

(1) 東京都

特定行政庁名		建築基準条例		
		建築基準条例	斜面地 建築物条例	高度地区
				最高、最低高度
1	東京都	○ (東京都建築安全条例)	×	
	①千代田区		×	20
	②中央区		×	
	③港区		×	
	④新宿区		×	20, 30, 40, 50, 60
	⑤文京区		○	7, 35, 45
	⑥台東区		×	7
	⑦墨田区		×	17, 22, 28, 35
	⑧江東区		×	7
	⑨品川区		×	7, 10, 12, 13
	⑩目黒区		×	7, 17, 20, 30, 40, 50, 60
	⑪大田区		○	7
	⑫世田谷区		○	7, 30, 45
	⑬渋谷区		×	7, 13, 16, 20, 30, 40, 50, 60
	⑭中野区		×	7
	⑮杉並区		×	7
	⑯豊島区		×	7, 12
	⑰北区		×	7, 35
	⑱荒川区		×	7
	⑲板橋区		×	7
	⑳練馬区		×	7, 17, 20, 25, 30, 35
	㉑足立区		×	7
	㉒葛飾区		×	7, 10, 16
㉓江戸川区	×	7, 16		
2	八王子市	○		
3	町田市	○	31	
4	武蔵野市	×		
5	三鷹市	×	25, 35	
6	府中市	×	25	
7	調布市	×	15, 25, 31	
8	日野市	○		
9	立川市			
10	国分寺市			

〔建条首都圏〕

1—1 東京都建築安全条例

昭和25年12月7日条例第89号

最終改正：平成21年6月12日条例第69号

<概要>

建築基準法（以下「法」という）第40条では、地方公共団体は、その地方の気候、風土の特殊性、又は特殊建築物の用途若しくは規模に関して、法第2章の規定またはこれに基づく命令の規定のみでは不十分な場合には、条例で建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができることと定めている。

また、法第43条第2項による建築物の敷地及び建築物と道路との関係、建築基準法施行令（以下「令」という）第128条の3第6項による地下街に関する規定並びに令第144条の4第2項による道に関する基準について、条例で異なる定めができるとされている。

東京都では、これらの規定を受け、東京都建築安全条例を定めた。この条例は東京都23区及び多摩全域に適用される。

〔建条首都圏〕

第1章 総則

第1節 趣旨

一部改正〔昭和47年条例61号〕

(趣旨)

第1条 建築基準法（以下「法」という。）第40条（法第88条第1項において準用する場合を含む。）による建築物の敷地、構造及び建築設備並びに工物に関する制限の附加、法第43条第2項による建築物の敷地及び建築物と道路との関係についての制限の附加、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第128条の3第6項による地下街に関する令と異なる定め並びに令第144条の4第2項による道に関する令と異なる基準につい

ては、この条例の定めるところによる。

一部改正〔昭和35年条例44号・47年61号・62年74号・平成15年32号〕

[解説]

この条例の趣旨を規定したもので、概要で記述したごとく、法第40条、法第43条第2項及び令第128条の3第6項並びに令第144条の4第2項における法及び施行令の委任を受けて定められたことを規定している。



ワンポイント解説

日本国の法体系において、日本国憲法では、第94条で地方公共団体が条例を定めることができると規定しています。各地方公共団体が自らの地域に定める自主条例もありますが、東京都建築安全条例は、建築基準法に根拠をおく、法律の委任を受けた条例です。

第1節の2 適用区域

追加〔平成12年条例175号〕

(適用区域)

第1条の2 第4条、第10条の2、第10条の3、第22条、第41条及び第82条の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用する。

追加〔平成12年条例175号〕、一部改正〔平成15年条例32号〕

〔建条首都圏〕

[解説]

条文の適用区域を示したもので、以下の表の条文は、都市計画区域及び準都市計画区域のみに適用される。

表1条の2

条例の規定	概要
4条	建築物の敷地と道路の関係
10条の2	特殊建築物の前面道路の幅員
10条の3	特殊建築物の道路に接する部分の長さ
22条	物品販売業を営む店舗及び飲食店の敷地と道路の関係

41条	興業場等の敷地と道路の関係
-----	---------------

第2節 敷地及び道路

(角敷地の建築制限)

第2条 幅員がそれぞれ6メートル未満の道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する2等辺3角形の部分を道路状に整備しなければならない。

2 前項に規定する部分には、建築物を突き出して建築し、又は交通上支障がある工作物を築造してはならない。ただし、道路状の面からの高さが4.5メートルを超える部分については、この限りでない。

3 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合において、知事が交通の安全上支障がないと認めるときは、適用しない。

一 第1項に規定する道路のうち1以上が、法第42条第3項の規定により水平距離が指定された道路で、かつ、専ら歩行者の通行の用に供するものである場合

二 第1項に規定する道路と角敷地との高低差が著しいために、道路状に整備することが困難な場合

全部改正〔平成5年条例8号〕、一部改正〔平成16年条例57号〕

[解説]

第1項の規定を、以下の図に示す。敷地A、敷地Bは、片方の道路が6m以上であるため、隅切りは不要である。敷地Cも、隅角が120度を超えているので隅切りは不要である。敷地Dは隅角が120度未満であるため底辺を2mとする隅切りが必要となる。なお、道路法による道路や法第42条第1項第五号による位置指定道路により整備されたものでなく、この条例により隅切りの部分を道路状に整備した敷地にあっては、敷地面積からこの隅切り部分の面積を除外しなくてよい。

1-5 東京都内における高度地区について

調査時点：平成23年1月1日

<概要>

法第58条の高度地区は、都市計画において、土地利用計画に基づき人口密度や都市基盤の整備状況に応じた土地の高度利用及び居住環境の整備、保全を目的として建築物の高さを定める地域地区の一種である。東京都では、居住環境の保全や街並み景観の形成その他を目的として定められている。

[解説]

1. 高度地区の決定

高度地区は、各区市町により都市計画で区域、規制内容が定められているため、区域によって規制内容が異なる。そのため、都市計画高度地区の計画図書を、各縦覧場所である各区市町及び東京都都市整備局都市づくり政策部において、閲覧し、最新の区域、規制内容を確認する必要がある。

2. 都市計画区域

東京都内の都市計画区域は、大きく、東京都市計画区域、多摩地域都市計画区域、島しょ部都市計画区域に分かれる。東京都市計画高度地区には特別区（23区）が含まれており、中央区を除き、それぞれの区が都市計画決定をしている。多摩地域及び島しょ部都市計画区域は、概ね市（複数市町の場合あり）町ごとの都市計画区域に分かれる。なお、多摩地域には都市計画区域外の地域もある。

3. 高度地区の種類

東京都内の高度地区には、次の種類があり、それぞれの目的に応じて定められている。