

建基法2項道路とは？



公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 副会長

やまうち ひろと
山内 博人

那覇市内にある幅員約2mの舗装道路（里道・私道を含む）沿いの空地を購入し、住宅を建築したいのですが、売主（地主）より接面道路は建築基準法第42条2項（以後、建基法、2項道路と呼びます。）の道路といわれ、購入を躊躇しています。2項道路とはどのような道路なのでしょう？

建物建築にあたり要確認すべき事項

那覇市内で建築物を建築する場合、建基法上の道路（法第42条）に2m以上接面していなければなりません（法第43条）。宅地と道路との関係は建築物の建築可能性上、特に重要であります。特に復帰前の住宅密集地域や借地の多い地域に法42条の適用外の道路が、数多く存在します。その際2項道路、法43条但し書きの適用可否が建築可能性の決め手となります。2項道路が確認できる部署（所在市役所建築指導課）の担当者から直接確認する必要があります。その際、担当部署窓口の混雑が予測されますので、事前に当該土地の状況を確認できる資料（法務局にて登記簿謄本（全部事項証明書）・地図・地積測量図、那覇市役所資産税課にて地籍集成図、図書館にてゼンリン住宅地図、インターネットを利用した地形図など）を用意しておくこと確認作業がスムーズに行えるので、お勧めします。建基法は道路を幅員4m以上のものと定義していますが、法42条2項において、「建基法施行時、現に建築物が建ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁（沖縄県知事または市長）の指定したものは、法42条の道路とみなし、例外を除きその中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界線とみなす」と規定しています。後退した部分（セットバック部分）の土地は建ぺい率・容積率の計算上敷地面積に算入されません。これは将来的にはセットバックした所まで道路を広げる余地を残そうとの措置であります。

実情と今後の課題

2項道路の背景は、那覇市旧市街地は幅員4m未満の細街路が多く、自然発生的な当該道路が周辺住民の生活道路として熟成・機能しており、今後も現状維持のまま推移することが予測されるため、法42条において4m未満道路沿いに建っている建築物を撤去する問題が生じますが、社会経済価値の観点から既存4m未満の道路沿い既存建築物の存立を認めつつ今後、これを改築・取壊し・新築の際は道路の中心線より2m下がったところに建築すべきものと定めたものであります。これは建物所有者の財産権を守り、将来4m道路とそれに接道する建物が順次形成されていくことを担保したことにあります。担当部署で2項道路の確認がとれた場合、一般的に購入土地については道路後退距離（ $(4m - 2m) \div 2 = 1m$ ）を除いた部分に建物（住宅）建築は可能であります。しかし、主要生活道路からの距離、転回・切り返しなどの道路連続性の良否、給排水の整備状況などは不明であります。現況幅員が約2mで車両出入り、重機・建築資材の搬出入の便など通行上の利用障害は大きく、建物建築に係る通行利用権の確保が困難な場合、物理的に建物建築ができない可能性もあります。那覇市では「那覇市狭あい道路整備要綱」に基づき事前協議制度を設けているため建物建築に当たっては事前に担当課との調整が必要となります。