　称</td><td colspan="2">面　積</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>緑地１号</td><td colspan="2">約　700㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>緑地２号</td><td colspan="2">約　200㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>緑地３号</td><td colspan="2">約2,400㎡</td><td>既設（一部拡張）</td></tr>
<tr><td rowspan="9">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区　分</td><td>名　称</td><td colspan="2">住宅地区</td><td>住宅・関連施設地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td colspan="2">約5.6ha</td><td>約4.0ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限※</td><td colspan="3">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　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
２　公衆浴場
３　大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度※</td><td colspan="3">10分の16</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建ぺい率の最高限度</td><td>10分の４</td><td>10分の４
ただし、次に該当する場合は10分の５とする。
１ 一戸建ての住宅又は二戸長屋
２ 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に定めるもの）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>1,000㎡</td><td>1,000㎡
ただし、次に該当する場合は100㎡とする。
１ 一戸建ての住宅又は二戸長屋
２ 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に定めるもの）</td></tr>
<tr><td colspan="2">ただし、集会所、巡査派出所、公衆電話所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについてはこの限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">１ 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図３に示す距離を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。
（１）建築物の地盤面下の部分
（２）ゴミ置場、駐車場、門・塀等の工作物で、軒の高さが3m以下であるもの</td></tr>
</table>

		2 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、0.5m以上でなければならない。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）物置その他これらに類する用途（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）床面積に参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
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図３のとおりとする。 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参入しない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。 2 看板、広告塔等の屋外広告物は、建築物の屋上に取り付けてはならない。
	垣又はさくの構造の制限	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、０．６ｍ以下の部分については、この限りでない。

※は知事同意事項

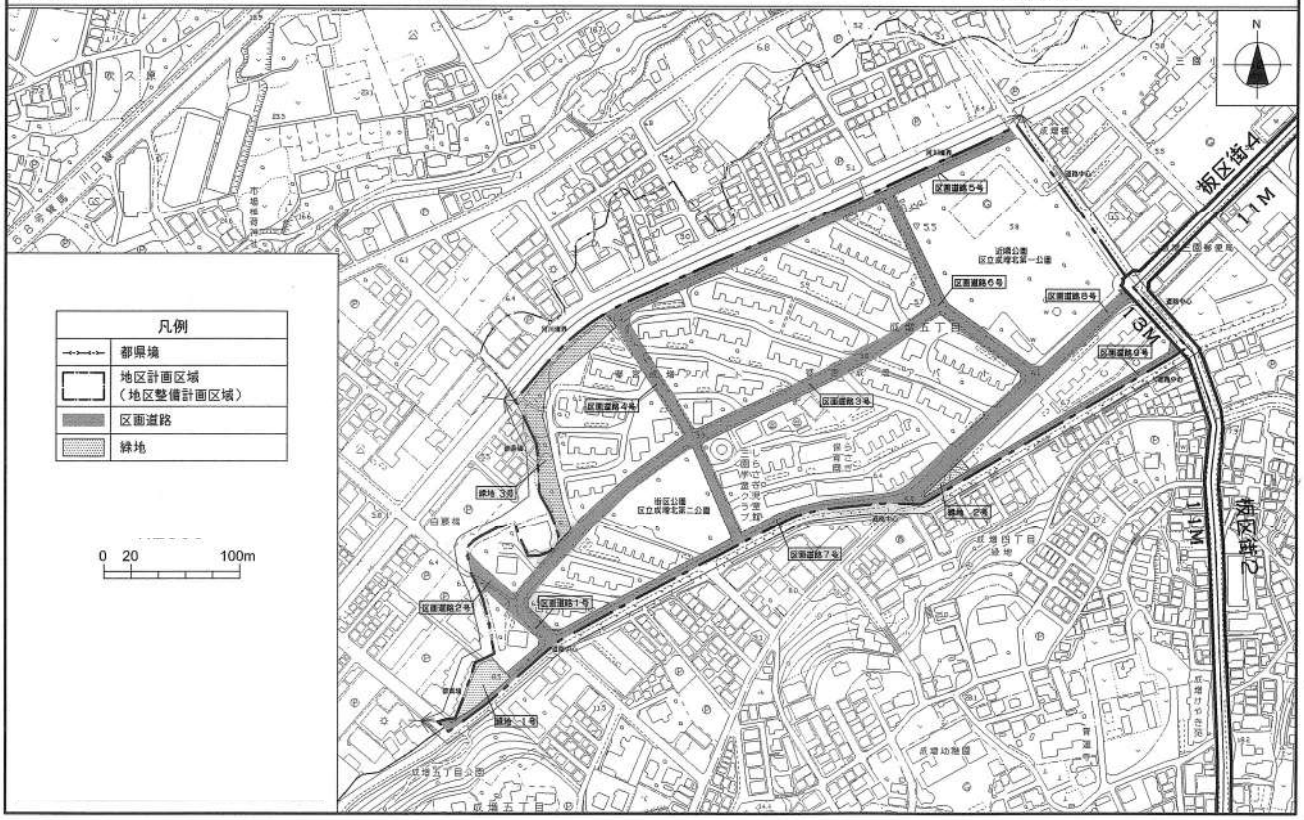
「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理　由：老朽化した都営住宅の建替えにより地区の都市機能の更新を図り、もって安全で緑豊かな住環境を有する市街地を形成するため地区計画を決定する。



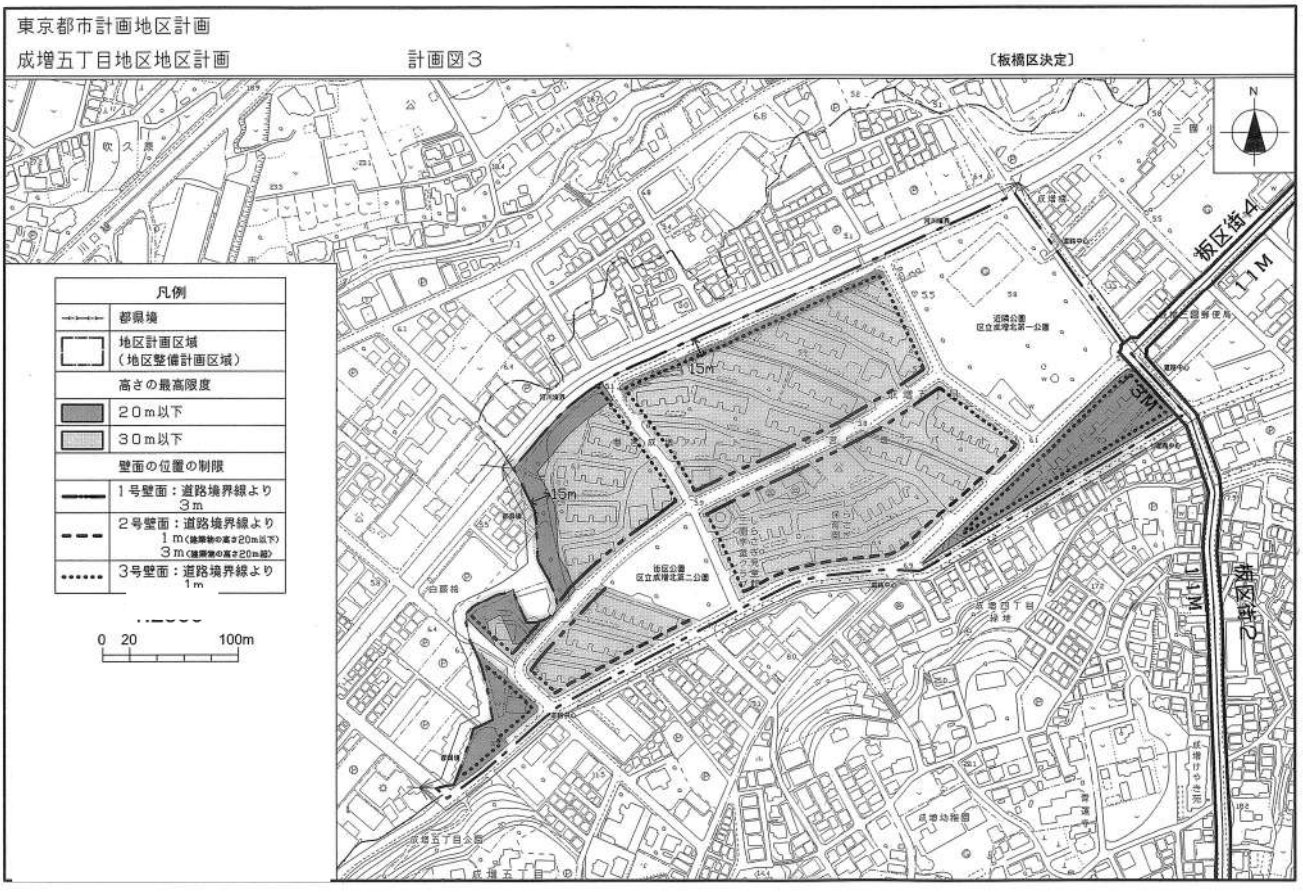
東京都市計画地区計画

成増五丁目地区地区計画　　計画図２　　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画

成増五丁目地区地区計画　　計画図３　　〔板橋区決定〕



ス．中台二丁目北地区

（平22.12.1
板橋区告示第422号）

名　　称			中台二丁目北地区地区計画
位　　置※			板橋区中台二丁目地内
面　　積※			約３．１ｈａ
地区計画の目標			本地区は、武蔵野台地の崖線南側の高台に位置し、その多くは昭和３０年代初期に敷地規模が大きい低層の戸建て住宅地として開発され、地元自治会組織である中台むつみ会が中心となり地域コミュニティの形成に努めてきた閑静な住宅地である。 「板橋区都市計画マスタープラン」では、まちづくりの方針の中で土地利用の視点から、質の高い住環境を保全するとともに、さらにより良い住環境の創出と誘導を位置づけている。また「板橋区都市景観マスタープラン」では、崖線周辺の建築物の配慮及び良好な戸建て住宅地の景観の形成に配慮することとしている。さらに「板橋区住宅マスタープラン」では、地域と共生する住宅ストックの形成を示すとともに、区民との協働による地区計画を推進することとしている。 そこで、緑豊かな自然環境、良好な住環境、ゆとりある道路等の都市基盤が整備された本地区について、良好な住環境を維持・保全するため、建築物等に関する制限を行い、緑豊かでうるおいある安全・安心で快適な住宅地の形成を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		緑豊かなゆとりある良好な住環境を維持・保全し、低層の戸建住宅を中心とした閑静でゆとりある住宅地の形成を図る。併せて、防災、防犯及び交通安全上、安全・安心なまちを目指すとともに、快適で魅力ある地域コミュニティの維持に寄与する土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針		緑豊かでうるおいある、安全・安心で快適な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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、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意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。 ３５㎡未満の小規模住戸が１５戸以上の共同住宅及び長屋(ワンルームアパート・マンション)
		建築物の敷地面積の最低限度	１００㎡ ただし、この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は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について、その全部を一の敷地として使用する場合においては、当該規定は適用しない。ただし、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。
		壁面の位置の制限	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、０．５ｍ以上とする。 ただし、建築物の敷地が次の一に該当する場合は、以下に示す制限を受けるものとする。 （１）敷地面積が１００㎡以上３００㎡未満の場合は、道路境界線から１ｍ以上、隣地境界線から０．５ｍ以上とする。 （２）敷地面積が３００㎡以上の場合は、道路境界線及び隣地境界線から１ｍ以上とする。 ２　前項の規定は、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）自動車車庫（階数が２以上のものを除く。） （２）建築物の地盤面下の部分

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により壁面後退した道路側の区域には、自動販売機を設置してはならない。
		建築物等の高さの最高限度	１０ｍ 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。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　建築物の屋根、外壁等の色彩は、刺激的な色彩や原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。 ２　看板、広告塔等の屋外広告物は建築物の屋上に取り付けてはならない。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面す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する。 ただし、フェンス等の基礎に用いる補強コンクリートブロック及びこれに類するもので、宅地地盤面からの高さが０．９ｍ以下のものにあっては、この限りではない。
	土地の利用に関する事項		１　地区内の良好な自然環境を維持するため、敷地内の樹木等を保全し、壁面後退部分、屋上部分、壁面部分等の緑化に努める。 ２　道路に面　する垣又はさくの構造は、防災性、防犯性、交通安全に配慮するとともに、沿道緑化に努める。

※は知事同意事項

「区域は、計画図表示のとおり」

理　由：現に形成されている緑豊かでうるおいある良好な住環境を維持・保全するとともに、安全・安心で快適な住宅地を形成するため、地区計画を決定する。

セ．新河岸二丁目工業地区

（平23.12.15 板橋区告示第426号）

名　　称			新河岸二丁目工業地区地区計画
位　　置※			板橋区新河岸二丁目及び新河岸三丁目各地内
面　　積※			約９．５ ha
地区計画の目標			本地区は、荒川と新河岸川に挟まれた板橋区北部に位置し、東に中山道、西に新大宮バイパスが近接し、土地改良事業等により都市基盤や産業基盤が整備された、産業系用途が集積する「工業地域」である。本地区を含む舟渡・新河岸地域周辺は、「東京の都市づくりビジョン」において「内陸部の工業集積、都市型産業の育成等、地域特性を活かした住工共存の活力あるエリアを形成する」とされる。また、「板橋区産業振興構想」では「新産業育成ゾーン」として、板橋区の産業活性化を牽引する地域に位置付けられている。 さらに「板橋区都市計画マスタープラン（第２次）」では、「都市型産業を育成し、産業と暮らしが共生するまちづくり」を目指す地区として位置づけられ、産業構造の変化に対応した都市型産業集積のまちづくりを推進するとともに、既存の工場等の操業環境を保全するとしている。 そこで、住居系土地利用との協調に配慮しつつ、住工の混在や建築物の過密化等による環境悪化を未然に防ぎ、工業地域としての良好な操業環境の維持・保全を目指す。これにより、産業と生活が共存できる市街地を形成し、生活環境と調和のとれた住みやすく働きやすい魅力あるまちづくりを推進する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		１　魅力と活力ある産業のまちづくりを進めるため、住居系土地利用との協調に配慮しつつ、産業・工業用地を保全し住工混在の進行を抑制するとともに、工業地域としての良好な操業環境の保全・育成を実現する。 ２　来街者による過剰な車交通の発生のおそれのある施設や、産業集積の活力を阻害するような施設の立地を制限するとともに、研究・技術開発機能など新たな機能展開や多機能化、環境と共生する産業構造への転換を誘導するため、操業環境に適した合理的な土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針		魅力ある工業地域として適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、建築物等に関する制限を次のように定める。 １　良好な操業環境を保全し誘導するため、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ２　街並みや周辺環境に配慮した建替え等を誘導するため、壁面の位置の制限、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、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		１　荒川、新河岸川の水辺景観との調和に配慮するとともに、工業地域としての良好な都市景観の形成を図る。 ２　みどり豊かでうるおいある工業地域を形成するため、既存樹木の保全や沿道緑化・屋上緑化・壁面緑化などの敷地内緑化を推進するとともに、適切な維持管理に努める。 ３　地区全体の操業環境を確保するため、工場等の敷地内における荷捌き場や駐車・駐輪場の確保を図る。
地区整備計画	建築物等に関する事項	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　敷地面積が５００㎡以上の共同住宅及び長屋 ただし、次に該当する場合はこの限りでない。 工場・事務所等の用途を容積率５０％に相当する床面積以上兼ねる共同住宅及び長屋で、敷地面積が１，０００㎡未満のもの ２　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ３　カラオケボックスその他これらに類するもの ４　ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	９０㎡
		壁面の位置の制限	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、０．５m以上とする。 ２　前項の規定は、建築物の敷地面積の最低限度で定める面積未満の建築物及び建築物等の高さの最高限度ただし書きの適用を受ける建築物はこの限りでない。 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）　物置その他これらに類する用途（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
		建築物等の高さの最高限度	２０m ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 （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を１m以上確保するものについては、建築物等の高さの最高限度を２５mとする。 （２）　２，０００㎡以上の敷地に建築する建築物で、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を２m以上確保するものについては、建築物等の高さの最高限度を３０mとする。 なお、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。
		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色や原色を避け、周辺環境や地域の街並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は、自己の用に供するものとし、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並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	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性の高いフェンスとする。 ただし、高さ０．６m以下の部分に関しては、この限りではない。
	土地の利用に関する事項		既存の樹木を保全するとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化など敷地内の緑化に努める。

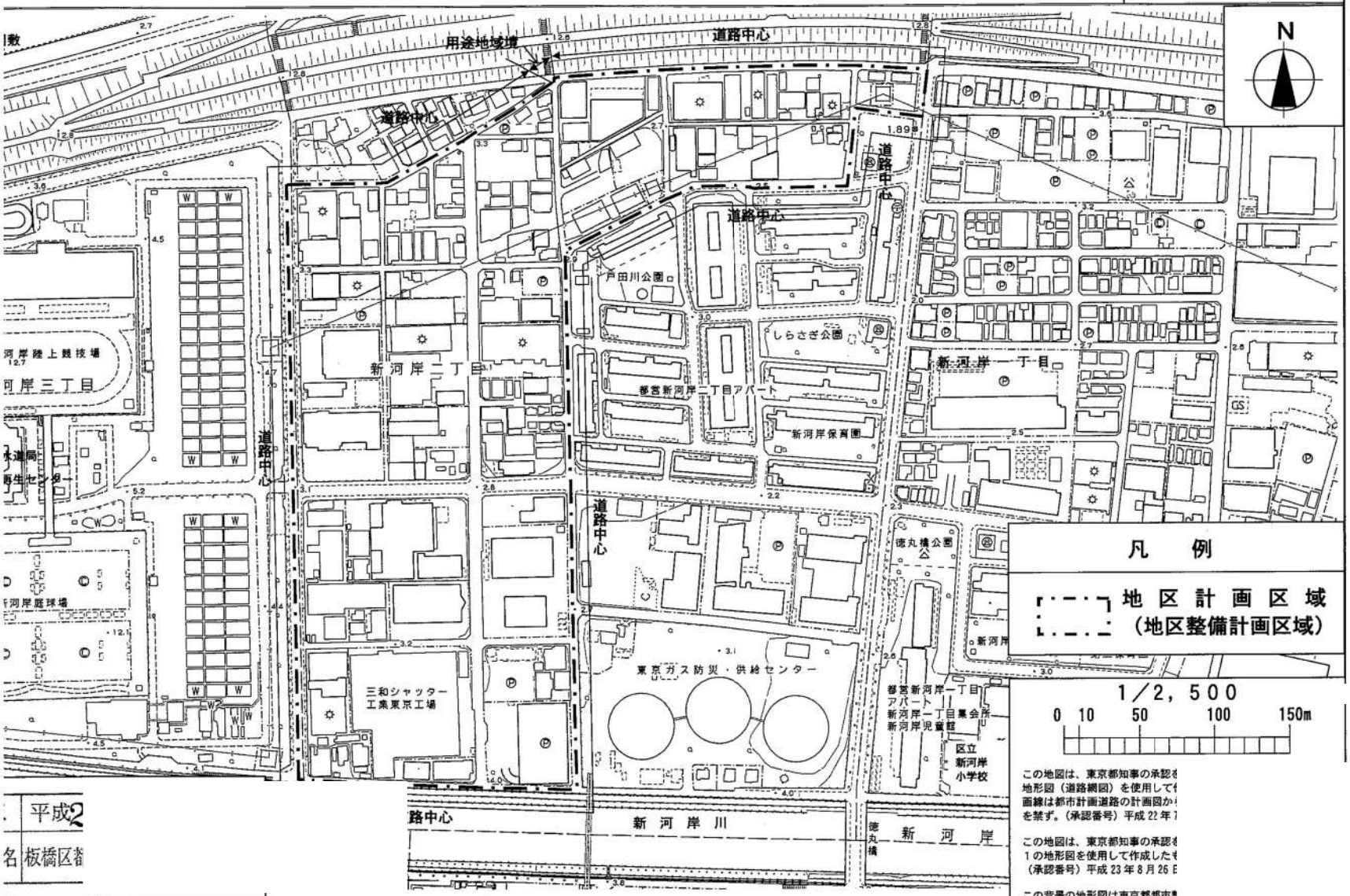
※印は知事協議事項

「区域は、計画図表示のとおり」

理　由：操業環境に適した土地の適正かつ合理的な利用を実現するとともに、生活環境と操業環境の調和を目指したまちづくりを推進し、魅力と活力ある工業地域を形成するため、地区計画を決定する。

都市計画地区計画
岸二丁目工業地区地区計画　　計画図

〔板橋区決定〕



	平成2
名	板橋区都

この地図は、東京都知事の承認を
地形図（道路網図）を使用して
画線は都市計画道路の計画図か
を禁ず。（承認番号）平成22年7

この地図は、東京都知事の承認を
1の地形図を使用して作成した
（承認番号）平成23年8月26日

この背景の地形図は東京都都市
著作権を有しています。（承認

ソ．旧板橋宿周辺地区

（平25.6.14 板橋区告示第237号）

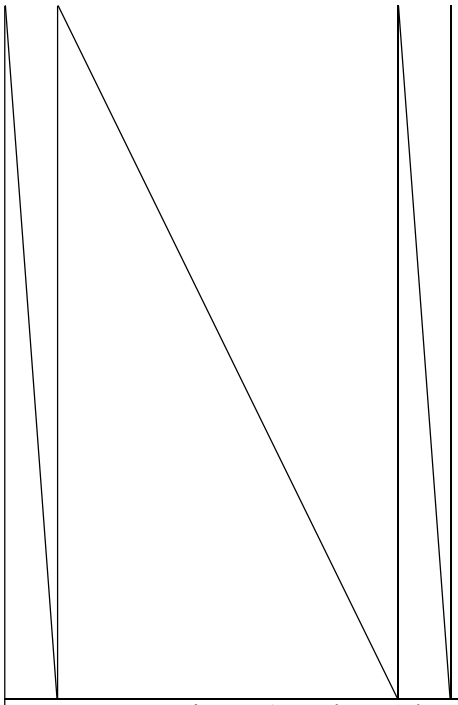
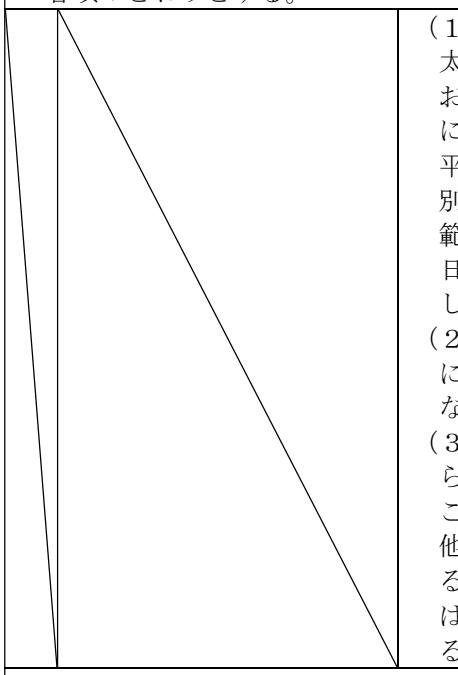
名　　称		旧板橋宿周辺地区地区計画
位　　置※		板橋区板橋三丁目、仲宿及び本町各地内
面　　積※		約６４．４ha
地区計画の目標		本地区は、江戸時代に中山道第一の宿としてにぎわいをみせた板橋宿を中心とした歴史ある地区であるが、南北に伸びる商店街の東側に広がる住宅地には狭あい道路が多く、また狭小敷地と木造住宅が密集する市街地が形成され、震災時の建物の倒壊、火災の延焼、避難上の危険性が高く、また敷地の細分化が進行するなど防災上及び居住環境上の問題を抱えている。 本地区では、これらの問題を改善するとともに、板橋宿の歴史的資産を背景とした商店街のにぎわいを維持し、子どもから高齢者までの誰もが安全・安心に暮らし、多世代にわたって住み続けられるまちを実現するため、次の３点を地区の目標とする。 地区の目標 1　安全・安心に暮らせるまち・・・地震や火災に強く安全・安心に住み続けられるまちをめざす 2　元気なまち・・・ゆったりと買物ができる元気な商店街、子どもからお年寄りまで誰もが集えるまちをめざす 3　歴史と景観のまち・・・石神井川の桜や旧中山道の歴史を活かしたまちをめざす 目標の実現に向けて、防災上の骨格となる道路空間を確保し、木造住宅等の共同、協調建替えを誘導して木造住宅の密集市街地の改善を進めるとともに、新たな防火規制を導入し、防災性と良好な居住環境を備えた安全で住み良いまちを実現していく。 また、未整備の都市計画道路は地区内の木造住宅の密集市街地を横断し、整備による地区の防災性向上の効果が大きく見込まれるため、将来的な整備時期にあわせて沿道の土地利用のあり方を見直し、沿道街区の再生を図っていく。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の特性により本地区を5つに区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。 1　中山道沿道商業地区 中山道（国道17号）沿道では、幹線道路沿道及び都心部に直結する地下鉄駅近接という優れた立地条件を活かし、中高層住宅や商業・業務施設の適正な立地を誘導するとともに、不燃化の促進により延焼遮断帯の形成を図る。 2　旧中山道沿道商業地区 旧中山道沿道では、商業・業務施設や低層部に商業・業務機能をもつ中高層住宅の適正な立地を誘導し、歴史的背景に基づく品格を有し、快適で地域住民でにぎわう商業地の形成を図る。 3　王子新道沿道商業地区 王子新道沿道では、王子新道が広域避難場所である東京家政大学・加賀中学校一帯へ至る防災上重要な路線であるため、沿道の耐火性能の向上を図るとともに、後背住宅地の環境と調和した、快適で地域住民に身近な中低層の商業地の形成を図る。 4　住工共存地区 住工の調和を図りつつ、大規模な工場跡地等の適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の維持を図る。また、防災上重要な路線の沿道においては、防災機能（延焼抑止及び避難安全性向上）や日照・通風が確保された快適な道路空間を形成するとともに、面的な耐火性能の向上により、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地の形成を図る。 5　住宅地区 防災上重要な路線の沿道において防災機能（延焼抑止及び避難安全性向上）や日照・通風が確保された快適な道路空間を形成するとともに、面的な耐火性能の向上により、安全で快適に暮らせる中低層の住宅地の形成を図る。

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="4">1　災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路として位置付ける。防災上重要な路線の沿道においては、壁面の位置の制限を定めることにより、延焼抑止機能を有し避難上安全な道路空間の確保をめざす。
2　既存の街区公園やポケットパークについては、住環境上及び防災上有効な空地として公園及び小広場に位置付ける。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">良好な商業地の形成と防災機能の確保及び良好な居住環境を形成するため、以下の方針を定める。
1　用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めて、歴史ある旧板橋宿周辺地区にふさわしい品格のある建築物の整備を誘導する。
2　防災上重要な路線として位置付ける区画道路沿道では、良好な街並みの形成を図るため、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、建築物の高さの最高限度、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定め、道路幅員による建築物の容積率の制限を緩和するとともに道路斜線の制限を緩和し、快適な居住空間の確保された建築物への建替えを促進する。また、これまでの日影規制を踏襲して良好な住環境を維持していく。
3　緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、垣又はさくの構造の制限を定めて生け垣を奨励し、緑化を推進するとともに、区の景観計画に基づき、調和のある街並み景観を形成していく。</td></tr>
<tr><td rowspan="30">地区整備計画</td><td rowspan="30">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="20">道　路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>区画道路1-1号　※</td><td>7.3～8.3m</td><td>約480m</td><td>一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路1-2号</td><td>7.3～7.9m</td><td>約600m</td><td>一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路1-3号　※</td><td>7.3～8.7m</td><td>約420m</td><td>一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路2号　※</td><td>6.0～9.4m</td><td>約550m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路3号</td><td>7.3m</td><td>約90m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路4号　※</td><td>8.2m</td><td>約90m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路5号</td><td>6.4～6.8m</td><td>約80m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路6号　※</td><td>8.0m</td><td>約200m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路7号　※</td><td>8.0m</td><td>約180m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路8号</td><td>2.9～7.7m
(4.1～7.7m)</td><td>約350m</td><td>既設
（ ）内は区域外を含めた道路幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路9号</td><td>2.0～5.3m
(4.0～5.3m)</td><td>約290m</td><td>一部拡幅
（ ）内は区域外を含めた道路幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路10号</td><td>5.2～6.1m</td><td>約280m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路11号</td><td>5.0～7.0m</td><td>約420m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路12号</td><td>4.0m</td><td>約170m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路13号</td><td>4.0～4.3m</td><td>約100m</td><td>一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路14号　※</td><td>3.0～9.3m
(4.6～9.3m)</td><td>約230m</td><td>一部拡幅
（ ）内は区域外を含めた道路幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路15号</td><td>6.0m</td><td>約260m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路16号</td><td>4.0～6.8m</td><td>約220m</td><td>一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路17号</td><td>4.0m</td><td>約120m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路18号</td><td>5.2～5.5m</td><td>約200m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公　園</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>公園1号</td><td colspan="2">約1,690㎡</td><td>既設</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園	公園2号	約270㎡			既設
			公園3号	約160㎡			既設
			公園4号	約350㎡			既設
			公園5号	約510㎡			既設
			公園6号	約640㎡			既設
			公園7号	約560㎡			既設
			公園8号	約490㎡			既設
			公園9号	約460㎡			既設
		その他の公共空地	名称	面積			備考
			小広場1号	約370㎡			既設
			小広場2号	約570㎡			既設
			小広場3号	約100㎡			既設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中山道沿道商業地区	旧中山道沿道商業地区	王子新道沿道商業地区	住工共存地区	住宅地区
			面積	約7.7ha	約10.9ha	約2.1Ha	約9.6ha	約34.1ha
		建築物等の用途の制限※	1　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」及び第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」 （2）葬祭場（業として葬儀等を行う施設。ただし、神社、寺院、教会に付属するものを除く。） 2　区画道路1-2号に面する敷地においては、建築物の1階で区画道路1-2号に面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外と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）店舗、飲食店その他これらに類するもの （2）診療所、病院 （3）遊技場、カラオケボックス （4）劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ただし、敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認める場合はこの限りではない。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度 ※	1　計画図に示す1号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10分の36とする。 　ただし、幅員6m以上の道路に面する敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と10分の40のいずれか小さい方とする。 2　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については、前項の規定は適用しない。	1　計画図に示す1号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。 2　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については、前項の規定は適用しない。	1　計画図に示す1号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10分の24とする。 　ただし、幅員6m以上の道路に面する敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得た数値と10分の30のいずれか小さい方とする。 2　計画図に示す2号壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、10分の20とする。 　ただし、幅員5m以上の道路に面する敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得た数値と10分の30のいずれか小さい方とする。 3　計画図に示す3号壁面線が定められている敷地（計画図に示す1号壁面線と3号壁面線がともに定められている敷地を除く）においては、建築物の容積率の最高限度は、10分の20とする。 　ただし、幅員5m以上の道路に面する敷地については、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得た数値と10分の30のいずれか小さい方とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度 ※				4　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については、前3項の規定は適用しない。
		建築物の敷地面積の最低限度	70㎡ 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。 ⑴　この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの ⑵　この地区計画の決定の告示日において、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 ⑶　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分割され、当該規定に適合しないこととなる土地 ⑷　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 ⑸　巡査派出所、公衆電話所、公衆便所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		計画図に示す 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（以下「外壁等」という。）の面及び当該建築物に付属する門又は塀（以下「門等」という。）の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。 また、高さ10ｍを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とする。	1　計画図に示す1号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び門等の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。 　また、高さ10ｍを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とする。 2　計画図に示す2号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び門等の面から道路中心線までの距離は2.5m以上とする。 　また、高さ10ｍを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.0m以上とする。 3　計画図に示す3号壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び門等の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。 また、高さ10ｍを超える部分の外壁等の面から道路中心線までの距離は4.5m以上とする。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。			
		建築物等の高さの最高限度				1　建築物の地盤面からの高さは、17ｍ以下かつ地階を除く階数5以下とする。 　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。また、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については、適用しない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度		また、この地区計画の決定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を建て替えるときに、建替え後の建築物が次の各号のいずれにも該当すると区長が認めた場合には、この規定は適用しない。 （１）道路に直接面する有効な空地又は植栽を設けるなど、地域の環境の向上に寄与していること （２）敷地面積は、建替え前の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、都市計画道路その他の公共施設の整備により変更が生じた場合は、この限りではない。 （３）住工共存地区又は住宅地区の地区内に存する建築物の部分の高さは、建替え前の建築物のうち当該地区内に存した部分の高さ（ただし、17mに満たない場合は17mとする）を超えないこと
			２　日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次の各項のとおりとする。	
				（１）高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、地区の区分に応じて、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては別表（イ）欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。 （２）同一の敷地内に２以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。 （３）建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における（1）項の規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12の定めによるものとする。
			（４）中山道沿道商業地区及び旧中山道沿道商業地区にある高さが10mを超える建築物で、冬至日において、王子新道沿道商業地区、住工共存地区又は住宅地区の地区内の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、（1）項の規定を適用する。 （５）高さが10mを超える建築物が（1）項の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合には当該建築物がある各地区内に、高さ10mを超える建築物が、冬至日において、当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合には当該建築物が日影を生じさせる各地区内に、それぞれ当該建築物があるものとして、（1）項の規定を適用する。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図に示す壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。ただし、地盤面からの高さが3.5mを超える部分はこの限りではない。 ２　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。	

	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。

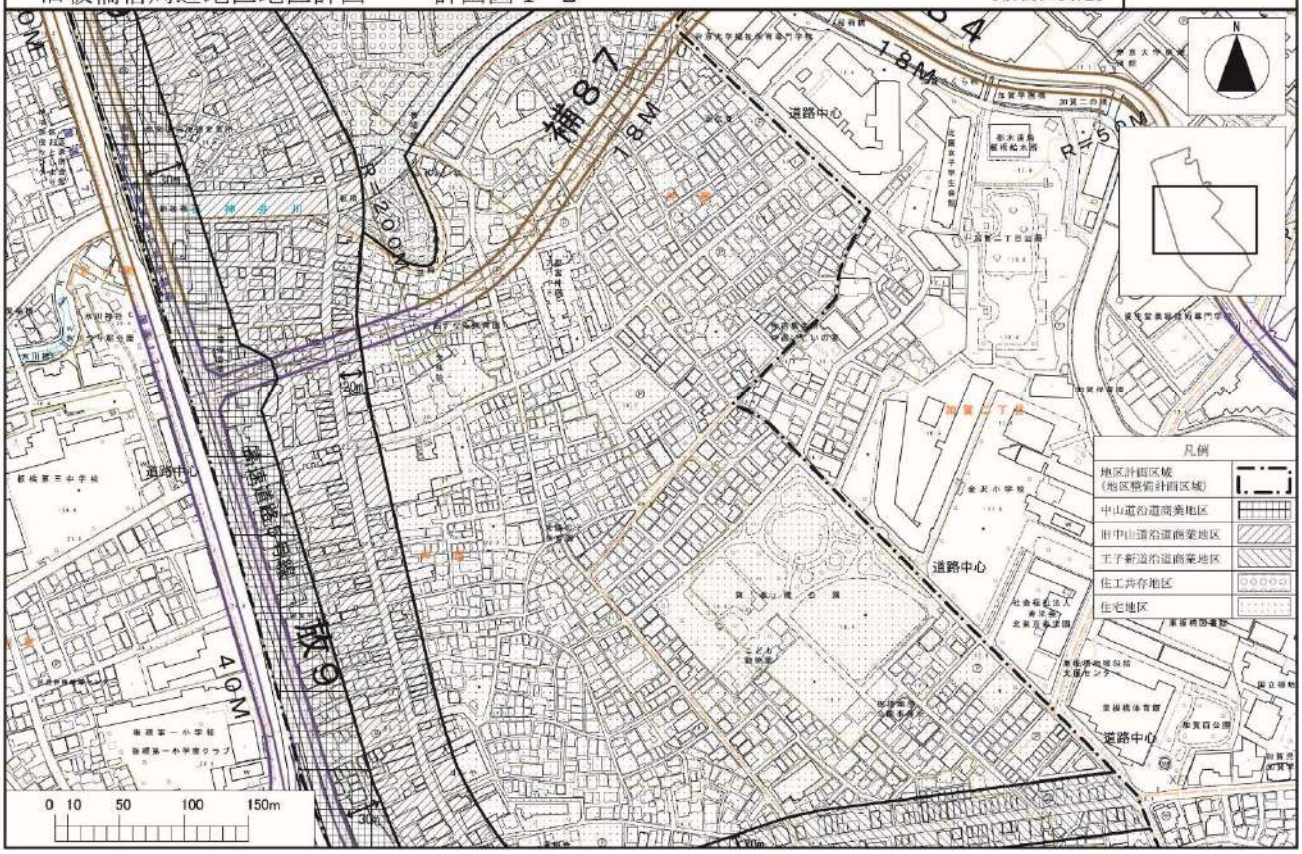
※　は知事協議事項

「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　駅近接の商業地及び住宅地から成る市街地において、防災性の向上及び住環境の改善に向けた合理的な土地利用を図り、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を実現するため、地区計画を定める。

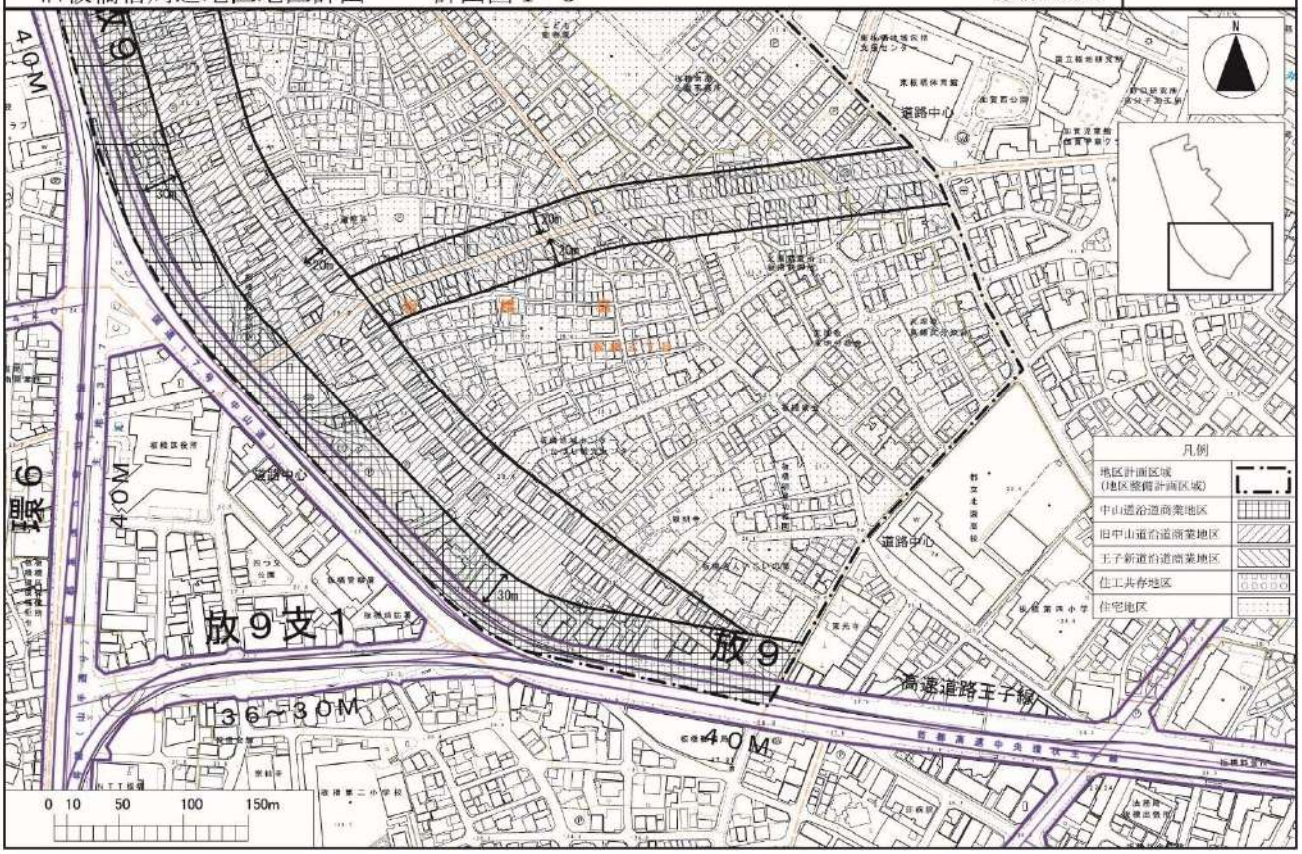
別表（日影による中高層の建築物の制限）

地区の区分		王子新道沿道商業地区 及び住工共存地区	住宅地区
（イ）	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	5時間	4時間
（ロ）	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間	3時間	2.5時間

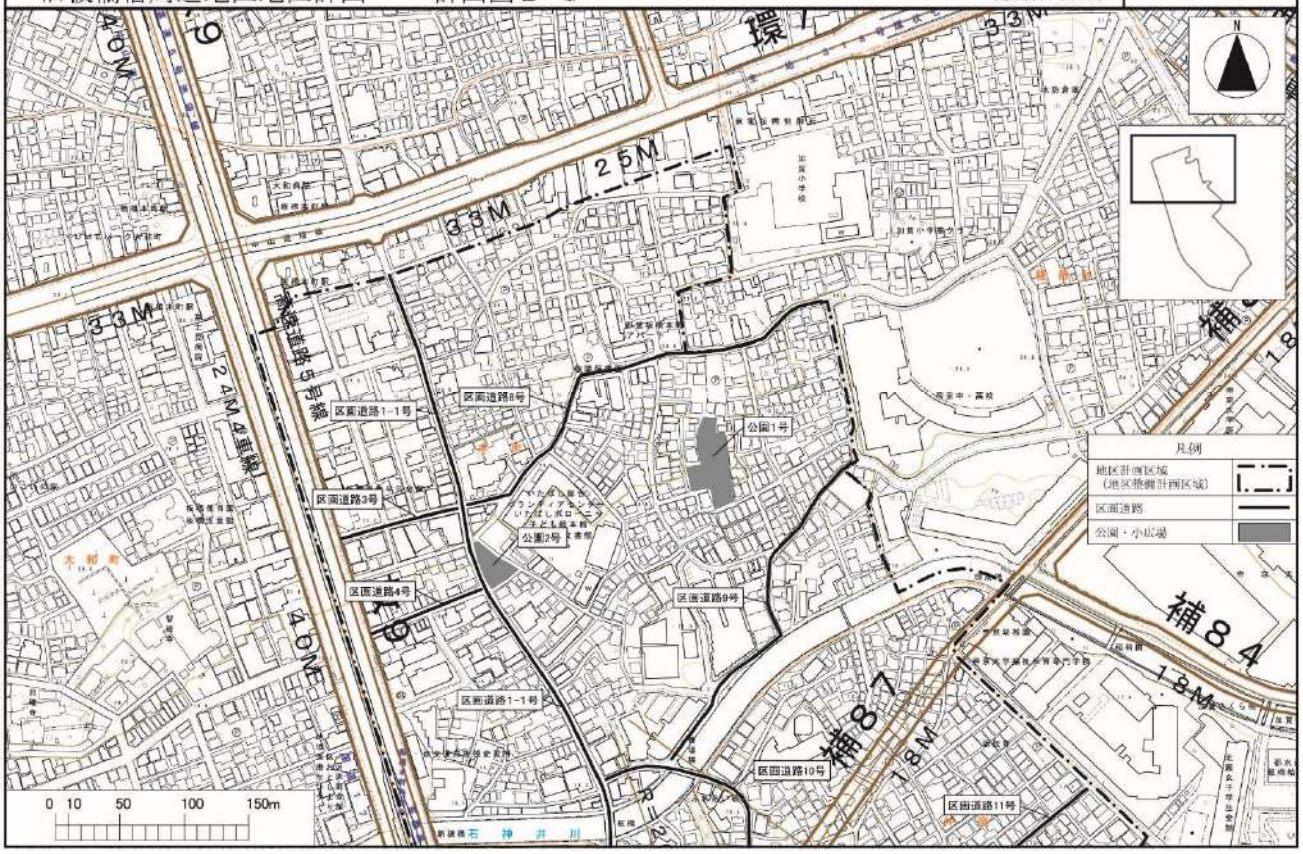
東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画　　計画図１－２　　〔板橋区決定〕



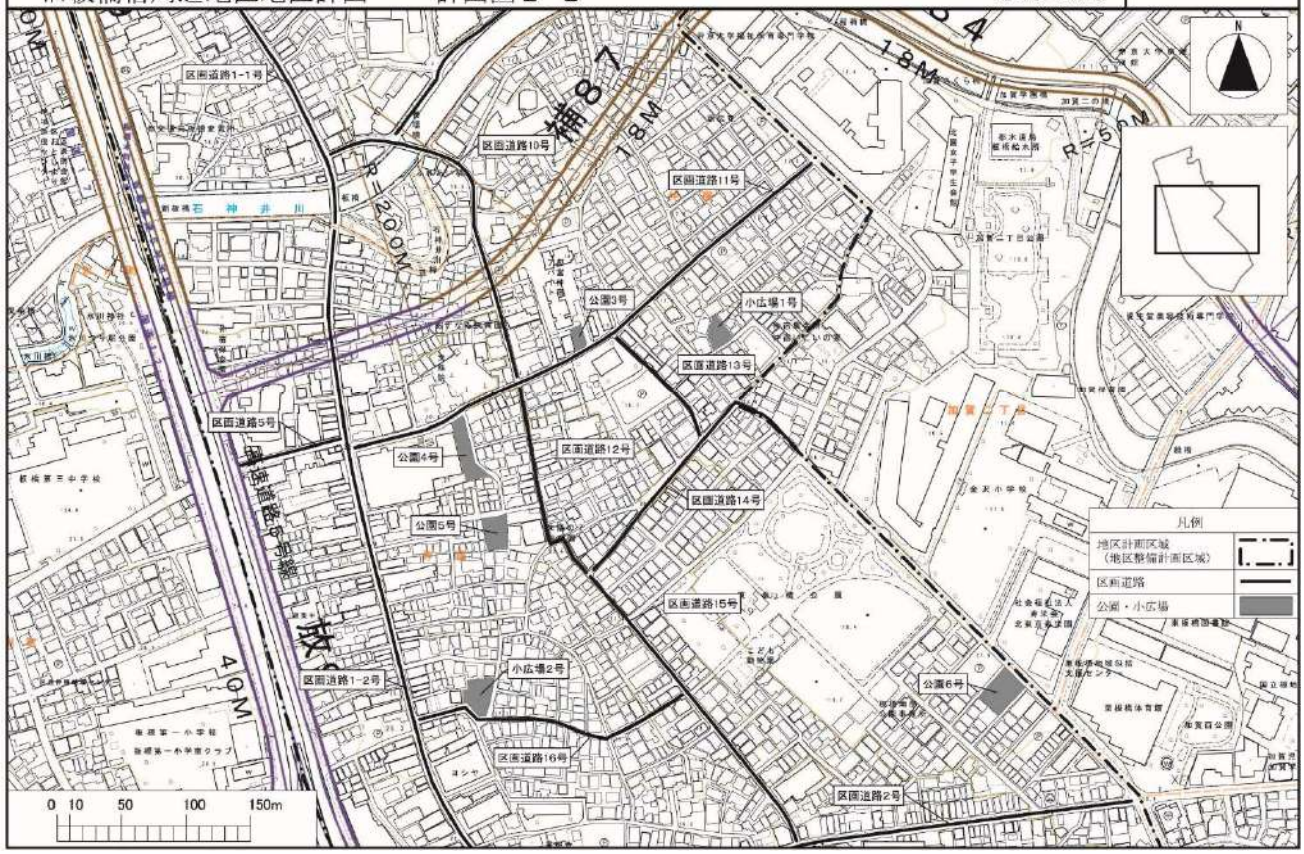
東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画　　計画図１－３　　〔板橋区決定〕



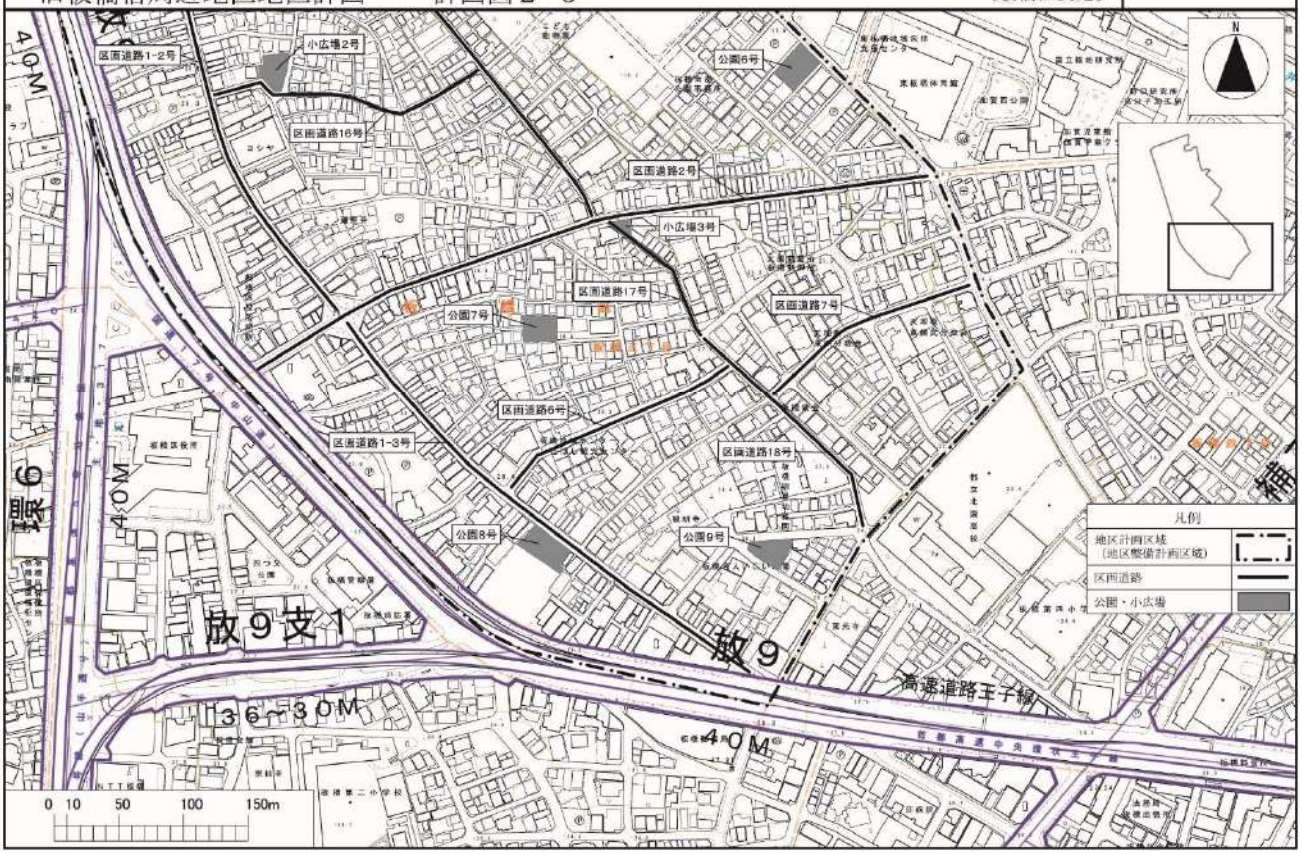
東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画　　計画図２－１　　〔板橋区決定〕



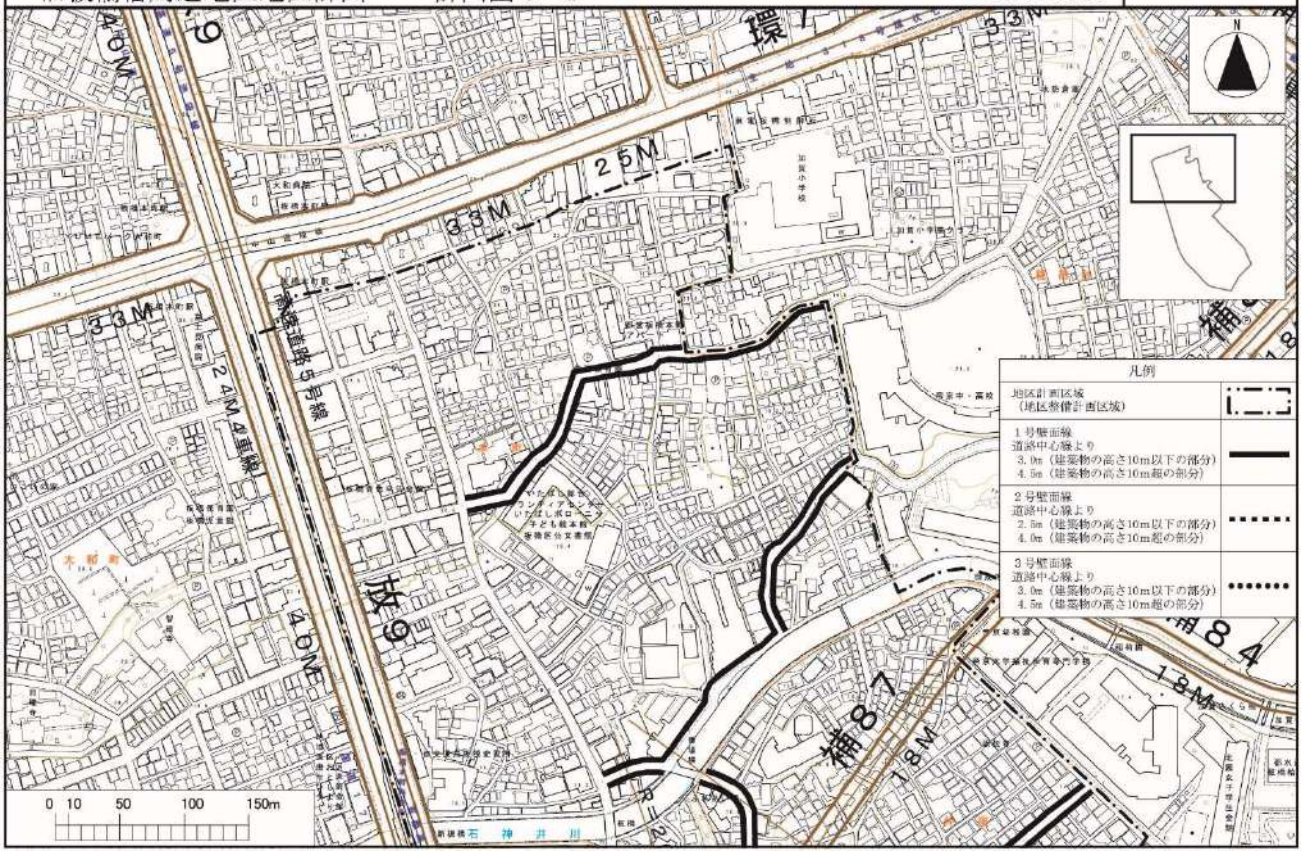
東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画　　計画図２－２　　〔板橋区決定〕



