

私道について

研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

- 1 特定紛争事例
- 2 最近の処分事例
- 3 本誌掲載判例

おわりに

それほど幅が広く難しいこの問題を、過不足なく論じることは本稿では到底無理だが、最近10年程のケースを中心に、住宅・宅地を買った後で、何が問題になるのか、業者或いは消費者は何に気をつけるべきかを見ることにする。

はじめに

敷地が公道に適法に接道していない場合、私道により接道義務を満たさない限り、そこでの建築は原則的にできない。¹ が、私道について問題のある物件をつかむ人は結構いる。²

私道は建築基準法（以下「基準法」）の二項道路³、位置指定道路⁴、囲繞地通行権⁵による通路、路地状敷地⁶等の総称だが、使用権原がある場合もそうでない場合もある。⁷

戸建の住宅・宅地の売買件数は、日本全体で年100万件くらいか？ うち、私道に問題があるのは数十件では済まないだろう。近年は、徒歩の通行は可能でも、自動車通行権がなく困惑というケースも多い。

安藤一郎弁護士は私道の専門家で、「私道の法律問題<第5版>」（三省堂 2005年11月刊）を著述している。実例解説中心で、概ね5年毎に改定され、その都度判例が数十件追加されているのは、問題がなくなならないことの証でもある。

1 特定紛争事例

当機構が行っている特定紛争案件の処理で私道関係のものは、次の2件と意外に少ない。

(1) 平成12年度第10号案件 本誌2001年の50号 p65

①経緯

買主甲は、2000年5月、売主業者乙から、土地付区分所有建物（タウンハウスA号棟、2F建、面積301.07㎡のうち3分の1）を代金4630万円で買う契約を結び、手付金150万円支払い。

重説書では、東側の幅員2.4mの私道に2m以上接している旨記載。

決済前に甲の入居が認められ、引越し作業をしていると、本私道の所有者である近隣住民Pが、次のような覚書がP-乙及びA（乙の共同事業者）間にあることを告げた。

- ・徒歩の通行は認めるが、自動車の通行・一時停止は認めない。
- ・入居の際は、事前にPの了解を得ること

甲は乙に抗議したが、決済予定日が来たので、中間金500万円を支払い、そのまま居住した。

乙が残代金を支払わないのならば不法占拠で訴えると退去を求めたので、甲は退去した。

甲は、P-乙・A間の覚書の内容を乙から知らされていれば、本物件を買わなかったとして、白紙解約（150万円+500万円の返還）を求めた。

乙が、650万円は違約金として返還しないと主張したので、紛争となった。

②結果

乙は甲に対し、300万円を分割で支払うことで和解成立。

(2) 2003年度第6号案件 本誌2004年の59号 p 47

①概要

買主甲は、2003年7月、業者丙の媒介で、売主業者乙から中古の土地付建物（2F 築48年）を3000万円で買う契約締結。同月引渡し。

甲は家屋を解体し、9月に新築工事の地鎮祭を行ったが、近隣居住者Pから、本件敷地の前面の2項道路は公道には接しておらずPの私有地を介して接道していること、また、事前に甲からの挨拶がなかったのでP私有地を使わせる気がないことを知らされた。

丙は甲にこのことを告げておらず、重説不足、調査不足を認めた。同時に、Pの説得に奔走したが、Pからは良い返事が得られなかった。

乙は甲に対し、一時は、最悪の場合、買戻しも検討すると言ったが、後に前言を翻し、買戻しには応じられないとした。

その過程で、乙は本件は元々競売物件だが裁判所の物件説明書にその記述が無かったこと、従来はP所有地を平穩に車で通行してい

たこと、上記公道と反対側の狭い公道には前面道路で接しているので車の通行は無理としても建築は可能なこと、家屋が解体済みで買戻し困難、などを主張した。

②結果 調整打切り。

(3) 概要

(1)の土地は、徒歩通行権を認められているが、それでは意味が無いというのが、買主の主張である。お金はともかく解約になったので、この関係からは離脱できたことになる。

(2)も土地の形態的には(1)と殆ど同じだが、P所有地には徒歩通行権も認められなかった。

甲は、Pを相手に、自動車通行権を認めよとの訴訟を起こすか、或いは下手に出て金銭の支払いを条件に再度交渉して結果を得ない限り、この土地を買った意味がないままとなる。

