

尼崎市建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定基準
(接道規制の適用除外に係る認定基準)

平成30年9月25日
令和元年6月1日改正
令和5年12月13日改正

第1 適用の範囲

この認定基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第1項の規定に適合しない建築物であって、同条第2項第1号の規定に該当するものについて、適用する。

第2 認定基準

(敷地と道との関係)

1 建築物の敷地は、次の各号のいずれかに該当する幅員4メートル以上の道に2メートル以上接すること。

- (1) 農道その他これに類する公共の用に供する道
- (2) 現に建築物が沿って立っている道で、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道又はその道の部分

(建築物の基準)

2 建築物は次に掲げる基準に適合すること。

- (1) 建築物の規模は、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が500平方メートル以内であること。
- (2) 建築物は、次のア又はイに掲げるものであること。

ア 前項第1号に掲げる道にその敷地が接する建築物にあつては、次に掲げる用途に供するもの（ウ）から（キ）までに掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）以外のもの

- (ウ) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
- (イ) 共同住宅又は寄宿舍（いずれも耐火建築物、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物であつて、これらの用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）
- (ウ) 病院、診療所（患者を入院させるための施設を有するものに限る。）、ホテル、旅館、下宿又は児童福祉施設等
- (エ) 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
- (オ) 展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場又は公衆浴場
- (カ) 倉庫
- (キ) 工場（自動車修理工場を除く。）
- (ク) 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物（これらの用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以内のものを除く。）
- (ケ) 長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物であるものを除く。）

イ 前項第2号に掲げる道にその敷地が接する建築物にあつては、一戸建ての住宅、長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物であるものに限る。）又は

兼用住宅（法別表第2（い）項第2号に規定する住宅をいう。）の用途に供するもの

- (3) 附属する建築物又は建築物の部分を有する前号イに掲げる建築物にあっては、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること。
- (4) 容積率及び建築物の各部分の高さが、前項各号に掲げる道を前面道路とみなした場合の法第52条第2項並びに第56条第1項第1号及びこれに関する部分の規定に適合すること。

（道の関係権利者の承諾書）

3 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道が第1項第2号に掲げるものである場合にあつては、申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについての、次の各号に掲げる者の承諾書が当該認定申請書に添えられていること。

- (1) 道の敷地となる土地の所有者
- (2) 道の敷地となる土地に関して権利を有する者
- (3) 道を令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するように管理する者

付 則

この認定基準は、平成30年9月25日から施行する。

付 則

この認定基準は、令和元年6月1日から施行する。

付 則

この認定基準は、令和5年12月13日から施行する。

尼崎市建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定基準の解説等
(接道規制の適用除外に係る認定基準の解説等)

第1 適用の範囲

この認定基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第1項の規定に適合しない建築物であって、同条第2項第1号の規定に該当するものについて、適用する。

【解説等】

- 1 この認定基準は、法第43条第1項の規定に適合しない建築物であって、建築物の敷地が幅員4メートル以上の法第43条第2項第1号に規定する基準に適合する道に2メートル以上接する同号に規定する基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、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、適用される。
- 2 また、この認定基準は、尼崎市内に限り、適用される。

第2 認定基準

(敷地と道との関係)

- 1 建築物の敷地は、次の各号のいずれかに該当する幅員4メートル以上の道に2メートル以上接すること。
 - (1) 農道その他これに類する公共の用に供する道
 - (2) 現に建築物が沿って立っている道で、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道又はその道の部分

【解説等】

- 1 第1項本文に掲げる道には、道路に該当するものは含まれない（法第43条第2項第1号）。
- 2 道に2メートル以上接するとは、建築物の敷地が道に1箇所において2メートル以上連続して接するということである（図1参照）。
- 3 第1号及び第2号に掲げる道は、その両端又は一端が道路に接続されていることが必要であり、「道路」から「道に接する敷地の全ての部分」までの間において、その道の基準に適合する必要がある（図2参照）。
- 4 第1号に掲げる道（規則第10条の3第1項第1号）には、農道のほか、港湾道路、河川管理用通路などの公的管理道が該当する。
- 5 第2号に掲げる道は、現に建築物が沿って立っている道で、法第42条第1項第5号（道路位置指定）に係る基準と同様の令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道又はその道の部分（規則第10条の3第1項第2号）である（図3参照）。

