

## 知らないと家が建たない？ 建築基準法上の道路の話

平成 26 年 12 月作成



皆さんは道路について考えたことがあるでしょうか？「道」を国語辞典で調べてみると「人や車が通行するためにつくられたところ。」と書かれています。しかし、「道路」は様々な法律で定義されており、今回は建物を建築する場合に、この「道」についてどのように決められているのかというお話です。

建物の建築について定められた法律に「建築基準法」（以下「同法」といいます）という法律があります。同法第 43 条に敷地等と道路との関係に関する条文があり、第 42 条に道（道路）について定められた条文があります。同法で定められた「道路」は皆さんが一般的に「道」と考えているものとは少々異なる規定がされています。そして、**同法で定められた道路に接していない土地には建物は建てられません**（ただし、この規定は都市計画区域及び準都市計画区域（概ね市街地等人が通常の集団生活を行っている地域）について定めたもので、これら以外の地域（概ね山林・原野等ばかりの地域）には適用されません）。

今回は同法第 42 条のうち 1 項(条文は 6 項まであります)内容を下記の表で紹介します。

【建築基準法第42条第1項各号に規定される道路の種類】

|   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
| ① | 1項1号道路<br>(国道、県道、市道等) | 道路法による道路<br>※原則として自動車専用道のみ接している敷地には、建築物は建てられません。                |
| ② | 1項2号道路<br>(開発道路等)     | 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法その他の法令による道路                                 |
| ③ | 1項3号道路                | 建築基準法施行時以前より存在する道路  |
| ④ | 1項4号道路                | 道路法、都市計画法その他の法令により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 |
| ⑤ | 1項5号道路<br>(位置指定道路)    | 道路法その他の法律によらないで築造し、特定行政庁からその位置の指定を受けた道路                         |

①は一般的な道路のイメージですが、人や車が通行している市区町村等が管理する道路であっても道路法に規定する認定を受けていないもの（所謂「緑道」等が多い）もあるので注意が必要です。**自動車専用道が除かれているのは、仮に自動車専用道路沿いに家が建っている場合、その家から徒歩で道路に出られずに困ってしまうことから当然といえます。**

②は土地区画整理事業等による、**大規模な造成により築造された道路**が該当します。

③は同法が適用される（昭和 25 年 11 月）より前から道路として存在し、利用されていたものは、他の条項に該当しなくてもこの道路に接している建物を建替えることとの配慮です。次回お話しする「2 項道路」の更に例外と位置付けられます。

④は現在まだ道路として開通はしていない（**通常の通行の用に供されていない**）が、近い将来道路になる予定なので、**道路として取り扱い、原則としてこの区域内には建物を建築することはできません**。一方で、道路とみなされるということは、**当該道路を前提として（建蔽率・容積率の計算）建物の建築ができる**ということにもなります。

⑤は所謂「行き止まり私道」に多く、ある程度（首都圏では 300 m<sup>2</sup>以上程度）広い土地を分譲する際に築造される道路が「位置指定道路」である場合が多いです。**昭和 50 年代くらいまでの開発地には、この「位置指定」を受けずに分譲されているものもあり、現在家が建っていても、そのままでは建て替えができない土地もあります**ので、注意が必要です。