

建築確認等オンラインセミナー

1. 建築基準法の道路について（法第42条）
2. 敷地の接道について（法第43条）
3. 建築基準法の改正について（令和5年4月施行予定）

1. 建築基準法の道路について（法第42条）

<一般的な道の分類>

- ①公道・・・所有者（管理者）が国、県、市、町などの道
- ②私道・・・所有者が個人などの道

<建築基準法>

- 建築基準法の「道路」は、法第42条に規定されており、公道、私道という分類や舗装の有無が要件ではありません。
- 市等が管理していることや立派に舗装された道であっても、建築基準法上の道路に該当しない場合があります。

<建築基準法第42条第1項>

建築基準法の道路は、次のいずれかに該当する幅員が

4メートル以上あるもの

① 42条1項1号道路

- ・道路法による道路（国道、県道、市町村道）

② 42条1項2号道路

- ・都市計画法による開発行為や土地区画整理法の事業などにより築造された道路

③ 42条1項3号道路

- ・都市計画区域等の指定により、建築基準法第3章が適用された際に存在していた道
 - 建築場所により第3章の適用時期が異なります。

(例) 仙台市の適用時期は、昭和25年11月23日と昭和41年3月2日（太白区生出地区・旧泉市(一部を除く)・旧宮城町・旧秋保町) になっています。

④ 42条1項4号道路

- ・都市計画事業などにより、2年以内に築造される予定の道路として、特定行政庁（県内では、知事、仙台市長、石巻市長、塩竈市長及び大崎市長）が指定したもの

⑤ 42条1項5号道路（位置指定道路）

- ・土地を建築物の敷地として利用するため、都市計画事業などによらず築造するもので、築造主が特定行政庁から道路としての位置の指定を受けたもの

➤ 道路は、42条1項4号道路を除き、通行が可能な状況等になっていることが必要です

<建築基準法第42条第2項>

- ・都市計画区域等の指定により建築基準法第3章が適用された際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの

➤道路中心線から水平距離2mの線を基準法上の道路境界線とみなすため、その後退した部分は敷地面積に算入できないほか、門や塀も建築できません。

<建築基準法第42条第2項>

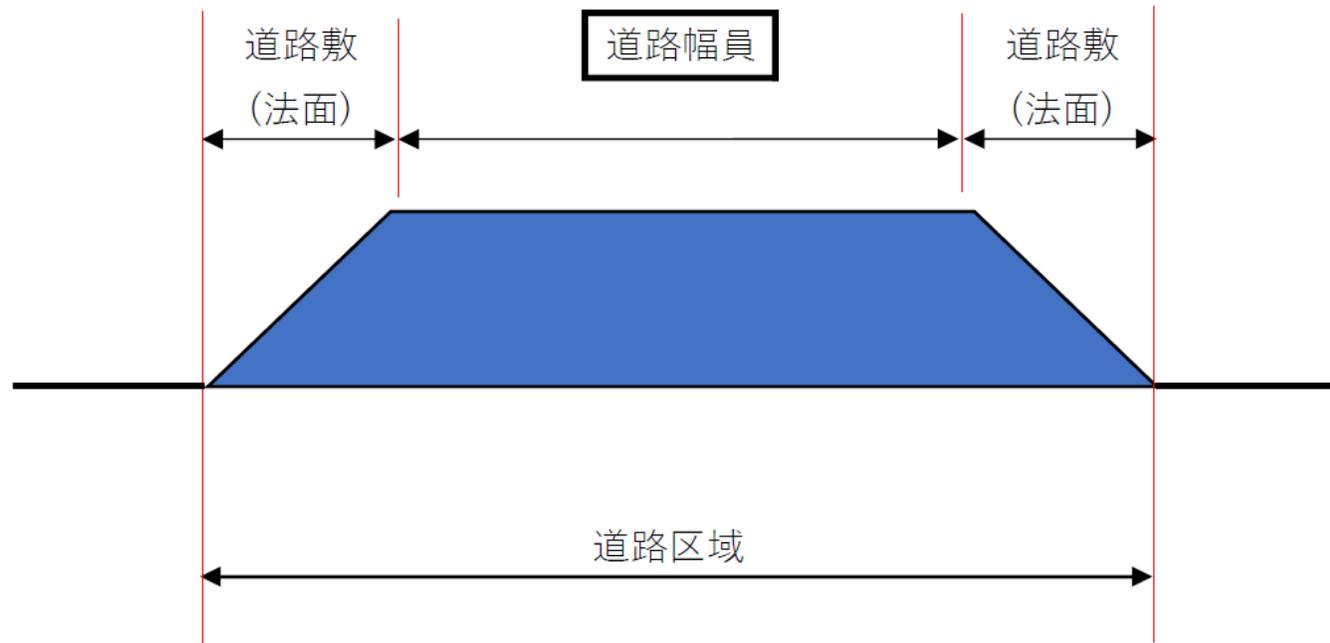
- ・ 第1項の規定にかかわらず、道路とみなされることから「みなし道路」や「2項道路」と呼ばれています。
- ・ 特定行政庁により、2項道路に関する事前協議等、建築時に必要な手続きが定められています。
- ・ 前面道路幅員が4m以上の場合でも、基準法上2項道路となる場合があります。