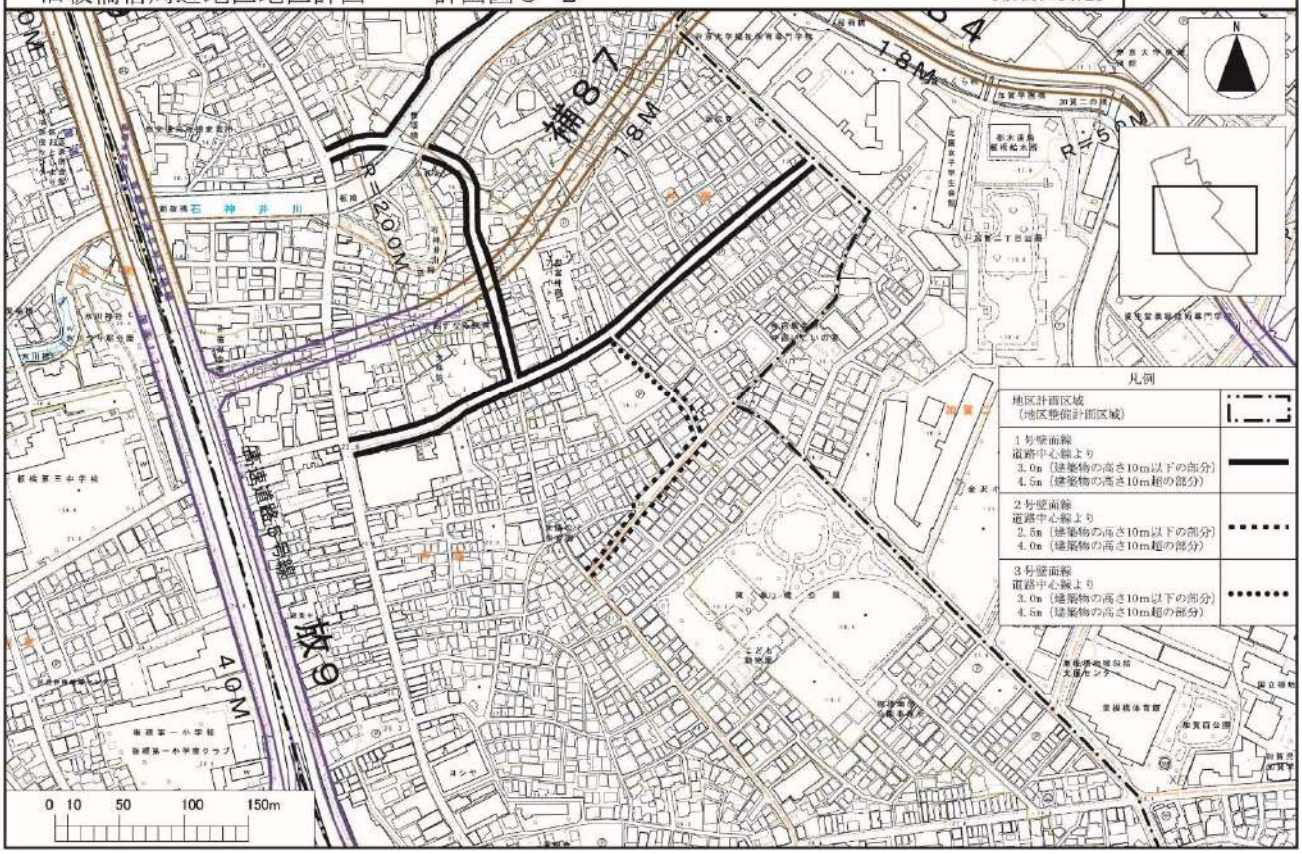
東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画　　計画図２－３　　〔板橋区決定〕



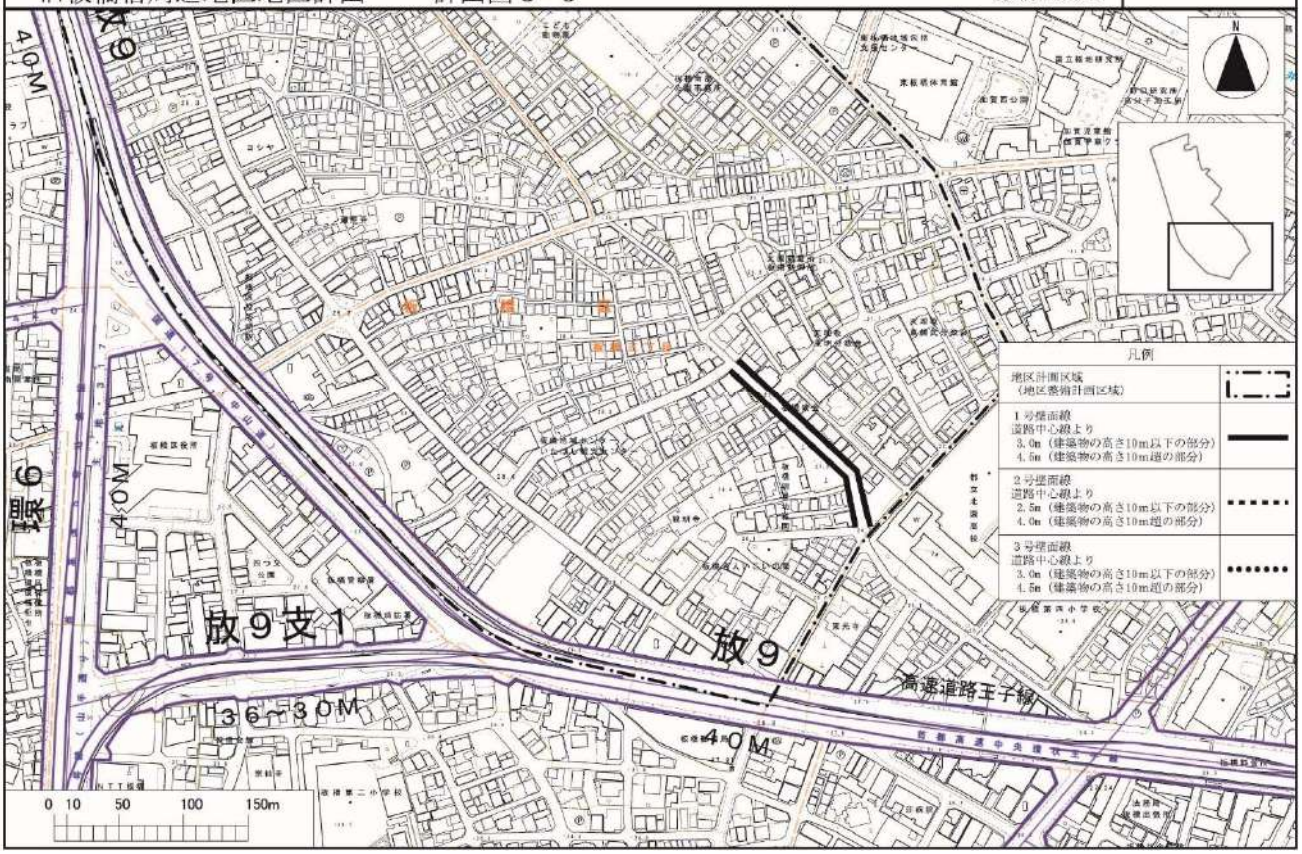
東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画　　計画図３－１　　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画　　計画図３－２　　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
旧板橋宿周辺地区地区計画　　計画図３－３　　〔板橋区決定〕



タ．大山駅東地区

（平27.12.25 板橋区告示第524号）（令６.12.20 板橋区告示第599号）

名　　称		大山駅東地区地区計画
位　　置※		板橋区大山東町、栄町及び氷川町各地内
面　　積※		約22.4ha
地区計画の目標		本地区は、東武東上線大山駅の東側に位置し、駅前商業地や地区中央部をにぎわいの軸として東西に貫く遊座大山商店街などの商業地と、その後背に広がる住宅地から形成され、周辺には複数の公共施設が立地するなど、交通や生活の利便性の高い複合市街地となっている。 板橋区都市づくりビジョン（平成30年３月）では、本地区を含む大山駅周辺地区は、大山まちづくり総合計画等に基づき、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。 さらに、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道付属街路に関する都市計画が令和元年12月に決定されたことから、こうした都市基盤整備にあわせて都市機能の再編を図り、地区の回遊の起点となる駅前にふさわしいにぎわいを形成するとともに、駅周辺という立地条件を活かし、さらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成及び密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型生活を営むことができる『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現をめざす。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　住宅地区① 戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。
		２　住宅地区② 遊座大山商店街の北側の住宅地については、地区内に存する大規模敷地の土地利用転換にあわせて南北の円滑な動線を確保するなど、居住環境の改善を進め、緑豊かな防災性の高い住宅地の形成を図る。南側の住宅地については、戸建て住宅と共同住宅が調和した、緑豊かな安全で快適に暮らせる住宅地の形成を図る。
		３　駅前周辺住宅地区 商店街と調和した、緑のある安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る。
		４　遊座大山商店街地区 将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、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。
		５　駅前地区① 東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導し、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。
		６　駅前地区② 東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導を図る。
		７　補助26号線沿道地区 幹線道路の沿道として延焼遮断帯の形成による不燃化を図るとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	8　山手通り沿道地区①・② 平常時の広域交通や災害時の救急・消火活動などを支える広域幹線道路の沿道として、後背地の居住環境に配慮しながら、住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る。
		9　近隣商業地区①・② 遊座大山商店街のにぎわいとの連続性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	補助第26号線と大山駅をつなぐ駅前広場の整備による地域交通結節機能の向上や、連続立体交差事業による地域分断の解消及び鉄道付属街路による新たな交流とにぎわいが生まれる地区内外の交通ネットワークを形成するため、以下の方針を定める。 1　地区内の主要な生活道路として、区画道路１号から４号までを地区施設に位置付け、地区の生活の軸としての機能の保全を図る。 2　地区内のにぎわいの軸として、区画道路５号及び６号（遊座大山商店街）を地区施設に位置付け、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めることにより、地区施設及び壁面後退区域が一体となった安全で快適な歩行空間の形成をめざす。
	建築物等の整備の方針	地区の特性に応じて、以下のように建築物等の整備の方針を定める。
		1　住宅地区①・②、駅前周辺住宅地区 （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。 （2）更なる建築物の密集化を防止し、ゆとりある住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 （3）住宅地区①・②では、建築物の共同化を誘導し、良好な居住環境の維持と地域にふさわしい街並みの形成を図るため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。また、駅前周辺住宅地区では、良好な居住環境の維持・形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 （4）住宅地の街並みの維持・形成を図るため、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）震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。
	建築物等の整備の方針	2　遊座大山商店街地区、駅前地区① 建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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及び建築物等の高さの最高限度を定めて街並みを誘導しつつ、合理的な土地の有効利用及び良好な街並みの形成を図るため、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和する。 （1）商業の集積を促進するとともに、健全な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 （2）商店街の街並み景観に配慮しつつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。 （3）安全で快適な商店街の歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 （4）商店街の街並みの維持・形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び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）震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。

		3　駅前地区②、補助26号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区①・② （1）健全な商業環境の形成と居住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 （2）良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 （3）震災時の安全性の確保と潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面する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	1　緑豊かで潤いの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。 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。						
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称			幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号※			11.0m	約160m	既設
			区画道路2号※			8.1～10.0m	約200m	既設
			区画道路3号※			6.3～8.1m	約444m	既設
			区画道路4号			6.3m	約90m	既設
			区画道路5号※			6.0～8.0m	約540m	既設
			区画道路6号			6.3m	約90m	既設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区①	住宅地区②	駅前周辺住宅地区	遊座大山商店街地区	駅前地区①	駅前地区②、補助26号線沿道地区、山手通り沿道地区①・②、近隣商業地区①・②
			面積	約0.7ha	約11.1ha	約1.0ha	約2.5ha	約0.7ha	約6.4ha
		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、又は建築物へ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。				
			－	4　マージャン屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するもの		5　区画道路５号及び６号に面する建築物の地上１階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）若しくは倉庫業を営む倉庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。 ただし、住宅等の出入り口に類するもの若しくは敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるものはこ		－（備考）

				の限りでない。		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※		―	1　建築物の容積率の最高限度は、計画図３に示す１号壁面線が定められている敷地においては10分の40とする。 　ただし、山手通りの道路境界から30ｍの区域内に存する敷地はこの限りでない。 2　建築基準法第59条の２第１項等に基づき、特定行政庁による容積率制限の特例を受けた建築物にあっては前項の規定は適用しない。	1　建築物の容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率10分の50と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。	―
		建築物の容積率の最高限度※		―		（１）計画図３に示す1号壁面線が定められた敷地：（Ｗ＋ａ）×ｂ （２）壁面線が定められていない敷地：Ｗ×ｂ Ｗ：建築基準法上の前面道路の幅員（単位ｍ） ａ：道路の反対側の敷地にも壁面線が定められている場合は、１．０ 　道路の反対側の敷地に壁面線が定められていない場合は、０．５ ｂ：６/１０ 2　建築基準法第59条の２第１項等に基づき、特定行政庁による容積率制限の特例を受けた建築物にあっては前項の規定は適用しない。	―
		建築物の敷地の面積の最低限度		―	50㎡ 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、この限りではない。 1　この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は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		―

地区整備計画	建築物等に関する事項		―	2　この地区計画の決定の告示日以降において、都市計画道路等の公共施設の用地として提供したことにより減少した土地 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共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 4　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	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、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	計画図３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（以下「外壁等」という。）の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 ただし、高さ13mを超える部分の外壁等の面から道路境界線までの距離は、２m以上とする。	―
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	―	壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りでない。	―

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="5">1　建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。<table><tr><td>17m
ただし、次の各号の一に該当する場合は、当該数値とする。
(1)500㎡以上1,000㎡未満の敷地は25m
(2)1,000㎡以上の敷地は35m</td><td>35m</td><td>25m

ただし、山手通りの道路境界から30mの区域は60mとする。</td><td>35m</td><td>近隣商業地区①：35m

補助26号線沿道地区、近隣商業地区②：40m

駅前地区②、山手通り沿道地区②：45m

山手通り沿道地区①：60m</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="5">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。
3　建築基準法第59条の２第１項等に基づき、特定行政庁の許可を受けた建築物は、この限りでない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="5">1　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１号壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。
ただし、地盤面からの高さが3.5ｍを超える部分はこの限りではない。
2　建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。
3　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。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="5">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ない。</td></tr>
<tr><td>土地利用に関する事項</td><td colspan="5">緑豊かで潤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などに努める。</td></tr>
</table>

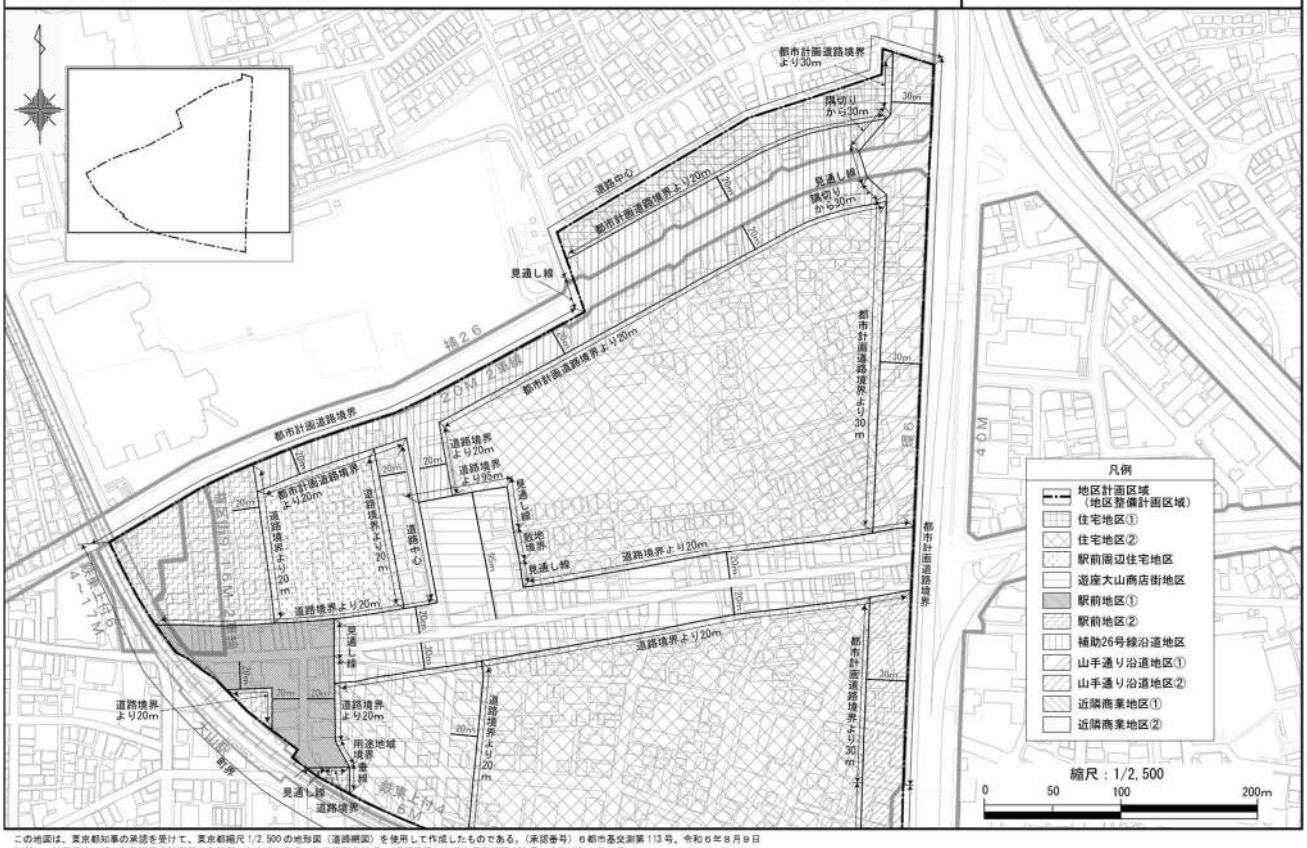
※印は知事協議事項

「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：駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道付属街路に関する都市計画が令和元年12月に決定されたことを踏まえ、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、合理的な土地利用を図るため地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
大山駅東地区地区計画　計画図１－１　〔板橋区決定〕

確　認　令和６年　２月　７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）６都市基交測第113号、令和６年８月９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）６都市基街都第164号、令和６年８月６日

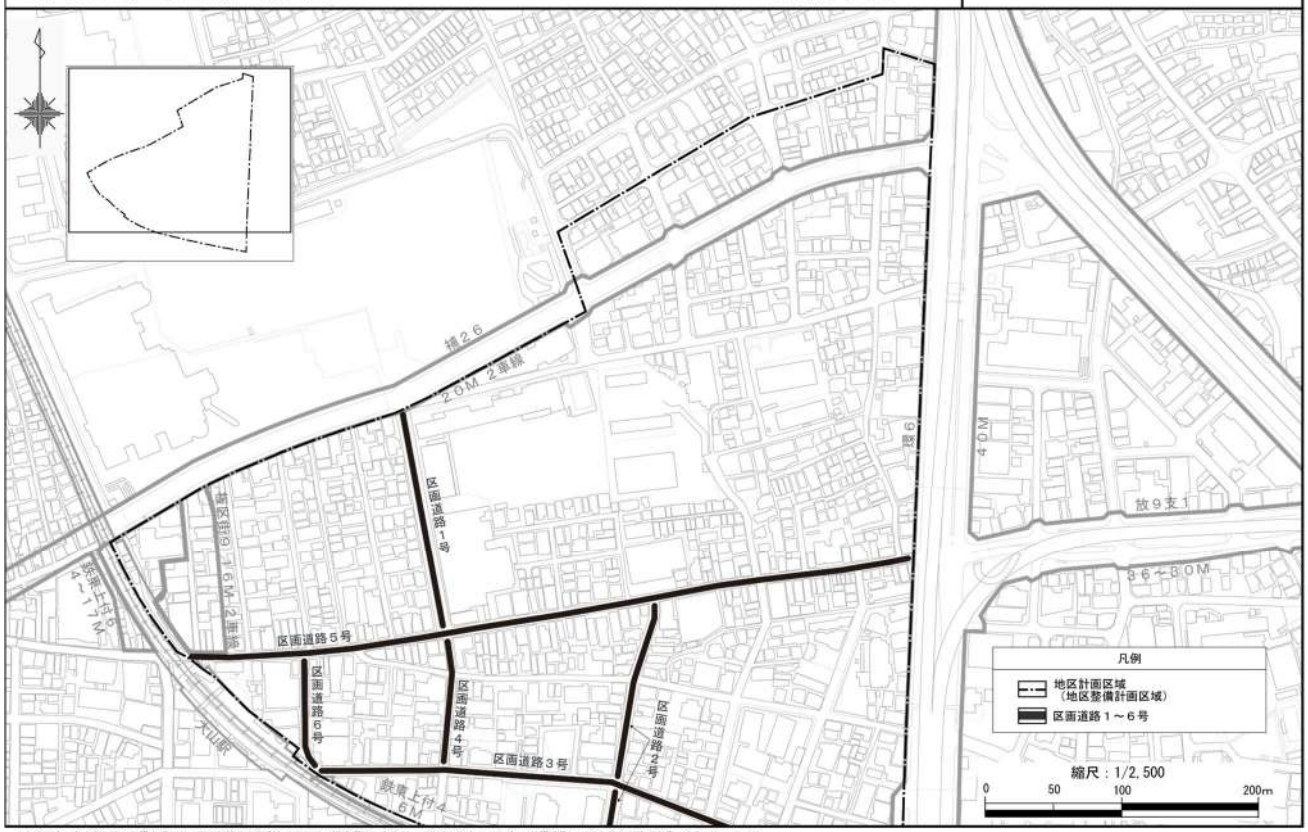
東京都市計画地区計画
大山駅東地区地区計画　計画図１－２　〔板橋区決定〕

確　認　令和６年　２月　７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）６都市基交測第113号、令和６年８月９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）６都市基街都第164号、令和６年８月６日

東京都市計画地区計画
大山駅東地区地区計画　計画図２－１　〔板橋区決定〕

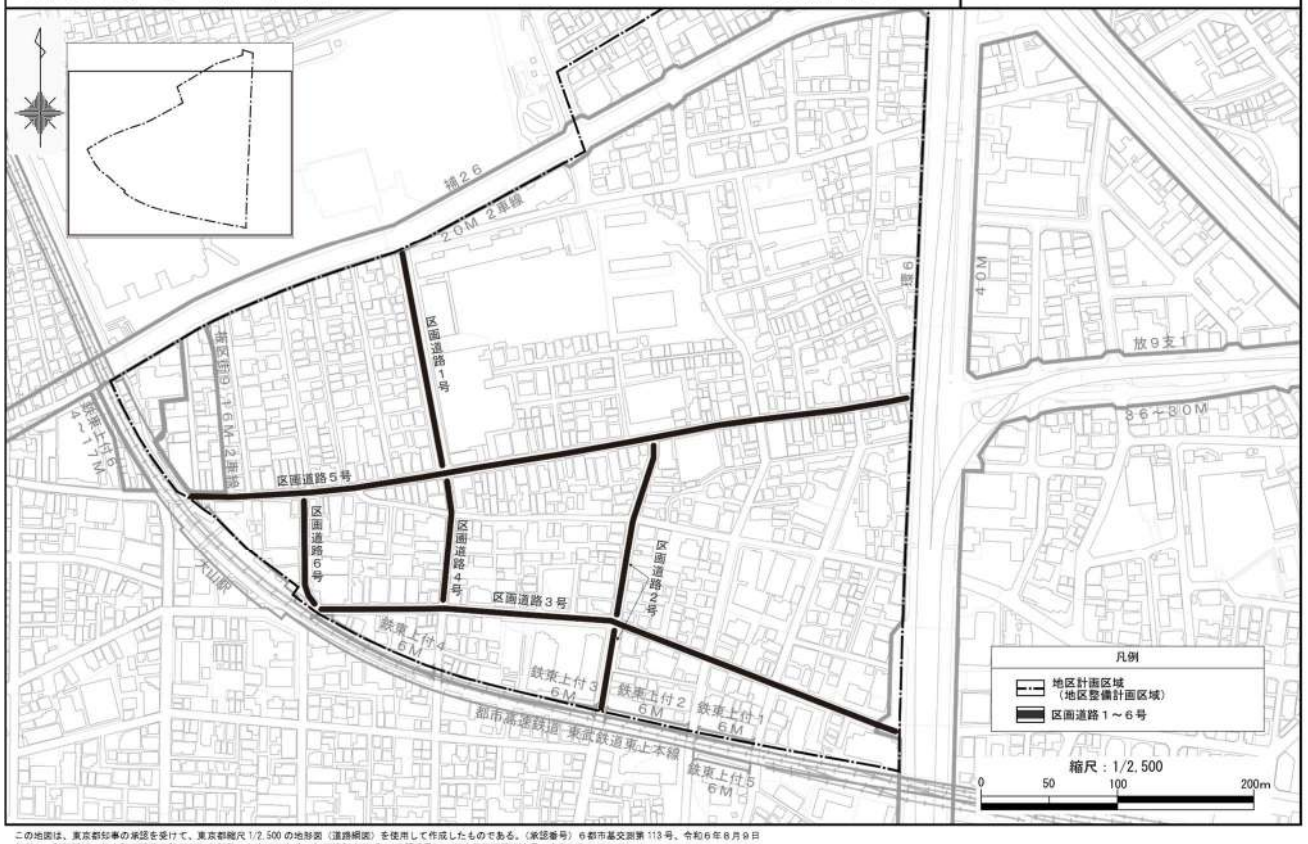
確　認　令和６年　２月　７日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）６都市基交測第 113 号、令和６年８月９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）６都市基街都第 164 号、令和６年８月６日

東京都市計画地区計画
大山駅東地区地区計画　計画図２－２　〔板橋区決定〕

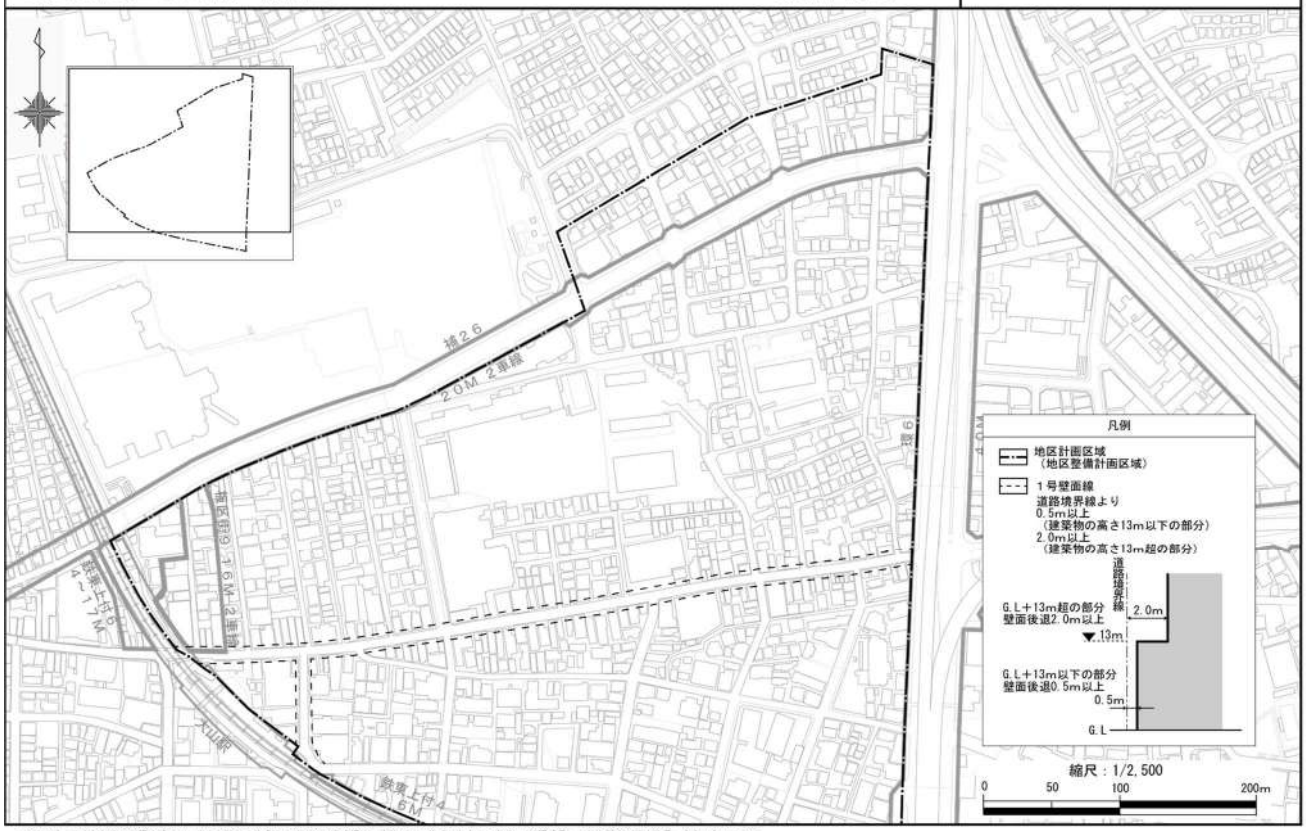
確　認　令和６年　２月　７日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）６都市基交測第 113 号、令和６年８月９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）６都市基街都第 164 号、令和６年８月６日

東京都市計画地区計画
大山駅東地区地区計画　計画図３－２　〔板橋区決定〕

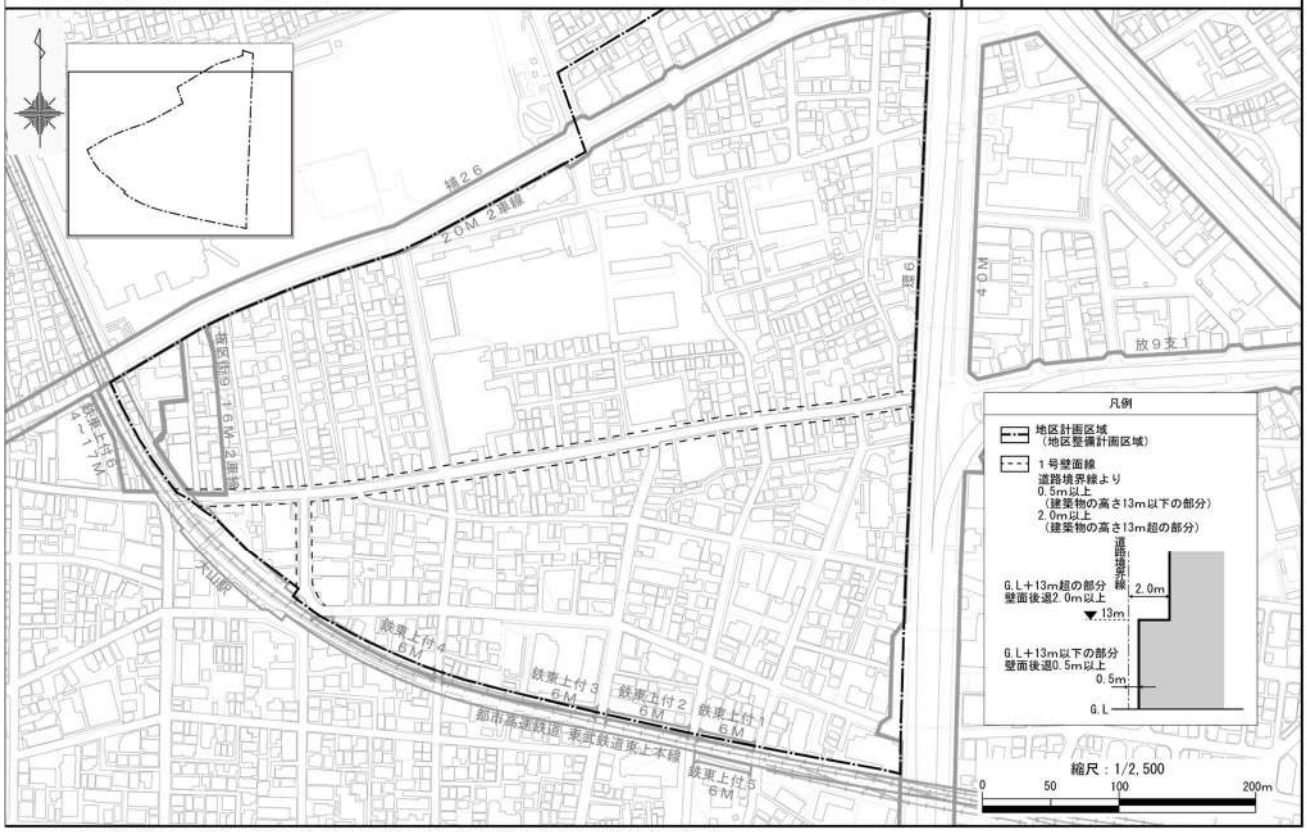
確　認　令和６年　２月　７日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）６都市基交測第113号、令和６年８月９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）６都市基街都第164号、令和６年８月６日

東京都市計画地区計画
大山駅東地区地区計画　計画図３－１　〔板橋区決定〕

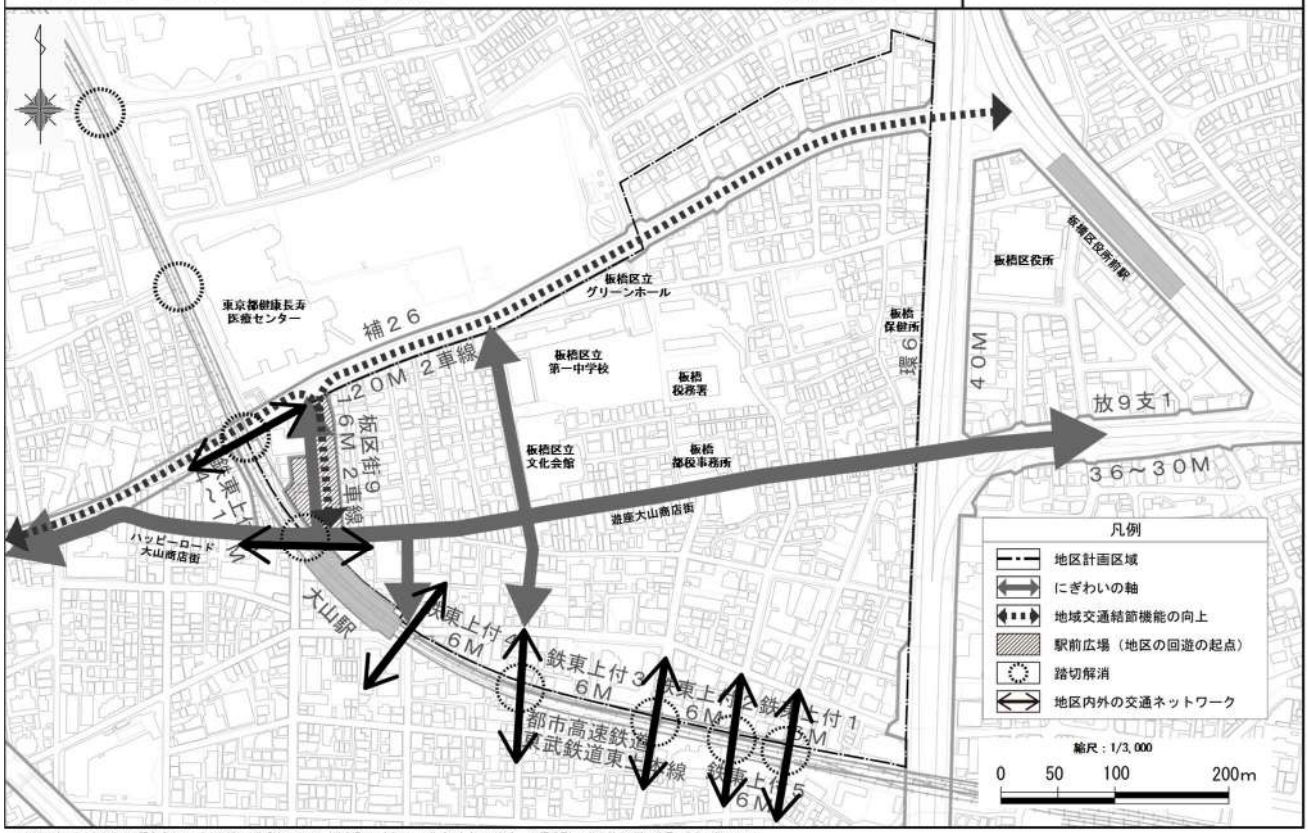
確　認　令和６年　２月　７日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）６都市基交測第113号、令和６年８月９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）６都市基街都第164号、令和６年８月６日

東京都市計画地区計画
大山駅東地区地区計画　参考図（方針附図）　〔板橋区決定〕

確　認	令和６年　２月　７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）６都市基交測第 113 号、令和６年８月９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）６都市基街都第 164 号、令和６年８月６日

チ．大谷口一丁目周辺地区

（平29．3.15
板橋区告示第96号）

名　　称		大谷口一丁目周辺地区地区計画
位　　置　※		板橋区大谷口一丁目、大谷口二丁目、大山西町及び向原一丁目各地内
面　　積　※		約　１９．１　ha
地区計画の目標		本地区は、首都圏の主要ターミナルである池袋から約３ｋｍの距離にあり、板橋区の南端に位置している。地区の内部は、住宅が密集してはいるものの比較的大きな宅地も数多く残り、屋敷林等も見え隠れする閑静な住宅地である。一方、狭あいな道路が多く防災上の課題を抱えていることから、平成５年より本地区を含む大谷口地区に、住宅市街地総合整備事業を導入し、公園等の整備や木造賃貸アパート等の建替えの促進により市街地の改善を進めてきた。また、一部の地区に住宅地区改良事業を導入して接道不良住宅の解消を図り事業が終結している。 本地区は、平成２３年第２次の板橋区都市計画マスタープランにおいては、板橋地域及び常盤台地域の２つの地域にまたがっている。地区の東側が板橋区の行政の中心地ともいえる板橋地域に属し、地区の西側は川越街道や東武東上線の駅を中心に住宅市街地として広がる常盤台地域に属している。板橋地域のまちづくりの目標として「都市機能が集約する文化交流拠点として安全で安心な都市型生活を営むことができるまち」を掲げている。常盤台地域は、「多様な世代にとって住みたい・住み続けたいコミュニティを育む住環境づくり」をまちづくりの目標として掲げている。両地域における本地区に共通のまちづくり方針としては、「避難経路と一体となった防災上安全な市街地の形成を目指す。」とされている。 また、東京都の防災都市づくり推進計画では、本地区を重点整備地域に指定し、早期の防災性の向上を図ることとしている。さらに、本地区は、木密地域不燃化１０年プロジェクトの不燃化特区の指定を東京都から受け、災害に強い安全なまちの形成に向けてまちづくりを進めている。 そこで、本地区の特性を踏まえて、当地区の目標を「緑豊かで良好な居住環境の保全・向上を図るとともに、だれもが住み続けたくなる災害に強い安全で安心なまち」の形成とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の特性を踏まえて区分し、ふさわしい土地利用を誘導し調和のある街並みと安全安心な市街地の形成を図る。 １　沿道地区 幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成とともに、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。 ２　住宅地区 建築物の不燃化建替えを促進するとともに細街路の拡幅整備を進め、災害に強くうるおいのある中低層の住宅市街地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	災害時の緊急車両の進入や消防活動の円滑化、地区の利便性の向上のために主要生活道路を整備する。
	建築物等の整備の方針	災害に強い安全で安心な市街地を形成するために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="5">緑豊かで潤いある住宅市街地の形成をめざし、緑の保全及び整備に努める。</td></tr>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td>種　　類</td><td>名　　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td>道　　路</td><td>区画道路１号</td><td>６．０ｍ</td><td>約２６０ｍ</td><td colspan="2">拡幅</td></tr>
<tr><td></td><td>区画道路２号※</td><td>６．０～９．０ｍ</td><td>約１１０ｍ</td><td colspan="2">既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名　称</td><td colspan="3">沿道地区</td><td colspan="2">住宅地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td colspan="3">約３．３ha</td><td colspan="2">約１５．８ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限　※</td><td colspan="3">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
（１） マージャン屋、ぱちんこ屋
（２） 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第５号に規定する風俗営業の用途に供するもの
（３） 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用途に供するもの
（４） 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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及び第10項に規定する無店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="5">８０ ㎡
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。
(1) この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの
(2) この地区計画の決定の告示日において、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
(3) 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分割され、当該規定に適合しないこととなる土地
(4) 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
(5) 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

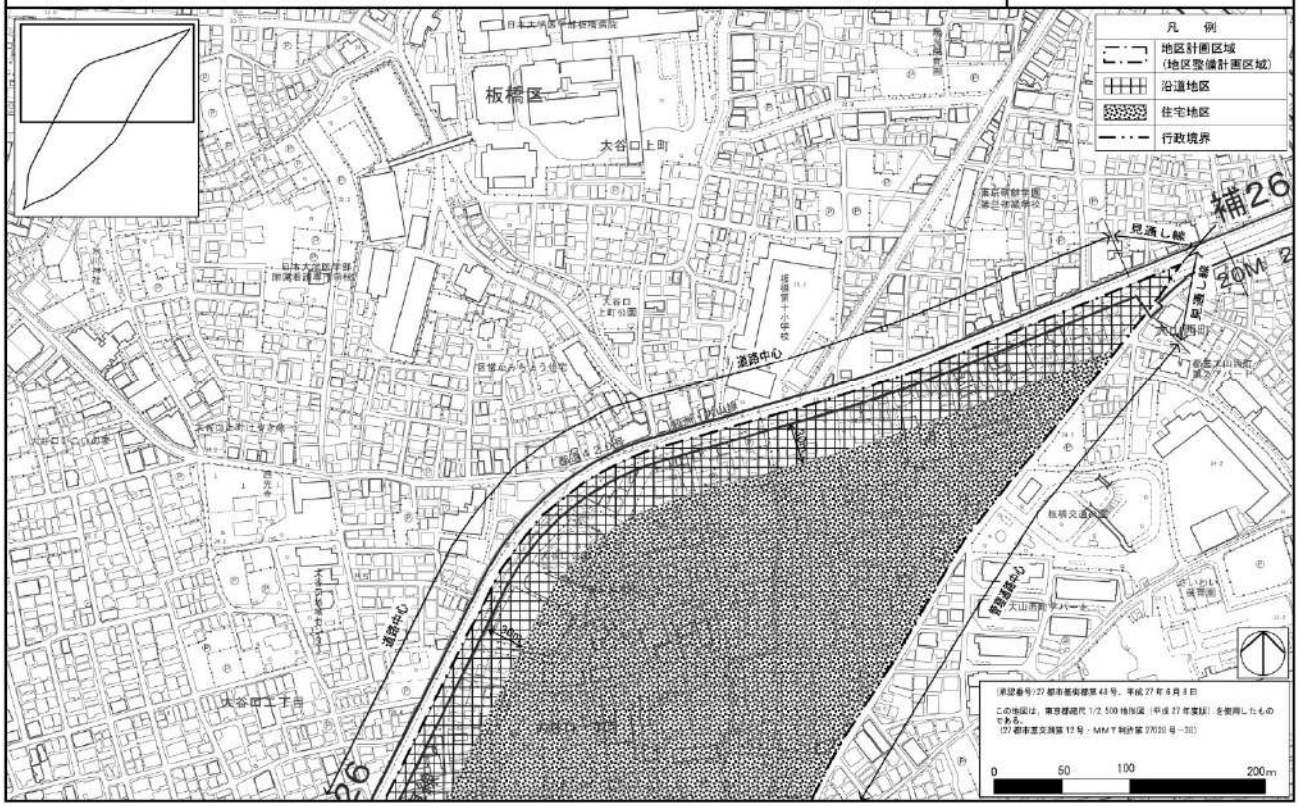
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1　計画図２－１及び２－２に示す区画道路１号及び区画道路２号の幅員６ｍ部分に面する敷地については、区画道路の中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は３．５ｍ以上とし、その他の境界線からは、０．５ｍ以上とする。 2　前項に掲げる以外の敷地については、道路境界線および隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、０．５ｍ以上とする。 ただし、この地区計画の決定告示日においてこの限度に満たない距離にある現に存する建築物又は、建築物の各部分が次の各号の一つに該当し、計画図２－１及び２－２に示す区画道路１号及び区画道路２号の範囲外に設置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２．３ｍ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。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図２－１及び２－２に示す区画道路１号及び区画道路２号の範囲内に門・塀等、工作物を設置してはならない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図２－１及び２－２に示す区画道路１号及び区画道路２号の範囲内にかかる形態としてはならない。 2　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。 3　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。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面す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する。 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。
	土地の利用に関する事項		緑豊かで潤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。

※は知事協議事項

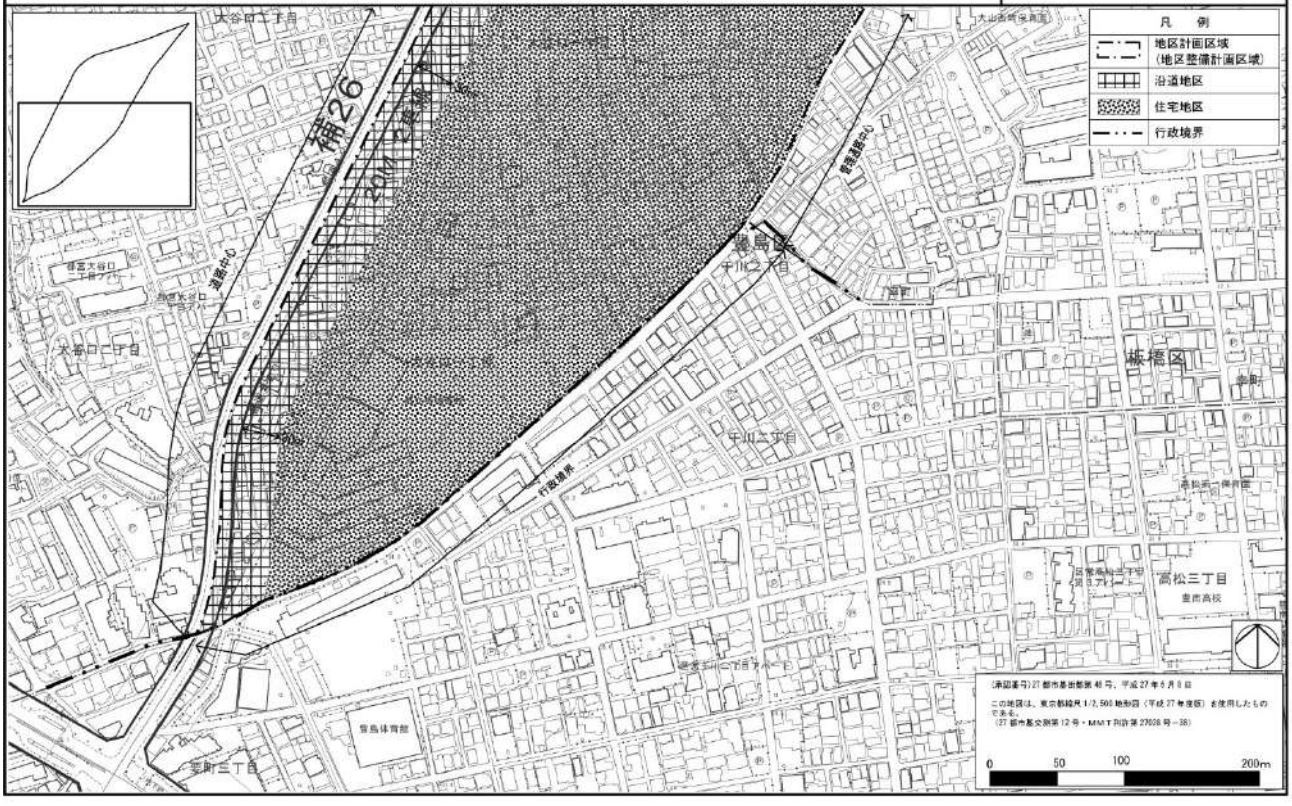
「区域、地区の区分、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

理由：駅に近接し、整備済の都市計画道路沿道やその後背地である住宅地において、周辺環境と調和のとれた街並みと防災性の高い市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

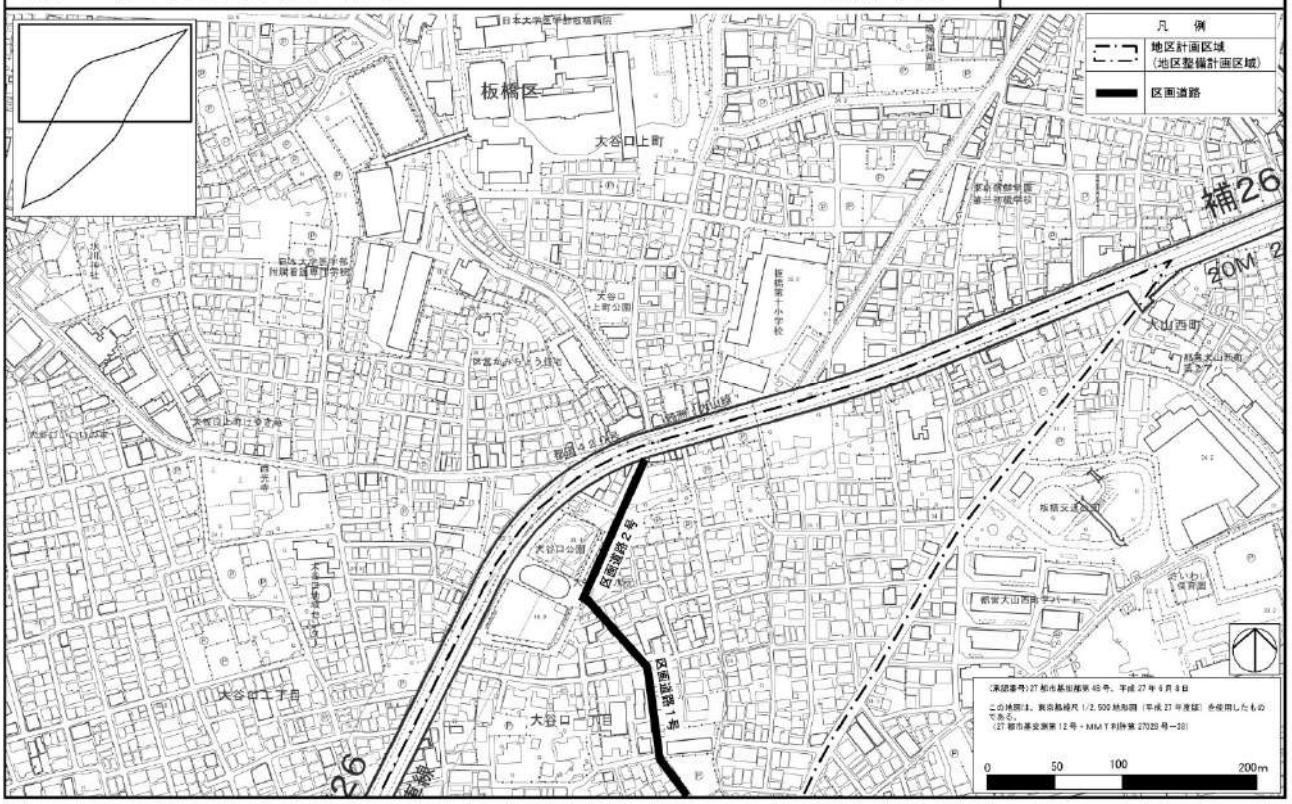
東京都市計画地区計画
大谷口一丁目周辺地区地区計画　計画図１－１　〔板橋区決定〕



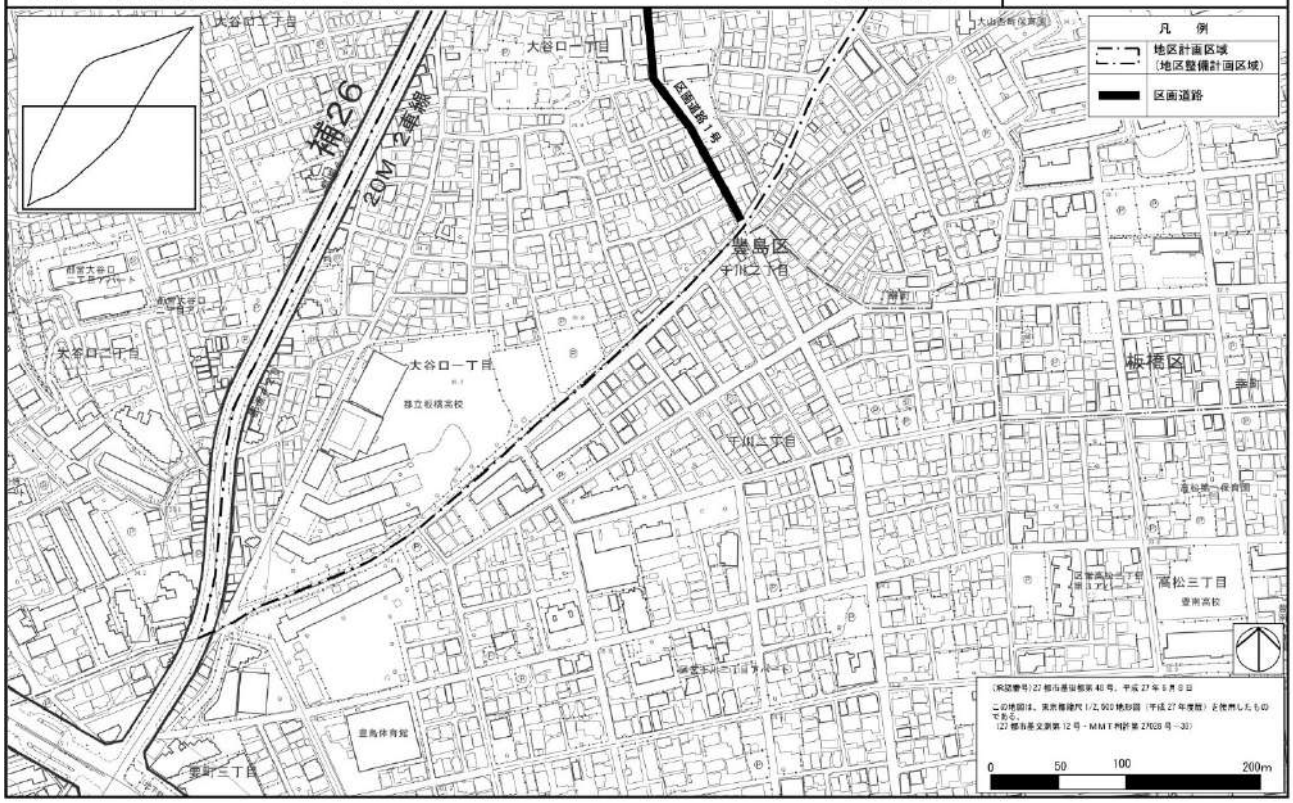
東京都市計画地区計画
大谷口一丁目周辺地区地区計画　計画図１－２　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
大谷口一丁目周辺地区地区計画　計画図２－１　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
大谷口一丁目周辺地区地区計画　計画図２－２　〔板橋区決定〕



ツ．大山駅西地区

（平29.10.10 板橋区告示第379号）（令3.3.15変更 板橋区告示第113号）（令4.3.31変更 板橋区告示第147号）

名　称	大山駅西地区地区計画
位 置※	板橋区大山町及び大山金井町各地内
面 積※	約17.3ha
地区計画の目　標	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。 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。 「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。 「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。 「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に、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。 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。 1　安心・安全なまちづくり 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。 2　にぎわいのあるまちづくり 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。

<table>
<tr><td colspan="2">地区計画の
目　　標</td><td>3　鉄道立体化を見据えたまちづくり
　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たまちづくりを推進する。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の
方　　針</td><td>1　拠点地区a・b（クロスポイント地区）
　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。
　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。
2　拠点地区c・d（ピッコロ・スクエア地区）
　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。
　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。
3　商業地区a・b
　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ちなみに誘導し、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。
4　近隣商業地区
　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。
5　住宅地区
　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。</td></tr>
<tr><td>地区施設の
整備の方針</td><td>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。
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。
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。
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。
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。
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 号線の整備に合わせて検討する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の
整備の方針</td><td>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。
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。
(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。
(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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び補選に関する方針</td><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">(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。
(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。
(5)震災時の安全性の確保とう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。
2 商業地区a・b、近隣商業地区
(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。
(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。
(3)震災時の安全性の確保とう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。
3 住宅地区
(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。
(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。
(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。
(4)震災時の安全性の確保とう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。</td></tr>
<tr><td>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="5">1 緑豊かでう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。
2 良好な都市景観の形成に資する土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="20">地区整備計画</td><td colspan="2">位 置</td><td colspan="5">板橋区大山町及び大山金井町各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面 積</td><td colspan="5">約15.8ha</td></tr>
<tr><td rowspan="18">地区施設の配置及び規模</td><td>種 類</td><td>名 称</td><td>幅 員</td><td colspan="2">延 長</td><td>備 考</td></tr>
<tr><td rowspan="7">道 路</td><td>区画道路1号</td><td>6.3m</td><td colspan="2">約60m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路2号</td><td>4m</td><td colspan="2">約45m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路3号※</td><td>8m～10m
［一部4m］</td><td colspan="2">約130m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路4号</td><td>6.3m</td><td colspan="2">約30m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路5号</td><td>6m</td><td colspan="2">約170m</td><td>一部拡幅、一部新設</td></tr>
<tr><td>区画道路6号</td><td>6m</td><td colspan="2">約90m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路7号</td><td>8m</td><td colspan="2">約25m</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公園</td><td>名称</td><td>面積</td><td colspan="3">備考</td></tr>
<tr><td>公園1号</td><td>約830㎡</td><td colspan="3">新設（歩行者空間を確保する）</td></tr>
<tr><td>公園2号</td><td>約310㎡</td><td colspan="3">新設（歩行者空間を確保する）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の公共空地</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>歩道状空地1号</td><td>4m</td><td>約50m</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地2号</td><td>4m</td><td>約45m</td><td>新設</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	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
			歩道状空地6号	2m	約120m	新設
			名 称	面 積	備 考	
			広場1号	約310㎡	新設	
			広場2号	約150㎡	新設 緑道（約110㎡）を含む	
			広場3号	約880㎡	新設 （歩行者空間を確保する）	
			広場4号	約110㎡	新設	
			広場5号	約150㎡	新設 （歩行者空間を確保する）	
			広場6号	約490㎡	新設 （一部ピロティ下を含む）	
			緑地	約50㎡	新設	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	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
			面積	約0.65ha	約0.2ha	約1.1ha	約0.2ha	約3.8ha	約0.6ha	約2.1ha	約7.1ha
		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。							
				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階の当該道路に面する部分を住宅、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 マージャン屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡	300㎡	2,000㎡	―	―	―	―	―

