

東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）（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 ha 148. 3 (148. 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。	
	第 2 種 高度地区	約 ha 2, 011. 9 (2, 011. 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、当該真北方向から水平距離 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 ha 2, 224. 6 (2, 229. 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、当該真北方向から水平距離 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。	
	小 計	約 ha 4, 384. 8 (4, 390. 0)		
	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。 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 2 5 年法律第 2 0 1 号、以下「基準法」という。)第 8 6 条第 1 項（同法第 8 6 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なす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又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 8 6 条第 2 項（同法第 8 6 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建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。			

〔最高限度〕	2 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、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。 3 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、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 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 6 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			
	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 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 1 0 0 平方メートル未満の建築物の部分 (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 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 7 条の 1 0 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（建築物に附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	
	補助 100 号線地区 旧日光街道地区 桜土手通り地区 補助 138 号線地区 補助 256 号線地区 補助 109 号線地区 放射 11 号線地区 放射 12 号線地区 環状 7 号線地区 小台通り地区 補助 113 号線地区 補助 136 号線地区 補助 261 号線地区	400. 5 (400. 5)		
小 計		約 ha 400. 5 (400. 5)		
合 計		約 ha 4, 785. 3 (4, 790. 5)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」
理 由：地区計画の変更を踏まえ、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
足立区千住関屋町 地内	第3種高度地区	なし	約 ha 5.2	