2 最近の処分事例

以下での業者Y等への処分には、他の要素もあるが、主に接道不適合の不説明が理由である。

(1) 1996年 九州地方の某県 指示処分

買主Xは、1995年1月、売主業者Yから中古住宅を買い、引渡しを受けた。本物件は、約10年前に建築されたものをYが買い取り、Xに売ったもの。前面道路はAの私道であるが、重説書にその旨の記述が無く、私道負担なしとの説明。Xの入居後数か月して、AはXに対し、道路部分を通行させないと主張してきた。

(2) 1999年 愛知県 業務停止6月

買主Xは、1997年11月、売主業者Yから、別荘用分譲地を660万円で購入。建築業者Aと600万円でログハウス建築請負契約を結び、300万円を支払った。

本件土地は、基準法上の道路に接道していないが、Yは「用途多彩」「建築時行政指導あり」と記載した広告を出し、重説書の「敷地と道路の関係」は空欄とした。

(3) 2000年 東京都 業務停止1月

買主Xは、1993年12月、売主業者Yから、新築戸建て住宅を3400万円で購入。1999年4月頃からXが売却しようとして、複数の業者に価格査定を依頼したところ、接道不適合による再建築不可物件とされた。また、連棟式の建物として確認を受けながら、実際には3棟建築している等の違反もあった。これらについての説明はなかった。

(4) 2001年 関西地方の某府 指示処分

買主Xは、2000年11月、業者Y2の媒介で、売主業者Y1から、土地付建物を2630万円で購入。確認は1棟5戸の長屋式建物で取得されたが、実際には1戸建てで、基準法上の道路に接道しない違反建築物だった。重説書にはその旨の記述がなかった。通路部分には、2001年4月道路位置指定がなされた。

(5) 2002年 関西地方の某府 指示処分

買主Xは、1998年10月、業者Yの媒介で、売主業者A（本件処分時点では免許失効）から、3074万円で、新築の土地付建物を購入。

本件建物は、基準法上の道路に接道せず、違反建築物だが、重説書には、「敷地は約2m幅の私道に接し、間口が約3.8m接している」という虚偽の記述と「再建築不可」という既存不適格風の記述をしていた。

(6) 2002年 関西地方の某府 指示処分

買主Xは、1989年11月、売主業者Yから、5859万円で、土地付建物を購入。2002年に、Xは売却のため、別の業者に媒介を依頼し、買主も付いたが、本件建物が、長屋式建物として確認を得ていたのに実際は戸建て住宅であり、接道義務違反だった。重説書では、「敷地は4.7m幅の私道に間口が5.5m接道」と記述。Xは売却ができなくなったが、本件処分の前後に、XYは和解（物件の前面通路につき基準法43条1項但書の承認を得た?）。

(7) 2004年 関東地方の某県 指示処分

買主Xは、2003年3月、売主業者Yから土地を購入。住宅を新築しようとしたところ、契約時にYから進入路として使用可能といわれた道路は、その所有者が本件土地への水道引込工事に伴い長期間断水となったことに憤慨し、掘削したため使用不能となった。その次に使用可能といわれた二項道路は細く、通行困難。

(8) 2006年 関東地方の某県（元付・客付双方の）媒介業者に指示処分

売主Xは、2004年8月、市街化調整区域内で地目畑の土地を、元付業者Y1、客付業者Y2の媒介により、買主Aへ売却。Xは農地法の許可を得たが、Aから契約無効確認の通知。

Aの金融機関が、将来的に市へ道路として寄付する道路（持分を持たない道路、位置指定道路でない道路）については融資をしないとされたため、Aは購入断念。

(9) 2004年 千葉県 業務停止20日

買主Xは、売主業者Yから土地を購入し、代金全額を払ったが、引渡しがなかった。

この土地は、元々不接道でB所有地。XY

間、B Y間の代金の価格差の露呈などから、話がこじれ破約に。YはXに対し、位置指定道路の申請を行っていないのに、その旨の説明せず。

(10) 概観

戸建てを連棟式と偽ることは、関東((3))、関西((4)、(6))双方にあることが解る。

買主にすると、折角買った土地に家が建たなくなるという重大な問題で、業者の態様も相当悪質に見えるが、業務停止はその他の違反行為もあった(2)、(3)、(9)の3例。それ以外では、民事上の和解が成立していたのだろうか？

