資料２－４　議案第２３２号

都市計画（案）

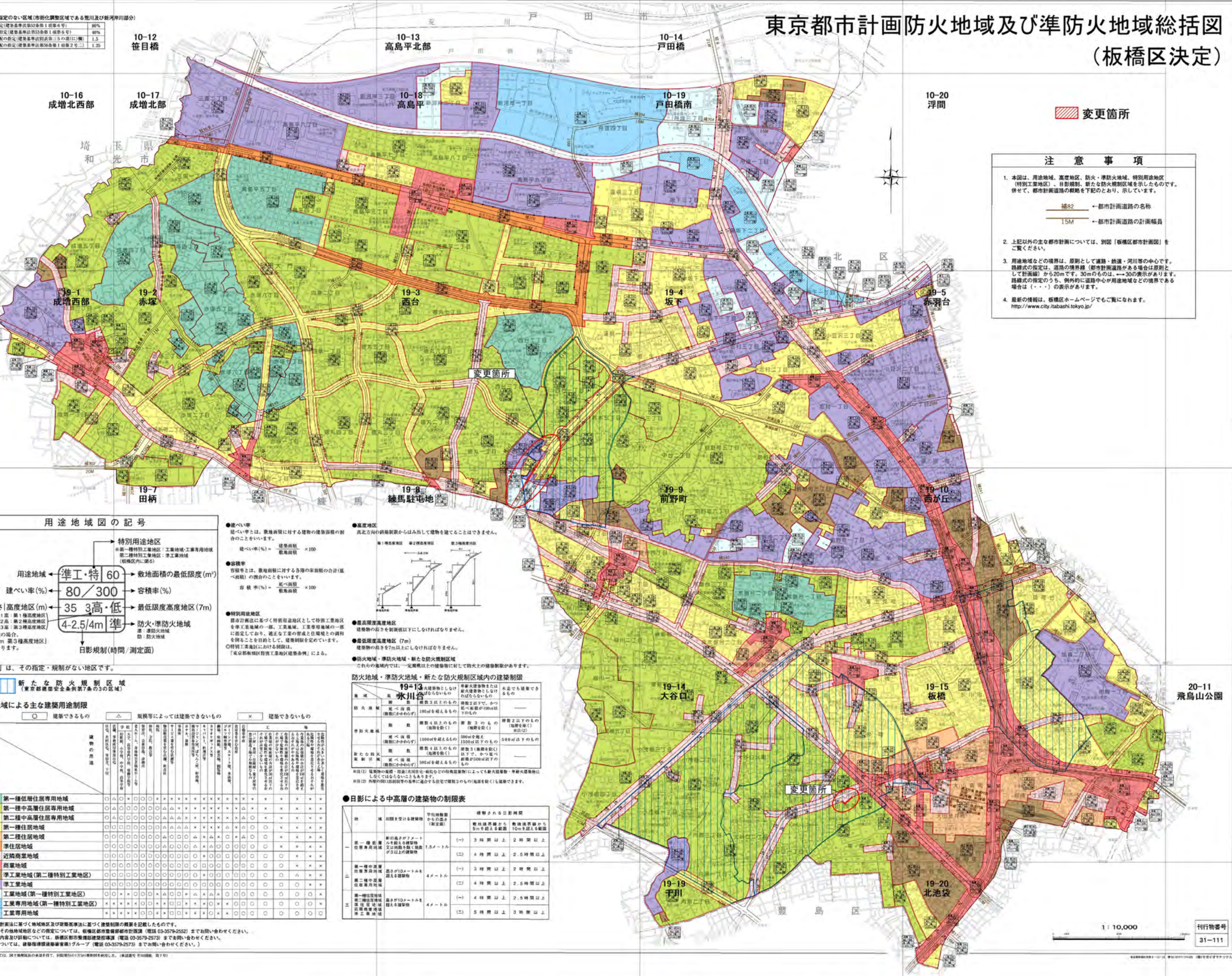
東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
（板橋区決定）

総括図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ１

計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ２～４

計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ５

東京都市計画防火地域及び準防火地域総括図
（板橋区決定）



▨ 変更箇所

用途地域の指定のない区域（市街化調整区域である荒川及び新河岸川部分）

容積率の指定（建築基準法第52条第１項第６号）	80%
建ぺい率の指定（建築基準法第53条第１項第６号）	40%
道路斜線勾配の指定（建築基準法別表第三５の項(に)欄）	1.5
隣地斜線勾配の指定（建築基準法第56条第１項第２号二）	1.25

