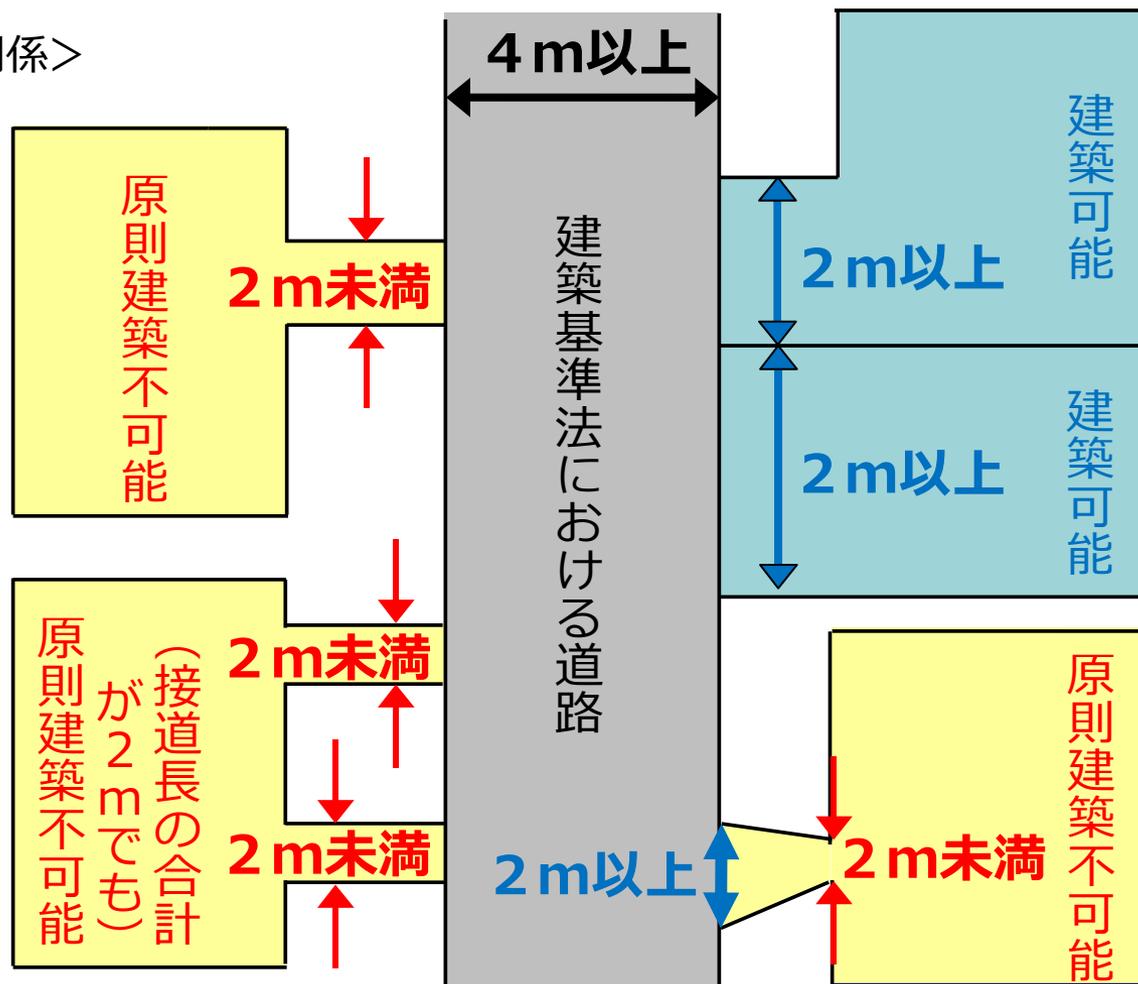


接道規制のあり方について

国土交通省 住宅局 市街地建築課

- 都市計画区域内で建築物を建築する場合、日常の社会経済活動や災害時の避難、日照・採光・通風といった建築物の環境を確保するために、建築物の敷地と道路の関係が重要。
- 建築物の敷地は、原則として4 m以上の幅員の道路に2 m以上接していなければならない。(法第43条第1項) ※同条第2項により特定行政庁が認可又は許可した場合は適用除外

