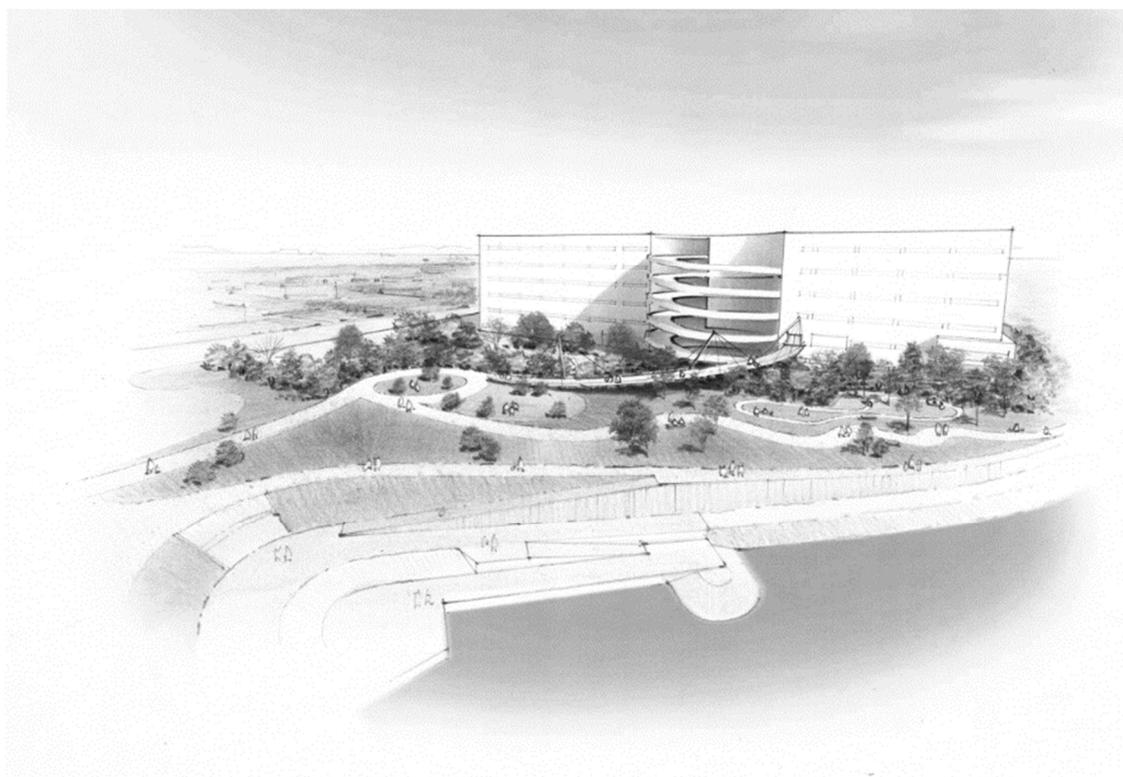


まちづくりの実現に向けて

舟渡四丁目南地区地区計画



板橋区都市整備部

目 次

1	建築物等の整備について（建物のルール）	2～3
2	地区計画の計画書・計画図	4～10
	■地区計画の計画書	4～8
	■地区計画の計画図	8～10
	■地区計画の方針附図	10

