

まちづくりの実現に向けて

## 舟渡三丁目地区地区計画



板橋区都市整備部

# 目 次

1	建築物等の整備について（建築のルール）	1
2	地区計画の計画書	2～4
3	地区計画の解説	
	・地区区分、建築物の用途の制限について	5～6
	・建築物の高さの最高限度について	6
	・建築物の色彩の制限について	7
	・垣又はさくの構造制限	7



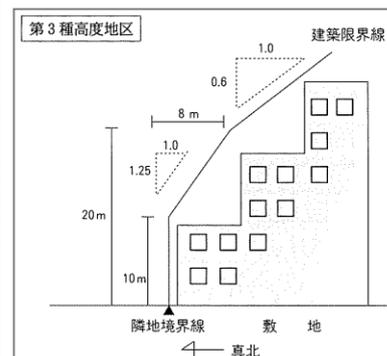
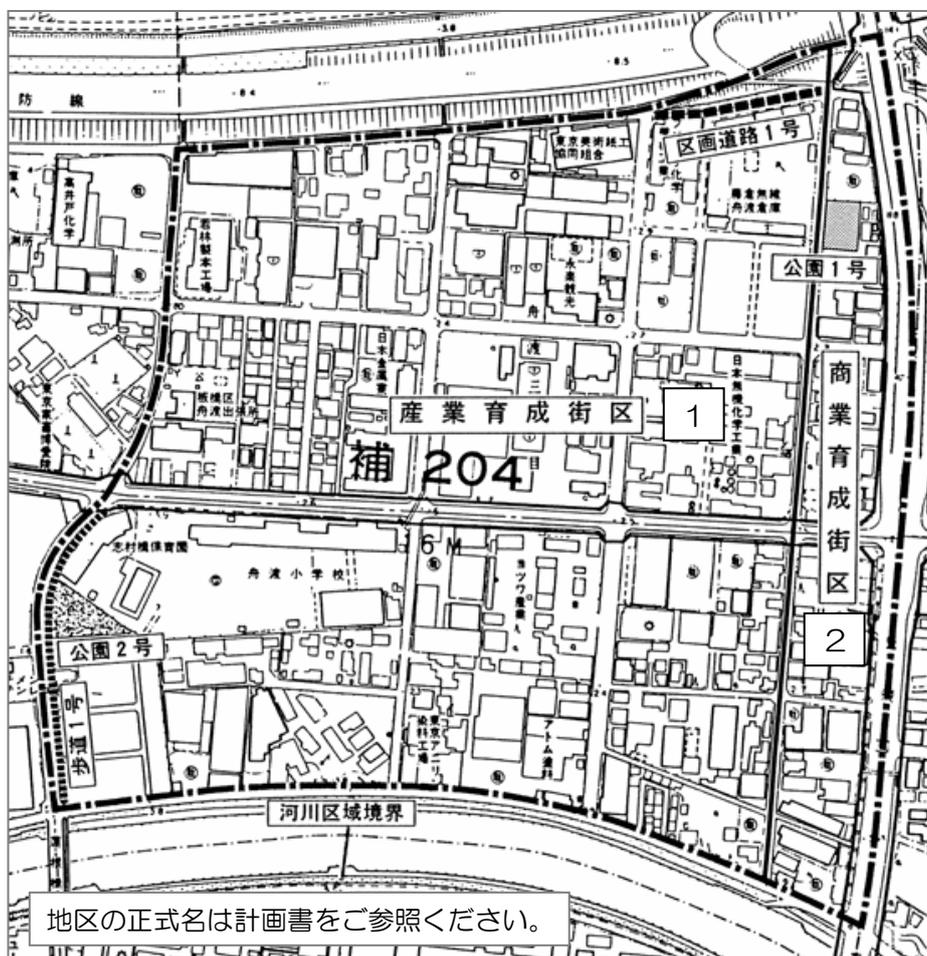
**「まちのルール」で守ろう、  
育てよう、自分達のまち！！  
緑豊かでうるおいある、安全・安心で  
快適に暮らせるまちづくり！！**

