

東京都板橋区中高層建築物の建築に係る紛争の 予防と調整に関する条例について

H27.7.6 版

板橋区では中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上を図ることを目的とし、東京都板橋区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例を制定しています。

(条例制定：昭和54年7月10日東京都板橋区条例第29号 最終改正：平成27年7月6日条例第44号)

◎条例の主な内容

中高層建築物を建築しようとする建築主等に対し、「建築計画のお知らせ」の標識の設置、隣接住民等への説明などの手続を定め、関係住民に計画の内容を事前に公開することにより、紛争を未然に防止するよう努めていただいています。

また、紛争となったときの解決を図るための手続を定め、良好な近隣関係を維持することを目的としています。

◎区条例の対象となる中高層建築物

建築敷地の用途地域	計画建築物の高さ又は階数
第1種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
その他の地域	高さが10メートルを超える建築物

※ 建築物の高さの算定は、建築確認申請の「最高の高さ」に拠ります。

※ 次の中高層建築物は「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の適用を受けますので、都の担当窓口へ相談してください。

(東京都都市整備局市街地建築部調整課 電話5388-3377(直通))

1	延べ面積が10,000平方メートルを超える建築物 (建築基準法施行令第149条第1項第1号)
2	新築、改築、増築又は移転する場合に、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物 (建築基準法施行令第149条第1項第2号)

平成27年7月6日の条例改正で、東京都条例に該当するもののうち、「都市計画高度地区の絶対高さ制限に関する区長による特例の認定の申請又は特例の許可の申請」を行うものは、**区条例の手続も必要**になりました。標識設置期間、隣接住民への説明義務などについて両方の条例を満たすよう手続を行ってください。