3 本誌掲載判例

(1) 区画整理地内の接面道路のない物件の売買

東京地判1997年12月25日 判タ988号200頁
本誌1999年の43号 p 77

①概要

買主Xは、1996年5月、売主Y1から、客付け業者Y2、元付け業者Y3の媒介により、杉並区の土地建物を建替え目的で、6480万円で購入、手付け600万円支払い。残代金の支払いは7月末を予定。本件土地は区画整理事業の施行地域内だが、基準法上の道路に接道せず。

Y3は、本件土地への基準法43条1項但書^{8 9 10}の適用の見通しについて区役所に照会し、「通路のみ接する敷地についての建築条件」として、専用住宅、2F以下、高さ8.5m以下、延べ面積200㎡以下、準耐火構造等の措置を講じれば、建築確認取得可能、との回答を得た。

Y2、Y3は、重説の際、

ア 2F以下、地階なしで、かつ、主要構造部が木造・鉄骨造等で、都知事の許可を得れば建築可能

イ 前面道路は位置指定道路ではないが、基準法43条1項但書の適用可能と説明。

Xは、10月になり、地下車庫築造可能と南側緑一帯が条件となっていたのに条件成就不可、また、浄化槽埋設・違法建築物・通路協定不成立等の隠れた瑕疵があるとして、契約解除、Y1に対し手付け返還+違約金請求、Y2・Y3に対し、手付け相当額の支払い請求。

②判決

Xの全面敗訴。接面道路については、道路敷地所有者全員の承諾に基づく通路協定が成立していなかったとしても、基準法43条1項但書の適用可能。Xは控訴。

(2) 接道義務違反についての説明義務 大阪高

判1999年9月30日 判タ1042号168頁 本誌2001年の48号 p 65 確定

①概要

買主Xら(2分の1ずつの共有者)は、1991年11月、売主業者Y1から、媒介業者Y2の媒介により、新築戸建て住宅を3580万円で購入、翌年4月引渡しを受けた。本件土地は公道と路地状敷地で接し、その公道と接する部分の間口は1.75mだった。Xらは、Y1、Y2に対し、不法行為、債務不履行又は瑕疵担保責任による損害賠償請求。

原審(大阪地判1996年6月28日 判タ1042号174頁)は、建築確認申請時に、隣地所有者から、25cm幅の通路としての提供が承諾されているとして、Xの請求棄却。

②判決

ア 適法な建築確認を受けておらず、その旨の説明義務違反がY1、Y2にある。

イ 土地の瑕疵についてY1、Y2に説明

義務違反

ウ 隣地所有者の合意書により接道が解決されているという主張は、成立せず。

エ 接道要件に瑕疵が無い場合の積算価格の17.5%に相当する600万円の損害発生

(3) 二項道路の自動車通行権 東京高判1999年

12月16日 判時1706号15頁 本誌2000年の47号p71

①概要

Xは、本件二項道路の奥で、それに接する土地の所有者。当初本件私道は幅員2m程で、自動車通行ができず、他所に駐車場を借りていた。

Yらは、1987年4～8月に、売主業者Pから本件私道に隣接する土地付建物と本件私道の共有持分を購入。分譲に当たり、本件私道は幅員が3.3mに拡幅される。

Xはその後、所有地内に駐車場を設け、本件私道を自動車で行くようになった。

Yらは、1994年3月頃からXの自動車通行に苦情を申し入れ、ついには、Xが自動車通行できないよう錠付の鉄柵設置。

Xは、本件私道についての自動車通行権の存在確認、鉄柵の撤去、損害賠償を請求して提訴。

原審は、Xの請求認容。Yらは控訴。

②判決

Xは徒歩通行可だが、自動車通行は不可。自動車通行可となったのは、Yらの負担による。

Xの全面敗訴。X 上告

(4) 位置指定道路の通行につき日常生活上不可欠の利益を有する者には、妨害排除請求権があるとされた事例 最判1997年12月18日

民集51巻10号4241頁 判時1625号41頁 判タ959号153頁 本誌1998年の40号p38

①概要

本件私道は約20筆の土地にまたがる幅員4mの舗装道路で、総延長は100m超。

1957年に川崎市長から基準法42条1項5号による道路位置指定を受ける。

土地の勾配、構造（階段状区間）から、奥の土地の所有者Xらは、出口のY所有土地の隣接区間を通行する必要があるが、Yらは高さ70cm程の移動可能な簡易ゲートを置いて通行を阻害。XらはYらに対し、妨害排除及び妨害予防請求。

