

# 舟渡四丁目南地区に係る 都市計画原案について

---

令和4年3月

板橋区 都市整備部 都市計画課

# 本日の説明内容

---

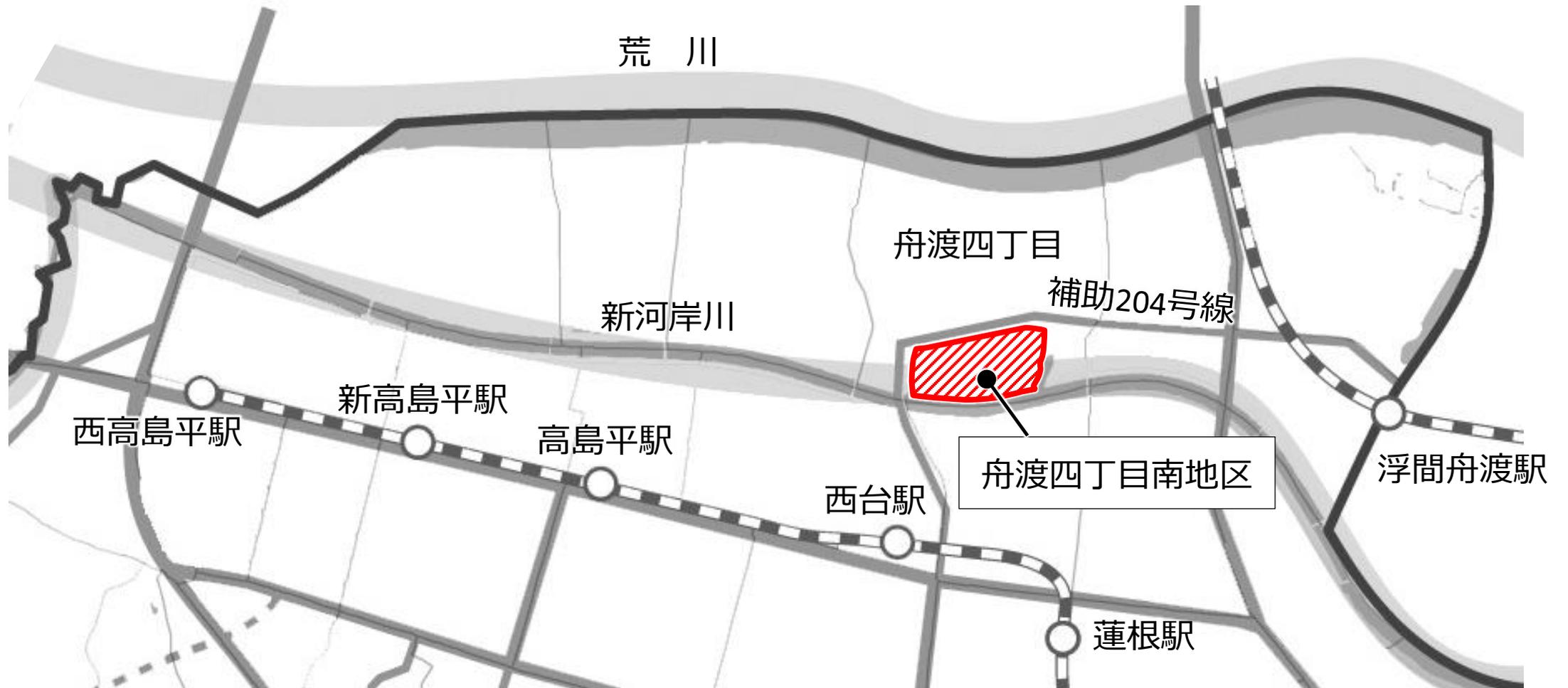
- 1 舟渡四丁目南地区における都市づくりの状況について
- 2 都市計画の検討の背景について
- 3 舟渡四丁目南地区に係る都市計画の原案について
  - ①地区計画 ②高度利用地区 ③高度地区
- 4 都市計画の縦覧及び意見書について
- 5 今後のスケジュールについて

# 1 舟渡四丁目南地区における都市づくり の状況について

---

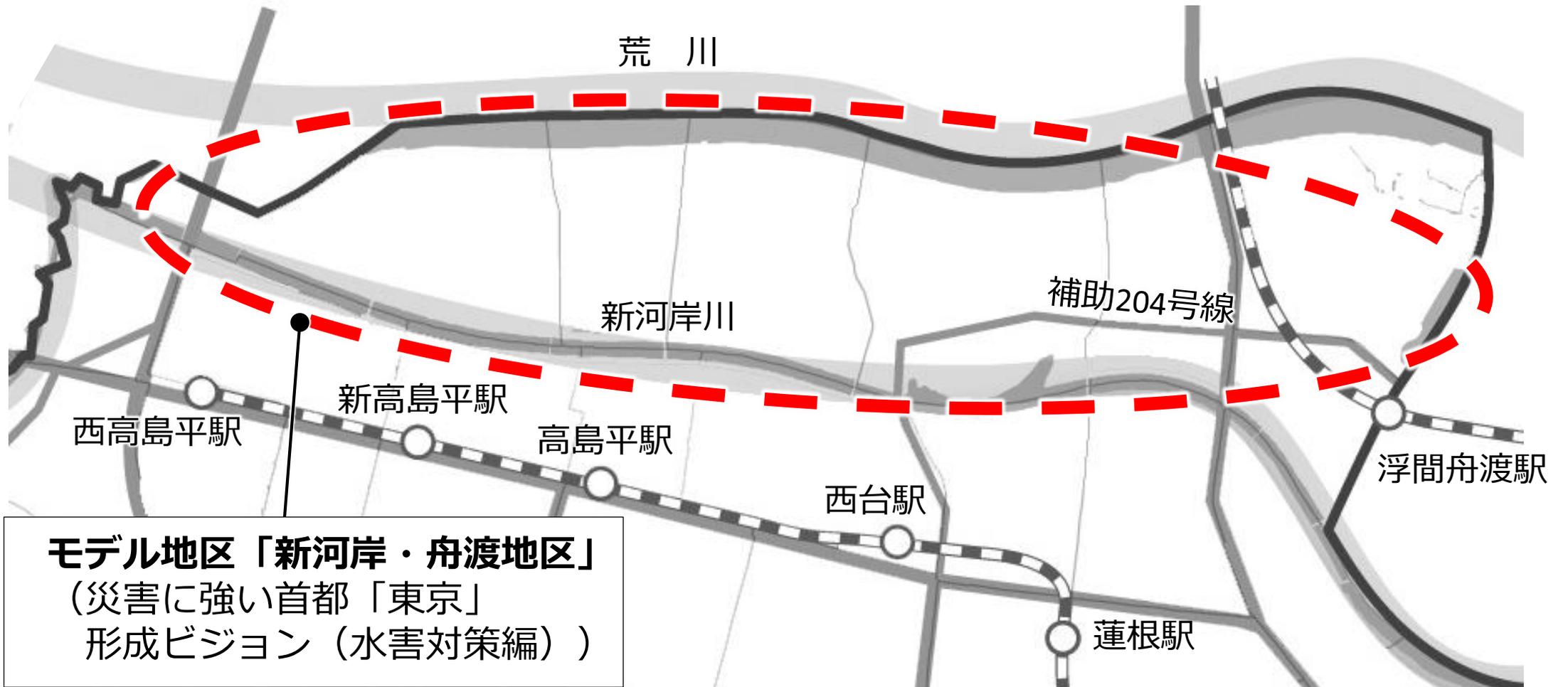
# 地区の位置

## ● 舟渡四丁目南地区 (住居表示) 舟渡四丁目3番付近



# 地区周辺での都市づくりの動向

- モデル地区選定 ハード・ソフトの両面から防災まちづくりの推進



# 板橋区の都市づくりの方針

## ●都市づくり推進地区に準ずる地区（舟渡四丁目南地区）

都市づくりの展開方針	取組内容
◇水害に強い拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"><li>・令和2年12月に「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」のモデル地区に「舟渡・新河岸地区」が位置付けられたことを踏まえ、高台まちづくりを推進します。</li><li>・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により高台広場、緊急垂直避難場所、避難経路等の防災上必要な整備を行い、水害に強い拠点を形成します。</li></ul>
◇道路ネットワークの向上	<ul style="list-style-type: none"><li>・補助第204号線の整備を促進し、道路交通環境を改善するとともに、周辺の操業環境との調和を図ります。</li><li>・地区の周辺は大型車の交通が多いことを踏まえ、新河岸川沿いに歩行者が安全に通行できる空間を整備し、歩車道分離を図ります。</li></ul>
◇新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新	<ul style="list-style-type: none"><li>・新しい時代のニーズに対応した施設への更新に合わせ、事業者との協働や地区計画などにより、産業機能の維持・更新を図ります。</li></ul>

## 2 都市計画の検討の背景について

---

# 都市計画の提案等

## 都市計画の提案等とは

- ・住民や土地所有者等が区市町村等に対し、地区計画や都市計画の案を提案できる制度
  - (1)地区計画等の申出：地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を条例で定めることができる  
⇒板橋区都市づくり推進条例（令和3年4月施行）により規定
  - (2)都市計画の提案：都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる

## 都市計画の提案等の要件

- ・区域の面積が5,000平方メートル以上
- ・土地所有者等の3分の2以上の同意（人数及び面積） ほか

**令和3年11月 舟渡四丁目南地区の土地所有者が都市計画素案を区に提出**

提案等の種類 ⇒①地区計画 ②高度利用地区 ③高度地区

# 都市計画を決定又は変更する必要性について

## 都市計画提案等の内容の検討

本地区は、「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」におけるモデル地区、「都市づくり推進地区に準ずる地区」等に位置付けられており、**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て、水害に強いまちづくりを実現するための施設の整備が望まれている。**

