

第3章 道路関係規定

【道路の定義】

法第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4m（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて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。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。

以下この項において同じ。）による道路

（第3号から第5号まで省略）

2 この章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2m（前項の規定により指定された区域内においては、3m（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2m。）以下この項及び次項において同じ。）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2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線からの道の側に水平距離4mの線をその道路の境界線とみなす。

（以下省略）

3-1 法第42条第1項第2号に規定する道路について

標記については、次により取り扱います。

次に該当するものは、法第42条第1項第2号に規定する道路とします。したがって、当該道路に接する敷地に建築する建築物については、法第43条第2項第1号の認定又は同項第2号の規定による許可の手続は不要です。

1 都市計画法第29条の規定に基づく開発許可を受けた者が行う開発行為により築造された幅員4m以上の道路で、都市計画法第36条第2項の規定に基づく検査済証が交付されているもの（完了公告されることが確実なものに限ります。）

2 土地区画整理法の規定に基づく換地公告がなされていない土地区画整理事業の施行地区における、同法の規定により築造された幅員4m以上の道路で、法第42条に規定する道路から連続して形態が完成し、かつ、一般通行の用に供されている部分

3 旧住宅地造成事業に関する法律の規定に基づく完了公告がなされていない住宅地造成事業の施行地区における、同法の規定により築造された幅員4m以上の道路で、形態が整備されている部分

（建企指第1048号 平成11年5月24日）
（まち建企第2287号 平成20年3月4日改正）
（建建企第1290号 平成24年9月3日改正）
（建建情第1534号 平成28年4月1日改正）
（建建企第579号 平成30年9月25日改正）

【道路とみなされる道の指定】

細則第 12 条 法第 3 章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満 1.8 m 以上の道は、法第 42 条第 2 項の規定による道として指定する。

3-2 2 項道路

標記についての判断は、次により取り扱います。

1 細則第 12 条（道路とみなされる道の指定）を適用するに当たっては、次の各号に該当するものについて適用します。なお、法第 42 条第 2 項による道路については、基準時の道路中心線及び後退位置を明示するように指導します。

(1) 次のアからエのいずれかに該当する資料により基準時（昭和 25 年 11 月 23 日）において現に建築物が立ち並んでいることを証明できる道

ア 建物の登記事項証明書、家屋固定資産税台帳（調査票）

イ 住民票

ウ 市街地建築物法（臨時建築制限規則等を含む。）による許可書、届出書

エ 航空写真

(2) 現地調査、道路区域線図、道水路等境界明示図、公図等の資料により基準時において道の幅員が 1.8 m 以上であると推定できる道

なお、基準時の立ち並び、幅員等の判断基準については、国土交通省「建築基準法道路関係規定運用指針の解説」（平成 21 年改定）によります。

2 前項第 1 号の適用にあたっては、必要に応じて次の各号に掲げる資料を参考とします。

(1) 建築工事の領収書

(2) 前項に掲げる公的な資料により証明できない場合においては、関係権利者からの様式 1 による誓約書（印鑑証明書添付）

(様式1)

誓約書

年 月 日

横浜市 長 殿

- 1 昭和25年11月23日(以下「基準時」という。)において、別添位置図の道路状部分(基準時の幅員 m)に関しては、建築物が立ち並んでおり、周辺の建物居住者等が道路として利用しておりました。
- 2 別添位置図の道路状部分の中心線より2.0m後退した線を建築基準法第42条第2項の規定により指定された道路(以下「2項道路」という。)のみなし道路境界線とし、建築物(これに附属する門、塀等を含む。)及び敷地を造成するための擁壁は、私の権利の有する土地であってもこの2項道路のみなし道路境界線から突出して建築又は築造はいたしません。
- 3 この道路について民事上の諸問題がおきたときは、その一切について関係権利者間で解決します。
- 4 土地又は建築物を第三者に転売等する場合には、責任をもって誓約事項の義務を承継させます。

関係権利者

土地・建築物の別	地番	権利の種別	共有持分割合	氏名	現住所	実印
土地						
建築物						

(注意)