＜建築基準法第42条第3項＞（水平指定道路）

- ・ 特定行政庁が土地の状況によりやむを得ない場合に、法42条2項の規定にかかわらず、幅員2.7m以上4.0m未満の範囲で、建築審査会の同意を得て指定したもの
- ・ 2項道路の緩和となることから、2項道路で、がけ地や河川等に沿う道で所要の幅員が確保できないなど、土地の状況によりやむを得ない場合等に限定。
- ・ 平成15年の法改正において、水平指定道路に接する建物に対して、条例により敷地、構造、建築設備、用途に関する必要な制限を付加することができる。

◇道路幅員とは

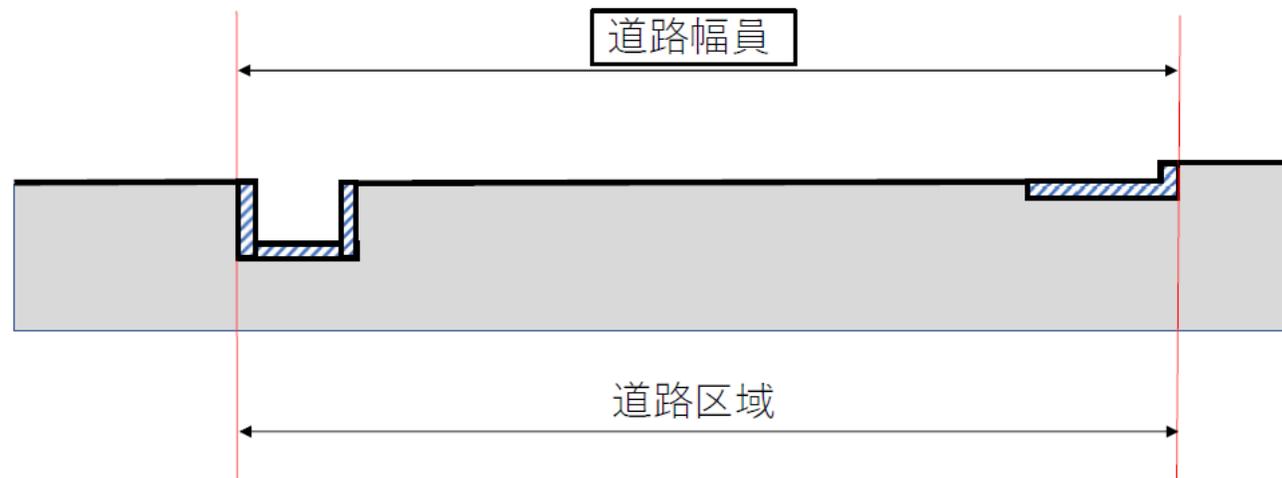
- ①法第42条第1項道路の道路幅員には、側溝は含まれるが法敷は含まれない。 (昭和27年1月12日付住指発第1280号)

