

5-5 川崎市建築基準法施行細則第 21 条の取扱いについて

川崎市建築基準法施行細則（平成 5 年川崎市規則第 65 号）

（建ぺい率の緩和）

第 21 条 法第 53 条第 3 項第 2 号の規定により市長が指定する敷地は、2 以上の道路（法第 42 条第 2 項の規定により指定された道で、同項の規定により道路の境界線とみなされる線のうち建築物を建築しようとする敷地側の線と道との間の部分を道路状に整備していないものを除く。以下この項において同じ。）に接し、かつ、敷地の外周の長さの 10 分の 3 以上がこれらの道路に接する敷地であって、次のいずれかに該当する敷地とする。

(1) 道路が交差し、又は折れ曲がる部分の内角が 120 度以内で交わる角敷地。ただし、2 以上の道路の幅員の和が 10 メートル未満の場合は、道路が当該敷地を挟む角を頂点とする長さ 2 メートルの底辺を有する二等辺三角形（当該敷地を挟む道路が法第 42 条第 2 項の規定により指定された道の場合は、同項の規定により道路の境界線とみなされる線による二等辺三角形）のすみ切り部分の敷地を道路状に整備したものに限る。

(2) 2 以上の道路の間にある敷地

2 前項の規定の適用については、敷地が公園、広場、空地、水面その他これらに類するもの（以下この項において「公園等」という。）に接する場合においては、その公園等を同項に規定する道路の 1 とみなし、前面道路の反対側に公園等がある場合においては、その公園等の反対側の境界線までを当該前面道路の幅員とみなして同項の規定を適用する。

1 すみ切りの取扱いについて

川崎市建築基準法施行細則（平成 5 年川崎市規則第 65 号。以下「施行細則」という。）第 21 条第 1 項に規定するすみ切りの取扱いは次による。

- (1) 2 以上の道路の幅員の和が 10 メートル未満の場合でも、敷地内に一定のすみ切りを整備したものは角地緩和の適用が可能となる。
- (2) 法第 42 条第 2 項の規定により指定された道は、幅員が 4 メートルあるものとして取り扱うことができる。
- (3) すみ切り部分の道路状の整備とは、道路と同等の空間が確保されていることとする。
- (4) すみ切り部分は、敷地を道路状に整備するものであるため、敷地面積に算入することができる。
- (5) 既存の公道で既にすみ切りが整備されており、当該規定に該当するものは角地緩和の適用が可能であるが、当該規定を満足しない場合は、既存すみ切りと一体に道路状の整備を行うことにより当該規定に該当すれば角地緩和の適用が可能となる。

ただし、高低差がある場合等やむを得ない事情により一体に道路状の整備が出来ない場合でも、既存のすみ切り面積が基準と同程度であれば、角地緩和の適用は可能とする。

2 公園等の取扱いについて

施行細則第 21 条第 2 項に規定する公園等とは、公共用地等将来にわたってその空間が担保されていることが前提であり、共同住宅等に設けたプレイロット、工場内の緑地等は含まれない。また、道路の 1 とみなす場合は、公園等の幅員も 4 メートル以上が条件となる。

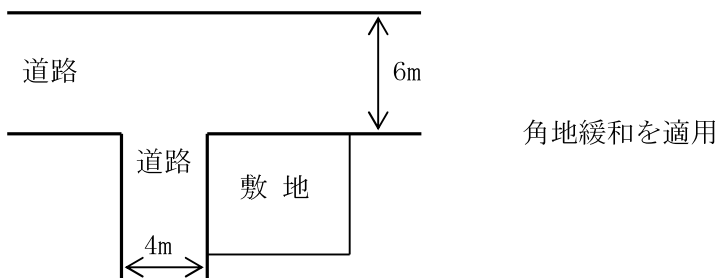
ただし、公園等のうち空地については、法第 43 条第 2 項の許可又は認定を受けた空地又は許可又は認定を受けることが見込まれる空地に連続する空地を道路状に整備した場合は、空地の幅員が 4 メートルに満たない場合であっても道路の 1 とみなすことができるものとする。

[参考]

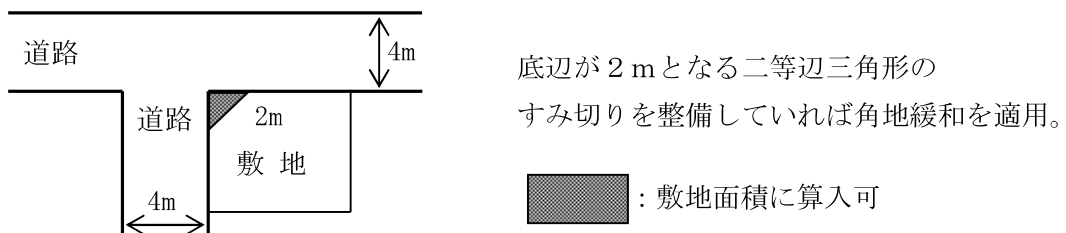
取扱い事例（敷地の外周の長さの 10 分の 3 以上は、道路又は公園等に接していることが前提）

