

まちづくりの実現に向けて

# 浮間舟渡駅周辺南地区地区計画



板橋区都市整備部

# 目 次

1	建築物等の整備について（建築のルール）	1
2	地区計画の計画書	2～4
3	地区計画の解説	
	・地区区分、建築物の用途の制限について	5～7
	・容積率の最高限度について	7
	・建築物の敷地面積の最低限度について	7～8
	・壁面位置の制限について	8
	・建築物の高さの最高限度について	8
	・建築物の色彩の制限について	8
	・垣又はさくの構造制限	9



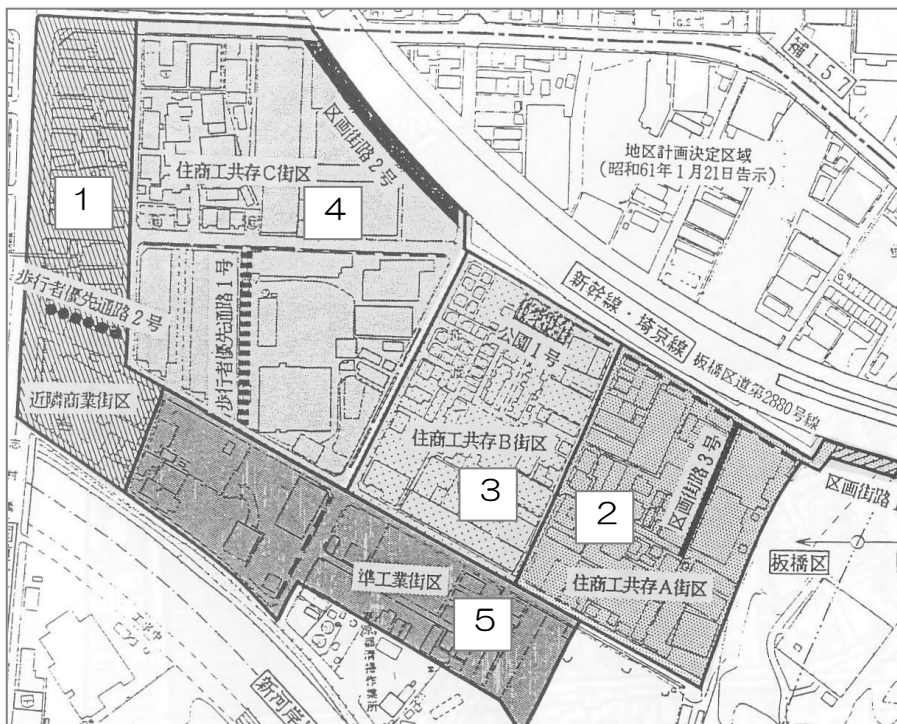
「まちのルール」で守ろう、  
育てよう、自分達のまち！！  
緑豊かでうるおいある、安全・安心で  
快適に暮らせるまちづくり！！

# 1 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。**

地区の区分 (正式名は計画書参照)					地区計画の概要
1	2	3	4	5	
[性風俗店] ●	指定部分のみ				<b>①建築物等の用途の制限</b> 健全な地域環境の形成を図るため、性風俗店を規制します。また、魅力ある商業地の促進や住環境と生活環境の調和を図るため、工場・倉庫の立地を制限します。
[工場] ●	指定部分のみ				
[倉庫] ●	指定部分のみ				
	200㎡以上 300%	75㎡以上 300%	500㎡以上 300%		<b>②容積率の最高限度</b> 合理的な土地利用と秩序ある街並みの形成を図るため、敷地面積の区分に応じて容積率を定めます。
	200㎡未満 250%	75㎡未満 250%	500㎡未満 250%		
200㎡	200㎡	75㎡	500㎡	200㎡	<b>③建築物の敷地面積の最低限度</b> 敷地の細分化を防止するとともに良好な環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めます。
	指定部分のみ				<b>④壁面の位置の制限</b> 壁面の位置の制限の指定のある敷地は、道路境界線から外壁等までの距離は2.0m以上とします。
●	●	●	●	●	
●	●	●	●	●	<b>⑤建築物等の高さの最高限度</b> 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を20mに定めます。
●	●	●	●	●	<b>⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b> 道路に面する建築物の外壁等の色は白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とします。
●	●	●	●	●	<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。