◎区条例の手続が必要となる行為

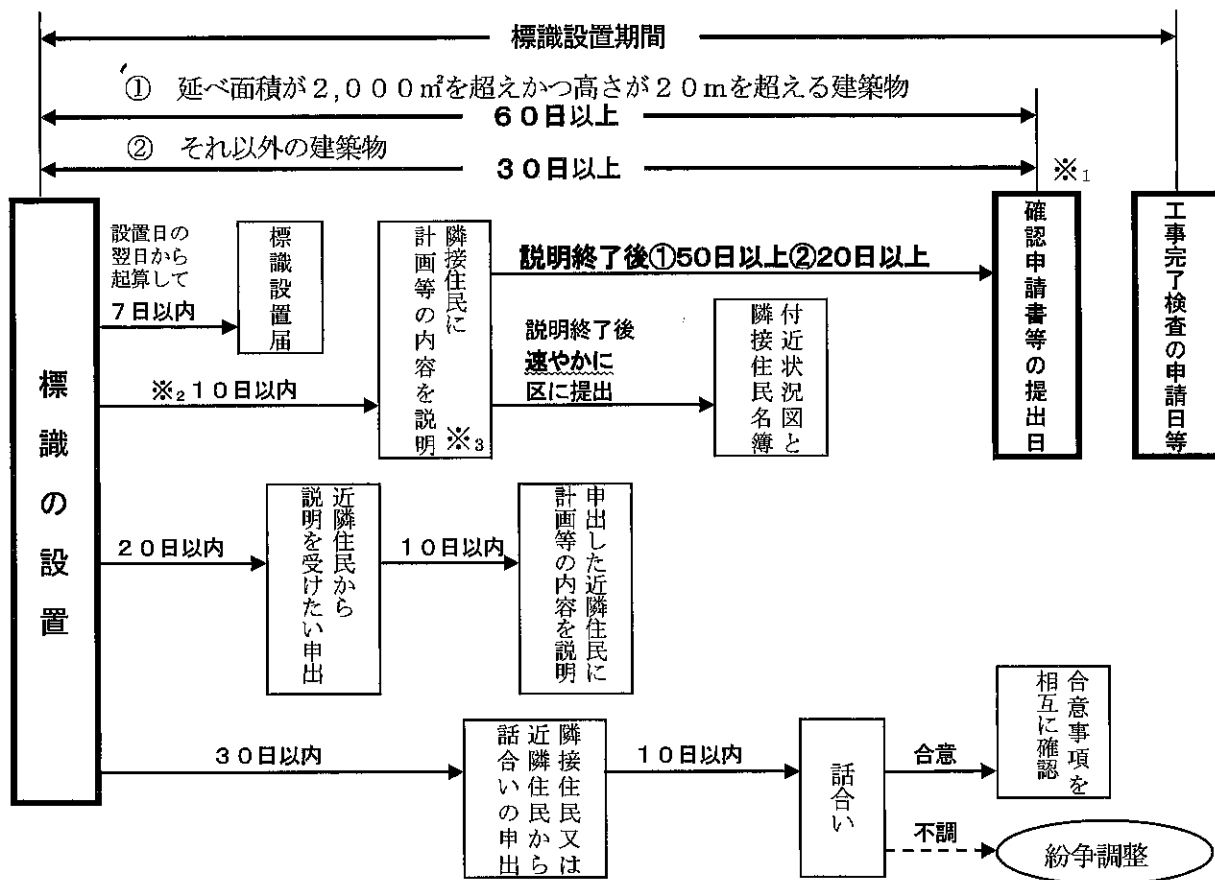
上記中高層建築物の新築・増築など建築工事を行う際、手続が必要です。

増築については、以下の場合に手続を行ってください。

- ・一棟増築で、高さ10mを超える部分に増築に係る工事を行う場合
- ・別棟増築で、当該増築棟の高さが10mを超える場合



◎中高層建築物の標識設置からの手続の流れ



※₁ 確認申請書等には各種認定・許可の申請書も含まれます。

※₂ 隣接住民への説明は10日以内を目安に行ってください。10日以内に説明が終了しなると標識設置から30日または60日で「確認申請等の提出」を行うことが出来ず。

※₃ 延べ面積が2,000㎡を超えかつ高さが20mを超える建築物については説明会の開催が義務付けられています。

標識や設置届の様式、関係住民の範囲および説明方法、紛争調整の具体的な手続などについての詳細はこちらにお問い合わせください

板橋区都市整備部住宅政策課紛争調整グループ・建築相談グループ

電話 03-3579-2561・2563 FAX 03-3579-2184

または

http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/006/006706.html

(「板橋区中高層建築物紛争予防条例の手引き」「標識設置届」「条例・規則本文」があります) にアクセスしてください

板橋区トップページ **くらしのガイド**

くらし・住まい・環境・清掃 ⇒ **土地・建築・まちづくり**

⇒ **条例・指導要綱ほか** ⇒ **中高層建築物の紛争の予防と調整**

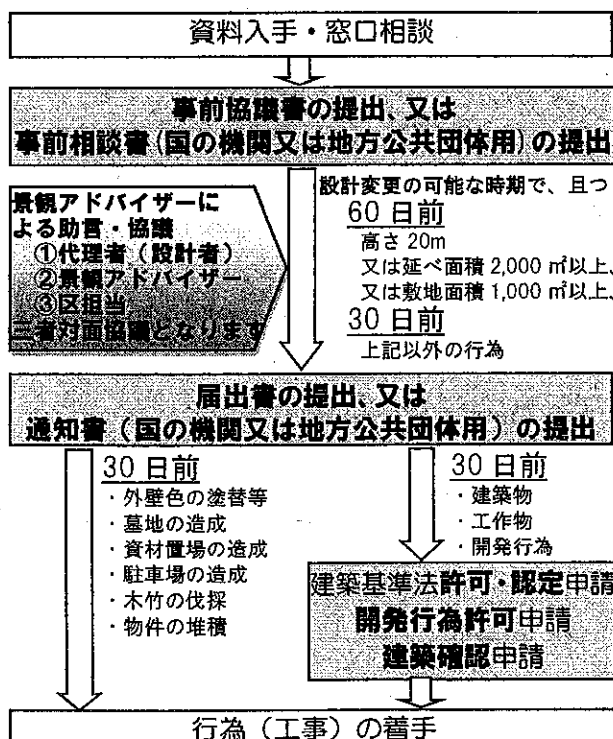
からもご覧いただけます

景観法に基づく板橋区景観計画 事前協議・届出等のご案内

板橋区は、都市景観の向上を目指して平成23年3月23日に景観行政団体となり、平成23年8月2日に景観法に基づく板橋区景観計画の運用をスタートいたしました。

下記の場合、景観法に基づく届出及び、板橋区景観条例に基づく事前協議等が必要となります。

種別	届出対象行為	一般地域 (景観形成重点地区以外の 板橋区全域)	景観形成重点地区 ※裏面参照
		常盤台一丁目・二丁目地区 (H26.7.31まで)	○ 板橋崖線軸地区 ○ 石神井川軸地区 ○ 加賀一・二丁目地区 (H26.1.6より) ○ 常盤台一丁目・二丁目地区(H26.8.1より)
