

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画高度地区をつぎのように変更する。

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 ha 2,544.7	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また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 ha 22.2	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）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また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 ha 204.9	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また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。	
	17m第2種 高度地区	約 ha 401.5	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また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。	
	20m第2種 高度地区	約 ha 953.7 (956.0)	1 建築物の高さは 20 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また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。	
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.0	1 建築物の高さは 25 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また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。	
	30m第2種 高度地区	約 ha 90.2	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また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 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。	

〔最高限度〕	17m第3種高度地区	約 38.6 ha	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また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。	
	20m第3種高度地区	約 18.9 (16.6) ha	1 建築物の高さは20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また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。	
	25m第3種高度地区	約 150.7 ha	1 建築物の高さは25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また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 210.2 ha	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また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 31.4 ha	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また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。	
	20m高度地区	約 2.9 ha	建築物の高さは20メートル以下とする。	
	30m高度地区	約 0.5 ha	建築物の高さは30メートル以下とする。	
	小 計	約 4,720.4 ha		
	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、つぎのア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路また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を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。			

一 最 高 限 度 一	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。）がある場合また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また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、つぎのア、イに定めるところによる。 ア 建築物の敷地また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項および第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、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第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、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 2 適用の除外 (1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕も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（以下「既存不適格建築物」という。）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) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。 3 地区計画等の区域内の特例 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または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えるの規定をした場合に限る。 4 区長の許可による特例 つぎの各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。 (1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの (2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。 (3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。 (4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。	
--	--	--

〔最高限度〕	5 特定行政庁の許可による特例 つぎの各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）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、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 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およ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 (2) その他公益上やむを得ないと認め、また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	
--------	---	--

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〕	川越街道北地区 笹目通り ・環状 8 号線地区	約 58.9 ha 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、つぎの各号の一に該当する建築物また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) 増築または改築に係る建築物で当該増築また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 号および第 2 号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門または塀を含む。） (5) 地下もしくは高架の工作物内また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。）が公益上または土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
小 計	約 58.9 ha		
合 計	約 4779.3 ha		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由：氷川台駅周辺地区地区計画の決定に伴い、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【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区桜台三丁目および氷川台三丁目各地内	20m第2種 高度地区	20m第3種 高度地区	約 ha 2.3	