

東京都の建築基準法第55条

「建築物の高さの認定基準（昭和53年7月10日付け建築指導部長通達第121号）」
が次のとおり改正されました。

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの制限の緩和認定基準

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（以下「低層住居専用地域」という。）内における高さが10メートルを超える建築物について、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるにあたっては、以下の基準によることとする。

1. 方位別斜線制限

建築物（認定に係る建築物の敷地内のすべての建築物）の各部分の高さは当該部分から隣地境界線までの各方位別の水平距離に応じて、下表に定める数値をその限度とし、かつ12メートルを超えないこととする。

| 方位 | 水平距離 | 高さの限度 |
|-----|------|------------|
| 真 東 | Le | 4 + 1.25Le |
| 真 西 | Lw | 4 + 1.25Lw |
| 真 南 | Ls | 4 + 1.25Ls |
| 真 北 | Ln | 4 + 0.50Ln |

なお、認定に係る建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。

また、認定に係る建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。

2. 歩道状空地又は貫通通路の設置

認定に係る建築物の敷地には、前面道路に沿って設ける歩行者用の空地で幅員が2m以上で、かつ、通行可能な部分の幅が1.5m以上のもの（「歩道状空地」と言う。以下同

じ。）又は、敷地内を動線上自然に通抜け、かつ、道路公園その他これらに類する公共施設相互間を有効に連絡する通路で幅員が3m以上で、かつ、通行可能な部分の幅が2m以上のもの（「貫通通路」と言う。以下同じ。）を設ける。

なお、歩道状空地は、原則として、前面道路の接するすべての部分にわたって設けることとし、歩道状空地及び貫通通路の長さの合計は当該敷地境界線の長さの1/4以上とする。

ただし、認定に係る建築物が、敷地内に相当規模の空地を有する公共建築物で、歩道状空地又は貫通通路を設置するものと同様に、低層住宅に係る良好な住宅環境を保全すると認められるものは、この限りでない。

3. 外壁の後退距離の制限

建築物（認定に係る建築物の敷地内のすべての建築物）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は4m以上とする。

ただし、歩道状空地又は貫通通路を設けた部分はこの限りでない。なお、次に掲げる建築物の部分については当該距離を2m以上とすることができる。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分
- (2) 物置その他の附属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が50m²以内であるもの

4. 敷地が低層住居専用地域の内外に渡る場合

認定に係る建築物の敷地が低層住居専用地域の内外にわたる場合については、1.の基準は敷地内の低層住居専用地域の部分に、2.及び3.の基準は敷地全体に適用する。

問合せ先

東京都都市計画局建築指導部調査課建築企画係
TEL（代表）03-5321-1111 内線30-637

「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」のご案内

建設廃棄物は、年間約8,000万tも発生しています。

これは、産業活動で発生しているゴミの約2割、家庭ゴミの約1.5倍もの量にのぼっています。この建設廃棄物の処理をめぐる不法投棄や最終処分場の不足など様々な問題が発生しています。このため、建物を解体する業者に建設廃棄物を分別しながら解体し、これをリサイクルすることが義務付けられました。

住宅の解体工事には「分別解体の届出」が必要です。
(平成14年5月30日から実施)

家主にかかる義務

- ・分別解体等の計画の内容について元請業者からきちんと説明を受けます。
- ・分別解体等の計画を内容とする解体工事届出を都道府県知事等(東京都の場合は知事並びに23区及び八王子など8市の長)に提出します。
- ・契約にあたって、分別解体等の費用を明記しその費用をきちんと支払います。
- ・元請業者から再資源化等の完了報告を受け、きちんとリサイクルされたかチェックします。

