

その土地、再建築不可じゃない！



道が狭いから、接道していないからと、
再建築をあきらめていませんか？
実は、許可基準を満たしていれば
「もう一度家を建てられる」場合があります。
その土地の価値、許可基準で見直しましょう。



再建築ができる5つのケース

1

敷地が「通り抜けできる細い通路」に面しているケース

幅が4mなくても、1.5m以上の幅があり、両端が道路に抜けている通路に面していれば、
建物の位置をセットバックする(少し下げる)などの条件で家を建てられる場合があります。

(包括同意基準 C-5)



通路の条件

- ☒ ①幅が1.5m以上あること
- ☒ ②通り抜けができること
- ☒ ③通路の範囲がはっきりしていること
- ☒ ④1999年(平成11年)時点で存在していた通路であること

建物を建てる時のルール

- ☒ ⑤建物は通路の中心から2m後ろに下げて建てること
- ☒ ⑥通路の反対側3mの範囲には塀や門などを作らないこと
- ☒ ⑦通路の所有者から、通行することなどの同意をもらえること



この他にも、2階建て以下の戸建て住宅など、建てられる建物などの条件もあるので、
詳細な条件は接道許可のホームページを確認してください。

建築基準法の
道路の調べ方



2

敷地が「行き止まりの通路」に面しているケース

行き止まりの通路でも、長さが20m以内で、幅が1.5m以上あればチャンスがあります。
この場合も、通路の中心から一定の距離を空けて建てるなどの条件で家を建てられる場合があります。

(包括同意基準 C-6)



通路の条件

- どちらかでOK
- ☒ ①幅が1.5m以上あり、道路から敷地までの通路の長さが20m以内
 - ☒ ②幅が2.7m以上あること
 - ☒ ③行き止まりであること
 - ☒ ④通路の範囲がはっきりしていること
 - ☒ ⑤1999年(平成11年)時点で存在していた通路であること

建物を建てる時のルール

- ☒ ⑥建物は通路の中心から2m後ろに下げて建てること
- ☒ ⑦通路の反対側3mの範囲には塀や門などを作らないこと
- ☒ ⑧通路の所有者から、通行することなどの同意をもらえること



この他にも、2階建て以下の戸建て住宅など、建てられる建物などの条件もあるので、
詳細な条件は接道許可のホームページを確認してください。

接道許可HP





3

敷地が「2つ以上の通路」に面しているケース

20m以上の行き止まりの通路に面している場合であっても、表も裏も細い通路に接しているような土地なら、メインの出入り口を適切に確保し、避難ルートが作れることなどの条件で家を建てられる場合があります。

(包括同意基準 C-10)



通路の条件

- ☐ ①主な通路側に敷地の出入口があること
- ☐ ②もう一つの通路からも出入りできること
- ☐ ③どちらも幅が1.5m以上あること
- ☐ ④それぞれ道路まで通行に支障なくつながっていること
- ☐ ⑤どちらも通路の範囲がはっきりしていること
- ☐ ⑥どちらも1999年(平成11年)時点で存在していた通路であること

建物を建てる時のルール

- ☐ ⑦主な通路側では通路の中心から2m後ろに下げて建てること
- ☐ ⑧主な通路の反対側3mの範囲には塀や門などを作らないこと
- ☐ ⑨もう一つの通路側では避難の妨げになる壁や塀などを作らないこと
- ☐ ⑩通路の所有者から、通行することなどの同意をもらえること

