

建築基準法第42条第2項道路に係る道路後退について

諏訪市都市計画課

1. 建築基準法上の制度の概要

建築基準法では、道路とは幅員4m以上の市道等(法第42条)であり、建築物の敷地はこの道路に2m以上接している必要があります(法第43条)。また、建築物や建築物に付属する門、塀、擁壁などは、道路内に建築することを制限されています(法第44条)。

但し、現実の市街地には幅員4m未満の道が数多く存在しており、法の規定が適用された当時(表1の基準時)の建築物に対する救済措置として、

(表1) 諏訪市内の2項道路における基準時

特定行政庁の指定した道(2項道路)については敷地に一定の制限を設けて、建築を認められる規定があります(法第42条第2項)。

基準時	地域・地区	備考
昭和25年11月23日	湖南地区以外の地区	法の施行
昭和31年12月24日	湖南地区(旧湖南村)	都市計画区域編入

これは、基準時の道路中心線から、通常は各々2mの後退(セットバック)を行うことで4mの道路幅員があるものとして扱うことにより建築が可能となりますが、建築基準法上はこの後退部分が道路としてみなされるため、道路内の建築制限が適用され、後退した部分の土地は敷地面積に算入されません。

2. 諏訪市における2項道路後退部分の取扱い

諏訪市では、これまで2項道路沿道での建築確認の際には、『諏訪市狭あい道路拡幅整備に関する要綱』により、建築主に対して後退部分の寄附または後退用地に支障となる工作物等を設置しない旨の確約書の提出により、狭あい道路拡幅への協力をお願いしてきたところです。

平成24年より、狭あい道路の拡幅促進及び平成22年4月に施行された、改正建築基準法施行規則に係る『指定道路図及び指定道路調書』の作成に資するために、計画地の現地確認及び完了検査時の写真撮影等による記録を行います。

原則として、係員が現地に伺い確認・記録を行います。基準時の資料や現況写真等の提供により、迅速な確認処理が可能になりますので、皆様のご協力をお願いいたします。

なお、既存建築物及びこれに付属する門、柵、塀については、基準時前からの建築等が確認されないものは違反是正の対象として扱っております。

3. 道路の指定と後退線の設定について

諏訪市は、昭和56年より法第97条の2による特定行政庁(限定特定行政庁)として、法第42条による道路指定の事務を行っておりますが、2項道路の後退線の確定に係る基準時は昭和25年または昭和31年であり、基準時の道路中心位置等について、把握が困難な状況が発生しております。

このため、2項道路に関わる後退線の設定については、次の点に留意して建築計画を進めてください。

- ① 道路中心線は基準時の道路の中心であり、現況の道路中心とは異なる場合があります。
- ② 基準時の状況が不明確な場合は、公図等の資料を参考に周辺に既に後退している敷地があるかを確認の上、後退線を設定してください。
- ③ 道路中心線の設定が難しい場合は、道路の対面側の土地所有者など関係者の方と協議をいただくか、仮に対面側の境界線から一方後退を行った場合等の方法により、仮後退線を設定してください。

指定道路図は、建築住宅係の窓口で閲覧が可能です。ご活用ください。

〒392-8511 諏訪市高島 1-22-30
諏訪市建設部都市計画課建築住宅係
電話 0266-52-4141 内線 269 FAX 0266-57-0660

建築基準法第42条【抜粋】（道路の定義）

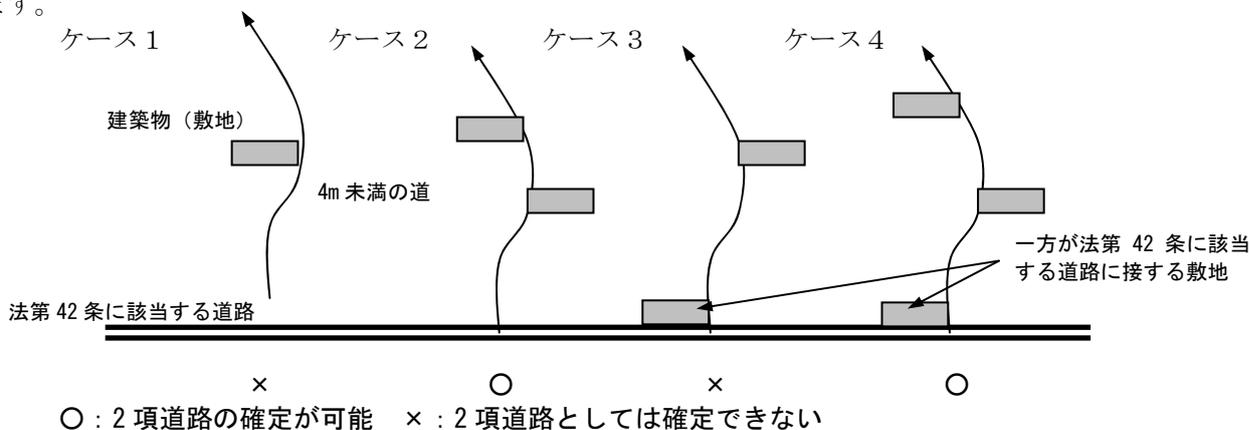
この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（略）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路
- 二 都市計画法（略）による道路
- 三 この章の規定が適用されるに至った際に現に存在する道
- 四 道路法、都市計画法（略）による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
- 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法（略）によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 この章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（前項の規定により指定された区域内においては、三メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。



※2項道路は、その道路を含む地域の基準時において、その道の路線上に2以上の建築物が立ち並んでいること（正確には2以上の建築物の敷地）及びその道の幅員が1.8m以上であることを要件としています。



お願い：道路についてのご相談は、窓口にてお願いします。
敷地と周辺の状況を確認できる資料をご持参下さい。

- 土地の登記事項証明書等の資料により、後退時期等が確認できる場合があります。
- 道路改良工事は道路中心線・後退線を基本としていない場合があるため、注意が必要です。