

# 建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可基準について

平成30年9月 檀原市まちづくり部建築指導課

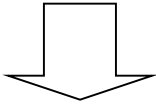
## 1. 許可制度の背景

建築基準法第43条第1項

→建築物の敷地は道路に2メートル以上接しなければならない。

建築基準法第43条第2項第2号

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、前項の規定は適用しない。



建築基準法上の「道路」(第42条)とは、例えば、

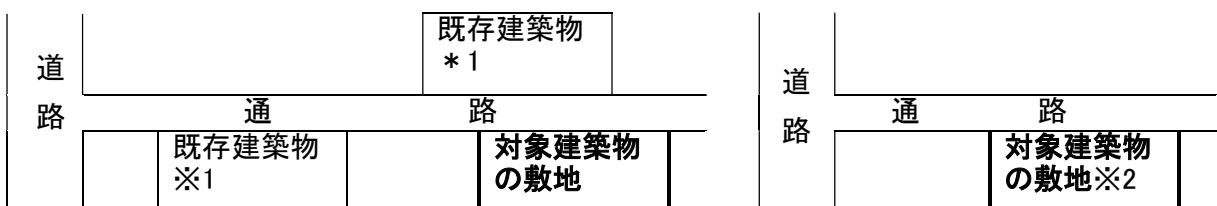
- ・幅員4m以上の市町村道、県道、国道等。
- ・開発行為、位置指定等によりできた道。
- ・幅員1.8m以上4m未満で法適用以前から建並びのあるもの等

平成11年5月	典型的と考えられるケースについて国土交通省令を基に許可基準(建築審査会提案基準)を作成。
平成13年6月	基準別表を一部改正。
平成14年9月	袋路状通路について、許可基準に追加。
平成27年4月	建替え等について、許可基準に追加。
平成30年9月	法律の改正に合わせ、条項の変更を反映。

## 2. 許可基準の概要

- ①. **広い空地を有する建築物**(省令第10条の3第4項第1号、許可基準別表第1)  
その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地(2,500㎡以上)を有すること。
- ②. **公共の用に供する道に接する建築物**(省令第10条の3第4項第2号、許可基準別表第2)  
その敷地が農道その他地方公共団体等の管理する幅員4m以上の道に2m以上接すること。
- ③. **通路に有効に接する建築物(道状通路)**(省令第10条の3第4項第3号)  
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、道路に通じるものに有効に接すること。

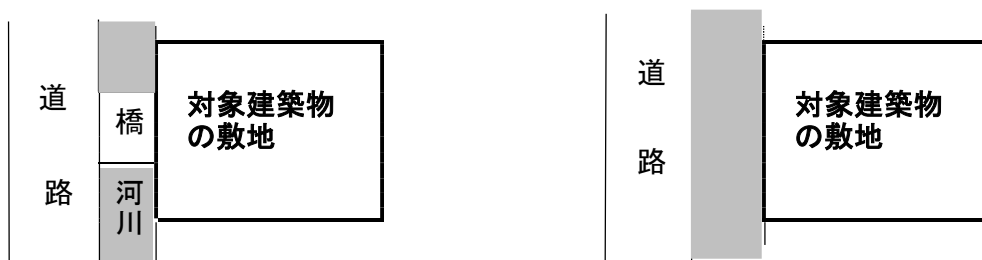
### イ. 道状通路(許可基準別表第3-1)



(※1:平成11年5月1日現存)

(※2:建替え等)

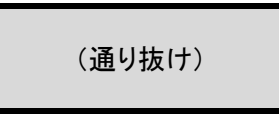

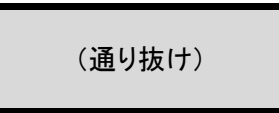




### ロ. 介在空地(許可基準別表第3-2)



(道路拡幅予定)

