

防火・準防火地域内の構造制限

地域	規模	構造		
		耐火建築物としなければならぬもの	準耐火又は耐火建築物としなければならぬもの	防火構造としなければならぬもの
防火地域	階数	階数3以上のもの	左記以外のもの	(原則として木造の建物は禁止されます)
	延べ面積	100m ² をこえるもの		
準防火地域	階数	階数4以上のもの	階数3のもの	木造建築物
	延べ面積	1500m ² をこえるもの	500m ² をこえ1500m ² 以下のもの	

※準防火地域内で木造で建てられる建築物は、地上2階建以下で、かつ延べ面積が500m²以下のものは、延焼のおそれのある部分（1階で3m、2階で5m以内の部分）の外壁、軒裏をモルタル塗などの防火構造とし、その部分の窓には、防火戸を設けることになります。また地上3階建は、防火上必要な技術基準に適合する必要があります。

都市計画施設等の区域内における建築の規制

(建築の許可)

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施工区域内において建築物の建築をしようとする者は、都知事の許可を受けなければならない。都市計画法第62条による告示(事業認可)がされた区域内は適用しない。……………(都市計画法第53条)

(許可の基準)

建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ容易に移転し、若しくは除却することができるものであると認めるときは、許可をしなければならない。

1. 階数が2以下で、かつ、地階を有しないもの。
2. 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。……………(都市計画法第54条)

【基本的な考え方(許可の基準)】

平成18年に東京都が策定した「多摩地域における都市計画道路の整備方針(第三次事業化計画)」及び「都市計画公園・緑地の整備方針」で定めた優先的に整備する箇所(優先整備路線又は優先整備区域)以外について、都が定めた要件に該当すれば、3階までの建築が可能となる緩和措置があります。

※ 詳細については、狛江市建設環境部計画課までお問い合わせください。

敷地面積の最低限度

第一種低層住居専用地域に「敷地面積の最低限度100m²以上」の制限を定めています。
 基準日以前から、制限値を満たしていない建築敷地は既存不適格となり、敷地をそのまま利用する限り建替えは可能です。
 基準日以後、建築を目的とした敷地を分割する場合は、敷地の面積を制限値以上にしなければ、建築確認ができなくなりますので、注意してください。