

# 建築基準法 よくあるご質問 1

## 建築物の高さ・面積・壁面の制限

### ●高さの制限

用途地域	種類	法55条による高さの限度	法56条による高さの制限(m)			日影規制	高度地区	地区計画
			道路斜線	隣地斜線	北側斜線			
第一種低層住居専用		10m	$1.25 \times W$	—	$5 + 1.25 \times L_n$	①	②	③
第一種中高層住居専用 第二種中高層住居専用		—	$1.25 \times W$	$20 + 1.25 \times L_1$	$10 + 1.25 \times L_n$			
第一種住居 第二種住居		—	$1.25 \times W$ (※)	$20 + 1.25 \times L_1$	—			
近隣商業 商業 準工業		—	$1.5 \times W$	$31 + 2.5 \times L_1$	—			

凡例— W：前面道路の反対側の境界線までの水平距離 L1：隣地境界線までの水平距離

L<sub>n</sub>：隣地境界線までの真北方向水平距離

(※) 地区計画内で勾配が1.5とされている地域あり。詳細は各地区計画のパンフレットを参照ください。

### ① 日影規制 法第56条の2により、適用区域、測定面、日影時間を定めています。

対象となる建築物	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える又は地階を除く階数が3以上
	その他の地域	高さが10mを超える

### ② 高度地区 法第58条により高さの限度を定めています。

- ・第1種・第2種・第3種高度地区【裏面参照】
- ・最低限度高度地区 7m【雑司が谷墓地周辺地区・立教大学周辺地区】

建築物の高さの最低限度は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. 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

### ③ 地区計画の区域内において最高限度・最低限度が定められている場合があります。地区計画のパンフレットを参照ください。

### ●外壁の位置の制限、壁面の位置の制限、最低敷地面積

地区計画等の区域内、特定防災街区整備地区、開発行為の対象となった敷地、建築協定の区域内により定められている場合があります。

## ●用途地域内の建築物の高さ制限

第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域 第二種住居地域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域
<p>※第一種低層住居専用地域の高さの最高限度は10mです。</p>			

※地区計画の区域内で1.5とされている場合があります

## ●高度地区

第1種高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区
最低限高度地区 (7m)		真北方向からの距離の測り方
<p>高さが7m未満の水平投影面積の合計が、建築面積の<math>\frac{1}{2}</math>未満かつ100m<sup>2</sup>未満</p>		<p>真北方向からの距離の測り方はL1,L2のように測ります</p>

# 建築基準法 よくあるご質問2

## 建ぺい率・容積率 防火地域・新たな防火規制・準防火地域

### ● 建ぺい率の緩和 建築基準法第53条第3項第1号、2号

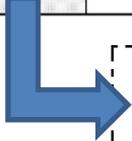
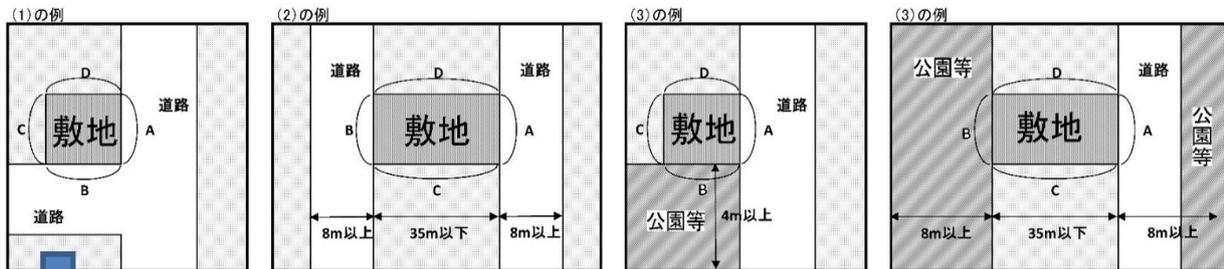
#### ①角地等で特定行政庁が指定するもの

豊島区建築基準法施行細則 第15条

法第53条第3項第2号の規定により区長が指定する敷地は、その周辺の3分の1以上が道路又は公園(※)、広場、川その他これらに類するもの(以下この条において「公園等」という。)に接し、かつ、次に掲げる敷地のいずれかに該当するものとする。

- (1) 2つの道路(法第42条第2項の規定による道路で、同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。)が隅角120度未満で交わる角敷地。
- (2) 幅員がそれぞれ8メートル以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が35メートルを超えないもの。
- (3) 公園等に接する敷地又はその前面道路の反対側に公園等がある敷地で、前2号に掲げる敷地に準ずるもの。

