

## 東京都計画高度地区の変更（板橋区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
最高限度	第1種 高度地区	約192.4ha (223.3)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	10m 第1種 高度地区	約28.7ha (-)	1 建築物の高さは、10メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	17m 第1種 高度地区	約2.2ha (-)	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約0.1ha (1674.8)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	17m 第2種 高度地区	約592.8ha (-)	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	22m 第2種 高度地区	約653.9ha (-)	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	30m 第2種 高度地区	約414.3ha (-)	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

			ては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。
35m 第2種 高度地区	約 13.8ha (一)		1 建築物の高さは、35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。
第3種 高度地区	約 0.2ha (762.1)		建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 10 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 20 メートルを加えたもの以下とする。
22m 第3種 高度地区	約 11.6ha (一)		1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 10 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 20 メートルを加えたもの以下とする。
30m 第3種 高度地区	約 215.8ha (一)		1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 10 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 20 メートルを加えたもの以下とする。
35m 第3種 高度地区	約 482.5ha (一)		1 建築物の高さは、35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 10 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 20 メートルを加えたもの以下とする。
40m 第3種 高度地区	約 11.5ha (一)		1 建築物の高さは、40メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 10 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 20 メートルを加えたもの以下とする。

4.5m 第3種 高度地区	約40.4ha (-)	1 建築物の高さは、4.5メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
1.7m 高度地区	約3.2ha (-)	建築物の高さは、1.7メートル以下とする。	
2.2m 高度地区	約56.2ha (-)	建築物の高さは、2.2メートル以下とする。	
3.0m 高度地区	約135.2ha (-)	建築物の高さは、3.0メートル以下とする。	
3.5m 高度地区	約7.0ha (-)	建築物の高さは、3.5メートル以下とする。	
4.0m 高度地区	約62.1ha (-)	建築物の高さは、4.0メートル以下とする。	
4.5m 高度地区	約69.9ha (-)	建築物の高さは、4.5メートル以下とする。	
6.0m 高度地区	約40.1ha (-)	建築物の高さは、6.0メートル以下とする。	
小計	約3,033.9ha (2,660.2)		
<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第</p>			

86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。

## 2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

- (1) この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- (2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度(以下「絶対高さ制限」という。)を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、当該規定に適合しない部分を有する建築物(以下「絶対高さ制限既存不適格建築物」という)の敷地に別棟で当該規定に適合する建築物を建築する場合においては、既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。
- (3) 絶対高さ制限既存不適格建築物の増築であって、増築部分が建築面積の1/2以下かつ50㎡未満の場合には、絶対高さ制限既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。
- (4) 建築物に含まれる建築設備の部分で延べ面積に算入されないものについては絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。

## 3 地区計画等の区域内の適用の除外

都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項の規定による地区計画等の区域(以下「地区計画等」という。)又は景観法(平成16年法律第110号)第61条第1項に規定する景観地区内の建築物で、当該建築制限条例又は当該景観地区に関する建築物の高さの最高限度の内容に適合するものについては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。

## 4 区長の認定による特例

- (1) 絶対高さ制限既存不適格建築物(絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。)に関し、アからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。
  - ア 建替え後の建築物の敷地面積は、絶対高さ制限既存不適格建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。
  - イ 建替え後の建築物の高さは、絶対高さ制限既存不適格建築物の高さを超えないこと。
  - ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、絶対高さ制限既存不適格建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。
- (2) 表1に掲げる基準に適合し、市街地環境を害するおそれがないと区長が認めたものについては、同表に定める絶対高さ制限の範囲を上限として、当該建築物に係る絶対高さ制限を超えることができる。

建物用途が共同住宅の場合は、1.2倍を1.5倍、1.5倍を1.8倍とそれぞれ読み替える。この時において建物用途が共同住宅とその他の複合用途の場合は共同住宅とその他の床面積の合計の割合の比率により算定することとする。

表1 絶対高さ制限の範囲

絶対高さ制限の範囲	基準
絶対高さ制限の 1. 2倍まで	〔敷地面積〕 500平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 2メートル以上 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕 10パーセント以上
絶対高さ制限の 1. 5倍まで	〔敷地面積〕 2,000平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 4メートル以上 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕 10パーセント以上