本提案は、区の都市づくりの方針に沿うものであり、「**水害に強いまち**」を実現するために必要な**施設等が都市計画に定められている。**



提案等の内容を踏まえ、都市計画の決定又は変更をする必要があると認め、区は都市計画原案を作成

# 3 舟渡四丁目南地区に係る都市計画の 原案について

---

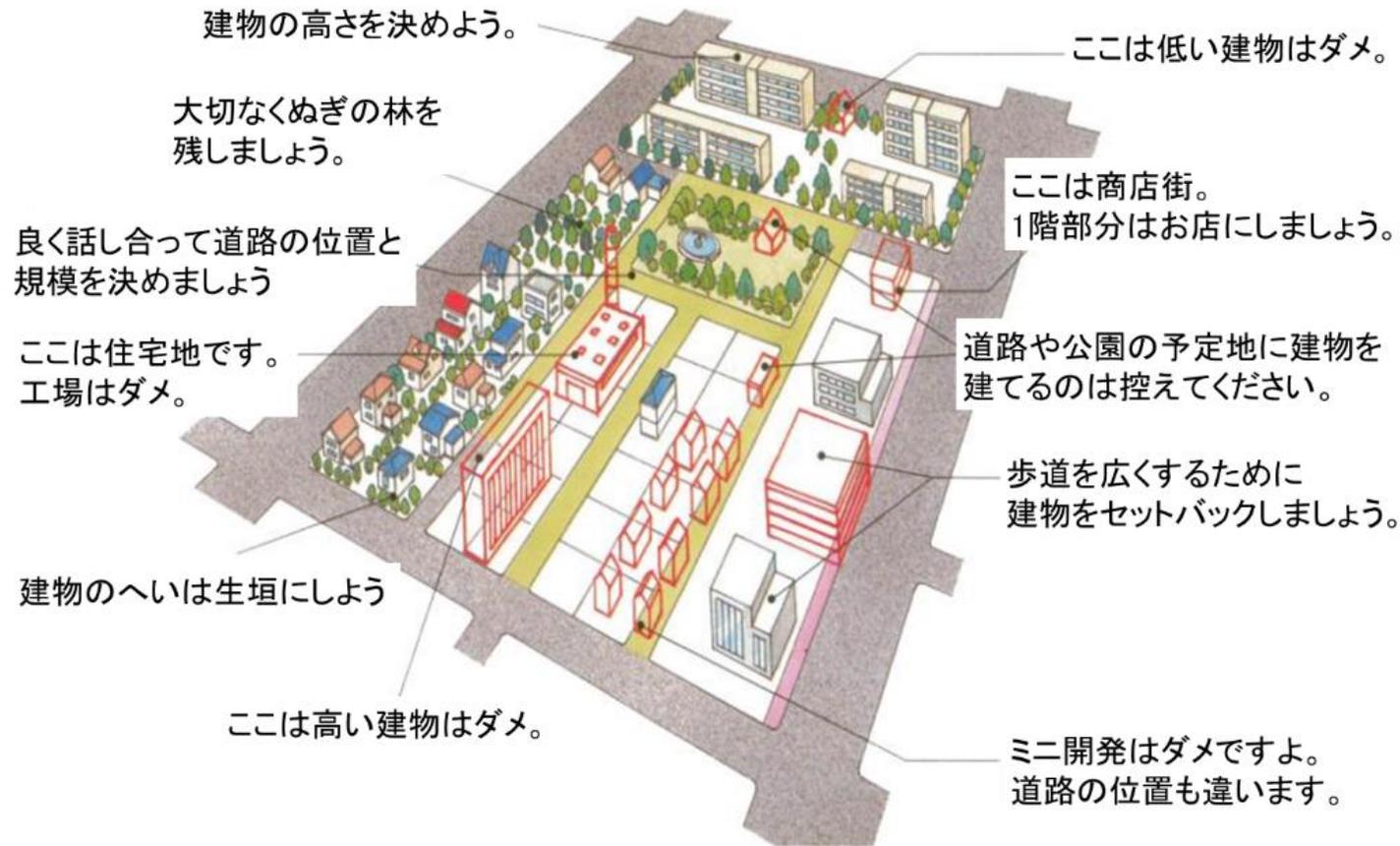
# 都市計画原案の概要

---

## ● 都市計画の種類

- ① 地区計画
- ② 高度利用地区
- ③ 高度地区

# 地区計画とは



それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな**土地利用に関する計画**（建物の建て方のルール）と、**小規模な公共施設に関する計画**（道路や公園など）を一体的に定めるもの。

地区計画で定められる事項の例

# 地区計画とは

## ○ 地区計画の構成

### 地区計画の名称、 位置、区域等

- ・ 区域の境界は、原則として道路等の地形地物等により定める。
- ・ 区域の面積は、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とする。

### 地区計画の目標

- ・ 地区の目標、目指す将来像などを示す。

### 区域の整備、開発及 び保全に関する方針

- ・ 地区計画の目標を実現するため、以下の方針を定める。
  - ① 土地利用の方針
  - ② 地区施設の整備の方針
  - ③ 建築物等の整備の方針
  - ④ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