1 建築物等の整備について（建物のルール）

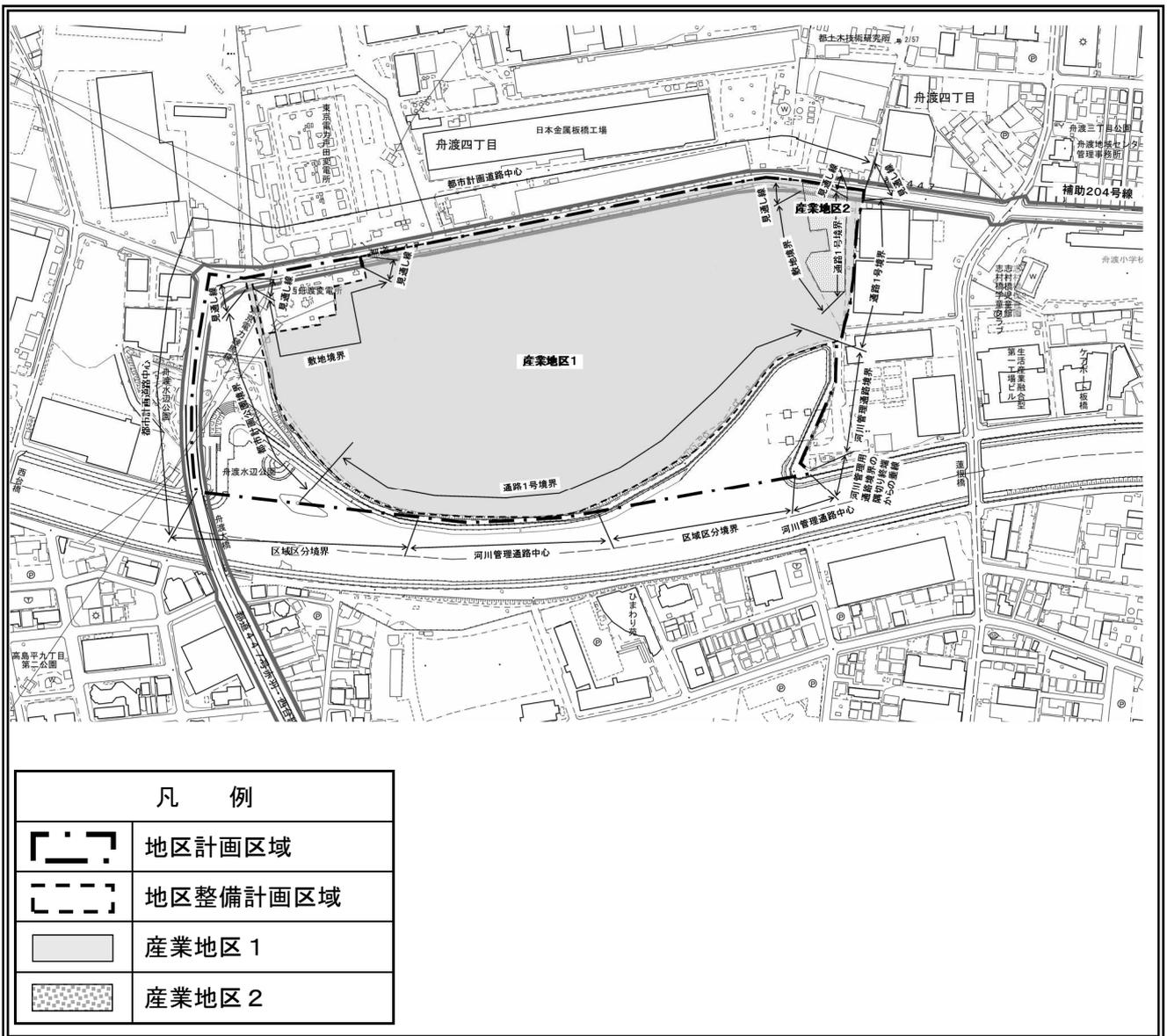
地区計画は、建築行為等の着手の30日前までに届出が必要です。

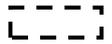
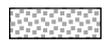
産業地区1	産業地区2	地区計画の概要
●	●	<p>①建築物等の用途の制限 工業専用地域にふさわしい土地利用を誘導するため、墓地及び葬祭場を規制します。</p>
●	●	<p>②建築物の敷地面積の最低限度 工業専用地域にふさわしい土地利用を誘導するため、敷地面積の最低限度を定めます。産業地区1は2,000㎡、産業地区2は1,000㎡です。</p>
●	●	<p>③壁面の位置の制限 円滑で安全な交通ネットワークの向上と、震災時の安全性の確保や周囲への圧迫感を軽減するため、壁面の位置の制限を定めます。産業地区1は都市計画道路線及び隣地境界線から4m、産業地区2は都市計画道路線から1mです。</p>
●	●	<p>④壁面後退区域における工作物の設置制限 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、都市計画道路補助第204号線の区域内に工作物の設置制限を定めます。</p>
●	●	<p>⑤建築物等の高さの最高限度 水害に強いまちを実現するため、建築物の高さの最高限度を定めます。産業地区1は45m、産業地区2は30m（高度地区による高さ）です。</p>
●	—	<p>⑥建築物の居室の床面の高さの最低限度 水害に強いまちを実現するため、建築物の居室の床面の高さの最低限度を定めます。産業地区1はTP※5.2m（新河岸川の浸水最大想定）で、産業地区2は定めません。</p>
●	●	<p>⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 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ます。</p>
●	●	<p>⑧垣又はさくの構造の制限 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ます。</p>

