

AMENITY

ひとつひとつのつながりが
快適空間に

細街路拡幅整備事業

品川区都市環境部建築課

はじめに

私たちの身近にある生活道路は、住みよい環境を守り、災害時の安全性を高めるうえで重要な役割をはたしており、その幅員は最低４メートル必要とされています。

しかし、品川区内には、幅員が４メートルに満たない狭い生活道路（細街路）がたくさんあります。こうした狭い道路は、消防活動や交通・環境上大きな障害になっています。

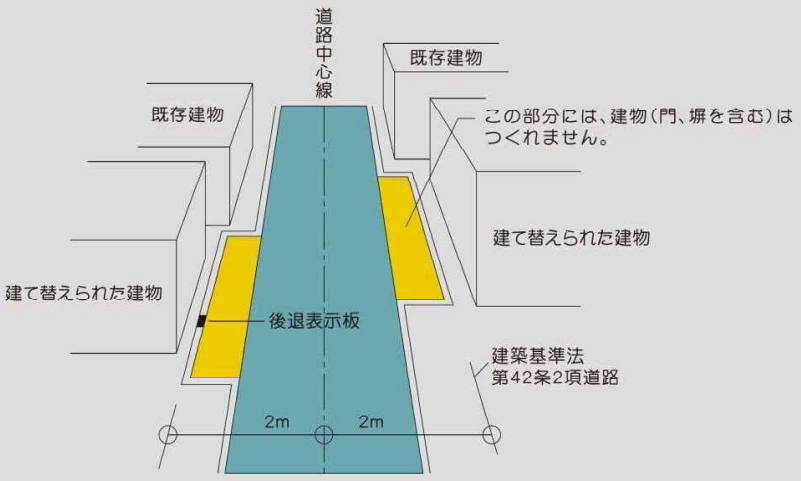
建築基準法では、幅員４メートル未満の道路沿いの敷地で建物を改築や新築する場合、建物や塀をその道路の中心から両側に２メートルずつ後退しなければならないことになっています。

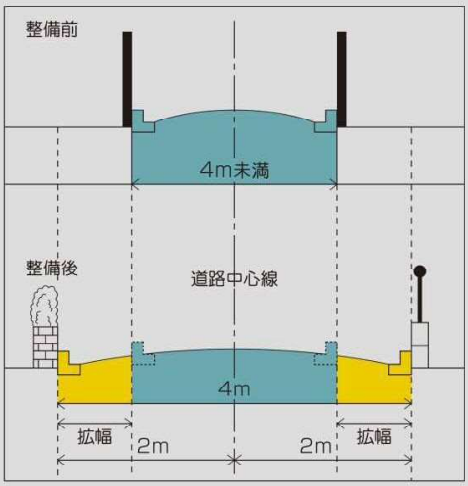
このようにすることで、将来幅員４メートルの道路が確保されることを期待しているわけですが、これまでは、残念ながらルール違反が多く、改築された後も幅員４メートルの道路形態になっていませんでした。

そこで品川区では、このような状況を改善して良好な住環境を確保し、安全で快適なまちづくりを進めるために、「品川区細街路拡幅整備要綱」を制定し、昭和63年７月１日から細街路拡幅整備事業を実施しています。

1 拡幅整備のイメージ

拡幅整備は、建物の建て替えや塀の改修時に合わせてＬ形側溝のあるところはＬ形側溝を移設して整備工事を行っていくものです。そのため、その道路は一時的に凹凸の形態になりますが、その道路に面したすべての建物が建て替わった時に４メートルの道路幅になるよう拡幅整備を行うものです。





2 事前協議

建築確認を申請するときは、下記の表の区分により後退用地、またはすみ切り用地の整備および管理について、確認申請の前に区と協議（細街路協議）していただきます。

	区分	所有権	拡幅整備工事	維持管理	助成金	奨励金	その他
前面道路が区道等	寄付	所有権は区に移転します。 ※土地所有者負担にて、隣接所有者と筆界について、立会い確認および分筆を行っていただきます。	区施工 舗装等の工事を区が行います。 （工事費は区が負担します。）	区	助成制度は、7をご覧下さい。	あり	区が、所有権移転、境界プレートの設置を行います。 抵当権は土地所有者ではずしていただきます。
	無償使用	所有権は移転しません。 ※道路法に基づく道路として区が永年にわたり使用します。	同上	区		なし	区が、道界プレートの設置を行います。
私道	私有 （後退用地の寄付等は扱いません。）		区施工 要望により舗装等の工事を区が行います。（工事費は区が負担します。）	自主管理		なし	区が工事を行う場合は拡幅整備工事委託申請書を提出していただきます。

