

建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可基準

I. 許可基準

建築基準法（以下「法」という。）第43条第1項本文は、建築物の敷地は道路（法第42条に規定される道路をいう。以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない旨規定されているが、同項ただし書の許可は、これの例外として、接道義務を満たすことにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として行う。

建築物の敷地が、「道路」に代えて「将来にわたって安定的に利用できる空地」に接すること、また、「2メートル以上接する」に代えて「建築物の用途、規模、位置及び構造に応じて有効に接する」ことを前提として、本県の市街地形成状況等地域の特性を勘案し、建築基準法施行規則（以下「国土交通省令」という。）第10条の2の2各号に適合するもので、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる建築物については、建築審査会の同意を得、必要に応じて条件を付し許可するものとする。

II. 建築審査会提案基準

上記I. 許可基準に該当するもので次の第1から第3のいずれかに該当する建築物は、国土交通省令第10条の2の2各号に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものとして、建築審査会に付議するものとする。

（広い空地を有する建築物）

第1 別に定める基準別表第1、イ欄「許可対象とする広い空地」に掲げる空地を周囲に有し、ウ欄「広い空地と建築物の敷地の関係」に掲げる幅以上有効に接する（（イ）に掲げる空地内の通路等が配置されているものに限る。）敷地において、エ欄「広い空地の管理者の承認等」に掲げる許可等を得、オ欄「許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件」を満たす建築物

（公共の用に供する道に接する建築物）

第2 別に定める基準別表第2、イ欄「許可対象とする公共の用に供する道（幅員4メートル以上のものに限る。）」に掲げる道に該当し、ウ欄「公共の用に供する道と建築物の敷地の関係」に掲げる幅以上有効に接する敷地において、エ欄「公共の用に供する道の管理者の承認等」に掲げる許可等を得、オ欄「許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件」を満たす建築物

（通路に有効に接する建築物）

第3 次の（1）、（2）又は（3）のいずれかに該当するものとする。

（1） 別に定める基準別表第3-1、イ欄「許可対象とする道路に通ずる道状の通路」に掲げる道状の通路に該当し、ウ欄「道路に通ずる道状の通路と建築物の敷地の関係」に掲げる幅以上有効に接する敷地において、エ欄「道路に通ずる道状の通路の管理者の承認等」に掲げる許可等を得、オ欄「許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件」を満たす建築物

（2） 別に定める基準別表第3-2、イ欄「許可対象とする道路に通ずる道状の通路」に掲げる道状の通路に該当し、ウ欄「道路に通ずる道状の通路と建築物の敷地の関係」に掲げる幅以上有効に接する敷地において、エ欄「道路に通ずる道状の通路の管理者の承認等」に掲げる許可等を得、オ欄「許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件」を満たす建築物

（3） 別に定める基準別表第3-3、イ欄「許可対象とする建築物の敷地と道路の間に介在する空地」に掲げる介在する空地に該当し、ウ欄「介在する空地による建築物の敷地と道路の関係」に掲げる幅以上有効に接する敷地において、エ欄「道路に有効に通ずる空地（通路）の管理者の承認等」に掲げる許可等を得、オ欄「許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件」を満たす建築物

