

# ■ 用途地域等の変更素案について

---

令和3年12月

板橋区 都市整備部 都市計画課

# 本日の説明内容

---

- 1 用途地域等とは
- 2 用途地域等の変更について
- 3 今回の変更箇所(素案)
- 4 今後のスケジュールについて
- 5 意見書の提出について

# 0 はじめに

---

- 平成16年の用途地域等の一斉見直しから約17年が経過し、用途地域の境界線の基準としていた**道路形状が変化するなどの理由により、用途地域等の指定状況と現況との不整合**がみられるようになりました。そのため、東京都は、用途地域等を23区で一括して変更することとしました。
- これを受け、板橋区の変更素案をとりまとめましたので、今日その内容を説明すると共に意見募集についてご案内いたします。
- なお、今回の変更は個別の敷地内の不整合について変更するものであり、**用途地域等の全体を大きく変更するものではありません。**

# ■ 1 用途地域等とは

---


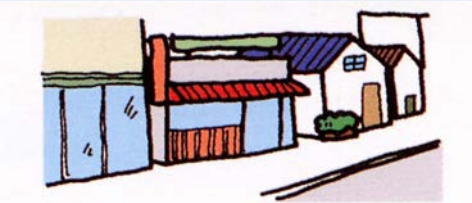


# 1 用途地域等とは

---

- 用途地域等とは…用途地域、高度地区、防火・準防火地域、日影規制など、地域や地区毎に定められる都市計画や建築の規制の総称です。
- 用途地域では、住環境の保護や商業・工業などの業務の利便を図るため、住居系、商業系、工業系に大別され、それぞれ建てられる建築物の用途が制限されています。
- また、用途地域の種類に応じて、建築物の規模（面積や高さ）、防火地域を指定することで、周辺との調和、良好な環境の確保を目指しています。




# 1 用途地域等とは

## 用途地域の種類(1)

	用途地域の種類	地域の目的と制限内容
住居系 用途地域 ①	<b>第一種低層住居 専用地域</b> 	低層住宅のための地域。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。
	<b>第二種低層住居 専用地域</b> ※板橋区に指定なし 	主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられる。
	<b>第一種中高層住居 専用地域</b> 	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられる。
	<b>第二種中高層住居 専用地域</b> 	主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などの必要な利便施設が建てられる。

# 1 用途地域等とは

## 用途地域の種類(2)

		用途地域の種類	地域の目的と制限内容
住居系 用途地域 ②	第一種住居地域		住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。
	第二種住居地域		主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられる。
	準住居地域		道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これに調和した住居の環境を保護するための地域。
	田園住居地域 ※板橋区に指定なし		農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる。

# 1 用途地域等とは


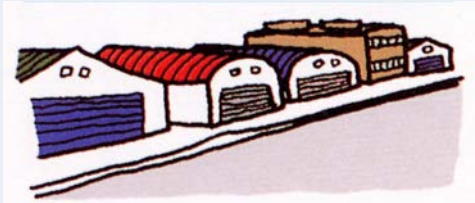

## 用途地域の種類(3)

	用途地域の種類	地域の目的と制限内容
商業系 用途地域	近隣商業地域 	周囲の住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。
	商業地域 	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。



# 1 用途地域等とは

## 用途地域の種類(4)

	用途地域の種類	地域の目的と制限内容
工業系 用途地域	準工業地域 	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場以外はほとんど建てられる。
	工業地域 	どんな工場でも建てられる地域。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。
	工業専用地域 	工場のための地域。どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

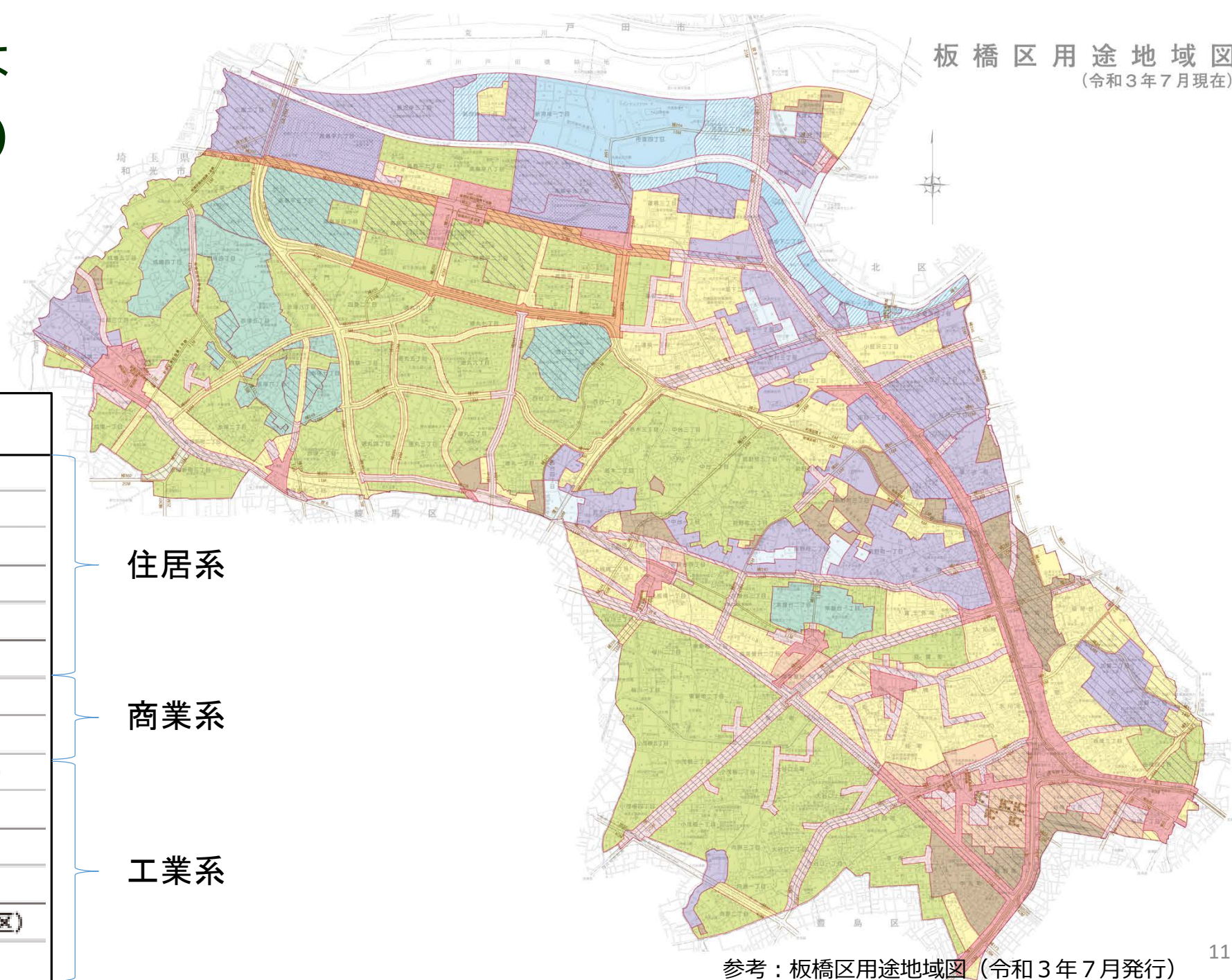
# 1 用途地域等とは

## 特別用途地区

**特別用途地区**：用途地域の指定を補完する特別の目的から、地区の特性や課題に応じ、建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定める地区

	特別工業地区の種類	地域の目的と制限内容
特別工業地区	第一種特別工業地区	水質汚濁、大気汚染及び悪臭等の公害防止を図るため、工場の用途を規制
	第二種特別工業地区	居住環境の保全及び中小工場の保護を図るため、工場の用途及び風俗営業関連施設を規制
	都市型産業育成地区	火災・爆発等による事故防止を図ると共に都市型産業を育成するため、工場の用途を規制

# 1 用途地域等とは 用途地域の 指定状況 (令和3年7月現在)



凡 例	
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	工業専用地域(都市型産業育成地区)
工専	工業専用地域

住居系

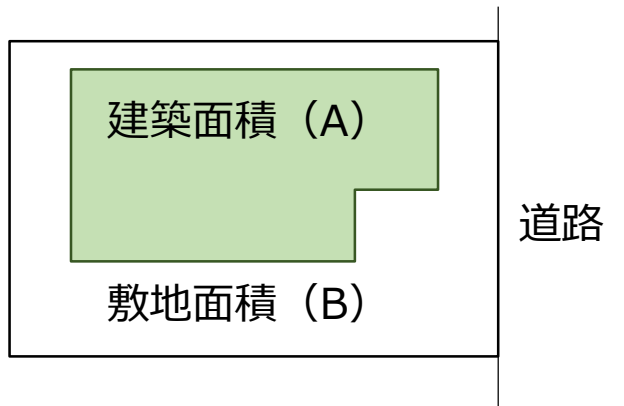
商業系

工業系

# 1 用途地域等とは

## 用途地域における形態制限（建蔽率）

ぺい

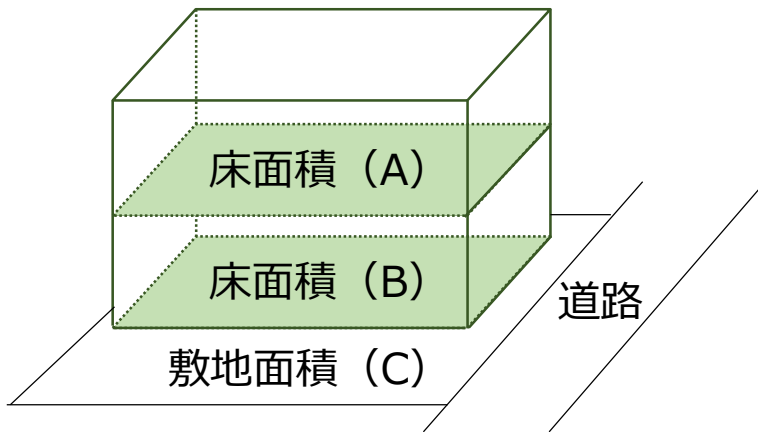


$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (A)} \div \text{敷地面積 (B)} \times 100$$

- 板橋区では用途地域に応じて、**30~80%**の指定をしています。
- 道路の角地や準耐火建築物以上とすることで緩和される場合があります。

# 1 用途地域等とは

## 用途地域における形態制限（容積率）



$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積 (A+B)} \div \text{敷地面積 (C)} \times 100$$

- 板橋区では用途地域に応じて、**60～600%**の指定をしています。
- 前面道路の幅員により、低減される場合があります。

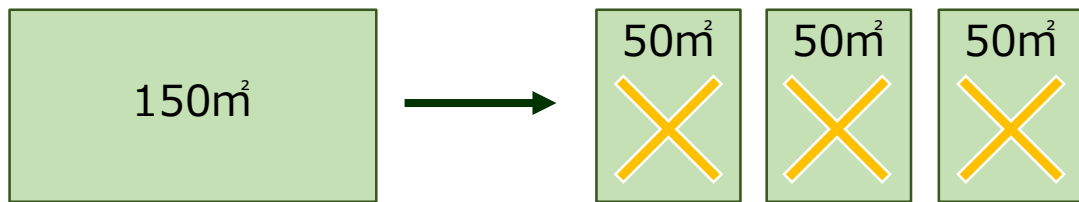
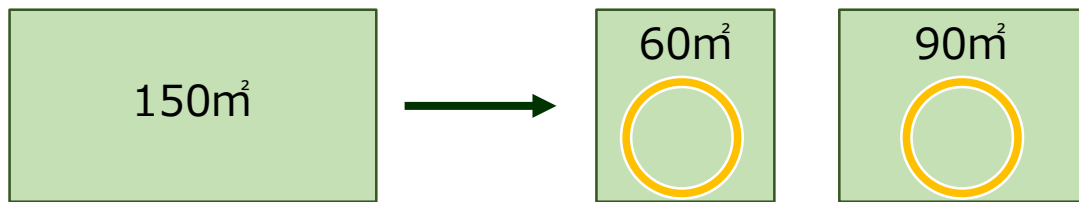
# 1 用途地域等とは

## 用途地域における形態制限(最低敷地面積)

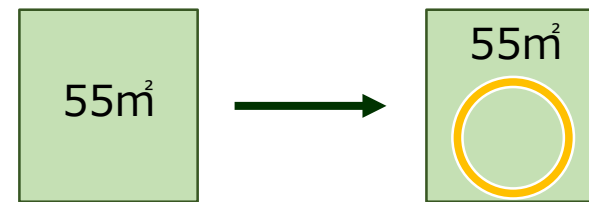
- 敷地面積の最低限度を定め、敷地分割をする際に面積が一定規模以下とならないように規制する制度です。
- 商業地域、工業専用地域を除いた区内全域に、60平方メートル～100平方メートルの制限が指定されています。

【規制値が60㎡の場合の例】

1) 基準日に60㎡を超える敷地であった場合



2) 基準日に60㎡を下回る敷地であった場合



そのままの敷地での建て替えは可能

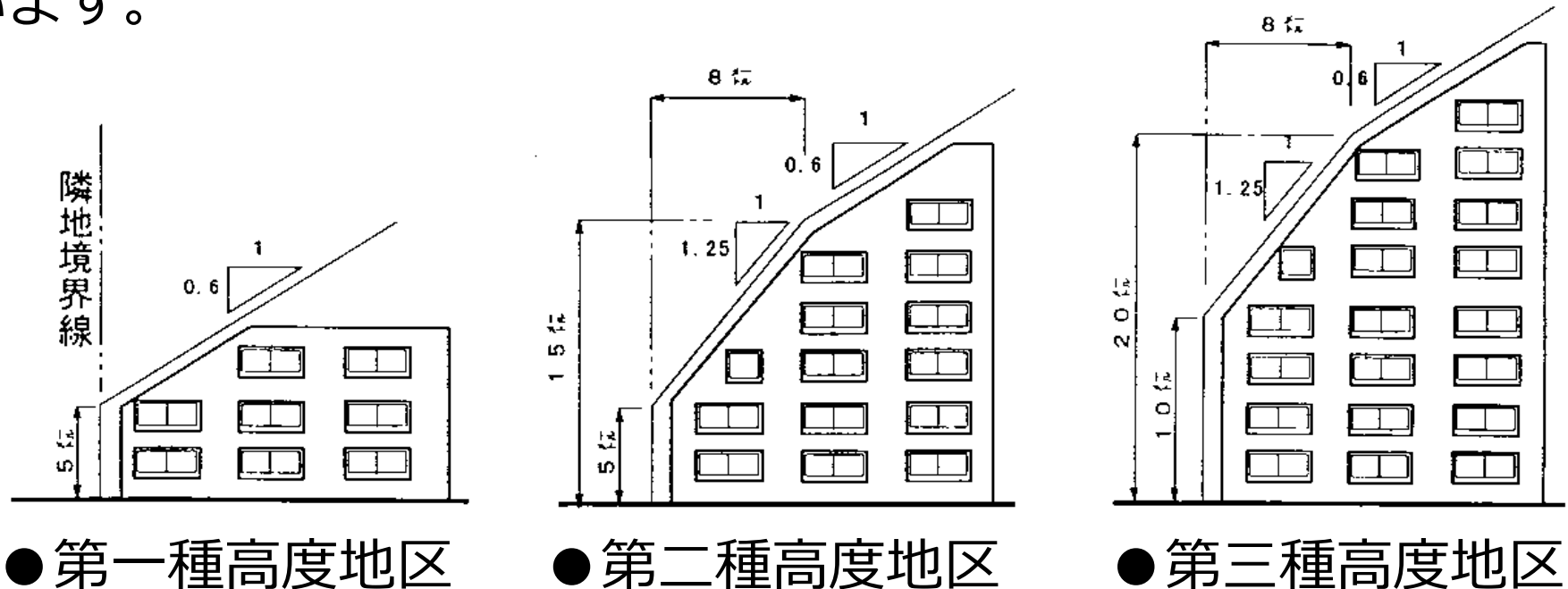
- 建物を建てることのできる敷地
- × 建物を建てることのできない敷地

# 1 用途地域等とは 高さ規制(高度地区)

## (絶対高さ型)

建築物の高さの最高限度として、板橋区では、**10～60メートル**の制限を設けています。

## (斜線型)



## (最低高さ)

大きな幹線道路沿いでは、最低高さを**7メートル**とする制限を設けています。

## 1 用途地域等とは

# 防火規制(防火・準防火地域)

---

### (防火地域)

- ・ 火災による延焼を防止するため建築物の構造を規制する地域で、主に駅周辺や幹線道路の沿道などに指定します。
- ・ この地域に建てる建物は、火災に強い構造とする必要があります。

