

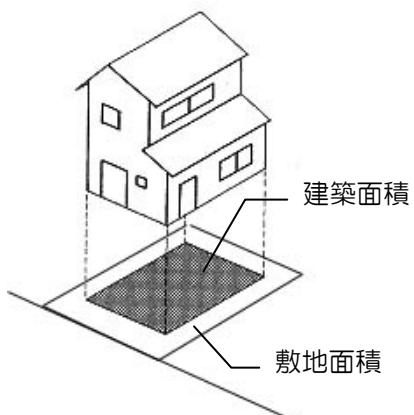
東池袋4・5丁目地区の地区計画等に関する意向調査 参考資料

用語解説

- 建ぺい率
- 容積率
- 道路斜線による建築物の高さ制限
- 高度地区による建築物の高さ制限
- 日影規制
- 総合設計制度
- 防火地域・準防火地域による防火規制
- 新たな防火規制
- 延焼遮断帯の考え方
- 補助81号線について

●建ぺい率

建ぺい率とは、建物の建築面積（投影面積）の敷地面積に対する割合のことと言います。

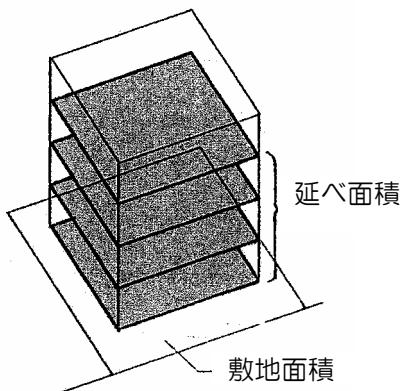


$$\text{建ぺい率} (\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

例えば、建ぺい率が60%と定められている地区では、100 m²の敷地に建築面積 60 m²の建築物を建てることができます、100 m²の敷地に建築面積 70 m²の建築物を建てることはできません。

●容積率

容積率とは、建物の各階の床面積の合計(延べ面積)の敷地面積に対する割合のことを言います。



$$\text{容積率} (\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

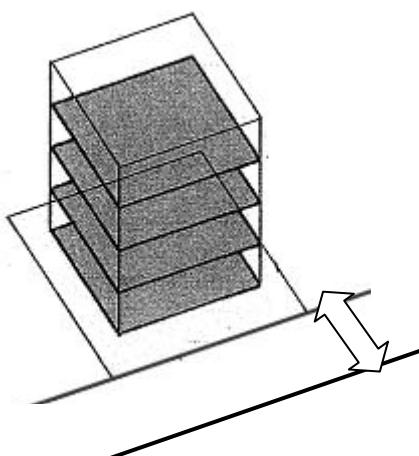
例えば、容積率が300%と定められている地域では、100 m²の敷地に対して延べ面積(床面積の合計)300 m²までの建築物を建てることが出来ますが、それを超えた建築物を建てることは出来ません。

容積率の制限は、上記の他に、敷地に面する道路の幅によっても制限を受けています。

敷地に面する道路の幅が12m未満の場合は、

$$\text{容積率} (\%) = \text{道路幅 (m)} \times 4/10 \text{ (商業系用途地域では } 6/10 \text{)} \times 100$$

という容積率の算定をし、その地区に定められている容積率と、どちらか厳しい方の容積率が適用されます。



例えば、前の例で、容積率が300%であっても、

住居系用途地域で、接する道路の幅が4mの場合は、160% ($4 \text{ (m)} \times 4/10 \times 100\%$) の容積率が適用されます。