注: 公園は児童遊園を除く



【角地の例】

- ①敷地の周長(A+B+C+D)の1/3以上が道路に接道している。
- ②建築基準法の道路で角を構成している。
- ③角の角度が120°未満である

### ②耐火建築物、準耐火建築物の緩和 建築基準法第53条第3項、第6項、第7項、第8項

		指定建ぺい60%	指定建ぺい80%
防火地域	耐火建築物等	70%	100%
	準耐火建築物等	60%	80%
準防火地域	耐火建築物等	70%	90%
	準耐火建築物等	70%	90%
敷地が角地の場合は上記表の数値にさらにプラス10% (100%は除く)			

### ● 隅切り部分の敷地の取扱い

角敷地の隅切り部分を建築の敷地面積に含めるかどうかの取扱いは隅切りの種類や条件によって異なります。

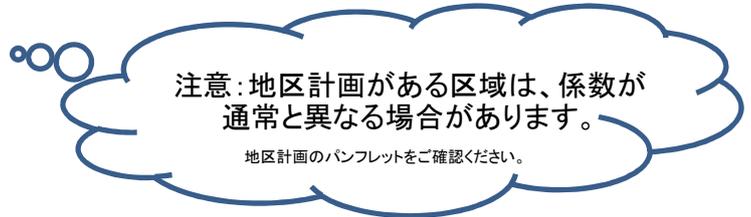
1. 東京都建築安全条例第2条による隅切り(角敷地の建築制限)
  - 敷地に含める…道路状に整備し維持管理すること。高さ4.5mを超える部分については建築制限なし。
  - 敷地に含めることができない…道路法上の道路となる場合(セットバック協議の中で、無償使用承諾をするなど)
2. 位置指定道路(建築基準法第42条第1項第5号)による隅切り
  - 敷地に含めることができない…隅切り部分は建築基準法の道路であるから。
3. 都市計画法第29条の開発行為による敷地
  - 敷地に含めることができない…隅切り部分は建築基準法の道路であるから。

● 容積率の前面道路による低減について 建築基準法第52条第2項

容積率の限度は指定容積率以下かつ、  
前面道路の幅員が12m未満の場合は幅員に以下の数値を乗じたもの以下となります。

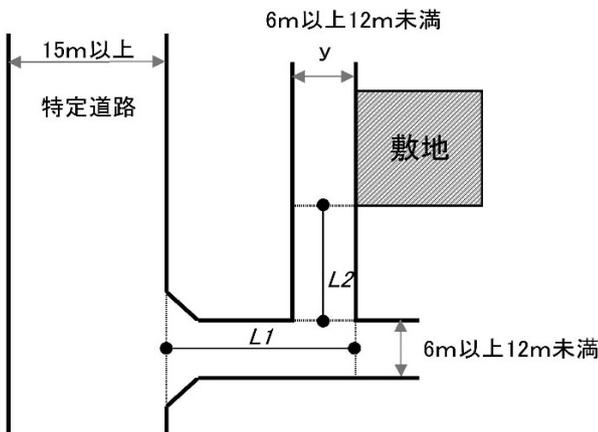
用途地域	係数
第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域	10分の4
近隣商業地域 商業地域 準工業地域	10分の6

例: 指定容積率300%の第一種住居地域で  
前面道路が法第42条第2項の場合  
 $4m \times 0.4 = 1.6$  …容積率の限度は160%



● 容積率の特定道路による緩和について 建築基準法第52条第9項、施行令第135条の18

前面道路の幅員による低減を緩和



① 特定道路(幅員15m以上の道路)に70m以内で接続している  
② 接続道路の幅員は6m以上、12m未満

前面道路の幅員に加える数値  $x$

$$= \frac{(12-y) \times (70 - (L1+L2))}{70}$$

例: 指定容積率400%の第一種住居地域で  
前面道路の幅員が6m、 $L1+L2=50m$ の場合

$$\frac{(12-6) \times (70-50)}{70} = \frac{6 \times 20}{70} = 1.7142\dots$$

前面道路の幅員  $6m + 1.71 = 7.71$

$7.71 \times$  低減係数  $0.4 = 3.084$  容積率の限度は308.4%

● 防火地域、新たな防火規制、準防火地域 建築基準法第61条、施行令第136条の2、東京都建築安全条例第7条の3

	防火地域		新たな防火規制		準防火地域	
	階数	延べ面積 (階数にかかわらず)	階数	延べ面積 (階数にかかわらず)	階数	延べ面積 (階数にかかわらず)
耐火建築物等としなければならないもの	階数3階以上のもの	100㎡を超えるもの	階数4階以上のもの (地階を除く)	500㎡を超えるもの	階数4階以上のもの (地階を除く)	1500㎡を超えるもの
準耐火建築物等以上としなければならないもの	階数が2階以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの		階数3(地階を除く)以下で、かつ延べ面積が500㎡以下のもの		階数3階以上のもの (地階を除く)	500㎡を超え1500㎡以下のもの
防火構造等としなければならないもの	原則禁止 (付属建築物で50㎡以下など)				階数2(地階を除く)以下で、かつ延べ面積が500㎡以下のもの	