1. 印鑑登録証明書を添付すること。(誓約日より原則3ヶ月以内)
2. 公図並びに土地及び家屋登記事項証明書を添付すること。(発行日より原則3ヶ月以内)
3. 公図に2項道路のみなし道路境界線を赤破線で記載すること。
4. 関係権利者は、2項道路のみなし道路境界線内の土地及び建築物の所有者、抵当権者、借地権者等を指します。
5. 関係権利者欄は、必要に応じて適宜欄を増やすこと。

(別添)

位置図



(注意)

1. 原則、位置図には、方位、縮尺、2項道路のみなし道路境界線の位置、基準時及び現況の道の位置、幅員及び延長、道路中心線、道路中心線の根拠、周辺の地形及び地物、建築物、筆界、筆番号等を明示すること。また、現地を測量した場合は位置図にトラバ一の座標を明記し、座標一覧表を添付すること。ただし、位置図に筆界及び筆番号を記載すると混線する場合は、公図に2項道路のみなし道路境界線の位置及び道路中心線を表示すれば、位置図に筆界及び筆番号を明示しなくても良い。
2. 2項道路のみなし道路境界線は赤破線、基準時の道の位置は赤実線、道路中心線は赤一点鎖線で表示すること。
3. 状況に応じた必要事項を適宜記載すること。

(事務連絡 昭和52年1月5日)

(建企指第1054号 平成11年6月3日改正)

(建建企第170号 平成13年10月9日改正)

(建建企第1290号 平成24年9月3日改正)

(建建情第1534号 平成28年4月1日改正)

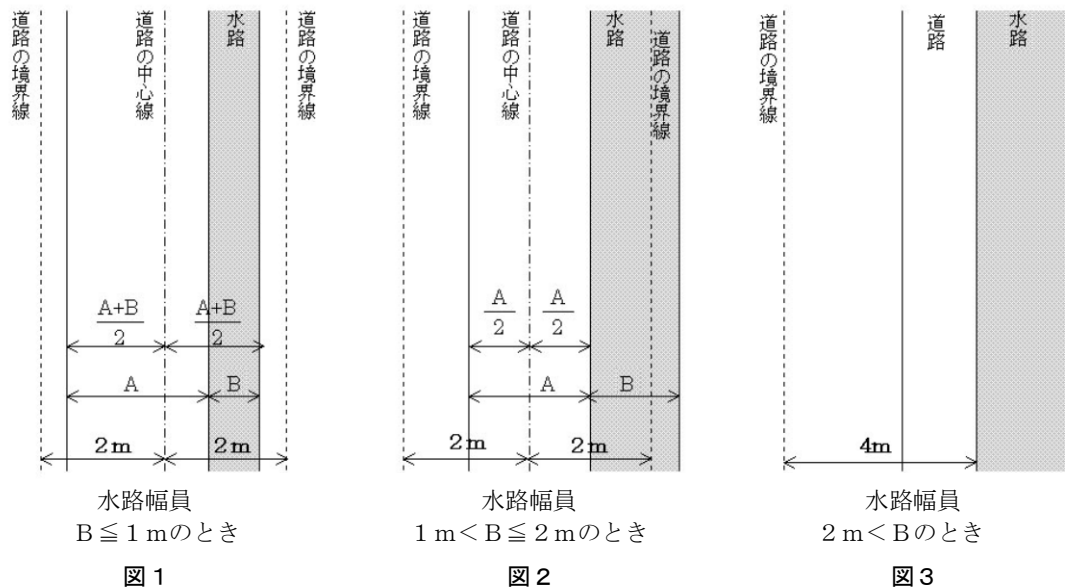
(建建情第1510号 平成29年3月21日改正)

(建建企第579号 令和元年6月25日改正)

