

敷地と道路との大切な関係



建築のきまりを守って住みよいまちづくり

PART ① なぜ道路が大切なのか？

私たちは、人や車が往来するところを「道路」と呼んでいますが、実は「道路」には、いろいろな種類・性格があり、とくに「家づくり」や土地を買う時には「道路がある」というだけで安心せず、「道路」の種類、制限の内容などを十分調べておく必要があります。

「こんなはずでは…」と思うことがないように、このパンフレットをお役立てください。

Lesson1 家づくりのルール = 建築基準法

(昭和25年、法律第201号)

人口や産業が集中する都市では、当然建物が過密に建てられます。このため、地震・台風・火災等の災害に強い町を作って、生命・財産の安全をはかり、また、日照・通風・排水等の生活環境を保障して衛生的で健康な暮らしを守るために最低限の基準が法律で定められています。

これが「家づくりのルール=建築基準法」なのです。

(以下、法と呼びます。)



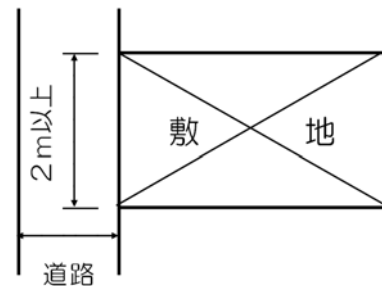
この法の中には、家を建てることができるかどうかの基本的な判断基準となる「敷地道路の関係」が定められています。建物の間取りやデザイン、手続きなどは、建築士や施工者が専門家として相談にのってくれますから、法のルールに従いつつ、皆さんの希望を実現することができます。しかし、道路の条件を満足していない「建てられない敷地」ではいかに専門家といえども打つ手がありません。ですから、まず建物を建てられる敷地であるかどうかを十分に確かめてください。そこから「家づくり」の第一歩がはじまります。



Lesson 2 敷地と「道路」の接し方

(法第43条、愛知県建築基準条例第6条、第7条)

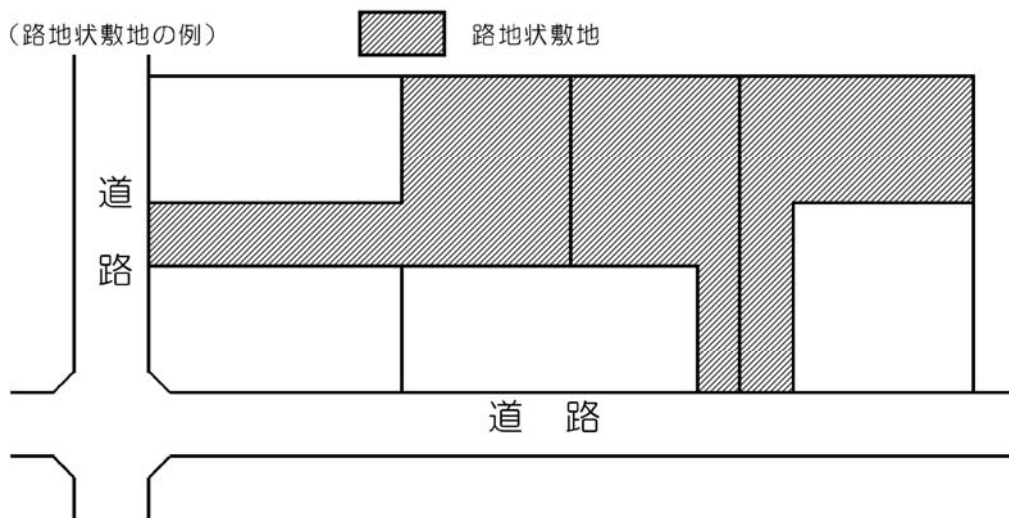
敷地は、法で定められた道路に正しく接していなければなりません。普通は2メートル以上(右図)接していればよいのですが、下図のような敷地では、表の条件を満足する必要があります。



(路地状敷地、又は延長敷地とよびます)

路地状部分の長さ (L)	路地状部分の幅 (H)
15メートル未満	2メートル以上 (4メートル以上)
15メートル以上 25メートル未満	2.5メートル以上 (4.5メートル以上)
25メートル以上	3メートル以上 (5メートル以上)

() 内は、共同住宅等の特殊建築物で延べ面積200㎡をこえる場合です。



PART ② **そもそも「道路」とは？**

Lesson 3 「道路」の種類（法第42条）

家を建てることのできる敷地は、必ず次のような種類の道路に接していなければなりません。

1 幅4メートル以上の公道

公道とは、国・県・市道のこと。ただし、自動車専用道路や高速道路は除きます。

2 都市計画事業や区画整理事業によってつくられる幅4メートル以上の道路。

3 昭和25年当時から利用されている幅4メートル以上の道路

4 道路の位置の指定を受けた道路

上記の4種類の道路を整理すると、1、2は名古屋市などの公共の財産である道路、3は個人の所有であるが古くから一般に利用されていた道路、4は宅地・建売分譲などを目的として築造された私有道路で、いずれも幅4メートル以上の道路です。