5 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

6 区長の許可による特例

公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で区長が建築審査会の同意を得て許可したものについては絶対高さに関し当該規定は適用しない。

	種 類	面 積	建築物の高さの最低限度又は最低限度
最低限度	既決定地区	約 159.0ha (159.0)	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内的の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に付属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
	環状七号線沿道地区		
	川越街道及び補助234号線沿道地区		
	環状八号線沿道地区		
	川越街道、補助301号線及び補助302号線沿道地区		
	中山道板橋地区 補助26号線板橋地区		
小計	約 159.0ha (159.0)		
合計	約 3,188.5ha (2,819.2)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由： 板橋区にふさわしい街並みの実現を図るため、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定）新旧対照表

改正後（案）				現行			
面積欄の（ ）内は変更前を示す。				面積欄の（ ）内は変更前を示す。			
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考	種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
最高限度	第1種 高度地区	約 192.4ha (223.3)	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	最高限度	第1種 高度地区	約 223.3ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	10m 第1種 高度地区	約 28.7ha (-)	1 建築物の高さは、10メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。		第2種 高度地区	約 1674.8ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	17m 第1種 高度地区	約 2.2ha (-)	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。		第3種 高度地区	約 762.1ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 0.1ha (1674.8)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下と		小計	約 2,660.2ha	

			する。	
17m 第2種 高度地区	約592.8ha (一)	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。		
22m 第2種 高度地区	約653.9ha (一)	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。		
30m 第2種 高度地区	約414.3ha (一)	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該		

			真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	35m 第2種 高度地区	約13.8ha (-)	1 建築物の高さは、35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	第3種 高度地区	約0.2ha (762.1)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	22m 第3種 高度地区	約11.6ha (-)	1 建築物の高さは、22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつ	

			ては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	30m 第3種 高度地区	約215.8ha (一)	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	35m 第3種 高度地区	約482.5ha (一)	1 建築物の高さは、35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	

40m 第3種 高度地区	約11.5ha (一)	<p>1 建築物の高さは、40メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>	
45m 第3種 高度地区	約40.4ha (一)	<p>1 建築物の高さは、45メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>	
17m 高度地区	約3.2ha (一)	建築物の高さは、17メートル以下とする。	
22m 高度地区	約56.2ha (一)	建築物の高さは、22メートル以下とする。	
30m 高度地区	約135.2ha (一)	建築物の高さは、30メートル以下とする。	
35m 高度地区	約7.0ha (一)	建築物の高さは、35メートル以下とする。	

	40m 高度地区	約 62.1ha (-)	建築物の高さは、40メートル以下とする。	
	45m 高度地区	約 69.9ha (-)	建築物の高さは、45メートル以下とする。	
	60m 高度地区	約 40.1ha (-)	建築物の高さは、60メートル以下とする。	
	小計	約 3,033.9ha (2,660.2)		
	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項にお</p>			
	<p>1 制限の緩和</p> <p>この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 総合的設計による一団地の建築物の取扱い</p> <p>一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築、修</p>			

<p>いてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により、一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>2 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度(以下「絶対高さ制限」という。)を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、当該規定に適合しない部分を有する建築物(以下「絶対高さ制限既存不適格建築物」という)の敷地に別棟で当該規定に適合する建築物を建築する場合には、既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。</p> <p>(3) 絶対高さ制限既存不適格建築物の増築であって、増築部分が建築面積の1/2以下かつ50㎡未満の場合には、絶対高さ制限既存不適格建築物の制限値を超える部分に対しては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。</p> <p>(4) 建築物に含まれる建築設備の部分で延べ面積に算入されないものについては絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。</p> <p>3 地区計画等の区域内の適用の除外</p> <p>都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項の規定による地区計画等の区域(以下「地区計画等」という。)</p>	<p>繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>4 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、特定行政庁は、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの</p> <p>(2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>
---	--

又は景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項に規定する景観地区内の建築物で、当該建築制限条例又は当該景観地区に関する建築物の高さの最高限度の内容に適合するものについては、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。