III. 施行年月日

この基準は、平成11年5月1日から施行する。

この基準は、平成13年5月1日から施行する。

この基準は、平成14年6月1日から施行する。

この基準は、平成16年6月1日から施行する。

この基準は、平成24年7月1日から施行する。

基準別表第 1 広い空地を有する建築物

ア 欄 国土交通省令 第 1 0 条の 2 の 2	イ 欄 許可対象とする広い空地			ウ 欄 広い空地と建築物の敷地の関係	エ 欄 広い空地の管理者の承認等	オ 欄 許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件
	空 地 の 種 類 (公共の用に供されているものに限る。)	空地の規模	空地の管理者			
第 1 号 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。	(ア)公園、緑地、広場等で都市計画法、都市公園法等により整備されたもの (イ)自動車専用道のサービスエリア等	2, 5 0 0 平方メートル以上	国、地方公共団体等	(ア)建築物の敷地は、当該空地に通行上及び安全上有効に 2 メートル以上接していること。 (イ)上記(ア)に記載の有効に接している部分から当該空地内に道路に通ずる通行上及び安全上支障のない形状の通路等が配置されていること。	建築物の敷地が当該空地に通行上及び安全上有効に接することについて、当該空地の管理者と事前の調整を了したうえ、当該空地の管理者等の許可・承認等が必要な場合は当該許可・承認等が得られていること。	(ア)イ欄「空地の種類」(ア)に記載の広い空地に接する敷地の建築物は、法第 3 5 条に掲げる建築物以外のものであること。ただし、当該空地に有効に接する部分の幅並びに有効に接する部分から当該空地内に存する通行上及び安全上有効な通路部分の幅員が 4 メートル以上であり、かつ、避難上及び消火活動上支障なく通路が道路に有効に接続している場合にあつては、この限りでない。 (イ)法、建築基準法施行令等（以下「法令等」という。）の規定中「道路」に係る各規定(法第 5 6 条の 2 第 3 項を除く。)の適用については、イ欄に記載の当該広い空地を道路とみなして適用する。 (ウ)建築物の用途が長屋である場合にあつては、各戸の主要な出入口は当該空地に面すること。ただし、敷地内において各戸の主要な出入口から当該空地に通ずる通路の幅員が 2 メートル以上である長屋はこの限りでない。 (エ)建築物の敷地、建築物の上水及びガス等に係る供給経路並びに雨水・汚水排水に係る処理経路が有効に確保されていること。

基準別表第 2 公共の用に供する道に接する建築物

ア 欄 国土交通省令 第 1 0 条の 2 の 2	イ 欄 許可対象とする公共の用に供する道(幅員 4 メートル以上のものに限る。)		ウ 欄 公共の用に供する道と建築物の敷地の関係	エ 欄 公共の用に供する道の管理者の承認等	オ 欄 許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件
	道 の 種 類 (法第 4 2 条第 1 項に規定する道路に該当しないもので、一般の通行の用に供されているものに限る。)	道の管理者			
第 2 号 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員 4 メートル以上のものに限る。）に 2 メートル以上接すること。	(ア)土地改良総合整備事業、一般農道整備事業又は森林保全整備事業等により整備された農道又は林道（いわゆる農免道路を含む。） (イ)密集住宅市街地整備促進事業等により整備された道 (ウ)国、地方公共団体等が管理する道	国、地方公共団体等又は土地改良区等の法人	(ア)建築物の敷地は、当該道に通行上及び安全上有効に 2 メートル以上接していること。 (イ)法第 3 5 条に掲げる建築物については同条、奈良県建築基準法施行条例（以下「条例」という。）第 8 条、第 1 1 条及び第 1 9 条の 3 の規定により別に道路に接する幅の定めがある場合は、通行上及び安全上有効に、その定める幅以上当該道に接していること。	建築物の敷地が当該道に通行上及び安全上有効に接することについて、当該道の管理者と事前の調整を了したうえ、当該道の管理者等の許可・承認等が必要な場合は当該許可・承認等が得られていること。	(ア)法令等の規定中「道路」に係る各規定の適用については、イ欄に記載の当該道を道路とみなして適用する。 (イ)建築物の用途が長屋である場合にあつては、各戸の主要な出入口は当該道に面すること。ただし、敷地内において各戸の主要な出入口から当該道に通ずる通路の幅員が 2 メートル以上である長屋はこの限りでない。 (ウ)建築物の用途が条例第 1 1 条及び第 1 9 条の 3 に規定するものにあつては、イ欄に記載の当該道の幅員が同条に規定する幅員以上を有する場合に限る。 (エ)建築物の用途が条例第 1 9 条の 3 第 3 項に規定するものにあつては、客用の出入口と当該道の境界線との距離は、3 メートル以上としなければならない。 (オ)建築物の敷地、建築物の上水及びガス等に係る供給経路並びに雨水・汚水排水に係る処理経路が有効に確保されていること。

