

建 ぺ い 率

敷地面積に対する建築物の建築面積の割合で下表のように定められています。

指定建ぺい率	準防火地域			防火地域		
	①準耐火建築物以上	②角敷地等※	①＋②	①耐火建築物	②角敷地等※	①＋②
80%	90%	90%	制限なし	制限なし	90%	制限なし
60%	70%	70%	80%	70%	70%	80%

※建蔽率の緩和について(墨田区建築基準法施行細則第45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、その周長の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8m以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が35m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、(1)(2)に掲げる敷地に準じるもの

容 積 率

敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合です。

容積率300%の地域では、建築物の延べ面積の限度は敷地面積の3倍までとなり、例えば、敷地面積が100㎡の場合、延べ面積300㎡の建築物が建てられます。

ただし、前面道路の幅員による制限があります。

例えば、4m道路の場合

住居系地域 $4\text{m} \times 40\% = 160\%$

住居系以外の地域 $4\text{m} \times 60\% = 240\%$

に制限され、指定容積率とのいずれか低い方の容積率が適用されます。

防火地域・準防火地域の構造制限

地域 構造	準防火地域		準防火地域(新たな防火規制区域※)		防火地域	
	階 数	延 べ 面 積	階 数	延 べ 面 積	階 数	延 べ 面 積
耐火建築物	4以上のもの (地階を除く)	1,500㎡を 超えるもの	4以上のもの (地階を除く)	500㎡を 超えるもの	3以上のもの	100㎡を 超えるもの
準耐火建築物以上	3のもの (地階を除く)	500㎡を超え 1,500㎡以下のもの	階数が3以下(地階を除く)で、かつ 延べ面積が500㎡以下のもの		階数が2以下であり、かつ、 延べ面積が100㎡以下のもの	

※新たな防火規制区域とは、東京都建築安全条例第7条の3第1項の指定区域です。

建築物の高さの制限

	住居系地域	住居系以外の地域
道路斜線	1.25/1	1.5/1
隣地斜線	20m+1.25/1	31m+2.5/1
北側斜線	墨田区内は適用なし	墨田区内は適用なし

ただし、第3種高度地区に指定されている区域は北側斜線と類似の斜線制限が適用されます。

第3種高度地区は建築基準法第58条、北側斜線は建築基準法第56条1項3号を根拠としているため異なる制限です。

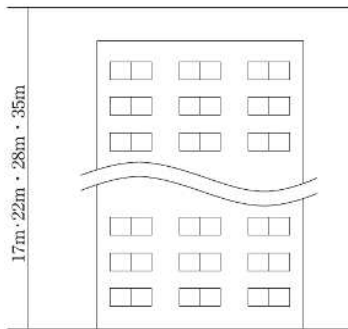
日影規制の概要

規制対象区域	第一種住居地域、近隣商業地域、準工業地域のうち条例で指定する区域		
規制対象建築物	高さが10mを超える建築物		
日影の前提条件	季節：冬至日 有効時間：真太陽時の午前8時から午後4時までの8時間 測定面：建築物が周囲の地面と接する位置の平均高さの水平面から4m又は6.5mの位置		
日影規制基準	規制値	規制される日影時間 (敷地境界線から外側への水平距離)	
		$5\text{m} < L \leq 10\text{m}$	$10\text{m} < L$
	(一)	4時間以上	2.5時間以上
	(二)	5時間以上	3時間以上
※規制対象区域外の建築物(高さが10mを超える)であっても、対象区域内に日影を生じさせる場合は、その建築物は対象区域内にある建築物として規制されます。			

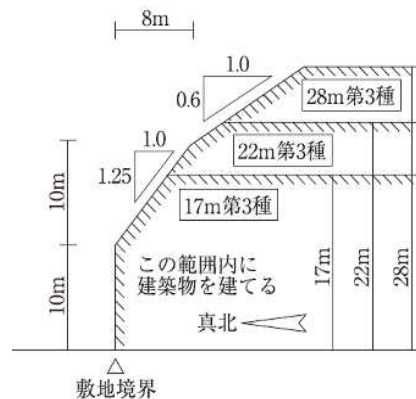
高度地区

建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）が下図のように制限されます。

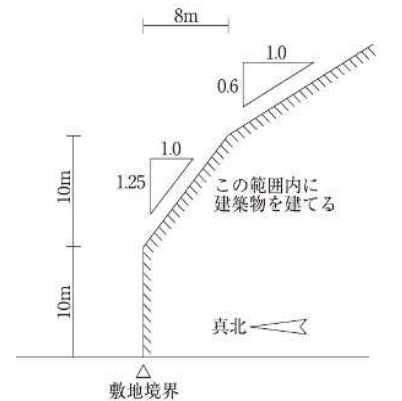
17m・22m・28・35m高度地区



17m・22m・28m第3種高度地区



第3種高度地区



最低限高度地区

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7mです。
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、この規定は適用されません。

- (1) 都市計画施設の区域内の建築物
- (2) 高さが7m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㎡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7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