## 建築基準法 よくあるご質問 3

### 建築協定、文教地区、第二種特別工業地区、用途地域について、都市計画法第53条の許可

#### ● 建築協定について 建築基準法第75条ほか

豊島区内の建築協定のある地域：池袋二丁目53番、西池袋五丁目15  
 詳細な内容については、建築課 許可・耐震グループへお問い合わせください。

特別用途地区

#### ● 文教地区内の建築物の用途制限 東京都文教地区建築条例

建築物の用途		第一種 文教地区	第二種 文教地区
バー・料理店・キャバレー・モーテル・アダルトショップの類で「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の適用をうけるもの		×	×
ホテル・旅館・劇場・演芸場・観覧場・勝馬投票券発売所・場外車検売場及び勝舟投票券販売所		×	×
映画館・マーケット・遊技場・遊戯場及び工場		×	○
全ての飲食店	第一種低層住宅地域	×	×
	第一種中高層住居専用地域	×	×
共同住宅の主として住戸又は住室のある階に設けない飲食店	第二種中高層住居専用地域	酒類提供飲食店	×
		酒類提供飲食店で、通常主食として認められる食事を提供して営むもの	○
	上記以外の飲食店	○	
その他の用途地域		○	○

特別用途地区

#### ● 第二種特別工業地区内の建築物の制限(建てられないもの) 豊島区特別工業地区建築条例

1	原動機を使用する工場で作業場の床面積が300㎡をこえるもの
2	騒音、振動、臭気、粉塵及び防火・衛生上問題の起きやすい業種の工場
3	キャバレー・料理店・バー・ナイトクラブの類で「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の適用を受けるもの

#### ● 用途地域がまたがる場合 建築基準法第91条ほか

建築基準法	内容	適用
48条	用途地域の制限	敷地の過半が属する規定を適用
49条	特別用途地区(文教・特工業)	
52条、53条	容積率・建ぺい率	加重平均(按分)
56条、58条	高さ制限	それぞれの地域でそれぞれの規定を適用
56条の2	日影の制限	日影が生じる区域ごとの規定を適用
65条2項	防火地域等の防火規制	建築物がまたがる場合は、厳しいほうの規定を適用 ※防火壁で区画されてる場合を除く
53条7・8項	防火地域、準防火地域による建ぺい率の緩和	建築物によって敷地のすべてを防火地域又は準防火地域とみなします。
67条2項	特定防災街区整備地区	敷地の全部が当該地区の規定が適用される ※防火壁で区画されてる場合を除く

● 都市計画法第53条の許可申請について

事業認可されていない(土地の買収や工事が始まっていない)の都市計画施設の区域において建築行為をする場合、豊島区に許可申請が必要です。

提出先: 豊島区 都市整備部 建築課 意匠審査グループ(6階10番窓口)

必要図書: 豊島区のホームページで必要書類をご確認いただけます。申請書のダウンロードも可能です。

申請時期: 建築確認申請を区に申請される場合は同時、民間の指定確認検査機関に申請される場合は確認申請の前に申請し許可を受けて下さい。

該当区域	基準(建築物の制限)	計画位置の問合せ先
都市計画道路	許可基準があります(下記参照)	東京都都市整備局都市づくり政策部 都市計画課都市計画相談担当 03-5388-3213
土地区画整理未施工地区 (南大塚二丁目の一部)	許可基準なし	市街地整備部 区画整理課 事業調整担当 03-5320-5441
都市公園施設、墓園		東京都都市整備局都市づくり政策部 緑地景観課 03-5388-3264
都市高速鉄道第8号線分岐線 (南長崎4丁目、目白5丁目の一部)		東京都都市整備局都市基盤部 交通企画課 企画担当 03-5388-3284

平成28年3月31日  
区長決定

東京都市計画区域内における都市計画道路に関する  
都市計画法第53条第1項の許可の取扱い基準について

許 可 取 扱 基 準

都市計画法第54条の規定に該当する建築物以外の建築物が、次の各事項に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであるときは、同法第53条第1項の許可をすることができる。

1. 市街地開発事業(区画整理、再開発など)等の支障にならないこと。
2. 階数が3、高さが10m以下であり、かつ地階を有しないこと。
3. 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。
4. 建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内の部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。
5. 本基準は平成28年4月1日から適用する。