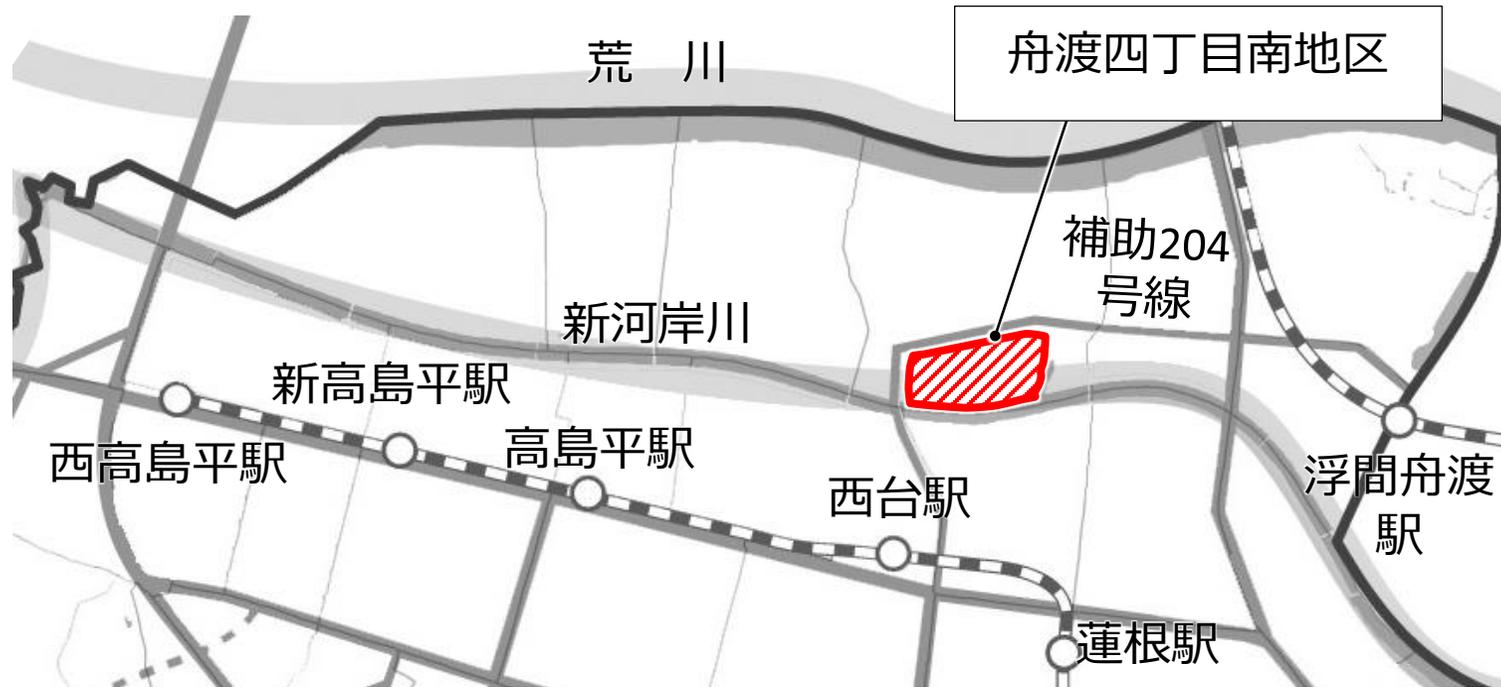
### 地区施設

- ・ 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の施設を定める。

### 地区整備計画

- ・ 建築物等の整備並びに土地利用に関する計画を定める。

# ①地区計画の原案



## ○ 地区計画の名称等

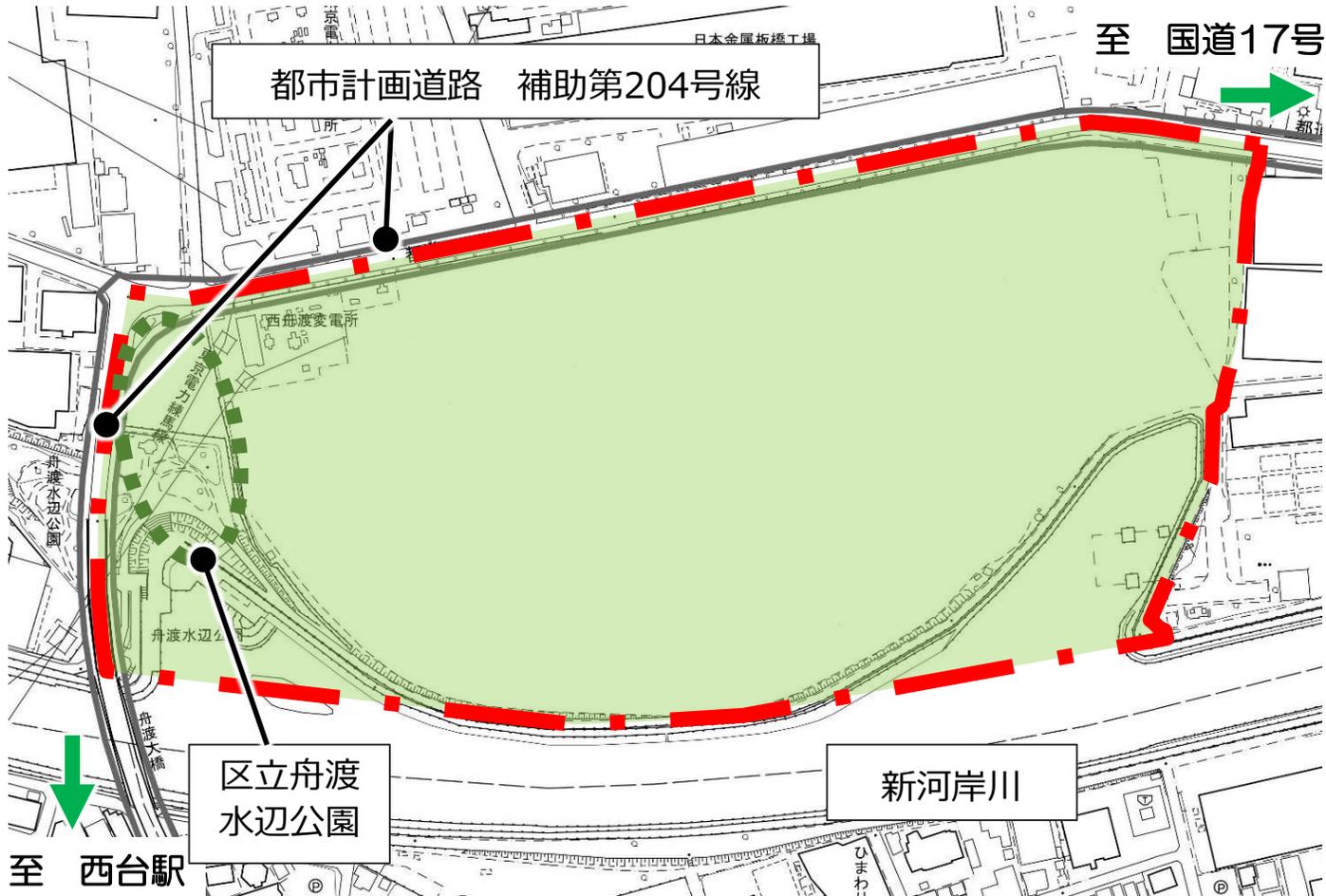
名称	舟渡四丁目南地区 地区計画
位置	舟渡四丁目地内

## ○ 地区計画の目標

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

# ①地区計画の原案

## ○ 地区計画の区域及び面積



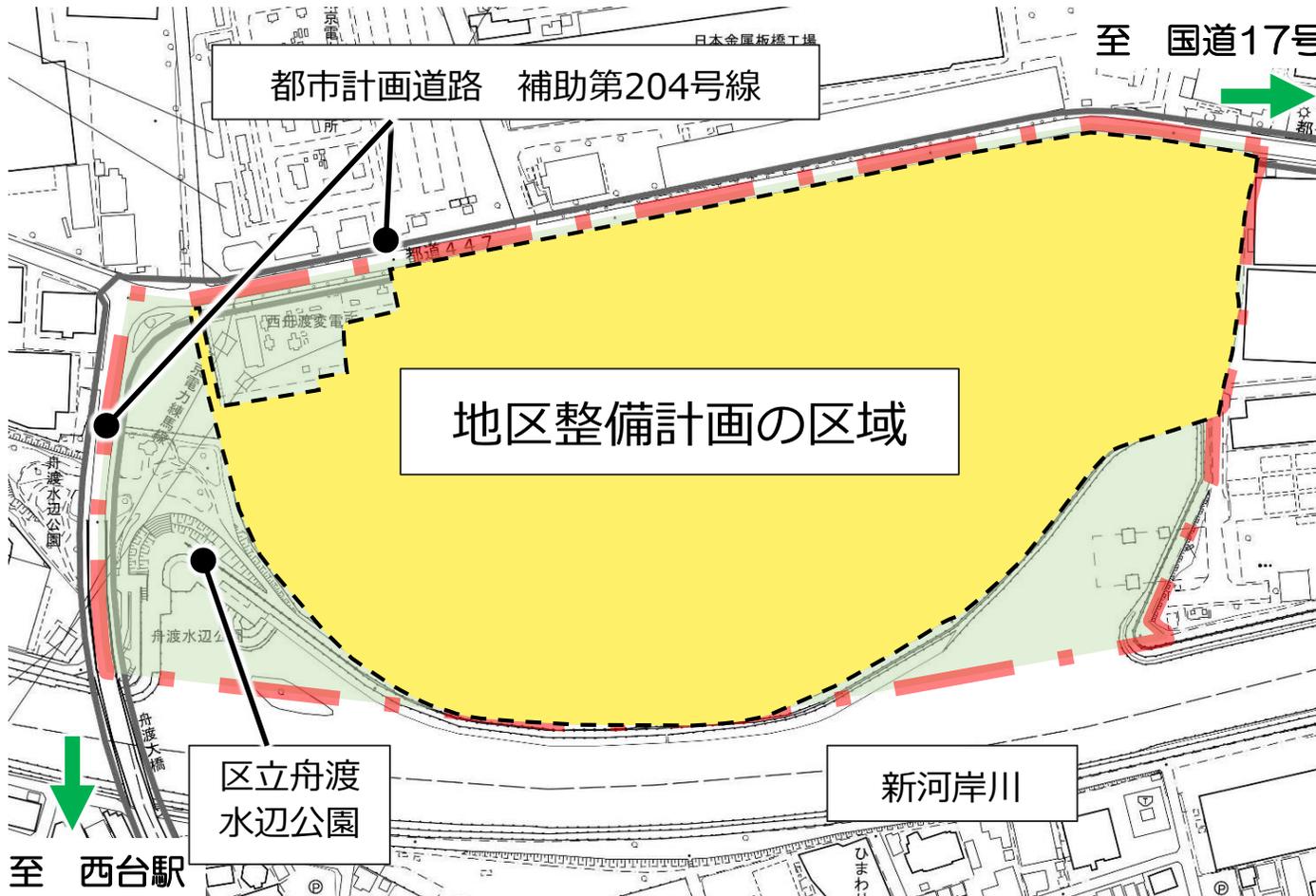
面積

約12.6ヘクタール

※区域内には、区立舟渡水辺公園、  
新河岸川の河川区域を含む。

# ①地区計画の原案

- 地区整備計画の区域（具体的な建築物等のルール適用を受ける区域）

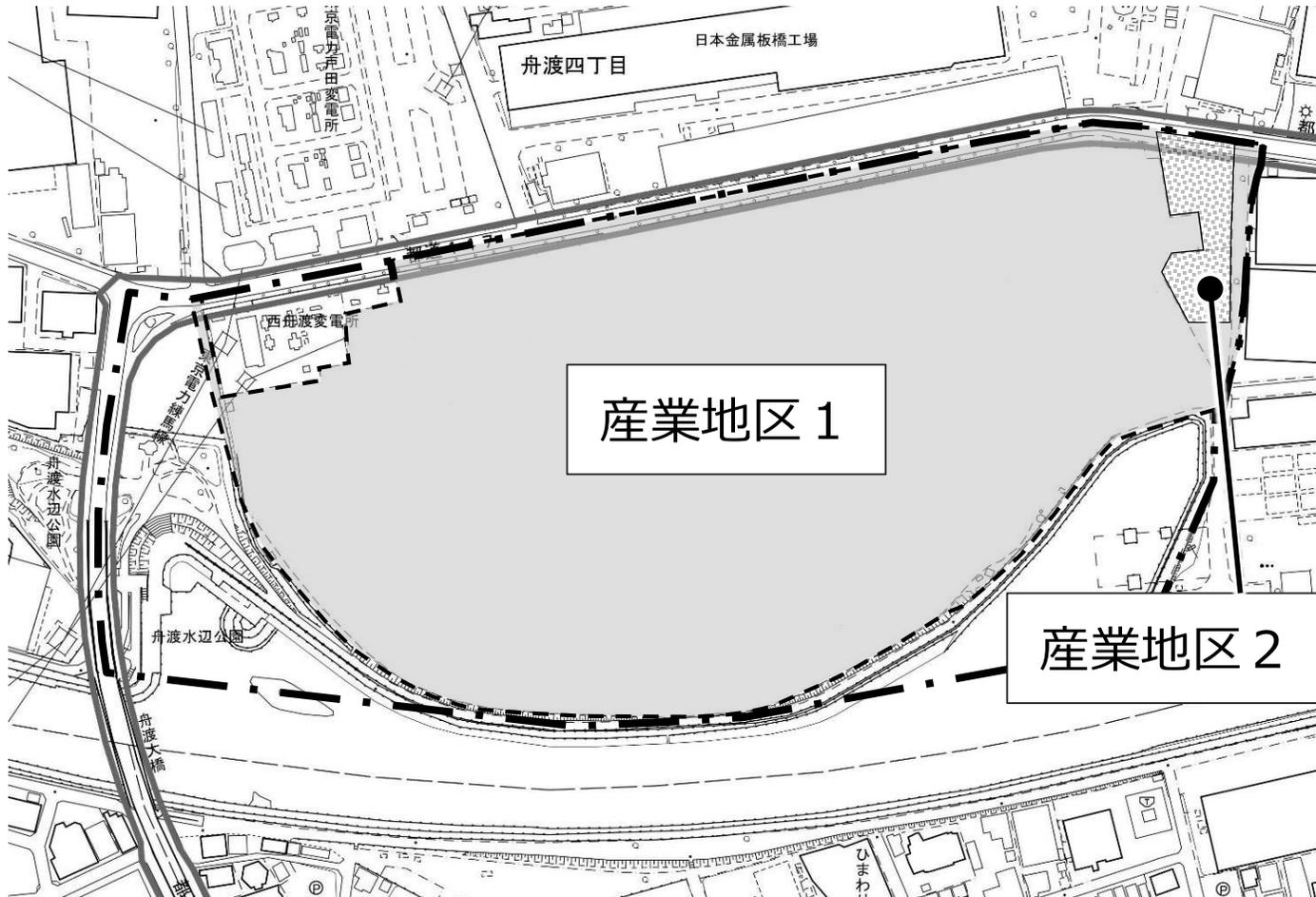


面積

約9.3ヘクタール

# ①地区計画の原案

## ○ 土地利用の方針



### 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。

# ①地区計画の原案

---

## ○ 地区施設の整備の方針

1. 水害に強いまちを実現するため、**高台広場**、**避難施設**及びそれらと有効に接続する**避難路**を位置付ける。
2. 交通ネットワークの向上と水辺のうるおいのある空間を形成するため、**歩道状空地**、**通路**及び**広場**を位置付ける。

# ①地区計画の原案

## ○ 建築物等の整備の方針

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、隣地境界線及び都市計画道路境界線からの**壁面の位置の制限**、歩道状空地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。

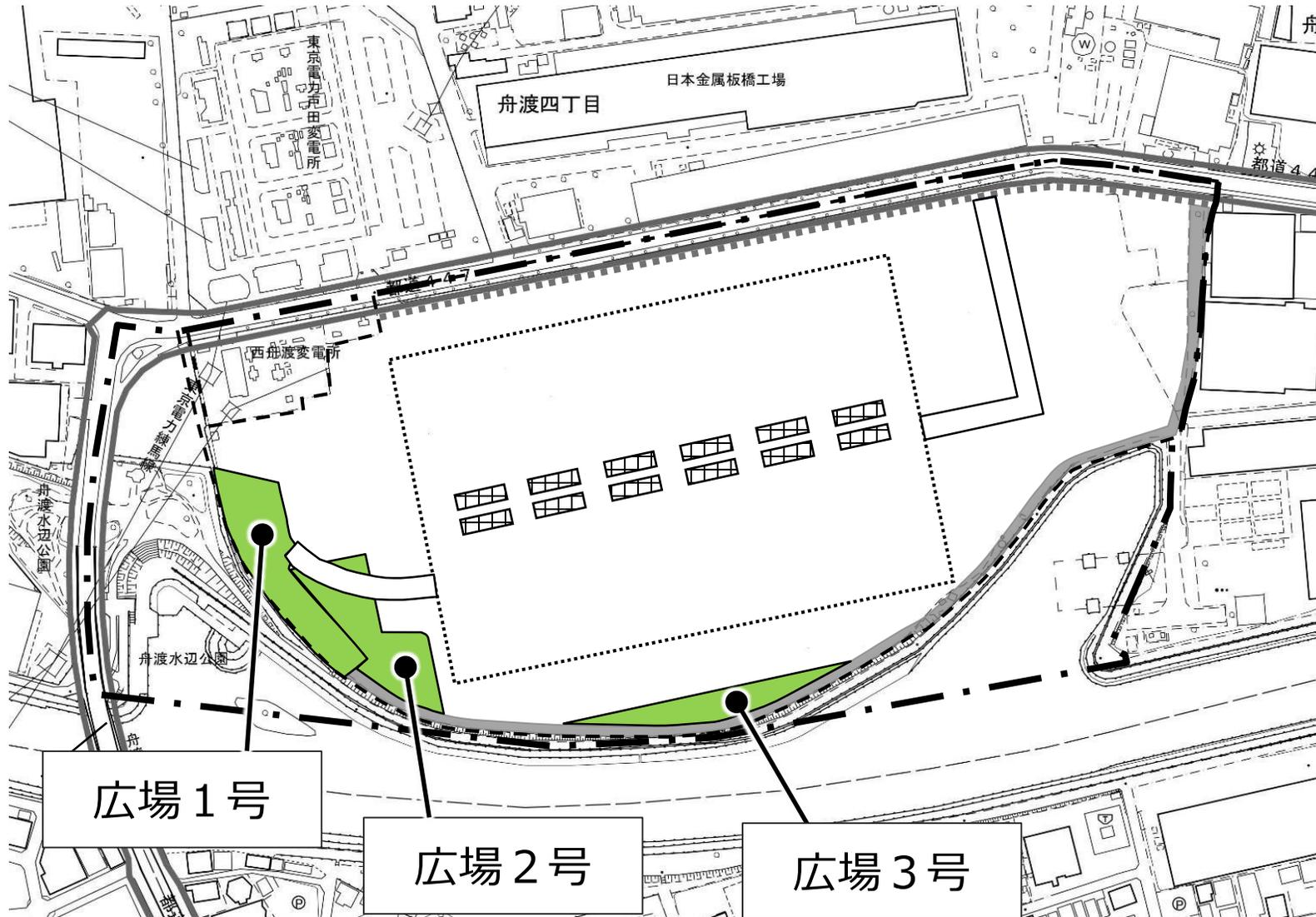
# ①地区計画の原案

## ○ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

良好な市街地環境を図るため、土地利用による著しい交通集中、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。

