

建築基準法第43条第2項第2号許可基準

平成11年4月27日制定
平成20年3月1日改正
平成27年3月31日改正
平成30年9月25日改正
平成31年4月1日改正

(基本方針)

- 1、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号許可は、避難及び通行の安全性、前面道路による容積制限及び斜線制限が適用されないことによる総合的な市街地環境への影響について、交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から、支障がないと認められる基準を次のとおり定め取り扱うものとする。
- 2、敷地と道路の関係は、法第42条に基づく道路に2m以上接することが基本であり、当該許可制度は、あくまでも例外的に適用するものとする。
- 3、基本的には、道路に有効に接続する道・空地进行幅員4メートル以上確保すること。なお、その幅員が4メートル未満の場合は、法第42条第2項道路と同様に中心から水平距離2メートル後退し道路状空地进行を確保すること。
- 4、建築物の敷地は、道路（道及び空地进行を含む。）に、原則2m以上接し、日常的に通行可能な形態、構造、空地进行を確保すること。

(包括同意基準)

1、その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有すること。

- 1) 公園、緑地、広場等で公共機関が管理する空地进行（以下、公共空地进行と言う）であること。
- 2) 敷地が公共空地进行に2メートル以上接し、敷地内から公共空地进行へ至る敷地内通路（最低0.75m以上）の確保及び通路に面して出入口を設けること。
- 3) 当該公共空地进行の管理者の承諾が得られること。
- 4) 建築物の用途は、一戸建て住宅（自己業務用併用住宅を含む。）又は休憩所や便所などの公園施設とする。
- 5) 階数は、原則として2階建以下とする。
- 6) 気象観測施設、電気通信事業用鉄塔、地上デジタル放送中継局、ラジオ放送中継局、工業用水施設、農業揚水施設、水道施設又は水門施設等に附属する建築物については、上記基準は適用せず、山林、農地等の広い空地进行に囲まれていること。

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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接すること。

- 1) 公共機関が管理する農道、林道、河川港湾管理道路等であること。
- 2) 当該道の管理者の承諾が得られること。
- 3) 当該道を法第42条第1項第1号道路とみなし、適用される関係規定に適合していること。
- 4) 法第43条第2項第1号の規定に該当する認定を除く。

3、その敷地が当該建築物の用途、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。

- (1) その敷地と道路等との間に、河川等がある場合であって、当該敷地と道路との間が有効に接続されていること。
- 1) 河川等に敷地から道路等に至る幅員2メートル（条例により附加基準がある場合はその幅）以上の橋等の通路が確保され、敷地への通行に支障がないこと。
 - 2) 当該河川等の通路部分を利用することについて、使用許可等によりその管理者の承諾が得られていること。ただし、既設の橋等がある場合及び里道等で、形態的、空間的に通行可能で日常的に通行に利用されている場合はこの限りでない。
 - 3) 通路が接続する道路等を前面道路とみなし、道路等からの斜線制限及び容積率の規定に適合すること。
 - 4) 河川及び水路で、暗渠（河川、水路の管理者設置に限る。）のもの及び幅員1メートル以下のものは道路部分とみなす。
 - 5) 里道等で、道路と並行して存在し、道路と一体的なものは道路部分とみなす。
 - 6) 法第43条第2項第1号の規定に該当する認定を除く。
- (2) その敷地内又はこれに隣接する土地の区域内において、道路に有効に接続する空地（幅員1.8メートル以上）が確保されていること。
- 1) 当該空地の管理者の承諾が得られていること。
 - 2) 当該空地を法上の道路とみなし、道路からの斜線制限及び容積率の規定に適合すること。
 - 3) 当該空地の幅員が4メートル未満の場合は、上記の基準に加え、次の各号に適合すること。
 - ① 現に建築物の敷地から道路に接続する不可欠な道として使用されている空地であること。
 - ② 当該敷地から道路まで、幅員4メートル以上の空地が確保されるとみなすことができる承諾（協定）書があること。

ただし次の各号の全てに該当する場合はこの限りではない。

 - i) 平成11年5月1日以前から存する建築物の増築又は建替であること。

なお、建替とは、建築物の全部を除却し、又は災害等によって滅失した後、これと用途の著しく異なるものを造る工事をいう。
 - ii) 当該空地の両端が建築基準法第42条に規定する道路に接続していること。