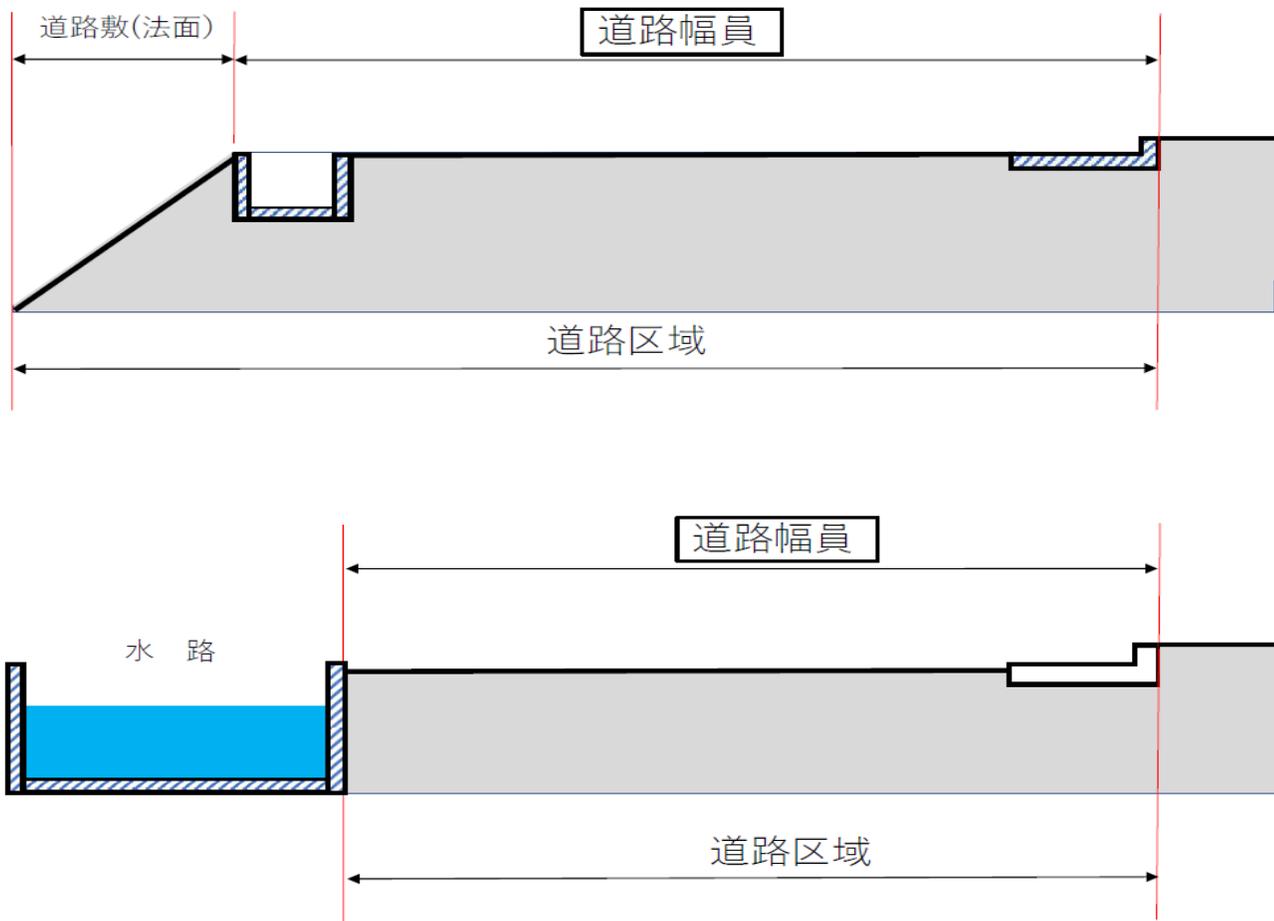


◇道路幅員とは

②法第42条第1項第3号道路又は同条第2項道路の場合、実状を鑑みて道路法面でも歩行に支障がない程度であれば有効幅員とみなし、側溝が内側にある場合は側溝によらず、また蓋の有無にかかわらず側溝についても有効幅員とみなす。

➤県内の特定行政庁及び指定確認検査機関における建築基準関係法令の取扱いとして、県HP掲載





- ・水路に蓋が掛かっている場合など、水路を含めて道路区域となっている場合もあります。
- ・道路調査時には、基準法の道路に該当するかに加え、水路や側溝がある場合の道路幅員についても、特定行政庁に確認が必要です。

