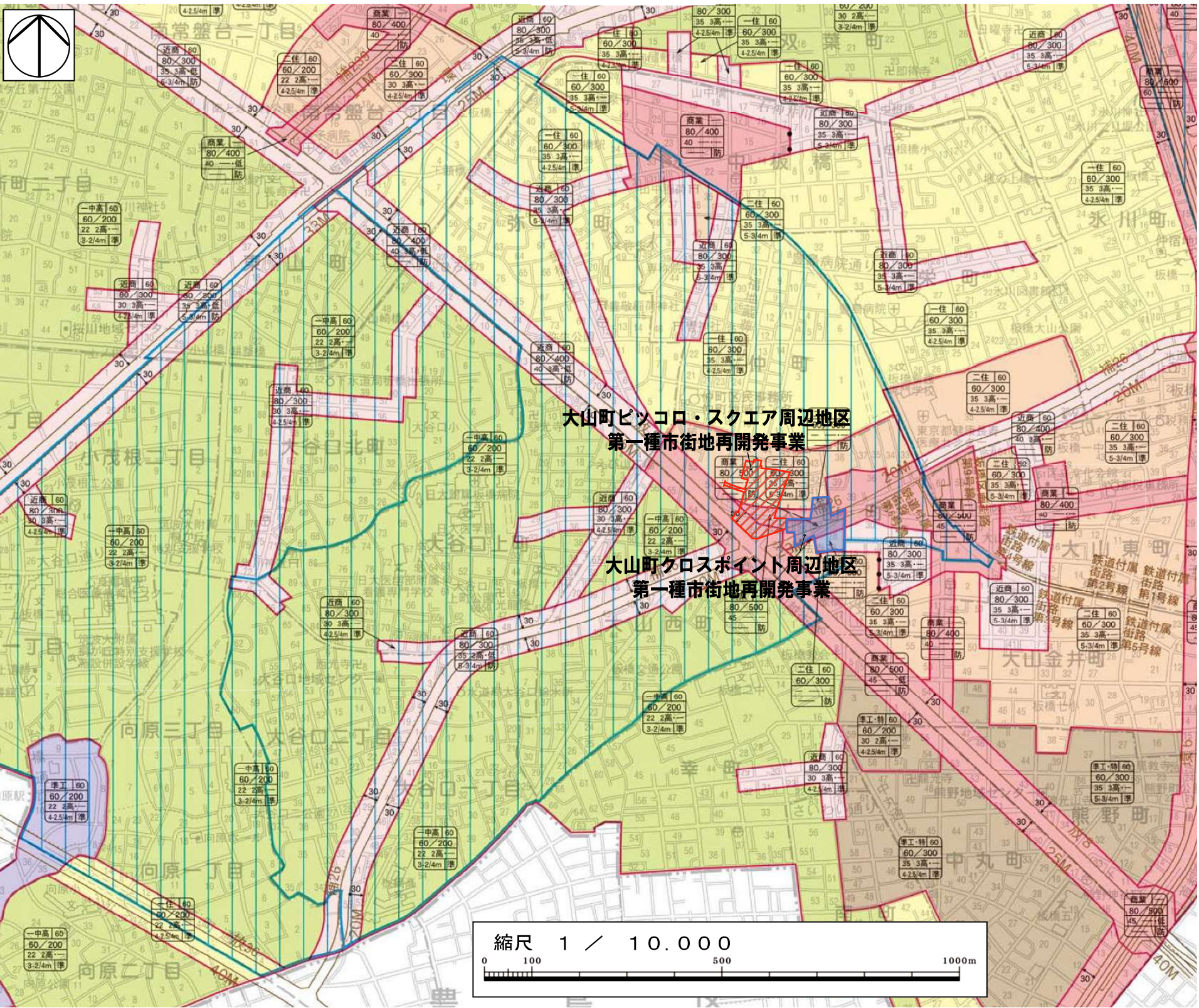


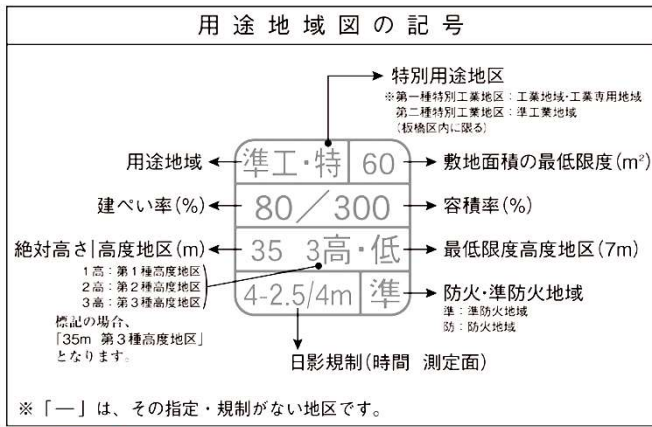
東京都市計画第一種市街地再開発事業 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業 総括図



第一種市街地再開発事業の変更予定区域
・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
第一種市街地再開発事業（面積約1.3ha）

既存の第一種市街地再開発事業の区域

用途地域	
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)