3-3 河川に接する2項道路の道路境界線（参考）

標記については、次により取り扱います。

- 1 法第42条第2項に規定する道路に接する水路（以下「水路」といいます。）の幅員が1m以下の場合の道路中心線は、その水路の幅員と当該道路の幅員を合計したものの中心とします。（図1）
- 2 水路の幅員が1mを超え2m以下の場合の道路中心線は、現況道路の中心とします。（図2）
- 3 水路の幅員が2mを超える場合、当該水路と道との境界線及びその境界線から道の側に水平距離4mの線をその道路の境界線とみなします。（図3）



（事務連絡 昭和49年7月20日）
（建企指第1054号 平成11年6月3日改正）

3-4 2項道路内に塀等が残存する敷地における確認及び検査

標記については、次のいずれかに該当する工作物については法第44条に抵触しないものとして取り扱います。

- 1 道路保護のため築造、管理されている下^{のり}法擁壁
- 2 隣地が2項道路に関して未後退である場合における、隣地を支えるための擁壁又は隣地との共用の塀で、隣地が後退する際には撤去するもの
- 3 前各項の擁壁に附属する転落防止用フェンス又はアプローチ用架台等

（建企指第1054号 平成11年6月3日）
（まち建企第2287号 平成20年3月4日改正）

【敷地等と道路との関係】

法第 43 条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第 44 条第 1 項を除き、以下同じ。）に 2 m 以上接しなければならない。

（以下省略）

3-5 敷地の接道形態

標記については、次により取り扱います。

建築物の敷地は、原則として道路に 2 m 以上接する必要がありますが、図 1 のように前面道路との間に高低差がある場合は、スロープ、階段等を設け当該道路に出入りできるものとしなければなりません。

【参考】

スロープ、階段等の幅員については、法令及び条例の規定に基づく敷地内の幅員が必要となります。階数 2 以下の一戸建ての住宅の場合は、75 cm の幅員を目安とします。

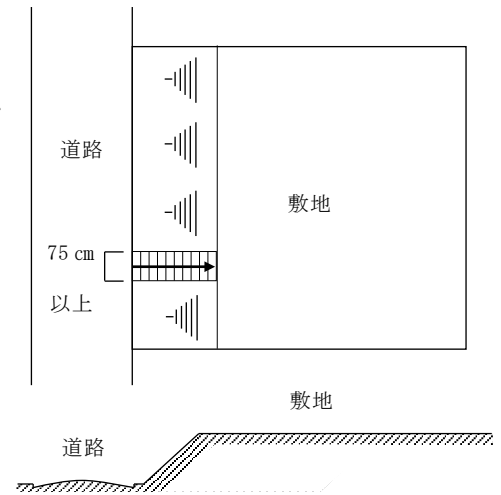


図 1 敷地と道路に高低差がある場合

（事務連絡 昭和 52 年 8 月 29 日）
（まち建企第 2287 号 平成 20 年 3 月 4 日改正）
（建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日改正）

3-6 接道規定を満たす敷地について

次の各号に掲げる敷地は、法第43条の取扱いについて、接道規定を満たしているものとして取り扱います。

- (1) 国、県、市その他これに準ずる公的機関が管理する河川、運河、水路その他これらに類するもの（以下「河川等」という。）に、幅員2m以上（条例で接道長を定めている場合は、その接道長以上の幅員。以下同じ。）の橋等を設けることにより、法第42条に規定する道路（条例で道路の種類を限定している場合は、その道路。以下同じ。）に接続される敷地。

ただし、当該河川等を管理する者（以下「管理者」という。）による占用許可を得ている、又は管理者との占用等について支障がない旨の協議が終了しているものに限り、

- (2) 道路に接する長さが2m以上の空地（法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可の条件として設ける空地又は横浜市開発事業の調整等に関する条例第18条第2項第1号の規定による空地（同条例施行（平成16年6月1日）前における都市計画法、宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法（以下この章において「旧宅地造成等規制法」という。）又は旧住宅地造成事業法により設けられた空地を含む。）をいう。）により、道路に接続される敷地。

- (3) 道路に接する長さが2m以上のつぶれ水路（公道上は水路であるが、現に水路としての形態がなく、自由使用であるものに限る。）等により、道路に接続される敷地。