### (準防火地域)

- ・ 防火地域に指定された地域の周辺部や、比較的建物の密集度が高い地域に指定します。
- ・ 防火地域と同様、建物の構造に規制を受けますが、防火地域に比べ、規制の内容は緩やかです。

※板橋区内は、河川（荒川・新河岸川）区域を除き、防火地域又は準防火地域に指定されています。

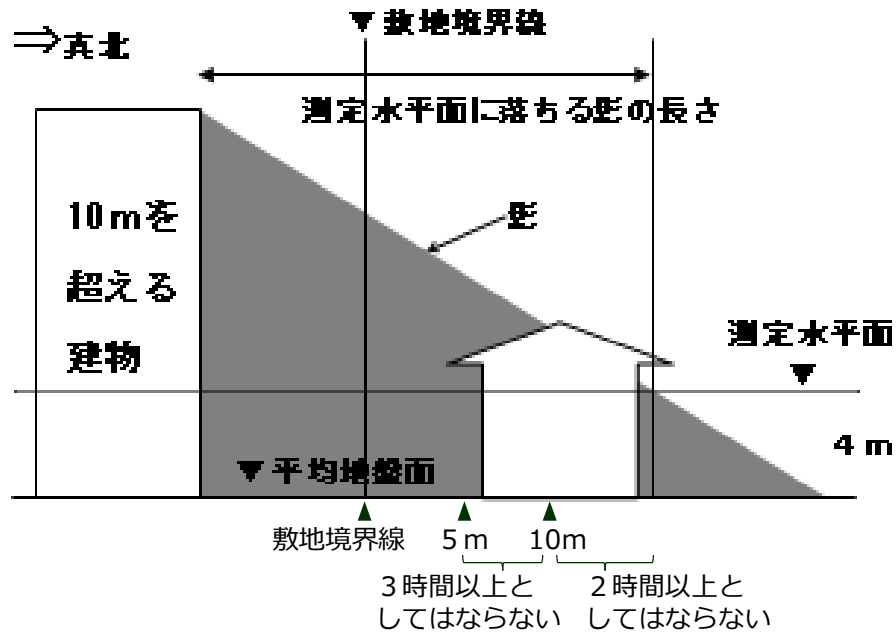


# 1 用途地域等とは

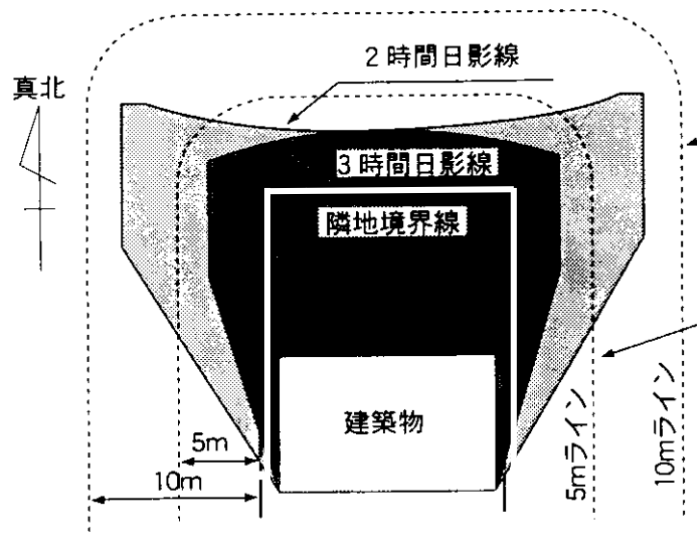
## 日影規制(東京都日影条例による規制)

例： 3時間－2時間／測定面4メートル の規制の場合

### ●側面のイメージ



### ●上から見たイメージ



### ●板橋区の規制値

用途地域	時間	測定面
一低層	3-2	1.5m
	4-2.5	
一種・二種 中高層	3-2	4m
	4-2.5	
上記以外	4-2.5	4m
	5-3	

※商業地域、工業地域、工業専用地域は対象外です。

【対象建築物】 第一種低層住居専用地域 : 軒高7m超又は3階建て以上  
 第一種低層住居専用地域以外 : 10mを超える建築物

## ■ 2 用途地域等の変更について

---

## 2 用途地域等の変更について

# 用途地域等の指定・変更について

---

- 23区内の用途地域は、東京都が指定し、板橋区内は河川（荒川・新河岸川）区域を除き、全域で用途地域が指定されています。
- 以前は、定期的（約8年毎）に「用途地域の一斉見直し」が行われておりましたが、平成16年を最後に現在まで行われていません。
- 現在の東京都の用途地域の変更方針は、地域特性に応じたきめ細やかな対応をするために、「一斉見直し」ではなく、地区計画を定めることが原則となっています。

## 2 用途地域等の変更について

# 用途地域等の変更の経緯

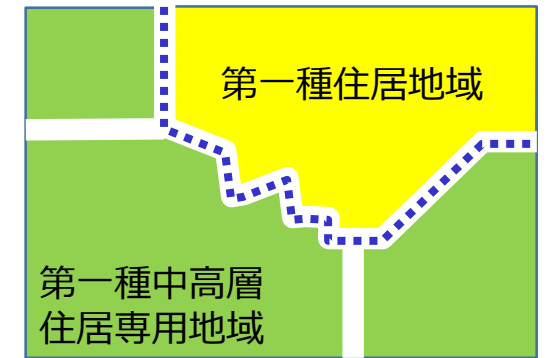
前回（平成16年）の「用途地域等の一斉見直し」から  
約17年が経過

用途地域の境界の基準となる道路の拡幅や消滅などにより、  
**用途地域の指定状況と現況との不整合**などが多く発生

これを解消するため、東京都は「用途地域等の一括変更」を  
実施することとし、その変更案の作成を地元自治体に依頼

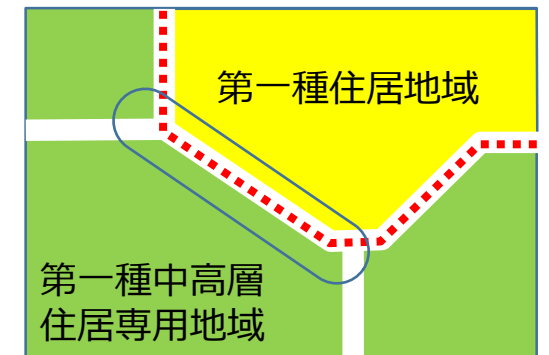
東京都からの依頼を受け、板橋区が変更素案を作成

●変更前



↓ 道路整備などにより、  
境界線がずれたもの  
を変更する

●変更後



## 2 用途地域等の変更について

# 用途地域等の変更の対象

### 東京都が示す用途地域等の一括変更の対象とするもの

#### (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**

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

③ 都市計画を伴わずに**土地利用**が**転換した地区**

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 など

#### (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

## 2 用途地域等の変更について

# 既存建築物の取扱について

---

- 用途地域等を変更したことにより建築制限が強化され、規定に適合しなくなった場合、**既存不適格建築物**となります。
- この場合、**直ちに改修工事などを行っていただく必要はありません。**
- **将来の建て替えなどの際は**、変更後の用途地域等の建築制限に適合した建築物としていただく必要があります。

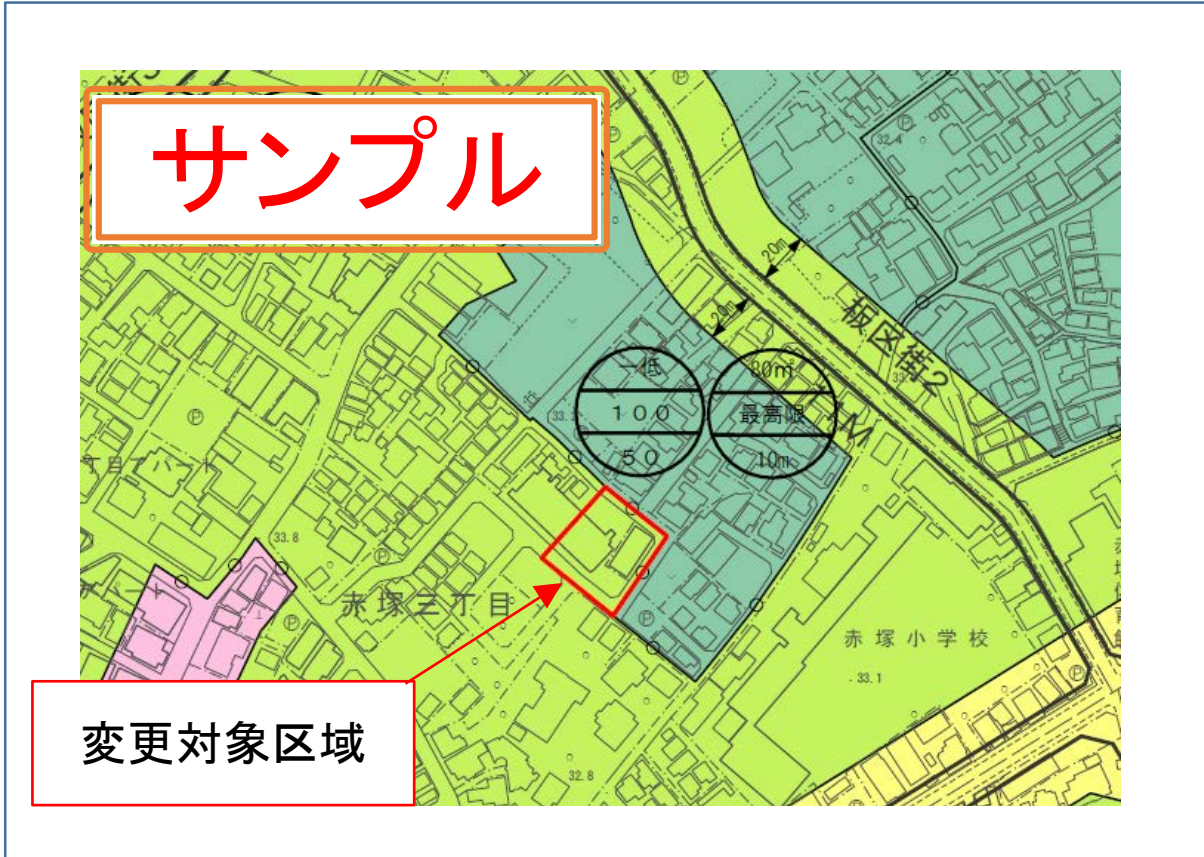
# ■3 今回の変更箇所(素案)

---

### 3 今回の変更箇所(素案)

( 変更の理由 ) 【No. ● ( 付近の住居表示 )】

#### ●比較図・表の見方



#### 【 表の凡例 】

- ①変更箇所No.
- ②用途地域の種類
 

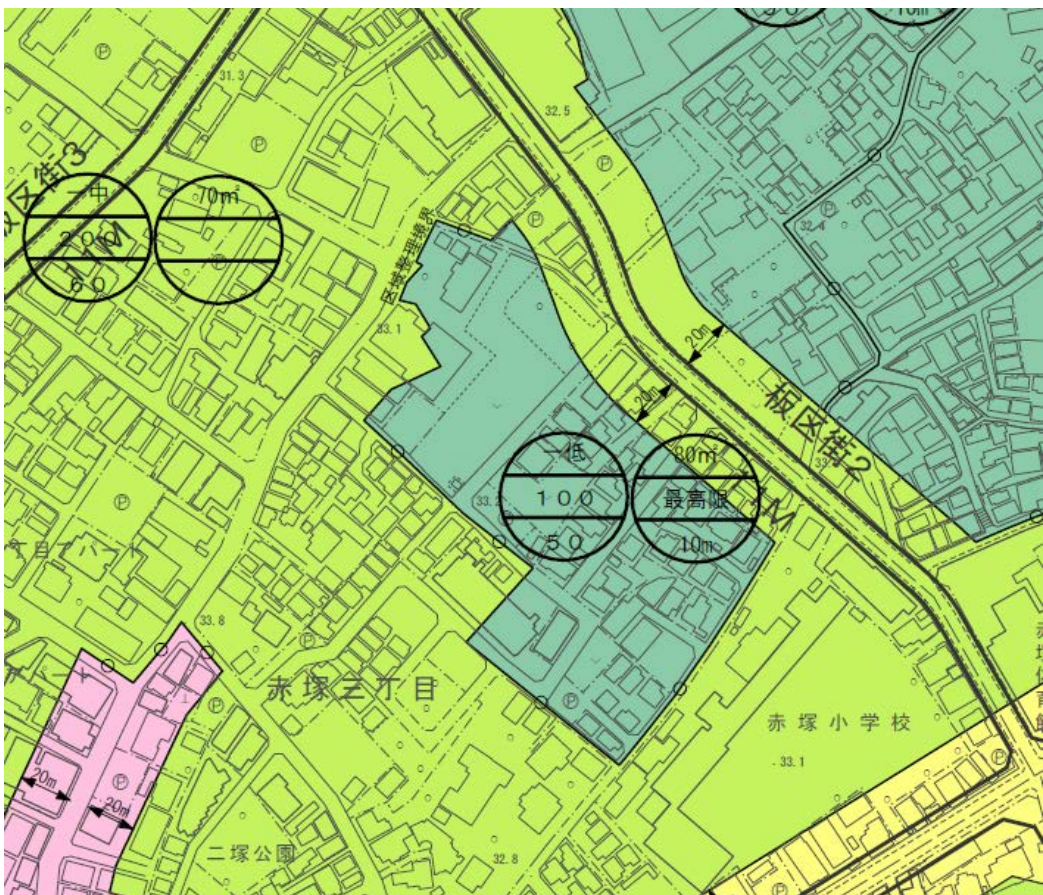
一低 …第一種低層住居専用地域	近商 …近隣商業地域
一中高…第一種中高層住居専用地域	商業 …商業地域
二中高…第二種中高層住居専用地域	準工 …準工業地域
一住 …第一種住居地域	工業 …工業地域
二住 …第二種住居地域	工専 …工業専用地域
準住 …準住居地域	
- ③特別用途地区
  - 1特 …第一種特別工業地区
  - 2特 …第二種特別工業地区
  - 産特 …都市型産業育成地区
- ④建蔽率 (%)
- ⑤容積率 (%)
- ⑥最低敷地面積 (㎡)
- ⑦高度地区
  - 例) 17m2高 … (絶対高さ) 17m (斜線型) 第2種高度地区
  - 例) 30m … (絶対高さ) 30m (斜線型) 指定なし
  - 例) 45m・低 … (絶対高さ) 45m (最低高さ) 7m
- ⑧防火・準防火地域
  - 防火 …防火地域
  - 準防 …準防火地域
- ⑨日影規制値
  - 例) 3-2/4m … 3時間 - 2時間 測定面 4m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨

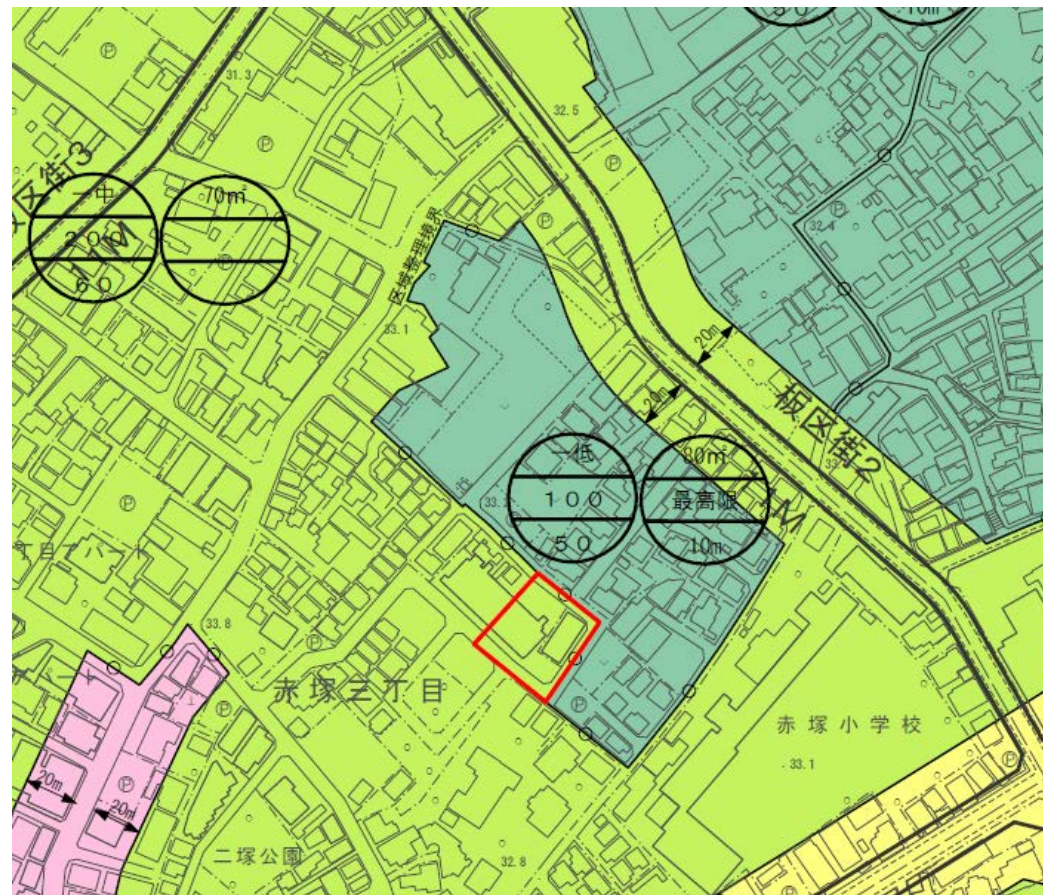


### 3 今回の変更箇所(素案) 地形地物の変更に伴う変更【No. 1 赤塚三丁目14番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
1	一低層	—	50	100	80	1高	準防	4-2.5 / 1.5m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
1	一中高	—	60	200	70	17m2高	準防	3-2/4m

### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 地形地物の変更に伴う変更【No. 2 蓮根二丁目30番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



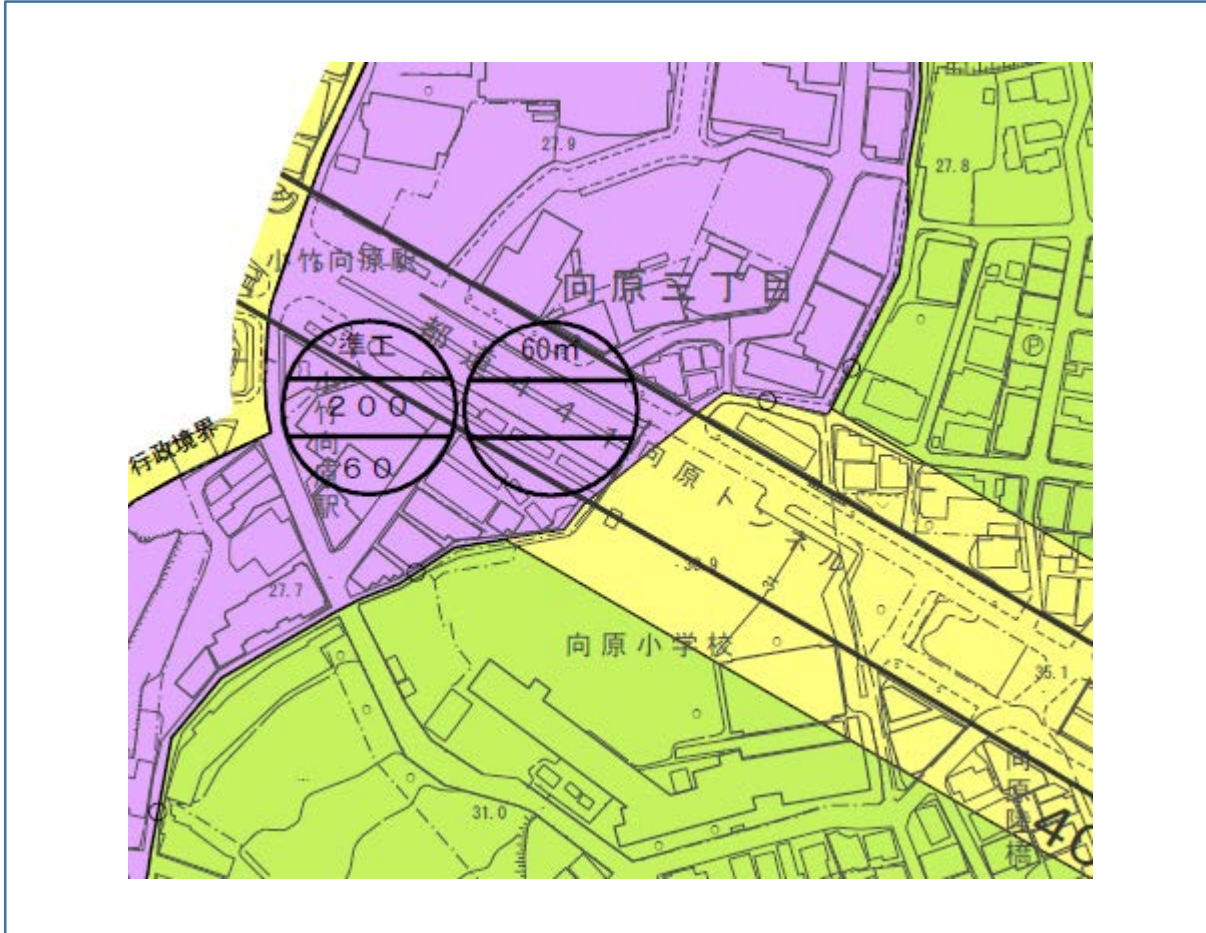
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
2	準住	—	60	300	60	35m3高	防火	5-3/4m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
2	近商	—	80	300	60	35m3高	防火	5-3/4m

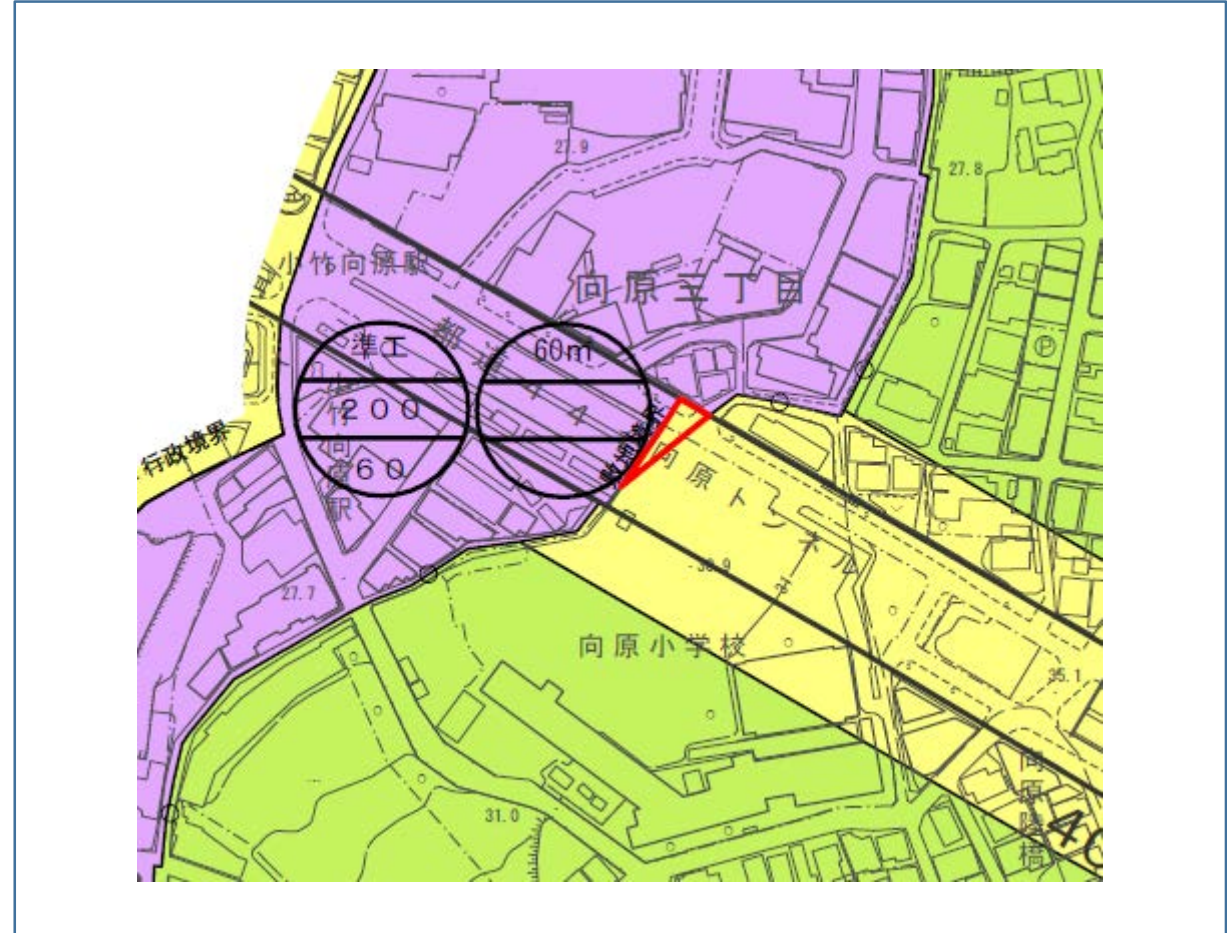
### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 地形地物の変更に伴う変更【No. 3-1 向原二丁目35番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



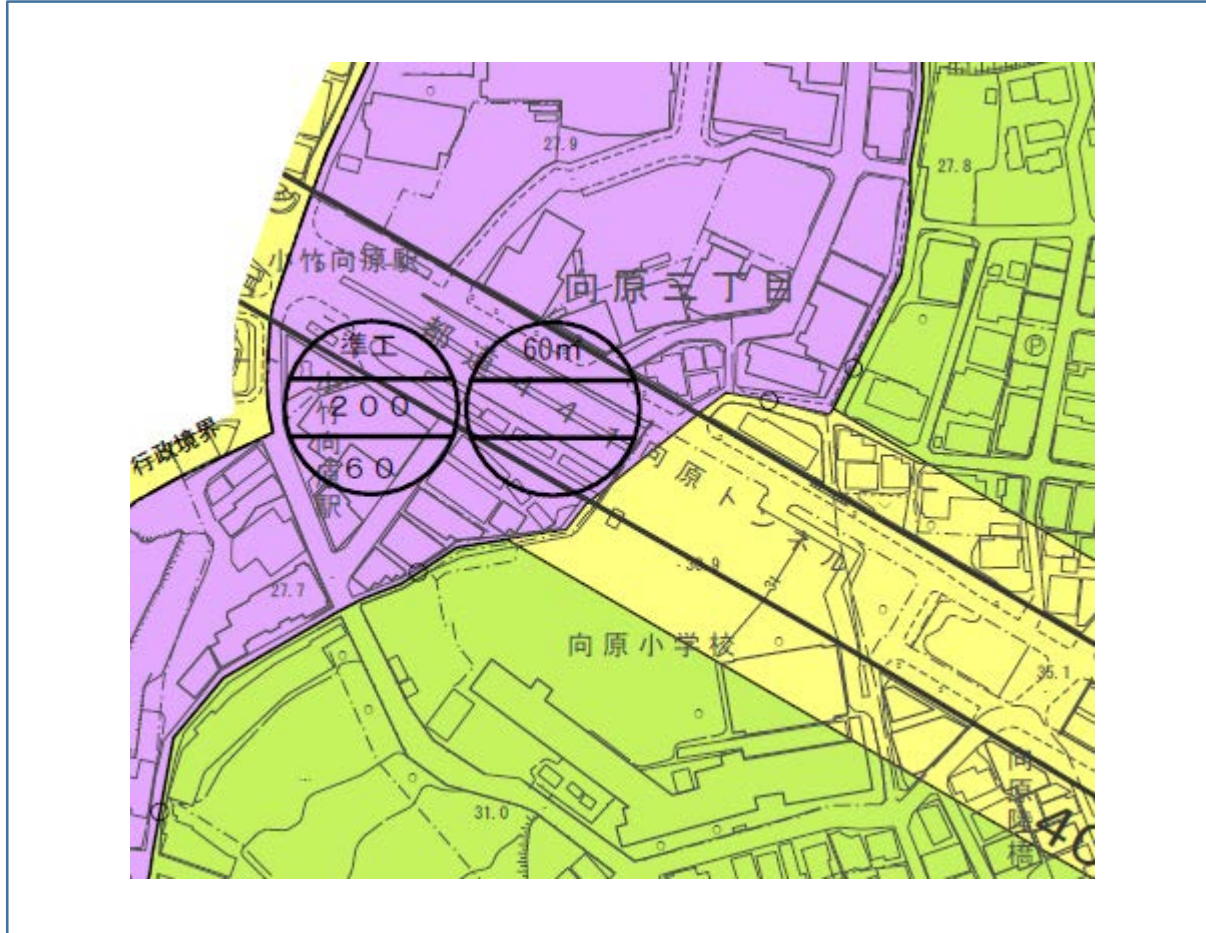
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
3-1	準工	—	60	200	60	22m2高	準防	4-2.5/4m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
3-1	一住	—	60	200	60	22m2高	準防	4-2.5/4m

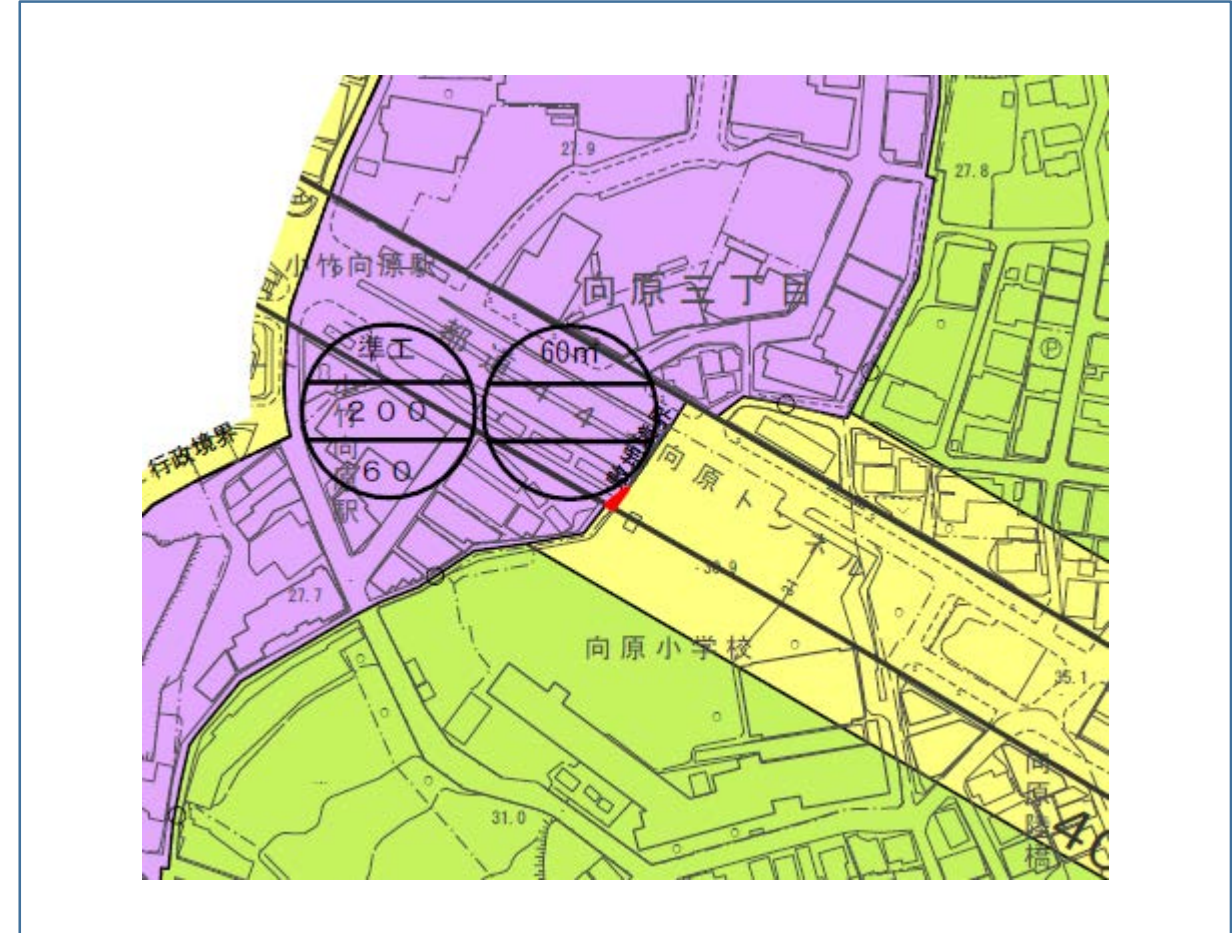
### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 地形地物の変更に伴う変更【No. 3-2 向原二丁目35番付近】

● 現行



● 変更 (素案)

