

2012年10月1日  
(平成24年)

市民の皆様へ

藤沢市計画建築部建築指導課

## 建築基準法第42条第2項道路の後退に係る取扱いの変更について

### 1. 取扱い変更の背景

本市は昭和40年4月1日に神奈川県より特定行政庁としての権限の委譲を受け、また、昭和45年6月10日に都市計画法に基づく開発許可制度が発足し、同じく県より事務委譲を受けてきました。この中で、建築基準法第42条第2項に規定する道路（4mに満たない道路、以下「2項道路」といいます。）に接する区域で開発行為が行われ、当該区域の反対側道路境界線より一方後退にて道路幅員が4m以上確保された場合、建築基準法第42条第1項第2号に規定する道路（都市計画法等により築造された幅員4m以上の道路、以下「1項2号道路」といいます。）として扱い、2項道路の指定を廃止してきました。この取扱いにより開発行為による道路後退方法と建築基準法による道路後退方法との間に相違が生じ、道路線形が整わず、いわゆるクランク道路が市内の各所に存在し、現在に至っています。

このような状況の中、県内の他行政庁の状況や、国土交通省による技術的助言等を取りまとめた建築基準法道路関係規定運用指針（平成21年改正、以下「運用指針」といいます。）の内容等に基づき、2項道路沿いに開発行為が行われた場合、対面する敷地において、建築物の建築に係る道路後退の取扱いを次のとおり変更するものです。

### 2. 建築基準法による後退方法と都市計画法による後退方法との相違と問題点

2項道路に面して新たに建築物（門・塀を含みます。）を建築する際には、みなし境界線より道路側は道路とみなされますので、道路中心から2mの敷地後退が義務付けられています。したがって道路の両側で建築物が建築されますと、幅員4mの道路空間が確保されることとなります（図1\_\_①）。

一方、2項道路沿いに開発行為が行われ、一方後退にて道路幅員が4m以上確保された場合（図1\_\_②）、本市はこれまで当該道路部分を1項2号道路として扱い、2項道路を廃止してきました。

そうなりますと、2項道路のみなし境界線がなくなり、開発区域の反対側敷地で建築物を建築する際には2mの中心後退を行う必要がなくなります（図1\_\_③）。

このことにより、特に開発行為が連続する場合には道路境界線の線形が元道の中心線に対し左右に振れ、道路線形がクランクになるという問題が生じています（図1\_\_④）。

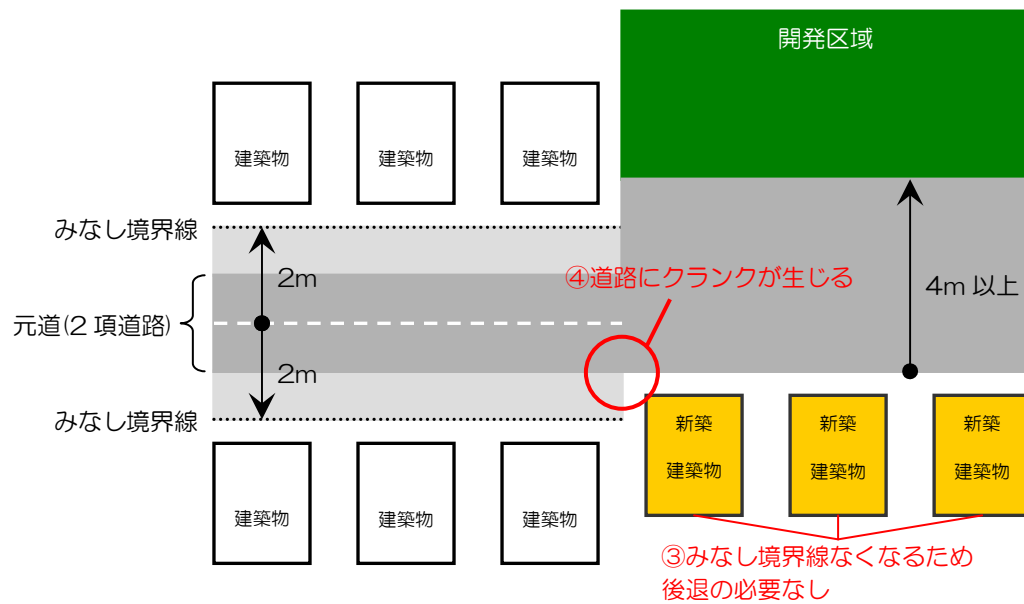
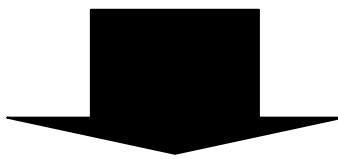
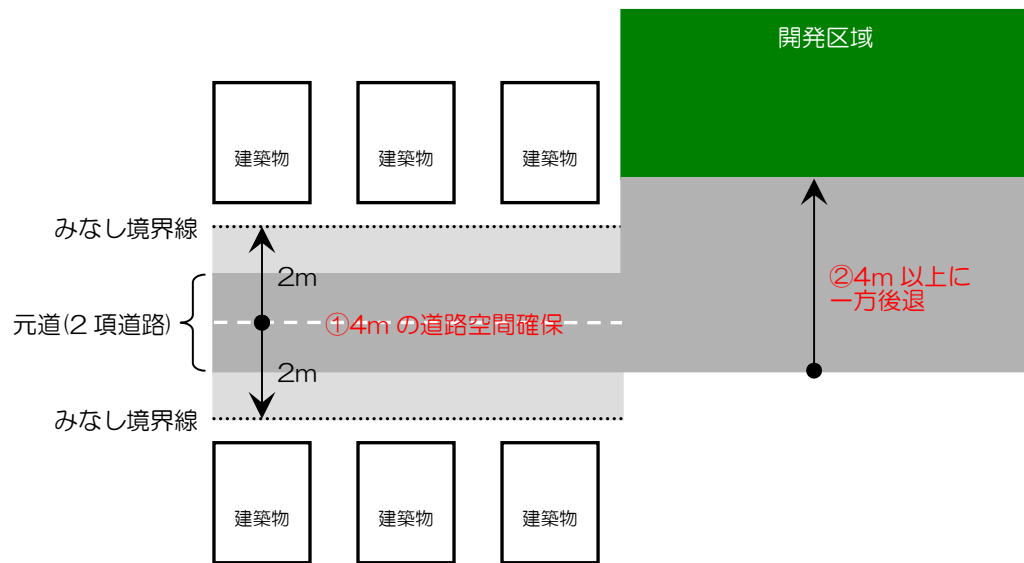


