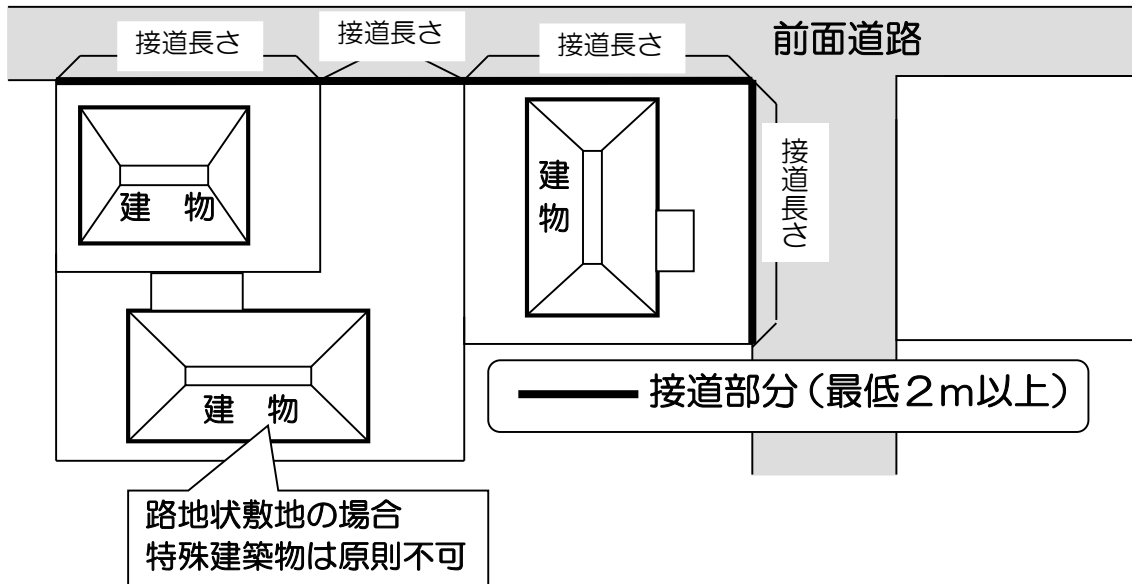


# 1 1 敷地は、道路にどれだけ接しなければなりませんか

建物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に2m以上接しなければなりません。（建築基準法第43条）

さらに東京都建築安全条例により、延べ面積の大きい建物や、共同住宅、店舗、工場等の特殊建築物は、道路に接する長さがより長く必要です。



## (1) 大規模建築物（東京都建築安全条例第4条）

延べ面積	接道長さ
1,000㎡を超え、2,000㎡以下のもの	6m以上
2,000㎡を超え、3,000㎡以下のもの	8m以上
3,000㎡を超えるもの	10m以上

延べ面積が3,000㎡を超え、かつ、高さが15mを超える建物の敷地は、幅6m以上の道路に接しなければなりません。

## (2) 特殊建築物（共同住宅、店舗、工場等）（東京都建築安全条例第10条の3）

特殊建築物の床面積の合計	接道長さ
500㎡以下のもの	4m以上
500㎡を超え、1,000㎡以下のもの	6m以上
1,000㎡を超え、2,000㎡以下のもの	8m以上
2,000㎡を超えるもの	10m以上

- ① 車庫や自動車修理工場等の特殊建築物は、接道する道路の幅も別途定められています。
- ② 共同住宅については小規模な場合について建てられる場合があります。詳しくは別途ご相談ください。

【問合先】 建築審査課建築審査担当

☎5744-1388

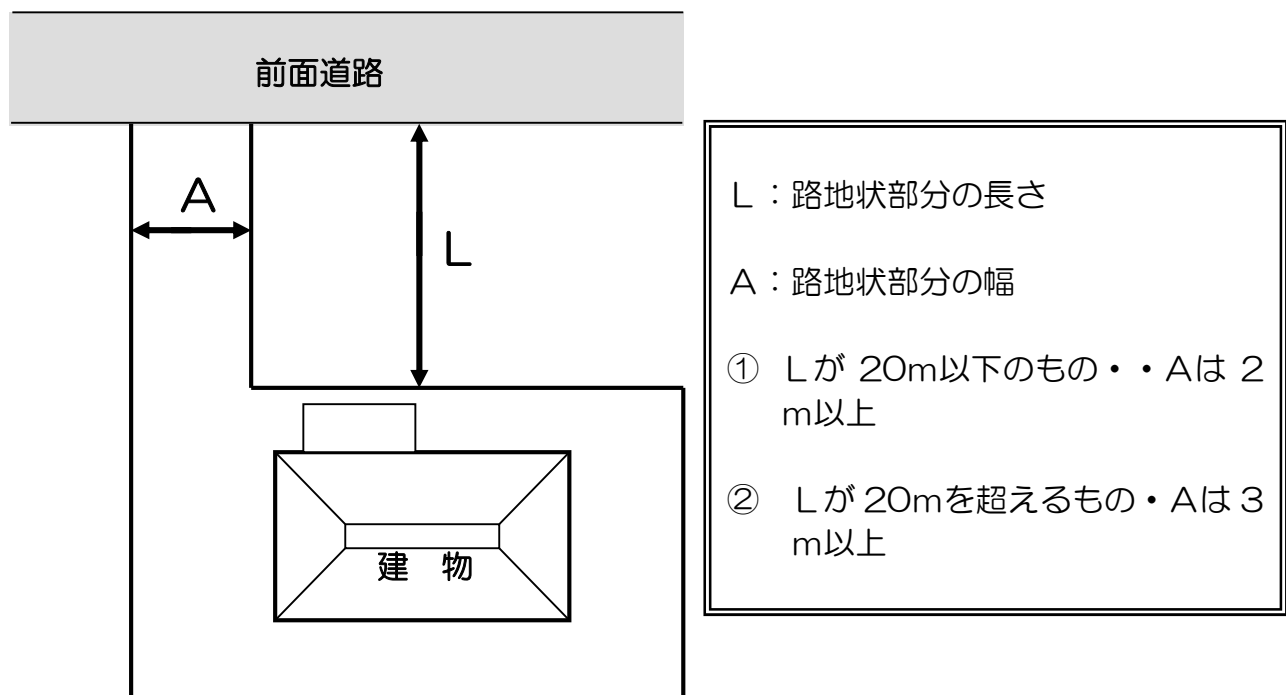
## 1 2 道路より奥にある敷地ですが、建て替えができますか

### 路地状敷地の形態（東京都建築安全条例第3条）

下図のような敷地を路地状敷地といいます。

路地状部分のみで道路に接している敷地は、安全上及び防火上の配慮から、路地状部分の長さによって、必要な幅が定められています。この路地状部分は道路ではなく、敷地の一部であり、敷地面積に算入されます。路地状敷地には、原則として、共同住宅（※）、店舗、工場等の特殊建築物は建てられません。（東京都建築安全条例第10条）

※共同住宅については小規模な場合について建てられる場合があります。詳しくは下記の間合先へご相談ください。



ただし、木造建築物（準耐火建築物及び耐火建築物を除く。）で延べ面積が200㎡を超える場合は、上記①と②の幅に1mを加え、2mは3m、3mは4mとなります。

【問合先】建築審査課建築審査担当

☎5744-1388

# 13 敷地の中に「都市計画道路」があると聞きましたが

## (1) 都市計画道路（都市計画法第11条第1項第1号）

「計画道路」は、都市計画法で定めているいろいろな都市施設の一つとして、都市計画決定された道路をいいます。

計画道路の位置は「まちマップおた」でご確認ください。正確な位置の判定が難しい場合は下記の各問合せ先へご連絡ください。

都市計画道路		問合せ先
区	都市計画決定区間（補助31、34、42、44号線）については	建築審査課建築指導担当（地区計画・景観） ☎5744-1387
	事業決定区間（補助34、38、43、44号線、補助第27号線（環7北側）、大田区画街路7号線）については	都市基盤整備部都市基盤管理課計画調整担当 ☎5744-1304
	事業決定区間（大森駅西口広場及び補助28号線（大森駅））については	鉄道・都市づくり課 鉄道・都市づくり担当 ☎5744-1356
	大田区画街路4、5、6号線については	空港まちづくり課空港まちづくり担当 ☎5744-1650
国	事業決定区間（放射19号線の京急蒲田駅以南）、東京湾環状線（国道357号多摩川トンネル）については	国土交通省関東地方整備局川崎国道事務所計画課 ☎044-888-6416
その他については	都市計画決定区間	東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課 ☎5388-3213 補助28号線（千鳥地区） 東京都建設局道路建設部計画課 ☎5320-5322
	事業決定区間	東京都建設局第二建設事務所工事課工務係 ☎3774-9002

