

Q 5. 立体道路制度はどうすれば適用できますか？

A 5. 地区整備計画で重複利用区域が設定された道路等について、道路法に基づく道路の立体的区域の決定、都市計画法に基づき地区整備計画に重複利用区域を定めることにより、道路の上下空間に建物の建築が可能です。

◆立体道路制度の手続き

スキーム	道路法	都市計画法	建築基準法	都市再生特別措置法
a) 地区計画を策定して適用する場合	●	●	●	—
b) 都市再生特別措置法を活用する場合	●	—	●	●
c) 道路法単独で適用する場合	●	—	—	—

■関係法令条文：2022.1月時点

道路法 第47条の7(H28.3月改正、9月30日施行) (道路の立体的区域の決定等)

道路管理者は、道路の存する地域の状況を勘案し、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、第十八条第一項の規定により決定し又は変更する道路の区域を空間又は地下について上下の範囲を定めたもの(以下「立体的区域」という。)とすることができる。

- 2 道路管理者は、道路管理者以外の者が道路の区域を立体的区域とした道路を構成する敷地(国有財産法(昭和二十三年法律第七十三号)第三条第二項又は地方自治法第二百三十八条第四項に規定する行政財産であるものに限る。)の上の空間又は地下(当該道路の区域内の空間又は地下を除く。)に交通確保施設(歩行者の一般交通の用に供する通路その他の安全かつ円滑な道路の交通の確保に資するものとして国土交通省令で定める施設をいう。以下この項において同じ。)を所有し、又は所有しようとする場合において、その者が、当該交通確保施設の整備又は維持管理を適切に行うのに必要な技術的能力を有することその他の国土交通省令で定める要件に適合すると認めるときは、国有財産法第十八条第一項又は地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、その者のために当該敷地に当該交通確保施設の所有を目的とする民法(明治二十九年法律第八十九号)第二百六十九条の二第一項の地上権を設定することができる。
- 3 国有財産法第二十四条及び第二十五条並びに地方自治法第二百三十八条の五第四項から第六項までの規定は、前項の規定による地上権の設定について準用する。

道路法 第48の30(R2.5月改正、11月25日施行) (車両の種類)の指定)

道路管理者は、まだ供用の開始がない特定車両停留施設について、国土交通省令で定めるところにより、特定車両のうち、当該特定車両停留施設を利用することができる車両の種類を指定するものとする。

- 2 道路管理者は、前項の規定による指定をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を公示しなければならない。

建築基準法 第43条 (H30.4月改正、7月15日施行) (敷地等と道路との関係)

建築物の敷地は、道路(次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。)に二メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。)内の道路

建築基準法 第44条 (敷地内の建築制限)

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- 一 地盤面下に設ける建築物
- 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの
- 三 第四十三条第一項第二号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
- 四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

※関連政令：建築基準法施行令 第145条(道路内に建築することができる建築物に関する基準等)

都市計画法 第12条の11 (H30. 4月改正、7月15日施行)

(道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うための地区整備計画)

地区整備計画においては、第十二条の五第七項に定めるもののほか、市街地の環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用の促進と都市機能の増進とを図るため、道路(都市計画において定められた計画道路を含む。)の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことが適切であると認められるときは、当該道路の区域のうち、建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を定めることができる。この場合においては、当該区域内における建築物等の建築又は建設の限界であって空間又は地下について上下の範囲を定めるものをも定めなければならない。

都市再生特別措置法 第36条の2 (H28. 6月改正、9月1日施行)

(道路の上空又は路面下における建築物等の建築又は建設)

都市再生特別地区に関する都市計画には、前条第二項に定めるもののほか、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことが適切であると認められるときは、当該道路の区域のうち、建築物等の敷地として併せて利用すべき区域(以下「重複利用区域」という。)を定めることができる。この場合においては、当該重複利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界であって空間又は地下について上下の範囲を定めるものをも定めなければならない。

- 2 都市計画法第十五条第一項の都道府県又は同法第八十七条の二第一項の指定都市(同法第二十二條第一項の場合にあつては、同項の国土交通大臣)は、前項の規定により建築物等の建築又は建設の限界を定めようとするときは、あらかじめ、同項に規定する道路の管理者又は管理者となるべき者に協議しなければならない。

都市再生特別措置法 第36条の3

都市再生特別地区の区域のうち前条第一項の規定により重複利用区域として定められている区域内の道路(次項において「特定都市道路」という。)については、建築基準法第四十三条第一項第二号に掲げる道路とみなして、同法の規定を適用する。

- 2 特定都市道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該特定都市道路に係る都市再生特別地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであって特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、建築基準法第四十四条第一項第三号に該当する建築物とみなして、同項の規定を適用する。