

まちづくりの実現に向けて

## 新河岸二丁目工業地区地区計画



板橋区都市整備部

# 目 次

1	まちづくりの実現に向けて	
	・まちづくり提案（地元提案）の経緯	----- 1
2	建築物等の整備について（建築のルール）	----- 2
3	地区計画の計画書・計画図	----- 3～6
4	地区計画の解説	
	・建築物の用途の制限について	----- 7
	・建築物の敷地面積の最低限度について	----- 7
	・壁面の位置の制限について	----- 7
	・建築物の高さの最高限度について	----- 8
	・建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について	----- 8
	・垣又はさくの構造制限	----- 8



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

# 1 まちづくりの実現に向けて

## ■まちづくり提案（地元提案）の経緯

当該地区は、荒川と新河岸川に挟まれた板橋区北部に位置し、新河岸川流域に連なる工業地帯の中でも、産業集積度合いが極めて高い工業地域です。

新河岸地区ものづくり環境整備事業<sup>※注1</sup>による調査により、当該地区の工業地域としての良好な操業環境の維持・保全が最優先課題であることが、地元事業者の間で共有されました。

そこで、地区内の事業者の呼びかけから、地域内の住民や事業者で組織する新河岸二丁目工業地域まちづくり検討会（策定後：新河岸二丁目まちづくり協議会）による地元主体のまちづくの検討が進められ、平成22年4月26日、「新河岸二丁目工業地区まちづくり提案」が区長へ提出されました。

この地元からのまちづくり提案を受け、区は都市計画手続きを引継ぎ、地元や東京都と協議・調整を行いつつ、まちづくり提案から地区計画の素案を作成し、都市計画手続きを進め、「地区計画」を都市計画決定し、平成23年12月15日に告示しました。

地区計画の都市計画決定後も、協議会は「住みやすく働きやすい 魅力あるまち」の実現のため、開発事業者と協議を重ねてきました。

令和5年3月以降は、板橋区都市づくり推進条例に基づく承認まちづくり協議会との協議<sup>※注2</sup>として、義務化されています。

### ※注1 新河岸地区ものづくり環境整備事業の経過

平成18年度	12月、新河岸地区の事業団体から住工共生街づくりへの支援要望
平成19年度	新河岸地区ものづくり環境整備事業を開始（所管：産業活性化推進室）
平成20年度	情報の共有（アンケート報告会、意見交換会の開催）と検討会の発足 ～事業者及び住民による「新河岸二丁目工業地域まちづくり検討会」
平成21年度	検討会による検討（アンケート調査・意見交換会等を実施、区は支援）
平成22年度	4月26日、検討会が新河岸二丁目工業地域まちづくり提案を提出