なお、令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道にあつては、法第42条第1項第5号の規定により位置の指定を受けることができることから、通常、この道の基準を適用して接道規制を除外する必要性は、認められない。

- 6 認定に係る道に里道が含まれる場合など、その一部のみ第1号に該当する場合にあつては、当該道は、第2号の基準に適合する必要がある。
- 7 第1項に定める道と敷地との間に水路（河川法による一級河川、二級河川及び準用河川の河川区域並びに下水道法による都市下水路を除く。）のある敷地においては、水路部分に蓋を設けることなどにより、安全上及び防火上支障がなく当該道に2メートル以上接するものにあつては、第1項の規定に適合する。
- 8 公共施設の敷地内通路（一団地認定を受けた公営住宅や下水処理施設の敷地内通路等）は、第1号の公共の用に供する道には該当しない。
- 9 第2号に掲げる道は、現に建築物が沿って立っている道で、法第42条第1項第5号（道路位置指定）に係る基準と同様の令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道又はその道の部分（規則第10条の3第1項第2号）であり、幅員4m以上が要件の一つである。なお、本市の位置指定道路の指定基準である幅員4.6m以上を要件とするものではない。

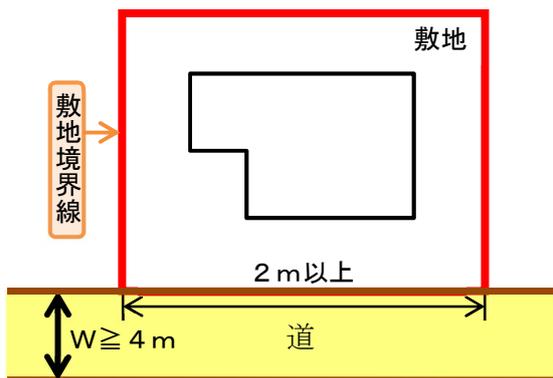


図1

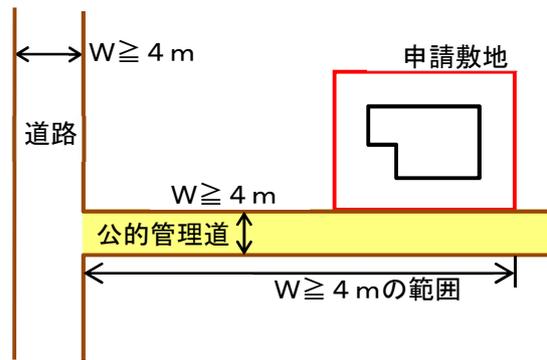


図2

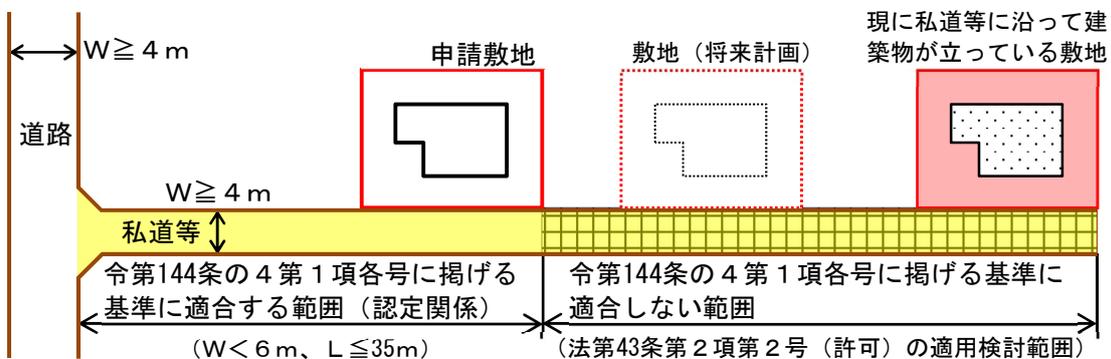


図3

(建築物の基準)

