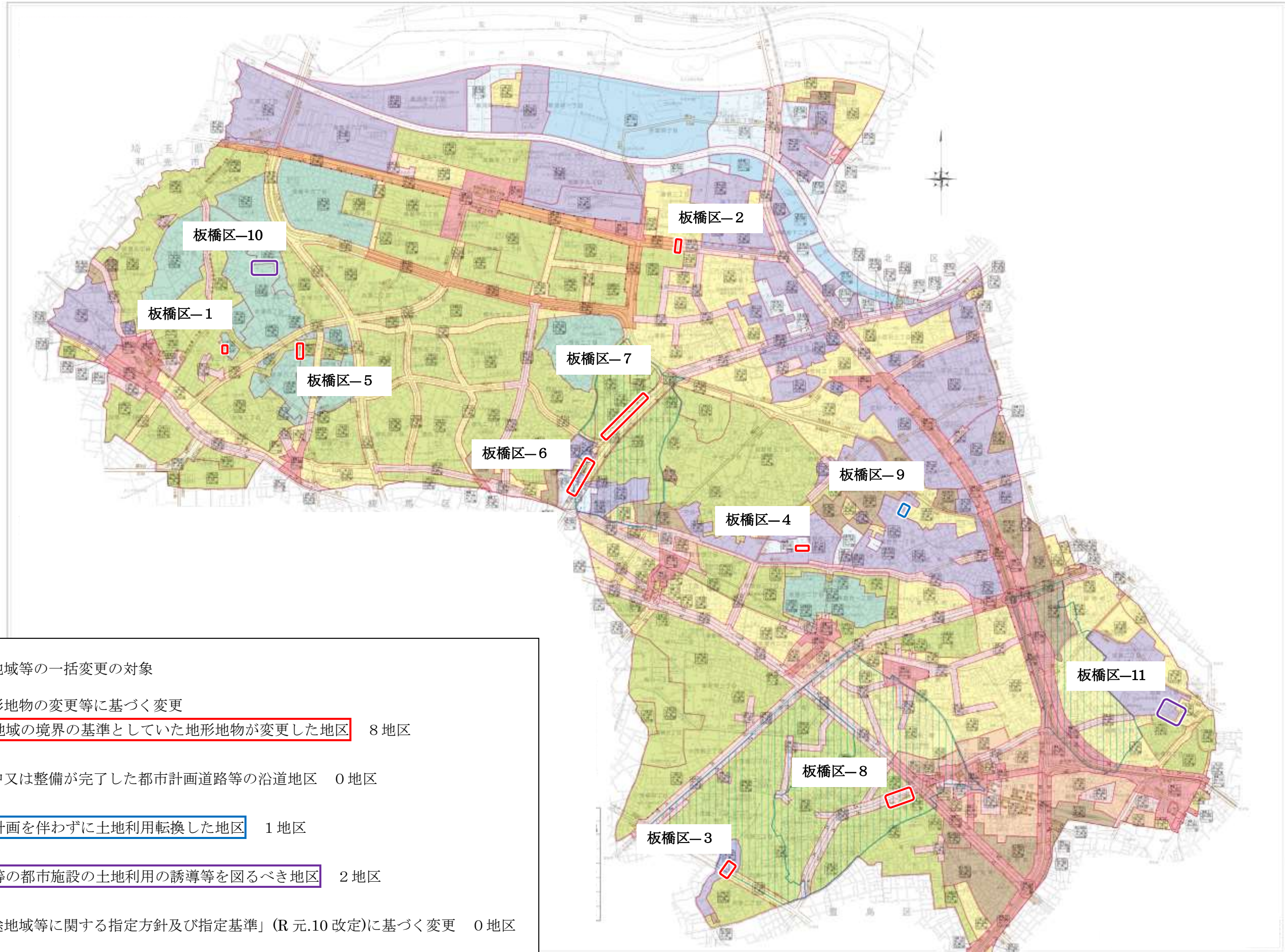


用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所位置図



■用途地域等の一括変更の対象

(1) 地形地物の変更等に基づく変更

①用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した地区 8地区

②事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区 0地区

③都市計画を伴わずに土地利用転換した地区 1地区

④公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区 2地区

(2) 「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(R元.10改定)に基づく変更 0地区

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所一覧

番号	枝番	変更箇所	変更理由	変更前								変更後							
				用途	特別用途	建蔽	容積	最低敷地	高度	防火	日影	用途	特別用途	建蔽	容積	最低敷地	高度	防火	日影
1		赤塚三丁目地内	(1)-①	一低層	—	50	100	80	1高	準防	4-2.5/1.5m	一中高	—	60	200	70	17m2高	準防	3-2/4m
2		蓮根二・三丁目地内	(1)-①	準住	—	60	300	60	35m3高	防火	5-3/4m	近商	—	80	300	60	35m3高	防火	5-3/4m
3	-1	向原二丁目地内	(1)-①	準工	—	60	200	60	22m2高	準防	4-2.5/4m	一住	—	60	200	60	22m2高	準防	4-2.5/4m
	一住			—	60	200	60	22m2高	準防	4-2.5/4m	準工	—	60	200	60	22m2高	準防	4-2.5/4m	
4		前野町二丁目地内	(1)-①	工業	1特	60	200	70	30m	準防	—	準工	—	60	200	70	30m2高	準防	4-2.5/4m
5		赤塚六丁目地内	(1)-①	一低層	—	40	80	80	1高	準防	3-2/1.5m	一中高	—	50	150	70	17m1高	準防	3-2/4m
6	-1	若木一・二丁目・西台四丁目各地内 (環状8号線沿道(南西部))	(1)-①	工業	1特	60	200	70	17m	準防	—	工業	1特	60	200	60	22m・低	防火	—
	準工			—	60	200	70	17m2高	準防	4-2.5/4m	準工	—	60	200	60	22m3高・低	防火	4-2.5/4m	
	一住			—	60	200	70	17m2高	準防	4-2.5/4m	一住	—	60	200	60	22m3高・低	防火	4-2.5/4m	
7	-1	西台一丁目・若木三丁目各地内 (環状8号線沿道(北西部))	(1)-①	一中高	—	50	150	70	22m3高・低	防火	—	一住	—	60	200	60	22m3高・低	防火	4-2.5/4m
	一中高			—	50	150	70	22m3高・低	防火	—	一中高	—	50	150	70	22m3高・低	防火	4-2.5/4m	
	一中高			—	50	150	70	17m2高	準防	3-2/4m	一中高	—	50	150	70	22m3高・低	防火	4-2.5/4m	
8	-1	大山西町地内	(1)-①	近商	—	80	300	60	35m3高・低	防火	5-3/4m	一中高	—	60	200	60	22m2高	準防	3-2/4m
	一中高			—	60	200	60	22m2高	準防	3-2/4m	近商	—	80	300	60	35m3高・低	防火	5-3/4m	
9		大原町地内	(1)-③	準工	—	60	200	70	30m2高	準防	4-2.5/4m	一住	—	60	200	70	30m2高	準防	4-2.5/4m
10		赤塚五丁目地内	(1)-④	一低	—	40	80	80	1高	準防	3-2/1.5m	一低	—	30	60	80	1高	準防	3-2/1.5m
11		加賀一丁目地内	(1)-④	準工	—	60	300	60	35m3高	準防	5-3/4m	一住	—	60	300	60	35m3高	準防	5-3/4m