## (2) 都市計画道路内の建築制限（都市計画法第53条、第65条）

「計画道路」が都市計画決定された段階と、「計画道路」が事業決定された段階で、それぞれの建築制限が違います。

### ア 計画道路が都市計画決定されたとき

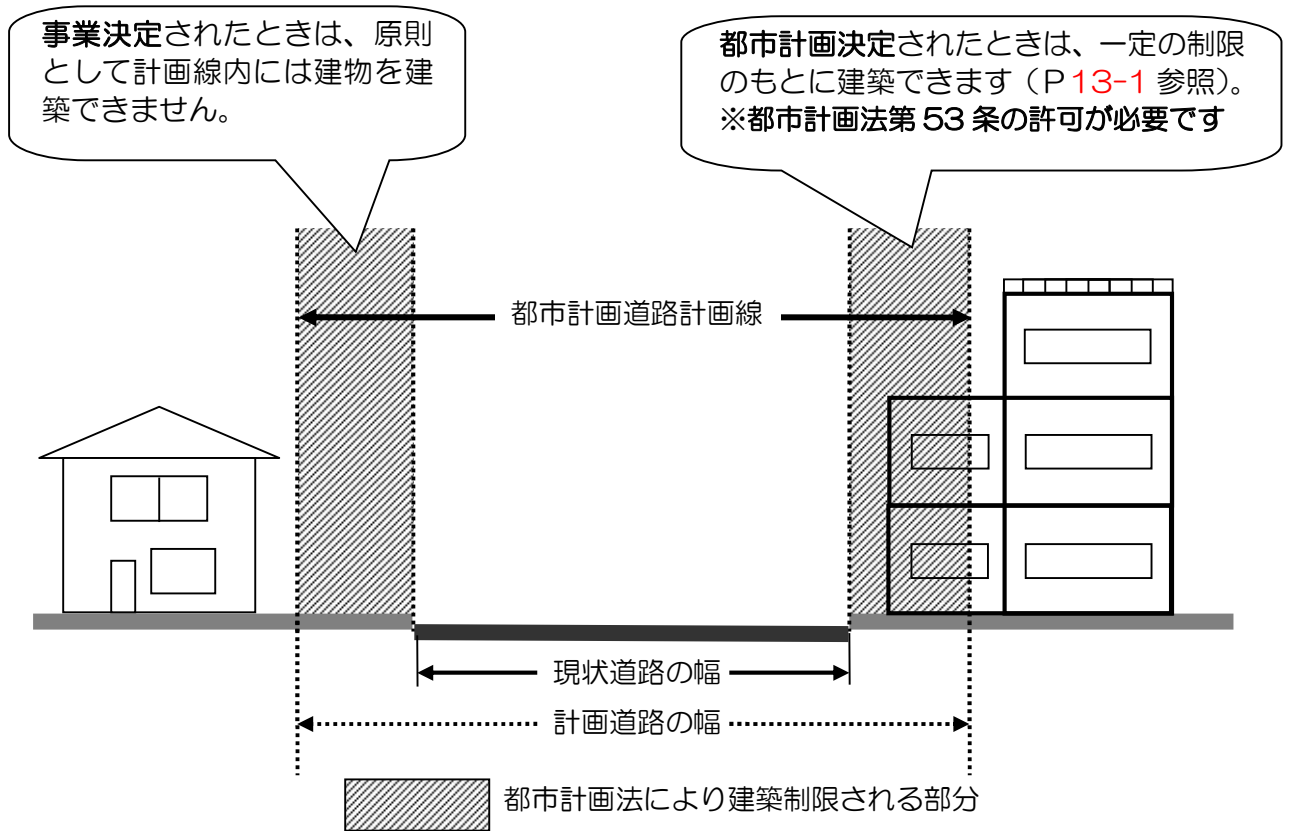
この時点での計画道路内の建築工事については、下記の全てにあてはまれば、建物を建築できます。

- ① 移転、除却が容易なもの
  - ② 主要構造部（壁、柱、はり、屋根、階段、床）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造などであること
  - ③ 建物の階数が2以下であること
  - ④ 地階がないこと
- ※階数については、一定の条件を満たすことにより、3階（高さ10m以下）とすることができます。

なお、計画道路内に建築する場合は、建築工事を始める前に「都市計画法第53条」による許可を受けてから建築確認申請を提出し、確認済証の交付を受ける必要があります。

### イ 計画道路が事業決定されたとき

この時点では、計画道路内には、原則として建物を建築できません。ですから、建築計画を始める前、又は土地を購入する前には、必ずこの件について調査が必要です。



この他に下記の都市計画施設等があります。

都市計画施設等	問合せ先
① 土地区画整理事業の区域 (田園調布四、五丁目の各一部) ② 防潮の施設 (大森東・大森南・東糀谷・羽田の各海沿い20m以内) ③ 一団地の住宅施設 (東糀谷・羽田・羽田旭町の各環8沿いの一部)	建築審査課建築指導担当(地区計画・景観) <b>☎5744-1387</b>
都市計画河川 (呑川)	東京都建設局河川部計画課 中小河川担当 <b>☎5320-5414</b>

【問合せ】 建築審査課建築審査担当 **☎5744-1388**

# 14 建築計画概要書や記載事項証明書の見学・取得について

建築計画概要書や記載事項証明書は、区役所本庁舎7階「まちづくり情報閲覧コーナー」に設置されたセルフ検索システムから閲覧・取得することができます。

対象建築物は、地図（住居表示）上から特定する必要があるため、事前に住宅地図などで場所を調べておく必要があります。

（注1）建築物を特定しない大量閲覧はできません。

（注2）概要書の存在の有無や内容等について、電話やFAX、メール等によるお問い合わせにはお答えしていません。

（注3）郵送対応は行っていません。

## 【まちづくり情報閲覧コーナー】

場所：大田区役所本庁舎7階

時間：午前8時30分から午後5時まで（土曜日、日曜日、祝祭日、年末年始を除く）

手数料：建築計画概要書・記載事項証明書ともに1件につき300円。閲覧は無料。

## （1）建築計画概要書

建築計画の概略が記載されており、建築確認後に閲覧することができます。

### ア 記載内容

- ① 建築主、代理人、設計者、工事監理者、工事施工者の氏名及び住所
- ② 地名地番、主要用途、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、高さ、階数等建築物の概要
- ③ 案内図、配置図等（平面図、立面図、断面図などの記載はありません）

### イ 閲覧対象

昭和46年度以降に建築確認のあった大田区内の建築物で、保管されているものが対象です。  
※昭和46年～平成11年の建築物については、当時の保存年限により概要書の保管がない場合があります。その場合は、確認済証交付年月日と確認番号を事前に調査していただくか、又は当該建築物の住所、地名地番、建築主の氏名、建築物の建築年月日、構造、階数、用途、延べ面積等について事前に調査していただくと、建築審査課管理調査担当窓口（大田区役所本庁舎7階14番窓口）において、記載事項証明書（P14-2参照）を発行できる場合があります。

### ウ 注意事項

- ① 工作物の築造計画概要書は、概ね平成11年確認申請分から閲覧、交付をしています。
- ② 東京都所管の建築物については、大田区に移管された一部物件を除き、大田区の窓口では概要書の閲覧や発行はできません。

以下に該当するものについては、東京都へお問い合わせください。

a 平成11年度：延床面積5,000㎡超で昇降機の付属する建築物

b 平成12年度以降：延床面積10,000㎡超の建築物

【東京都問合先】東京都庁第二本庁舎3階 都市整備局市街地建築部建築指導課

☎5388-3371

【問合先】建築審査課管理調査担当

☎5744-1386

## (2) 記載事項証明書

大田区で建築確認を行った建築物・昇降機・工作物、又は指定確認検査機関で建築確認を行い大田区に報告書の提出があった建築物・昇降機・工作物について、建築確認申請受付台帳に記載されている内容を証明する記載事項証明書を発行しています。

### ア 証明内容

以下の内容について証明しています。

#### ①建築物

建築主氏名、敷地地名地番、主要用途、工事種別、構造、階数、敷地面積、建築面積、延べ面積、確認済証交付年月日・確認済証番号、中間検査合格証交付年月日・合格証番号、検査済証交付年月日・検査済証番号

#### ②昇降機

設置者氏名、敷地地名地番、主要用途、確認済証交付年月日・確認済証番号、検査済証交付年月日・検査済証番号

#### ③工作物

築造主氏名、敷地地名地番、主要用途、工事種別、構造、確認済証交付年月日・確認済証番号、検査済証交付年月日・検査済証番号

### イ 注意事項

①建築確認済証や検査済証を再発行するものではありません（建築確認済証や検査済証は、建築主に発行されるもので、再発行はできません）。

②建築基準法が施行された昭和 25 年 11 月 23 日以降に建築確認を行っているものについて発行しています。

ただし、昭和 46 年度以前に建築確認を行った建築物については、建築審査課管理調査担当窓口（大田区役所本庁舎 7 階 14 番窓口）で発行しています。

確認済証交付年月日と確認番号を事前に調査していただくか、又は当該建築物の住所、地名地番、建築主の氏名、建築物の建築年月日、構造、階数、用途、延べ面積等について事前に調査していただくと、建築物を特定しやすくなります。昭和 46 年度以降に建築確認を行った建築物については、まちづくり情報閲覧コーナーでご確認ください。

