

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の同意の取扱い基準

平成18年 6月 1日 東広島市建築審査会

建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定により許可を行う場合、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、建築審査会の同意を得たものとし、事後建築審査会に報告するものとする。

（公共の用に供する道に接する敷地）

基準1 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若しくは河川又は海岸の管理用の道等の内、管理する公的機関から将来にわたって継続的に一般の交通の用に供することを証する書面その他これに類するものが提出されることなどにより、通行上の支障がないと認められる道（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敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 道に建築物を突き出さないこと。
- (2) 敷地に接する道の幅員を前面道路幅員とみなして適用する法第52条第2項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の制限（以下「容積率制限」という。）以下とすること。
- (3) 敷地に接する道の境界線を前面道路の境界線とみなして適用する法第56条の規定による前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限（以下「道路斜線制限」という。）以下とすること。
- (4) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

（道路との間に里道等がある敷地）

基準2 敷地と道路との間に、里道等地方公共団体が管理するものがある場合であって、敷地と道路との間が有効幅員2メートル以上の通路が確保でき、通路により避難及び通行上支障がない敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 敷地外に建築物を突き出さないこと。
- (2) 通路によって敷地に接続する道路の接続部分の道路幅員を前面道路幅員とみなして適用する容積率制限以下とすること。
- (3) 通路と敷地との境界線を道路境界線とみなして適用する道路斜線制限以下とすること。
- (4) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

(道路との間に河川等がある敷地)

基準3 その敷地と道路との間に、河川等がある場合であって、敷地と道路との間が有効幅員2メートル以上の通路が確保でき、通路により避難及び通行上支障がない敷地であること。ただし、基準2の第1号から第4号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

(幅員4メートル未満の道に接する敷地)

基準4 都市計画区域内の規定が適用されるに至った際、現に幅員4メートル未満の道(公的機関が管理し、生活道として利用されているものに限る。)に現に2メートル以上接している敷地であって、道の中心からの水平距離2メートル(当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、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、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートル)の線を道の境界線(以下「みなし道路境界線」という。)とみなした場合においても2メートル以上接している敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 建築物の建替え、増築、改築及び移転をするものであって、建築物の用途変更を行わないものであること(建築物の階数は、地階を除く階数が2以下とする。)
- (2) 延焼のおそれのある部分の外壁の構造は、防火構造以上の防火性能を有する構造とすること。[幅員1.8メートル未満の道に接する敷地は、軒裏の構造も防火構造以上の防火性能を有する構造とすること。]
- (3) 道の境界線とみなし道路境界線との間の土地(以下「前面道路状空地」という。)に通行上の支障となる建築物等を突き出して建築しないこと。
- (4) 前面道路幅員を4メートルとみなして適用する容積率制限以下とすること。ただし、容積率制限において、前面道路状空地部分の面積を敷地面積から除外する。
- (5) 法第53条第1項の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の制限(以下「建蔽率制限」という。)は、前面道路状空地部分の面積を敷地面積から除外して適用する。
- (6) みなし道路境界線を道路境界線とみなして適用する道路斜線制限以下とすること。
- (7) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

(公共の用に供する道との間に河川等がある敷地)

基準5 その敷地と基準1に規定する道との間に、河川等がある場合であって、敷地と道との間が有効幅員2メートル以上の通路が確保でき、通路により避難及び通行上支障がない敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 敷地外に建築物を突き出さないこと。
- (2) 通路によって敷地に接続する道の接続部分の道の幅員を前面道路幅員とみなして適用する容積率制限以下とすること。
- (3) 通路と敷地との境界線を道路境界線とみなして適用する道路斜線制限以下とすること。

(4) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

(幅員 4 メートル未満の道との間に河川等がある敷地)

基準 6 その敷地と基準 4 に規定する道との間に、河川等がある場合であって、敷地と道との間が有効幅員 2 メートル以上の通路が確保でき、通路により避難及び通行上支障がない敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 敷地外に建築物を突き出さないこと。
- (2) 建築物の建替え、増築、改築及び移転をするものであって、建築物の用途変更を行わないものであること（建築物の階数は、地階を除く階数が 2 以下とする。）
- (3) 延焼のおそれのある部分の外壁の構造は、防火構造以上の防火性能を有する構造とすること。[幅員 1.8 メートル未満の道に接する敷地は、軒裏の構造も防火構造以上の防火性能を有する構造とすること。]
- (4) 前面道路幅員を 4 メートルとみなして適用する容積率以下とすること。
- (5) 道と河川の境界線から道の側に水平距離 4 メートルの線及び通路と敷地との境界線を道路境界線とみなして適用する道路斜線制限以下とすること。
- (6) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

