

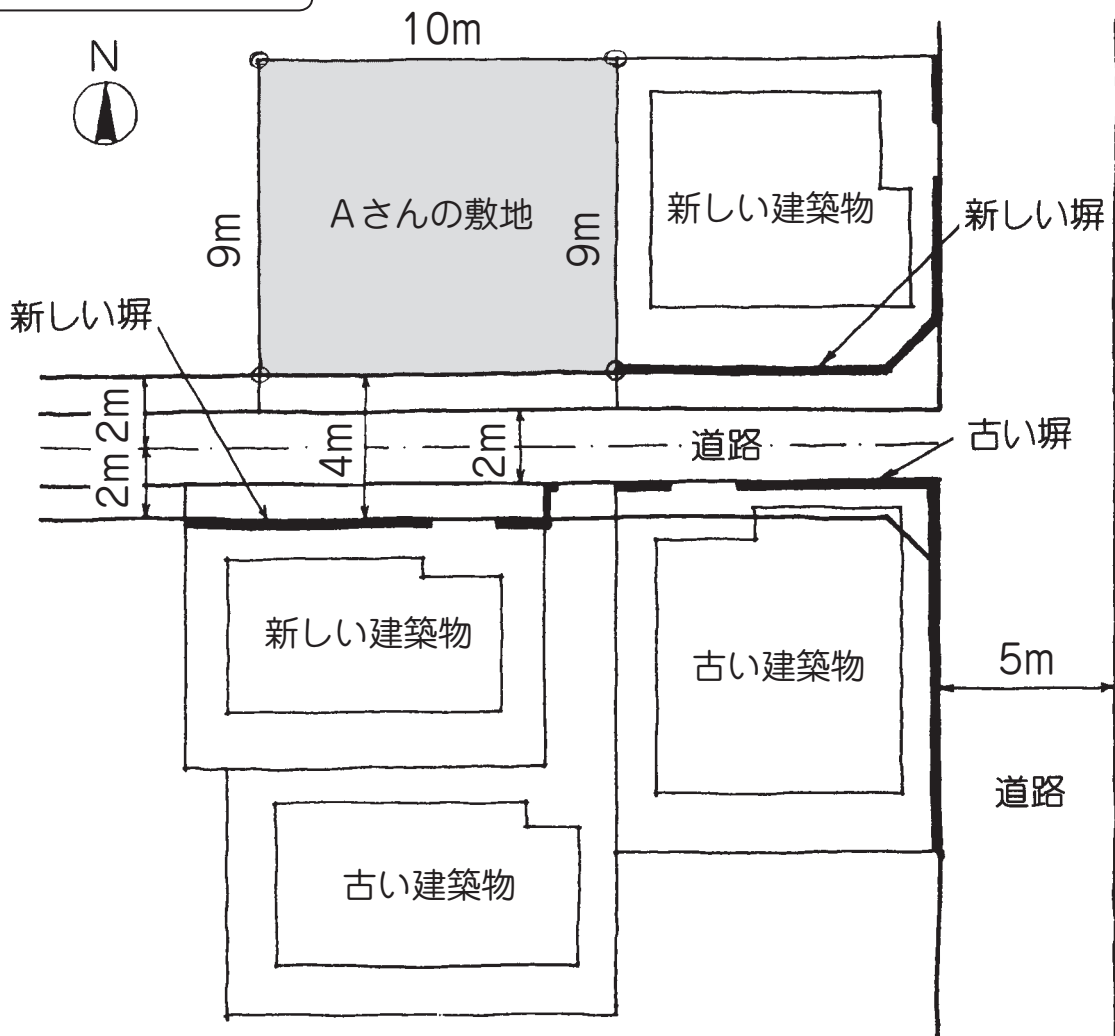
### 3. あなたの土地にどの程度の家を 建てることのできるのか

“品川区に住むAさんは今度、家の建て替えを計画中です。”