③東京都で建築確認を行った以下のものについては大田区では発行していませんので、東京都へお問い合わせください。

a 昭和 25 年度～昭和 39 年度：木造住宅の一部を除く全ての建築物

b 昭和 40 年度～昭和 49 年度：昇降機（エレベーター又はエスカレーター）の付属する建築物

c 昭和 50 年度～平成 11 年度：延床面積 5,000 m<sup>2</sup>超で昇降機の付属する建築物

d 平成 12 年度以降：延床面積 10,000 m<sup>2</sup>超の建築物

【東京都問合先】東京都庁第二本庁舎 3 階 都市整備局市街地建築部建築指導課

☎5388-3371

【問合先】建築審査課管理調査担当

☎5744-1386

# 15 どんな用途の建物が建てられますか

## 建物の用途規制 (建築基準法第48条)

健全な将来のまちづくりのために、都市計画法により用途地域が定められ、各々の地域において、建築できる建物と建築できない建物とを区別する用途規制が、建築基準法で定められています。

具体的な例は原則として次のとおりです。(凡例)

- ・・・建築できるもの
- ▲・・・物品販売店舗、飲食店を建築できません
- ①・・・床面積600㎡を超えて建築できません
- ③・・・3階以上の部分又は床面積1,500㎡を超えて建築できません
- ⑤・・・自動車修理工場50㎡を超えて建築できません
- (O)・・・床面積10,000㎡を超えて建築できません。
- ×・・・建築できないもの
- ②・・・3階以上の部分には建築できません
- ④・・・床面積3,000㎡を超えて建築できません
- ⑥・・・自動車修理工場300㎡を超えて建築できません

## 用途地域別建物の制限表

建物の用途例		用途地域												
		第1種 専用 地域	第2種 専用 地域	第1種 住居 専用 地域	第2種 住居 専用 地域	第1種 住居 専用 地域	第2種 住居 専用 地域	準 住居 地域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	準 工 業 地 域	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	
住居	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	兼用住宅で店舗・事務所等が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
教育施設等	幼稚園・小学校・中学校・高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	大学・高等専門学校・専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
神社・寺院・教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
医療福祉施設等	保育所・公衆浴場・診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	老人福祉センター・児童厚生施設等	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
店舗・飲食店等	一定の店	床面積150㎡以下	×	②	②	②	○	○	○	○	○	○	○	▲
	舗・飲食店		床面積500㎡以下	×	×	②	②	○	○	○	○	○	○	▲
	上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店		×	×	×	③	④	○	○	○	○	○	○	×
事務所		×	×	×	③	④	○	○	○	○	○	○	○	○
ポーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場等		×	×	×	×	④	○	○	○	○	○	○	○	×
劇場・映画館 観覧場等	客室の床面積200㎡未満	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
	客室の床面積200㎡以上	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
劇場・映画館・演芸場・観覧場・店舗・飲食店・展示場・遊技場等の建築物でその用途に供する部分が10,000㎡以上		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
ホテル・旅館		×	×	×	×	④	○	○	○	○	○	×	×	
風俗営業	キャバレー・料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
	マージャン屋・ばちんこ屋等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
	個室付浴場業に係わる公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	
カラオケボックス等		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
自動車車庫	2階以下かつ床面積300㎡以下	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	3階以上又は床面積300㎡を超える	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
倉庫業倉庫・自動車修理工場150㎡以下		×	×	×	×	⑤	⑤	○	⑥	⑥	○	○	○	
工場	作業場の床面積が50㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれのきわめて少ない業種のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積が150㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれの少ない業種のもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積が150㎡を超えるもの及び危険性や環境悪化のおそれのややある業種のもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある業種のもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

※建築基準法により、この他にも用途制限がされています。

※用途地域は、『まちマップおた』で閲覧できます(目次参照)。

【問合先】用途地域別建物の制限について 建築審査課建築審査担当

☎5744-1388

# 16 どのくらいの大きさの建物が建ちますか

建物を建てるには、いろいろな規制がありますが、斜線制限等の決まりを超えない限り、建物の大きさや階数は、用途地域、建ぺい率、容積率等によって決まります。

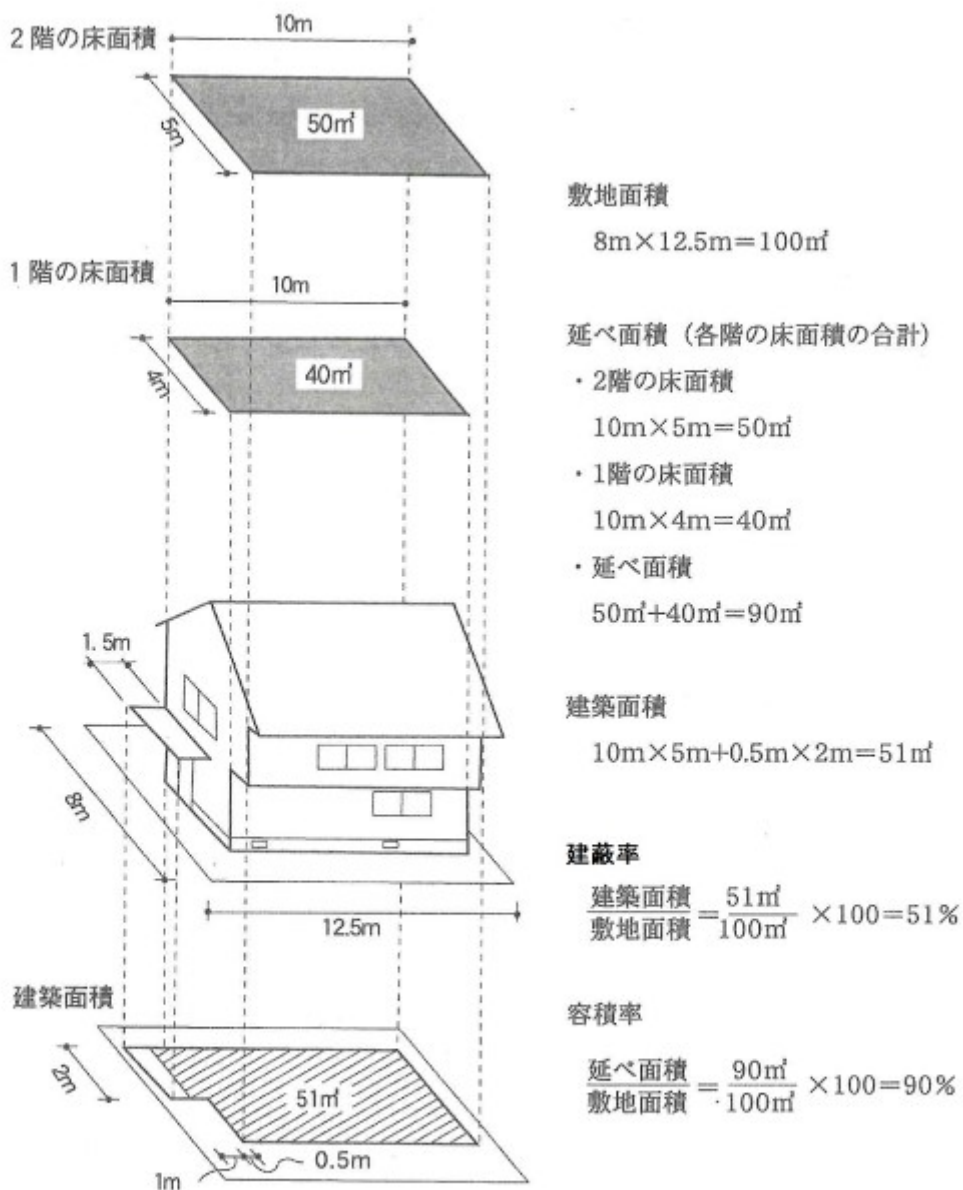
## (1) 建ぺい率・容積率（建築基準法第53条、第52条）

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積（建坪）の割合のことで、容積率とは、敷地面積に対する延べ面積（建物の各階の床面積の合計）の割合のことです。

また、双方とも用途地域の種別によって別表（P16-3参照）のとおり定められています。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \quad \text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

### <木造2階建の建ぺい率、容積率の算定例>



庇等は先端から1m以上の部分が建築面積に算入されます。

## (2) 容積率の計算から除けるもの

①車庫や自転車置場の面積は、延べ面積の5分の1を限度として除くことができます。

また、建築物に次の<1>の部分設ける場合、延べ面積にそれぞれ次の<2>に掲げる割合を乗じて得た面積を限度として、容積率制限における延べ面積から除くことができるようになりました。詳細はご相談ください。(建築基準法施行令第2条第3項)

<1 不算入とする建築物の部分>	<2 不算入の上限>
防災用備蓄倉庫の用途に供する部分	50分の1
蓄電池を設ける部分	50分の1
自家発電設備を設ける部分	100分の1
貯水槽を設ける部分	100分の1
宅配ボックスを設ける部分	100分の1

②住宅等部分の地下の面積は、その建物の住宅部分(車庫や自転車置場の面積は除く)の床面積の3分の1を限度として除くことができます。(建築基準法第52条第3項)

③昇降機の昇降路の部分や、共同住宅(マンション等)、老人ホーム等の共用の廊下・階段部分は、除くことができます。(建築基準法第52条第6項)