注　意　事　項

1. 本図は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区（特別工業地区）、日影規制、新たな防火規制区域を示したものです。併せて、都市計画道路の概略を下記のとおり、示しています。

   補82 ←都市計画道路の名称
   15M ←都市計画道路の計画幅員

2. 上記以外の主な都市計画については、別図「板橋区都市計画図」をご覧ください。
3. 用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線（都市計画道路がある場合は原則として計画線）から20mです。30mのものは、←→30の表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は（・・・）の表示があります。
4. 最新の情報は、板橋区ホームページでもご覧になれます。
   http://www.city.itabashi.tokyo.jp/

用途地域図の記号

用途地域←	準工・特	↑特別用途地区
	60	→敷地面積の最低限度(m²)
建ぺい率(%)←	80／300	→容積率(%)
絶対高さ｜高度地区(m)←	35　3高・低	→最低限度高度地区(7m)
	4-2.5/4m	↓日影規制(時間／測定面)
	準	→防火・準防火地域

特別用途地区
※第一種特別工業地区：工業地域・工業専用地域
　第二種特別工業地区：準工業地域
　（板橋区内に限る）

1高：第1種高度地区
2高：第2種高度地区
3高：第3種高度地区
標記の場合、
「35m 第３種高度地区」
となります。

防火・準防火地域
準：準防火地域
防：防火地域

※「―」は、その指定・規制がない地区です。

▥ 新たな防火規制区域
（東京都建築安全条例第7条の3の区域）

●建ぺい率
建ぺい率とは、敷地面積に対する建物の建築面積の割合のことをいいます。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

●容積率
容積率とは、敷地面積に対する各階の床面積の合計（延べ面積）の割合のことをいいます。

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

●特別用途地区
都市計画法に基づく特別用途地区として特別工業地区を準工業地域の一部、工業地域、工業専用地域の一部に指定しており、適正な工業の育成と住環境との調和を図ることを目的として、建築制限を定めています。
○特別工業地区における制限は、「東京都板橋区特別工業地区建築条例」による。

●高度地区
真北方向の斜線制限からはみ出して建物を建てることはできません。

第1種高度地区　第2種高度地区　第3種高度地区

●最高限度高度地区
建築物の高さを制限値以下にしなければなりません。

●最低限度高度地区（7m）
建築物の高さを7m以上にしなければなりません。

●防火地域・準防火地域・新たな防火規制区域
これらの地域内では、一定規模以上の建築物に対して防火上の建築制限があります。

防火地域・準防火地域・新たな防火規制区域内の建築制限

地域	規模	耐火建築物としなければならないもの	準耐火建築物または耐火建築物としなければならないもの	木造でも建築できるもの
防火地域	階数	階数３以上のもの	階数２以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの	――
	延べ面積（階数にかかわらず）	100㎡を超えるもの		
準防火地域	階数	階数４以上のもの（地階を除く）	階数３のもの（地階を除く）	階数２以下のもの（地階を除く）※注(2)
	延べ面積（階数にかかわらず）	1500㎡を超えるもの	500㎡を超え1500㎡以下のもの	500㎡以下のもの
新たな防火規制区域	階数	階数４以上のもの（地階を除く）	階数３（地階を除く）以下で、かつ延べ面積が500㎡以下のもの	――
	延べ面積（階数にかかわらず）	500㎡を超えるもの		

※注(1) 建築物の規模・用途（共同住宅・病院などの特殊建築物）によっても耐火建築物・準耐火建築物にしなくてはならないこともあります。
※注(2) 外壁の開口部制限等の基準に適合する住宅で階数３のもの（地階を除く）も建築できます。

●日影による中高層の建築物の制限表

	地域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ（測定面）		規制される日影時間	
					敷地境界線から5mを超える範囲	敷地境界線から10mを超える範囲
一	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	(一)	3時間以上	2時間以上
				(二)	4時間以上	2.5時間以上
二	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10メートルを超える建築物	4メートル	(一)	3時間以上	2時間以上
				(二)	4時間以上	2.5時間以上
三	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10メートルを超える建築物	4メートル	(一)	4時間以上	2.5時間以上
				(二)	5時間以上	3時間以上

