

## 川崎中央プランナーNEWS



道路が資産価値を決める！



## “道路は”幅“が大事！！

皆さん、こんにちは。今回は道路の“幅”のお話です。なぜ、“幅”に焦点を合わせるかといいますと、土地は、その接している前面道路の“幅”がとても重要になるからです。

最初に、建築基準法上の「道路」とは何か、簡単に紹介しておきますね。原則は幅員<sup>ふくいん</sup>4m以上のものです。実は、道路の“幅”はその土地に建物を建設できるか否かという点と同時に、どの程度の大きさの建物を建設できるかという点にも、前面道路は関係しています。前面道路の幅員によって「建物規模・階数・形状・が大きく制限される」からです。

## 具体的には・・・

## 1. 容積率(建物規模)の制限 (建築できる規模が制限される)。

一例をあげますと、土地の形状が同じでも、道路の幅によって、建築可能な建物が4階建てになったり、5階建てになったりします。住宅地は5M以上が理想です。

## 2. 道路斜線制限 (建物の上層階が斜めになる)

道路やその周辺の建物の採光や通風を確保するために、道路に面した建物の上層部分の高さを制限 (斜め・セットバック) して建物の高さを制限しています。

## 3. 42条2項道路による制限 (敷地の面積が減少する・セットバック)

セットバックとは、建物と接している道路の幅を4m以上確保するために、道路の境界線を自分の敷地側に“後退”させることをいいます。後退させた部分には、建物以外の門扉や外構も通行の妨げになるので、建てることができません。どのくらい下げるかですが、道路の中心線から2mを確保する必要があります。そしてセットバックする場合には、敷地側に後退した部分は道路とみなされます。

## なぜ、道路幅が4mに制限されるのか？

4mという幅は自動車のすれ違いが可能、仮に路上駐車している車があっても消防車などの緊急車両が行きつける寸法、とされています。もともとの根拠には諸説があり、交通の確保や延焼防止、一定の日照や風通しを得られる衛生面の配慮の他、戦前の都市防衛上の観点などもルーツとして指摘されています。

日本では・・・土地の資産価値は前面道路によって大きくかわる。特に重要なのは“幅”・





## 《今月のトピックス!!》



### ① 相続相談会の報告です。

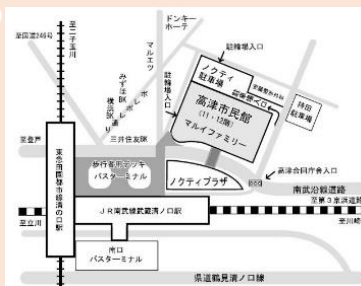


“川崎市無料相続相談会”は盛況でした！

開催日… 7月1日(月)・2日(火)

開催場所… 高津区市民館(第5・6会議室)

相談員… 野田俊哉(司法書士)・保木英伸(税理士)  
西徳幸(税理士)・木村真教(宅地建物取引士)



当日は、『事前予約制(相談時間 60 分)』で開催しました。相談者は 30 名で大盛況でした。相談内容は相続税の申請、相続税額、相続対策、遺言、成年後見、遺産分割など、さまざまな相続関連のご相談でした。今後も、弁護士、税理士、司法書士などの法律専門家と連携し、定期的に“**無料相続相談会**”を開催して行く予定です。

川崎中央プランナーは、  
専門家が多い。

宅地建物取引士 (8 名)

中小企業診断士 (1 名)

行政書士 (1 名)

不動産コンサルティングマスター (2 名)

管理業務主任者 (2 名)

マンション管理士 (1 名)

ファイナンシャルプランナー (2 名)

測量士補 (1 名)

賃貸不動産経営管理士 (7 名)

### ② 社員研修の報告です。(村田将人)



6 月下旬に社員研修として 2 泊 3 日で**滋賀県**に行き参りました。梅雨時期ではありましたが、3 日間天気にも恵まれ、琵琶湖周辺の雰囲気をも十二分に堪能することが出来ました。滋賀県に行く前は琵琶湖以外に思いあたりませんでしたが、**1 日目**に大津市の比叡山延暦寺、琵琶湖テラス高島市の白髭神社、メタセコイヤ並木などを見て回りました。

**2 日目**には近江八幡市の水郷巡り、ラ・コリーナ、安土城跡、信長の館を見て回りました。信長の館には安土城の 5 階 6 階部分の天守のみを原寸大で復元した金箔を 10 万枚使用した豪華絢爛な展示物がありました。1992 年のスペイン・セリビア万博では日本館の目玉となり、その万博期間中、最多の入場者数を記録したとのこと。最終日には彦にやんで有名な国宝の彦根城を見てきました。お堀、石垣が特に見事で、玄宮園という庭園も四季折々の趣があり、自然を楽しむ事ができる素晴らしい庭園でした。

**食**では、近江牛のすき焼き、近江米が絶品で、年甲斐もなくごはん茶碗 3 杯お代わりをしてしまいました。梅雨時期ではありましたが、珍しく湿度が低くカラッとしており、風がとても気持ちよく琵琶湖周辺がとても涼しくて気持ちの良い旅でした。機会がありましたら是非訪れてみてはいかがでしょうか？