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	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共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共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。 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。	—	—	—	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

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td>95m</td><td>45m</td><td>107m</td><td>35m</td><td>45m</td><td>40m</td><td>35m</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td colspan="3">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。
4 区長の認定及び許可による特例
(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。
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。
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。
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。
(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。
(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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="7">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。</td></tr>
</table>

	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」

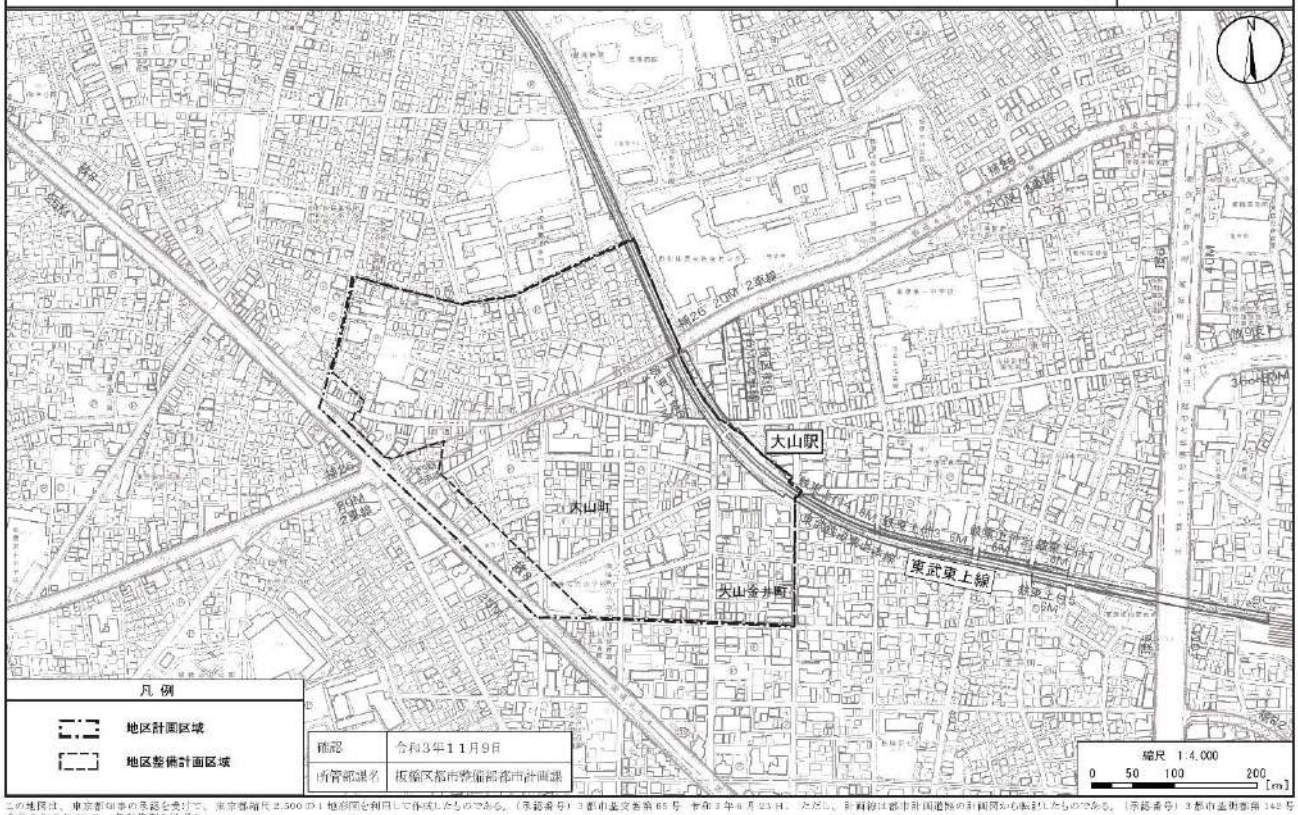
理由：駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、公共施設等の整備や土地の合理的かつ健全な高度利用により、補助第26 号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指すため、地区計画を変更する。

別表１ 高さの最高限度の範囲

高さの最高限度の範囲	基 準
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

東京都市計画地区計画　［板橋区決定］

大山駅西地区地区計画　参考図〔位置図〕

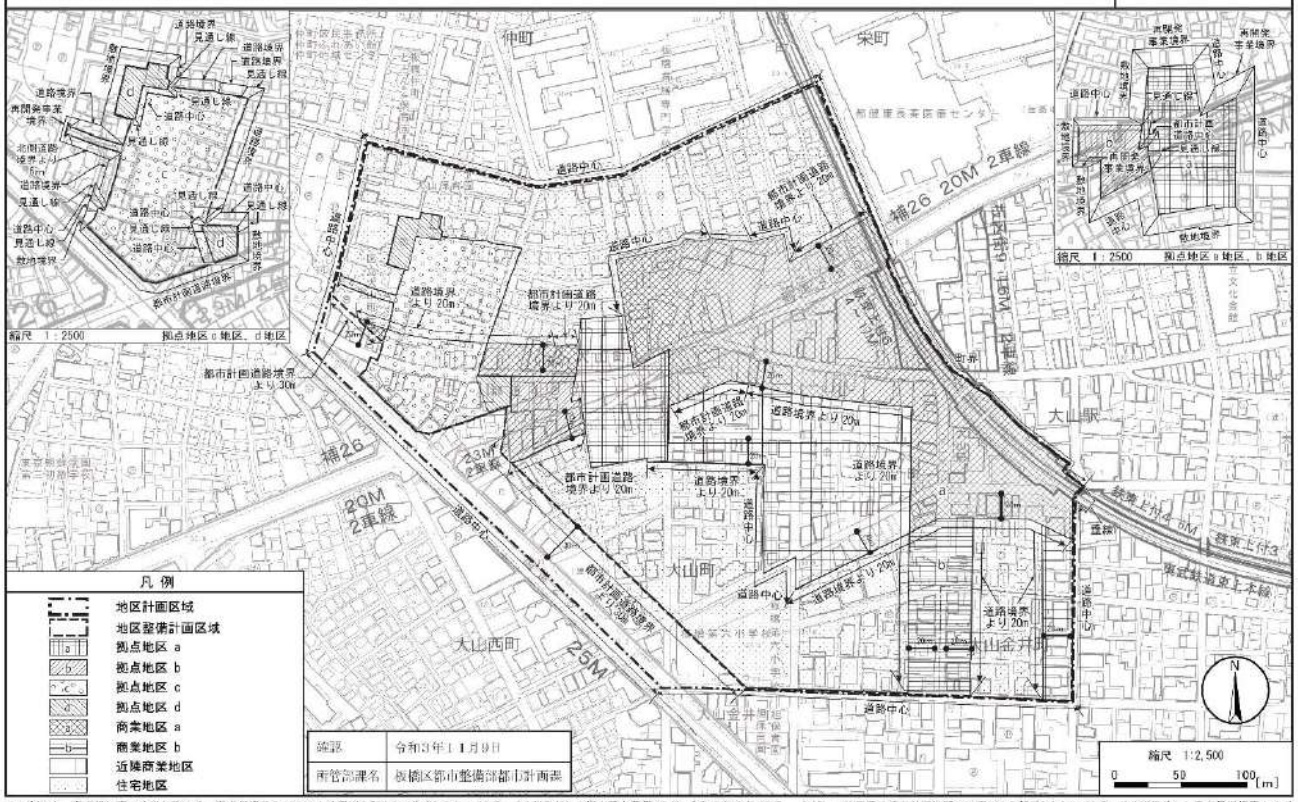


確認	令和3年11月9日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

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地形図を複製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　［板橋区決定］

大山駅西地区地区計画　計画図1

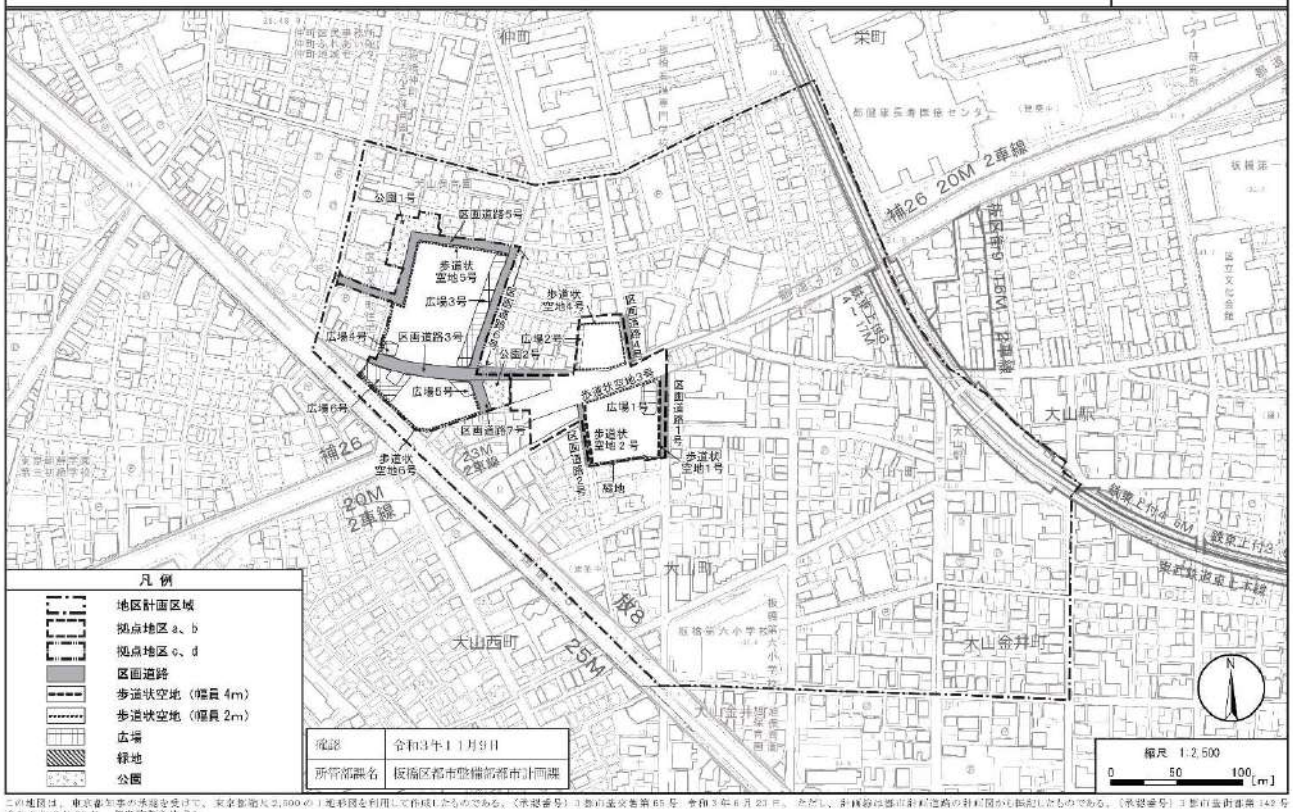


確認	令和3年11月9日
所管部課名	板橋区都市整備部都市計画課

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地形図を複製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　［板橋区決定］

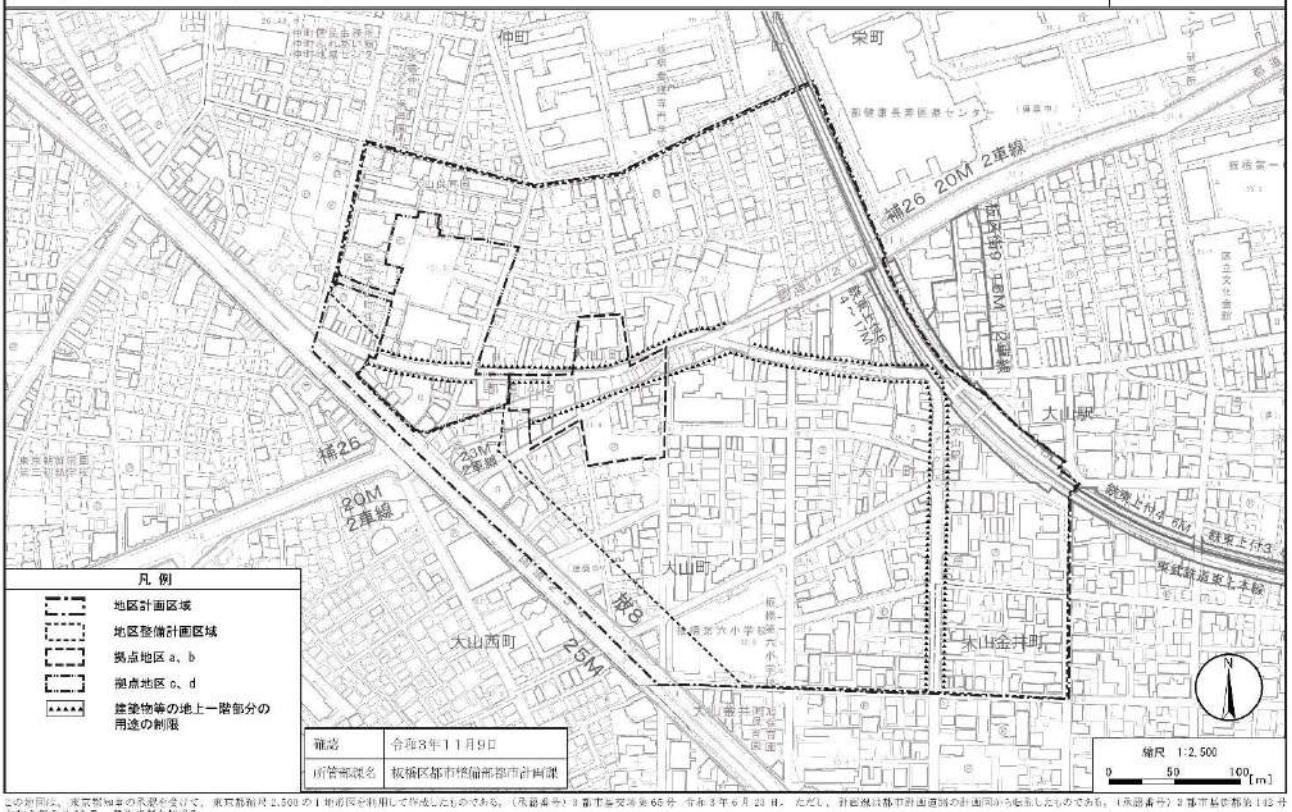
大山駅西地区地区計画　計画図２



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都市基交基第65号 令和３年６月23日。ただし、計画図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　［板橋区決定］

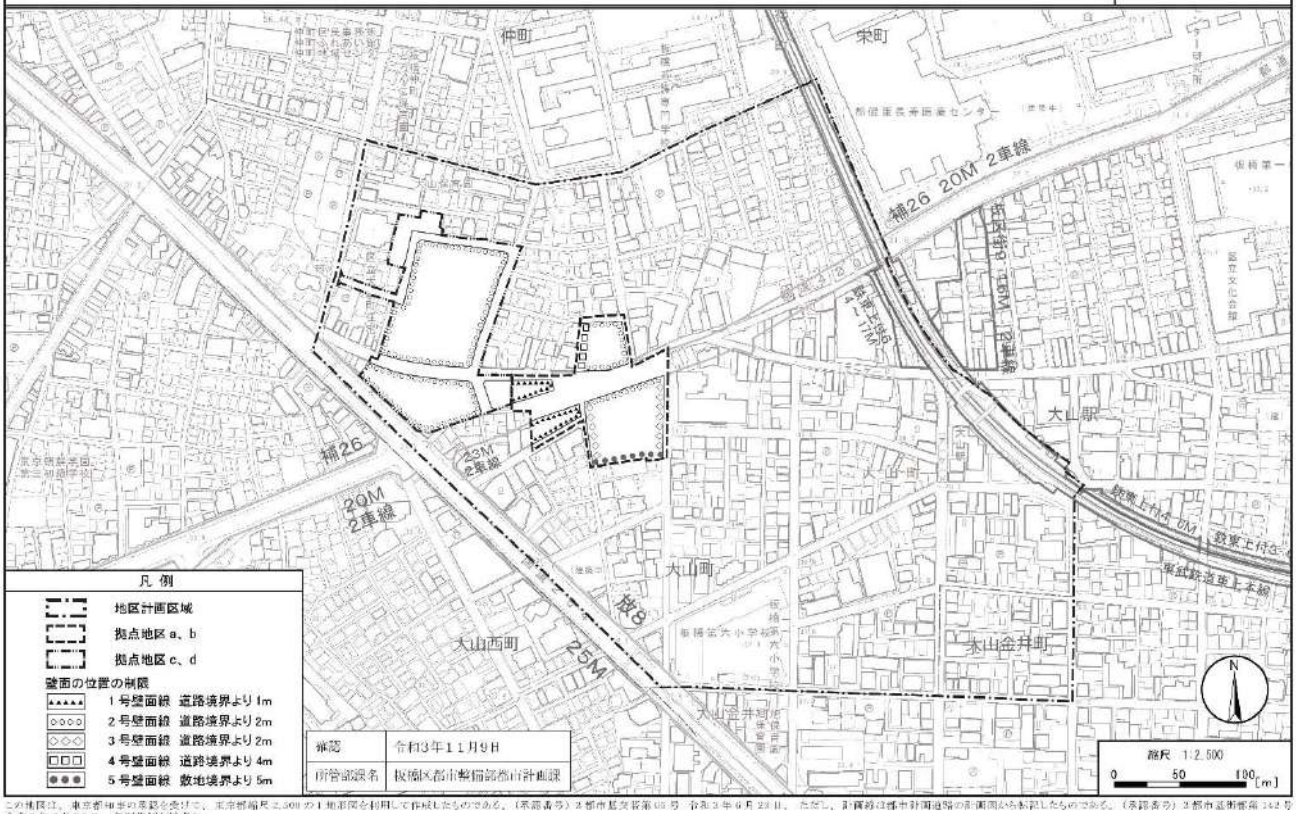
大山駅西地区地区計画　計画図３



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都市基交基第65号 令和３年６月23日。ただし、計画図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　［板橋区決定］

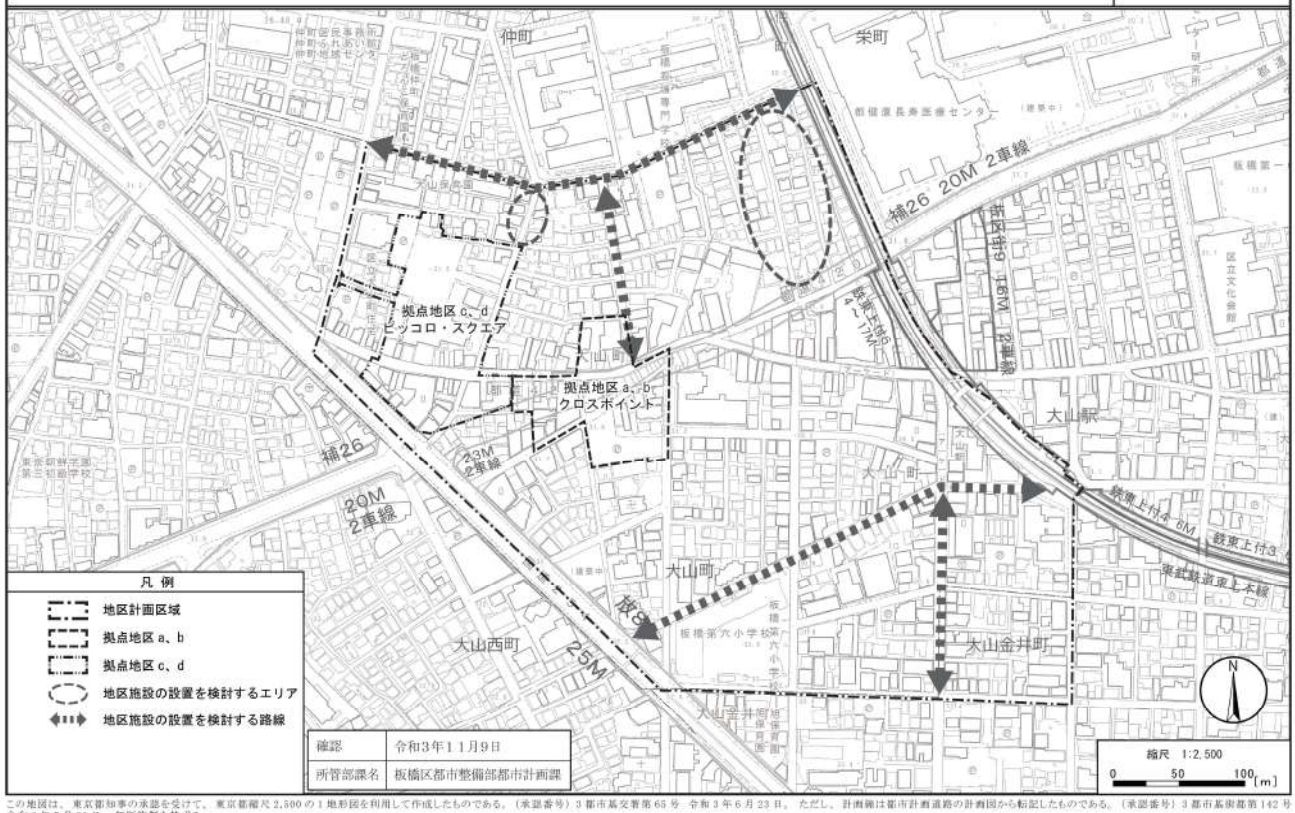
大山駅西地区地区計画　計画図４



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　［板橋区決定］

大山駅西地区地区計画　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。

テ．赤塚六丁目北地区

（平30.3.7 板橋区告示第79号）

名　　称		赤塚六丁目北地区地区計画
位　　置※		板橋区赤塚六丁目地内
面　　積※		約１．８ha
地区計画の目標		本地区は、昭和４４年に土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「すべき区域」という。）に指定されているが、土地区画整理事業がなされないまま市街化が進んでいる。そのため、平成２１年度に地区住民による「赤塚地区まちづくり協議会」が組織された。本協議会が中心となって地区のまちづくりを検討し、「誰もが安心・安全に住み続けられるまち、誰もが潤いのある快適に住み続けられるまち」を目指すこととしている。 また、平成２３年に策定された「板橋区都市計画マスタープラン（第２次）」では、「閑静な住宅地保全ゾーン」として位置付けられ、「良好な住宅地としての建替え・開発を誘導し、防災上安全で良好な住環境の形成」を目指すこととしている。 これらの実現に向け、土地の有効利用の促進を図りつつ、地区特性に応じた住居系市街地及び沿道複合市街地の形成を図り、地区の住環境の保全と地区にふさわしいまちづくりを進める。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	周辺環境との調和を考慮した市街地の形成を図るため、地区の特性に応じて以下の３つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。 １．沿道地区 補助２０３号線及び赤塚中央通り沿道の機能にふさわしい、商業・業務、住宅等の多様な用途の建物の立地を促進しながら、後背地の住環境と調和した沿道複合市街地の形成を図る。 ２．住宅地区 戸建て住宅及び共同住宅を中心とした土地利用を誘導していくとともに、緑豊かで良好な住環境を維持する中低層の市街地の形成を図る。 ３．生活道路沿道地区 商店、事務所付併用住宅等の多様な用途が調和しつつも、戸建て住宅及び共同住宅を中心とした土地利用を誘導していくとともに、沿道緑化等を推進し、緑豊かで良好な住環境を維持する中低層の市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	地区の安全性、利便性等を考慮し、街区を構成している既存の道路を区画道路に位置付ける。
	建築物等の整備の方針	１．良好で健全な住環境に配慮した市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。 ２．潤いのある緑豊かな街並み景観やゆとりある市街地の形成、安全な道路交差部を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限を定める。 ３．地区の特性に応じた街並み景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。 ４．沿道緑化の推進を図るとともに、地震時のブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、垣又はさくの構造の制限を定める。

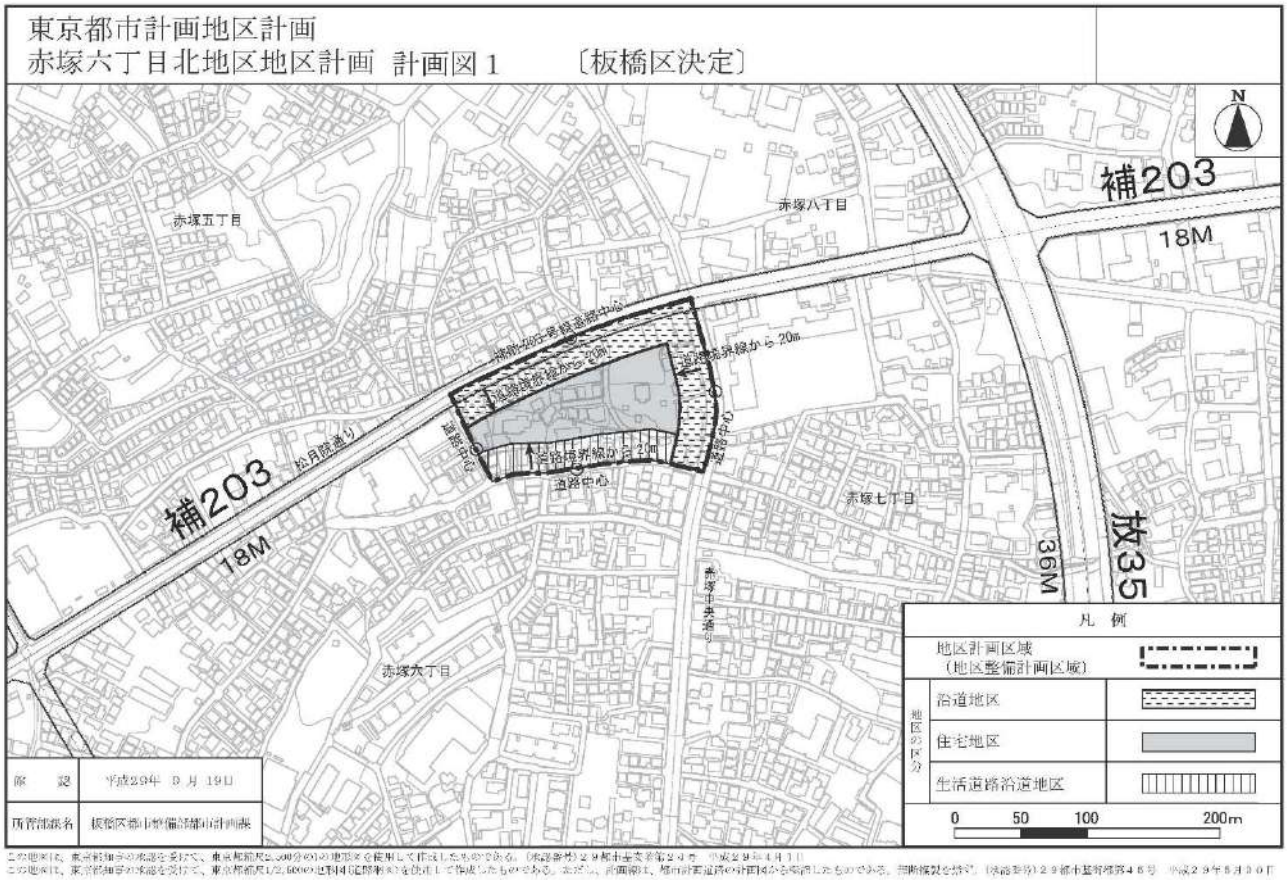
<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td colspan="2">その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="5">良好な市街地環境を図るため、著しい振動、騒音、悪臭、粉塵などにより付近の住環境を害するおそれのある施設等の土地利用を避ける。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td>種　類</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td rowspan="2">道　路</td><td>区画道路　１号</td><td>2.0～3.1m
(4.0～6.2m)</td><td>約 230m</td><td colspan="2">既設
（　）は区域外を含めた幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路　２号</td><td>4.0～4.1m</td><td>約 110m</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">沿道地区</td><td>住宅地区</td><td>生活道路沿道地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約０．８ha</td><td>約０．７ha</td><td>約０．３ha</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限※</td><td colspan="5">以下に掲げる建築物については建築してはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="3">１．ホテル又は旅館
２．自動車教習所
３．建築基準法施行令第 130 条の７で定める規模の畜舎
４．ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する、建築基準法施行令第 130 条の６の２で定める運動施設
５．作業場の床面積の合計が５０㎡を超える工場
６．火薬類・石油類・ガス類等の貯蔵・処理を行う施設</td><td>―</td><td colspan="2">１．独立した自動車車庫</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="5">建築物の高さは以下の数値を超えてはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="3">１５m</td><td>１０m</td><td colspan="2">１２m</td></tr>
<tr><td>建築物の壁面の位置の制限</td><td colspan="5">１．建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図３に示す１号壁面の位置を越えて建築してはならない。
２．建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は０．５m以上でなければならない。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)物置その他これらに類する用途（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)床面積に参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
３．道路が隅角１２０°未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ２mの底辺を有する二等辺三角形の範囲内に、建築物を建築してはならない。建築物を後退させた箇所については、道路状に整備し見通し空間を確保する。ただし補助２０３号線および赤塚中央通りと交わる角敷地においては、この限りではない。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	1．計画図３に示す１号壁面の位置の制限の範囲内に門・塀等、工作物を設置してはならない。ただし、以下に掲げるものについては、この限りではない。 (1) 前面道路沿いを緑化するために必要な工作物 (2) 建築物の敷地の安全上、必要な擁壁等 2．道路が隅角１２０°未満で交わる角敷地においては、当該道路が交わる入隅を頂点とする長さ２ｍの底辺を有する二等辺三角形の範囲内に、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、補助２０３号線および赤塚中央通りに交わる角敷地においては、この限りではない。
		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、屋根又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。 2．看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、景観を損なう恐れのある刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並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は、生垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げない。ただし、高さが０．６ｍ以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造又はこれらに類する構造とすることができる。
	土地の利用に関する事項		潤いのある緑豊かな街並みを実現するため、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。

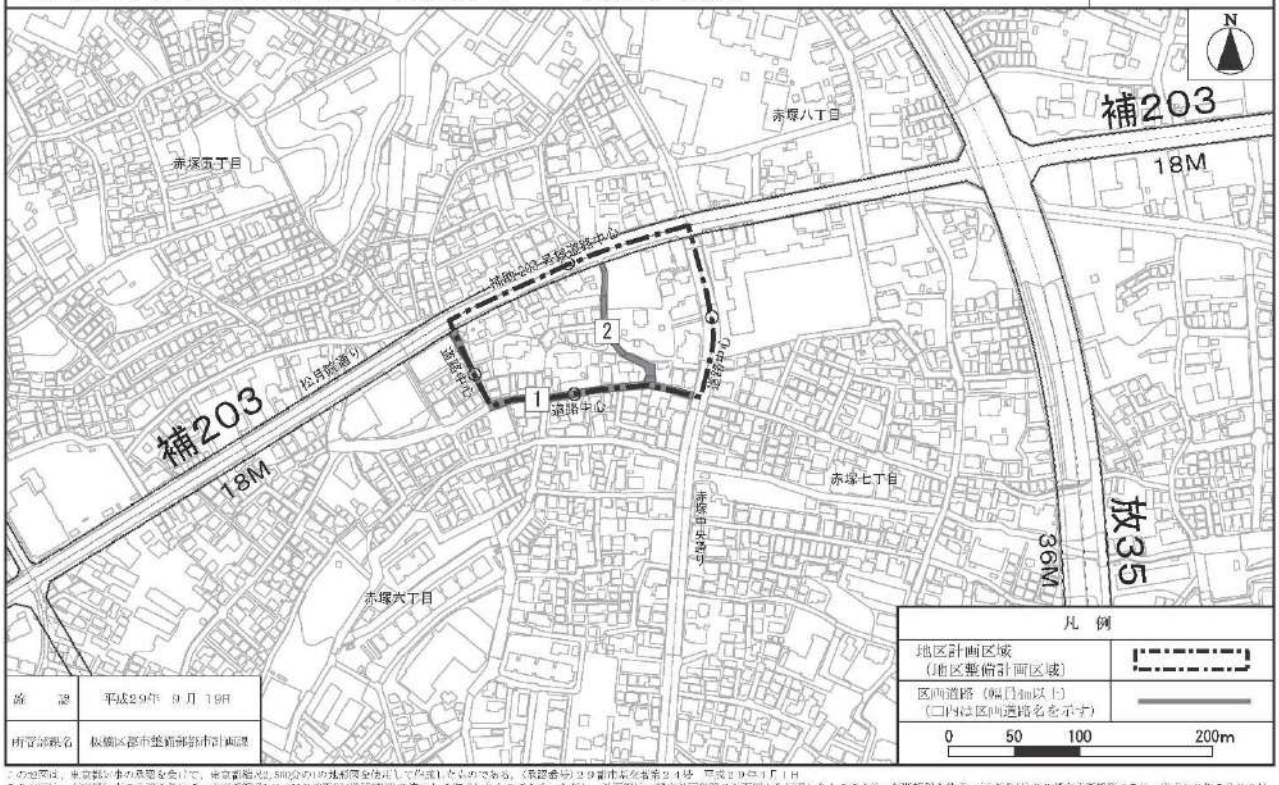
※は知事協議事項

「区域、地区区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示とおり」

理由：良好で健全な住環境に配慮するとともに、無秩序な市街化を防止し、安全で質の高い市街地を形成するため、地区計画を決定する。

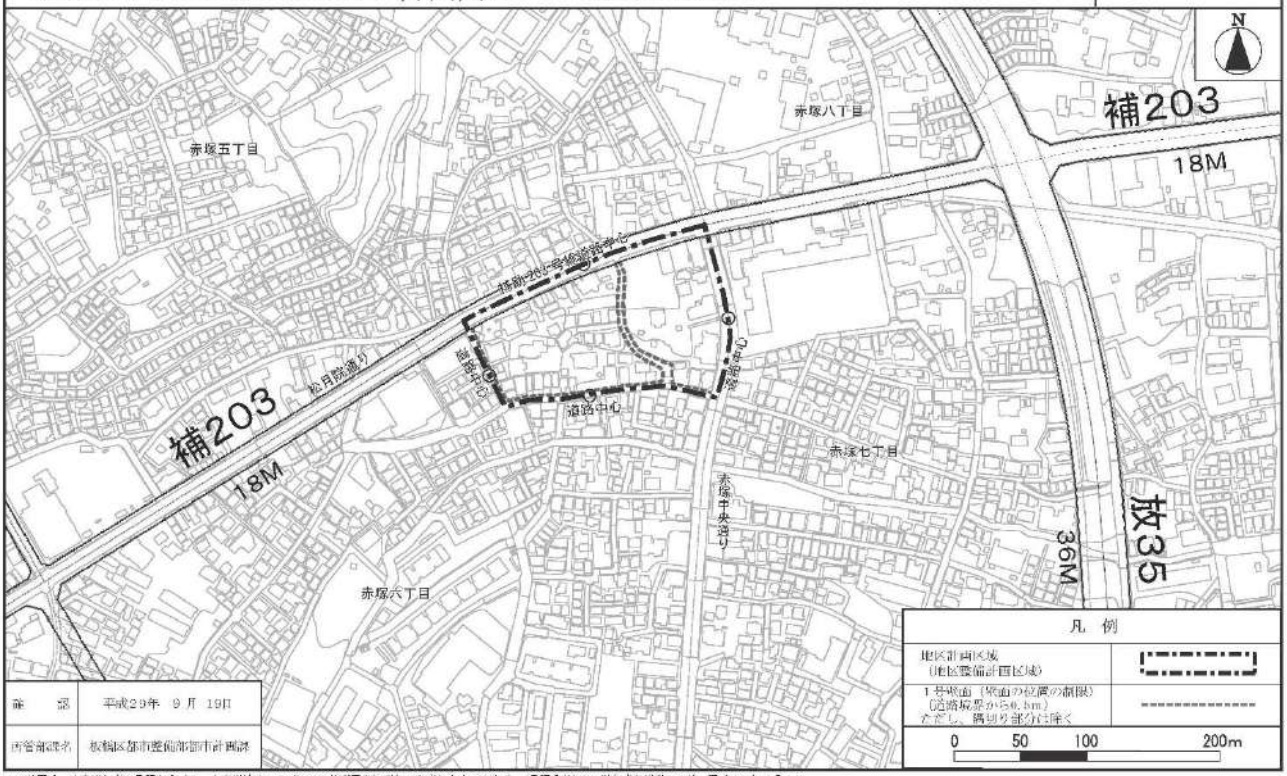


東京都市計画地区計画
赤塚六丁目北地区地区計画　計画図２　　〔板橋区決定〕



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分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）２９都市基生第２４号　平成２９年９月１９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。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）２９都市基都第４５号　平成２９年５月３０日

東京都市計画地区計画
赤塚六丁目北地区地区計画　計画図３　　〔板橋区決定〕



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分の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）２９都市基生第２４号　平成２９年９月１９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。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）２９都市基都第４５号　平成２９年５月３０日

ト．若木二・三丁目地区

（平30.12.4 板橋区告示第542号）

名　　称		若木二・三丁目地区地区計画
位　　置　※		板橋区若木一丁目、若木二丁目、若木三丁目、西台一丁目及び中台三丁目各地内
面　　積　※		約２１．０ｈａ
地区計画の目標		本地区は、東武東上線上板橋駅の北西に位置し、起伏のある地形の上に戸建て住宅と集合住宅が立地しており、比較的ゆとりのある住宅地が形成されているが、今後、戸建て住宅や集合住宅の更新の時期を迎えることから、建て詰まりを防ぎ、良好な住環境を保全する必要がある。一方で、本地区の西側には環状第８号線が南北に通っているが、地区全体にわたって狭あいな道路が多く、災害時の消防活動に必要とされる幅員の道路が整備されていないことから、防災上の危険性が高い地区でもあり、地区内に防災上有効な道路の整備が必要である。 本地区を含む若木周辺地区では、地区住民によるまちづくり協議会を設立して若木周辺地区まちづくり計画を策定し、「災害に強く、安全・安心なまち」「子どもから高齢者まで暮らしやすく、若い世代が集まる活力あるまち」「緑豊かな、良好な住環境のあるまち」を、まちの将来像として定めている。 また、板橋区都市づくりビジョン（都市計画に関する基本的な方針）において、本地区を含む若木周辺が「都市づくり推進地区」として位置づけられ、「若木周辺地区まちづくり計画に基づき、環状第８号線沿道の土地利用の転換、消防活動困難区域の解消、環状第８号線沿道や地区内の緑化を推進し、良好な住環境を形成することを目指す」とされている。 そこで、本地区の特性を踏まえて、本地区の地区計画の目標を「緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全・向上を図るとともに、誰もが住み続けられる、災害に強い安心・安全なまち」の形成とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の特性に応じて2つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。 1　住宅地区Ａ 環状第８号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、良好な住環境を保全しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図る。 2　住宅地区Ｂ 災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かでゆとりのある良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	1　災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路１号～７号として位置づけ、地区の防災の軸としての機能の向上を図る。 2　既存の街区公園については、住環境上及び防災上有効な空地として公園１号～５号に位置づける。
	建築物等の整備の方針	防災機能の確保及び良好な住環境を保全するため、以下の方針を定める。 1　敷地の細分化による建て詰まりや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。 2　ゆとりある良好な住宅地の形成及び火災時の延焼を防ぐため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。 3　災害時の、建築物から道路への落下物の緩衝帯と併せて、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。 4　落ち着いた街並み景観を形成するために、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。 5　緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊の恐れがある危険なブロック塀をなくすために、垣又はさくの構造の制限を定める。

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="5">緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、既存樹木の保全や沿道緑化等により緑化を推進する。</td></tr>
<tr><td rowspan="18">地区整備計画</td><td rowspan="10">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="8">道路</td><td>名称</td><td colspan="2">幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>区画道路１号※</td><td colspan="2">５．７ｍ～８．１ｍ</td><td>約４００ｍ</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路２号※</td><td colspan="2">４．０ｍ～６．０ｍ
（６．０ｍ～９．６ｍ）</td><td>約４５０ｍ</td><td>拡幅、一部新設
（ ）内は区域外を含めた道路幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td colspan="2">５．８ｍ～６．１ｍ</td><td>約２４０ｍ</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路４号※</td><td colspan="2">３．０ｍ～４．４ｍ
（６．０ｍ～８．９ｍ）</td><td>約３００ｍ</td><td>既設、一部拡幅
（ ）内は区域外を含めた道路幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路５号</td><td colspan="2">４．０ｍ～６．７ｍ</td><td>約３４０ｍ</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路６号</td><td colspan="2">４．０ｍ～６．４ｍ</td><td>約３３０ｍ</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路７号</td><td colspan="2">４．０ｍ～５．０ｍ</td><td>約２８０ｍ</td><td>既設</td></tr>
<tr><td rowspan="7">公園</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td><td colspan="2">備考</td></tr>
<tr><td>公園１号</td><td colspan="2">約２，１２０㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>公園２号</td><td colspan="2">約１，２９０㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>公園３号</td><td colspan="2">約７０㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>公園４号</td><td colspan="2">約８６０㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>公園５号</td><td colspan="2">約５２０㎡</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">住宅地区Ａ</td><td colspan="2">住宅地区Ｂ</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">３．６ha</td><td colspan="2">１７．４ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="5">７０㎡
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。

(1) この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの
(2) この地区計画の決定の告示日において、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
(3) 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分割され、当該規定に適合しないこととなる土地
(4) 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
(5) 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

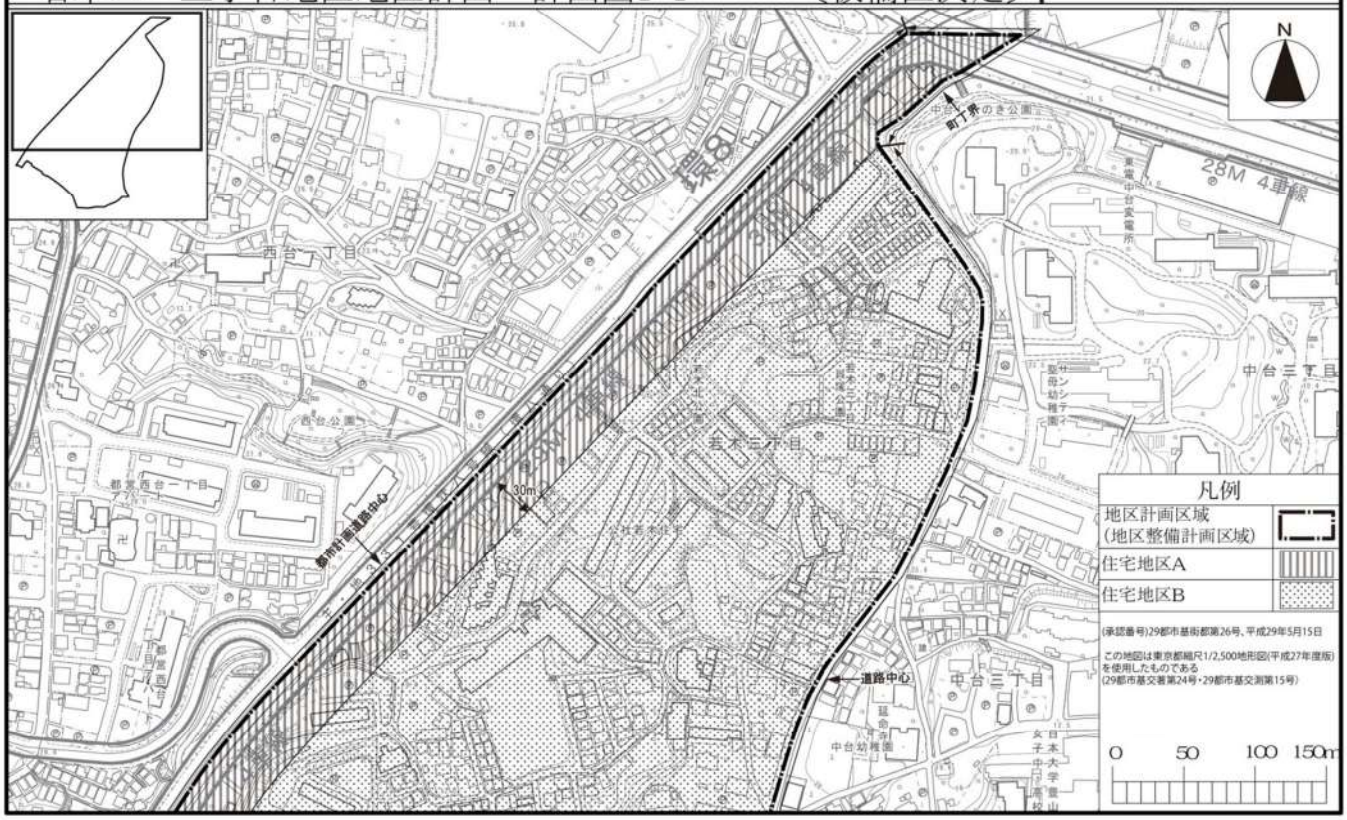
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1　道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、０．５m以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は、建築物の各部分が次の各号の一つに該当する場合はこの限りではない。 (1)　物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが２．３m以下で、かつ床面積の合計が５㎡以内であるもの。 (2)　自動車車庫（階数が２以上のものを除く）。 (3)　床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３m以下のもの。 2　前項の規定のうち、道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離については、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を０．５m以上とすることにより、建築基準法第５３条で定められた建蔽率が確保できない建築物はこの限りでない。
		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。 2　工作物、広告物は、刺激的な原色を避け、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。
		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		緑豊かで潤いのある住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。

※印は知事協議事項

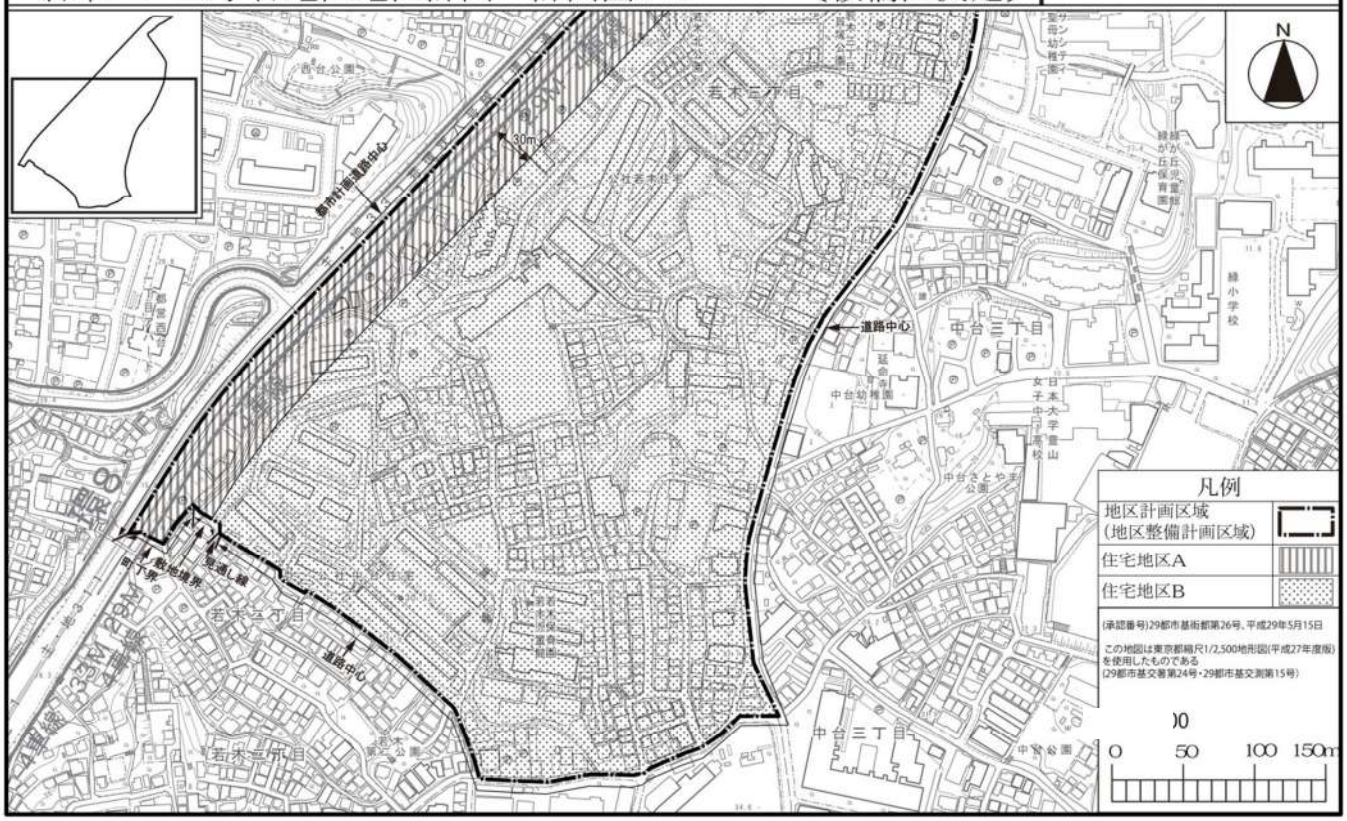
「区域、地区の区分、地区施設の配置については、計画図表示の通り。」

理由：環状第８号線沿道やその後背地である住宅地からなる市街地において、防災上安全な市街地の形成と良好な住環境の保全に向けた土地利用を図るために地区計画を決定する。

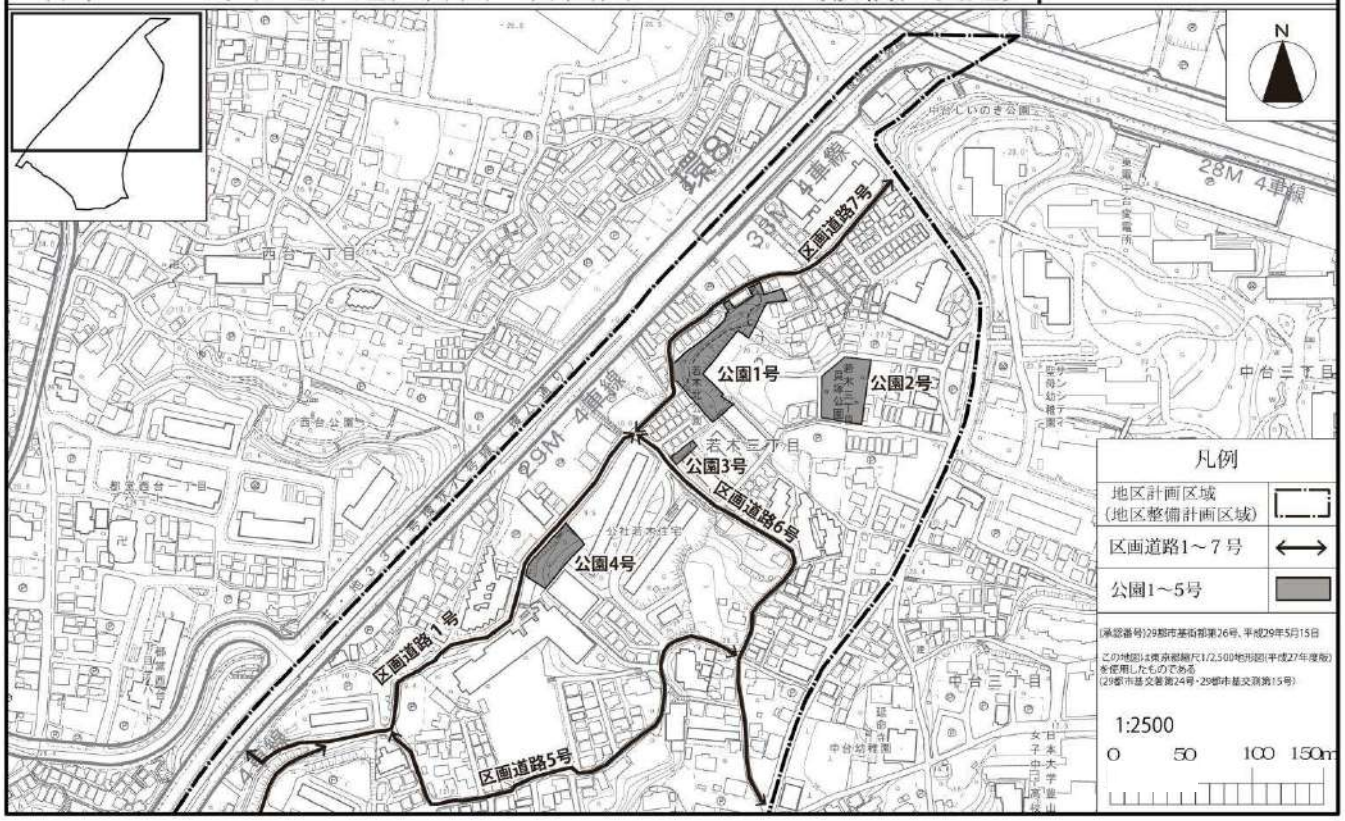
東京都市計画地区計画
若木二・三丁目地区地区計画　計画図1-1　〔板橋区決定〕



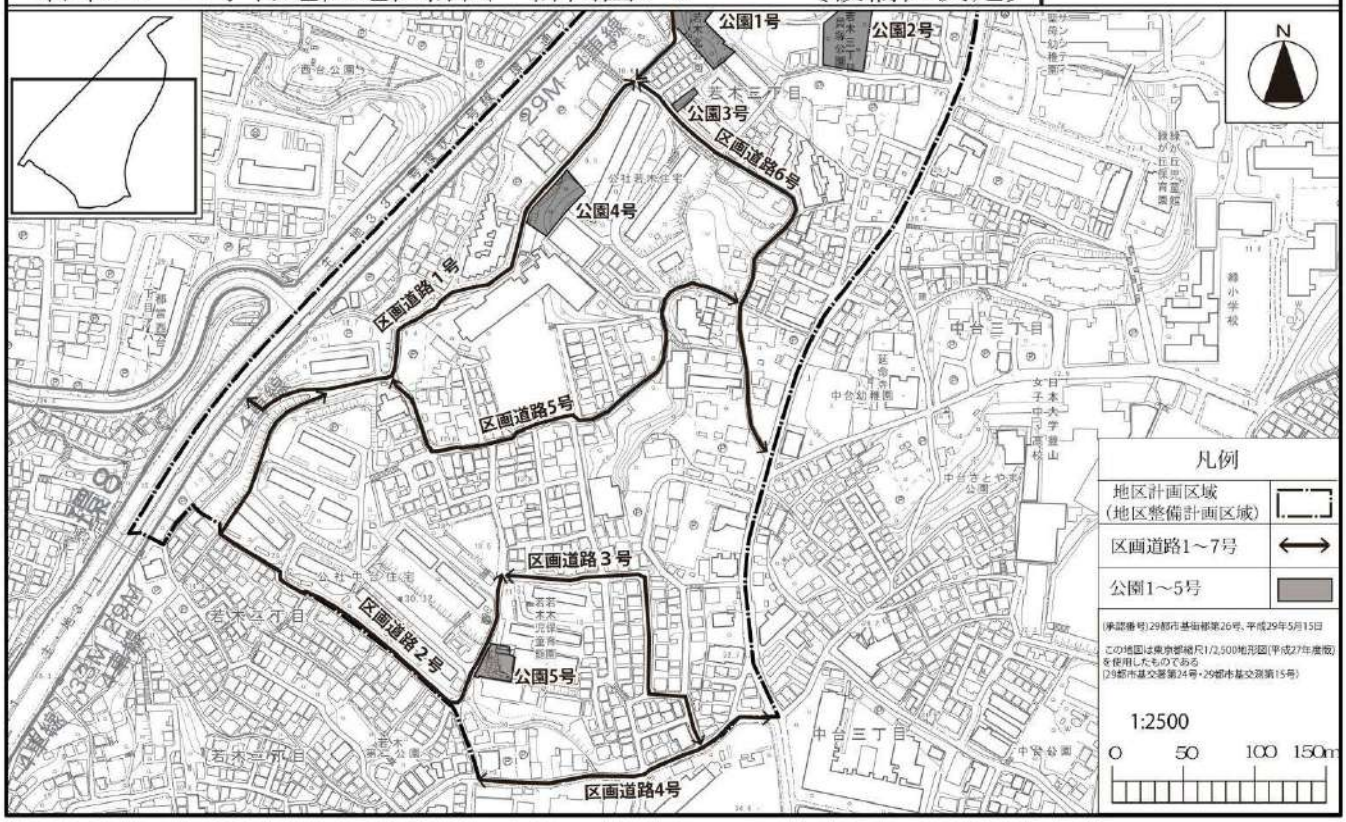
東京都市計画地区計画
若木二・三丁目地区地区計画　計画図1-2　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
若木二・三丁目地区地区計画　計画図2-1　〔板橋区決定〕