基準別表第3－1 通路に有効に接する建築物（道状通路）

ア 欄	イ 欄 許可対象とする道路に通ずる道状の通路			ウ 欄	エ 欄	オ 欄 許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件	
国土交通省令 第10条の2の2	道状の通路の種類 （法第42条第1項第3号又は第2項に規定される道路に該当しないもので、平成11年5月1日時点において建築物が立ち並んでいるもの又は許可対象とする建築物がカ欄に該当する建て替え等に係る場合で、一般の通行の用に供されているものに限る。）	道状の通路の現況幅員（幅）	道状の通路の管理者	道路に通ずる道状の通路と建築物の敷地の関係	道路に通ずる道状の通路の管理者の承認等		
第3号 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。	(ア) 基準別表第2イ欄に掲げる以外のもので、道路に通ずる道状の通路（幅員6メートル未満の袋路状のものを除く。）	4メートル以上	(ア) 全部又は一部が国、地方公共団体等以外のもの	(ア) 建築物の敷地は、当該道状の通路に通行上及び安全上有効に2メートル以上接していること。	道状の通路の管理者が国、地方公共団体等の場合（一部である場合は当該部分について）、建築物の敷地が当該道状の通路に通行上及び安全上有効に接することについて、当該道状の通路の管理者と事前の調整を了したうえで、当該道状の通路の管理者の許可・承認等が必要な場合は当該許可・承認等が得られていること。	(ア) 法令等の規定中「道路」に係る各規定の適用については、当該道状の通路の幅員が4メートル以上の場合はその幅員を道路の幅員とみなして適用する。また、当該道状の通路の幅員が4メートル未満の場合は、幅員4メートルの道路とみなして適用する。	
	(イ) 基準別表第2イ欄に掲げる以外のもので、道路に通ずる道状の通路（幅員6メートル未満の袋路状のもの）		(イ) 国、地方公共団体等	(イ) 法第35条に掲げる建築物については、同条、条例第8条の規定により別に道路に接する幅の定めがある場合は、通行上及び安全上有効に、その定める幅以上当該道状の通路に接していること。		(イ) イ欄「道状の通路の種類」（ウ）、（エ）、（オ）、（カ）、（キ）又は（ク）に記載の道路に通ずる道状の通路に接する建築物の敷地は、当該道状の通路の中心線からの水平距離2メートルの線をその道状の通路の境界線とみなす。ただし、当該道状の通路がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷きその他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の当該道状の通路の側の境界線及びその境界線から当該道状の通路の側に水平距離4メートルの線をその道状の通路の境界線とみなす（以下この規定を「中心後退」という。）。	
	(ウ) 国、地方公共団体等が管理するもので、道路に通ずる道状の通路（袋路状でないもの）	4メートル未満1.8メートル以上	(イ) 国、地方公共団体等	(イ) 全部又は一部が国、地方公共団体等以外のもの		(イ) 法第35条に掲げる建築物については、同条、条例第8条の規定により別に道路に接する幅の定めがある場合は、通行上及び安全上有効に、その定める幅以上当該道状の通路に接していること。	(ウ) 上記(イ)に記載の中心後退部分は、道状の通路として整備されるものであること。
	(エ) 国、地方公共団体等が管理するもので、道路に通ずる道状の通路（袋路状のもので、当該通路の総延長が、次の式によって計算した数値（小数点以下切り捨て）以下のものに限る。ただし、建て替え等に係るものについては、この限りでない。） $\left[\begin{array}{l} L = 3.5 \times (W \div 1.8) \\ \text{この式において、} L \text{ 及び } W \text{ は、} \\ \text{それぞれ次の数値を表すものとする。} \\ L : \text{通路の総延長} \quad (\text{単位} \quad \text{メートル}) \\ W : \text{通路の幅員} \quad (\text{単位} \quad \text{メートル}) \end{array} \right]$						(エ) 建築物の用途が長屋である場合にあっては、各戸の主要な出入口は当該道状の通路に面すること。ただし、敷地内において各戸の主要な出入口から当該道状の通路に通ずる通路の幅員が2メートル以上である長屋はこの限りでない。