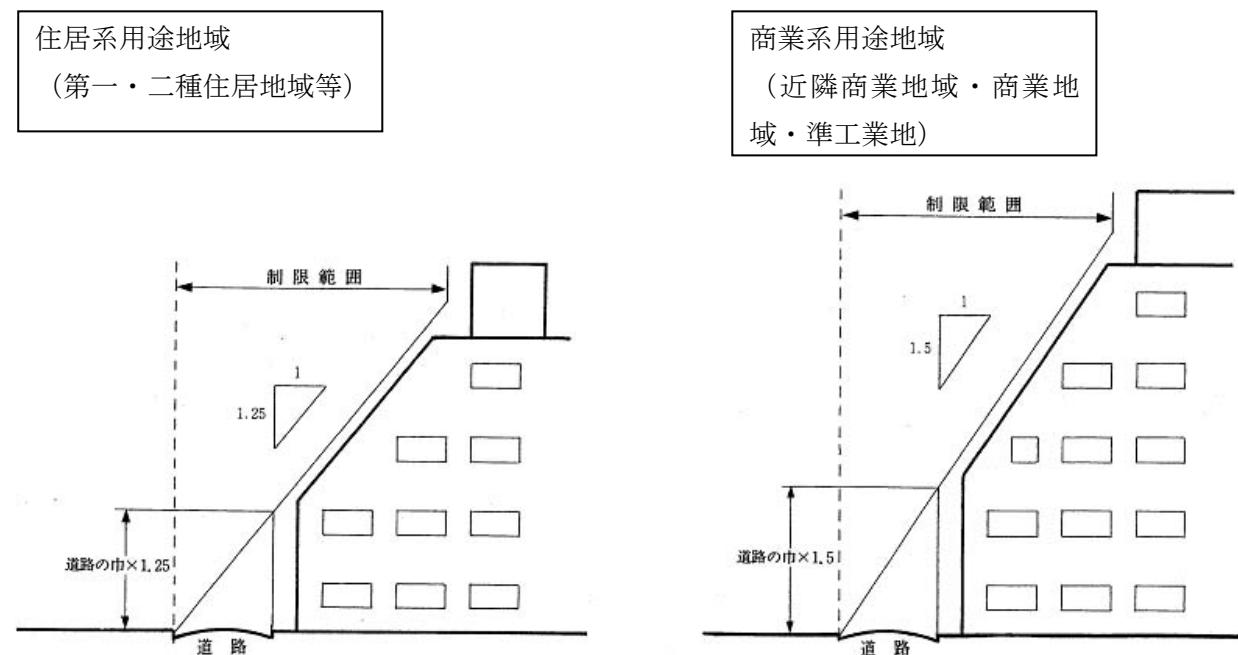
同じく住居系用途地域で、接する道路の幅が6mの場合は、240% ($6 \text{ (m)} \times 4/10 \times 100\%$) の容積率となります。

●道路斜線による建築物の高さ制限

道路斜線（道路の反対側から引かれる一定の傾きを持った線）を超えて、建物を建てることはできません。

道路斜線制限には、用途地域によって2種類あります。また、制限を受ける範囲が定められています。

■道路斜線による建築物の高さ制限

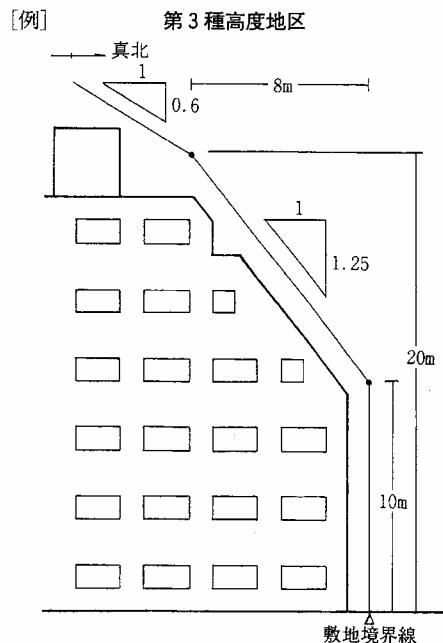


用途地域	容積率	制限範囲
第一種住居地域	200%を超え 300%以下	25m
	300%を越える	30m
近隣商業地域	400%以下	20m
	400%を超え 600%以下	25m

●高度地区による建築物の高さの制限

高度地区とは、北側敷地への日照や圧迫感などによる影響に対しての制限として指定された地区です。真北方向にあたる敷地境界線、または道路の反対側の境界線等から、図に示す高さや斜線を超えて、建物を建てることはできません。