4 区長の認定による特例

(1) 絶対高さ制限既存不適格建築物（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、アからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、絶対高さ制限に限り当該規定は適用しない。

ア 建替え後の建築物の敷地面積は、絶対高さ制限既存不適格建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。

イ 建替え後の建築物の高さは、絶対高さ制限既存不適格建築物の高さを超えないこと。

ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、絶対高さ制限既存不適格建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。

(2) 表1に掲げる基準に適合し、市街地環境を害するおそれがないと区長が認めたものについては、同表に定める絶対高さ制限の範囲を上限として、当該建築物に係る絶対高さ制限を超えることができる。

建物用途が共同住宅の場合は、1.2倍を1.5倍、1.5倍を1.8倍とそれぞれ読み替える。この時において建物用途が共同住宅とその他の複合用途の場合は共同住宅とその他の床面積の合計の割合の比率により算定することとする。

表1 絶対高さ制限の範囲

絶対高さ制限の範囲	基準
絶対高さ制限の1.2倍まで	〔敷地面積〕 500平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 2メートル以上

	〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕 10パーセント以上
絶対高さ制限の 1. 5倍まで	〔敷地面積〕 2、000平方メートル以上 〔道路及び敷地境界線から建物の外壁等の距離〕 4メートル以上 〔敷地面積に対する「空地」の面積の割合〕 10パーセント以上

5 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

6 区長の許可による特例

公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で区長が建築審査会の同意を得て許可したものについては絶対高さに関し当該規定は適用しない。

	種 類	面 積	建築物の高さの最低限度又は最低限度		種 類	面 積	建築物の高さの最低限度又は最低限度
最低 限度	既決定地区	約 159.0ha (159.0)	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 付属建築物で平屋建のもの(建築物に付属する門又はへいを含む。) (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの		既決定地区	約 159.0ha	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 付属建築物で平屋建のもの(建築物に付属する門又はへいを含む。) (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
	環状七号線沿道地区				環状七号線沿道地区		
	川越街道及び補助234号線沿道地区				川越街道及び補助234号線沿道地区		
	環状八号線沿道地区				環状八号線沿道地区		
	川越街道、補助301号線及び補助302号線沿道地区				川越街道、補助301号線及び補助302号線沿道地区		
	中山道板橋地区				中山道板橋地区		
補助26号線板橋地区	補助26号線板橋地区						
	小計	約 159.0ha (159.0)			小計	約 159.0ha	
	合計	約 3,188.5ha (2,819.2)			合計	約 2,819.2ha	

## 変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
板橋区桜川一丁目、東新町二丁目、小茂根三丁目及び小茂根五丁目各地内	第一種高度地区	10m第一種高度地区	約 ha 28.7	絶対高さ制限の追加
板橋区赤塚六丁目及び赤塚七丁目各地内	第一種高度地区	17m第一種高度地区	約 ha 2.2	絶対高さ制限の追加
板橋区高島平一丁目、高島平二丁目、高島平三丁目、高島平四丁目、高島平五丁目、三園一丁目、四葉一丁目、四葉二丁目、若木一丁目、若木二丁目、若木三丁目、常盤台一丁目、常盤台二丁目、成増一丁目、成増二丁目、成増三丁目、成増四丁目、成増五丁目、西台一丁目、西台二丁目、西台三丁目、西台四丁目、赤塚一丁目、赤塚二丁目、赤塚三丁目、赤塚四丁目、赤塚五丁目、赤塚六丁目、赤塚七丁目、赤塚八丁目、赤塚新町一丁目、赤塚新町二丁目、赤塚新町三丁目、大門、徳丸一丁目、徳丸二丁目、徳丸三丁目、徳丸四丁目、徳丸五丁目、徳丸六丁目、徳丸七丁目、徳丸八丁目、南常盤台一丁目及び富士見町各地内	第二種高度地区	17m第二種高度地区	約 ha 592.8	絶対高さ制限の追加
板橋区向原一丁目、向原二丁目、向原三丁目、幸町、高島平七丁目、高島平八丁目、高島平九丁目、坂下三丁目、三園二丁目、若木一丁目、若木二丁目、若木三丁目、舟渡一丁目、舟渡二丁目、上板橋一丁目、上板橋二丁目、上板橋三丁目、新河岸一丁目、	第二種高度地区	22m第二種高度地区	約 ha 653.9	絶対高さ制限の追加

