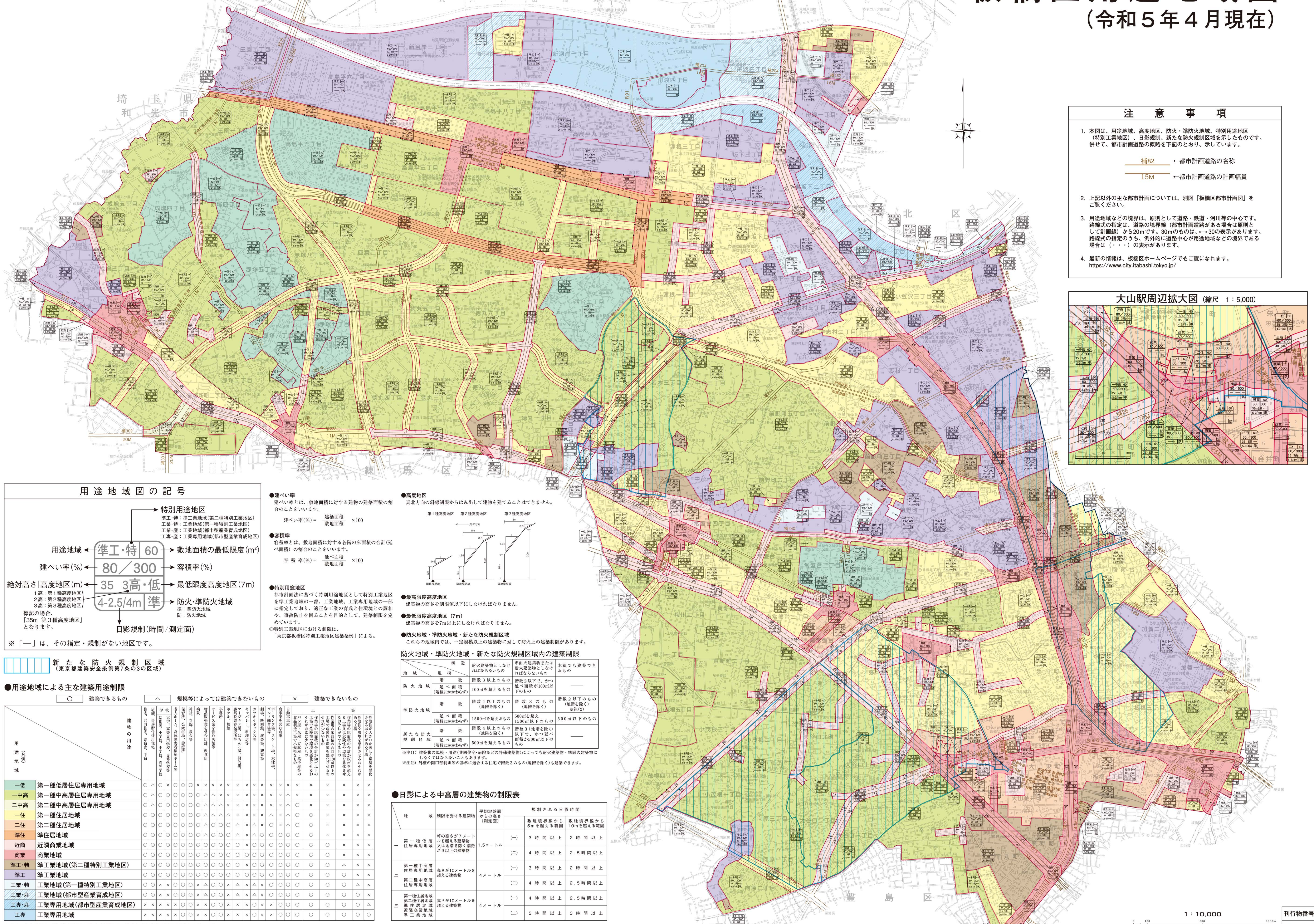
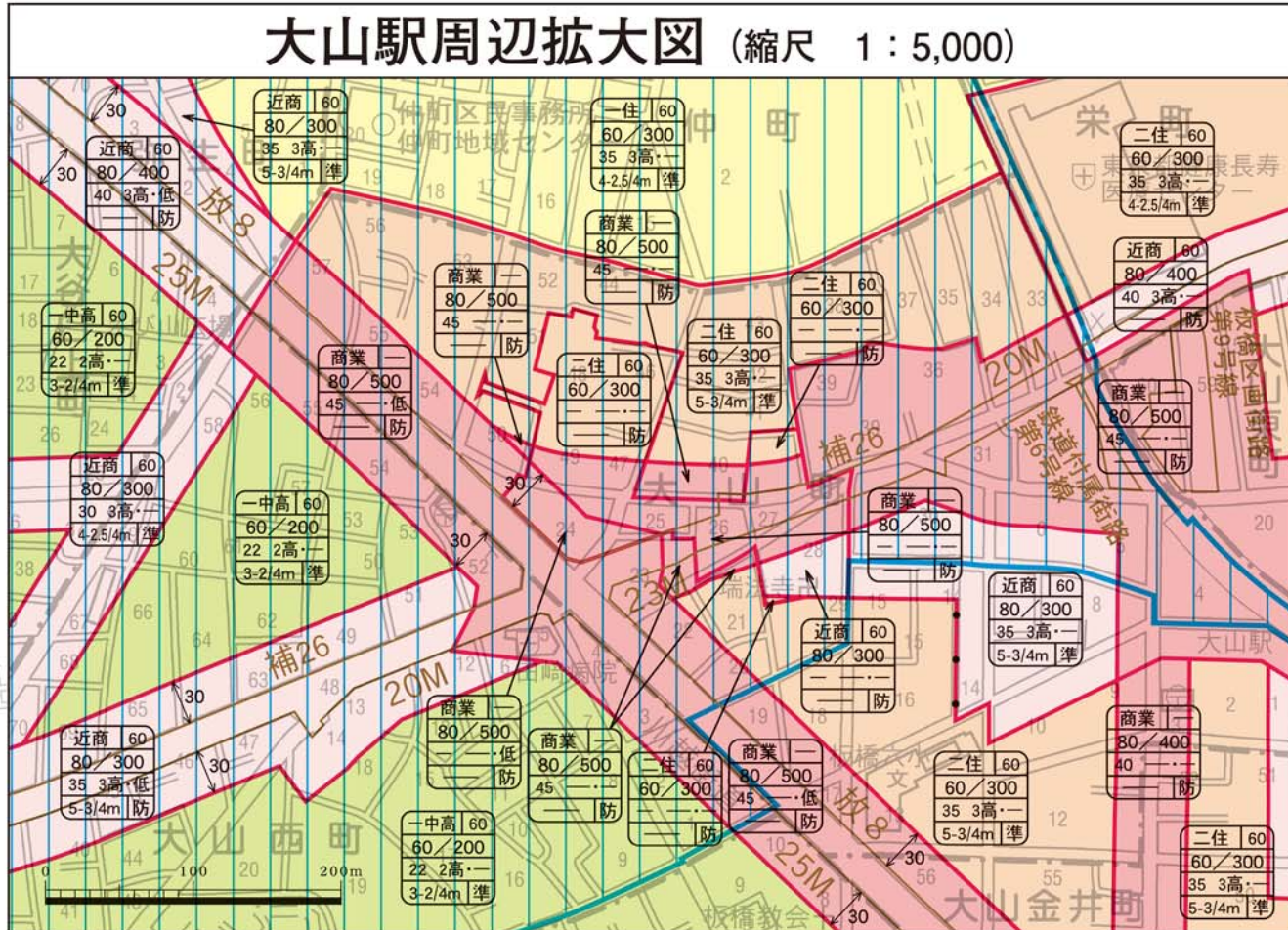