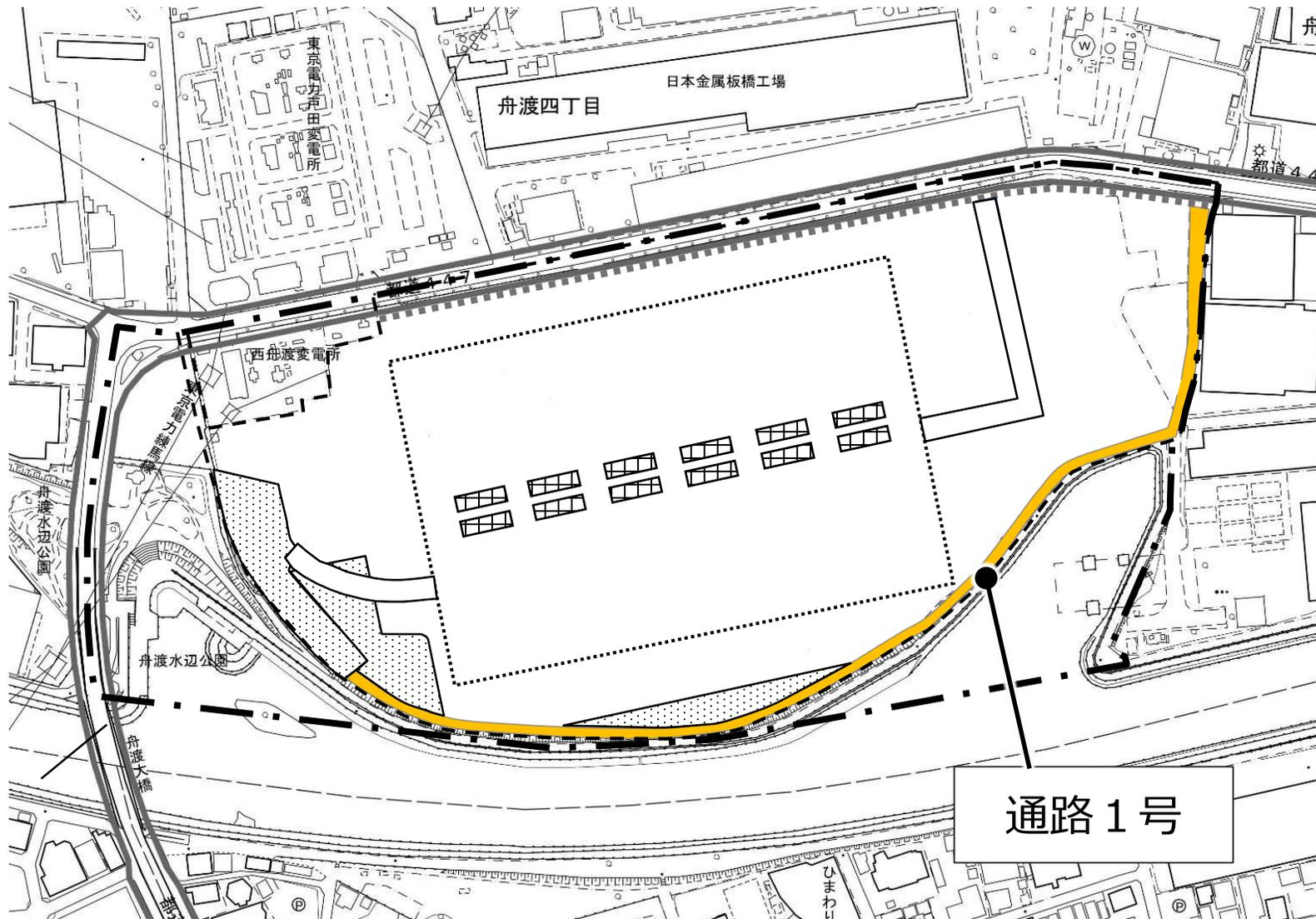
# ①地区計画の原案



## ○ 地区施設の配置

名称	面積/幅員
広場 1号	約2,530㎡
広場 2号	約2,280㎡
広場 3号	約1,430㎡
通路 1号	5 ~ 11.6m
歩道状空地 1号	1 m
避難施設 1号	約1,000㎡
避難施設 2号	約1,000㎡
避難施設 3号	約1,000㎡
避難施設 4号	約1,000㎡
避難施設 5号	約1,000㎡
避難路 1号	4 m
避難路 2号	4 m

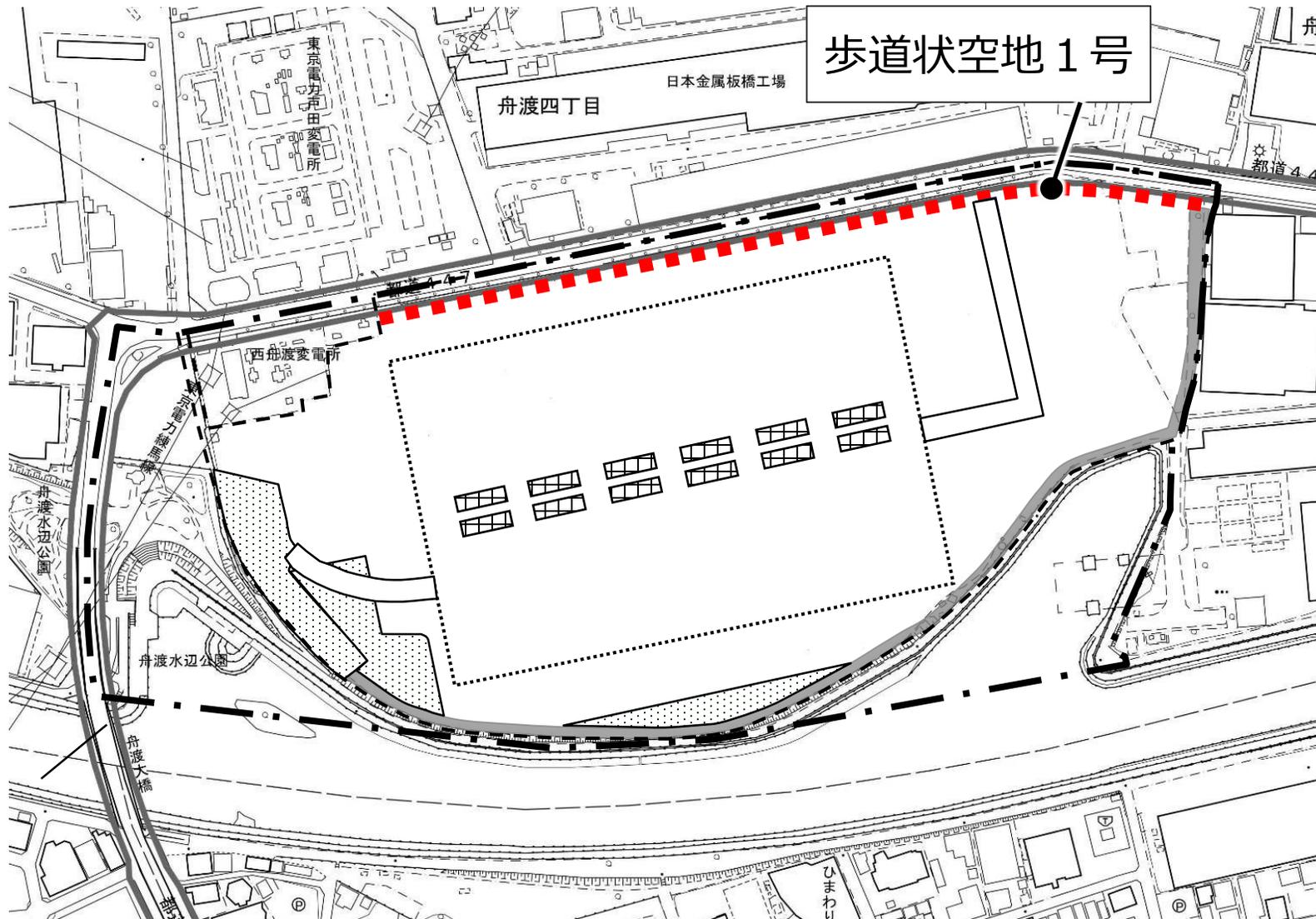
# ①地区計画の原案



## ○ 地区施設の配置

名称	面積/幅員
広場1号	約2,530㎡
広場2号	約2,280㎡
広場3号	約1,430㎡
通路1号	5~11.6m
歩道状空地1号	1m
避難施設1号	約1,000㎡
避難施設2号	約1,000㎡
避難施設3号	約1,000㎡
避難施設4号	約1,000㎡
避難施設5号	約1,000㎡
避難路1号	4m
避難路2号	4m