※「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、中小企業基本法第2条に規定する中小企業以外の場合は、自主施工で拡幅整備工事を行っていただきます。また、助成金・奨励金の交付対象になりません。

※寄付・無償使用のときは、協議終了後、現場で道路後退部分を区で測量し後退面積を確定します。

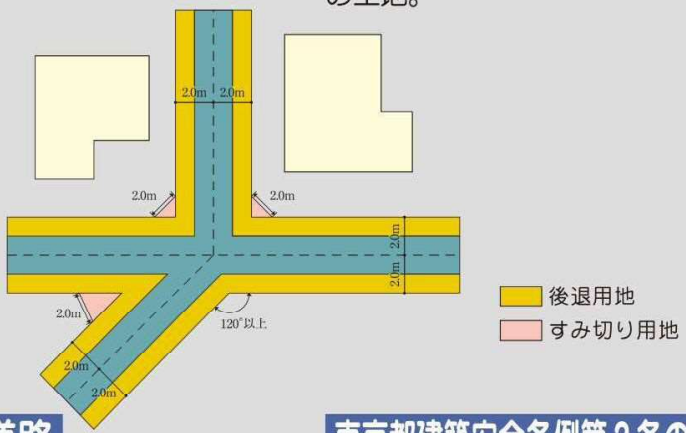
※建築主の皆さまにご協力いただき、参考資料として「協議図面の公開」を進めています。同意書欄にご署名（またはご記名と押印）のうえ、協議書の提出をお願いいたします。

後退用地とは

建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき指定された道路の境界と現況の道路境界線との間の土地。

すみ切り用地とは

東京都建築安全条例第 2 条の規定に基づき、かど敷地の建築制限を受ける部分の土地。



建築基準法第42条第2項道路

建築基準法ができた昭和 25 年以前からすでに道として使用され、その道に沿って建築物が建ち並んでいた 4 メートル未満 1.8 メートル以上の道で特定行政庁（区長）が指定したものをいいます。この道路の境界線は、原則として、道路の中心線から両側にそれぞれ 2 メートル後退したところです。

東京都建築安全条例第 2 条のかど敷地

幅員がそれぞれ 6 メートル未満の道路が 120° 未満で交わるかど敷地で、敷地のすみを頂点とする長さ 2 メートルの底辺をもつ二等辺三角形の部分を、道路状に整備しなければなりません。

3 協議対象道路

（令和８年７月１日適用）

42条２項道路およびこれに準ずる道路に接する敷地は、確認申請前に細街路協議が必要です。

細街路協議が必要な道路は以下のとおりです。

●42条２項道路

〇区道および区有通路等、区が管理している道路

〇私道のうち以下のもの

- 通り抜けのできる私道
- 東京都建築安全条例第２条の適用を受けるかど地で区道と交わる私道
- 開発環境指導要綱の適用を受ける私道
- 防災生活圏促進事業地区内の私道※
- 密集住宅市街地整備促進事業地区内の私道※
- 不燃化推進特定整備地区内の私道※
- 都市防災不燃化促進事業地区内の私道※

※事業地区については、裏表紙に別表があります。

●42条１項５号道路

〇区道および区有通路等、区が管理している道路

●区長が特に認める道路

境界プレート



道界プレート





4 後退表示板

道界プレート・境界プレートの設置

「細街路拡幅整備事業」によって整備を行った場合には、下図のような後退表示板・道界プレート・境界プレートの設置を行っています。

5 税の非課税手続きについて

整備した後退用地およびすみ切り用地が区道および区有通路等で無償使用となった場合、固定資産税の非課税申告についてその手続きを区が代行いたします。また、私道の場合、土地所有者の申告によって非課税手続きを行うことができます。