### ※注2 新河岸二丁目工業地域まちづくり協議会との協議

良好な操業環境を維持・保全していくために、事業所・工場以外の用途で建築等を計画される場合には、新河岸二丁目工業地域まちづくり協議会と協議が必要になります。

<協議時期>

売買発生時、計画が固まる前の修正可能な段階

<協議対象>

開発面積500㎡以上、事業所・工場以外の全ての用途

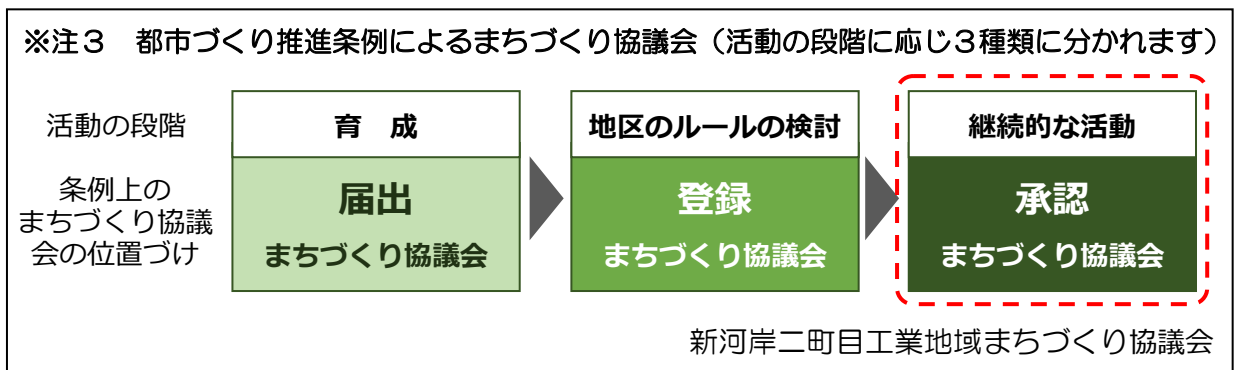
詳細は都市計画課 都市計画係（03-3579-2552）までご連絡ください。

## ■板橋区都市づくり推進条例に基づく承認まちづくり協議会について

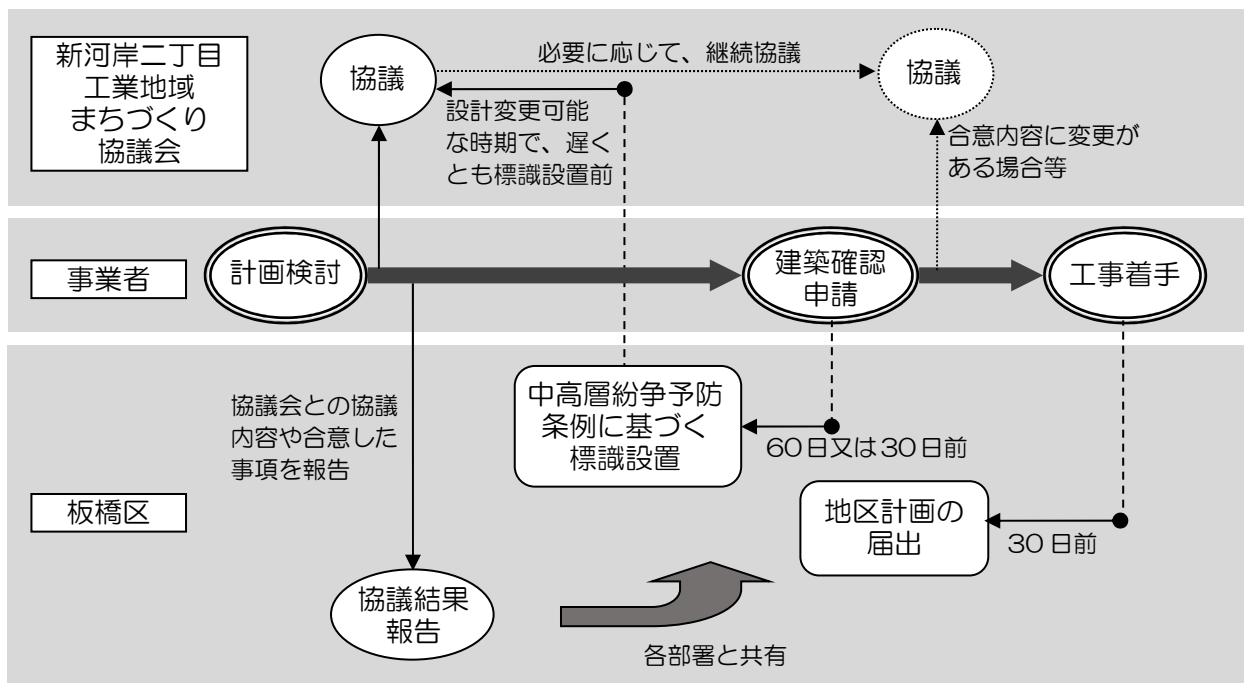
板橋区では、都市づくりに関する基本理念を定め、区民等の役割並びに事業者及び板橋区の責務を明らかにすること等により、区が策定する都市計画の基本的な方針の実現に寄与することを目的とし、「板橋区都市づくり推進条例」を制定しました。（令和3年4月1日施行）