は変更がある部分を示しています。

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一1		赤塚三丁目14番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率	50 %	用途地域	第一種中高層住居専用地域
高度地区	第一種高度地区	容積率	100 %	高度地区	17m第二種高度地区
防火地域	準防火地域			防火地域	準防火地域
その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 80㎡			その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡
日影条例の別表の種類及び項	別表第(1)(1)の項	日影規制の内容	(4)h/(2.5)h/(1.5)m	日影条例の別表の種類及び項	別表第(1)(2)の項
				日影規制の内容	(3)h/(2)h/(4)m
変更対象地区	(1)-①	変更理由	用途地域境となっている地形地物が不明確だったため、一体的な土地利用がされている用途地域に合わせて変更する。		

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一2		蓮根二丁目30番、蓮根三丁目4番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	準住居地域	建蔽率	60%	用途地域	近隣商業地域
高度地区	35m第三種高度地区	防火地域	防火地域	高度地区	35m第三種高度地区
その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡		容積率	300%	その他の地域地区及び地区計画
日影条例の別表の種類及び項	別表第(1)(3)の項	日影規制の内容	(5)h/(3)h/(4)m	日影条例の別表の種類及び項	別表第(1)(4)の項
変更対象地区	(1)-①	変更理由	用途地域境となっている地形地物が拡幅されたため、拡幅後の地形地物に用途地域境を変更する。		

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区—3-1		向原二丁目35番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	準工業地域	建蔽率	60 %	用途地域	第一種住居地域
高度地区	22m第二種高度地区	防火地域	準防火地域	高度地区	22m第二種高度地区
その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡	容積率	200 %	その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡
日影条例の別表の種類及び項	別表第(1) (5)の項	日影規制の内容	(4)h/(2.5)h/(4)m	日影条例の別表の種類及び項	別表第(1) (3)の項
変更対象地区	(1)-①	変更理由	用途地域境としていた地形地物が都市計画道路事業により消滅したため、用途地域境を明確にするため変更する。		



用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一3-2		向原二丁目35番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	第一種住居地域	建蔽率	60 %	用途地域	準工業地域
高度地区	22m第二種高度地区	防火地域	準防火地域	高度地区	22m第二種高度地区
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡		容積率	200 %	その他の地域地区 及び地区計画
日影条例の別表の種 類及び項	別表第(1)(3)の項	日影規制の内容	(4)h/(2.5)h/(4)m	日影条例の別表の 種類及び項	別表第(1)(5)の項
変更 対象地区	(1)-①	変更理由	用途地域境としていた地形地物が都市計画道路事業により消滅したため、用途地域境を明確にするため変更する。		