例) 容積率の算定

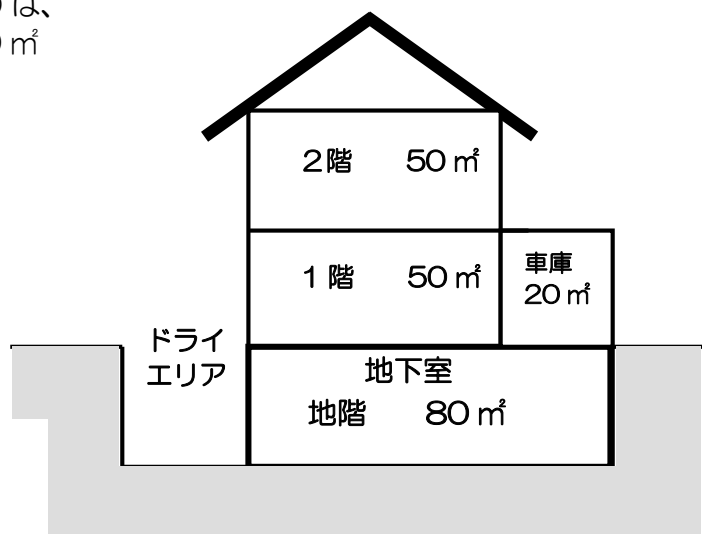
右図の延べ面積(建物の床面積の合計)は、  
 $50\text{ m}^2 + 50\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2 + 80\text{ m}^2 = 200\text{ m}^2$

<地下室>

住宅部分は車庫を除いた  $180\text{ m}^2$  したがって、地下室  $80\text{ m}^2$  の内  $180\text{ m}^2 \times 1/3 = 60\text{ m}^2$  を容積率から除くことができます。

<車庫>

車庫  $20\text{ m}^2$  は、延べ面積  $200\text{ m}^2$  の5分の1以下なので、全て容積率に算入しません。



$$\begin{aligned}
 \text{容積率 (\%)} &= \frac{\text{容積対象の床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \\
 &= \frac{200\text{ m}^2 - (60\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2)}{120\text{ m}^2} \times 100 \\
 &= 100 (\%)
 \end{aligned}$$

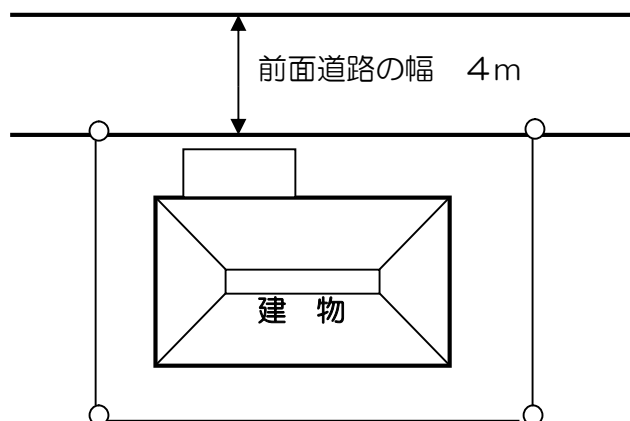
なお、床面積に算入されないものとしては、小屋裏等の物置(床面積や天井高さ等に制限があります。)や吹きさらしの廊下・バルコニー・屋外階段等の開放されたものがあります。

### (3) 建ぺい率・容積率の限度

用途地域	建ぺい率 (%)						容積率 (%) (※)	
	一般の場合	(A) 大田区長の指定するかどうか敷地等の場合 (P22 参照)	(B) 防火地域内で耐火建築物の場合	(C) 準防火地域内で準耐火・耐火建築物の場合	(A)と(B)、(A)と(C)同時に満たす場合	(C) 一般の場合	(D) 前面道路の幅が12m未満の場合	
住居系地域	第1種又は第2種低層住居専用地域	40 50 60	50 60 70	—	50 60 70	60 70 80	80・100 150・200	前面道路の幅 (m) × 0.4 × 100
	第1種又は第2種中高層住居専用地域	60	70	—	70	80	150・200	
	第1種、第2種住居地域又は準住居地域	60	70	70	70	80	200・300	
その他の地域	近隣商業地域	80	90	100	90	100	200・300 400	前面道路の幅 (m) × 0.6 × 100
	商業地域	80	90	100	90	100	400・500 600・700	
	準工業地域	60	70	70	70	80	200・300 400	
	工業地域	60	70	70	70	80	200・300	
	工業専用地域	60	70	70	70	80	200・300	

※容積率は (C) と (D) のどちらか厳しい方が限度となります。  
本表は全ての制限について掲載したものではありません。

例) 第1種住居地域内 (容積率 200%) で幅が 4m の道路に接している場合、その敷地に対する容積率は  $4\text{m} \times 0.4 \times 100 = 160\%$  となります。



敷地が2以上の建ぺい率、容積率にまたがる場合は、加重平均により算定します (P21 参照)。

【問合先】 建築審査課建築審査担当

☎ 5744-1388

# 17 建物の高さについては、どんな制限がありますか

建物を建てる場合、日照、通風、採光等、周辺との良好な環境を保持するために、建物の最高の高さ及び建物の各部分の高さに関して、建築基準法によって次のような制限を受けることとなります。

## (1) 用途地域による高さの制限（建築基準法第55条）

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域内の建物の高さは10m又は12mまでという制限を受けます。

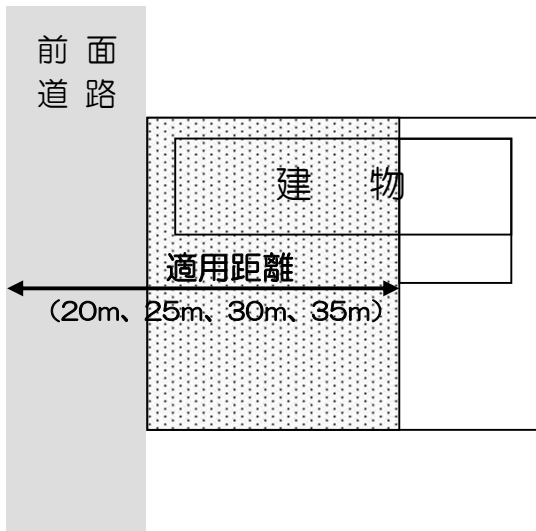
その値は、地域の特性に応じて都市計画で定められますが、大田区内では10mのみ定められています。

## (2) 前面道路からの制限（道路斜線）

### ア 道路斜線と制限を受ける範囲（建築基準法第56条第1項第1号）

建物を建てる場合、その敷地が接する前面道路の反対側の境界線から一定の水平距離（「適用距離」という（下図参照）。）の範囲内においては、前面道路の反対側の境界線から斜線による制限を受けます。その斜線の傾きは、用途地域により下表の値が定められています。

また、適用距離は、用途地域と容積率の限度に応じて、20m、25m、30m、35mのうちから定められた値となります。



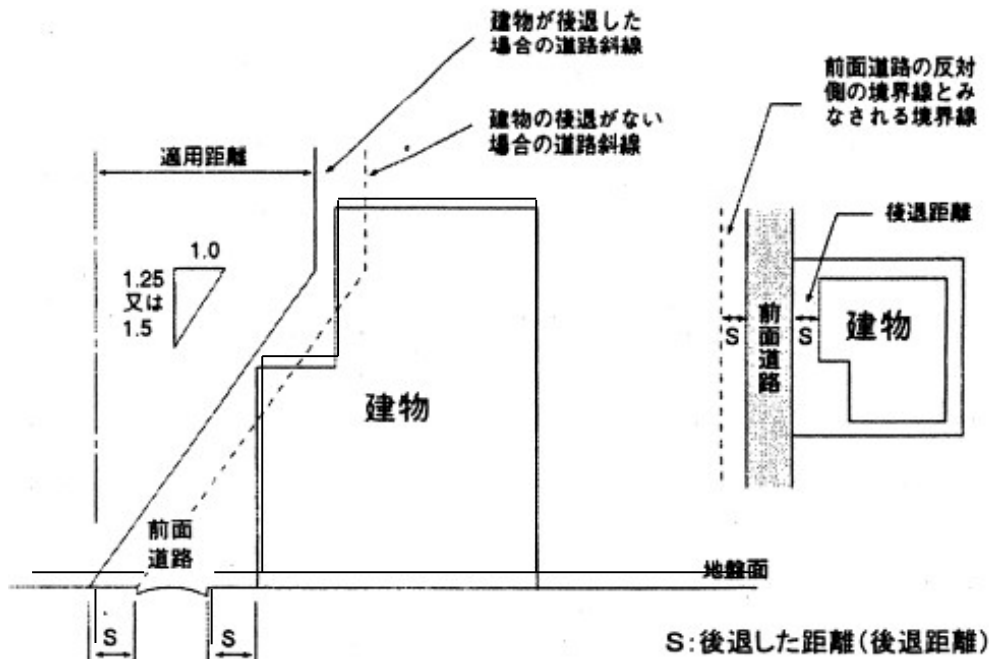
用途地域	斜線の傾き
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	1.25/1
その他の地域	1.5/1

※2以上の用途地域にまたがる場合は、それぞれの地域による斜線制限を受けます。

（建築基準法施行令第130条の11）

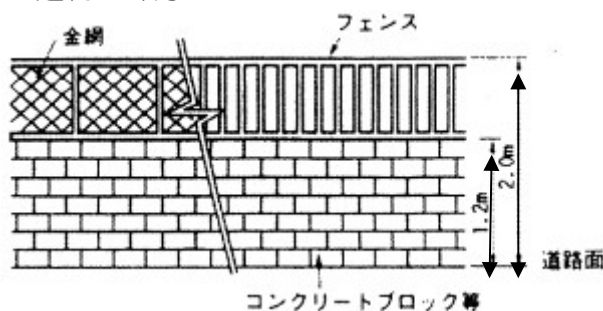
イ 前面道路の境界線から後退した建物の道路斜線(建築基準法第56条第2項)