東京都市計画地区計画
若木二・三丁目地区地区計画　計画図2-2　〔板橋区決定〕



ナ．若木一・二丁目地区

（令元.10.21
板橋区告示第387号）

名　　称		若木一・二丁目地区地区計画
位　　置※		板橋区若木一丁目、若木二丁目、西台一丁目及び中台一丁目各地内
面　　積※		約29.7ha
地区計画の目標		本地区は、東武東上線上板橋駅の北西に位置し、商店や工場、住宅が混在しており、地区の西側には環状第８号線が南北に通っているが、地区全体にわたって狭あいな道路が多く、狭小敷地と木造住宅が密集する市街地が形成され、火災延焼などの防災上の危険性が高い地区である。 本地区を含む若木周辺地区では、地区住民によるまちづくり協議会を設立して若木周辺地区まちづくり計画を策定し、「災害に強く、安全・安心なまち」「子どもから高齢者まで暮らしやすく、若い世代が集まる活力あるまち」「緑豊かな、良好な住環境のあるまち」を、目指すまちの将来像として定めている。 また、板橋区都市づくりビジョン（都市計画に関する基本的な方針）においては、本地区を含む若木周辺が「都市づくり推進地区」として位置づけられ、「若木周辺地区まちづくり計画に基づき、環状第８号線沿道の土地利用の転換、防災上重要な路線の整備による消防活動困難区域の解消、環状第８号線沿道や地区内の緑化を推進し、良好な住環境を形成することを目指す」とされている。 そこで、本地区の特性を踏まえつつ、上記計画で掲げた目標の実現に向けて、地区計画の目標を「道路閉塞や火災延焼を防ぐとともに、緑豊かで良好な住環境を形成し、誰もが住み続けられる、安心・安全なまち」とする。 また、未整備の都市計画道路は、整備による地区の防災性向上の効果が大きく見込まれるため、将来的な整備時期にあわせて沿道の土地利用のあり方を見直し、沿道街区の再生を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の特性に応じて９つに区分し、それぞれの土地利用方針を次のように定める。 1　住宅地区Ａ 環状第８号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図る。 2　住宅地区Ｂ 延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図る。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。 3　住宅地区Ｃ 延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。 4　住工調和地区Ａ 環状第８号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。 5　住工調和地区Ｂ 延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。

<table>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td colspan="4">6　住工調和地区C
　延焼防止を図り災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。
7　住工調和地区D
　環状第８号線の延焼遮断効果を高め、緑豊かで防災性の高い市街地を形成するとともに、住環境に配慮しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。
8　住工調和地区E
　延焼を防止しつつ、緑豊かで災害に強い安心・安全な市街地を形成するとともに、住環境に配慮しながら、住工が調和した土地利用を図る。工場の土地利用転換にあたっては、用途の制限などにより適正に誘導する。防災上重要な路線の沿道では、防災機能（延焼防止・安全な避難空間）の向上を図る。
9　近隣商業地区
　周辺住宅地の住環境と調和し、周辺住民の生活利便性の向上に資する商業系施設が立地した土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="4">1　災害時の緊急車両の通行や歩行者の避難経路として防災上重要な路線を、区画道路 1～4 号として位置づけ、地区の防災の軸としての機能の向上を図る。
2　既存の街区公園については、住環境上及び防災上有効な空地として公園 1 号～6 号に位置づける。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">防災機能の確保及び良好な居住環境を形成するため、以下の方針を定める。
1　住宅地を中心とした土地利用の展開を考慮しながら、各地区の将来像に沿って、適切な建築物等の用途の制限を定める。
2　ゆとりある良好な住宅地の形成及び火災時の延焼を防ぐため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。
3　災害時の、建築物から道路への落下物の緩衝帯と併せて、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。
4　区画道路2号、3号及び4号沿道のうち計画図2で壁面線が定められている敷地では、延焼防止機能を有し、災害時の緊急車両の通行や避難上安全な空間の確保を図るため、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。
5　落ち着いた街並み景観を形成するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
6　緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊の恐れがある危険なブロック塀をなくすために、垣又はさくの構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="4">緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、既存樹木の保全や沿道緑化等により緑化を推進する。</td></tr>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="9">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td rowspan="4">道路</td><td>区画道路１号※</td><td>3.0m～6.0m
(6.0m～8.9m)</td><td>約 300m</td><td>一部拡幅
(　)内は区域外を含めた道路幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>4.0m</td><td>約 300m</td><td>一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td>4.0m</td><td>約 70m</td><td>一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路４号</td><td>4.0m～6.9m</td><td>約 340m</td><td>一部拡幅</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公園</td><td>名　　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td>公園１号</td><td colspan="2">約１４２㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>公園２号</td><td colspan="2">約３，６１７㎡</td><td>既設</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="4">地区施設の配置及び規模</td><td>公園</td><td colspan="3">公園３号</td><td colspan="4">約７００㎡</td><td colspan="3">既設</td></tr>
<tr><td>公園</td><td colspan="3">公園４号</td><td colspan="4">約１２８㎡</td><td colspan="3">既設</td></tr>
<tr><td>公園</td><td colspan="3">公園５号</td><td colspan="4">約９６０㎡</td><td colspan="3">既設</td></tr>
<tr><td>公園</td><td colspan="3">公園６号</td><td colspan="4">約３，０２３㎡</td><td colspan="3">既設</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>住宅地区A</td><td>住宅地区B</td><td>住宅地区C</td><td>住工調和地区A</td><td>住工調和地区B</td><td>住工調和地区C</td><td>住工調和地区D</td><td>住工調和地区E</td><td>近隣商業地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約2.8ha</td><td>約3.2ha</td><td>約6.6ha</td><td>約0.6ha</td><td>約9.9ha</td><td>約3.1ha</td><td>約1.4ha</td><td>約1.5ha</td><td>約0.6ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等の用途の制限※</td><td colspan="10">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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">－</td><td colspan="7">(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号及び第5号に規定する風俗営業
(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業
⑶ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号に規定する風俗営業及び第11項に規定する特定遊興飲食店営業
⑷ 東京都板橋区特別工業地区建築条例別表第2(1)に掲げる事業を営む工場
－
(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第２号及び第3号に規定する風俗営業及び第11項に規定する特定遊興飲食店営業
－</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="10">1　隣地境界線及び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。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。
⑴　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２．３ｍ以下で、かつ床面積の合計が５㎡以内であるもの。
⑵　自動車車庫（階数が２以上のものを除く）。
⑶　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　前項において、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を０．５ｍ以上とすることにより、建築基準法第５３条で定められた建蔽率が確保できないものはこの限りではない。
3　計画図２－１及び２－２に示す壁面線が定められている敷地においては、建築物の外壁等の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面から道路中心線までの距離は3.0m以上とする。</td></tr>
<tr><td>壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="10">計画図２－１及び２－２に示す壁面線が定められている敷地において、壁面の位置の制限で定められた壁面線と道路境界線との間の区域については、門、塀、さく、自動販売機、固定式ガードパイプその他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りでない。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図２に示す壁面の位置の制限範囲内にかかる形態としてはならない、ただし、前面道路の路面の中心からの高さが３．５ｍを超える部分はこの限りではない。 2　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。 3　工作物、広告物は、刺激的な原色を避け、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
		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		緑豊かで潤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。

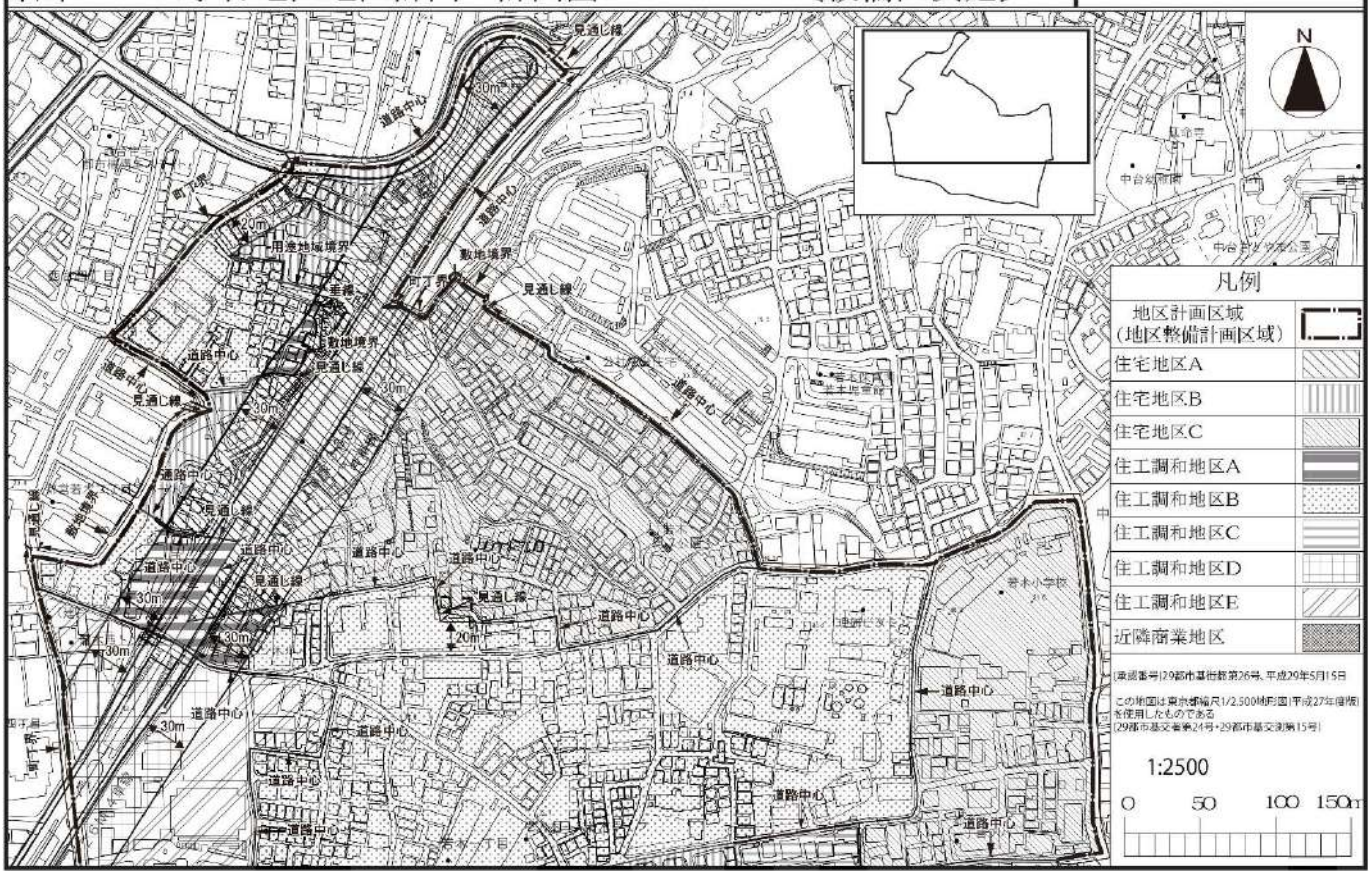
※は知事協議事項

「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、計画図表示の通り。」

理由：環状第８号線周辺の住宅地からなる市街地において、防災上安全な市街地の形成と良好な住環境の形成に向けた土地利用を図るために地区計画を定める。

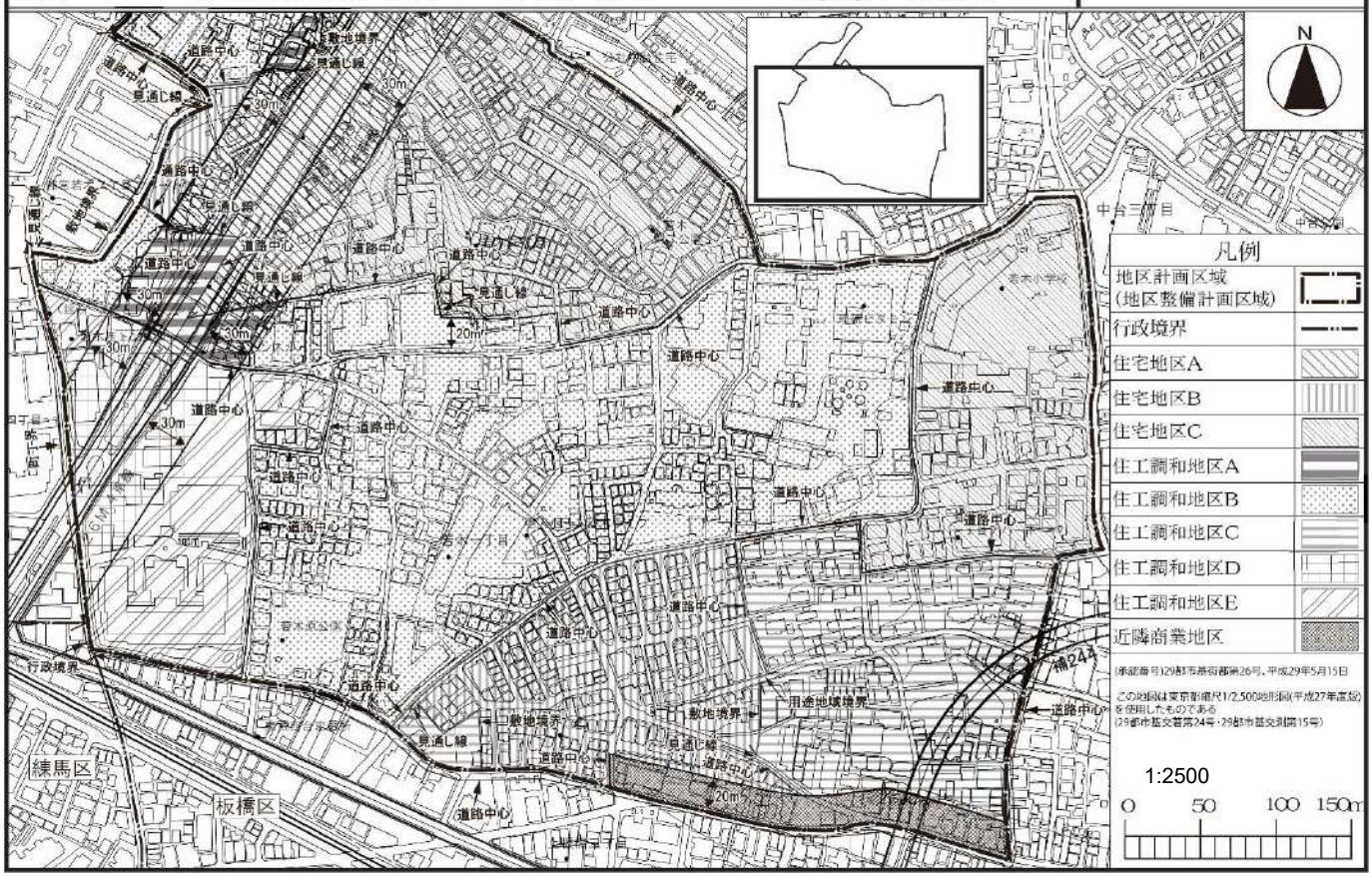
東京都市計画地区計画
若木一・二丁目地区地区計画　計画図1-1　〔板橋区決定〕

確　認　　平成３０年１１月２０日
所管部課名　板橋区都市整備部都市計画課



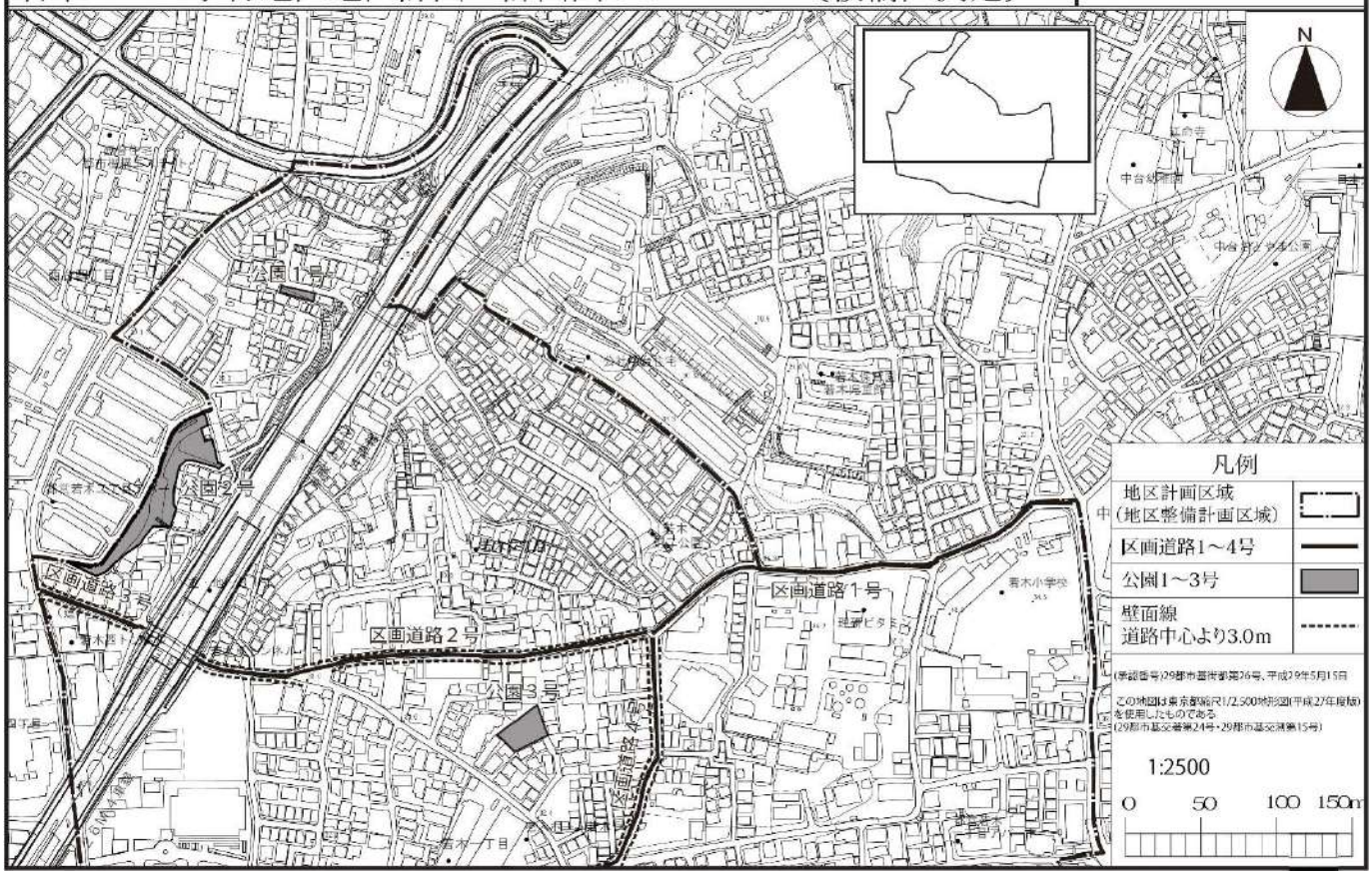
東京都市計画地区計画
若木一・二丁目地区地区計画　計画図1-2　〔板橋区決定〕

確　認　　平成３０年１１月２０日
所管部課名　板橋区都市整備部都市計画課



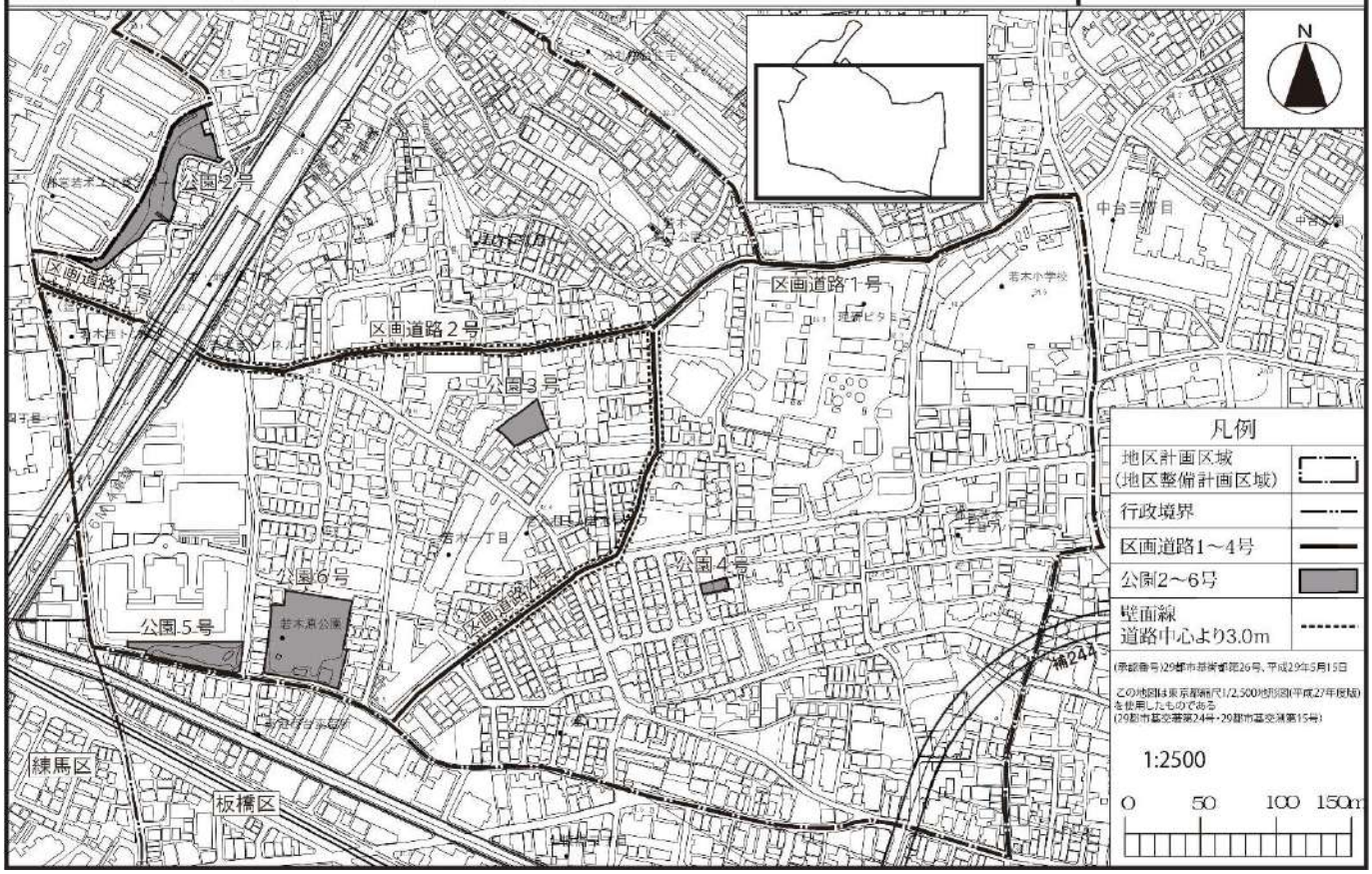
東京都市計画地区計画
若木一・二丁目地区地区計画　計画図2-1　〔板橋区決定〕

確　認　平成３０年１１月２０日
所管部課名　板橋区都市整備部都市計画課



東京都市計画地区計画
若木一・二丁目地区地区計画　計画図2-2　〔板橋区決定〕

確　認　平成３０年１１月２０日
所管部課名　板橋区都市整備部都市計画課



二．向原第二住宅地区

（令元.12.3 板橋区告示第447号）

名　称		向原第二住宅地区地区計画
位　置　※		板橋区小茂根一丁目及び向原三丁目各地内
面　積　※		約２．１ha
地区計画の目標		本地区は、小竹向原駅の北側約２５０ｍに位置し、昭和４２年に向原第２一団地の住宅施設として都市計画決定された、緑豊かな住宅団地が形成されている。また、東京都が指定した災害時の避難場所となっているが、地区内に存する６棟の共同住宅は築５０年が経過しているため、建築物の老朽化により居住環境の低下や耐震性が満たされていない状況である。 板橋区都市づくりビジョンにおいて、大谷口・向原エリアは、「多様な世代がいつまでも安心して住み続けられる災害に強いまち」の実現を図るとしている。また、本地区では、避難場所の整備を推進し、地域の防災性の向上を図ることとしている。 このような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。 １　高経年住宅団地の更新を促進し、中高層住宅地として整備する。 ２　高齢者や子育て世代など多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、良質な住宅ストックの形成を図る。 ３　建築物の更新による安全性の確保と地区内の無電住化や広場・空地、壁面後退による良好な外部空間を確保することで防災上有効な空地の創出を行い、災害時における避難動線の確保や避難場所としての性能の向上を図る。 ４　街並み景観やエンガ堀緑道と連続する「緑と歩行空間のネットワーク」に配慮しながら、広場・緑地等のオープンスペースや歩行空間の整備を行い良好な住環境の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　本地区を住宅Ａ地区・住宅Ｂ地区・住宅Ｃ地区に区分し、次のように土地利用の方針を定める。 (1)　「住宅Ａ地区」は、防災上有効な空地や広場・緑地等のオープンスペースを創出するため、良好な中高層住宅地の形成を図る。 (2)　「住宅Ｂ地区」、「住宅Ｃ地区」は、周辺外郭部に存する既存樹木の保全に努めるとともに、周辺環境に配慮した良好な中高層住宅地の形成を図る。 ２　日常生活の快適性や利便性を確保するため、子育て支援等多様な世代に必要な施設の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	１　避難場所に指定されていることから、本地区周辺の区道に接続する区画道路及び通路を整備する。 ２　誰もが利用しやすいようユニバーサルデザインに配慮した多様な世代が集いふれあえる広場を創出し、地域コミュニティの拠点として機能推進を図る。 ３　快適な憩いの場となるよう広場及びポケット広場を配置するとともに、それらと連続した歩道状空地を整備し、緑豊かで安全な歩行空間の形成を図る。 ４　既存のケヤキ並木を緑地として保全に努めるとともに、歩道状空地に沿って環境緑地を整備することで、緑のネットワークやうるおいある地域環境の形成と街並み景観に配慮する。
	建築物等の整備の方針	１　良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。 ２　「住宅A地区」は、避難場所に指定されていることから、周辺環境に配慮しつつ広場・緑地、建築物の壁面後退による良好な外部空間を確保することで、防災上有効な空地を整備するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">３　ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。
４　周辺環境と調和した良好な景観形成を図るため、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　うるおいある街並みや沿道緑化による緑豊かで安全・快適な歩行者空間を形成するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="5">地区内の貴重な樹木・緑地資源の保全に努めるとともに、地区全体の緑を創出するため、敷地内の緑化を推進する。</td></tr>
<tr><td rowspan="30">地区整備計画</td><td rowspan="28">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="4">道路</td><td>名　称</td><td colspan="2">幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>区画道路１号</td><td colspan="2">約６．０ｍ</td><td>約３８０ｍ</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td colspan="2">約４．０ｍ</td><td>約５．５ｍ</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td colspan="2">約４．０ｍ</td><td>約６．５ｍ</td><td>既存</td></tr>
<tr><td rowspan="9">その他の公共空地</td><td>名　称</td><td colspan="3">面　積</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>広場１号</td><td colspan="3">約７４０㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td colspan="3">約６３０㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>ポケット広場１号</td><td colspan="3">約３６０㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>ポケット広場２号</td><td colspan="3">約３４０㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>緑地１号</td><td colspan="3">約１２５㎡</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>緑地２号</td><td colspan="3">約３０㎡</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>緑地３号</td><td colspan="3">約２２０㎡</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>名称</td><td>幅員</td><td colspan="2">延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>通路１号</td><td>約2.0ｍ~約3.0ｍ</td><td colspan="2">約４．５ｍ</td><td>新設（一部既設）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>約２．０ｍ</td><td colspan="2">約１５０ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>約２．０ｍ</td><td colspan="2">約４０ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地３号</td><td>約２．０ｍ</td><td colspan="2">約３５ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地４号</td><td>約２．０ｍ</td><td colspan="2">約５５ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>環境緑地１号</td><td>約０．５ｍ</td><td colspan="2">約１２０ｍ</td><td rowspan="2">計画図２に示す環境緑地は、歩道状空地に沿って、敷地の接道長の２分の１以上を植栽する。（ただし、緑地１号、緑地２号、通路１号、広場及びポケット広場は接道長から除く。）</td></tr>
<tr><td>環境緑地２号</td><td>約０．５ｍ</td><td colspan="2">約２７ｍ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名　称</td><td colspan="2">住宅Ａ地区</td><td>住宅Ｂ地区</td><td>住宅Ｃ地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td colspan="2">約１．４ha</td><td>約０．４ha</td><td>約０．３ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限　※</td><td colspan="2">１　次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。
建築基準法別表第二第（は）項第二号及び第三号に掲げる建築物
２　建築物の２階以上を住宅以外の用途としてはならない。</td><td colspan="2">次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は建築物に用途を変更してはならない。
建築基準法別表第二第（は）項第二号及び第三号に掲げる建築物</td></tr>
</table>

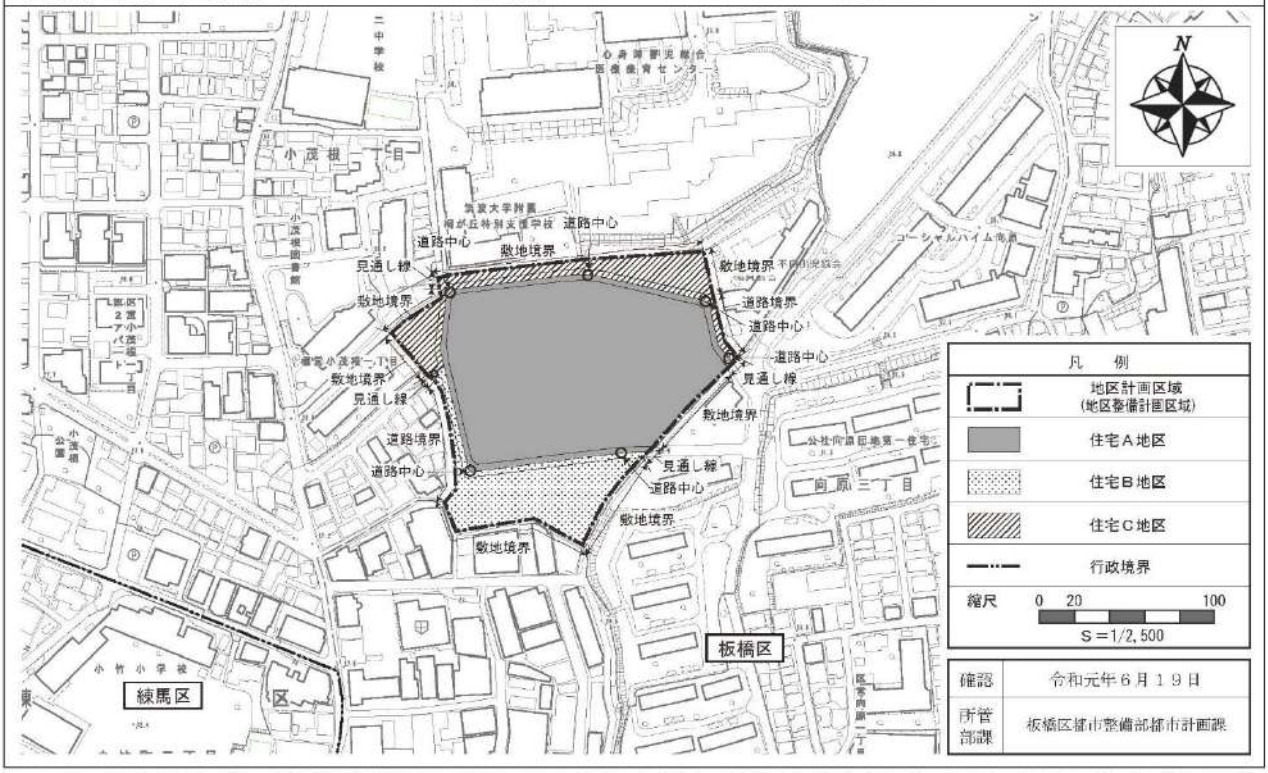
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	１０分の５	
		建築物の敷地面積の最低限度	２０００㎡	５００㎡
			ただし、公衆便所、巡査派出所、防災倉庫その他これらに類する建築物で公益上必要な敷地には適用しない。	
		壁面の位置の制限	計画図３のとおり、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、４ｍ以上とする。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 １ 建築物の地盤面下の部分 ２ 歩廊及び歩行者の安全を確保するために必要な庇 ３ ゴミ置場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3m以下であるもの	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図３に示す壁面の位置の制限の範囲内に門・塀等、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ない。 １ 街路灯や電線共同溝の地上機器等その他公 益上必要なもの ２ 新たに擁壁の設置等建築物の敷地の安全上 適当な措置を講じるもの ３ 隣地との防犯上必要な措置として講じるもの	―
		建築物等の高さの最高限度	３８ｍ	２２ｍ
			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。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、周囲の環境と調和した落ち着きのある色調とする。	
		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は、生垣又はフェンスとする。 ただし、地盤面から高さが0.6m以下の部分はこの限りでない。	

※印は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

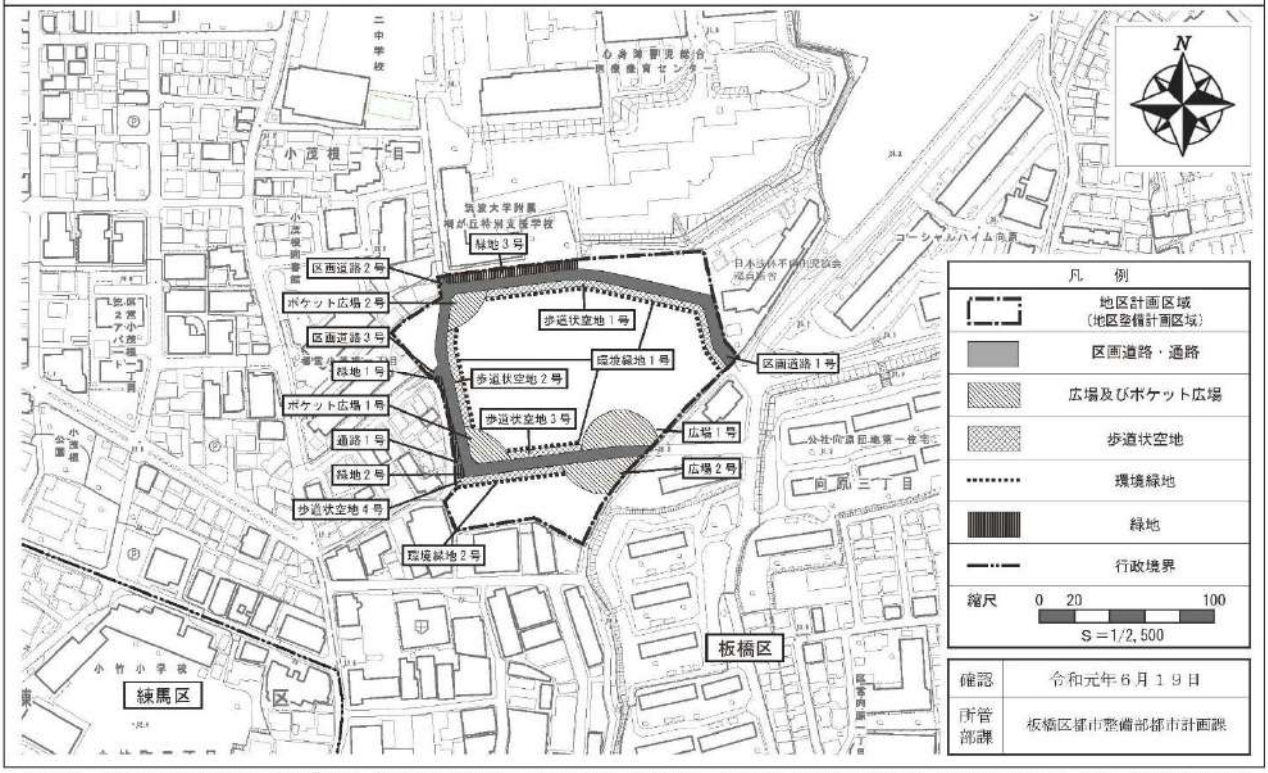
理由：高経年住宅団地の更新を誘導し、高齢者や子育て世代などの多様な世代が暮らせる良好な住環境の形成を図るとともに、地区内の無電柱化や広場・空地、壁面後退による良好な外部空間を確保することで、防災上有効な空地や本地区周辺からの避難動線を整備し、地域の安全性向上を図るため地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
向原第二住宅地区地区計画　　計画図１　　〔板橋区決定〕



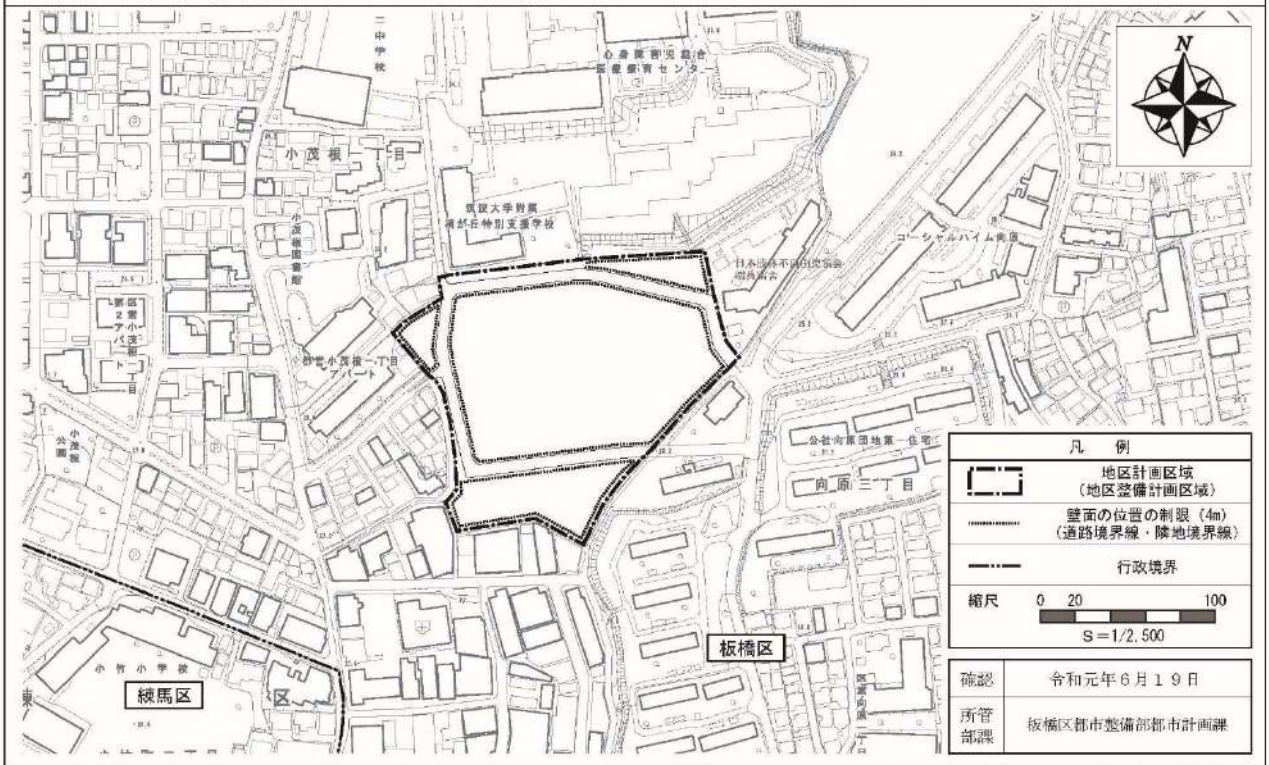
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）３１都市基交審第５号、平成３１年４月１１日。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）３１都市基街都第３６号、令和元年５月２８日

東京都市計画地区計画
向原第二住宅地区地区計画　　計画図２　　〔板橋区決定〕



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）３１都市基交審第５号、平成３１年４月１１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）３１都市基街都第３６号、令和元年５月２８日

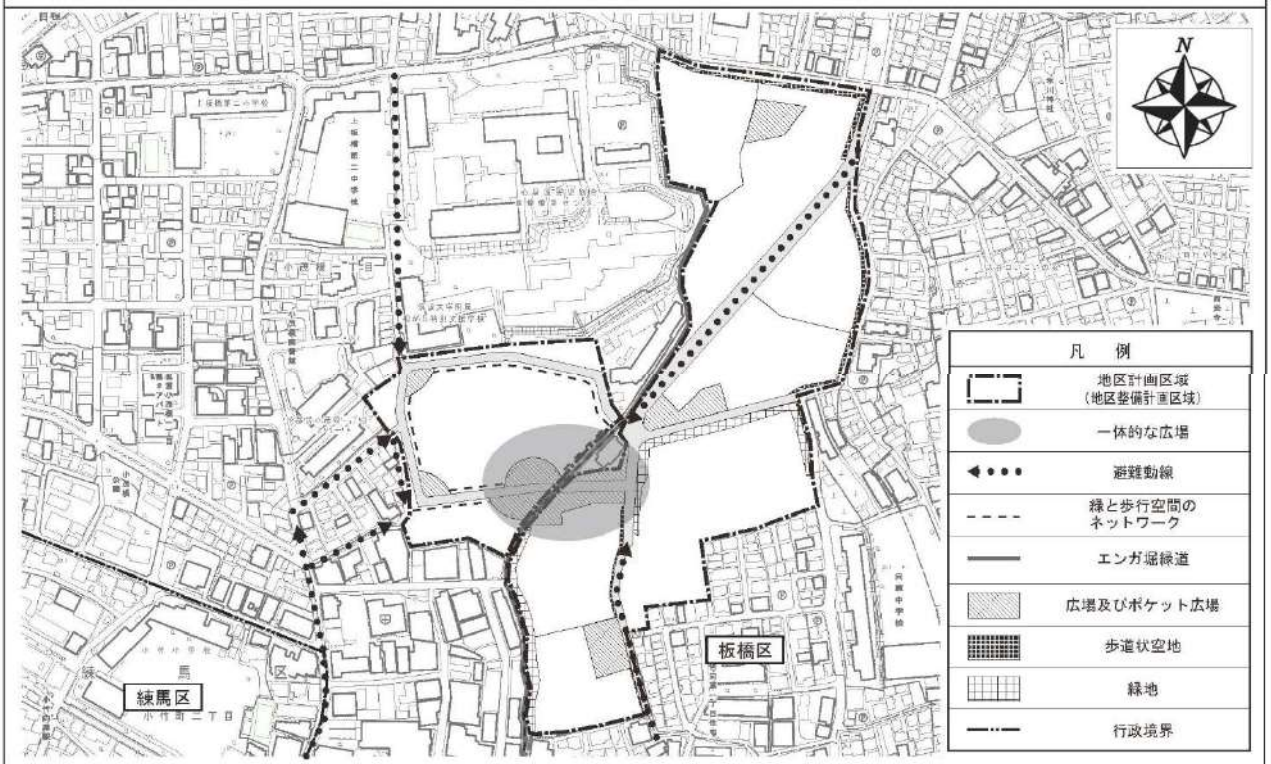
東京都市計画地区計画
向原第二住宅地区地区計画　　計画図３　　〔板橋区決定〕



確認	令和元年６月１９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）３１都市基交審第５号、平成３１年４月１１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）３１都市基街都第３６号、令和元年５月２８日

東京都市計画地区計画
向原第二住宅地区地区計画　　参考図（方針附図）　　〔板橋区決定〕



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）３１都市基交審第５号、平成３１年４月１１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）３１都市基街都第３６号、令和元年５月２８日

ヌ．大谷口上町周辺地区

（令３．３．15 板橋区告示第112号）

名　称		大谷口上町周辺地区地区計画
位　置※		板橋区大谷口上町、大谷口二丁目、大山西町、大谷口北町、大谷口一丁目及び幸町各地内
面　積※		約５５．０ha
地区計画の目標		本地区は、首都圏の主要ターミナルである池袋から約３ｋｍの距離にあり、板橋区の南端に位置している。地区内は、住宅が密集しているが比較的大きな宅地も数多く残り、屋敷林等も見られる閑静な住宅地である。一方、狭あいな道路が多く防災上の課題を抱えていることから、平成５年度より本地区を含む大谷口地区に、住宅市街地総合整備事業を導入し、公園等の整備や木造賃貸アパート等の建替えの促進により市街地の改善を進めてきた。また、一部の地区に住宅地区改良事業を導入して接道不良住宅の解消を図るとともに、都市防災不燃化促進事業を導入し補助第２６号線道路沿道の不燃化による避難路の安全性確保を図ってきており、さらに本地区のまちづくりを継続するため、平成２９年度に「大谷口上町周辺地区まちづくり計画」を地区住民と協働で策定した。 平成３０年３月に改定された「板橋区都市づくりビジョン」において、本地区は、優先的に都市づくりを進める「都市づくり推進地区」の位置付けにあり、「木造住宅密集地域における良好な住環境の整備と防災性の向上」、「不燃化の促進」並びに「日本大学医学部附属板橋病院の機能更新」等が都市づくりの展開方針として掲げられている。 また、東京都の防災都市づくり推進計画では、本地区を整備地域に指定し、防災性の向上を図ることとしている。大谷口地区の一部である「大谷口一丁目周辺地区」では、不燃化特区事業の導入とともに当該地区に先行して、平成２９年３月に地区計画が策定されている。 そこで、本地区の特性を踏まえて、地区計画の目標を「緑豊かで良好な居住環境の保全・向上を図るとともに、だれもが住み続けたくなる災害に強い安心・安全なまちの形成」とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	ふさわしい土地利用を誘導し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４つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。 １　沿道地区１ 幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成を図るとともに、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。 ２　沿道地区２ 地区幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成を図るとともに、店舗等と中低層の住宅が共存した土地利用を図る。 ３　住宅地区 建築物の不燃化建替えの促進とともに防災上重要な区画道路等の機能の向上を進め、防災性の向上を図り、災害に強いうるおいのある中低層等の住宅市街地の土地利用を図る。 ４　医療教育施設地区 建築物等の用途の制限により、現在の医療教育機能の保全を図るとともに、将来にわたり、利便性や防災性の機能を有し、安全で快適な地区の形成を図る。

<table>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="4">1　災害時の緊急車両の進入や消防活動の円滑化、歩行者の避難経路の確保を図るため、防災上重要な道路として区画道路１号～３号を位置付ける。区画道路１号～３号においては、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限を定め、防災機能を有し、避難上安全な道路状空間の確保を目指す。また、区域外につながる避難上安全な道路状空間の一部分として、通路２号を位置付ける。
2　地区の安全性及び利便性の向上を図るため、生活上主要となる道路を区画道路４号～８号として位置付ける。
3　災害時の避難等で重要な最も身近な道路として、区画道路９号～１４号を位置付ける。
4　災害時の避難等で重要な通路として、通路１号を位置付ける。
5　地区の住環境保全及び防災性の向上を図るため、防災機能を備えた公園１号～７号を位置付ける。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">災害に強い安心・安全な市街地を形成し、良好な住環境の維持及び保全を図るため、以下の方針を定める。
1　沿道地区での住環境の保全及び医療教育施設地区での医療教育機能の保全を図るため、適切な建築物等の用途の制限を定める。
2　現在の住環境を維持し、敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
3　良好でゆとりある外部空間を確保するため、隣地境界線及び道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。
4　周辺の住環境の保護や周辺建築物のスカイラインとの調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。
5　良好な住環境や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。
6　災害時の安全な道路空間を確保するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
7　防災上重要な区画道路沿道では、良好なまちなみの誘導と防災性の向上を図るため、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め、道路幅員による建築物の容積率の制限を緩和するとともに道路斜線の制限を緩和し、防災上必要な空間の確保された建築物への建替えを促進する。また、これまでの日影規制を踏襲して良好な住環境を維持していく。</td></tr>
<tr><td>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="4">緑豊かでうるおいのある住宅市街地の形成をめざし、緑の保全及び整備に努める。
医療教育施設地区内における建築計画においては、地区住民が通行できる貫通通路等オープンスペースの確保と積極的な緑化に努める。</td></tr>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td rowspan="11">地区施設の配置及び規模</td><td>種　類</td><td>名　　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td rowspan="10">道　路</td><td>区画道路１号</td><td>4.0m</td><td>約242m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>4.0m</td><td>約409m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td>4.0m</td><td>約187m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路４号※</td><td>10.9～11.0m</td><td>約375m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路５号※</td><td>4.3～11.2m
(4.5～11.2m)</td><td>約544m</td><td>既設
(　)内は区域外を含めた幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路６号</td><td>4.0～6.0m</td><td>約312m</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路７号※</td><td>9.8～10.9m</td><td>約205m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>区画道路８号※</td><td>2.9～11.9m
(5.9～11.9m)</td><td>約867m</td><td>既設
(　)内は区域外を含めた幅員</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路９号	4.0m	約119m	既設、一部拡幅
			区画道路１０号	4.0m	約337m	既設、一部拡幅
			区画道路１１号	4.0m	約263m	既設、一部拡幅
			区画道路１２号	4.5m	約204m	既設、一部拡幅
			区画道路１３号	4.0m	約224m	既設、一部拡幅
			区画道路１４号	4.0m	約81m	既設

その他	名　称	幅　員	延　長	備　考
	通路１号	1.7～4.0m	約42m	既設、階段を含む
	通路２号	1.3～2.0m (2.7～4.0m)	約75m	既設、道路状空間1.3～2.0m ( )内は区域外を含めた幅員

公　園	名　称	面　積	備　考
	公園１号	約410㎡	既設
	公園２号	約1,660㎡	既設
	公園３号	約220㎡	既設
	公園４号	約70㎡	既設
	公園５号	約1,000㎡	既設
	公園６号	約240㎡ (約470㎡)	既設 ( )内は区域外を含めた面積
	公園７号	約400㎡	既設

建築物等に関する事項	地区の区分 名称	沿道地区１	沿道地区２	住宅地区	医療教育施設地区
	地区の区分 面積	約５．３ha	約３．７ha	約４０．２ha	約５．８ha
	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。 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」		－	次に掲げる用途に供する以外に建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 １　医療関連施設 ２　教育関連施設 ３　上記各号の建築物に付属するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	1　計画図３に示す壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は１０分の３０とする。 2　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については前項の規定は適用しない。	1　計画図３に示す壁面線が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は１０分の２０とする。 2　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については前項の規定は適用しない。	－
		建築物の敷地面積の最低限度	８０㎡ 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、⑴号から⑷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。 ⑴　この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの ⑵　この地区計画の決定の告示日において、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 ⑶　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分割され、当該規定に適合しないこととなる土地 ⑷　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 ⑸　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		
		壁面の位置の制限	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、０．５m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つに該当する場合は、この限りではない。 ⑴　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２．３m以下で、かつ床面積の合計が５㎡以内であるもの。 ⑵　自動車車庫（階数が２以上のものを除く）。 ⑶　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３m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の距離を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はこの限りではない。		

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>壁面の位置の制限</td><td>3　計画図３に示す壁面線が定められている区画道路を前面道路とする敷地において、区画道路の中心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３．０m以上とし、高さが１０ｍを超える部分は５．０m以上とする。ただし、区画道路の中心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を３．０m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で、街区の角にある敷地で計画図３に示す壁面線が定められていない前面道路において、前項の規定により建蔽率が確保できる建築物を除き、区画道路の路面の中心からの高さが３．５ｍを超える部分についてはこの限りではない。</td><td>－</td></tr>
<tr><td>壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td>計画図３に示す壁面線が定められている敷地において、壁面の位置の制限が定められた壁面線と道路境界線との間の区域に門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。
ただし、街路灯その他公益上必要なものはこの限りではない。</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2">1　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。</td></tr>
<tr><td colspan="2"><table><tr><td>３５ｍ</td><td>３０ｍ</td><td>２２ｍ</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2">2　既存不適格建築物等に対する適用の除外は、次のとおりとする。
⑴　この地区計画の決定の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が前項の規定に適合しない部分を有する建築物（以下「高さの最高限度既存不適格建築物」という。）の当該部分に対しては、前項の規定は適用しない。
⑵　高さの最高限度既存不適格建築物の敷地に別棟で前項規定に適合する建築物を建築する場合においては、高さの最高限度既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、前項の規定は適用しない。
⑶　高さの最高限度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２分の１以下かつ５０㎡未満の場合の、高さの最高限度既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、前項の規定は適用しない。
⑷　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、前項の規定は適用しない。
3　区長の認定による特例は、次のとおりとする。
⑴　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、１項の規定は適用しない。
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。
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。
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。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	⑵　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。 ４　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においては、１項の規定は適用しない。 ５　日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次の各号のとおりとする。	
			⑴　高さが１０ｍを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において、平均地盤面からの高さ４ｍの水平面に、地区の区分に応じて、敷地境界線からの水平距離が５ｍを超え１０ｍ以内の範囲においては別表２（イ）欄に掲げる時間以上、１０ｍを超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。 ⑵　同一の敷地内に２以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。 ⑶　建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における⑴号の規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第１３５条の１２の定めによるものとする。	－
			⑷　医療教育施設地区にある高さが１０ｍを超える建築物で、冬至日において、沿道地区１、沿道地区２又は住宅地区の地区内に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、⑴号の規定を適用する。 ⑸　高さが１０ｍを超える建築物が⑴号の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合には当該建築物がある各地区内に、高さ１０ｍを超える建築物が、冬至日において、当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合には当該建築物が日影を生じさせる各地区内に、それぞれ当該建築物があるものとして、⑴号の規定を適用する。 ６　第１項及び前項において、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。	
		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。 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。	
			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に示す壁面線の範囲内にかかる形態としてはならない。	－

			ただし、前面道路の路面の中心からの高さが３．５ｍを超える部分はこの限りではない。
		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。 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。
	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。

別表１

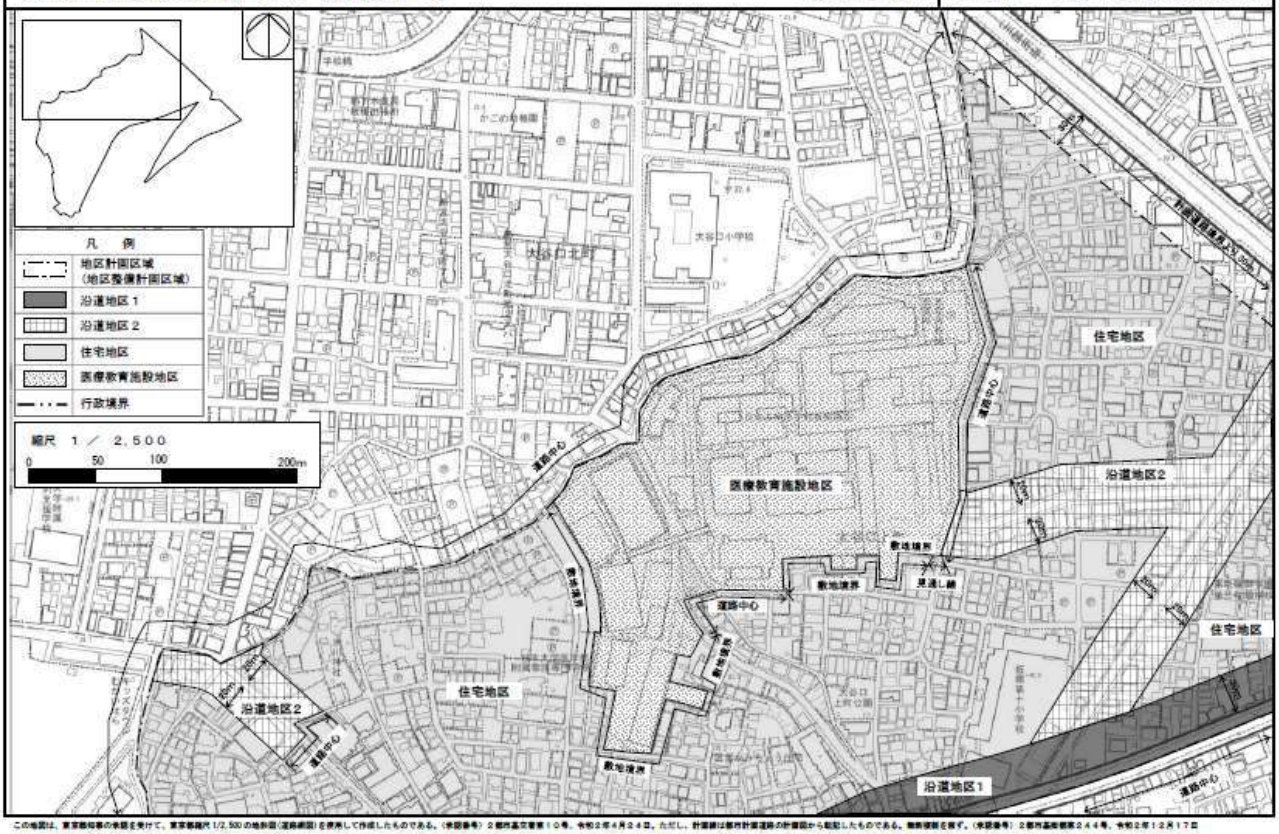
高さの最高限度の範囲	基　　準
高さの最高限度の１．２倍まで	〔敷地面積〕　５００平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕　２メートル以上 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕　１０パーセント以上
高さの最高限度の１．５倍まで	〔敷地面積〕　２，０００平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕　４メートル以上 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕　１０パーセント以上

