

-----  
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 建築基準法 ■□■  
-----

(質問) 袋小路・袋路状道路の先の敷地に重層長屋を建てられる？

(回答)

その路地の幅員に規制がかかることがあります

(記事内容)

【建築基準法には道路の規制がある？】

東京湾に近い街は、道も広く整備が行き届いています。最近になって埋め立てて現在の建築基準法のルール等に従って人口的に作られているからです。しかし、日本の街の多くは現在の建築基準法が作られる前からあるものです。政治的な意図をもって作られた箇所は古くても区画整理がされていますが、そうでないところは一方通行や行き止まりも多く、交通の便だけでなく地震や火災などがあった場合の救助活動に支障がでることも考えられます。そこで、建築基準法では都市計画区域および準都市計画区域内において道路に関する規制を定めています。

【建築基準法上の道路とは？】

建築基準法上、その要件を満たすと「道路」、満たさないものを「道」と呼び区別しています。

建築基準法上の道路と認められるためには以下の条件を満たす、幅員4m以上(例外はあります)のものをいいます。

- ①道路法による道路(国道、都道府県道、市区町村道等の公道)
- ②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、都市再開発法等によって築造された道路
- ③建築基準法の道路の規定が適用されたときにすでにあった道(公道・私道を問わない)
- ④都市計画道路等で2年以内に事業が執行される予定で、特定行政庁が指定したもの
- ⑤私人(一般の個人や法人)が築造した私道で、特定行政庁がその位置を指定したもの(位置指定道路)

【幅員「4メートル以上」ではないものが？】

- ①特定行政庁がその地方の気候もしくは風土の特殊性または土地の状況により必要と認め、都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては6m以上となります。
- ②接道義務の規定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4m未満の道で、特定行政庁が指定したものは、道路とみなされ、その中心線から水平距離2m後退した線が道路の境界線とみなされます（セットバック）。ただし、その道がその中心線からの水平距離2m未満で崖地等に沿う場合は、その崖地等の道の側の境界線とその境界線から道の側に水平距離4mの線が境界線とみなされます。
- ③特定行政庁は、土地の状況によりやむを得ない場合、②の水平距離を、中心線からは1.35m、崖地等の境界線からは2.7mまで緩和して指定することができます。

【道路に接していないと建築できない？】

都市計画区域および準都市計画区域内においては、建築物の敷地は、原則として幅員4m以上の道路に2m以上接していなければなりません。これを接道義務といいます。

【袋路状道路にのみ接する建築物の例外】

地方公共団体は、敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう）にのみ接する建築物で、延べ面積が150㎡を超える建築物について、その用途、規模または位置の特殊性により、避難または通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地または建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができます。ただし、一戸建ての住宅は除かれています。本問の住宅は一戸建てとあるので、上記の制限を付加することができません。

（過去問題にチャレンジ！）

【問題】 建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。（2019年度問18）

- 1.第一種低層住居専用地域内においては、延べ面積の合計が60㎡であって、居住の用に供する延べ面積が40㎡、クリーニング取次店の用に供する延べ面積が20㎡である兼用住宅は、建築してはならない。
- 2.工業地域内においては、幼保連携型認定こども園を建築することができる。

3.都市計画において定められた建蔽率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある準耐火建築物の建蔽率については、都市計画において定められた建蔽率の数値に10分の1を加えた数値が限度となる。

4.地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する一戸建ての住宅について、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員に関して必要な制限を付加することができる。

正解：2

1× 第一種低層住居専用地域内においては、住居を兼ねた一定規模（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、店舗等に用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内であること）の店舗等を建築することができます。

2○ 幼保連携型認定こども園とは、幼稚園的機能と保育所的機能の両方を合わせて持つ単一の施設で小学校就学前の子供の教育・保育・子育て支援を一体的に提供する施設をいいます。

3× 準耐火建築物ではこのような緩和措置はありません。

4× 一戸建ての住宅は除かれています。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次