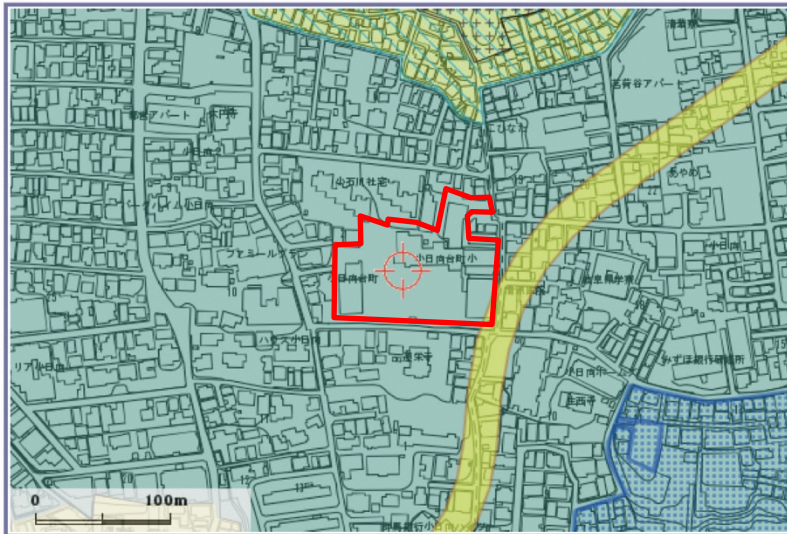


小日向台町小学校周辺の都市計画及び建築基準法（集団規定）の敷地条件整理



**凡例表示**

地域・地区	
用途地域	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
特別用途地区	特別工業地区 (用途地域は準工業地域)
	文教地区
	第一種文教地区
	第二種文教地区
その他の地域・地区	第四種中高層階住居専用地区
	風致地区
	駐車場整備地区
	最低限度高度地区 7m
	高度利用地区
	土地区画整理事業 (事業済)
	土地区画整理事業 (都市計画決定)
	市街地再開発事業
	市街地再開発促進区域
	地区計画
地域冷暖房施設	
新たな防火規制区域	

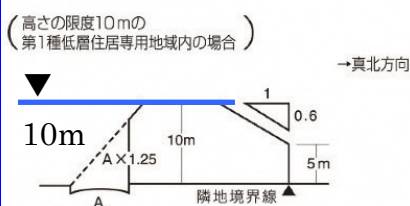
  

都市施設	
都市計画道路 (整備済み)	都市計画道路 (都市計画事業中)
都市計画道路 (「第四次事業化計画」優先整備路線)	都市計画道路 (未整備)
都市計画公園	

住所 文京区小日向2-3 周辺

項目	内容	項目	内容
用途地域	第一種低層住居専用地域	特別用途地区	
建ぺい率	60%	特別工業地区	指定なし
容積率	150%	文教地区	指定なし
高さ限度	10m	第四種中高層階住居専用地区	指定なし
高度地区	斜線型 第一種高度地区	その他の地域地区	
防火指定	準防火地域	高度利用地区	(名称)指定なし (位置) (最高限度規制) (最低限度規制) (面積) (備考)
日影規制時間	4-2.5時間	風致地区	(名称)指定なし (決定) (番号)
日影測定面高	1.5m	地域冷暖房施設	(名称)指定なし (決定) (番号)
都市計画道路	(種類) (整備状況)	土地区画整理事業	(名称)指定なし (決定) (番号) (整備状況)
都市計画公園	(名称)指定なし (種別) (番号) (開設) (決定) (変更)	市街地再開発事業	(名称)指定なし (決定) (番号)
地区計画	(名称)指定なし (決定) (番号)	市街地再開発促進区域	(名称)指定なし (決定) (番号)
		駐車場整備地区	(名称)指定なし (決定) (番号)
		敷地の最低面積	指定なし
		建築協定	なし

第1種高度地区



第1種高度地区	約 119.3ha (約 119.3ha)	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。
---------	--------------------------	---

## 建築基準法（単体規定）、東京都安全条例、文京区条例等における制限の情報整理

■ 建築基準法(単体規定) 防火規定にかかる法令				
第 22 条	屋根	防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域内にある建築物の屋根の構造	—	準防火地域のため適用外
第 26 条	防火壁	延べ面製が 1000 m <sup>2</sup> を超える建築物は防火壁によって区画し、各区画を 1000 m <sup>2</sup> 以下とする。	—	準耐火又は耐火建築物の場合には適用外
第 27 条	耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物	学校の用途に供するもので、床面積の合計が 2000 m <sup>2</sup> 以上	該当	耐火建築物としなければならない
第 35 条の 2 令 128 条の 4	特殊建築物等の内装	学校の用途に供する特殊建築物	—	内装の制限を受けない
令 128 条の 3	制限を受ける窓その他の開口部を有しない居室	床面積が 50 m <sup>2</sup> を超える居室で窓その他の開口部の開放できる部分（天井又は天井から下方 80cm 以内の距離にある部分に限る）の面積の合計が、1/50 未満のもの	該当	内装の制限を受ける
第 62 条	準防火地域内の建築物	地階を除く 4 階以上の建築物又は延べ面積が 1500 m <sup>2</sup> を超える建築物	該当	耐火建築物としなければならない
令 112 条 1 項	防火区画	主要構造部が耐火構造の床面積 1500 m <sup>2</sup> を超える建築物	該当	1500 m <sup>2</sup> 以内ごとに令 115 条 2 の 2、1 項 1 号に掲げる準耐火構造の床、壁、特定防火設備で区画しなければならない
令 112 条 5 項	高層階区画	建築物の 11 階以上の部分	—	11 階未満の場合には適用外
令 112 条 9 項	竪穴区画	主要構造部が準耐火構造（耐火構造を含む）の建築物で地階又は 3 階以上に居室があるもの	該当	吹き抜け、階段、昇降機の昇降路、ダクトスペース、メゾネット住戸などの竪穴部分とその他の部分とを準耐火構造（耐火構造の場合には耐火構造）の床、壁、防火設備で区画しなければならない

■ 東京都建築安全条例				
第 2 条 1 項	敷地及び道路	幅員 6m 未満の道路が交わる角敷地（隅角が 120° 以上の場合を除く）	該当	2m の二等辺三角形部分を道路状に整備
第 10 条の 3	道路に接する部分の長さ	2000 m <sup>2</sup> を超えるもの	該当	10m 以上道路にしなければならない
第 12 条	4 階以上に設ける教室等の禁止	4 階以上（排煙設備、仕上げ材等によっては該当せず）	該当	4 階以上の階に教室等を設けない

■ 「小学校施設整備指針」(平成31年3月 文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部)				
-	基本的方針 各種建築計画	基本的方針、配置計画、平面計画、 各室計画の留意点	該当	各種建築計画について指針が定められている。



# 小日向台町小学校 高さ制限の確認

用途地域：第一種低層住居専用地域

(建ぺい率：60%、容積率：150%、高さ限度10m)

- ・斜線制限：道路斜線（1.25）
- ・日影規制：4-2.5時間（測定面1.5m）

既存不適箇所あり

青メッシュ部：高さ10mまで建築可能

フェンスH=15360mm  
H=12100mm

都市計画道路  
(環状3号線)

N

