

資料 13

道路の種類

1. 接面道路の種類

一般に使われている公道・私道の区分とは別に、建築基準法では道路を次のように分類しています。
 (建築基準法上の道路は、道路法や道路交通法にいう道路とは必ずしも同じものではありません)

道 路 の 種 別

建築基準法の条項		摘 要
建築基準法第42条	第 1 項	次の1～5号に該当する幅員4m（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域では6m）以上のもの。
		第 1 号 道路法による道路（国道、都道府県道、市区町村道等の公道）。
		第 2 号 都市計画法、土地区画整理法、旧・住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法等によって築造された道路。
		第 3 号 建築基準法の施行日〔昭和25年11月23日。それ以降に都市計画区域に指定された地域ではその指定された日（基準時といいます。）〕現在既に存在している道（公道・私道の別は問いません。）
		第 4 号 都市計画道路等で2年以内に事業が執行される予定で、特定行政庁が指定したもの。
	第 5 号 私人（一般の個人や法人）が築造した私道で、特定行政庁がその位置を指定したもの。 （一般に「位置指定道路」と呼ばれています。）	
第 2 項	基準時（1項3号に同じ。）現在既に建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道路で、特定行政庁が指定したもの。 （公道・私道の別を問いません。一般に「42条2項道路」又は単に「2項道路」と呼ばれています。）	
上記の道路等に該当しない	<p>現況が道路状で永年道路として利用されているものでも、上の6種類のどれにも該当しないものは、建築基準法上の道路ではありません。従って、上記の道路等に接していない敷地では、原則として建築物の建築はできません。</p> <p>なお、上記の道路等に接しない場合でも、「その敷地の周囲に広い敷地を有する建築物その他国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの」については、例外的に接道義務が適用除外となり、建築が認められる場合があります（いわゆる「但書道路」法43条1項但書）。</p> <p>従前、この「但書道路」は建築主事の裁量によって認定されていましたが、平成10年6月の建築基準法の改正で、上記のとおり特定行政庁による許可が必要となりました。</p> <p>〔接道の特例許可の要件〕 法43条1項但書・施行規則第10条の2 次のいずれかに該当すること</p> <p>1) 広い空地が周囲にあること 2) 農道等に接していること 3) 道に通ずる通路に接していること</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>道路</p> <p>敷地 広場・公園・緑地等</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>農道等 4m以上</p> <p>敷地 接道は 2m以上</p> <p>農道等は建築基準法上の道路ではないが、道路と同じように扱うもの</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>道路</p> <p>敷地 神社の参道等の通路に面し避難通行上安全であるもの</p> </div> </div>	

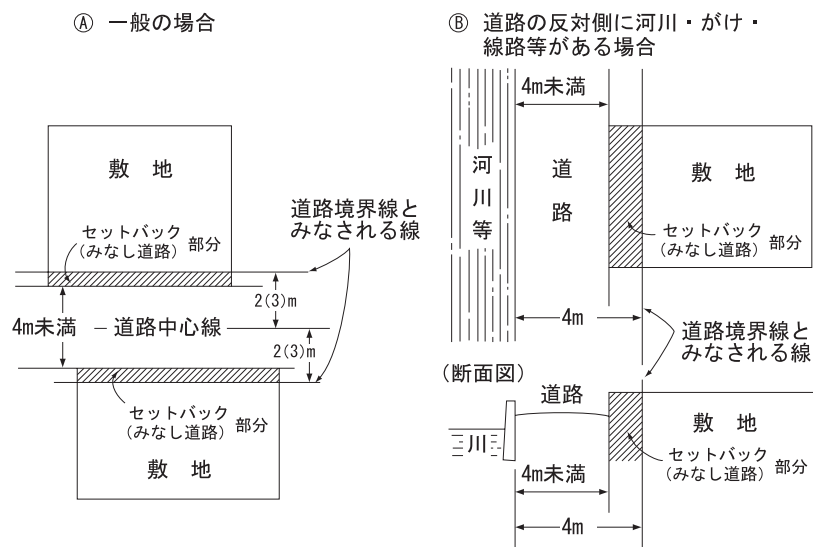
2. 42条2項道路

建築基準法第42条第2項に該当する4m未満の道路は、原則として、その道路中心線から2m（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内では3m）の位置が、道路と敷地の境界とみなされるため、「道路」としての部分を確認しなければ、建築に必要な建築確認を受けられません。