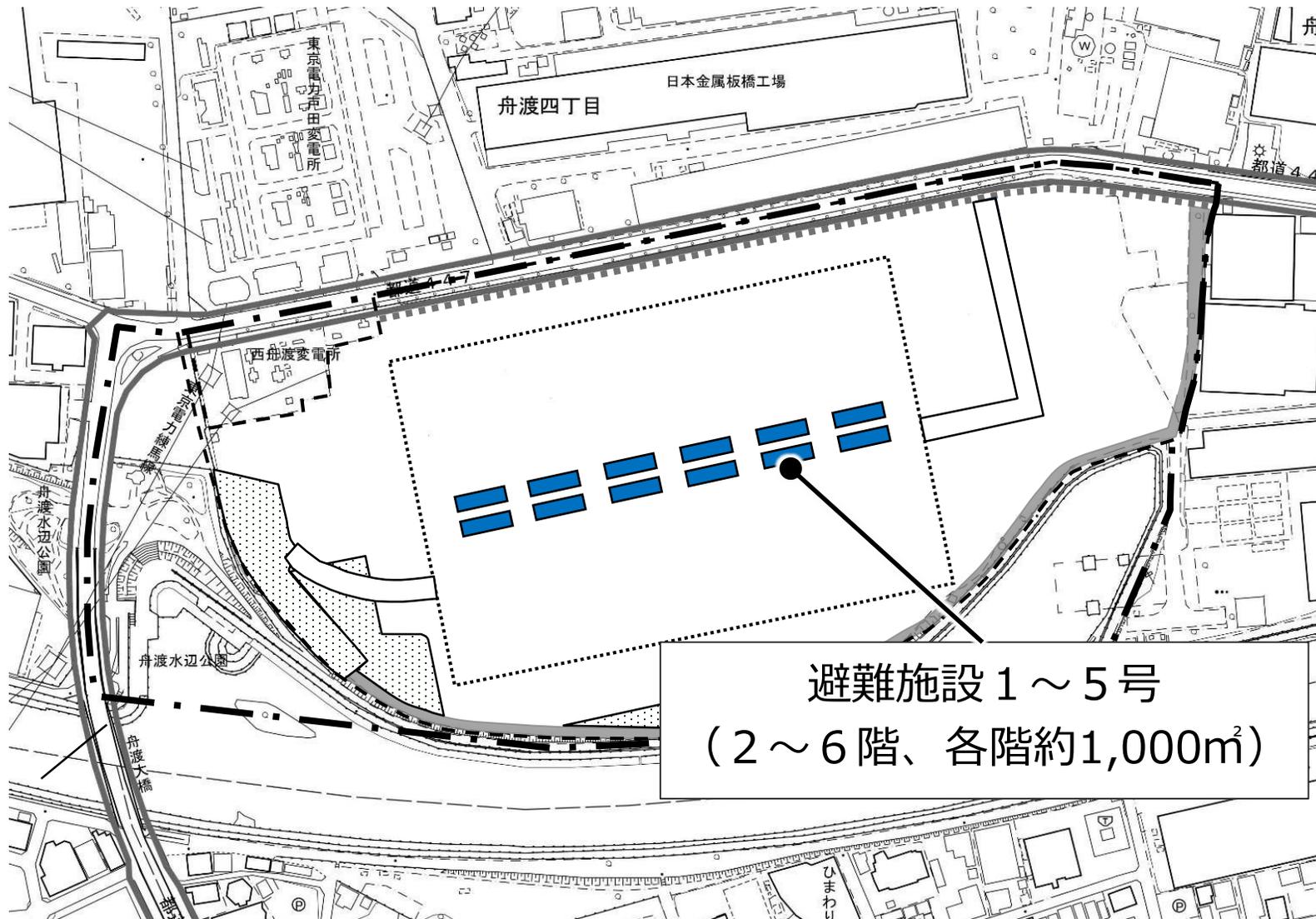
# ①地区計画の原案



## ○ 地区施設の配置

名称	面積/幅員
広場 1号	約2,530㎡
広場 2号	約2,280㎡
広場 3号	約1,430㎡
通路 1号	5 ~ 11.6m
歩道状空地 1号	1 m
避難施設 1号	約1,000㎡
避難施設 2号	約1,000㎡
避難施設 3号	約1,000㎡
避難施設 4号	約1,000㎡
避難施設 5号	約1,000㎡
避難路 1号	4 m
避難路 2号	4 m

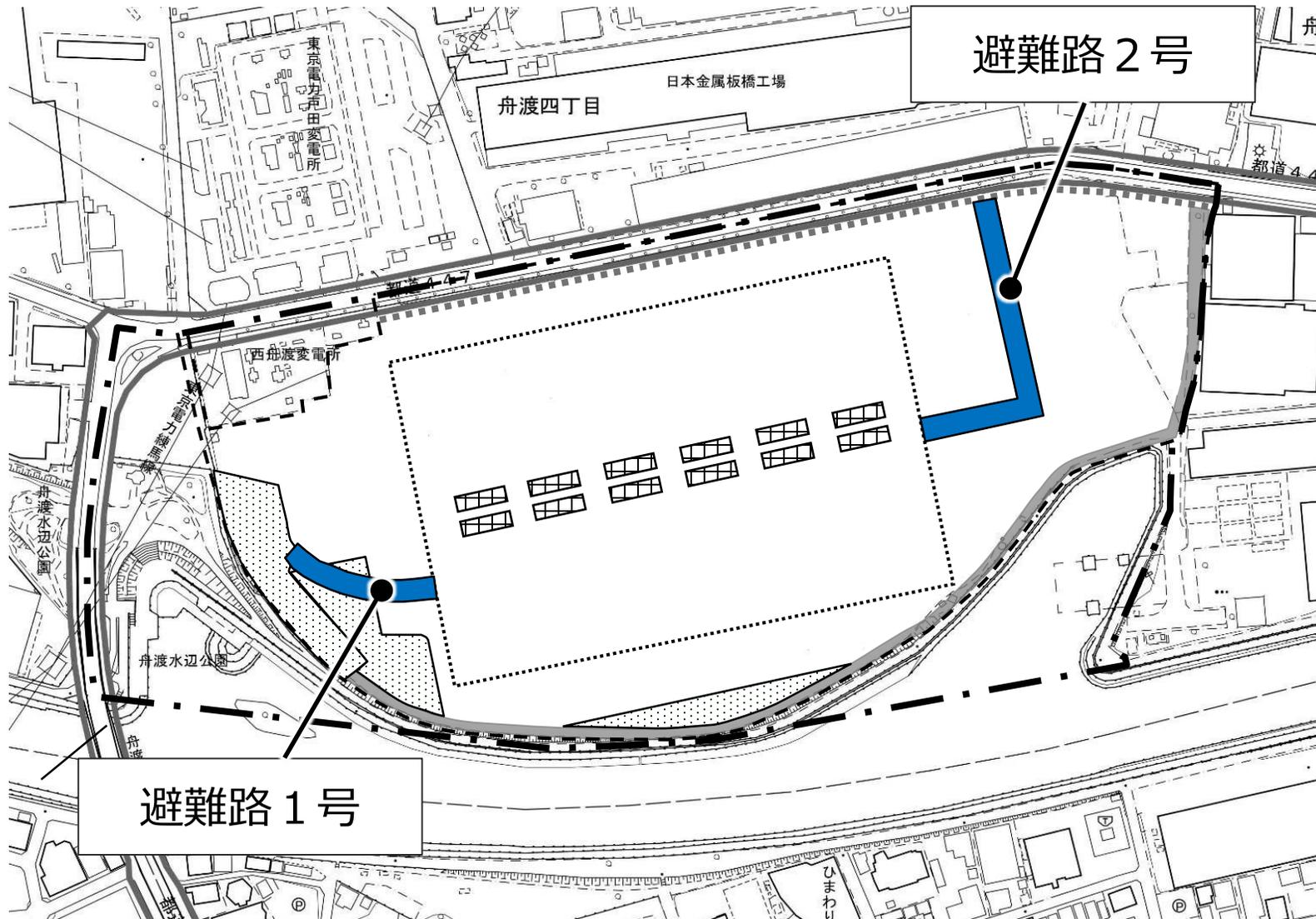
# ①地区計画の原案



## ○ 地区施設の配置

名称	面積/幅員
広場 1 号	約2,530m <sup>2</sup>
広場 2 号	約2,280m <sup>2</sup>
広場 3 号	約1,430m <sup>2</sup>
通路 1 号	5 ~ 11.6m
歩道状空地 1 号	1 m
避難施設 1 号	約1,000m <sup>2</sup>
避難施設 2 号	約1,000m <sup>2</sup>
避難施設 3 号	約1,000m <sup>2</sup>
避難施設 4 号	約1,000m <sup>2</sup>
避難施設 5 号	約1,000m <sup>2</sup>
避難路 1 号	4 m
避難路 2 号	4 m

# ①地区計画の原案



## ○ 地区施設の配置

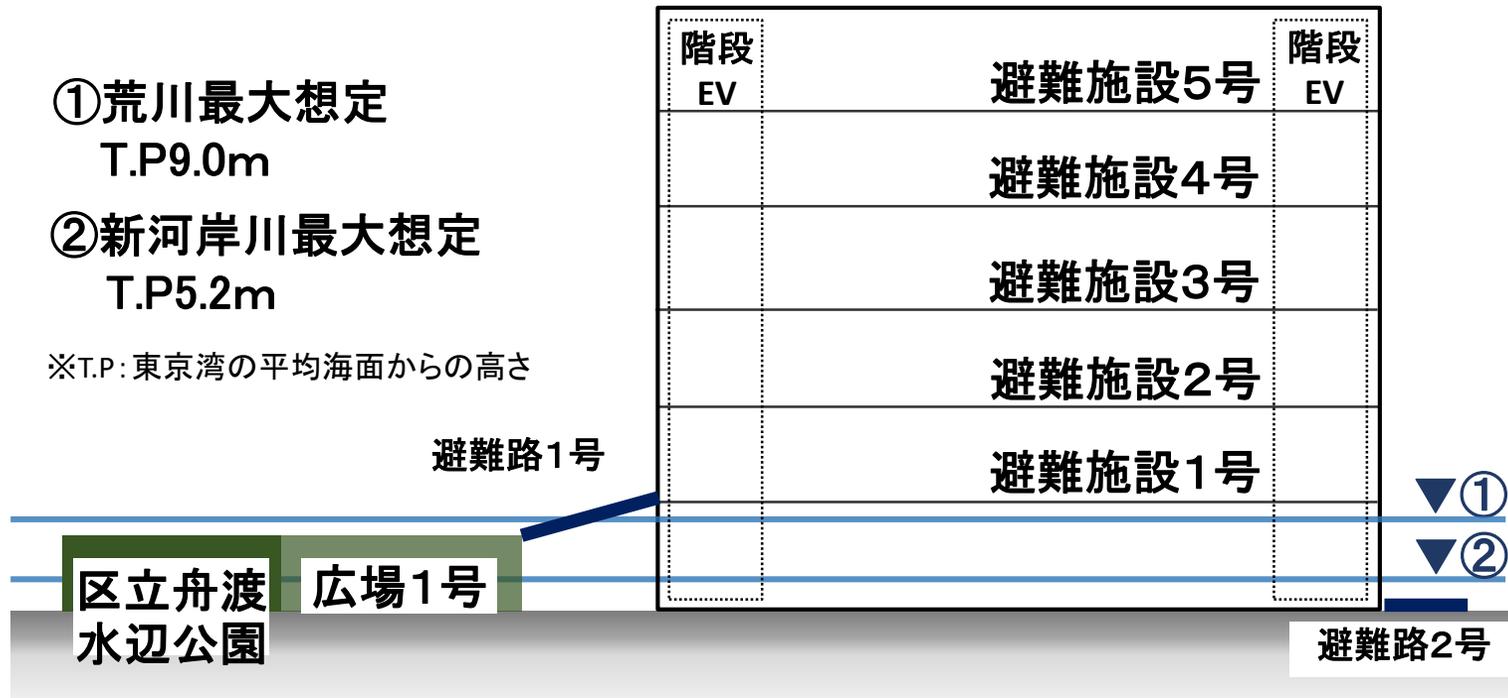
名称	面積/幅員
広場 1号	約2,530㎡
広場 2号	約2,280㎡
広場 3号	約1,430㎡
通路 1号	5 ~ 11.6m
歩道状空地 1号	1 m
避難施設 1号	約1,000㎡
避難施設 2号	約1,000㎡
避難施設 3号	約1,000㎡
避難施設 4号	約1,000㎡
避難施設 5号	約1,000㎡
避難路 1号	4 m
避難路 2号	4 m

# ①地区計画の原案

東西断面図(イメージ): 避難路1~2号、避難施設1~5号  
 (避難施設1~5号は建築物内にある2~6階の車路に位置付ける)

- ①荒川最大想定  
T.P9.0m
- ②新河岸川最大想定  
T.P5.2m

※T.P: 東京湾の平均海面からの高さ



## ○ 地区施設の配置

名称	面積/幅員
広場1号	約2,530㎡
広場2号	約2,280㎡
広場3号	約1,430㎡
通路1号	5~11.6m
歩道状空地1号	1m
避難施設1号	約1,000㎡
避難施設2号	約1,000㎡
避難施設3号	約1,000㎡
避難施設4号	約1,000㎡
避難施設5号	約1,000㎡
避難路1号	4m
避難路2号	4m

