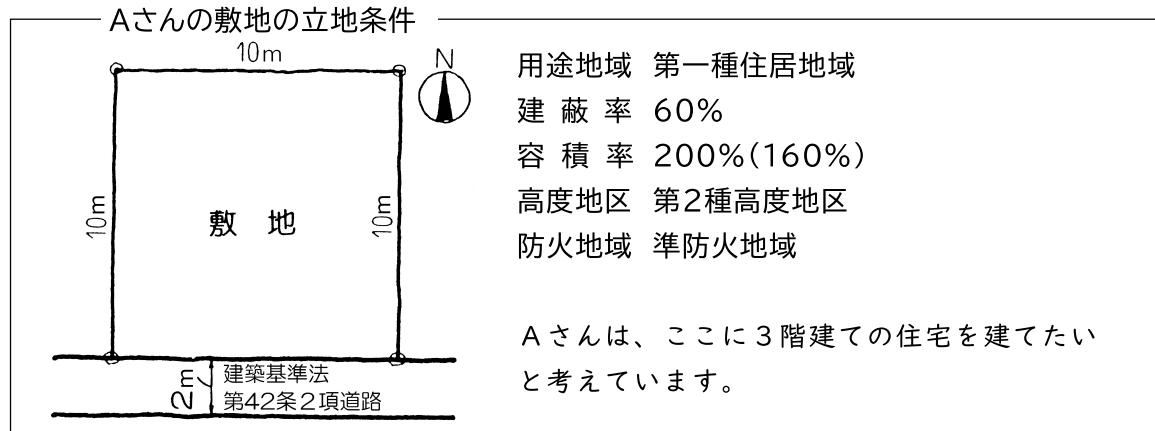
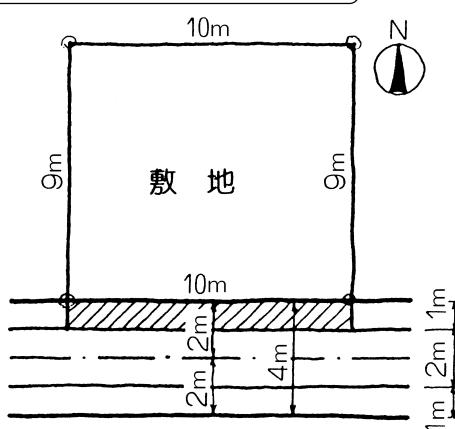


