

「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」の取り扱い

第1 許可基準について

1 「許可」について

本許可は、あくまで法第43条第1項本文の規定を満たさない建築物に対する特例であるため、法第42条に規定される道路に接道することとなる敷地の建築物は許可の対象とならない。

2 「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」について

「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」とは、基本的に建築物及びその敷地が、次に掲げる状態により道路（法第42条に規定される道路をいう。以下同じ。）に直接接しているものと同等であることをいう。

- (1) 「交通上支障がない」とは、空地、道又は通路が建築に伴い発生する歩行者、自転車（自動車）交通に対応できる状態をいう。
- (2) 「安全上支障がない」とは、災害等の危険、非常時に支障なく安全に避難できる状態をいう。
- (3) 「防火上支障がない」とは、火災時の延焼防止、消火活動上の配慮がなされている状態をいう。
- (4) 「衛生上支障がない」とは、日照、採光等への配慮がなされている状態をいう。

3 許可条件の付加について

法第92条の2の規定に基づき、許可に際し付加する条件は、許可の対象となる建築物及び建築物の敷地等の内容に応じ、必要な条件を付すこととする。

- ①基準別表第1に係る広い空地は、建築基準法第42条に規定する道路（同法第56条の2第3項の道路を除く。）とみなし、次の条件を付す。

前面の広い空地は、建築基準法第42条に規定する道路（同法第56条の2第3項の道路を除く。）とみなし、同法及び同法施行令等を適用する。

- ②基準別表第2に係る公共の用に供する道並びに第3-1、第3-2に係る道状の通路は、建築基準法第42条に規定する道路とみなし、次に該当するものごとに当該条件を付す。

- ・基準別表第2「公共の用に供する道」の場合の条件

前面の公共の用に供する道は、建築基準法第42条に規定する道路とみなし、同法及び同法施行令等を適用する。

- ・基準別表第3-1及び第3-2「道状の通路」の場合の条件

前面の道状の通路は、建築基準法第42条に規定する道路とみなし、同法及び同法施行令等を適用する。

- ③基準別表第3-1及び第3-2のうち、道状の通路の現況幅員が4m未満のものに係る中心後退部分は、次の条件を付す。

前面の道状の通路の中心（一方）後退部分は、当該建築工事完了までに当該道状の通路と一体的に整備すること。

- ④基準別表第3-1及び第3-2のうち、道状の通路部分に係る維持管理については次

の条件を付す。

前面の道状の通路は、当該機能が損なわれないよう当該建築工事完了後においても適切に維持管理すること。

- ⑤基準別表第3-1のうち、通路の幅員が4m未満1.8m以上の袋路状のもの又は1.8m未満のものに接する敷地の建築物にあっては次の条件を付す。ただし、既に防火地域または準防火地域にある建築物または建築物の部分を除く。

当該建築物は、準防火地域にあるものとみなし、建築基準法及び同法施行令等を適用する。

- ⑥基準別表第3-3イ欄(エ)が適用される介在空地にあっては、当該空地により接続している広い空地、公共の用に供する道又は道状の通路を前面道路とみなし、当該前面道路に係る上記①から⑤に適用されることとなる条件を付すものとする。

第2 建築審査会提案基準について

1 基準別表第1から第3-3の共通事項について

1- (1) ア欄、イ欄に掲げる「公共の用に供する道」又は「道路に有効に通ずる道状の通路」の幅員について

「公共の用に供する道」又は「道路に通ずる道状の通路」の幅員の算定は、法第42条に規定される道路の幅員の算定方法と同様の取り扱いとする。

1- (2) イ欄に掲げる「建築物が立ち並んでいる」について

「平成11年5月1日現在において建築物が立ち並んでいる」とは、平成11年5月1日(本許可規定の施行の日)現在において、法第42条第2項に規定される道路の「建築物が立ち並んでいる」規定と同様の取り扱いとする。ただし、平成11年5月1日現在において存する長屋住宅は、住戸を敷地とみなし、立ち並びがあるとみなす。

なお、「平成11年5月1日現在」の判断は、直前の住宅地図、建物登記簿謄本等により行うものとする。

1- (3) イ欄「道状の通路の現況幅員(幅)」について

「道状の通路の現況幅員(幅)」とは、申請時の幅員とする。ただし、通路全体として後退が完了している場合以外は、通路後退部分は除く。

1- (4) イ欄「空地の管理者等」に掲げる「国、地方公共団体等」について

「国、地方公共団体等」とは、①国、県、市町村のほか、②県、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合、③県、市町村が設置する地方開発事業団、④都市再生機構等又は⑤奈良県住宅供給公社等をいう。

