

建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号認定運用指針

制定 30 都市建企第 699 号
平成 30 年 10 月 9 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、特定行政庁が法第 43 条第 2 項第 1 号の認定（以下「認定」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ため、「建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定基準」に基づき定めるものである。

第 2 用語の定義

- 1 道 一般の通行の用に供されている道路状空地のことをいう。
- 2 基準 「建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定基準」第 2 に掲げる基準をいう。

第 3 適用要件

認定は、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 i 又は基準 ii のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - 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 i 又は基準 ii 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 i 又は基準 ii のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
- 4 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 認定を受けた後の変更

認定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認定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、再度認定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認定内容と比較して、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 認定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5 算定方法等

- 1 法第28条、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。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 認定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1号、第2項から第4項まで及び第7項第1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iii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1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iii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6 認定申請時に提出する書面

基準iiiを適用する場合の建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の4の2第2項の規定による承諾書は、様式1とする。

なお、承諾を必要とする範囲は、指定道路取扱基準（平成23年8月23日付23都市建企第484号。以下、「指定基準」という。）第3章第2（6）エの範囲とする。ただし、以下のものを除く。

- 1 指定基準第3章第2（6）エ（ア）及び（イ）に規定する、その土地にある建築物又は工作物に関して権利を有する者。
- 2 指定基準第3章第2（6）エ（ウ）の規定。

（附則）

本運用指針は、制定の日から適用する。

(様 式 1) 承 諾 書

年 月 日

特 定 行 政 庁 殿

申請者 住 所
氏 名 印

(法人の場合は、その事業所の所在地、名称及び代表者の氏名)

建築基準法施行規則第10条の4の2第2項の規定により、下記のとおり承諾を得ました。
ここに記載した事項は、事実と相違ありません。

記

建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定の申請者その他の関係者が、当該道を将来にわたって通行することについて承諾します。

権 利 等	地 名 地 番	住 所	氏 名	印	承 諾 日

(備 考)

(注意)

- 1 「権利等」欄は、土地の所有者及びその土地に関して該当する権利をそれぞれ記入してください。また、承諾の相手方が、道を建築基準法施行規則第10条の3第1項第2号及び建築基準法施行令第144条の4第2項に規定する基準に適合するように管理する者の場合は、「管理者」と記入してください。
- 2 後見人等の法定代理人又は公有地管理者の場合は、これらの資格を「権利等」欄に記入してください。
- 3 申請者の印及び「印」欄は実印を押印し、印鑑登録証明書（認定申請日の前3か月以内に発行されたもの）を添付してください。
- 4 「権利等」欄は、「印」欄は実印を押印し、印鑑登録証明書（承諾日の前後3か月以内に発行されたもの）を添付してください。