

4-3 防火上の制限

防火地域／準防火地域／新たな防火規制区域

◎ 防火地域を指定する地域

- ・容積率400%以上の区域。
- ・主要な幹線道路沿い、避難道路沿い及び避難場所周辺など。

◎ 準防火地域を指定する地域

- ・原則として建蔽率50%以上の区域。

これらの指定がされている地域では、防火上の制限として建築物を下表の構造にしなければなりません。このほか、防火地域・準防火地域とも、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分には「防火設備」の設置が必要です。

防火地域、準防火地域が指定されている地域の建築物の防火上の制限一覧表（法61条）

地域	構造		耐火建築物としなければならないもの※		耐火建築物または準耐火建築物としなければならないもの※	防火構造等でよいもの※
	階数	延べ面積	左記以外のもの			
防火地域	階数	階数が3以上のもの	左記以外のもの			原則として木造の建築物は禁止されます
	延べ面積	100㎡を超えるもの				
準防火地域	階数	階数が4以上のもの (地階を除く)	階数が3のもの (地階を除く)	階数が2以下のもの (地階を除く)	階数が2以下のもの (地階を除く) 500㎡以下のもの	
	延べ面積	1,500㎡を超えるもの	1,500㎡以下のもの	500㎡を超え 1,500㎡以下のもの		

※またはそれぞれの区分に応じて求められる延焼防止時間以上の建築物

表中の用語の説明

- ・耐火建築物とは、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆をした鉄骨造など。
- ・準耐火建築物とは、鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの。
- ・防火構造とは、鉄網モルタル、タイル張りなどで外壁などを規定の厚さ以上で仕上げたもの。

◎ 東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく新たな防火規制区域の指定

木造密集地域等で災害時の危険性が高い区域のうち、特に震災時に発生する火災等による危険性が高く、東京都知事が指定した区域内の準防火地域については、通常の準防火地域と防火規制が異なります。

防火規制の内容:原則全ての建築物は準耐火建築物(同等以上の延焼防止性能を有する建築物を含む)以上、延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物(同等以上の延焼防止性能を有する建築物を含む)
 区内の指定区域:赤堤1、2丁目の一部、池尻4丁目の一部、大原1丁目全域、上馬1丁目全域、梅丘2、3丁目、北沢3、4、5丁目全域、経堂2、3丁目全域、豪徳寺1丁目全域、豪徳寺2丁目の一部、三軒茶屋1丁目の一部、下馬2、3丁目の一部、世田谷3、4丁目の一部、太子堂2、3、4、5丁目全域、野沢1、2丁目全域、松原6丁目の一部、三宿1、2丁目全域、宮坂2丁目の一部、宮坂3丁目全域、若林1、3、4、5丁目全域、若林2丁目の一部、船橋1丁目全域

担当	都市整備政策部	建築審査課	建築審査担当	電話番号	03-6432-7166	ファクシミリ	03-6432-7985
	世田谷総合支所	街づくり課	街づくり担当	電話番号	03-5432-2872	ファクシミリ	03-5432-3055
	北沢総合支所	街づくり課	街づくり担当	電話番号	03-5478-8031	ファクシミリ	03-5478-8019