1- (5) イ欄「道の管理者等」及び「空地の管理者等」に掲げる「土地改良区等の法人」について

「土地改良区等の法人」とは、①土地改良法による土地改良区、②森林組合法による森林組合等の当該「広い空地」、「公共の用に供する道」、「道路に有効に通ずる道状の通路」又は「介在する空地」(以下「空地等」という。)の整備又は管理等について定める関係法により認可された法人をいう。

1- (6) ウ欄に掲げる「通行上及び安全上有効に接している」について

「通行上及び安全上有効に接している」とは、①敷地内に建築物の主要な出入口から当該空地等に至る敷地内通路を有し、②敷地内通路は、通行の支障がないよう当該空地等に接続されており、③建築物の敷地が当該空地等と接している部分の長さ(法第43条第1項本文の規定による適用と同様の取り扱いとする。)が、ウ欄に定める数値を満足しているものをいう。

1－(7) エ欄に掲げる「広い空地の管理者の承認等」、「公共の用に供する道の管理者の承認等」、「道路に通ずる道状の通路の管理者の承認等」及び「道路に有効に通ずる空地（通路）の管理者の承認等」について

「建築物の敷地が当該空地等に通行上及び安全上有効に接することについて、当該空地等の管理者等と事前の調整を了したうえ、当該空地等の管理者等の許可・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」とは、当該空地等に接する敷地における建築行為及び当該空地等の当該建築物が存する期間の安定的な利用（通行、避難及び維持管理等）について、①当該建築物及び建築物の敷地の計画、②上水・ガス等に係る供給経路及び雨水・汚水排水に係る処理経路並びに③当該空地等の利用等の計画等を示し事前に調整を行い、その調整を了したうえ、当該空地等の管理者等の許可・承認等が得られていることをいう。

なお、事前の調整を了したことについては、「当該空地等の管理者等との事前調整報告書」の添付及び当該空地等の管理者等への照会等により確認できるものであること。

1－(8) オ欄に掲げる「法令等の規定中「道路」に係る各規定の適用については、当該空地等を道路とみなして適用する。」について

当該建築物の計画については、建築物及び建築物の敷地が道路に接道するのと同等の市街地環境の水準を確保するために、当該建築物に関し法令等の規定における道路に係る各規定（法第44条（道路内の建築制限）、第52条（前面道路幅員容積率制限）、第56条第1項第1号（道路斜線制限）等）について、当該空地等を道路とみなして適用することとする（以下「道路みなし規定」という。）。

ただし、基準別表第1（広い空地を有する建築物）に該当する建築物の計画に対しては、法第56条の2第3項の規定において、公園は同条第1項本文の規定の適用を緩和する場合とされていないことから、同項の規定についての「道路みなし規定」は適用しない。

なお、当該空地等に対する「道路みなし規定」は、あくまで当該許可の対象となる建築物及び建築物の敷地に対する適用であり、当該空地等に面していても「法第43条第1項の接道要件を満足し許可の対象とならない建築物及び建築物の敷地」に適用するものではない。すなわち、許可の対象とならない建築物及び建築物の敷地（いわゆる喉元敷地などの、当該空地等とは別に道路に接道している敷地）については、施行令第20条第2項（採光補正係数の緩和）、施行令第135条の4（北側前面道路の建築物の各部分の高さの緩和）、施行令第135条の12第1項第1号（日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和）等の適用の際、原則として当該空地等に対する「道路みなし規定」は適用しない。

1－(9) オ欄に掲げる「上水・ガス等に係る供給経路及び雨水・汚水排水に係る処理経路が有効に確保されていること」について

①上水・ガス等に係る供給経路について、その経路が当該空地等を経由することとなる場合は、その管理者等の必要な許可・承認等が得られていることが必要である。

また、②雨水・汚水排水等の処理経路について、建築物の敷地から公共下水道に連結するなど有効に処理される計画となっており、当該空地等の管理者等の許可・承認等が必要な場合は得られていることとする。

