

接道義務の注意点マップ

お客様説明用／業者向け 接道義務 建築基準法 2項道路 再建築不可

現地にある道ではなく、建築基準法上の道路かで建築可否を判断します。

結論（3秒）

- ① 接道義務は建築基準法上の道路に2m以上接する
- ② 現地道路でも建築上とは限らない
- ③ 不足時は許可・後退等を個別確認

確認フロー（4ステップ）



用語ミニ辞典

- 接道義務**
敷地が建築基準法上の道路に原則2m以上接する義務。
- 建築基準法上の道路**
建築可能な道路。42条で定められる。
- 2項道路**
幅員4m未満でも指定で建築上道路と扱われる道。
- セットバック**
道路幅確保のため敷地後退が必要な部分。
- 位置指定道路**
私道等を特定行政庁が道路として指定したもの。
- 再建築不可**
接道義務不足等で建て替えが困難な状態。
- 私道**
私人所有の道。建築基準法上の道路とは限らない。

実践チェックリスト

- ☐ 登記・資料で道路確認
- ☐ 42条道路該当を確認
- ☐ 接道幅2m以上を確認
- ☐ 2項道路指定を確認
- ☐ セットバック要否確認
- ☐ 私道の通行承諾確認
- ☐ 許可可能性を相談
- ☐ 重要事項説明に反映

よくある質問

- Q. 道があれば建てられる？
A. 建築基準法上の道路か確認が必要。
- Q. 私道でも大丈夫？
A. 42条道路の該当と権利を確認。
- Q. 接道不足の解決策は？
A. 許可・後退・隣地調整等を検討。

注意点

- ！ 現地道路＝建築上の道路とは限らない。
- ！ 通行承諾だけでは接道義務を満たさない。
- ！ 2m接道でも後退等で不足の可能性。
- ！ 私道は権利・費用負担を要確認。
- ！ 過去の実績で将来の建築を保証しない。
- ！ 未確認のまま契約しない。

説明トーク例

- » 接道義務は建築基準法上の道路に2m以上接しているかが基準です。
- » 現況の道があっても、建築上の道路かは役所確認が必要です。
- » 接道不足は、許可やセットバックの可能性を個別に確認します。