別表２（日影による中高層の建築物の制限）

名　称		沿道地区１	沿道地区２	住宅地区
		近隣商業地域 （補助２６号沿い） 建蔽率８０％ 容積率３００％	近隣商業地域 建蔽率８０％ 容積率３００％	第一種中高層住居専用地域 建蔽率６０％ 容積率２００％
（イ）	敷地境界線からの水平距離が５ｍを超え１０ｍ以内の範囲における日影時間	５時間	４時間	３時間
（ロ）	敷地境界線からの水平距離が１０ｍを超える範囲における日影時間	３時間	２．５時間	２時間

東京都市計画地区計画
大谷口上町周辺地区地区計画　計画図１－１　〔板橋区決定〕

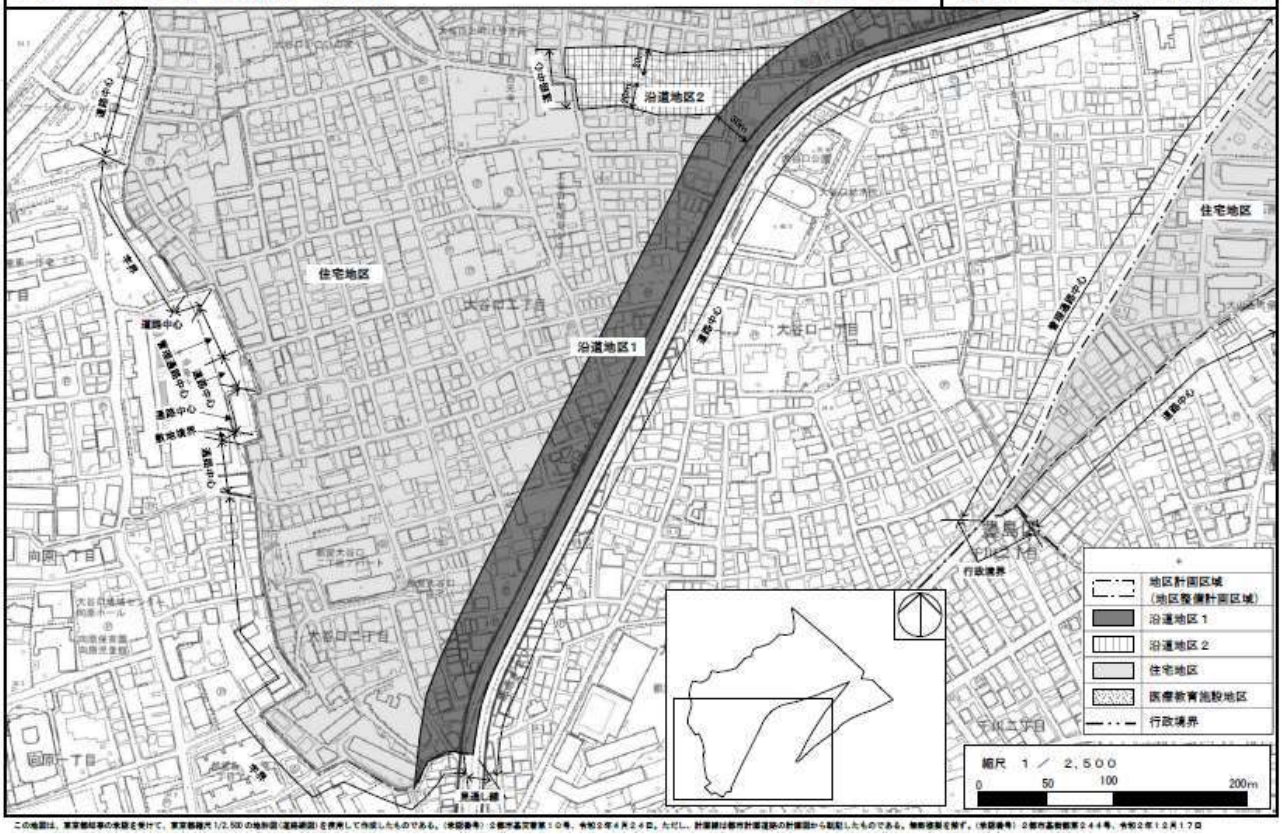
確　認　令和　２年　９月　９日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）２都市基交管第１０号、令和２年４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）２都市基都都第２４４号、令和２年１２月１７日

東京都市計画地区計画
大谷口上町周辺地区地区計画　計画図１－２　〔板橋区決定〕

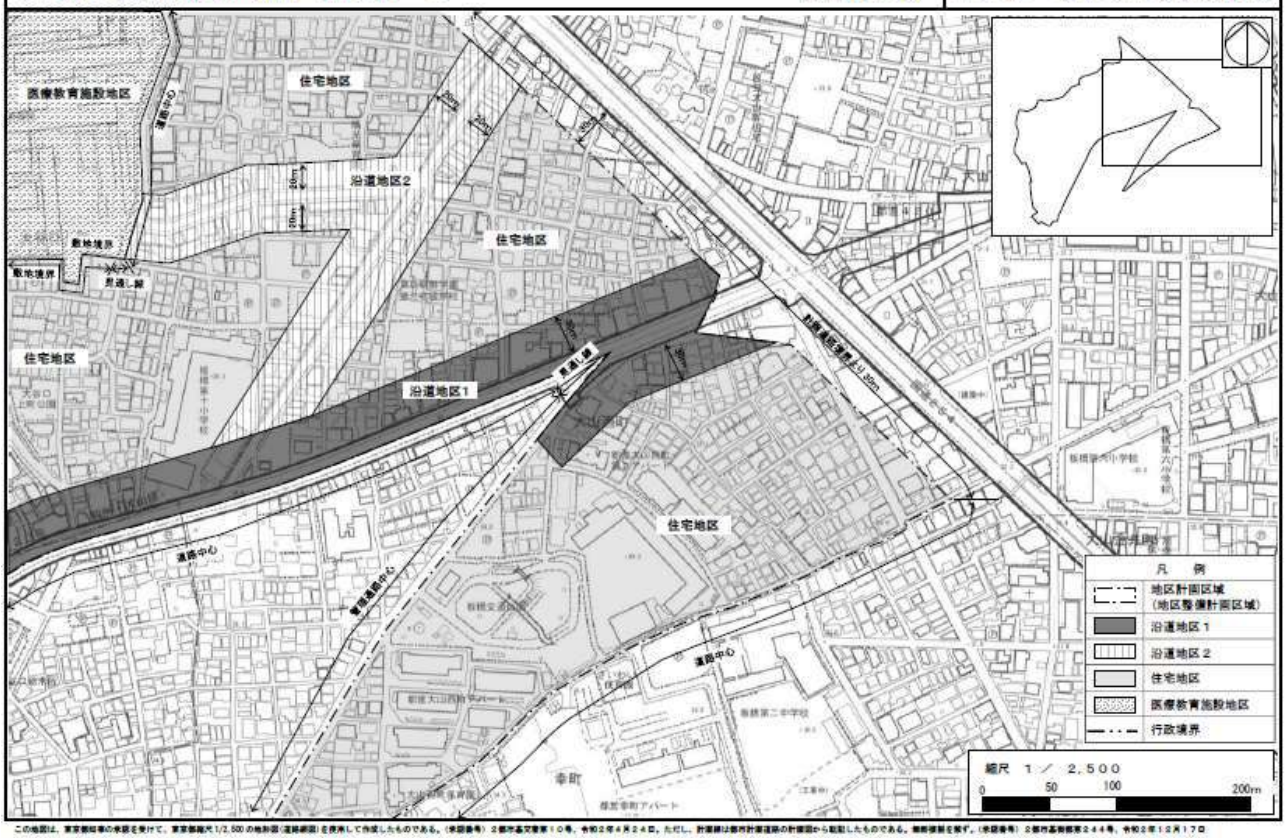
確　認　令和　２年　９月　９日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）２都市基交管第１０号、令和２年４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）２都市基都都第２４４号、令和２年１２月１７日

東京都市計画地区計画
大谷口上町周辺地区地区計画　計画図１－３　〔板橋区決定〕

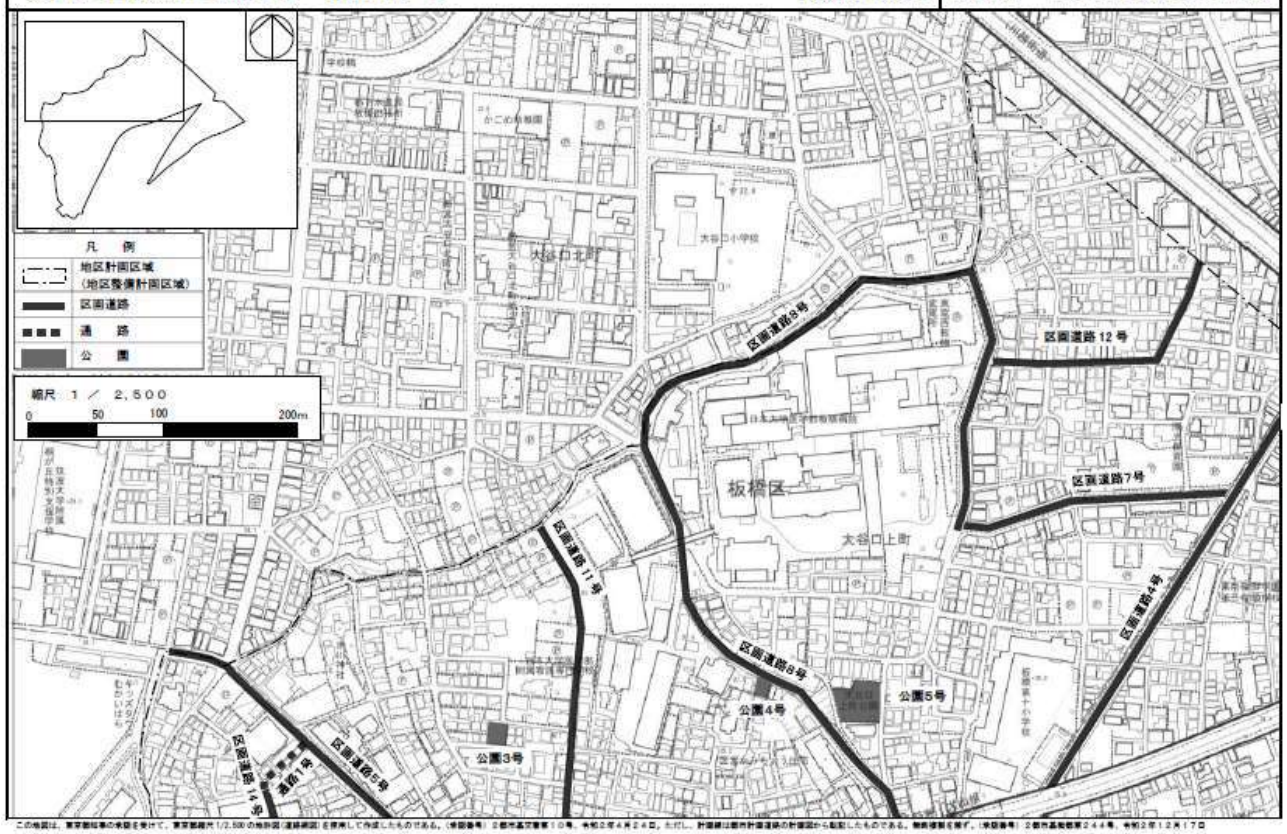
確　認　令和　2年　9月　9日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）２都市基交著第１０号、令和２年４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）２都市基複著第２４４号、令和２年１２月１７日

東京都市計画地区計画
大谷口上町周辺地区地区計画　計画図２－１　〔板橋区決定〕

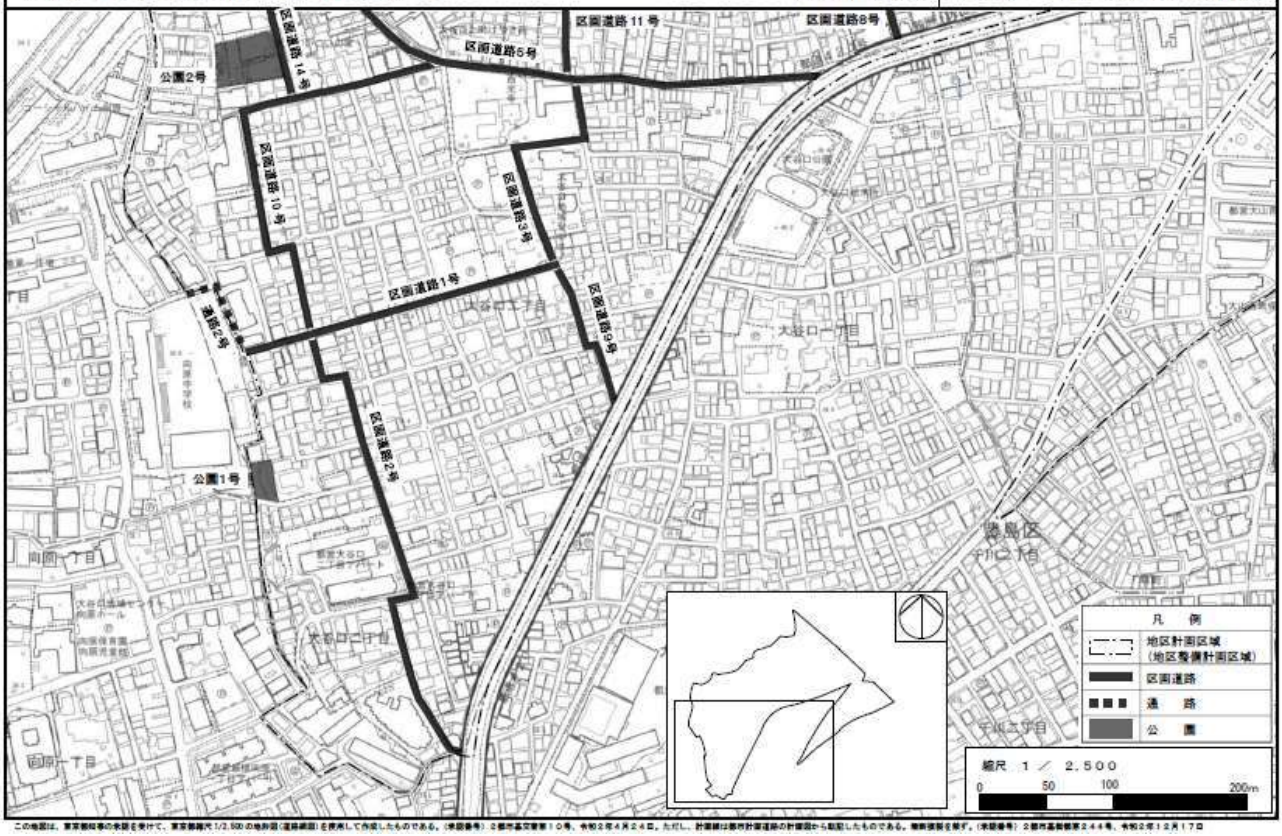
確　認　令和　2年　9月　9日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）２都市基交著第１０号、令和２年４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）２都市基複著第２４４号、令和２年１２月１７日

東京都市計画地区計画
大谷口上町周辺地区地区計画　計画図２－２　〔板橋区決定〕

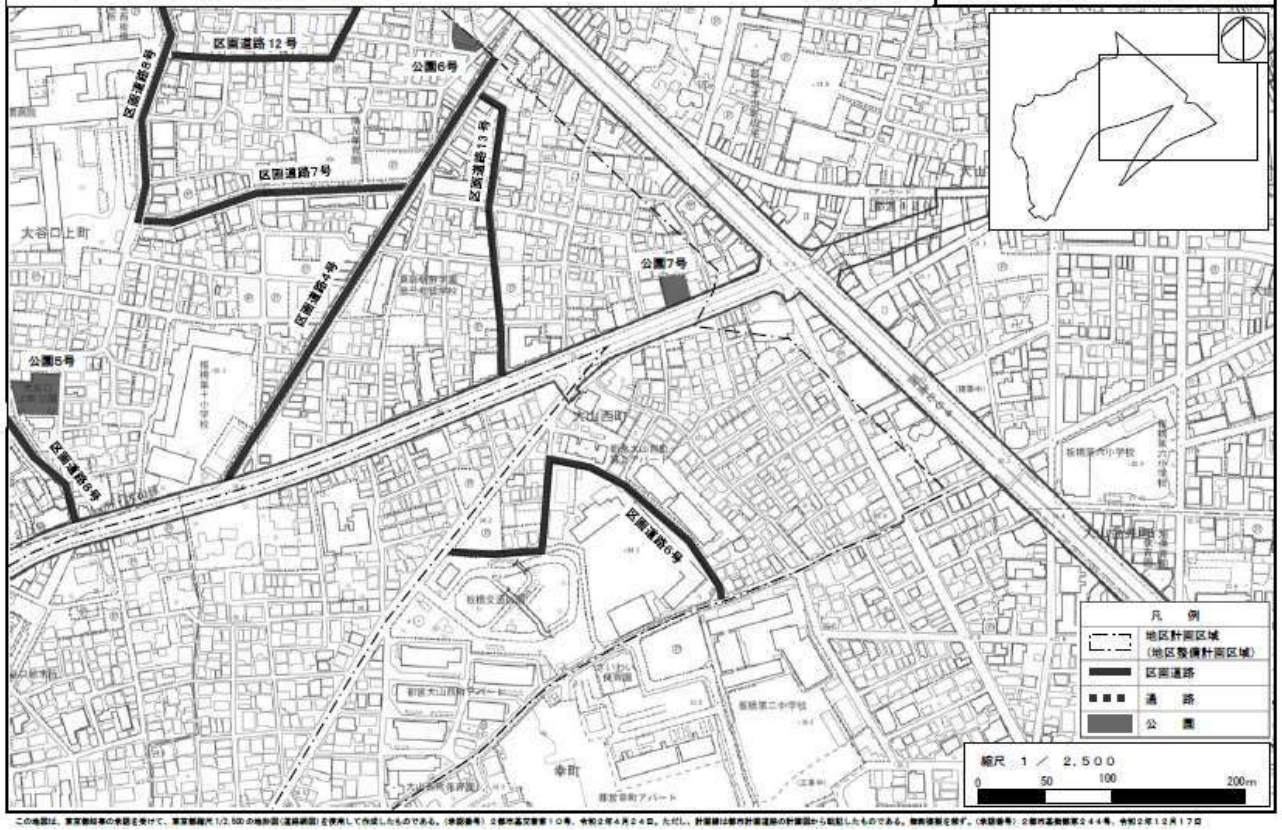
確　認　令和　2年　9月　9日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）２都市基交審第１０号、令和２年４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）２都市基整審第２４４号、令和２年１２月１７日

東京都市計画地区計画
大谷口上町周辺地区地区計画　計画図２－３　〔板橋区決定〕

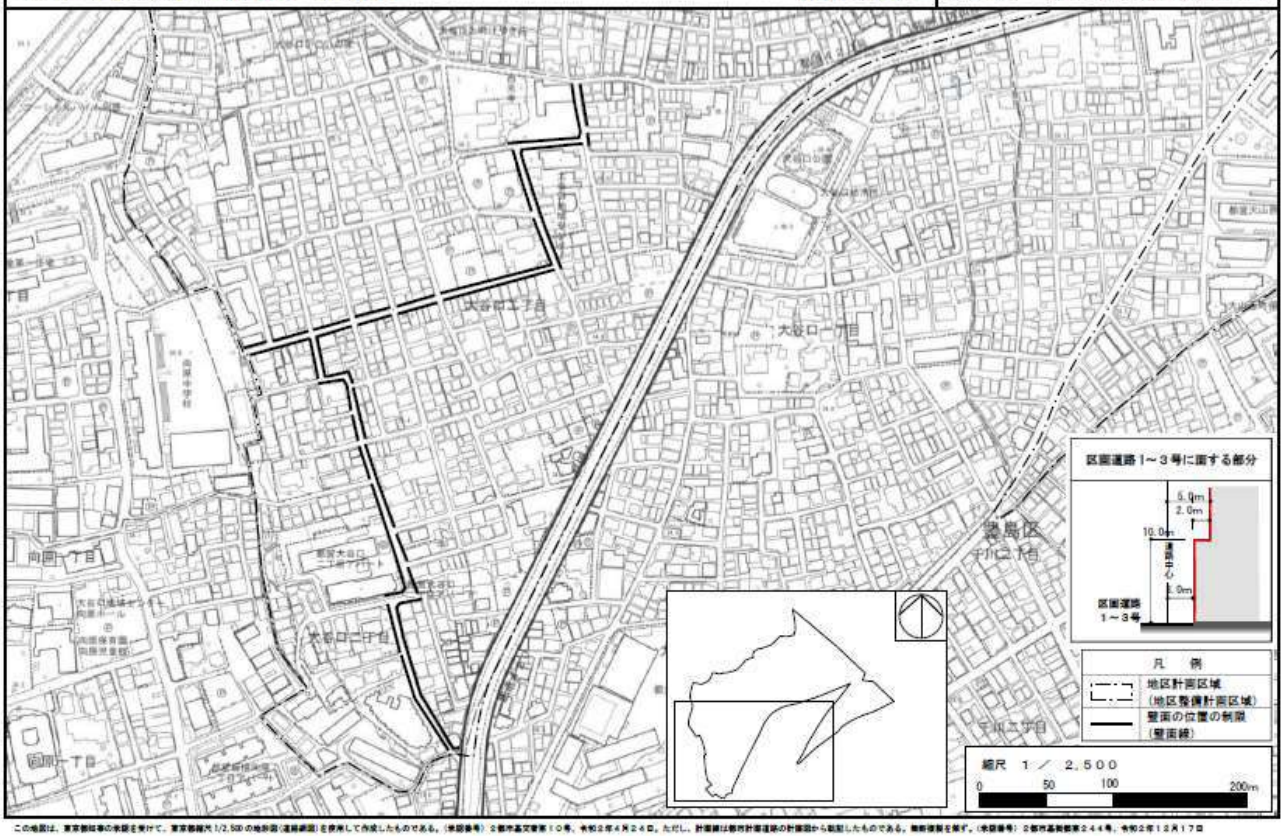
確　認　令和　2年　9月　9日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）２都市基交審第１０号、令和２年４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）２都市基整審第２４４号、令和２年１２月１７日

東京都市計画地区計画
大谷口上町周辺地区地区計画　計画図３　〔板橋区決定〕

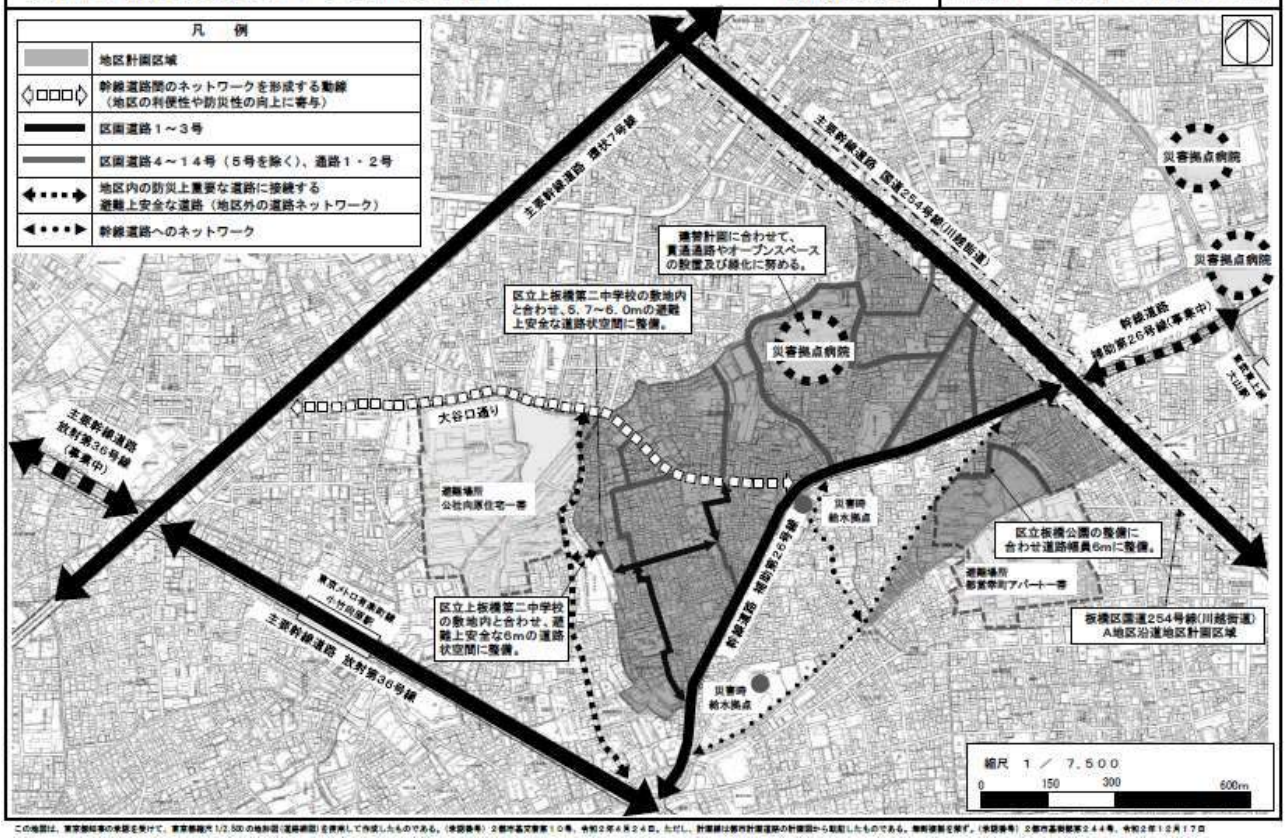
確　認　令和　２年　９月　９日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）２都市基交官第１０号、令和２年４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）２都市基発都第２４４号、令和２年１２月１７日

東京都市計画地区計画
大谷口上町周辺地区地区計画　参考図（方針附図）　〔板橋区決定〕

確　認　令和　２年　９月　９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）２都市基交官第１０号、令和２年４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）２都市基発都第２４４号、令和２年１２月１７日

ネ．板橋駅西口周辺地区

本地区は、板橋駅板橋口地区地区計画及び板橋駅西口地区地区計画の２地区を廃止し、同地区を含め新規決定している。

（令３．６．30 板橋区告示第287号）

名 称※	板橋駅西口周辺地区地区計画
位 置※	板橋区板橋一丁目及び板橋四丁目各地内
面 積※	約 18.7ha
地区計画の目標	板橋駅西口周辺地区（以下、「本地区」という）は、ＪＲ埼京線板橋駅、都営三田線新板橋駅、東武東上線下板橋駅に囲まれた区域であり、都心や臨海部、埼玉県方面などと結ばれた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ったことから、歴史・文化的な資源に恵まれている。 一方で、商店街沿道の非店舗化によるにぎわいの連続性低下や、３つの鉄道駅の乗換え経路の分かりにくさ、ＪＲ板橋駅周辺の低未利用地・老朽建物の更新、地域における世帯構成の割合の単身世帯への偏り、下板橋通りや谷端川児童遊園沿道のほか住宅地を中心とした緑豊かな環境の維持保全などの課題を有している。 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、本地区全体で「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。 また、本地区の一部である板橋駅板橋口地区、板橋駅西口Ａ地区及び板橋駅西口Ｂ地区は、都市再開発の方針等で定めた板橋駅西口地区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、それぞれ板橋駅拠点ゾーン、駅前新活力創出ゾーンに位置付けられ、区の玄関にふさわしいにぎわい・交流の創出や拠点づくりをめざすことや、千川上水が通る道路などは、歩行者の買い物や散策の楽しさ、安全な移動環境を重視した歩行環境の充実の検討が位置付けられている。 このような地区の特性や課題及び上位計画での位置付けを踏まえ、本地区では次に掲げる事項を地区計画の目標とする。 １　板橋の歴史や界隈性を活かした暮らしやすさと活気がある板橋駅西口周辺の商業地の形成 ２　駅前周辺整備による板橋区の玄関にふさわしいにぎわいの拠点の形成 ３　乗換え経路の分かりやすさ向上による歩行者・駅利用者の回遊性利便性の高い駅周辺の市街地の形成 ４　緑豊かな環境形成や広場空間の確保による潤いや安らぎを感じる地区の形成 ５　建築物の耐震化や道路拡幅など、安全で快適な居住環境の整備・充実及び防災まちづくりの推進 その中でも、板橋駅板橋口地区においては、以下を目標とし、駅前にふさわしいにぎわい・交流の拠点づくりをめざす。 １　区用地を含む敷地を一体的に活用して、住宅、商業、公益施設等を複合的に整備し、板橋区の玄関にふさわしい、誰もが暮らしやすく活気にあふれた、にぎわい拠点を形成する。 ２　板橋駅舎の改良により整備された改札外通路と連携した施設整備とすることで、本地区のまちづくりと整合を図りながら、歩行者ネットワークを形成し、市街地全体の回遊性、駅利用者の利便性の向上を図る。

		また、板橋駅西口Ａ地区及び板橋駅西口Ｂ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めざす。 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	地区の特性により本地区を７つに区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。 １　商業地区 交通利便性や生活利便性を活かし、店舗や共同住宅が調和した商業地の形成を図る。また、旧宿場町の歴史や３つの鉄道駅に近接する特性を活かし、商店街沿道の低層部は、にぎわいの連続性と生活利便性を高めるため、店舗の誘導を図る。 ２　近隣商業地区 都市計画道路補助第 73 号線（下板橋通り）やグリーンロード沿道の街路樹等の緑豊かな環境を生かした住宅と商業が調和した市街地の形成を図る。 また、商店街沿道の低層部は、にぎわいの連続性と生活利便性を高めるため、店舗の誘導を図る。 ３　住宅地区ａ・ｂ 谷端川児童遊園沿いの桜並木や敷地内の緑などを活かし、閑静で緑豊かな低中層の住環境を維持・保全する。 ４　住宅地区ｃ 敷地の細分化を抑制し、地域の防災性の低下を防止する。 ５　板橋駅板橋口地区 駅前に位置する土地を一体的に有効活用するとともに、周辺環境との調和に配慮しながら、住宅や商業、公益施設等のにぎわい・交流拠点機能を整備し、土地の高度利用と地区の活性化を図る。 ６　板橋駅西口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板橋駅西口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。 ７　板橋駅西口Ｂ地区 板橋駅付近街路第 1 号（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板橋駅西口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。 １～４共通 地区内の定住化促進に向け、商業地区・近隣商業地区・住宅地区ａ・ｂ・ｃの新婚世帯や高齢者夫婦世帯等の居住機能の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	地域のにぎわいの軸として中心的な役割を果たす旧中山道と並行し、安全な歩行環境の充実を図る歩行者優先のネットワークを構築するとともに、鉄道駅の乗換え経路の安全性向上のため、歩行者優先道路１号・歩行者優先道路２号を位置付ける。 １　板橋駅板橋口地区 ⑴板橋駅板橋口地区南側の通路や駅前広場に隣接して広場１号・広場２号を整備することで、駅前にふさわしい魅力とゆとりある空間を形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	⑵板橋駅板橋口地区西側道路の自動車・自転車・歩行者各動線の分離を図るとともに、区画道路１号と歩道状空地１号・歩道状空地２号を整備することで、駅と周辺市街地をつなぐ動線を確保し、市街地全体の回遊性の向上に資する空間を形成する。 ２　板橋駅西口Ａ地区、板橋駅西口Ｂ地区 ⑴既存道路の付替えにより、板橋駅付近広場第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２号を整備する。 ⑵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３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４号を整備する。 ⑶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１号を整備する。 ⑷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３号～８号を整備する。
	建築物等の整備の方針	１　商業地区、近隣商業地区、住宅地区ａ・ｂ・ｃ にぎわいのある商店街の形成と駅前拠点にふさわしい複合市街地の形成及び良好な住環境の維持・保全のため、建築物等の整備の方針を次のように定める。 ⑴健全でにぎわいのある魅力的な商店街や良好な住環境の確保、居住層の多様化や世帯構成の変化に合わせた地区内の住み替えやすさの向上のため、建築物等の用途の制限を定める。 ⑵敷地の細分化の抑制を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ⑶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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 ⑷緑豊かな街並みとし、災害時の安全性の確保のため、垣又はさくの構造の制限を定める。 ２　板橋駅板橋口地区 土地の合理的かつ健全な高度利用により、健全で魅力あるにぎわい拠点にふさわしい土地利用の誘導とともに、良好な駅前環境を形成するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。 ⑴健全で魅力あるにぎわい拠点を形成するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。 ⑵安全で快適な歩行者空間や緑化空間を確保するとともに、周辺環境に配慮した景観形成を図るため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 ⑶市街地全体の回遊性、駅利用者の利便性の向上を図るため、駅と駅前広場及び西側道路をつなぐ歩行者通路を施設内に整備する。 ３　板橋駅西口Ａ地区、板橋駅西口Ｂ地区 土地の合理的かつ健全な高度利用により、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。 ⑴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。 ⑵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。 ⑶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。 ⑷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。

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="6">1　商業地区、近隣商業地区、住宅地区ａ・ｂ・ｃ
緑豊かで潤いのある商業地形成や住宅地の環境維持・向上のため、敷地内緑化、沿道緑化、屋上緑化、壁面緑化等により緑化を促進する。
2　板橋駅板橋口地区、板橋駅西口Ａ地区、板橋駅西口Ｂ地区
⑴緑豊かで潤いの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。
⑵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。</td></tr>
<tr><td rowspan="20">地区整備計画</td><td rowspan="13">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td colspan="2">幅員</td><td>延長</td><td colspan="3">備考</td></tr>
<tr><td rowspan="4">道路</td><td>区画道路１号※</td><td colspan="2">12.0m</td><td>約 75m</td><td colspan="3">既設</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td colspan="2">6.0m</td><td>約 45m</td><td colspan="3">新設</td></tr>
<tr><td>歩行者優先道路１号</td><td colspan="2">6.0m</td><td>約 70m</td><td colspan="3">既設</td></tr>
<tr><td>歩行者優先道路２号</td><td colspan="2">6.0m</td><td>約 20m</td><td colspan="3">既設</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td>名称</td><td colspan="3">面積</td><td colspan="3">備考</td></tr>
<tr><td>公園１号</td><td colspan="3">約 60 ㎡</td><td colspan="3">新設</td></tr>
<tr><td rowspan="5">広場</td><td>名称</td><td colspan="3">面積</td><td colspan="3">備考</td></tr>
<tr><td>広場１号</td><td colspan="3">約 730 ㎡</td><td colspan="3">新設（ピロティ、屋根下、植栽を含む）</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td colspan="3">約 150 ㎡</td><td colspan="3">新設（植栽を含む）</td></tr>
<tr><td>広場３号</td><td colspan="3">約 230 ㎡</td><td colspan="3">新設（一部バルコニー下を含む）</td></tr>
<tr><td>広場４号</td><td colspan="3">約 260 ㎡</td><td colspan="3">新設</td></tr>
<tr><td rowspan="9">その他の公共空地</td><td>名称</td><td colspan="2">幅員</td><td>延長</td><td colspan="3">備考</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td colspan="2">2.5m</td><td>約 65m</td><td colspan="3">新設（植栽を含む）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td colspan="2">4.0m</td><td>約 35m</td><td colspan="3">新設（植栽を含む）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地３号</td><td colspan="2">4.0m</td><td>約 55m</td><td colspan="3">新設（植栽を含む）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地４号</td><td colspan="2">4.0m</td><td>約 50m</td><td colspan="3">新設（植栽を含む）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地５号</td><td colspan="2">4.0m</td><td>約 60m</td><td colspan="3">新設（植栽を含む）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地６号</td><td colspan="2">4.0m</td><td>約 7m</td><td colspan="3">新設（植栽を含む）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地７号</td><td colspan="2">1.0m</td><td>約 40m</td><td colspan="3">新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地８号</td><td colspan="2">4.0m</td><td>約 13m</td><td colspan="3">新設（植栽を含む）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>商業地区</td><td>近隣商業地区</td><td>住宅地区ａ</td><td>住宅地区ｂ</td><td>住宅地区ｃ</td><td>板橋駅板橋口地区</td><td>板橋駅西口Ａ地区</td><td>板橋駅西口Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約 10.4 ha</td><td>約 2.6 ha</td><td>約 2.4 ha</td><td>約 0.8 ha</td><td>約 1.3 ha</td><td>約 0.4 ha</td><td>約 0.4 ha</td><td>約 0.1 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限 ※</td><td colspan="8">次に掲げる用途に建築物を建築し、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。以下「風営法」という。）第２条第１項第４号及び第５号に規定する風俗営業の用に供するもの
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。</td><td>―</td><td>―</td><td>1 風営法第２条第１項に規定する風俗営業の用に供するもの</td><td>1 風営法第２条第６項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び第９項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	2 風営法第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」の用に供するもの 3 計画図２－２に示す用途制限１に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の主たる用途を次に掲げる用途以外とするもの ⑴店舗、飲食店その他これらに類するもの ⑵事務所 ⑶ホテル、旅館 ⑷診療所、病院、福祉施設 ⑸学校・教育施設 ⑹遊技場、カラオケボックス ⑺劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ただし、敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるものはこの限りではない。 4 計画図２－２に示す用途制限２に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の主たる用途を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（これらに付属する自動車車庫を含む。）の用に供するもの ただし、次に掲げる用途に供する部分を除く。	—	—	—	2 風営法第２条第６項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供するもの	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	⑴住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ⑵住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿への出入り口、階段、エレベーターホールその他これらに類するもの なお、計画図に示す用途制限１にかかる敷地又はこの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利用されている土地で、当該規定に適合しないものはこの限りでない。 また、敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるものはこの限りでない。						
			５ 地階を除く階数が 3 以上かつ住戸数 15 戸以上の集合住宅で、次の条件を満たさないもの ⑴総住戸数から 10 を減じた住戸数のうち、住戸の専用面積が 40 ㎡以上の住戸の総数が 1/2 以上				―	―	
		建築物等	60 ㎡	80 ㎡			1,500 ㎡	3,000 ㎡	500 ㎡

		敷地面積の最低限度	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、⑴号から⑷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。 ⑴地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの ⑵地区計画の決定の告示日において、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 ⑶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分割され、当該規定に適合しないこととなる土地 ⑷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 ⑸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	―	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。 ⑴平成 31 年 2 月 13 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 ⑵平成 31 年 2 月 13 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
地区整備計画	建築物等に関する事項	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３－１・３－２・３－３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、公共用歩廊、落下物防止のための庇等についてはこの限りではない。	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。

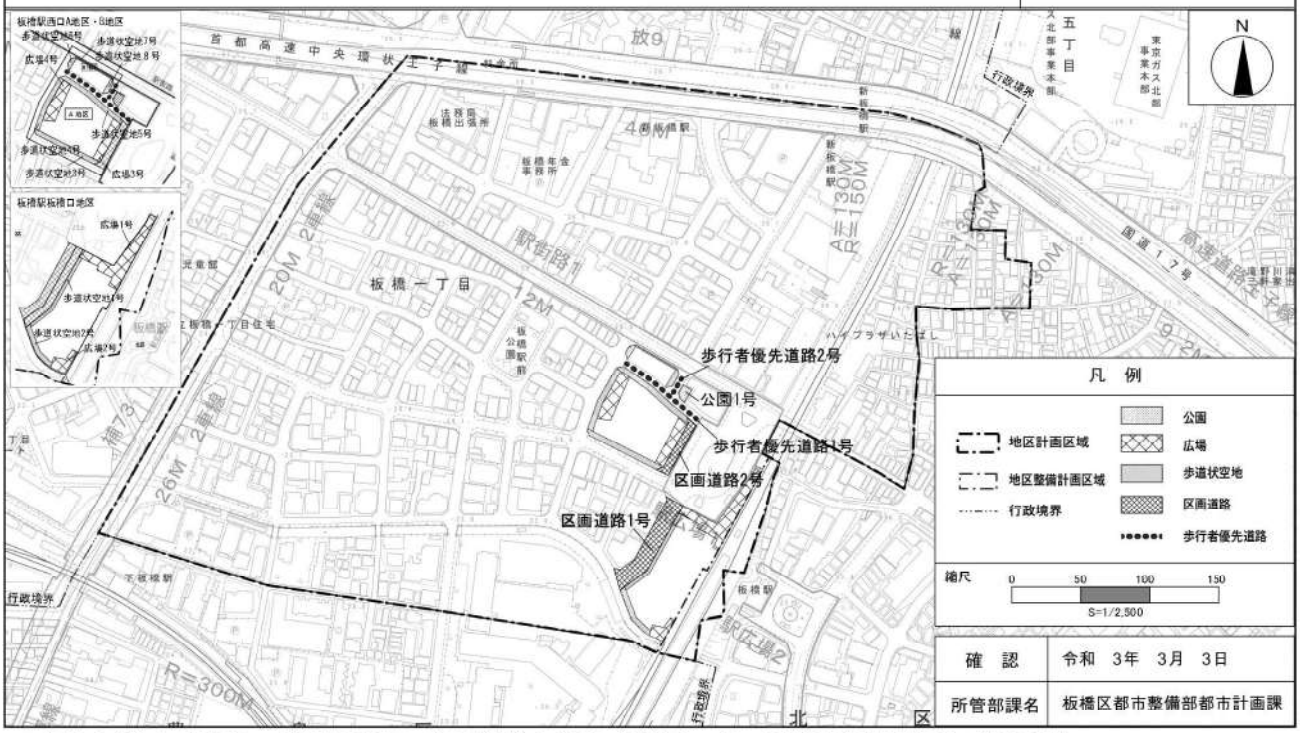
<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td rowspan="4"></td><td>壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td><td>―</td><td colspan="2">計画図３－１・３－２・３－３に示す壁面の位置の制限を定める部分においては、歩道的空間としての機能を損なうような門・塀等の工作物を設置してはならない。
ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。
⑴横断防止柵、歩行者案内板等の歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの
⑵電線共同溝の地上機器</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="5">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。</td><td colspan="2">130m　150m　25m
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、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</td></tr>
<tr><td>建築物物の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="5">1 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並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、周辺環境や地域の街並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は建築物の屋上に取り付けてはならない。
3 屋上以外に屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする</td><td colspan="2">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等は、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。</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="5">道路に面して設ける垣又はさくの構造は、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。</td><td>道路に面して設ける垣又はさくは、生け垣又はフェンスとする。</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地利用に関する事項</td><td colspan="5">緑豊かで潤いのある商業地の形成や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、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化など敷地内の緑化に努める。</td><td>―</td><td>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。</td></tr>
</table>

※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、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

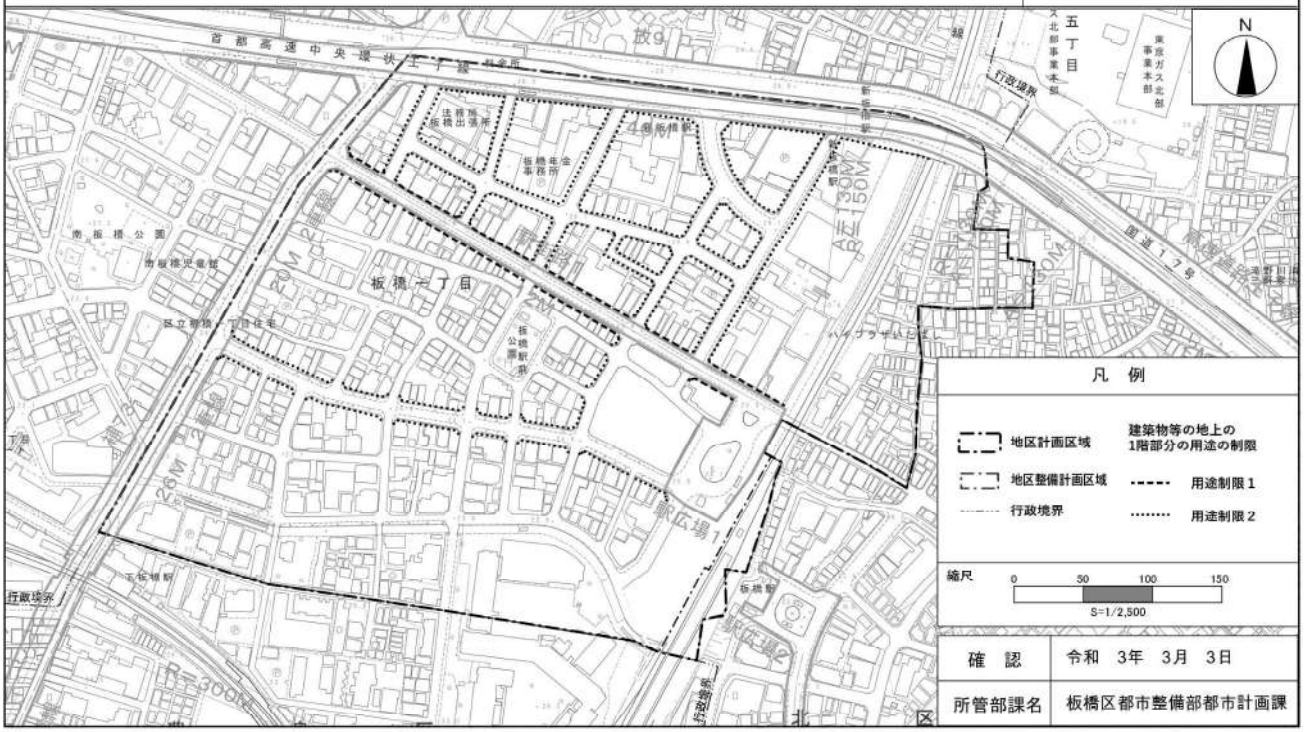
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）2都市基交著第10号、令和2年4月24日。
ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

東京都市計画地区計画
板橋駅西口周辺地区地区計画　計画図2-1　（地区施設の配置）　〔板橋区決定〕



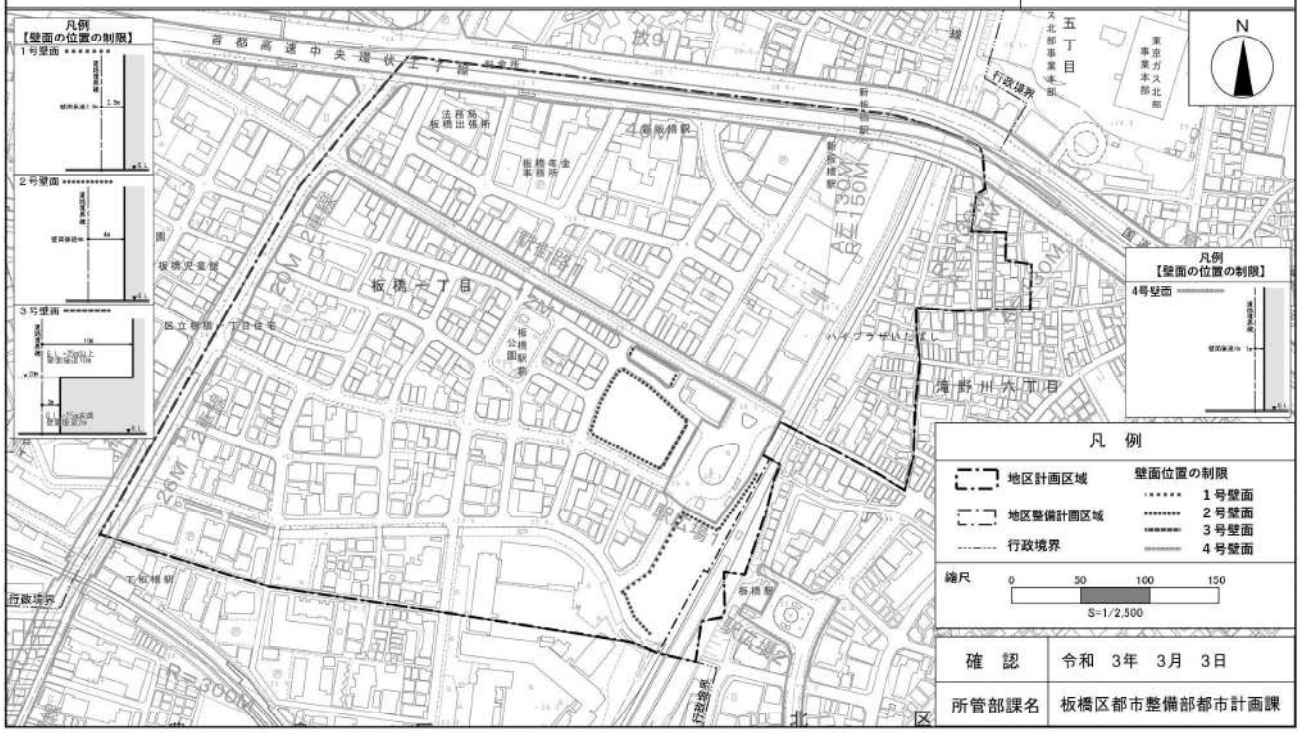
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）2都市基交著第10号、令和2年4月24日。
ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

東京都市計画地区計画
板橋駅西口周辺地区地区計画　計画図2-2　（建築物等の用途の制限）　〔板橋区決定〕



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）2都市基交著第10号、令和2年4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）2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

東京都市計画地区計画
板橋駅西口周辺地区地区計画　計画図3-1　（壁面の位置の制限）　〔板橋区決定〕

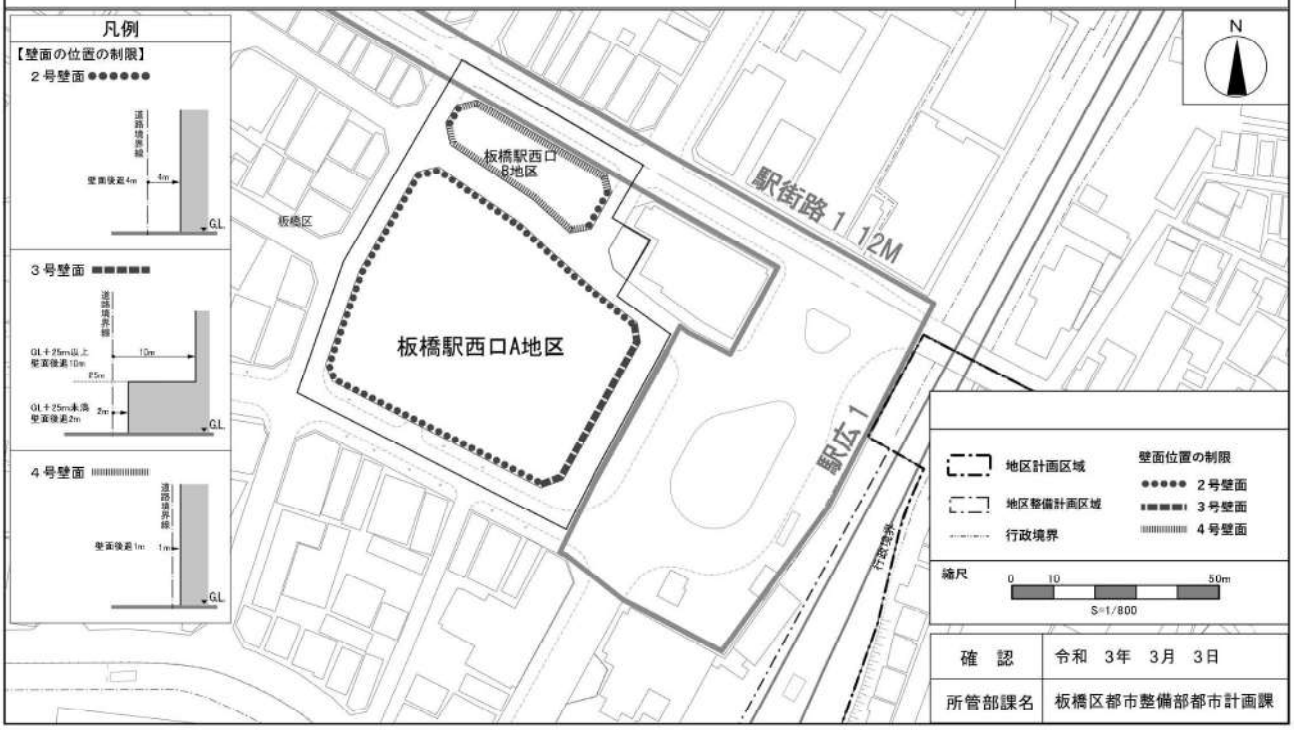


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）2都市基交著第10号、令和2年4月24日。
ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

東京都市計画地区計画
板橋駅西口周辺地区地区計画　計画図3-2　（壁面の位置の制限）　〔板橋区決定〕

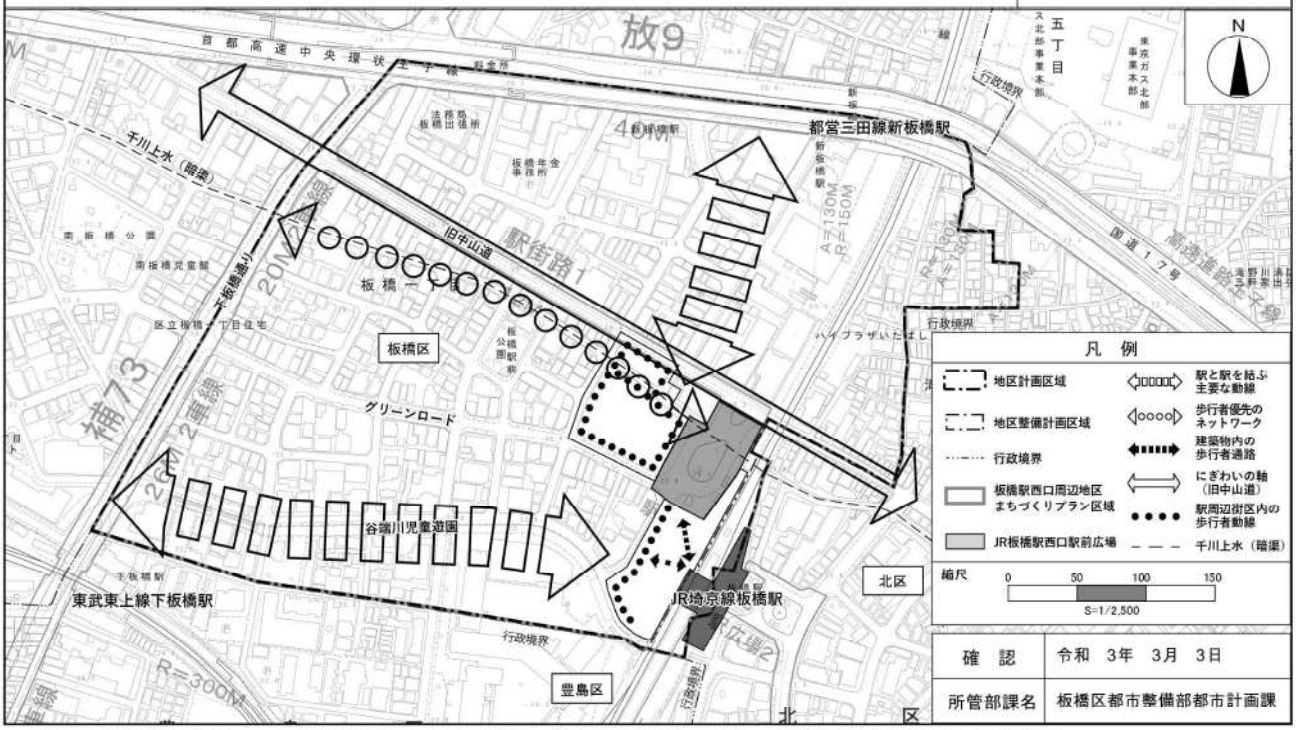
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）2都市基交著第10号、令和2年4月24日。
ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

東京都市計画地区計画
板橋駅西口周辺地区地区計画　計画図3-3（壁面の位置の制限）　〔板橋区決定〕



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）2都市基交著第10号、令和2年4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）2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