ただし、都市計画区域外に存する道路に接続する場合は、接続先道路は幅員4メートル以上のものに限る。
 - iii) 階数は、2階建以下とする。
 - iv) 屋根の構造は、法第22条第1項に規定する構造とし、かつ延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造以上とすること。
 - ③ 建築物の敷地と空地との境界線は、当該空地の中心線から水平距離2メートル後退した位置にあるものとみなし、後退部分は通行に支障がないよう道路状に整備すること。

ただし、相手側の敷地が中心後退をすることが困難な場合にあつては、当該空地に接する相手側の敷地境界線から水平距離4メートルの位置を敷地境界線とみなし、後退部分は通行に支障がないよう道路状に整備すること。

(個別基準)

1、その敷地が当該建築物の用途、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。

- (1) 包括同意基準3の(2)において、空地幅員が1.8メートル未満の場合及び空地幅員の4メートル確保の承諾等が全員からとれない場合
 - 1) 当該許可基準の施行以前から存在する建築物の建替、増築であること。
 - 2) 空地等は当該許可基準の施行以前から通行の用に供しているもので、1メートル以上の幅員を有していること。
 - 3) 空地等管理者の承諾が得られること。
 - 4) 建築物の敷地と道路等との境界線は、当該空地等の中心線から水平距離2メートル後退した位置にあるものみなし、後退部分は通行に支障がないよう道路状に整備すること。
 - 5) 建築物の用途は、一戸建て住宅(自己業務用併用住宅を含む。)とする。
 - 6) 階数は、2階建以下とする。
 - 7) 屋根の構造は、法第22条第1項に規定する構造とし、かつ延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造以上とすること。

- (2) 接道長さ2メートル未満の旗竿敷地の場合
 - 1) 接道長さは、1.5メートル以上あること。
 - 2) 当該許可基準の施行以前から存在する建築物の建替、増築であること。
 - 3) 旗竿部分の長さは、原則として20メートル以下であること。
 - 4) 敷地からの2方向避難を確保すること。
 - 5) 建築物の用途は、一戸建て住宅(自己業務用併用住宅を含む。)とする。
 - 6) 階数は、2階建以下とする。
 - 7) 屋根の構造は、法第22条第1項に規定する構造とし、かつ延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造以上とすること。

2、上記基準には該当しないが、建築物の用途、規模、位置及び構造等から個別具体的に判断し、基準と同等以上の交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものは、条件を付すなどして許可できるものとする。

許可基準の取扱い

1、基本方針について

- 1) これまでの運用の継続性及び避難及び通行に支障がない空間の確保など、「交通上、安全上、防火上及び衛生上」の観点から許可基準を設定する。
- 2) 許可基準は、基本的に許可すべき対象についての「包括同意基準」と特殊なケースを対象とした「個別基準」に分けて定め、個別基準については、内規とする。
- 3) 当該許可制度は、あくまでも例外的な適用であり、道路位置指定を受ける等建築基準法第42条の道路に接道することを指導する。

2、包括同意基準－1について

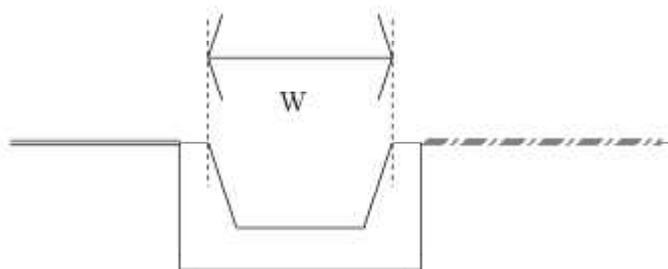
- 1) 学校の運動場、開発許可によって築造された公園及び境内地は対象としない。
- 2) 併用住宅は、自己業務用部分が床面積全体の1/2以下かつ50平方メートル以内程度とする。(個別基準1においても、同様とする。)
- 3) 斜線制限に見合う周辺環境の確保のため、2階建以下とする。
- 4) 山間部の気象観測施設、電気通信事業用鉄塔、地上デジタル放送中継局、ラジオ放送中継局、工業用水施設、農業揚水施設、水道施設又は水門施設等に附属する建築物などであって、その場所に立地しなければ機能せず、日常人の往来がほとんどない特殊な用途の施設について特例的に認めるものとする。