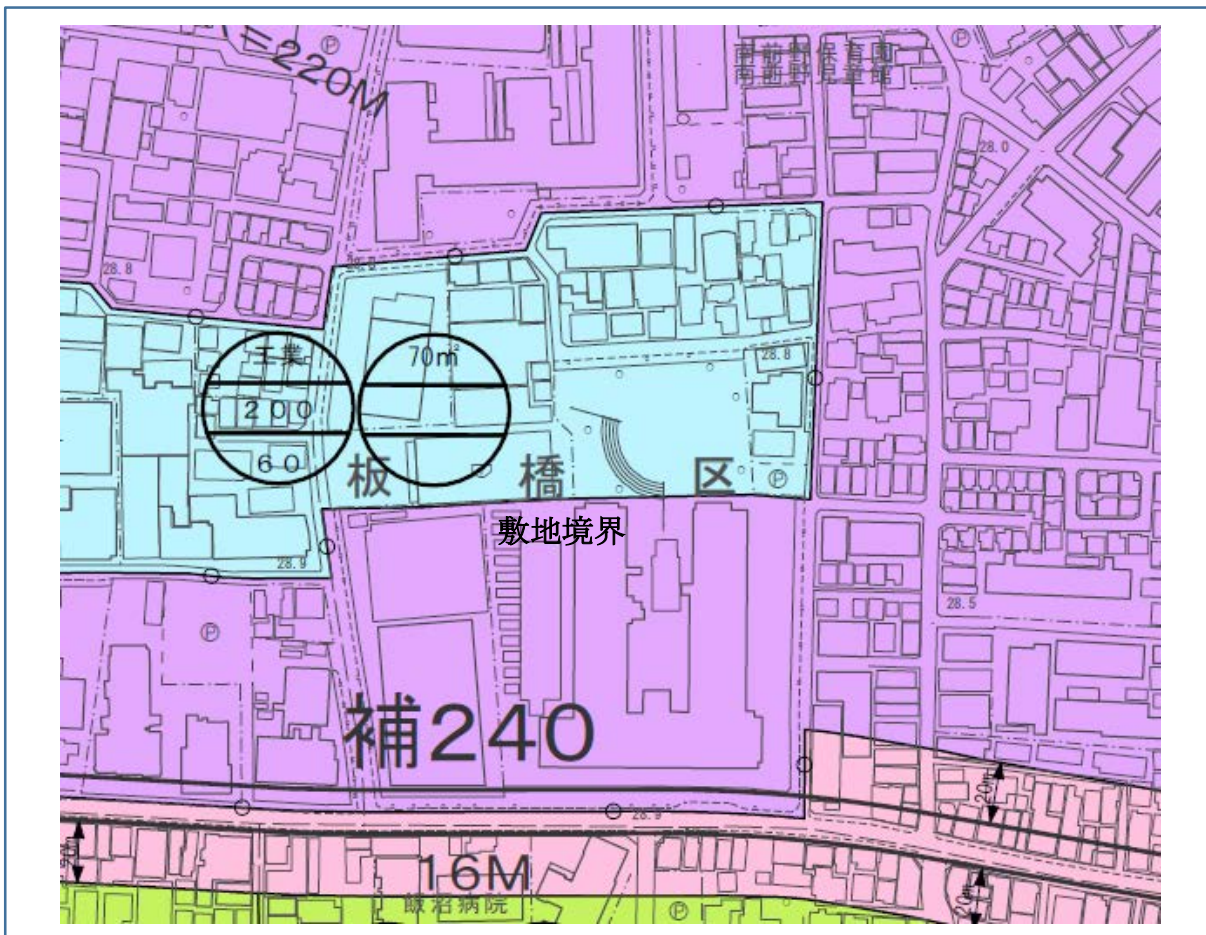


No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
3-2	一住	—	60	200	60	22m2高	準防	4-2.5/4m

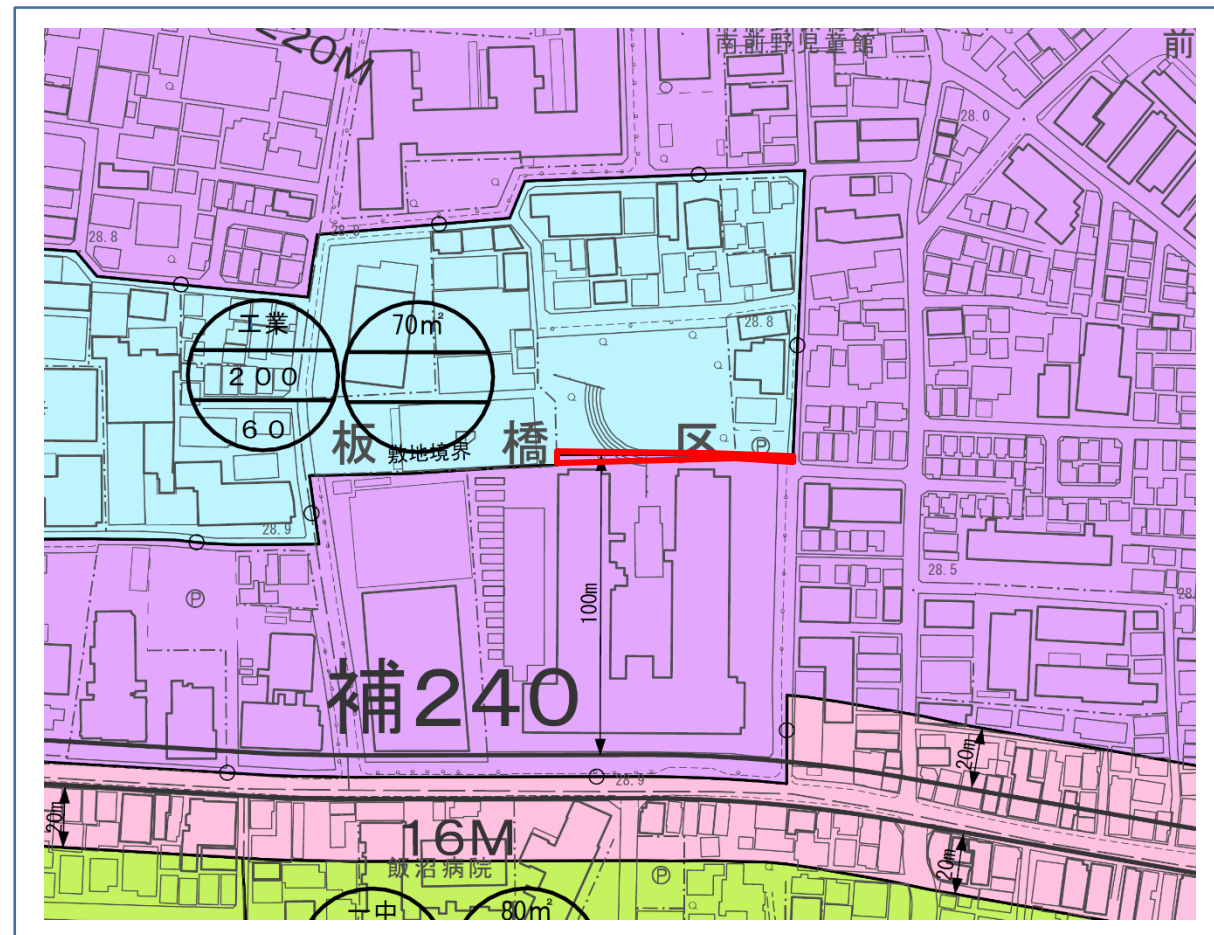
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
3-2	準工	—	60	200	60	22m2高	準防	4-2.5/4m

### 3 今回の変更箇所(素案) 地形地物の変更に伴う変更【No. 4 前野町二丁目19番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
4	工業	1特	60	200	70	30m	準防	—

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
4	準工	—	60	200	70	30m2高	準防	4-2.5/4m

### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 地形地物の変更に伴う変更【No. 5 赤塚六丁目22番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



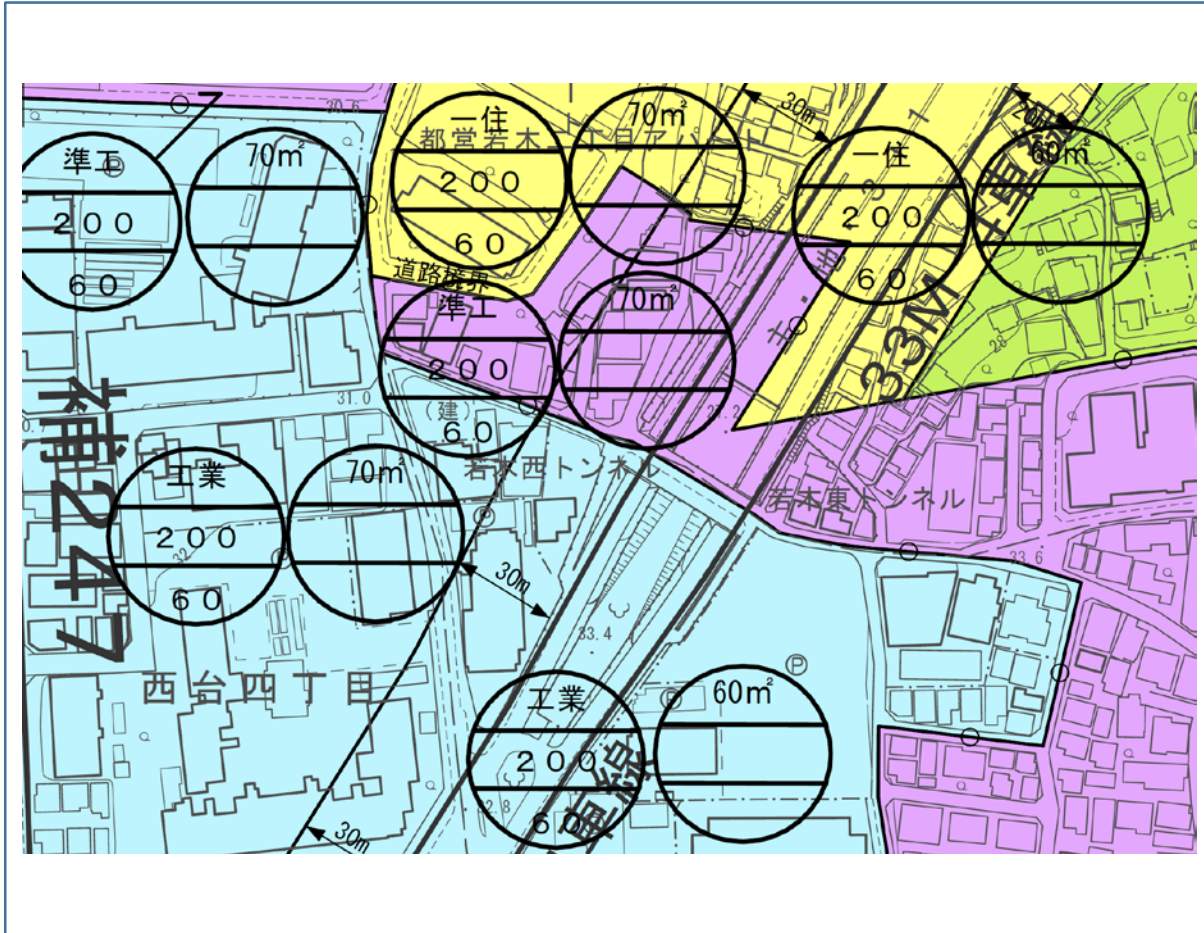
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
5	一低層	—	40	80	80	1高	準防	3-2/1.5m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
5	一中高	—	50	150	70	17m1高	準防	3-2/4m

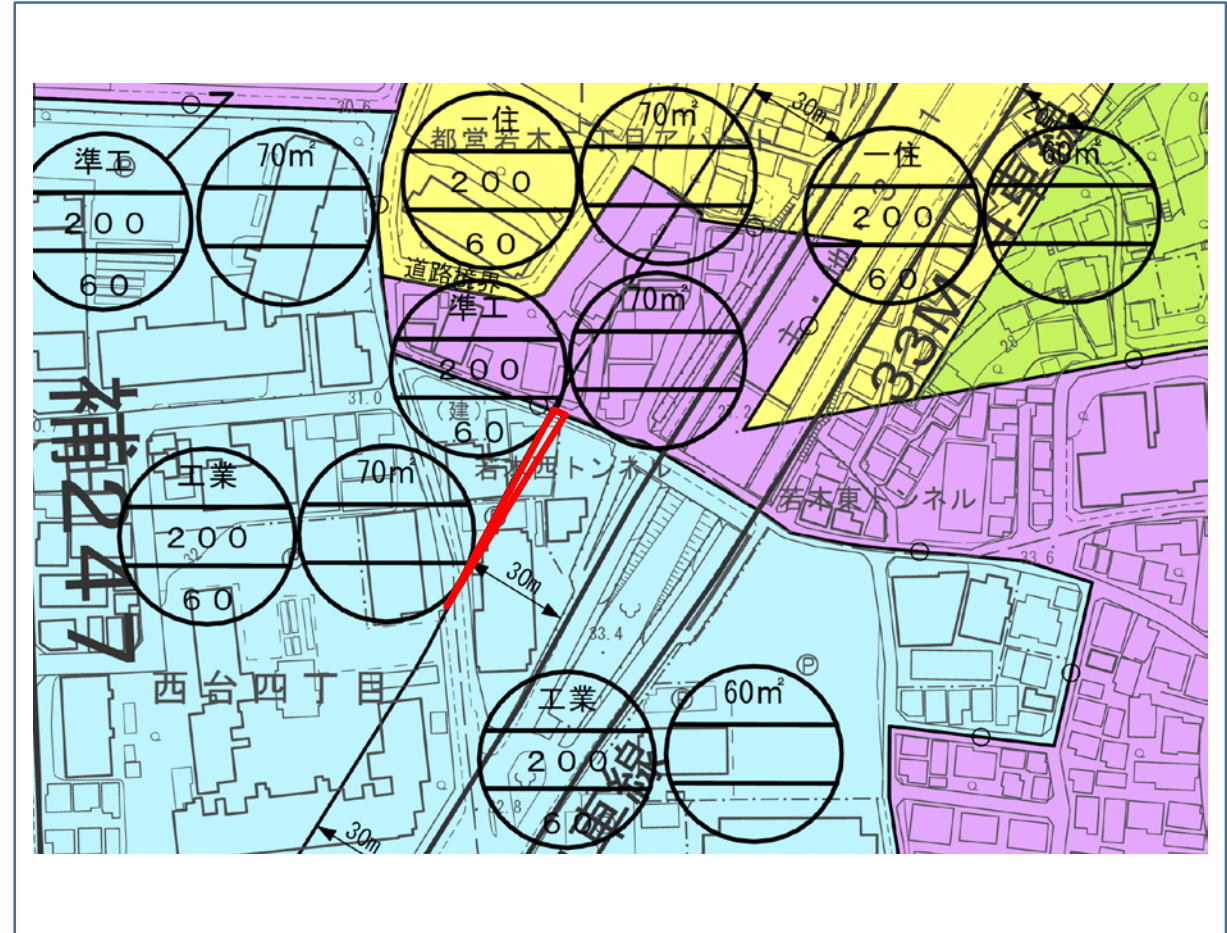
### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 地形地物の変更に伴う変更 【No. 6-1 若木一丁目27番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



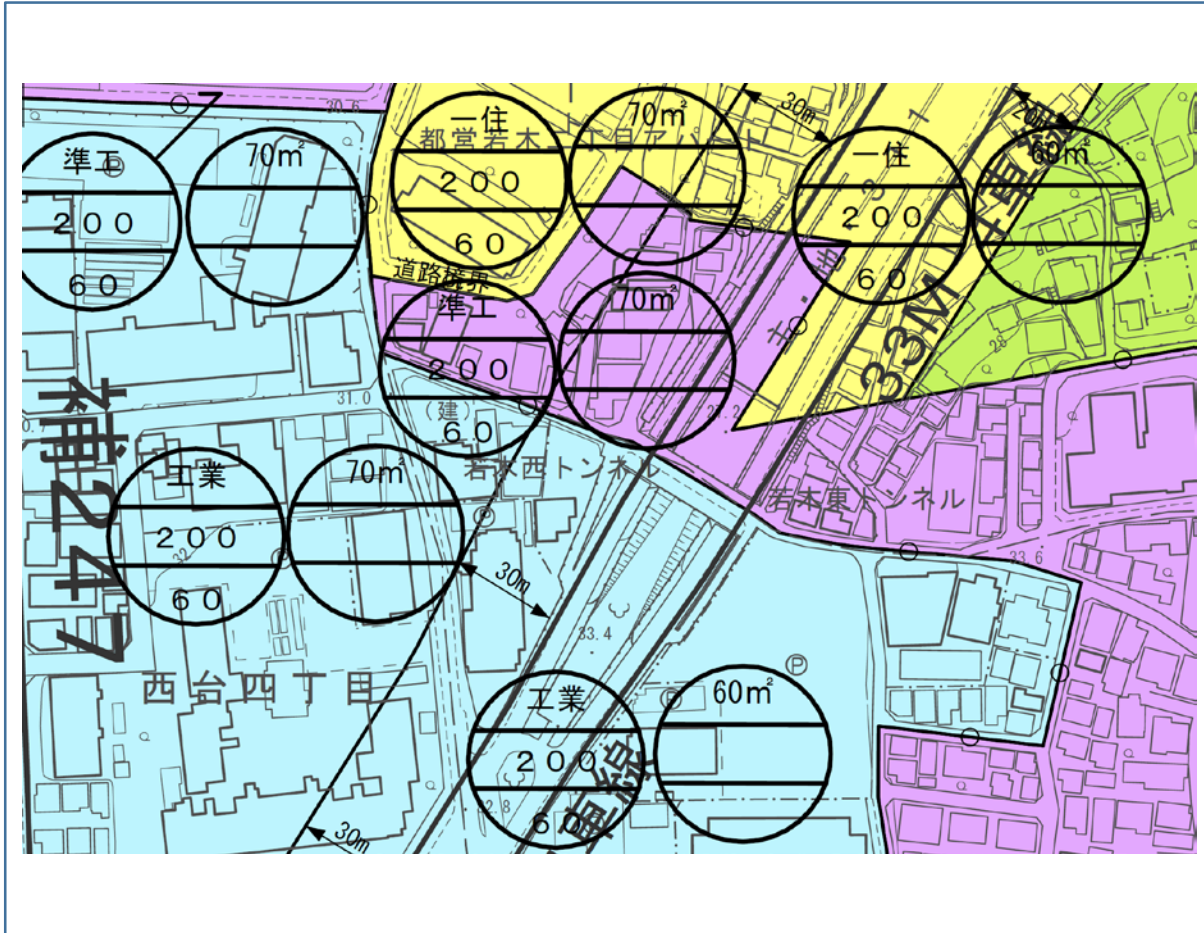
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
6-1	工業	1特	60	200	70	17m	準防	—