本条例では、地区計画等を活用し、都市づくりの推進を行うことを目的とする団体を「まちづくり協議会」として位置づけ<sup>※注3</sup>、区はまちづくり協議会の活動段階に応じた支援を行っています。

「新河岸二丁目工業地域まちづくり協議会」は、本条例に基づき、令和5年3月に「承認まちづくり協議会」として承認されています。承認まちづくり協議会の活動区域内で開発事業を行う場合には、あらかじめ協議会との協議を行わなければなりません。（都市づくり推進条例第22条）



## ■協議の時期等について



※建築確認申請等に必要な板橋区との各種協議及びその時期については、計画の規模・用途等により異なります。それぞれご確認ください。

※まちづくり協議会との協議は、地域のまちづくりの理念を出来る限り反映していただくため、設計内容が決定する前の早い時期に協議を行ってください。また、地域における良好な環境及び地域の価値の維持・向上に資する開発事業となるよう努めてください。

※都市づくり推進条例に関する問合せ先：都市計画課都市計画係 03-3579-2552

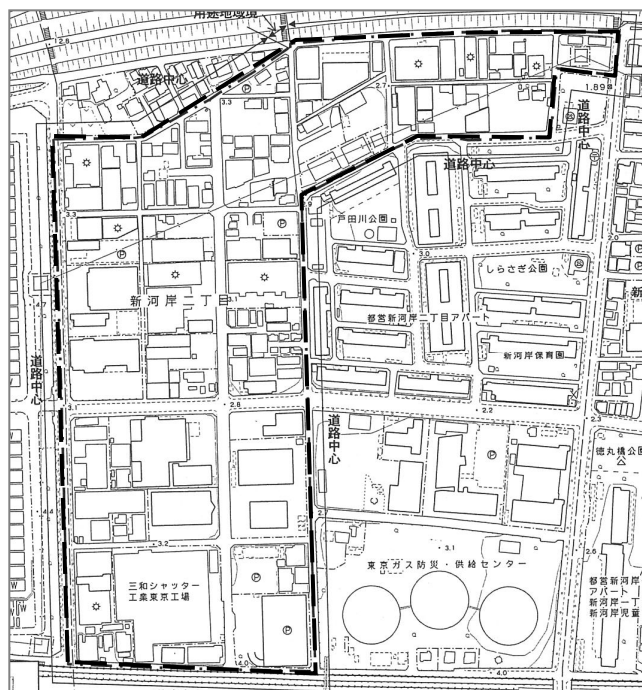
## 2 建築物等の整備について（建築のルール）

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。**

	地区計画の概要
●	<b>①建築物等の用途の制限</b> 良好な操業環境を保全し誘導するため、大規模な響応住宅等の立地を規制します。 1：敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上の共同住宅及び長屋 2：マージャン屋、パチンコ屋、射的場、馬券場等 3：カラオケボックス等 4：ボーリング場、スケート場等
●	<b>②建築物の敷地面積の最低限度</b> 敷地の細分化による環境悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を 90 m <sup>2</sup> に定めます。
●	<b>③壁面の位置の制限</b> 街並みや周辺環境に配慮した建替え等を誘導するため、壁面の位置の制限を道路境界線・隣地境界線から外壁等までの距離は0.5m以上とします。
●	<b>④建築物等の高さの最高限度</b> 建築物の高さの最高限度を 20mに定めます。 [緩和規定]・壁面後退 1m以上の場合 → 25mまで緩和 ・敷地面積 2000 m <sup>2</sup> 以上で壁面後退を 2m以上 → 30mまで緩和
●	<b>⑥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・屋根や看板等の色彩は、刺激的な原色を避け周辺と調和した色調とします。
●	<b>⑦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。
●	<b>⑧土地の利用の制限に関する事項</b> 良好な自然環境を維持するため、既存の緑地を保全するとともに沿道緑化、屋上緑化、壁面緑化に努めます。