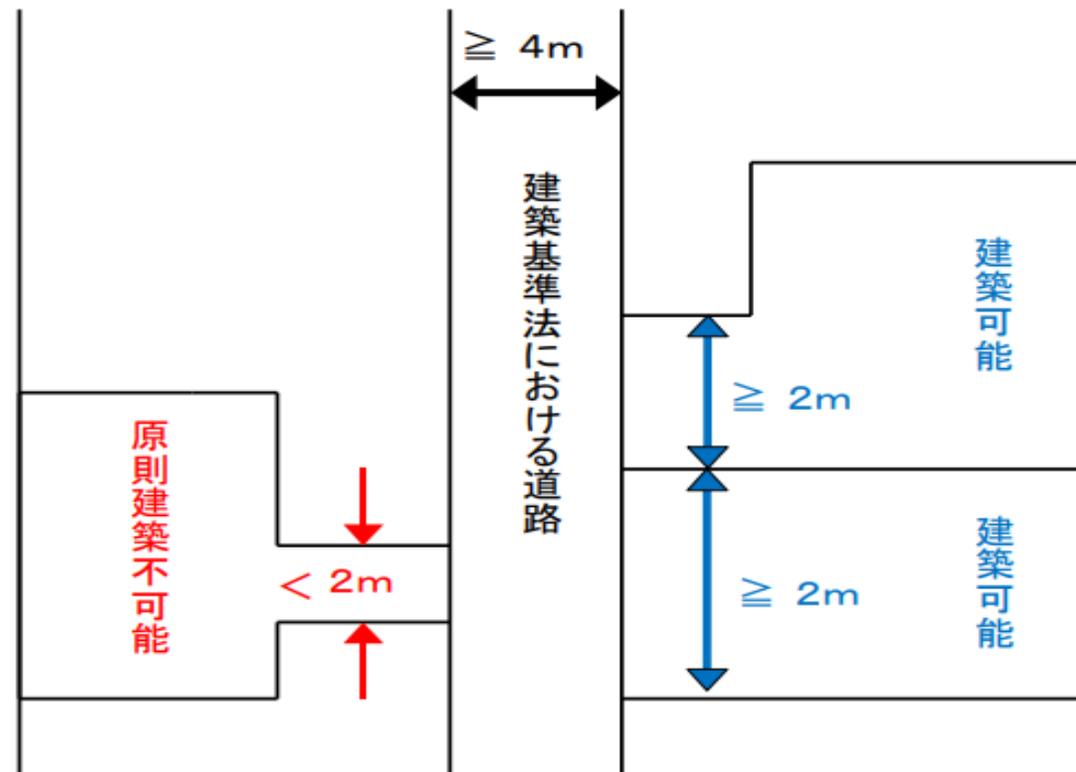
<現地調査票の作成>

- ・ 道路法による道路
 - 国道、県道、市町村道は、道路法によりそれぞれの道路管理者が管理
- ・ 建築基準法による道路
 - 建築基準法上の道路種別等は、特定行政庁が所管
- ・ そのため道路関係の現地調査票の作成にあたっては、市町村等と特定行政庁の両方で調査・確認する必要があります。

2. 敷地の接道について（法第43条）

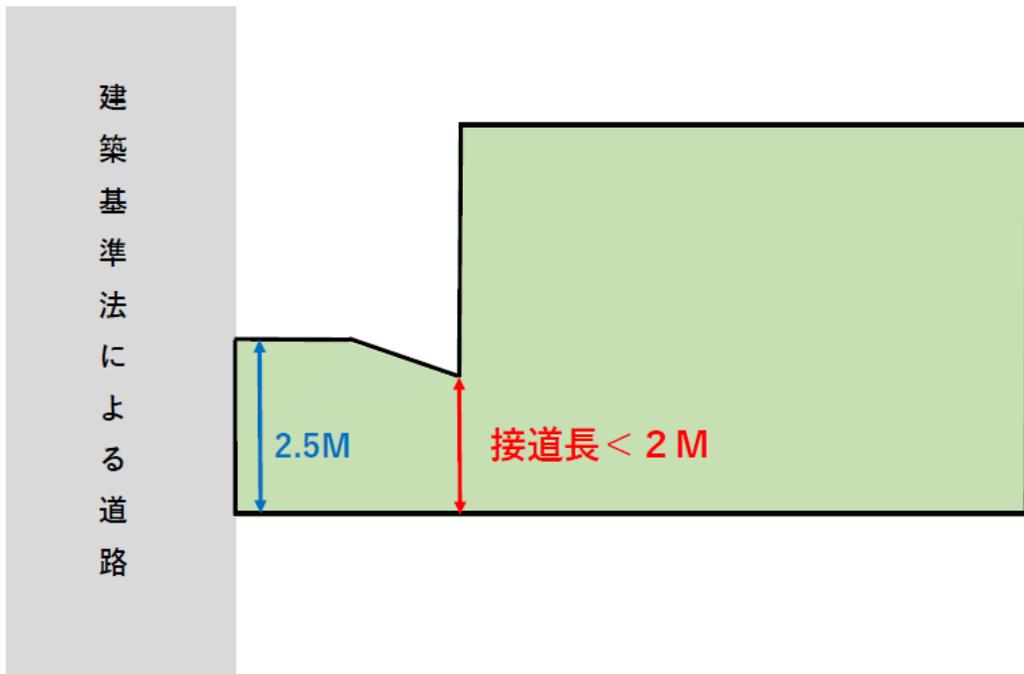
- 都市内で建築物を建築する場合、日常の社会経済活動や災害時の避難、日照・採光・通風といった建築物の環境を確保するために、建築物の敷地と道路の関係が重要。
- 建築物の敷地は、原則として4m以上の幅員の道路に2m以上接していなければならない。