Aさんの家族は、妻と子どもが2人、そして親夫婦の6人家族です。子どもたちもだいぶ大きくなり現在の家が手狭になって、2世帯同居の3階建てを考えています。

そこで、Aさんの敷地をモデルに家を建てるまでの法規上の制限をまとめてみました。

Aさんの敷地の付近図



## (1) 道路と敷地の関係

### ポイント1 敷地は、道路に2 m以上接していること

敷地が2 m以上道路に接していないと、原則として建築物を建築することができません。また、建築物の用途・規模により、道路に接する必要な長さが異なります。

#### 【建築基準法で定める道路とは】

道路には、国道、都道、区道、私道などがありますが、建築基準法では「道路とは幅員4 m以上のものをいう」と定めています。

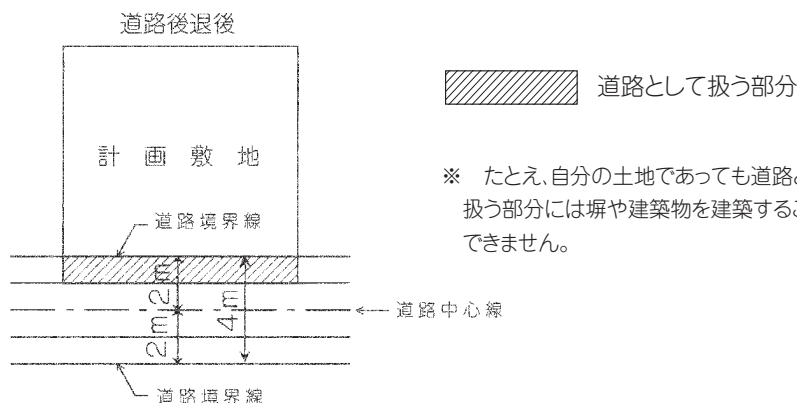
幅員4 m未満の道で、一定の条件を満たしている場合は、幅員4 mの道路とみなされます。この道を一般に“第42条2項道路”といいます。

### 豆知識

#### ●建築基準法第42条2項道路とは

昭和25年の建築基準法の施行時から家が建ち並び、幅員が1.8 m以上あるなどの条件を満たしている道は、その道路の中心から2 mずつ両側に後退した位置を道路境界とみなし、現状幅員が4 m未満でも建築基準法上の道路として扱うものです。なお、その道に沿って線路敷や川等がある場合は敷地側へ4 m後退したところを道路境界とみなします。

なお、当該道路がこの道路に該当するかどうかは、建築課でご確認ください。



#### ●都市計画道路内の建築制限

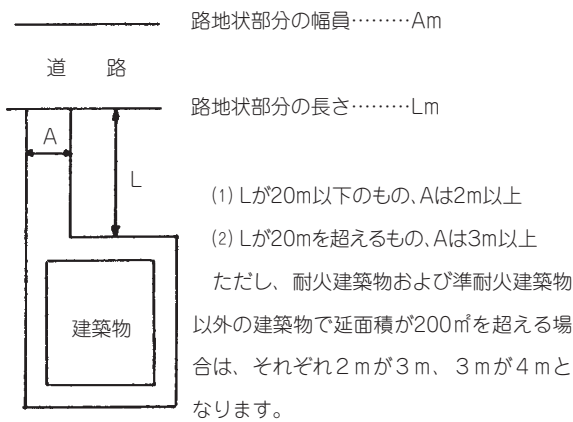
都市計画道路内には、容易に除却もしくは移転することができる、階数が2以下で、かつ地階を有しない木造建築物の改築等しか行うことができません。

ただし、次の要件のいずれにも該当するものは、都市計画道路内の敷地でも、許可を受ければ3階までの建築が可能です。

- (1) 階数が3以下、高さ10 m以下であり、かつ地階がないこと。
- (2) 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。
- (3) 建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内の部分を分離することができるよう設計上の配慮がされていること。
- (4) 市街地開発事業（区画整理、再開発等）などの支障にならないこと。

◆詳しくは→建築課審査担当

●路地状敷地の場合

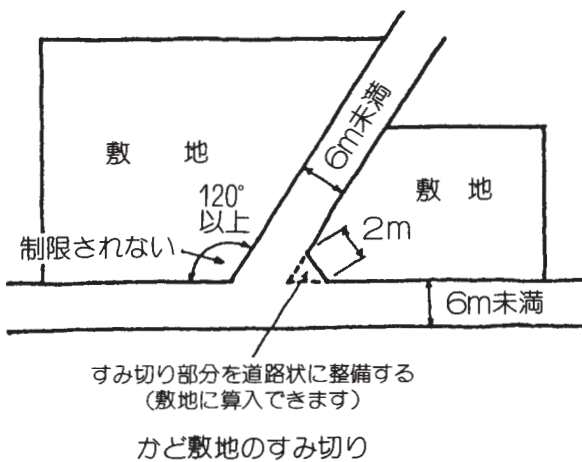


左図のような形の敷地を、路地状敷地といいます。

このような敷地の場合、安全性を確保するため、左図のように路地状部分の長さと、幅員との関係が定められています。また、共同住宅など、不特定多数の人が利用する建築物は建築が制限されています。

●道路のまがり角にはすみ切りを！

(1) かど敷地の建築制限



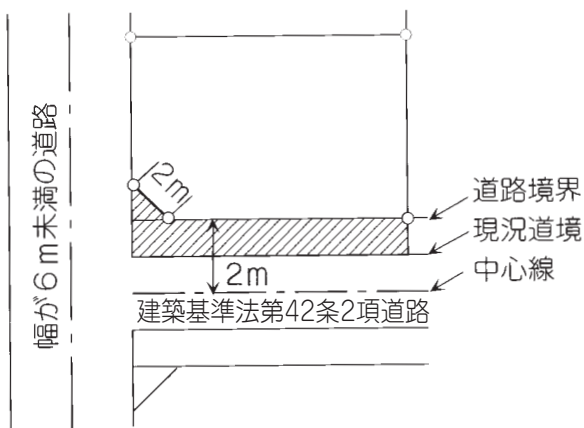
幅員が6m未満の道路が交わるかど敷地の場合、左図のように長さ2mを底辺とする二等辺三角形の敷地部分は、道路状に整備しなければいけません。