●用途地域による主な建築用途制限

○ 建築できるもの　△ 規模等によっては建築できないもの　× 建築できないもの

用途地域（凡例）	建物の用途	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	店舗、事務所付併用住宅	学校：幼稚園、小学校、中学校、高等学校	学校：大学、高等専門学校、専修学校等	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	保育所、公衆浴場、診療所	神社、寺院、教会等	病院	物品販売業を営む店舗、飲食店	サービス業を営む店舗等	事務所	ホテル、旅館	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	キャバレー、料理店等	カラオケボックス等	劇場、映画館、演芸場、観覧場	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	倉庫業を営む倉庫	自動車車庫	工場：パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等の食品製造工場で小規模なもの	工場：作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	工場：作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	工場：作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	工場：危険性や環境を悪化させるおそれがある工場	工場：危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場
一低	第一種低層住居専用地域	○	△	○	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
一中高	第一種中高層住居専用地域	○	△	○	○	○	○	○	○	△	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×
二中高	第二種中高層住居専用地域	○	△	○	○	○	○	○	○	△	△	△	×	×	×	×	×	×	×	△	○	×	×	×	×	×
一住	第一種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	×	×	×	×	△	×	△	○	○	×	×	×	×
二住	第二種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	×	△	×	○	×	△	○	○	×	×	×	×
準住	準住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	×	△	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
近商	近隣商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×
商業	商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×
準工・特	準工業地域（第二種特別工業地区）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×
準工	準工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
工業・特	工業地域（第一種特別工業地区）	○	○	×	×	○	○	○	×	△	○	○	×	△	×	△	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×
工専・特	工業専用地域（第一種特別工業地区）	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×
工専	工業専用地域	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○

◎本図は都市計画法に基づく地域地区及び建築基準法に基づく建築制限の概要を記載したものです。
用途地域・その他地域地区などの指定については、板橋区都市整備部都市計画課（電話 03-3579-2552）までお問い合わせください。
建築制限の内容及び詳細については、板橋区都市整備部建築指導課（電話 03-3579-2573）までお問い合わせください。
（（＊）については、建築指導課建築審査係1グループ（電話 03-3579-2573）までお問い合わせください。）

令和二年三月現在
板橋区都市整備部

許可なく複製を禁ず

刊行物番号
31－111

板橋区 高度地区・防火地域及び準防火地域

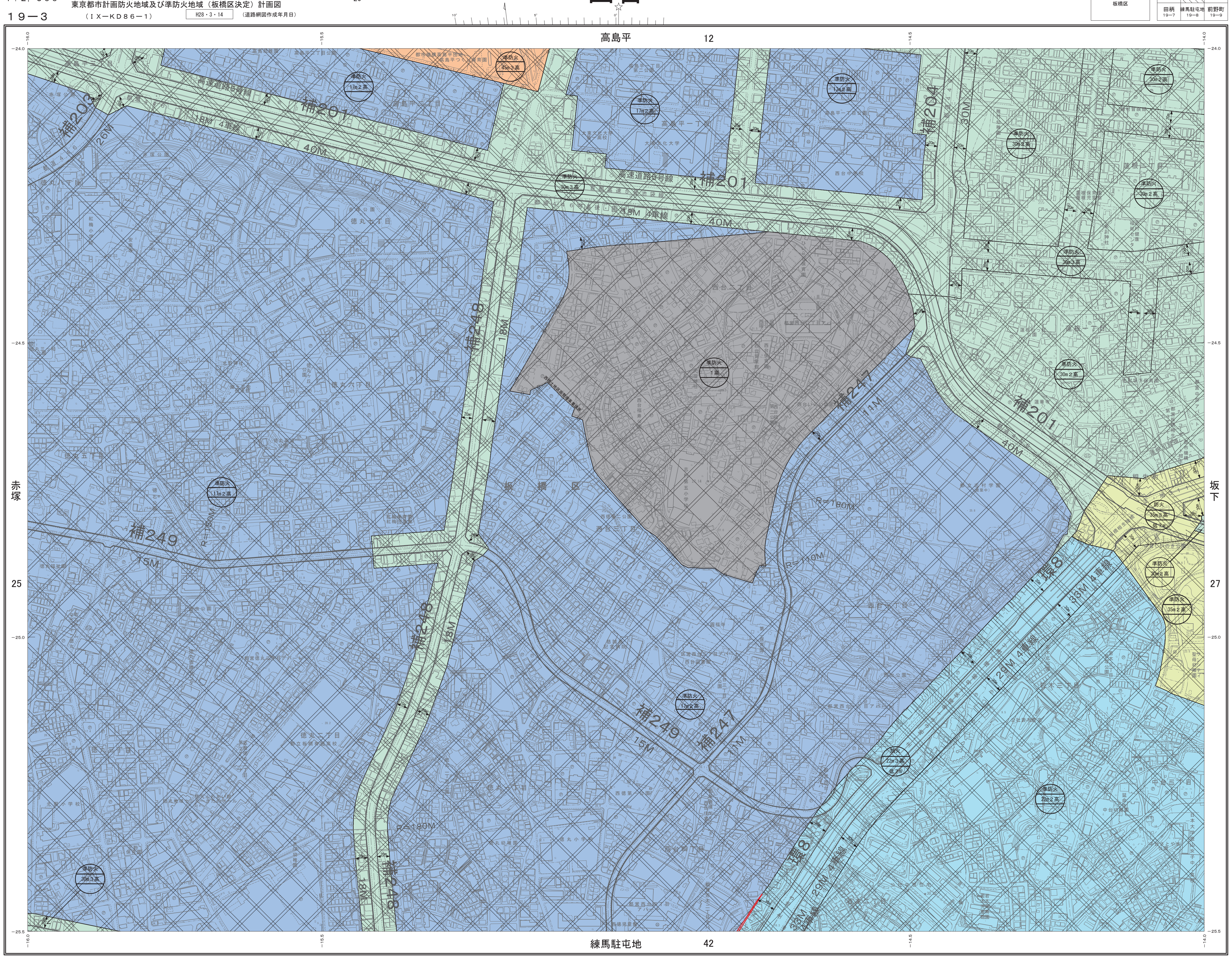
1：2，500　東京都市計画高度地区（板橋区決定）計画図
東京都市計画防火地域及び準防火地域（板橋区決定）計画図