建築物	新築、増築、改築、移転、 外観変更を伴う修繕・模様替・ 色彩の変更、 基準に適合していない同色塗替	高さ20m以上、 又は延床面積2,000㎡以上、 又は敷地面積1,000㎡以上	規模に関係なく、全ての行為
工作物	新設、増築、改築、移転、 外観変更を伴う修繕・模様替・ 色彩の変更、 基準に適合していない同色塗替	高さ20m以上、 又は築造面積2,000㎡以上	規模に関係なく、全ての行為
開発行為		開発区域面積500㎡以上	開発区域面積500㎡以上
土地 造成	墓地の造成	規模に関係なく、全ての行為	規模に関係なく、全ての行為
	資材置場の造成	—	規模に関係なく、全ての行為
	駐車場の造成	—	収容能力20台以上の自動車駐車場 (常盤台一丁目・二丁目地区のみ5台以上)
木竹伐採		—	木竹の存する一団の敷地面積200㎡以上 (板橋崖線軸地区のみ)
物件 堆積	屋外における土石・廃棄物・ 再生資源その他の物件の堆積	—	堆積の用に供する土地面積500㎡以上、 又は 堆積高さ5m以上 (常盤台一丁目・二丁目地区のみ規模に関係なく全ての行為)



景観事前協議(アドバイザー協議会)が整い、届出書の内容が板橋区景観計画に適合している場合、適合通知書を交付します。
この適合通知書交付日以降は、届出書の提出から30日が経過していない場合でも、確認申請や行為(工事)の着手が可能です。

詳しくは板橋区のホームページからご覧いただけます。
■板橋区景観計画・景観法に基づく基本方針と景観形成基準
□景観デザインガイドライン:景観要素、景観形成基準の解説
□景観色彩ガイドライン:色彩解説、色彩推奨基準
□みどりのヒント集:使ってはいけない樹木など、緑化に関する解説
http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/025/025255.html

連絡先
板橋区都市整備部都市計画課
都市景観担当 ☎ 03-3579-2549

景観形成重点地区（建築物や工作物は全ての規模・行為が届出対象です。）

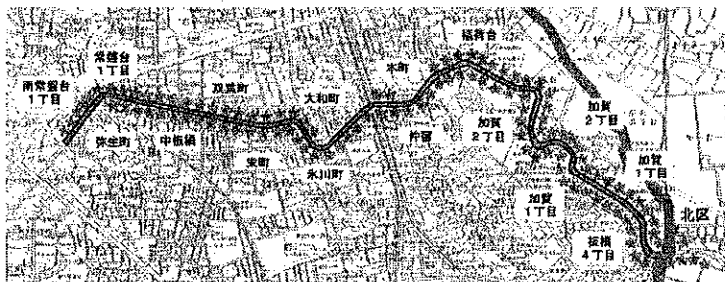
板橋崖線軸地区



- 徳丸六丁目（22～55）
- 徳丸七丁目・徳丸八丁目
- 高島平三丁目1（赤塚公園部分）
- 四葉二丁目・大門
- 赤塚五丁目（1、2、10～18、26～36）
- 赤塚七丁目28・赤塚八丁目

