

再建築不可の確認チェックリスト

接道義務・道路の種別・2項道路のセットバックを確かめる | 登録不要・無料・2026年版

使い方: 自分で確かめてから、役所の窓口で確認する

1 自分で確かめる

道の幅・接している長さ・道路の種別の観点(1ページ目)

2 道路の種別と2項道路

第42条の種別とセットバックの考え方(2ページ目)

3 役所で確認する

書類・窓口と、第43条第2項の例外(3ページ目)

4 記録する

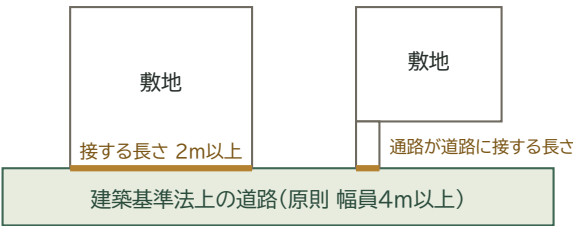
窓口で言われたことのメモ(4ページ目)

このチェックリストは、確かめる観点と確認先をまとめたもので、建て替えができるかどうかを判定するものではありません。

「再建築不可」は条文の言葉ではありません。出発点は建築基準法第43条の接道義務です

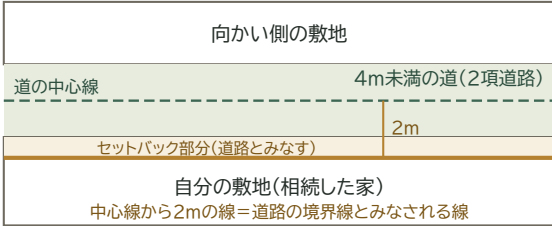
- 建築物の敷地は、建築基準法上の道路に2m以上接しなければならない(接道義務・建築基準法第43条第1項)。
- 建築基準法上の「道路」は、第42条第1項の各号に当たる幅員4m以上の道(特定行政庁が指定する区域では6m以上)。
- 建築基準法上の道路に2m以上接していない敷地には、原則として建物を建てられない(自治体の案内)。
- 公道(道路法の道路)や見た目が4m以上の道でも、建築基準法上の道路に当たらないものがある(自治体の案内)。

図1 接道義務のイメージ



敷地が建築基準法上の道路に2m以上接しているか。細い通路で道路に出る敷地は、通路が道路に接する部分の長さを確かめます。通路の幅を条例で定めている自治体もあるため、窓口で確認します。

図2 2項道路のセットバックのイメージ



中心線から2mの線が道路の境界線とみなされ、建て替えなどの際はその線まで下がります(2ページ目)。

1 自分で確かめる観点

分かったことをメモ欄へ。分からない項目は空けたまま窓口でたずねる

✓	観点	確かめること	根拠	メモ(現地・書類で分かったこと)
☐	接している道の幅	原則4m以上(特定行政庁が指定する区域では6m以上)。4m未満なら2項道路に指定されているか	法42条1項・2項	
☐	道に接している長さ	敷地が建築基準法上の道路に2m以上接しているか	法43条1項	
☐	道路の種別	第42条第1項第1号～第5号・第2項のどれか／どれにも当たらない道か	法42条	
☐	区域	都市計画区域・準都市計画区域の中か(区域の外は条例の有無)	法41条の2・68条の9	
☐	セットバック	2項道路なら、中心線の位置と、下がる線(原則2m)がどこか	法42条2項・3項	
☐	条例の上乗せ	3階以上・特殊建築物などのほか、細い通路(路地状部分)で道路に出る敷地では、通路の幅や長さに条例の基準がないか	法43条3項・各自治体の条例	
☐	例外の制度	接道義務を満たさないとき、第43条第2項の認定・許可の制度について窓口で相談したか(可否はここでは判断しない)	法43条2項	

再建築不可の確認チェックリスト

道路の種類(建築基準法第42条)と、2項道路のセットバックの考え方

2 道路の種類

建築基準法 第42条。窓口で言われた種別に✓を入れる

建物を建てるときや、土地・建物を売買するときは、敷地が接している道の建築基準法上の種別を調べるのが重要です。種別は窓口(特定行政庁)で確認します。特定行政庁は、建築主事などを置く市町村ではその市町村の長、それ以外の市町村では都道府県知事です。

