

最低限高度地区（7m）について


問い合わせ
建築指導課 指導係

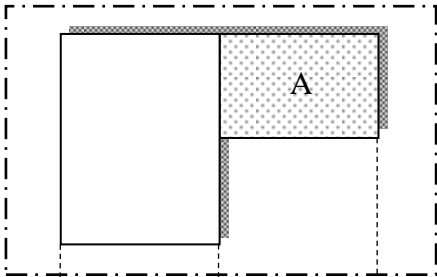
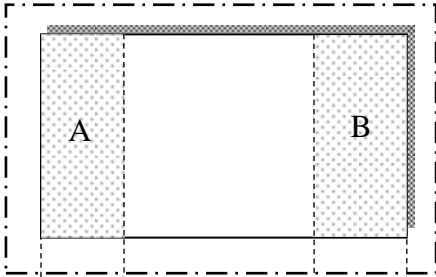
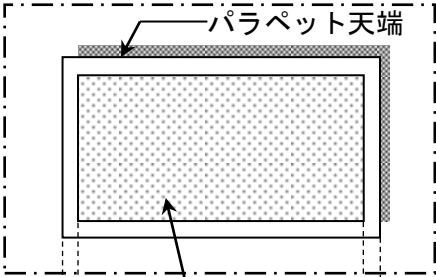
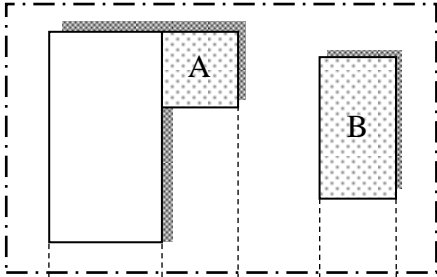
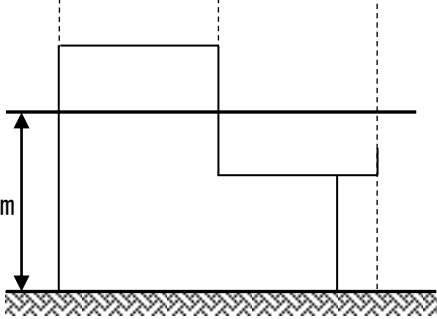
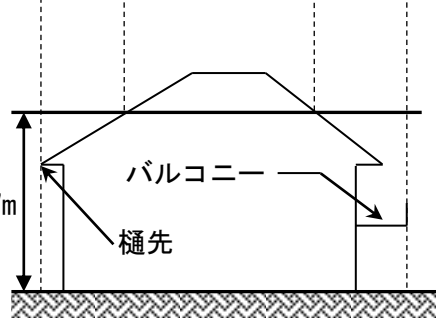
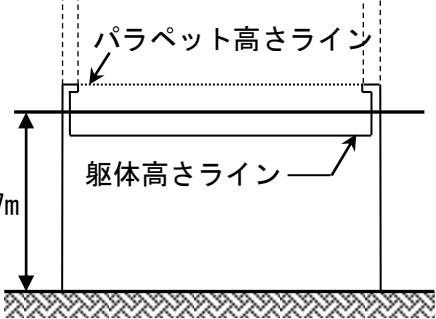
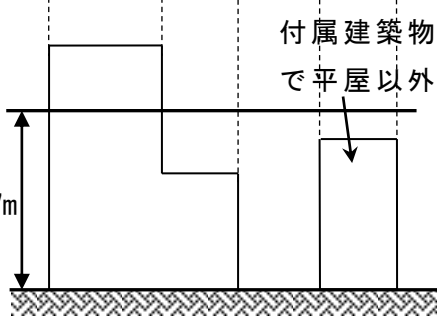
- ◆ 南小岩三～五丁目、七、八丁目、東小岩四～六丁目、南小岩一、二丁目、東松本一丁目、鹿骨四、五丁目の各一部、環状7号線の沿道30m、補助120号線南部(蔵前橋通り～京葉道路)及び補助144号線(補助120号線～旧中川)の沿道の範囲に指定されている高度地区

【東京都市計画高度地区・多摩・島しょ地域都市計画高度地区】

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とする。ただし、次の(1)～(6)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。

