

第 227号

NPO 法人建築Gメンの会

〒154-0001

東京都世田谷区池尻 2-2-15-201

発行責任者: 理事長 大川 照夫

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>

- 建築基準法における道路の種類と建築制限について……………1
- 事務局からのお知らせ……………5
- 実例欠陥建築集・木造編……………6

建築基準法における道路の種類と建築制限について

文責 常任理事 桑原 秀朗

道とは、自然発生的に生じた人や車が往来する場所のことをいい、道路は人工的に築造・管理されるなど、法令で要件が定義されたものをいう。この道路は土地を購入する時や建物を建てる時に大きくその計画にかかわってきます。この場合の「道路」とは建築基準法上の道路を指しており、同法に基づく道路に接面していない場合は建物を建てることができません。また、建築基準法では敷地の接道条件、道路内の建築制限、道路幅員による容積率制限、道路斜線制限などが定められており、前面道路の種類や幅員、接道長さなどによって、その敷地にどのような建物が建てられるか制限されます。したがって、敷地に建物を新築する時には、前面道路の公道・私道の別、道路幅員、舗装状況、道路境界、道路種類、接道方向、接道長さ、接道の状況、道路の性格・状況、

私道にかかる制限など細かく調査をすることが必要とされます。ここでは、建築基準法上の道路の種類(表1参照)について、主に法42条を中心に関連するルールなども含めて紹介していきます。

■法42条1項1号道路

道路法による道路で国道・都道府県道・市町村道で「公道」(法令上の定義はなく、私道に対する用語として使われている。)とも呼ばれている。道路幅員は4m以上で、道路の維持管理は行政が行い、建築物を建てる場合に最も安定性の高い道路。

■法42条1項2号道路

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、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法または密集市街地整備法等により、築造された道路。一般的には都市計画法道路や区画整理による道路、開発道路などが該当する。また、築造後に道路管理者に引き継がれて公道(1号道路)となるケースも多い。

■法42条1項3号道路

建築基準法施行時および都市計画区域または準都市計画区域に指定される以前から存在した幅員4m以上の道で、一般交通の用に供しているもの。形態などについて特段の規定がないため、側溝や舗装が整備されていないケースも少なくない。

■法42条1項4号道路

道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法または密集市街地整備法による新設また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道路。

事業執行予定道路で、道路としての形態が未だ整っていない工事前や工事途中の段階でも、接道義務を満たす道路として扱われる。(指定と同時に、その計画道路内にある建築物は既存不適格建築物となる。)

■法42条1項5号道路

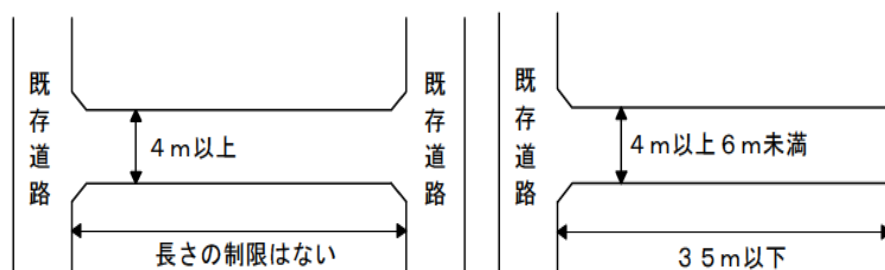
土地を建築物の敷地として利用するため、建築基準法令等で定める基

準に適合する道路で、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。いわゆる「位置指定道路」。

建築基準法上の道路の種別

適用条項 (法令種別)	一般呼称	概要	道路幅員
42 条 1 項 1 号	1 号道路 (公道)	道路法による道路（国道・都道府県道・区市町村道）	4 m 以上
42 条 1 項 2 号	事業道路 (開発道路)	都市計画法・土地区画整理法などに基づく道路	4 m 以上
42 条 1 項 3 号	法前道路 (既存道路)	建築基準法施行時または都市計画区域に指定される以前から存在した幅員 4 メートル以上の道路	4 m 以上
42 条 1 項 4 号	計画道路	事業執行が予定され特定行政庁が認めた道路	4 m 以上
42 条 1 項 5 号	位置指定道路	特定行政庁から位置の指定を受けた道路	4 m 以上
42 条 2 項	2 項道路 (みなし道路)	建築基準法の適用及び都市計画区域に指定される以前から存在した 4 m 未満の道路	4 m 未満
42 条 3 項	3 項道路	土地の状況により 4 m 未満で指定された道	4 m 未満
42 条 4 項	4 項道路	6 m 区域内の特定行政庁が認めた道	6 m 未満
42 条 5 項	5 項道路	6 m 区域指定時に現存していた道で幅員 4 m 未満の道	4 m 未満
42 条 6 項	6 項道路	建築審査会の同意を得た、幅員 1. 8 m 未満の 2 項道路	4 m 未満

