津市建指第２１４８号
平成２８年３月２４日

三重県土地家屋調査士会
会長 神戸　照男　様

特定行政庁　津市長　前　葉　泰　幸

建築時における道路後退用地内にある建築物等の残存部分の撤去に係る運用変更の周知について（依頼）

陽春の候、ますます御清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、本市の建築行政に多大の御理解、御協力を賜り厚く御礼申し上げます。

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第４２条第２項の規定に係る道路（以下「２項道路」という。）に接する敷地において、増築等の建築行為を行う場合、法の規定では、道路後退用地内にある建築物、門、塀等の残存部分（以下「残存部分」という。）については、全て撤去する必要がありますが、本市では現在、後退用地内にある残存部分に係る工事を行わない場合、当該工事を行うまでの間、後退用地内にある残存部分の撤去を猶予するといった運用を行っています。

そのような中、幅員４ｍ未満の狭あい道路の解消に向けて平成 28 年９月から狭あい道路整備事業を開始する予定であり、この事業の開始に併せ、敷地内で増築等の建築行為を行う場合は、後退用地内にある残存部分に係る工事を行わない場合でも残存部分の撤去を求めることとし、下記のとおり運用を変更する予定です。

つきましては、貴団体の会員、建築主、関係者の方々にご周知いただきますようよろしくお願いいたします。

記

１　変更の内容

２項道路の後退用地内にある残存部分については、敷地内で増築等の建築行為を行う場合、法の規定どおり全て撤去する。

詳細については別紙１のとおり。

2　変更の適用

平成28年９月１日以降受付の建築確認申請分から適用

3　その他

よくある質疑について（別紙２）

事務担当　都市計画部建築指導課建築審査担当
電話番号　０５９－２２９－３１８６
E-mail　229-3185@city.tsu.lg.jp

別紙１

建築基準法第４２条第２項の規定に係る道路の後退用地内にある建築物等の残存部分の撤去に係る運用変更について

１　経緯

本市では、良好な市街地形成の促進及び生活環境の向上を図ることを目的として、平成 28 年９月から狭あい道路整備事業を開始する予定です。この狭あい道路整備事業とは、建築物を建築する際の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）の規定による道路後退等の際、狭あい道路の解消のために道路後退用地の寄附にご協力いただける方を対象に、測量、分筆に要する費用及び門、塀等の除却に要する費用の一部を助成し、その後、市が道路整備を行うものです。

この度、この事業の開始に併せ、狭あい道路の解消に向けた取組として、法第４２条第２項の規定に係る道路（以下「２項道路」という。）の後退用地内にある建築物、門、塀等の残存部分（以下「残存部分」という。）の撤去について運用を変更し、法令の規定どおり、敷地内で新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等の建築行為」という。）を行う場合、後退用地内にある残存部分の撤去を求めていくことになりました。

２　２項道路の後退用地内にある残存部分の運用の変更点（資料１参照）

○変更前

・２項道路に接する敷地で建築行為を行う時は、建築確認申請時に「建築基準法第４２条第２項に係る道路（みなし道路）の状況報告書兼誓約書」（以下「報告書」という。）の提出を求めており、後退用地内にある残存部分に係る工事を行わない場合、当該工事を行うまでの間、後退用地内にある残存部分の撤去を猶予する。