建物(門・塀を含む)を前面道路の境界線から後退して建てる場合には、後退した距離に相当する分だけ、前面道路の反対側の境界線は、外側にあるものとみなされます。



この後退距離の算定にあたり、次の建物の部分は除かれます(高さの算定については、前面道路の中心線からの高さによる。)(建築基準法施行令第130条の12)

- ① 地盤面下の部分
- ② 一定の要件を満たす物置等
- ③ 一定の要件を満たすポーチ等
- ④ 道路に沿って設けられる高さが2m以下の門又は塀(下図参照)  
(ただし、高さが1.2mを超える部分については、網状等になっているものに限られます。)
- ⑤ 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀
- ⑥ 高さが1.2m以下の建物の部分



ウ 道路斜線の緩和(建築基準法施行令第132条~第135条の2)

建物の敷地が2以上の道路に面している場合、建物の敷地と前面道路との高低差が著しい場合等にあっては、制限の緩和があります。

【問合先】 建築審査課建築審査担当

☎5744-1388

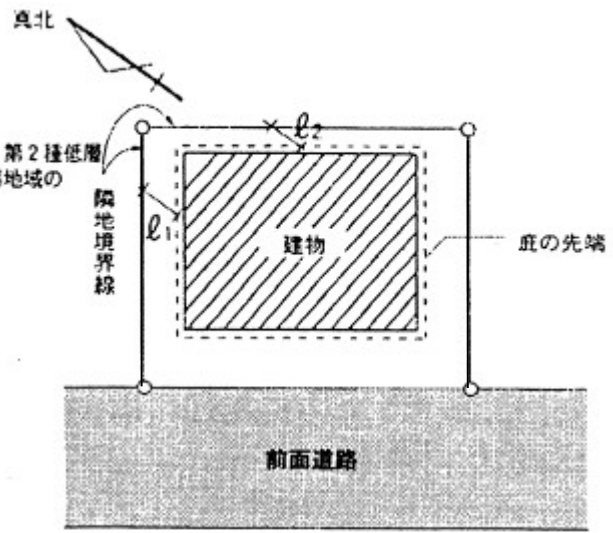
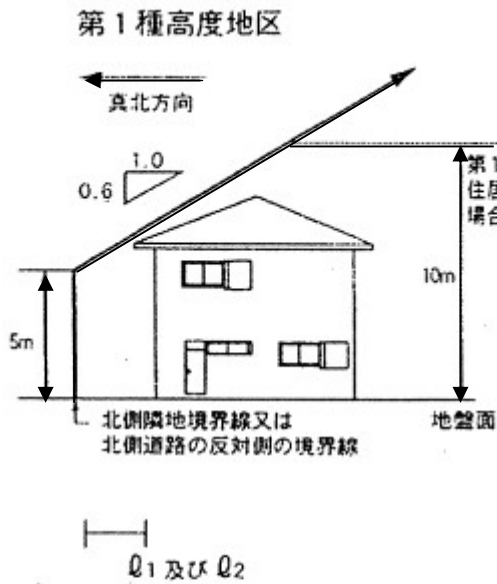
### (3) 高度地区の制限 (建築基準法第58条、東京都市計画高度地区)

建物を建てる場合、高度地区の制限を受けます。これには、通常北側斜線といわれる**最高限度の制限**と、一定の高さ以上にしなければならない**最低限度の制限**があります。

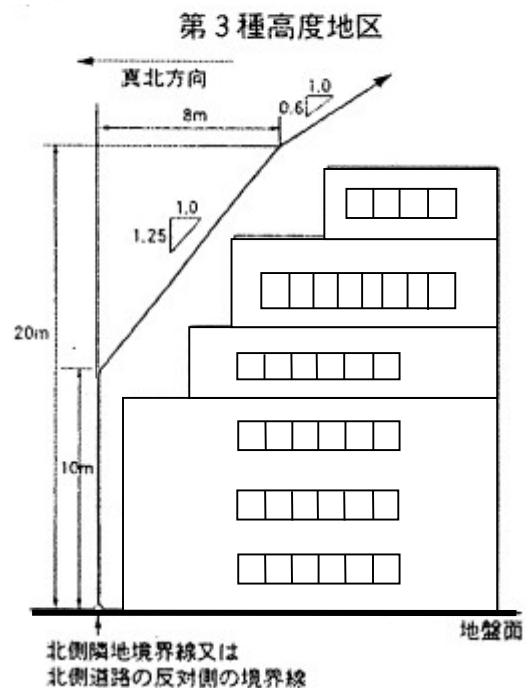
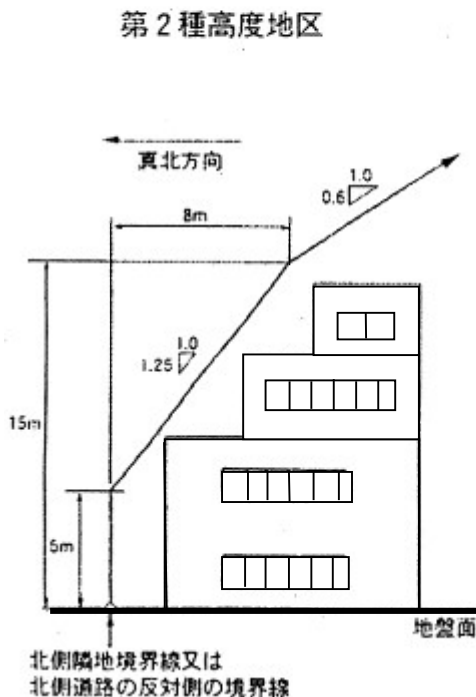
#### ア 最高限度の制限

