

1. 新たな防火規制制度 * 建築審査係 03-3228-5596

【概要】(東京都建築安全条例第7条の3 平成15年10月1日施行)

建築物の不燃化を促進するため、東京都知事が指定する災害時の危険性が高い地域について、建築物の耐火性能を強化するもので、準防火地域の区域内の建築物は準耐火建築物以上とする必要があります。また、新たな防火地域は、防火地域においても重複指定区域があります。

新たな防火地域	準耐火建築物 (右欄の面積、階数以外のもの)	耐火建築物 (準防火地域内の延べ面積500㎡を超える又は地階を除く階数4階以上もの)
---------	---------------------------	---

防火地域	準耐火建築物 (右欄の面積、階数以外のもの)	耐火建築物 (延べ面積100㎡を超える又は階数3階以上のもの)
------	---------------------------	------------------------------------

準防火地域	防火構造又は一定の防火措置構造 (右欄の面積階数以外のもの)	準耐火建築物 (延べ面積500㎡を超える又は地階を除く階数3階以上のもの)	耐火建築物 (延べ面積1,500㎡を超える又は地階を除く階数4階以上のもの)
-------	-----------------------------------	--	---

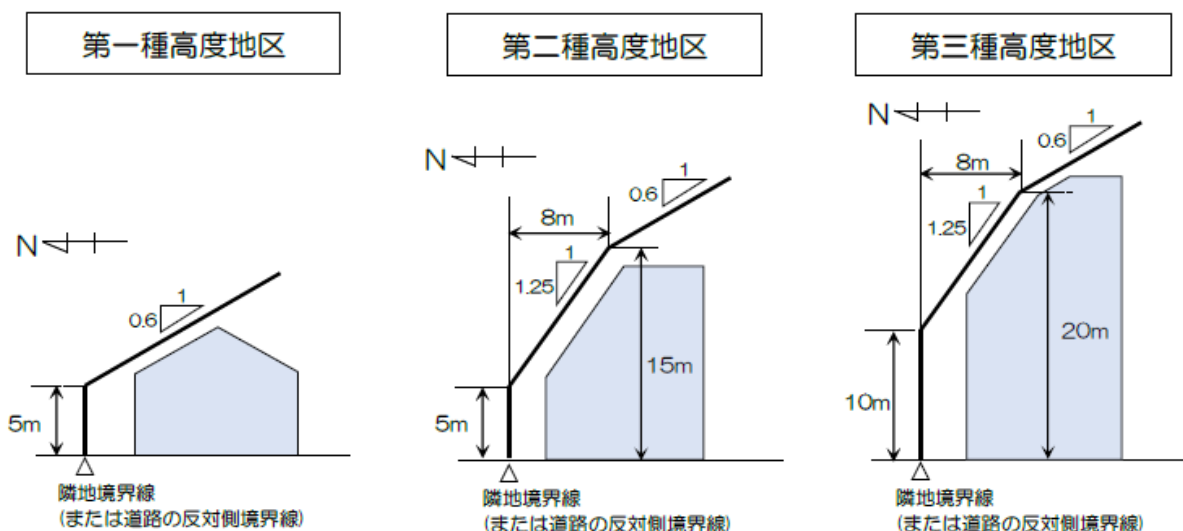
※この表は基本的な面積、階数の内容です。特殊建築物又は延焼防止については、別途、構造規制があります。

2. 建物の高制限 * 建築審査係 03-3228-5596

用途地域	絶対高さ	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	外壁後退
第一種低層住居専用地域	10m		($\times 1.25 + 5$)	なし	なし
第一種中高層住居専用地域	なし	$(\times 1.25)$	なし(※)	$(\times 1.25 + 20)$	
第二種中高層住居専用地域			なし		
第一種住居地域					
近隣商業地域					
商業地域		$(\times 1.5)$			
準工業地域					

※一中高・二中高の北側斜線は、日影規制がかかるので適用されない。(建築基準法第56条第1項第3号)

3. 高度地区 * 建築審査係 03-3228-5596 * 都市計画係 03-3228-8964



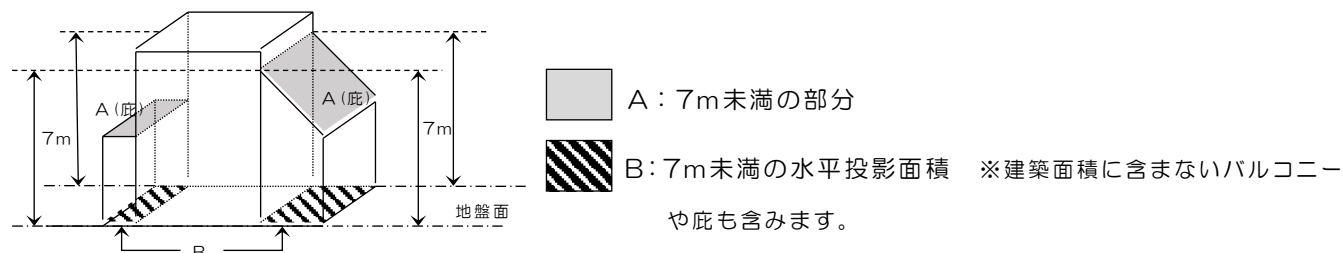
4. 最低限高度地区(7m)の制限 * 建築審査係 03-3228-5596 * 都市計画係 03-3228-8964

【概要】

指定地域で建築物を建築する場合は、建築物の高さを7m以上にする必要があります。ただし下記に該当する場合は除きます。

《建築物の一部に高さ7m未満の部分がある場合のただし適用基準》

* 建築物の高さ7m未満の部分の水平投影面積Bが、建築面積の1/2未満かつ100㎡未満である。



5. 日影規制 * 建築審査係 03-3228-5596

用途地域	規制建築物	規制される日影時間				測定水平面
		規制の種類別		規制される範囲		
				5mを超える範囲	10mを超える範囲	
第一種低層住居専用地域	軒高が7mを超える建築物 または 3階以上の建築物	a	(一)	3時間以上	2時間以上	1.5m
		b	(二)	4時間以上	2.5時間以上	
		c	(三)	5時間以上	3時間以上	
第一種中高層住居専用地域 または 第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	d	(一)	3時間以上	2時間以上	4.0m
		e	(二)	4時間以上	2.5時間以上	
		f	(三)	5時間以上	3時間以上	
第一種住居地域	高さが10mを超える建築物	e	(一)	4時間以上	2.5時間以上	4.0m または 6.5m
		f	(二)	5時間以上	3時間以上	
近隣商業地域 または 準工業地域	高さが10mを超える建築物	e	(一)	4時間以上	2.5時間以上	4.0m または 6.5m
		f	(二)	5時間以上	3時間以上	
		g		日影時間を指定しない区域		
商業地域	日影規制対象外区域					

※₁ 測定水平面 6.5mの指定は、近隣商業地域及び準工業地域のうち、第三種高度地区の区域で指定。

※₂ 商業地域以外で日影規制対象外の区域は、「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 第2条第4号」の規定により、日影規制の対象区域から除かれています。