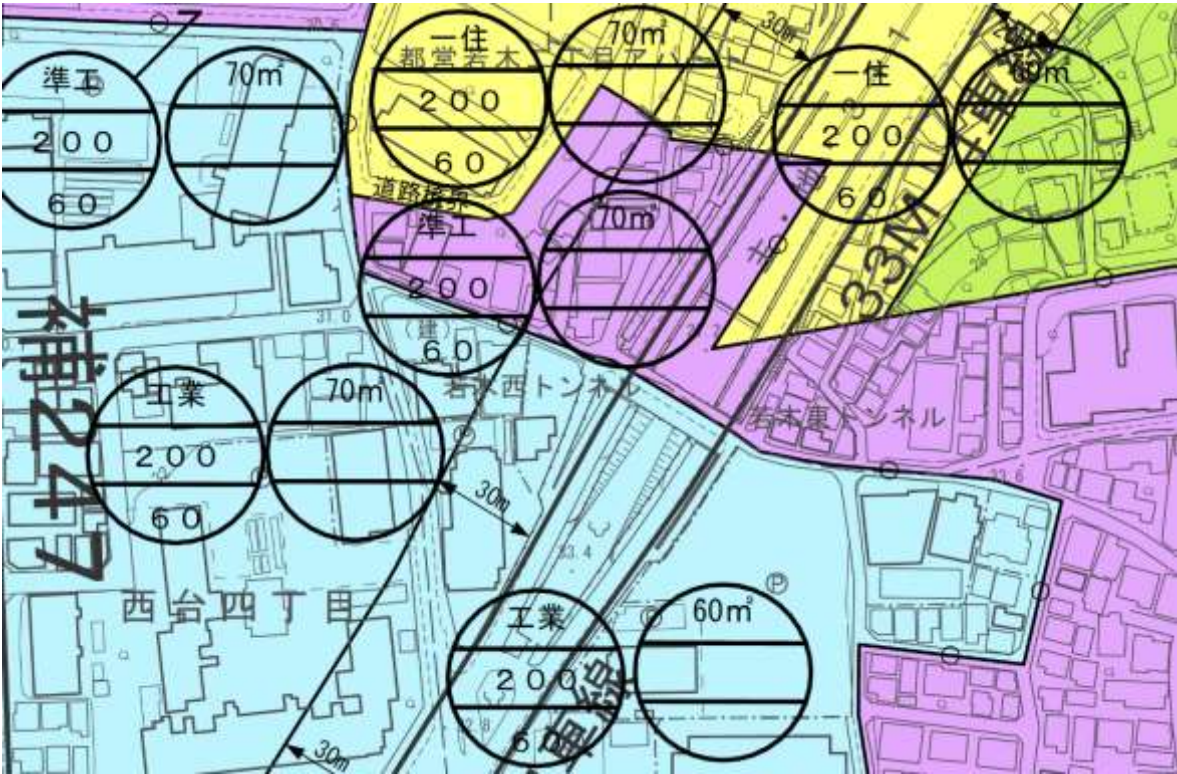

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一4		前野町二丁目19番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%
高度地区	30m高度地区	防火地域	準防火地域	用途地域	準工業地域
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 70 m ² 第1種特別工業地区			高度地区	30m第二種高度地区
日影条例の別表の種類及び項	—	日影規制の内容	—	防火地域	準防火地域
変更対象地区	(1)-①	変更理由	民間開発事業に伴い消滅した用途地域境(敷地境界)を明確にするため、用途地域境を変更する。		

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一5		赤塚六丁目22番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
					
用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率	40%	用途地域	第一種中高層住居専用地域
高度地区	第一種高度地区	防火地域	準防火地域	高度地区	17m第一種高度地区
その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 80㎡	容積率	80%	その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡
日影条例の別表の種類及び項	別表第(1)(1)の項	日影規制の内容	(3)h/(2)h/(1.5)m	日影条例の別表の種類及び項	別表第(1)(2)の項
				日影規制の内容	(3)h/(2)h/(4)m
変更対象地区	(1)-①	変更理由	用途地域境となっている地形地物が不明確だったため、用途地域境を明確化するため変更する。		


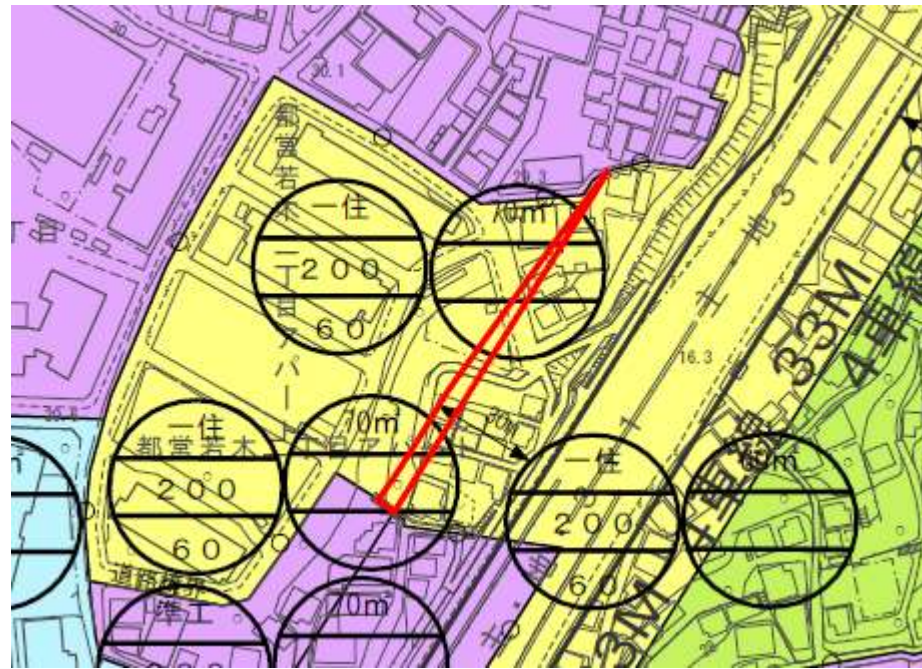
用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区—6-1		西台四丁目3番、若木一丁目27番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
					
用途地域	工業地域	建蔽率	60%	用途地域	工業地域
高度地区	17m高度地区	容積率	200%	高度地区	22m高度地区、 最低限度高度地区 7m
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡ 第一種特別工業地区 若木一・二丁目地区地区計画	防火地域	準防火地域	その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 第一種特別工業地区 若木一・二丁目地区地区計画
日影条例の別表の種 類及び項	-	日影規制の内容	-	日影条例の別表の種 類及び項	-
変更 対象地区	(1)-①	変更理由	整備が完了した都市計画道路の路線型用途地域の指定について、用途地域境の起点を明確にするため現況道路端に変更する。		

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一6-2		若木二丁目28・30番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	準工業地域	建蔽率	60 %	容積率	200 %
高度地区	17m第二種高度地区	防火地域	準防火地域	用途地域	準工業地域
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡ 若木一・二丁目地区地区計画	防火地域	防火地域	高度地区	22m第三種高度地区、 最低限度高度地区 7m
日影条例の別表の種 類及び項	別表第(1)(5)の項	日影規制の内容	(4)h/(2.5)h/(4)m	その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 若木一・二丁目地区地区計画
変更 対象地区	(1)-①	変更理由	整備が完了した都市計画道路の路線型用途地域の指定について、用途地域境の起点を明確にするため現況道路端に変更する。		