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
新河岸二丁目、新河岸三丁目、前野町二丁目、前野町四丁目、前野町五丁目、前野町六丁目、大山西町、中台一丁目、中台二丁目、中台三丁目、東坂下一丁目、東坂下二丁目、蓮根三丁目、常盤台一丁目、常盤台二丁目、常盤台三丁目、常盤台四丁目、東新町一丁目、東新町二丁目、桜川一丁目、桜川二丁目、桜川三丁目、小茂根一丁目、小茂根二丁目、小茂根三丁目、小茂根四丁目、小茂根五丁目、東山町、大谷口北町、大谷口上町、大谷口一丁目、大谷口二丁目、南常盤台一丁目、南常盤台二丁目、南町及び富士見町各地内				
板橋区加賀一丁目、宮本町、幸町、坂下一丁目、坂下二丁目、志村一丁目、志村二丁目、志村三丁目、小豆沢一丁目、小豆沢二丁目、小豆沢三丁目、小豆沢四丁目、成増二丁目、成増三丁目、清水町、西台一丁目、西台二丁目、赤塚新町三丁目、泉町、前野町一丁目、前野町二丁目、前野町三丁目、前野町四丁目、前野町五丁目、前野町六丁目、双葉町、相生町、大原町、大和町、中丸町、中台二丁目、中台三丁目、南町、板橋四丁目、富士見町、蓮根一丁目、蓮根二丁目、蓮沼町及び若木三丁目各地内	第二種高度地区	30m第二種高度地区	約 ha 414.3	絶対高さ制限の追加

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
板橋区中台三丁目地内	第二種高度地区	35m第二種高度地区	約 ha 13.8	絶対高さ制限の追加
板橋区常盤台一丁目、常盤台二丁目、前野町一丁目、前野町二丁目、前野町六丁目、若木一丁目、若木二丁目、若木三丁目及び西台一丁目各地内	第三種高度地区	22m第三種高度地区	約 ha 11.6	絶対高さ制限の追加
板橋区宮本町、幸町、高島平一丁目、高島平二丁目、高島平三丁目、高島平七丁目、高島平九丁目、舟渡一丁目、坂下一丁目、坂下二丁目、四葉二丁目、志村三丁目、若木一丁目、小豆沢一丁目、小豆沢二丁目、小豆沢三丁目、小豆沢四丁目、小茂根一丁目、小茂根二丁目、上板橋一丁目、上板橋二丁目、上板橋三丁目、常盤台一丁目、常盤台三丁目、常盤台四丁目、成増一丁目、成増二丁目、成増三丁目、清水町、西台二丁目、西台三丁目、赤塚一丁目、赤塚二丁目、赤塚三丁目、赤塚六丁目、赤塚七丁目、前野町一丁目、前野町二丁目、前野町三丁目、前野町四丁目、前野町六丁目、大山西町、大谷口上町、大谷口北町、大谷口二丁目、中台一丁目、東山町、東新町一丁目、東新町二丁目、徳丸一丁目、徳丸二丁目、徳丸三丁目、徳丸四丁目、徳丸六丁目、徳丸七丁目、徳丸八丁目、南常盤台一丁目、南常盤台二丁目、南町、富士見町、蓮根一丁目、	第三種高度地区	30m第三種高度地区	約 ha 215.8	絶対高さ制限の追加