2 基準別表第1（広い空地を有する建築物）について

2－(1) イ欄「空地の種類」（ア）「公園、緑地、広場等」について

「公園、緑地、広場等」とは、①都市計画法第11条第1項第2号に規定される「公園、緑地、広場その他の公共空地」及び②同法第33条第1項第2号に規定される「公園、広場その他の公共の用に供する空地」、③都市公園法第2条に規定される「都市公園」等がある。

2－(2) イ欄「空地の種類」（イ）「自動車専用道のサービスエリア等」について

「自動車専用道のサービスエリア等」とは、自動車専用道内若しくは隣接して設けられる①パーキングエリア内の空地若しくは②サービスエリア内の空地をいう。

名阪国道等の自動車専用道は、法第43条第1項第1号に規定されているため、同項の規定の適用の際、道路とみなされないが、当該自動車専用道のサービス、維持管理等に必要なサービスエリア施設及びその管理施設等は、土地利用上当該地での立地

の必要性があるため、許可の対象としたものである。

2 - (3) ウ欄 (イ) 「通行上及び安全上支障のない形状の通路等」について

「通行上及び安全上支障のない形状の通路等」とは、①当該空地の管理上設けられた塀、柵等で隔てられることなく、②舗装若しくは砂利敷きその他ぬかるみとならない構造のもので、③幅員が2 m以上を有する安定的に通行が可能な通路をいう。

2 - (4) エ欄 「広い空地の管理者等の承認等」の要件について

第2、1 - (6) に定めるものとするが、許可・承認等として、都市公園法に基づく当該空地の管理者以外の申請に係る施設設置許可又は占用許可、当該空地の維持管理・通行上の使用等についての承認、協定等が想定される。

3 基準別表第2 (公共の用に供する道に接する建築物) について

3 - (1) イ欄 「一般の通行の用に供されているもの」について

これらに掲げる公共の用に供する道は、一般的には道路法による道路等とは異なり、その目的において必ずしも一般通行の用等に供するものでないものも含まれるが、現に一般の通行の用に供されているものについては、接道義務を判断するうえで道路と同等の機能と担保性を有するものとして扱うものである。

したがって、当該道の管理者等により塀、柵等が設けられるなど通行等の制限が計られ、一般の通行の用に供されていない場合は、許可の対象とならない。

3 - (2) イ欄 「道の種類」(ア) に掲げる「農道又は林道」について

「農道」としては、①土地改良総合整備事業、②一般農道整備事業のほか③広域営農団地農道整備事業、④農林漁業用揮発油税財源身替農道整備事業 (いわゆる農免道路) 等により整備されるものがある。これら事業によって整備した農道は、当該市町村農林部局の管理台帳により整理がなされている。

「林道」としては、①森林保全整備事業のほか②森林環境整備事業等により整備されるものがある。これら事業によって整備した林道は、当該市町村農林部局の林道台帳により整理がなされている。

3 - (3) イ欄 「道の種類」(イ) に掲げる「密集住宅市街地整備促進事業等」について

面的な住環境整備を行う事業により整備されたものとして、①「密集住宅市街地整備促進事業」のほか②「小集落地区改良事業」等によるものがある。これらは、開発許可による道路以外のもので、面的な整備事業の進捗に伴って道路法による道路となることが確実なものと考えられる。

3 - (4) イ欄 「道の種類」(ウ) 「国、地方公共団体等が管理する道」について

「国、地方公共団体等が管理する道」として、①河川管理用の道、②里道及び暗渠式の水路、③学校周囲等において市町村道路部局以外が管理する道、④市町村道路部局が管理する道路法以外の道等がある。

3 - (5) エ欄 「公共の用に供する道の管理者等の承認等」について

第2、1 - (6) に定めるものとするが、許可・承認等として、①河川法に基づく占用許可・工作物の新築許可、②当該道の管理者等 (土地改良区、森林組合、県、市町村等) の承認・同意等が想定される。

4 基準別表第3 - 1 (通路に有効に接する建築物 (道状通路)) について

4 - (1) イ欄 「道路に通ずる道状の通路」について

「道路に通ずる」とは、①当該区間にわたってイ欄に定める幅員を有し、②砂利敷きその他ぬかるみでない構造で、原則として③縦断勾配が12%以下であり、④階段状でないものをいう。