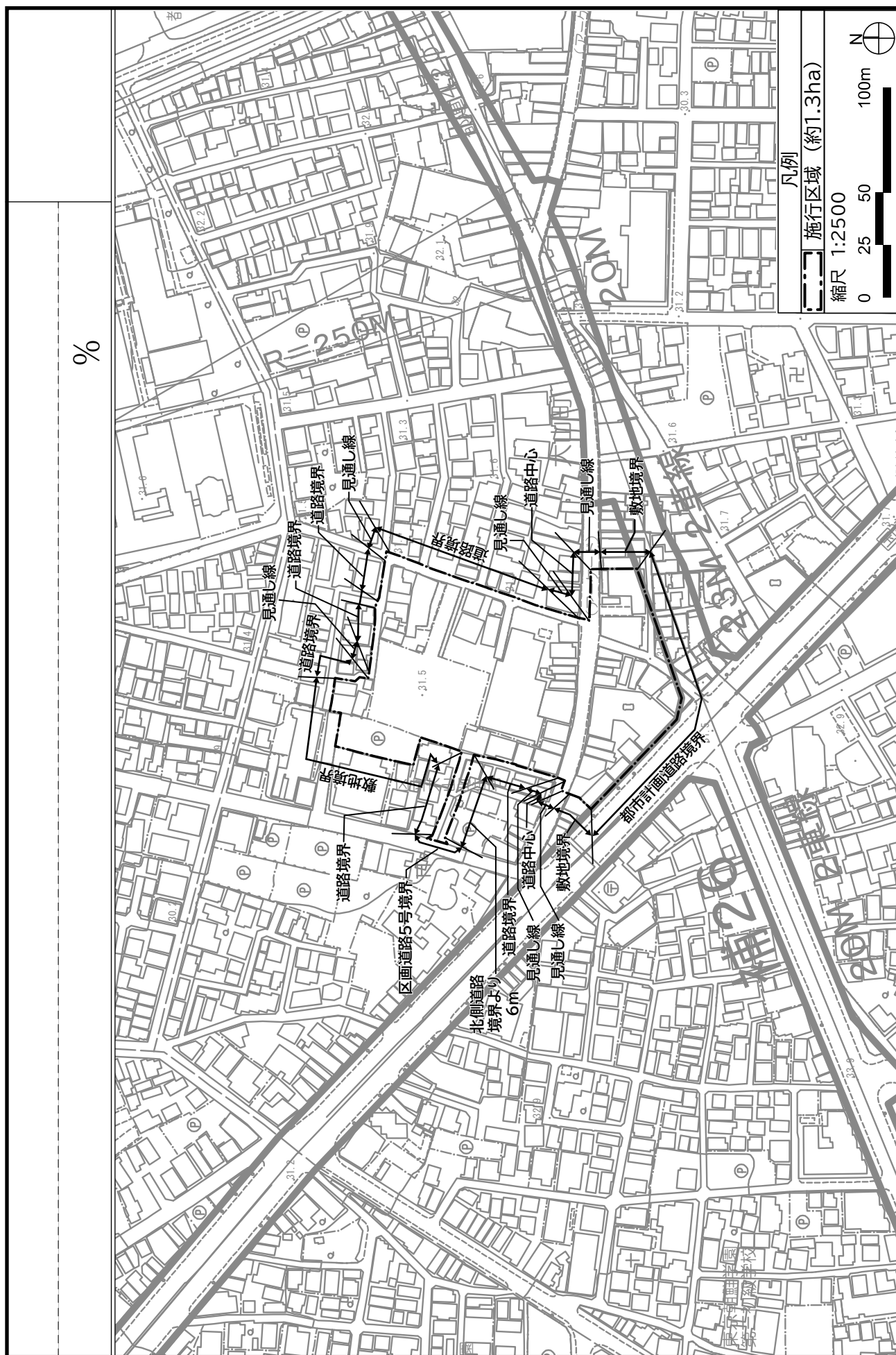


新たな防火規制区域
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

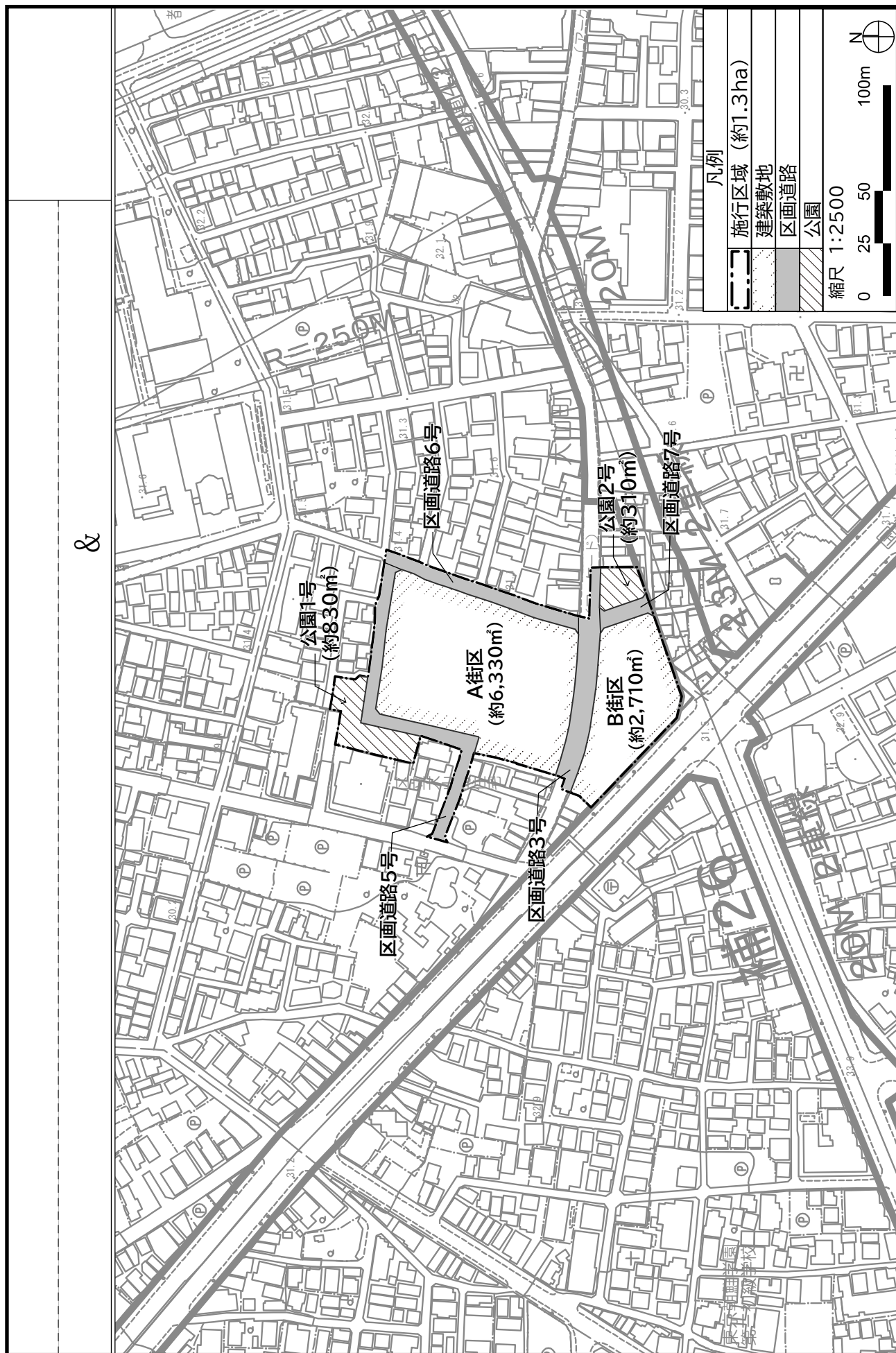
本図は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区(特別工業地区)、日影規制、新たな防火規制区域を示したものです。併せて、都市計画道路の概略を下記のとおり、示しています。

