

建築基準法による敷地の接道条件、道路後退について

建築基準法(以下「法」という。)には、都市計画区域内(本渡、牛深)で建築物を建築する場合の、その計画敷地が道路へ接する条件や、道路後退に関する規定が定められています。

つきましては、下記について、ご理解とご協力をお願いいたします。

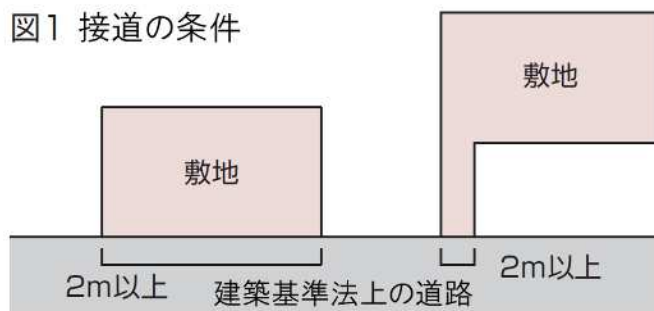
(※建築物の設計者(建築士等)の方は、建築主の方々への十分な説明をお願いいたします。)

接道の条件とは (図1)

建築基準法(以下「法」という。)では、「都市計画区域内の建物の敷地は、法上の道路に2m(建築物の用途によっては、4m又は6m)以上接していなければならない」とされています。「法上の道路」とは、道路法による道路(国道・県道・市道)で幅員が4m以上の道路、又は市がその位置を指定した道路(位置指定道路)等をいいます。

幅員が4m未満の道であっても、都市計画区域を指定した際に幅員が1.8m以上ありかつ建築物の建ち並びがあったものとして、市が指定したものは、法上の道路(法第42条第2項道路)とみなされます。

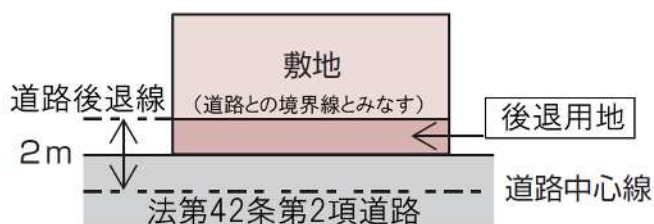
図1 接道の条件



道路後退及びその後退用地とは (図2)

上記の法第42条第2項道路に接している敷地は、道路後退が必要になります。道路後退線は、その道路の中心線からの水平距離2m(道路の反対側に、高さが2m以上のがけや幅員が1.1m以上の水路がある場合は、道路の反対側から水平距離4m)の位置となります。そして、この道路後退線が、前面道路との境界線とみなされます。

図2 道路後退とその後退用地



接道の条件と道路後退の意義

接道の条件や道路後退の規定は、一定の道路幅員の確保が、災害時の避難や消防活動、安全で良好な市街地の環境の維持のために重要な役割を果たすため、定められているものです。

また、道路後退に伴う後退用地は、将来幅員4mの道路として活用、整備されることが期待されている部分です。

後退用地に係る建築制限及びその維持管理について

後退用地は、建築主等の自己所有地であっても、建築基準法上は道路とみなされます。そのため、後退用地には法第44条第1項に規定される道路内の建築制限が適用され、建築物、門や塀等を設けることができません。

また、建築主等の責任において、適切に維持管理を行う必要がありますので、ご協力をお願いします。

後退用地の市への寄付、及び固定資産税の非課税措置について

天草市では、「天草市建築行為等に係る狭あい道路整備指導要綱」に基づき、後退用地の市への寄付、若しくは寄付をしない場合については、固定資産税を非課税とする措置を実施しておりますので、ご活用ください。

本制度の詳細や手続きの方法については、お尋ねください。

<お問合せ先> 天草市建設部建築住宅課建築指導係

〒863-8631 天草市東浜町8番1号 TEL:0969-32-6797 FAX:0969-24-4266