解体工事を行う業者の選定

- ・分別解体等の計画作成がきちんとできる業者を選定することが重要です。
- ・建設業許可業者か解体工事登録業者のどちらかに工事を発注します。

建物を修繕しながら使うことで建物の寿命を延ばし、解体する際の廃棄物の排出を抑制します。

建てる前から、解体するときのことを想定して、リサイクルしやすい建築構造や材料選定を建設業者等と一緒に考えます。

解体工事業者の登録について

建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律〔建設リサイクル法〕により、解体工事を営もうとする者は知事の登録

を受けなければならないことになっています。都では、昨年5月30日から登録事務を実施しています。

目的

特定の建設資材(コンクリート・木材・アスファルト)について、その分別解体等及び再資源化を促進するための措置を講ずるとともに、解体工事業について登録制度を実施することにより、再資源の十分な利用及び廃棄物の減量等を通じて、資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図り、もって生活環境の保全及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的とします。

解体工事業とは

建設業のうち建築物等を除却するための解体工事を請負う営業(その請け負った解体工事を他の者に請け負わせて営むものを含む。)をいいます。

(1) 登録を必要とする者(解体工事業業者)

解体工事業を営もうとする者は、その業を行おうとする区域を管轄する知事の登録を受けなければなりません。(営業所を置かない都道府県であっても、当該区域内で解体工事を行う場合には当該区域を管轄する知事の登録を受けなければなりません。)

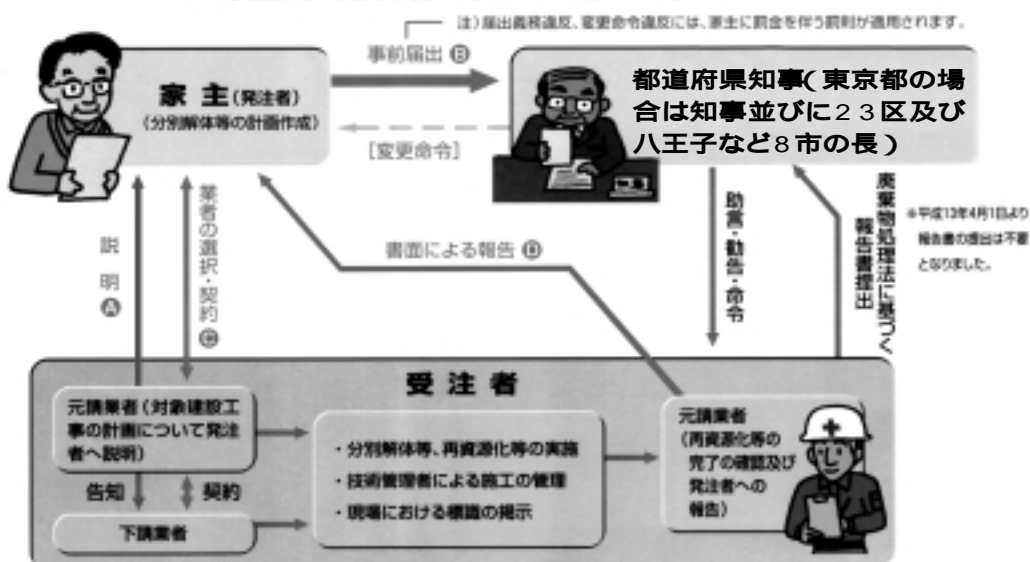
なお、土木工事業、建築工事業、とび・土工工事業の建設業許可を受けた者は登録の必要はありません。

(2) 技術管理者の設置

解体工事業業者は、工事現場における解体工事の施工の技術上の管理をつかさどる者で主務省令で定める基準に適合するもの(以下「技術管理者」という。)を選任しなければなりません。技術管理者は、建築物等の構造・工法、周辺の土地利用状況等を踏まえた解体方法や機械操作等に関する知識・技術等の必要最低限の知識・技術を備えた者をいいます。

登録の申請・問合せ
東京都都市計画局建築指導部建政課
電話 03-5321-1111(代表)

◆ 分別解体・再資源化の発注から実施への流れ ◆



建設副産物リサイクル広報推進会議パンフより抜粋