

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 6 回

セットバック

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. セットバックとは
3. 片側後退と両側後退
4. セットバックが数値に与える影響
5. 実務で確認すべきポイント
6. お客様への説明トーク集
7. よくある質問（FAQ）
8. ケーススタディ
9. EX 実務メモ
10. チェックテスト
11. 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。

- セットバック（後退）の考え方と計算方法を説明できる
- 片側後退・両側後退のパターンを見分けられる
- セットバックが建ぺい率・容積率・有効敷地面積に与える影響を試算できる

2. セットバックとは

前回（第5回）で扱った42条2項道路（幅員4m未満のみなし道路）に接する敷地では、道路の中心線から2mの位置まで敷地を後退させる必要があります。この後退部分をセットバックといいます。

セットバック後退線 = 道路の中心線から水平距離2mの線。ここから道路側は「道路」とみなされ、建築物はもちろん、門・塀なども原則築造できません。

3. 片側後退と両側後退

3-1. 片側後退（道路の反対側が普通の敷地の場合）

道路の向かい側が崖地・河川・線路敷など後退できない土地でない、通常の宅地同士が向かい合っているケースでは、双方の敷地が道路中心線から2mずつ後退するのが原則です。

3-2. 反対側が崖・河川・線路等の場合

道路の反対側が後退不可能な崖地・水路・線路敷等である場合、その境界線から水平距離4mの線が後退線となり、後退義務は自分の敷地側のみに生じます（片側後退）。

パターン	後退線の基準	後退義務
両側とも宅地	道路中心線から2m	双方が2mずつ後退
反対側が崖・河川・線路敷	反対側境界線から4m	自分側のみ後退

4. セットバックが数値に与える影響

4-1. 敷地面積・建ぺい率・容積率への影響

セットバック部分は、建築基準法上「道路」とみなされるため、原則として敷地面積に算入されません。

したがって、建ぺい率・容積率の計算上の敷地面積も、セットバック後の面積で計算する必要があります。

例：敷地面積 100 m²のうち、セットバック対象部分が 10 m²ある場合、建ぺい率・容積率の計算に使う敷地面積は 90 m²となります。公簿面積と有効敷地面積が異なる点は、重要事項説明での必須確認事項です。

4-2. 固定資産税との関係

セットバック部分について、非課税申告（固定資産税・都市計画税の減免）の手続きを行うことで、税負担が軽減される場合があります。未申告のまま課税されているケースも多いため、取得後に自治体窓口での確認をおすすめします。

5. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 前面道路が 42 条 2 項道路に該当するか（役所の道路課で「2 項道路」の指定図を確認）
- ☐ 道路の反対側の状況（宅地か、崖・河川・線路敷か）
- ☐ セットバック対象面積・後退線の位置（役所調査、または測量図で確認）
- ☐ セットバック済みか未実施か（現況で塀・門があると未実施のケースが多い）
- ☐ セットバック部分の固定資産税非課税申告の有無

6. お客様への説明トーク集

トーク例 1：セットバックの基本を説明するとき

「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必要があります。後退した部分は道路として扱われ、建物はもちろん塀なども建てられなくなります。」

トーク例 2：有効敷地面積の違いを説明するとき

「登記簿上の敷地面積は 100 m²ですが、セットバックにより実際に建築に使える面積は約 90 m²になります。建ぺい率・容積率もこの 90 m²を基準に計算されますので、購入前にご確認いただければと思います。」

7. よくある質問（FAQ）

Q. セットバックした部分は売却できますか？

A. 所有権自体は残るため売却は可能ですが、建築行為ができない土地として評価されるため、通常の宅地よりも評価が下がります。

Q. すでに塀や物置がある場合はどうなりますか？

A. セットバックが未実施の状態です。建て替えや増改築の際に、後退線を超える工作物の撤去を求められることがあります。

Q. セットバックは新築のたびに必要ですか？

A. 一度後退・道路提供済みであれば、その後の建て替えで再度後退する必要は原則ありません。ただし、道路の指定状況が変わっていないか都度確認は必要です。

8. ケーススタディ

ケース：セットバック未考慮で建築面積が想定より縮小

状況：買主が「敷地面積 100 m²なら建ぺい率 60%で 60 m²の建築面積が取れる」と想定していたが、セットバック対象部分 10 m²を差し引くと建築面積は 54 m²に減少し、希望していた間取りが実現できなかった。

原因：販売図面の敷地面積が公簿面積のままで、セットバック後の有効面積が明示されていなかった。

教訓：42 条 2 項道路に接する物件は、販売図面に「セットバック対象面積」と「後退後の有効敷地面積」を明記し、建築プランの前提を誤解させない。

9. 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：

10. チェックテスト

問 1. セットバックの後退線の基準はどれか（両側宅地の場合）。 ①道路中心線から 2m ②敷地境界

線から 2m ③道路中心線から 4m

問 2. 反対側が河川の場合の後退線はどれか。 ①道路中心線から 2m ②反対側境界線から 4m ③後退不要

問 3. セットバック部分は建ぺい率計算上どう扱われるか。 ①敷地面積に算入する ②敷地面積に算入しない ③2分の1で算入する

解答：問 1＝① 問 2＝② 問 3＝②

11. 今日のまとめ

- 42 条 2 項道路に接する敷地は、道路中心線から 2m までセットバックが必要
- 道路の反対側が崖・河川・線路敷の場合は、反対側境界線から 4m が基準となり片側後退になる
- セットバック部分は敷地面積に算入されず、建ぺい率・容積率の計算に影響する
- セットバック部分は固定資産税の非課税申告ができる場合がある

次回予告：第 7 回「用途地域」— 13 種類の用途地域と、建築可能な用途・規模制限の全体像を扱います。