

建築基準法第42条第2項道路の後退（セットバック）

〈参考〉 次の項目については裏面をご覧ください： 接道義務とは / 建築基準法で規定する道路

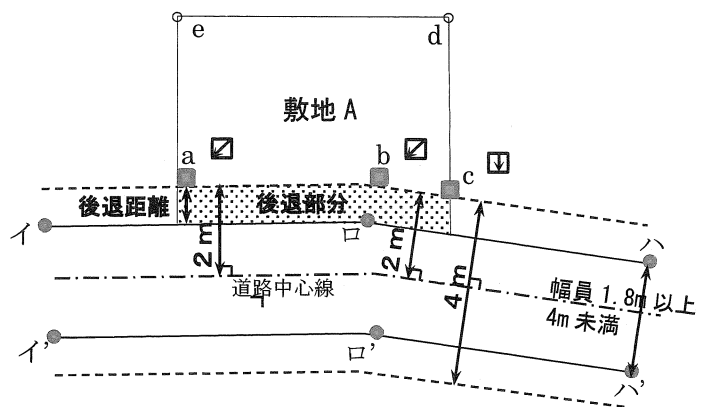
〈2項道路に面する敷地での建築制限〉

建築物の敷地は、建築物の利用者の安全等を確保するため、原則として幅員4m以上の建築基準法に規定する道路に接しなければなりません。2項道路は建築基準法に規定する道路のひとつです。ただし、道路幅員が4m未満のため、建築物の建築の際には後退が必要です。将来は幅員4mが確保されることを前提に、建築基準法の道路として特定行政庁に指定されています。そのため、**建築の際には必ず後退しなければなりません。**

【注意事項】

1. 原則として、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。所有状況等に関わらず、後退部分には、建築物（門・塀・擁壁等を含む）をつくることはできません。
2. 後退部分は、建築確認申請の敷地面積に含まれません。
3. 敷地が2以上の道路に接する場合も1.と同様です。（2項道路以外の道路で接道義務を果たしている場合にも、2項道路に面する部分は後退が必要です。）
4. 建替えの場合も、必要な後退がされているか再確認をお願いします。（新築当時に必要な後退を行っていない場合、完了検査後に後退部分に越境して門塀・擁壁等を設置し、道路ではない使い方をしていた場合など）
5. 《市道の場合》
官民境界確定（査定）については、道路課にお問い合わせください。
6. 《私道の場合》
別紙「私道の法第42条第2項の規定による道路中心線の報告書」については、建築住宅課までお問い合わせください。
7. 後退部分は、分筆をしておくこと建替えや売買・相続に関するトラブルが減るようです。分筆を行わない場合であっても、杭や鉄などで後退位置の表示をしてください。
8. 杭等の破損時の復元のため、座標や三斜計図、後退距離等の資料は大切に保管しましょう。
9. 後退部分の固定資産税は申し出により非課税となります。課税課にお問い合わせください。

図一敷地Aの後退表示の設置例（市道）



凡例

- : 官民境界位置（杭・鉄・プレート等）
- : 後退後の敷地境界位置（杭・鉄・プレート等）
- ▽ : 後退杭（拡大表示例）
- ▨ : 後退部分
- - - - : 道路中心線
- — — : 後退後の道路境界線（道路中心線から水平距離2m）
- : 官民境界を結んだ線（元々の道路、筆境界等）

【手順】

1. 道路の境界または中心線の位置を、関係者の立合い（合意）等のうえ確定し杭等を設置します。
2. 道路中心線から、水平距離2mの位置に後退位置の表示杭等を設置し、敷地面積が確定します。（建築確認申請の敷地面積＝図-abcde点で囲まれた面積）

問い合わせ先：
 我孫子市 都市部 建築住宅課
 電話：04-71851111（内線528）

《接道義務とは》

建築物の利用者の安全等を確保するため、建築物の敷地は、建築基準法で規定する道路（下表のいずれかの道路）に2m以上接しなければなりません。（建築基準法第43条）

※建築物の規模や用途によって、不特定多数の利用がある建築物等については千葉県建築基準法施行条例により接道条件（接道の必要幅や長さ、袋路状敷地の通路幅や長さ等）が付加される場合があります。

《建築基準法で規定する道路》

建築基準法第42条の道路種別		幅員
1項1号	道路法による道路(市道・県道・国道の認定があるもの)	4m以上
1項2号	開発行為等により築造した道路	
	土地区画整理事業により築造した道路	
1項3号	都市計画区域に指定された際、現に存在する道	
1項4号	計画道路で特定行政庁が指定したもの	
1項5号	位置の指定をうけて築造した道路	
2項	都市計画区域に指定された際、建築物が立ち並んでいる道で特定行政庁が指定したもの	1.8m以上 4m未満

- ※ 道路状に見えても、建築基準法上の道路ではない場合があります。注意が必要です。
- ※ 建築基準法上の道路の確認は、建築住宅課窓口までお問い合わせください。
- ※ 間違い防止のため、電話でのお問い合わせは受け付けておりません。
- ※ 照会の際は、道路の位置、現況、市道等の認定の有無をご確認の上、資料をご用意ください。
- ※ 調査が必要な場合は、調査依頼書にご記入いただき2週間前後の時間を頂く場合があります。
- ※ 開発行為（都市計画法の許可）に該当する場合、後退について許可の協議内容を別途ご確認ください。