※詳細は、「2 地区計画の計画書」をご確認ください。



地区の正式名は計画書をご参照ください。

## 2 地区計画の計画書

昭和62.1.23  
板橋区告示第 28 号

平11.11.11  
板橋区告示第 121 号

名 称	浮間舟渡駅周辺南地区地区計画
位 置	板橋区舟渡一丁目地内
面 積	約 10.9 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目 標</p> <p>駅周辺地区としてふさわしい健全で合理的な土地利用を促進するとともに、住商工の共存した地域特性を生かした活力あるまちづくりをめざす。</p> <p>また、地区の防災性の向上を図るとともに歩行者空間を確保し、災害に強い、安全なまちづくりをすすめる。</p> <p>さらに、小公園の設置、生垣化の推進等により、うるおいのある快適な地域環境の形成を図る。</p>
	<p>土地利用の方 針</p> <p>地区を近隣商業街区、住商工共存A・B・C街区及び準工業街区に区分し、それぞれ次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 近隣商業街区は、商業系と住居系の調和した土地利用を図る。</li> <li>2. 住商工共存A・B・C街区は、既存の土地利用に配慮し、住環境と生産環境の調和のとれた土地利用を図る。</li> </ol> <p>さらに、住商工共存A・B街区のうち埼京線沿いの地区については、駅近接地としてふさわしい土地利用の実現を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 準工業街区は、生産環境の維持に努めつつ、周辺環境と調和のとれた土地利用を図る。</li> </ol> <p>また、地区全体として一体性のある合理的な土地利用の実現を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>駅周辺地区の交通を円滑に処理するため区画街路を整備するとともに、歩行者優先通路を確保し、安全な歩行者空間の形成を図る。</p> <p>また、地区内に小公園を設け、地区住民の憩いの場とする。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地域の特性をふまえ、駅周辺地区にふさわしい健全で合理的な土地利用の実現を図るため、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. 合理的な土地利用と秩序ある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度、建築物の意匠及びかき又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol> <p>さらに、住商工共存A・B・C街区については、敷地面積の区分に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定める。</p> <p>また、敷地の細分化を防止するとともに良好な環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の用途の制限として青少年の健全な育成を損なう恐れのある風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業施設の立地を規制する。さらに、街区区分に応じた制限を次のように定める。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 近隣商業街区については、魅力ある商業地の形成を促進するため、工場・倉庫の立地を制限する。</li> <li>(2) 住商工共存A・B・C街区については、住環境と生産環境の調和を図るため、付近住居の環境を害する恐れのある事業を営む工場の立地を制限する。</li> </ol> <p>さらに、住商工共存A・B街区については、駅近接街区としてふさわしい土地利用を促進するため、倉庫の立地を規制するとともに、埼京線沿いの地区については、商業その他の業務の利便及び付近住居の環境を害する恐れのある事業を営む工場の立地を制限する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 安全な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。</li> </ol>

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長		
			区画街路1号※	13 m	約45 m		
			区画街路2号※	10 m	約135 m		
			区画街路3号	6 m	約75 m		
		公 園	名 称	面 積			
			公 園 1 号	約 300 m <sup>2</sup>			
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長		
			歩行者優先通路1号	4 m	約 105 m		
			歩行者優先通路2号	4 m	約 45 m		
	地区の区分	名称	近隣商業街区	住商工共存A街区	住商工共存B街区	住商工共存C街区	準工業街区
		面積	約1.6 ha	約1.9 ha	約1.8 ha	約3.8 ha	約1.8 ha
	建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限※	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) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号に掲げるキャバレー ただし、住商工共存A・B街区については、板橋区道第2880号線との境界線から20メートルの範囲内においては、この限りでない。				
(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に掲げる宿泊施設							
(3) 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 ただし、住商工共存A・B街区については、板橋区道第2880号線との境界線から20メートルの範囲内に限る。							
(4) 東京都特別工業地区建築条例別表第2第2項に掲げる事業を営む工場 ただし、住商工共存A・B街区については、板橋区道第2880号線との境界線から20メートルの範囲内においては、この限りでない。							
		(5) 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫					

表欄外の「注」をご確認下さい。

地 区 等 に 関 する 計 画	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度※	建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においてはその延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合は、地区の区分ごとに、それぞれ下表に応じて右欄に掲げる割合以下でなければならない。			
		敷地面積の区分	割合	敷地面積の区分	割合
		200㎡以上	30 10	75㎡以上	30 10
		200㎡未満	25 10	75㎡未満	25 10
				敷地面積の区分	割合
			500㎡以上	30 10	
			500㎡未満	25 10	
	敷地面積の最低限度※	200㎡	200㎡	75㎡	500㎡
	壁面の位置の制限	地区計画の計画図において壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、2メートル以上でなければならない。 ただし、当該道路の路面の中心からの高さ2.5メートルを超える当該建築物の部分の範囲においては、この限りでない。			
	建築物の高さの最高限度※	20m 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、当該建築物の高さに算入しない。			
	建築物の意匠の制限	道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ちついた色調とする。			
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。 ただし、0.6m以下の部分については、この限りでない。			