東京都市計画地区計画
板橋駅西口周辺地区地区計画　参考図　〔方針附図〕　〔板橋区決定〕



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）2都市基交著第10号、令和2年4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）2都市基街都第103号、令和2年7月27日。

ノ．舟渡四丁目南地区

（令４．９．14 板橋区告示第391号）

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１２．６ha
地区計画の目標		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７ｍ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３ｍ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１２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。 平成３０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。 また、板橋区の水害に対する計画として、平成２８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。 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。 本地区では、令和３年１０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。 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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 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。 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。

<table>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">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無い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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の当該区域の整備、開発及び保全の方針</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td rowspan="11">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>面積</td><td colspan="2">備考</td></tr>
<tr><td rowspan="3">広場</td><td>広場１号</td><td>約2,530㎡</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td>約2,280㎡</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>広場３号</td><td>約1,430㎡</td><td colspan="2">新設
通路１号と接続する。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の公共施設</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>通路１号</td><td>５～11.6m</td><td>約580m</td><td>新設（面積約2,890㎡）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>１m</td><td>約420m</td><td>新設
都市計画道路補助第２０４号線の境界線から１mとする。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">避難施設</td><td>名称</td><td>面積</td><td colspan="2">備考</td></tr>
<tr><td>避難施設１号</td><td>約1,000㎡</td><td colspan="2" rowspan="4">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。</td></tr>
<tr><td>避難施設２号</td><td>約1,000㎡</td></tr>
<tr><td>避難施設３号</td><td>約1,000㎡</td></tr>
<tr><td>避難施設４号</td><td>約1,000㎡</td></tr>
</table>

			避難施設５号	約1,000㎡		

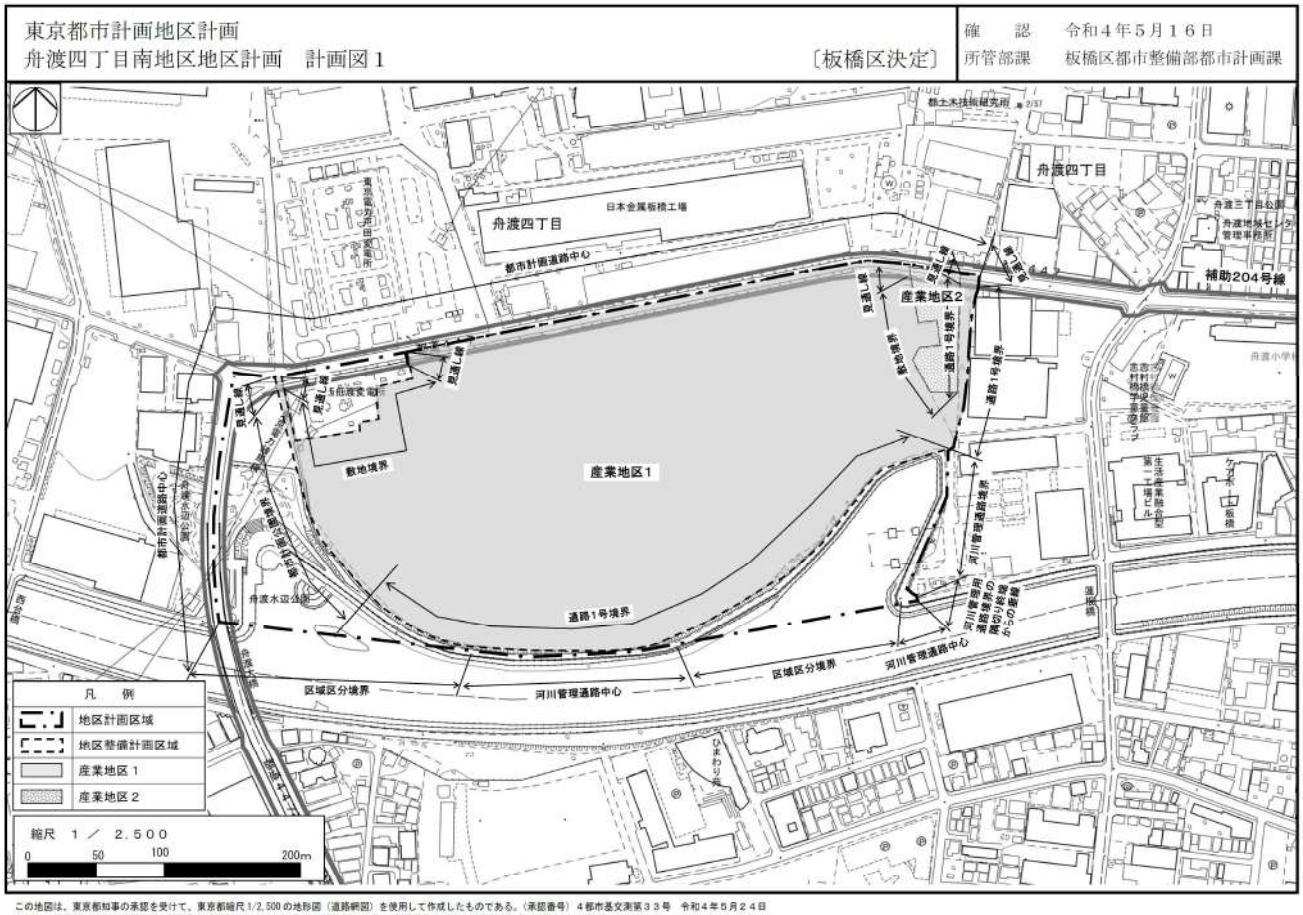
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	避難路	名称	幅員	延長	備考
			避難路１号	4.0m	約80m	新設 区立舟渡水辺公園及び広場１号と避難施設１～５号を接続する。
			避難路２号	4.0m	約140m	新設 都市計画道路補助第２０４号線と避難施設１～５号を接続する。
	建築物等に関する事項	地区の区分 名称	産業地区１		産業地区２	
		地区の区分 面積	約 9.1 ha		約 0.2 ha	
		建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 １　墓地（屋内を含む）及び墓地を伴う寺社、寺院、教会 ２　葬祭場			
		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。 ⑴　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 ⑵　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、４ｍ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、１ｍ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。 ⑴　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。 ⑵　駐輪場、守衛室その他これらに類する簡易な建築物 ⑶　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。 ⑷　区長が公益上又は安全上支障がないと認めたもの。			

		壁面後退区域における工作物の設置制限	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。 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。
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	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。 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。
			45m　／　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	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。 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。 ⑴　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。 ⑵　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 ⑶　守衛室その他これらに類する簡易な建築物　／　―
		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。 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。 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。 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。
		垣又はさくの構造の制限	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。 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。

	土地の利用に関する事項	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。 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。

※は知事協議事項

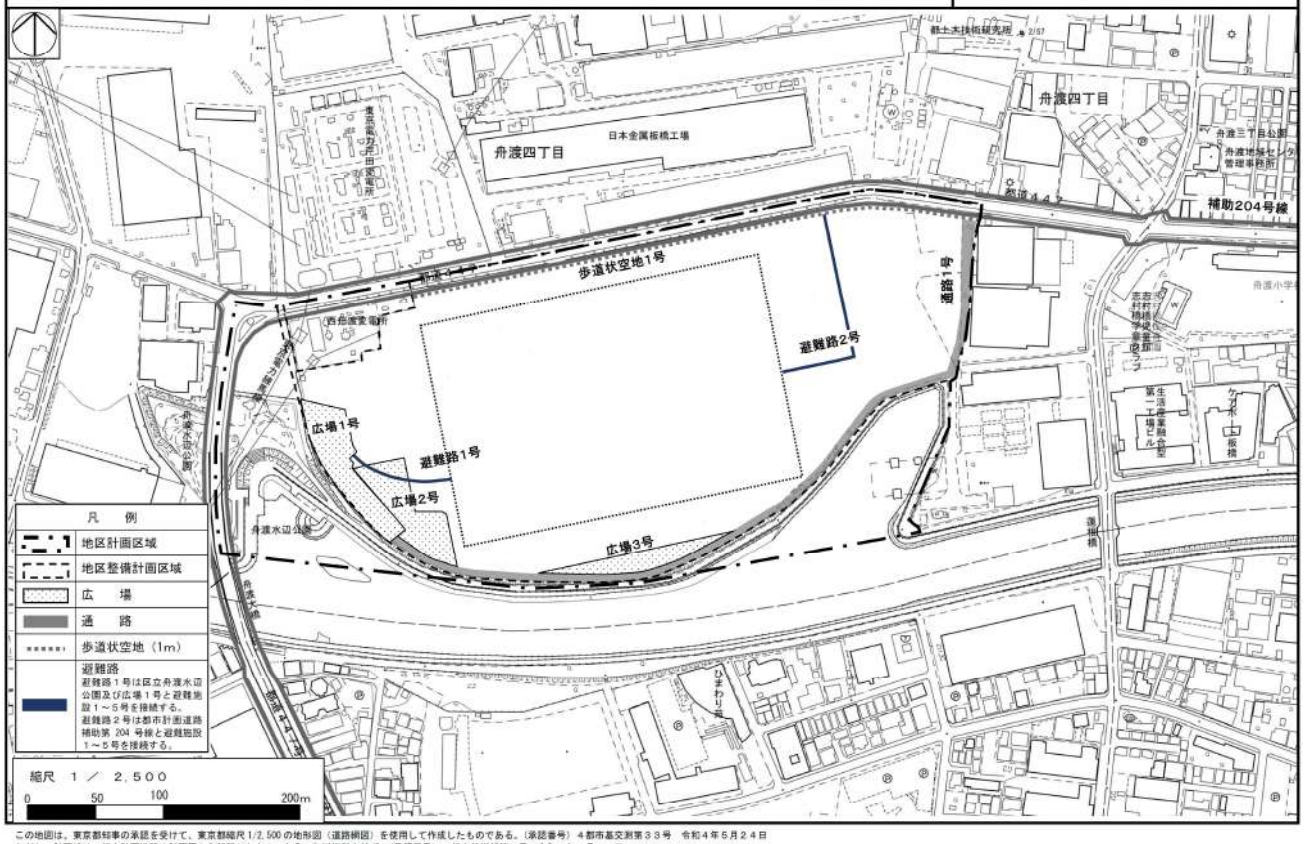
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」
理由：高台まちづくりのモデル地区に指定されている本地区において、「近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、水害に強い安心・安全なまち」を実現するため、地区計画を決定する。



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２－１（地区施設地上レベル）　〔板橋区決定〕

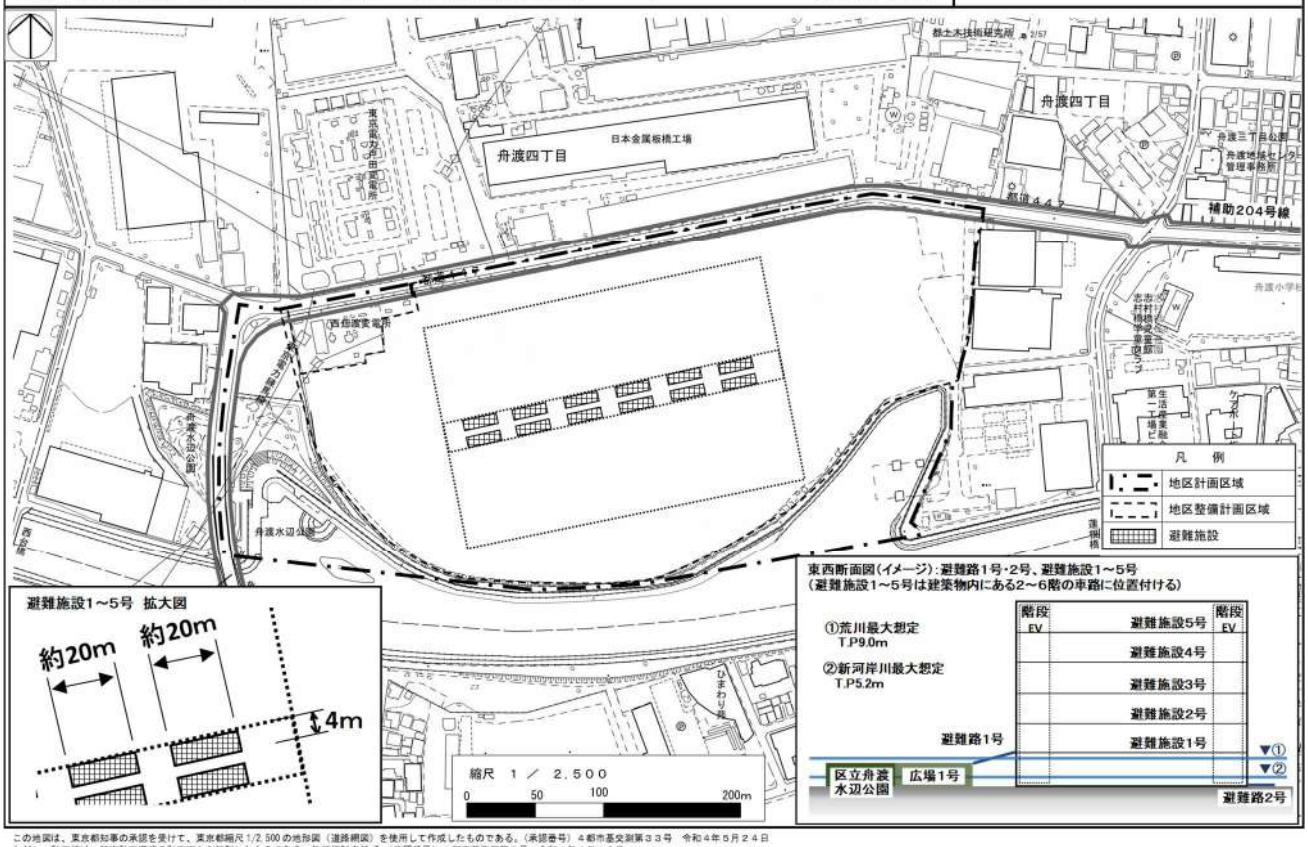
確　認　令和４年５月１６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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２－２（地区施設建物レベル）　〔板橋区決定〕

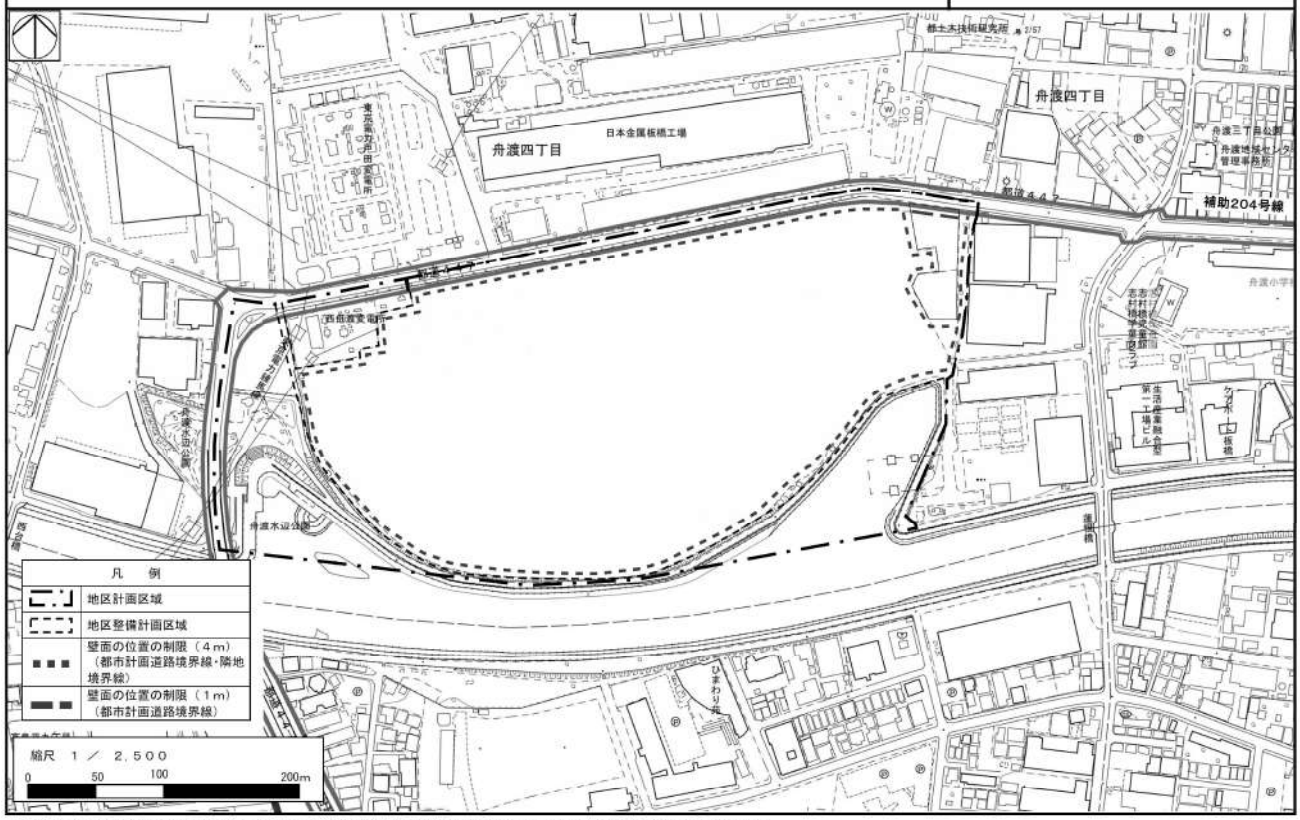
確　認　令和４年５月１６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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〕

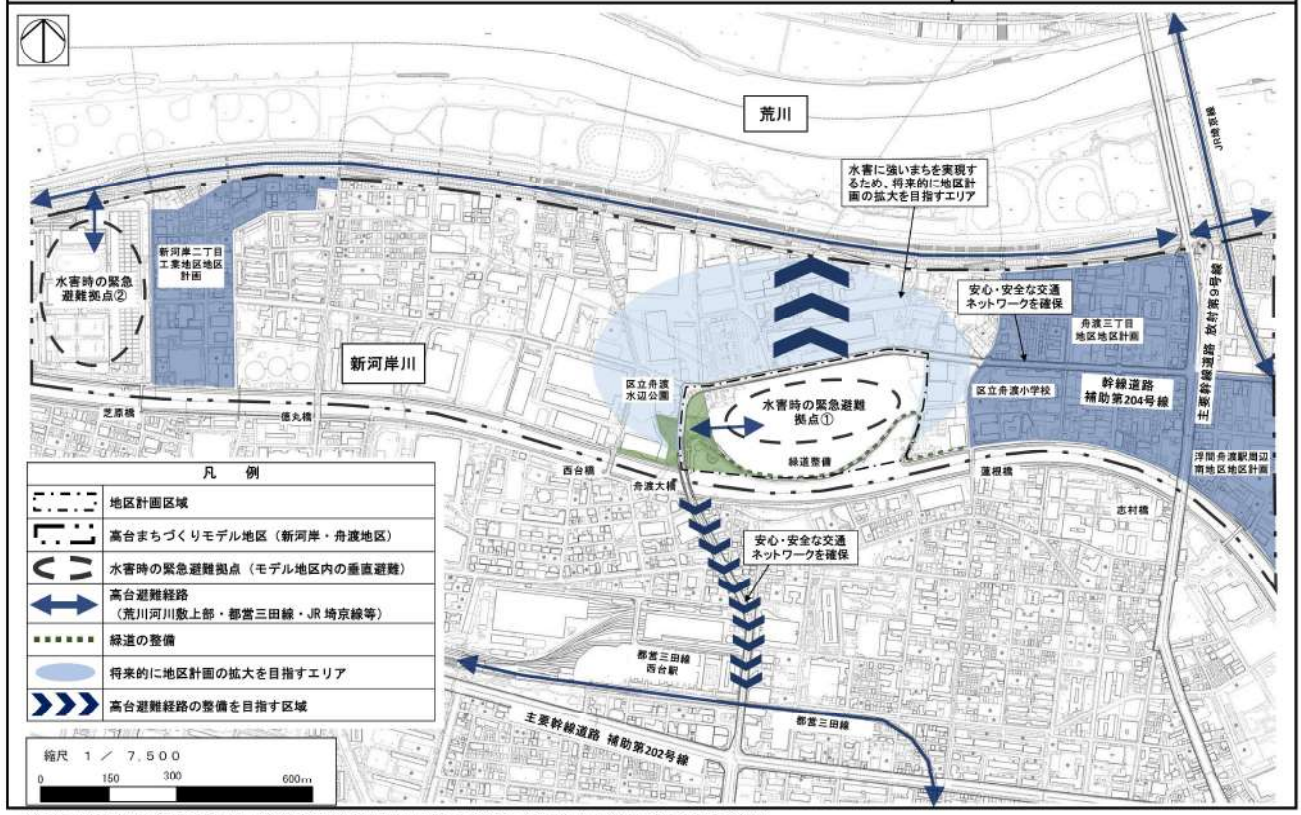
確　認　令和４年５月１６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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　参考図（方針附図）　〔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

ハ．高島平二・三丁目周辺地区

（令７．６．23
板橋区告示第322号）

名　称	高島平二・三丁目周辺地区地区計画
位　置※	高島平一丁目、高島平二丁目、高島平三丁目、高島平七丁目、高島平八丁目及び高島平九丁目の各地内
面　積※	約３９．５ha
地区計画の目標	高島平二・三丁目周辺地区（以下、「本地区」という。）は、都営三田線高島平駅の南側に位置し、本地区の北部を東西に都市計画道路補助第202号線（以下、「高島通り」という。）及び高島平緑地（以下、「プロムナード」という。）並びに南北に都市計画道路補助第203号線（以下、「けやき通り」という。）が軸となり本地区を貫いている。高島平駅周辺（以下、「駅周辺」という。）では、昭和40年代に施行された 日本住宅公団による土地区画整理事業に合わせて、本地区の西側に地域センター及び小学校等の公共・公益施設、東側に大規模高層団地等が一体的に整備され、高島平一丁目～九丁目（以下「高島平地域」という。）における中心的な機能を担っている。 本地区内に立地する公共・公益施設及び大規模高層団地等は、建設から約50年が経過し、高経年化への対応や都市機能の更新が必要となっている。また、本地区を含む高島平二・三丁目は、高齢化率が高く、特に単身世帯に占める高齢者世帯の割合が高いことが課題となっている。併せて、荒川の氾濫による大規模な浸水被害が想定されており、災害対応力の向上が地域住民から求められている。こうした高経年化した建築物の更新とそれに合わせた都市機能の強化、地震・水災害対策等の対応が必要であるが、現状、居住の安定や生活の継続性の観点から大規模高層団地等の一斉建替えが難しく、高島平地域の都市再生が進んでいない状況にある。 一方で、土地区画整理事業によって計画的に整備された高島平地域は、都市基盤が充実しており、約50年の歴史を持つ成熟した豊かなみどりとゆとりのある空間を特徴とした、良好な住環境が形成されている。 こうした状況を踏まえ、高島平地域では、「高島平地域グランドデザイン（平成27年10月）」を策定し、計画的なまちづくりを進めており、その後、「高島平地域都市再生実施計画（令和４年２月）」を定め、「高島平地域グランドデザイン」で掲げる将来像「願いに応え、みんなでつくる高島平スタイル～多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち～」を実現するため、駅周辺の機能向上による高島平地域内外からの交流を促進する交流核を形成するため、本地区を含む高島平二・三丁目を重点地区に位置付け、高島平地域の魅力を向上させる牽引力となり、都市再生への波及効果に繋げ、高島平地域の都市再生を効率的・効果的に進めていくこととしている。 また、本地区の一部である駅周辺の将来像を「高島平地域交流核形成まちづくりプラン（令和６年３月）」で定め、「多様な世代が健康に住み続けられるまち」、「創造的な文化やにぎわいがあふれるまち」、「災害への備えがあり地球にやさしいまち」をめざした交流核の形成に向けたまちづくりを推進することとし、駅周辺とプロムナードを中心とした区域を「駅前拠点エリア」に位置付け、地域の魅力を向上させる公共・公益機能を積極的に配置し、地域の顔となる拠点を形成するとしている。 このような地区の特性や課題及びまちづくりの計画を踏まえ、多様な主体と協働で段階的な都市機能の更新を行う連鎖的都市再生を推進することとし、本地区では次に掲げる事項を地区計画の目標とする。

地区計画の目標	1　交流核の形成 　居住の安定や生活の継続性に配慮したうえで、土地の合理的かつ健全な高度利用により、多様な住宅機能に加えて、商業・業務等の多様な機能の集積・複合化を進め、地域の顔となる多様な活動がつながり合う拠点を形成する。 2　ウォーカブルなまちの形成 　連鎖的都市再生に合わせて、誰もが歩いて楽しい・居心地が良い質の高い空間に再整備するとともに、けやき通りやプロムナードに面する建築物の低層部を中心に商業機能を誘導し、ひと中心のウォーカブルなまちを形成する。 3　みどり豊かで良好な住環境の形成 　みどり豊かでゆとりのある空間や既存の都市基盤を活かしながら、日常的に公開された空間と敷地内広場において、連続的で調和のとれた空間形成を図るとともに、積極的な緑化を推進することで、良好な住環境を形成する。 4　災害に強い安心・安全なまちづくり 　地震災害に加えて、大規模な水災害への対応力を高めるため、建築物の耐震化や地上レベルの空間の整備に加え、高島平駅・プロムナード内の公園・敷地内広場・建築物等をデッキネットワークでつなぎ、それぞれの施設が連携して荒川氾濫時にも対応できる立体的な空間を形成する。 　また、本地区の目標の実現に向け、「高島平地域交流核形成まちづくりプラン」に基づき、以下を目標として、連鎖的都市再生の進捗状況を加味しながら、旧高島第七小学校の跡地等（以下、「再整備地区」という。）の周辺から段階的に地区整備計画を定め、交流核の形成をめざす。 1　戦略的なまちづくり 　交流核にふさわしい多様な機能が誘導できるよう、連鎖的都市再生の進捗を加味しながら、社会変化や地域のニーズを踏まえ、道路空間及び立体的な視野を含めた公園・広場の再整備並びに多様な機能を持つペデストリアンデッキ等の都市機能を段階的に強化する戦略的なまちづくりを進める。 2　良好な住環境の保全 　駅周辺で高島平地域の魅力を向上するための計画的な土地利用転換を行い、交流機能や公共・公益機能を積極的に配置するとともに、本地区の特徴となっているみどり豊かで、ゆとりのある空間がある良好な住環境を保全する。 3　魅力的な都市空間の形成 　本地区の特徴を踏まえ、ひと中心の都市基盤へ積極的に再整備するとともに、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用による都市機能や都市基盤の更新、建築物のストックを活用するための柔軟な土地利用の誘導を行い、ひとと環境にやさしい魅力的な都市空間を形成する。 　加えて、再整備地区においては、以下を目標として、地域資源である区有地をまちづくりに最大限の効果を発揮できるよう連鎖的都市再生に有効に活用し、居住の安定や生活の継続性に配慮しながら、プロムナードと連携して一体的な空間の形成をめざす。 1　まちづくりの波及効果の創出 　再整備地区周辺の道路空間及び立体的な視野を含めた公園・広場並びに建築物等が連携し、一体的で日常的に公開された空間を形成し、交流核の魅力を高め、高島平地域全体へまちづくりの波及効果を創出する。

地区計画の目標		２　多様な地域貢献の実現 　再整備地区では、多くの子どもが育ち、閉校後も多くの地域活動が営まれてきたこれまでの土地の歴史を大切にし、区が地域経営・都市経営の視点でまちづくりの主導的な役割を果たすとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用による地域交流の受け皿となる空間や、交流核の回遊性を高め、防災機能の強化にも寄与するデッキネットワークの整備等の多様な地域貢献を実現する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区に、高島平地域の顔となる交流核を形成し、連鎖的都市再生の推進と良好な土地利用を誘導するため、地区の特性を踏まえて、６つのゾーンに土地利用の方針を区分する。 また、６つのゾーンのうち、連鎖的都市再生の最初の段階となるゾーンの一部に地区整備計画を定め、これを３つ（再整備地区１、２及びプロムナード地区）に区分し、土地利用の方針を次のように定める。 【①　商業・業務ゾーン】 商業・業務施設等の集積による生活利便性の向上と周辺市街地への波及を図るとともに、高島平地域の顔となる広場等の整備の他、公共・公益施設や大規模高層団地等の更新に合わせて都市機能を更新し、交流核の形成に資する拠点を形成する。 １　再整備地区１ 再整備地区を連鎖的都市再生の起点として活用し、居住の安定に資する住宅機能の誘導を図るとともに、生活の継続性に配慮した機能の維持・向上や、避難に活用できる防災機能の強化を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、多様な地域貢献を実現する。 ２　再整備地区２ 将来的に地域住民の安心・安全を支え、いつまでも元気で健康的に暮らせる機能の配置を見据えながら、旧高島第七小学校の校庭の一部を暫定的に広場として整備し、当面の間校庭が担っていた地域の活動や交流の場として活用するとともに、まちづくりの試行的な活動を展開して、連鎖的都市再生に繋げる取組を誘導する。 ア　駅周辺公共・公益エリア 交通至便な特徴と駅前立地の特性を活かし、高島平地域のにぎわい・交流を創出するため、公民が連携し、子育て世帯の定住化を促すため、文化的で創造的な活動を支える文化交流機能や、地域住民の生活の質の向上に資する公共・公益機能を配置するとともに、適正かつ合理的な土地の有効利用・高度利用を促進する。 イ　駅周辺けやき通り沿道エリア けやき通りに面する部分を中心に、日常的に公開された空間と連携したまちのにぎわいの形成や、交流人口の増加に資する機能を誘導し、地域住民の居住の安定に資する住宅機能や、子育て世帯の定住化を促す機能等、連鎖的都市再生に繋がる取組と多様な世代によるミクストコミュニティの実現に向けた都市機能を誘導する。 ウ　公共・公益けやき通り沿道エリア 地域住民の安心・安全を支え、いつまでも元気で健康的に暮らせる機能の更なる充実を図りながら、けやき通りに面する部分を中心に、日常的に公開された空間と連携したまちのにぎわいを形成する。 【②　生活利便性向上ゾーン】 エ　駅周辺複合居住エリア 歩行者ネットワークと交流機能・共創機能を連携させ、地域住民の居住の安定に配慮しながら、多様な世代が住み続けられる住宅機能や、子育て世帯の定住化を促す機能等、連鎖的都市再生に繋がる取組と多様な世代によるミクストコミュニティの実現に向けた都市機能を誘導する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	オ　公共・公益エリア 　地域住民の安心・安全を支え、いつまでも元気で健康的に暮らせる機能の更なる充実を図る。 【③　高島通り沿道ゾーン】 　交流核と隣り合う西台・新高島平駅をつなぎ、大規模高層団地の建物更新と合わせて商業・業務施設を誘導することで、生活利便性の向上による交流核や生活核の機能の拡充を促す。 【④　沿道市街地ゾーン】 　商業機能の立地を維持・促進しつつ、建築物の不燃化や耐震化等による防災性の向上を促し、地震災害時の円滑な救助や物資輸送等が可能な沿道市街地の形成を図る。 【⑤　中高層住居ゾーン】 　大規模高層団地等の機能更新の動向や多様なニーズを踏まえた住宅機能のほか、商業・業務施設、広場や交流施設等の機能を充実することにより、多様な世代によるミクストコミュニティを実現し、多様な暮らしや働き方等が可能で、周辺市街地との交流が育まれる市街地の形成を図る。 【⑥　プロムナードゾーン】 3　プロムナード地区 　高島平地域の貴重な資源であるプロムナードを活用し、既存のみどりの保全や緩衝緑地帯の機能を維持しながら、高島平地域の顔となる空間として再整備し、駅周辺のにぎわいを活かした高島平地域内外の交流の促進と、文化的で創造的な活動を支える文化交流機能を誘導する。 カ　プロムナード東側エリア 　高島平地域の貴重な資源であるプロムナードについて、既存のみどりの保全や緩衝緑地帯の機能を維持しながら、駅周辺と一体となって高島平地域の顔となるにぎわいを形成するとともに憩いの場となる空間を再整備することで、高島平地域内外の交流促進をめざす。
	地区施設の整備の方針	1　ゆとりある歩行空間が敷地内へとつながり、誰もが快適に移動でき、歩いて楽しく、居心地が良い街並みを形成するため、けやき通りや高島通りへ接続する安全性に配慮された区画道路及び歩道状空地を位置付ける。 2　高島平地域の特徴であるみどり豊かな街並みを活かし、プロムナードを中心としたみどりのネットワークを形成し、地域住民の交流と憩いを生み出すとともに、地震災害にも活用できる空間を形成するため、広場を位置付ける。 3　連鎖的都市再生にあわせ、交流核の歩車分離の実現と回遊性の向上並びに大規模な水災害にも強いまちを段階的に形成するため、それぞれの空間をデッキネットワークで繋ぎ、立体的な空間を形成する方針を位置付ける。
	建築物等の整備の方針	土地の合理的かつ健全な高度利用により、多様な世代が住み続けられる良好な住環境の形成や、駅周辺の商業・業務機能の強化を図るとともに、安心・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。 1　駅周辺の商業・業務機能の集積を促進するため、建築物等の用途の制限を定める。 2　地上部分にゆとりある日常的に公開された空間を確保し、道路空間と敷地内の一体的なにぎわい空間を形成するとともに、建築物の地上部及び超高層部分の圧迫感を軽減し、視線の抜けや遠景にも配慮された安全で快適な空間を形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">3　高島平地域らしいゆとりのある日常的に公開された空間を確保し、良好な居住環境を維持するため、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。
4　景観に配慮した魅力ある街並みを形成するため、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　地震災害時の安全な道路空間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。</td></tr>
<tr><td>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="5">ウォーカブルなまちを推進するため、駅前やけやき通りを中心とした道路空間と日常的に公開された空間に連続性を持たせ、一体的なしつらえとして整備し、誰もが快適で移動しやすく、ひと中心で質の高い居心地が良い空間の形成に努める。
心地よいみどりの空間を創出するため、けやき通りやプロムナード等のみどり豊かな空間と一体となった、積極的な敷地内緑化や壁面緑化、屋上緑化に努める。
地域の医療と福祉の連携拠点、安心して地域に住み続けられるAIP（Aging in Place）拠点並びに気候変動を踏まえ、災害時に地域へエネルギー供給を行う等の災害対応拠点の形成を図る。
カーボンニュートラルなまちをめざし、建築物等の消費エネルギーの低減を図り、太陽光パネル等の創エネルギー設備の導入を推進する。</td></tr>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td rowspan="11">地区施設の配置及び規模</td><td>種　類</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="2">道　路</td><td>区画道路１号※</td><td>9.5 m</td><td>約 184 m</td><td>既設、一部新設</td></tr>
<tr><td>区画道路２号※</td><td>8 m</td><td>約 122 m</td><td>既設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">広　場</td><td colspan="2">名　　称</td><td>面　　積</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td colspan="2">広場１号</td><td>約 100 ㎡</td><td>新設
けやき通りの歩道と一体的に整備する</td></tr>
<tr><td colspan="2">広場２号</td><td>約 1,500 ㎡</td><td>新設
区画道路１号の歩道及び歩道状空地１号と一体的に整備する</td></tr>
<tr><td rowspan="4">その他の公共施設</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>2 m</td><td>約 136 m</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>2 m</td><td>約 120 m</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地３号</td><td>2 m</td><td>約 132 m</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区　分</td><td>名称</td><td>再整備地区１</td><td>再整備地区２</td><td>プロムナード地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約 1.2 ha</td><td>約 0.7 ha</td><td>約 0.5 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途制限※</td><td colspan="3">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23年法律第122号。以下「風営法」という。）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」の用に供するもの
2　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途制限※	３　けやき通りに面する建築物の地上１階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿若しくは倉庫業を営む倉庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入り口、エントランスホールその他これらに類するもの若しくは敷地の形態上又は用途上やむを得ないと区長が認めるものはこの限りではない。	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の５ ただし、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。	
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000 ㎡	－
			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。 ⑴　この地区計画の決定告示日以後に、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 ⑵　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	計画図３に示す２号壁面、３号壁面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(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は４ｍ以上とする。 また、２号壁面においては、地盤面から高さ30ｍを超える部分の外壁等の面から道路境界線までの距離は８ｍ以上とする。	計画図３に示す１号壁面が定められている敷地においては、外壁等の面から道路境界線又は区画道路１号の境界線までの距離は２ｍ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。 ⑴　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 ⑵　公共用歩廊、落下物防止のための庇等 ⑶　共同住宅・地下駐車場の出入口、駐輪場、広場空間の効用を高める小規模な建築物 ⑷　バス停留所の上屋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 ⑸　区長が公益上又は安全上支障がないと認めたもの	

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>壁面後退区域における工作物の設置制限</td><td colspan="2">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、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　バス停留所、自転車等シェアリングポート、街路灯、電線共同溝の地上機器その他公益上必要なもの
３　歩道的空間内に設置するベンチ、ストリートファニチャー、パークレット等の滞在快適性を高める工作物、植栽を構成する工作物その他これらに類するウォーカブルなまちの実現に必要なもの</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2">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。
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、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</td></tr>
<tr><td>110 m</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="2">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。
２　屋外広告物は、次の各号に定めるものとする。ただし、安全な通行に資する案内看板等についてはこの限りではない。
⑴　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。
⑵　表示面積の合計が50㎡以下とする。
⑶　建築物に設置する場合は、地盤面からの高さを20m以下とし、屋上に取付けてはならない。
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。
４　外壁は、長大で単調な壁面となることを避ける等、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。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">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以下の部分についてはこの限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の利用に関する事項</td><td colspan="2">みどり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、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等敷地内の緑化に努める。
また、道路や広場に面する部分は一体的な空間を形成することとし、沿道及び広場沿いの緑化に努める。</td></tr>
</table>

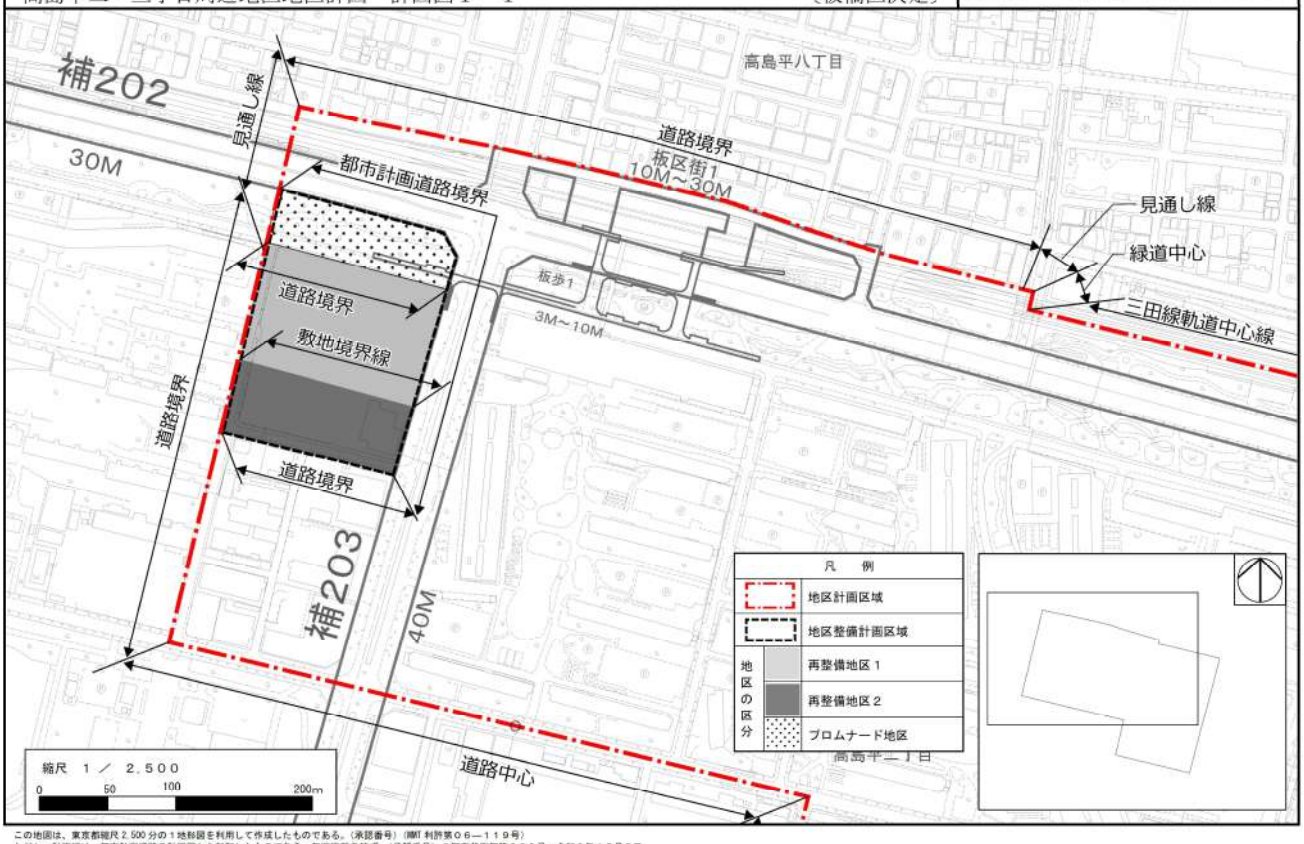
※は知事協議事項

「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：交流核を含む本地区において、居住の安定や生活の継続性に配慮しながら、高島平地域の特徴であるみどり豊かでゆとりのある空間を一体的な歩行空間でつなぐ回遊性の高いひと中心で質の高い空間の形成や、駅周辺の都市機能の不足の解消や防災上の懸念を解消するデッキネットワークを含む立体的な空間の整備の方針を示す。また、高島平らしさを感じる居心地が良い空間の中で、多様な活動がつながり重なり合うことで、魅力的な『交流核』を形成し、土地の合理的かつ健全な高度利用による高島平地域の連鎖的都市再生を力強くリードしていくため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
高島平二・三丁目周辺地区地区計画　計画図１―１　〔板橋区決定〕

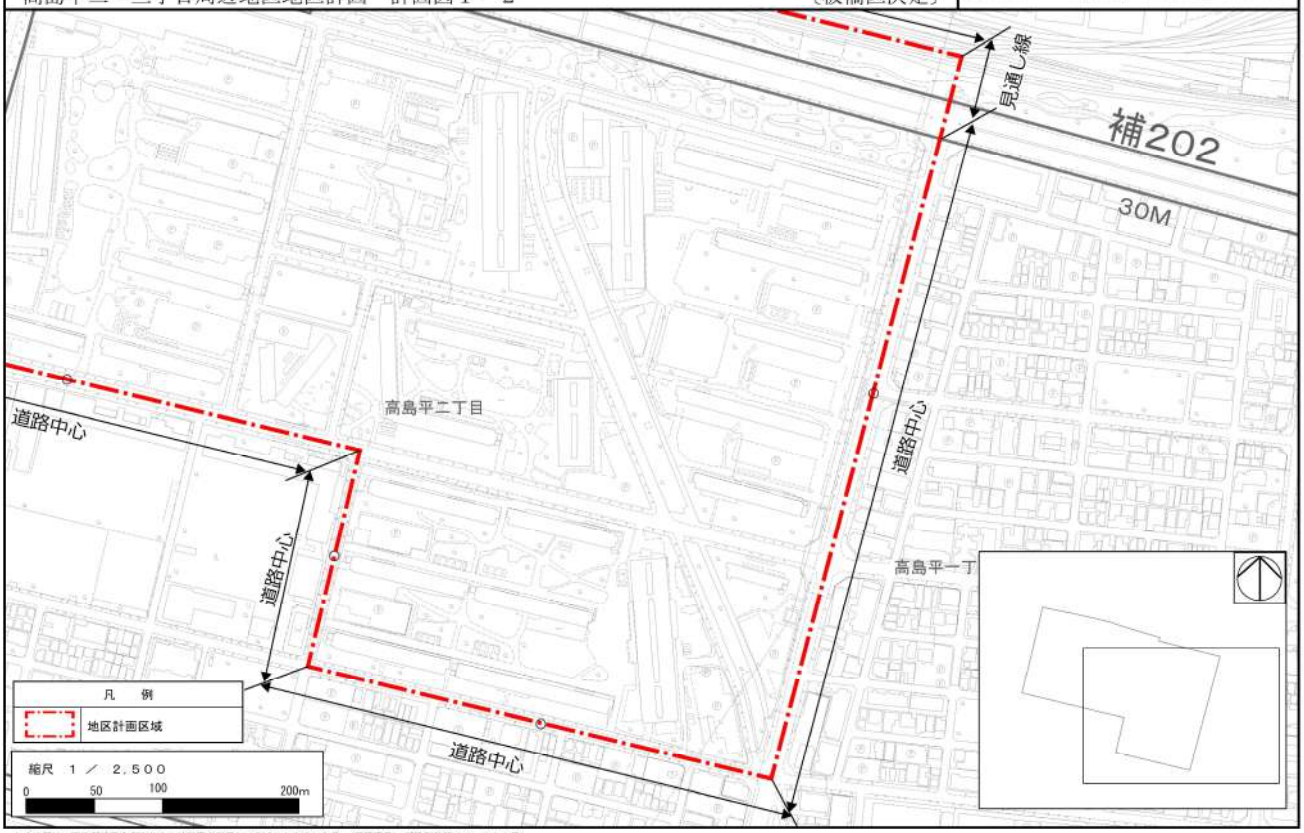
確　認　令和６年１１月２６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）（NMT 利許第０６―１１９号）
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）６都市基街都第２３９号、令和６年１２月６日

東京都市計画地区計画
高島平二・三丁目周辺地区地区計画　計画図１―２　〔板橋区決定〕

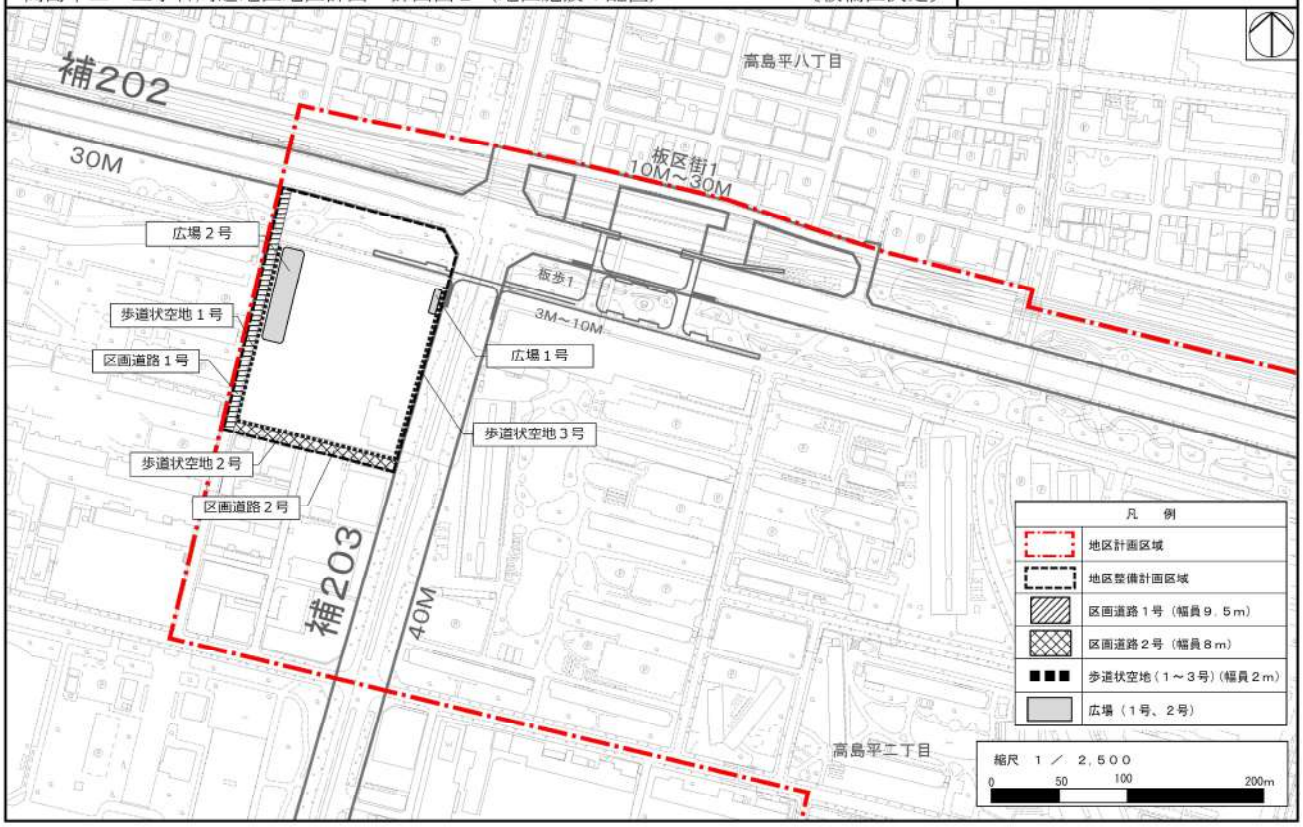
確　認　令和６年１１月２６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）（NMT 利許第０６―１１９号）
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）６都市基街都第２３９号、令和６年１２月６日

東京都市計画地区計画
高島平二・三丁目周辺地区地区計画　計画図２（地区施設の配置）　〔板橋区決定〕

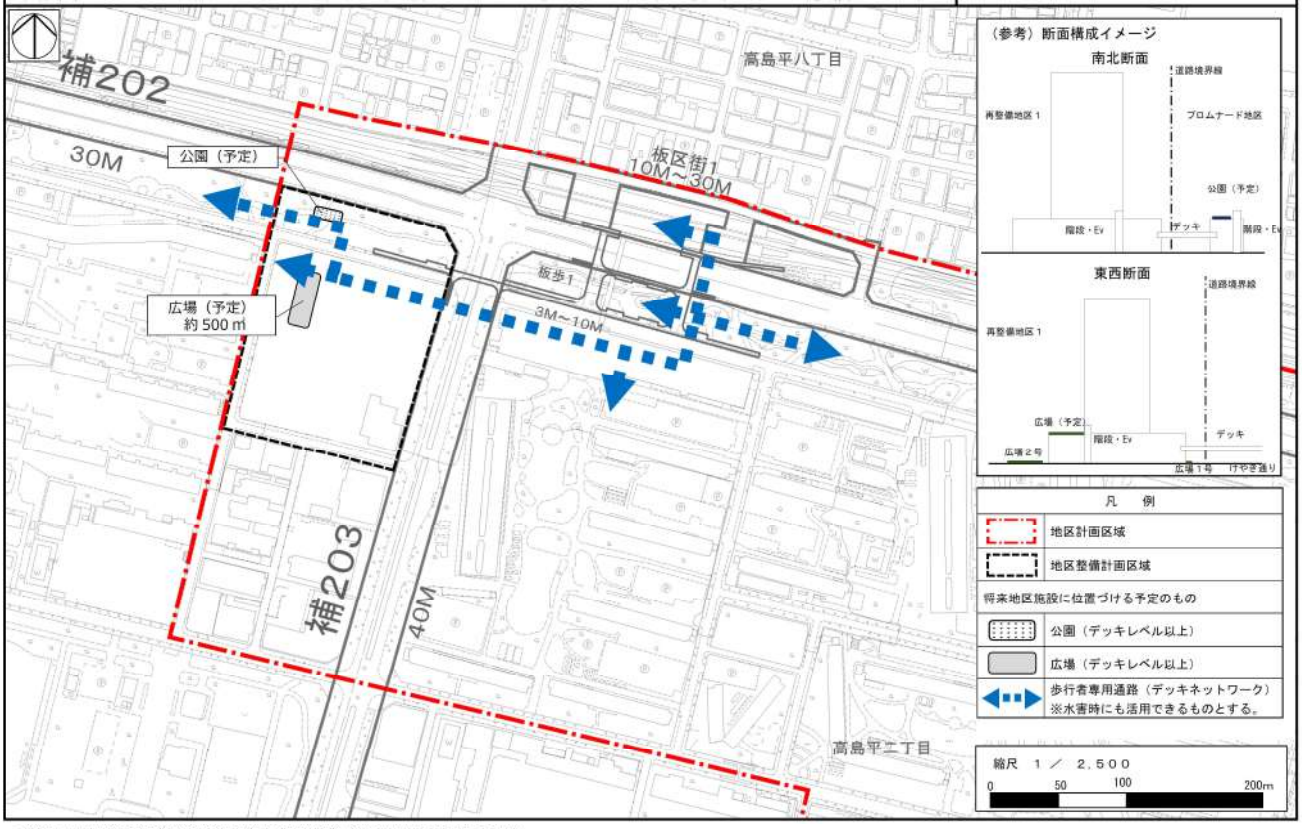
確　認　令和６年１１月２６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）（MMT 利許第０６―１１９号）
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）６都市基街都第２３９号、令和６年１２月６日

東京都市計画地区計画
高島平二・三丁目周辺地区地区計画〔立体的な地区施設決定時〕（参考図）　〔板橋区決定〕

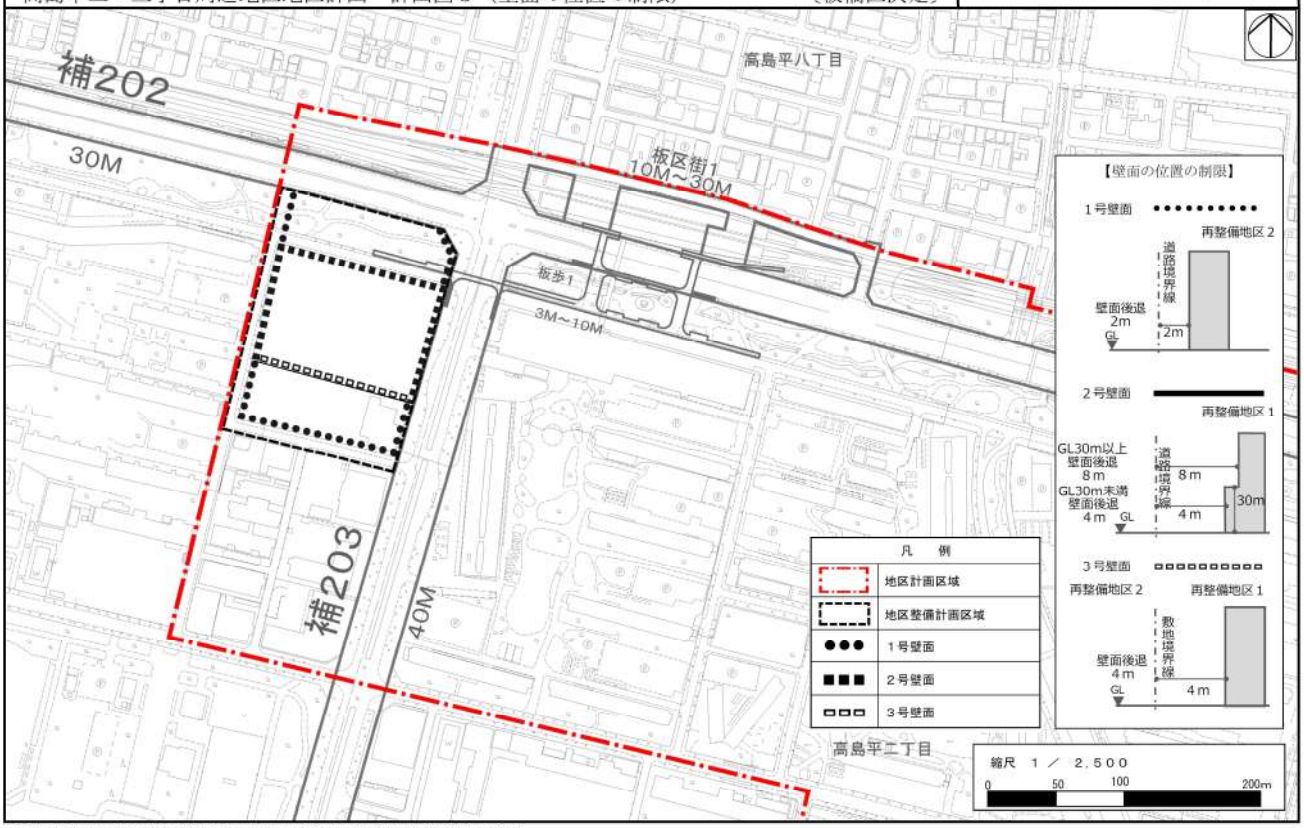
確　認　令和６年１１月２６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）（MMT 利許第０６―１１９号）
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）６都市基街都第２３９号、令和６年１２月６日