※詳細は、「2 地区計画の計画書」をご確認ください。

<地区計画の区域>



名称	新河岸二丁目工業地区地区計画	
位置※	板橋区新河岸二丁目及び新河岸三丁目各地内	
面積※	約 9. 5 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、荒川と新河岸川に挟まれた板橋区北部に位置し、東に中山道、西に新大宮バイパスが近接し、土地改良事業等により都市基盤や産業基盤が整備された、産業系用途が集積する「工業地域」である。本地区を含む舟渡・新河岸地域周辺は、「東京の都市づくりビジョン」において「内陸部の工業集積、都市型産業の育成等、地域特性を活かした住工共存の活力あるエリアを形成する」とされる。また、「板橋区産業振興構想」では「新産業育成ゾーン」として、板橋区の産業活性化を牽引する地域に位置付けられている。</p> <p>さらに「板橋区都市計画マスタープラン（第2次）」では、「都市型産業を育成し、産業と暮らしが共生するまちづくり」を目指す地区として位置づけられ、産業構造の変化に対応した都市型産業集積のまちづくりを推進するとともに、既存の工場等の操業環境を保全するとしている。</p> <p>そこで、住居系土地利用との協調に配慮しつつ、住工の混在や建築物の過密化等による環境悪化を未然に防ぎ、工業地域としての良好な操業環境の維持・保全を目指す。これにより、産業と生活が共存できる市街地を形成し、生活環境と調和のとれた住みやすく働きやすい魅力あるまちづくりを推進する。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 魅力と活力ある産業のまちづくりを進めるため、住居系土地利用との協調に配慮しつつ、産業・工業用地を保全し住工混在の進行を抑制するとともに、工業地域としての良好な操業環境の保全・育成を実現する。</li> <li>2 来街者による過剰な車交通の発生のおそれのある施設や、産業集積の活力を阻害するような施設の立地を制限するとともに、研究・技術開発機能など新たな機能展開や多機能化、環境と共生する産業構造への転換を誘導するため、操業環境に適した合理的な土地利用を図る。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>魅力ある工業地域として適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、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 良好な操業環境を保全し誘導するため、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>2 街並みや周辺環境に配慮した建替え等を誘導するため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>

	<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 荒川、新河岸川の水辺景観との調和に配慮するとともに、工業地域としての良好な都市景観の形成を図る。</li> <li>2 みどり豊かでうるおいある工業地域を形成するため、既存樹木の保全や沿道緑化・屋上緑化・壁面緑化などの敷地内緑化を推進するとともに、適切な維持管理に努める。</li> <li>3 地区全体の操業環境を確保するため、工場等の敷地内における荷捌き場や駐車・駐輪場の確保を図る。</li> </ol>
<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等の用途の制限※</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 敷地面積が500㎡以上の共同住宅及び長屋 ただし、次に該当する場合はこの限りでない。 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、敷地面積が1,000㎡未満のもの</li> <li>2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>3 カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>4 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの</li> </ol>
	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>90㎡</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 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、0.5m以上とする。</li> <li>2 前項の規定は、建築物の敷地面積の最低限度で定める面積未満の建築物及び建築物等の高さの最高限度ただし書きの適用を受ける建築物はこの限りでない。</li> </ol> <hr/> <p>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に該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの</li> <li>(2) 自動車車庫（階数が2以上のものを除く。）</li> <li>(3) 床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</li> </ol>

<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>20 m</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) 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を1 m以上確保するものについては、建築物等の高さの最高限度を25 mとする。</p> <p>(2) 2,000 m<sup>2</sup>以上の敷地に建築する建築物で、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を2 m以上確保するものについては、建築物等の高さの最高限度を30 mとする。</p> <p>-----</p> <p>なお、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、5 mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な色や原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>2 看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合は、自己の用に供するものとし、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。</p>
<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性の高いフェンスとする。</p> <p>ただし、高さ0.6 m以下の部分に関しては、この限りではない。</p>
<p>土地の利用に関する事項</p>	<p>既存の樹木を保全するとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化など敷地内の緑化に努める。</p>