詳細は、「2 地区計画の計画書・計画図」をご確認ください。

※TPとは、東京湾の平均海面からの高さのことです。

<地区の区分>



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	産業地区 1
	産業地区 2

2 地区計画の計画書・計画図

令和4年9月14日
板橋区告示第391号

【舟渡四丁目南地区】

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	<p>本地区は、荒川と新河岸川に挟まれた位置にあり、荒川氾濫ハザードマップにおいては約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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>併せて、令和3年6月に公表した「令和3年度板橋区水害避難等対応方針」では、緊急避難場所の確保を課題としており、民間建築物等を活用した緊急垂直避難場所の確保について検討するとしている。</p> <p>本地区では、令和3年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。</p> <p>これらのことを受け、事業者との協働において地区計画を活用したまちづくりを推進することとし、本地区の特性を踏まえて、本地区の目標を「近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、水害に強い安心・安全なまち」の形成とする。</p>	
区 保 全 の 整 備 す ・ 開 発 方 針 及 び	土地利用の方針	<p>本地区にふさわしい土地利用を誘導し、近隣のものづくり産業と調和のあるまちなみと安心・安全な市街地の形成を図るため、地区の特性を踏まえて、2つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 水害に強いまちを実現するため、地区施設に避難施設（建築物内のうち水害の恐れのないT.P9.0m以上の高さとする。）、避難施設に接続する避難路を定める。また、建築物等に関する事項に建築物の居室の床面の高さの最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。 2 工業専用地域にふさわしい土地利用を誘導するため、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定める。 3 円滑で安全な交通ネットワークの向上と、震災時の安全性の確保や周囲への圧迫感を軽減するため、都市計画道路境界線及び隣地境界線からの壁面の位置の制限及び都市計画道路の区域内に工作物の設置制限を定める。 4 良好な市街地景観を形成していくため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 震災時の安全性を確保するとともに、防犯性の向上のため、垣又はさくの構造の制限を定める。 					
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>良好な市街地環境の形成を図るため、土地利用において、著しい交通集中、振動、騒音、悪臭、粉塵、光害などにより周辺のものづくり産業の操業環境等を害することがないように配慮する。</p> <p>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。</p>					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	面 積		備 考	
		広 場	広場 1 号	約2,530㎡		新設 新河岸川浸水高さ（最大想定）のT.P5.2m以上の高さに2,000㎡以上設け、区立舟渡水辺公園と一体的に整備する。	
			広場 2 号	約2,280㎡		新設	
			広場 3 号	約1,430㎡		新設 通路 1 号と接続する。	
		その他の 公共施設	名 称	幅 員	延 長		備 考
			通路 1 号	5 m～ 11.6m	約580m		新設（面積約2,890㎡）
			歩道状空地 1 号	1 m	約420m		新設 都市計画道路補助第204号線の境界線から1mとする。
		避難施設	名 称	面 積		備 考	
		避難施設	避難施設 1 号	約1,000㎡		建築物内のうち、荒川浸水高さ（最大想定）のT.P9.0m以上の高さに設け、避難路 1 号、2 号と接続する。	
			避難施設 2 号	約1,000㎡			
避難施設 3 号	約1,000㎡						
避難施設 4 号	約1,000㎡						
避難施設 5 号	約1,000㎡						