(道路との間に河川等及び里道等がある敷地)

基準 7 その敷地と道路又は基準 1 に規定する道（以下「道路等」という。）との間に、河川等及び里道等地方公共団体が管理するものがある場合であって、敷地と道路等との間が有効幅員 2 メートル以上の通路が確保でき、通路により避難及び通行上支障がない敷地であること。ただし、基準 2 の第 1 号から第 4 号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

(建築審査会の承認を得た道に接する敷地)

基準 8 建築審査会の同意を得て許可した敷地が 2 以上接している道に現に 2 メートル以上接している敷地（道の幅員が 4 メートル未満の場合にあつては、みなし道路境界線に 2 メートル以上接している敷地に限る。）であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 該当する道の範囲（起点及び終点）及び建築物の建替え、増築、改築及び移転する場合に法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可が必要となると見込まれる建築物の位置について建築審査会の承認を事前に得ており、当該建築物の計画が建築審査会の承認を得た範囲の道に接する敷地に建築されるものであり、かつ位置を明確にした建築物の建替え、増築、改築及び移転をするものであって、建築物の用途変更を行わないものであること（建築物の階数は、地階を除く階数が 2 以下とする。）。
- (2) 道に（道の幅員が 4 メートル未満の場合にあつては、当該敷地の前面道路状空地に）通行上支障となる建築物等を突き出して建築しないこと。

- (3) 延焼の恐れのある部分の外壁及び軒裏並びに外壁に設ける開口部の構造が建築審査会の同意を得て許可した敷地に建つ建築物の防火に関する性能を下回らないこと。
- (4) 容積率制限以下（敷地に接する道の幅員が4メートル未満の場合にあつては、前面道路幅員を4メートルとして適用する容積率制限）とすること。ただし、容積率制限において、前面道路状空地がある場合にあつては、当該部分の面積を敷地面積から除外して適用する。
- (5) 前面道路状空地がある場合の建蔽率制限にあつては、当該部分の面積を敷地面積から除外して適用する。
- (6) みなし道路境界線を道路境界線とみなして適用する道路斜線制限以下とすること。
- (7) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。
- (8) (1)の建築審査会の承認を得るに際して、建築審査会の承認を得て(1)から(7)の基準の一部を変更した場合にあつては、変更した部分に限り(1)から(7)の基準に代えてこれによること。

（建築審査会の同意を得て許可された敷地）

基準9 過去に建築審査会の同意を得て許可した敷地で、その規模、形状に変更がなく、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するもの。ただし、敷地の周囲の状況が許可時と同様のものである場合に限る。

- (1) 道に（道の幅員が4メートル未満の場合にあつては、当該敷地の前面道路状空地に）通行上支障となる建築物等を突き出して建築しないこと。
- (2) 建築物の建替え、増築、改築及び移転をするものであつて、建築物の用途変更を行わないものであること（建築物の階数は、過去になされた許可時の階数を超えないものとする。）。
- (3) 延焼の恐れのある部分の外壁及び軒裏並びに外壁に設ける開口部の構造が過去になされた許可時の防火に関する性能を下回らないこと。
- (4) 容積率制限以下（敷地に接する道の幅員が4メートル未満の場合にあつては、前面道路幅員を4メートルとして適用する容積率制限）とすること。ただし、容積率制限において、前面道路状空地がある場合にあつては、当該部分の面積を敷地面積から除外して適用する。
- (5) 前面道路状空地がある場合の建蔽率制限にあつては、当該部分の面積を敷地面積から除外して適用する。
- (6) みなし道路境界線を道路境界線とみなして適用する道路斜線制限以下とすること。
- (7) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

（家屋の建ち並んでいない里道等の端部に接する敷地）

基準10 都市計画区域内の規定が適用されるに至った際現に存在する幅員2メートル以

上4メートル未満の家屋の建ち並んでいない道（公的機関が管理し、建築物が存在する敷地が接していないものに限る。）の終端部に現に2メートル以上接している敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 敷地外に建築物を突き出さないこと。
- (2) 建築物の建替え、増築、改築及び移転をするものであって、建築物の用途変更を行わないものであること（建築物の階数は、地階を除く階数が2以下とする。）
- (3) 容積率制限以下（前面道路幅員を4メートルとして適用する容積率制限）とすること。
- (4) みなし道路境界線を道路境界線とみなして適用する道路斜線制限以下とすること。
- (5) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