②判決

Xらの請求認容。生活の本拠と外部との交通は重要な生活利益であることから、通行者と道路敷地所有者の諸利益を比較考量の上、通行者が通行について日常生活上の不可欠の利益を有するが、その利益が現実に侵害され、他方、その利益を上回る道路所有者側の利益の侵害があるとは認められないようなときは、妨害排除・妨害予防請求をする権利ある。

(5) 位置指定道路の通行権 東京地判2001年1月17日 判タ1074号196頁 本誌2002年の51号p73 控訴

①概要

原告Xの亡父Aは、元々1筆で北側と東側で公道に接するL字形の土地を、順次4筆に分筆。公道に遠い南西隅の筆にアパートを建設するため、南側の2筆の一部（「本件土地」）に基準法42条1項5号の道路位置指定を受け、接道。

1971年4月、A死亡。Xが上記南西隅の1筆、Yが南側の2筆について遺贈を受け、Bが北側公道に接する1筆を相続した。

Xの所有の土地は、北側公道へB所有土地の西側の幅1mほどの空地を通路として使っ

て出る一方、東側公道へは、Y所有土地の上記位置指定道路を使って出ている。ところが、YやY所有店舗の賃借人が、この道路上に自動車を駐車したり、花壇や鎖を置いてXの通行を妨害するので、Yに対し、妨害排除・妨害予防請求。

②判決

ア Xが囲繞地通行権を有するのは西側通路

イ Xは身体障害者1級で自動車通行が不可欠。本件土地の通行権あり。

ウ 花壇や杭の撤去、Yらによる自動車駐車禁止を認容。

(6) 囲繞地通行権の幅員について建築基準法関係法令を斟酌した事例 東京地判1999年7月27日 判タ1077号212頁 本誌2002年の52号p73

①概要

公道に接する土地をX、A、Bの3者が共有にて相続し、その後共有物分割により、1961年9月、Xが公道に接する部分の土地を取得し、Aが公道に接しない袋地を取得。

1980年5月、Aは所有地に建物を建築すべく確認申請し、その際、X所有地東端の20mを超える幅員3mの路地状敷地で公道に接するとしたが、実際の幅員は人が通行できる程度の狭いものだった。

A所有の土地建物の所有権は転々とし、1994年11月競売によりY所有に帰す。

1996年、XはYに対し、現在の通路部分(幅員1.4m)について囲繞地通行権はあるが、その余の部分については通行権がないことの確認を求めて提訴(本訴)。

Yは、幅員4mの囲繞地通行権を有することの確認と、その範囲内にあるXの建物の撤去、通行妨害行為の禁止を求めて提訴(反訴)。

②判決

ア Y所有地のために、東京都建築安全条例上必要な幅員の囲繞地通行権発生。¹¹

イ アによりX所有建物の一部除却が必要となるが、X所有地は広く、また、袋地形成にXが関与しているからXにとって不当ではない。

ウ 3m幅員での囲繞地通行権認容。Xの建物の一部除却と通行妨害行為を禁止。

(7) 通行地役権者の通行妨害排除請求が認容された事例 最判2005年3月29日 裁時1384号129頁 本誌2005年の62号p46

①概要

Xは、自己の土地から公道に至る、唯一の自動車通行可能な通路である位置指定道路(「本件通路土地」)を自動車通行用に使用。

本件通路土地には、幅員2.8m未満、積載重量2.5t以下の自動車通行可の通行地役権が設定され、X所有地が要役地。

本件通路土地の隣接地所有者Yは、既に2台分の車を持ち、駐車場用地を持っていた。3台目を購入したが、その駐車用地がなく、本件通路土地に恒常的に駐車させるようになった。