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
6-1	工業	1特	60	200	60	22m・低	防火	—

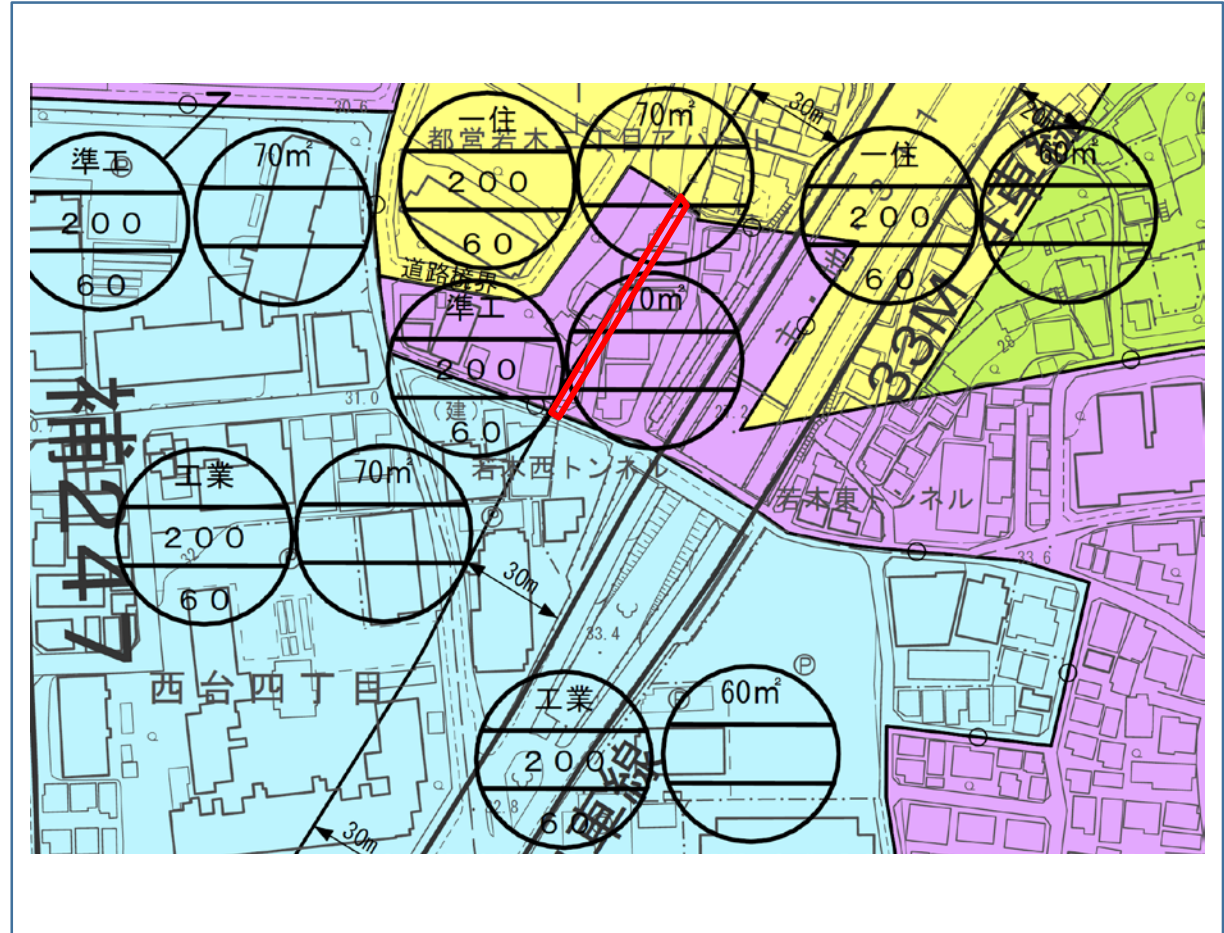
### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 地形地物の変更に伴う変更 【No. 6-2 若木二丁目28・30番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
6-2	準工	—	60	200	70	17m2高	準防	4-2.5/4m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
6-2	準工	—	60	200	60	22m3高・低	防火	4-2.5/4m



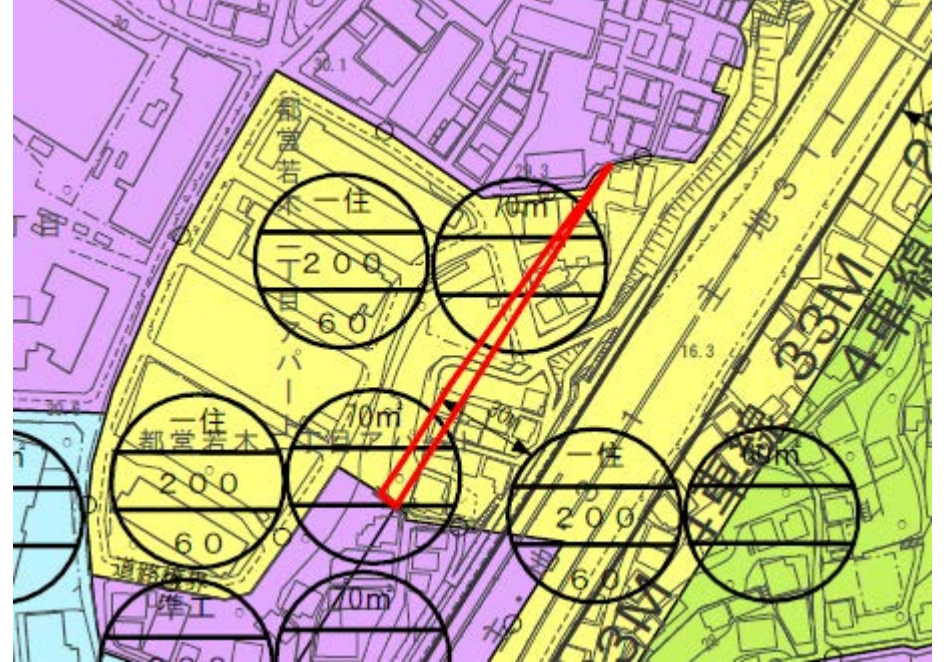
### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 地形地物の変更に伴う変更 【No. 6-3 若木二丁目25番・29番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
6-3	一住	—	60	200	70	17m2高	準防	4-2.5/4m

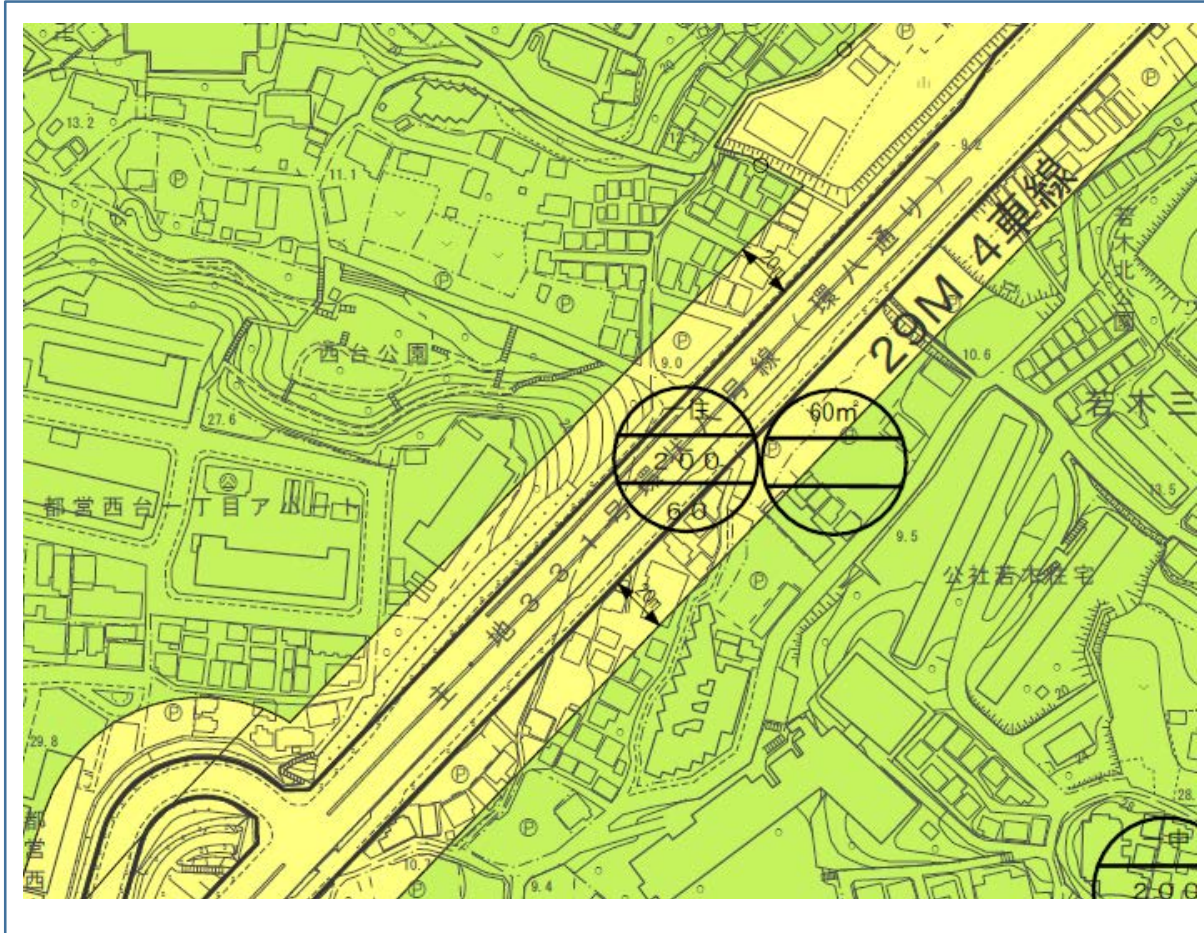
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
6-3	一住	—	60	200	60	22m3高 ・低	防火	4-2.5/4m

### 3 今回の変更箇所(素案)

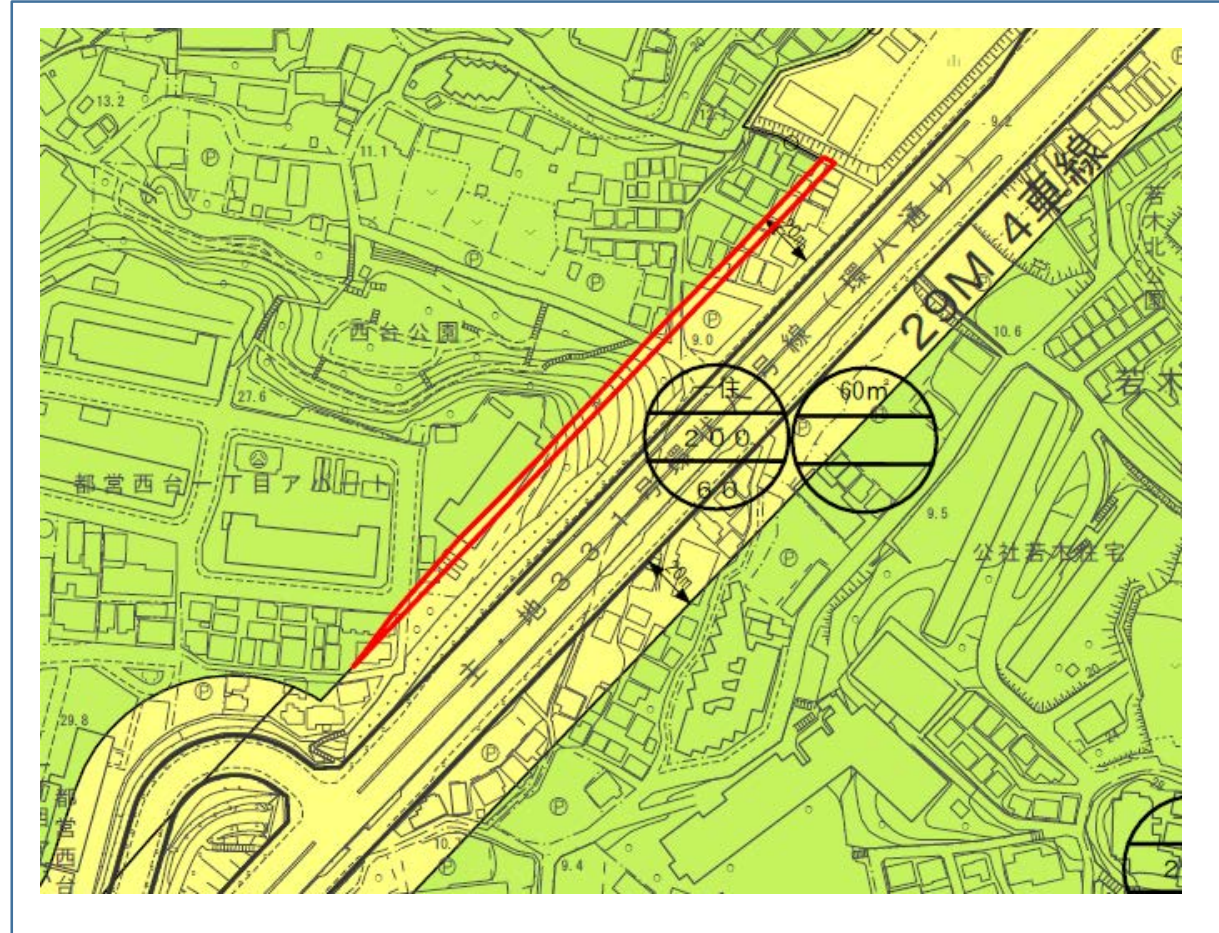
#### 地形地物の変更に伴う変更

【No. 7-1 西台一丁目9・10・14・15・16・24・25番、若木三丁目21番付近】

#### ● 現行



#### ● 変更 (素案)



No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
7-1	一中高	—	50	150	70	22m3高・低	防火	—