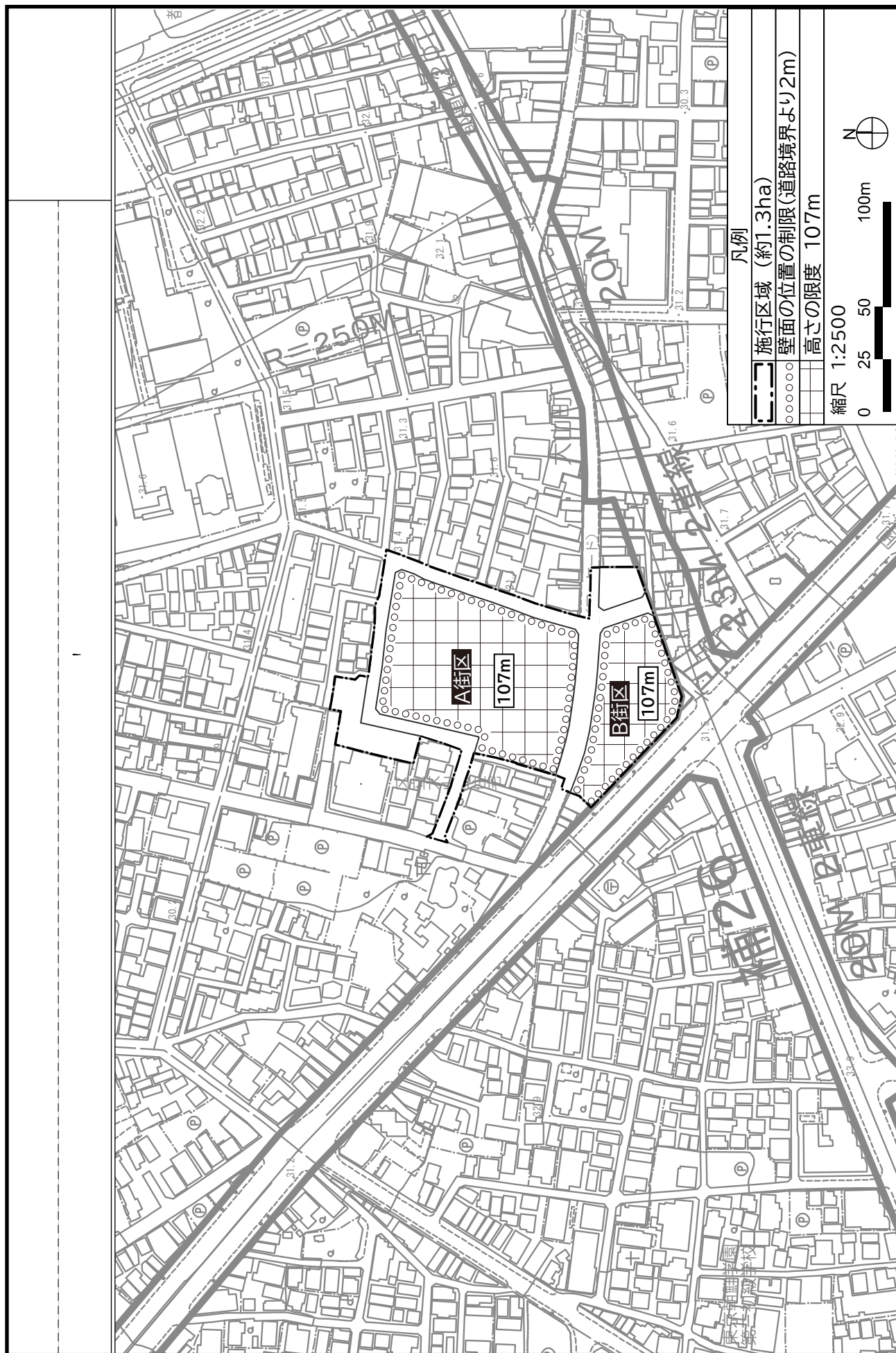
補82 ←都市計画道路の名称
15M ←都市計画道路の計画幅員

用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線(都市計画道路がある場合は原則として計画線)から20mです。30mのものは、←→30mの表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は(・・・)の表示があります。