Xは通行地役権に基づき、Yに対し、通行妨害行為の禁止を含む、道路の目的外使用行為の禁止請求。

原審は、Yの駐車車両付近の幅員は、駐車車両を除いて3m余りあり、通行可能として、Xの請求却下。

②判決

ア 本件通行地役権の内容は、通路全体を自由に使用できるもの

イ Yの恒常的駐車によって独占的に使用することは、地役権の侵害。

ウ 通行地役権は、通行妨害行為の禁止を超えて、承役地の目的外使用一般の禁止を求めることは不可

エ Xの請求は、Yに対し、恒常的に駐車させることで、幅員2.8m未満、積載重量2.5 t以下の車両の通行を妨害してはならない旨を求める限度で容認される。

(8) 道路位置指定処分の瑕疵は事後的に治癒されたとする事例 **さいたま地判2003年5月21日 判例自治254号88頁 本誌2005年の60号 p 38**

①概要

埼玉県知事が1958年9月18日に、Xらの被相続人A所有の土地に関し、1959年改正前の基準法42条1項5号に基づき、道路位置指定処分。

これは、Xらの東側隣地の所有者Z（Yの補助参加人）の父Bが、Zの建物建築に当たり、接道義務を満たすために、Z名義で申請したもの。X所有地の南側の一部とその南側隣地の北側の一部を合わせた幅員4m、奥行16m（実際には約18m）の路地状敷地。この指定の後で、BはAに対し、月額100円の通行承諾料を支払うことで合意。

この処分は、範囲が不明で、かつ、Aらの承諾を欠き、そのため、Xらは自己所有地の一部に違法に道路位置指定がなされているとして、その後、道路位置指定をする権限を持つようになった特定行政庁であるY市長を相手に、道路位置指定の無効確認請求。

②判決

ア 本件道路位置指定の場所・範囲は特定されている。

イ 本件指定は、土地所有者Aの承諾を欠く、無効なもの

ウ 本件指定当時は、Aの承諾は無かったが、後日明示的に承諾しており、処分の瑕疵は治癒された。

X敗訴。控訴

(9) 私道の所有者からの近隣土地所有者等に対する通行権不存在確認・通行禁止請求が棄却された事例 **東京地判2007年2月22日判時1963号78頁 本誌本号の判例紹介欄参照**

①概要

原告X1～X5は、新宿区内で共有持分を持つ二項道路（以下「本件私道」）のある区間に接して建物を所有している。

本件私道は全体としては、F字を左右ひっくり返した形で、南北方向路線とそこから西側公道に向かう路線とがある。南北路線は、元々南側でも公道に接していたが、その隣接地所有者が建物敷地として利用し、私道の共同利用関係から離脱させたため、西側公道でしか接道しないことになっていた。

2003年5月、宅建業者であるYは、本件私道に接する土地3筆を競売により取得し、共同住宅を2棟建築した。1棟は西側公道に接しているが、他の1棟は本件私道によらずしては接道義務を満たすことができないものだった。その後Yは共同住宅の土地建物をZ他に譲渡した。

X1らは、Yの前所有者が土地3筆全体を所有していた際に、西側公道への接道が可能のため、敷地内の南北路線を道路ではなく敷地として利用していた実績があることから、Y、Zは本件私道の通行権を有しないと主張して、通行を阻害する塀やフェンスを設置している。

また、通行権不存在確認・通行禁止を求めて提訴した。

②判決

ア Aは西側公道に向かう路線の共有持分を持つことで私道負担を負っており、共同利用関係から離脱していない。

イ Zの共同住宅は本件私道により接道義務を果たすもの。本件私道の通行禁止は

居住者の日常利益を害す。

ウ Xらの請求は権利濫用

Zの共同住宅に一番近い土地を所有するX
5のみ、控訴。

(10) 二項道路の一括指定処分 大阪高判2002
年10月16日 本誌2003年の56号p51←最判
2002年1月17日 判時1777号40頁 本誌
2003年の54号p76←大阪高判1998年6月17
日 判タ994号143頁 本誌1999年の43号p
89

①概要

奈良県知事は、1950年11月の告示及び1962
年12月の告示で、「現に建築物が立ち並んで
いる幅員4m未満1.8m以上の道」を二項道
路として（一般的に）指定。

Xは1989年6月、所有地の一部が二項道路
（以下「本件道路」）であるとの回答を県の土
木事務所長から得る。その後、本件道路の南
側所有者Pは本件道路が二項道路との前提
で、建物を建築。

Xは、本件道路が二項道路とされることに
より所有地の一部に建築制限を受けることを
不服として、Y（奈良県）を相手に、上記告
示による本件道路の二項道路指定処分の不存
在確認を請求。