ただし、非課税かどうかの判断は都税事務所が行います。

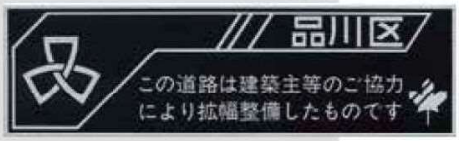
6 拡幅整備にあたってのお願い

後退用地やすみ切り用地には建物はもちろん、塀や花壇などの構造物も作ることはできません。また、既存の排水ますやガス・水道メーターなどは設置しないでください。区が拡幅整備工事をおこなう場合は、原則として建物の竣工にあわせて施工させていただきます。工事施工希望時期の１ヶ月半前に、区に拡幅整備工事委託申請書を提出してください。

※注①後退部分およびその影響する範囲の支障物については、拡幅整備工事までに撤去または移設してください。

②現況がアスファルト舗装の場合、後退整備はアスファルト舗装。現況が未舗装の場合、後退整備は砂利敷とします。

●後退表示板●





7 助 成 制 度

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することができます。
なお、下記の単価は令和８年度現在適用されているものです。

●助成金
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交付します。

●奨励金
後退用地等の寄付があった場合に交付します。

《助成金・奨励金交付の対象》
1. 個人
2. 中小企業者（中小企業基本法第２条に規定する会社）
3. 公益法人（民法第33条に規定する法人）
4. その他区長が特に認めるもの

《助成金・奨励金交付の対象外》
1. 「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・奨励金の交付対象になりません。
2. ２棟以上の建築計画は、助成金の交付対象になりません。
3. 宅地建物取引業者が販売を目的として建築または宅地開発を行う場合は、助成金・奨励金の交付対象になりません。

●助 成 金

助成金の内容				
工事種別	形式および要件			助成額
既存の塀の除却	タイプ１	鉄筋コンクリート造	高さ1.2m以下	７，１００円／m
	タイプ２		高さ1.2mをこえるもの	９，５００円／m
既存の擁壁の除却	タイプ１	ブロック 大谷石積等	高さ1.2m以下	３，０００円／m
	タイプ２		高さ1.2mをこえるもの	５，０００円／m
	タイプ３	鉄筋コンクリート造	高さ1.2m以下	７，１００円／m
	タイプ４		高さ1.2mをこえるもの	９，５００円／m
擁壁の築造	タイプ１	鉄筋コンクリート造	高さ0.5m以上、１m以下	１８，５００円／m
	タイプ２		高さ２m以下	４１，５００円／m
	タイプ３		高さ２mをこえるもの	６０，０００円／m
後退部分の舗装	私道タイプ タイプ１	透水性アスコン 舗装総厚15cm	アスファルト混合物５cm 路盤材10cm	５，５００円／㎡
	タイプ２	アスコン舗装 総厚20cm	アスファルト混合物10cm 路盤材10cm	８，７００円／㎡
境界縁石の設置	標準タイプ	鉄筋コンクリート 地先境界ブロック	150×120×600	７，３００円／m
Ｌ形溝の設置	標準タイプ タイプ１	鉄筋コンクリート Ｌ形溝	250用、300用 砕石基礎	６，１００円／m
	タイプ２	鉄筋コンクリート Ｌ形溝	250用、300用 コンクリート10cm基礎	１２，２００円／m
樹木の移植	標準タイプ	目通り15cm以上		１９，５００円／m
下水道設備の移設	法第６条（法第18条の規定により準用する場合を含む。）の規定により建築確認の申請をするときを除く。			設備所有者が負担すべき相当額の８０％
上水道設備の移設				
ガス設備の移設				
電柱類の移設				NTT、東電等との協議による負担額
その他	区長が特に必要と認めたもの。			実情に応じた額