	(オ) 上記(ウ)又は(エ)以外のもので、道路に通ずる道状の通路（袋路状でないもの）						(オ) イ欄「道状の通路の種類」（ア）又は（ウ）に記載の道路に通ずる道状の通路に接する敷地の建築物は、条例第11条及び第19条の3に規定する建築物以外のものであること。
	(カ) 上記(ウ)又は(エ)以外のもので、道路に通ずる道状の通路（袋路状のもので、当該通路の総延長が、次の式によって計算した数値（小数点以下切り捨て）以下のものに限る。ただし、建て替え等に係るものについては、この限りでない。） $\left[\begin{array}{l} L = 3.5 \times (W \div 1.8) \\ \text{この式において、} L \text{ 及び } W \text{ は、} \\ \text{それぞれ次の数値を表すものとする。} \\ L : \text{通路の総延長} \quad (\text{単位} \quad \text{メートル}) \\ W : \text{通路の幅員} \quad (\text{単位} \quad \text{メートル}) \end{array} \right]$						(カ) イ欄「道状の通路の種類」（イ）に記載の道路に通ずる道状の通路に接する敷地の建築物は、次に掲げるものであること。 用途：一戸建ての住宅（附属する物置、車庫等を含む。） ただし、建て替え等に係るものについては、この限りでない。 規模：地階を除く階数が3以下
	(キ) 道路に通ずる道状の通路（建て替え等に係るものに限る。）	1.8メートル未満1.5メートル以上	(ア) 全部又は一部が国、地方公共団体等以外のもの	(ア) 全部又は一部が国、地方公共団体等以外のもの		(キ) イ欄「道状の通路の種類」（エ）又は（カ）に記載の道路に通ずる道状の通路に接する敷地の建築物は、次に掲げるものであること。 用途：一戸建ての住宅（附属する物置、車庫等を含む。） ただし、建て替え等に係るものについては、この限りでない。 規模：地階を除く階数が2以下 構造：当該建築物（既に防火地域又は準防火地域にある建築物又は建築物の部分を除く。）が準防火地域にあるものとみなして建築基準関係規定に適合するもの。	
	(ク) 道路に通ずる道状の通路（建て替え等に係るものに限る。）	1.5メートル未満	(イ) 国、地方公共団体等	(イ) 国、地方公共団体等		(ク) イ欄「道状の通路の種類」（オ）に記載の道路に通ずる道状の通路に接する敷地の建築物は、法第35条に掲げる建築物以外のものであること。 ただし、建て替え等に係るものについては、この限りでない。 (ケ) 上記(ク)については、当該道状の通路に面する建築物の敷地の土地所有者等と中心後退について協定等がなされている場合にあっては、適用しない。ただし、条例第11条及び第19条の3に規定する建築物を除く。 (コ) 建築物の敷地、建築物の上水及びガス等に係る供給経路並びに雨水・汚水排水に係る処理経路が有効に確保されていること。 (サ) イ欄「道状の通路の種類」（キ）又は（ク）に記載の道路に通ずる道状の通路に接する敷地の建築物は、次に掲げるものであること。 規模：地階を除く階数が2以下 構造：当該建築物（既に防火地域又は準防火地域にある建築物又は建築物の部分を除く。）が準防火地域にあるものとみなして建築基準関係規定に適合するもの。 (シ) イ欄「道状の通路の種類」（ク）に記載の道路に通ずる道状の通路及びこれに接する敷地は、当該道状の通路が狭隘であることについて、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められること。	

