

SITE RESTRICTIONS

TOKYO'S SUN SHADE LAWS SEVERELY IMPACT ON PERMITTED DEVELOPMENT. THE SUN IMPACT RESTRICTIONS ORIGINATE FROM TAKAHASHI MEMORIAL PARK AND TOGUGOSHO IMPERIAL GROUNDS, GENERATING A VOLUMETRIC CONTROL CALLED THE "SUN SHADE ENVELOPE." IN ADDITION, SET BACK PLANES ORIGINATING FROM STREETS AND BOUNDARIES BETWEEN NEIGHBOURING LOTS MUST BE RESPECTED. DEVELOPMENT AREA A IS BEING DEVELOPED TO ITS MAXIMUM PERMISSIBLE AREA WITHIN THESE TWO RESTRICTING FACTORS WHICH TOGETHER COMBINE TO DEFINE HEIGHT AND SHAPE RESTRICTIONS FOR THE EMBASSY PROPERTY. THESE AND OTHER COMPLEX CITY OF TOKYO REGULATIONS MUST BE FOLLOWED IN ORDER NOT TO FORFEIT VALUABLE CANADIAN PROPERTY ALONG THE SITE BOUNDARIES.

RESTRICTIONS

LES LOIS ADOPTÉES PAR LA VILLE DE TOKYO EN MATIÈRE D'ENSOLEILLEMENT RESTREIGNENT SÈVÈREMENT LES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT. CES LOIS SONT DUES AU VOISINAGE DU PARC COMMÉMORATIF TAKAHASHI ET DES JARDINS DU PALAIS IMPÉRIAL TOGUGOSHO. OUTRE CE CONCEPT APPELÉ «VOLUME D'ENSOLEILLEMENT», IL FAUT RESPECTER LES MARGES DE REULEMENT PAR RAPPORT AUX RUES ET AUX LIMITES DES TERRAINS VOISINS. L'LAIRE A EST AMÉNAGÉE DANS TOUTE LA MESURE AUTORISÉE, COMPTE TENU DE CES DEUX FACTEURS RESTRICTIFS QUI, ENSEMBLE, CONTRIBUENT À FIXER LA HAUTEUR MAXIMALE DES IMMEUBLES ET LA FORME QU'ILS DOIVENT AVOIR. CES LOIS ET D'AUTRES RÉGLEMENTS COMPLEXES DE LA VILLE DE TOKYO DOIVENT ÊTRE RESPECTÉS SI L'ON NE VEUT PAS PERDRE UNE PROPRIÉTÉ CANADIENNE DE VALEUR LE LONG DES LIMITES DE L'EMPLACEMENT.

敷地の規制

東京の日影規制基準が、この開発に大きな影響を与えています。高橋是清翁記念公園と赤坂御用地に対する日影規制により、容積率の有効利用が大きく制限されています。これに加えて、道路斜線制限や隣地斜線制限も適用されています。開発地区Aは、大使館敷地に対するこれらの高さや形態制限の中で最大許容面積で計画されています。これらの色々な東京における複合規制を遵守して、カナダ所有の貴重な土地を最大限活用しました。