※後退用地内にある残存部分に係る工事を行う場合は、後退用地内にある残存部分の撤去が必要。

・後退用地内にある残存部分については、報告書に記載のとおり、今後更新（部分改修含む）時等には法を遵守させるように取扱う。

○変更後

・２項道路の状況を把握するため報告書の提出は必要。ただし、狭あい道路整備事業を適用するものは除く。また、報告書の様式については、一部変更を予定。

・敷地内で増築等の建築行為を行う場合、後退用地内にある残存部分に係る工事を行わない場合でも、法の規定どおり、後退用地内にある残存部分の撤去が必要となる。

・道路後退用地内にある既存の擁壁については、既存の擁壁に係る工事がない場合、道路内建築制限の対象外とする。

※平成 19 年６月に国土交通省が策定した建築基準法道路関係規定運用指針において、法第４４条の道路内建築制限についての見解が示されているため。

3　変更の適用

平成 28 年９月１日以降受付の確認申請分から適用

4　変更の根拠（資料２参照）

法第４４条の道路内の建築制限の規定が適用される前から存在している建築物又はその敷地は、法第３条第２項の規定により既存不適格建築物として法第４４条の規定は適用されません。しかし、法第４４条が適用された後、その敷地において増築等の建築行為が行われると、法第３条第３項第３号及び第４号の規定により、増築等に係る建築物又はその敷地は法第４４条の規定が適用され、後退用地内にある残存部分については撤去する必要があります。

5　建築確認申請時、完了検査時の取扱い

○建築確認申請時

増築等の建築行為に係る建築確認申請において、配置図には新設および既存の門、塀について明記するとともに、２項道路の後退用地内に残存部分がある場合は、不適合となる部分について撤去する旨を明記するなど適合していることを明確にしてください。

なお、適合していることが確認できない場合は、確認済証は交付できません。

○完了検査時

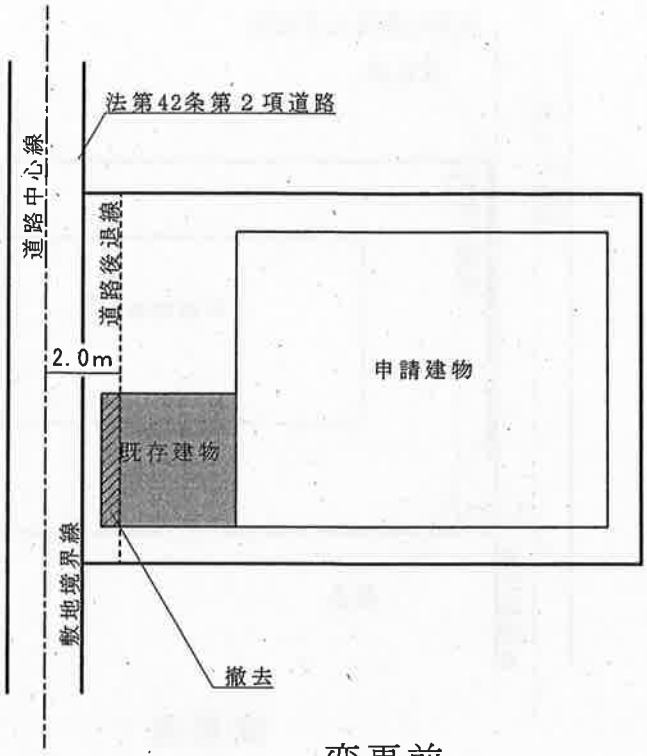
２項道路の後退用地内に残存部分が存在していないこと。

なお、２項道路の後退用地内に残存部分が存在している場合は、法第４４条に適合していませんので検査済証は交付できません。

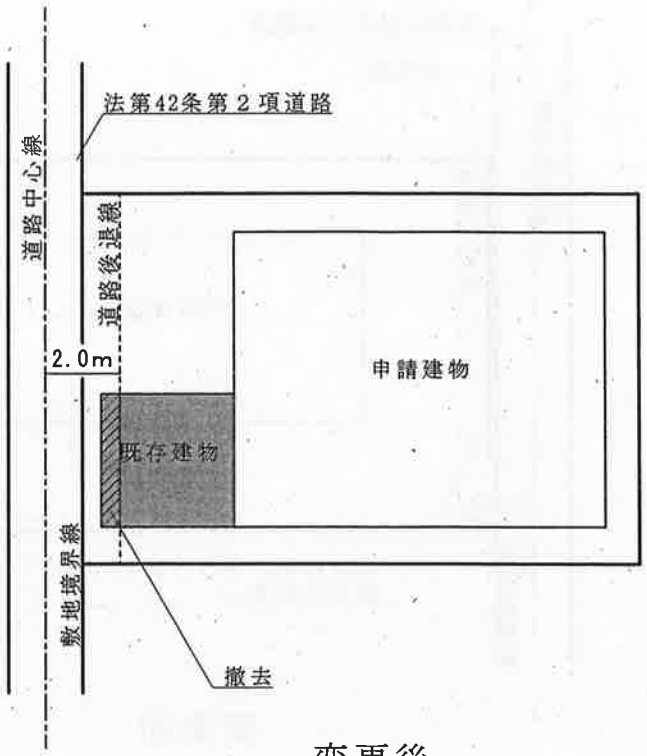
事務担当　都市計画部建築指導課建築審査担当
電話番号　０５９－２２９－３１８６
E-mail　229-3185@city.tsu.lg.jp