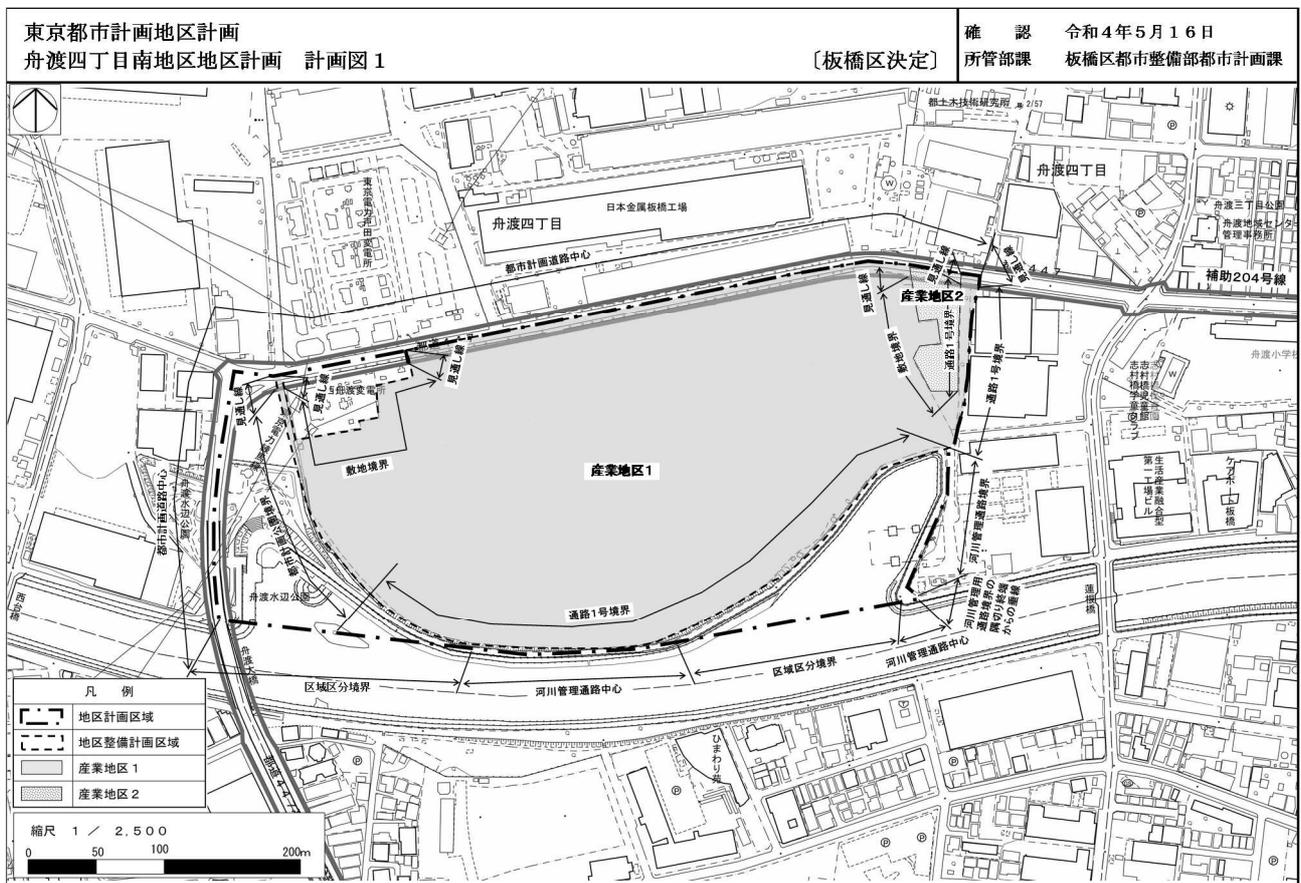
地区施設の配置及び規模		名称		幅員	延長	備考	
		避難路		避難路1号		4.0m	約80m
避難路		避難路2号		4.0m	約140m	新設 都市計画道路補助第204号線と避難施設1～5号を接続する。	
地区整備計画	地区の区分	名称	産業地区1		産業地区2		
		面積	約9.1ha		約0.2ha		
	建築物等の用途の制限※		次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 1 墓地（屋内を含む）及び墓地を伴う寺社、寺院、教会 2 葬祭場				
	建築物の敷地面積の最低限度		2,000 m ²		1,000 m ²		
			ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該規定は適用しない。 (1) この地区計画の決定の告示日以後に、都市計画道路その他の公共施設の整備により代替地として譲渡された土地で、当該規定に適合しないもの (2) 公衆便所、巡査派出所、バス停留所の上屋、公共用歩廊、公衆電話所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地				
	壁面の位置の制限		1 都市計画道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、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。 (1) この地区計画の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合。 (2) 駐輪場、守衛室その他これらに類する簡易な建築物 (3) バス停留所の上屋、公共用歩廊その他道路の上空に設けられる建築物であって、道路の交通に支障がないもの。 (4) 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	<p>建築物の地盤面からの高さの最高限度は、次のとおりとする。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p>	<p>4.5m</p> <p>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。</p>
		建築物の居室の床面の高さの最低限度	<p>建築物の地盤面からの居室（建築基準法第二条第四号に規定する居室をいう。）の床面の高さの最低限度は、T.P5.2mとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については当該規定を適用しない。</p> <p>(1) この地区計画の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合。</p> <p>(2) 建築物の敷地面積が5,000㎡未満又は1棟あたりの延べ床面積が10,000㎡に満たない建築物の場合</p> <p>(3) 守衛室その他これらに類する簡易な建築物</p>	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとする。</p> <p>3 建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、計画図3に示す壁面の位置の制限の範囲内にかかる形態としてはならない。</p> <p>4 外壁は、長大で単調な壁面となることを避けるなど、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。</p>	
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路、緑道又は公園に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。</p> <p>ただし、地盤面から高さ0.6m以下の部分についてはこの限りではない。</p>	
		土地の利用に関する事項	<p>緑豊かでうるおいのある市街地環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに、緑化に努める。</p> <p>また、道路に面して設ける垣又はさくの構造は可能な限り生垣とし、沿道、緑道及び公園沿いの緑化に努める。</p>	

