

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の取り扱いについて

建築基準法第43条第2項第2号の規定の運用方針

平成11年 4月23日 決定
平成11年11月18日 基準5追加
平成12年12月26日 基準6, 7追加
平成13年 3月29日 基準8追加
平成17年 5月12日 基準4, 5変更
平成30年10月29日 改正

(基本的な考え方)

建築物の敷地は建築基準法（以下「法」という。）第43条第1項本文の規定により、法第42条に規定されている道路に2メートル以上接することとされている。

従って同条第1項第4号の規定による指定道路、同項第5号の規定による道路位置指定又は都市計画法第29条の規定による開発許可が適当な場合には、当該指定又は許可によることを積極的に指導し、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可制度は、あくまでも例外的に運用するものとする。

適用にあたっては、次に掲げるように、避難及び通行の安全性、延焼の防止、日照、採光、通風等市街地環境の確保について支障がなく、当該空地、道又は通路が長期的に安定して通行等の用に供されることを審査し、総合的に判断することとする。

- (1) 交通上：歩行者等の通行に支障がないこと。
- (2) 安全上：火災等の非常時における避難の安全性について支障がないこと。
- (3) 防火上：火災時の延焼防止及び消火活動について支障がないこと。
- (4) 衛生上：採光・通風等について支障がないこと。

法第43条第2項第2号の規定により許可を行う場合、上記の運用方針によりますが、次に定める基準のいずれかに該当する建築物の敷地については、建築審査会長の専決処分により、建築審査会を開催しなくても許可可能です。

なお、次の基準のいずれにも該当しない場合は、すべて審査会の同意が必要（個別案件）となります。ただし、法第43条第2項第1号の規定に該当する建築物は除きます。

基準1（省令第10条の3第4項第2号の規定による）

4メートル以上の幅員を有する農道その他これに類する公共の用に供する道に2メートル以上接する敷地で、次の各号に 該当するものに限る。

- (1) 敷地に接する道は、公的機関が管理する土地改良事業、農道整備事業等による農道、河川又は海岸の管理用の道等で、将来継続的に通行上の使用に関して支障がないものであること。
- (2) 建築物は、敷地に接する道を法第42条第1項の道路であるとみなし、適用される建築基準関

係規定を満たす計画であること。

- (3) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

基準2（省令第10条の3第4項第3号の規定による）

敷地と道路又は基準1の道で第1号に該当するもの（以下「道路等」という。）との間に、里道等（里道等の幅員が1メートル以下の場合は、道路とみなし、道路幅員に算入する。）がある敷地で、次の各号に該当するものに限る。

- (1) 敷地と道路等が里道等により2メートル以上有効に接続され、当該里道等によって敷地から道路等への出入り及び避難に支障がないこと。
- (2) 建築物は、道路等に里道等を含めた部分（法第42条第2項の道路で道路後退線が里道等の上にある場合は、敷地と里道等の境界線から反対側の道路後退線までの部分）を法第42条第1項の道路とみなし、適用される建築基準関係規定を満たす計画であること。ただし、容積率規定の適用については、里道等を介した道路等を前面道路幅員とみなす。
- (3) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

基準3（省令第10条の3第4項第3号の規定による）

敷地と道路等との間に、河川等（河川等の幅員が1メートル以下の場合は、道路とみなし、道路幅員に算入する。）がある敷地で、次の各号に該当するものに限る。

- (1) 敷地と道路等の間に河川管理者等から床版等の工事許可等を受けた有効幅員2メートル以上の通路が確保でき、当該通路によって敷地から道路等への出入り及び避難に支障がないこと。
- (2) 建築物は、道路等（法第42条第2項の道路の場合は、道路と河川等の境界線から反対側の道路後退線までの部分）に河川等を含めた部分を法第42条第1項の道路とみなし、適用される建築基準関係規定を満たす計画であること。ただし、容積率規定の適用については、河川等を介した道路等を前面道路幅員とみなす。
- (3) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

基準4（省令第10条の3第4項第3号の規定による）

都市計画区域内の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員0.9メートル以上1.8メートル未満の道に2メートル以上接する敷地で、次の各号に該当するものに限る。

- (1) 敷地に接する道は、将来継続的に通行上の使用に関して支障がないものであること。
- (2) 建築計画は、当該許可制度の施行日以前から存在する建築物の建替え、増築、改築及び移転で、用途の変更を行わないものであること。
- (3) 建築物は、地階を除く階数が2以下であること。
- (4) 建築物（既存部分を除く。）は、敷地に接する道の中心線及び隣地境界線からの延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とし、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること。
- (5) 敷地の設定は、当該敷地に接する道の中心から2メートル後退し、前面空地を有効に確保すること。