✓	条文	種別と内容
☐	第42条1項1号	道路法による道路 道路法による道路(国道・都道府県道・市区町村道などの公道)
☐	第42条1項2号	都市計画法・土地区画整理法などによる道路 都市計画法・土地区画整理法などの法律に基づいて造られた道路(開発や区画整理でできた道路など)
☐	第42条1項3号	既存道路 建築基準法の規定が適用されるようになった時点(基準時)に、すでにあった幅員4m以上の道
☐	第42条1項4号	計画道路 道路法・都市計画法などで新設・変更の事業計画があり、2年以内に事業が行われる予定として特定行政庁が指定した道路
☐	第42条1項5号	位置指定道路 土地を建築物の敷地として使うために造る道で、特定行政庁から位置の指定を受けたもの(位置指定道路)
☐	第42条2項	2項道路(みなし道路) 基準時にすでに建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの(2項道路・みなし道路)
☐	どれにも当たらない	建築基準法上の道路ではない道 公道(道路法の道路)や見た目が4m以上の道でも、建築基準法上の道路に当たらないものがある。第43条第2項の認定・許可の制度があるかを窓口でたずねます(3ページ目)。

3 2項道路のセットバックの考え方

建築基準法 第42条第2項・第3項、第44条、施行令 第2条

☐	2項道路では、道の中心線から水平距離2mの線が道路の境界線とみなされる(6m区域では原則3m)
☐	道の片側が崖地・川・線路敷地などに沿っている場合は、崖地などの側の境界線から道の側へ4mの線が道路の境界線とみなされる
☐	建て替えなどの際は、みなし境界線まで下がる(セットバック)必要があり、下がった部分には建物はもちろん門や塀も造れない
☐	セットバックした部分(みなし境界線と道との間)は、建築基準法上の敷地面積に算入しない
☐	セットバックが求められるのは、建て替えなどの際に限られる
☐	土地の状況でやむを得ない場合、特定行政庁は中心線からの距離を2m未満1.35m以上の範囲で別に指定できる(第42条第3項。いわゆる3項道路)
☐	2項道路の中心線の位置は、自治体の道路調査や、中心線を記録した図面で確かめる(中心線の調査・記録を扱う自治体がある)

セットバックの位置と面積は、ここでは計算しません

道の中心線の位置や、下がる距離(原則2m・区域により3m・3項道路の指定)は、道ごとに特定行政庁の窓口で確認します。セットバック後の敷地面積で建てられる大きさは、建築士などの専門家に相談してください。

再建築不可の確認チェックリスト

役所で確認する書類と窓口・接道義務の例外(第43条第2項)

4 役所で確認する書類と窓口 複数の自治体の公式案内で共通するもの。用意できたら✓・取得日をメモ

✓	書類	どこで	何が分かるか	メモ(取得日)
☐	場所が分かる地図(案内図・住宅地図など)	手元で用意	調べたい土地の位置を窓口伝える	
☐	公図(写し)	法務局	土地の区画と地番の並び、道との位置関係	
☐	登記事項証明書(土地・建物)	法務局	地番・地目・地積・所有者など(敷地と、接している道の土地)	
☐	地積測量図(ない土地もある)	法務局	土地の形と辺の長さ(道に接している長さの手がかり)	
☐	道路台帳(平面図)	道路管理者(市区町村などの道路担当)	公道かどうか・認定幅員(道路法上の扱い)	
☐	指定道路図・指定道路調書	特定行政庁(建築指導課など。インターネットで公開している自治体もある)	建築基準法上の道路の種類と位置	
☐	建築計画概要書	特定行政庁(建築指導課など)の窓口で閲覧	今の建物の建築確認の概要(敷地面積・配置図・付近見取図など)。閲覧には建物の場所などの特定が必要	

窓口で確認するときの注意(複数の自治体の案内で共通すること)