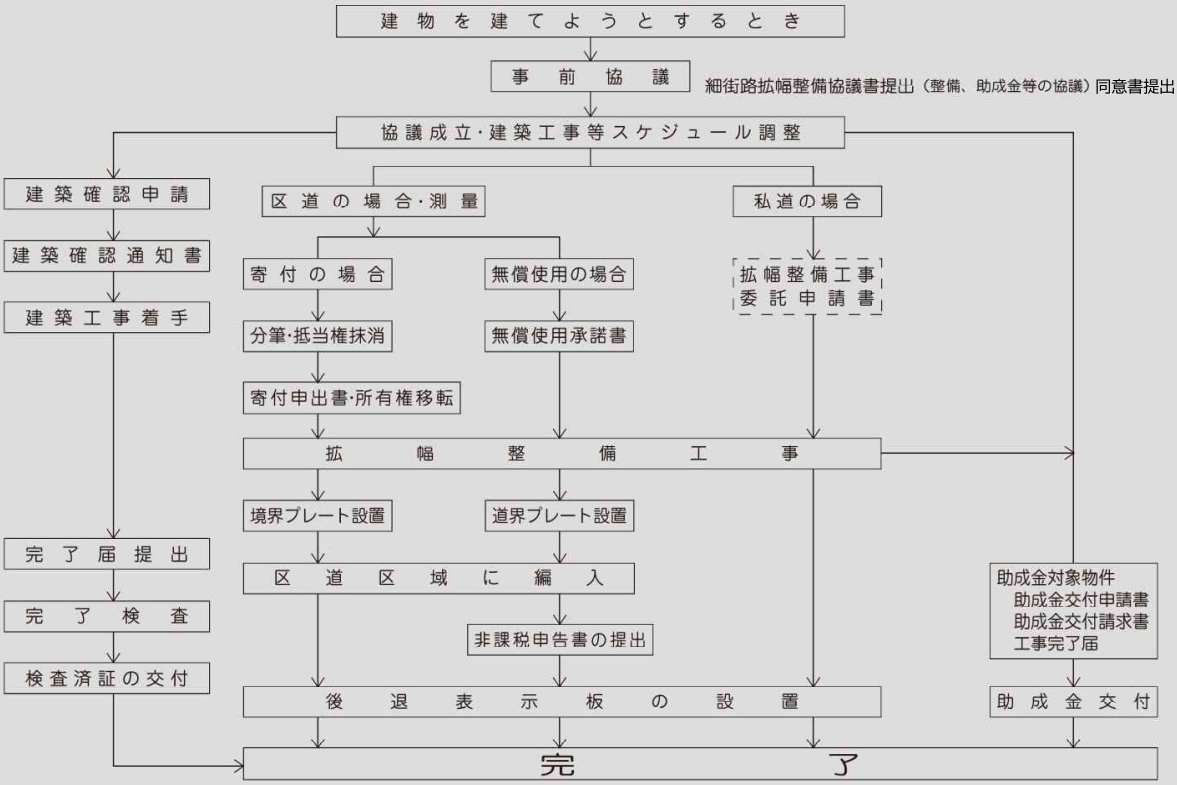
備考：助成金額の合計額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

※区施工の場合、「後退部分の舗装」「境界縁石の設置」「Ｌ形側溝の設置」の必要な工事を区が行います。このことから、これらの助成金は適用していません。

●奨 励 金

１００，０００円／㎡
（限度額：２，０００，０００円／件）

8 拡幅整備の進め方



3-別表 防災生活圏促進事業地区、密集住宅市街地整備促進事業地区、不燃化推進特定整備地区、都市防災不燃化促進事業地区について

事業名	地区名	事業名	地区名
密集住宅市街地整備促進事業	旗の台4丁目、中延5丁目地区	防災生活圏促進事業	荏原北・西五反田地区
	二葉3・4丁目、西大井6丁目地区		小山台1・2丁目、小山1～3丁目、荏原1～3丁目
	東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区		西五反田4・5・6丁目、平塚1～3丁目
	豊町4・5・6丁目地区		戸越・豊町地区
	西品川2・3丁目地区		豊町1丁目5～12番、14～18番
	戸越6丁目地区		豊町2丁目1～6番、3丁目1～10番
	大井・西大井地区 大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目		戸越2～5丁目
不燃化特区支援事業	東中延1・2丁目、中延2・3丁目及び西中延3丁目地区	都市防災不燃化促進事業	戸越公園一帯周辺地区
	補助29号線沿道地区（品川区）		補助26号線（その2）地区
	豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区		滝王子通り地区
	旗の台4丁目・中延5丁目地区		補助29号線地区
	戸越2・4・5・6丁目地区		補助29号線（その2）地区
	西品川1・2・3丁目地区		補助29号線（その3）地区
	大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目地区		補助29号線（その4）地区
	大井２丁目地区		補助28号線地区
			放射2号線地区
問合わせ先：木密整備推進課　木密整備担当　5742－6779		問合わせ先：木密整備推進課　不燃化促進担当　5742－6947	

問い合わせ先：品川区都市環境部建築課細街路担当
〒140-8715 品川区広町2-1-36　TEL03-5742-6772（直通）FAX03-5742-6898
品川区HP http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/

古紙を配合した紙を使用しています　2026.7 改訂