なお、図3に示す横断型の敷地に限ります。

また、自由使用であるか否かについては、各土木事務所を確認する必要があります。

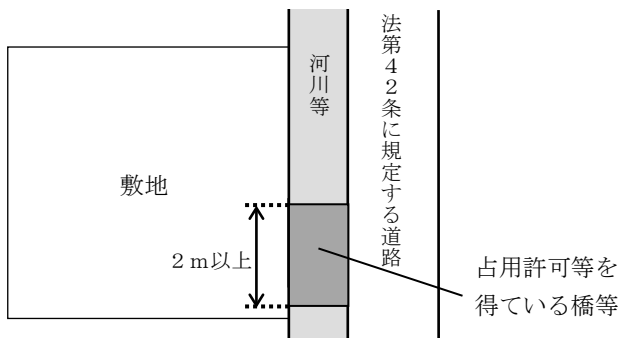


図1 (1)の解説図

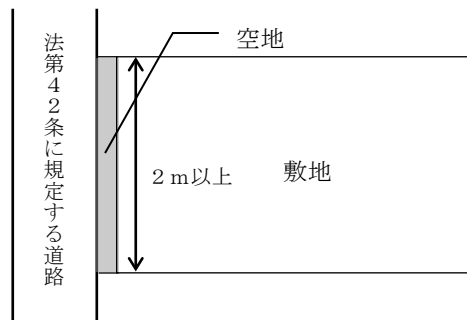


図2 (2)の解説図

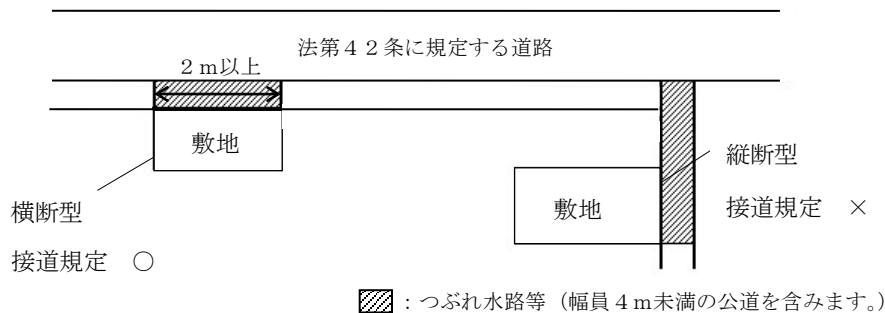


図3 (3)の解説図

注意) 上記の「(2)空地」については、法第2条第6号（延焼のおそれのある部分）に規定する「防火上有効な公園、広場、川等の空地」、横浜国際港都建設計画高度地区の制限の緩和に規定する「水面、線路敷その他これらに類するもの」（法第58条）及び令135条の12（日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和）に規定する「水面、線路敷その他これらに類するもの」には含まれません。なお、詳細については、「横浜市開発事業の調整等に関する条例等による空地の取扱いについて」を参照してください。

横浜市開発事業の調整等に関する条例等による空地の取扱いについて

道路に接する長さが2 m以上の空地（法第53条の2第1項第3号の規定の許可条件による空地又は横浜市開発事業の調整等に関する条例第18条第2項第1号の規定による空地（同条例施行（平成16年6月1日）前における都市計画法、旧宅地造成等規制法又は旧住宅地造成事業法により設けられた空地を含む。）をいう。）の取扱いは次に掲げる表の通りとします。