表－1



図－1

位置指定道路は原則として、両端が他の道路に接続している必要がある。袋状状道路の場合には、他の道路に接するまでの長さが 3.5 m 以下でなければならない（図－1 参照）。但し、幅員 6 m 以上の場合には 3.5 m 超でも可である。また、道路内に塀などを築造することはできず、私道の廃止や変更も制限される。

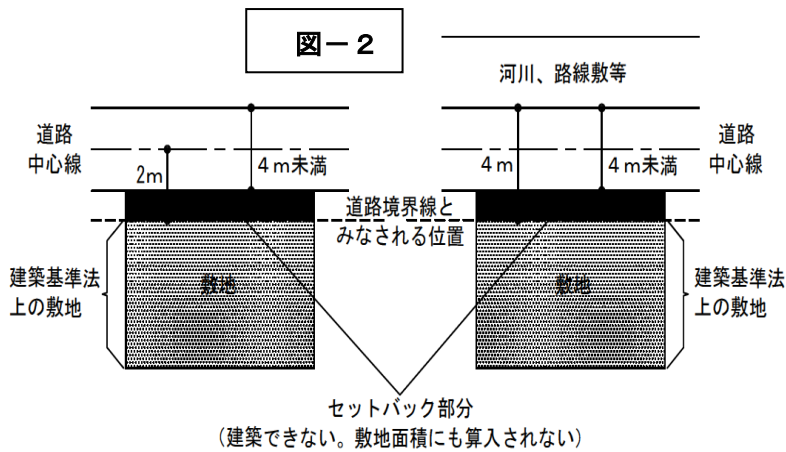
位置指定道路の指定年月日が古い場合には、申請内容と現況の道路が異なる場合もあるので、建替えの際には正しい道路位置に復元する必要がある。必ず道路台帳を確認することが必要である。

道路位置指定は 10000㎡以上（東京都内などでは 5000㎡以上）の土地で行う道路の築造は開発行為に当たするため、それ未満の面積の土地で築造される道路で、この指定がなされる。

■法 42 条 2 項道路

みなし道路または 2 項道路とよばれ、建築基準法施行時または都市計画区域編入時に既に道として使用され、それに沿って建築物が建ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で特定行政庁が指定したもの。

都市計画区域内や準都市計画区域内の土地については、原則、建築基準法上の道路（原則、幅員 4 m 以上）に 2 m 以上接していなければ建築物はたてられません（法 43 条 1 項）。ただし、道路幅員が 4 m 未満の道路でも特定行政庁が指定したもの（建築基準法 42 条 2 項道路）については、建築物は建てられるが、



道路中心線から2m後退した線が道路と敷地の境界線として取り扱われる。つまり、後退部分は敷地面積に算入できず、建ぺい率や容積率の計算を行うこととなる。なお、道路の反対側が河川、線路敷等の場合には、道路反対側から4mの線が境界線になる(図-2参照)。また、2項道路のみなし境界線を決めるための道路中心は、すでに敷地の反対側が後退整備されている場合な

どもあり、必ずしも現況道路の中心ではない。どの位置を中心線とすべきかは、事前に特定行政庁に確認する必要がある。そして、セツバックした部分には、法適用以前から現存するもの以外は門・塀も建築できない(法44条)。なお、現在みなし境界線から突出しているものは、建て替え時にセツバックさせる。こうした後退部分への建築制限によつて、徐々に4m道路が整備されることとなる。

■法42条3項道路

土地の状況により将来的に拡張困難な2項道路の境界線の位置を中心線からの水平距離を1.35m以上、2m未満に緩和をしたもの。ただし、がけ地などは2.7m以上4m未満とする。特定行政庁が指定するもので、基本的には、傾斜地で幅員を確保できない場合や、市街地化の整っていない漁村などのための緩和措置である。最近では、路地の街並み保存のために活用されることもある。

■法42条4項道路

6m区域内にある道路幅員6m未満の道路で特定行政庁が認めた

道で、次の1～3号の一つを充足するもの。

一・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られる道。(4m以上)

二・地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道。(4m以上)