<敷地と道路の関係>

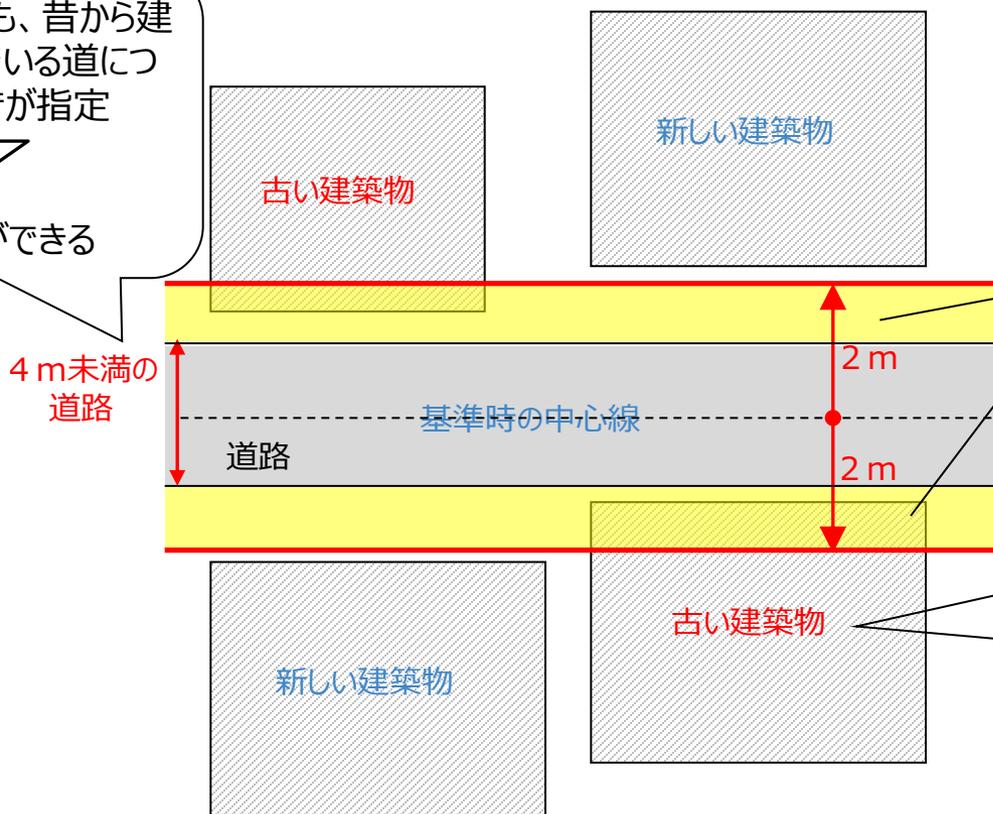


- 都市計画区域等に編入された際に、既に建築物が立ち並んでいる道については、特定行政庁の指定をもって、幅員が4 m未満であってもこれを建築基準法上の道路とみなすことで、当時立ち並んでいた建築物を救済している。
- 基準時の中心線から両側 2 mの部分は道路とみなされるため、当該道路に接して建築物を建築する場合には、法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内においては建築不可となる。