2 建築物は次に掲げる基準に適合すること。

(1) 建築物の規模は、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が500平方メートル以内であること。

(2) 建築物は、次のア又はイに掲げるものであること。

ア 前項第1号に掲げる道にその敷地が接する建築物にあっては、次に掲げる用途に供するもの（ウからキまでに掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）以外のもの

(ア) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場

(イ) 共同住宅又は寄宿舍（いずれも耐火建築物、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物であって、これらの用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）

(ウ) 病院、診療所（患者を入院させるための施設を有するものに限る。）、ホテル、旅館、下宿又は児童福祉施設等

(エ) 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場

(オ) 展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場又は公衆浴場

(カ) 倉庫

(キ) 工場（自動車修理工場を除く。）

(ク) 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物（これらの用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以内のものを除く。）

(ケ) 長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物であるものを除く。）

イ 前項第2号に掲げる道にその敷地が接する建築物にあっては、一戸建ての住宅、長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物であるものに限る。）又は兼用住宅（法別表第2（イ）項第2号に規定する住宅をいう。）の用途に供するもの

(3) 附属する建築物又は建築物の部分に有する前号イに掲げる建築物にあっては、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること。

(4) 容積率及び建築物の各部分の高さが、前項各号に掲げる道を前面道路とみなした場合の法第52条第2項並びに第56条第1項第1号及びこれに関する部分の規定に適合すること。

【解説等】

1 第1号に定める基準に適合する建築物の規模は、同一敷地内の第2号に定める建築物に附属する建築物又は建築物の部分の床面積を含めて算定する。

2 第2号アに定める建築物は、法別表第1（イ）欄（一）項に掲げる用途に供するもの並びに法第43条第3項に基づく建築基準条例（昭和46年兵庫県条例第32号。以下「県条例」という。）第4条、第16条、第23条、及び第26条により制限を付加したものを除いたものである。

3 第2号イに定める基準に適合する兼用住宅は、住宅以外の用途を兼ねるものであり、住宅以外の用途を併せる「併用住宅」は同号の基準に適合しない。

4 第2号イに掲げる一戸建ての住宅、長屋又は兼用住宅は、倉庫や自動車車庫などの当該住宅に附属する建築物又は建築物の部分の床面積の合計が当該住宅の居住の用に供する部分の床面積の合計に満たないものが、第3号の基準に適合する。

5 第4号は、第1項に定める道を前面道路とみなした場合の、いわゆる「容積率制限」及び「道路斜線制限」に適合しなければならないことを定めている。

道を前面道路とみなした場合の道路斜線制限については、法第56条第1項第1号の規定を準用して適用し、この場合において、同条第2項から第4項まで、第6項及び第7項第1号による緩和、適用除外等の規定を準用して適用することができる。

