

## 線路敷、水面・川、公園等の取り扱い

作成日 令和8年5月20日

関係条文: 建築基準法第28条、第56条、第58条、他

各斜線制限、日影規制、採光、延焼のおそれのある部分において道路、水面・川、線路敷、公園、区有通路がある場合の緩和の取り扱いは以下のとおりとする。

	道路	水面・川	線路敷 <sup>※1</sup>	公園 <sup>※2</sup> 広場 墓園 <sup>※3</sup>	区有通路 <sup>※4※5</sup>
道路斜線 (前面道路の反対側にある場合)	-	○	○	○	○ <sup>※9</sup>
隣地斜線	-	△	△	△ <sup>※2</sup>	△
北側斜線	○	△	△	×	△
高度斜線	○	△	△	×	△
日影規制 <sup>※6</sup>	△	△	△	×	△
採光	○	△	△ <sup>※7</sup>	△	△
延焼のおそれのある部分	法文通り	○	○ <sup>※8</sup>	○	△

○:全幅が緩和対象 △:全幅の1/2が緩和対象 ×:緩和対象外

※1) プラットホーム、駅舎、建築物等がない部分に限る

※2) 緩和対象の公園は都市公園のみ(確認は公園緑地課)  
ただし、隣地斜線の場合は街区公園(都市公園法施行令第2条1項一号に規定する都市公園)は除く(令第135条の3 1項一号)

※3) 供用開始している雑司ヶ谷墓園と染井墓園に限る(都市計画施設の墓園)

※4) 谷端川は除く(別途「谷端川の取り扱い」参照)

※5) 以下の条件を満たす区有通路に限る

- ① 計画敷地と区有通路の境界が確定していること
  - ② 計画敷地に面している区有通路の部分が占有されていないこと
  - ③ 区有通路に払い下げの予定がないこと
- (①、③の確認は道路管理課 道路台帳グループ)

※6) 当該道路、水面・川、線路敷の幅が10mを超えるときは、当該道路、水面・川、線路敷の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす

※7) 擁壁等がある場合、その高さまでの当該建築物の開口部は緩和対象外とする

※8) 幅員10m未満の線路敷の場合は△

※9) 形状その他疑問に思うことがあれば窓口に相談

技術的助言等

参考文献等

2022年度版基準規則集団規定の適用事例p258、防火避難規定の解説2025(第2版)p4