カ 欄

建て替え等とは、次の(1)から(3)に掲げる要件に該当する建築又は大規模の修繕若しくは模様替えをいう。

(1) 敷地
アからウのいずれかの敷地（現在建築物が建っていないものを含む。）におけるもの
ア 平成11年5月1日現在建築物が確認できる敷地
イ ア以外で、法第3章の規定が適用された際に建築物が確認できる敷地
ウ ア又はイ以外で、法第3章の規定が適用された後に建築確認を受けた敷地（平成24年7月1日以降に建築確認を受けたもので当該敷地の一部をただし書の通路とする場合を除く。）

(2) 用途
従前の用途（条例第11条及び第19条の3に規定する建築物を除く。）又は一戸建ての住宅（共同住宅、長屋を一戸建てとする場合も対象。ただし、従前の戸数以下）

(3) 規模
延べ面積：住宅以外は、平成11年5月1日現在の1.2倍以内
階数：一戸建て住宅以外は、従前以下

※ 「住宅」とは、一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅並びにこれらの併用住宅の住宅部分をいう。

基準別表第3－2 通路に有効に接する建築物（小規模な農林漁業用施設等）

ア 欄 国土交通省令 第10条の2の2	イ 欄 許可対象とする道路に通ずる道状の通路			ウ 欄 道路に通ずる道状の通路と建築物の敷地の関係	エ 欄 道路に通ずる道状の通路の管理者の承認等	オ 欄 許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件
	道状の通路の種類 （法第42条第1項第3号又は第2項に規定する道路に該当しないもので、一般の通行の用に供されているものに限る。）	道状の通路の現況幅員（幅）	道状の通路の管理者			
第3号 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に應じ、避難及び通行の安全等の目的を達するため十分な幅員を有する道路に通ずるものに有効に接すること。	基準別表第2に掲げる以外のもので、道路に通ずる道状の通路	1．8メートル以上	(ア)国、地方公共団体等 (イ)全部又は一部が国、地方公共団体等以外のもの	建築物の敷地は、当該道状の通路に通行上及び安全上有効に2メートル以上接していること。	道状の通路の管理者が国、地方公共団体等の場合（一部である場合は当該部分について）、建築物の敷地が当該道状の通路に通行上及び安全上有効に接することについて、当該道状の通路の管理者と事前の調整を了したうえ、当該道状の通路の管理者の許可・承認等が得られていること。	(ア)道状の通路に接する敷地の建築物は、次に掲げるものであること。 用途：都市計画法施行令第20条の規定による農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、当該敷地に立地することがやむを得ないと認められる建築物又は無線中継所、河川管理施設その他公益上必要な建築物。 規模：原則として、地階を除く階数が1、延べ面積150平方メートル以内及び建ぺい率50％以下の全てを満たすこと。 (イ)法令等の規定中「道路」に係る各規定の適用については、当該道状の通路の幅員が4メートル以上の場合はその幅員を道路の幅員とみなして適用する。また、当該道状の通路の幅員が4メートル未満の場合は、幅員4メートルの道路とみなして適用する。 (ウ)道状の通路の幅員が4メートル未満の場合は、当該道状の通路の中心線からの水平距離2メートルの線をその道状の通路の境界線とみなす。ただし、当該道状の通路がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷きその他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の当該道状の通路の側の境界線及びその境界線から当該道状の通路の側に水平距離4メートルの線をその道状の通路の境界線とみなす（以下この規定を「中心後退」という）。 (エ)上記(ウ)に記載の中心後退部分は、道状の通路として整備されるものであること。