東京都市計画地区計画
高島平二・三丁目周辺地区地区計画　計画図３（壁面の位置の制限）　〔板橋区決定〕

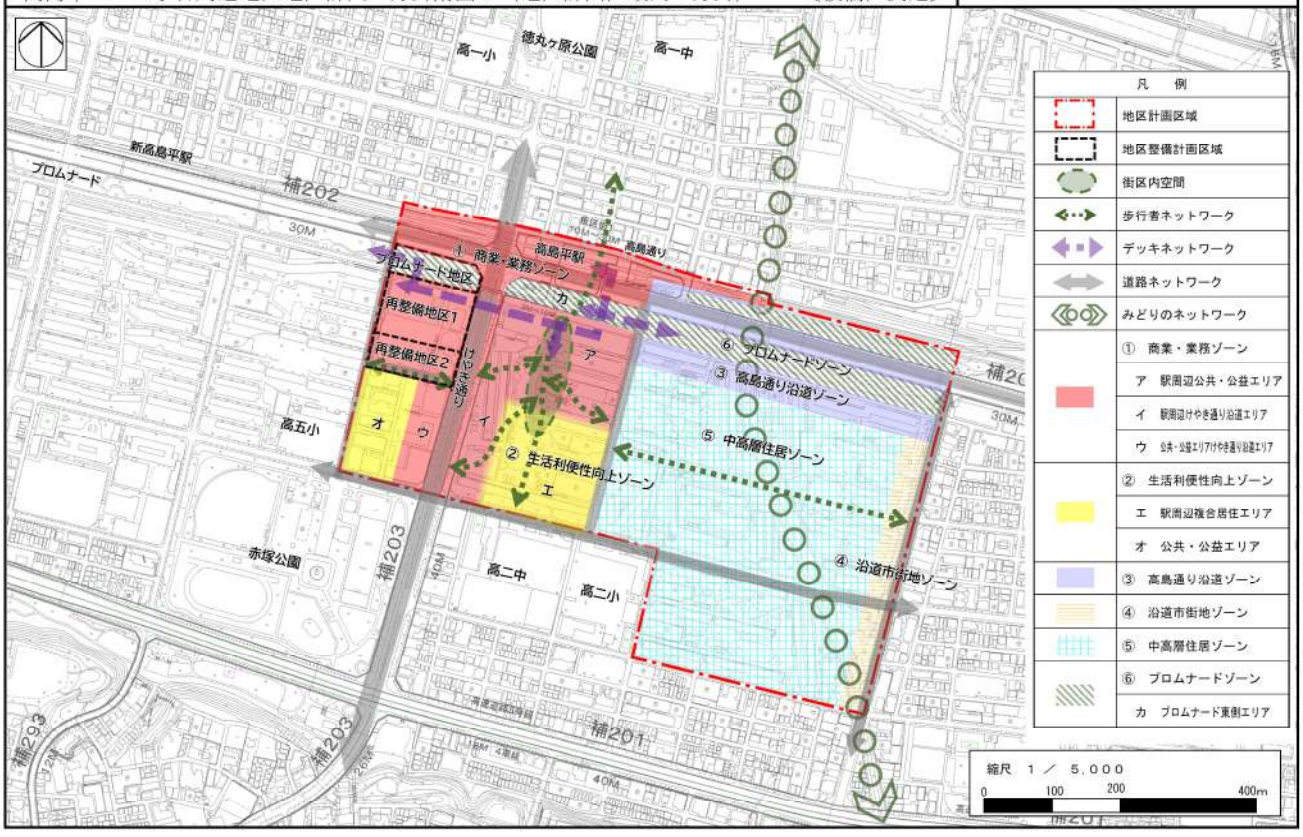
確　認　令和６年１１月２６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課



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）（MMT 利許第０６―１１９号）
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）６都市基街都第２３９号、令和６年１２月６日

東京都市計画地区計画
高島平二・三丁目周辺地区地区計画　方針附図１（地区計画区域内の方針）　〔板橋区決定〕

確　認　令和６年１１月２６日
所管部課　板橋区都市整備部都市計画課

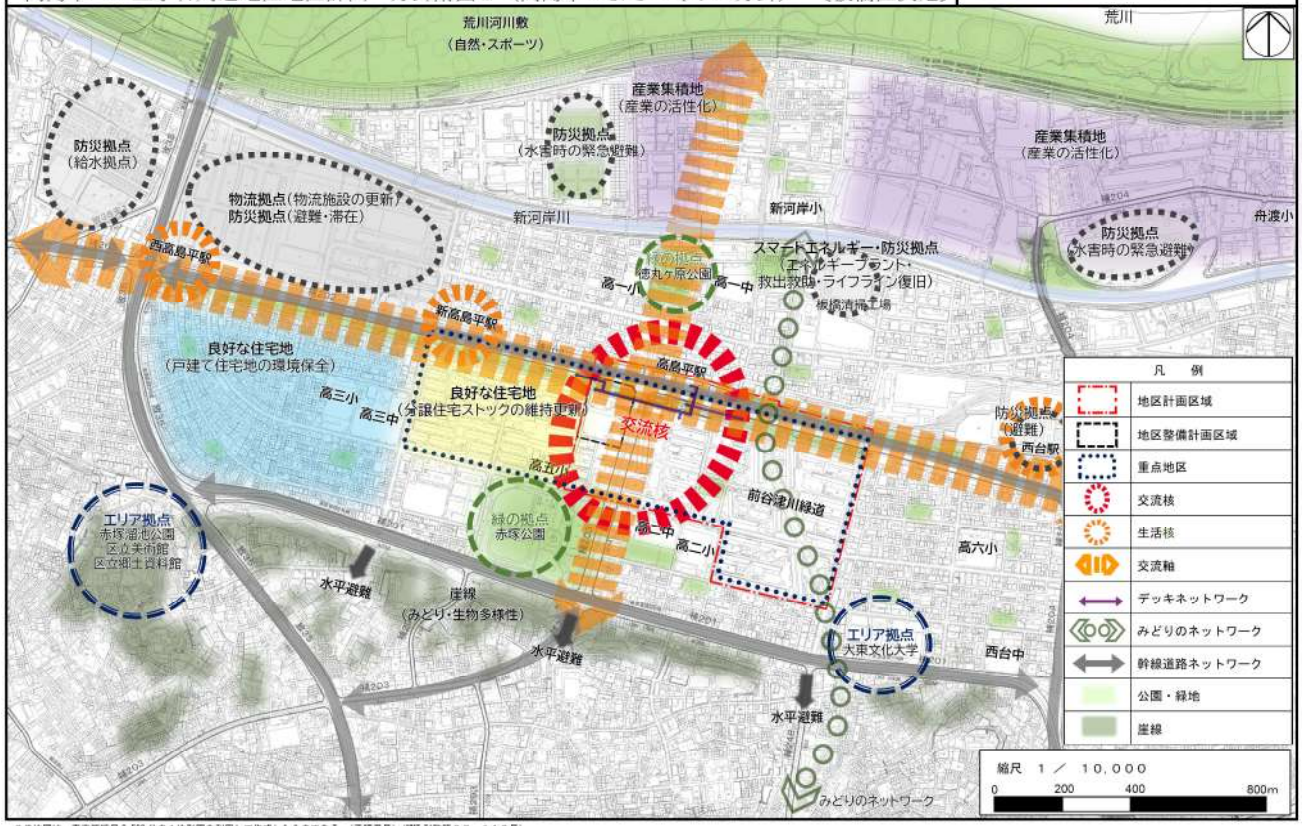


この地図は、東京都縮尺２,５００分の１地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT 利許第０６―１１９号）
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）６都市基街都第２３９号、令和６年１２月６日

東京都市計画地区計画

高島平二・三丁目周辺地区地区計画　方針附図２（高島平のまちづくりの方針）　〔板橋区決定〕

確　　認　令和６年１１月２６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）（NMT 利許第０６－１１９号）
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）６都市基街都第２３９号、令和６年１２月６日

⑵　沿道地区計画

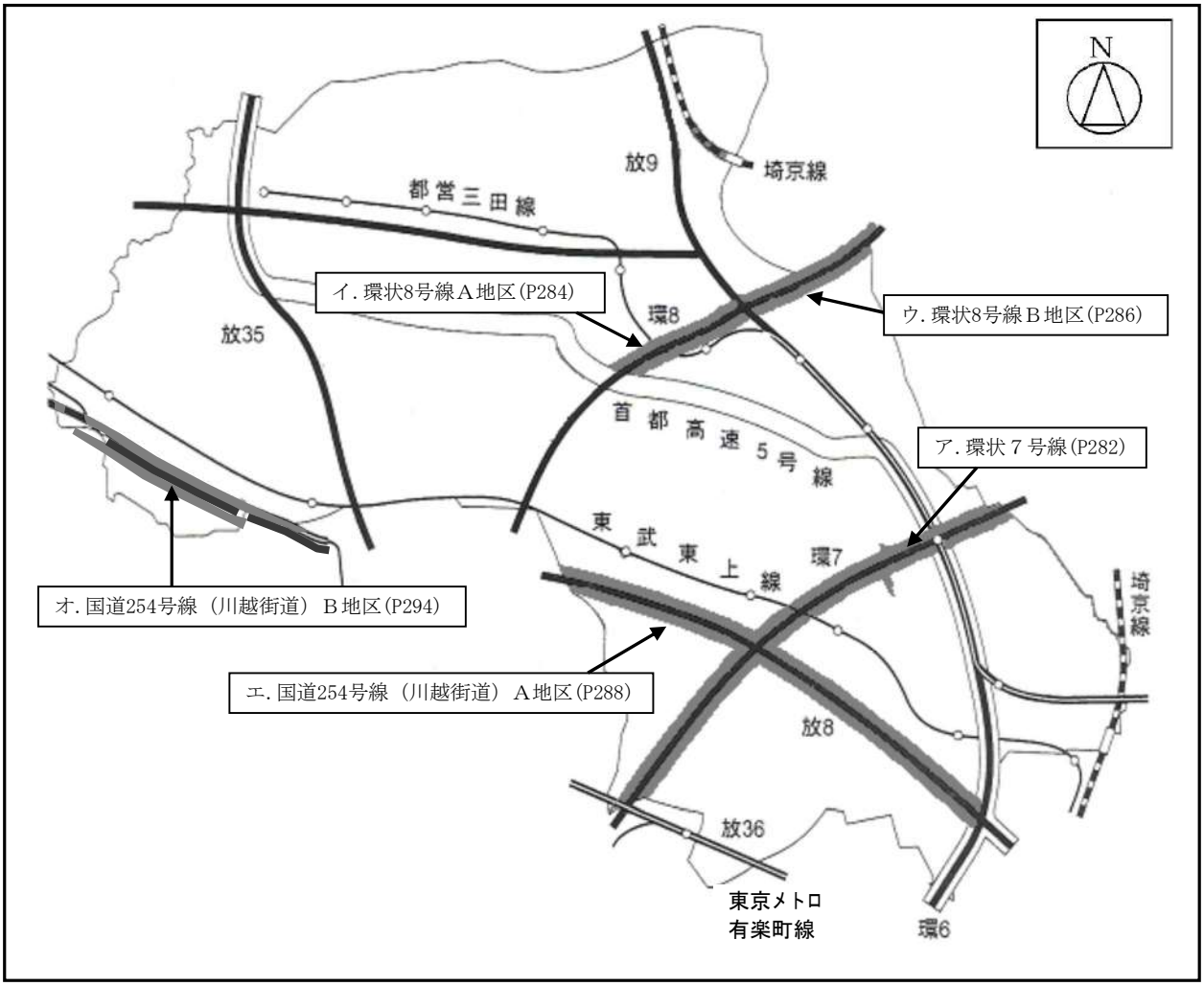
沿道地区計画とは、「幹線道路の沿道の整備に関する法律」に基づき、沿道の整備に関する方針と沿道地区整備計画を定める都市計画の一種である。

その概要は、道路交通騒音により生ずる障害の防止・抑制と、沿道の適正かつ合理的な土地利用の促進を図ることによって、円滑な道路交通の確保と良好な市街地の形成に資することを目的としている。沿道地区整備計画には、交通騒音の遮音・防音の観点を含めた建築物の形態・構造等の制限や、沿道環境を考慮した建築用途、垣・柵の制限などを定めている。

沿道における交通騒音の遮音対策は、後背地に対する環境改善に寄与することが、また、居室等の防音措置は、建築物の静穏性の向上に効果をあげることが期待できる。

区では、現在、下記の３路線５地区において沿道地区計画を定めている。

■沿道地区計画区域位置図



ア．板橋区環状７号線沿道地区計画

（平元.10.11 板橋区告示第420号）（平5.6.25変更 板橋区告示第316号）（平9.4.4変更 板橋区告示第98号）（平9.11.20変更 板橋区告示第315号）（平11.11.11変更 板橋区告示第849号）

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="3">板橋区環状７号線沿道地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="3">板橋区小茂根一丁目、小茂根二丁目、小茂根三丁目、小茂根四丁目、東新町二丁目、東山町、南常盤台一丁目、常盤台一丁目、双葉町、富士見町、大和町、本町、清水町及び稲荷台各地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="3">約　２５．５ｈａ　（約４．２ｋｍ）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">沿道の整備に関する方針</td><td colspan="2">道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針</td><td colspan="3">環状７号線沿道の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため環状７号線沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用に関する方針</td><td colspan="3">環状７号線沿道は、商業系の地区を含んだ住宅地として形成されていたが、環状７号線の開通に伴い、沿道には業務系施設や中層のマンションなどが混在する地区に土地利用が転換してきている。
そこで、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を適切に誘導し、緑化の推進、防災性の向上を図り、良好で潤いのある健全な沿道環境を創出する。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">沿道地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>区　　分</td><td>環状７号線に面する建築物</td><td>それ以外の建築物</td></tr>
<tr><td>建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度</td><td>７／１０
ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</td><td></td></tr>
<tr><td>建築物の高さの最低限度</td><td>環状７号線の路面の中心からの高さが５ｍ。
ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</td><td></td></tr>
<tr><td>建築物の構造に関する遮音上必要な制限</td><td>環状７号線の路面の中心からの高さが５ｍ以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。
ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</td><td></td></tr>
<tr><td>建築物の構造に関する防音上必要な制限</td><td>住宅、病院、教育施設その他の静穏を必要とする建築物については、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等に防音上有害な空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。
なお、建築基準法施行令第１３６条の２の２第１項第１５号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講じるものとする。（注１）</td><td>同　左
（環状７号線の道路端より２０ｍまでとする。）</td></tr>
</table>

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	環状７号線に面する部分の長さが３０ｍ以上である建築物は、環状７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（敷地が環状７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。	
		建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（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。	同　左
		垣又はさくの構造の制限	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。	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。
	土地利用に関する事項		・保全すべき樹林地を次のとおり定める。 保全すべき樹林　神社境内樹林 位置　計画図による。 ・区域内において緑化の推進を図る。	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり。」

注１）計画書中「建築物の構造に関する防音上必要な制限」において「建築基準法施行令第136条の２の2第１項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）」とあるのは、法改正により、現法では「建築基準法施行令第136条の２の5第１項第16号」となっています。

注２）上記「計画図」については板橋区都市整備部都市計画課にて閲覧できます。

イ．板橋区環状８号線Ａ地区沿道地区計画

（平2.12.6 板橋区告示第515号）（平11.11.11変更 板橋区告示第850号）

名　　称			板橋区環状８号線Ａ地区沿道地区計画	
位　　置			板橋区相生町、坂下一丁目及び志村三丁目各地内	
面　　積			約　４．３　ha　（延長 約 ０．７ ㎞）	
沿道の整備に関する方針	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針		環状８号線の街路事業にあわせ沿道を騒音に強い街並みとするため、背後地に対し遮音上の効果のある建築物を誘導するとともに、環状８号線の沿道の住居系建築物については防音構造化につとめる。	
	土地利用に関する方針		本地区は、現道の沿道の一部に商店、沿道型建築物があるものの、主として住宅地として形成されてきた。 環状８号線の街路事業にともない土地利用形態の変化が予想される。 そこで、主として商業・業務施設を適正に誘導するとともに背後地の住環境と調和した合理的土地利用を図り、あわせて緑化、防災性の向上を促進し、幹線道路にふさわしい沿道環境の形成をめざす。	
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	区　　分	環状８号線に面する建築物	それ以外の建築物
		建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度	７／１０ ただし、高架の工作物内に設ける建築物は適用を除外する。	
		建築物の高さの最低限度	環状８号線の路面の中心からの高さが５ｍ。 ただし、高架の工作物内に設ける建築物は適用を除外する。	
		建築物の構造に関する遮音上必要な制限	環状８号線の路面の中心からの高さが５ｍ以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、高架の工作物内に設ける建築物は適用を除外する。	
		建築物の構造に関する防音上必要な制限	住宅、病院その他の静穏を必要とする建築物の環状８号線に面する居室部分の開口部については、防音上有効な構造とする。 ただし、高架の工作物内に設ける建築物は適用を除外する。	

		壁面の位置の制限	環状８号線に面する部分の長さが３０ｍ以上である建築物は、環状８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（敷地が環状８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。	
		建築物等の用途の制限	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。	同　左
		垣又はさくの構造の制限	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。	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。
	土地利用に関する事項		区域内において、緑化の推進を図る。	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり。」

注）上記「計画図」については板橋区都市整備部都市計画課にて閲覧できます。

ウ．板橋区環状８号線Ｂ地区沿道地区計画

（平6.4.19 板橋区告示第201号）（平11.11.11変更 板橋区告示第851号）

名　　称			板橋区環状８号線Ｂ地区沿道地区計画	
位　　置			板橋区坂下一丁目、志村三丁目、東坂下一丁目、小豆沢三丁目及び小豆沢四丁目各地内	
面　　積			約　１０．２　ha　（延長 約 １．７ ㎞）	
沿道の整備に関する方針	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針		環状８号線の街路事業にあわせ、沿道に適した土地利用を誘導し背後地に対し遮音上効果のある建築物を誘導すると共に、環状８号線の沿道の住居系建築物については防音構造化につとめる。	
	土地利用に関する方針		本地区は、幹線道路の利便性を利用した商業・業務施設等の立地が進んでいる一方で、近年中高層マンションの立地がみられ、昔からの住宅や工場と併存する状態となっている。 そこで、主として工場や商業・業務施設を適正に誘導すると共に背後地の住環境と調和した合理的土地利用を図り、併せて緑化、防災性の向上を促進し、幹線道路にふさわしい沿道環境の形成をめざす。	
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	区　　分	環状８号線に面する建築物	それ以外の建築物
		建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度	７／１０ ただし、都市計画施設内及びイ・ロの区域内は適用を除外する。	
		建築物の高さの最低限度	環状８号線の路面の中心からの高さが５ｍ。 ただし、都市計画施設内及びイ・ロの区域内は適用を除外する。	
		建築物の構造に関する遮音上必要な制限	環状８号線の路面の中心からの高さが５ｍ以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内及びイ・ロの区域内は適用を除外する。	
		建築物の構造に関する防音上必要な制限 壁面の位置の制限	住宅、病院その他の静穏を必要とする建築物の環状８号線に面する居室部分の開口部については、防音上有効な構造とする。 環状８号線に面する部分の長さが３０ｍ以上である建築物は、環状８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（敷地が環状８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、都市計画施設内及びイ・ロの区域内は適用を除外する。	

	建築物等の用途の制限	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。	同　左
	垣又はさくの構造の制限	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１．０ ｍ以下とする。	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。
	土地利用に関する事項	区域内において、緑化の推進を図る。	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり。」

注）上記「計画図」については板橋区都市整備部都市計画課にて閲覧できます。

エ．板橋区国道254号線（川越街道）Ａ地区沿道地区計画

〔平9.11.20 板橋区告示第314号〕〔平11.11.11変更 板橋区告示第852号〕〔令3.3.15変更 板橋区告示第111号〕

<table>
<tr><td colspan="3">名　称</td><td colspan="6">板橋区国道２５４号線（川越街道）Ａ地区沿道地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　置※</td><td colspan="6">板橋区熊野町、中丸町、幸町、大山金井町、大山町、大山西町、弥生町、大谷口上町、大谷口北町、東山町、南常盤台一丁目、南常盤台二丁目、東新町一丁目、桜川二丁目、桜川三丁目、上板橋一丁目及び上板橋二丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　積※</td><td colspan="6">約２４．５ｈａ　　（約４．１ｋｍ）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">沿道の整備に関する方針※</td><td colspan="2">道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針</td><td colspan="6">国道２５４号線沿道の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため国道２５４号線沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用に関する方針</td><td colspan="6">国道２５４号線沿道は、公共交通や日常の買い物などの利便性が高く、住居系を中心とした市街地が形成されている。今後は、商業系建築物やマンションを中心に土地の高度利用の進展が予想される。
そこで、周辺で取り組みがなされているまちづくりと連携し、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を適切に誘導し、防災性の向上、緑化の推進等を図り、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、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。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">沿道地区整備計画</td><td rowspan="5">沿道地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道　路</td><td>名　称</td><td colspan="2">幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>区画道路１号</td><td colspan="2">４．５ｍ</td><td>約４３ｍ</td><td>既設、一部拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路２号※</td><td colspan="2">１０．９ｍ</td><td>約３０ｍ</td><td>既設</td></tr>
<tr><td colspan="6">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１２号とともに幅員４．５ｍ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１０．９ｍの道路として定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公　園</td><td>名　称</td><td colspan="2">面　積</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td>公園１号</td><td colspan="2">約230㎡
(約470㎡)</td><td colspan="2">既設　（　　）内は区域外を含めた面積</td></tr>
<tr><td colspan="6">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>イの区域</td><td colspan="2">ロの区域</td><td colspan="2">ハの区域</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約１９．９ｈａ
（約４．１㎞）</td><td colspan="2">約２．８ｈａ
（約０．８㎞）</td><td colspan="2">約１．８ｈａ
（約０．４㎞）</td></tr>
<tr><td colspan="2">区　分</td><td>国道２５４号線に面する建築物</td><td>それ以外の建築物</td><td>国道２５４号線に面する建築物</td><td>それ以外の建築物</td><td>国道２５４号線に面する建築物</td><td>それ以外の建築物</td></tr>
</table>

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	物道道面部長敷沿備にるのにるの限築沿備にるののの整路す分さす合低建の整路す分さ地道道接部長対割最度※	7／10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－	7／10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－	7／10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－
		物さ低度築高最建のの限※	国道254号線の路面の中心からの高さが5m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－	国道254号線の路面の中心からの高さが5m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－	国道254号線の路面の中心からの高さが5m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－
		物造す音要限築構関遮必制建のによる上な※	国道254号線の路面の中心からの高さが5m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－	国道254号線の路面の中心からの高さが5m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－	国道254号線の路面の中心からの高さが5m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－
		物造す音要限築構関防必制建のによる上な※	住宅、病院、教育施設その他の静穏を必要とする建築物については、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等に防音上有害な空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講じるものとする。					
		物用制築のの建等途限※	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。	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。 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		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		

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限 ※		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」	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。 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、寄宿舎若しくは下宿（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。 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。
		建築物の敷地の最低面積の限度	―	８０㎡ 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、⑴号から⑷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。 ⑴　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 ⑵　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 ⑶　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 ⑷　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 ⑸　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	―

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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。	－	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。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 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。 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。 ⑴　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２．３ｍ以下で、かつ床面積の合計が５㎡以内であるもの。	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、０．５ｍ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つに該当する場合は、この限りではない。 ⑴　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２．３ｍ以下で、かつ床面積の合計が５㎡以内であるもの。 ⑵　自動車車庫（階数が２以上のものを除く）。 ⑶　床面積に算入されない出窓部分で、外壁又は代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍ以下のもの。	道路２号面部長３以あ築、２号道界当築１びにるはにる面地道４にるにる面のがｍで建は、２号道４の境ら建の及階け又れわの敷国道４線路か該物階地お壁こ代柱（が２５４号線す置け表らさが２．５ｍ以内分部限る。）ま距離の最度を１．５ｍとする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	－

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限		―	⑵　自動車車庫（階数が２以上のものを除く）。 ⑶　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３ｍ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０．５ｍ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。	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。		―
		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。 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。		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	道路に面する垣又はさくの構造は生け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、	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣又はフェンスとする。 ただし、コンクリート	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。		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。	

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造制限	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。	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。		
	土地の利用に関する事項		区域内において緑化の推進を図る。		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。	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。

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

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、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。

注１）計画書中「建築物の構造に関する防音上必要な制限」において「建築基準法施行令第136条の２の５第１項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）」とあるのは、法改正により、現法では「建築基準法施行令第136条の２の５第１項第16号」となっています。

注２）上記「計画図」については板橋区都市整備部都市計画課にて閲覧できます。

オ．板橋区国道254号線（川越街道）Ｂ地区沿道地区計画

（平23.12.13 板橋区告示第421号）

名　　称			板橋区国道２５４号線（川越街道）Ｂ地区沿道地区計画	
位　　置			板橋区成増一丁目、成増二丁目、赤塚新町一丁目、赤塚新町二丁目及び赤塚新町三丁目各地内	
面　　積			約１１．３ha（約２．３km）	
沿道の整備に関する方針	土地利用に関する基本方針		国道２５４号線沿道は、公共交通や日常の買い物などの利便性が高く、住居系を中心とした市街地が形成されている。今後は、商業系建築物やマンションを中心に土地の更なる高度利用の進展が予想される。 そこで、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を適切に誘導し、防災性の向上、緑化の推進等を図り、良好で潤いある健全な沿道環境を創出する。	
	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針		国道２５４号線沿道の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため国道２５４号線に遮音上有効な建築物の誘導を図る。	
沿道地区整備計画	建築物に関する事項	区　分	国道２５４号線に面する建築物	それ以外の建築物
		間口率の最低限度	建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度を７／１０とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	
		建築物の高さの最低限度	国道２５４号線の路面の中心からの高さが５m。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	
		建築物の構造に関する遮音上等必要な制限	国道２５４号線の路面の中心からの高さが５m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとするなど、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	
		建築物の構造に関する防音上必要な制限	住宅、病院、学校その他の静穏を必要とする建築物については、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等に防音上有害な空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第１３６条の２の５第１項第１５号(建築物の構造に関する防音上必要な制限)に定める措置を講じるものとする。 （国道２５４号線の道路端より２０mまでとする。）	同　左

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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また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。	
		建築物等の用途の制限	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１１２２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。	同　左
		垣又はさくの構造の制限	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。	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。
	土地の利用に関する事項		区域内において緑化の推進を図る。	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり。」

注１）計画書中「建築物の構造に関する防音上必要な制限」において「建築基準法施行令第136条の２の５第１項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）」とあるのは、法改正により、現法では「建築基準法施行令第136条の２の５第１項第16号」となっています。

注２）上記「計画図」については板橋区都市整備部都市計画課にて閲覧できます。

Ⅵ　まちづくり事業

・板橋区まちづくりの現況

（令和８年３月現在）

番号	地　区　名	面積（約）	事　業　の　目　的　・　概　要
１	環状７号線地区	25.5 ha	沿道地区計画により環状７号線沿道において、遮音性、防音性の高い建築物の誘導を図り、道路騒音に対処した良好な沿道環境の形成を目指す。
２	環状８号線Ａ地区	4.3 ha	沿道地区計画により環状８号線Ａ地区（相生町～志村三丁目）沿道において、遮音性、防音性の高い建築物の誘導を図り、道路騒音に対処した良好な沿道環境の形成を目指す。
３	環状８号線Ｂ地区	10.2 ha	沿道地区計画により環状８号線Ｂ地区（志村三丁目～小豆沢四丁目）沿道において、遮音性、防音性の高い建築物の誘導を図り、道路騒音に対処した良好な沿道環境の形成を目指す。
２ ・ ３	環状８号線板橋地区 ［完了地区］	13.8 ha	都市防災不燃化促進事業により、環状８号線（補助201号以東）沿道で不燃化を促進し避難路の安全確保、延焼遮断帯の形成を図った。
４	環状７号線板橋地区 ［完了地区］	25.1 ha	都市防災不燃化促進事業により、環状７号線沿道で不燃化を促進し避難路の安全確保、延焼遮断帯の形成を図った。
５	川越街道地区 ［完了地区］	24.6 ha	都市防災不燃化促進事業により、川越街道（熊野町～桜川三丁目）、補助 234号線沿道で不燃化を促進し、避難路の安全確保、延焼遮断帯の形成を図った。
６	川越街道北地区 ［完了地区］	14.5 ha	都市防災不燃化促進事業により、川越街道（赤塚新町一丁目～成増二丁目）、補助301 号、補助 302号線沿道で不燃化を促進し、避難路の安全確保、延焼遮断帯の形成を図った。
７	仲町・弥生町・南常盤台一丁目地区 ［完了地区］	49.4 ha	防災生活圏促進事業により、防災広場等の地区防災施設を整備し、災害に強く、住民が安心して生活できるまちづくりを行った。
８	東武東上線沿線地区		鉄道運行の安全性の向上、円滑な交通流動の確保、地域分断の解消等のため、東武東上線の立体交差化を促進する。
９	環状８号線沿線地区		環状方向の利便性の向上、羽田空港への直結等のため、環状８号線を基軸とする新たな公共交通システム（エイトライナー）の導入を促進する。
１０	大谷口地区	76.9 ha	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）及び不燃化推進特定整備事業を導入し、老朽住宅等の不燃化建替えを誘導し、住宅水準の向上と基盤整備等の住環境の整備を総合的に図る。
１１	大谷口上町地区 地区外（弥生町） ［完了地区］	0.73 ha	住宅事情の改善と環境の整備を目的として、住宅地区改良事業による住宅の建設や道路等の整備を行った。
１２	若　木　地　区 ［完了地区］	18.1 ha	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入し、老朽住宅等の不燃化促進を図るとともに公共施設を整備して、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を行った。

番号	地　区　名	面積（約）	事　業　の　目　的　・　概　要
１３	前野町地区 ［完了地区］	73.7 ha ［53.5 ha］	「東京都住工混合混在地域総合整備モデル事業」を導入し、産業環境の改善に併せて住工が調和した住環境整備を行った。その後 53.5 haについては、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入し、木造賃貸住宅等の不燃化への建て替えを促進し、住宅水準の向上と基盤整備等の住環境の整備を総合的に行った。
１４	加賀一・二丁目地区	48.2 ha	地区計画により、安全で緑豊かな環境づくりと職と住の調和した良好な都市環境の形成を目指す。
１５	仲　宿　地　区 ［完了地区］	61.2 ha	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入し、歴史的資産を生かしながら老朽賃貸住宅等の不燃化並びに老朽住宅等の共同及び協調建替えを誘導し、住宅水準の向上と基盤整備等の住環境の整備を総合的に行った。
１６	上板橋駅南口周辺地区 ［完了地区］	20.3 ha	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入し、老朽賃貸住宅等の不燃化並びに老朽住宅等の共同及び協調建替えを誘導し、住宅水準の向上と基盤整備等の住環境の整備を総合的に行った。 地区計画により、市街地再開発事業で整備される道路沿道の適切な土地利用誘導に加え、商店街の活性化や防災性の向上を図り、利便性が高く、魅力あるまちづくりを目指す。
１７	浮間舟渡駅周辺地区	6.1 ha	地区計画により住商工の共存したまちづくりを目指す。
１８	浮間舟渡駅周辺南地区	10.9 ha	地区計画により住商工の共存したまちづくりを目指す。
１９	四葉二丁目・徳丸八丁目地区	20.3 ha	都施行区画整理事業にあわせ、地区計画により快適で緑豊かなまちづくりをめざす。
２０	桜川三丁目補助２３４号線沿道地区	1.7 ha	都市防災不燃化促進事業にあわせて、地区計画により安全で快適な街並み空間の創出を図る。
２１	舟渡三丁目地区	19.5 ha	地区計画により、産業環境の中に住商が共存する活力とゆとりのあるまちづくりをめざす。
２２	常盤台一、二丁目地区	39.2 ha	まちづくり手法の活用により、昭和初期に開発された緑豊かな良好な住宅地環境の維持保全を図る。
２３	西台一丁目周辺南地区	7.7 ha	地区計画により、都市基盤等の整備を図り、良好な住環境の形成を目指す。
２４	西台一丁目周辺北地区	19.3 ha	地区計画により、都市基盤等の整備を図り、緑豊かなゆとりある住環境の形成を目指す。
２５	西台二丁目周辺地区	27.9 ha	地区計画等により、都市基盤等の整備を図り、緑豊かなゆとりある住環境の形成を目指す。
２６	板橋駅西口周辺地区	18.7 ha	地区計画等により「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。

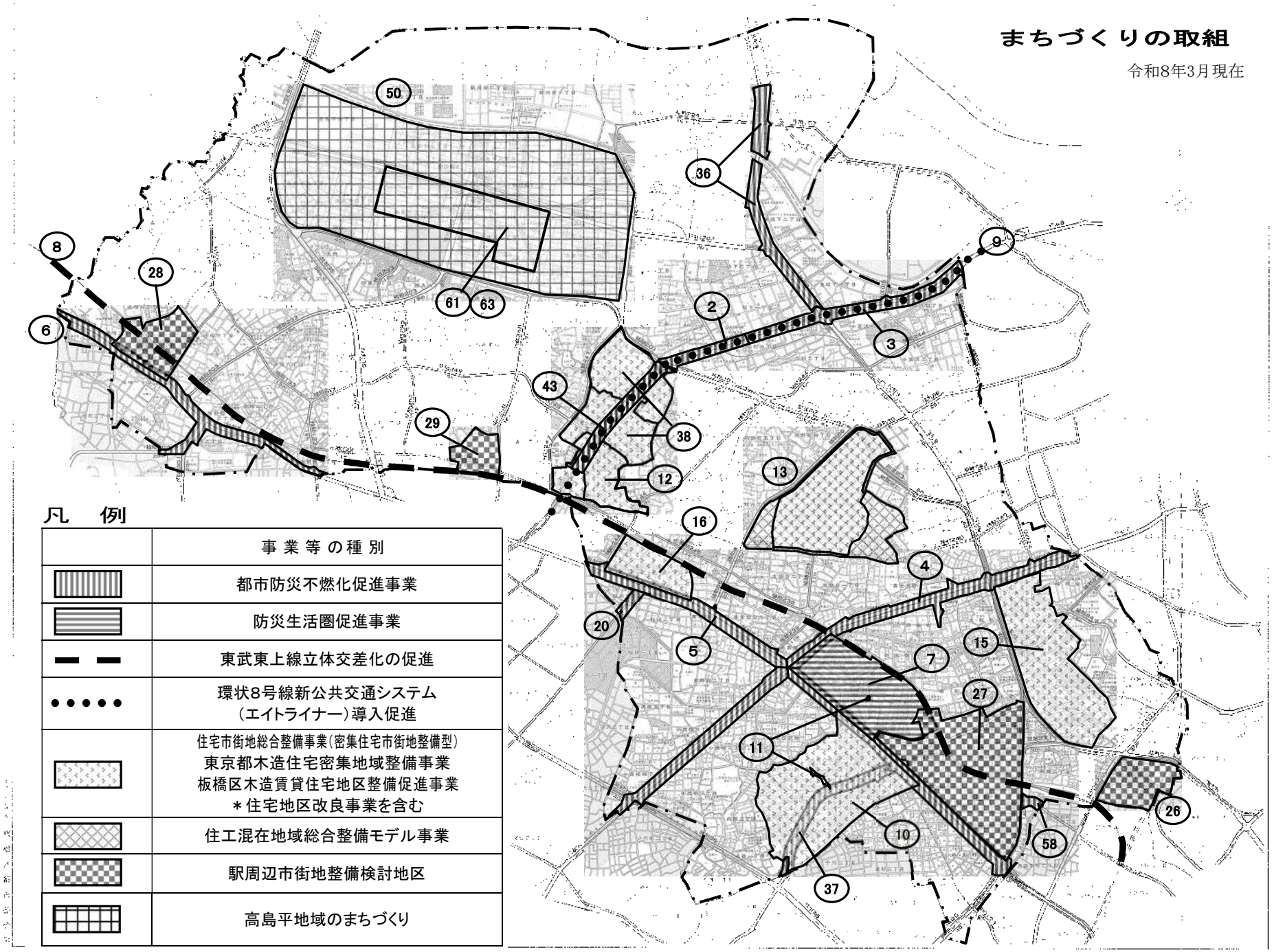
番号	地　区　名	面積（約）	事 業 の 目 的 ・ 概 要
２７	大山駅周辺地区	81.5 ha	大山まちづくり総合計画等に基づき、市街地再開発事業等や土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等により、商店街のにぎわいの促進や文化施設の立地といった駅周辺の特徴を活かした都市づくりを推進する。
２８	成増駅周辺地区	22.0 ha	成増駅周辺で都市基盤施設整備を基調としたまちづくりを進め、北口地区と南口地区を一体化した総合的都市機能整備の実現を図る。
２９	東武練馬駅北口地区	11.0 ha	駅北口周辺の公共施設の整備と活力ある商業環境の形成及び良好な居住環境の創出を図り、「地区商業中心」としての機能の整備を推進する。
３０	上板橋駅南口駅前地区	2.2 ha	市街地再開発事業を実施し、駅前広場及び駅への進入路等の都市基盤の整備と土地の高度利用及び建物の不燃化を推進し、良好な住宅を供給するとともに商業機能の一層の充実を図る。
３１	浮間舟渡駅前地区 ［完了地区］	0.5 ha	駅前地区で市街地再開発事業を実施し、駅前にふさわしい商業機能の整備とともに、住環境の整備及び防災性等の向上を図った。
３２	成増駅北口地区 ［完了地区］	1.3 ha	市街地再開発事業を活用し、駅前広場等の公共施設整備による交通環境の改善と施設建築物「アクト」による地区の活性化と土地の高度利用を図り、地区の一層の発展に寄与した。
３３	成増駅北口第二地区 （成増三丁目13番街区） ［完了地区］	0.6 ha	市街地再開発事業を活用し、道路拡幅等の公共施設整備による交通環境の改善と施設建築物「アリエス」による良好な住宅の提供等によって、地区の一層の発展に寄与した。
３４	成増駅北口第三地区 （成増三丁目14番街区）	0.5 ha	市街地再開発事業により、商業機能の充実、住環境の整備及び防災性の向上、駅周辺の活性化に資する。
３５	川越街道Ａ地区	24.5 ha	沿道地区計画により川越街道Ａ地区（熊野町～上板橋二丁目）沿道において、遮音性、防音性の高い建築物の誘導を図り、道路騒音に対処した良好な沿道環境の形成を目指す。
３６	中山道地区 ［完了地区］	12.3 ha	都市防災不燃化促進事業により、中山道（舟渡三丁目～東坂下一丁目）沿道で不燃化を促進し避難路の安全確保、延焼遮断帯の形成を図った。
３７	補助２６号線板橋地区 ［完了地区］	7.8 ha	都市防災不燃化促進事業により、補助２６号線（川越街道～豊島区境）沿道で不燃化を促進し避難路の安全確保、延焼遮断帯の形成を図った。
３８	西台一丁目北周辺地区 ［完了地区］	32.0 ha	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入し、老朽賃貸住宅等の不燃化並びに老朽住宅等の共同及び協調建替えを誘導し、住宅水準の向上と基盤整備等の住環境の整備を総合的に行った。
３９	板橋三丁目地区 ［完了地区］	0.4 ha	防災街区整備事業を実施し、狭小敷地における低層かつ老朽化した木造建築物を不燃建築物に建て替えるとともに都市基盤の整備を実施し、防災性の向上及び住環境の整備を図った。

番号	地　区　名	面積（約）	事 業 の 目 的 ・ 概 要
４０	川越街道Ｂ地区	11.3 ha	沿道地区計画により川越街道Ｂ地区（赤塚新町一丁目～成増二丁目）沿道において遮音性、防音性の高い建築物の誘導を図り、道路、騒音に対処した良好な沿道環境の形成を目指す。
４１	向原三丁目地区	6.6 ha	団地の建替えに合わせ、地区計画により、周辺住宅地と調和した住環境の整備を図るとともに、多様な人々の生活を支援する福祉施設等の整備を図る。
４２	成増五丁目地区	9.6 ha	団地の建替えに合わせ、地区計画により、豊かな緑を生かし環境に配慮した土地利用と建物計画を図る。
４３	環状8号線板橋西地区 ［完了地区］	6.3 ha	都市防災不燃化促進事業により、環状８号線（補助　201号以西）沿道で不燃化を促進し避難路の安全確保、延焼遮断帯の形成を図った。
４４	中台二丁目北地区	3.1 ha	都市計画提案に基づく地区計画により、武蔵野崖線付近の良好な戸建て住宅地において、良好な住環境の維持・保全を目指す。
４５	新河岸二丁目工業地区	9.5 ha	まちづくり提案に基づく地区計画により、工業地域としての良好な操業環境の維持・保全を目指すとともに、住工が共存するまちづくりを目指す。
４６	旧板橋宿周辺地区	64.4 ha	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）終了地区において、地区計画等により引き続き災害に強い良好な住環境の改善を図る。
４７	若木一・二丁目地区	29.7 ha	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）終了地区において、地区計画により引き続き災害に強い良好な住環境の改善を図る。
４８	赤塚地区	46.9 ha	区内で唯一「土地区画整理事業を施行すべき区域」に指定されており、「赤塚地区市街地整備方針」および「赤塚地区まちづくり基本計画」に基づき、赤塚地区まちづくり協議会を通じて住民意向を踏まえ地区特性にあった地区計画等の検討を進めている。
４９	大谷口一丁目周辺地区	19.1 ha	不燃化促進特定整備事業及び地区計画により災害に強い良好な住環境の改善を図る。
５０	高島平地域 （高島平一丁目～ 九丁目地区）	314.0 ha	「高島平地域グランドデザイン」を策定し、「にぎわい」、「ウェルフェア」、「スマートエネルギー」、「防災」の４つのテーマから都市再生を推進していくために、区有地を種地とし、さまざまな都市計画手法等を活用して、「多くの人を惹きつけ、時を過ごし、住みたい、働きたい、暮らし続けるまち」を目指す。 　また、グランドデザインで掲げた将来像の実現に向けた都市づくりの指針となる「高島平都市再生実施計画」に基づき、都市再生事業へとつなげることを目指す。

番号	地　区　名	面積（約）	事 業 の 目 的 ・ 概 要
５１	大谷口上町周辺地区	57.8 ha	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）導入地区において、地区計画等による災害に強い良好な住環境の改善を図る。
５２	大山駅東地区	22.4 ha	地区計画により、都市基盤整備に合わせにぎわいの向上と魅力的な街並みの維持・形成を図るとともに、密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型生活を営むことを目指す。
５３	大山駅西地区	17.3 ha	地区計画等により、「安心・安全なまちづくり」、「にぎわいのあるまちづくり」、「鉄道立体化を見据えたまちづくり」を進める。
５４	赤塚六丁目北地区	1.8 ha	地区計画により、地区特性に応じた住居系市街地及び沿道複合市街地の形成を図り、地区の住環境の保全にふさわしいまちづくりを進める。
５５	板橋駅板橋口地区	0.4 ha	市街地再開発事業等により、板橋区の玄関にふさわしい、にぎわい拠点を形成するとともに、市街地全体の回遊性、駅利用者の利便性の向上を図る。
５６	板橋駅西口地区	0.6 ha	市街地再開発事業等により、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。
５７	若木二・三丁目地区	21.0 ha	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）終了地区において、地区計画により引き続き災害に強い良好な住環境の改善を図る。
５８	補助第82号線板橋地区 （平成31年4月事業開始）	0.8 ha	都市防災不燃化促進事業により、補助第82号線沿道で不燃化を促進し避難路の安全確保、延焼遮断帯の形成を図る。
５９	向原第二住宅地区	2.1 ha	地区計画により、多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、災害時における避難場所としての性能の向上を図る。
６０	清水町・蓮沼町地区	55.7 ha	まちづくりの手法を活用して、不燃化の建替えを誘導し、木密地域の再生を防ぐ等、防災性向上と良好な住環境の整備を図る。
６１	高島平二・三丁目地区 （高島平地域都市再生実施計画に基づく重点地区）	56.9 ha	高島平地域全体の都市再生を効率的・効果的に進めていくために、高島平地域都市再生実施計画に基づく「重点地区」として、地区計画の策定を含む都市再生の取組を優先的かつ重点的に進める。 重点地区での取組が、高島平地域全体の魅力を向上させる牽引力となって、周辺へ都市再生の波及効果をつなげ、目指す将来像の実現を図る。
６２	舟渡四丁目南地区	12.6 ha	地区計画等により、「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」の形成を目指す。また、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。
６３	高島平二・三丁目地区 （高島平地域交流核形成まちづくりプラン）	56.9 ha	高島平地域グランドデザインから整理してきた考え方を踏まえ、高島平駅を中心とする交流核エリアで、高島平地域の顔として、多様な活動がつながり、重なりあう、魅力的な交流核を形成することで、地域全体の都市再生を力強く推進する。

まちづくりの取組

令和8年3月現在



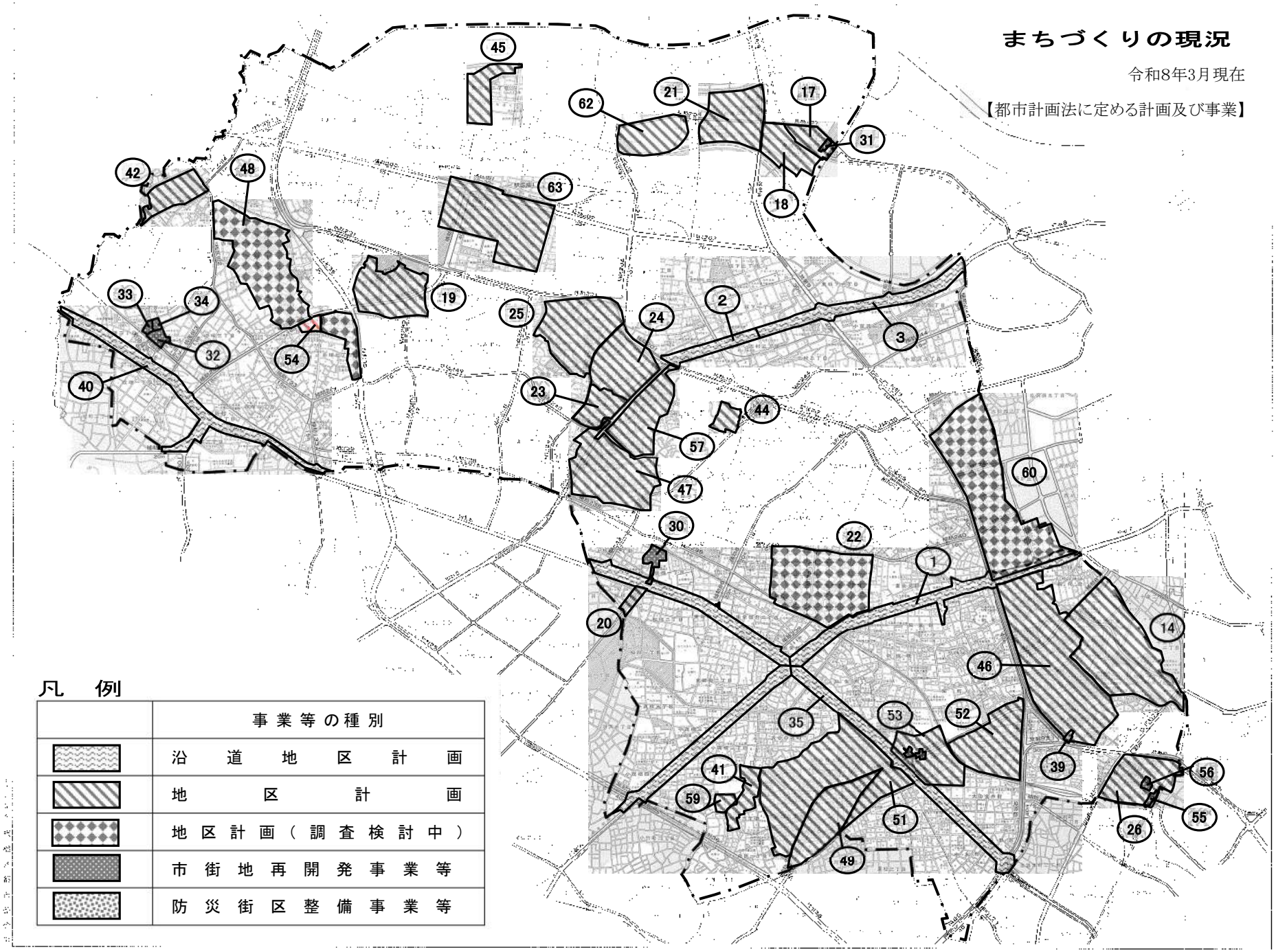
凡　例

	事業等の種別
	都市防災不燃化促進事業
	防災生活圏促進事業
	東武東上線立体交差化の促進
	環状8号線新公共交通システム （エイトライナー）導入促進
	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型） 東京都木造住宅密集地域整備事業 板橋区木造賃貸住宅地区整備促進事業 ＊住宅地区改良事業を含む
	住工混在地域総合整備モデル事業
	駅周辺市街地整備検討地区
	高島平地域のまちづくり

まちづくりの現況

令和8年3月現在

【都市計画法に定める計画及び事業】



凡　例

	事業等の種別
	沿道地区計画
	地区計画
	地区計画（調査検討中）
	市街地再開発事業等
	防災街区整備事業等

Ⅶ　参考資料

1　開発行為許可一覧（都市計画法第29条）

○ 開発行為：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

・区画の変更：道路、河川、水路等の公共施設の廃止や変更、新設によって土地利用形態を変更する行為

・質 の 変 更：宅地以外の土地を宅地にする行為（該当部分が500㎡以上　令和4年4月1日から適用）

・形質の変更：切土や盛土等の造成工事（形の変更）を伴い、事業地の半分以上の宅地以外の土地を宅地にする行為

以上の行為を、500平方メートル以上の土地で行う場合は、開発行為として区長の許可が必要である。

○ 許可件数

目的	共同住宅		建売住宅		その他			合計	
年度	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）	用途	件数	面積（㎡）
昭和　４６	—	——	3	6,903	—	——	——	3	6,903
４７	—	——	1	4,235	1	13,587	寺院、墓地	2	17,822
４８	3	14,982	—	——	—	——	——	3	14,982
４９	1	124,690	1	1,332	—	——	——	2	126,022
５０	1	2,483	—	——	1	59,155	学校	2	61,638
５１	1	2,481	1	1,702	1	2,568	事務所	3	6,751
５２	4	8,082	1	1,603	—	——	——	5	9,685
５３	3	5,105	2	7,409	—	——	——	5	12,514
５４	—	——	1	2,502	1	2,063	学校	2	4,565
５５	2	8,486	—	——	2	2,822	自己用住宅・教会	4	11,308
５６	6	23,605	—	——	—	——	——	6	23,605
５７	3	13,521	—	——	—	——	——	3	13,521
５８	4	10,935	—	——	—	——	——	4	10,935
５９	3	4,857	—	——	—	——	——	3	4,857
６０	4	16,532	1	1,569	—	——	——	5	18,101
６１	3	7,397	—	——	1	6,137	商業ビル	4	13,534
６２	3	4,401	—	——	—	——	——	3	4,401
６３	3	16,024	—	——	—	——	——	3	16,024
平成　元	3	4,788	—	——	1	17,194	配送所	4	21,982
２	3	18,978	—	——	—	——	——	3	18,978
３	2	7,329	—	——	—	——	——	2	7,329
４	3	4,993	—	——	1	1,155	独身寮	4	6,148
５	4	10,293	—	——	—	——	——	4	10,293
６	6	20,526	—	——	2	3,930	店舗・事務所	8	24,456
７	7	9,197	2	1,198	1	11,121	事務所	１０	21,516

目的	共同住宅		建売住宅		その他			合　計	
年度	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）	用途	件数	面積（㎡）
平成　8	1	3,134	7	6,463	1	10,609	社宅	9	20,206
9	7	9,707	2	1,675	1	999	工場	１０	12,381
１０	5	23,280	5	3,538	2	32,466	店舗	１２	59,284
１１	3	6,654	１１	13,910	—	——	——	１４	20,564
１２	3	27,185	6	5,424	—	——	——	9	32,609
１３	1	1,613	6	5,900	—	——	——	7	7,513
１４	3	3,101	１２	9,278	1	898	寄宿舎	１６	13,277
１５	4	6,022	１１	9,803	—	——	——	１５	15,825
１６	2	2,623	１９	19,631	—	——	——	２１	22,254
１７	1	1,154	6	5,142	—	——	——	7	6,296
１８	3	5,689	8	13,402	—	——	——	１１	19,091
１９	2	2,542	7	6,838	—	——	——	9	9,380
２０	3	13,358	8	8,498	1	985	事務所	１２	22,841
２１	1	3,599	9	11,031	1	31,142	店舗・飲食店・体育	１１	45,772
２２	1	582	１１	8,948	1	1,822	共同住宅・専用住宅	１３	11,352
２３	1	9,674	１５	14,842	3	3,354	長屋・共同住宅・専用住宅	１９	27,870
２４	2	14,637	6	6,082	2	3,602	共同住宅・店舗・駐車場・専用住宅	１０	24,321
２５	—	——	１１	9,899	—	—	——	１１	9,899
２６	2	3,695	１１	11,240	—	—	——	１３	14,935
２７	—	——	4	2,695	2	4,604	店舗・保育園・共同住宅・駅舎・スポーツ練習場・飲食店	6	7,299
２８	2	6,165	3	2,263	1	652	認知症高齢者グループ・小規模多機能施設・診療所・共同住宅	6	9,080
２９	2	2,197	１１	9,504	—	—	——	１３	11,701
３０	1	2,587	8	8,296	1	5,943	老人ホーム・専用住宅	１０	16,826
平成　３１（令和　元）	—	——	7	8,305	—	—	——	7	8,305
令和　2	1	757	4	4,284	1	6,059	共同住宅・保育園	6	11,100
3	1	741	5	3,833	—	—	——	6	4,574
4	2	6,438	4	7,339	—	—	——	6	13,777
5	1	816	3	2,636	3	4,370	長屋・専用住宅・店舗・老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	7	7,822
6	—	——	5	5,691	1	830	認知症対応型共同生活介護施設・看護小規模多機能型居宅介護施設	6	6,521
合計	１２７	497,635	２３８	254,842	３４	228,067	——	３９９	980,544

2　板橋区都市計画審議会開催状況

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
昭和52年５月21日	第１回	●審議計画について
昭和52年７月27日	第２回	●審議計画について ○板橋区日照等実態調査について ○東京都「日照に係る条例制定の基本方針（案）」について
昭和52年10月12日	第３回	●板橋区日影規制草案について ○板橋区日照等実態調査の中間集約について ○東京都「日影規制に係る指定基準（案）」について
昭和52年10月19日	第４回	●板橋区日影規制草案について ○板橋区日影規制草案住民説明会の概要について
昭和52年12月７日	第５回	○板橋区日影規制草案作成に係わる住民の意見について
昭和52年12月21日	第６回	●板橋区日影規制案について　（諮問－議案第１号） ○板橋区日影規制草案に対する住民意見の対応及び追加意見について
昭和53年１月18日	第７回	●板橋区日影規制案について　（答申－議案第１号）
昭和53年７月５日	第８回	●東京都市計画道路再検討基本方針及び基準（案）について （諮問－議案第２号） ○日影規制その後の動きについて
昭和53年７月19日	第９回	●東京都市計画道路再検討基本方針及び基準（案）について （答申－議案第２号）
昭和53年10月11日	第10回	●東京都市計画駐車場（志村自転車駐車場）の決定について （板橋区決定）　（諮問・答申－議案第３号） ●板橋区内における東京都市計画道路はいかにあるべきかについて （諮問－議案第４号） ――道路再検討専門部会の設置を決定――
昭和53年11月１日	第11回	●グラントハイツ跡地開発に係わる都市計画について（諮問） 東京都市計画一団地の住宅施設（赤塚光が丘）の決定について（東京都知事決定）　（議案第５号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） （議案第６号） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（東京都決定）　（議案第７号） 東京都市計画高度地区の変更について（東京都決定） （議案第８号） 東京都市計画道路（補助線街路第301号及び第302号）の変更について（東京都知事決定）　（議案第９号） 東京都市計画公園（光が丘公園）の変更について （東京都知事決定）　（議案第10号） ○道路再検討専門部会報告
昭和53年12月６日	第12回	△グラントハイツ跡地視察
昭和53年12月15日	第13回	●グラントハイツ跡地開発に係わる都市計画について （答申－議案第５．６．７．８．９．10号） ○道路再検討専門部会報告
昭和54年２月７日	第14回	●東京都市計画道路（補助線街路第202号及び放射線街路第35号）の変更について（東京都知事決定）　（諮問－議案第11号） ●東京都市計画道路再検討（区案）関係について
昭和54年２月16日	第15回	●東京都市計画道路（補助線街路第202号及び放射線街路第35号）の変更について（東京都知事決定）　（答申－議案第11号）
昭和54年６月14日	第16回	●板橋区内における東京都市計画道路はいかにあるべきかについて
昭和54年10月31日	第17回	○道路再検討専門部会報告 ○東京都市計画用途地域等の改正の動きについて ○地下鉄高島平駅前都市計画街路、自転車駐車場計画について