第2第2項第1号及び第2号アに係る建築物の概要（法別表第1及び県条例関係）

法		条項		用途等	規模					
					100㎡以内	100㎡超 150㎡以内	150㎡超 200㎡以内	200㎡超 500㎡以内	500㎡超 3,000㎡以内	3,000㎡超
法別表第 1(イ)欄 令第115 条の3	(一)	(1)	5条	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×
				公会堂、集会場	×	×	×	×	×	×
	(二)	(2)	16条	共同住宅、寄宿舎（耐火・準耐火建築物、法第27条第1項適合特殊建築物に限る。）	○	○	○	×	×	×
				共同住宅、寄宿舎（耐火・準耐火建築物、法第27条第1項適合特殊建築物を除く。）	×	×	×	×	×	×
				病院、診療所（入院施設有り。）、ホテル、旅館、下宿、児童福祉施設等	○	○	○	×	×	×
	(三)	(3)		学校、体育館、博物館、美術室、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場	○	○	○	×	×	×
	(四)	4条	(4)	百貨店、マーケット	○	○	○	○	×	×
				展示場、キャバレー	○	○	○	×	×	×
				カフェー、ナイトクラブ、バー	○	○	○	○	×	×
				ダンスホール、遊技場、公衆浴場	○	○	○	×	×	×
				待合、料理店、飲食店	○	○	○	○	×	×
				物品販売業（物品加工修理業を含む。）を営む店舗	○	○	○	○	×	×
				倉庫	○	○	○	×	×	×
	(五)	(6)			○	○	○	×	×	×
	(六)	(7)	23条	自動車車庫、自動車修理工場	○	×	×	×	×	×
				映画スタジオ、テレビスタジオ	○	○	○	○	×	×
		4条	(8)	工場（自動車修理工場を除く。）	○	○	○	×	×	×
		4条の2		大規模建築物（3,000㎡超、階数3以上）	△	△	△	△	△	×
	19条		学習塾（500㎡超、3階以上）	○	○	○	○	×	×	
			長屋（耐火・準耐火構造建築物に限る。）	○	○	○	○	×	×	
	26条		長屋（耐火・準耐火構造建築物を除く。）	×	×	×	×	×	×	

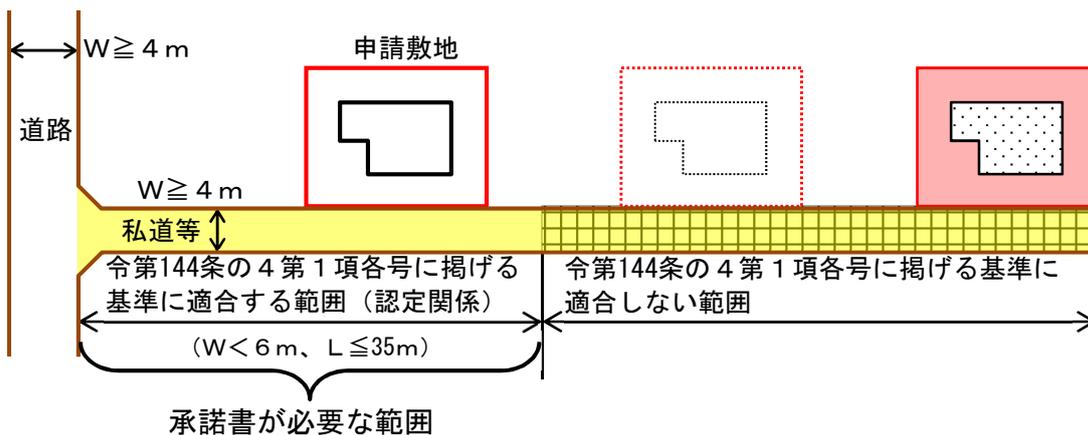
※○が認定対象

(道の関係権利者の承諾書)

- 3 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道が建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の3第1項第2号に掲げる基準に適合する場合にあっては、申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについての、次の各号に掲げる者の承諾書が当該認定申請書に添えられていること。
- (2) 道の敷地となる土地の所有者
 - (2) 道の敷地となる土地に関して権利を有する者
 - (3) 道を令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するように管理する者

【解説等】

- 1 第10条の3第1項第2号に掲げる基準（道路位置指定に係る基準）に適合する道に関しては、認定申請書に「道の敷地となる土地の所有者」、「道の敷地となる土地に関して権利を有する者」及び「道を令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するように管理する者」の承諾書を添付する必要がある。
- 2 なお、当該認定に係る道が第1項第1号に定める公的管理道である場合にあっては、特定行政庁は、この道の地目が公衆用道路であること、この道の管理者の意見書等により通行することなどに支障がないことを確認することとなる。
そのほか、特定行政庁が必要と認める場合、認定申請書に公的管理道の管理者の承諾書等の添付を求めることがある。
- 3 通路協定が締結されている場合も、道の関係権利者の承諾書が必要となる。
- 4 承諾書は、令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道の範囲全ての承諾書が必要である。



