



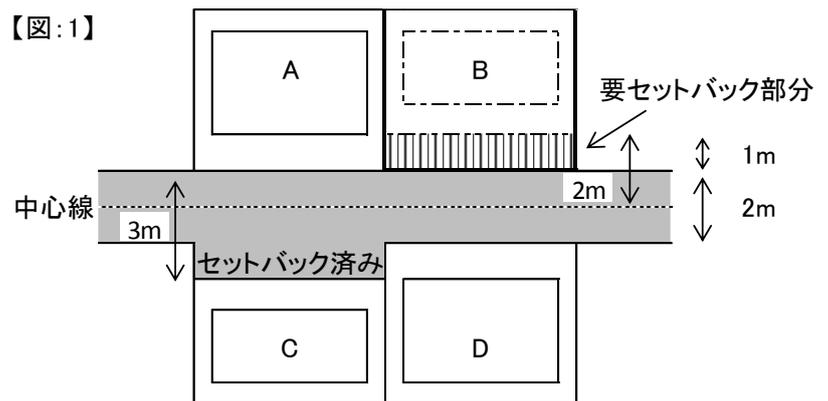
不動産広告を見ていると「セットバック〇〇㎡含む」などと書かれていることがあります。このセットバックとはどういうことでしょうか？前回は建築基準法第 42 条のうち 1 項に規定されている道路についてお話ししました。今回の「セットバック」については建築基準法第 42 条 2 項に規定されている道路（所謂「2 項道路」）に関係があります。少し長くて読みにくいですが、下記の様に規定されています（一部省略）。

建築基準法第 42 条 2 項「この法律が適用されるに至った際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道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（特定の区域内においては、三メートル）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、川等に沿う場合においては、その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。」とあります。

この法律に従う場合、簡単にいうと、**道路沿いの家がすべて建て替えた場合には、その道路は幅員 4m 以上（特定の地域は 6m）になるようにしてください！**ということです。これを図示すると下図の様になります。

元々 2m の道路沿いに家が立ち並んでいます【図：1】。B の建物を建替える場合には、斜線部分がセットバック部分となり、元々の道路境界から 1m の部分を道路にしなければいけません。また、A の家を建て替える場合、全面道路は 3m なので、0.5m だけセットバックすればいいのかという

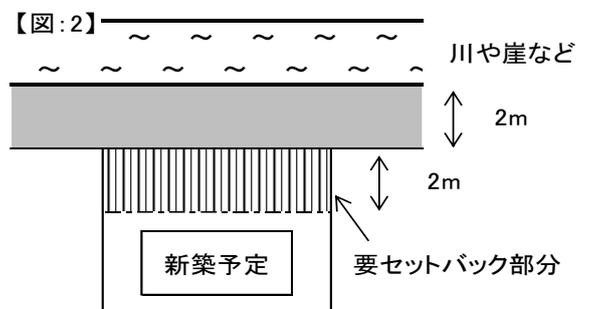
【図：1】



とそうではなく、C 建物を建築するときに、すでに C の敷地がセットバックしているため、元々の中心線から 2m の範囲を道路としなければならず、B の場合と同様に元々の道路境界から 1m の部分を道路にしなければなりません。このようにして、A～D がすべて建て替えられると、この道路は幅員 4m となります。

ただし、道路の片側が河川や崖である場合【図：2】、元々の道路の中心線から 2m の範囲を道路とするだけでは道路沿いのすべての建替えが完了しても道路は 4m になりません。そのため川や崖と道路の境界線（建替える土地の反対側）から 4m の範囲を道路としなくてはなりません。

【図：2】



この**セットバック部分は道路となる**ことから、この部分に**建物や塀を建てることはできません**し、残った土地に建物を建築する場合の**建蔽率や容積率の算定の基礎**とすることも**できません**ので、注意が必要です。