

建築基準法第43条第2項第2号に係る許可基準

平成14年11月14日

平成30年 9月26日改正

令和 3年 4月 1日改正

(目的)

第1 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第2号及び建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）第10条の3第4項の規定に基づく許可に関する判断について必要な事項を定め、もって適正な法の運用を図ることを目的とする。

(運用の原則)

第2 都市計画区域における建築物の敷地は、法第43条第1項の規定により法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に2m以上接すること（以下「接道義務」という。）を原則とするが、やむを得ない理由により、これによることが困難な場合に限り例外的に本基準を適用し運用する。（法第43条第2項第1号に該当するものを除く。）

(判断基準)

第3 建築物が省令第10条の3第4項に規定する基準の次の各号に該当し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかを判断するための判断基準は、次に掲げるものとする。

1 省令第10条の3第4項第1号（建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する場合）に該当する建築物は、次の要件の全てに適合するものとする。

(1) 適用要件

ア 国、県、市その他これらに類する公的機関が管理する幅4m以上の公園、緑地、広場等（河川管理用道路及び河川敷を含む。以下「空地等」という。）であること。

イ 敷地は空地等に2m以上接すること。

ウ 敷地から空地等に入出りができ、道路まで支障なく通行できること。

エ 管理者から空地等の通行の承諾が得られること。

(2) 用途・規模・構造・管理等

ア 空地等を幅員4mの道路とみなした場合に、建築基準関係規定を満たす建築物であること。

イ 建築物の階数は、地階を除く階数2以下とすること。

ウ 建築物の構造（簡易な構造の物置等を除く。）は、次のいずれかに該当するものであること。

① 耐火建築物又は準耐火建築物。

② 外壁及び軒裏を防火構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分を建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第109条に規定する防火設備とした建築物。

エ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理ができること。

2 省令第10条の3第4項第2号（建築物の敷地が農道その他これに類する公共の用

に供する道に接する場合)に該当する建築物は、次の要件の全てに適合するものとする。

(1) 適用要件

ア 敷地は、国、県、市、その他これらに類する公的機関が管理する幅員が4 m以上の農道、林道、港湾道路その他これらに類する道（河川管理用道路及び河川敷きを除く。）に接すること。

イ 道の管理者から通行等の承諾が得られること。

(2) 用途・規模・構造・管理等

ア 当該道を道路とみなした場合に、建築基準関係規定を満たす建築物であること。

イ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理ができること。

3 省令第10条の3第4項第3号（建築物の敷地が既に建築物が建ち並んでいる幅員4 m以上の通路のみに接する場合）に該当する建築物は、次の要件の全てに適合するものとする。

(1) 適用要件

ア 通路の幅員は、将来にわたって、通行、避難及び消防活動上支障がなく、安全が維持管理されることが見込まれること。

イ 当該通路の幅員が6 m未満の場合は、両端が道路に接続されていること。ただし、通路の長さが3.5 m以内の袋地の場合、又は3.5 m毎に転回広場（八戸市道路位置指定技術基準（平成14年5月10日告示第155号）第8をいう。）が設けられた場合は、この限りでない。

ウ その敷地の接する通路について、当該通路部分の所有者等及び当該通路に接する敷地の所有者等により通路として確保することの合意があること。

(2) 用途・規模・構造

ア 当該通路を道路とみなした場合に、建築基準関係規定を満たす建築物であること。

イ 建築物の用途は、住宅、兼用住宅（政令第130条の3に規定する住宅）又は、これらに附属する簡易な構造の自動車車庫、物置等であること。

ウ 建築物の階数は、地階を除く階数3以下とすること。

エ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理ができること。

4 省令第10条の3第4項第3号（建築物の敷地が既に建築物が建ち並んでいる幅員4 m未満1.8 m以上の通路のみに接する場合）に該当する建築物は、次の要件の全てに適合するものとする。

(1) 適用要件

ア 建築物は、既存建築物の建て替え又は増築であること。ただし、幅員2.7 m以上の通路に接する敷地の場合は、この限りでない。

イ 敷地前面の幅員の中心線から水平距離2 m（通路の中心線からの水平距離2 m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の通路の側の境界線から通路の側に水平距離4 m）後退した部分が一体で道路状に整備され、将来にわたって、通行、避難及び消防活動上支障がなく、安全が維持管理されることが見込まれること。ただし、敷地と通路との高低差が著しい等の状況から後退敷地の整備が困難な場合は、建築物の敷地と通路とが、幅員3 m以上の路地状の空地により有効に接続されていること。

- ウ 後退部分は、敷地に算入しないこと。
- エ その敷地の接する通路について、当該通路部分の所有者等及び当該通路に接する敷地の所有者等により通路として確保することの合意があること。又、後退部分の計画図を作成し、提出すること。
- オ 後退した位置には、縁石等を設置すること。ただし、イただし書きに該当する場合にあっては、当該路地状の空地の部分について、後退線に縁石等を設置すること。
- カ 後退部分の用地は、分筆登記を行い、地目を公衆用道路（やむを得ない場合を除く。）として登記されていること。
- キ 当該通路は、両端が道路に接続されていること。ただし、通路の長さが35m以内の場合は、この限りでない。

(2) 用途・規模・構造

- ア 当該通路を道路とみなした場合に、建築基準関係規定を満たす建築物であること。
- イ 建築物の用途は、住宅、兼用住宅（政令第130条の3に規定する住宅）又は、これらに附属する簡易な構造の自動車車庫、物置等であること。
- ウ 建築物の階数は、地階を除く階数2以下とし、延べ面積の合計は200㎡以下とすること。
- エ 建築物の構造（簡易な構造の物置等を除く。）は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 耐火建築物又は準耐火建築物。
 - ② 外壁及び軒裏を防火構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分を政令第109条に規定する防火設備とした建築物。
- オ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理ができること。