②判決

- ・原々審（奈良地判1997年10月29日 判タ
994号144頁）は、告示の処分性を認め、
かつ、本件道路の二項道路たる性質を否
定し、Xの請求認容。Y控訴。
- ・原審は、上記告示に処分性なし。Xの訴
え却下。
- ・最高裁は、次のように判示。一括指定に
処分性あり。本件訴えは告示による二項
道路の指定の不存在の確認を求めるもの
で、行政事件訴訟法の無効等確認請求の
要件を満たす。訴えは適法であり、不適

法とした原審には法令違反あり。破棄差
し戻し。

・差し戻し審は、本件道路が上記告示時点
では1.8mの幅員がなかったとして、Xの主
張を認め、原々審に対する控訴を棄却。

(11) 概観

(1)は接道なしの物件でも建築可能とされた
のに、嫌気が差した(?)買主が契約解除を
求めたが、認められなかった。(2)は損害賠償
は認められたものの、違反状態は解消されて
いない。

いずれも私道を媒介業者等が十分に調査し
なかったケースで、1や2の多くと類似する。
隣地所有者が、何故私道の利用を拒むのか、
お金を払えば関係が修復されるのかどうか
が不明なもの1、2と同じである。

(3)~(7)は、奥の土地の所有者が、接道義務
を満たすため障害の除去を求めたケース。(3)
は「タナボタ」型で駄目だったが、自動車通
行権が認容されたケースもある。

(8)~(10)は、逆に、公道側に近い土地の所有
者が、奥の土地の所有者に対して、私道の利
用ができないことの確認を求めた事例だが、
(8)と(9)は請求した側が負けている。

しかし、このことで奥の土地の所有者の通
行権が法的に認められたとはいえないよう
である。

依然妨害が続いていれば、(3)~(7)のよう
に自ら妨害排除請求をすることが必要とな
ろう。

おわりに

ここで紹介したケースだけで、全ての傾向
が解るなどとはとても言えない。

が、非常に短絡していうと、

- ・連棟式と偽った場合は勿論、そうでない場合でも連棟式建物は接道に問題があるケースがあること
- ・重大な問題の割に杜撰な調査で済ます業者が結構いること
- ・業者の責任を追求するのは可能だが、それによって民事上の救済結果を得ようとするのは困難（?）
- ・奥の土地の所有者側からする通行権確認請求が認められるケースが、前の土地の所有者側からする否認請求が認められるよりも多いこと
- ・自動車による通行権確認請求への対応は個々の事情によること
- ・隣地所有者が通行権を認めない理由は、「挨拶なし」という「感情」に由来するものが多く、理詰めで説得するのは難しいこと

などが、実際の事例から得られる教訓か？

- 1 雑誌「建築知識」2007年5月号p99以下に、詳細な解説と事例が掲載されている。
- 2 2007年4月10日付朝日新聞生活欄「わが家のミカタ」の当機構・村川課長の発言 当該記事では本稿で紹介した以外の手口も紹介されている。
- 3 基準法42条2項
- 4 基準法42条1項5号
1000㎡以上の開発行為では、開発許可が必要になるが、それ以下の敷地を数軒の戸建て分譲地にする場合等において、特定行政庁に申請し、関係権利者の承諾を得ることで、指定される。
- 5 民法210条1項 土地所有者の承諾不要。
- 6 敷地延長（略して「敷延」）ともいう。東京都建築安全条例3条では、路地状敷地の長さが20m以下の場合→幅2m必要、20m超→3mとする。埼玉県建築基準法施行条例3条では、10m未満→2m、10～15未満→2.5m、15～20m未満→3m、20m以上→4m、とする。長さに関する規定は〇m以下だから、仮令1mでも路地状敷地があれば、この規制を受け、

宅建業法上重説の対象にもなる。

- 7 強い権利には、通行地役権、位置指定道路の所有権（道路を区画分けして、各敷地所有者が所有。自分の敷地に接していない区画を持つことも多い）、二項道路の共有持分がある。通行料も払わず隣地所有者の好意で通行するケースも。
- 8 「その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定め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て建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない」
- 9 前掲注8の省令で定める基準は同法施行規則10条の2。次のいずれかであることが必要。
 - 1 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。
 - 2 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4m以上のものに限る。）に2m以上接すること。
 - 3 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。
- 10 前掲注8の省令を承けて、各都道府県等は、建築審査会の同意を得て特定行政庁として許可する際の基準を包括的に定めている。
- 11 前掲注6参照 長さ20mまでは幅員3m