下図の敷地は、法第43条第1項の接道規定を満たしているものとして取り扱います。

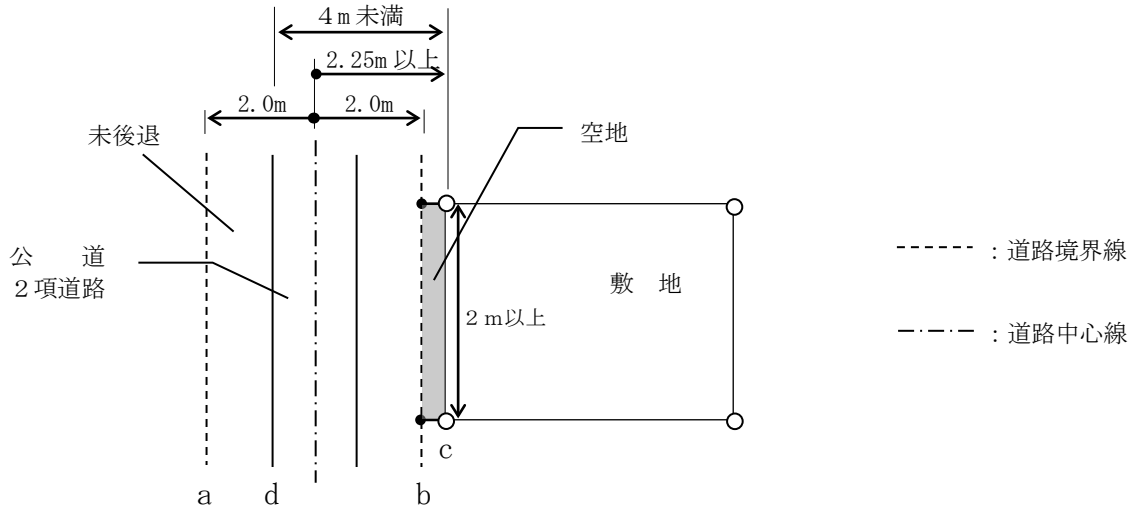


図1 横浜市開発事業の調整等に関する条例等による空地

表1 各条文の取扱い

条 文	取扱い
法第2条第6号「延焼のおそれのある部分」を定める場合の「道路中心線」	a - bの中心
法第52条第2項「容積率」を算定する場合の「前面道路の幅員」	a - b
法第53条第3項第2号に基づく細則第13条「建蔽率の緩和」を適用する場合の道路の幅員	a - b
法第54条「外壁の後退距離」の規定を適用する場合の「敷地境界線」	b [*]
法第56条第1項第1号（令第134条）「道路斜線」の規定を適用する場合の「前面道路の反対側の境界線」	a
法第56条第2項「後退距離」を定める場合の「前面道路の境界線」	b
法第58条「高度地区」の規定を適用する場合の「前面道路の中心線」	a - bの中心
令第135条の12「日影による中高層の建築物の高さ制限の緩和」の規定を適用する場合の「道路の幅の2分の1だけ外側の位置」	a - bの中心
令第2条第6号イ「前面道路の路面の中心からの高さ」を測定する場合の「道路の路面の中心」	a - bの中心

（補足）

※ 法第53条の2第1項第3号の規定の許可条件による空地の場合は、「c」となる。

（建建企第311号 平成14年12月26日）
 （まち建企第988号 平成21年8月18日）
 （建建企第811号 平成22年8月9日改正）
 （建建企第100号 令和5年5月26日改正）