東池袋4・5丁目地区では、春日通り・日の出通り沿道を除いた地区が第3種高度地区に指定されています。



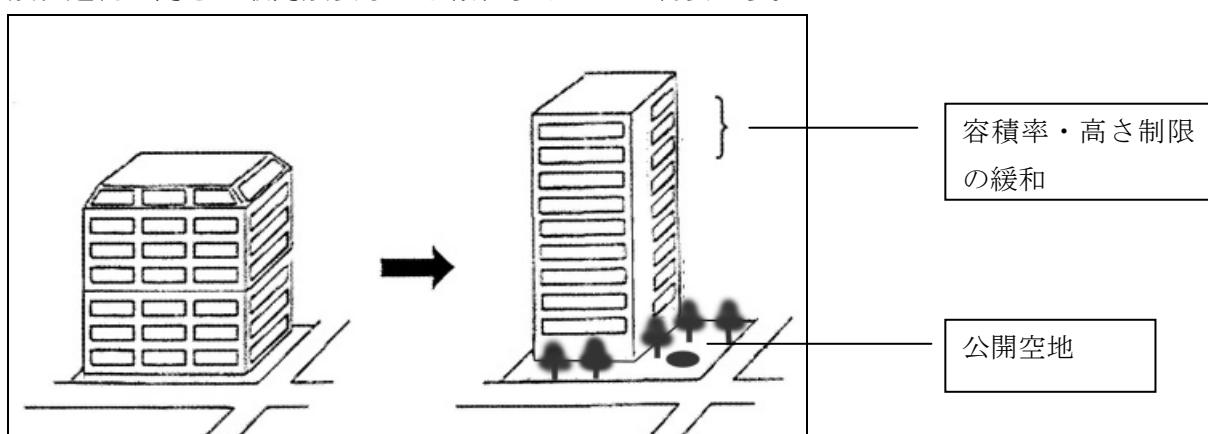
●日影規制

住宅地において中高層建築物が増加することによって、日照阻害の問題が表面化してきました。

日影規制とは、建築物より生じる日影を周辺の土地に一定時間以上落とさないように規制し、日照時間を保持しようとするものです。

●総合設計制度

総合設計制度とは、500m²以上の敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断し、歩行者が日常自由に通行または利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、周辺の住環境の快適さ・安全性に貢献できると認められる場合に、道路斜線や容積率による制限、建物の高さの最高限度などを緩和するという制度です。



●防火地域・準防火地域による防火規制

防火地域・準防火地域とは、災害に強いまちにするため、建物の構造を制限する地域です。

例えば、防火地域で建築する場合は、鉄筋コンクリートなど火に強い構造の建物にしなければなりません。住宅などで床面積が 100 m²未満の場合は2階建てであれば木造でも建てることができます。

東池袋4・5丁目地区では、春日通り・日の出通り沿道が防火地域に、その他の区域が準防火地域に指定されています。

防火地域・準防火地域での建物の構造制限の詳細は次のとおりです。

■防火地域・準防火地域内での建物の構造制限

	防火 地域		準防火 地域	
	階数	延べ面積	階数	延べ面積
耐火建築物としなければならないもの	階数3以上のもの	100 m ² を超えるもの	階数4以上のもの (地階を除く)	1,500 m ² を超えるもの
準耐火建築物又は耐火建築物としなければならないもの	階数が2以下で、かつ延べ面積が 100 m ² 以上のもの		階数3のもの (地階を除く) ※	500 m ² を超え 1,500 m ² 以下のもの
木造建築物(防火構造)でよいもの	原則禁止		階数2(地階を除く)以下で、かつ延べ面積が 500 m ² 以下のもの	
①耐火建築物 ②準耐火建築物 ③防火構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造で耐火被覆をしたものなど。 鉄骨造などの他、主要構造部を準耐火構造とした木造など。 鉄網モルタル、タイル張り、スレートなどで外壁などを規定の厚さ以上で仕上げたもの			
※	外壁の開口部の構造・面積・主要構造部の防火措置等についての技術基準に適合する木造を含む。			

●新たな防火規制

現状の防火規制では、準防火地域においても延べ面積が 500 m²以下であれば木造・防火構造の建物を建てることができるため、火災に強い耐火建築物・準耐火建築物への建て替えが進んでいないのが現状です。

東京に、阪神・淡路大震災を引き起こした、兵庫県南部地震と同規模の区部直下地震が発生した場合、火災による被害は木造住宅が密集した地域を中心に、山手線に囲まれた面積の約1.5倍、9600ヘクタールに及ぶと予想されています。(東京における直下地震の被害想定：平成9年)

そこで建築物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止するために、平成15年3月に「東京都建築安全条例」の改正が行われました。これにより災害時の危険性が高いとされ都知事の指定を受けた区域では、建築物の耐火性能を強化する目的で以下の規制がかかります。

<新たな防火規制の対象区域に指定されると?>

- 原則として、全ての建築物は準耐火建築物以上の性能とする必要があります。
- 延べ面積 500 m²を超えるものは、耐火建築物とする必要があります。
- 地区の状況により建ぺい率や斜線制限を見直すことができます。