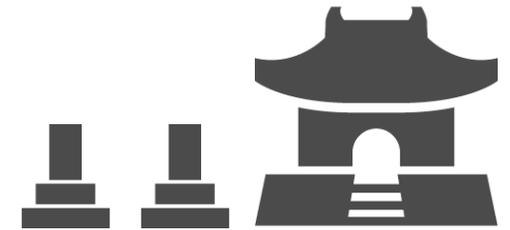
# ①地区計画の原案

## ○ 建築物等の用途の制限

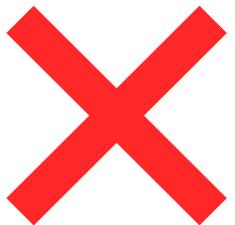
以下に掲げる用途に供する建築物の建築、用途変更をしてはならない。



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



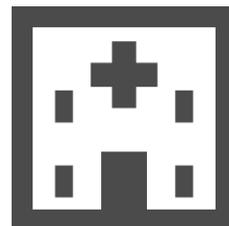
【参考】 用途地域の規制により、工業専用地域で建てることのできないもの



住宅



学校



病院、福祉施設



飲食店



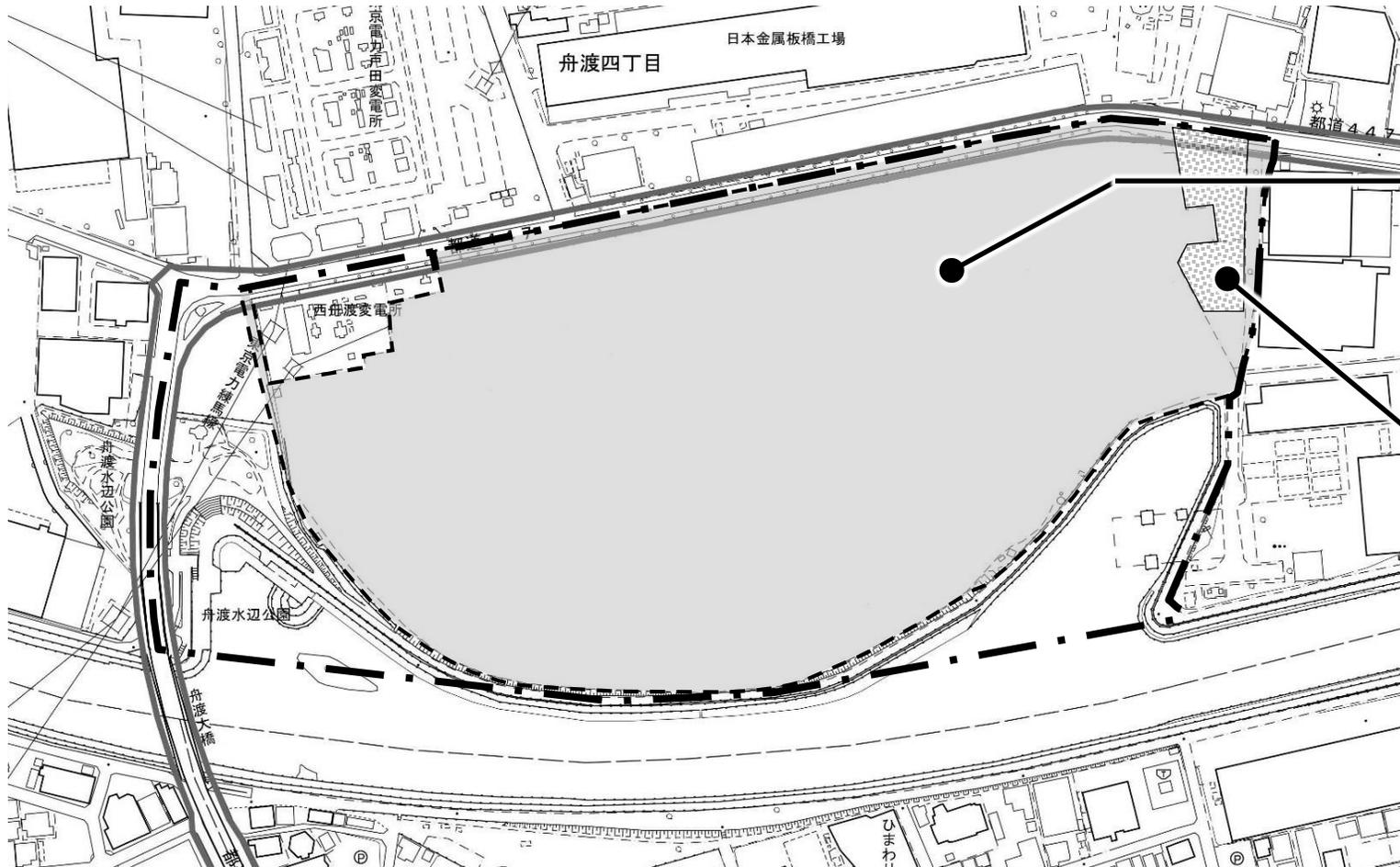
物販店舗



ボーリング場など

# ①地区計画の原案

## ○ 建築物の敷地面積の最低限度



産業地区 1

2,000平方メートル

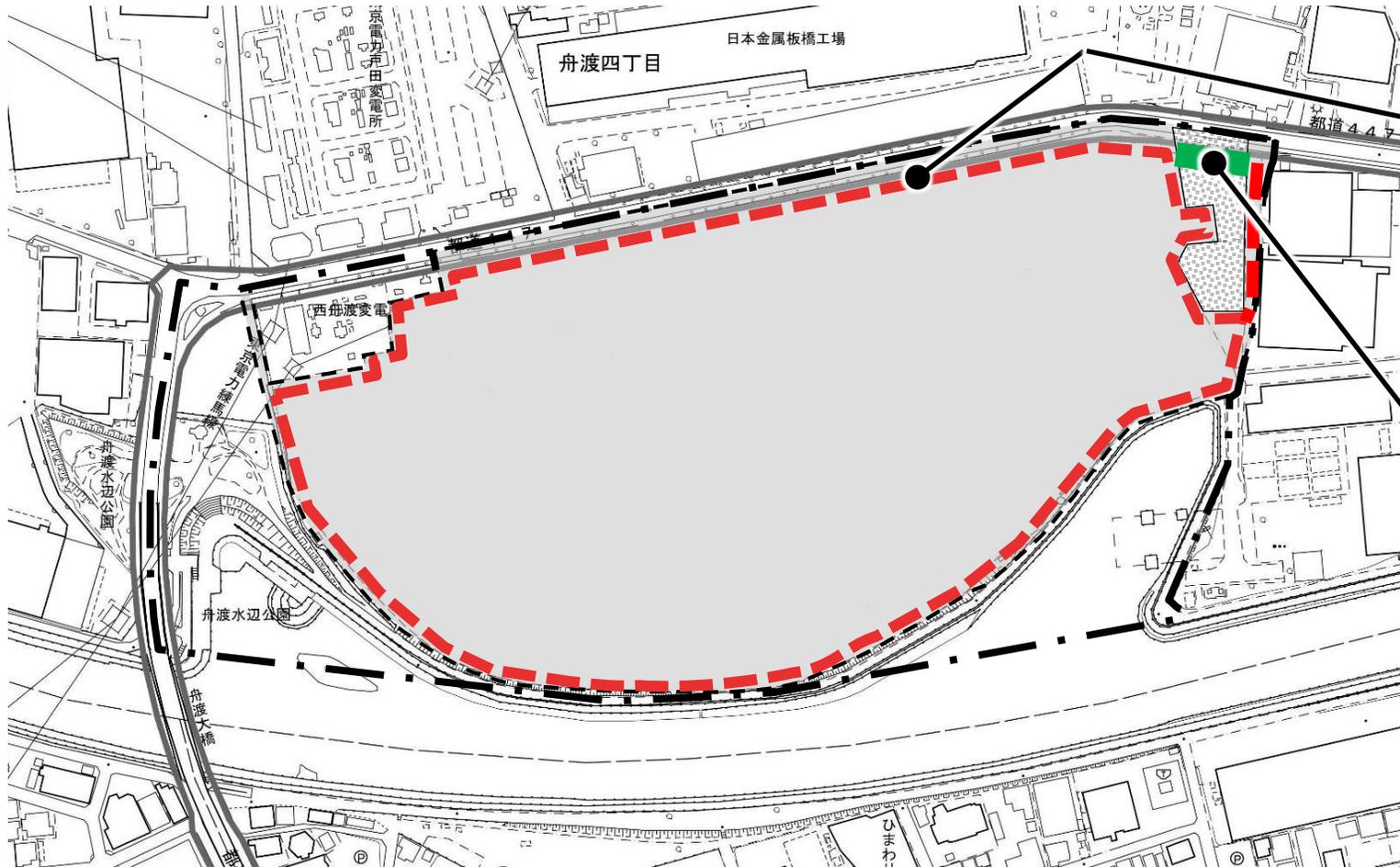
産業地区 2

1,000平方メートル

建築物の敷地面積は、それぞれの地区に定める最低限度以上でなければならない。

# ①地区計画の原案

## ○ 壁面の位置の制限



### 産業地区 1

都市計画道路境界線、隣地境界線  
より4 m

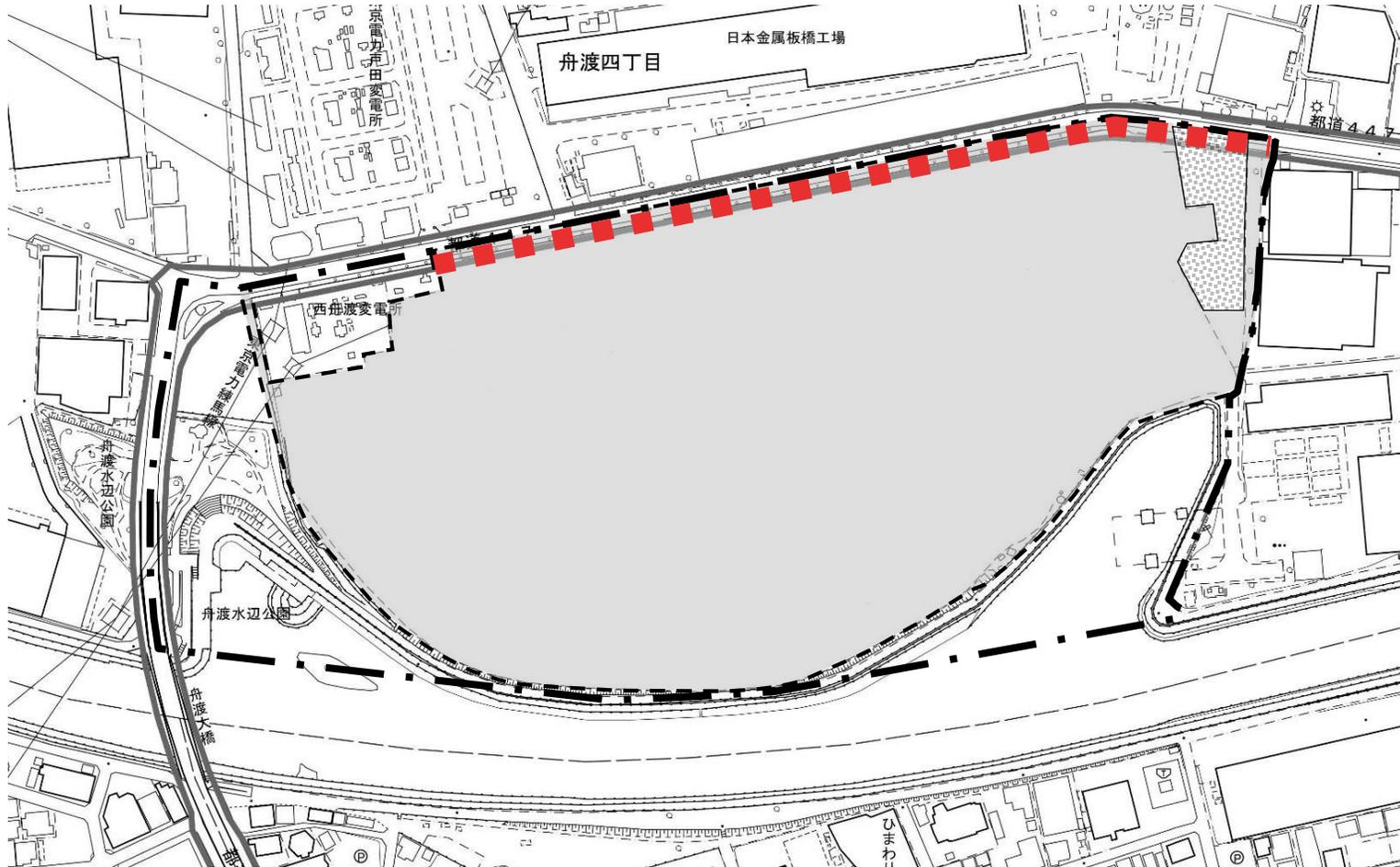
### 産業地区 2

都市計画道路境界線より1 m

建築物の外壁又はこれにかわる  
柱の面までの距離は、それぞれの  
地区に定める数値以上とする。

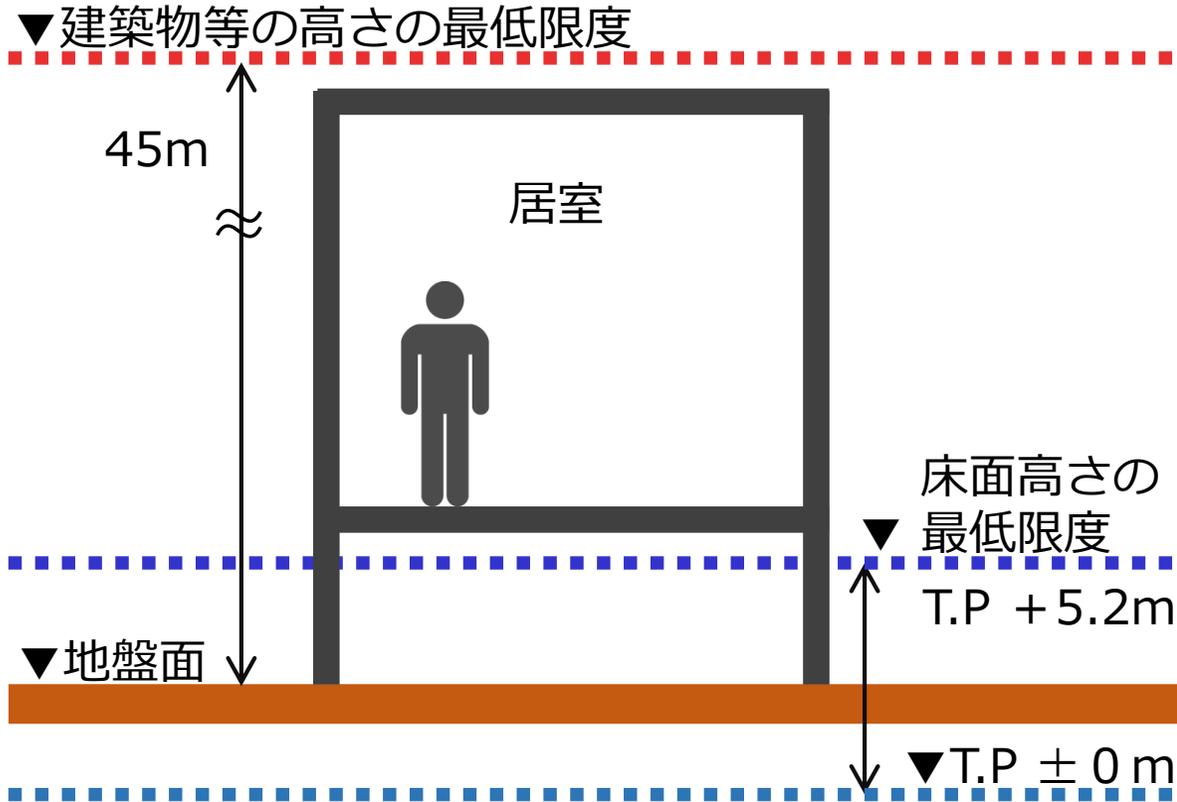