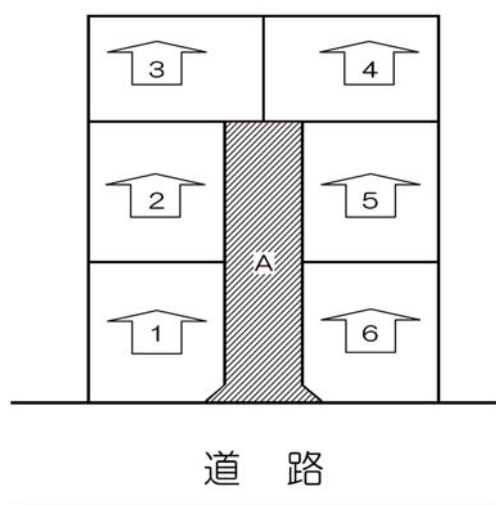


Lesson 4 「位置指定道路」とは……

法第42条第1項第5号の規定により、個人所有の敷地であっても、特定行政庁（名古屋市）が指定した道路は、「道路」として認められます。したがって、建築行為は「可」となります。

道路部分の土地の所有権は個人が所有したままですが、「道路」の指定を受けた後は、道路の機能、形態、利用状況を変えたり、止めたりする事はできません。⇒（持続性の確保）

例えば建売住宅のような場合（下図参照）を考えてみると……



全体敷地面積500㎡（150坪）未満でAの部分が「道路」の指定を受けると1から6まで建売住宅として販売されます。宅地の最低規模は用途地域によって制限されます。（最低宅地規模の制限）

道路の幅は、4メートル以上で側溝、縁石等で明確に宅地と区画され、路面舗装、表示板等によって表示されます。（延長距離が35メートルを超えるときは、別に基準があります。）⇒「道路」の位置の標示

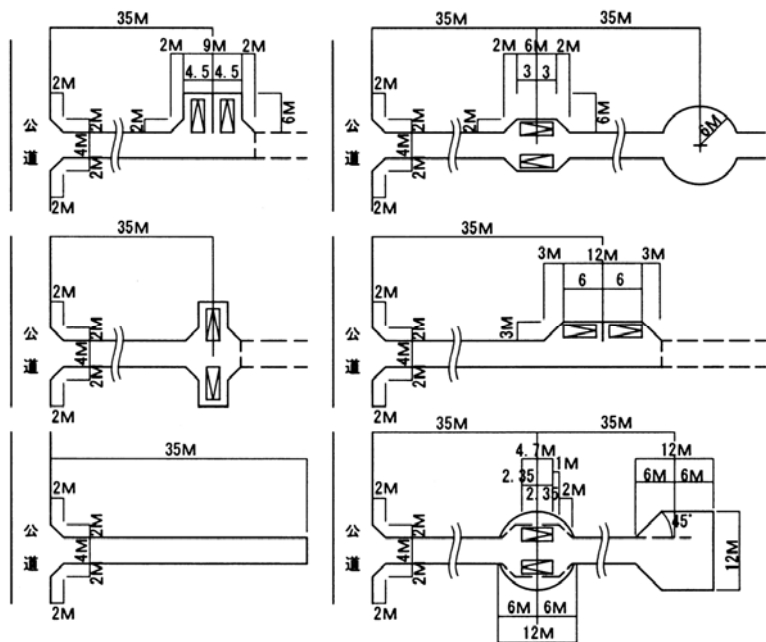
1 から6までの宅地は、各々の敷地条件（面積等）によって建物の規模や高さの制限が異なることがあります。

特に注意したいのは、「道路」の部分の所有権です。特定行政庁（名古屋市）の考えでは、「道路」の部分に接する宅地の所有者が「共有」することがのぞましいとしています。（少なくとも2から5までの所有者の共有）これは、「道路」の維持管理の責任を共有すると共に、利用上の紛争を防止することになります。（特に宅地だけを所有し、道路に権利がない場合、将来道路の所有者との紛争が生じることが少なくありません。）

