

4 建築計画にあたって

4-1 道路と敷地の関係

建築基準法による道路の扱い（建築基準法第 42 条）

1. 道路とは

建物を建てる時、その敷地は建築基準法に定める道路に 2 m 以上接しなければなりません。道路は、いろいろな法律に定めがありますが、建物を建てることのできる敷地が接する前面の道路の条件は、建築基準法第 42 条に規定されているものだけです。例えば、アスファルトで舗装され、見た目が道の形態であっても、建築基準法第 42 条に定められた道路に接していなければ、原則として建物を建てることはできません。

建築基準法に規定されている道路とは、道路の幅が 4 m 以上であり、次の表のものがあります。

建築基準法の条文	内 容
① 第 42 条第 1 項第 1 号	道路法による道路（国道、都道、区道など）
② 第 42 条第 1 項第 2 号	都市計画法や土地区画整理法等の法律により造られた道路
③ 第 42 条第 1 項第 3 号	既存道路（建築基準法の施行時の昭和 25 年 11 月 23 日現在から存在する道路）
④ 第 42 条第 1 項第 4 号	計画道路（都市計画法等で 2 年以内に道路を造る事業が予定されかつ特定行政庁（区長）が指定したもの）
⑤ 第 42 条第 1 項第 5 号	位置指定道路（建物を建てるために一定の基準で造られた道で特定行政庁（区長）がその位置を指定したもの）
⑥ 第 42 条第 2 項	みなし道路（道の幅は 4 m 未満だが一定の条件のもと特定行政庁（2 項道路）（区長）が指定したもの）（→次項参照）

道路と敷地の接し方や道路の幅員は、建物の大きさや使い方に関係しますので、建築計画にあたって、その敷地の接する道が建築基準法やその他の法令に規定する道路かどうか十分に調べる必要があります。

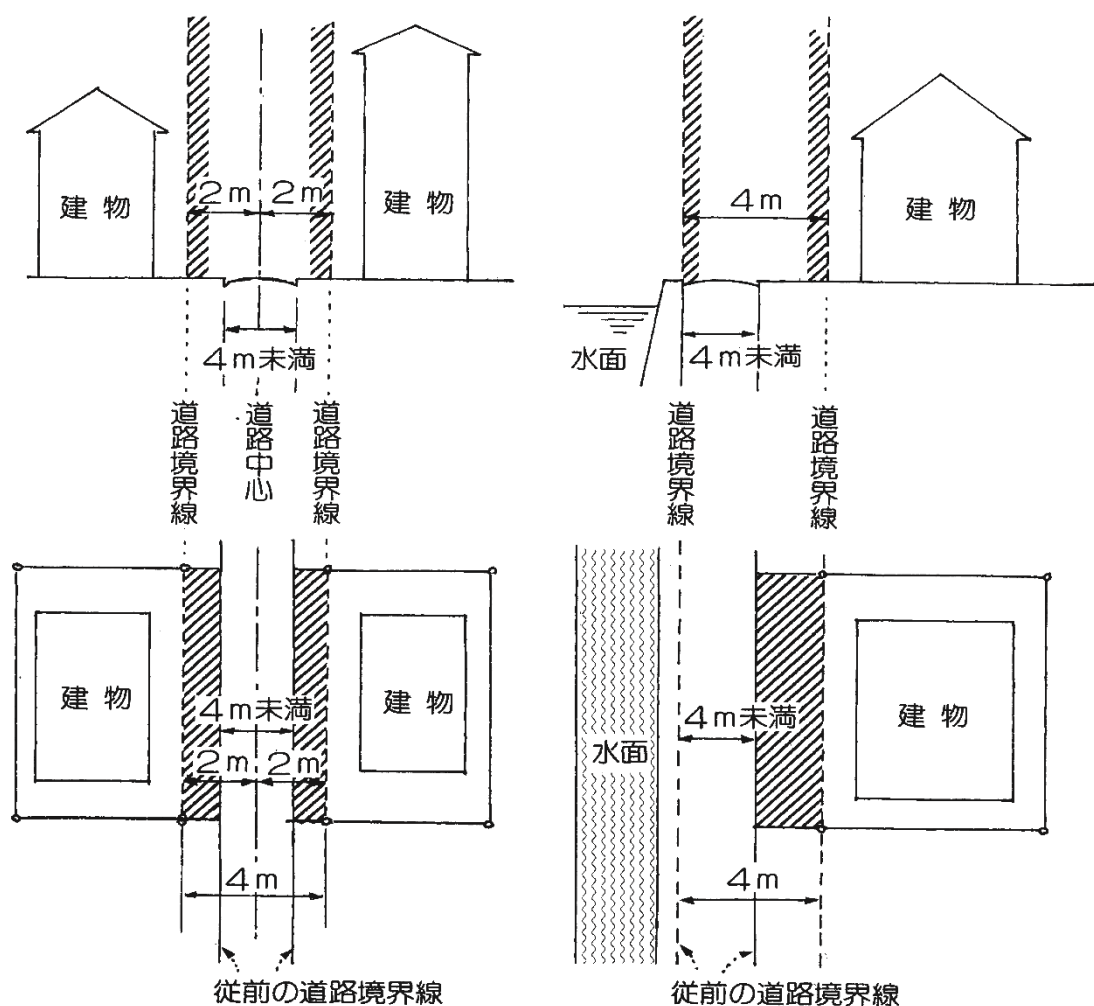
担 当	防災街づくり担当部 建築安全課 建築線・狭あい道路整備担当 電話番号 03-6432-7187 ファクシミリ 03-6432-7987 ※建築基準法上の道路種別等については、電話でのご案内は行っていません。 直接窓口（二子玉川分庁舎）までお越しいただきますようお願いいたします。
--------	--