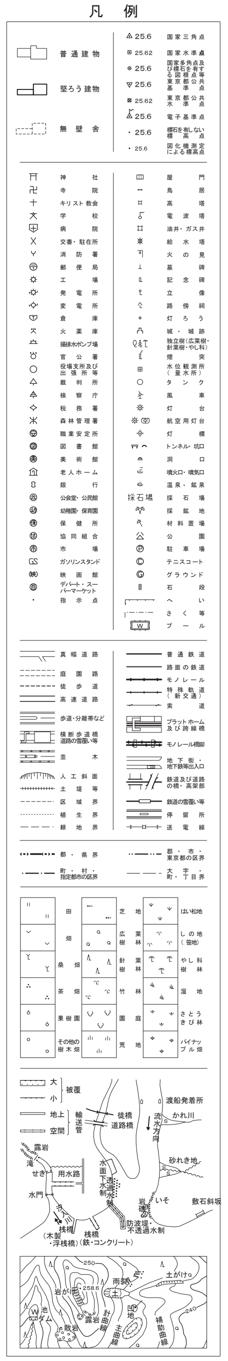
19—3　（ＩＸ—ＫＤ８６—１）　H28・3・14（道路網図作成年月日）

西台

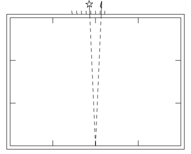
成増北部 10—17	高島平 10—18	戸田橋南 10—19
赤塚 19—2	▨	坂下 19—4
田柄 19—7	練馬駐屯地 19—8	前野町 19—9

東京都
板橋区


26
高島平
12
赤塚
25
坂下
27
練馬駐屯地
42
補201
補204
補203
補248
補249
補247
環8
40M
18M
15M
11M
33M 4車線
29M 4車線
高速道路5号線
準防火
17m2高
30m2高
45m3高
35m2高
防火
板橋区



1　座標系は、平成十四年国土交通省告示第九号の規定による平面直角座標系の第Ⅸ座標系
2　投影は、横メルカトル図法
3　平面直角座標値は、世界測地系で、内図郭の外側に表示（キロメートル単位、縦軸：Ｘ軸、横軸：Ｙ軸、方眼の間隔：0.5キロメートル）
4　高さ（メートル単位）の基準は、東京湾平均海面（Ｔ．Ｐ）
5　等高線の間隔は、２メートル
6　真北（地軸の北の方向）と磁北（磁石の針の北が指す方向）は、下辺内図郭と図葉の中央における距離方眼線との交点を中心として、上辺外図郭上に、☆印（真北）、矢印（磁北）で示した方向
この場合、真北・磁北は、30′単位の目盛りに、10′単位で表示



