

建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可運用指針

制定 14 都市建企第 294 号
平成 14 年 11 月 22 日
改正 30 都市建企第 618 号
平成 30 年 9 月 19 日

第 1 目的

建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 42 条に基づく道路に 2 m 以上接しなければならないこととされている。

本運用指針はこれを満たさない場合に、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、法第 43 条第 2 項第 2 号許可（以下「許可」という。）を適用するに当たり、的確かつ効率的な運用を図ることを目的として定める。

第 2 用語の定義

本運用指針で用いる用語の定義は以下のとおりとする。

- 1 道 法第 42 条各項各号に該当しない道・通路等をいう。
- 2 道路状 「縁石」等で道の部分を明確化し、「アスファルト簡易舗装」又は「砂利敷」等でぬかるみとならないようにした道の状態をいう。
- 3 基準 「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に関する一括審査による許可同意基準(平成 30 年 9 月 3 日改正 東京都建築審査会)」の第 2 に掲げる基準をいう。

第 3 適用要件

許可は、原則として次の要件を満たすものに適用する。

- 1 申請者が敷地に所有権、地上権若しくは借地権等を有し、又は、これらを取得予定であること。
- 2 敷地分割をする場合は、次のとおりとすること。
 - イ 分割前の敷地面積は、分割後に道となる部分を除いた面積が、500 m²未満であること。
 - ロ 分割後の各敷地面積は、100 m²以上であること。ただし、分割後の一敷地に建築可能な容積率の算定の基礎となる延べ面積が 90 m²以上となる敷地については、分割後の敷地面積を 80 m²以上とすることができる。
 - ハ 敷地分割は、平成 11 年 5 月 1 日現在の敷地に対して 4 以下であること。ただし、基準 1 又は基準 2 のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
 - ニ 平成 11 年 5 月 1 日現在において建築物の敷地として使用されたことのない土地については、分割を認めない。ただし、基準 1 又は基準 2 のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
- 3 道は、平成 11 年 5 月 1 日現に存在する道で、相当の期間建築物が建ち並び、一般の交通の用に供されているものであること。ただし、基準 1 又は基準 2 のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
- 4 敷地が道路に接する長さ（以下「接道長」という。）が 2 m に満たない場合、1.8m 以上の接道長があること。
- 5 建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を 50 cm 以上確保すること。

第 4 許可

- 1 許可に際しては、以下の許可条件を付するものとする。
 - イ 原則として確認申請時まで、申請者の権原の及ぶ道の部分を「道路状」に整備すること。
 - ロ 原則として確認申請時まで、前項の「道路状」に整備する部分を「公衆用道路」として登記すること。
 - ハ その他、敷地及び道の現況を勘案して特定行政庁が特に必要と認める事項。
- 2 申請に係る計画が基準に適合する場合は、特定行政庁は原則として許可相当として取り扱う。
- 3 申請に係る計画が基準に適合しない場合、特定行政庁は交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について個別に判断するものとする。

第5 許可を受けた後の変更

許可を受けた後に計画の変更が生じた場合は、変更後の計画について改めて許可を受けるものとする。

ただし、次の場合で申請者が事前に特定行政庁に報告し、再度許可を要しないことが確認された場合はこの限りではない。

- 1 建築主の変更等、建築計画に変更がないもの。
- 2 変更の内容が当初の許可内容と比較して、建築物とその敷地及び道等との関係において交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの。
 - イ 内装・外壁・屋根等の材質の変更又はバルコニー・出窓等の形状の変更
 - ロ 許可の範囲内で建築面積、床面積又は高さが減少するもの
 - ハ 測量誤差に伴う敷地面積の増減、配置の変更その他軽微な変更

第6 算定方法等

- 1 法第28条、建築基準法施行令（以下「令」という。）第20条の規定において、道を道路とみなす。
- 2 法第52条第1項及び第2項の規定の適用においては、道を前面道路とみなす。
- 3 許可した建築物に係る東京都建築基準法施行細則（昭和25年東京都規則第194号）第21条の規定は、道を道路とみなして適用する。
- 4 法第56条第1項第一号、第2項から第4項まで及び第7項第一号の規定は、道を前面道路とみなして適用する。ただし、基準3又は基準4に該当する場合は、同条第2項から第4項まで及び第7項第一号の規定は適用しない。
- 5 法第58条の規定は、道を前面道路とみなして適用する。ただし、基準3又は基準4に該当する場合は、道を水面等とみなして適用する。
- 6 敷地面積の算定方法については、令第2条第1項と同様の扱いとする。

第7 提出書類

議案を建築審査会に付議する際に提出すべき書類は、次のとおりとする。

- 1 「法第43条第2項第2号に関する一括審査による許可同意基準」に係る審査案件総括表（様式1：基準に適合する場合のみ。）
- 2 議案書（様式2：基準に適合しない場合は様式2を準用する。）
- 3 案内図及び配置図（様式3）
- 4 設計図書及び写真（基準に適合しない場合のみ。）

第 8 その他

本運用指針に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

(附則)

本運用指針は、平成 14 年 11 月 26 日から適用する。

(附則)

本運用指針は、平成 19 年 4 月 24 日から適用する。

(附則)

本運用指針は、平成 24 年 7 月 23 日から適用する。

(附則)

1 本運用指針は、平成 30 年 9 月 25 日から適用する

2 第 5 について、建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）施行前の法第 43 条第 1 項ただし書の許可は、法第 43 条第 2 項第 2 号の許可とみなす。

「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可運用指針」第 8 に基づき同第 4 第 3 項について別に定める事項

制定 14 都市建企第 294 号
平成 14 年 11 月 22 日
改正 30 都市建企第 618 号
平成 30 年 9 月 19 日

申請に係る計画が「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に関する一括審査による許可同意基準（平成 30 年 9 月 3 日改正 東京都建築審査会）」に適合しない場合、申請者は、次の事項を検討し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障のない計画とするよう努めるものとする。

1 交通機能の確保

- イ 道が行き止まりの場合、その延長や幅員に応じて、回転広場又はこれに準ずるものを確保する。
- ロ 計画敷地前面の道の幅員が拡幅後においても 4 m 未満の場合、道の状況に応じて、外壁の後退等により幅 4 m 以上の空間を確保する。

2 避難経路の確保

- イ 道が行き止まりの場合又は接道長が 2 m に満たない場合は、敷地からの 2 方向避難を確保する。

3 空地の確保

- イ 建築物の外壁面（バルコニー、出窓等を含む。）から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保する。

4 防火性能の向上

- イ 建築基準法第 22 条区域内における木造建築物等（法第 23 条に規定する「木造建築物等」をいう。）は、延焼のおそれのある部分の外壁や軒裏を防火構造とする。
- ロ 準防火地域内における地階を除く階数が 2 以上の建築物は、道の延長、幅員や周辺建築物の状況等に応じ、準耐火建築物とする。

（附則）

本事項は、平成 14 年 11 月 26 日から適用する。

（附則）

本事項は、平成 24 年 7 月 23 日から適用する。

（附則）

本事項は、平成 30 年 9 月 25 日から適用する。