真北方向に当たる隣地境界線又は道路の反対側の境界線から、ある一定の高さと傾きを持った斜線による制限を受け、この斜線を越えて建てることはできません。

なお、最高限度高度には、第1種高度地区、第2種高度地区、第3種高度地区の3種類があります。

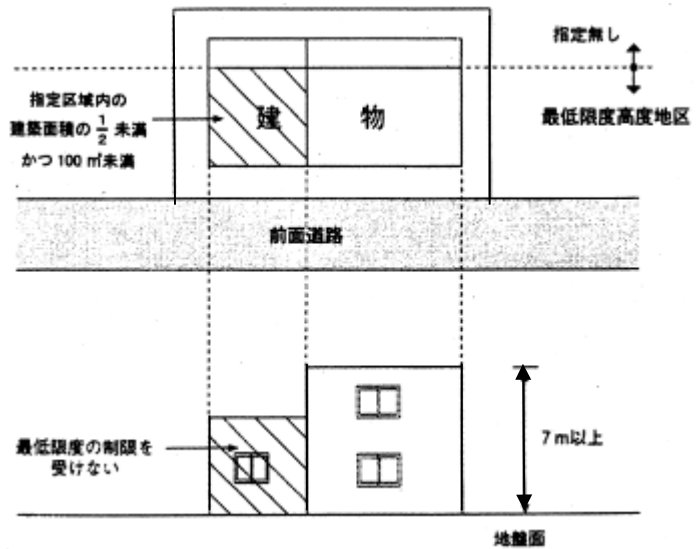


真北方向からの距離の測り方は  $l_1$ 、 $l_2$  のように測ります。



## イ 最低限度の制限

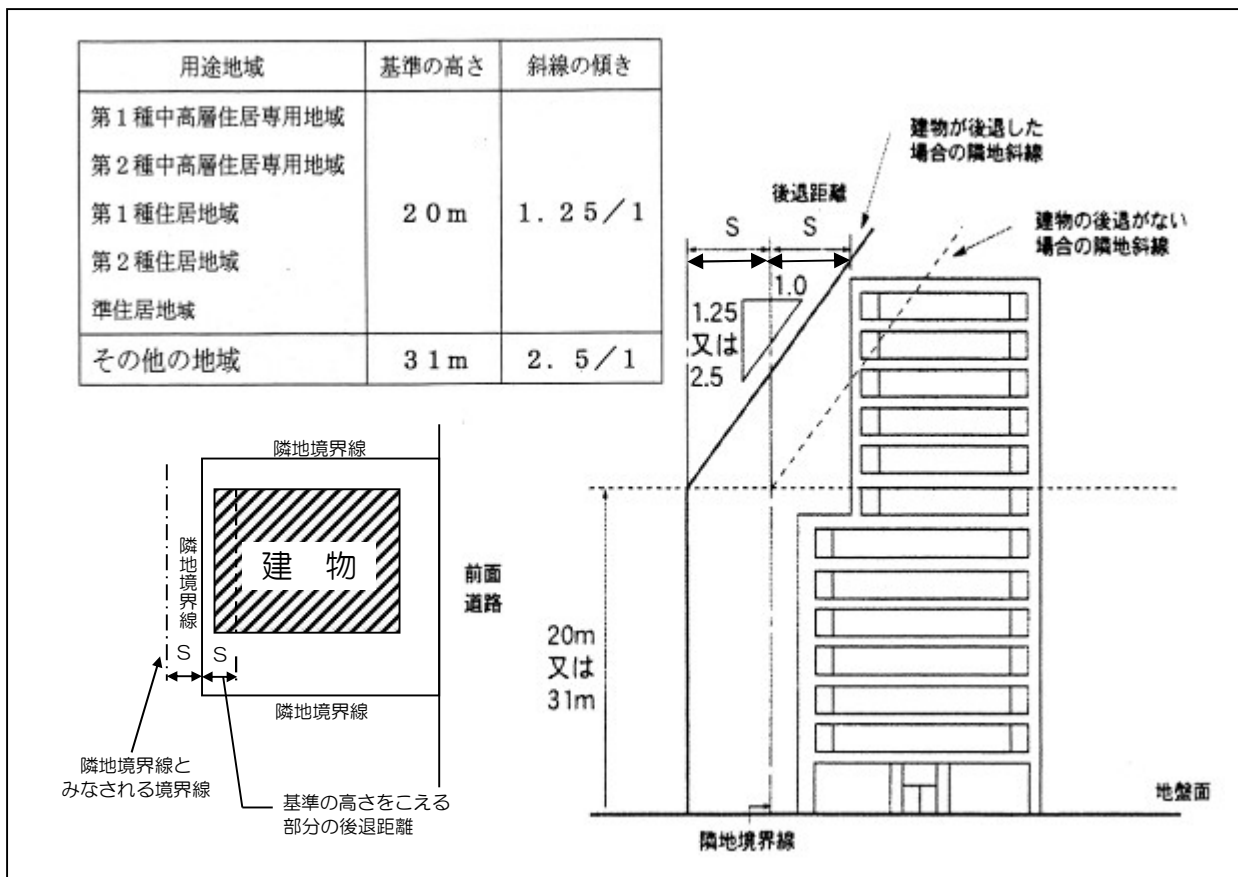
最低限度高度地区は、第二京浜国道、中原街道、環状7号線及び環状8号線の各沿道の一部において指定されており、建物の高さを7m以上としなければなりません。ただし、高さ7m未満の建築の部分の水平投影面積の合計（右図斜線部分）が、指定区域内の建築面積の2分の1未満で、かつ100㎡未満の場合は、適用されません。



## (4) 隣地境界線からの制限（隣地斜線）（建築基準法第56条第1項第2号）

「道路からの制限」（道路斜線）、「高度地区の制限」のほかに、方位に関係なく敷地が接する全ての隣地境界線から、斜線による高さの制限を受けます。この制限は第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域を除く全ての地域に適用されます。

なお、建物の基準の高さ（20m又は31m）を超える部分を、隣地境界線から後退して建てる場合には、後退した距離に相当する分だけ隣地境界線は外側にあるものとみなされます。



## (5) 天空率（建築基準法第56条第7項）

「天空率」は、平成15年1月から施行された改正建築基準法で新たに導入された制度です。これまで、道路斜線、隣地斜線、北側斜線の3種類の斜線制限について、これらの制限を守ることで建築物の建築可能な形態が決まってきました。これに対し、これらの「高さ制限適合建築物」と同等程度以上の採光、通風等が確保される建築物を計画する場合は、それぞれの高さ制限を適用しないとしましたものです（高度斜線制限については、天空率による適用の除外はありません。）。

天空率の算定では、地上のある位置を中心としてその水平面上に想定する半球の表面に建築物を投影させ、その投影された面を水平面に垂直におとして、その面積の割合を算定する、正射影方式を採用しています。この正射影によって表された図を、天空図と呼び、天空図における空の面積の割合を求め、その割合を天空率と呼びます。

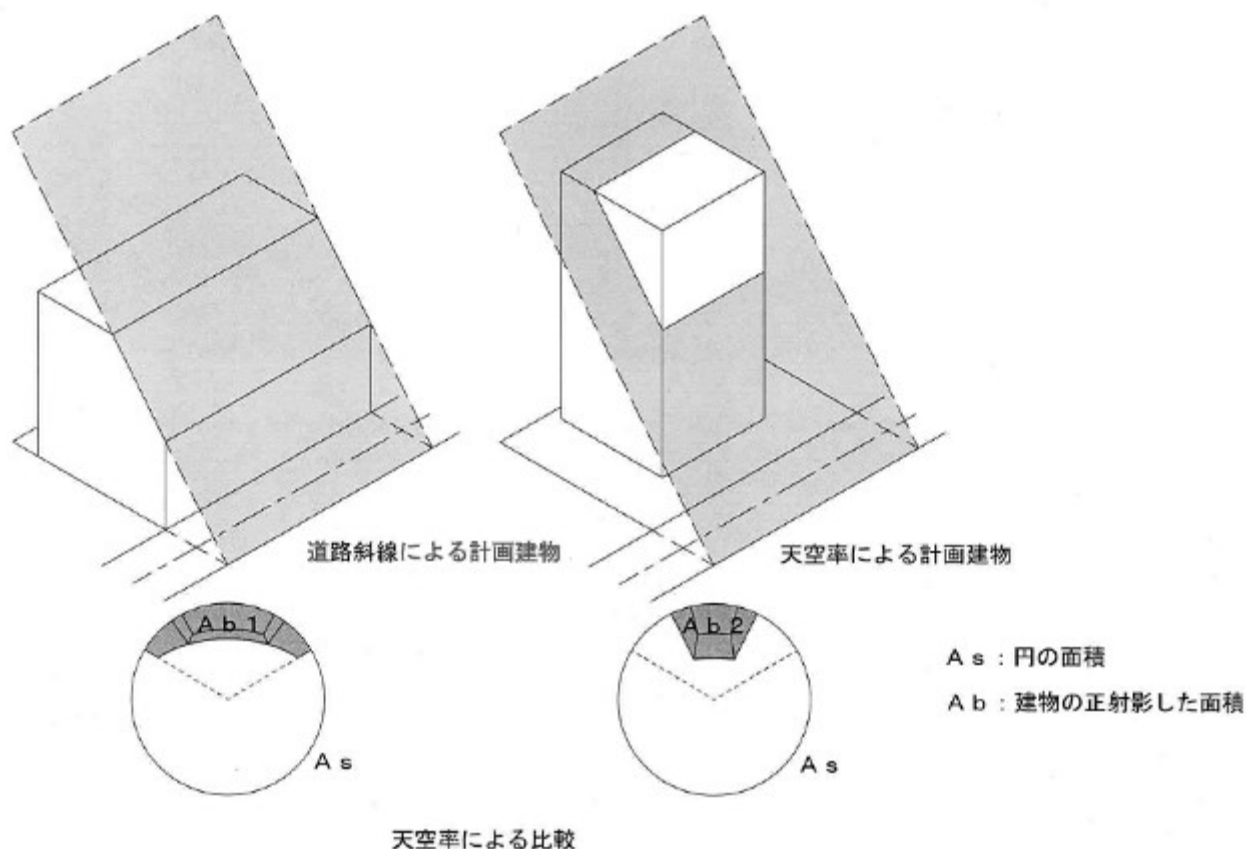
この天空率を、高さ制限適合建築物と、建築しようとする建築物（計画建築物）の天空率を比較し、計画建築物の天空率が適合建築物の天空率を同等程度以上確保している建築物は、従来の高さ制限と同等の制限建築物とみなして、従来の斜線制限を適用除外するものです。

$$R_s = \frac{(A_s - A_b)}{A_s}$$

$R_s$  : 天空率

$A_s$  : 想定半球の水平投影面積

$A_b$  : 建築物及びその敷地の地盤を  $A_s$  と同一の想定半球に投影した投影面の水平投影面積



【問合先】 建築審査課建築審査担当

☎5744-1388

# 18 日影規制とは何ですか

住宅地等でマンションなどの中高層建築物による日照被害が問題になっています。住宅地における日照を確保するため、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を規制する基準を定めたのが「日影規制」です。（建築基準法第56条の2）

## （1）規制方式

日影規制は、中高層建築物について、その敷地境界線から一定の距離を超える範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないようにするためのものです。日影規制の対象となる建物は、用途地域ごとに高さや階数で決まっています。

### 日影規制の基準（大田区）

用途地域 (規制区域)	規制される建物	規制される日影時間		測定面の高さ (平均地盤面からの高さ)
		5mライン	10mライン	
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒高が 7mを超える建物 地上3階以上の建物	3時間以上	2時間以上	1.5m
		4 //	2.5 //	
		5 //	3 //	
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	高さが 10mを超える建物	3 //	2 //	4m
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが 10mを超える建物	4 //	2.5 //	
		5 //	3 //	