板橋区用途地域図 (令和5年4月現在)

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22条第1項第6号)	80%
建ぺい率の指定(建築基準法第23条第1項第5号)	40%
道路斜線勾配の指定(建築基準法第35条の項(2)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)	1.25



- ### 注意事項
- 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
 - 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。
 - 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。
 - 最新の情報は、板橋区ホームページでもご覧いただけます。
<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/>



用途地域図の記号

特別用途地区
 準工・特 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 準 防火・準防火地域
 日影規制(時間/測定面)

※「一」は、その指定・規制がない地区です。

●建ぺい率

建ぺい率は、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区の一部、工業地域、工業専用地区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や、事故防止を図ることを目的として、建築制限を定めています。

●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。

●最低限度高度地区(7m)

建築物の高さを7m以上と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。

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)

●用途地域による主な建築用途制限

用途地域	規模等によっては建築できないもの		建築できないもの	
	○	△	×	×
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)	○	△	×	×
工業・産 工業地域(都市型産業育成地区)	○	△	×	×
工専・産 工業専用地区(都市型産業育成地区)	○	△	×	×
工専 工業専用地区	○	△	×	×

防火地域・準防火地域・新たな防火規制区域内の建築制限

防火地域	防火規制区域	耐火建築物とならなければならないもの	準耐火建築物となら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	耐火建築物とならなければならないもの	耐火建築物とならなければならないもの	耐火建築物とならなければならないもの	木造でも建築できるもの
準防火地域	耐火建築物とならなければならないもの	耐火建築物とならなければならないもの	耐火建築物とならなければならないもの	木造でも建築できるもの
新たな防火規制区域	耐火建築物とならなければならないもの	耐火建築物とならなければならないもの	耐火建築物とならなければならないもの	木造でも建築できるもの

●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
一	第一種低層住居専用地域	軒の高さが2メートルを超え、かつ高さ3メートル以上の建築物	(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10メートルを超える建築物	(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 商業地域	高さ10メートルを超える建築物	(一) 4時間以上 2.5時間以上 (二) 5時間以上 3時間以上

令和五年四月現在 板橋区都市整備部 許可なく複製を禁ず