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
昭和54年12月７日	第18回	●土地利用に関する基本方針及び指定基準（案）について （諮問・答申－議案第12号） ●高島平駅周辺整備に関する都市計画決定について 東京都市計画道路（板橋歩行者道第１号線）の決定について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第13号） 東京都市計画道路（板橋区画街路第１号線）の決定について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第14号） 東京都市計画駐車場（高島平駅第１自転車駐車場）の決定について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第15号） 東京都市計画駐車場（高島平駅第２自転車駐車場）の決定について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第16号）
昭和55年１月16日	第19回	●東京都市計画用途地域等の見直しについて （用途地域等協議会の設置を決定） ○東京都市計画道路（板橋歩行者道第１号線及び板橋区画街路第１号線）の決定に係わる東京都知事承認について ○東京都市計画駐車場（高島平駅自転車駐車場）の決定に係わる東京都知事承認について
昭和55年２月８日	第20回	●東京都市計画道路再検討の素案について（諮問－議案第17号） ●板橋区内における東京都市計画道路はいかにあるべきかについて ○用途地域等協議会について
昭和55年４月９日	第21回	●用途地域等見直し原案（草案）について ○用途地域等協議会の協議結果について
昭和55年５月23日	第22回	●板橋区内における東京都市計画道路はいかにあるべきかについて （答申－議案第４号） ○用途地域等見直し原案（草案）の住民説明会について ○東京都市計画道路再検討素案の住民説明会実施結果について
昭和55年８月13日	第23回	●用途地域等見直し原案について（諮問・答申－議案第18号） ○用途地域等協議会について
昭和55年９月６日	第24回	●東京都市計画道路再検討の素案について（答申－議案第17号） ○用途地域等見直し原案について
昭和55年11月12日	第25回	○用途地域等見直し原案に対する都調整案について
昭和56年１月28日	第26回	●東京都市計画下水道（新河岸処理場処理区域、新河岸東処理場の設置の決定等）の変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第19号）
昭和56年７月16日	第27回	●審議計画について
昭和56年10月２日	第28回	●東京都市計画公園（南常盤台二丁目公園）の変更（追加）について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第20号）
昭和57年２月９日	第29回	○都区間の事務移管について ○土地利用現況調査について
昭和57年６月１日	第30回	●東京都市計画公園（赤塚光が丘公園）の変更（追加）について（東京都知事決定）（諮問・答申－議案第21号）
昭和57年９月２日	第31回	●東京都市計画公園（坂下二丁目公園）の変更（追加）について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第22号）
昭和58年２月３日	第32回	●東京都市計画地域冷暖房施設の決定について（東京都決定） （諮問・答申－議案第23号） ○地域地区関係告示図面書き換え作業について ○都区事務移管について
昭和58年２月21日	第33回	●東京都市計画道路（補助線街路第201号線及び都市高速道路第５号線付属街路第１号線）の変更（拡幅－環境施設帯の設置）について(東京都知事決定)（諮問・答申－議案第24号）
昭和58年７月25日	第34回	●東京都市計画高度地区の変更について（都市計画決定事務の移管に伴う）（板橋区決定）（諮問・答申－議案第25号）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
昭和58年８月22日	第35回	●東京都市計画道路（補助線街路第293号）の変更について （板橋区決定）　（諮問－議案第26号） △現地視察
昭和58年８月27日	第36回	●東京都市計画道路（補助線街路第293号）の変更について （板橋区決定） （答申－議案第26号）
昭和59年３月17日	第37回	●東京都市計画公園（加賀西公園）変更（追加）について （板橋区決定） （諮問・答申－議案第27号）
昭和59年５月31日	第38回	●東京都市計画駐車場（小竹向原自転車駐車場）について （板橋区決定）　（諮問・答申－議案第28号）
昭和59年９月22日	第39回	●東京都市計画道路（補助線街路第157号）の変更について （東京都知事決定）　（諮問・答申－議案第29号）
昭和60年８月26日	第40回	●審議会運営規程の改正について
昭和60年９月21日	第41回	●東京都市計画用途地域等（西台三丁目地内）の変更について （諮問・答申－議案第30号） 東京都市計画用途地域の変更（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更（板橋区決定）
昭和60年10月23日	第42回	●東京都市計画地区計画（浮間舟渡駅周辺地区）の決定について （板橋区決定）　（諮問－議案第31号） ●東京都市計画用途地域等（舟渡一丁目地内）の変更について （諮問－議案第32号） 東京都市計画用途地域の変更（東京都知事決定） 東京都市計画特別工業地区の変更（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更（板橋区決定） ●東京都市計画道路（板橋区画街路第２号線）の変更について （板橋区決定）　（諮問－議案第33号）
昭和60年11月30日	第43回	●東京都市計画地区計画（浮間舟渡駅周辺地区）の決定について （板橋区決定）　（答申－議案第31号） ●東京都市計画用途地域等（舟渡一丁目地内）の変更について （答申－議案第32号） 東京都市計画用途地域の変更（東京都知事決定） 東京都市計画特別工業地区の変更（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更（板橋区決定） ●東京都市計画道路（板橋区画街路第２号線）の変更について （板橋区決定）　（答申－議案第33号） ●東京都市計画公園（板橋中央公園）の変更（追加）について （東京都知事決定）　（諮問・答申－議案第34号） ●東京都市計画公園（新常盤公園）の変更（廃止）について （板橋区決定）　（諮問・答申－議案第35号） ●東京都（区部）都市再開発方針の素案について （諮問・答申－議案第36号）
昭和60年12月23日	第44回	●東京都市計画道路（都市高速道路王子線及び都市高速道路第５号線）の変更について（東京都知事決定）　（諮問－議案第37号）
昭和61年１月20日	第45回	●東京都市計画道路（都市高速道路王子線及び都市高速道路第５号線）の変更について（東京都知事決定）
昭和61年１月27日	第46回	●東京都市計画道路（都市高速道路王子線及び都市高速道路第５号線）の変更について（東京都知事決定）
昭和61年２月１日	第47回	●東京都市計画道路（都市高速道路王子線及び都市高速道路第５号線）の変更について（東京都知事決定）　（答申－議案第37号）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
昭和61年５月17日	第48回	●成増駅北口地区第一種市街地再開発事業に係わる都市計画について（諮問） 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（東京都知事決定）（議案第38号） 東京都市計画用途地域等の変更について（議案第39号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更について（板橋区決定） 東京都市計画高度利用地区の決定について（板橋区決定）（議案第40号） 東京都市計画道路（板橋区画街路第３号及び第７号線）の変更について（板橋区決定）（議案第41号） 東京都市計画駐車場（成増駅北口自転車駐車場）の決定について（板橋区決定）（議案第42号） 東京都市計画公園（成増公園）の変更について（板橋区決定）（議案第43号）
昭和61年５月31日	第49回	●成増駅北口地区第一種市街地再開発事業に係わる都市計画について（答申） 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（東京都知事決定）（議案第38号） 東京都市計画用途地域等の変更について（議案第39号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更について（板橋区決定） 東京都市計画高度利用地区の決定について（板橋区決定）（議案第40号） 東京都市計画道路（板橋区画街路第３号及び第７号線）の変更について（板橋区決定）（議案第41号） 東京都市計画駐車場（成増駅北口自転車駐車場）の決定について（板橋区決定）（議案第42号） 東京都市計画公園（成増公園）の変更について（板橋区決定）（議案第43号） ○東京都（区部）都市再開発方針（案）等について
昭和61年８月14日	第50回	●東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の変更について（東京都知事決定）（諮問・答申－議案第44号）
昭和61年11月15日	第51回	●東京都市計画地区計画（四葉二丁目・徳丸八丁目地区）の決定について（板橋区決定）（諮問－議案第45号） ●東京都市計画地区計画（浮間舟渡駅周辺南地区）の決定について（板橋区決定）（諮問－議案第46号） ●四葉二丁目・徳丸八丁目地区及び浮間舟渡駅周辺南地区地区計画に係る東京都市計画用途地域等の変更について（諮問－議案第47号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画特別工業地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画下水道の変更について（東京都決定）（諮問－議案第48号）
昭和61年11月29日	第52回	●東京都市計画地区計画（四葉二丁目・徳丸八丁目地区）の決定について（板橋区決定）（答申－議案第45号） ●東京都市計画地区計画（浮間舟渡駅周辺南地区）の決定について（答申－議案第46号）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
		●四葉二丁目・徳丸八丁目地区及び浮間舟渡駅周辺南地区地区計画に係る東京都市計画用途地域等の変更について （答申－議案第47号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画特別工業地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画下水道の変更について（東京都決定） （答申－議案第48号）
昭和62年２月16日	第53回	●「東京における土地利用に関する基本方針について（素案）」について （諮問・答申－議案第49号）
昭和62年６月10日	第54回	○用途地域等の見直しについて
昭和62年７月24日	第55回	○用途地域等の見直しについて
昭和62年９月７日	第56回	○用途地域等の見直しについて
昭和62年12月９日	第57回	○用途地域等の見直しについて
昭和63年１月26日	第58回	○用途地域等の見直しについて
昭和63年２月10日	第59回	●東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の変更試案について （諮問－議案第50号） ●用途地域等の見直しにかかる区変更案について （諮問－議案第51号）
昭和63年２月24日	第60回	●東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の変更試案について （答申－議案第50号） ●用途地域等の見直しにかかる区変更案について （答申－議案第51号）
昭和63年10月７日	第61回	○市街地整備方針（素案）について
昭和63年12月３日	第62回	●東京都市計画下水道の変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第52号） ○用途地域等の見直しにおけるその後の経過について ○環状７号線沿道整備計画の進捗状況について
平成元年２月９日	第63回	○環状７号線沿道整備計画について ○周辺区部（土地区画整理事業を施行すべき区域）における市街地整備計画について ○東京都日影条例における日影規制値改正案の変更について
平成元年３月22日	第64回	●用途地域等の見直しにかかる区変更案（環状７号線沿道整備計画関係）の追加について （諮問・答申－議案第53号） ○用途地域等の見直し東京都素案について ○市街地整備方針「まちづくり・いたばし21」について
平成元年５月20日	第65回	●用途地域等の見直しにかかる都市計画変更について （諮問－議案第54号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画特別工業地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画沿道整備計画（環状７号線沿道）の決定について （板橋区決定） （諮問－議案第55号）
平成元年６月８日	第66回	●用途地域等の見直しにかかる都市計画変更について （答申－議案第54号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画特別工業地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画沿道整備計画（環状７号線沿道）の決定について （板橋区決定） （答申－議案第55号）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
平成元年９月11日	第67回	●東京都市計画一団地の住宅施設（成増）の変更について （板橋区決定）　（諮問・答申－議案第56号） ○環状７号線地区都市防災不燃化促進事業に伴う高度地区の変更について ○用途地域等の見直しに伴う東京都日影条例の変更について ○都市再開発方針促進地区（環状７号線沿道地区）の変更要望及び誘導地区（仲宿地区、舟渡三丁目地区）の追加要望について
平成元年11月24日	第68回	●東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更について （東京都知事決定）　（諮問・答申－議案第57号） ●東京都市計画高度地区の変更について（環状７号線沿道不燃化促進事業に伴う）（板橋区決定）　（諮問・答申－議案第58号） ○用途地域等の決定について
平成２年５月23日	第69回	○環状７号線地区都市防災不燃化促進事業について ○環状８号線相生町、坂下一丁目、志村三丁目地区沿道整備計画について ○木造賃貸住宅地区整備促進事業について ○（仮称）成増駅北口第２地区再開発について ○環状８号線・補助249号線道路整備計画変更（案）について ○東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更についてのその後の経過
平成２年９月28日	第70回	●環状８号線Ａ地区沿線整備計画について 東京都市計画沿道整備計画の決定について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第59号） 東京都市計画用途地域等の変更について （諮問・答申－議案第60号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更について(板橋区決定) ●成増駅北口第二地区再開発に関する都市計画決定について 東京都市計画市街地再開発促進区域の決定について （板橋区決定）　（諮問・答申－議案第61号） 東京都市計画高度利用地区の変更について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第62号） ○板橋区都市防災不燃化計画（案）について ○川越街道地区都市防災不燃化促進事業について ○環状８号線及び補助249号線の都市計画変更案の縦覧について
平成２年12月14日	第71回	●川越街道地区都市防災不燃化促進事業に係る都市計画決定について 東京都市計画地区計画（桜川三丁目補助234号線沿道地区）の決定について（板橋区決定）　（諮問・答申－議案第63号） 東京都市計画用途地域等の変更について （諮問・答申－議案第64号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(板橋区決定)
平成３年２月20日	第72回	○成増駅北口地区第一種市街地再開発事業について
平成３年７月20日	第73回	○川越街道地区都市防災不燃化促進事業の実施について ○補助234号線沿道地区地区計画条例の制定について ○川越街道南地区都市防災不燃化促進事業について ○環状８号線計画変更について
平成３年10月５日	第74回	●東京都市計画緑地（赤塚五丁目緑地）の変更について （板橋区決定）　（諮問・答申－議案第65号） ○中央環状新宿線について

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項））
平成３年12月17日	第75回	○生産緑地制度の改正について ○中央環状新宿線について ○環状８号線（若木地区）について
平成４年１月23日	第76回	○生産緑地地区指定基本方針について
平成４年４月２日	第77回	○板橋区生産緑地地区指定基準（案）について ○生産緑地地区指定申請の状況について
平成４年５月19日	第78回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （諮問－議案第66号）
平成４年６月30日	第79回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （答申－議案第66号） ●東京都市計画道路（幹線街路環状第８号線及び補助線街路第249号線）の変更について（東京都知事及び板橋区決定） （諮問－議案第67号） ○環状８号線・補助249号線都市計画道路の変更に伴う用途地域等の変更について ○川越街道南地区都市防災不燃化促進事業について ○（仮称）四つ又駐車場について
平成４年９月17日	第80回	●東京都市計画道路（幹線街路環状第８号線及び補助線街路第249号線）の変更について（東京都知事及び板橋区決定） （答申－議案第67号） ●東京都市計画用途地域等の変更について （諮問・答申－議案第68号） 東京都市計画用途地域（西台一丁目、若木二丁目及び若木三丁目各地内）の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区（西台一丁目地内）の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画高度地区（川越街道南地区）の変更について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第69号） ●東京都市計画駐車場（板橋第１駐車場）について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第70号） ●東京都市計画道路（都市高速道路中央環状新宿線及び都市高速道路第５号線）の変更について（東京都知事決定） （諮問－議案第71号） ○生産緑地地区指定について
平成４年10月26日	第81回	●東京都市計画道路（都市高速道路中央環状新宿線及び都市高速道路第５号線）の変更について（東京都知事決定）（答申－議案第71号） ○東京都市計画公園（赤塚公園）の変更について ○都市計画実施状況の視察について
平成５年１月11日	第82回	●東京都市計画公園（赤塚公園）の変更について（東京都知事決定） （諮問・答申－議案第72号） ○東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の変更について
平成５年４月26日	第83回	●東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更について（東京都知事決定） （諮問・答申－議案第73号） ●浮間舟渡駅周辺地区計画の変更について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第74号） ●浮間舟渡駅周辺南地区地区計画の変更について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第75号） ●桜川三丁目補助234号線沿道地区地区計画の変更について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第76号） ●板橋区環状７号線沿道整備計画の変更について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第77号）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
		○東京における土地利用に関する基本方針（素案）について ○平成５年度生産緑地地区の指定について
平成５年７月１日	第84回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第78号） ○用途地域の見直しについて
平成５年９月17日	第85回	○用途地域の見直しについて
平成５年12月１日	第86回	●東京都市計画沿道整備計画（環状８号線Ｂ地区：坂下一丁目、志村三丁目、東坂下一丁目、小豆沢三丁目及び小豆沢四丁目地区）の決定について（板橋区決定）（諮問－議案第79号） ●板橋区環状８号線Ｂ地区沿道整備計画の決定及び都市防災不燃化促進事業の実施に伴う用途地域等の都市計画の変更について （諮問－議案第80号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（板橋区決定） ○用途地域等の見直しについて ○用途地域の見直しに伴う日影規制の変更について
平成６年１月11日	第87回	●東京都市計画沿道整備計画（環状８号線Ｂ地区：坂下一丁目、志村三丁目、東坂下一丁目、小豆沢三丁目及び小豆沢四丁目地区）の決定について（板橋区決定）（答申－議案第79号） ●板橋区環状８号線Ｂ地区沿道整備計画の決定及び都市防災不燃化促進事業の実施に伴う用途地域等の都市計画の変更について （答申－議案第80号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画下水道の変更について（東京都知事決定） （諮問・答申－議案第81号） ○用途地域等の見直し素案について
平成６年５月16日	第88回	○用途地域等の見直しについて ○東京都市計画生産緑地地区の変更について
平成６年６月15日	第89回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第82号） ○用途地域の見直しについて
平成６年７月26日	第90回	●用途地域等の見直しにかかる区変更案について （諮問－議案第83号）
平成６年９月１日	第91回	●用途地域等の見直しにかかる区変更案について （答申－議案第83号） ○東京都市計画地区計画（舟渡三丁目地区）の決定について
平成６年12月12日	第92回	●東京都市計画地区計画（舟渡三丁目地区）の決定について （板橋区決定）（諮問・答申－議案第84号）
平成７年２月９日	第93回	●東京都市計画公園（舟渡公園）の変更（追加）について （板橋区決定）（諮問・答申－議案第85号）
平成７年７月４日	第94回	○用途地域等見直し都素案について
平成７年11月22日	第95回	●東京都市計画下水道の変更について（東京都知事決定） （諮問・答申－議案第86号）
平成８年２月26日	第96回	●東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更について （東京都知事決定）（諮問・答申－議案第87号） ●東京都市計画用途地域等の決定及び変更について（一斉見直し） （諮問・答申－議案第88号） 東京都市計画用途地域の決定について（東京都知事決定） 東京都市計画防火及び準防火地域の変更について（板橋区決定）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
		東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画特別工業地区の変更について（板橋区決定）
平成８年７月17日	第97回	○板橋区都市計画マスタープランの策定について
平成８年10月４日	第98回	○東京都市計画地区計画 西台一丁目周辺南地区地区計画について
平成８年12月４日	第99回	●西台一丁目周辺南地区地区計画に伴う東京都市計画地区計画等の決定及び変更について（諮問・答申－議案第89号） 東京都市計画地区計画（西台一丁目周辺南地区）の決定について（板橋区決定） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画地区計画等の変更について（諮問・答申－議案第90号） 浮間舟渡駅周辺地区地区計画の変更について（板橋区決定） 浮間舟渡駅周辺南地区地区計画の変更について（板橋区決定） 桜川三丁目補助234号線沿道地区地区計画の変更について（板橋区決定） 板橋区環状７号線沿道地区地区計画の変更について（板橋区決定）
平成９年７月７日	第100回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第91号） ○東京都市計画沿道地区計画の原案について 板橋区国道254号線（川越街道）Ａ地区沿道地区計画 板橋区環状７号線沿道地区計画の変更 ○板橋区緑の基本計画の策定について
平成９年９月30日	第101回	●東京都市計画沿道地区計画の決定及び変更について（諮問・答申－議案第92号） 板橋区国道254号線（川越街道）Ａ地区沿道地区計画の決定について（板橋区決定） 板橋区環状７号線沿道地区計画の変更について（板橋区決定） ○中山道地区の都市防災不燃化促進事業について
平成９年12月15日	第102回	●東京都市計画高度地区の変更について（中山道地区の都市防災不燃化促進事業にともなう変更）（板橋区決定）（諮問・答申－議案第93号） ○板橋区都市計画マスタープランの策定について
平成10年１月30日	第103回	●板橋区都市計画マスタープランの策定について（諮問・答申－議案第94号） ○「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づく防災再開発促進地区の指定について
平成10年３月26日	第104回	○浮間舟渡駅前地区市街地再開発事業及び浮間舟渡駅周辺地区地区計画変更について
平成10年６月18日	第105回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第95号） ●浮間舟渡駅前周辺地区のまちづくりに関する都市計画決定について 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第96号） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第97号） 東京都市計画高度利用地区の変更について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第98号） 東京都市計画地区計画（浮間舟渡駅周辺地区）の変更について（板橋区決定）（諮問・答申－議案第99号） ○緑の基本計画の策定について

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
平成10年10月23日	第106回	●東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更について （東京都知事決定）　（諮問・答申－議案第100号）
平成11年１月7日	第107回	●東京都市計画公園（赤塚公園）の変更について（東京都知事決定） （諮問・答申－議案第101号）
平成11年３月23日	第108回	○「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」（密集整備法）に基づく防災再開発促進地区の指定について ○補助26号線板橋地区の都市防災不燃化促進事業導入に伴う都市計画変更について
平成11年７月２日	第109回	●補助26号線板橋地区の都市防災不燃化事業の実施に伴う用途地域等の変更について　（諮問・答申－議案第102号） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都知事決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画高度地区の変更について（連担建築物設計制度の創設に伴う）（板橋区決定）　（諮問・答申－議案第103号） ●東京都市計画地区計画等の変更について （諮問・答申－議案第104号） 浮間舟渡駅周辺地区地区計画の変更について（板橋区決定） 浮間舟渡駅周辺南地区地区計画の変更について（板橋区決定） 舟渡三丁目地区地区計画の変更について（板橋区決定） 板橋区環状７号線沿道地区計画の変更について（板橋区決定） 板橋区環状８号線Ａ地区沿道地区計画の変更について(板橋区決定) 板橋区環状８号線Ｂ地区沿道地区計画の変更について(板橋区決定) 板橋区国道254号線（川越街道）Ａ地区沿道地区計画の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （諮問・答申－議案第105号）
平成11年11月26日	第110回	●東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更について （東京都決定）　（諮問・答申－議案第106号）
平成12年１月24日	第111回	●東京都市計画下水道東京都公共下水道の変更について （東京都決定）　（諮問・答申－議案第107号）
平成12年５月８日	第112回	○東京都板橋区都市計画審議会について 都市計画法改正による位置づけ変更による全委員の委嘱 都市計画審議会運営規程の議決
平成12年10月17日	第113回	○東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針の変更について ○東京都市計画公園（舟渡公園）の変更（追加）について ○東京都板橋区都市計画審議会条例施行規則の一部改正について
平成13年３月１日	第114回	●東京都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更について （東京都決定）　（諮問・答申－議案第108号） ●東京都市計画公園（舟渡公園）の変更（追加）について （板橋区決定）　（付議・答申－議案第109号）
平成13年７月17日	第115回	○東京都市計画地区計画（西台一丁目周辺北地区）の決定について ○東京都市計画生産緑地地区の変更について ○板橋区都市復興マニュアルについて
平成13年10月９日	第116回	●東京都市計画地区計画等の決定及び変更について （付議・答申－議案第110号） 東京都市計画地区計画（西台一丁目周辺北地区）の決定について （板橋区決定） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
平成13年11月20日	第117回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第111号） ○東京都市計画地区計画（加賀一・二丁目地区）の決定について ○大谷口上町の住宅地区改良事業について ○リサイクル施設の建設事業に係る都市計画決定について
平成14年１月15日	第118回	○東京都における土地利用について
平成14年２月28日	第119回	●東京都市計画地区計画（加賀一・二丁目地区）の決定について（板橋区決定）（付議・答申－議案第112号） ●大谷口上町地区住宅地区改良事業に係る改良地区の指定について （付議・答申－議案第113号） ●「東京における土地利用に関する基本方針について（東京都の新しい都市づくりビジョンを踏まえた土地利用のあり方）中間報告」 （諮問・答申－議案第114号） ○東京都市計画道路（補助線街路第26号線）の変更について
平成14年４月22日	第120回	○赤塚光が丘一団地の住宅施設について
平成14年８月29日	第121回	●東京都市計画一団地の住宅施設（赤塚光が丘）の変更について（板橋区決定・練馬区決定）（付議・答申－議案第115号） ●東京都市計画道路（補助線街路第26号線）の変更について（東京都決定）（諮問・答申－議案第116号） ○リサイクル施設の建設事業に係る都市計画決定について ○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の策定等について
平成14年12月３日	第122回	●東京都市計画ごみ処理場（板橋区リサイクル施設）の決定について（板橋区決定）（付議・答申－議案第117号） ●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第118号）
平成15年１月28日	第123回	○用途地域等の見直し素案について ○用途地域等の見直しに伴う日影規制の変更案について
平成15年３月28日	第124回	●東京都板橋区都市計画審議会運営規程の一部を改正する規定 （議案第119号） ○用途地域等の見直し素案に対する住民説明会結果について ○白地地域への容積率等の指定に係る原案策定について
平成15年７月１日	第125回	●用途地域等の見直しに関する板橋区原案について （諮問・答申－議案第120号） ●東京都市計画道路（補助線街路第73号線及び第85号線）の変更について（東京都決定）（諮問・答申－議案第121号）
平成15年９月16日	第126回	●東京都市計画駐車場（高島平第１自転車駐車場及び第２自転車駐車場）の変更について（板橋区決定）（付議・答申－議案第122号） ●用途地域の指定のない区域の容積率等の指定について （諮問・答申－議案第123号）
平成15年12月16日	第127回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第124号） ○東京都板橋区都市計画の決定又は変更の提案について
平成16年２月３日	第128回	●東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定について（東京都決定）（諮問・答申－議案第125号） ●東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第126号） ●東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）（諮問・答申－議案第127号） ●東京都市計画防災街区整備方針の変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第128号） ○上板橋駅南口駅前地区市街地再開発事業に係る都市計画について ○新たな防火規制の区域指定について

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
平成16年４月７日	第129回	●東京都市計画区域区分の変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第129号） ●東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第130号） ●東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第131号） ●東京都市計画特別工業地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第132号） ○上板橋駅南口駅前地区市街地再開発事業に係る都市計画について ○新たな防火規制の区域指定について
平成16年９月21日	第130回	●上板橋駅南口駅前地区市街地再開発事業に係る都市計画について （付議・答申－議案第133号） 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について(板橋区決定) 東京都市計画地区計画の決定について（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(板橋区決定) 東京都市計画高度利用地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画計画道路の変更について（板橋区決定） 東京都市計画駐車場の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画用途地域（上板橋一丁目地内）の変更について （東京都決定）（諮問・答申－議案第134号） ○東京都市計画下水道　東京都公共下水道の変更について
平成16年12月14日	第131回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第135号）
平成17年12月12日	第132回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第136号）
平成18年９月22日	第133回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第137号） ○生産緑地地区の追加指定について ○板橋三丁目地区防災街区整備事業ついて
平成18年10月30日	第134回	●板橋三丁目地区防災街区整備事業に係る都市計画決定について （付議・答申－議案第138号） 東京都市計画特定防災街区整備地区の決定（板橋三丁目地区）（板橋区決定） 東京都市計画防災街区整備事業の決定（板橋三丁目地区防災街区整備事業）（板橋区決定）
平成19年１月11日	第135回	○西台二丁目周辺地区地区計画について ○土地区画整理事業を施行すべき区域の都市計画変更について
平成19年２月13日	第136回	●東京都市計画西台二丁目周辺地区地区計画の決定について （板橋区決定）（付議・答申－議案第139号） ●東京都市計画高度地区の変更について(板橋区決定) （付議・答申－議案第140号） ●東京都市計画用途地域の変更について(東京都決定) （諮問・答申－議案第141号） ●東京都市計画土地区画整理事業の変更について（東京都市計画土地区画整理事業板橋土地区画整理事業）（東京都決定） （諮問・答申－議案第142号） ●東京都市計画土地区画整理事業の変更について（東京都市計画土地区画整理事業板橋西部土地区画整理事業）（東京都決定） （諮問・答申－議案第143号） ●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第144号）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
平成19年６月13日	第137回	●東京都市計画ごみ処理場の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第145号）
平成19年９月５日	第138回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第146号） ○東京都市計画一団地の住宅施設（向原）の変更について ○東京都市計画地区計画（向原三丁目地区）の決定について ○東京都市計画一団地の住宅施設（成増）の変更について ○東京都市計画地区計画（成増五丁目地区）の決定について
平成19年11月１日	第139回	●東京都市計画一団地の住宅施設（向原）の変更（廃止）について （板橋区決定）（付議・答申－議案第147号） ●東京都市計画地区計画（向原三丁目地区）の決定について （板橋区決定）（付議・答申－議案第148号） ●東京都市計画一団地の住宅施設（成増）の変更（廃止）について （板橋区決定）（付議・答申－議案第149号） ●東京都市計画地区計画（成増五丁目地区）の決定について （板橋区決定）（付議・答申－議案第150号） ●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第151号）
平成20年１月11日	第140回	●東京都市計画道路（都市高速道路第５号線）の変更について （東京都決定）（諮問・答申－議案第152号） ●東京都市計画道路（幹線街路環状第８号線）の変更について （東京都決定）（諮問・答申－議案第153号） ○東京都市計画防災街区整備方針の変更について
平成20年４月２日	第141回	●東京都市計画防災街区整備方針の変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第154号）
平成20年11月19日	第142回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第155号） ○東京都市計画都市再開発の方針の変更について ○東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について
平成20年12月22日	第143回	●東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第156号） ●東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について （東京都決定）（諮問・答申－議案第157号）
平成21年3月24日	第144回	●東京都市計画特別緑地保全地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第158号） ●一般廃棄物処理施設に係る建築基準法第51条許可について （板橋区決定）（付議・答申－議案第159号）
平成21年10月28日	第145回	●東京都市計画防火地域及び準防火地域等の変更について （板橋区決定）（付議・答申－議案第160号）
平成21年11月26日	第146回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第161号）
平成22年１月12日	第147回	●東京都市計画都市高速鉄道の変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第162号）
平成22年７月28日	第148回	○板橋区都市計画マスタープラン(第２次)中間のまとめについて ○東京都市計画地区計画((仮称)中台二丁目北地区)の決定について
平成22年11月８日	第149回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第163号） ●東京都市計画地区計画(中台二丁目北地区)の決定について （板橋区決定）（付議・答申－議案第164号） ○東京都市計画地区計画(新河岸二丁目工業地区)の決定について ○板橋区都市計画マスタープラン(第２次)素案について

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
平成23年３月11日	第150回	●東京都市計画地域冷暖房施設(光が丘地区地域冷暖房施設)の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第165号） ●板橋区都市計画マスタープラン(第２次)の策定について（板橋区決定）　（諮問・答申－議案第166号）
平成23年６月29日	第151回	●板橋区景観計画(案)の意見聴取について　（付議・答申－議案第167号） ○板橋区最高限度高度地区等検討部会の設置について
平成23年11月11日	第152回	●東京都板橋区都市計画審議会運営規程の一部改正について　（付議・答申－議案第168号） ●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第169号） ●東京都市計画沿道地区計画(板橋区国道254号線(川越街道) B地区)の決定について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第170号） ●東京都市計画地区計画（新河岸二丁目工業地区）の決定について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第171号） ○板橋区最高限度高度地区等検討部会について
平成24年２月13日	第153回	●東京都市計画特別緑地保全地区の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第172号） ○板橋区最高限度高度地区等について
平成24年５月30日	第154回	○板橋区最高限度高度地区等の策定について
平成24年11月11日	第155回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第173号）
平成25年１月31日	第156回	○東京都市計画　生産緑地地区の変更について ○旧板橋宿周辺地区のまちづくりに係る都市計画等について
平成25年5月13日	第157回	●東京都市計画　生産緑地地区の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第173号） ●東京都市計画地区計画（旧板橋宿周辺地区）の決定について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第174号） ○最高限度高度地区（絶対高さ）及び敷地面積の最低限度について
平成25年8月30日	第158回	○板橋区景観計画変更案について （加賀一・二丁目地区景観形成重点地区指定）
平成25年11月11日	第159回	●東京都市計画　生産緑地地区の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第175号）
平成26年１月７日	第160回	○最高限度高度地区（絶対高さ）及び敷地面積の最低限度について
平成26年5月23日	第161回	○板橋区景観計画変更案（常盤台一・二丁目地区景観形成重点地区） ○大山まちづくり総合計画について
平成26年8月29日	第162回	○東京都市計画　都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の変更について ○東京都市計画　防災街区整備方針の変更について
平成26年10月22日	第163回	●東京都市計画　都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の変更について（東京都決定）　（諮問・答申－議案第176号） ●東京都市計画　防災街区整備方針の変更について（東京都決定）　（諮問・答申－議案第177号） ●東京都市計画　生産緑地地区の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第178号）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
		○東京都市計画　都市再開発方針の変更について ○東京都市計画　住宅市街地の開発整備の方針の変更について ○最高限度高度地区（絶対高さ）及び敷地面積の最低限度の都市計画原案について
平成27年1月8日	第164回	●東京都市計画　都市再開発方針の変更について（東京都決定）　（諮問・答申－議案第179号） ●東京都市計画　住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）　（諮問・答申－議案第180号） ●東京都市計画　用途地域（敷地面積の最低限度）の変更について（東京都決定）（諮問・答申－議案第181号） ●東京都市計画　高度地区（絶対高さ）の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第182号） ○若木周辺地区における新たな防火規制区域の指定について
平成27年5月29日	第165回	○東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の決定について
平成27年9月8日	第166回	●東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の決定について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第183号）
平成27年11月4日	第167回	●東京都市計画　生産緑地地区の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第184号）
平成28年5月12日	第168回	○部会の設置について（板橋区都市計画マスタープラン改定部会の設置） ○高島平地域グランドデザインについて
平成28年9月7日	第169回	○部会の設置について（都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案に関する検討部会） ○板橋区都市計画マスタープランの改定に向けた取組について ○東京都市計画地区計画（大谷口一丁目周辺地区）について
平成29年1月18日	第170回	●東京都市計画　生産緑地地区の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第185号） ●東京都市計画　地区計画（大谷口一丁目周辺地区）の決定について（板橋区決定） （付議・答申－議案第186号） ○板橋区都市計画マスタープランの改定について ○「都市計画法第２１条の２に基づく都市計画提案に関する検討部会」の設置について ○補助８２号線板橋地区の都市防災不燃化促進事業導入に伴う高度地区等の変更について
平成29年5月11日	第171回	○板橋区都市計画マスタープランの改定（素案）について ○東京都市計画地区計画（向原三丁目地区）の変更について
平成29年6月30日	第172回	○大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業にかかる都市計画について
平成29年9月11日	第173回	●東京都市計画都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線の変更について（東京都決定）　（諮問・答申－議案第187号） ●東京都市計画地区計画（向原三丁目地区）の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第188号） ●大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業にかかる都市計画について　（付議・答申－議案第189号） 東京都市計画地区計画の決定について（板橋区決定） （大山駅西地区地区計画）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
		東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（板橋区決定）（大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業） 東京都市計画高度利用地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画緑地第46号赤塚五丁目緑地の変更について（板橋区決定）（付議・答申－議案第190号） ○東京都市計画地区計画（赤塚六丁目北地区）の原案について
平成29年11月６日	第174回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定）（付議・答申－議案第191号） ○板橋区都市計画マスタープランの改定（案）について
平成30年１月９日	第175回	●東京都市計画地区計画（赤塚六丁目北地区）の決定について（板橋区決定）（付議・答申－議案第192号） ●東京都市計画土地区画整理事業（板橋西部土地区画整理事業）の変更について（東京都決定）（諮問・答申－議案第193号） ○大谷口周辺地域での新たな防火規制区域の指定について
平成30年２月16日	第176回	●板橋区都市づくりビジョンの策定について（付議・答申－議案第194号）
平成30年５月８日	第177回	●東京都市計画公園第3・3・36号東板橋公園の変更について（板橋区決定）（付議・答申－議案第195号） ○板橋駅板橋口地区市街地再開発事業にかかる都市計画について ○東京都市計画地区計画（若木二・三丁目地区）について
平成30年９月11日	第178回	●板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業にかかる都市計画について（付議・答申－議案第196号） 東京都市計画地区計画の決定について（板橋区決定） 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（板橋区決定） 東京都市計画高度利用地区の変更について(板橋区決定) 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） ●東京都市計画地区計画（若木二・三丁目地区）の決定について（板橋区決定）（付議・答申－議案第197号） ○「都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案に関する検討部会」の委員について
平成30年10月31日	第179回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定）（付議・答申－議案第198号） ○東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）について ○板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る都市計画について
平成31年１月10日	第180回	●東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(板橋区決定)（付議・答申－議案第199号） ●板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る都市計画について（付議・答申－議案第200号） 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（板橋区決定） 東京都市計画地区計画の決定について（板橋区決定） 東京都市計画高度利用地区の変更について(板橋区決定) ●東京都市計画高度地区の変更について(板橋区決定)（付議・答申－議案第201号）

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
令和元年６月７日	第181回	●東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）の決定について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 202 号） ○東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の原案について ○東武鉄道東上本線（大山駅付近）の連続立体交差化計画及び関連する道路計画並びに大山駅の駅前広場計画について
令和元年９月12日	第182回	●東京都市計画都市高速鉄道（東武鉄道東上本線）の変更について（東京都決定）　（諮問・答申－議案第 203 号） ●東京都市計画道路（区画街路都市高速鉄道東武鉄道東上本線付属街路第１号線ほか５路線）の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第 204 号） ●東京都市計画道路（区画街路板橋区画街路第９号線）の変更について（板橋区決定）（付議・答申－議案第 205 号）
令和元年11月７日	第183回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 206 号） ●特定生産緑地の指定について （付議・答申－議案第 207 号） ●東京都市計画一団地の住宅施設の変更について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第 208 号） ●東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の決定について（板橋区決定）　（付議・答申－議案第 209 号）
令和２年９月２日	第184回	○東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の原案について ○東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更原案について ○東京都市計画沿道地区計画（板橋区国道 254 号線（川越街道）Ａ地区沿道地区計画）の変更原案について
令和２年11月５日	第185回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 210 号） ●特定生産緑地の指定について （付議・答申－議案第 211 号） ●板橋区景観計画の変更について （付議・答申－議案第 212 号） ○東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について ○東京都市計画都市再開発の方針について
令和３年１月15日	第186回	●東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について（東京都決定）　（諮問・答申－議案第 213 号） ●東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定）　（諮問・答申－議案第 214 号） ○板橋駅西口周辺地区地区計画に係る都市計画について
令和３年１月29日	第187回	●東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の決定について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 215 号） ●東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 216 号） ●東京都市計画沿道地区計画（板橋区国道 254 号線（川越街道Ａ地区）の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 217 号） ○東京都市計画特別工業地区について

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
令和３年５月10日	第188回	●東京都市計画特別工業地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 218 号） ●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 219 号） ●東京都市計画地区計画 板橋駅板橋口地区地区計画の変更について（板橋区決定）（付議・答申－議案第 220 号） ●東京都市計画地区計画 板橋駅西口地区地区計画の変更について（板橋区決定）（付議・答申－議案第 221 号） ●東京都市計画地区計画 板橋駅西口周辺地区地区計画の決定について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 222 号） ○板橋区都市づくり推進条例について
令和３年11月１日	第189回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 223 号） ●特定生産緑地の指定について （付議・答申－議案第 224 号） ○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」の指定（舟渡四丁目南地区）について ○東京都市計画防災街区整備方針について ○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に係る都市計画について
令和４年１月14日	第190回	●板橋区景観計画の変更について （付議・答申－議案第 225 号） ○用途地域等の一括変更について
令和４年３月28日	第191回	●東京都市計画防災街区整備方針の変更について （諮問・答申－議案第 226 号） ●大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業に係る都市計画について（付議・答申－議案第 227 号） 東京都市計画地区計画大山駅西地区地区計画の変更について（板橋区決定） 東京都市計画第一種市街地再開発事業 大山駅ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定について（板橋区決定） 東京都市計画高度利用地区の変更について(板橋区決定) 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（板橋区決定）
令和４年５月13日	第192回	○舟渡四丁目南地区に係る都市計画について ○東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針について ○清水町・蓮沼町周辺地区での新たな防火規制区域の指定について
令和４年７月21日	第193回	●東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について （諮問・答申－議案第 228 号）
令和４年９月１日	第194回	●舟渡四丁目南地区に係る都市計画について （付議・答申－議案第 229 号） 東京都市計画地区計画舟渡四丁目南地区の決定について（板橋区決定） 東京都市計画高度利用地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） ○東京都市計画生産緑地地区の変更（番号 116）について

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
令和４年11月16日	第195回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について （付議・答申－議案第 230 号） ○用途地域等の一括変更について ○高島平地域都市再生実施計画について
令和５年１月11日	第196回	●用途地域等の一括変更について（東京都決定） （諮問・答申－議案第 231 号） 東京都市計画区域区分の変更について（東京都決定） 東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定） ●用途地域等の一括変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 232 号） 東京都市計画特別工業地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について （板橋区決定）
令和５年10月30日	第197回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 233 号）
令和６年１月19日	第198回	●東京都市計画道路幹線街路環状第６号線の変更について （東京都決定）　（諮問・答申－議案第 234 号） ○東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の原案について
令和６年３月26日	第199回	○部会の設置について（板橋区都市づくりビジョン改定部会） ○板橋区都市づくりビジョンの改定に向けた取組について ○高島平地域交流核形成まちづくりプラン案について
令和６年９月９日	第200回	●東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画の変更について （板橋区決定）　（付議・答申－議案第 235 号） ○東京都板橋区都市計画審議会 板橋区都市づくりビジョン改定部会の委員について ○高島平地域交流核形成まちづくりプランについて ○高島平二・三丁目周辺地区 地区計画の策定に向けた区案について ○東京都市計画公園（板橋公園）の変更について
令和６年11月12日	第201回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 236 号） ○西北部流通業務団地の変更について ○「板橋区都市づくりビジョン」の改定骨子案について
令和７年１月27日	第202回	●東京都市計画流通業務団地西北部流通業務団地の変更について（東京都決定）　（諮問・答申－議案第 237 号） ●東京都市計画公園板橋公園の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 238 号） ●東京都市計画特別緑地保全地区の変更（板橋区決定） （付議・答申－議案第 239 号） ○板橋区都市づくりビジョンの改定（素案）について ○高島平二・三丁目周辺地区　地区計画原案について
令和７年４月21日	第203回	●東京都市計画地区計画（高島平二・三丁目周辺地区）の決定について（板橋区決定）（付議・答申－議案第 240 号） ○上板南口まちづくりビジョン（案）について ○東京都板橋区都市計画審議会 板橋区都市づくりビジョン改定部会の委員について
令和７年10月29日	第204回	●東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） （付議・答申－議案第 241 号） ○板橋区都市づくりビジョンの改定（案）について

開催年月日	回	審議案件 （●審議事項、○報告事項）
令和８年１月20日	第205回	●板橋区景観計画の変更について（意見聴取） （付議・答申－議案第 242 号） ○加賀史跡公園及び板橋緑地に係る都市計画について
令和８年３月26日	第206回	●板橋区都市づくりビジョンの策定について （付議・答申－議案第 243 号） ○第 205 回板橋区都市計画審議会報告事項「加賀史跡公園及び板橋緑地に係る都市計画」について

3　都市計画主要年表

年	月　日	法令・告示番号		事　　項
大正	8. 4. 5	法	36	都市計画法制定〔昭44.6廃止〕
	8. 4. 5	法	37	市街地建築物法制定〔昭25.11廃止〕
	12.12.24	法	53	特別都市計画法制定（震災のため）〔昭16廃止〕
	15. 9.14	内	134	風致地区指定（明治神宮内外苑附近他4か所）
昭和	2. 8.			街路12系統計画樹立
	8. 4. 6	内	189	美観地区指定（皇居外郭一帯）
	21. 3.26	戦	3	街路の変更（戦災復興計画による）
	21. 8.20	戦	97	用途地域の既存指定を廃止、新たに指定
	21. 9. 4	戦	134	防火地域の既存指定を廃止、新たに指定
	21. 9.11	法	19	特別都市計画法制定（戦災のため）〔昭29.5廃止〕
	23. 7.26	建	17	緑地地域指定（区部の周辺部）〔昭44.5廃止〕
	24. 5.24	法	100	建設業法制定
	25. 3. 2	建	112	街路の変更（幅員の大幅縮小）
	25. 5.24	法	201	建築基準法制定〔市街地建築物法廃止〕
	25. 5.26	法	205	国土総合開発法制定
	25. 6. 1	法	219	首都建設法制定〔昭31.6廃止〕
	25.12.22	建	2269	建築基準法施行による用途地域の再検討
	26. 3.19	建	119	建築基準法施行による防火地域の再検討
	26. 3.19	建	120	建築基準法施行による空地地区の再検討
	26. 4. 9	建	236	文教地区指定（本郷地区外他10か所）
	26. 6. 9	法	219	土地収用法制定
	26.12.17	建	1047	第二種特別工業地区指定
	27. 5.31	法	160	耐火建築促進法制定〔昭36.6廃止〕
	28.12.24	建	1523	住居専用地区指定
	29. 5.20	法	119	土地区画整理法制定
	31. 4.26	法	83	首都圏整備法制定〔首都建設法廃止〕
	32. 5.16	法	106	駐車場法制定
	34. 8.18	建	1533	都市高速道路計画決定
	35. 5.17	建	84	住宅地区改良法制定
	35. 6.15	建	1133	副都心計画決定（新宿）
	36. 6. 1	法	109	公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律制定〔昭44.6廃止〕
	36. 6. 1	法	110	防災建築街区造成法制定〔昭44.6廃止、耐火建築促進法廃止〕
	36.12.26	建	2963	市街地改造事業計画決定（新橋駅前）
	37. 5. 1	建	1204	小売店舗地区指定〔昭48.12廃止〕
	38. 1.18	建	47	高度地区指定
	38. 1.18	建	48	準防火地域を広範囲に指定、空地地区の１割緩和
	38. 7.11	法	134	新住宅市街地開発法制定
	39. 2. 7	建	148	環状６号線内側街路の再検討
	39. 7. 9	法	160	住宅地造成事業に関する法律制定〔昭44.6廃止〕
	39.10.23	建	3040	容積地区指定（環状６号線と荒川に囲まれた区域）〔昭48.11廃止〕
	39.10.23			容積地区指定による用途、防火地域、空地、小売店舗、住居専用、高度地区等の再検討

年	月　日	法令・告示番号		事　　項
昭和	40.12.28	建	3659	多摩ニュータウン計画決定
	41. 2.25	建	303	臨港地区指定（江東、中央、港、品川）
	41. 7. 1	法	110	流通業務市街地の整備に関する法律制定
	41. 7.30	建	2428	環状６号線外側街路の再検討
	43. 2.14	建	174	容積地区の追加指定（環状６号線の外側）〔昭48.11廃止〕
	43. 2.14			容積地区の追加指定による用途、防火地域、空地、小売店舗、住居専用、高度地区等の再検討
	43. 6.15	法	100	都市計画法制定〔大正8年制定の都市計画法廃止〕
	44. 6. 3	法	38	都市再開発法制定〔公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律廃止、防災建築街区造成法廃止〕
	44. 6.23	法	49	地価公示法制定
	45. 6. 1	法	109	建築基準法改正
	45.12.22			空地地区変更
	45.12.22			高度地区指定（多摩地区）
	45.12.26			市街化区域・市街化調整区域指定
	46. 4. 1	法	31	建設業法の一部を改正する法律（建設業登録制から許可制へ）
	47. 6.15	法	66	公有地の拡大の推進に関する法律制定
	48. 9. 1	法	72	都市緑地保全法制定
	49. 6. 1	法	67	都市計画法改正
	49. 6. 1	法	68	都市計画法改正
	49. 6.25	法	92	国土利用計画法制定
	50. 4. 1			特別区へ都市計画決定事務の一部を移管
	50. 7.16	法	66	都市再開発法改正
	50. 7.16	法	67	大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法制定
	50. 7.16	法	66.67	都市計画法改正
	51.11.15	法	83	建築基準法改正（日影による中高層の建築物の高さの制限等）
	55. 5. 1	法	34	幹線道路の沿道の整備に関する法律制定
	55. 5. 1	法	35	都市計画法改正
	55. 5.27	法	62	都市再開発法改正
	57. 5.21	法	52	土地区画整理法改正
	61. 5.16	法	49	新住宅市街地開発法改正（特定業務施設の導入）
	62. 6. 2	法	47	国土利用計画法改正（監視区域制の導入）
	62. 6. 2	法	62	民間都市開発の推進に関する特別措置法制定（㈶民間都市開発推進機構の設置）
	62. 6. 5	法	66	建築基準法改正（第一種住居専用地域内における三階建て住宅の高さ制限緩和）
	63. 5.20	法	49	都市再開発法及び建築基準法の改正（再開発地区計画）
平成	2. 6.29	法	61	都市計画法及び建築基準法の一部改正（遊休土地転換利用促進地区、用途別容積型地区計画及び住宅地高度利用地区計画の導入）
	3. 4.26	法	39	生産緑地法改正（生産緑地制度の改正）
	3. 5.21	法	79	行政事務に関する国と地方の関係等の整理及び合理化に関する法律

年	月 日	法令・告示番号		事 項
平成	4. 6.26	法	82	都市計画法及び建築基準法の一部改正（住居系用途地域の細分化）
	5.11.12	法	89	行政手続法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律
	6. 6.29	法	49	地方自治法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（中核市制度）
	6. 6.29	法	62	建築基準法の一部改正（住宅地下室の容積緩和制度導入）
	6. 6.29	法	63	建設業法の一部を改正する法律（建設業許可有効期限が３年から５年へ）
	6. 6.29	法	44	高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
	7. 2.26	法	13	都市再開発法等の一部を改正する法律
	7. 2.26	法	14	被災市街地復興特別措置法（被災市街地復興推進地域）
	7. 3. 1	法	15	大都市地域における住宅及び住宅地等の供給の促進に関する特別措置等の一部を改正する法律（都心共同住宅供給事業制度創設）
	7. 4.19	法	68	都市緑地保全法の一部を改正する法律（区市町村による、緑地の保全・推進に関する基本計画の策定ほか）
	7. 5.19	法	96	地方分権推進法
	7.10.27	法	123	建築物の耐震改修の促進に関する法律
	8. 5.24	法	48	幹線道路の沿道の整備に関する法律の一部を改正する法律（沿道地区計画制度創設）
	9. 5. 9	法	50	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（防災街区整備地区計画）
	9. 6.13	法	79	都市計画法建築基準法の一部を改正する法律（高層住居誘導地区制度創設）
	9. 6.13	法	81	環境影響評価法
	10. 5. 8	法	54	地方自治法等の一部を改正する法律（都区制度改革）
	10. 5.29	法	79	都市計画法の一部を改正する法律（特別用途地区に類型の廃止ほか）
	10. 6.12	法	100	建築基準法の一部を改正（建築確認・検査の民間開放、中間検査の導入ほか）
	11. 7.16	法	87	地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（地方分権）
	12. 5.19	法	73	都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（都市計画区域マスタープランほか）
	13. 5.25	法	37	都市緑地保全法の一部を改正する法律（緑化施設整備計画ほか）
	14. 4. 5	法	22	都市再生特別措置法
	14. 7.12	法	85	建築基準法等の一部を改正する法律（都市計画の提案、地区計画の統合ほか）
	14. 7.12	法	86	高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の推進に関する法律の一部改正（バリアフリー化の義務付け）
	15. 6.20	法	101	建築基準法の一部改正（４ｍ未満の道路のみに接する場合の条例制定等）

年	月　日	法令・告示番号		事　　項
平成	15. 6.20	法	101	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律一部改正（防災街区整備方針、特定防災街区整備地区及び防災街区整備事業）
	15.12.24	法	155	高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（東京都建築安全条例の一部改正で第２章第３節廃止）
	16. 5.28	法	61	建築基準法の一部改正（建築物の安全性及び市街地の防災機能強化）
	16. 6.18	法	109	都市緑地保全法等の一部を改正する法律（都市緑地法への名称変更、緑地保全地域の創設ほか）
	16. 6.18	法	110	景観法制定
	16. 6.18	法	111	建築基準法の一部改正（景観法制定関連）
	16. 6.18	法	189	屋外広告物法の一部改正（景観計画との関係、簡易除却対象となる広告物等の拡大、屋外広告業の登録ほか建築基準法の一部改正）
	16. 6.18	法	101	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の一部改正（防災街区整備方針、特定防災街区整備地区及び防災街区整備事業）
	17. 5. 6	法	41	都市鉄道等利便増進法
	17. 6.22	法	89	総合的な国土の形成を図るための国土総合開発法の一部を改正する等の法律（国土形成計画ほか）
	17.10.21	法	102	郵政民営化法等の施行に伴う関係法律び整備等に関する法律
	17.11. 7	法	120	建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（耐震改修促進計画の作成、建築物に対する指導等の強化）
	18. 2.10	法	5	石綿による健康等に係る被害の防止のための大気汚染防止法等の一部を改正する法律（石綿等の飛散・発散に対する措置）
	18. 4. 1	法	30	宅地造成等規制法等の一部を改正する法律（盛土の崩落の防止基準ほか）
	18. 5.31	法	46	都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（大規模集客施設の立地規制、開発許可制度の見直し、用途を緩和する地区計画制度の創設ほか）
	18. 6. 7	法	53	中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律（基本理念の創設、市町村が策定する基本計画の認定制度の創設ほか）
	18. 6.20	法	91	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律制定
	18. 6.21	法	92	建築物の安全性の確保を図るための建築基準法の一部を改正する法律（建築確認・検査の厳格化、指定確認検査機関の業務の適正化、建築士等の業務の適正化及び罰則の強化）
	18.12.20	法	114	建築士法等の一部を改正する法律

年	月 日	法令・告示番号		事 項
平成	19. 3.31	法	19	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（防災街区整備地区計画の区域内における建築物の容積配分制度の創設、都市再生推進法人制度の創設）
	20. 5.23	法	40	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（市町村における歴史的風致維持向上計画の策定、歴史的風致形成建造物の指定、地区計画制度ほか）
	20. 6.18	法	75	空港整備法及び航空法の一部を改正する法律（空港区分の見直し）
	20.11. 4	法	40	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律
	20.12. 5	法	87	長期優良住宅の普及の促進に関する法律制定
	23. 5. 2	法	35	都市再生特別措置法の一部を改正する法律(特定都市再生緊急整備地域制度の創設、道路占用許可基準の特例ほか)
	23. 5. 2	法	37	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(都市計画決定における国及び都道府県の関与の縮減等)
	23. 8.30	法	105	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(都市計画決定における権限移譲等)
	25. 6.14	法	44	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（都市計画図書の写しを国土交通大臣への送付の廃止等）
	25. 5.29	法	20	建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律
	26. 5.21	法	39	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（立地適正化計画制度の創設）
	26. 6.4	法	54	建築基準法の一部を改正する法律
	26. 6.4	法	54	建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律
	26. 6.27	法	92	建築士法の一部を改正する法律
	29. 5.12	法	26	都市緑地法等の一部を改正する法律（都市公園における保育所等の設置、田園住居地域の追加、特定生産緑地の創設等）
	30. 4.25	法	22	都市再生特別措置法の一部を改正する法律（低未利用地土地権利設定等促進計画制度の創設等）
	30. 6.27	法	67	建築基準法の一部を改正する法律（防火地域・準防火地域に建蔽率の10%緩和等）
	30.12.14	法	93	建築士法の一部を改正する法律（試験制度の緩和等）
令和	2. 6.10	法	43	都市再生特別措置法の一部を改正する法律（災害ハザードエリアにおける立地抑制、まちなかウォーカブルの推進）
	3. 5.10	法	31	特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（流域治水関連法）
	4. 3.31	条例	31	東京都駐車場条例（地域ルールの適用対象の拡大）
	4. 5.27	法	55	宅地造成等規制法の一部を改正する法律（題名を『宅地造成及び特定盛土等規制法』に改める、規制区域の変更、罰則規定の強化ほか）

年　月　日	法令・告示番号	事　　項
令和　6. 5.29	法　　40	都市緑地法の一部改正する法律（国が都市緑地に関する基本方針の策定、都市計画において自然的環境の整備や保全の重要性を考慮、脱炭素に資する民間都市開発事業の認定制度等）

参考文献

○ 国勢調査報告		総務省統計局
○ 東京都の統計		東京都総務局
○ 都市計画のあらまし	令和５年	東京都都市整備局
○ 板橋区の統計		板　　橋　　区

板橋区の都市計画　令和８年４月版

編集及び発行　東京都板橋区
都市整備部　都市計画課
〒１７３－８５０１
東京都板橋区板橋二丁目66番１号
☎　０３（３５７９）２５５２