# ①地区計画の原案

## ○ 壁面後退区域における工作物の設置制限



都市計画道路の区域内において、交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。

# ①地区計画の原案



## ○ 建築物等の高さの最高限度

産業地区 1	45m
産業地区 2	30m

## ○ 建築物の居室の床面高さの最低限度

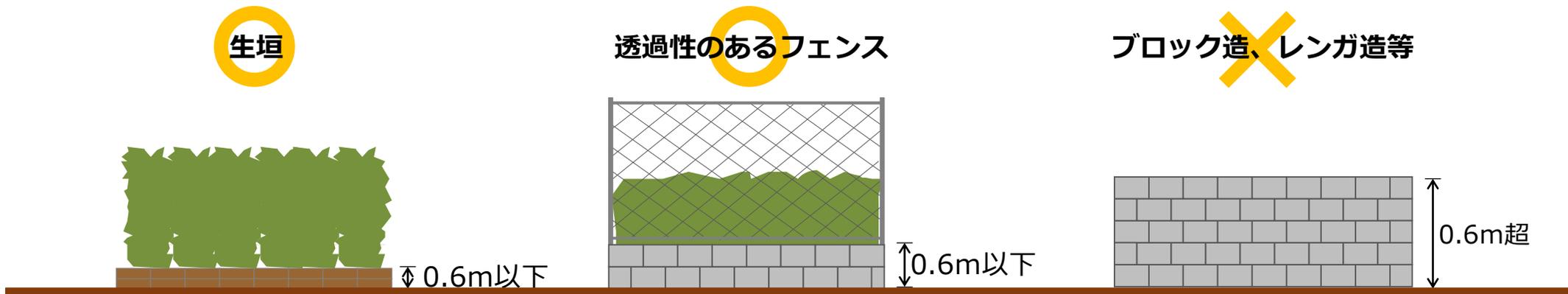
産業地区 1	T.P 5.2メートル
産業地区 2	—

※居室：居住、作業等のために継続的に使用する室

※T.P：東京湾の平均海面からの高さ

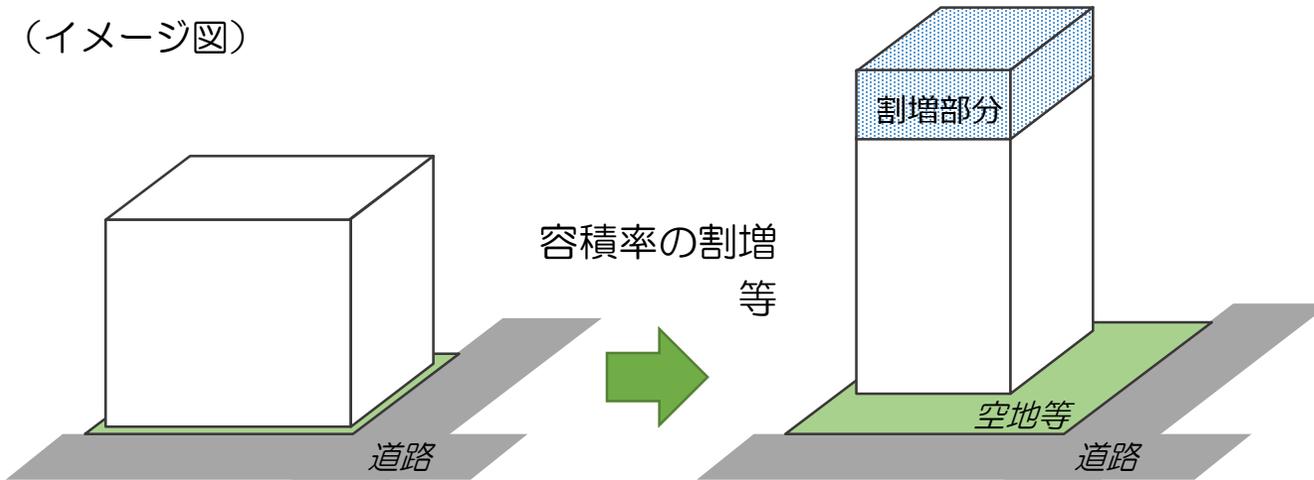
# ①地区計画の原案

- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
  - ・ 刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。
  - ・ 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



# 高度利用地区とは

(イメージ図)



土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、**道路等に接して有効な空地を確保する等により容積率を割増すること等**ができる。

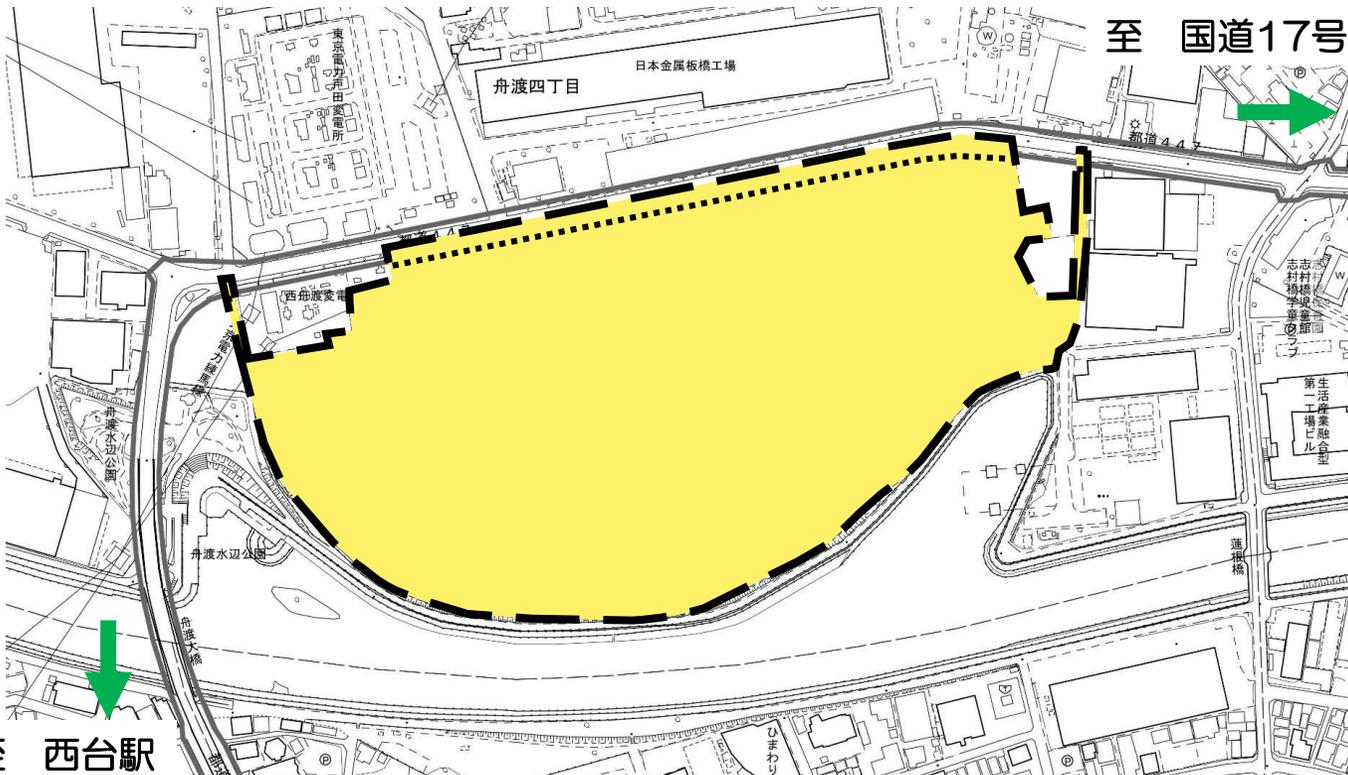
《例：東京都高度利用地区指定方針・指定基準》

以下の項目の程度により、割増する数値は異なる。

- ・ 建蔽率の最高限度の低減
- ・ 敷地内に一定割合以上の広場の確保
- ・ 緑化施設の確保
- ・ 一時滞在施設等の確保
- ・ 域外貢献（無電柱化、歩行者ネットワークの整備、高台まちづくり、木密地域の解消等） など