< 2項道路のイメージ >

幅員 4 m未満でも、昔から建築物が立ち並んでいる道について、特定行政庁が指定

道路とみなすことができる



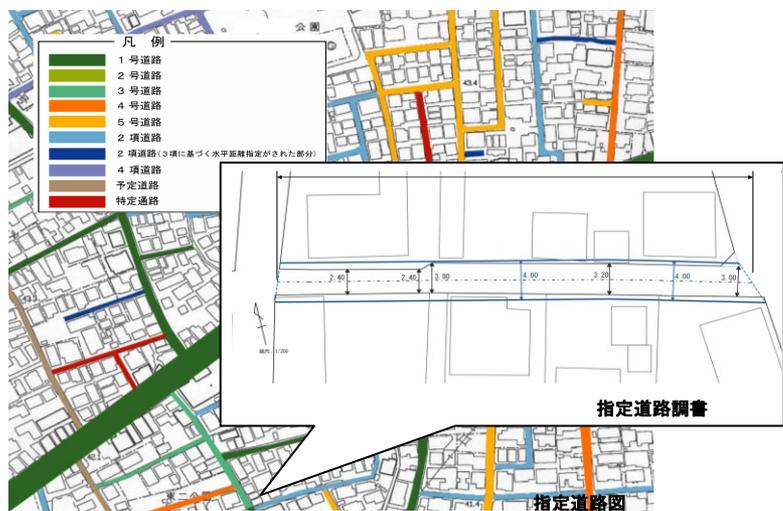
セットバック

基準時の中心線から両側 2 mの部分は道路とみなされるため、**建築不可**。

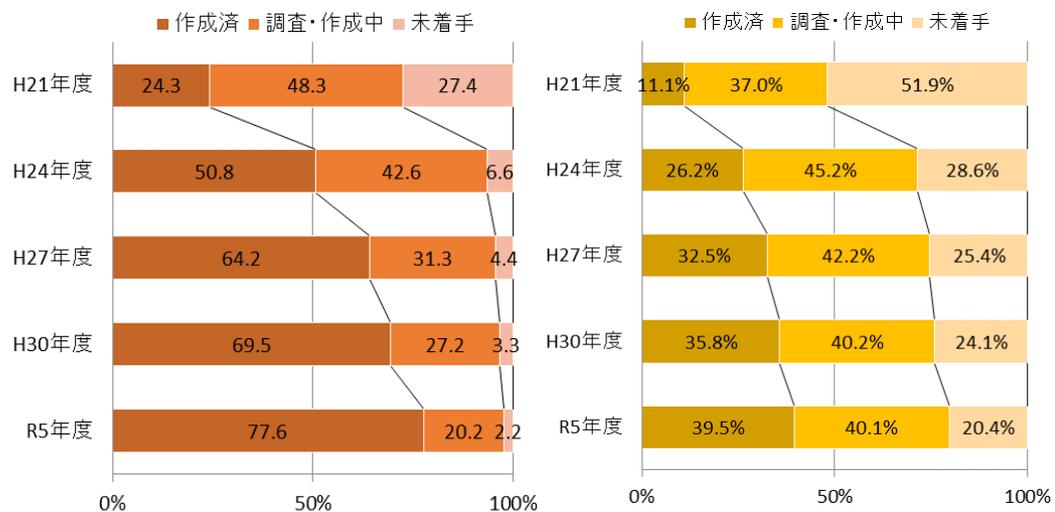
建替え等の際、門や塀を含めセットバックが必要

課題1 2項道路などの道路情報の整備・公開をどのように進めていくべきか。

- <現状>
- 2項道路などの道路情報を整備・公開し、セットバックが必要な路線を明確化することは、不動産取引や建替えの円滑化のために重要。
 - 建築基準法では、平成22年施行の省令改正により、特定行政庁が2項道路等の指定を行った場合の指定道路図及び調書を法定化し、これらを作成し閲覧に供する取組を促進してきたところ。
 - あわせて、国において補助制度を設け、指定道路図及び調書の作成を支援しているところだが、作成済の特定行政庁は指定道路図が約8割であるのに対して、指定道路調書が約4割に留まり、今後一層の促進が求められる。



指定道路図・調書のイメージ



指定道路図の作成状況

指定道路調書の作成状況

<論点（例）>

- 土地所有者や不動産取引を行う事業者等が広く道路情報にアクセスできるよう、GIS化等によるインターネットでの公開を一層進めるべきではないか。
- 既存の指定道路を含む道路情報の整備を一層促進すべきではないか。