7　方眼北（方眼の縦線の上の方向）に対する真北の偏差は、東偏約10′
8　真北に対する磁北の偏差（磁気偏角）は、「2010年値磁気偏角一覧図（国土地理院）」で、西偏約7°00′
9　東京都公共基準点等への無断立入は禁ずる。

凡例

▱	防火地域
▱	準防火地域
▧	第一種高度地区
▧	第二種高度地区
▧	第三種高度地区
▦	最低限高度地区
🟪	10m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
⬜	高度地区（絶対高さ制限なし）

平成 9年測量
平成16年修正
平成21年修正
平成26年修正

1．平成24年11月撮影空中写真
2．平成25年 7月現地調査

1：2，500
0　50　100　200　300　400　500m

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４年関公第２６９号
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。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第１０号、令和２年４月２４日　（承認番号）２都市基街都第２８号、令和２年５月１４日
（承認番号）２都市基街第１１０号、令和２年８月２１日

著作権所有者　東京都都市整備局
株式会社ミットマップ東京
許可なく複製を禁ずる

▭：変更箇所

練馬駐屯地

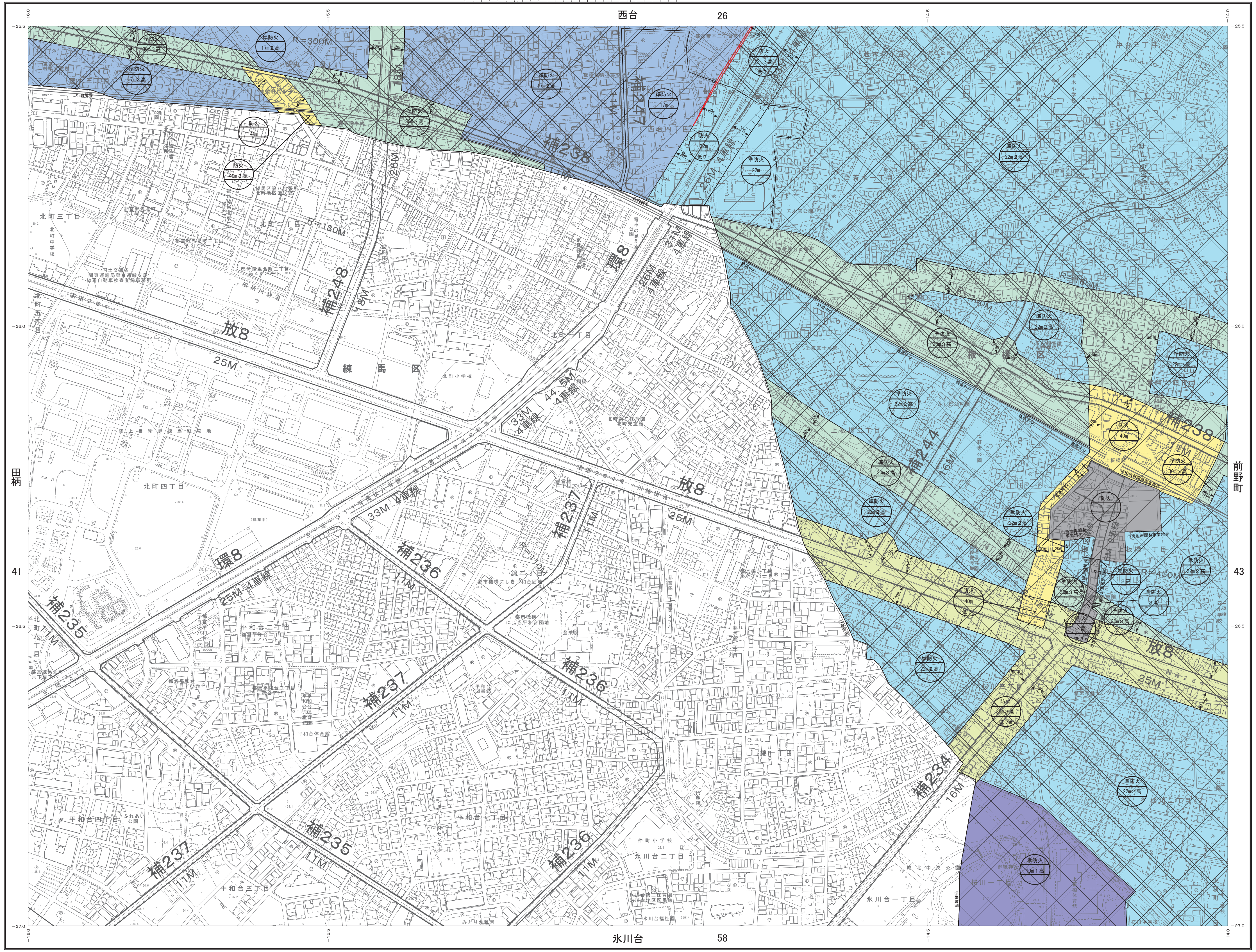
板橋区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1：2，500　東京都市計画高度地区（板橋区決定）計画図
東京都市計画防火地域及び準防火地域（板橋区決定）計画図　42