- 5 承諾書は、増築などの際にもその都度、認定申請書に添付が必要である。

付則（平成30年9月25日）

付 則

この認定基準は、平成30年9月25日から適用する。

付則（令和元年6月1日）

付 則

この認定基準は、令和元年6月1日から適用する。

付則（令和5年12月13日）

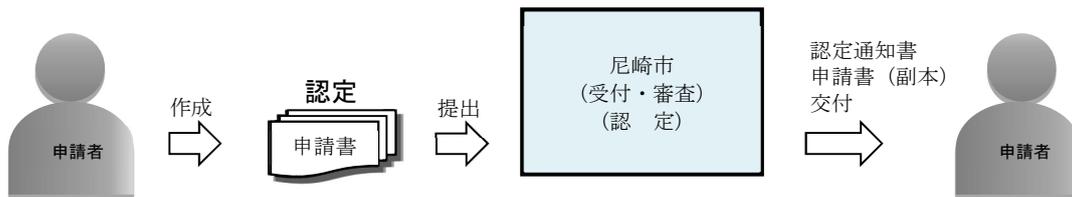
付 則

この認定基準は、令和5年12月13日から適用する。

建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定
(申請図書等及び申請の流れ関係)

- 1 認定申請書(第48号様式)の添付図書等(建築基準法施行細則第21条第1号)
 - (1) 付近見取図
 - (2) 配置図
 - (3) 各階平面図
 - (4) 2面以上の立面図
 - (5) 断面図
 - (6) 敷地の周辺の道路その他の空地の状況を示した図面
 - (7) その他市長が必要と認める図書
 - ア 委任状(代理者によって認定の申請を行う場合)
 - イ 申請の理由書
 - ウ 道並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さの関係を示した図面
 - エ 規則第10条の3第1項各号に規定する道の土地に関する地籍図及び登記事項証明書
 - オ 承諾書(規則第10条の3第1項第2号に規定する道に係るもの(参考様式1参照))
 - カ 道が令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合することを示した図面(当該認定に係る道が規則第10条の3第1項第2号に掲げる基準に適合する場合(参考様式2参照))
 - キ その他(敷地面積、建築面積、床面積求積図など)

2 認定申請の流れ



参考様式 1

承 諾 書						
次の道を将来にわたって通行することについて、承諾します。						
年 月 日						
(申請者) 様						
建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道						
道の幅員・ 幅員別の 道の延長	幅員	m	延長	m	道の面積	m ²
道の土地の 地名地番	地 目	権 利 の 種 類	住 所	氏 名	Ⓜ	
所 有 者						
又						
は						
関						
係						
権						
利						
者						
管	道の土地の 地名地番	住 所		氏 名	Ⓜ	
理						
者						
特 記 事 項						

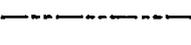
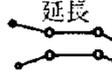
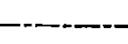
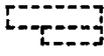
[注意]

- 1 承諾書の「権利の種類」欄は、道である土地について該当する権利（所有権、借地権等）をそれぞれ記入すること。
- 2 管理者とは、当該道を建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するように管理する者をいう。
- 3 延長は、幅員別に記入すること。

参考様式 2

建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項各号に掲げる基準に適合することを示した道の図面	
図面作成者の住所及び氏名	

〔凡 例〕

方		既存道路及び既指定道路 (年月日・番号記入のこと)		市 町 村 界	
申請する道路の 位置 (朱書)		今後予定する道路		既存建築物 (用途記入のこと)	
標 識 の 位 置		地 番 界			
下水・側溝等		敷 地 界		予 定 建 築 物 (同 上)	

〔注意〕

- 1 図面には、地番、権利の種類及び氏名を記入すること。
- 2 道の図及び標準断面図を記載し、方位は一致させること。