- ・ 都市計画区域、準都市計画区域内において適用
- ・ 自動車専用道路等は、接道対象の道路から除かれます

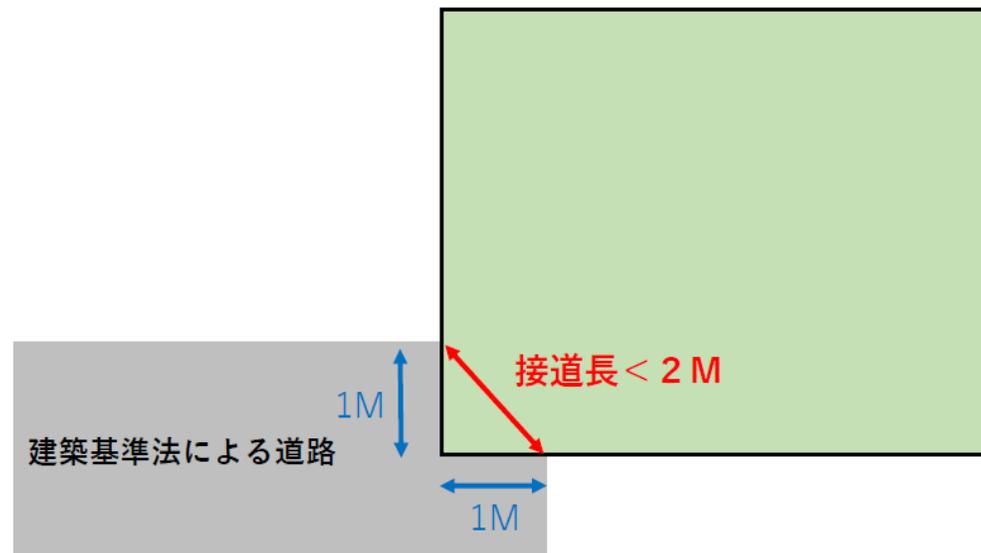


接道要件を満たしていない敷地の事例

①



②

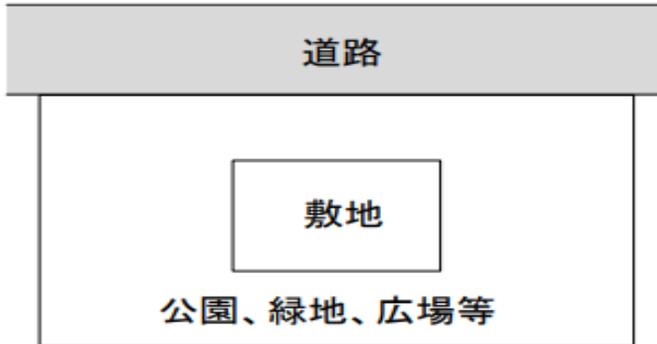


- ・袋地状敷地の場合は、その部分の最短幅が接道長となります。
- ・道路から直径2mの球が通過できるかがポイントです。

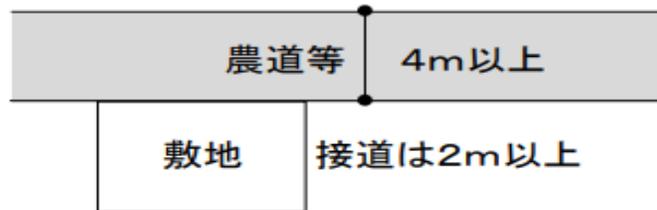
- 建築物の敷地は、原則として4 m以上の幅員の道路に2 m以上接していなければならない <第1項>
- ただし、次のいずれかに該当する建築物には適用しない <第2項>
 - ① 国土交通省令で定める基準に適合する幅員4 m以上の道に2 m以上接し、省令で定める用途・規模の基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの【第1号】
 - ② 周囲に広い空地を有する建築物等、省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの【第2号】