4 - (2) イ欄 「袋路状のもの」について

「袋路状のもの」とは、当該道状の通路のその一端のみが道路に接続したものをいう。

また、基準別表第3 - 1イ欄 (エ)、(カ) における当該通路の総延長とは、当該通路の始点から終点までの通路の中心線の総延長をいい、当該道状の通路の始点から当該許可にかかる建築物の敷地までの延長ではない。

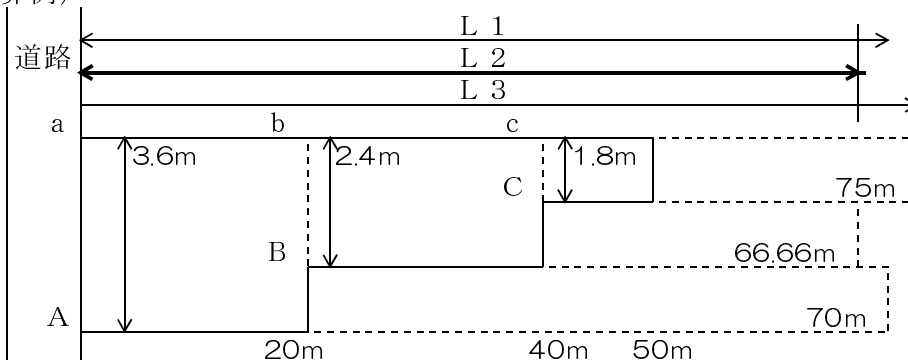
なお、幅員 4 m 未満の袋路状通路で、幅員が異なる場合の総延長については、下記により取り扱うこととする。

記

幅員 4 m 未満の袋路状通路で、幅員が異なる場合にあつては、次のように計算を行うこととする。

- (1) 袋路状通路の道路側入り口部分（当該入口部分で幅員が 4メートル以上ある場合は、はじめて 4メートル未満となる部分）の幅員（A～a）を通路幅員とし、算定式： $L 1 = 35 \times (W \div 1.8)$ により通路の総延長を求める。
- (2) 幅員が減少する箇所において、改めて減少幅員（B～b）を通路の幅員とみなし、算定式： $L 2$ により、通路の総延長を求める。
- (3) さらに、幅員が減少する場合には、その減少箇所において、改めて減少幅員（C～c）を通路の幅員とみなし、算定式： $L 3$ により、通路の総延長を求める。
- (4) (1)～(3)で求めた総延長のうち、最も短い距離が当該通路の総延長の限度となる。

(計算例)



A 点の総延長の限度

$$L 1 : 35 \times (3.6 (A \sim a) \div 1.8) = 70 \text{ m}$$

B 点の総延長の限度

$$L 2 : AB \text{間の距離} + 35 \times (2.4 (B \sim b) \div 1.8) \\ = 20 + 46.66 = 66.66 \text{ m}$$

C 点の総延長の限度

$$L 3 : AC \text{間の距離} + 35 \times (1.8 (C \sim c) \div 1.8) \\ = 40 + 35 = 75 \text{ m}$$

◆ 通路の総延長の限度は、

L 1, L 2, L 3 の最小値である L 2 の 66.66 m となる。

5 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)) について

5- (1) オ欄 (ア) について

農業を営む者の農業用施設については、奈良県「開発許可制度等に関する審査基準集 (立地基準編)」及び「開発許可制度等に関する審査基準集の解説」を参考として、次のいずれかを満足するものとする。

- ① 建築予定地が市街化区域内の場合には、建築主が 10 アール以上の農地を耕作していることを市町村農業委員会発行の耕作証明により確認できること。
- ② 建築予定地が市街化調整区域内の場合には、都市計画法の手續として農家判定を行うことから、計画内容について整合が図られたものであること。

「当該敷地に立地することがやむを得ないと認められる・・・」とは、建築予定地が、原則として耕作地または居住地の近接地であることが付近見取図において確認でき、自己所有地において接道を満足する土地が建築予定地以外にないことが理由書において確認できるものとする。

「その他公益上必要な建築物」の例示としてとは、水道法に基づく水道事業者が設置する水道施設、水害予防組合法に基づく水害予防組合が設置する水防倉庫などである。

6 基準別表第3-3（通路に有効に接する建築物（介在空地））について

6-（1）イ欄「空地の種類」（ア）「河川等」及びなお書について

「河川等」とは、①河川法に規定される河川（1級河川、2級河川又は準用河川で国、土木事務所又は市町村が管理するもの）、②国有水路、里道等が複合して存在する場合等がある。