１９－８　（ＩＸ－ＫＤ８６－３）　H28・3・14　（道路網図作成年月日）

東京都
板橋区
練馬区

赤塚 19―2	西台 19―3	坂下 19―4
田柄 19―7	▨	前野町 19―9
春日町 19―12	氷川台 19―13	大谷口 19―14


西台
26
氷川台
58
田柄
41
前野町
43
−16.0
−15.5
−14.5
−14.0
−25.5
−26.0
−26.5
−27.0
R＝300M
補247
補238
補248
補244
補237
補236
補235
補234
環8
放8
26M 4車線
31M 4車線
44.5M 4車線
33M 4車線
25M 4車線
25M
18M
11M
16M
R＝180M
R＝450M
練馬区
北町三丁目
北町四丁目
北町一丁目
平和台二丁目
平和台四丁目
平和台一丁目
平和台三丁目
錦二丁目
錦一丁目
氷川台二丁目
氷川台一丁目
中台三丁目
行政境界
準防火 17m 2高
準防火 30m 3高
準防火 22m 2高
準防火 22m
準防火 10m 1高
防火 40m
防火 40m 3高
防火 30m 3高
防火 2高

平成 9年測量
平成16年修正
平成21年修正
平成26年修正

1. 平成24年11月撮影空中写真
2. 平成25年 7月現地調査

1:2, 500

0　50　100　200　300　400　500m

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４年関公第２６９号

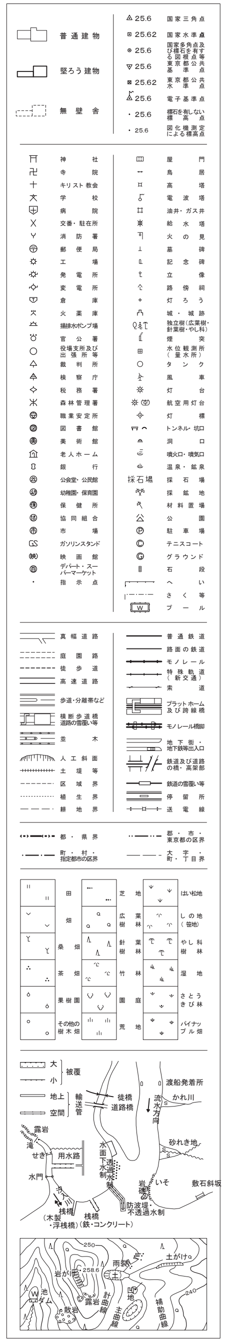
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（承認番号）２都市基交著第１０号、令和２年４月２４日　（承認番号）２都市基街都第２８号、令和２年５月１４日

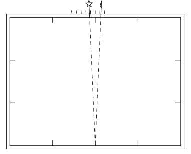
（承認番号）２都市基街第１１０号、令和２年８月２１日

著作権所有者　東京都都市整備局
株式会社ミットマップ東京
許可なく複製を禁ずる

凡　例


普通建物
堅ろう建物
無壁舎
岩がけ
雨裂
土がけ
池
ダム
露岩
散岩
計曲線
主曲線
補助曲線
凹地

1　座標系は、平成十四年国土交通省告示第九号の規定による平面直角座標系の第Ⅸ座標系
2　投影は、横メルカトル図法
3　平面直角座標値は、世界測地系で、内図郭の外側に表示（キロメートル単位、縦軸：Ｘ軸、横軸：Ｙ軸、方眼の間隔：0.5キロメートル）
4　高さ（メートル単位）の基準は、東京湾平均海面（Ｔ．Ｐ）
5　等高線の間隔は、2メートル
6　真北（地軸の北の方向）と磁北（磁石の針の北が指す方向）は、下辺内図郭と図葉の中央における距離方眼線との交点を中心として、上辺外図郭上に、☆印（真北）、矢印（磁北）で示した方向
　この場合、真北・磁北は、30’単位の目盛りに、10’単位で表示