図1 現在の取扱い

### 3. 本市の今後の取扱い方法

このような状況を改善するため、今後、取扱い変更時期（施行日）以降に完了公告が行われた開発行為の開発区域に対面する敷地において新たに建築物を建築する際には、開発行為により道路幅員が4m以上に拡幅されたとしても、路線としての2項道路のみなし境界線は存続し、元道の道路中心から2mの後退を義務付けます（図2\_⑤）。これにより一連でみなし境界線内においては幅員4mの道路空間は確保されることとなります（図2\_⑥）。

なお、建築基準法第42条第3項に規定する道路についても、2項道路と同様に、本取扱いに準じるものとします。

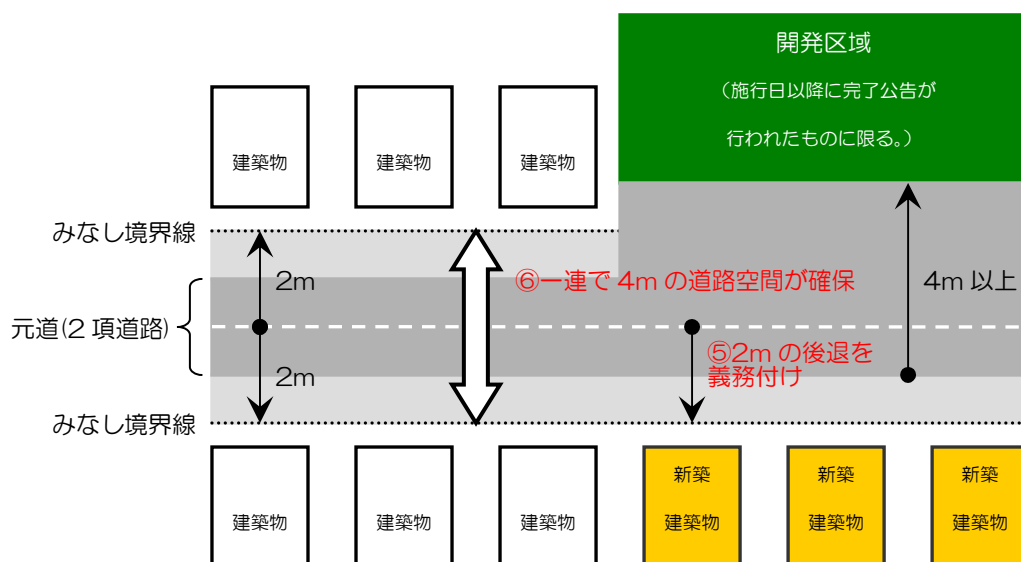


図2 施行日以降の取扱い

### 4. 取扱い変更時期（施行日）と適用対象

取扱い変更の時期については、昭和40年に本市が特定行政庁になって以来、長期にわたり現状の取扱いを続けており、このことが市民の皆さん、事業者や設計者に浸透していますので、後退に係る取扱いの変更に伴い混乱が生じる恐れがあります。そのため、取扱い変更時期については十分な周知期間を考慮し、平成25年4月1日からの施行とします。