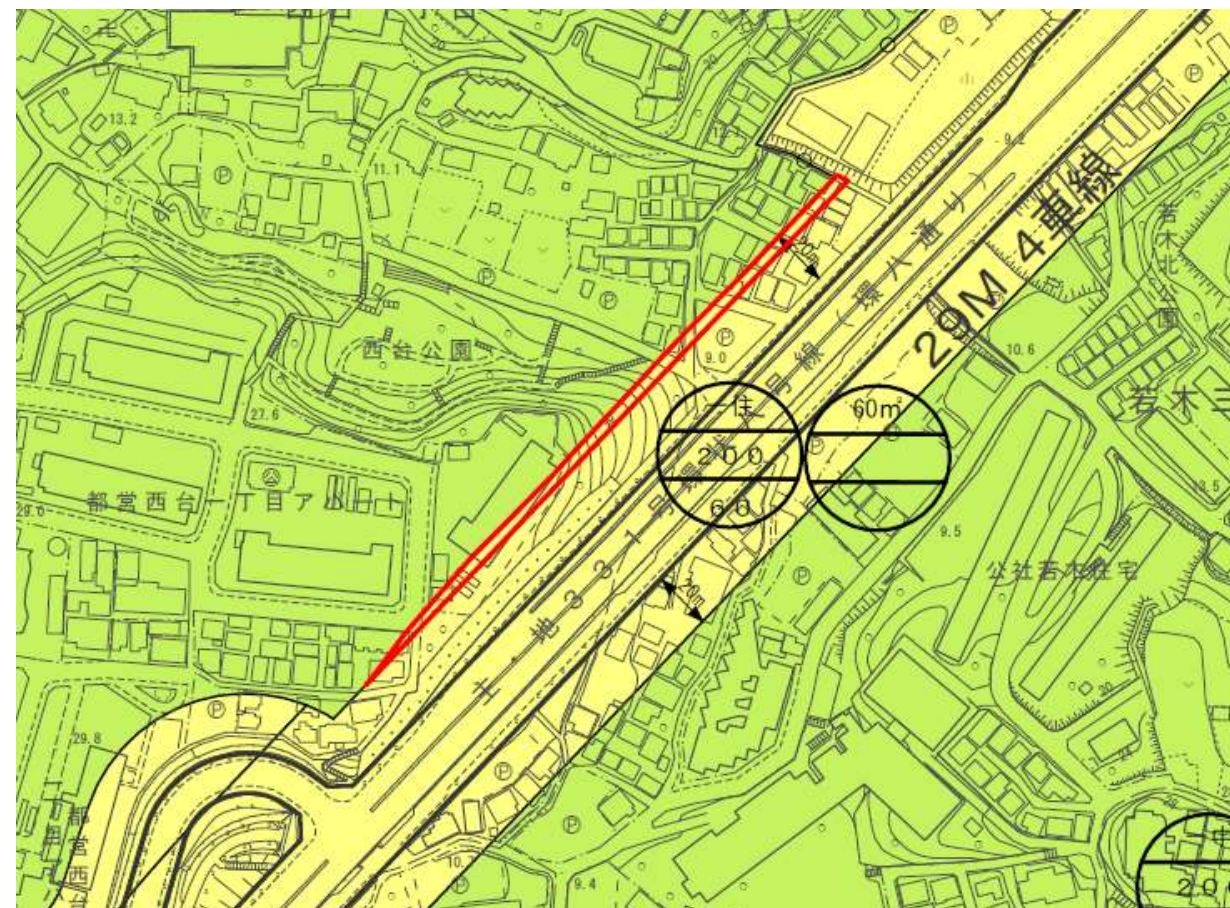
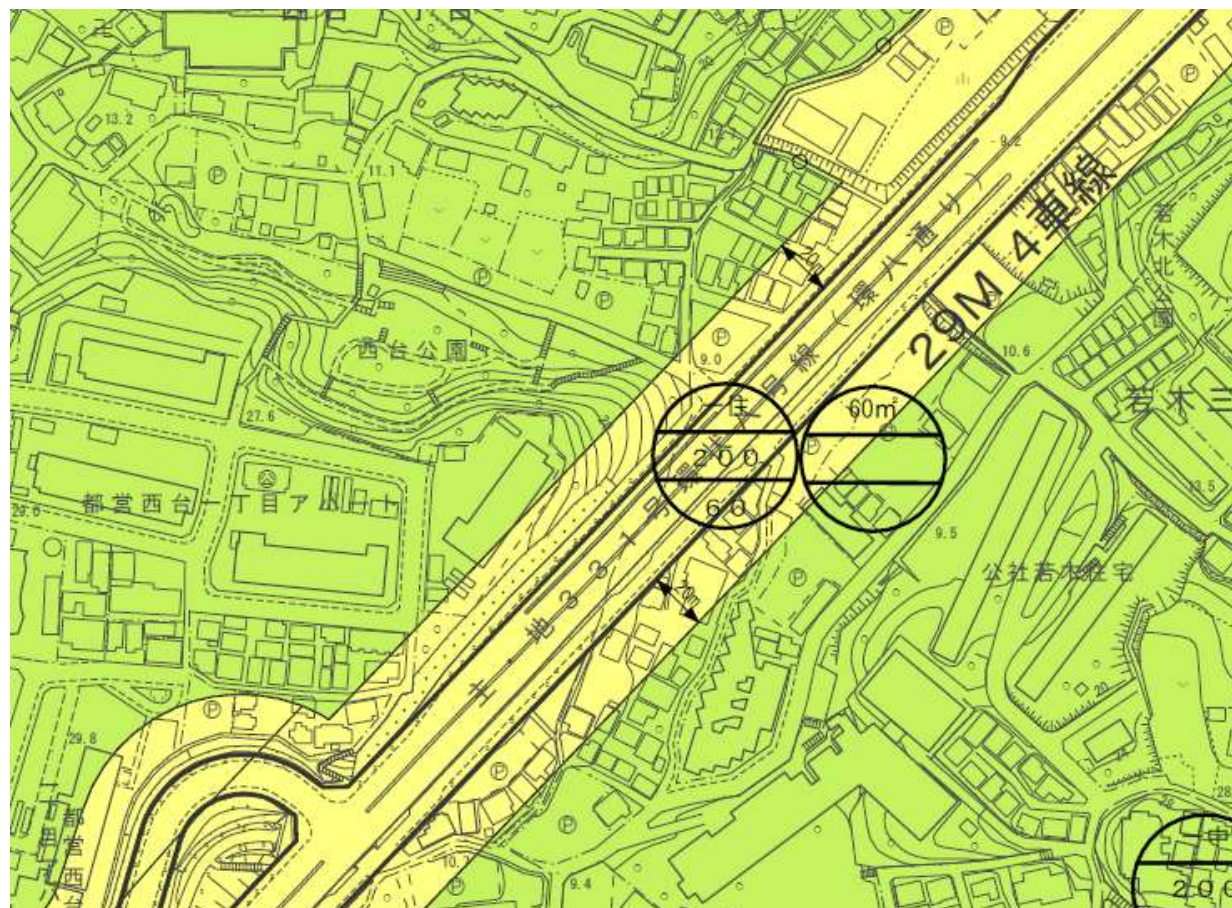
用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一6-3		若木二丁目25・29番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
					