なお書に該当する場合、国有水路、市町村管理の用悪水路の占用橋等の当該介在する空地については当該建築物の敷地の一部とみなし、法第43条第1項ただし書許可を要しないこととなるが、そのみなし規定は法第43条第1項本文の規定の適用の際に限るものとし、他の規定の適用の際には当該介在する空地部分を当該建築物の敷地には含まない。

6-（2）イ欄「空地の種類」（イ）「里道等」について

「里道等」とは、建築基準法上の道路とみなされない里道・国道・県道・市町村道等がある。

なお、道路と敷地の間に、道路と一体的に道路状に整備され通行上支障がない里道・国道・県道・市町村道が存する場合は、敷地が道路に接しているとみなすものとする。

6-（3）イ欄「空地の種類」（ウ）「国、地方公共団体等が管理する土地」について

道路法等の道路予定地、高架道路等の道路敷地のほか線状の緑地等がある。

6-（4）イ欄「空地の構造」の「通行に支障のない構造」について

「通行に支障のない構造」とは、構造、形態的に、かつ日常的な利用において通上支障がないものとする。

6-（5）イ欄「空地の種類」（エ）について

本基準は、介在する空地とその他の空地等が複合する場合であり、それぞれの区に応じそれぞれイ欄からオ欄に掲げる要件を適用することとなる。

第3 一括同意基準について

1 1イ②「同意を得ているもの」について

現況の当該道状の通路部分の所有者全員から、

- ①当該道状の通路に接する敷地における当該建築行為に対して同意すること
 - ②当該道状の通路に接する敷地における建築物が存する間、当該通路の通行を保証し、維持管理すること
 - ③当該同意について所有権移転の際にも継承すること
- を内容とする文書により、同意が得られていること。（協定書も可。）

第4 その他

1 建築審査会提案基準に該当しない案件について

建築審査会提案基準に該当しない案件については、次のような事例が考えられるが、今のところ提案基準が整備されていないことから判断に日数を要することが予想されるため、その対応については十分慎重に行うものとする。

- （1）建築物の用途、規模、構造、配置等の建築計画から判断して、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと考えられる場合

2 長屋を一戸建ての住宅に分割する又はされている場合等について

- （1）長屋を一戸建ての住宅へ分割する又はされている場合、当該長屋の敷地内通路を道状の通路として許可の対象とする。また、長屋以外の路線状敷地についても、当該路線部分を道状の通路として許可対象とする。

この際、申請地以外の関連する敷地（喉元敷地は除く。）における建築物所有者か

ら、

- ①当該道状の通路に接する敷地における当該建築行為に対して同意すること
- ②建築行為の際に適合する計画をもって法第43条第1項ただし書許可を受ける必要があること
- ③建築行為の際、建築基準法及び関係法令等を遵守すること
- ④苦情・紛争等については当事者間の責任において解決すること
- ⑤当該同意について所有権移転の際にも継承すること

を内容とする文書により、同意が得られていること。(協定書も可。)

なお、前面の道状の通路については、当該機能が損なわれないよう当該建築工事完了後においても適切に維持管理すること。

- (2) (1)において許可の対象とする道状の通路に面した、関連する敷地以外の敷地についても許可の対象とする。この際、(1)の規定を準用する。

3 道状の通路の所有者の同意について

道状の通路の所有者の同意書の添付は許可要件ではないが、地域の状況等を踏まえ、社会通念上必要な場合は許可申請者と道状の通路の所有者の間で同意を得ておく必要がある。なお、当該道状の通路に交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が生じた場合、特定行政庁(奈良県)は、建築主(許可申請者)に対して機能回復を命令することとなる。

4 消防との調整について

基準別表第3-1イ欄「道状の通路の種類」(キ)(一戸建ての住宅又は長屋を除く。)又は(ク)に該当するものについては、消防同意とは別に消防との調整を要する。

附 則

この取り扱いは、平成11年5月1日から施行する。

附 則

この取り扱いは、平成14年6月1日から施行する。

附 則

この取り扱いは、平成16年6月1日から施行する。

附 則

この取り扱いは、平成17年12月1日から施行する。

附 則

この取り扱いは、平成24年7月1日から施行する。