なお、新しい後退方法の適用対象となるのは、平成25年4月1日以降、都市計画法による開発行為の完了公告が行われた区域に対面する敷地となります。具体的には、施行

日以前に開発行為の完了公告が行われたものについてはこれまでと同様、開発区域に対面する敷地の建築工事着手日が完了公告以前であれば、前面道路の扱いは 2 項道路のため道路中心から 2m の敷地後退を要し、また、工事着手日が完了公告以後であれば前面道路が 1 項 2 号道路となるため、対面する敷地は後退する義務は生じません(図 3\_\_上段)。

一方、施行日以後に開発行為の完了公告が行われたものについては、新しい後退方法が適用され、完了公告以後も前面道路は 2 項道路として扱うことから、対面する敷地の建築工事着手日が完了公告以後であっても敷地後退の義務が発生することになります(図 3\_\_下段)。

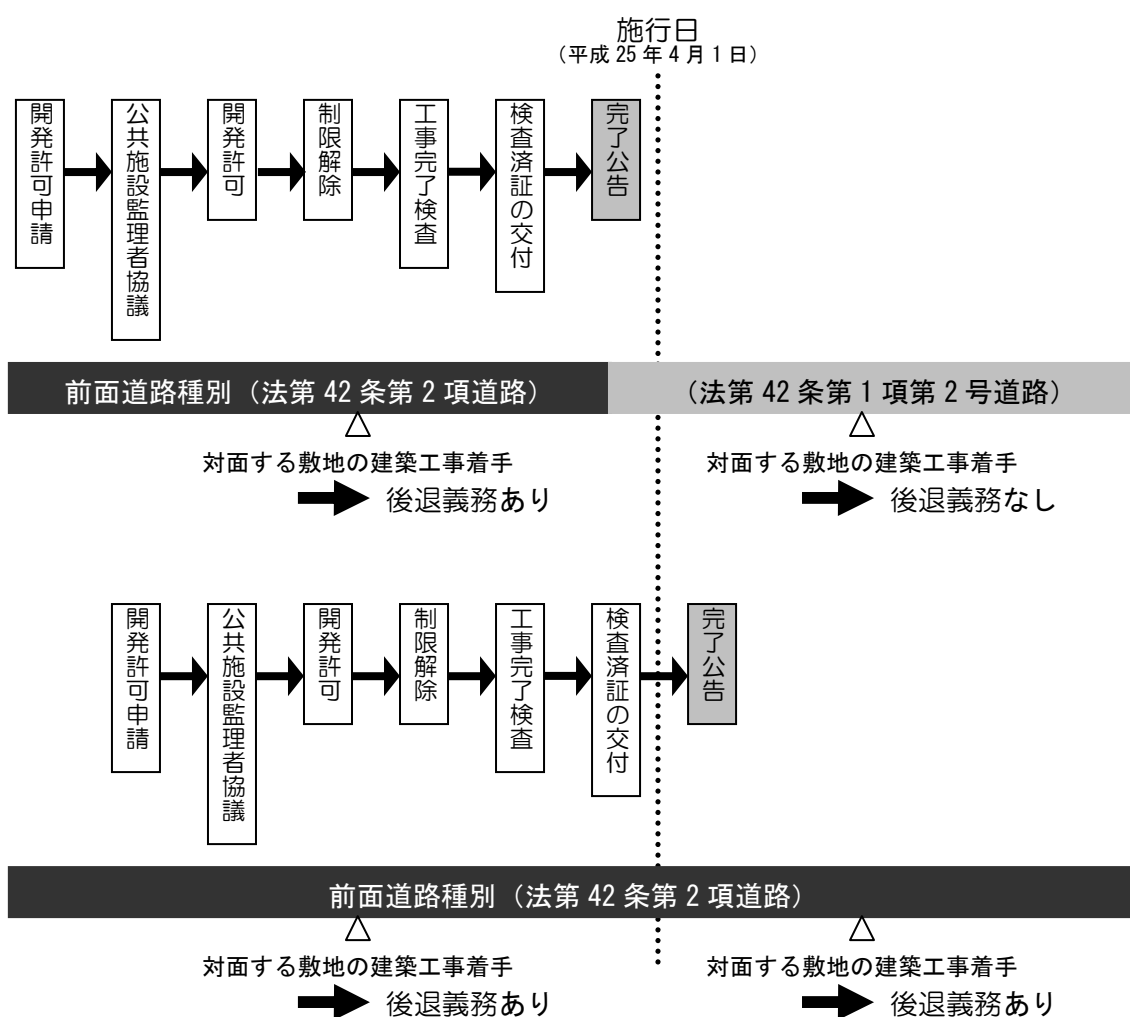


図 3 取扱い変更時期（施行日）と後退義務の関係

## 5. 施行日前の敷地の取扱いとお願い

平成 25 年 3 月 31 日までに完了公告が行われた開発行為で道路幅員が 4m 以上に拡幅された道路については、本取扱いは遡及適用されず、法律に即して後退することを義務付けることはしません。しかしながら、地域における交通安全上、防災上の観点などから重要な路線については優先的に、地域の方々の理解と協力を賜り、狭あい道路事業の活用によって、今後新築や建替の際には敷地後退にご協力いただき、クランク道路の解消に努めていきます。