3、包括同意基準－2について

- 1) 当該道を、法第42条第1項第1号道路であるとみなして取扱い、これを前提として適用される法の関係規定を満たす建築物であること。
- 2) 法第43条第2項第1号の規定に該当する認定を除く。

4、包括同意基準－3の(1)について

- 1) 河川等とは、河川、水路（泥上げ場及び水路敷きを含む。）及び里道等いわゆる赤線道、堤、高架自動車専用道路下の土地等のものをいう。
当該土地の管理主体は、官・民を問わない。
- 2) 河川、水路で有効幅員1メートル以下のもの及び当該管理者の設置による暗渠ものは、道路部分とみなす。
有効幅員とは、現状における水路最上部の有効幅（下図のW）とし、水路敷等は幅員に含まないものとする。



- 3) 里道等で道路と並行してして存在し、道路と一体的なものは道路部分とみなす。
- 4) 増築等の場合で、既存に橋などがある場合は、使用許可書等の添付は必要ないものとする。
- 5) 里道等については、何人も通行できるものであり、形態的、空間的に通行可能で日常的に使用されているものは、管理者の承諾等は必要ないものとする。
- 6) 法第43条第2項第1号の規定に該当する認定を除く。

5、包括同意基準－3の（2）について

- 1) 空地幅員4メートル未満については、法第42条第2項道路に準ずる空地等であって、現に建築物の敷地から道路に接続する道として使用されているものを対象とする。
- 2) 「道路に有効に接続する空地」とは、官・民は問わない。
- 3) 法第42条第2項道路と区別するため、当該空地管理者の承諾及び道路までの空地拡幅協定等を条件とする。
- 4) 承諾（協定）書は、関係土地所有者全員によるものとする。
- 5) 中心後退又は一方後退し道路状に整備する範囲は、申請敷地の前面部分とする。
- 6) 「後退部分は通行に支障がないよう道路状に整備する」とは、当該後退部分の土地に建築物の建築、擁壁困障等の工作物の設置をせず、砂利敷きその他ぬかるみとならない構造にすること。（個別基準－1の（1）においても、同様とする。）
- 7) 後退部分は、敷地面積には算入しない。
- 8) 建ぺい率は、法定建ぺい率とする。

6、個別基準－1の（1）について

- 1) 「当該許可基準の施行以前」とは、平成11年5月1日以前である。
- 2) 空地幅員の4メートル確保の承諾等がとれない場合とは、喉元敷地所有者の承諾等がとれない場合が考えられる。
- 3) 後退部分は、敷地面積には算入しない。
- 4) 建ぺい率及び容積率は、法定の基準による。

7、個別基準－1の（2）について

- 1) 許可の対象とする接道長さは、法施行令第128条の避難上及び消火上必要な敷地内通路幅員1.5m以上とする。
- 2) 2方向避難の確保については、敷地から直接又は隣地等を通して支障無く避難できること。
- 3) 避難通路部分には、塀等を設置しないこと。

8、申請書の添付図書

- 1) 申請書の添付図書は、建築基準法施行細則第8条の2の規定による。
- 2) 申請書に添付する承諾等の書面は、包括同意基準1又は2に該当する場合は、様式第1号によるものとし、同基準3－（2）の1）に該当する場合は、様式第2号によるものとし、さらに同基準3－（2）の3）②に該当する場合は、様式第3号によるものとする。

□ 建築審査会の同意について

- 1、原則基準について、一括基準として建築審査会の同意済（平成11年4月23日）
- 2、原則基準を包括同意基準に改め、その基準に適合するものは、既に建築審査会が同意したもものとして許可し、速やかに建築審査会に事後報告することについて建築審査会の同意済（平成27年3月5日）
- 3、その他個別基準等に該当するものについては、個別に建築審査会に諮り、同意を得るものとする。