### 3. 道・通路にかかる許可対象の概要

許可基準のうち、道(2-②)・通路(2-③一イ)にかかる許可対象の概要は次のとおり。

道又は通路の形状等		管理者等	立ち並び(*2) 又は建替え等(*3)	附加される制限等	基準 (*1)
幅員	形態				
6 m 以上	 (通り抜け)	公共団体等			◎ 別表第2
		上記以外	立ち並び(*2) 又は建替え等(*3)	興行場、百貨店等(*4)以外の建築物	◎ 別表第3-1
	 (袋路状)	公共団体等			◎ 別表第2
		上記以外	立ち並び(*2) 又は建替え等(*3)	興行場、百貨店等(*4)以外の建築物	◎ 別表第3-1
6m ~ 4m	 (通り抜け)	公共団体等			◎ 別表第2
		上記以外	立ち並び(*2) 又は建替え等(*3)	興行場、百貨店等(*4)以外の建築物	◎ 別表第3-1
	 (袋路状)	公共団体等			◎ 別表第2
		上記以外	立ち並び(*2) 建替え等(*3)	用途：一戸建て住宅 規模：3階以下(地階を除く) 規模：3階以下(地階を除く)	◎ 別表第3-1
4m ~ 1.8 m	 (通り抜け)	公共団体等	立ち並び(*2) 又は建替え等(*3)	興行場、百貨店等(*4)以外の建築物	◎ 別表第3-1
		上記以外	立ち並び(*2) 又は建替え等(*3)	特殊建築物等以外の建築物(*5)	○ 別表第3-1
	 (袋路状)	公共団体等	立ち並び(*2)	用途：一戸建て住宅 規模：2階以下(地階を除く) 構造：防火構造等(*6) 通路の延長(*7)	◎ 別表第3-1
			建替え等(*3)	規模：2階以下(地階を除く) 構造：防火構造等(*6)	
	 (袋路状)	上記以外	立ち並び(*2)	用途：一戸建て住宅 規模：2階以下(地階を除く) 構造：防火構造等(*6) 通路の延長(*7)	○ 別表第3-1
			建替え等(*3)	規模：2階以下(地階を除く) 構造：防火構造等(*6)	

1.8 m	(通り抜け)	公共団体等	建替え等(*3)	規模:2階以下(地階を除く) 構造:防火構造等(*6)	○ 別表第3-1
		上記以外	建替え等(*3)		○ 別表第3-1
1.5 m	(袋路状)		建替え等(*3)		○ 別表第3-1
			建替え等(*3)		○ 別表第3-1
1.5 m 未 満	(通り抜け)	公共団体等			×
		上記以外			×
	(袋路状)	公共団体等			×
		上記以外			×

\*1 ◎:一括同意基準(建築審査会へは事後報告)、○:個別付議(建築審査会へは個別に付議)、  
×基準になし(原則不許可)

\*2 立ち並び:平成11年5月1日現在での立ち並びが確認できるもの。なお、長屋にあっては戸を以て1の建築物とみなす。

\*3 建替え等とは、次の(1)~(3)に掲げる用件のいずれにも該当する建築又は大規模の修繕若しくは模様替えをいう。

(1) 敷地

アからウのいずれかの敷地(現在建築物が建っていないものを含む。)におけるもの

ア 平成11年5月1日現在建築物が確認できる敷地

イ ア以外で、法第3章の規定が適用された際に建築物が確認できる敷地

ウ ア又はイ以外で、法第3章の規定が適用された後に建築確認を受けた敷地(平成27年4月1日以降に建築確認を受けたもので当該敷地の一部をただし書の通路とする場合を除く。)

(2) 用途

従前の用途(興行場、百貨店等(\*4)の建築物を除く。)又は一戸建て住宅(共同住宅、長屋を一戸建てとする場合も対象。ただし、従前の戸数以下)

(3) 規模

延べ面積 : 住宅以外は、平成11年5月1日現在の1.2倍以内

階数 : 一戸建て住宅以外は、従前以下

※「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋及び共同住宅並びにこれらの併用住宅の住宅部分をいう。

\*4 興行場、百貨店等(劇場、映画館、演芸場又は観覧場、若しくは百貨店、マーケットその他物品販売店舗)

\*5 建築基準法第35条に掲げる建築物以外のもの。又、土地所有者等と中心後退について協定等がなされている場合もこの限りではない。(\*4は除く)