資料１

建築基準法第４２条第２項道路の後退用地内にある建築物等の残存部分に係る運用の変更点



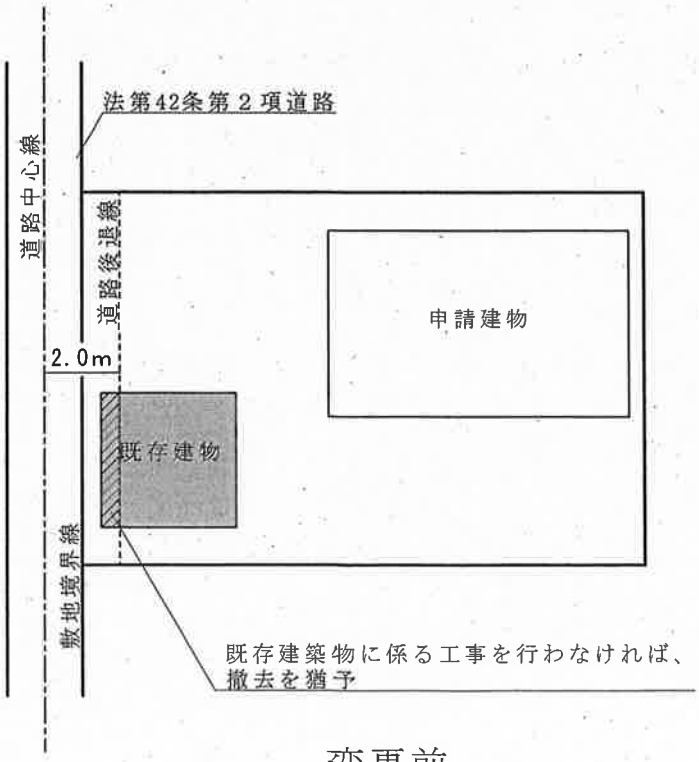
変更前



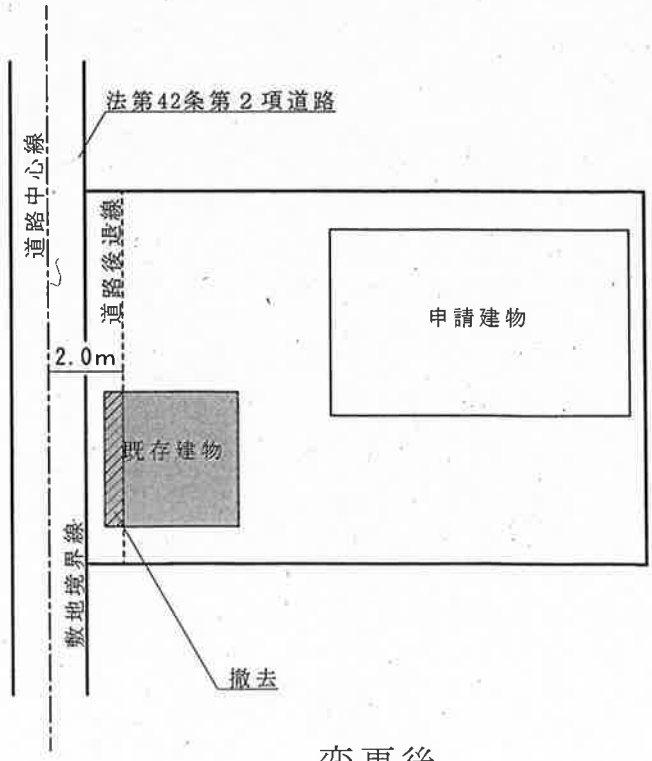
変更後

※取扱いの変更はありません。

（２）別棟増築

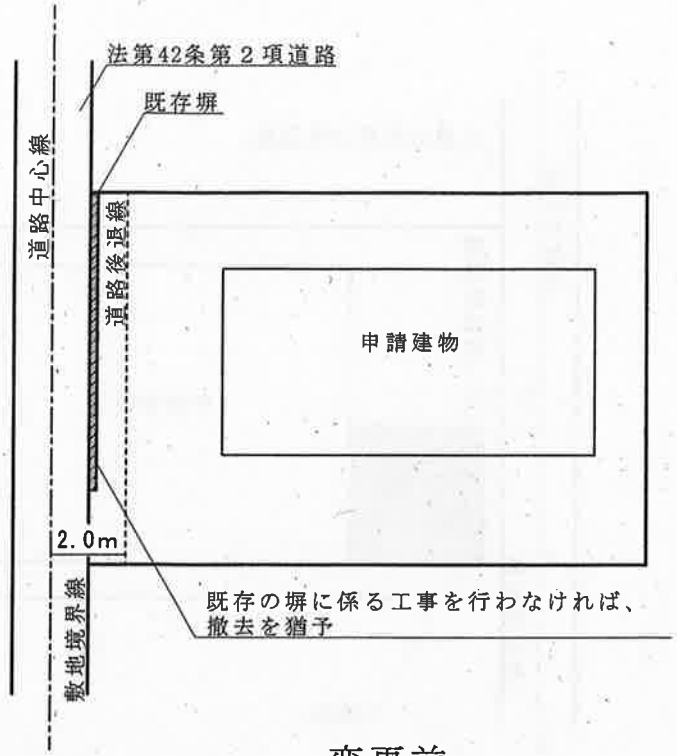


変更前

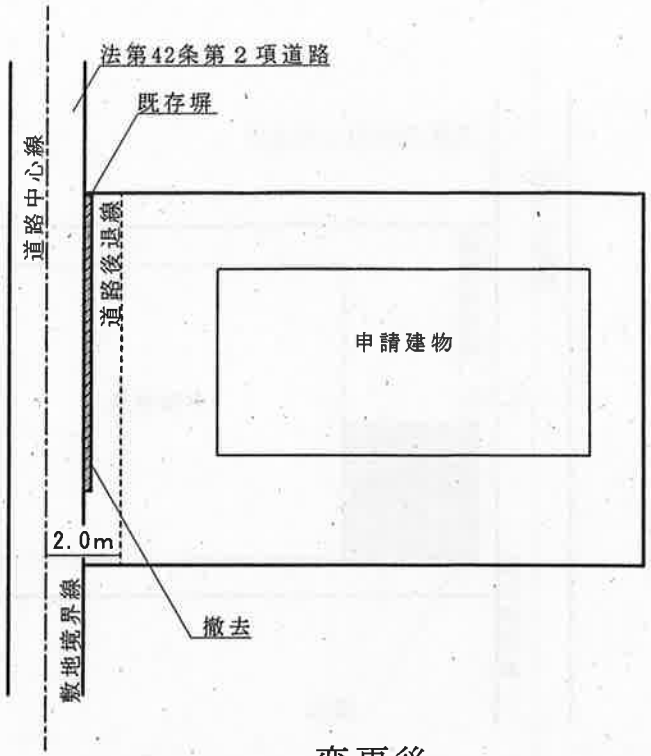


変更後

（３）門、塀等


法第42条第２項道路
既存塀
道路中心線
道路後退線
申請建物
2.0m
敷地境界線
既存の塀に係る工事を行わなければ、
撤去を猶予

変更前


法第42条第２項道路
既存塀
道路中心線
道路後退線
申請建物
2.0m
敷地境界線
撤去

変更後

資料２

建築基準法（抜粋）

（昭和二十五年五月二十四日法律第二百一号）

最終改正：平成二十七年六月二十六日法律第五十号

（適用の除外）

第三条　（略）

２　この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

３　前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。

一～二　（略）

三　工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地

四　前号に該当する建築物又はその敷地の部分

五　（略）

（道路の定義）

第四十二条　（略）

２　この章の規定が適用されるに至つ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道の側に水平距離４ｍの線をその道路の境界線とみなす。