7　方眼北（方眼の縦線の上の方向）に対する真北の偏差は、東偏約10’
8　真北に対する磁北の偏差（磁気偏角）は、「2010年値磁気偏角一覧図（国土地理院）」で、西偏約7°00’
9　東京都公共基準点等への無断立入は禁ずる。

凡例

▨	防火地域
▨	準防火地域
▨	第一種高度地区
▨	第二種高度地区
▨	第三種高度地区
▦	最低限高度地区
🟪	10m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
⬛	高度地区（絶対高さ制限なし）

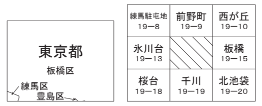
🟥：変更箇所

板橋区 高度地区・防火地域及び準防火地域

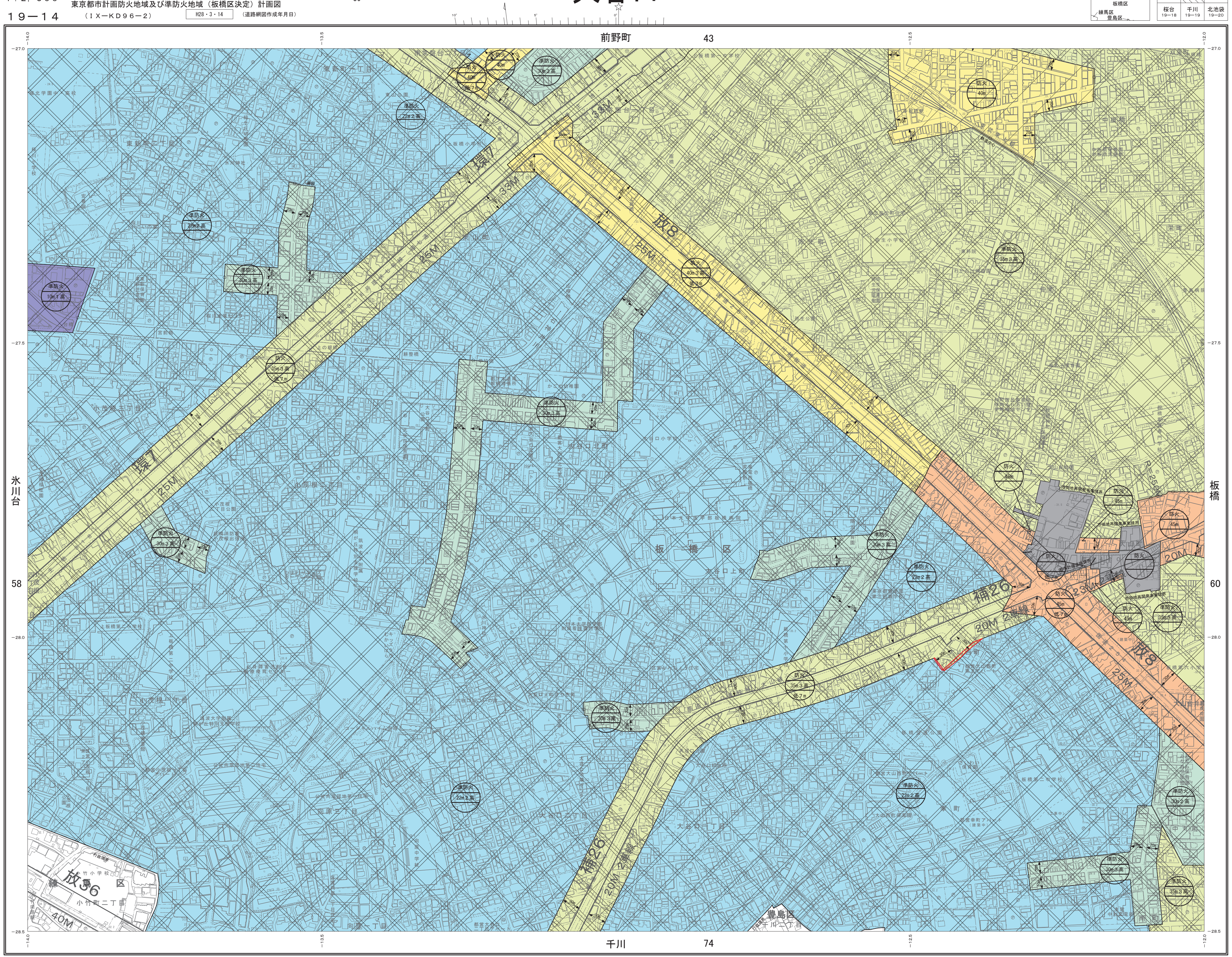
1：2，500　東京都市計画高度地区（板橋区決定）計画図
東京都市計画防火地域及び準防火地域（板橋区決定）計画図