（里道により通路部分が分断される敷地）

基準11 里道（里道及び水路を含む）により、もっぱら通路として利用される部分（以下「通路部分」という。）が分断される場合にあつて、通路部分が有効幅員2メートル以上確保でき、避難及び通行上支障がない敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 敷地外に建築物を突き出さないこと。
- (2) 建蔽率制限及び容積率制限は、通路部分の面積を敷地面積から除外して適用すること。
- (3) 里道管理者から通路の一部使用することに対する、通行上支障がない旨の意見が得られること。
- (4) 建物用途は、戸建て住宅とすること。
- (5) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

（農業用倉庫の建つ敷地）

基準12 将来的にも農業を振興する地域で、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若しくは河川管理用の道等のうち、管理する公的機関から将来にわたって継続的に一般の用に供することを証する書面その他これに類するものが提出されることなどにより、通行上支障がないと認められる道に2メートル以上接する敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 耕作地と敷地の位置関係が合理的であること。
- (2) 建築される農業用倉庫が農機具・農業生産資材の収納及び農業生産物の貯蔵・保管に供する施設で、延べ床面積が100㎡未満の規模であること。
- (3) 基準4の第3号から第7号に掲げる建築物の計画の基準に適合すること。

（農道・河川管理道等との間に里道・河川等がある農業用倉庫の建つ敷地）

基準13 将来的にも農業を振興する地域で、公的機関が管理する土地改良事業、農道整備

事業等による農道若しくは河川管理用の道等のうち、管理する公的機関から将来にわたって継続的に一般の用に供することを証する書面その他これに類するものが提出されることなどにより、通行上支障がないと認められる道との間に里道若しくは河川等がある場合であって、敷地と道との間が有効幅員2メートル以上の通路が確保でき、通路により通行上支障がない敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 耕作地と敷地の位置関係が合理的であること。
- (2) 建築される農業用倉庫が農機具・農業生産資材の収納及び農業生産物の貯蔵・保管に供する施設で、延べ床面積が100㎡未満の規模であること。
- (3) 基準4の第3号から第7号に掲げる建築物の計画の基準に適合すること。

(建築主事の確認を受けた建築物の建つ敷地)

基準14 現に存在する幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（公的機関が管理し、生活道として利用されているものに限る。）に現に2メートル以上接している敷地であって、みなし道路境界線においても2メートル以上接している敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可制度の施行（平成11年5月1日）より前に建築主事の確認を受けた建築物の建替え、増築、改築及び移転をするものであって、建築確認時と敷地の面積の増加がなく、かつ建築物の用途変更を行わないものであること（建築物の階数は、地階を除く階数が2以下とする。）。
- (2) 延焼のおそれのある部分の外壁の構造は、防火構造以上の防火性能を有する構造とすること。
- (3) 基準4の第3号から第7号に掲げる建築物の計画の基準に適合すること。

(里道等の端部にある建築主事の確認を受けた建築物の建つ敷地)

基準15 現に存在する幅員2メートル以上4メートル未満の道（公的機関が管理し、生活道として利用されているものに限る。）の終端部に現に2メートル以上接している敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 敷地外に建築物を突き出さないこと。
- (2) 建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可制度の施行（平成11年5月1日）より前に建築主事の確認を受けた建築物の建替え、増築、改築及び移転をするものであって、建築物の用途変更を行わないものであること（建築物の階数は、地階を除く階数が2以下とする。）。
- (3) 基準10の第3号から第5号に掲げる建築物の計画の基準に適合すること。

(都市計画区域内の規定が適用された後に圃場整備等により築造された道に接する敷地)

基準16 都市計画区域内の規定が適用された後に土地改良事業、農道整備事業等により築造された公的機関が管理する農道若しくは河川又は海岸の管理用の道等の内、管理する公的機関から将来にわたって継続的に一般の交通の用に供することを証する書面その他これに類するものが提出されることなどにより、通行上の支障がないと認められる道(幅員1.8メートル以上4メートル未満のものに限る。)に2メートル以上接する敷地であって、みなし道路境界線においても2メートル以上接している敷地であること。ただし、次の各号に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

- (1) 建築物の建替え、増築、改築及び移転をするものであって、建築物の用途変更を行わないものであること(建築物の階数は、地階を除く階数が2以下とする。)
- (2) 基準14の第2号から第3号に掲げる建築物の計画の基準に適合すること。

平成20年 5月 8日改正(基準13の追加)

平成29年 5月12日改正(基準14、15、16の追加)

平成30年 12月4日一部改訂(建築基準法改正による条項ずれ及び条文の表記の変更に伴う整理等)

令和元年 5月21日一部改訂(過去の建築基準法改正による条項等の整理)

令和2年10月16日改訂(基準14の改訂)