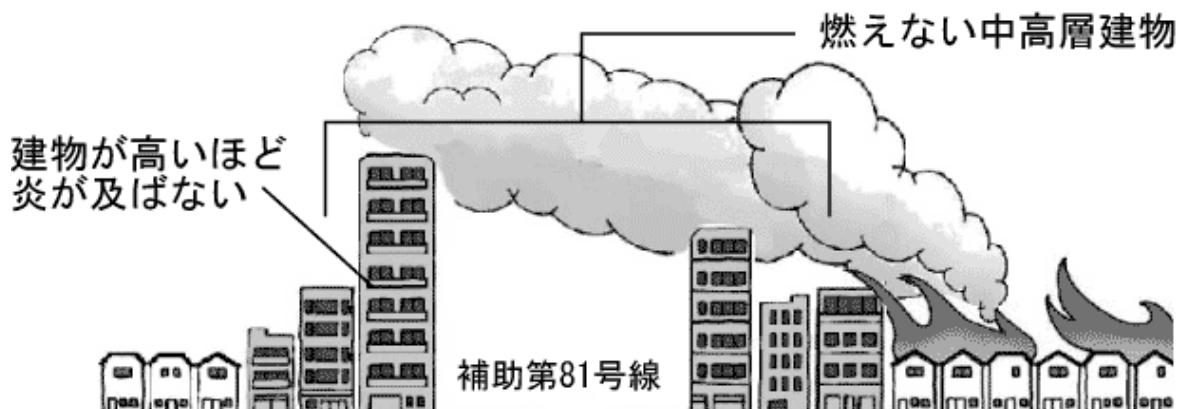
<新たな防火規制のイメージ>

現状の 準防火地域	木造・防火木造建築物	準耐火建築物	耐火建築物
		▲延べ面積 500 m ² 又は3階以上	▲延べ面積 1,500 m ² 又は4階以上
新たな 防火規制区域	準耐火建築物	耐火建築物	
		▲延べ面積 500 m ² 又は4階以上	



●延焼遮断帯の考え方

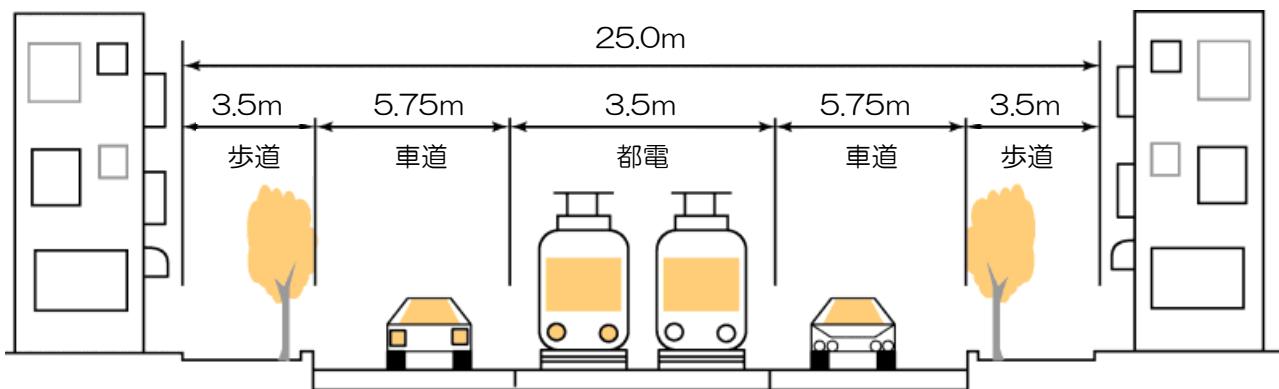
補助81号線などの広い道路の沿道の建物には、震災時に市街地の大火灾を遮断するための延焼遮断帯の役割が求められています。また、道路沿道に規模の大きい耐火建築物を建築することは延焼を遮断するために有効と考えられています。



●補助 81 号線について

補助 81 号線は平成 17 年 11 月 16 日に都市計画道路として事業認可が告示されました。

事業認可区間は、都電荒川線の東池袋四丁目停留所から向原停留所までの延長約 610m で、将来的には都電及び片側 1 車線の車道、歩道が整備され、25m 幅を持つ道路に整備される予定です。



(参考)

都電の軌道と片側 1 車線の道路を持ち、補助 81 号線とほぼ同じ道路幅を持つ荒川区宮ノ前周辺の写真です。補助 81 号線が整備された場合の姿がイメージできると思います。



都電の軌道を中心に左右に片側 1 車線の車道及び歩道が整備されます



都電の軌道・車道・歩道、合わせて 25m 幅の道路が整備されます