2. 幅員4m未満の道路（2項道路）

建築基準法が施行された昭和25年当時の道路には4mに満たないものが数多くあります。そこで、既に家が立ち並んでいたことを条件に、幅員が4m未満であっても1.8m以上あり特定行政庁（区長）が指定した場合は、道路とみなし、その中心線から2m後退した線を道路と敷地の境界線とします。これは、建築基準法第42条第2項に定めてあるので、通称「2項道路」と呼んでいます。

この道路沿いの建物や塀を建て替える時は、この境界線より後退して建てることによって、4mの道路幅員を確保しようとするものです。

また、建蔽率等を算定する場合には下図に表すように、後退した線と道路との間の斜線の部分は、敷地面積に算入することはできませんし、道路内なので建築物をはじめ門や塀、また擁壁などを突き出して設けることはできません。



 この部分は、敷地面積に算入されません。門、塀などを含め建築することはできません。

担 当	防災街づくり担当部 建築安全課 建築線・狭あい道路整備担当 電話番号 03-6432-7187 ファクシミリ 03-6432-7987 ※建築基準法上の道路種別等については、電話でのご案内は行っておりません。 直接窓口（二子玉川分庁舎）までお越しいただきますようお願いいたします。
--------	---

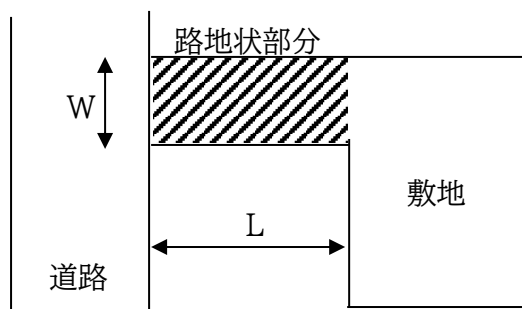
3. 建築物の敷地が道路に接する長さなどの制限

○ 建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければなりません。(建築基準法第43条)

さらに東京都建築安全条例(以下安全条例と略)により建築物の用途や規模に応じて、敷地の接道条件が付加されています。

① 路地状部分のみで道路に接する敷地は、その路地状部分の長さに応じて、一定長さ以上の幅員が必要です。(安全条例第3条)