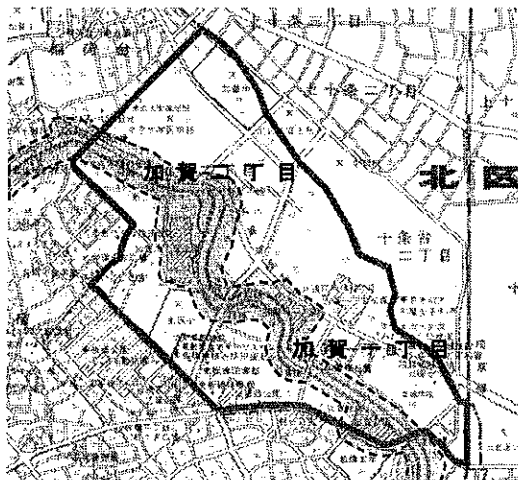
石神井川軸地区

※下頭橋～北区との区境までの上記の町目のうち、石神井川の河川区域又は河川区域に隣接する道路もしくは公園・緑地から、20mの範囲内が対象区域となります。



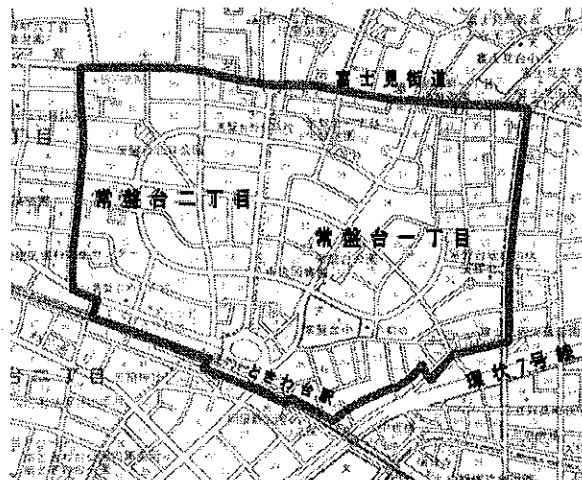
- 左岸：南常盤台一丁目、常盤台一丁目、
双葉町、大和町、本町、稲荷台、
加賀一～二丁目、板橋四丁目の各一部
- 右岸：弥生町、中板橋、栄町、氷川町、仲宿、
加賀一～二丁目、板橋四丁目の各一部

加賀一・二丁目地区



- 加賀一丁目（ただし一丁目1番の内JR埼京線以東の区域を除く）、加賀二丁目
- ※加賀一・二丁目地区内でかつ石神井川沿いの区域（石神井川の河川区域又は河川区域に隣接する道路もしくは公園・緑地から20mの範囲）では、加賀一・二丁目地区の基準を適用

常盤台一丁目・二丁目地区



- 常盤台一丁目（ただし、板橋区環状7号線沿道地区計画区域及び同沿道地区計画区域以南の区域を除く）、常盤台二丁目

届出対象外の皆さまへ ～望ましい街並みのイメージにそって建物のデザインを考えてみよう～

景観まちづくりは、区民・事業者の皆さまの取り組みが欠かせません。

素敵な景観の街であるためには、周囲の景観を阻害するような行為（著しく奇抜な色彩を使用するなど）を控えてください。建物の色彩を派手なものにするよりも、住宅や店舗の出入り口周辺の樹木、玄関周りの舗装材、お店のディスプレイや広告など、建物の周りの外構を魅力的にしつらえることで、「素敵な住宅だな！」「あのお店は魅力的！」という印象をもたらします。

東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定）

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
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。	

最高限度

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。	
2.2m 第3種 高度地区	約11.6ha (11.6)	1 建築物の高さは、2.2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。	
3.0m 第3種 高度地区	約215.8ha (215.8)	1 建築物の高さは、3.0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。	
3.5m 第3種 高度地区	約482.2ha (482.5)	1 建築物の高さは、3.5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
4.0m 第3種 高度地区	約11.5ha (11.5)	1 建築物の高さは、4.0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。	
4.5m 第3種 高度地区	約40.4ha (40.4)	1 建築物の高さは、4.5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。	
1.7m 高度地区	約3.2ha (3.2)	建築物の高さは、1.7メートル以下とする。	
2.2m 高度地区	約56.2ha (56.2)	建築物の高さは、2.2メートル以下とする。	
3.0m 高度地区	約135.3ha (135.2)	建築物の高さは、3.0メートル以下とする。	誤記による 面積修正
3.5m 高度地区	約7.0ha (7.0)	建築物の高さは、3.5メートル以下とする。	
4.0m 高度地区	約62.2ha (62.1)	建築物の高さは、4.0メートル以下とする。	誤記による 面積修正

4 5 m 高度地区	約 69. 4ha (69. 9)	建築物の高さは、4 5メートル以下とする。	一部削除・ 誤記による 面積修正
6 0 m 高度地区	約 40. 1ha (40. 1)	建築物の高さは、6 0メートル以下とする。	
小計	約 3, 033. 3ha (3, 033. 9)		