## (9)まとめ -Aさんの場合-

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



### 1 道路と敷地の関係 -ポイント1-



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。

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

$$100m^2 - 10m^2 = 90m^2$$

つまり、Aさんの計画敷地面積は90m<sup>2</sup>です。

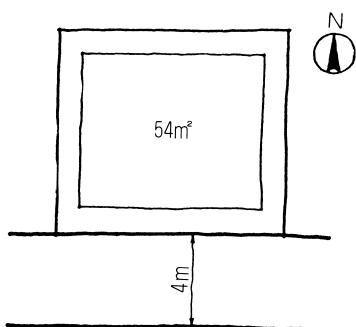
接道については、道路に10m接しているので要件を満たしています。

### 2 用途地域 -ポイント2-

Aさんの敷地は、“第一種住居地域”なので、住宅以外でも下表で○と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	×	×	×	○	○	△	△	○	○	○	○	○	△	△	×	△	×	×	×	劇場、 映画館、 演芸場、 観覧場					
建築物の用途	や や 多 い 業 種 の 工 場	危 険 性 や 環 境 悪 化 の お そ れ が	少 な い 性 や 環 境 悪 化 の お そ れ が	お そ れ が 非 常 で 危 険 の 合 計 が	お そ れ の 極 めて 少 な い 性 や 環 境 悪 化 の お そ れ が	作 業 場 の 床 面 積 が 1 5 0 m <sup>2</sup>	作 業 場 の 床 面 積 が 5 0 m <sup>2</sup>	作 業 場 の 床 面 積 の 合 計 が 5 0 m <sup>2</sup>	の 食 品 製 造 工 場	パン 屋、 米 屋、 豆 腐 屋、 菓 子 屋 な ど	一 般 事 務 所	物 品 販 売 店	圖 書 館	住 宅、 共 同 住 宅、 寄 宿 舍、 下 宿、	養 育 院、 託 児 所、 一 般 公 衆 浴 場	診 療 所、 神 社、 寺 院、 教 会、	病 院	学 校 大 学、 高 等 教 育 机 構、 高 等 專 門 學 校、 中 學 校、 小 學 校	自 動 車 教 習 所	ホ テ ル、 旅 館、 モ ー テ ル	麻 雀 屋、 パ チ ン コ 屋、 射 的 場	ボ ー 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
地域地区	や や 多 い 業 種 の 工 場	危 険 性 や 環 境 悪 化 の お そ れ が	少 な い 性 や 環 境 悪 化 の お そ れ が	お そ れ が 非 常 で 危 険 の 合 計 が	お そ れ の 極 めて 少 な い 性 や 環 境 悪 化 の お そ れ が	作 業 場 の 床 面 積 が 1 5 0 m <sup>2</sup>	作 業 場 の 床 面 積 が 5 0 m <sup>2</sup>	作 業 場 の 床 面 積 の 合 計 が 5 0 m <sup>2</sup>	の 食 品 製 造 工 場	パン 屋、 米 屋、 豆 腐 屋、 菓 子 屋 な ど	一 般 事 務 所	物 品 販 売 店	圖 書 館	住 宅、 共 同 住 宅、 寄 宿 舍、 下 宿、	養 育 院、 託 児 所、 一 般 公 衆 浴 場	診 療 所、 神 社、 寺 院、 教 会、	病 院	学 校 大 学、 高 等 教 育 机 構、 高 等 專 門 學 校、 中 學 校、 小 學 校	自 動 車 教 習 所	ホ テ ル、 旅 館、 モ ー テ ル	麻 雀 屋、 パ チ ン コ 屋、 射 的 場	ボ ー 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

### 3 建蔽率 - ポイント3 -



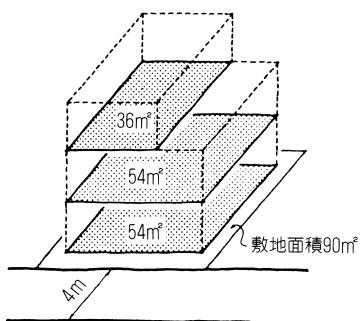
Aさんの敷地の建蔽率は60%が限度です。実際の大きさはどれくらいになるのか計算してみましょう。

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 m<sup>2</sup>が限度です。

### 4 容積率 - ポイント4 -



Aさんの敷地の容積率は道路幅員による制限によって160%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) × 容積率 = 延べ面積

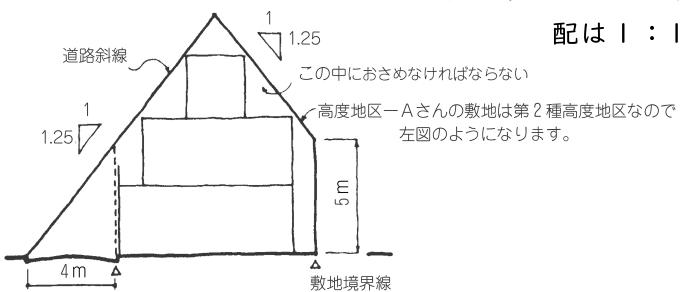
$$90 \text{ m}^2 \times (160/100) = 144 \text{ m}^2$$

つまり、延べ面積は144 m<sup>2</sup>が限度です。

建築面積が54 m<sup>2</sup>を超えることはできません。1階2階を54 m<sup>2</sup>にすると3階は36 m<sup>2</sup>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。

### 5 道路斜線、高度地区 - ポイント5・6 -

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 -

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

### ●品川区内地図情報「しながわ MAP」

区では、品川区内地図情報「しながわ MAP」をホームページで公開しています。「しながわ MAP」には「用途地域」「建蔽率・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。

### ●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)

### ●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)