



住所) 文京区千石1-13 近辺

項目	内容
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	300%
高さ限度	指定なし
高度地区	斜線型 最高限度高さ 17m高度地区 最低限度高さ 指定なし
防火指定	準防火地域
日影規制時間	4-2.5時間
日影測定面高	4m
都市計画道路	(種類) (整備状況)
都市計画公園	
地区計画	

項目	内容
特別用途地区	
特別工業地区	指定なし
文教地区	指定なし
その他の地域地区	

現状の校地面積等
 建物敷地：4,269㎡
 運動場用地：2,580㎡
 校地面積：9,709㎡

上記表の情報は図中の中心（マーク位置）を表示しています。この都市計画情報は、平成26年3月17日現在のものです。
 <注記>
 この都市計画情報は都市計画その他の内容を証明するものではありません。
 この都市計画情報は、概略位置を表示した参考図です。地図作成上の誤差を含んでおり、境域を明示するものではありません。本図は権利、義務の発生する行為や不動産取引の資料とするものなど、重要な事項の確認には使用できません。
 この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を複製したもので、東京都市計画都市高速鉄道網図（2,500分の1）を利用して作成したものです。計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものです。
 無断複製を禁じます。（承認番号 21都市基交第66号、21都市基街測第18号、21都市基交第92号）

都市計画部
 都市計画課

■建築基準法 集団規定にかかる法令				
法令	項目	関係する内容	該当	対応
第19条 1項	敷地の衛生及び安全	敷地に接する道路境との高さ、建築物地盤面の高さ（排水環境等の状況によっては該当せず）	○	地盤調査等の実施を検討する
第42条 2項	道路の定義	幅員4m未満の道においては中心線から水平距離2mを道路の境界線とみなす	○	道路状況を確認する
第48条	用途地域内の建築物の制限	第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	○	学校は該当するため、建築可能
第43条	敷地等と道路との関係	都建築安全条例により付加	○	都安全条例第10条の3を適用（下記参照）
第52条	容積率	第1種中高層住居専用地域の建築物	○	300%以下で計画する
第53条	建ぺい率	第1種中高層住居専用地域の建築物	○	60%以下で計画する
第56条	建築物の各部分の高さ	第1種中高層住居専用地域の建築物で容積率300%以下、反対側の道路境界線より25mの範囲	○	道路斜線制限：斜線勾配数値：1.25
〃	〃	第1種中高層住居専用地域の建築物で隣地境界線高さ20mを超える部分	○	隣地斜線制限：斜線勾配数値：1.25
〃	〃	第2種中高層住居専用地域の建築物で北側の隣地境界線高さ10mを超える部分	○	北側車線制限：斜線勾配数値：1.25
〃	高度斜線	第三種高度地区	○	当該地区においては絶対高さ17m高度地区が適用される 真北側境界線より水平距離0m高さ10m以上：斜線勾配数値：1 真北側境界線より水平距離8m高さ20m以上：斜線勾配数値：0.6
第56条の2	日影による中高層の建築物の高さの制限	第1種中高層住居専用地域の建築物で高さ10mを超える建築物	○	水平距離10m以内：4時間 水平距離10mを超える：2.5時間 （測定面高さ4m）
(令2条2項)	面積、高さの算定方法	建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面を地盤面とする。 高低差が3mを超える場合、3m以内ごとの平均高さにおける水平面とする。	○	測量調査等の実施を検討する

■建築基準法 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	×	文京区は指定されていないが、準防火地域にかかる制限を受ける
第26条	防火壁	延べ面積が1000㎡を超える建築物は防火壁によって区画し、各区画を1000㎡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㎡以上	○	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㎡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	○	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㎡を超える建築物	○	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㎡を超える建築物	○	1500㎡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	○	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）	○	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㎡を超えるもの	○	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	○	4階以上の階に教室等を設けない。ただし、次の要件を満たす場合にはその限りではない。・地上に通じる主たる廊下及びその他の通路に排煙設備を設置。・居室の壁、天井（または屋根）を難燃材料とし、かつ地上に通じる主たる廊下、階段その他の通路の壁、天井を準不燃材料とする。・直通階段への歩行距離が30m以下。

■文京区 絶対高さ制限を定める高度地区（平成26年3月17日施行）				
-	絶対高さ	絶対高さ17m高度地区（千石1丁目）	○	17m以上の高さには建築ができない
-	土地利用上やむを得ない場合の特例	3000㎡以上5000㎡未満の敷地面積の住居系用途地域の教育施設	○	絶対高さ制限に対する倍率2.1倍（17mの場合35.7m）
-	外壁後退	建築物の最高高さ	○	30m未満：4m以上、30m以上50m未満：6m以上後退する