

議案第 26 号

高島平二・三丁目周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

上記の議案を提出する。

令和 8 年 2 月 13 日

提出者 東京都板橋区長 坂 本 健

高島平二・三丁目周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、高島平二・三丁目周辺地区における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適切かつ合理的な土地利用を図り、もって適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第 2 条 この条例は、東京都市計画高島平二・三丁目周辺地区地区計画（令和 7 年板橋区告示第 322 号。以下「地区計画」という。）の区域内に適用する。

(用途の制限)

第 3 条 地区計画の計画図 1-1 に表示する地区（以下「計画地区」という。）の区域内においては、次の各号に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 6 項各号に定める店舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの
- (2) 風営法第 2 条第 9 項に定める店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの
- (3) 風営法第 2 条第 11 項に定める特定遊興飲食店営業の用途に供す

るもの

- (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの
- (5) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第203号線（けやき通り）に面する建築物の地上1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿若しくは倉庫業を営む倉庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口、エントランスホールその他これらに類するもの又は敷地の形態上若しくは用途上やむを得ないと区長があらかじめ認定したものはこの限りでない。

（建蔽率の最高限度）

第4条 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、各計画地区においては、10分の5以下でなければならない。

- 2 前項の規定の適用については、法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては前項に定める数値に10分の1を加えたものをもって同項に定める数値とし、法第53条第3項第1号及び第2号に該当する場合又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては前項に定める数値に10分の2を加えたものをもって同項に定める数値とする。

（敷地面積の最低限度）

第5条 建築物の敷地面積は、計画地区のうち再整備地区1においては、2,000平方メートル以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所、バス停留所の上屋、公共用歩廊、公衆電話所、防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地には、適用しない。

- 2 前項本文の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項本文の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項本文の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷

地として使用する場合には、同項本文の規定は、適用しない。
ただし、前項本文の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項本文の規定に適合するに至った土地については、この限りでない。

- 3 次の各号のいずれかに該当する土地のうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の5第11項第1号に掲げる土地以外のもので、第1項本文の規定に適合しなくなるもの又は前項本文の規定の適用がなくなるものについては、当該土地を同項本文に規定する土地とみなす。
- (1) 公共施設（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項に規定する公共施設をいう。以下同じ。）の整備又は法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により、建築物の敷地面積が減少した土地の全部を一の敷地として使用する場合は土地
 - (2) 公共施設の整備又は法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により代替地として譲り受けた土地
- 4 第2項本文の規定に該当する場合で、所有権その他の権利に基づいて当該土地の面積を増加させて新たに一の敷地として使用するとき、第1項本文の規定に適合しないときは、第2項本文に規定する土地とみなす。

（壁面の位置の制限）

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の位置の制限は、別表左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表右欄に定めるとおりとする。

- 2 前項の規定に満たない距離にある建築物又は建築物の各部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、同項の規定は、適用しない。
- (1) 地区計画の決定の告示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前項の規定に適合しない部分
 - (2) 公共用歩廊、落下物防止のための庇等

- (3) 共同住宅又は地下駐車場の出入口、駐輪場その他の広場空間の効用を高める小規模な建築物
- (4) バス停留所の上屋その他道路の上空に設けられる建築物であって、道路の交通に支障がないもの
- (5) 前各号に掲げるもののほか、区長が公益上又は安全上支障がないとあらかじめ認定したもの

(高さの最高限度)

第7条 建築物の高さは、計画地区の再整備地区1においては、110メートル以下でなければならない。

- 2 前項の規定による建築物の高さには、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、12メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合等の措置)

第8条 建築物の敷地が第3条又は第5条第1項の規定による制限を受ける地区計画の区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する地区計画の区域又は計画地区内の建築物に関する規定を適用する。

- 2 建築物の敷地が第4条の規定による制限を受ける地区計画の区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、同条に規定する最高限度を、法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率の最高限度とみなして、同条第2項の規定を適用する。

- 3 建築物の敷地が第6条第1項又は前条第1項の規定による制限を受ける地区計画の区域の内外又は計画地区の2以上にわたる場合においては、地区計画の区域又は各計画地区内に存する当該建築物の部分についてそれぞれ当該規定を適用する。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第9条 法第86条第1項の規定に基づき認定を受けた一団地内に2以上の構えを成す建築物又は同条第2項の規定に基づき認定を受けた一

定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として建築された建築物については、第4条及び第5条第1項の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

2 前項の規定は、法第86条の2第1項の規定に基づき認定を受けた建築物について準用する。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第3条第2項の規定により第3条及び第6条第1項の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、当該建築物の既存部分のうちこれらの規定に適合しない部分に対しては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条及び第6条第1項の規定は、適用しない。

(用途の変更に対するこの条例の準用)

第11条 法第3条第2項の規定により第3条、第6条第1項及び第7条第1項の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合には、法第87条第3項の規定にかかわらず、第3条、第6条第1項及び第7条第1項の規定を準用しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第12条 区長がこの条例の各規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認め、又は地区計画の区域及びその周辺の地域における土地利用の状況等からみて当該地区計画の区域における良好な市街地の環境の形成若しくは維持を図る上で支障がないと認めて許可した建築物又は建築物の敷地については、その許可の範囲内において、当該規定は、適用しない。

2 前項の規定による許可を受けようとする者は、区長に対し、許可の申請をしなければならない。

3 区長は、第1項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、法第78条の規定に基づく東京都板橋区建築審査会の同意を得な

なければならない。

4 区長は、第3条の規定による制限に係る許可をする場合においては、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による聴聞を行わなければならない。

5 区長は、前項の規定により聴聞を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに聴聞の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

(許可申請手数料)

第13条 前条第1項の規定による許可を受けようとする者は、許可申請の際、手数料を納めなければならない。

2 前項に規定する手数料の額は、第3条、第4条、第5条第1項、第6条第1項及び第7条第1項の規定に係る許可ごとに、16万円とする。

3 区長は、国又は地方公共団体から申請があったとき、その他区長において特別の理由があると認めるときは、前項の手数料を減額し、又は免除することができる。

(委任)

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、板橋区規則で定める。

(罰則)

第15条 次の各号のいずれかに該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

(1) 第3条又は第5条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主（建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第5条第1項の規定に違反することとなった場合においては、当該敷地の所有者、管理者又は占有者）

(2) 第4条、第6条第1項又は第7条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）

(3) 法第 87 条第 2 項において準用する第 3 条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第 2 号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前 2 項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第 1 項の罰金刑を科する。

付 則

この条例は、令和 8 年 5 月 31 日から施行する。

別表（第 6 条関係）

計画地区の区分	壁面の位置の制限
再整備地区 1	地区計画の計画図 3 に示す 2 号壁面又は 3 号壁面が定められている敷地においては、外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は 4 メートル以上とする。ただし、2 号壁面においては、地盤面から高さ 30 メートルを超える部分の外壁等の面から道路境界線までの距離は 8 メートル以上とする。
再整備地区 2 及びプロムナード地区	地区計画の計画図 3 に示す 1 号壁面が定められている敷地においては、外壁等の面から道路境界線又は地区計画の計画図 2 に示す区画道路 1 号の境界線までの距離は 2 メートル以上とする。

（提案理由）

高島平二・三丁目周辺地区地区計画における敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、条例を制定する必要がある。