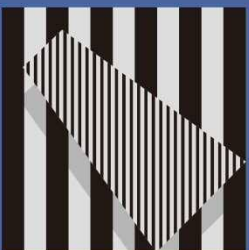
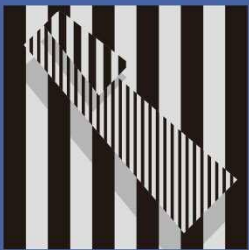
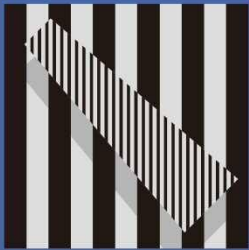


A M E N I T Y

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。

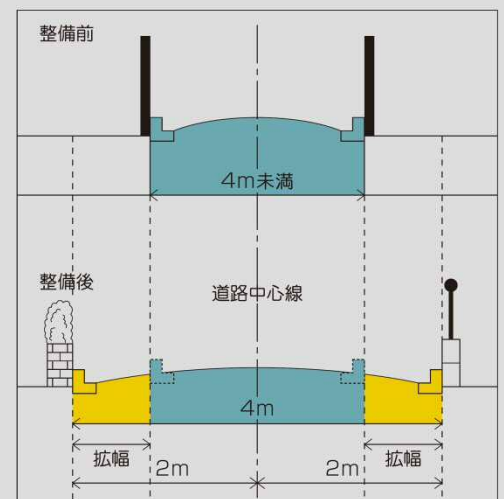
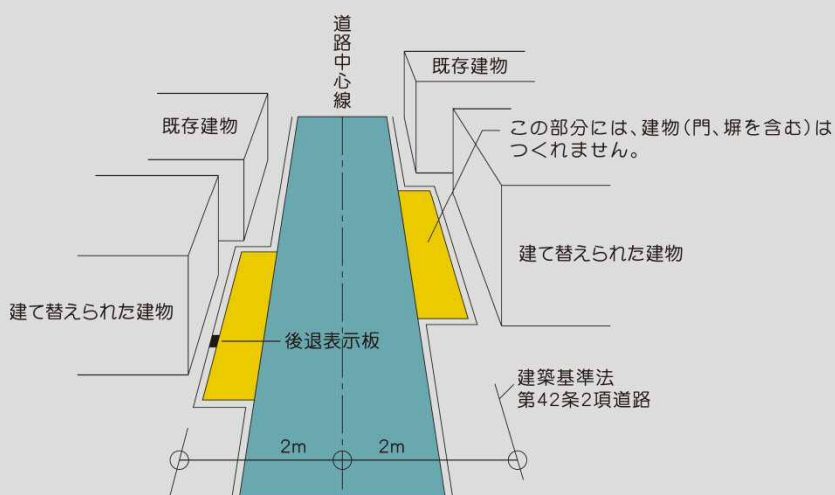
建築基準法では、幅員4メートル未満の道路沿いの敷地で建物を改築や新築する場合、建物や塀をその道路の中心から両側に2メートルずつ後退しなければならないことになっています。

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

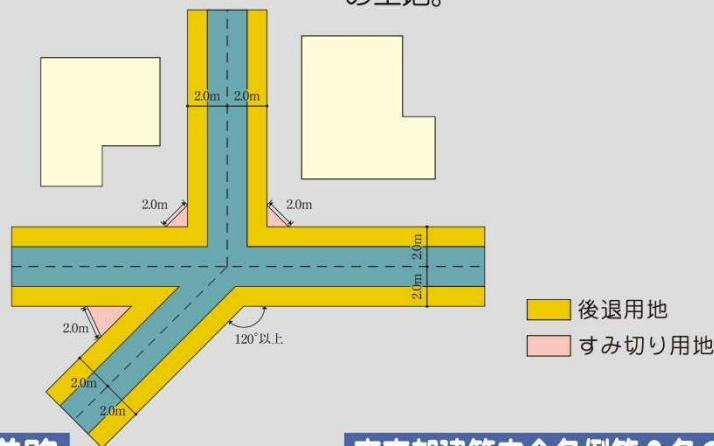
建築確認を申請するときは、下記の表の区分により後退用地、またはすみ切り用地の整備および管理について、確認申請の前に区と協議（細街路協議）していただきます。

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	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 をうけてよい。	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	同上	区		なし	区が、道界プレートの設置を行います。
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。

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。



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。

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。

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

(平成27年7月1日改正)

42条2項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。細街路協議の必要な42条2項道路は以下のとおりです。

- 区道および区有通路等、区が管理している道路
- 下記のいずれかに該当する私道
 - ・ 通り抜けのできる私道
 - ・ 防災生活圈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※
 - ・ 開発環境指導要綱の適用を受ける私道
 - ・ 東京都建築安全条例第2条の適用を受ける幅員6m未満の区道と交わるかど敷地の私道
 - ・ 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※
- その他区長が特に認めた道路

※事業地区については、裏表紙に別表があります



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。

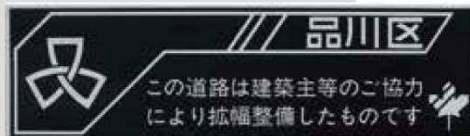
6 拡幅整備にあたってのお願い

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。竣工日の1ヶ月前に、区に拡幅整備工事委託申請書を提出してください。

※注① 後退部分の埋設物については、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 ●



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、下記の単価は平成29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			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	高さ1.2m以下	3,000円/m
	タイプ2	大谷石積等	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/m ²
	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/m ²
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				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