※は知事協議事項

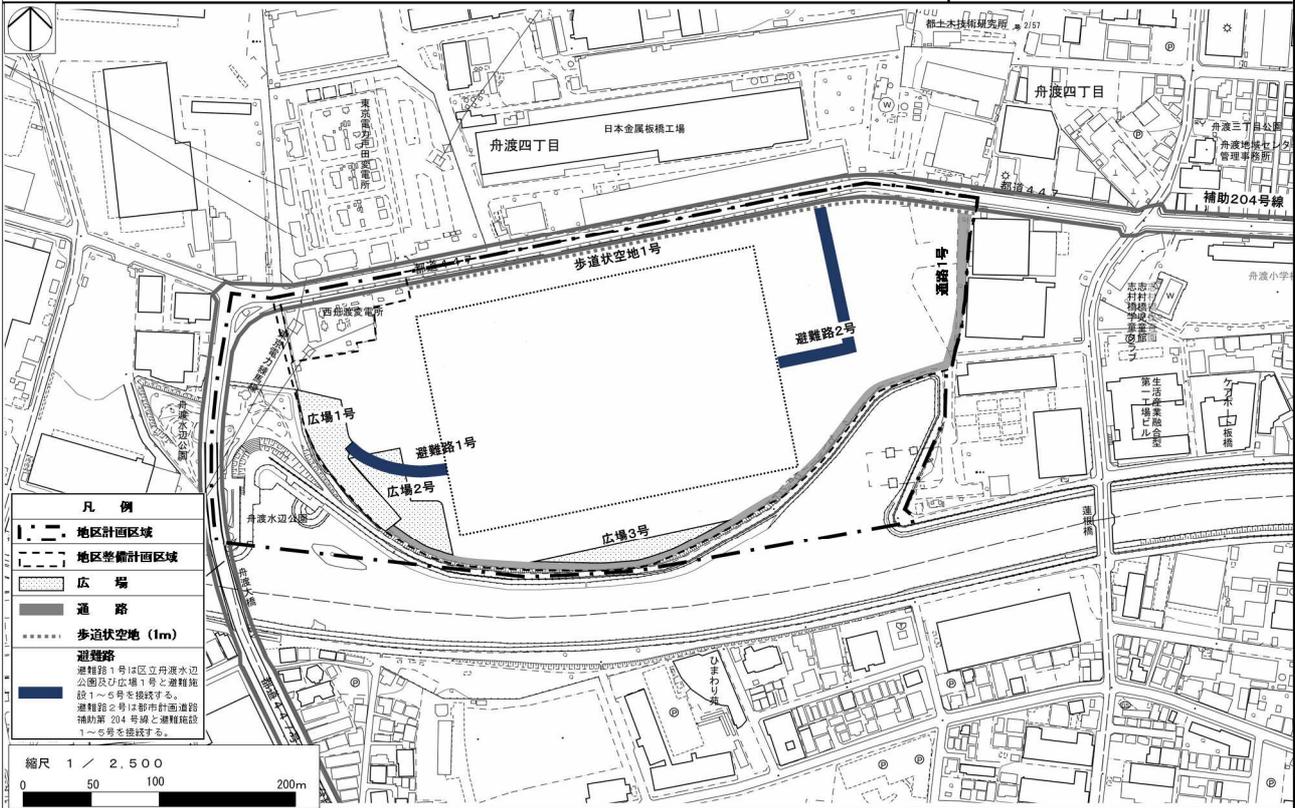
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