三・6mの区域指定時に現に道路とされていた道。

■法42条5項道路

6m区域指定時に現に存在していた道(4項三号)で、幅員4m未満の道は指定時に境界線とみなされていた線を境界線とする。

■法42条6項道路

特定行政庁は法42条2項の規定により幅員1.8m未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

つまり、建築審査会の同意を経れば1.8m未満でも2項道路になるということで、古い城下町などで、民家が両側に建て込んでいるようなところなどがある。

■法68条の7 1項

地区計画道路と呼ばれ、道の配置・規模が定められた地区計画等の区域内において、予定道路に指定されたもの。

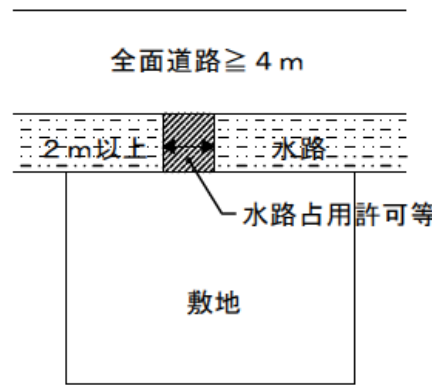
これまでに記述した法令が、概の建築基準法における道路ではありませんが、この道路と敷地の法的な関係について幾つか紹介します。

●接道義務

都市計画区域内や準都市計画区域内に建築物を建築する場合、その敷地は法42条に定める道路(表1参照)に2m以上接することが義務づけられている(法43条1項)。ただし、自動車のみ交通の用に供する道路および、地区計画の区域内の道路は、接道の対象とはならない。また、接道の確保が困難な場合には、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れば建築可能となる。

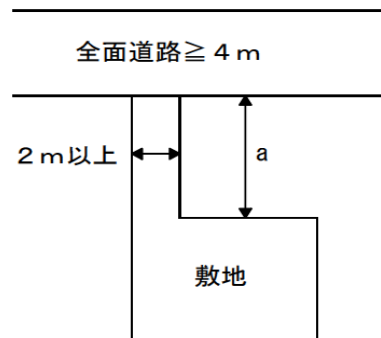
たとえば、図-3のような水路にかかる橋によつて道路に接しているが、接道しているとみなされない場合は法43条2項2号の許可を

受ける必要がある。また、暗渠の水
路なども同様である。また、農道や
港湾道路等公共の用に供する道（4
m以上）も法43条2項2号の許可
を必要とする。ただし、特定行政庁
によっては許可不要で接道と認め
る場合もある。



また、図-4のように路地状部分
だけで道路に接している旗竿敷地
については接道の長さや路地上部
分の長さ（a）に注意する必要があ
り、条例によって制限される例が多
い。東京都安全条例などでは、路地
状部分の長さが20mを超える場
合には、接道長さは3m以上必要と
なる。他にも耐火・準耐火建築物以
外で延べ面積200㎡超の場合には
+1m必要、路地状部分の幅員が

4m未満の場合は階数が3以上の
建物は不可、共同住宅等の特殊建築
物は原則として建築できないなど
といった厳しい規制がかけられて
いる。



●私道の注意事項

国や地方公共団体が管理する公
道に対し、個人や企業等の私人が所
有している道を私道という。前述し
た位置指定道路は一定基準に適合
する「私道」である。また、2項道
路にも私道が含まれているものも
ある。

不動産売買において、「私道負担
あり」とか「私道負担〇〇㎡」とい
う表示がある場合には次のような
注意が必要となる。

図-4

（袋路の長さ a は条例で
制限されている例が多い。）

- ・私道の維持管理費用は所有者が負
担しなければならない。
- ・私道部分は敷地面積に算入できな
いので、建ぺい率や容積率の計算
を行う際には、その部分を差し引
かなければならない。
- ・当該道路を利用する敷地の所有者
と道路の所有者が異なる場合に
は、もめごとが起きる可能性があ
る。

・前面道路が私道の場合には、私道
部分の面積を権利証や登記記録
などで確認するほか、変更・廃止
が可能かどうか、負担金や利用制
限の有無などについても確認が
必要。

このように、敷地が私道に面する
ような場合には、土地の購入や新築
などをする際には十分な調査を行
うことが必要とされる。

ここまで建築基準法上の道路の
種類と関連するルール等について
幾つか紹介してきましたが、まだほ
んの一部です。他にも道路による制
限は幾つもあります。道路は現在
社会を形成する上で必要不可欠な
ものです。交通においても、ガス・
上下水道・電気・通信などのインフ

ラにおいても、通風・採光等の環境衛
生においても、また、災害時の避難
路となる事や延焼防止などの災害
面においても、重要な役割を果たし
ています。これらのエビデンスのも
とに法的制限が定められています。
道路は公道も私道も全てが公共の
ものとしての意識をもつことが重要
ではないかと思っています。