この部分には、建築物を突き出すなど、交通上支障あるものは築造できません。ただし、地面からの高さが4.5mを超える部分はこの限りではありません。

なお、このすみ切り部分は、道路位置の指定を受けているもの(位置指定道路)を除き、敷地面積に算入できます。

●かど敷地等の建蔽率緩和

(2) かど敷地等の建蔽率緩和



かど敷地等では、敷地の周辺の1/3以上が道路または公園、広場、川等に接し、かつ、2つの道路が隅角120°未満で交わるかど敷地などは、建蔽率の緩和の規定があります。

## お知らせ

細街路の拡幅整備を行った場合は、当該整備に要した費用の一部を助成します。

### ●工作物の移設等

整備または、施設等の新設、撤去、移設等の必要があるときに助成します。

### ●奨励金

後退用地等の寄付があった場合に交付します。

注：品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱の適用を受ける道路は、助成金・奨励金の対象になりません。

**拡幅整備の対象となる道路は、建築基準法第42条2項に規定する道路、または区長がこれに準ずると認めた道路です。**

※現在、拡幅協議の対象となる道路は以下のものです

- (1) 特別区道および区有通路等区が、管理している道路
- (2) 私道のうち以下のもの
  - ① 防災生活圈促進事業地区内にある道路
  - ② 密集住宅市街地整備促進事業地区内にある道路
  - ③ 不燃化推進特定整備地区内にある道路
  - ④ 都市防災不燃化促進事業内にある道路
  - ⑤ 通り抜けのできる道路
  - ⑥ 東京都建築安全条例第2条の適用を受ける6m未満の区道と交わるかど敷地の私道
  - ⑦ 品川区中高層建築物等の建設に関する開発指導要綱の適用を受ける道路
  - ⑧ 区長が特に認めた道路

◆詳しくは→建築課細街路担当

### 私道の整備

私道の舗装の工事費を助成します。

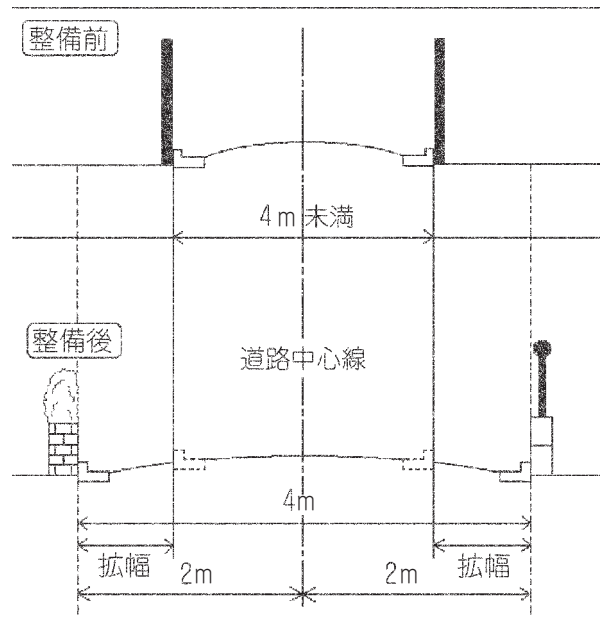
公道から公道へ通り抜けの出来る私道など公共性の高い私道で、幅員が2.5m以上あるなどの条件を満たしている場合。

◆詳しくは→建築課細街路担当

### 街路灯の補修・新設

街路灯が故障、破損しているときや、新しく設置して欲しい場所があるときは、ご連絡ください。

- ◆区道上→道路課電気設備係
- ◆都道上→都・第二建設事務所
- ◆国道上→国土交通省東京国道事務所品川出張所
- ◆私道上→道路課電気設備係



### コンクリートブロック塀等安全化支援

コンクリートブロック塀等の除却等について一定の条件を満たすものには、その費用の一部を区が助成します。

◆詳しくは→建築課審査担当（構造）

### 緑豊かな街なみづくり助成制度 屋上緑化等助成制度

道路に接する部分を生垣等に緑化、または屋上を緑化する際、費用の一部を助成します。

◆詳しくは→公園課みどりの係

### 道路や河川の一時使用

建築工事の足場や仮囲い、商店の日よけ、突き出し看板などで道路を使用するときは、区の「道路占用許可」と警察署の「道路使用許可」が必要です。また、河川区域内に工作物を設置しようとするときは、区の「河川占用許可」が必要です。

◆詳しくは→土木管理課占用係・所轄警察署