

建替え・新築する場合は後退が必要です！

④ 狭い前面道路の緩和措置

建築基準法上の「道路」と認められるのは、原則として幅員が4m以上のもです。

しかし、4m未満の道であっても、昔から使われているものもあります。そこで、一般的に次の条件を満たせば、例外的に「みなし道路」として認められています。

(建築基準法第42条第2項道路)

条件

1. 建築基準法が施行された時に（場所により相違あり）、すでにその道に沿って建築物が立ち並んでいたこと。
2. 現況道路の幅員が、1.8m以上4.0m未満であること。

※詳細については、専門家にご確認ください。

みなし道路の制限は.....

1. 道路の中心から2mを後退した線が、みなし道路の境界線です。（道路後退線）
ただし、道の反対側に川やがけ地などがある場合は、反対側の道路境界から4mを後退した線がみなし道路の境界線です。

2. 後退した敷地は、たとえば所有権が建築主にあっても、みなし道路であるので、敷地面積には含まれません。
3. 後退部分の敷地内には、建物はもちろん、壁・門・塀なども設けることはできません。