&





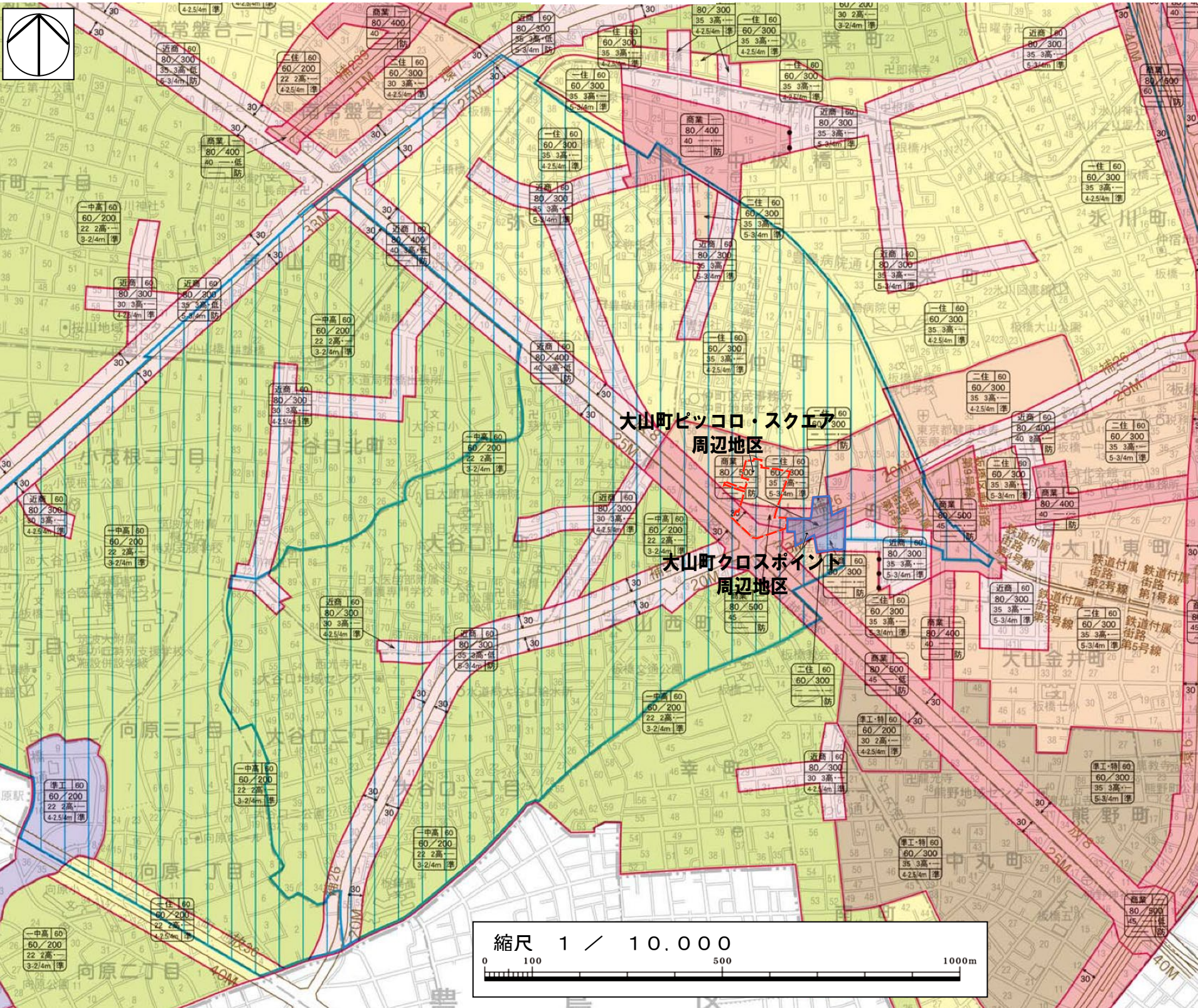
東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（板橋区決定）（原案）
都市計画大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約 1.3 ha					
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅員	延長	面積	備 考
		区画街路	区画道路 3 号 (都道 420 号鮫洲大山線)	8m～10m 〔一部 4m～5m〕	約 105m		既設、一部拡幅
			区画道路 5 号	6m	約 170m		一部拡幅、一部新設
			区画道路 6 号 (板橋区特別区道第 1920-2 号線)	6m	約 90m		拡幅
	公園	区画道路 7 号	8m	約 25m		新設	
建築物の整備	公 園	公園	公園 1 号 公園 2 号			約 830 m ² 約 310 m ²	新設 (歩行者空間を確保する) 新設 (歩行者空間を確保する)
	街区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※1		備考
	A	約 4, 000 m ²	約 42, 660 m ² (約 27, 980 m ²)	住宅、店舗、駐車場	107m		※1 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 1／8 以内の場合において、その部分の高さは、5 m までは当該建築物の高さに算入しない。
	B	約 1, 530 m ²	約 28, 460 m ² (約 20, 320 m ²)	住宅、店舗、駐車場	107m		
	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
建築敷地の整備	A	約 6, 330 m ²	・道路境界から壁面の位置を 2.0m 後退し、歩道状空地を確保する。				
	B	約 2, 710 m ²	・ A 街区の東側に広場状空地 (約 880 m ²)、西側に広場状空地 (約 110 m ²) を整備する。 ・ B 街区の東側に広場状空地 (約 150 m ²)、西側に広場状空地 (約 490 m ²) を整備する。				
住宅建設の目標	戸数			面積		備考	
	約 560 戸			約 43, 350 m ²		建築基準法第 5 2 条第 6 項による共同住宅の共用廊下等の面積を除く。	
参 考	地区計画区域 (大山駅西地区) 内にあり。高度利用地区 (大山町ピッコロ・スクエア周辺地区) 内にあり。						

「施行区域、公共施設及び街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、補助第 26 号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指すため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うものである。

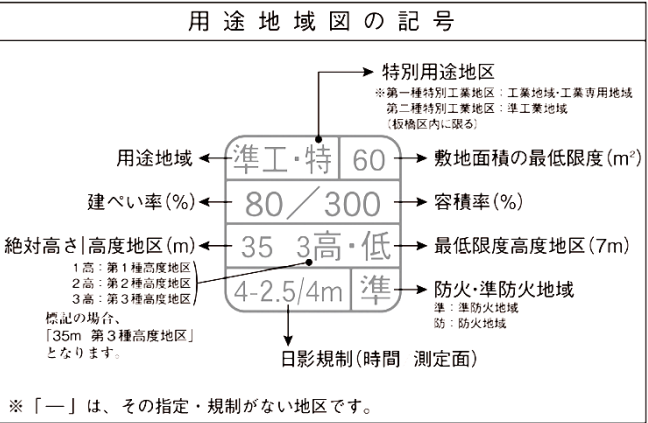
東京都市計画高度利用地区 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 総括図



高度利用地区の変更予定区域
・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
(面積約1.3ha)

既存の高度利用地区の区域

用途地域	
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)