# 1 建築物等の整備について（建築のルール）

地区計画は、**建築行為等の着手30日前までに届出が必要です。**

地区の区分		地区計画の概要
1	2	
[性風俗店・倉庫] ● [工場] ● [共同住宅等] ●	●	<b>①建築物等の用途の制限</b> 健全で活力ある地区環境の形成を図るため、性風俗店、倉庫等の立地を制限します。 1 の地区では、防災面で危険のある工場や生産環境の保全・育成を図るため、戸数 15 戸以上又は敷地面積 500 ㎡以上の共同住宅（大規模マンション）等の立地を制限します。また、防災面で危険のある工場も制限します。 2 の地区では、商業地の形成に支障のある工場などの立地を制限します。
● 右下図参照		<b>②建築物等の高さの最高限度</b> 住環境と生産環境を保護するため、第3種高度地区と同様の制限を定めます。
●	●	<b>③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b> 建築物の外壁等の色は白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とします。
●	●	<b>④垣又はさくの構造の制限</b> 道路に面する垣又はさくの構造は生垣またはフェンスとします。

※詳細は、「2 地区計画の計画書」をご確認ください。



## 2 地区計画の計画書

平7.3.27  
板橋区告示第140号

平11.11.11  
板橋区告示第848号

名 称	舟渡三丁目地区地区計画	
位 置	板橋区舟渡三丁目地内	
面 積	約 19.5 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目 標	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。
	土地利用の方 針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 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。</li> <li>(2) 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。</li> </ol> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

地 区 整 備 計 画	位 置		板橋区舟渡三丁目地内			
	面 積		約 19.5 ha			
	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	6.0 m	約 100 m	拡幅 新設
	公 園	名 称	面 積			備 考
		公 園 1 号	約 600 m <sup>2</sup>			新 設
		公 園 2 号	約 650 m <sup>2</sup>			既 設
	その 他 の 公 共 空 地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		歩 道 1 号	2.5 m	約 195 m	新 設	
	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 に 関 する 事 項	建築物等の 用途の制限 ※	<p>次に掲げる用途に供するために建築物を建築し又は建築物の用途を変更してはならない。</p> <p>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。</p> <p>1. 建築基準法別表第二(㉞)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。</p> <p>2. 建築基準法別表第二(㉞)項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの。</p> <p style="text-align: center;"><b>表欄外(P5)の「注1」をご確認下さい。</b></p> <p>3. 戸数15戸以上又は敷地面積が500 m<sup>2</sup>以上の共同住宅及び長屋。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(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 m<sup>2</sup>未満のもの。</p> <p>(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。</p> <p>4. 倉庫業を営む倉庫。</p>			<p>次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。</p> <p>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。</p> <p>1. 建築基準法別表第二(㉞)項第2号に掲げる工場(店舗に併設するので自動車修理、自動車整備を目的とする工場を除く。)</p> <p>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。</p> <p>3. 倉庫業を営む倉庫。</p>	

地 区 整 備 計 画	建築物等 に 関 連 す る 事 項	建築物等の 高さの 最高限度 ※	<p>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。</p> <p>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は、当該建築物の部分に対しては、当該規定は、適用しない。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 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。</p>	
			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。

注 1) 計画書中「建築物の用途の制限」の「産業育成街区」の 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」及び、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」とあるのは、法改正により、「建築基準法別表第二(る)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」及び、2.「建築基準法別表第二(る)項第 2 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの」となっています。

### 3 地区計画の解説

#### ■地区区分、建築物の用途の制限について

地区特性に合わせたまちの将来像（計画書の「土地利用の方針」で定めている。）を実現するため、地区を以下の 2 つに区分し、建築基準法による「用途地域」の制限に加えて、地区計画において以下のように建物の用途を制限しています。

#### 商業育成街区

##### 【建築物の用途の制限】：

- ① 建築基準法別表第 2 (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二条第 6 項第 4 号に掲げる宿泊施設に掲げる建築物
  - ③ 倉庫業を営む倉庫
- ① 作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内であり、かつ、出力の合計が 0.75kw 以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの以外の工場  
 ② 専ら性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場として政令で定めるものを経営する営業