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
蓮根二丁目、蓮根三丁目、蓮沼町及び本町各地内				
板橋区稲荷台、栄町、加賀一丁目、加賀二丁目、熊野町、向原一丁目、幸町、高島平一丁目、高島平二丁目、高島平三丁目、高島平四丁目、高島平五丁目、高島平六丁目、高島平七丁目、高島平八丁目、高島平九丁目、坂下一丁目、坂下二丁目、坂下三丁目、桜川一丁目、桜川二丁目、桜川三丁目、三園一丁目、三園二丁目、志村二丁目、志村三丁目、若木三丁目、舟渡一丁目、舟渡二丁目、舟渡三丁目、小豆沢三丁目、小豆沢四丁目、小茂根一丁目、小茂根二丁目、小茂根三丁目、小茂根四丁目、上板橋一丁目、上板橋二丁目、常盤台一丁目、成増一丁目、成増二丁目、清水町、赤塚新町一丁目、赤塚新町二丁目、赤塚新町三丁目、双葉町、相生町、大山金井町、大山西町、大山町、大山東町、大谷口一丁目、大谷口二丁目、大谷口上町、大和町、中丸町、中台三丁目、中板橋、仲宿、東坂下一丁目、東坂下二丁目、東山町、東新町一丁目、東新町二丁目、南常盤台一丁目、南常盤台二丁目、南町、板橋一丁目、板橋二丁目、板橋三丁目、板橋四丁目、氷川町、富士見町、本町、弥生町、蓮根二丁目、蓮根三丁目、仲町及び弥生町各地内	第三種高度地区	35m第三種高度地区	約 ha 482.5	絶対高さ制限の追加

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
板橋区栄町、大山西町、大山町、大山東町、大谷口上町、大谷口北町、東山町、南常盤台一丁目、氷川町、弥生町及び徳丸二丁目各地内	第三種高度地区	40m第三種高度地区	約 ha 11.5	絶対高さ制限の追加
板橋区高島平一丁目、高島平二丁目及び高島平三丁目各地内	第三種高度地区	45m第三種高度地区	約 ha 40.4	絶対高さ制限の追加
板橋区若木一丁目及び西台四丁目各地内	—	17m高度地区	約 ha 3.2	絶対高さ制限の追加
板橋区坂下三丁目、若木一丁目、舟渡一丁目、舟渡二丁目、舟渡三丁目、小豆沢四丁目、新河岸二丁目、新河岸三丁目、西台四丁目、東坂下一丁目、東坂下二丁目及び蓮根三丁目各地内	—	22m高度地区	約 ha 56.2	絶対高さ制限の追加
板橋区高島平六丁目、高島平七丁目、坂下一丁目、坂下二丁目、坂下三丁目、三園二丁目、舟渡四丁目、小豆沢四丁目、新河岸一丁目、前野町一丁目、前野町二丁目、前野町六丁目、東坂下一丁目、東坂下二丁目及び蓮根三丁目各地内	—	30m高度地区	約 ha 135.2	絶対高さ制限の追加
板橋区坂下一丁目、小豆沢三丁目、小豆沢四丁目、東坂下一丁目、常盤台一丁目、常盤台二丁目及び南常盤台一丁目各地内	—	35m高度地区	約 ha 7.0	絶対高さ制限の追加
板橋区高島平一丁目、高島平八丁目、高島平九丁目、志村一丁目、志村二丁目、舟渡一丁目、小豆沢一丁目、小豆沢二丁目、小豆沢三丁目、上板橋一丁目、上板橋二丁目、上板橋三丁目、常盤台一丁目、常盤台二丁目、常盤台四丁目、清水町、	—	40m高度地区	約 ha 62.1	絶対高さ制限の追加

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
赤塚一丁目、赤塚二丁目、赤塚新町一丁目、泉町、双葉町、大原町、大山金井町、大山町、大山東町、大和町、中板橋、仲宿、仲町、徳丸二丁目、徳丸三丁目、南常盤台一丁目、南常盤台二丁目、板橋三丁目、富士見町、本町、弥生町、蓮根三丁目、蓮沼町及び成増三丁目各地内				
板橋区栄町、宮本町、熊野町、幸町、高島平二丁目、高島平三丁目、高島平七丁目、高島平八丁目、成増一丁目、成増二丁目、成増三丁目、清水町、泉町、大山金井町、大山西町、大山町、大山東町、大和町、中丸町、南町、板橋一丁目、板橋二丁目、板橋四丁目、本町及び蓮沼町各地内	—	45m高度地区	約 ha 69.9	絶対高さ制限の追加
板橋区大山東町、大和町、仲宿、板橋一丁目、板橋二丁目、板橋三丁目、板橋四丁目、氷川町及び本町各地内	—	60m高度地区	約 ha 40.1	絶対高さ制限の追加