## （2）規制区域と規制時間（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）

規制区域は、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域で、住宅の比率が高い地域です。

なお、規制区域外の建物であっても、高さが10mを超えるもので、規制区域内に日影を落とす場合、影を落とす地域の規制をうけます。

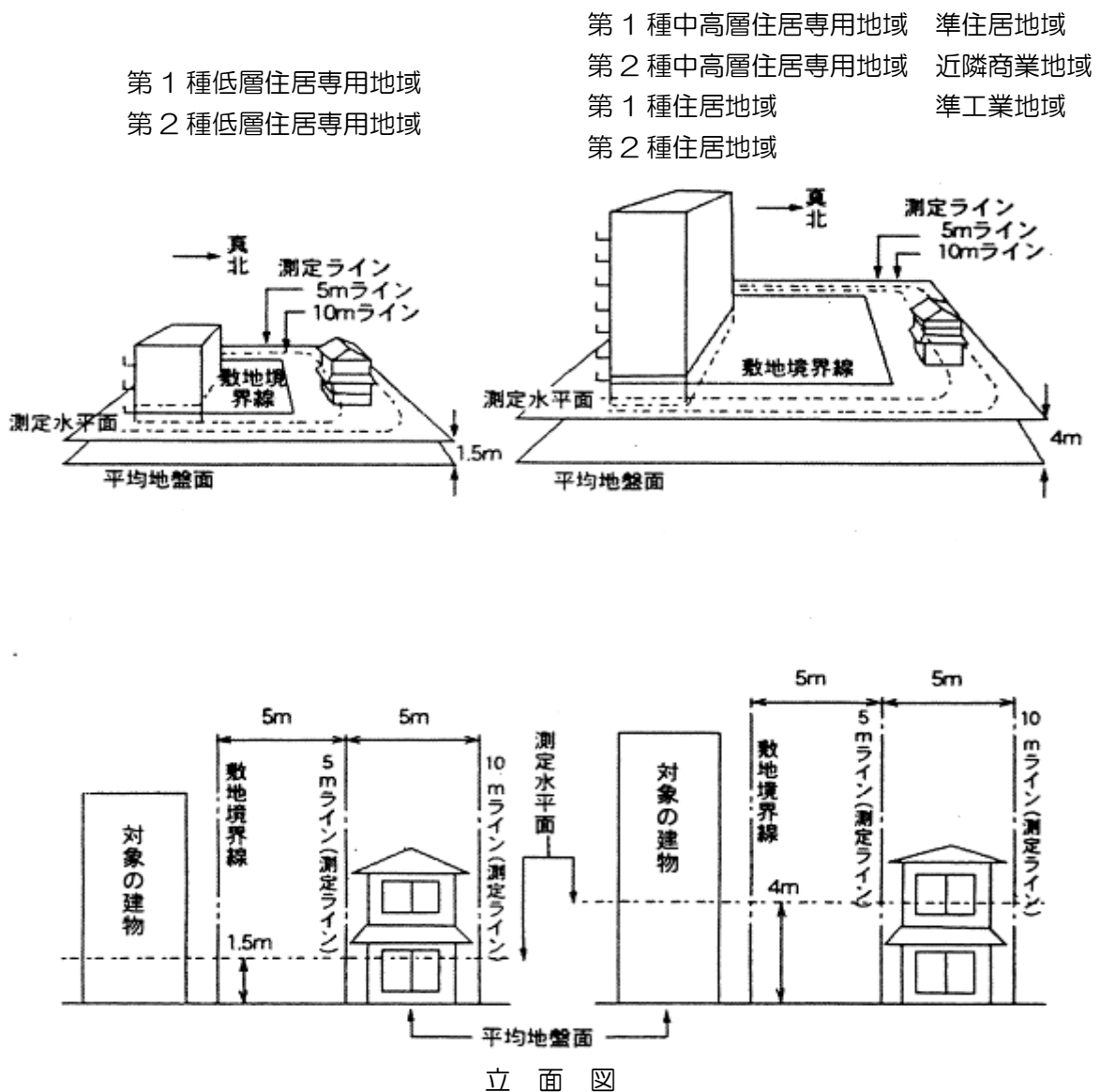
また、規制時間は、冬至日における午前8時から午後4時の8時間にできる日影の時間です。地域の土地利用の状況などを考慮して、条例により指定されています。

### (3) 測定範囲と測定高さ

敷地境界線から水平距離が5mと10mの2つの線を設定し、それぞれの線を超える範囲において、規制時間以上の日影を生じさせないようにします。敷地が道路、河川等に接している場合は緩和されます。

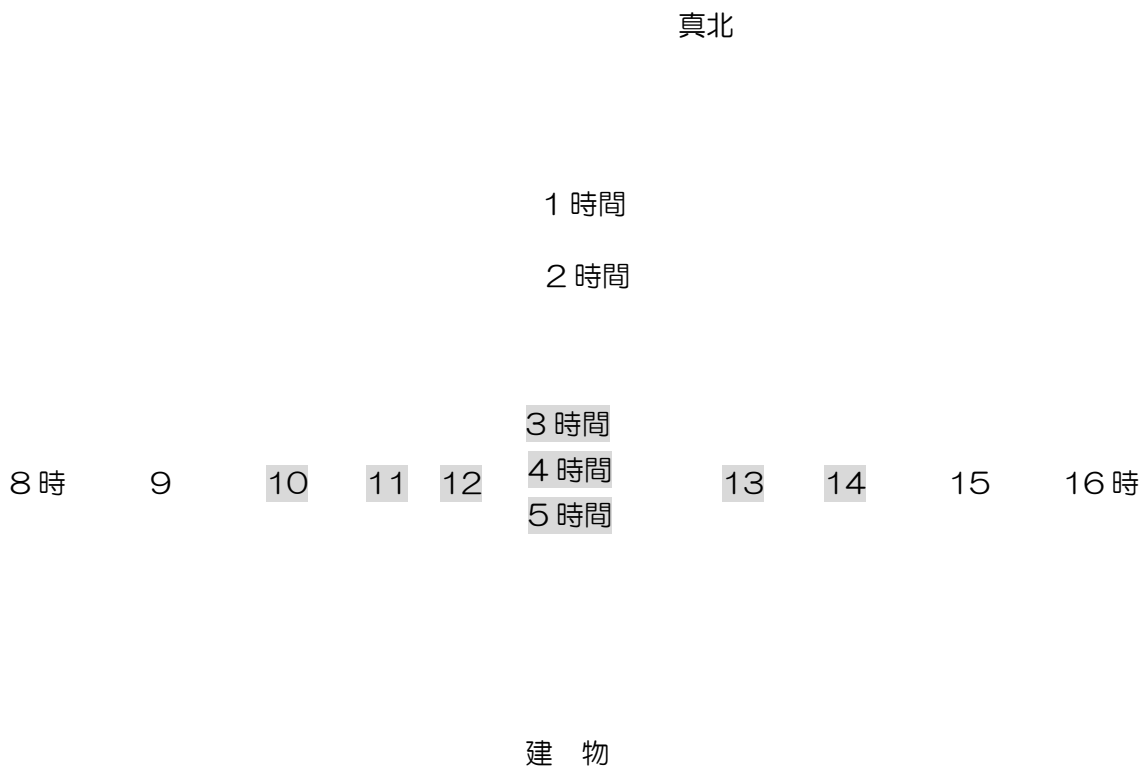
日影は地面にできるものですが、日影規制では、実際の地面にできる日影ではなく、地面より高いところを想定して測定します。第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域では建物の平均地盤面から1.5m（通常の低層住宅の1階の窓台の高さ）、その他の地域では4m（2階の窓台の高さ）が測定面です。

#### 日影の測定面・測定ライン図



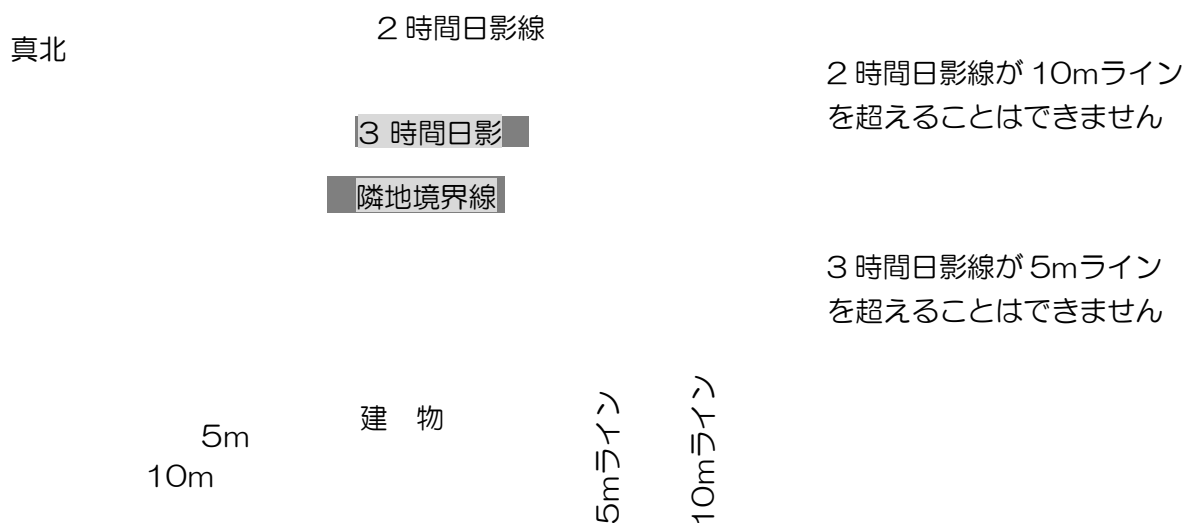
#### (4) 日影図と等時間日影図

日影図とは時間ごとの影を描いたものです。たとえば、8時と11時の日影が重なる部分は3時間日影になる部分です。この日影図をもとに同じ時間だけ日影になる点を結んだものを等時間日影図といいます。