従って、この道路中心線から2mまでの「道路該当」部分には、建物や塀などを建てることはできません。

この後退すること又はその部分を一般に「セットバック」と呼んでいます。また、法律上一方的に道路とみなされるため「みなし道路」と呼ぶこともあります。

42条2項道路



* () 内は特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する6m区域内の場合

(注) (a) 道路の中心線から敷地側に2m（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内では3m）後退した線が敷地と道路の境界線とみなされ、この部分には建物はもちろん、門・塀等も建築することはできません。また、建ぺい率や容積率もこの部分を除いた「有効敷地面積」で計算されます（上記図の④参照）。

(b) 道路中心線から2m以内に川・がけ地・鉄道路線敷地等がある場合は、その側が後退することは不可能なので、これらのものと道路との境界線から敷地側に4m後退した線が「みなし道路」の境界線となります。（図の⑤の参照）

(c) セットバック（みなし道路）部分は、一般には直ちに道路状に築造することまでは要求されませんが、この部分に接続して「位置指定道路」を設ける場合や、建ぺい率の角地割増し（建ぺい率の制限の項参照）の適用を受ける場合は、道路状に築造する必要があります。

3. 42条3項道路

特定行政庁は、土地の状況によりやむを得ない場合において、道路中心線から2m未満1.35m以上の範囲内の位置、また、川・がけ地等のある場合はこれらのものと道路との境界線から敷地側に4m未満2.7m以上の範囲内で後退した位置を道路と敷地の境界線として指定することができます（建基法42条3項）。これは、43条2項道路の特例で、土地の状況によりやむを得ない場合の緩和規定です。

地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、この3項道路にのみ2m以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができる

とされています（建基法43条の2）。〔H15.6改正〕

4. 道路に関するその他の制度等

(1) 道路内の建築制限

建築物または敷地を造成するための擁壁は、原則として道路内に突き出して建築・築造してはいけません（建基法44条1項）。

(2) 壁面線による建築制限

建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要があると認める場合において、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て壁面線を指定することができるかとされています。（建基法46条1項）

壁面線が指定されると、建築物の壁、柱または2メートルをこえる門、へいは、この壁面線を越えて建築してはなりません。（建基法47条）

(3) 地区計画等の区域内における特例等

① 道路の位置指定に関する特例（建基法68条の6）

法42条1項5号の道路位置の指定に関しては政令による一般的技術的基準のほか、計画に定められた道の配置に即して行わねばなりません。

② 予定道路の指定（建基法68条の7）

一定の場合、特定行政庁は、計画で定められた道の配置および規模に即して予定道路の指定を行うことができ、予定道路を前面道路とみなして、容積率の計算（建基法52条2項～6項、8項）をすることができます。ただし、予定道路の部分は、敷地面積に算入しません。また、その予定道路の区域内における建築物の建築または敷地を造成するための擁壁の築造を禁止することができます。

なお、予定道路を指定する場合には、原則として、建築審査会の同意、公開の聴聞等の手続が必要です。

（注）この特例は、地区計画等において道の配置および規模が定められる場合の特例です。

5. 私道にかかる制限

(1) 私道の変更と廃止

私道の変更または廃止により、敷地が接道義務を満たさなくなる場合は、特定行政庁は、その私道の変更または廃止を禁止し、または制限することができます（建基法45条1項）。

(2) 位置指定道路と2項道路

個人（私人）が所有している私道でも、その位置や形状を変更したり廃止したりするときは、関係者全員の同意を得て「位置指定道路」の変更又は廃止の手続きが必要です。

変更又は廃止することによって、資料12の接道義務に抵触することとなる敷地がある場合は、その変更や廃止は禁止又は制限されます。「42条2項道路」に該当する私道についても、ほぼ同様の制限があります。