原則として路地状部分のみで道路に接する敷地には、共同住宅、店舗や学校等の特殊建築物は建築できません。



		Wの幅	
延べ面積 Lの長さ	200㎡以下 耐火建築物及び 準耐火建築物で 200㎡を超える	耐火建築物及び 準耐火建築物以 外で200㎡を超える	
	20m以下	2m以上	3m以上
20mを超える	3m以上	4m以上	

② 延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地は、その延べ面積に応じて一定長さ以上道路に接しなければなりません。(安全条例第4条)

延べ面積	接道長さ
1,000㎡を超え2,000㎡以下	6m以上
2,000㎡を超え3,000㎡以下	8m以上
3,000㎡を超えるもの	10m以上

③ 延べ面積が3,000㎡を超え、かつ高さが15mを超える建築物の敷地は幅員6m以上の道路に表1に示した長さ以上接しなければなりません。(安全条例第4条第2項)

担 当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985
--------	---

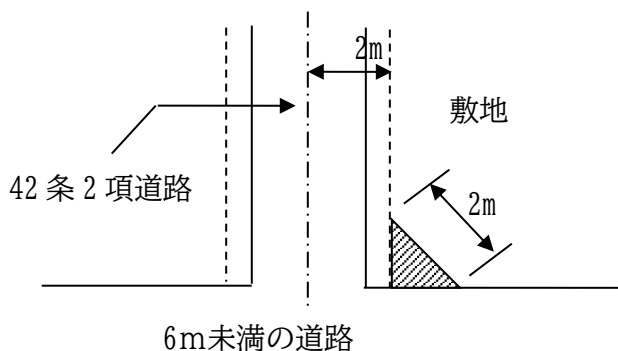
4. かど敷地の建築制限（東京都建築安全条例第2条）

道路の幅員がそれぞれ6m未満の道路が交わるかど敷地に建築する場合、自動車の回転と見通しを良くし交通上の危険防止を図るために、敷地のすみを頂点とする長さ2m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。（図A）

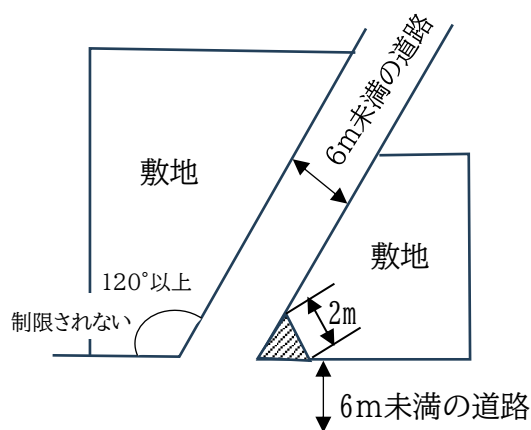
また、その部分は敷地面積に算入することができますが、建築物（塀、門等を含む）を建築することはできません。また、交通上支障のある擁壁の類も築造できません。但し、道路状の面から高さが4.5mを超える部分については除かれます。

なお、道路の交差する角度が120度以上の場合は、かど敷地の建築制限はありません。（図B）

（図A）



（図B）



角敷地の隅切りで道路状に整備する部分

→建築物等禁止部分（道路区域でない場合等は敷地に算入できます。）

参考

建蔽率の角地緩和について（基準法第53条第3項第2号／区建築基準法施行細則第45条）

以下の条件に該当する敷地の場合は、建蔽率が10%緩和されます。

街区の角にある敷地で、敷地の周辺の長さ3分の1以上が道路又は公園、広場、川その他これらに類するもの（以下「公園等」という）に接し、かつ、次に掲げる敷地のいずれかに該当するもの。

- ① 2つの道路（法第42条第2項の規定による道路で、同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。）が隅角120度未満で交わる角敷地
- ② 幅員が各々8m以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が35mを超えないもの
- ③ 公園等に接する敷地又はその前面道路の反対側に公園等がある敷地で、前2号に掲げる敷地に準ずるもの

担当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985
----	---