※は知事承認事項

「地区の範囲、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置は計画図表示のとおり」

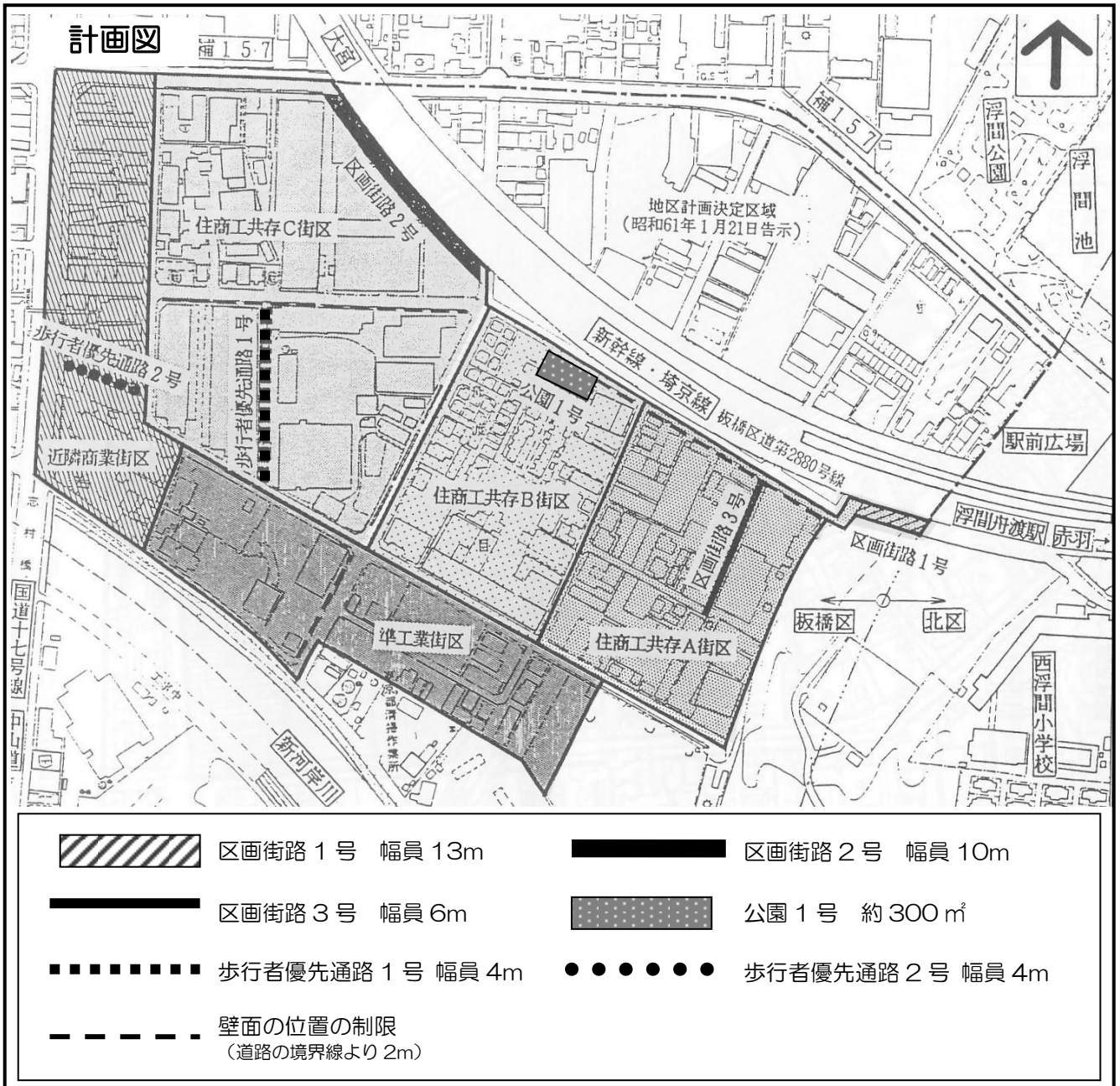
理由： 埼京線浮間舟渡駅周辺に健全で合理的な土地利用を促進するとともに、住商工の共存した地域特性を生かしたまちづくりを推進するため、地区計画を決定する。

