

告示日：令和5年4月28日

東京都市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 190.4ha (190.5)	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。	△約 0.1ha
	10m 第1種 高度地区	約 28.7ha (28.7)	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 (2.2)	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 (0.1)	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 590.2ha (590.1)	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。	約 0.1ha
	22m 第2種 高度地区	約 652.8ha (652.8)	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 412.4ha (412.4)	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。	
	35m 第2種 高度地区	約 13.7ha (13.7)	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 (0.2)	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の以下とする。	
22m 第3種 高度地区	約 11.8ha (11.8)	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の以下とする。	
30m 第3種 高度地区	約 215.9ha (215.9)	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の以下とする。	
35m 第3種 高度地区	約 480.9ha (480.9)	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の以下とする。	
40m 第3種 高度地区	約 11.5ha (11.5)	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の以下とする。	
45m 第3種 高度地区	約 40.5ha (40.5)	1 建築物の高さは、45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の以下とする。	
17m 高度地区	約 3.2ha (3.2)	建築物の高さは、17メートル以下とする。	
22m 高度地区	約 55.5ha (55.5)	建築物の高さは、22メートル以下とする。	
30m 高度地区	約 124.6ha (124.6)	建築物の高さは、30メートル以下とする。	
35m 高度地区	約 6.8ha (6.8)	建築物の高さは、35メートル以下とする。	
40m 高度地区	約 61.4ha (61.4)	建築物の高さは、40メートル以下とする。	

	4 5 m 高度地区	約 67. 9ha (67. 9)	建築物の高さは、4 5メートル以下とする。	
	6 0 m 高度地区	約 38. 6ha (38. 6)	建築物の高さは、6 0メートル以下とする。	
	小計	約 3, 009. 3ha (3, 009. 3)		
1 制限の緩和 (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。 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。 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。 (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。 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。 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。 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。 (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つて、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限り当該規定は適用しない。	
--	---	--

	種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
最低限度	既決定地区	約 158.9ha (158.8)	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	約 0.1ha
	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			
	補助82号線板橋地区			
	小計	約 158.9 ha (158.8)		
	合計	約 3,168.2ha (3,168.1)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由 ：用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
西台四丁目及び若木一丁目各地内	17m高度地区	22m高度地区・最低限度高度地区 7m	約 0.0ha (約 120 m ²)	最低限度高度地区の追加
若木二丁目地内	17m第二種高度地区	22m第三種高度地区・最低限度高度地区 7m	約 0.0ha (約 210 m ²)	最低限度高度地区の追加
若木二丁目地内	17m第二種高度地区	22m第三種高度地区・最低限度高度地区 7m	約 0.0ha (約 250 m ²)	最低限度高度地区の追加
赤塚三丁目地内	第一種高度地区	17m 第二種高度地区	約 0.1ha	高度地区の変更
赤塚六丁目地内	第一種高度地区	17m 第一種高度地区	約 0.0ha (約 180 m ²)	高度地区の変更
前野町二丁目地内	30m 高度地区	30m 第二種高度地区	約 0.0ha (約 200 m ²)	高度地区の変更
大山西町地内	22m 第二種高度地区	35m 第三種高度地区・最低限度高度地区 7m	約 0.0ha (約 320 m ²)	最低限度高度地区の追加
大山西町地内	35m 第三種高度地区・最低限度高度地区 7m	22m 第二種高度地区	約 0.0ha (約 50 m ²)	最低限度高度地区の削除