

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 道路に通ずる道状の通路の管理者等の承認等	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
<p>国土交通省令第10条の3第4項</p> <p>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建築物であること。</p>	<p>(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。）</p>	<p>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。)</p>	<p>道状の通路の現況幅員（幅）</p>	<p>道状の通路の管理者等</p>	<p>道路に通ずる道状の通路と建築物の敷地の関係</p>
<p>(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）</p>	<p>4メートル以上</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p>	<p>(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。</p>	<p>(ア)イ欄「道状の通路の種類」（ア）、(イ)、(オ)、(カ)又は(キ)に記載の道路に通ずる道状の通路でイ欄「道状の通路の管理者等」(ア)に記載するものにあつては、当該道状の通路部分の土地登記簿の地目が「公衆用道路」と表示されていること。更に、当該道状の通路の管理者等から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、承諾又は同意を得ていること。</p>	<p>(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。</p> <p>(イ)イ欄「道状の通路の種類」(ウ)、(エ)、(オ)、(カ)、又は(キ)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。）。</p> <p>(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。</p> <p>(エ)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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>規模：地階を除く階数が3以下</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>規模：地階を除く階数が2以下</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(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つては、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。</p> <p>(コ)建築物の敷地、建築物の上水・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。</p> <p>(サ)イ欄「道状の通路の種類」(キ)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。</p> <p>規模：地階を除く階数が2以下</p> <p>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。</p>
<p>(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）</p>	<p>(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、当該通路の延長が、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。）</p> <p>$L = 35 \times (W \div 1.8)$</p> <p>この式において、L及びWは、それぞれ次の数値を表すものとする。 L：通路の延長（単位メートル） W：通路の幅員（単位メートル）</p>	<p>1. 8メートル以上4メートル未満</p>	<p>(ウ)国、地方公共団体等</p>	<p>(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。</p>	<p>(イ)イ欄「道状の通路の種類」（ア）、(イ)、(オ)、(カ)又は(キ)に記載の道路に通ずる道状の通路でイ欄「道状の通路の管理者等」(イ)に記載するものにあつては、当該道状の通路の管理者等（当該道状の通路の管理を行う自治会等）から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、承諾又は同意を得ていること。</p>
<p>(オ)上記(ウ)、(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）</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p> <p>(ウ)国、地方公共団体等</p>	<p>(ウ)イ欄「道状の通路の種類」(イ)、(カ)、又は(キ)に記載の道路に通ずる道状の通路でイ欄「道状の通路の管理者等」(イ)に記載するものについては当該道状の通路の所有者等から、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、承諾又は同意を得ていること。</p>	<p>(エ)イ欄「道状の通路の種類」(ウ)、(エ)、又は(キ)に記載の道路に通ずる道状の通路でイ欄「道状の通路の管理者等」(ウ)に記載するものについては、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等と事前の調整を了したうえ、当該道状の通路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。</p>	<p>(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。</p> <p>(エ)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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>規模：地階を除く階数が3以下</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>規模：地階を除く階数が2以下</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(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つては、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。</p> <p>(コ)建築物の敷地、建築物の上水・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。</p> <p>(サ)イ欄「道状の通路の種類」(キ)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。</p> <p>規模：地階を除く階数が2以下</p> <p>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。</p>
<p>(カ)上記(ウ)、(エ)以外のもので、道路に通ずる道状の通路（袋路状のもの、当該通路の延長が、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。）</p> <p>$L = 35 \times (W \div 1.8)$</p> <p>この式において、L及びWは、それぞれ次の数値を表すものとする。 L：通路の延長（単位メートル） W：通路の幅員（単位メートル）</p>	<p>1. 5メートル以上1.8メートル未満</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍図等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p> <p>(ウ)国、地方公共団体等</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p> <p>(ウ)国、地方公共団体等</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p> <p>(ウ)国、地方公共団体等</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p> <p>(ウ)国、地方公共団体等</p>
<p>(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。）</p>	<p>1. 5メートル以上1.8メートル未満</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍図等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p> <p>(ウ)国、地方公共団体等</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍図等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p> <p>(ウ)国、地方公共団体等</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍図等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p> <p>(ウ)国、地方公共団体等</p>	<p>(ア)法務局備え付けの地籍図等において、当該道状の通路部分（国、地方公共団体等が管理する部分を除く。）が分筆され、当該部分の所有者が明らかであるもの</p> <p>(イ)上記(ア)以外のもの</p> <p>(ウ)国、地方公共団体等</p>

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26年4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。なお、イ欄(キ)については、共同住宅を除く。