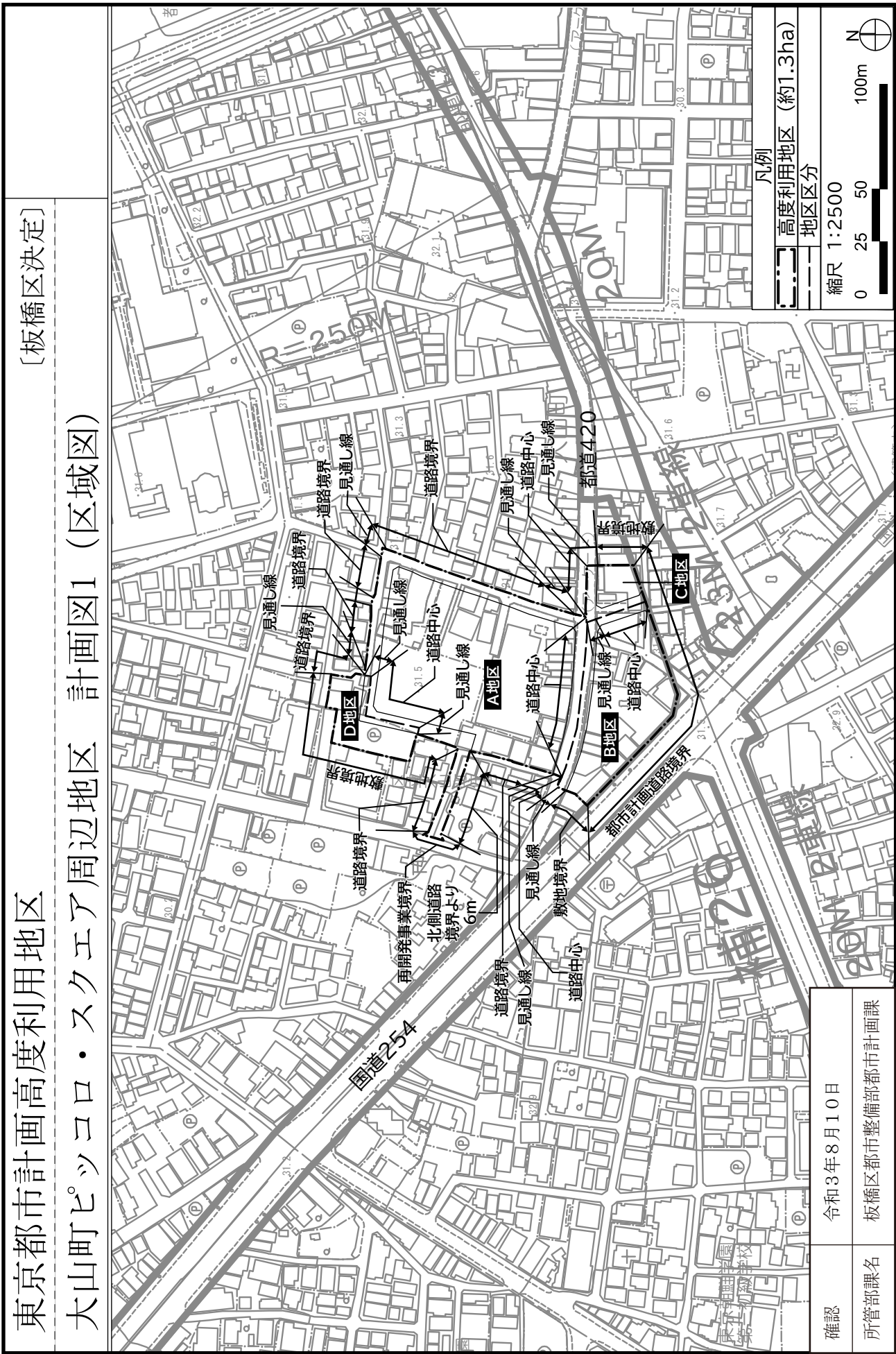


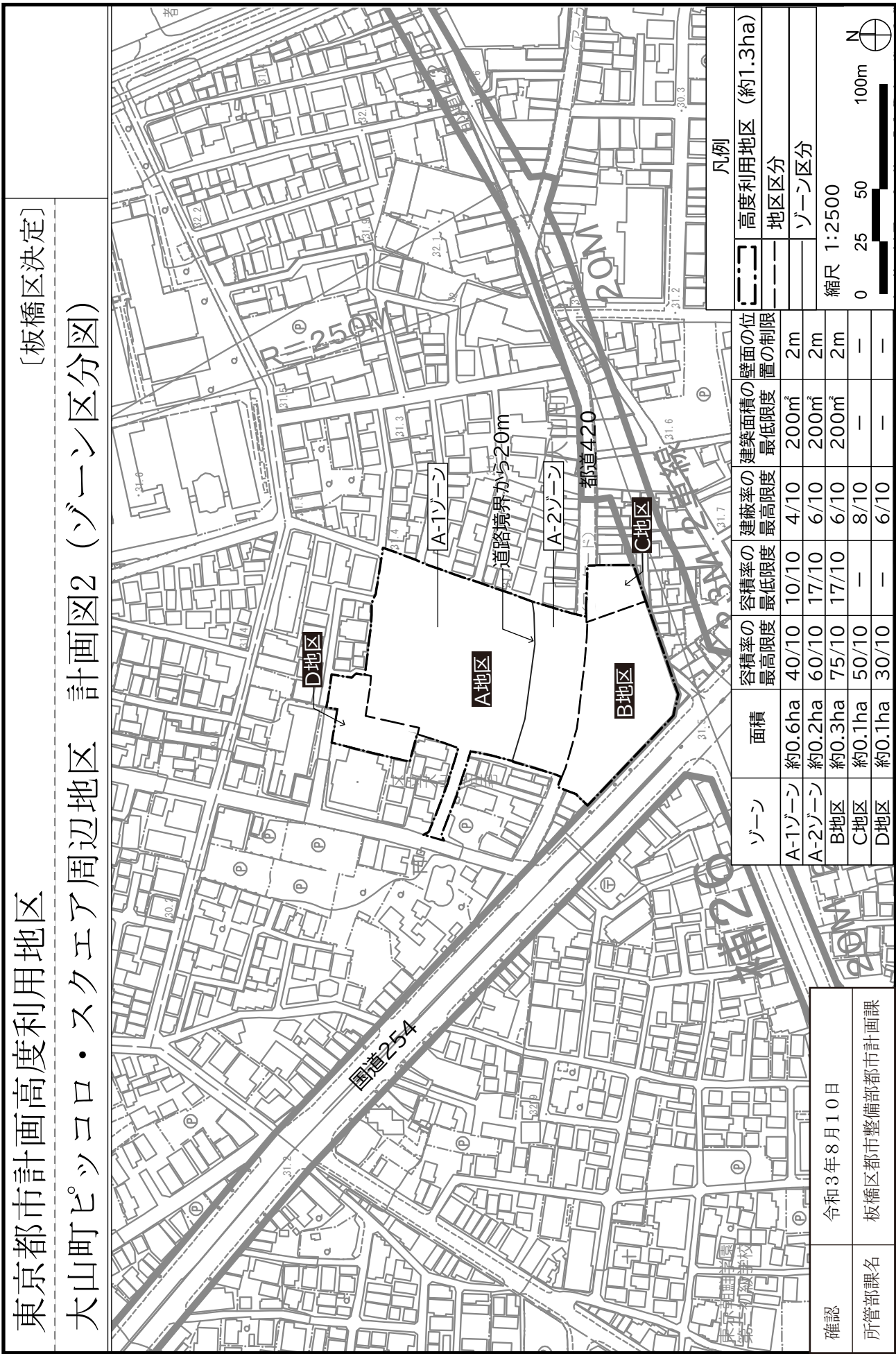
新たな防火規制区域
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

本図は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区(特別工業地区)、日影規制、新たな防火規制区域を示したものです。併せて、都市計画道路の概略を下記のとおり、示しています。