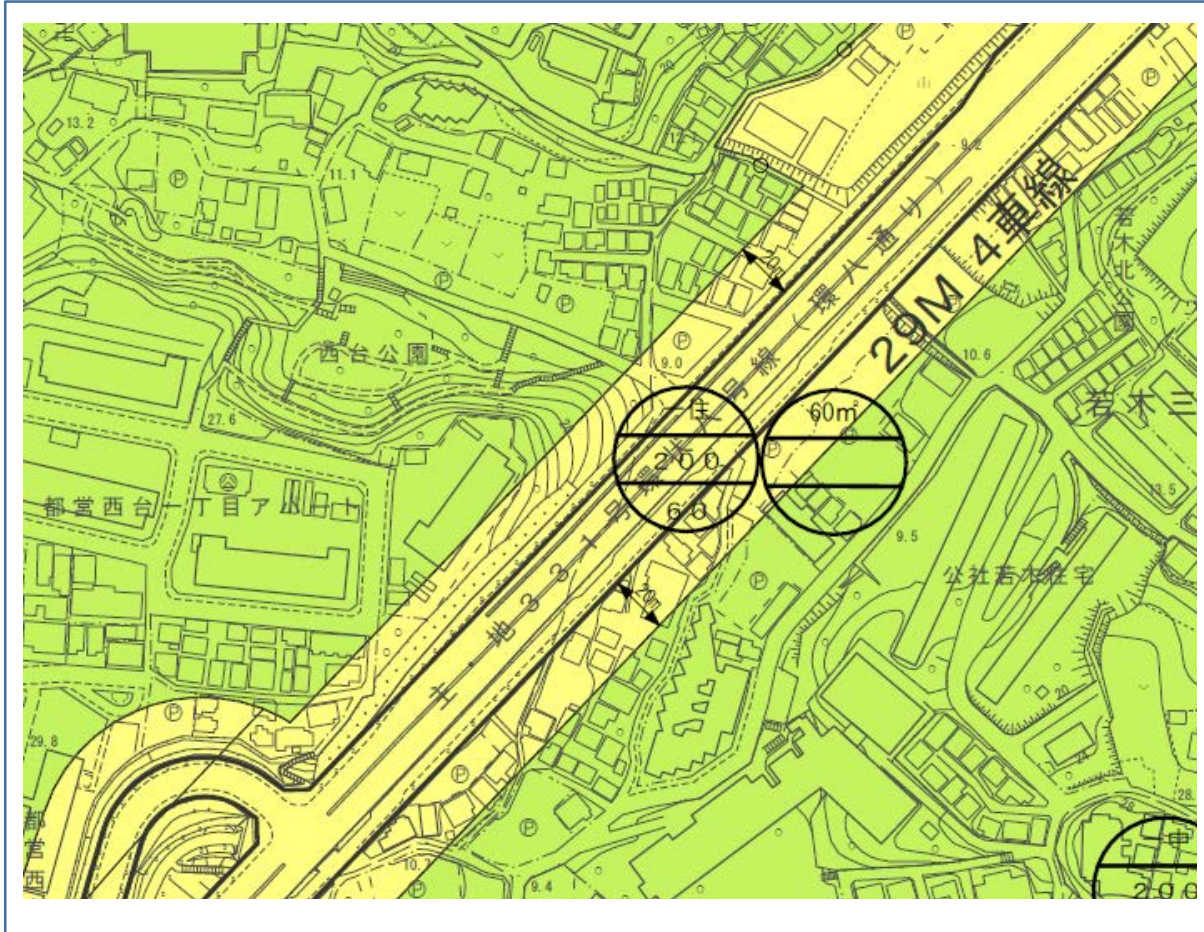
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
7-1	一住	—	60	200	60	22m3高・低	防火	4-2.5/4m

### 3 今回の変更箇所(素案)

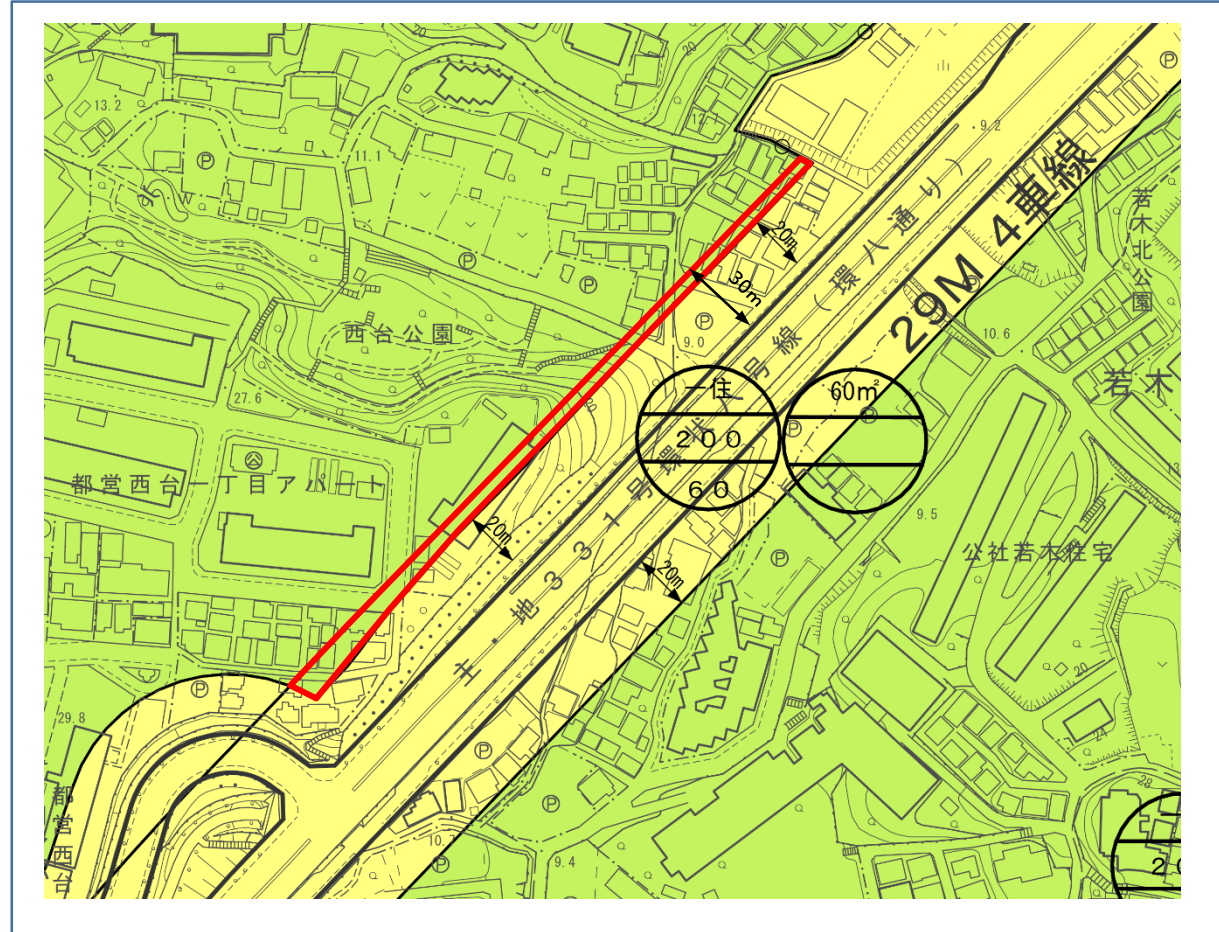
#### 地形地物の変更に伴う変更

【No. 7-2 西台一丁目9・10・14・15・16・24・25番、若木三丁目21番付近】

#### ● 現行



#### ● 変更 (素案)



No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
7-2	一中高	—	50	150	70	22m3高・低	防火	—

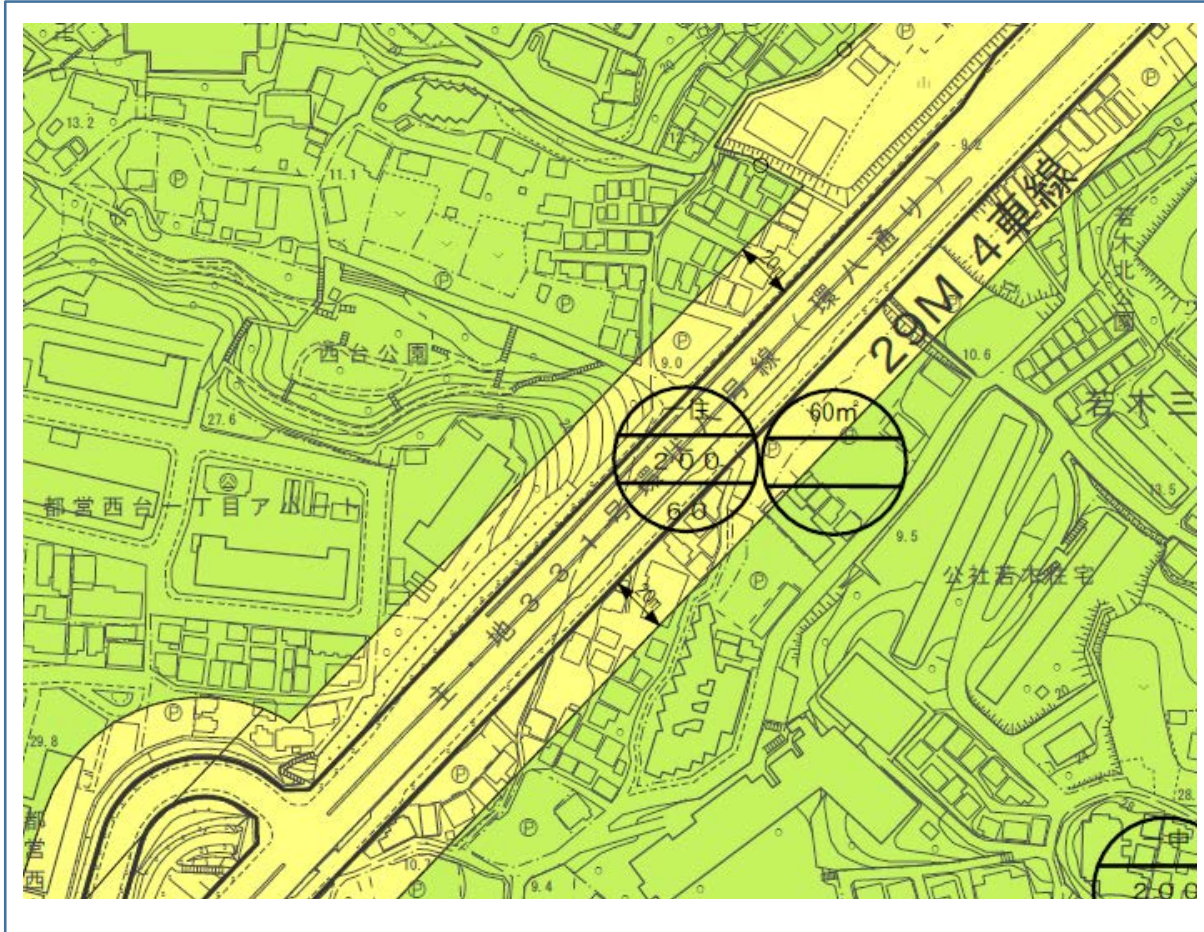
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
7-2	一中高	—	50	150	70	22m3高・低	防火	4-2.5/4m

### 3 今回の変更箇所(素案)

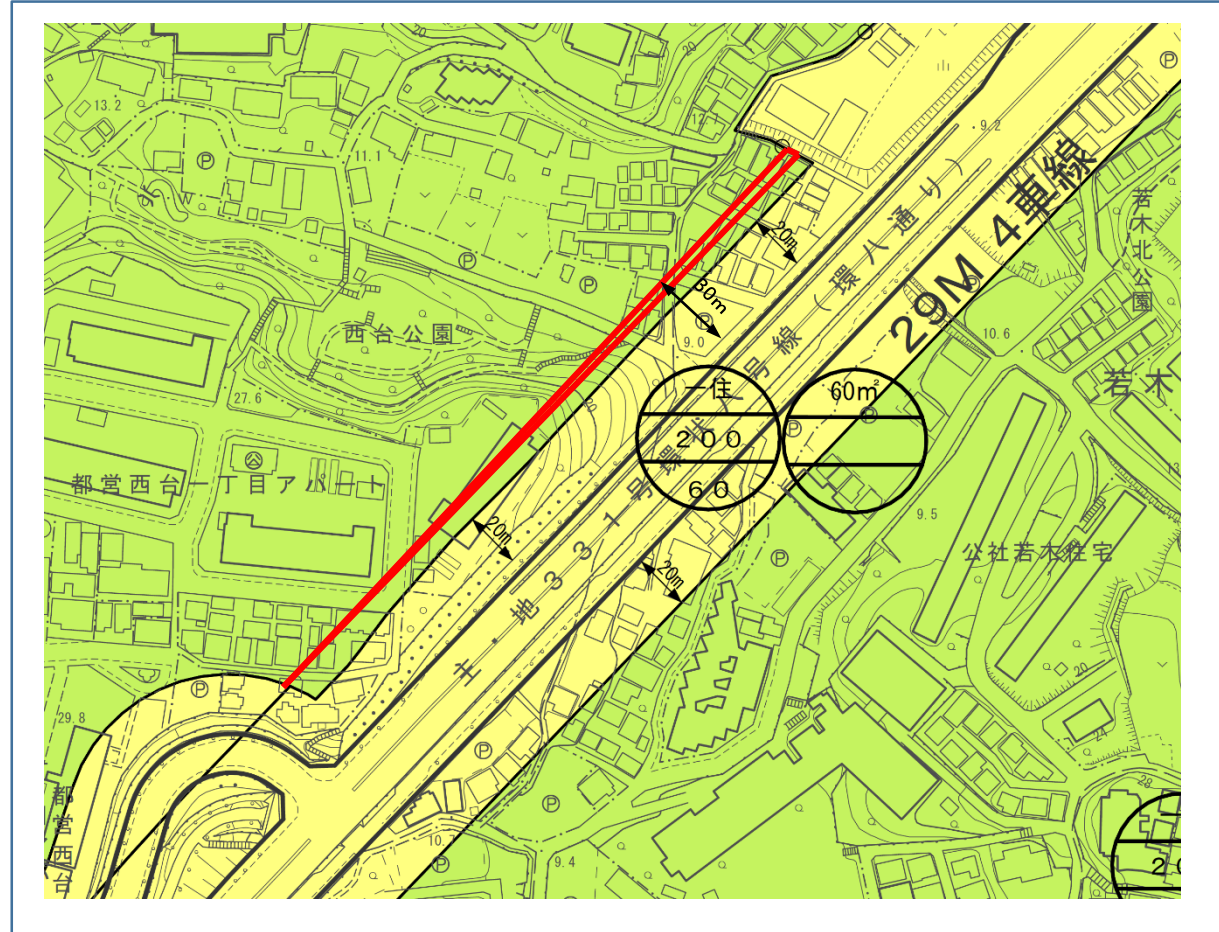
#### 地形地物の変更に伴う変更

【No. 7-3 西台一丁目9・10・14・15・16・24・25番、若木三丁目21番付近】

#### ● 現行



#### ● 変更 (素案)



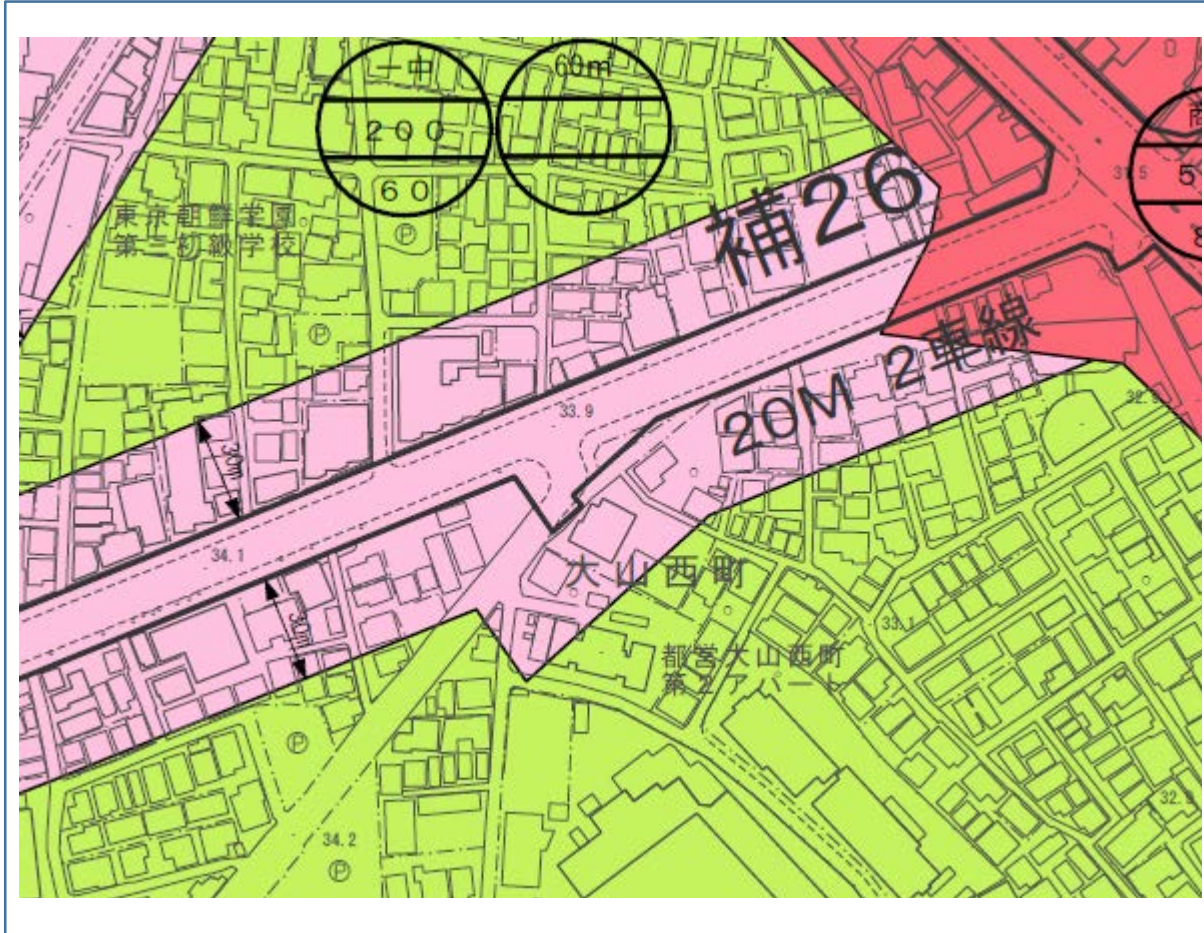
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
7-3	一中高	—	50	150	70	17m2高	準防	3-2/4m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
7-3	一中高	—	50	150	70	22m3高 ・低	防火	4-2.5/4m