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



東京都市計画地区計画
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)

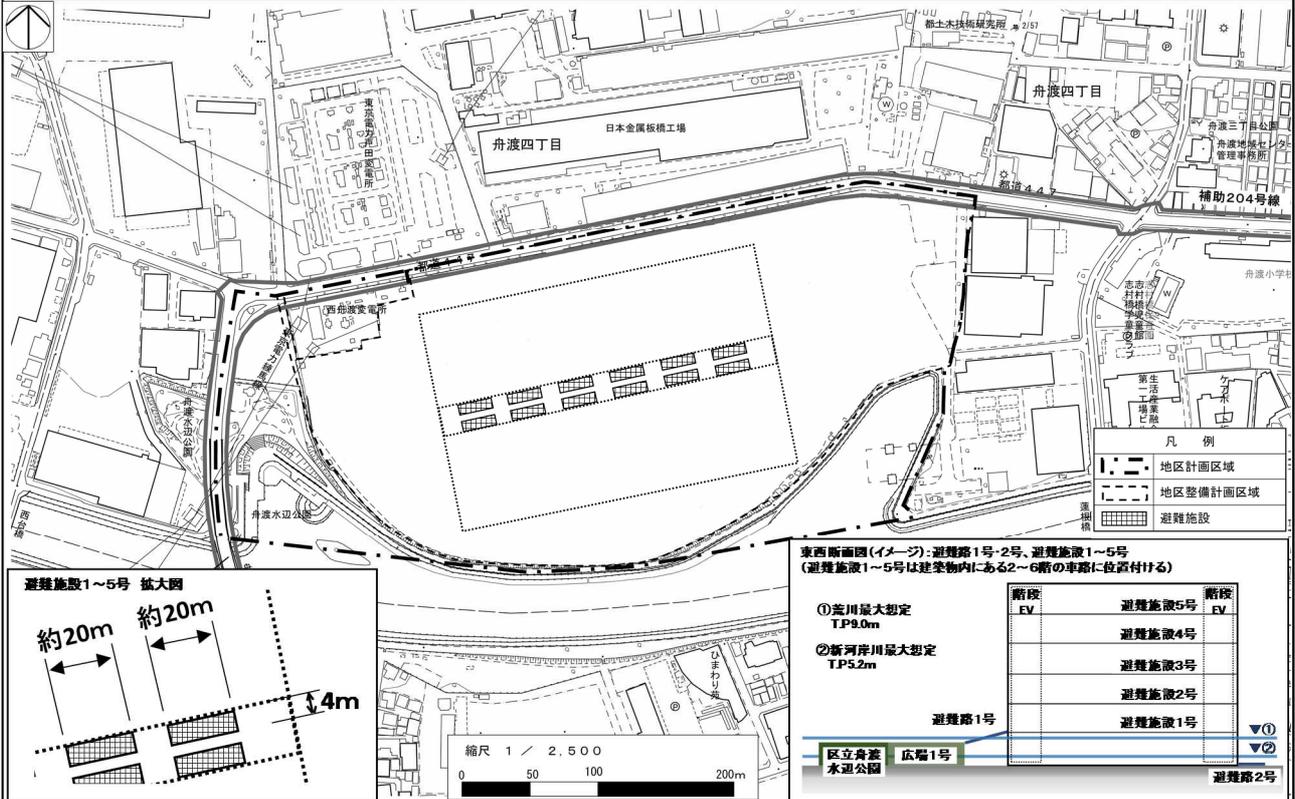
[板橋区決定] 確認 令和4年5月16日
所管部課 板橋区都市整備部都市計画課