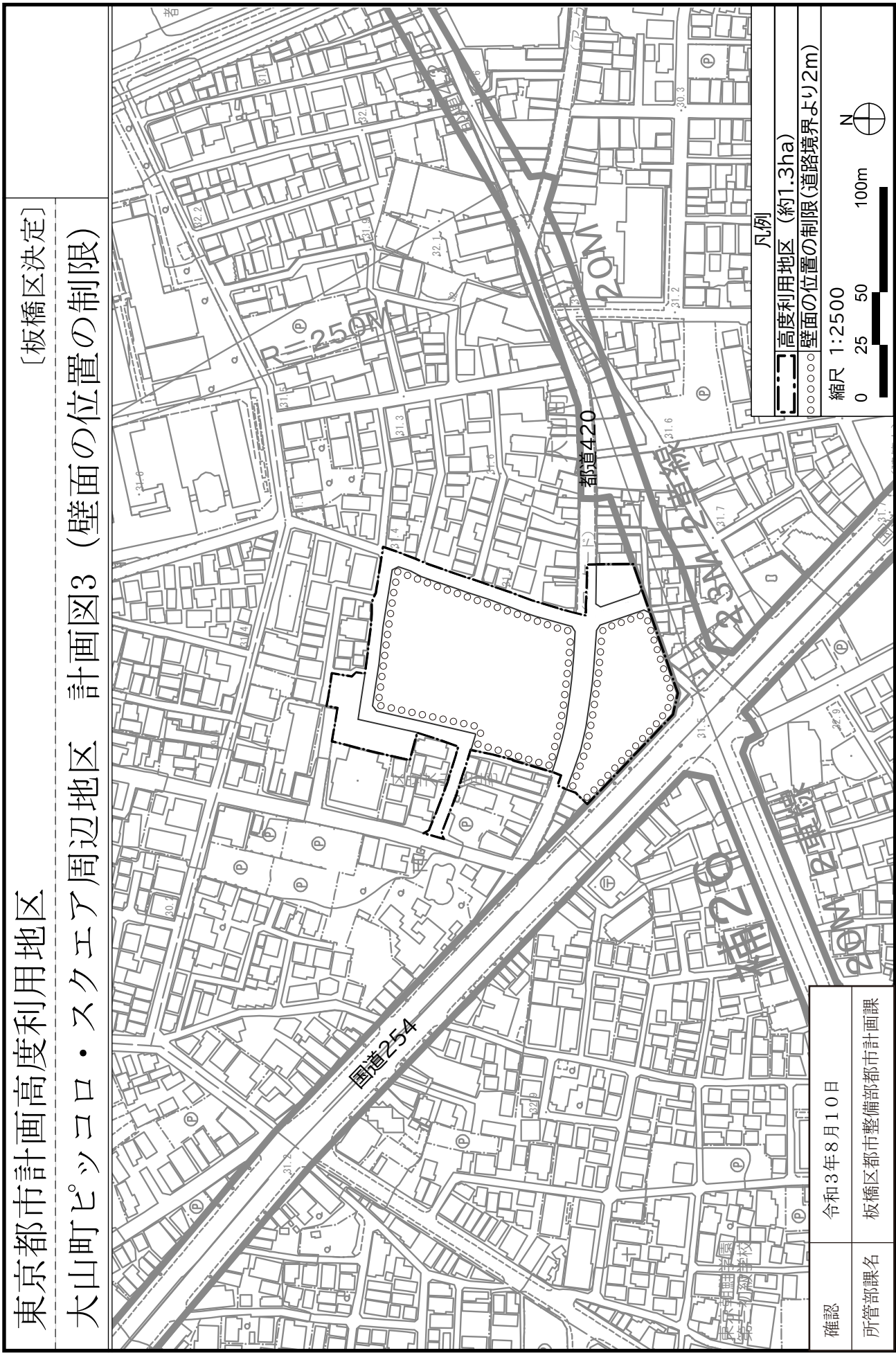
補82 ←都市計画道路の名称
15M ←都市計画道路の計画幅員

用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線(都市計画道路がある場合は原則として計画線)から20mです。30mのものは、 \longleftrightarrow 30mの表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は、(・・・)の表示があります。





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交第65号 令和3年6月23日。
ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)3都市基街都第142号 令和3年7月28日。無断複製を禁ずる。



東京都都市計画高度利用地区の変更（板橋区決定）（原案）
都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率の最高限度 (注1)	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度 (注2)	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限 (注3)	備考
A-1	約0.6ha (6,340㎡)	40/10	10/10	4/10	200㎡	2m	大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業施行区域
A-2	約0.2ha (1,820㎡)	60/10	17/10	6/10	200㎡	2m	
B	約0.3ha (3,190㎡)	75/10	17/10	6/10	200㎡	2m	
C	約0.1ha (540㎡)	50/10	—	8/10	—	—	
D	約0.1ha (980㎡)	30/10	—	6/10	—	—	
小計	約1.3ha (12,870㎡)	—	—	—	—	—	
(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例							
1 A-1,A-2地区について							
1-1 建築物の用途の規模による低減 育成用途 (注4) に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の1未満である建築物にあっては、10分の10を減じる。							
1-2 建築物の用途の規模による低減 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積に対する割合の3分の1未満である建築物については10分の5を減じる。							
1-3 地上部及び建築物上の緑化率による低減 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、10分の3.5未満である建築物にあっては、10分の0.2を減じる。							
2 B地区について							
2-1 建築物の敷地内に設ける空地の規模による低減 敷地内に設ける広場等の空地面積 (壁面の位置が制限された区域を除く) の合計が敷地面積の10分の2未満である建築物にあっては、10分の15を減じる。							
2-2 建築物の用途の規模による低減 育成用途 (注4) に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の3未満である建築物にあっては、10分の25を減じる。							
2-3 建築物の用途の規模による低減 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積に対する割合の2分の1未満である建築物については10分の10を減じる。							
2-4 地上部及び建築物上の緑化率による低減 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、10分の3.5未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。							