注) 計画書中「建築物の用途の制限」の「(4)」において「東京都特別工業地区建築条例別表第2第2項」とあるのは、当該条例の廃止及び新条例の制定により、「東京都板橋区特別工業地区建築条例別表第2第1号」となっています。

### 3 地区計画の解説

#### ■地区区分、建築物の用途の制限について

地区特性に合わせたまちの将来像（計画書の「土地利用の方針」で定めている。）を実現するため、地区を以下の5つに区分し、建築基準法による「用途地域」の制限に加えて、地区計画において以下のように建物の用途を制限しています。



#### 近隣商業街区

##### 【建築物の用途の制限】：

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に掲げる宿泊施設
- ② 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場
- ③ 建築基準法別表第2(ハ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫

① 専ら異性を同伴する客の宿泊の用に供する政令で定める施設を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業

- ② (1) 容量10L以上30L以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
- (1) (2) 印刷用インキの製造
- (2) 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する塗料の吹付
- (2) (2) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
- (3) 原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く。)
- (4) コルク、エポナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
- (4) (2) 厚さ0.5mm以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)
- 又は原動機を使用する金属のプレス(液圧プレスのう

- ち矯正プレスを使用するものを除く。)若しくはせん断  
 (4の3)印刷用平板の研磨  
 (4の4)糖衣機を使用する製品の製造  
 (4の5)原動機を使用するセメント製品の製造  
 (4の6)ワイヤーフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの  
 (5)木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの  
 (6)製針又は石材の引割で出力の合計が1.5kwを超える原動機を使用するもの  
 (7)出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用する製粉  
 (8)合成樹脂の射出成形加工

- (9)出力の合計が10kwを超える原動機を使用する金属の切削  
 (10)めっき  
 (11)原動機の出力の合計が1.5kwを超える空気圧縮機を使用する作業  
 (12)原動機を使用する印刷  
 (13)ベンディングマシン(ロール式のものに限る。)を使用する金属の加工  
 (14)タンブラーを使用する金属の加工  
 (15)ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機(カレンダーロール機を除く。)を使用する作業  
 (16)(1)~(15)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高い事により、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業。

## 住商工共存A街区・住商工共存B街区

### 【建築物の用途の制限】:

- ①風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号に掲げるキャバレー  
 ※①は、板橋区道第2880号線との境界線から20m以内の部分は、制限していません。
- ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に掲げる宿泊施設
- ③建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場  
 ※②・③は、板橋区道第2880号線との境界線から20m以内の部分のみ制限しています。
- ④東京都特別工業地区建築条例別表第2第2項に掲げる事業を営む工場  
 ※④は、板橋区道第2880号線との境界線から20m以内の部分は、制限していません。
- ⑤建築基準法別表第2(ハ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫

- ①キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業に類するもの  
 ②専ら異性を同伴する客の宿泊の用に供する政令で定める施設を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業  
 ③(1)容量10L以上30L以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作  
 (1の2)印刷用インキの製造  
 (2)出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する塗料の吹付  
 (2の2)原動機を使用する魚肉の練製品の製造  
 (3)原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く。)  
 (4)コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの  
 (4の2)厚さ0.5mm以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)又は

- 原動機を使用する金属のプレス(液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。)若しくはせん断  
 (4の3)印刷用平板の研磨  
 (4の4)糖衣機を使用する製品の製造  
 (4の5)原動機を使用するセメント製品の製造  
 (4の6)ワイヤーフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの  
 (5)木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの  
 (6)製針又は石材の引割で出力の合計が1.5kwを超える原動機を使用するもの  
 (7)出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用する製粉  
 (8)合成樹脂の射出成形加工  
 (9)出力の合計が10kwを超える原動機を使用する金属の切削  
 (10)めっき  
 (11)原動機の出力の合計が1.5kwを超える空気圧縮機を使用する作業  
 (12)原動機を使用する印刷  
 (13)ベンディングマシン(ロール式のものに限る。)を使用する金属の加工  
 (14)タンブラーを使用する金属の加工  
 (15)ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機(カレンダーロール機を除く。)を使用する作業  
 (16)(1)~(15)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高い事により、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業。
- ④次に掲げる事業を営む工場  
 (1)骨炭その他の動物質炭の製造  
 (2)かわら、れんが、土器、陶磁器、人造と石、るつぽ又はほうろう鉄器の製造  
 (3)ガラスの製造又は砂吹  
 (4)スプリングハンマーを使用する金属の鍛造  
 (5)練炭の製造  
 (6)木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が3.75kwを超える原動機を使用するもの  
 (7)鉱物、岩石、土砂、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの  
 (8)レディミクストコンクリートの製造