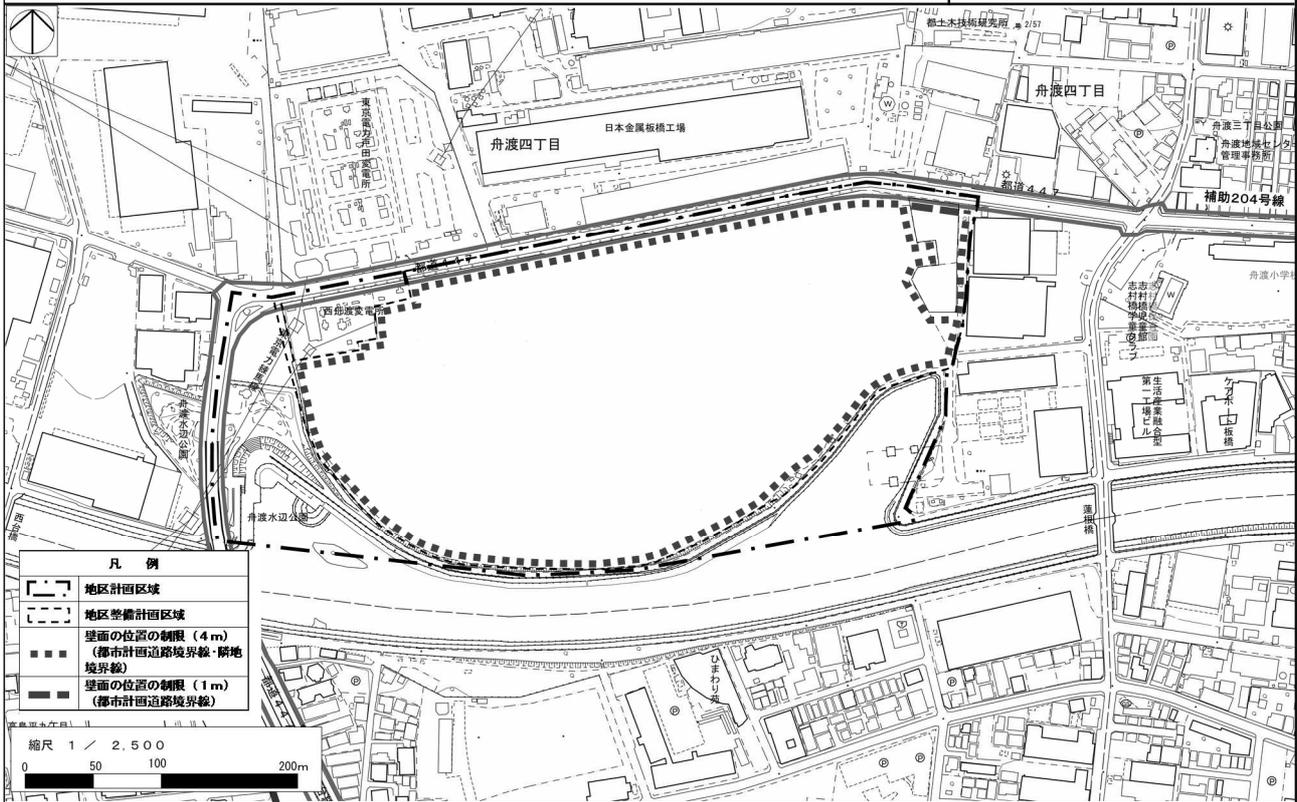
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路線図)を使用して作成したものである。(承認番号)4都市基交測第33号 令和4年5月24日
ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。業経複製を禁ず。(承認番号)4都市基街部第9号、令和4年4月19日