【道路内の建築制限】

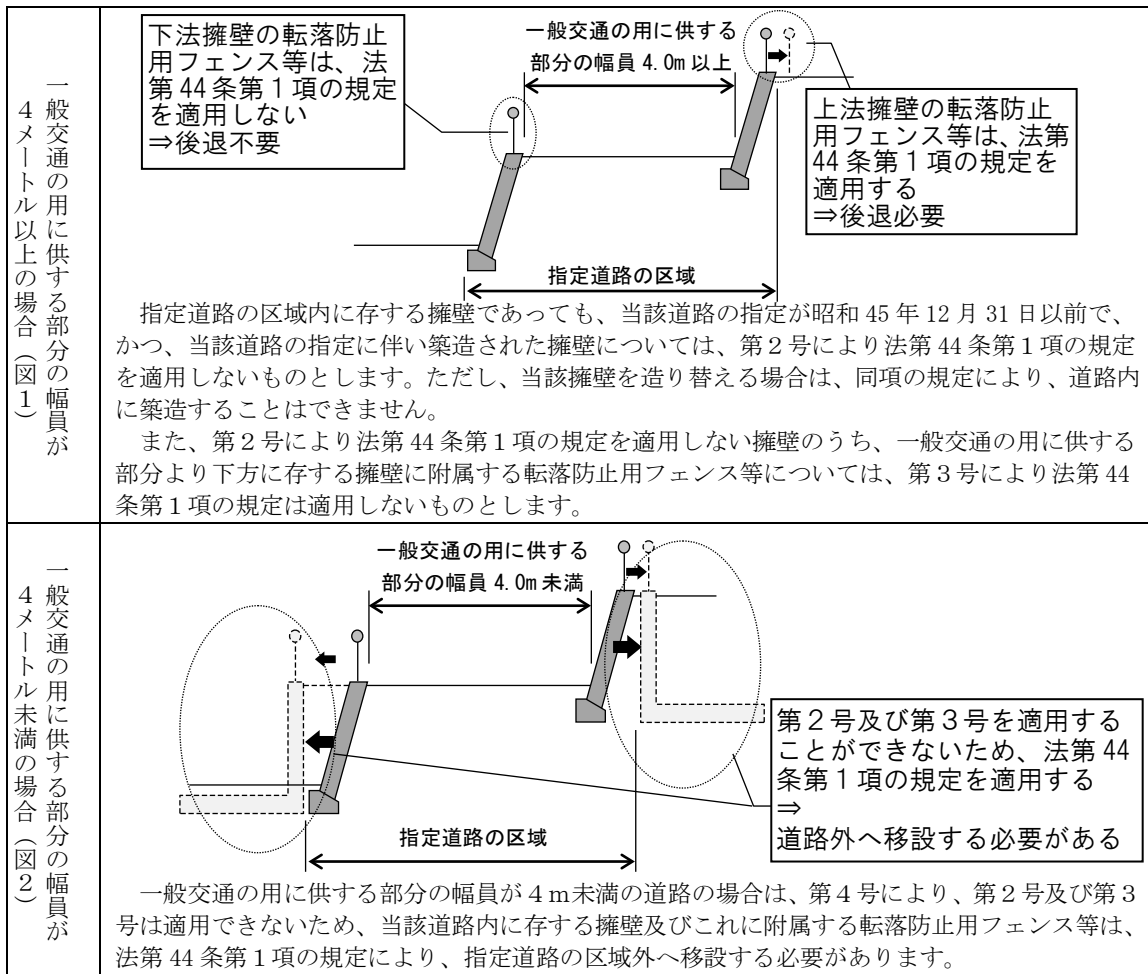
法第44条 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

(以下省略)

3-7 法第42条第1項第5号の規定による指定を受けた道路内の建築制限

法第42条第1項第5号に規定する道路に係る法第44条第1項の規定については、次により取り扱います。

- (1) 法第44条第1項中「道路」とあるのは、法第42条第1項第5号の規定による指定を受けた道路（以下「指定道路」という。）の区域を含むものとします。
- (2) 次のいずれかに該当する擁壁については、法第44条第1項の規定は適用しないものとします。
 - ア 指定日が昭和45年12月31日以前である指定道路の区域内に存する擁壁（当該指定道路の築造に伴い築造された擁壁に限る。以下「既存擁壁」という。）（図1）
 - イ 敷地内の既存擁壁を指定道路の区域外まで後退する場合における、当該敷地に隣接する土地の既存擁壁と後退した擁壁との間に設ける擁壁（当該敷地と当該敷地に隣接する土地との境界付近に設けるものに限る。）
- (3) 前号に掲げる擁壁（一般交通の用に供する部分より下方に存するものに限る。）に附属する転落防止用フェンス等については、法第44条第1項の規定は適用しないものとします。（図1）
- (4) 一般交通の用に供する部分の幅員が4m未満の指定道路の区域内に存する擁壁又はこれに附属する転落防止用フェンス等については、前2号は適用しないものとします。（図2）



(建建情第1534号 平成28年4月1日)