第2号省令基準(施行規則第10条の3)

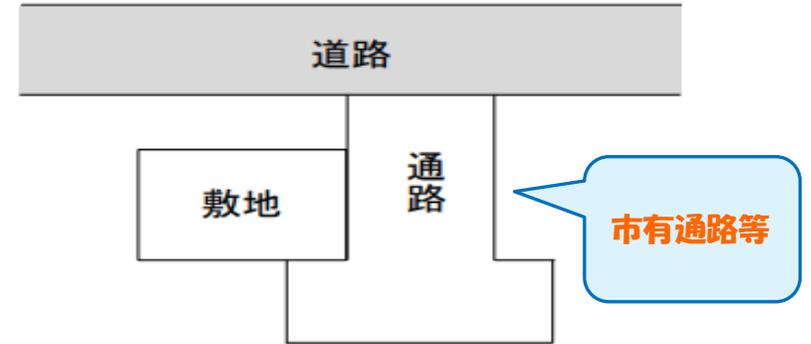
① 周囲に広い空地があること



② (建築基準法上の道路ではないが、)農道等(公共の用に供する道)に接していること



③ 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



◇ 具体的な許可基準等については、建築場所となる特定行政庁にご確認下さい。

3. 建築基準法の改正について (令和5年4月施行予定)

省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化

2023年4月施行予定

既存の建築物を対象に、屋外に面する部分での省エネ改修等の工事により、高さ制限や容積率、建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない場合の特例許可制度を創設します。

▶ 特例許可制度の対象1

第一種低層住居専用地域等や高度地区における高さ制限について、屋外に面する部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ない建築物

<構造上やむを得ないものの例 ※省令で規定予定>

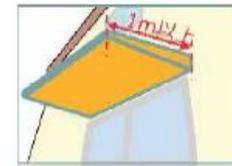


屋根の断熱化工事

▶ 特例許可制度の対象2

屋外に面する部分の工事により容積率や建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない建築物

<構造上やむを得ないものの例 ※省令で規定予定>



大規模な庇

※庇の先端から1m以内は、建築面積に不算入

採光規定の見直し

2023年4月施行予定

住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積について、引き続き、原則1/7以上を求めつつ、一定条件の下で1/10以上まで緩和します。

▶ 合理化イメージ



一定の照明設備の設置により、住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積を1/10まで緩和



照明設備の設置



第二号様式（第一条の三、第三条、第三条の三関係）（A4）
（第三面）

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】～【10. 建築面積】（略）

【11. 延べ面積】（略）

【イ. 建築物全体】～【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】（略）

【ホ. 認定機械室等の部分】（ ）（ ）（ ）

【ヘ. 自動車車庫等の部分】～【ル. 宅配ボックスの設置部分】（略）

【エ. その他の不算入部分】（ ）（ ）（ ）

【ワ. 住宅の部分】～【タ. 容積率】（略）

【12. 建築物の数】～【19. 備考】（略）

（注意）

1. ～3.（略）

4. 第三面関係

①～⑬（略）

⑭ 都市計画区域内、準都市計画区域内及び建築基準法第68条の9第

1項の規定に基づく条例により建築物の容積率の最高限度が定められた区域内においては、11欄の「ロ」に建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分、「ハ」にエレベーターの昇降路の部分、「ニ」に共同住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下又は階段の用に供する部分、「ホ」に住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものに設ける機械室その他これに類する建築物の部分（建築基準法施行規則第10条の4の4に規定する建築設備を設置するためのものであって、同規則第10条の4の5各号に掲げる基準に適合するものに限る。）で、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るもの、「へ」に自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分、「上」に専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分、「丑」に蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分、「リ」に自家発電設備を設ける部分、「ヌ」に貯水槽を設ける部分、「ル」に宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分、「ワ」に住宅の用途に供する部分、「カ」に老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分のそれぞれの床面積を記入してください。また、建築基準法令以外の法令の規定により、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分を有する場合においては、「ヨ」に当該部分の床面積を記入してください。