- 建築基準法上の道路の種類は、市区町村などの建築指導課・建築課などの窓口で確認する(課の名前は自治体で異なる)
- 取り違えを防ぐため、電話では道路種別に答えず、窓口での確認を求める自治体が複数ある
- インターネットの道路種別の図は参考で、道の幅や接している長さを判断する資料にはならない。最新の扱いや詳細は窓口で確認する
- 道路種別がまだ判定されていない道や、改めて調査が必要な道もあり、その日のうちに回答できないことがある
- 公道の幅員・道路境界・道路台帳は、道路法上の扱いとして道路管理者(国・都道府県・市区町村の道路担当)で確認する

5 接道義務の例外と、区域・条例 建築基準法 第43条第2項・第3項、第41条の2、第68条の9

第43条第2項第1号(認定)	幅員4m以上の道(農道など公共の用に供する道、または位置指定道路の基準に合う道)に2m以上接し、用途と規模(延べ面積500㎡以内など)の基準に合う建築物で、特定行政庁が交通上・安全上・防火上・衛生上支障がないと認めるもの
第43条第2項第2号(許可)	敷地の周りに公園・緑地・広場など広い空地がある、幅員4m以上の農道などに2m以上接する、道路に通じる十分な幅の通路に有効に接する、のいずれかの基準に合う建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可したもの

例外に当たるかどうかは、このチェックリストでは判断しません

- 認定・許可は特定行政庁が個別に判断する。認定の対象の建築物は限られ、許可の判断の目安(包括同意基準)を定めて公開している特定行政庁もある。
- 以前の「43条ただし書」の許可は、現在の第43条第2項第2号の許可にあたる。
- 接道義務を含む建築基準法第3章の規定は、都市計画区域と準都市計画区域の中だけに適用される(第41条の2)。区域の外でも、都道府県知事が指定する区域では、条例で建築物やその敷地と道路との関係の制限が定められることがある(第68条の9)。
- 地方公共団体は、特殊建築物・3階以上の建築物・延べ面積1,000㎡超の建築物などについて、条例で道路の幅員や接する長さなどの制限を付け加えられる(第43条第3項)。
- 細い通路(路地状部分)だけで道路に接する敷地では、路地状部分の長さに応じて通路の幅を条例で定めている自治体もある(東京都建築安全条例第3条・横浜市建築基準条例第4条など)。数値は自治体ごとに違うため、窓口で確認します。

再建築不可の確認チェックリスト

土地のメモ・窓口で確認したこととの記録・最新の動き

6 土地のメモ

登記事項証明書・公図・固定資産税の納税通知書などを見て書く

所在・地番	地目	地積(㎡)	接している道(何本・どの方向)	メモ

窓口で確認したこととの記録

確認した日・窓口(課の名前):

接している道の種別(第42条第 項第 号/2項道路/建築基準法上の道路ではない)・幅員:

接している長さ・セットバックの要否と中心線の位置:

区域(都市計画区域・準都市計画区域)・条例による制限の有無:

第43条第2項の認定・許可の制度について言われたこと:

次にやること・相談する専門家:

最新の動き(日付つき)

- 2010年(平成22年)施行の省令改正で、2項道路などを指定したときの指定道路図・指定道路調書を法定化
- 2018年(平成30年)に、第43条第2項第1号の認定(一定の道に接する小規模な建築物の特例)を創設
- 2025年(令和7年)4月25日、国土交通省の「集団規定に係る基準検討委員会」(第4回)で「接道規制のあり方について」を議論。道路情報のインターネット公開、セットバックした土地の管理、認定で特例を使える対象の拡大などが論点(例)として示された

国土交通省の委員会資料は検討の論点(例)です。このチェックリストは、2026年10月5日にe-Govで確認した現行の条文に基づいています。

このチェックリストについて

建築基準法・施行令・施行規則(e-Gov)、国土交通省の資料、自治体の公式案内(2026年10月5日確認)をもとにした一般的なチェックリストです。個別の土地で建て替えができるかどうか、例外の認定・許可を受けられるかどうかは判定していません。市区町村などの建築指導担当の窓口(特定行政庁)や建築士などの専門家に確認してください。自治体ごとの運用(窓口・必要書類・回答までの期間など)は、各自治体の案内で確かめてください。

建築基準法(e-Gov):<https://laws.e-gov.go.jp/law/325AC0000000201>

国土交通省「接道規制のあり方について」:<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001894185.pdf>