#### (5) 日影時間と規制ライン

第1種中高層住居専用地域で規制値が3時間・2時間と指定されている場合、3時間日影が5mラインを、2時間日影が10mラインを超えることはできません。



【問合先】 建築審査課建築審査担当

☎ 5744-1388

# 19 防火地域、準防火地域、新たな防火規制（新防火）とは何ですか

都市では建物が密集しているため、火災が起きた場合の延焼を防ぐために、建物を燃えにくい構造とするように規制しています。都市の中心的な商業地や主要幹線道路沿いには防火地域を、その周辺部には準防火地域を指定しています。また、震災時等において大きな被害をもたらす延焼火災に対してまちの安全性を高めるため、東京都建築安全条例第7条の3に定める「新たな防火規制」を、準防火地域の一部の区域に上乗せして指定しています。

防火地域や準防火地域内では建物の階数や延べ面積によって、**耐火建築物、準耐火建築物又は防火構造**（※）としなければなりません。

一般的に、木造の建物は、防火地域内では、準耐火建築物で2階建て以下かつ100㎡以下であれば建てられ、また、準防火地域内では、準耐火建築物か、防火構造で一定の防火措置を講じたもの（500㎡以下）は、3階建てが建てられます。なお、新たな防火規制の区域内では、2階建てであっても、防火構造(木造)は建てられません。

準防火地域内で、木造3階建ての共同住宅は、一定の技術的基準を満たせば建築することが可能です。

※防火構造とは、建物の周囲において発生する火災による延焼を抑制するため、建物の外壁又は軒裏を鉄網モルタル塗、しっくい塗その他の構造で防火被覆したものです。

防火地域及び準防火地域内の建築制限（建築基準法第61条）

構造		耐火建築物としなければならない建物	耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建物	耐火建築物、準耐火建築物又は防火上の技術的基準に適合する木造建築物(準防火地域内木造3階建て仕様)	防火構造(木造)
地域	規模				
防火地域	階数	階数3以上の建物	左記以外の建物	-	-
	延べ面積	100㎡を超える建物			
準防火地域	階数(地階を除く)	階数4以上の建物	階数3の建物	階数3の建物	階数2以下の建物
	延べ面積	1,500㎡を超える建物	500㎡を超え1,500㎡以下の建物	500㎡以下の建物	
新たな防火規制	階数(地階を除く)	階数4以上の建物	左記以外の建物		-
	延べ面積	500㎡を超える建物			

【問合先】 建築審査課建築審査担当

☎5744-1388

## 20 耐火建築物、準耐火建築物とは何ですか

### (1) 耐火建築物（建築基準法第2条第9号の2）

耐火建築物とは、主要構造部（※1）である壁、柱、床、はり、屋根又は階段のうち特定主要構造部を耐火構造（※3）とした建物で、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分（※4）に防火設備（※5）等をつけたものです。

### (2) 準耐火建築物（建築基準法第2条第9号の3）

準耐火建築物とは下記にあげるもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分（※3）に防火設備（※4）等をつけたものです。

#### ① 準耐火建築物イ

木造等の構造で、主要構造部（※1）及び軒裏を石こうボード等で覆い、通常の火災時に一定時間耐えられる性能を持つもの（P20-2 図1 参照）。

#### ② 準耐火建築物ロー1

外壁が耐火構造（※3）で、かつ屋根が不燃材料で造られ、屋根の延焼のおそれのある部分（※3）を耐火構造（※2）、準耐火構造又は防火構造としたもの（P20-2 図2 参照）。

#### ③ 準耐火建築物ロー2

主要構造部（※1）のうち、柱、はり、屋根が不燃材料で造られ、外壁の延焼のおそれのある部分（※4）を耐火構造（※3）、準耐火構造又は防火構造としたもの（P20-2 図3 参照）。

#### ※1 主要構造部

壁、柱、床、はり、屋根又は階段など構造上主要な部分。

#### ※2 特定主要構造部

耐火性能を要求される規定において、主要構造部のうち、防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分以外の部分。

#### ※3 耐火構造

鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造、耐火被覆した木造等の構造。

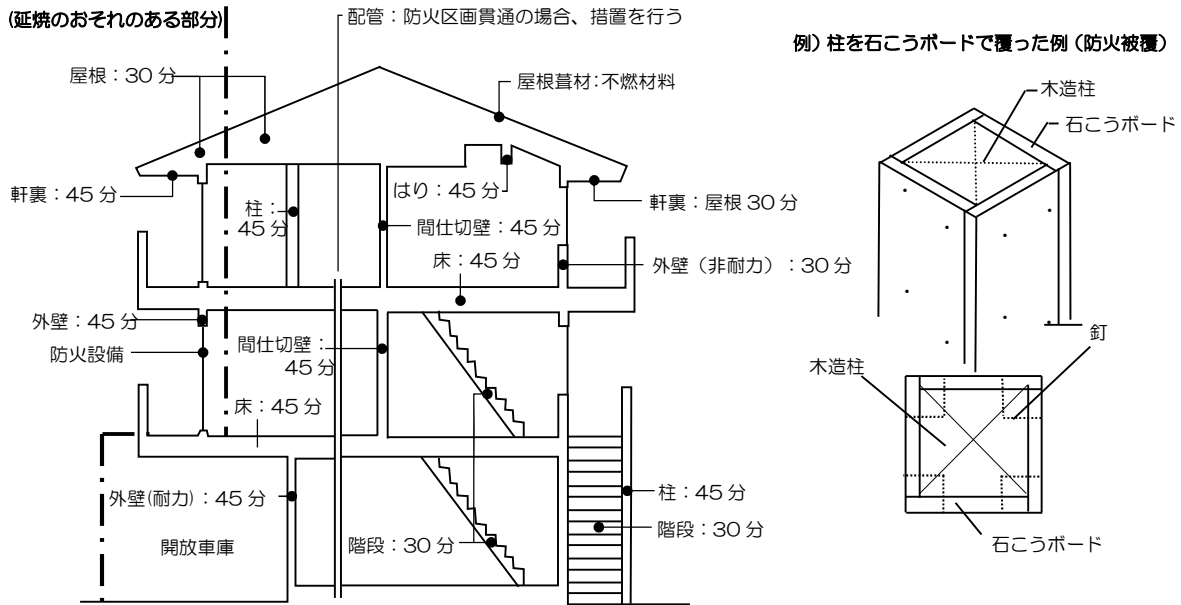
#### ※4 延焼のおそれのある部分。

道路中心線及び隣地境界線から、1階においては3m以内に、2階以上においては5m以内にある部分。

#### ※5 防火設備

鉄製の扉や窓（網入りガラス）及びサッシ、雨戸、シャッター等で国土交通大臣が防火性能を有すると認めて指定したもの。

図1 準耐火建築物イ



準耐火構造（45分）

主要構造部		耐火時間	主な防火被覆の例
壁	間仕切壁（耐力壁に限る）	45分	厚さが15mm以上の石膏ボード
	外壁（耐力壁）		
	外壁（非耐力壁）	延焼のおそれ有 延焼のおそれ無	30分
柱		45分	厚さが15mm以上の石こうボード
床		45分	厚さが12mm以上の構造用合板の上に9mm以上の石こうボードを張ったもの
はり		45分	厚さが15mm以上の強化石こうボード
屋根（軒裏を除く）		30分	不燃材料で造るか、又は葺いたもの
階段		30分	木材の厚さが3.5cm以上で段板の裏面に厚さが12mm以上の強化石こうボードを張ったもの
軒裏	延焼のおそれのある部分	45分	厚さが12mm以上の硬質木毛セメント板
	それ以外の部分	30分	

図2 準耐火建築物ロ-1

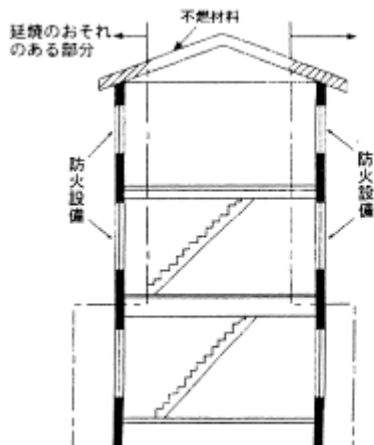
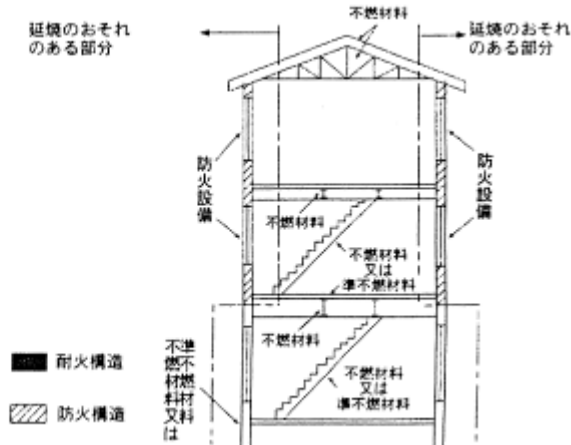


図3 準耐火建築物ロ-2



【問合先】 建築審査課建築審査担当

☎5744-1388