(大山町ピッコロ・スクエア周辺地区) 高度利用地区

	(注2) 建蔽率の最高限度の特例 建築基準法第53条第3項各号の一に該当する場合は10分の1を、同項各号に該当する場合又は同条第6項第1号に該当する場合は10分の2を加えた数値とする。建築物の建築面積の敷地面積に対する割合について数値の異なる2以上の区域が生ずる場合、当該2以上の区域にまたがる建築物の敷地については、建築基準法第53条第2項の規定を準用するものとする。		
	(注3) 壁面の位置の制限 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、アーケード等に接続する庇等は除く。 (注4) 育成用途 育成用途とは、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和2年12月）」表3に示す「文化・交流施設」「商業施設」「生活支援施設」とする。		
板橋区内のその他の既決定の地区		面積	位置
高度利用地区		約 ha	
(成増駅北口地区)		1.6	板橋区成増二丁目及び三丁目各地内
(成増駅北口第二地区)		0.6	板橋区成増三丁目地内
(浮間舟渡駅前地区)		0.5	板橋区舟渡一丁目地内
(上板橋駅南口駅前地区)		2.2	板橋区上板橋一丁目及び二丁目各地内
(大山町クロスポイント周辺地区)		0.85	板橋区大山町地内
(板橋駅板橋口地区)		0.4	板橋区板橋一丁目地内
(板橋駅西口地区)		0.6	板橋区板橋一丁目地内
小 計		6.75	
合計		約 8.03 ha	—

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

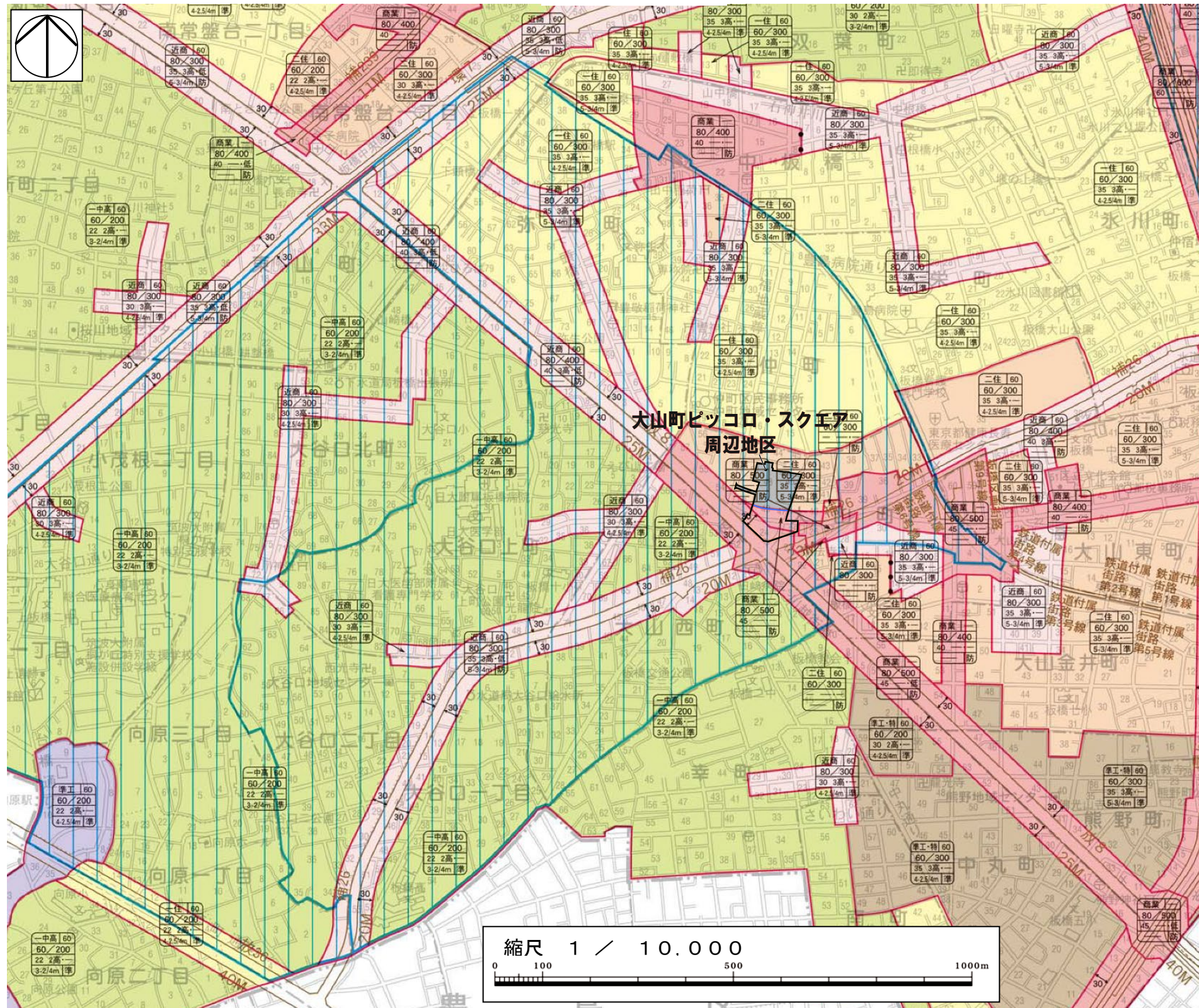
変更概要

番号	種類	変更箇所	変更面積	備考	
1	高度利用地区 (大山町ピッコロ・スクエア周辺地区)	板橋区大山町地内	約 1.3 ha	追加	既決定地区 成増駅北口地区 成増駅北口第二地区 浮間舟渡駅前地区 上板橋駅南口駅前地区 大山町クロスポイント周辺地区 板橋駅板橋口地区 板橋駅西口地区

東京都市計画

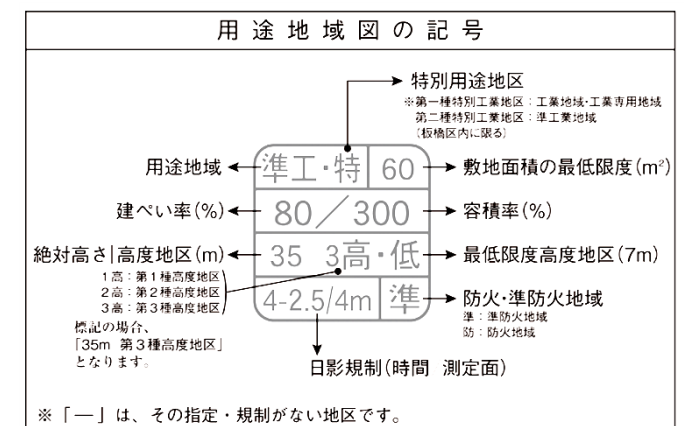
防火地域及び準防火地域〔板橋区決定〕 高度地区〔板橋区決定〕

総括図



- 防火地域及び準防火地域の変更予定区域
・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
(面積約0.7ha)
- 高度地区の変更予定区域
・大山町ピッコロ・スクエア周辺地区
(面積約1.3ha)