#### 産業育成街区

##### 【建築物の用途の制限】：

- 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。
- ④ 倉庫業を営む倉庫

法改正により、(る)項第 1 号及び、(る)項第 2 号となります。

- ①(1)火薬類取締法の火薬類の製造  
 (2)消防法第2条第7項に規定する危険物の製造  
 (3)マッチの製造  
 (4)ニトロセルロース製品の製造  
 (7)引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造  
 (8)乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造  
 (9)木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）  
 (11)可燃性ガスの製造（アセチレンガスの製造、ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業として行われる可燃性ガスの製造を除く。）  
 (12)圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）  
 (20)アスファルトの精製  
 (22)セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造  
 (24)炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎  
 (30)石綿を含有する製品の製造又は粉碎  
 (31)(1)から(30)に掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業。

- ②危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの  
 火薬 20t、爆薬 10t、工業雷管・電気雷管及び信号雷管 250 万個、銃用雷管 2500 万個、実包及び空砲 1000 万個、信管及び火管 50 万個、導爆線 500km、導火線 2500km、電気導火線 10 万個、信号炎管・信号火箭及び煙火 2t を超えるもの、その他火薬又は爆薬を使用した火工品、マッチ 150t、圧縮ガス 3500 m<sup>3</sup>、液化ガス 35t、可燃性ガス 350 m<sup>3</sup> を超えるもの、第一石油類、第二石油類、第三石油類、又は第四石油類等の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

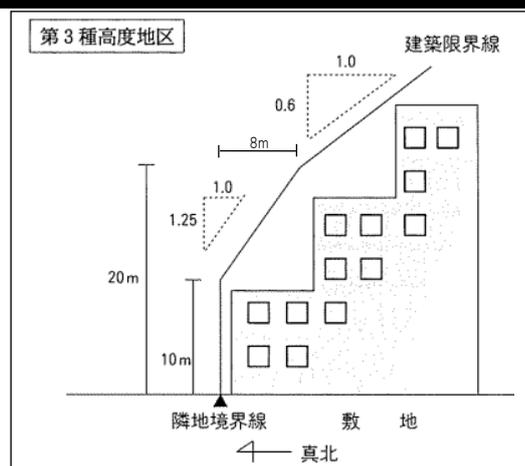
③共同住宅及び長屋の制限内容

		共同住宅及び長屋の敷地規模、戸数		
		500 m <sup>2</sup> 未満 かつ 15 戸未満	500 m <sup>2</sup> 以上 1000 m <sup>2</sup> 未満 かつ 15 戸以上 30 戸未満	1000 m <sup>2</sup> 以上 又は 30 戸以上
条件となる用途	共同住宅 のみの場合	○	×	×
	工場等(50%以上) 併設した場合	○	○	×
	区長が特に 認めた場合		○	○

■建築物の高さの最高限度について

産業育成街区では、居住者、従業員及び歩行者などに対して圧迫感や閉鎖感を少なくし、さらに日照・通風・採光などを確保し、住環境と生産環境を保護するため、第3種高度地区と同様の制限をしています。

第3種高度地区（詳細は右図参照）とは、当該部分から真北方向への境界線又は隣地境界線までの水平距離に応じて建築物の高さの最高限度を指定するというものです。



## ■建築物の色彩の制限について

### 外壁の色について

まとまりのあるまちなみ形成のため、建物の外壁の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調としています。

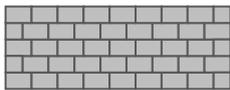
派手な色  
原色



## ■垣又はさくの構造制限

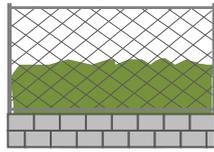
秩序ある街並みの形成を図るため、道路の沿道は、生垣や透過性のあるフェンス等にすることとします（高さ60cm以下の部分については対象外）。ただし、隣地境界側については制限していません。

ブロック塀



↑60cm

緑化フェンス



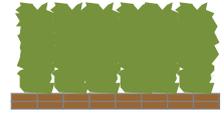
↑60cm以下

花壇



↑60cm以下

生垣



↑60cm以下

---

---

地区計画に関するお問い合わせは・・・

〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号  
(区役所北庁舎5階16番窓口)  
板橋区都市整備部建築指導課意匠審査係  
TEL 03-3579-2573 (直通)

---

---

令和3年4月作成