

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の取扱い基準

平成11年6月23日
改正 平成25年4月 1日
改正 平成27年6月 1日
改正 平成30年9月25日

○ 趣旨

市街地における道路は、単に通行の場というにとどまらず、建築物の利用、災害時の避難路、消防活動の場、建築物等の日照、採光、通風等の確保など安全で良好な環境の市街地を形成する上で極めて重要な機能を果たしている。道路の整備がなされていない土地において建築物が相当の密度で建ち並ぶことは平時の利用に不便ばかりでなく、災害時の避難や消防活動にも大きな支障を来す。このため、建築基準法（以下、「法」という。）第43条第1項（本文）では、建築物の敷地は、法第42条に規定する道路に2メートル以上接していなければならないことが原則として規定され、法第43条第2項によりその例外措置が規定されている。

また、建築基準法の改正（平成10年6月12日公布、平成11年5月1日一部施行）による、確認・検査の民間開放に伴い、従来、建築主事の裁量で行っていた、同法第43条第1項ただし書（建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）による改正前）の規定の適用に係る安全上の判断については、特定行政庁が判断し許可を行うこととされたところである。

これを受けて、特定行政庁京都府として統一した判断を行い、処分の透明性、公平性を図るため、許可の取扱い基準を定めるものとする。

○ 基本事項

特定行政庁は、省令基準に合致した建築物について、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」ことを審査することになるが、これは、道路に接しない敷地において、建築物の建築を認める場合には、敷地が道路に接することにより確保される安全性のほか、前面道路を通じた建築規制である前面道路幅員容積率制限及び道路斜線を通じて確保される交通上、安全上、防火上、衛生上の観点からの支障も生じないことを審査する必要があることによるものである。従って、建築物の用途、構造を勘案して、許可を行うことになるが、前記のとおり、建築物の敷地は、法第42条に規定する道路に2メートル以上接することが原則（最低要件）であり、当該許可はあくまで例外的に適用されるべきものであることから、多数の方の利用に供され、防火避難上も特に配慮すべき特殊建築物（※1）の新築（一定要件を満たす建て替えを除く）は原則認めないことを基本とし、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断されるものに限り、個別に審査会に諮り、同意を得て許可することとする。また、必要に応じ、許可に当たって、条件を付すことが出来る。

なお、敷地と道路との関係は、法第42条に基づく道路に2m以上接することが基本であり、法第42条第1項第4号及び第5号または第2項の指定が可能なものは、許可の対象外とし、当該許可制度は、あくまでも例外的に適用されるものとする。

また、京都府建築基準法施行条例第5条及び第8条の規定により、当該建築物の敷地と道路との関係が定められている場合は、同条例の適用を受けることとなる。

水路等を介して敷地が道路に接する場合で、当該水路等の占用許可等があり、通行上支障がないと認められる場合は道路に接していることとする。

（※1）特殊建築物は、次のいずれかに該当するものをいう。

- ・法施行条例第7条各号に規定するもの
- ・法第2条第2号に規定する市場、工場、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場又は汚物処理場
- ・法施行令第115条の3第4号に規定する映画スタジオ又はテレビスタジオ

○ 事前審査及び協議

取扱い基準に基づいて、従来の許可申請案件と同様に指導、調査及び事前協議を行うものとする。

○ 取扱い基準

- 1 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地在る建築物であること。
(建築基準法施行規則第10条の3第4項第1号)

[取扱い]

次のいずれかに該当するものとする。

- ア その敷地が日常的に利用可能な状況にある空地に2メートル以上接するもので、当該空地の管理者又は所有者との協議が終了しているもの。
- イ 電気、通信、ガス、水道等公益事業の用に供する建築物で、山間部等に立地されるもの。
- ウ 田畑の中の農業用専用建築物等であるもの。

- 2 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（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建築物であること。

(建築基準法施行規則第10条の3第4項第2号)

[取扱い]

道とは次のいずれかに該当するもので当該道の管理者、所有者との協議が終了しているものとする。

- ア 農道整備事業による農道、河川又は海岸の管理用の通路等。
- イ 寺社の参道等。

- 3 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、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

(建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号)

[取扱い]

次のいずれかに該当するもの（必要な関係権利者と協議の結果、全員の承諾が得られていない場合を除く。）とする。

ア 既存建築物の増築及び建て替え又は建築物が既に建ち並んでいる区域内で建築する場合で、その敷地が一般の通行の用に供する幅員4m以上の通路に2m以上接するもので、次の各号の全てを満足するもの。