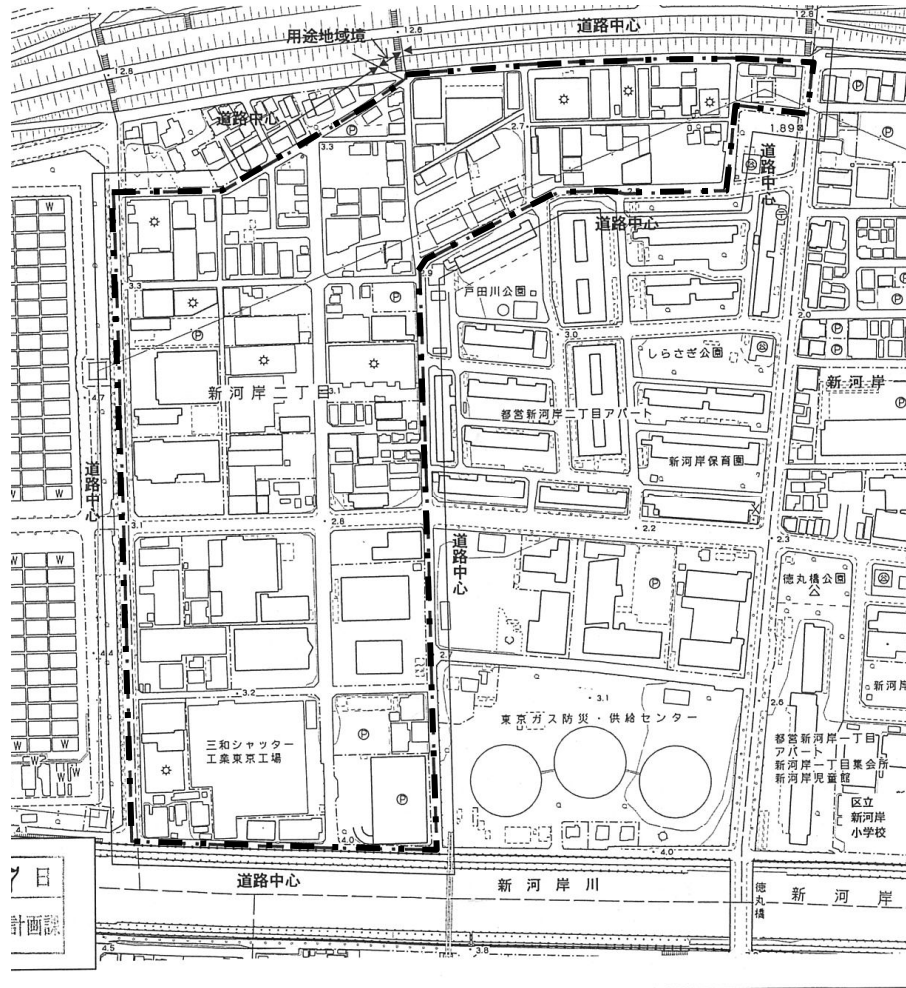
※印は知事協議事項

「区域は、計画図表示のとおり」

理由：操業環境に適した土地の適正かつ合理的な利用を実現するとともに、生活環境と操業環境の調和を目指したまちづくりを推進し、魅力と活力ある工業地域を形成するため、地区計画を決定する。



# 計画図



7日  
計画図

## 4 地区計画の解説

### ■建築物の用途の制限について

工業地域としての操業環境の維持保全のため、建築できない建物の用途を制限しています。

#### 【建築物の用途の制限】：

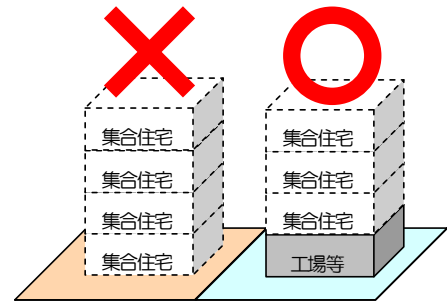
##### ①敷地面積 500 ㎡以上の共同住宅・長屋

ただし、共同住宅に一定規模以上の工場・事務所などを併設する場合には、1,000 ㎡未満の敷地まで建築が可能となります。（右図参照）  
 ※寄宿舍・下宿の制限はありません。  
 ※戸数による制限はありません。