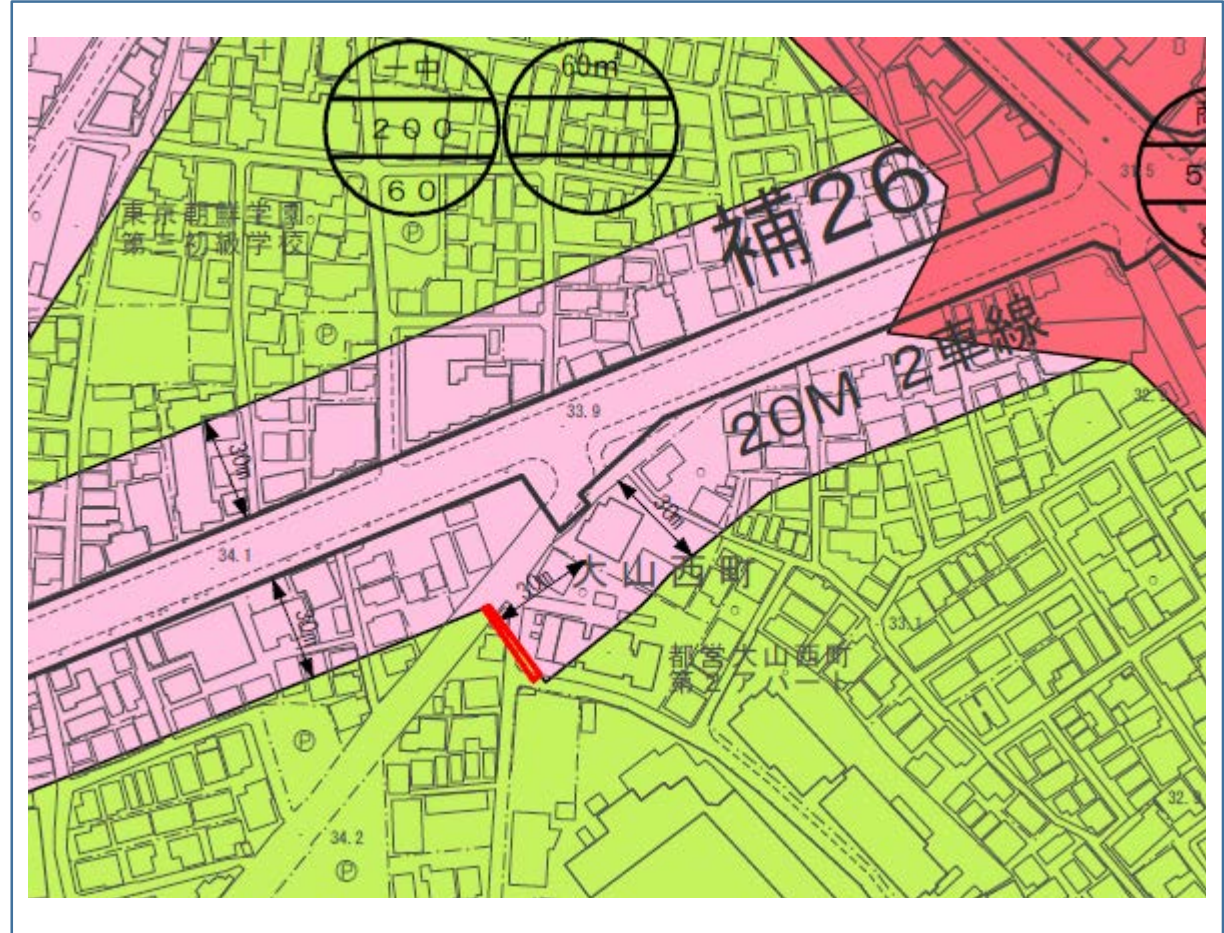
### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 地形地物の変更に伴う変更【No. 8-1 大山西町18・20番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



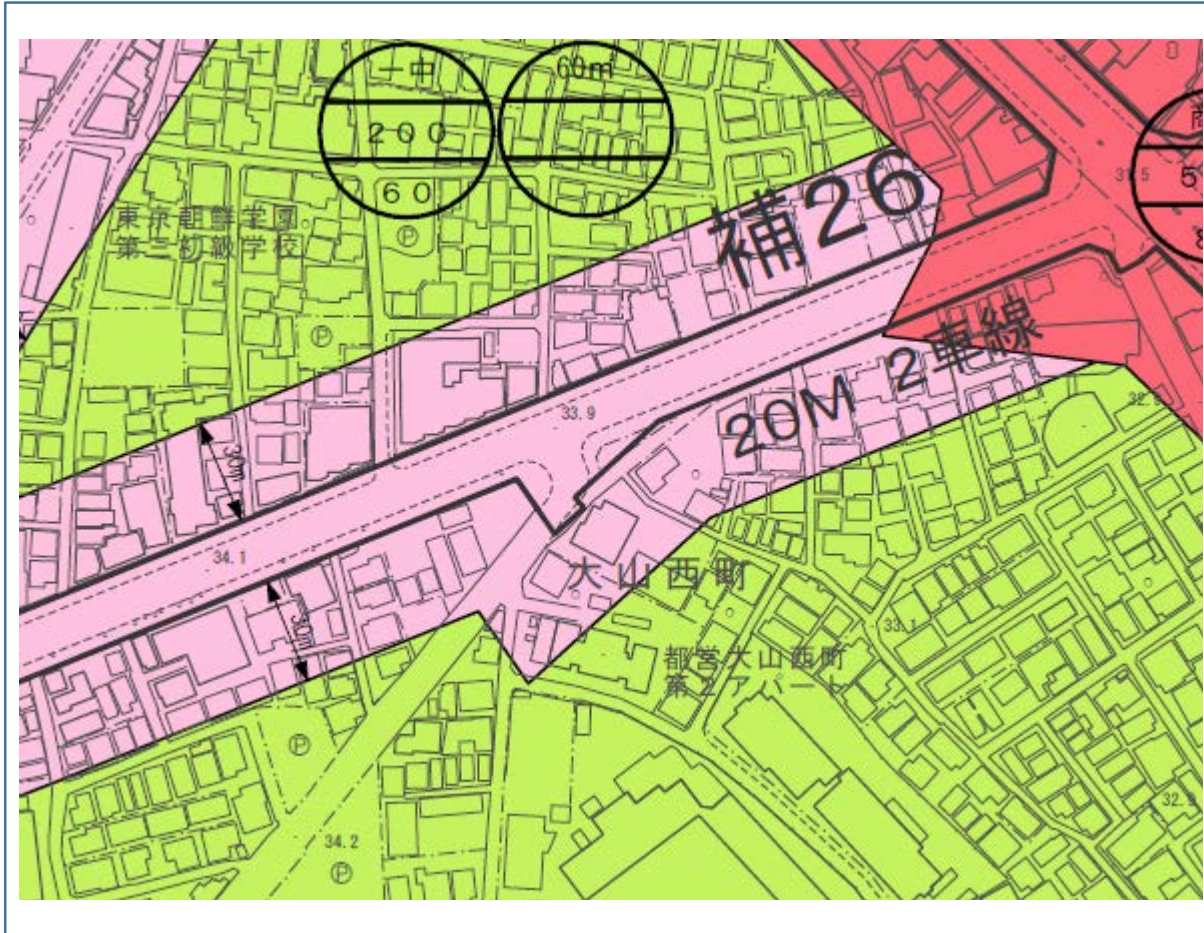
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
8-1	近商	—	80	300	60	35m3高・低	防火	5-3/4m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
8-1	一中高	—	60	200	60	22m2高	準防	3-2/4m

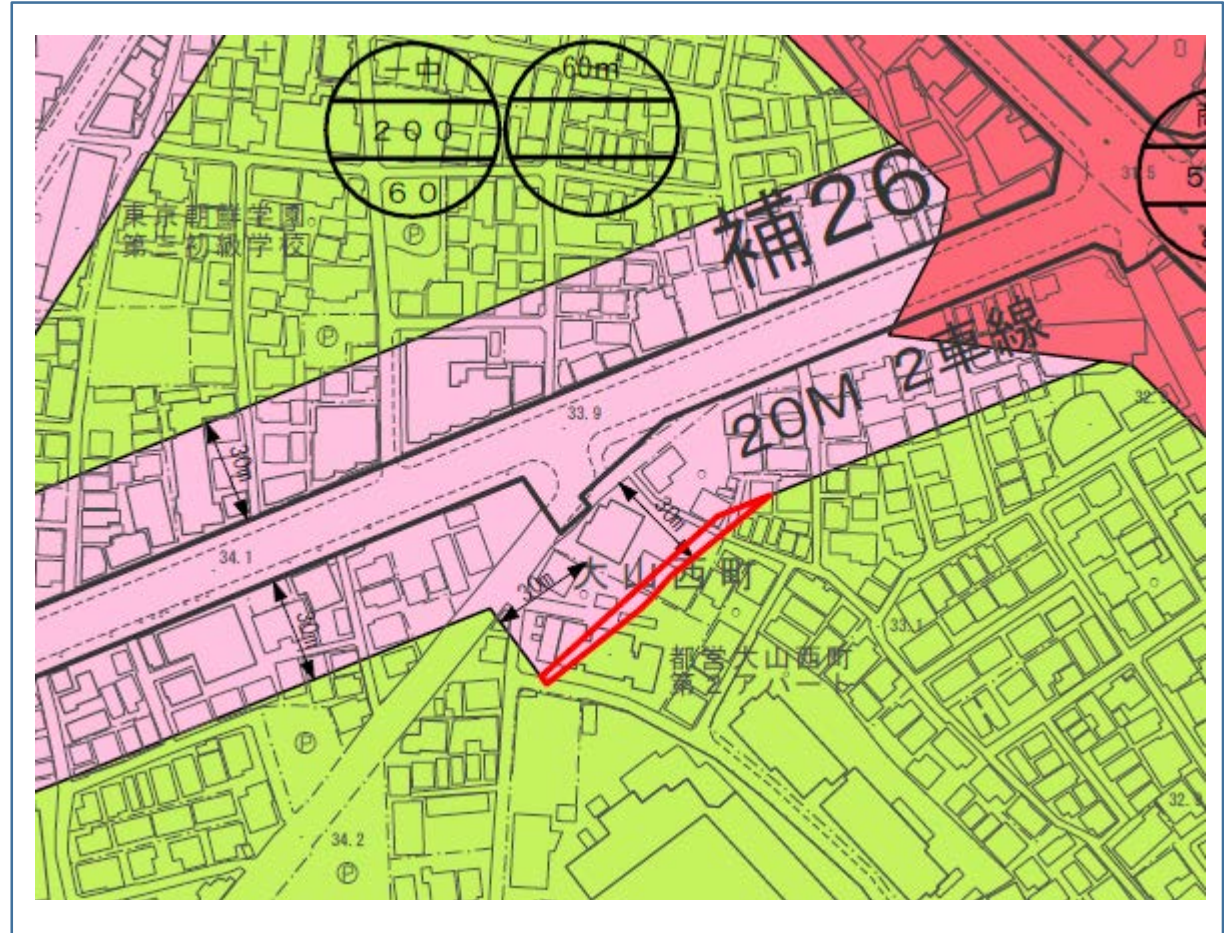
### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 地形地物の変更に伴う変更【No. 8-2 大山西町13・14・18番付近】

● 現行



● 変更 (素案)



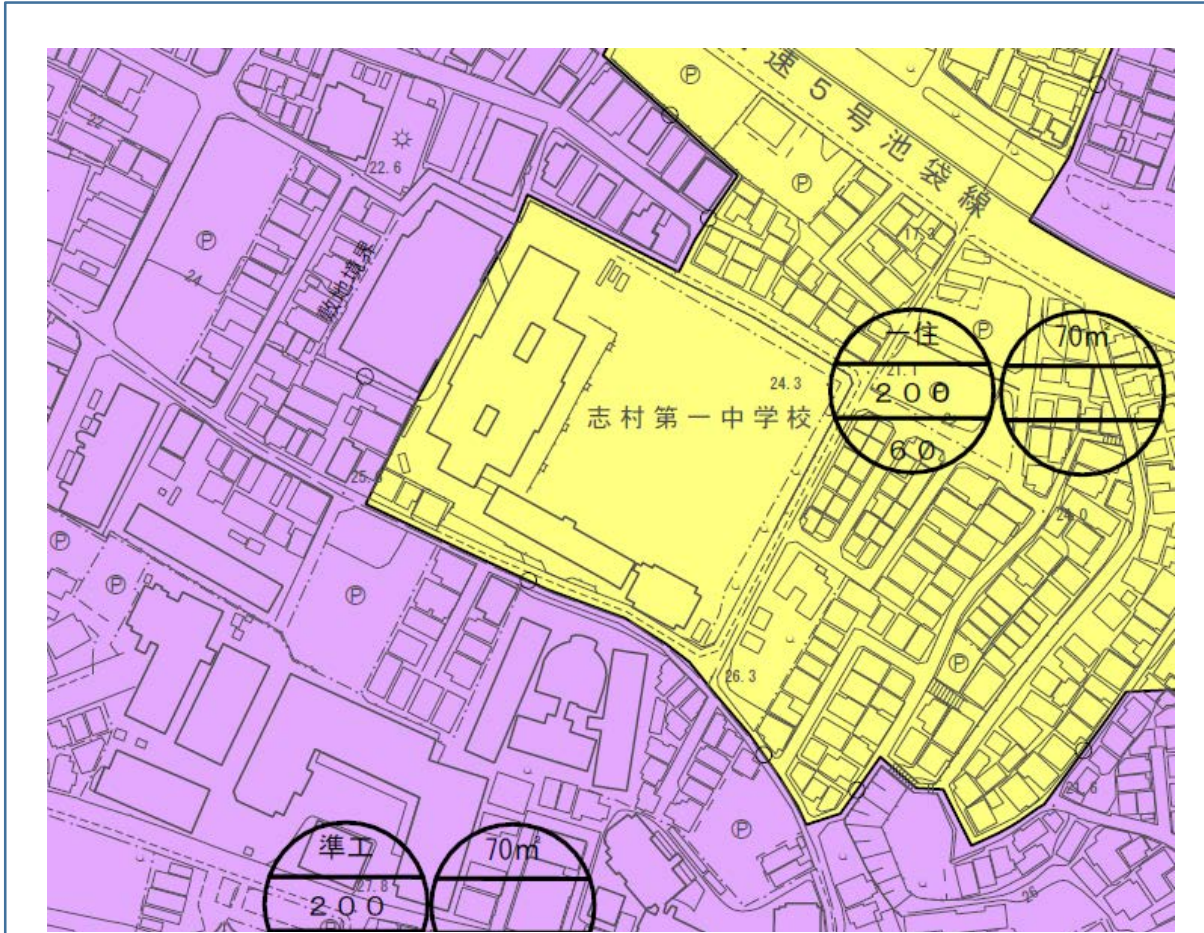
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
8-2	一中高	—	60	200	60	22m2高	準防	3-2/4m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
8-2	近商	—	80	300	60	35m3高・低	防火	5-3/4m

