

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 5 回

接道義務・42 条道路・43 条許可

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 接道義務とは
3. 42 条道路の種別
4. 43 条 2 項許可（旧：43 条但し書き許可）とは
5. 再建築不可物件との関係
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 接道義務の基本ルール（建築基準法 42 条・43 条）を説明できる
- 42 条各項の道路種別の違いを理解し、物件調査で見分けられる
- 43 条但し書き許可（現・43 条 2 項許可）が必要なケースと手続きの流れを把握する

2. 接道義務とは

建築基準法 42 条・43 条：建築物の敷地は、原則として幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接していなければならない。

この「接道義務」を満たさない土地には、原則として建物を新築・建て替えできません。中古物件の売買・競売物件の入札では、最重要確認事項の一つです。

3. 42 条道路の種別

項番	種別	内容
42 条 1 項 1 号	道路法による道路	国道・県道・市道など、幅員 4m 以上
42 条 1 項 2 号	開発道路	都市計画法等の開発行為により築造された道路
42 条 1 項 3 号	既存道路	建築基準法施行時（昭和 25 年）に既に存在した幅員 4m 以上の道
42 条 1 項 4 号	計画道路	2 年以内に事業執行予定として特定行政庁が指定した道路
42 条 1 項 5 号	位置指定道路	土地所有者が築造し、特定行政庁から位置の指定を受けた私道
42 条 2 項	みなし道路（2 項道路）	幅員 4m 未満だが、建築基準法施行時に既に建物が立ち並んでいた道。セットバックを条件に道路とみなす

42 条 2 項道路（通称：2 項道路）は、実務で最も頻繁に登場します。セットバック（後退）が必要になる典

型パターンなので、次回講座（第6回）で詳しく扱います。

4. 43条2項許可（旧：43条但し書き許可）とは

敷地が建築基準法上の道路に接していない場合でも、一定の要件（周囲に広い空地がある、農道等に2m以上接している等）を満たし、特定行政庁の許可を得られれば、例外的に建築が認められる制度です。

4-1. 43条2項1号・2号の違い

区分	内容	手続き
43条2項1号	農道その他これに類する公共の道等に2m以上接する敷地で、一定の基準に適合するもの	建築審査会の同意不要（規則で定める基準に該当する場合）
43条2項2号	その他、特定行政庁が交通・安全・防火上支障がないと認めて許可したもの	建築審査会の同意が必要

旧法下では「43条但し書き許可」と呼ばれていましたが、2018年の法改正で43条2項1号・2号に整理されました。地域の建築指導課や古い資料では今も「但し書き」という呼称が使われることがあります。

5. 再建築不可物件との関係

接道義務を満たさない土地は、原則として再建築（建て替え）ができません。いわゆる「再建築不可物件」です。

- 接道が全くない（無接道）敷地
- 接道はあるが道路の幅員・接道長が2m未満
- 接している道が建築基準法上の道路に該当しない（単なる通路・里道など）

再建築不可物件は市場価格が大きく下がる一方、43条2項許可の取得により建築可能になるケースもあるため、投資判断では「許可取得の見込みがあるか」の見極めが重要です。

6. 実務で確認すべきポイント

□ 前面道路が建築基準法上の道路（42条何号）に該当するか、道路種別を役所の道路課・建築指導課で確認したか

- 接道の間口が 2m 以上あるか（測量図・現地で確認）
- 再建築不可の場合、43 条 2 項許可の取得可能性・過去の許可実績があるか
- 43 条 2 項許可を前提とした投資の場合、許可取得までの期間・費用を織り込んでいるか

7. お客様への説明トーク集

トーク例 1：再建築不可物件を説明するとき

「この物件は接道の関係で、現状のままでは建て替えができない、いわゆる再建築不可物件です。リフォームでの活用は可能ですが、将来の建て替えを希望される場合は、43 条の許可取得が必要になり、確実に取得できるとは限らない点をご了承ください。」

トーク例 2：2 項道路がある場合

「前面の道路は幅員 4m 未満のため、建て替え時には道路の中心線から 2m まで敷地を後退させる、セットバックが必要になります。詳しくは次回の講座で扱いますが、実質的な有効敷地が狭くなる点は事前にご説明しておきます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 43 条 2 項許可は誰でも取得できますか？

A. 一律に取得できるものではありません。敷地の状況（周囲の空地の状況、避難・通行の安全性など）により、特定行政庁の個別審査を経て許可の可否が判断されます。

Q. 再建築不可物件は住宅ローンが使えますか？

A. 金融機関により対応が分かれ、通常の住宅ローンでは融資が難しいケースが多いです。リフォームローンやノンバンクの活用を検討することになります。

Q. 私道に接する物件は要注意と聞きましたが？

A. 私道の場合、建築基準法上の道路（位置指定道路等）に該当するかの確認に加え、私道の持分・掘削承諾の要否も重要な確認事項です。第 7 章（契約・重説）で詳しく扱います。

9. ケーススタディ

ケース：再建築不可と知らずに購入検討が進んだ

状況：買主が「建て替え前提」で購入を検討していたが、契約直前の役所調査で接道義務を満たさない再建築不可物件であることが判明し、契約が白紙になった。

原因：媒介開始時点での役所調査（道路種別の確認）が後回しになっていた。

教訓：接道状況の確認は、媒介契約後できるだけ早い段階（販売活動開始前）に行い、再建築の可否を資料に明記してから広告・案内を開始する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 接道義務の基本要件はどれか。 ①幅員4m以上の道路に2m以上接する ②幅員2m以上の道路に4m以上接する ③道路への接道は不要

問2. 幅員4m未満だが建築基準法施行時から建物が立ち並んでいた道路はどれか。 ①42条1項1号 ②42条1項5号 ③42条2項

問3. 旧「43条但し書き許可」に相当する現行規定はどれか。 ①42条2項 ②43条2項 ③48条

解答：問1＝① 問2＝③ 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 敷地は幅員4m以上の道路に2m以上接していなければ、原則建築できない
- 42条道路には1号～5号・2項道路など複数の種別があり、役所調査での確認が必須
- 接道義務を満たさない土地は再建築不可となり、市場価格に大きく影響する
- 43条2項許可により例外的に建築が認められる場合があるが、一律に取得できるものではない

次回予告：第 6 回「セットバック」－2 項道路のセットバックの実務計算と、有効敷地面積への影響を扱います。