

(9) まとめ - Aさんの場合 -

Aさんの敷地にはどの程度の家を建てることができるのか

Aさんの敷地の立地条件

敷地

建築基準法第42条2項道路

用途地域 第一種住居地域

建ぺい率 60%

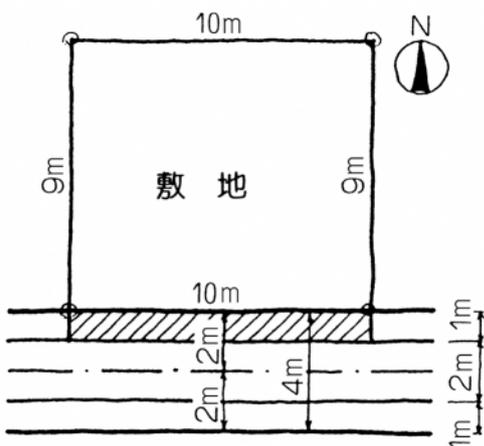
容積率 200% (160%)

高度地区 第2種高度地区

防火地域 準防火地域

Aさんは、ここに3階建ての住宅を建てたいと考えています。

1 道路と敷地の関係 -ポイント1- (P5参照)



Aさんの敷地は“幅員4m未満で一定の条件を満たしている道路に接している”ので、道路中心線より2m後退しなければなりません。(向側が後退済等の場合は向側から一方後退)

よって、斜線の部分を引いた残りの敷地で建築計画することになります。

部分の面積 $1\text{m} \times 10\text{m} = 10\text{m}^2$
 $100\text{m}^2 - 10\text{m}^2 = 90\text{m}^2$

つまり、Aさんの計画敷地面積は90m²です。

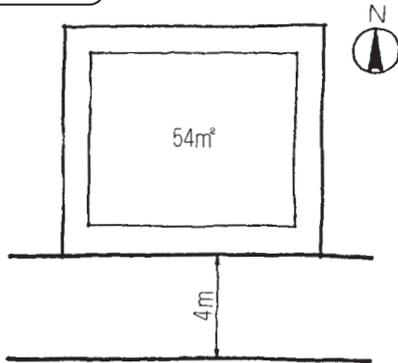
接道については、道路に10m接しているので要件を満たしています。

2 用途地域 -ポイント2- (P8参照)

Aさんの敷地は、“第一種住居地域”なので、住宅以外にも下表で○で記されている欄の用途の建築物を建てることができます。

第一種住居地域	×	×	×	○	○	△	△	○	○	○	○	△	△	×	△	×	×	×	×						
建築物の用途	や多い業種の工場	危険性や環境悪化のおそれがない業種のもの	危険性や環境悪化のおそれが少ない業種のもの	以下のおそれがない業種のもの	作業場の床面積の合計が150m ² 以下の工場	作業場の床面積の合計が50m ² 以下の工場	作業場の床面積の合計が50m ² 以下の工場	パノ屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場	小規模のもの	一般事務所	物品販売店舗、飲食店	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、図書館	託児所、一般公衆浴場	診療所、神社、寺院、教会、養育院、病院	学校	大学、高等専門学校、各種学校	高等学校、中学校、小学校	自動車教習所	ホテル、旅館、モーター	麻雀屋、パチンコ屋、射的場等	ボウリング場、スケート場、水泳場	倉庫業倉庫	個室付浴場業	待合、料理店、キャバレー	劇場、映画館、演芸場、観覧場
地域地区																									

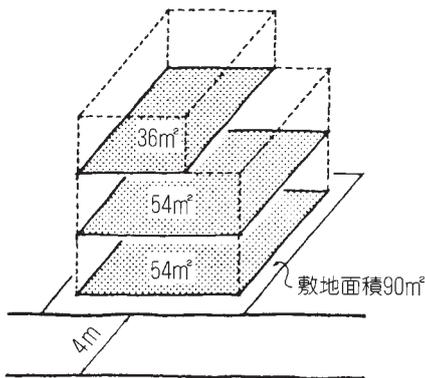
3 建蔽率 -ポイント3- (P 10 参照)