5 省令第10条の3第4項第3号（敷地が道路に接する長さが2m未満の場合）に該当する建築物は、次の要件の全てに適合するものとする。

(1) 適用要件

- ア 敷地が道路に1.5m以上接していること。
- イ 敷地内には、主要出入口から当該通路に通じる幅員1.0m以上の通路を1以上設けること。
- ウ 敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合、当該路地状部分には、建築物等が建築されず、通行、避難及び消防活動上支障のないものとし、その長さは、20m以内であること。
- エ 当該接道敷地部分又は路地状部分（以下「敷地等」という。）と隣接地の敷地内の通行可能な部分（その間に、生け垣、柵、塀等通行に支障となる工作物等が設けられておらず避難経路として一体で使用できるものに限る。）の合計が2m以上あるもの、又は2以上の敷地等で接している場合、その接する長さ（幅員50cm以上のもの）の合計が2m以上であること。
- オ 隣接地の敷地内の通行可能な部分について、当該部分の所有者等と通路として一体で確保することの合意があること。又、当該通路部分の計画図を作成し、提出すること。

(2) 用途・規模・構造

- ア 建築物の用途は、住宅、兼用住宅（政令第130条の3に規定する住宅）又は、

これらに附属する簡易な構造の自動車車庫、物置等であること。

イ 建築物の階数は、地階を除く階数2以下とし、延べ面積の合計は200㎡以下とすること。

ウ 建築物の構造（簡易な構造の物置等を除く。）は、次のいずれかに該当するものであること。

① 耐火建築物又は準耐火建築物。

② 外壁及び軒裏を防火構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分を政令第109条に規定する防火設備とした建築物。

エ 敷地の面積は、500㎡以下であること。

オ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理ができること。

6 省令第10条の3第4項第3号（建築物の敷地と道路の間に河川、水路等がある場合）に該当する建築物は、次の要件の全てに適合するものとする。ただし、65cm以下の水路幅で管理者による占用許可、施工承認等を得て、橋等（建築物の用途が、住宅、兼用住宅（政令第130条の3に規定する住宅）、又はこれらに附属する簡易な構造の自動車車庫、物置等の場合は2m以上とし、その他の建築物の用途の場合は4m以上のもの）を含め一団の敷地と認められる場合は、道路に接する要件を満たすものとみなし、法第43条第1項本文に適合する敷地とする。

(1) 適用要件

ア 河川、水路等に幅が2m以上（建築物の用途が、住宅、兼用住宅（政令第130条の3に規定する住宅）、又はこれらに附属する簡易な構造の自動車車庫、物置等の場合は2m以上、その他の建築物の用途の場合は4m以上）の橋等（既存の橋等を含む。）が設けられること。

イ 管理者等から占用許可、施工承認等が得られていること。

(2) 用途・規模・構造

ア 敷地が道路に接するとみなした場合に、建築基準関係規定を満たす建築物であること。

イ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理ができること。

7 省令第10条の3第4項第3号（建築物の敷地と道路の間に道路予定地がある場合）に該当する建築物は、次の要件の全てに適合するものとする。

(1) 適用要件

ア 法第42条第1項第4号による指定ができない道路事業、街路事業等による道路予定地（幅員4m以上に限る。）又は拡幅予定地。

イ 国又は地方公共団体等を買収済又は帰属が確実な土地で、当該土地の管理者の使用承諾等が得られていること。

ウ 当該予定地に接する敷地の建築物が完成する時点において、通行に支障のない状態に整備されていること。

エ 都市計画法第29条の許可により築造される道路予定地については、同法第37条の承認可能なものであること。

(2) 用途・規模・構造

ア 当該予定地を道路とみなした場合に、建築基準関係規定を満たす建築物であること。

イ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理ができること。

(許可を受けた建築物)

第4 建築審査会の同意を得たものとして許可する運用基準に適合するもので、法改正(平成30年9月25日施行)以前の法第43条第1項による許可を受けた建築物又は法第43条第2項第2号の規定による許可を受けた建築物の増築、改築、移転又は計画変更については、その許可の範囲においては新たな許可を必要としないものとし、許可の範囲については次のとおりとする。

- 1 空地等の位置又は形状の変更がないこと。
- 2 許可を受けた建築物の増築、改築、移転又は計画変更で以下のものとする。
 - ア 階数が増加しないこと(専用住宅を除く。)
 - イ 高さが増加しないこと(専用住宅を除く。)
 - ウ 対象建築物へ延焼のおそれのある部分が新たに増加しないこと。
 - エ 1m以上の位置の変更がないこと。
 - オ 10%を超えて敷地面積が減少しないこと。
 - カ 10㎡(附属の自動車車庫、物置等は30㎡)を超えて建築面積が増加しないこと。
 - キ 10㎡(附属の自動車車庫、物置等は30㎡)を超えて延べ面積が増加しないこと。
 - ク 用途の変更がないこと。
- 3 その他市長が認めるもの。

(同意基準等)

第5 建築審査会への諮問にあたり、公正かつ迅速な事務処理を図るため、建築審査会において一括同意基準を定める。

- 1 一括同意基準は建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、許可した場合は建築審査会に報告するものとする。
- 2 この基準を適用することが適当でないとき認められるときは、建築審査会において個別に審議し、同意を得ること。

附 則

この基準は、平成14年12月 1日から施行する。

附 則

この基準は、平成30年 9月26日から施行する。

附 則

この基準は、令和 3年 4月 1日から施行する。