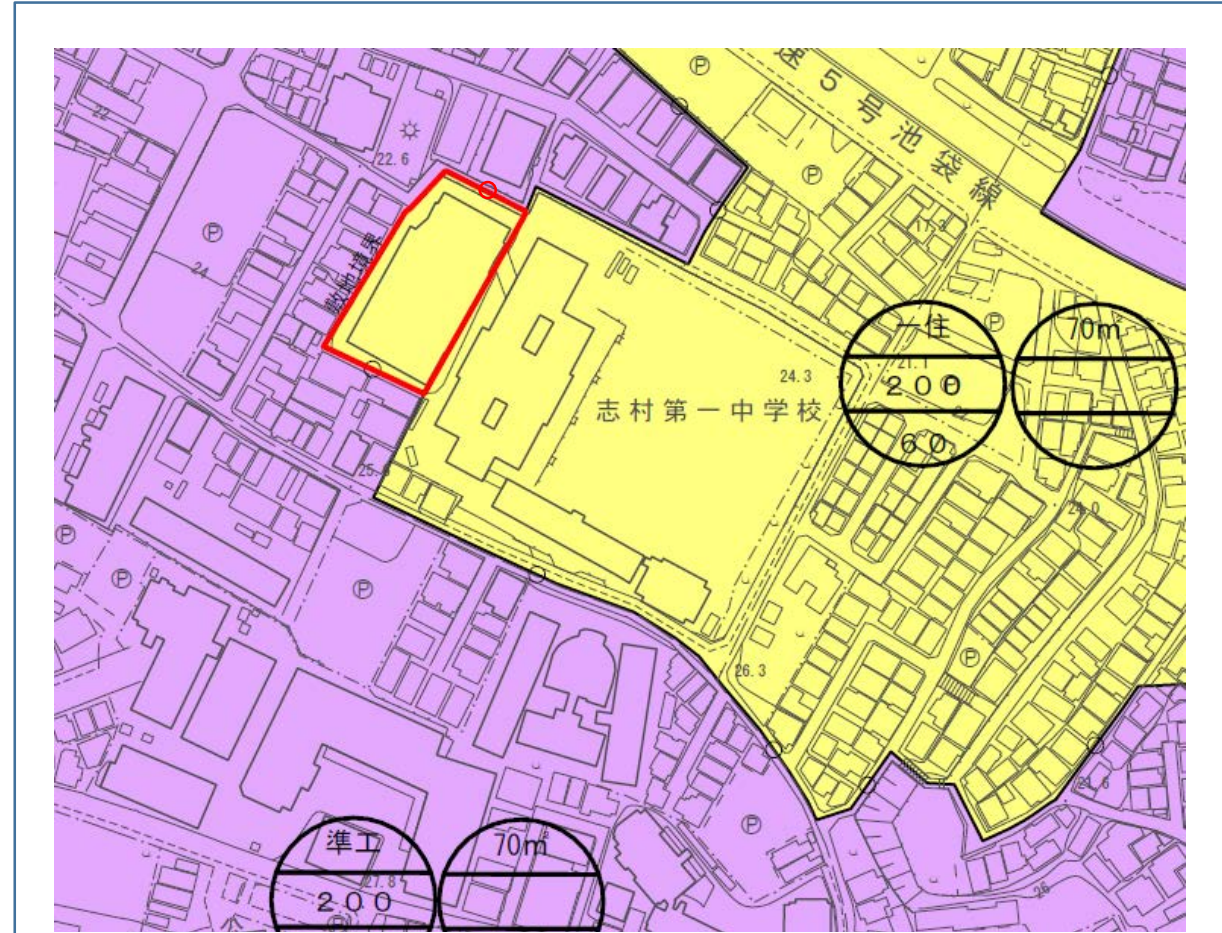
### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区【No. 9 大原町34番付近】

##### ● 現行



##### ● 変更 (素案)



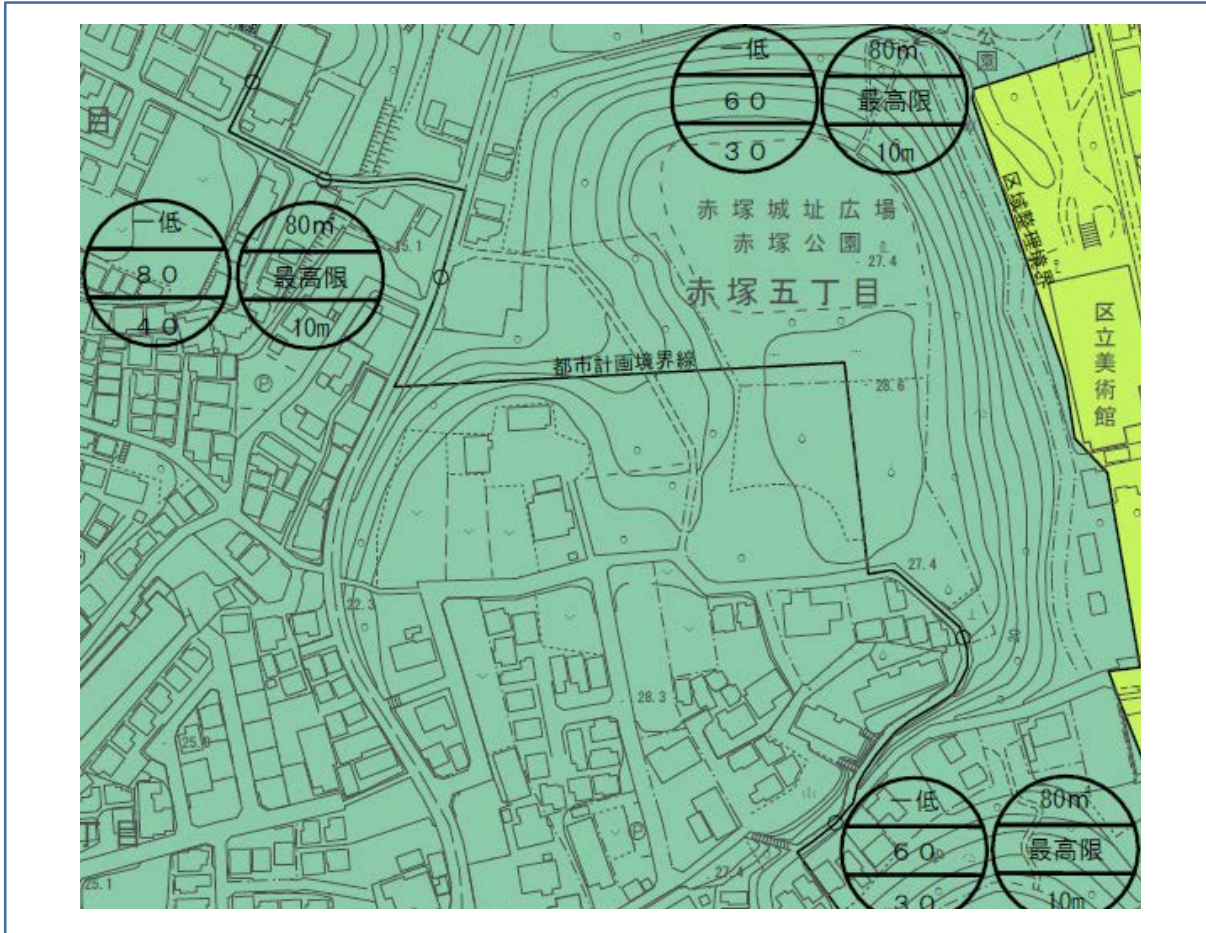
No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
9	準工	—	60	200	70	30m2高	準防	4-2.5/4m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
9	一住	—	60	200	70	30m2高	準防	4-2.5/4m

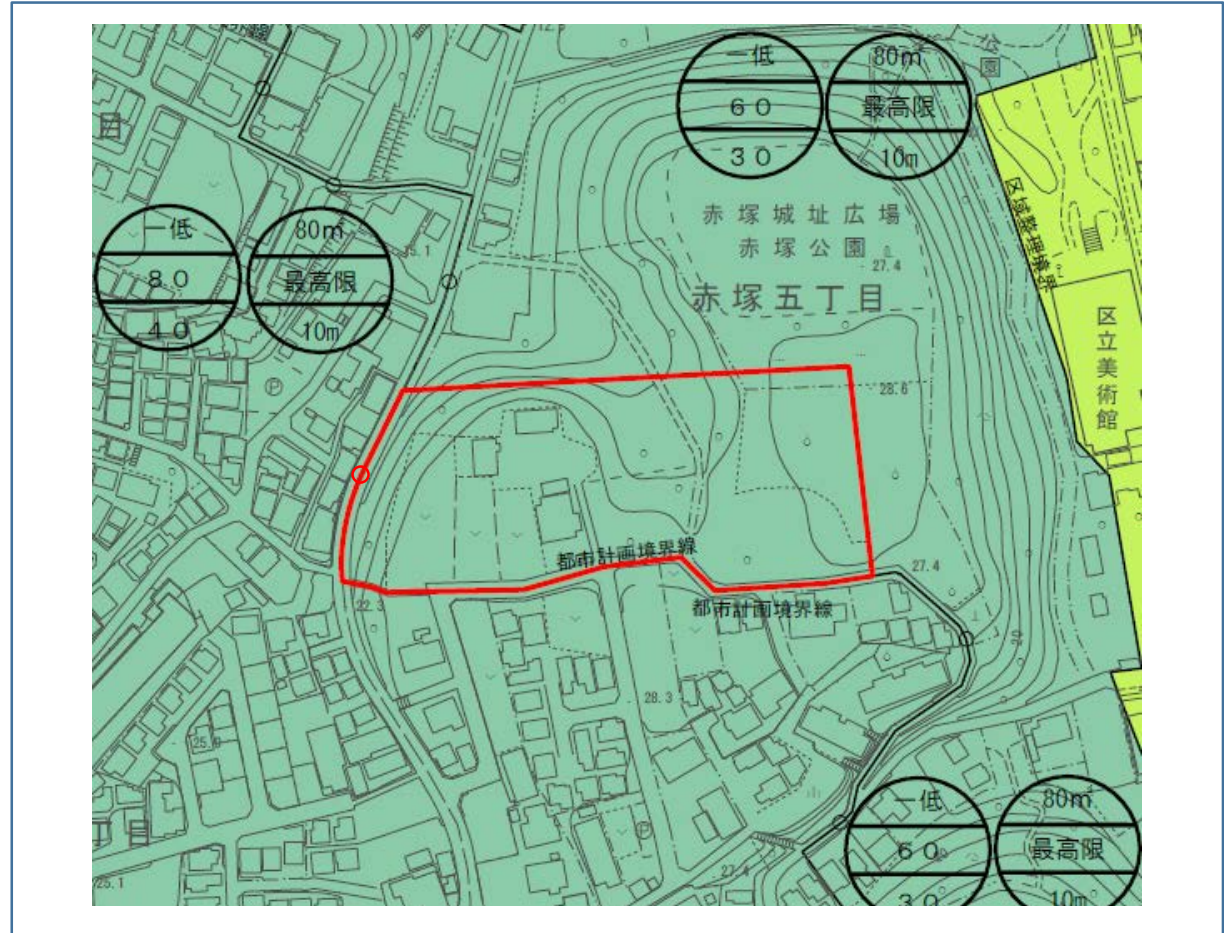
### 3 今回の変更箇所(素案)

#### 公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地 【No. 10 赤塚五丁目32・33番付近】

##### ● 現行



##### ● 変更 (素案)



No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
10	一低	—	40	80	80	1高	準防	3-2/1.5m

No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
10	一低	—	30	60	80	1高	準防	3-2/1.5m



### 3 今回の変更箇所(素案)

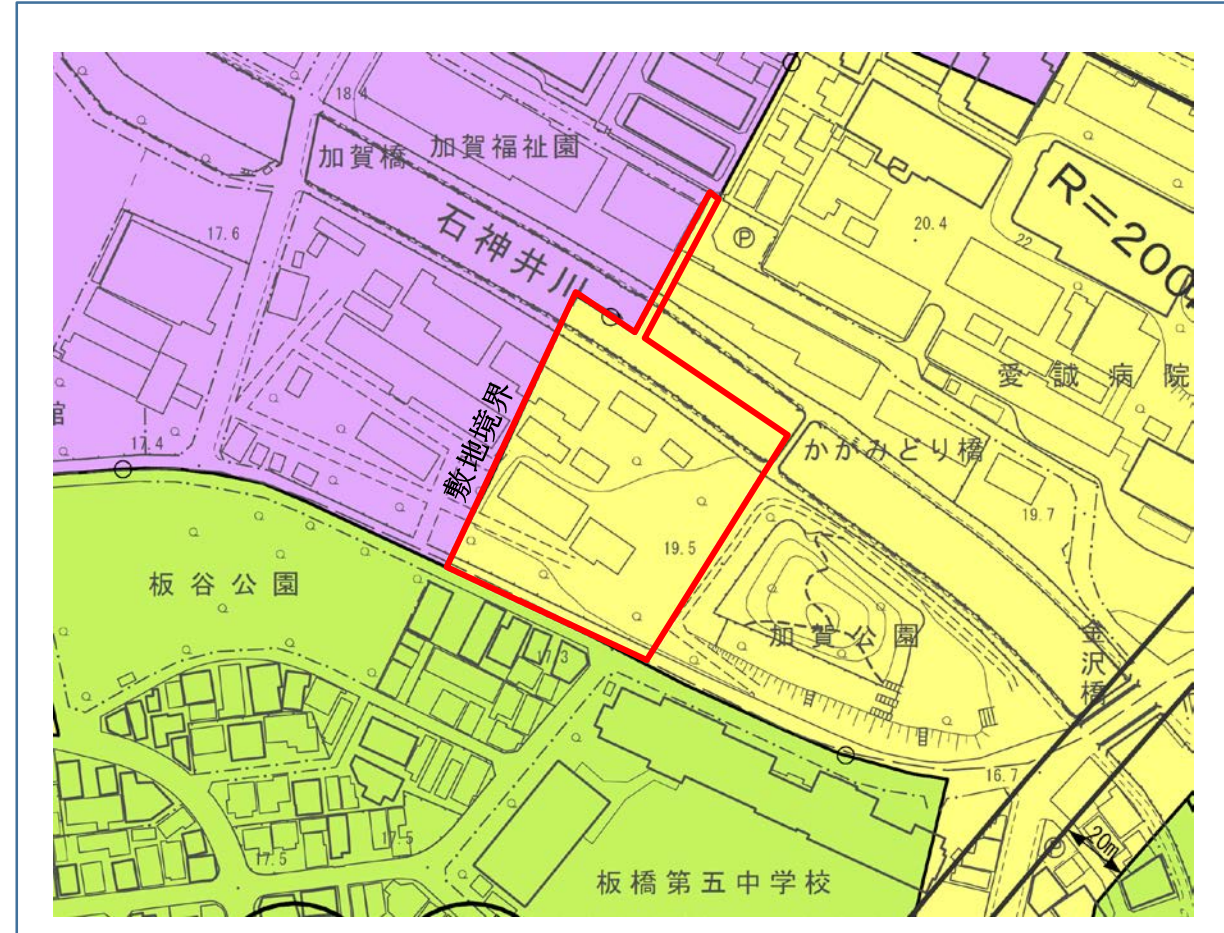
#### 公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区 【No. 11 加賀一丁目8番付近】

##### ● 現行



No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
11	準工	—	60	300	60	35m3高	準防	5-3/4m

##### ● 変更 (素案)



No.	用途	特別用途	建蔽率	容積率	最低敷地	高度	防火	日影
11	一住	—	60	300	60	35m3高	準防	5-3/4m

# ■4 今後のスケジュール

---

# 4 今後のスケジュールについて

都市計画素案説明会（各回、内容は同じです。）

日にち	時間	会場
令和3年12月3日（金）	14：30～16：00	中台地域センター（レクリエーションホール）
	19：00～20：30	きたのホール（第1レクリエーションホール）
令和3年12月4日（土）	10：00～11：30	高島平地域センター（第1洋室）
	14：30～16：00	板橋区役所（大会議室A）
令和3年12月8日（水）	14：30～16：00	ロータスホール（第2レクリエーションホール）
	19：00～20：30	前野ホール（レクリエーションホール）
令和3年12月9日（木）	14：30～16：00	向原ホール（第1洋室）
	19：00～20：30	成増アクトホール（第1洋室）

# 4 今後のスケジュールについて

---

## 今後の都市計画変更のスケジュール

- ・ 令和3年12月 区変更素案の説明会・動画配信、意見募集（板橋区）
- ・ 令和4年1月 板橋区都市計画審議会への報告（板橋区）
- ・ 令和4年3月 区変更案を東京都へ提出（板橋区）
- ・ 令和4年4月 都市計画変更案の作成（東京都）
- ・ 令和4年度 都市計画手続き（東京都及び板橋区）
- ・ 令和5年度夏 都市計画決定・告示（東京都及び板橋区）

# ■5 意見書の提出について

---

# 5 意見書の提出について

---

## 都市計画素案の縦覧期間

- ・縦覧期間：令和3年12月1日（水）～12月15日（水）
- ・縦覧場所：板橋区役所本庁舎北館5階⑮都市計画課  
※同様の内容を板橋区ホームページでも閲覧できます。

## 意見書の提出期間、方法

- ・提出期間：縦覧期間と同じ
- ・提出方法：直接または郵送、FAX、Eメール（いずれも12/15必着）  
郵送の場合 ⇨ 〒173-8501 板橋区都市整備部都市計画課 都市計画係宛て  
FAX ⇨ 03-3579-5436  
Eメール ⇨ t-tochi@city.itabashi.tokyo.jp

**ご清聴ありがとうございました。**