用途地域	第一種住居地域	建蔽率	60 %	用途地域	第一種住居地域
高度地区	17m第2種高度地区	容積率	200 %	高度地区	22m第三種高度地区、 最低限度高度地区 7m
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡ 若木一・二丁目地区地区計画	防火地域	準防火地域	その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 若木一・二丁目地区地区計画
日影条例の別表の種 類及び項	別表第(1) (3)の項	日影規制の内容	(4)h/(2.5)h/(4)m	日影条例の別表の種 類及び項	別表第(1) (3)の項
変更 対象地区	(1)-①	変更理由	整備が完了した都市計画道路の路線型用途地域の指定について、用途地域境の起点を明確にするため現況道路端に変更する。		

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一7-1	西台一丁目9・10・14・15・16・24・25番、若木三丁目21番付近	用途地域・区域区分・日影規制
---------	--------------------------------------	----------------

変更前	変更後
-----	-----

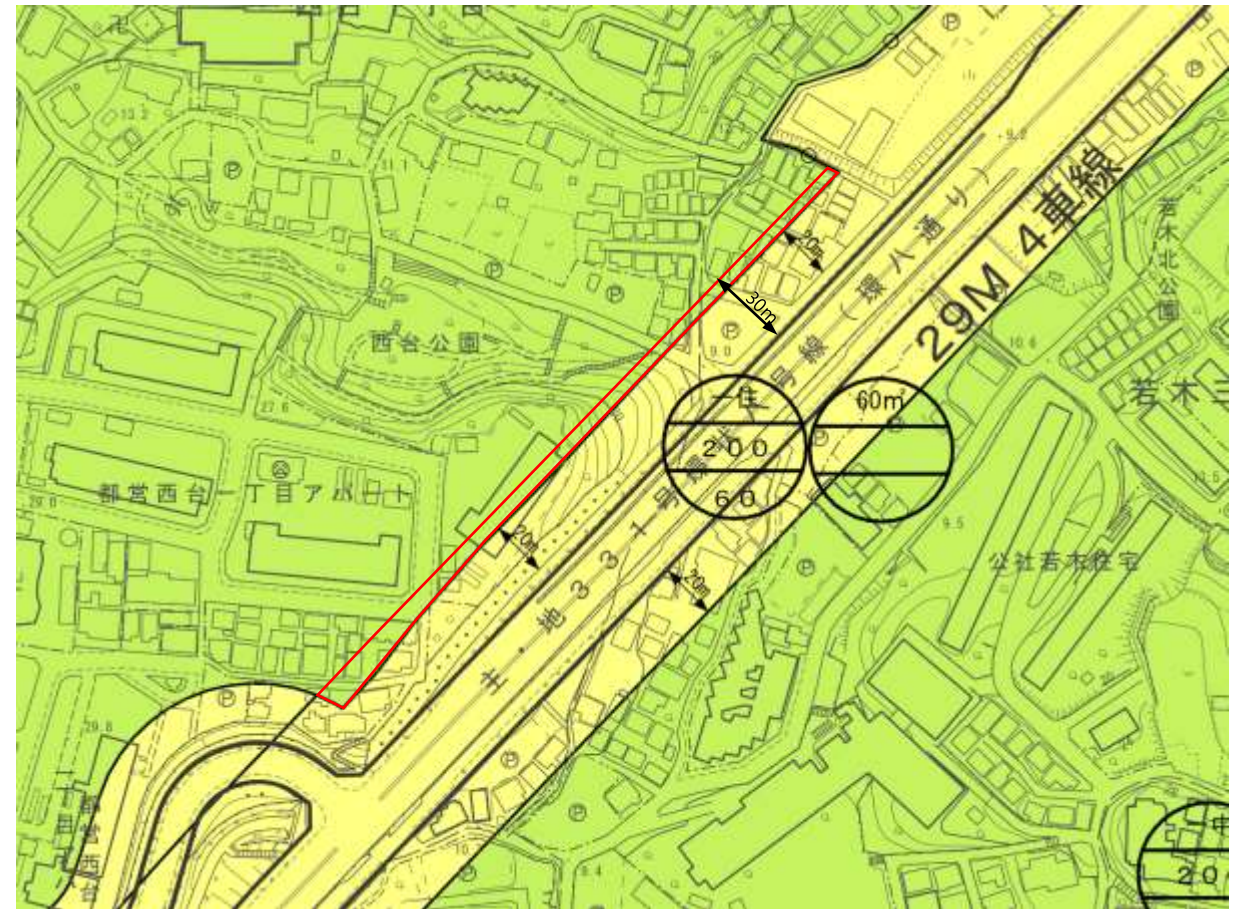
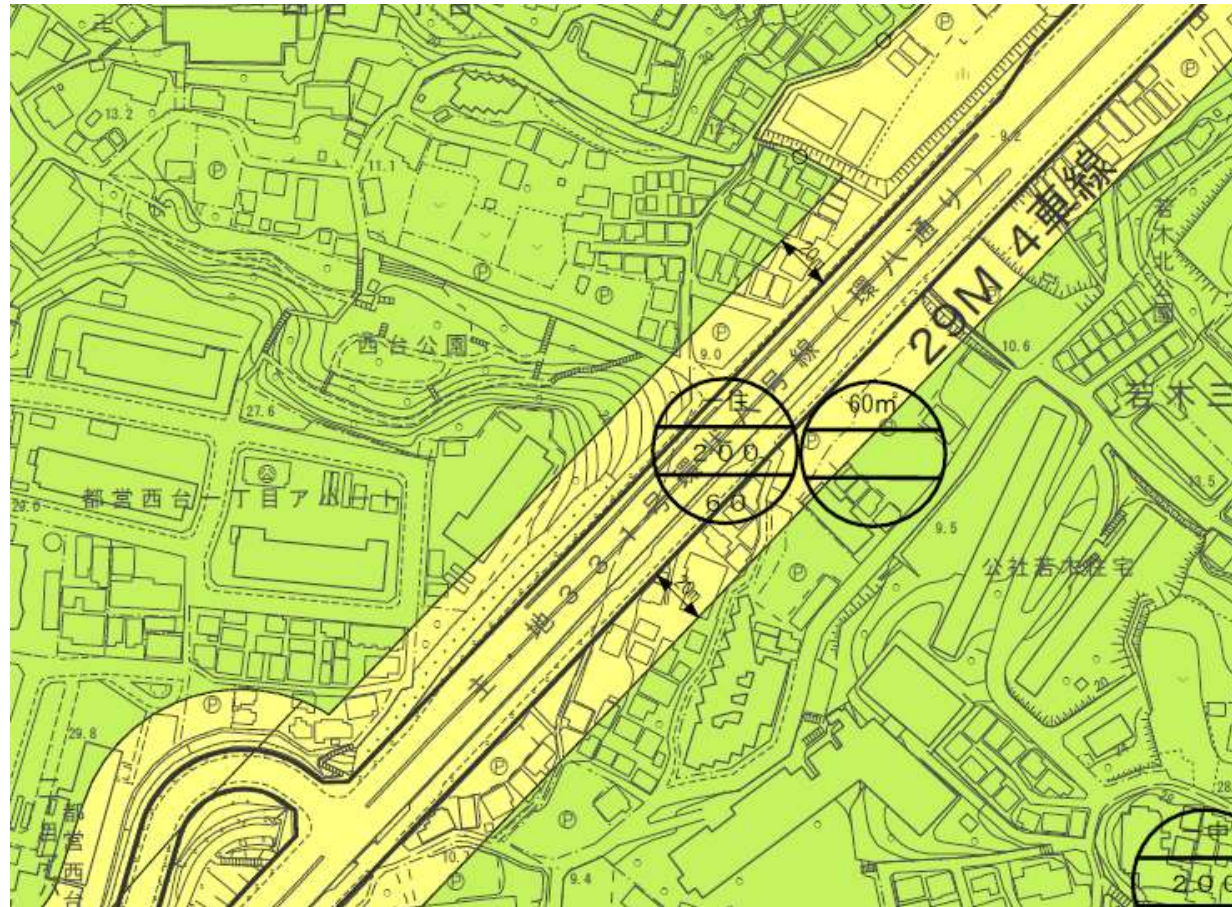