事務局からのお知らせ

2021年度第3回研修会の案内

▽日時 2022年4月9日（土）

13時00分～15時10分

▽場所 各自宅等（オンライン研修）

▽講演内容

一時限

「鉄骨造建物の調査事例1」

レポーター 田岡照良（当会副理事長）

構造検討 原田久義（当会常任理事）

佐藤賢典（当会常任理事）

二時限

「鉄骨造建物の調査事例2」

レポーター 大川照夫（当会理事長）

▽参加費 会員3千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

Tel (03・6805・3741)

□ 2022 年度総会日程のお知らせ

2022 年度総会は5月21日(土)に開催予定です。ウェブ会議システムによる開催を予定しています。



〽 編集後記

今月の「楔」の編集で3月16日の深夜に福島県沖を震源地として、宮城県と福島県で震度6強を観測する地震があった。マグニチュードは7.4と推測され、200人以上がけがをして死者もでた。新幹線の脱線や停電、断水も報告された。東京でも震度4を観測し、地震の影響で一部での停電も起こりました。この地域を震源とする地震は昨年の2月にも発生しているが、やはり11年前の3月11日の東日本大震災を思い起こします。私は東京新宿の事務所にいましたが、地下の事務所ですえ、今までに経験したことのない激しい揺れを感じました。急いで外に出ると、周りのビルを見たことのない大きな揺れを目撃し、そのあとTV

で東北地方を中心とした地震であることを知り、映像に映る津波のすごさを目の当たりにしました。その後、足早に自宅に帰ろうとしても、全ての電車が運休し、道路は大渋滞で動かず、3時間余りをかけ徒歩で自宅に帰り着くと、部屋の中はピアノが倒れ、食器棚や書棚が倒れ、中の物が飛び出して足の踏み場もない悲惨な状態になっていました。そして、その後の東京電力福島第一原発事故の惨状を思い浮かべます。多くの死者、行方不明者、負傷者、そしていまだに家に戻れない被災者を生み出した。この事態が、今のコロナ禍であつたらと思うと、想像するだけで恐怖を感じます。しかし、今後も、首都直下型地震や南海トラフ地震などの巨大地震がいつ発生してもおかしくありません。これに対応すべく国も地方自治体も様々な対策を講じていますが、行政だけでは限界があるのではないかと思います。そこに、民間の力が加わらなければその成果は半減します。民間の協力があつてこそその防災対策ではないでしょうか。一例として、東京都は震災時に避難や救急、消火

活動、緊急物資輸送の大動脈となる幹線道路を特定・一般緊急輸送道路として指定を行い、建物の倒壊による道路閉塞を防止するために沿線建物の耐震化を推進し、その為の助成制度等を行っています。沿線の建物の多くは民間のもので、民間の協力なしではこの計画は不可能です。災害時の道路の確保は大変重要な役割を担います。今回テーマにした建築基準法上の道路も災害時には重要な役割を果たすはずです。やはり、私たち一人一人が自覚をもって公共のために協力し合うことが少しでも被害を少なくすることに繋がっていくのではないのでしょうか。

(H・K)



□ 実例欠陥建築集・木造編

次ページに、当会の10周年記念事業として作成した「実例欠陥建築集・木造編」の一部を、掲載いたします。今後順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)。

無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がございましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

屋根

09039

屋根瓦の緊結

年度	2004 年完成(2007 年調査)
場所	埼玉県加須市
構造	木造在来軸組工法
階数	2 階
延べ面積	156 m ²
用途	一戸建ての住宅

瑕疵の特徴

屋根瓦(平瓦)の緊結が行われていない。確認した範囲では緊結した瓦は 1 枚もなかった。

瓦の緊結については、施行令、及び告示で規定がある。写真の瓦メーカーによる施工要領書にも違反している。



解説

屋根瓦の緊結については、施行令第 39 条では『風圧並びに地震その他の震動及び衝撃によって脱落しないように…』と規定、昭和 46 年建設省告示第 109 号では、『屋根瓦は軒及びけらばから 2 枚通りまでを 1 枚ごとに…くぎ等で下地に緊結…』と更に具体的に示している。

また、瓦屋根の設計・施工については、(社)全日本瓦工事業連盟他が発行した『瓦屋根標準設計・施工ガイドライン』では、施行令や告示以上の設計・施工の基準を定めている。

写真の瓦メーカーでは、独自の『施工要領書』を作成、上記地区における瓦の釘打ち基準は、屋根面の外周部は 3 段、3 列を全て釘で固定すること、平部にあつては、各段千鳥(1 枚おき)に釘打ちすることとしている。