## 住商工共存C街区

### 【建築物の用途の制限】:

- ①風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号に掲げるキャバレー
- ②東京都特別工業地区建築条例別表第2第2項に掲げる事業を営む工場

①キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業に類するもの

### ②次に掲げる事業を営む工場

- (1)骨炭その他の動物質炭の製造
- (2)かわら、れんが、土器、陶磁器、人造と石、つぼ又はほうろう鉄器の製造
- (3)ガラスの製造又は砂吹
- (4)スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- (5)練炭の製造
- (6)木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が3.75kwを超える原動機を使用するもの
- (7)鉱物、岩石、土砂、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

## 準工業街区

### 【建築物の用途の制限】:

- ①風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号に掲げるキャバレー

①キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業に類するもの

## ■容積率の最高限度について

### ①住商工共存A街区

敷地面積 200 m<sup>2</sup>以上の場合：300%  
200 m<sup>2</sup>未満の場合：250%

### ②住商工共存B街区

敷地面積 75 m<sup>2</sup>以上の場合：300%  
75 m<sup>2</sup>未満の場合：250%

### ③住商工共存C街区

敷地面積 500 m<sup>2</sup>以上の場合：300%  
500 m<sup>2</sup>未満の場合：250%

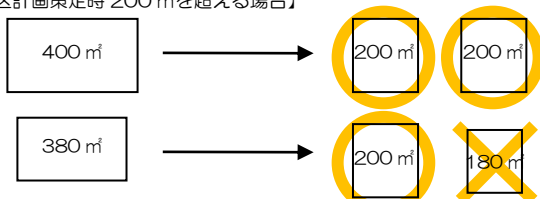
## ■建築物の敷地面積の最低限度について

敷地面積の細分化を防止するとともに良好な環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を制限しています。

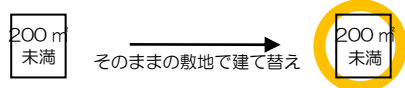
### ①近隣商業・住商工共存A・準工業街区：200 m<sup>2</sup>

- ：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 200 m<sup>2</sup>を超える場合】