用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	50 %	容積率	150 %	用途地域	第一種住居地域	建蔽率	60 %	容積率	200 %
高度地区	22m第三種高度地区、 最低限度高度地区 7m	防火地域	防火地域			高度地区	22m第三種高度地区、 最低限度高度地区 7m	防火地域	防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡ 西台一丁目周辺北地区地区計画、西台一丁目周辺南地区地区計画					その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 西台一丁目周辺北地区地区計画、西台一丁目周辺南地区地区計画				
日影条例の別表の種 類及び項	-	日影規制の内容	-			日影条例の別表の種 類及び項	別表第(1)(3)の項	日影規制の内容	(4)h/(2.5)h/(4)m		
変更 対象地区	(1)-①	変更理由	整備が完了した都市計画道路の路線型用途地域の指定について、用途地域境の起点を明確にするため現況道路端に変更する。								

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一7-2	西台一丁目9・10・14・15・16・24・25番、若木三丁目21番付近	用途地域・区域区分 日影規制
---------	--------------------------------------	-----------------------

変更前 変更後

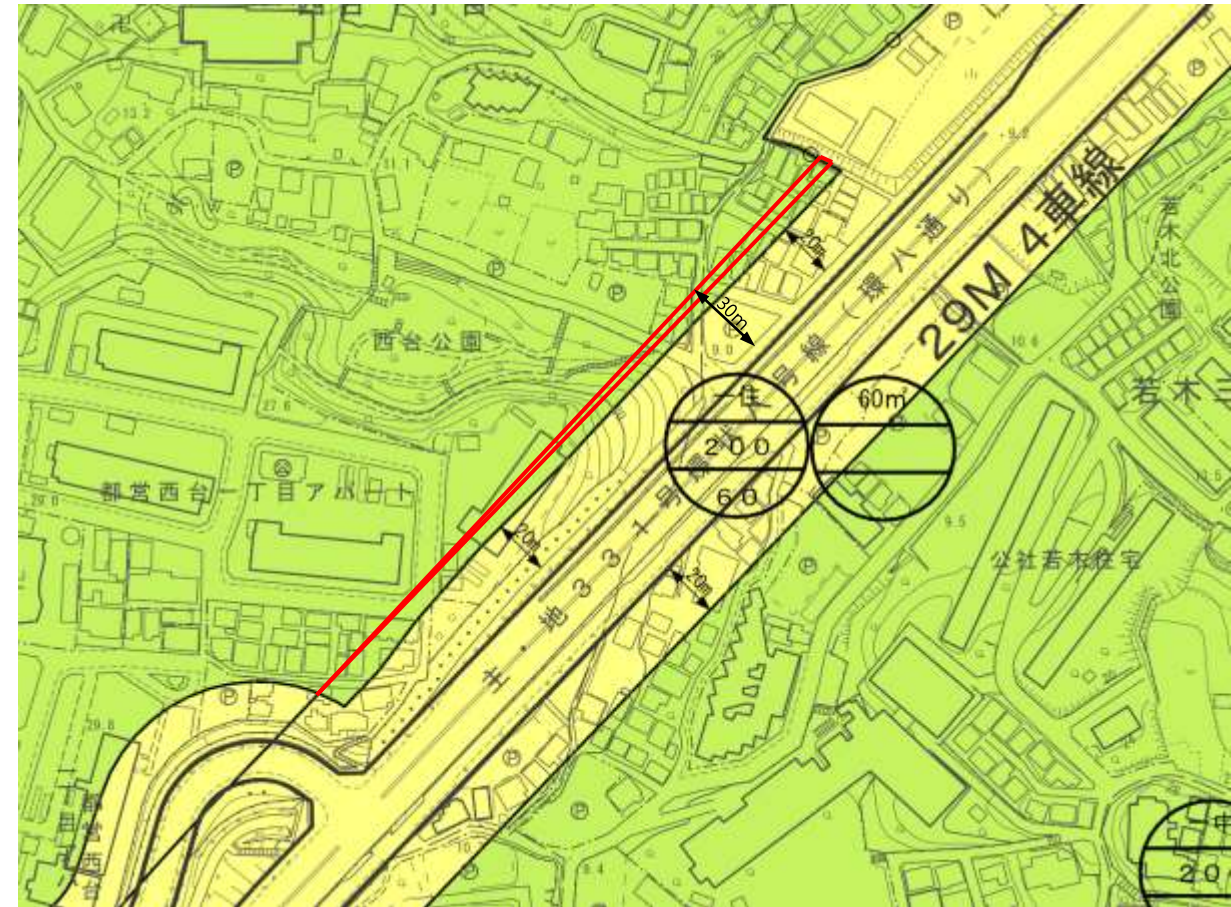
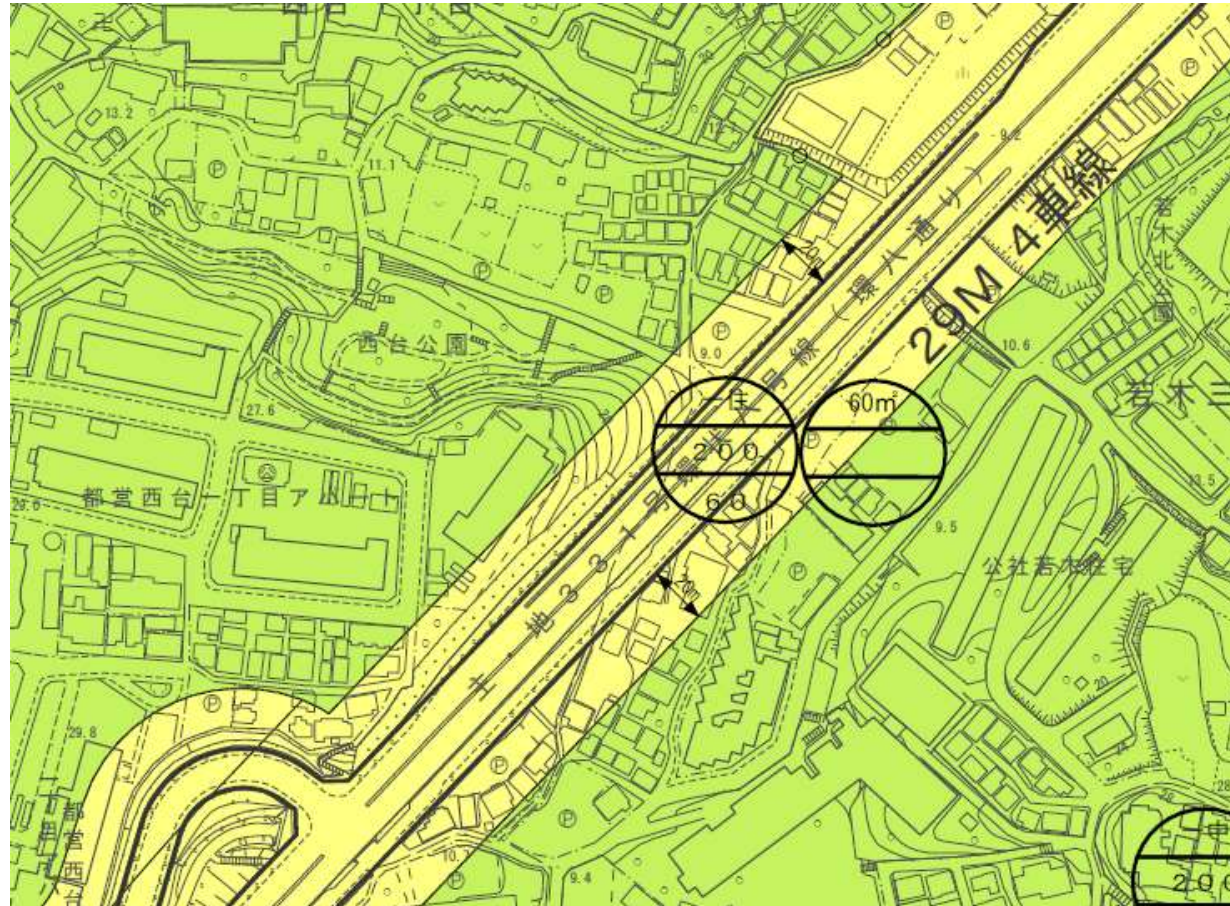