用 途 地 域	
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)



新たな防火規制区域
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

本図は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区(特別工業地区)、日影規制、新たな防火規制区域を示したものです。併せて、都市計画道路の概略を下記のとおり、示しています。

- 補82 ←都市計画道路の名称
- 15M ←都市計画道路の計画幅員

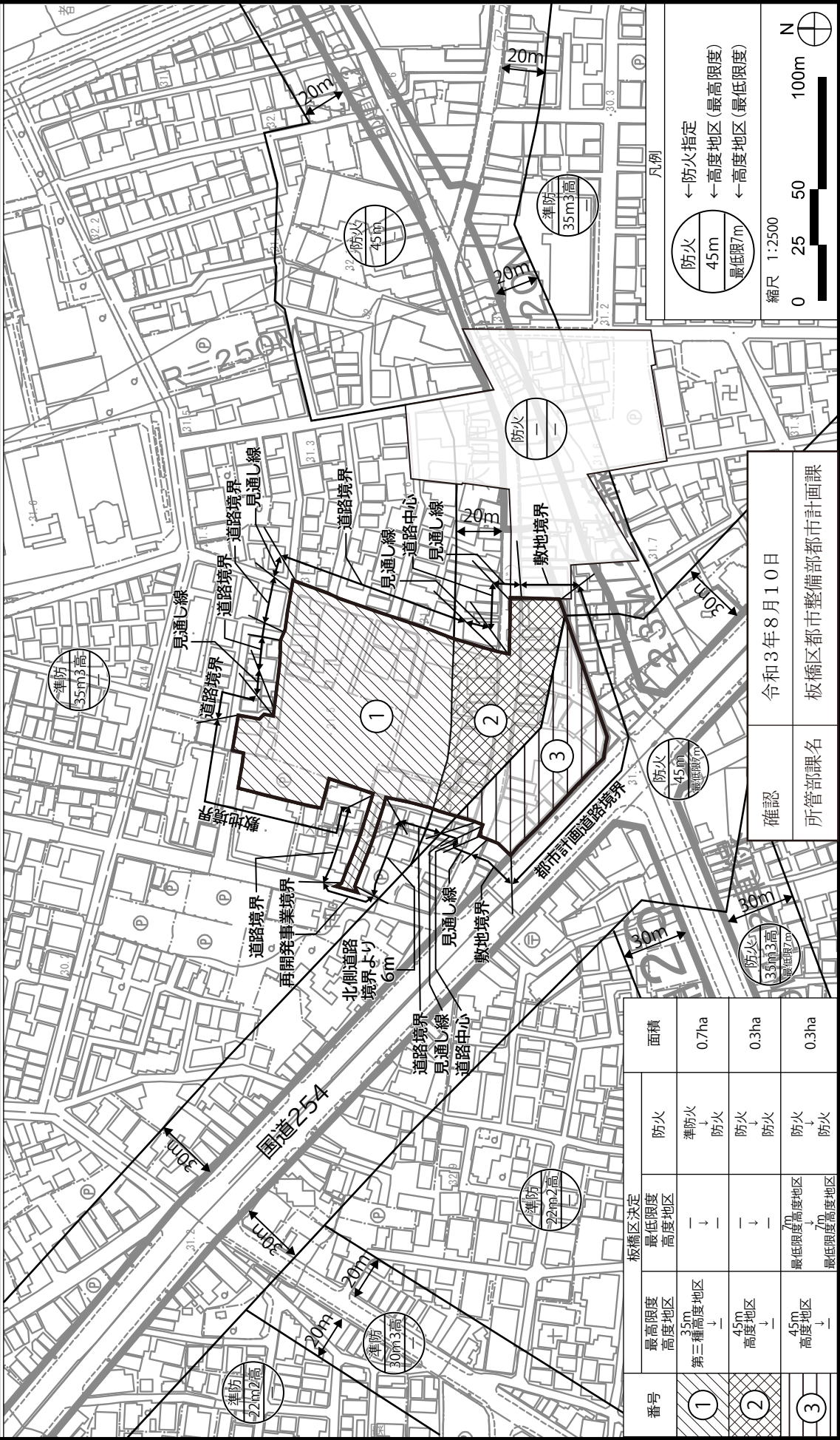
用途地域などの境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定は、道路の境界線(都市計画道路がある場合は原則として計画線)から20mです。30mのものは、←→の表示があります。路線式の指定のうち、例外的に道路中心が用途地域などの境界である場合は(・・・)の表示があります。

東京都市計画

防火地域及び準防火地域〔板橋区決定〕

高度地区〔板橋区決定〕

計画図



東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定）（原案）

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 (192.4)	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 (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 592.8ha (592.8)	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 (653.9)	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 (414.3)	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 13.8ha (13.8)	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 (11.6)	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 (215.8)	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 481.5ha (482.2)	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。	一部削除
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。	
45m 第3種 高度地区	約 40.4ha (40.4)	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。	
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 56.2ha (56.2)	建築物の高さは、22メートル以下とする。	
30m 高度地区	約 135.3ha (135.3)	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 (7.0)	建築物の高さは、35メートル以下とする。	
40m 高度地区	約 62.2ha (62.2)	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 68.8ha (69.4)	建築物の高さは、4 5メートル以下とする。	一部削除
6 0 m 高度地区	約 39.1ha (39.1)	建築物の高さは、6 0メートル以下とする。	
小計	約 3,031.0ha (3,032.3)		
<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。</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>			

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	<p>区長の許可による特例</p> <p>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。</p>	
---	---	--

	種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	
最低限度	既決定地区	約 160.0ha (160.0)	<p>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。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	
	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 160.0ha (160.0)		
	合計	約 3,191.0ha (3,192.3)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、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
大山町地内	3 5 m第 3 種高度地区	指定なし	約 0.7ha	
大山町地内	4 5 m高度地区	指定なし	約 0.6ha	

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（板橋区決定）（原案）
都市計画防火地域及び準防火地域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	備 考
防火地域	約 352.8ha (352.1)	
準防火地域	約 2,686.0ha (2,686.7)	
合 計	約 3,038.8ha (3,038.8)	

「種類、位置、及び区域は、計画図表示のとおり」
理 由：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変 更 概 要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
大山町地内	準防火地域	防火地域	約 0.7ha	