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。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。

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。

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。

2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

(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。

(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。

(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。

(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。

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 区長の許可による特例

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。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度
既決定地区	約 159.0ha (159.0)	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100平方メートル未満の建築物の当該部分 (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 (4) 付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。） (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
環状七号線沿道地区		
川越街道及び補助234号線沿道地区		
最低限度 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		
小計	約 159.0ha (159.0)	
合計	約 3,192.3ha (3,188.5)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：大山町クロスポイント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。
誤記により面積修正する。

崖（がけ）に関する建築制限について

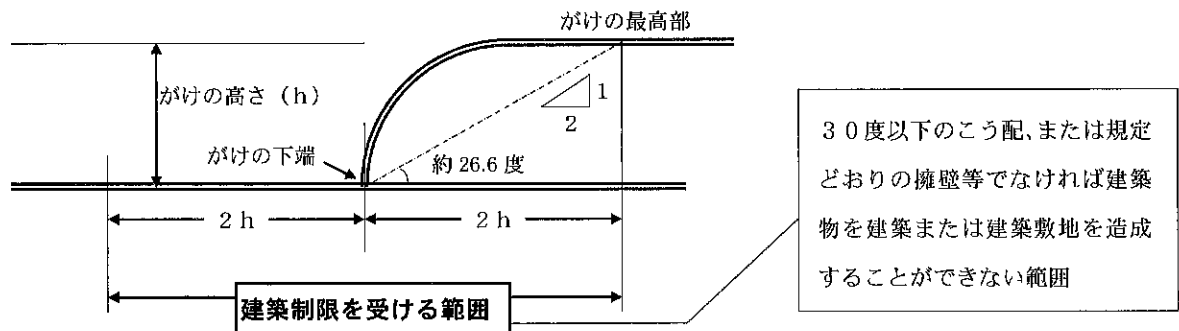
建築基準法上の制限

建築基準法では、建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならないとしています（建築基準法第19条第4項）。さらに安全上の観点から、都道府県条例等によりがけに関する制限が付加されることがあります（東京都の場合、「東京都建築安全条例」に制限が定められています）。

東京都建築安全条例第6条による制限

①「がけ高」の定義

「がけ高」とは、がけ下端を過ぎる2分の1こう配の斜線をこえる部分について、がけ下端よりその最高部までの高さをいいます。



②建築制限

1. 高さ2mを超えるがけの下端からの水平距離が、がけ高の2倍以内のところに建築物を建築し、または建築敷地を造成する場合は、高さ2mを超える擁壁を設けなければなりません。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。
 - (1) 斜面のこう配が30度以下のもの、または堅固な地盤を切って斜面とするもの、もしくは特殊な構法によるもので安全上支障がない場合。
 - (2) がけ上に建築物を建築する場合において、がけまた既設の擁壁に構造耐力上支障がないとき。
 - (3) がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造部が鉄筋コンクリート造もしくは鉄骨鉄筋コンクリート造であるか、または建築物の位置が、がけより相当の位置にあり、がけの崩壊に対して安全であるとき。
2. 前項の擁壁の構造は、建築基準法施行令第142条各号の規定によるほか、土の摩擦角が30度以下（土質が堅固で支障がない場合は、45度以下）であって、基礎と地盤との摩擦係数が0.3以下（土質が良好で支障がない場合は、0.5以下）の場合にも安全なものでなければなりません。
3. 擁壁等には、次の各号に定める排水のための措置を講じなければなりません。
 - (1) 擁壁には、壁面の面積3㎡以内ごとに耐水材料を用いた水抜穴を設けること。
 - (2) 擁壁には、水抜穴の裏面の周辺その他必要な箇所に砂利等の透水性の層を設けること。
 - (3) 擁壁の上部の地表面（傾斜面を含む）には、雨水および汚水の浸透を防ぐための不透水性の層または排水施設等を設けること。

※擁壁の技術的基準については、建築基準法施行令第142条および東京都建築安全条例第6条、第6条の2に定められています。

※宅地造成等規制法に基づく「宅地造成工事規制区域」に指定されている場合には、上記のほかに制限が付加されます。詳しくは重要事項説明書補足資料P42～43をご参照ください。