\*6 当該許可対象建築物の敷地が準防火地域内にあるものとみなして、建築基準法関係規定を適用

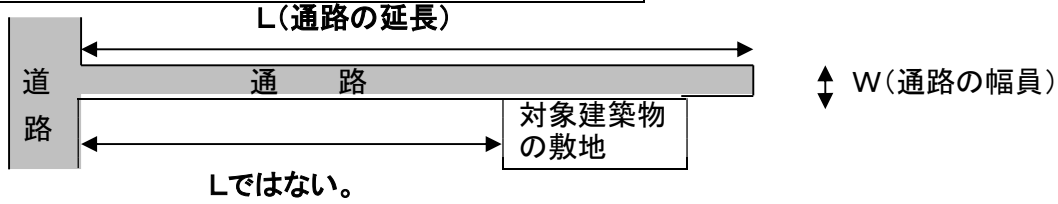
\*7 延長(L)=35m×(通路の幅員(W)÷1.8)以下のもの

4. 留意事項

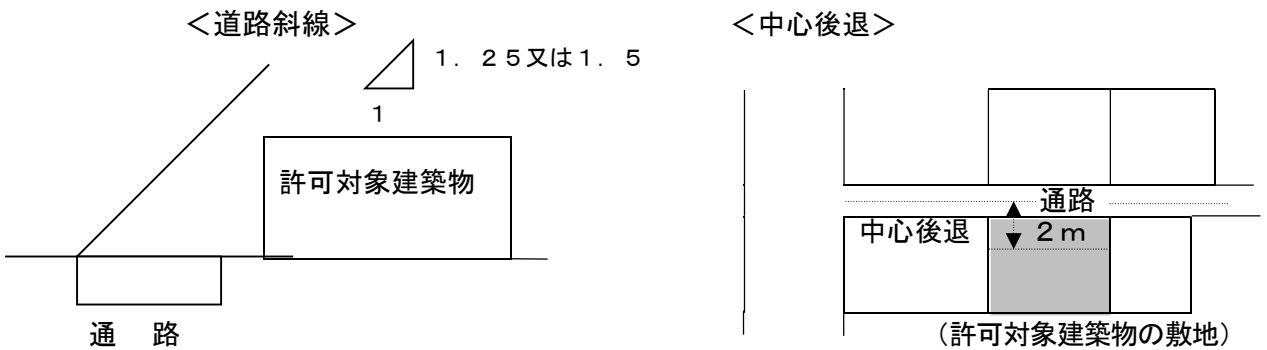
(1) 袋路状通路の延長について

4m未満の袋路状通路(3. 道・通路にかかる許可対象の概要\*7)については、通路全体に発生する交通量等を考慮し、通路の幅員に応じて、通路全体の延長をもって制限。ただし建替え等については制限なし。

$$\text{通路の延長}(L) \leq 35 \times (\text{通路の幅員}(W) \div 1.8)$$



(3) 当該道・通路等を道路(第42条)とみなして道路斜線制限等の建築基準法関係規定を適用する。従って、4m未満の通路に接する場合は、中心後退も必要。



(4) 誓約書の添付

1.8m以上4m未満の通路においては、中心後退を担保するため、許可申請時に誓約書の添付が必要。

尚、許可・確認済み後の工事中に中心後退が適切に行われているかを現場にて確認する。

(5) 合意書の提出

別表第3-1により許可を受けようとする場合については、当該通路及び通路に接する土地・建築物の所有者の全員による合意書(実印)の提出が必要。(既に合意書が提出された道状通路にあっては不要。ただし合意形成後に当該道状の通路の所有者等が変わった場合は承諾を求める。)ただし、建替え等の場合は当該通路部分の所有者・管理者等の承諾のみ必要。

(6) 中心(一方)後退について

道状の通路が4m未満の場合については、通路の中心線より2mの線をその通路の境界線とみなす(中心後退)。ただし、建築基準法第42条の道路に接する敷地(通路に接する必要が無い敷地)、がけ地等に沿う場合においては、その敷地の境界線から通路の側に4mの線をその通路の境界線とみなす(一方後退)。ただし、建替え等の場合で、合意書の提出がない場合、一方後退が必要。尚、後退部分に権利者が存在する場合は、当該権利者の承諾も必要。

建築基準法の道路	道路に接する敷地		43条許可対象敷地	43条許可対象敷地
	後退の必要なし		中心後退	
	道状の通路 (4m未満)		2M	
			2M	
	後退の必要なし	一方後退	中心後退	
	道路に接する敷地	43条許可対象敷地	43条許可対象敷地	

## 5. 許可の流れ

