

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

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。

（道路との間に河川等がある敷地）

基準2 その敷地と道路との間に、河川等がある場合であって、敷地と道路との間に有効幅員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。

(幅員 1.8メートル未満の道に接する敷地)

基準 3 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 1.8メートル未満の道（公的機関が管理し、生活道等として利用されているものに限る。）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及び軒裏の構造は、防火構造以上の防火性能を有する構造とすること。

(3) 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。

(幅員 1.8メートル以上 4メートル未満の道に接する敷地)

基準 4 現に幅員 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2メートル以上接している敷地であって、建築物の敷地と道路との関係の許可制度施行日以前から、現に建物が立ち並んでおり、みなし道路境界線に有効に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) 建築物の新築、建替え、増築、改築及び移転であって、新築においては一戸建ての住宅（令第130条の3に規定する兼用住宅を含む。）に限り、建替え、増築、改築及び移転においては建築物の用途変更を行わないものとし、階数は2以下とする。
- (2) 延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造は、防火構造以上の防火性能を有する構造とすること。
- (3) 前面道路状空地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) 建蔽率制限は、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。

(建築審査会の同意を得て許可された敷地)

基準5 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っては、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、過去になされた許可時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。
- (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っては前面道路幅員を4メートル

とみなして適用する容積率制限) 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合
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。

(里道により通路部分及び敷地が分断される敷地)

基準 6 里道（里道及び水路を含む）により、敷地又はもっぱら通路として利用される部分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。

- (1) 通路部分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) 里道の管理者から通路の一部を使用することに対する、通行上支障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。

(2 以上の基準に複合して該当する敷地)

基準 7 その敷地が当該基準以外の 2 以上の基準に複合して該当する場合にあつては、次の各項のいずれかに該
当する敷地とする。

- (1) 基準 1 を含む複数の基準に規定する敷地に該当する敷地であること。ただし、該当する基準の各号（基
準 3 第 1 号又は基準 4 第 1 号を除く。）に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。
- (2) 基準 4 を含む複数の基準（基準 1 を除く。）に規定する敷地に該当する敷地であること。ただし、該当す
る基準の各号（基準 3 第 1 号を除く。）に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。
- (3) 上記 1 号及び 2 号以外の場合で複数の基準に規定する敷地に該当する敷地である事。ただし、該当する
基準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。