基準別表第3－3 通路に有効に接する建築物（介在空地）

ア 欄 国土交通省令 第10条の2の2	イ 欄 許可対象とする建築物の敷地と道路の間に介在する空地			ウ 欄 介在する空地による建築物の敷地と道路の関係	エ 欄 道路に有効に通ずる空地（通路）の管理者の承認等	オ 欄 許可対象とする建築物の用途、規模、位置及び構造の要件
	空 地 の 種 類	空地の構造	空地の管理者			
第3号 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に應じ、避難及び通行の安全等の目的を達するため十分な幅員を有する道路であるとして、道路に通ずるものに有効に接すること。	(ア)河川等に設けられた専用橋等の空地 なお、国有水路等で水路管理者から占用許可等がなされ継続的に使用可能な専用橋等を設けることにより、当該部分を建築物の敷地の要件である一団の土地とみなせるものは、当該建築物の敷地の一部とみなす。 (イ)里道等を横断する空地 (ウ)道路法等の道路予定地、高架道路等の道路敷地等で国、地方公共団体等が管理する土地を横断する空地	通行に支障のない構造であること。	国、地方公共団体等又は土地改良区等の法人	(ア)建築物の敷地は、当該介在する空地により通行上及び安全上有効に道路に2メートル以上接していること。 (イ)法第35条に掲げる建築物については、同条、条例第8条、条例第11条及び条例第19条の3の規定により別に道路に接する幅の定めがある場合は、通行上及び安全上有効に、その定める幅以上当該介在する空地により道路に接していること。	建築物の敷地が当該介在する空地により通行上及び安全上有効に道路に接することについて、当該介在する空地の管理者と事前の調整を了したうえ、当該介在する空地の管理者等の許可・承認等が必要な場合は当該許可・承認等が得られていること。	(ア)法令等の規定中「道路」に係る各規定の適用については、介在する空地により接続している道路を前面道路とみなして適用する。 (イ)建築物の用途が長屋である場合にあっては、各戸の主要な出入口は当該介在する空地により道路に面すること。ただし、敷地内において各戸の主要な出入り口から当該介在する空地により道路に通ずる通路の幅員が2メートル以上である長屋はこの限りでない。 (ウ)建築物の用途が条例第11条及び第19条の3に規定するものにあっては、上記（ア）に記載の当該道路の幅員が同条に規定する幅員以上を有する場合に限る。 (エ)建築物の用途が条例第19条の3第3項に規定するものにあっては、客用の出入口と当該介在する空地の境界線との距離は、3メートル以上としなければならない。 (オ)建築物の敷地、建築物の上水及びガス等に係る供給経路並びに雨水・汚水排水に係る処理経路が有効に確保されていること。
	(エ)上記記載の(ア)、(イ)又は(ウ)の介在する空地と基準別表第1のイ欄に掲げる広い空地、基準別表第2のイ欄に掲げる公共の用に供する道、基準別表第3－1のイ欄に掲げる道路に通ずる道状の通路又は基準別表第3－2のイ欄に掲げる道路に通ずる道状の通路によるもので、道路に有効に通ずる空地			(ア)建築物の敷地は、当該介在する空地により通行上及び安全上有効に、それぞれ当該空地、道又は道状の通路に2メートル以上接していること。 (イ)法第35条に掲げる建築物については同条、条例第8条、第11条及び第19条の3の規定により別に道路に接する幅の定めがある場合は、通行上及び安全上有効に、その定める幅以上当該介在する空地により、それぞれ当該空地、道又は道状の通路に接していること。	建築物の敷地が当該介在する空地により通行上及び安全上有効に道路に接することについて、当該介在する空地の管理者と事前の調整を了したうえ、当該介在する空地の管理者の許可・承認等が必要な場合は当該許可・承認等が得られていること。 更に、それぞれ当該空地、道又は道状の通路については、それぞれの基準別表エ欄記載のそれぞれの管理者の承認等の規定を適用する。	(ア)法令等の規定中「道路」に係る各規定の適用については、介在する空地により接続している当該空地、道又は道状の通路を前面道路とみなして適用する。ただし、基準別表第1イ欄「空地の種類」（ア）に接続しているものについては、法第56条の2第3項の規定を除く。 (イ)イ欄「空地の種類」（エ）に記載のそれぞれ当該空地、道又は道状の通路に係るそれぞれの基準別表オ欄記載の許可対象とする建築物の用途、規模、構造等の要件は、上記(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)及び(オ)に併せて適用する。ただし、条例第19条の3第3項の規定の適用については、当該介在する空地を前面道路とみなして適用する。