##### ②マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター等

##### ③カラオケボックス等

##### ④ボーリング場、ゴルフ練習場等



※工場・事務所等の床面積が、容積率 50%相当（＝敷地面積の半分）以上あれば、1,000 ㎡未満の敷地まで、共同住宅が建てられます。

### ■建築物の敷地面積の最低限度について

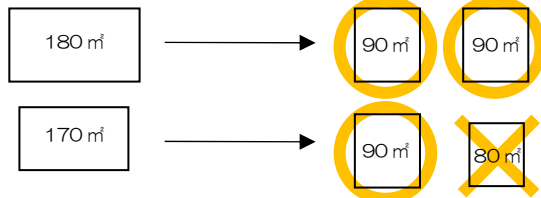
ミニ開発や敷地分割による建て詰まりを防止し、生活環境・操業環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を 90 ㎡ と定めています。

#### 敷地面積の最低限度：90 ㎡

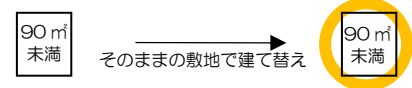
○：建物を建てることのできる敷地

×：建物を建てられない敷地

【地区計画策定時 90 ㎡を超える場合】



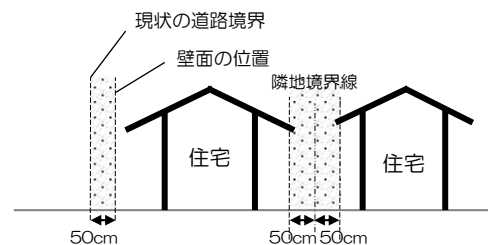
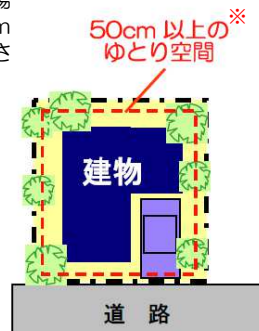
【地区計画策定時 90 ㎡を下回る場合】



### ■壁面の位置の制限について

隣地間にゆとり空間を確保し、日照、通風、プライバシー、隣地への騒音や圧迫感及び災害時の延焼等の問題を軽減するために制限しています。

※敷地面積 90 ㎡未満の場合、壁面後退距離 0.5m 以上のルールは適用されません。



隣地境界線から 50cm 以上離して、建物を建てる必要があります。（庇は超えてもかまいません。）

## ■建築物の高さの最高限度について

街並みから突出する高い建物を防止し、景観・街並みとの調和を誘導するために制限しています。

**建物等の高さは、20m 以下とする。**  
 ただし、次の場合は緩和されます。

①壁面後退距離を 1.0m 以上確保する場合には、**25m 以下**。  
 ②2,000㎡以上の敷地で、壁面後退距離を 2.0m 以上確保する場合には、**30m 以下**。

※屋上部分の階段室やエレベーターの昇降機塔等は、一定の大きさまで制限対象に含まれません。

20m 以下

25m 以下

30m 以下

20m

25m

1m 以上

2m 以上

原則

壁面後退距離を 1m 以上確保すると

敷地面積 2,000㎡ 以上で、壁面後退距離を 2m 以上確保すると

## ■建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限について

工業地域としての良好な都市景観の形成及び荒川・新河岸川の水辺景観との調和のために制限しています。

①外壁等の色について

建物の外壁・屋根の色は、刺激的な色や原色を避け、街並みとの調和に配慮することとしています。

※ただし、色の特定はしていません。

②看板、広告塔等の屋外広告物について

屋外広告物を設ける場合は、自己用とし、刺激的な色を避け、街並みとの調和に配慮することとしています。

派手な色  
原色

看板・広告  
物等

## ■垣又はさくの構造制限

街並みや周辺環境に配慮した建替え等を誘導するため、道路側は、生垣又は透過性のあるフェンスとする（高さ 60cm 以下の部分については対象外）ことと制限しています。