## ②高度利用地区の原案

名称	高度利用地区（舟渡四丁目南地区）
位置	舟渡四丁目地内
面積	約 9.1 ヘクタール

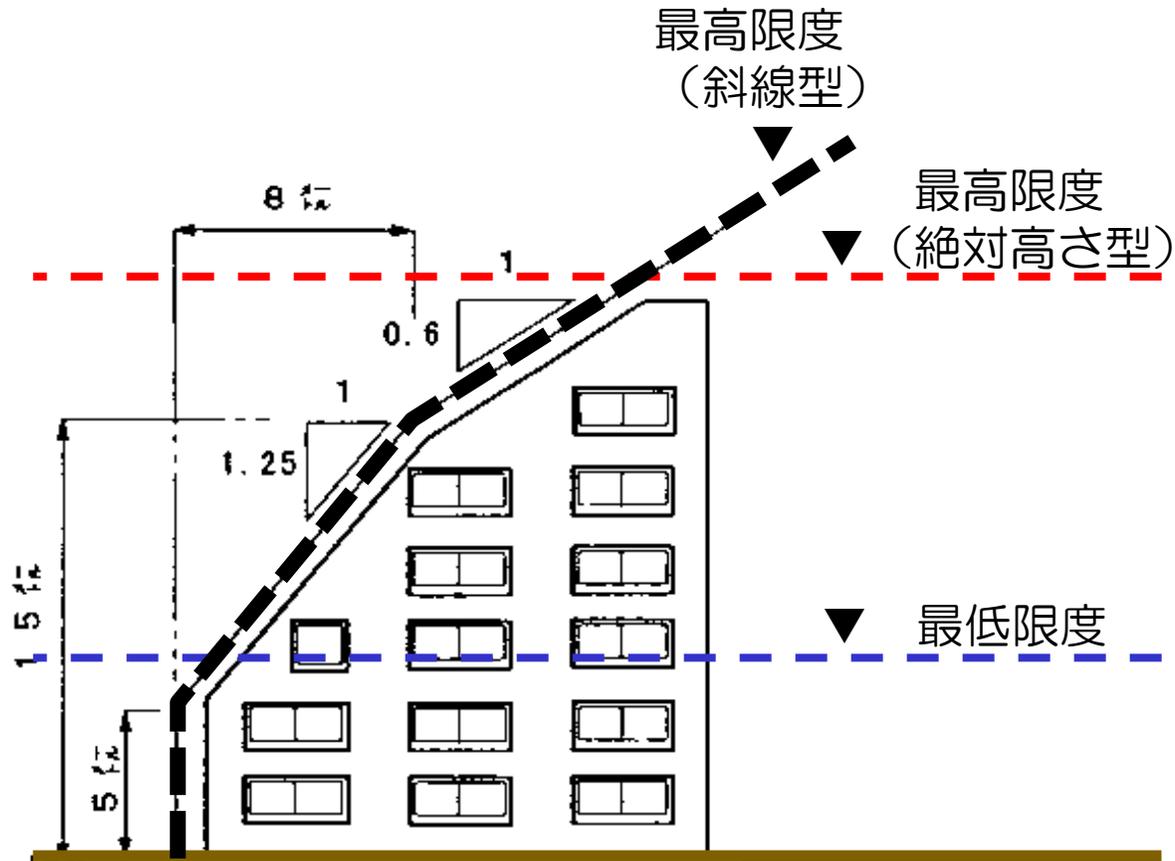


舟渡四丁目南地区周辺において「**近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、水害に強い安心・安全なまち**」の実現をめざし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を定める。

## ②高度利用地区の原案

	従前	→	従後	
容積率の 最高限度	200%	緩和	252%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建蔽率の低減により + 50%</li> <li>・ 一時滞在施設の設置により + 2%</li> </ul>
容積率の 最低限度	—	規制強化	70%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高度利用地区の指定方針・指定基準により 指定容積率の3分の1以上</li> </ul>
建蔽率の 最高限度	60%	規制強化	50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建蔽率 - 10%とすることで、 容積率を + 50%</li> </ul>
建築面積の 最低限度	—	規制強化	1,000m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高度利用地区の指定方針・指定基準により 200m<sup>2</sup>以上</li> </ul>
壁面の位置 の制限	—	規制強化	道路境界から 1 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高度利用地区の指定方針・指定基準により 1 m以上</li> </ul>

# 高度地区とは

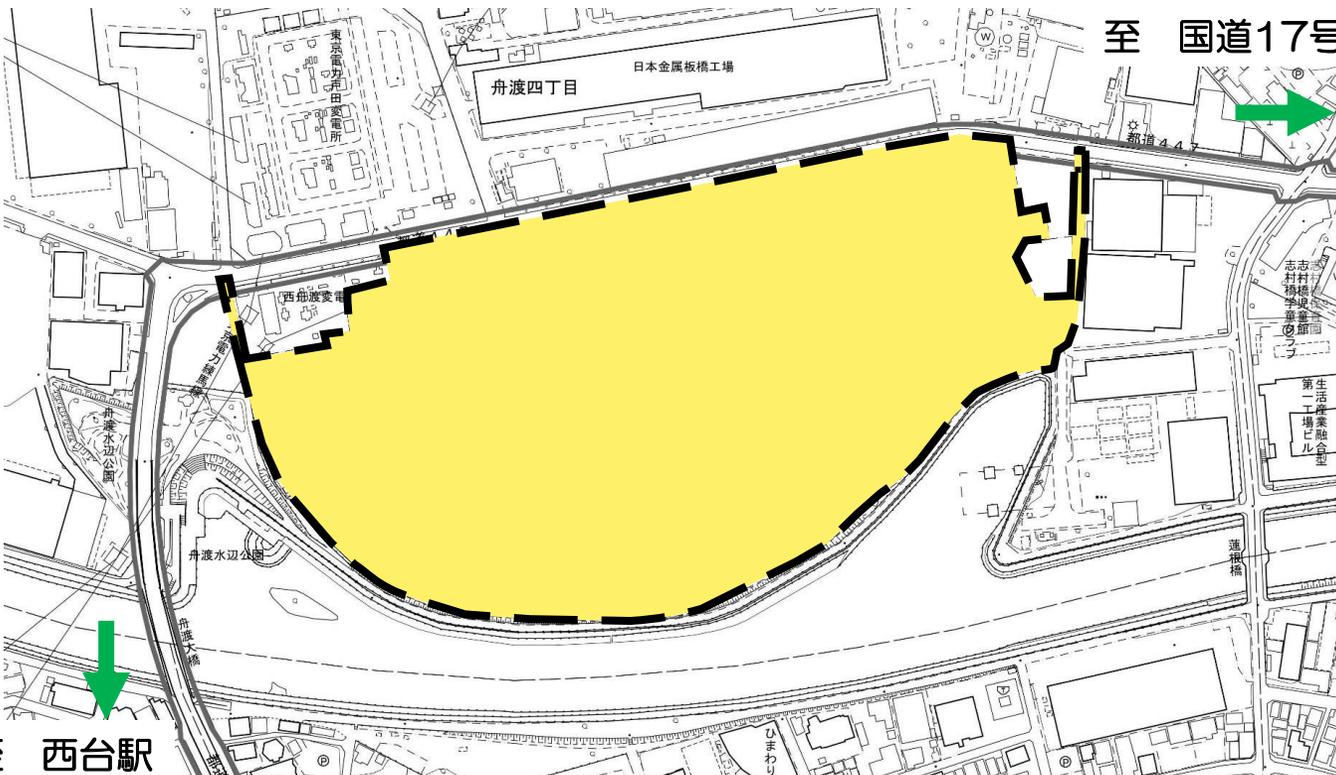


用途地域内において市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るために、建築物の高さ（最高限度または最低限度）の制限を設ける地区。板橋区では用途地域等に応じて以下を指定。

- ・最高限度（絶対高さ型） 10~60m
- ・最高限度（斜線型） 第1種~第3種
- ・最低限度 7m ※大きな幹線道路沿い

# ③高度地区の原案

名称	高度地区
位置	舟渡四丁目地内
面積	約 9.1 ヘクタール



高度利用地区（舟渡四丁目南地区）の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から、以下のように変更する。

ただし、高さの最高限度については、地区計画により別に定める。

	従前	→	従後
高さの最高限度	30m 高度地区	緩和	指定なし (※)

※地区計画による高さの最高限度 45m

# 4 都市計画の縦覧及び意見書について

---

# 都市計画原案の縦覧について

---

## 都市計画原案の図書を縦覧しています。

### 公告日

令和4年2月21日（月）

### 縦覧期間

令和4年2月21日（月）～3月14日（月）

### 縦覧場所

板橋区都市整備部都市計画課（板橋区役所本庁舎北館5階15番窓口）

※板橋区公式ホームページでもご覧いただけます。

# 意見書の提出について

---

## 都市計画原案に対し意見書を提出することができます。

**意見書を提出できる方**：都市計画の種類によって異なります。

地区計画 ⇨ 対象区域に土地の権利をお持ちの方

高度利用地区・高度地区 ⇨ 区内在住の方、区内に事務所・事業所がある法人

**提出期間**：令和4年2月21日（月）～3月14日（月）

**提出方法**：直接または郵送、FAX、Eメール（いずれも3/14必着）

郵送の場合 ⇨ 〒173-8501 板橋区都市整備部都市計画課 都市計画係宛て

FAX ⇨ 03-3579-5436

Eメール ⇨ [t-tochi@city.itabashi.tokyo.jp](mailto:t-tochi@city.itabashi.tokyo.jp)

# 意見書の提出について

---

## 意見書の書き方について

- 意見書には、「舟渡四丁目南地区地区計画（原案）に対する意見書」、「高度利用地区の変更（原案）に対する意見書」、「高度地区の変更（原案）に対する意見書」など、どの都市計画への意見であるかを明示してください。
- 日付、住所、氏名をご記入ください。
- 宛名は、板橋区長宛てとなります。
- 都市計画の原案に関する意見の内容及び理由などをお書きください。

注意：提出されたご意見に個別の回答は行いません。ご意見に対する区の考え方は、後日、板橋区ホームページで公表します。

# 5 今後のスケジュールについて

---

# 今後のスケジュールについて

---

- ・ 令和4年2月21日～3月14日 都市計画原案の公告・縦覧、意見募集
- ・ 令和4年3月4日、5日 都市計画原案説明会
- ・ 令和4年5月 板橋区都市計画審議会への報告
- ・ 令和4年7月 都市計画案の公告・縦覧、意見書の募集
- ・ 令和4年9月 板橋区都市計画審議会への付議
- ・ 令和4年10月 都市計画決定・告示

**ご清聴ありがとうございました。**