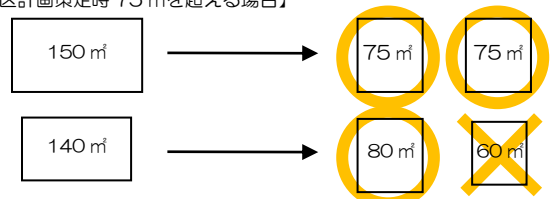
【地区計画策定時 200 m<sup>2</sup>を下回る場合】



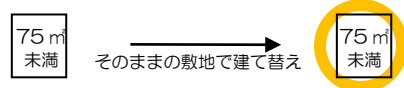
### ②住商工共存B街区：75 m<sup>2</sup>

- ：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 75 m<sup>2</sup>を超える場合】



【地区計画策定時 75 m<sup>2</sup>を下回る場合】

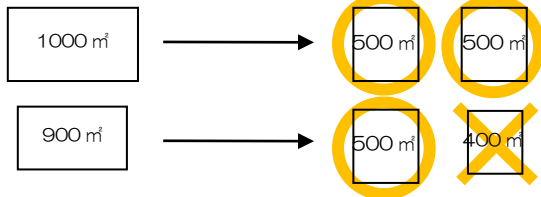


### ③住商工共存C街区：500㎡

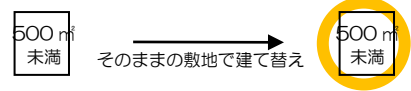
○：建物を建てることのできる敷地

×：建物を建てられない敷地

【地区計画策定時 500㎡を超える場合】



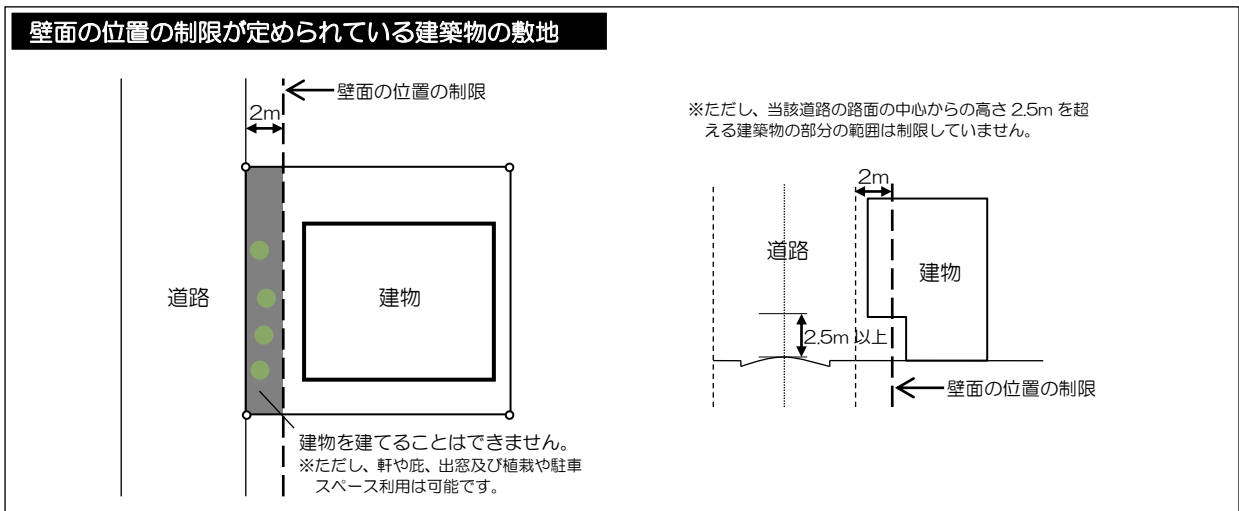
【地区計画策定時 500㎡を下回る場合】



### ■壁面位置の制限について

安全な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定めています。

#### 壁面の位置の制限が定められている建築物の敷地

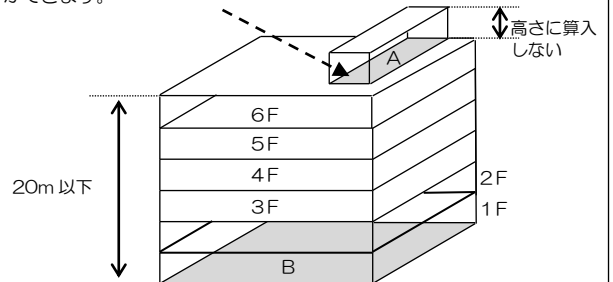


### ■建築物の高さの最高限度について

合理的な土地利用と秩序ある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を 20m と制限しています。

ただし、階段室や昇降機塔等で一定規模以下のものは対象外となります。

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Aが、当該建築物の建築面積Bの8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、高さの最高限度を超えてつくることができます。



### ■建築物の色彩の制限について

#### 外壁の色について

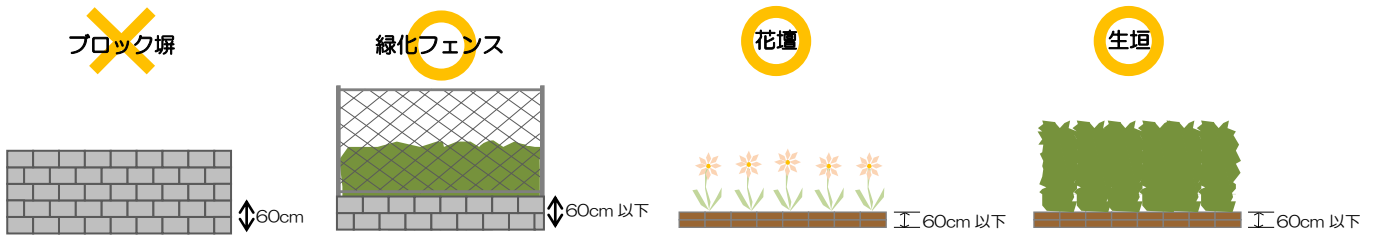
秩序ある街並みの形成のため、建物の外壁の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調としています。

派手な色  
原色



## ■垣又はさくの構造制限

秩序ある街並の形成を図るため、道路の沿道は、生垣や透過性のあるフェンス等にすることとします（高さ60cm以下の部分については対象外）。ただし、隣地境界側については制限していません。



---

---

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3年4月作成