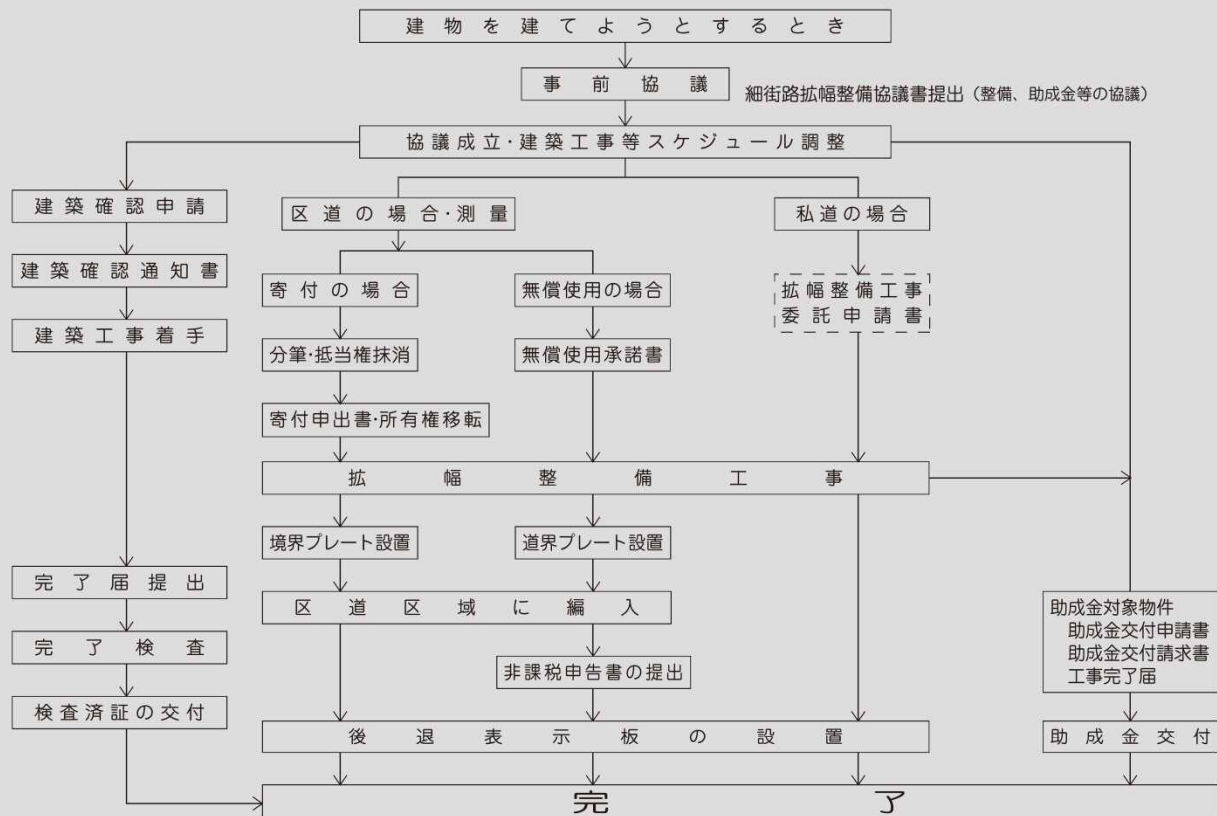
備考：助成金額の合計額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

●奨励金

	100,000円/m ²
限度額	2,000,000円/件

8

拡幅整備の進め方



3-別表

防災生活圈促進事業地区、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 (事業期間：～令和6年度)	防災生活圈促進事業	荏原北・西五反田地区 (事業期間：～令和8年度) 小山台1・2丁目、小山1～3丁目、荏原1～3丁目 西五反田4・5・6丁目、平塚1～3丁目
	二葉3・4丁目、西大井6丁目地区 (事業期間：～令和7年度)		
	東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区 (事業期間：～令和7年度)		
	豊町4・5・6丁目地区 (事業期間：～令和7年度)		戸越・豊町地区 (事業期間：～令和7年度) 豊町1丁目5～12番、14～18番 豊町2丁目1～6番、3丁目1～10番 戸越2～5丁目
	西品川2・3丁目地区 (事業期間：～令和9年度)		
	戸越6丁目地区 (事業期間：～令和12年度)		
不燃化特区支援制度	東中延1・2丁目、中延2・3丁目及び西中延3丁目 補助29号線沿道地区 (品川区)	都市防災不燃化促進事業	戸越公園一帯周辺地区 (事業期間：～令和7年度) 補助26号線 (その2) 地区 (事業期間：～令和7年度) 滝王子通り地区 (事業期間：～令和5年度) 補助29号線地区 (事業期間：～令和7年度) 補助29号線 (その2) 地区 (事業期間：～令和7年度) 補助29号線 (その3) 地区 (事業期間：～令和9年度) 補助29号線 (その4) 地区 (事業期間：～令和10年度) 補助28号線地区 (事業期間：～令和7年度) 放射2号線地区 (事業期間：～令和7年度)
	豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目		
	旗の台4丁目、中延5丁目		
	戸越2・4・5・6丁目		
	西品川1・2・3丁目		
	大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目		
	放射2号線沿道地区 補助28号線沿道地区 大井2丁目 (全地区の事業期間：～令和7年度)		
問合せ先：木密整備推進課 木密整備担当 5742-6779		問合せ先：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/>