用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	50 %	容積率	150 %	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	50 %	容積率	150 %
高度地区	22m第三種高度地区、 最低限度高度地区 7m	防火地域	防火地域			高度地区	22m第三種高度地区、 最低限度高度地区 7m	防火地域	防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡ 西台一丁目周辺北地区地区計画、西台一丁目周辺南地区地区計画					その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡ 西台一丁目周辺北地区地区計画、西台一丁目周辺南地区地区計画				
日影条例の別表の種 類及び項	—	日影規制の内容	—			日影条例の別表の種 類及び項	別表第(5)	日影規制の内容	(4)h/(2.5)h/(4)m		
変更 対象地区	(1)-①	変更理由	平成21年に環状8号線の整備に合わせて防災骨格軸として延焼遮断帯を整備するため、高度地区・防火地域の都市計画変更(H21.11.16 告示)を実施した。このことから、一部の区間が日影規制の対象外となった。今回、日影規制の一括見直しを契機とし、環状8号線沿道に一体的な日影規制を導入することにより、住環境を保全する観点から、規制値(4-2.5/4m)を新たに指定する。								

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一7-3	西台一丁目9・10・14・15・16・24・25番、若木三丁目21番付近	用途地域・区域区分・日影規制
---------	--------------------------------------	----------------

変更前 変更後



用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	50 %	容積率	150 %	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	50 %	容積率	150 %
高度地区	17m第二種高度地区	防火地域	準防火地域			高度地区	22m第三種高度地区、 最低限度高度地区 7m	防火地域	防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡ 西台一丁目周辺北地区地区計画、西台一丁目周辺南地区地区計画					その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 70㎡ 西台一丁目周辺北地区地区計画、西台一丁目周辺南地区地区計画				
日影条例の別表の種 類及び項	別表第(1) (2)の項	日影規制の内容	(3)h/(2)h/(4)m			日影条例の別表の種 類及び項	別表第(5)	日影規制の内容	(4)h/(2.5)h/(4)m		

変更 対象地区	(1)-①	変更理由	<p>・整備が完了した都市計画道路の路線型用途地域の指定について、用途地域境の起点を明確にするため現況道路端に変更する。</p> <p>・平成21年に環状8号線の整備に合わせて防災骨格軸として延焼遮断帯を整備するため、高度地区・防火地域の都市計画変更(H21.11.16 告示)を実施した。このことから、一部の区間が日影規制の対象外となった。今回、日影規制の一括見直しを契機とし、環状8号線沿道に一体的な日影規制を導入することにより、住環境を保全する観点から、規制値(4-2.5/4m)を新たに指定する。</p>
------------	-------	------	--

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区—8-1		大山西町18・20番付近		用途地域 区域区分 ・ 日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	近隣商業地域	建蔽率	80%	容積率	300%
高度地区	35m第三種高度地区 最低限高度地区 7m	防火地域	防火地域	用途地域	第一種中高層住居専用地域
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 大谷口上町周辺地区地区計画			高度地区	22m第二種高度地区
日影条例の別表の種類 及び項	別表第(1)(4)の項	日影規制の内容	(5)h/(3)h/(4)m	防火地域	準防火地域
				その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 大谷口上町周辺地区地区計画
日影条例の別表の種類 及び項	別表第(1)(2)の項	日影規制の内容	(3)h/(2)h/(4)m	日影条例の別表の種類 及び項	別表第(1)(2)の項
変更 対象地区	(1)-①	変更理由	整備が完了した都市計画道路の路線型用途地域の指定について、用途地域境の起点を明確にするため現況道路端に変更する。		

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一8-2		大山西町13・14・18番付近		用途地域 区域区分 ・ 日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率	200%
高度地区	22m第二種高度地区	防火地域	準防火地域	用途地域	近隣商業地域
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 大谷口上町周辺地区地区計画	防火地域	準防火地域	高度地区	35m第三種高度地区 最低限高度地区 7m
日影条例の別表の種類 及び項	別表第(1)(2)の項	日影規制の内容	(3)h/(2)h/(4)m	その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 大谷口上町周辺地区地区計画
変更 対象地区	(1)-①	変更理由	整備が完了した都市計画道路の路線型用途地域の指定について、用途地域境の起点を明確にするため現況道路端に変更する。		

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一9		大原町34番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	準工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%
高度地区	30m第二種高度地区	防火地域	準防火地域	用途地域	第一種住居地域
その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 70 m ²			高度地区	30m第二種高度地区
日影条例の別表の種類及び項	別表第(1)(5)の項	日影規制の内容	(4)h/(2.5)h/(4)m	防火地域	準防火地域
変更対象地区	(1)-③	変更理由	都市計画事業を伴わずに土地利用転換が完了した地区について、一体の土地利用の区域に合わせて用途地域を変更する。		

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一10		赤塚五丁目 32・33 番付近		用途地域・区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率	40%	用途地域	第一種低層住居専用地域
高度地区	第一種高度地区	防火地域	準防火地域	高度地区	第一種高度地区
その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 80 m ²	容積率	80%	その他の地域地区 及び地区計画	敷地面積の最低限度 80 m ²
日影条例の別表の種類及び項	別表第(1) (1)の項	日影規制の内容	(3)h/(2)h/(1.5)m	日影条例の別表の種類及び項	別表第(1) (1)の項
変更対象地区	(1)-④	変更理由	都市計画公園の区域変更(拡大)により、都市計画公園として一体的に整備される区域の用途地域を都市計画公園の用途地域に合わせて変更する。		

用途地域等の一括変更（令和5年4月28日告示） 板橋区変更箇所新旧対象表

板橋区一11		加賀一丁目8番付近		用途地域 区域区分・日影規制	
変更前			変更後		
用途地域	準工業地域	建蔽率	60%	容積率	300%
高度地区	35m第三種高度地区	防火地域	準防火地域	用途地域	第一種住居地域
その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 加賀一・二丁目地区地区計画	防火地域	準防火地域	高度地区	35m第三種高度地区
日影条例の別表の種類及び項	別表第(1)(5)の項	日影規制の内容	(5)h/(3)h/(4)m	防火地域	準防火地域
日影条例の別表の種類及び項	別表第(1)(3)の項	日影規制の内容	(5)h/(3)h/(4)m	その他の地域地区及び地区計画	敷地面積の最低限度 60㎡ 加賀一・二丁目地区地区計画
変更対象地区	(1)-④	変更理由	都市計画公園として一体的に整備される予定の区域の用途地域を都市計画公園区域の用途地域に合わせて変更する。		