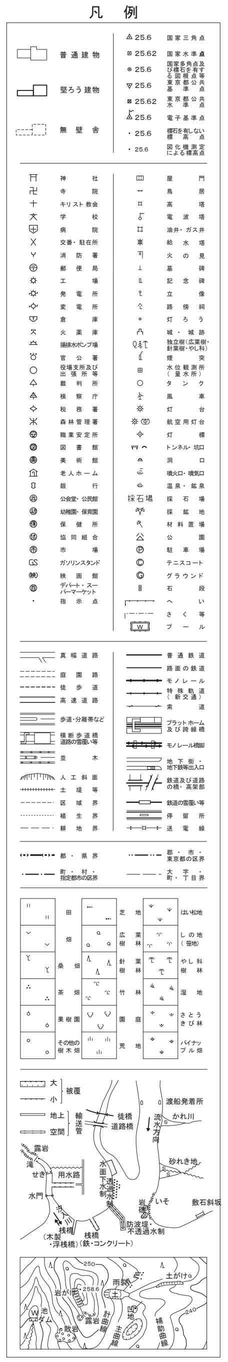
１９－１４　（ＩＸ－ＫＤ９６－２）　H28・3・14　（道路網図作成年月日）

大谷口

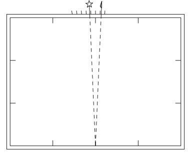


練馬駐屯地 19－8	前野町 19－9	西が丘 19－10
氷川台 19－13	▧	板橋 19－15
桜台 19－18	千川 19－19	北池袋 19－20





1　座標系は、平成十四年国土交通省告示第九号の規定による平面直角座標系の第Ⅸ座標系
2　投影は、横メルカトル図法
3　平面直角座標値は、世界測地系で、内図郭の外側に表示（キロメートル単位、縦軸：Ｘ軸、横軸：Ｙ軸、方眼の間隔：0.5キロメートル）
4　高さ（メートル単位）の基準は、東京湾平均海面（Ｔ．Ｐ）
5　等高線の間隔は、２メートル
6　真北（地軸の北の方向）と磁北（磁石の針の北が指す方向）は、下辺内図郭と図葉の中央における距離方眼線との交点を中心として、上辺外図郭上に、☆印（真北）、矢印（磁北）で示した方向
この場合、真北・磁北は、30’単位の目盛りに、10’単位で表示



7　方眼北（方眼の縦線の上の方向）に対する真北の偏差は、東偏約10’
8　真北に対する磁北の偏差（磁気偏角）は、「2010年値磁気偏角一覧図（国土地理院）」で、西偏約7°00’
9　東京都公共基準点等への無断立入は禁ずる。

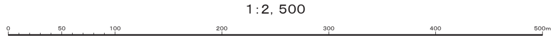
凡例

▨	防火地域
▨	準防火地域
▧	第一種高度地区
▧	第二種高度地区
▧	第三種高度地区
⊞	最低限高度地区
🟪	10m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
⬛	高度地区（絶対高さ制限なし）

平成　9年測量
平成16年修正
平成21年修正
平成26年修正

1. 平成24年11月撮影空中写真
2. 平成25年 7月現地調査

1:2，500



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４年関公第２６９号
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。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第１０号、令和２年４月２４日　（承認番号）２都市基街都第２８号、令和２年５月１４日
（承認番号）２都市基街第１１０号、令和２年８月２１日

著作権所有者　東京都都市整備局
株式会社ミッドマップ東京
許可なく複製を禁ずる

▭：変更箇所

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更　(板橋区決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の(　)内は変更前を示す。

種　　類	面　　積	備考
防火地域	約 355.4ha (355.3)	
準防火地域	約 2,671.0ha (2,671.1)	
合計	約 3,026.4ha (3,026.4)	

「種類、位置、及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由 ：用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
大山西町、西台四丁目、若木一丁目及び若木二丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 0.1ha	
大山西町地内	防火地域	準防火地域	約 0.0ha （約 50 ㎡）	