また、転売を考えた場合でも、「道路」の所有権（共有持分）を持っていれば、適正な評価が受けられるでしょう。⇒維持管理責任の

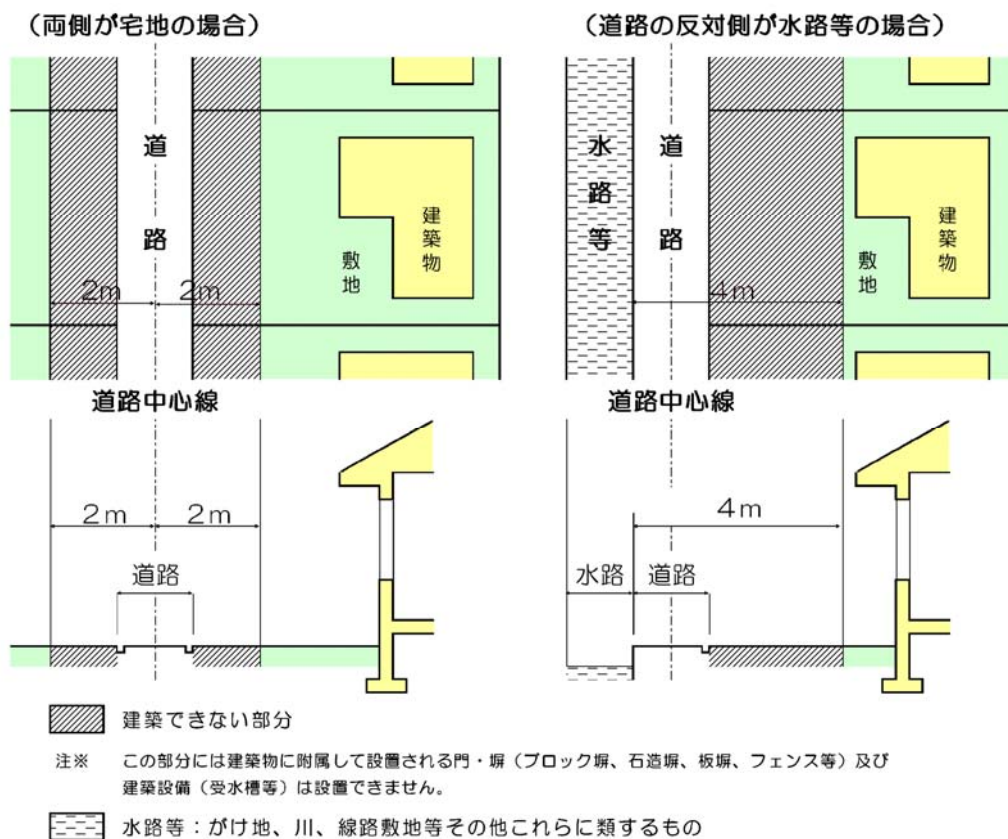
共有・紛争防止

以上が道路位置指定について、どうしても知っておきたい大事なポイントです。



Lesson 5 幅が4メートルない場合 (法第42条2項)

Lesson 2で述べてきたように、敷地の接する道路は原則として、幅4メートル以上でなければなりません。しかし、幅4メートル未満の場合であっても、昭和25年以前から建築物が立ちならんでいて、名古屋市が管理する幅1.8メートル以上の道であれば建築することができます。(このほか、国有地等の場合もあります。)



ただし、図のように道路の中心から2メートル（道路の反対側が水路等の場合は反対側の道路境界線から4メートル）後退した線が道

路境界線とみなされますから、後退した部分は敷地に含まれません。

このようにして皆さんに協力していただくことにより、将来は幅4メートルの道路が確保され、安全で快適な町づくりがすすめられます。

**みんなの協力で安全
で快適な町づくり**



Lesson 6 私有道路で幅が4メートルないが 古くから立ち並んでいる場合

(法第42条2項)

Lesson 5と同様に幅が4メートル未満の道路で、名古屋市管理する道路ではない私有道路の場合には2メートル後退すればそれでよいというわけにはいきません。

このような場合には、「旧市街地建築物法」による「建築線」の指定を受けたことを明らかにしなければなりません。「建築線」とは、道路（おおむね幅9尺＝2.7メートル）の境界線のこと、現在の位置指定道路（Lesson 4参照）に相当するものです。

現在も市内（特に旧市街地）には、昭和25年以前から建物が立ち並んではいるが、「建築線」が明らかにされていない私有道路が多く存在するものと考えられます。しかし、大変残念なことに、愛知県警察部（当時）が保管していた「建築線」の指定記録は戦災によって焼失しており、市民の皆様がお持ちの資料が「建築線の存在をしめす資料」となっております。

このため、「建築線」の存在を明らかにするには、「旧市街地建築物法」による「建築線指定申請書」または「建築物使用認可証（現在の確認申請書に相当）」をみつけなければなりません。

この道路に接する敷地で、昭和25年以前から住んでいるか、または当時から建物が建っているものであれば、家主、地主さん等が保全している場合も多く、特に旧市街地において数多くみつけれられています。