課題2 セットバックによる後退用地の適正管理をどのように確保していくべきか。

- <現状>
- 建築基準法に基づく道路内建築制限は、建築物や擁壁が規制対象となるが、建築物以外の工作物（例：花壇）や可動物（例：車両）は規制対象外となる。
 - このため、セットバックによる後退用地（道路用地）が私道のままである場合、工作物の築造や可動物の設置を規制することができず、緊急車両の通行等に支障となることが懸念される。
 - 特定行政庁が後退用地を取得する費用への支援制度はあるが、買取や寄付により公道化するケースは少ない。
 - 一方で、一部の地方公共団体では、自主条例により道路内への工作物の設置等を規制する取組が行われており、「狭あい道路対策ガイドライン」（R6.3）により事例の周知を図っているところ。

杉並区狭あい道路の拡幅に関する条例

（平成元年4月1日条例第17号）（抄）

（支障物件の設置の禁止）

第2条の4 何人も、後退用地（法第42条第2項の規定により指定された道に係るものに限る。）に支障物件を設置してはならない。ただし、区長が杉並区狭あい道路の拡幅に関する協議会の意見を聴いて、特に必要があると認めるときは、この限りでない

※違反した場合の勧告、命令、公表や、命令に係る措置を履行しない場合に一定条件のもと代執行ができる規定も整備

杉並区における自主条例

<論点（例）>

- 公共による私道部分の所有権や無償使用承諾の取得など公共管理を促進する、もしくは民間管理として自主条例などによる強制力を伴う規制措置を講じるなど、実効性のある方法を検討していくべきではないか。

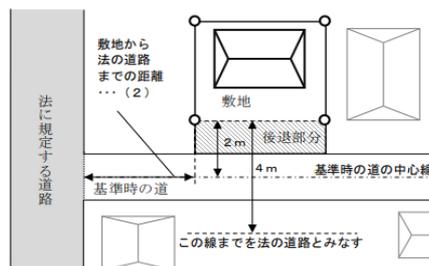
課題3 安全性を確保しつつ、狭あい道路沿道の建築物の更新を促進するため、どのように取り組むべきか。

- <現状>
- セットバックが求められるのは建替え等の際に限られるため、路線全体で拡幅が進むためには長期を要する。
 - このため、「狭あい道路対策ガイドライン」（R6.3）では、特定行政庁が重点的に拡幅整備すべき地域・路線を指定し、整備方針の策定や専門家を派遣して地権者にセットバックを促す取組を推進している。
 - また、接道義務を満たせない敷地について、特例許可制度や小規模な戸建等に限って認定手続きで特例を適用できる制度はあるが、認定対象の建築物は限られるほか、特定行政庁が許可の判断に迷うケースもある。一方で、一部の特定行政庁では、特例許可に係る包括同意基準を定めて事前明示性を高めている。
 - 加えて、2項道路の喉元敷地（別に接道が確保された角地等）のセットバックが進まない問題も生じている。