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)

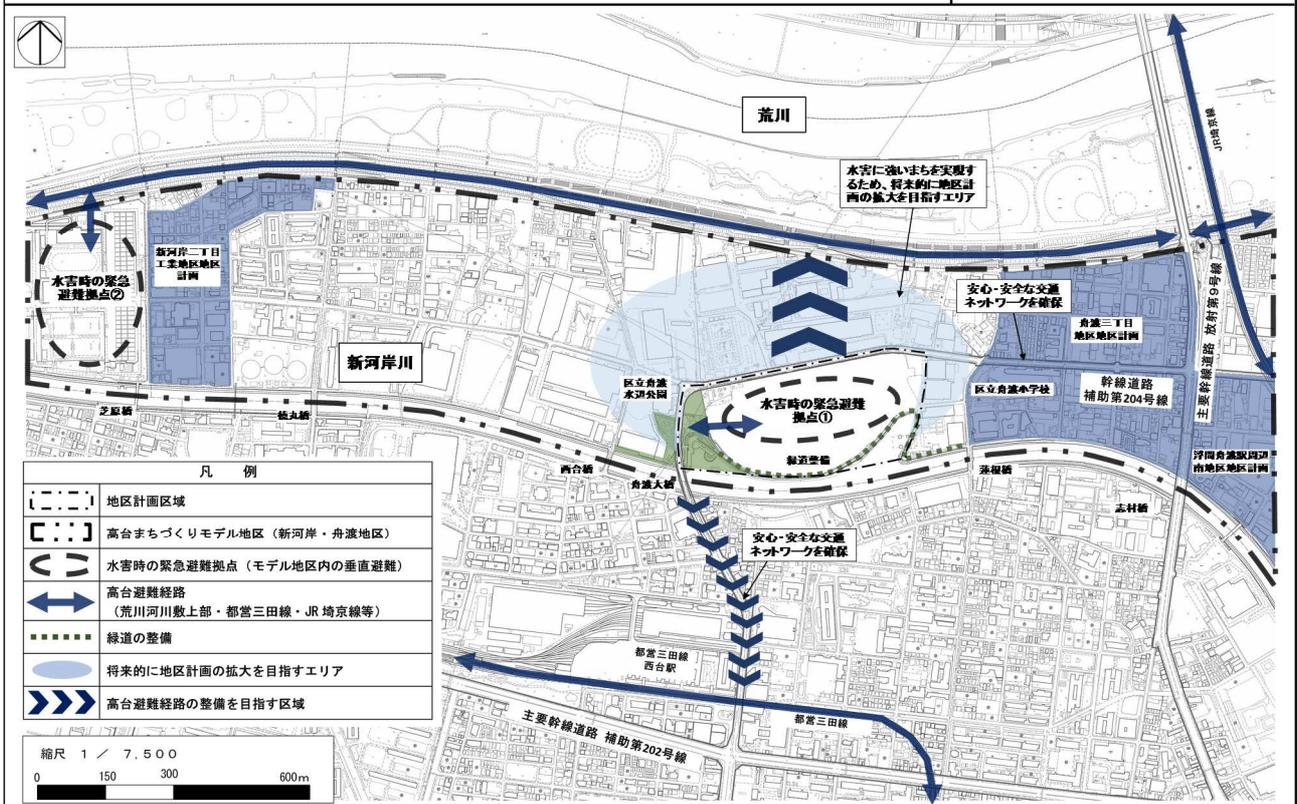
[板橋区決定] 確認 令和4年5月16日
所管部課 板橋区都市整備部都市計画課



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(道路線図)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、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。業経複製を禁ず。(承認番号)4都市基街部第9号、令和4年4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。(承認番号) 4 都市基安測第 33 号 令和 4 年 5 月 2 4 日
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。業態複製を禁ず。(承認番号) 4 都市基街都第 9 号、令和 4 年 4 月 1 9 日



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

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
(区役所北館 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4年9月作成