施行細則第 21 条第 1 項の取扱い事例

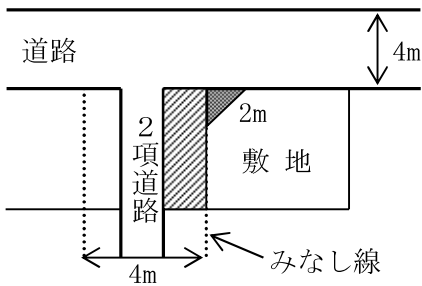
例 1 幅員の和が 10m 以上の場合



例 2 幅員の和が 10m 未満の場合



例3 法第42条第2項の規定により指定された道に接する場合

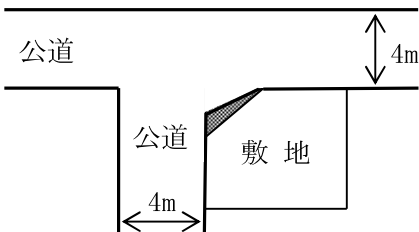


2項道路のセットバック部分を整備し、かつ、底辺が2mのすみ切りを整備していれば角地緩和を適用。

 : 敷地面積に算入不可

 : 敷地面積に算入可

例4 公道+公道等で既にすみ切りも整備されているが、基準に適合しないすみ切りの場合

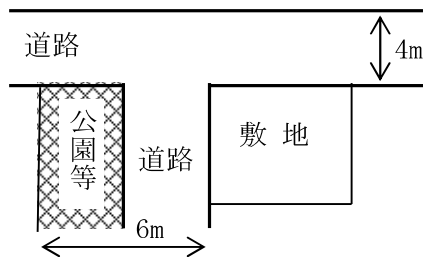


原則として、すみ切り基準に適合する分の空地を一体整備すれば角地緩和を適用。

ただし、高低差等の事情により一体的な整備ができない場合は、すみ切り面積を勘案して、概ね同程度の面積の場合は、角地緩和を適用。

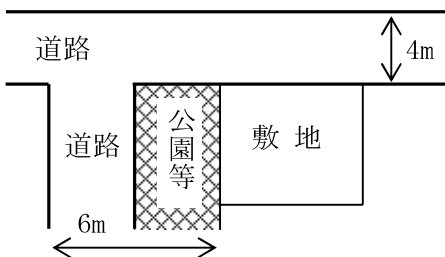
施行細則第21条第2項の取扱い事例

例5 道路の反対側に公園等がある場合



角地緩和を適用。

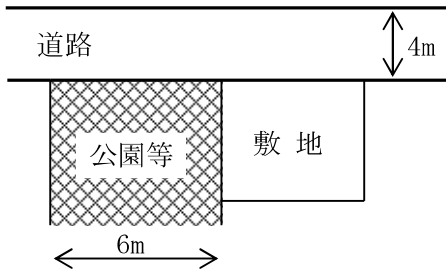
例6 道路と敷地の間に公園等がある場合



公園等を含めた幅員を道路幅員とみなし角地緩和を適用。

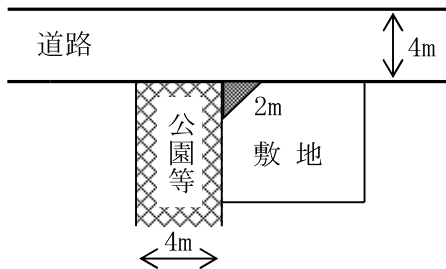
例7 敷地の片側が公園等のみに接する場合

① 道路+公園等の幅員の和が10m以上の場合




角地緩和を適用。

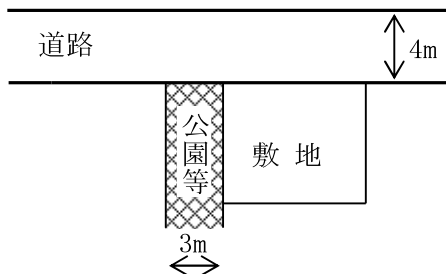
② 道路+公園等の幅員の和が10m未満の場合



底辺が2mのすみ切りを整備していれば角地緩和を適用。

 : 敷地面積に算入可

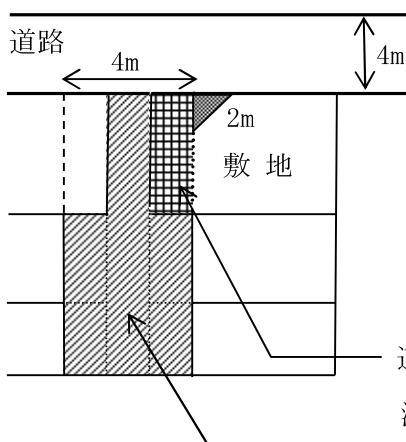
③ 公園等の幅員が4m未満の場合



角地緩和を適用しない。

公園等の幅員が4m未満であるため、「道路の1」の要件を満たさない。

例8 法第43条第2項空地と連続する空地の場合



例7③と同様、空地の幅員は4m未満であるが、法第43条第2項の許可又は認定を受けた空地又は許可又は認定を受けることが見込まれる空地と連続する空地を道路状に整備した場合、角地緩和を適用。

 : 敷地面積に算入可

 : 敷地面積に算入不可

道路状に整備された空地

法第43条第2項の許可又は認定を受けた空地

又は許可又は認定を受けることが見込まれる空地

〈改正経過〉

制定 11 川ま指第 471 号 平成 11 年 8 月 24 日まちづくり局長

改正 22 川ま情第 988 号 平成 22 年 9 月 1 日 まちづくり局長

改正 31 川ま建管第 1016 号 令和 2 年 3 月 30 日 まちづくり局長