Aさんの敷地の建蔽率は60%が限度です。実際の大きさはどれくらいになるのか計算してみましょう。

敷地面積(計画敷地) × 建蔽率 = 建築面積
 $90 \text{ m}^2 \times (60/100) = 54 \text{ m}^2$
 つまり、建築面積は 54 m² が限度です。

4 容積率 -ポイント4- (P 11 参照)



Aさんの敷地の容積率は160%が限度です。(P 12 参照)

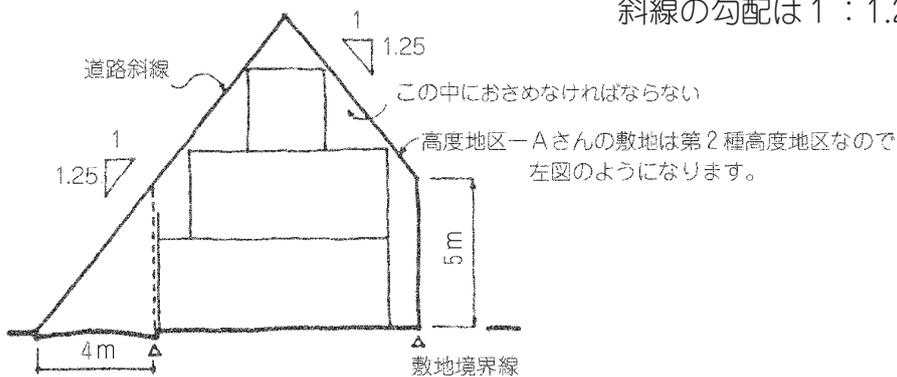
実際の大きさはどれくらいになるのか計算してみましょう。

敷地面積(計画敷地) × 容積率 = 延べ面積
 $90 \text{ m}^2 \times (160/100) = 144 \text{ m}^2$
 つまり、延べ面積は 144 m² が限度です。

〔 建築面積が 54 m² を超えることはできません。1階2階を 54 m² にすると3階は 36 m² になります。〕
 ※ただし、駐車場や地下室は、一定規模以下は緩和されます。(P 12 ~ 14 参照)

5 道路斜線、高度地区 -ポイント5・6- (P 16 ~ 18 参照)

道路斜線 - Aさんの敷地は第一種住居地域なので斜線の勾配は 1 : 1.25 です。



6 防火地域、準防火地域、新防火区域 -ポイント7- (P 20 参照)

Aさんの敷地は準防火地域なので、3階建て住宅の場合は耐火、準耐火、または防火上必要な技術的基準に適合する建築物にしなければなりません。

以上、Aさんの場合についてまとめてみましたが、みなさんも例にそって試算してみてください。自分の土地にどの程度の家が建てられるのかがわかります。

豆知識

●品川区統合型地図情報提供サービス

区では、品川区統合型地図情報提供サービスをホームページで公開しています。品川区統合型地図情報提供サービスには「用途地域」「建ぺい率・容積率」「防火規制」「高度地区」「地区計画」など、都市計画で指定されている情報が掲載されています。

また、同じ検索箇所から建築基準法上の道路種別が記載されている「指定道路図」や、区道の幅員・路線番号が記載されている「道路平面図」が閲覧できます。

品川区トップページ
<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/>



拡大



統合型地図情報提供サービス



●地区計画

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていくための手法です。

地区計画の区域内において、以下の行為を行おうとする場合は、その行為の内容を、その行為に着手する日の30日前までに区長に届け出なければなりません。（都市計画法第58条の2）

各地区計画の詳細については、主な問い合わせ先一覧表（P 54）をご参照ください。

●届け出が必要な行為

- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の建築、工作物の建設
- (3) 建築物等の用途変更
（用途変更後、地区計画に定められた制限に適合しなくなる場合）
- (4) 建築物等の形態または意匠の変更
（地区計画に建築物等の形態または意匠についての制限が定められている場合）
- (5) 木竹の伐採
（樹林地、草地等の保全に関する制限が定められている区域内）