

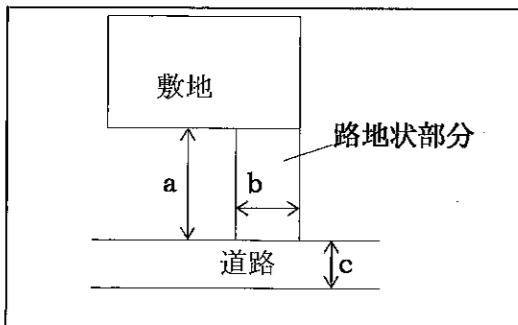
## 「敷地等と道路との関係」に係る条例による制限について（路地状敷地、大規模建築物の敷地、特殊建築物の敷地）

### 建築基準法上の制限

建築基準法では、幅員4m以上の道路に間口2m以上接していないと、原則としてその敷地には建物を建てることができません（建築基準法第43条）。ただし、周囲に広い空地等があり安全上支障がない場合には緩和されることがあります。

また、安全上および防火上の観点から、路地状敷地における路地状部分の長さとその幅員の関係、特殊建築物や大規模建築物の敷地と道路との関係について、都道府県条例等により制限が付加されることがあります。（東京都の場合、「東京都建築安全条例」にこれらの制限が定められています。）

### 路地状敷地とは



左図のように、路地状部分（「敷地延長部分」あるいは「専用通路部分」とも呼ばれています。）のみによって道路に接している敷地を「路地状敷地」といいます。

a : 路地状部分の長さ  
b : 路地状部分の幅員（接道長さ）  
c : 道路幅員

### 東京都建築安全条例による制限

#### ①路地状敷地の形態（第3条）

路地状敷地に建築物を建築する場合、路地状部分の長さ（a）に応じて、路地状部分の幅員（b）を下表のとおり確保する必要があります。

敷地の路地状部分の長さ（a）	幅員（b）
20m以下のもの	2m（3m）※
20mを超えるもの	3m（4m）※

※上表の（）内は、耐火建築物および準耐火建築物以外の建築物で延べ面積が200m<sup>2</sup>を超えるものの場合に適用される数値です。

※大規模建築物や特殊建築物については更に制限されます。詳しくは③、④、⑤をご参照ください。

#### ②路地状敷地の建築制限（第3条の2）

路地状敷地で路地状部分（b）の幅員が4m未満のものには、階数（主要構造部が耐火構造の階を除く）が3（耐火建築物、準耐火建築物、建築基準法施行令第136条の2に定める技術的水準に適合する建築物の場合は、4）以上の建築物を建築することはできません。

#### ③大規模建築物の敷地と道路との関係（第4条）

延べ面積が1000m<sup>2</sup>を超える建築物の敷地は、その延べ面積に応じて道路に下表に掲げる長さ以上接しなければなりません。この規定は路地状敷地に限らず、すべての敷地について適用されるものです。

延べ面積	長さ（b）
1000m <sup>2</sup> を超え、2000m <sup>2</sup> 以下のもの	6m
2000m <sup>2</sup> を超え、3000m <sup>2</sup> 以下のもの	8m
3000m <sup>2</sup> を超えるもの※	10m

※延べ面積が3000m<sup>2</sup>を超えて、かつ建築物の高さが15mを超える建築物については、幅員（c）6m以上の道路に10m以上接している必要があります。

#### ④路地状敷地への特殊建築物の建築制限（第10条）

原則として路地状敷地に共同住宅等の特殊建築物を建築することはできません。

ただし、路地状部分（b）の幅員が10m以上で、かつ敷地面積が1000m<sup>2</sup>未満である建築物、あるいは、戸建住宅と同規模の共同住宅（階数が3以下であって、延べ面積が200m<sup>2</sup>以下、かつ住戸数の合計が12以下）で、路地状部分の長さが20m以下のもの等については建築することができます。

※特殊建築物の定義については、東京都建築安全条例第9条に定められています。

#### ⑤特殊建築物の道路に接する部分の長さ（第10条の3）

特殊建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、下表に掲げる長さ以上道路（※）に接している必要があります。

特殊建築物の用途に供する部分の延べ面積	長さ（b）
500m <sup>2</sup> 以下のもの	4m
500m <sup>2</sup> を超え、1000m <sup>2</sup> 以下のもの	6m
1000m <sup>2</sup> を超え、2000m <sup>2</sup> 以下のもの	8m
2000m <sup>2</sup> を超えるもの	10m

※特殊建築物の用途によって、前面道路幅員の最低限度等が定められています。東京都建築安全条例第10条の2において規定されています。

以上