３～６　（略）

（道路内の建築制限）

第四十四条　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。

一～四　（略）

２　（略）

別紙２

建築基準法第４２条第２項の規定に係る道路の後退用地内にある建築物等の残存部分の運用に係る質疑について

Ｑ１　なぜ運用を変更することになったのか。

Ａ１　本市では、良好な市街地形成の促進及び生活環境の向上を図ることを目的として、平成 28 年 9 月から狭あい道路整備事業を開始する予定です。この度、この事業の開始に併せ、狭あい道路の解消に向けた取組として、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第４２条第２項の規定に係る道路（以下「２項道路」という。）の後退用地内にある建築物、門、塀等の残存部分（以下「残存部分」という。）の撤去について運用を変更し、法令の規定どおり、敷地内で新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等の建築行為」という。）を行う場合、後退用地内にある残存部分の撤去を求めていくことになりました。

Ｑ２　なぜこれまでは撤去が猶予されてきたのか。

Ａ２　法の規定では、増築等の建築行為を行う場合、２項道路の後退用地内にある残存部分については撤去する必要がありますが、道路後退用地部分の道路整備について、法的に個人が整備する義務がなく、また、本市における整備に係る施策が定まっていないことから、後退用地内にある残存部分に係る工事を行わない場合、当該工事を行うまでの間、後退用地内にある残存部分の撤去を猶予するといった運用を行っていました。

Ｑ３　狭あい道路整備事業を適用したものだけが運用を変更する対象となるのか。

Ａ３　狭あい道路整備事業の適用の有無は関係ありません。狭あい道路整備事業の開始に併せ、２項道路の後退用地内にある残存部分の運用を変更するものです。

Q４　確認申請が不要な小規模な増築であっても２項道路の残存部分の撤去は必要なのか。

Ａ４　法第３条第３項第３号及び第４号の規定により後退用地内にある残存部分の撤去は必要です。

Q５　「建築確認申請において、２項道路の後退用地内に残存部分がある場合は、不適合となる部分について撤去する旨を明記するなど適合していることを明確にしてください。」としているが、必ず後退用地内にある残存部分を図示し、不適合となる部分について撤去する旨明示する必要があるのか。

Ａ５　建築工事に先立ち後退用地内にある残存部分を撤去するような場合で、建築確認申請において２項道路の後退用地内に残存部分がないことが確認できれば、残存部分を明示する必要はありません。

Q６　既存建築物の一部が２項道路の後退用地内にあり、法第56条第１項の道路斜線の規定にも抵触しています。敷地内で別棟増築する場合、既存建築物は道路斜線に適合させる必要があるのか。

Ａ６　既存建築物が既存不適格建築物であれば、後退用地内にある残存部分の撤去は法４４条に適合させるため必要ですが、道路斜線の規定については既存不適格として扱えます。

Q７　既存の擁壁は、なぜ道路後退用地内に残置させてもいいのか。

Ａ７　平成19年６月に国土交通省が策定した「建築基準法道路関係規定運用指針」のⅣ.道路内建築制限（法第４４条関係）　４.その他　において、「法第４４条第１項の規定は、建築物を建築する場合であっても、擁壁に関して何らの築造行為を伴うことがないときは、当該擁壁に対しては適用されない。」といった見解が示されていることから、擁壁は２項道路の後退用地内にあるセットバック対象に含めないことにしました。ただし、新しく築造する場合、又は、既存の擁壁に係る工事を行う場合は、法第４４条の規定が適用されます。

Ｑ８　２項道路の中心線の決め方は変更されるのか。

Ａ８　狭あい道路整備事業を利用する場合、市の管理する道路の管理幅員等を境界査定により明確にして中心線を決定しますが、この事業を利用しない場合でも境界査定をしていただくほうが望ましいですが、必ずしも境界査定をしていただく必要はありません。この場合の中心線の決め方については、津市建築指導課にご相談していただきますようお願いいたします。