ブロック塀

緑化フェンス

花壇

生垣

フェンス

門・門の袖  
制限対象に含まれません

生け垣

ブロック等の部分は、高さ 0.6m 以下

60cm

60cm 以下

60cm 以下

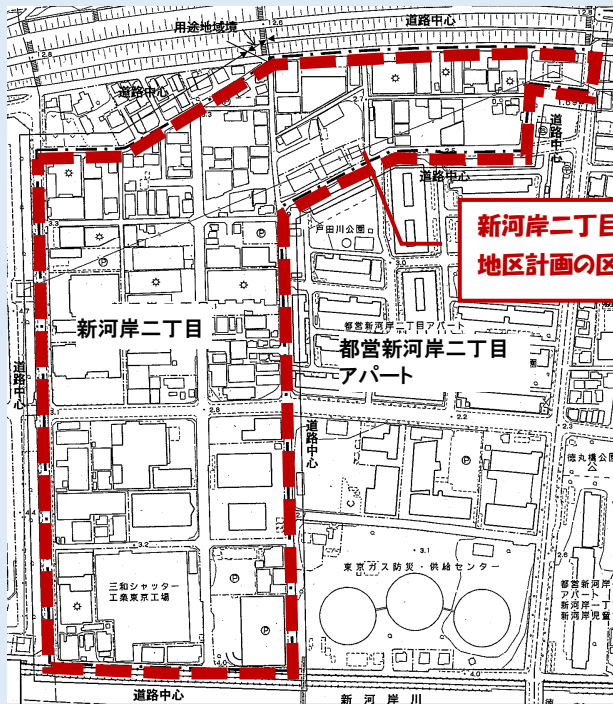
60cm 以下

## 5 新河岸二丁目工業地域まちづくり協議会との協議

板橋区では、区内で自主的な都市づくりを行うまちづくり協議会を「板橋区都市づくり推進条例（以下、「条例」という。）」に基づく「承認まちづくり協議会」に位置づけしています。

開発事業者の皆様は、承認まちづくり協議会の活動区域内で開発事業を行う場合は、事前に協議を行っていただく必要があります。（条例第22条）

### 新河岸二丁目まちづくり協議会 活動区域図



新河岸二丁目工業地区  
地区計画の区域

#### ■協議対象行為

- ・敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上の事業計画（事業所・工場以外）を検討している場合

詳細は板橋区ホームページにて、紹介しています。



### <新河岸二丁目工業地域まちづくり協議会における事業者との協議に係る実施方針（抜粋）>

協議根拠	計行 画政	新河岸二丁目工業地区地区計画
	登 録	新河岸二丁目工業地域まちづくり提案
協議対象行為	敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 以上の事業計画（事業所・工場以外）を検討している場合	
協議方法	協議時期	土地の売買発生時、計画が固まる前の修正可能な段階
	提出書類	下記の書類を 5 部提出 ・開発事業の計画名称、概要及び連絡先等を記載した書類（任意様式） ・計画図（配置図、平面図、立面図、断面図） ・工事計画が分かる書類
	提出時期	協議日の 7 日前
	協議申込先 提出先	新河岸二丁目工業地域まちづくり協議会 事務局長 鈴木 昭夫氏（株）日本住設サービス TEL : 03-3975-3511
	協議の方法	・協議申込先が受付した後に協議の日時を指定し、新河岸二丁目工業地域まちづくり協議会（以下「協議会」という。）と建築主又は代理者（以下「開発事業者」という。）同席の場で協議する。 ・協議の場で合意が成立した場合は、協議会は合意内容について書類を発行する。 ・合意が成立しない場合には再度協議をするが、合計 3 回の協議によっても合意が成立しない場合で、合意に向けた協議の継続が困難と判断される場合には、開発事業者はその旨を協議結果の報告の際に、区へ報告すること。



---

---

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6年3月作成