

建築物の高さの制限

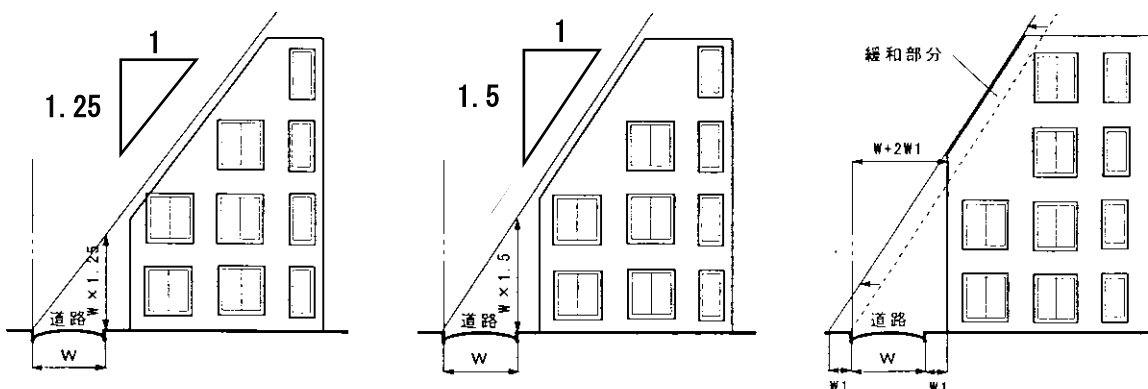
※板橋区内の区域は、すべて都市計画区域内、市街化区域内ですので、道路斜線、北側斜線（第一種低層住居専用地域のみ）、高度斜線、隣地斜線は、「あり」になります。

(1) 建築物の各部分の高さの制限（法第56条）

用途地域	建築物の各部分の高さの制限
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	道路斜線・北側斜線
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	道路斜線・隣地斜線・北側斜線※ ※日影による中高層の建築物の高さの制限（法第56条の2）が指定されている区域の場合、北側斜線は除かれます。
その他の用途地域	道路斜線・隣地斜線

1. 道路斜線制限（法第56条第1項第一号）

日照・採光・通風などを確保するため、敷地の前面道路の反対側までの距離に応じて、建築物の高さが制限されます。建築物は原則として、下図のような勾配の道路斜線を超えて建築できません。



【住居系の用途地域】

第一種低層・第二種低層
第一種中高層・第二種中高層
第一種住居・第二種住居・準住居

【住居系以外の用途地域】

近隣商業・商業
準工業・工業・工業専用

【道路斜線の合理化（緩和）】

道路境界線から建築物を後退した時は、道路斜線の緩和を受けられる場合があります。

2. 隣地斜線制限（法第56条第1項第二号）

隣地境界からの高さ制限です。建築物は原則、隣地斜線を超えて建築できません。

① 住居系の用途地域（第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域を除く。）

当該部分から隣地境界線までの水平距離×1.25 + 20m

② 住居系以外の用途地域

当該部分から隣地境界線までの水平距離×2.5 + 31m

3. 北側斜線制限（法第56条第1項第三号）

敷地の真北側からの高さ制限です。建築物は原則、北側斜線を超えて建築できません。

① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域の場合

当該部分から隣地境界線※1までの真北方向の水平距離×1.25 + 5m

② 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域の場合

当該部分から隣地境界線※1までの真北方向の水平距離×1.25 + 10m

高度地区が指定されている区域の場合、北側斜線より厳しい制限をうける場合がありますので注意が必要です。

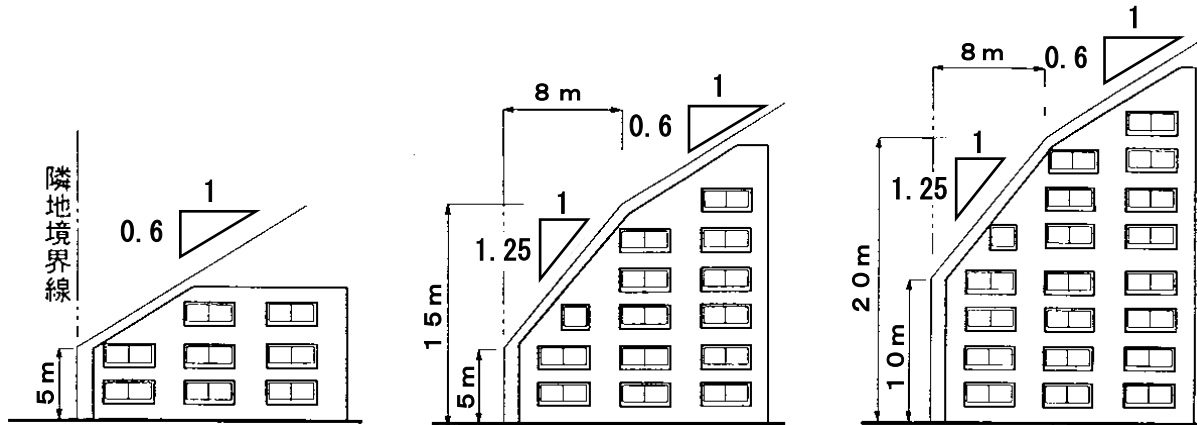
※1 真北に道路がある場合は、前面道路反対側の境界線からかかります。

高度地区による高さの制限（法第 58 条）

1. 最高限度の高度地区（北側からの斜線型の高さ制限）

敷地の北側にある隣地などへの日照・採光・通風などを確保するため、「高度地区（第 1 種、第 2 種、第 3 種）」により、建築物の高さが制限されます。建築物は原則として、敷地の真北側からかかる下図のような勾配の斜線を超えて建築できません。

なお、真北に道路がある場合は、前面道路反対側の境界線からかかります。



【第 1 種高度地区】

【第 2 種高度地区】

【第 3 種高度地区】

2. 最高限度の高度地区（高度地区による絶対高さ）

建築物の高さは原則として、規制値以下としなければなりません。

詳細については板橋区 HP 内「東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定）」をご確認ください。

3. 最低限度の高度地区（7m高度地区）

中山道や川越街道、環状七・八号線など板橋区の幹線道路沿道の一部区域は、都市防災のまちづくりにあわせた「最低限高度地区」の指定により、建築物の高さが制限されます。

この区域内では、建築物の高さ（地盤面からの高さ）は最低 7 m 以上としなければなりません。

(2) 建築物の高さの限度（法第 55 条）

板橋区の第一種低層住居専用地域では、より良い街をつくるため、「建築物の高さ」は 10 m までと定めています。

（その他の用途地域では、高度地区での絶対高さにより制限される場合と、地区計画等の区域内で各地区整備計画及び条例により高さが制限される場合があります。）

(3) 日影による中高層の建築物の高さの制限（法第 56 条の 2）

日影による中高層の建築物の高さの制限とは、中高層の建築物により生ずる日影を一定の時間内に抑えることにより、周辺の居住環境を保護するものです。対象区域と日影時間は、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」で定められています。対象建築物は高さが 10 m を超える建築物（第一種低層住居専用地域では、軒の高さが 7 m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物が対象となります。）です。