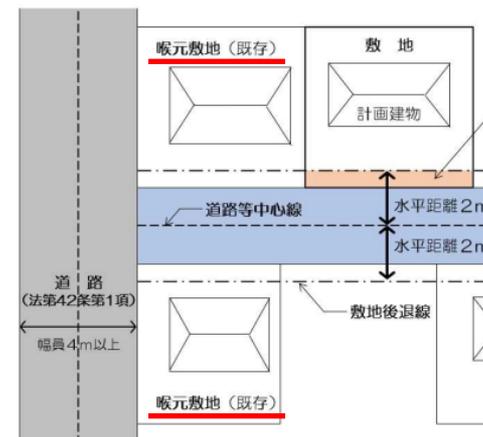


重点路線等の重要性について地域住民と意見交換等をするワークショップの様子

横浜市 建築審査会包括同意基準(例)
 ・建築基準法上の道路に接続している道路状に整備された幅員1.8m以上の空地に2m以上接していること。等



包括同意基準の例



喉元敷地のイメージ

<論点(例)>

- 特例許可の適用や事前明示性の確保を促進するため、避難経路の状況等を考慮した特例許可の考え方を整理すべきではないか。また、3項道路指定（2項道路のセットバック距離の緩和）の活用も促進すべきではないか。
- 簡易な認定手続きで接道義務の特例を適用できる対象の拡大を検討すべきではないか。
- 特例許可等にあたっては、地域・路線全体の安全な道路網をどう確保していくかも考慮すべきではないか。

- 建築物の敷地は、原則として4 m以上の幅員の道路に2 m以上接していなければならない。
- 建築物の敷地の周辺状況を考慮して、特定行政庁が支障ないと認める場合（下記①）又は認めて許可した場合（下記②）においては、当該接道義務は適用除外することとしている。

<建築基準法第43条第1項>

建築物の敷地は、原則として4 m以上の幅員の道路に2 m以上接していなければならない。

<建築基準法第43条第2項（適用除外規定）>

- ①幅員4 m以上の道（農道等）に2 m以上接する建築物のうち、利用者が少数である用途・規模のもの※¹（延べ面積500m²以下で省令で定める用途※²に該当するもの）で、特定行政庁が認めるもの（第1号）
 【平成30年創設】 認定実績（令和5年度）：1,232件

- ※¹ 法第43条第3項により、条例により敷地等と道路との関係に関して制限を付加されているものは認定の対象から除外。
- ※² 農道等の公共の用に供する道の場合、「劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの」以外。位置指定道路の基準に適合する道の場合、一戸建ての住宅、長屋又は兼用住宅。

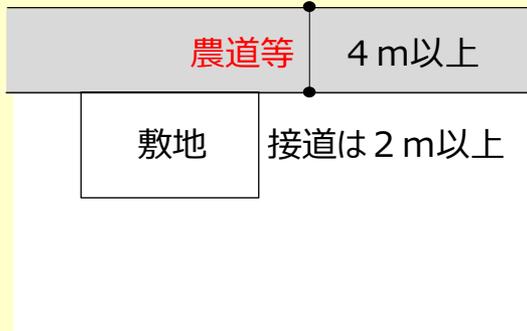
- ②次の基準（施行規則第10条の3第4項）に適合する建築物で、建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可したものの（第2号）

許可実績（令和5年度）：6,579件

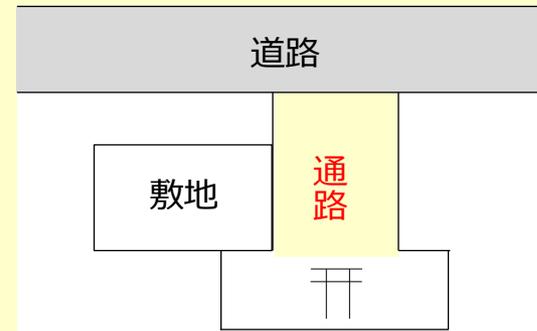
i) 周囲に広い空地があること



ii) 建築基準法上の道路でない農道等（公共の用に供する道）に接していること



iii) 建築基準法上の道路に通ずる通路（避難通行上安全なもの）に接していること



(参考)幅員4m未満のその他の既存道路(3項道路)(建築基準法第42条第3項)

○ 土地の状況によりやむを得ない場合（斜面地に発達した市街地で幅員 4 m確保すると敷地利用面積が極端に不足する場合等）においては、あらかじめ建築審査会の同意を得ることにより、2項道路における 2 mの振り分けの線を 2 m未満1.35m以上の範囲で別に指定することができる。【昭和34年創設】

<3項道路指定が考えられる例（斜面地の市街地における道路）>