この他にも、2階建て以下の戸建て住宅など、建てられる建物などの条件もあるので、詳細な条件は接道許可のホームページを確認してください。

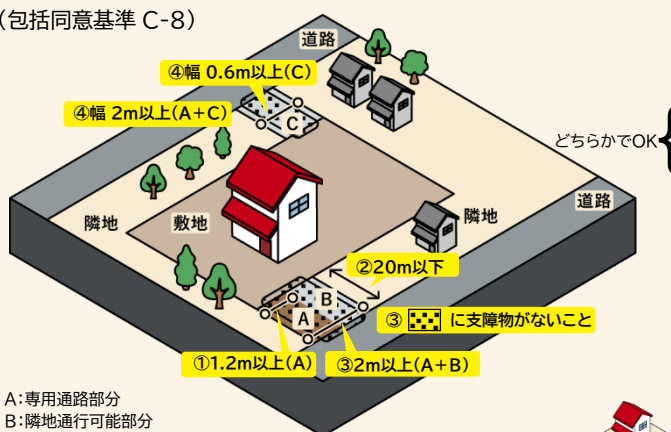


4

「お隣さんの敷地」を借りて2m以上の通路を確保できるケース

自分の土地だけでは道路に接する幅が足りなくても、お隣の通路を足して合計2m以上の幅を確保するなどの条件で家を建てられる場合があります。

(包括同意基準 C-8)



A:専用通路部分
B:隣地通行可能部分
C:隣地通行可能部分

通路の条件

- ☐ ①自分の土地が道路に1.2m以上接していること
- ☐ ②専用通路の長さが20m以内であること
- ☐ ③敷地内の通路A(専用通路)とお隣の土地の通行できる部分Bを合わせて2m以上あり、避難や通行に支障がないこと
- ☐ ④敷地内の通路Aとお隣の土地の通行できる部分C(60cm以上)を合わせて2m以上あり、避難や通行に支障がないこと

建物を建てる時のルール

- ☐ ⑤敷地内の通路とお隣の土地の通行部分との間に支障物などを設けないこと
- ☐ ⑥隣地の通行できる部分の所有者から、通行することなどの同意をもらえること

この他にも、2階建て以下の戸建て住宅など、建てられる建物などの条件もあるので、詳細な条件は接道許可のホームページを確認してください。

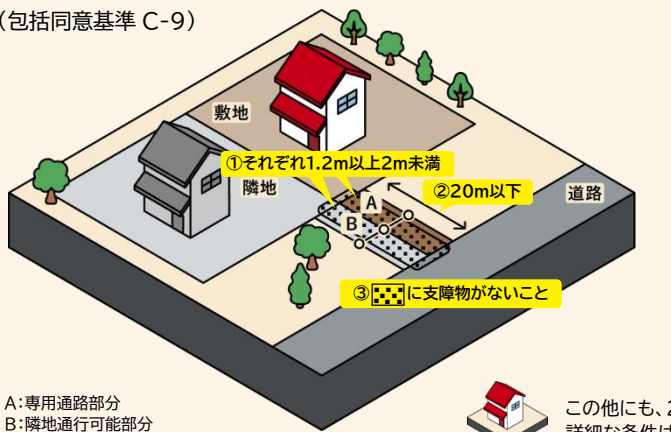


5

「お隣さんと協力」して2m以上の通路を作れるケース

自分の土地もお隣さんの土地も、道路に接する幅が少しずつ足りない場合、お互いに通路を出し合って共有の避難路として使う協定を結ぶなどの条件で、どちらの土地にも家を建てられる場合があります。

(包括同意基準 C-9)



A:専用通路部分
B:隣地通行可能部分

通路の条件

- ☐ ①自分の土地とお隣の土地の通行部分がそれぞれ道路に1.2m以上2m未満接していること
- ☐ ②通路の長さが20m以内であること
- ☐ ③敷地内の通路とお隣の通路の間が、避難や通行に支障がないこと

建物を建てる時のルール

- ☐ ④敷地内の通路とお隣の土地の通行部分との間に支障物などを設けないこと
- ☐ ⑤隣地の通行できる部分の所有者と、通行することなどの協定を締結すること

この他にも、2階建て以下の戸建て住宅など、建てられる建物などの条件もあるので、詳細な条件は接道許可のホームページを確認してください。



接道許可HP