- (6) 建築物は、敷地に接する道の中心からそれぞれ2メートル後退した部分を法第42条第1項の道路であるとみなし、適用される建築基準関係規定を満たす計画であること。
- (7) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

基準5（省令第10条の3第4項第3号の規定による）

敷地と都市計画区域内の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員0.9メートル以上1.8メートル未満の道との間に、河川等（河川等の幅員が1メートル以下で、道と河川等の幅員の合計が1.8メートル未満の場合は、基準4を適用する。）がある敷地で、次の各号に該当するものに限る。

- (1) 河川等を介して敷地に接する道は、将来継続的に通行上の使用に関して支障がないものであり、敷地との間に河川管理者等から床版等の工事許可等を受けた有効幅員2メートル以上の通路が確保でき、当該通路によって敷地から道への出入り及び避難に支障がないこと。
- (2) 建築計画は、当該許可制度の施行日以前から存在する建築物の建替え、増築、改築及び移転で、用途の変更を行わないものであること。
- (3) 建築物は、地階を除く階数が2以下であること。
- (4) 建築物（既存部分を除く。）は、道と河川等を含めた部分の中心線及び隣地境界線からの延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とし、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に法第2条第9号の2に規定する防火設備を設けること。
- (5) 敷地の設定は、当該敷地に河川等を介して接する道の中心から2メートル後退し、前面空地を有効に確保すること。ただし、2メートル後退した線が河川等の上にある場合は、この限りでない。
- (6) 建築物は、河川等を介して接する道の中心からそれぞれ2メートル後退した部分（2メートル後退した線が河川等の上にある場合は、敷地と河川等の境界線から反対側に道の中心から2メートル後退した部分）を法第42条第1項の道路であるとみなし、適用される建築基準関係規定を満たす計画であること。ただし、容積率規定の適用については、当該道路の幅員を4メートルとみなす。
- (7) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

基準6（省令第10条の3第4項第3号の規定による）

幅員1.8メートル以上の道に2メートル以上接する敷地で、次の各号に該当するものに限る。

- (1) 敷地に接する道は、将来継続的に通行上の使用に関して支障がないものであること。
- (2) 建築計画は、当該許可制度の施行日以前から存在する建築物の建替え、増築、改築及び移転で、用途の変更を行わないものであること。
- (3) 建築物は、地階を除く階数が2以下であること。
- (4) 敷地の設定は、当該敷地に接する道が4メートル未満の場合は、当該道の中心から2メートル後退し、前面空地を有効に確保すること。
- (5) 建築物は、敷地に接する道の中心からそれぞれ2メートル後退した部分を法第42条第1項の道路であるとみなし、適用される建築基準関係規定を満たす計画であること。

(6) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

基準7 (省令第10条の3第4項第3号の規定による)

敷地と幅員1.8メートル以上の道との間に、河川等(河川等の幅員が1メートル以下で、当該道との幅員の合計が4メートル以下の場合は、基準6を適用する。)がある敷地で、次の各号に該当するものに限る。

- (1) 河川等を介して敷地に接する道は、将来継続的に通行上の使用に関して支障がないものであり、敷地との間に河川管理者等から床版等の工事許可等を受けた有効幅員2メートル以上の通路が確保でき、当該通路によって敷地から道への出入り及び避難に支障がないこと。
- (2) 建築計画は、当該許可制度の施行日以前から存在する建築物の建替え、増築、改築及び移転で、用途の変更を行わないものであること。
- (3) 建築物は、地階を除く階数が2以下であること。
- (4) 敷地の設定は、当該敷地に河川等を介して接する道の中心から2メートル後退し、前面空地を有効に確保すること。ただし、2メートル後退した線が河川等の上にある場合は、この限りでない。
- (5) 建築物は、河川等を介して接する道の中心からそれぞれ2メートル後退した部分(2メートル後退した線が河川等の上にある場合は、敷地と河川等の境界線から反対側に道の中心から2メートル後退した部分)を法第42条第1項の道路であるとみなし、適用される建築基準関係規定を満たす計画であること。ただし、容積率規定の適用については、当該道路の幅員を4メートルとみなす。
- (6) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

基準8

過去に建築審査会の同意を得て許可された敷地(規模、形状及び周囲の状況が許可時とおおむね同様であるものに限る。)で、次の各号に該当するものに限る。

- (1) 用途は、許可された建築物と同一であること。
- (2) 階数は、許可された建築物の階数以下であること。ただし、地階を除く階数が2以下のものについては、この限りでない。
- (3) 延焼の恐れのある部分の外壁、軒裏及び外壁の開口部の防火性能は、許可された建築物の防火性能を下回らないこと。