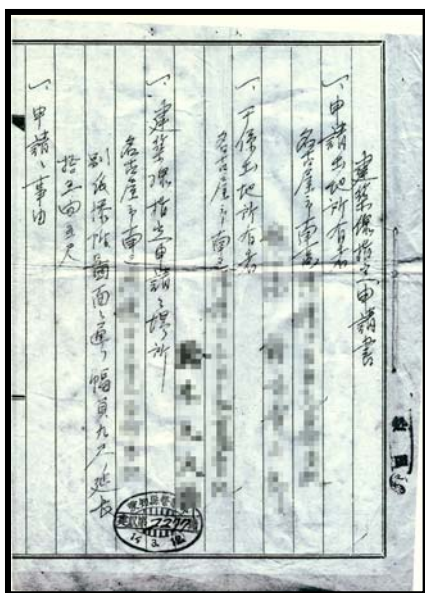
「建築線」の存在が証明されれば、Lesson5の場合と同様に、道路の中心から2メートル後退した線が道路境界線とみなされます。

市民のみなさまへお願い

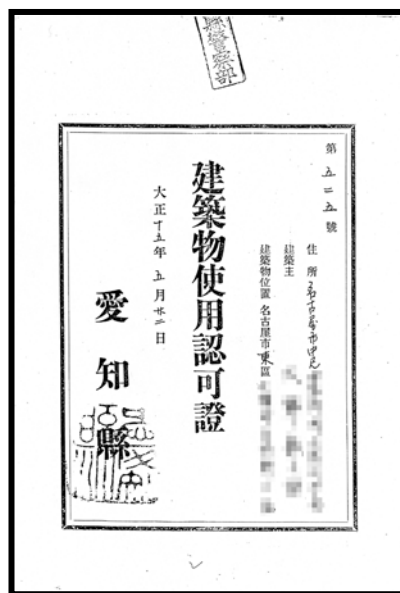
「建築線指定申請書(写真左)」または、「建築物使用認可証(写真右)」に添付されている図書に参考図(次頁に記載)のような記載がありましたら、当課までご連絡くださいますようお願いいたします。

写真

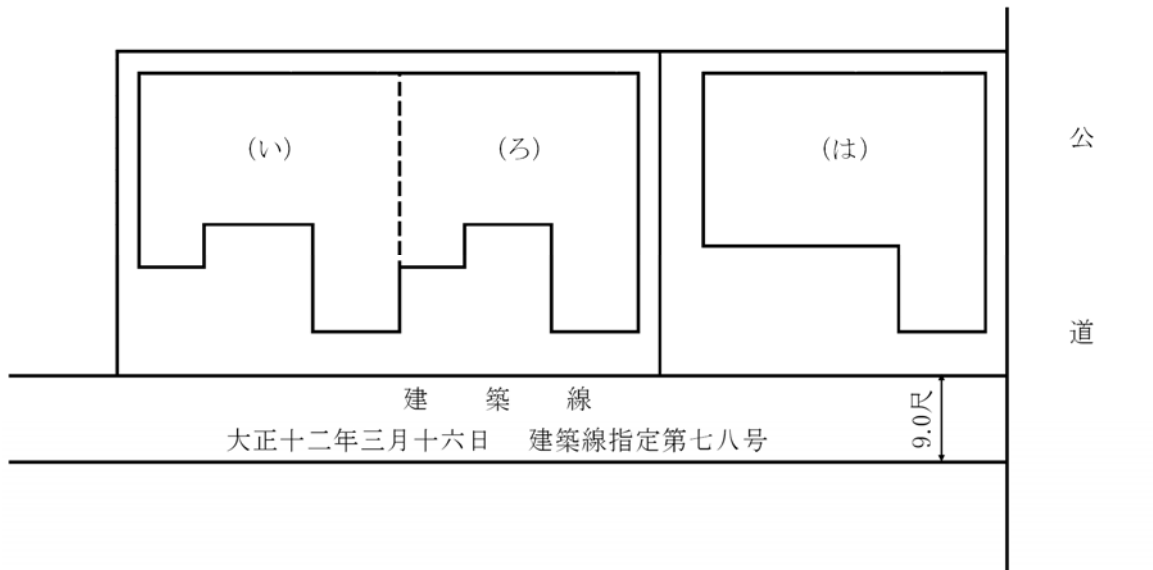
建築線指定申請書の表紙



建築物使用認可証の表紙



(参考図) 旧建築物使用認可証……建築線の存在をしめす配置図



～連絡先～

名古屋市住宅都市局建築指導部
建築指導課市街地建築係

電話 052-972-2928

FAX 052-972-4159

(ご注意)

電話による道路照会は間違いの元になります。

お手数でも資料をお持ちの上、当課までお越し願います。