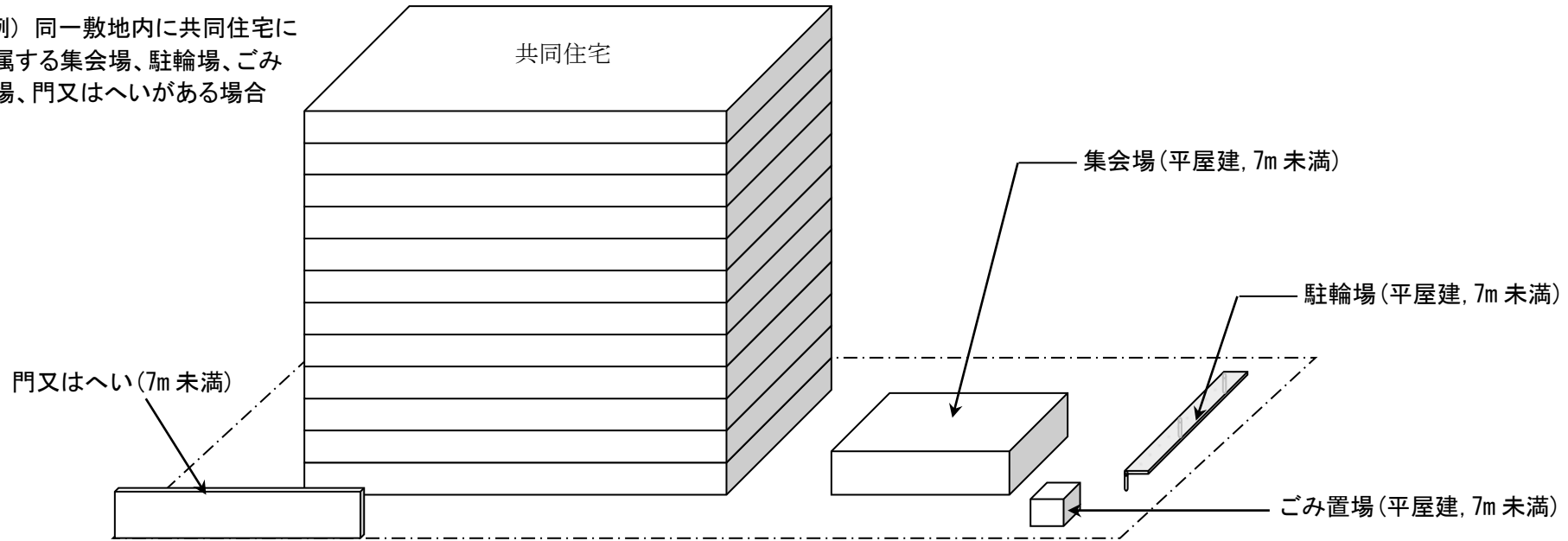
- (1) 都市計画施設の区域内の建築物
- (2) 高さが7m未満の建築物の部分の水平投影面積（A、B）の合計が建築面積の2分の1未満かつ100㎡未満の建築物の当該部分

下図の  部分は、7m未満の部分の水平投影面積

	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4
	$A < \text{建築面積} \times 1/2$ かつ $A < 100 \text{ m}^2$	$A + B < \text{建築面積} \times 1/2$ かつ $A + B < 100 \text{ m}^2$	全周パラペットが7mあればよい。	$A + B < \text{建築面積の合計} \times 1/2$ かつ $A + B < 100 \text{ m}^2$
配置図				
立面図				

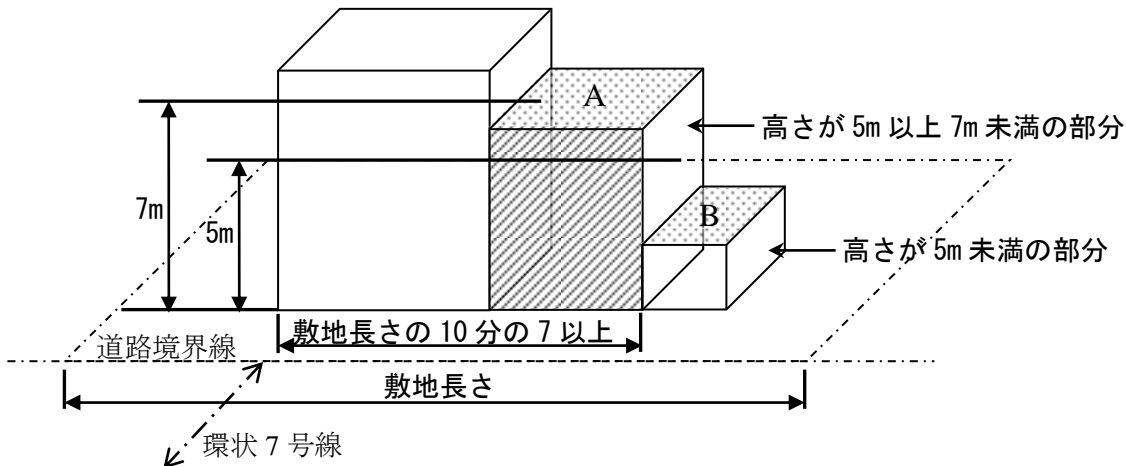
- (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第一号及び第二号に定める範囲のもの
- (4) 附属建築物で平屋建のもの(建築物に附属する門又はへいを含む)


(例) 同一敷地内に共同住宅に附属する集会場、駐輪場、ごみ置場、門又はへいがある場合



- (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

参考 沿道地区計画における高さの制限(5m)との関係



環状7号線に面して建築する場合、水平投影面積A+Bが建築面積の2分の1未満かつ100㎡未満であれば最低限高度地区の条件は満足するが、沿道地区計画の遮音制限により、間口が10分の7の部分については、高さ5mを確保しなければならない。
 したがって、高さ7m未満の部分のうち、部分については、少なくとも5m以上の高さが必要となる。