- A 当該通路の管理者、所有者との協議が終了していること。
- B 当該通路を道路とみなして建築基準関係規定に適合すること。

イ 既存建築物の増築又は建て替えで、その敷地が一般の通行の用に供する幅員1.8m以上4m未満の通路に2m以上接するもので、次の各号の全てを満足するもの。

- A 当該通路の管理者、所有者との協議が終了していること。
- B 原則通路中心線から2m後退し、後退部分を通路として確保するとともに、後退部分の境界を帯状のコンクリート等で明示すること。
- C 増築又は建て替え後の主要用途が一戸建ての専用住宅以外の場合は、既存建築物と同一用途であり、かつ、概ね同規模以下であること。
- D 敷地が準防火地域にあるものとみなして、その構造制限を満たすこと。
- E 当該通路を法第42条第2項の道路とみなして建築基準関係規定に適合すること。
- F 建て替え後の主要用途が一戸建ての専用住宅以外の場合で、当該通路が袋路状（道路から道路に至るまでの最小幅員が2.7m未満で通り抜けているものを含む。）の場合は、その敷地から道路に至るまでの通路に接する土地の所有権を有するものによる、将来、当該土地において建築行為が行われる際に、原則通路中心線から2m後退し、後退部分を通路として確保することの承諾があること。

ウ 建築物が既に建ち並んでいる区域内で建築（既存建築物の増築又は建て替えを除く。）する場合で、その敷地が一般の通行の用に供する幅員1.8m以上4m未満の通路に2m以上接するもので、次の各号の全てを満足するもの。

- A 当該通路の管理者、所有者との協議が終了していること。
- B 原則通路中心線から2m後退し、後退部分を通路として確保するとともに、後退部分

の境界を帯状のコンクリート等で明示すること。

C 主要な用途が、次のいずれかに該当するものであること。

a 一戸建ての専用住宅

b 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの

D 敷地が準防火地域にあるものとみなして、その構造制限を満たすこと。

E 当該通路を法第42条第2項の道路とみなして建築基準関係規定に適合すること。

エ その敷地が京都府特定通路に2m以上接するもので、次の各号の全てを満足するもの。

A 原則通路中心線から2m後退し、後退部分を通路として確保するとともに、後退部分の境界を帯状のコンクリート等で明示すること。

B 主要な用途が、次のいずれかに該当するものであること。ただし、増築又は建て替え後の主要用途が一戸建ての専用住宅以外の場合は、既存建築物と同一用途であり、かつ、概ね同規模以下であること。

a 一戸建ての専用住宅

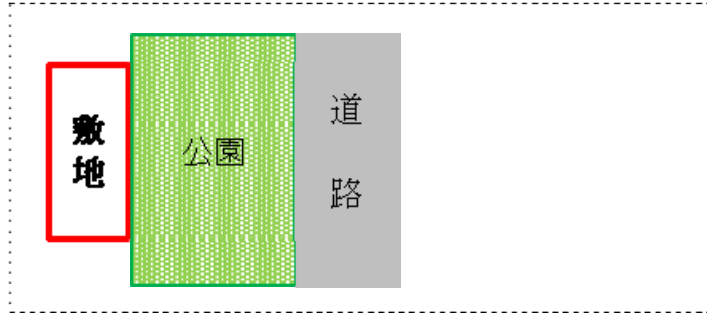
b 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの

C 当該通路を法第42条第2項の道路とみなして建築基準関係規定に適合すること。

○ 取扱い基準の運用

- 1 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空気を有する建築物であること。
(建築基準法施行規則第10条の3第4項第1号)

事例



取扱い基準1のアからウまでに掲げるものは、それぞれ次の当該各号に掲げるものに該当するもの。

- ア 空地は公共団体等で管理しているもの。
敷地から空地に入出りができ、空地を通して道路まで支障無く通行できるもの。
空地の管理者から、通行や排水等当該建築物の建築によって起こる諸問題についての承諾が得られるもの。
- イ 山間部等に立地されるものとは、山中や崖地等将来とも周辺に建築物の建ち並びが想定されない敷地であるもの。
- ウ 農業用倉庫等の建築物で、土地利用上、当該敷地に立地することが必要なもの。

<確認に当たっての留意事項>

[延焼のおそれのある部分]

法第2条第6号ただし書きに規定する防火上有効な公園、広場、川等の空地に類するものとして扱う。

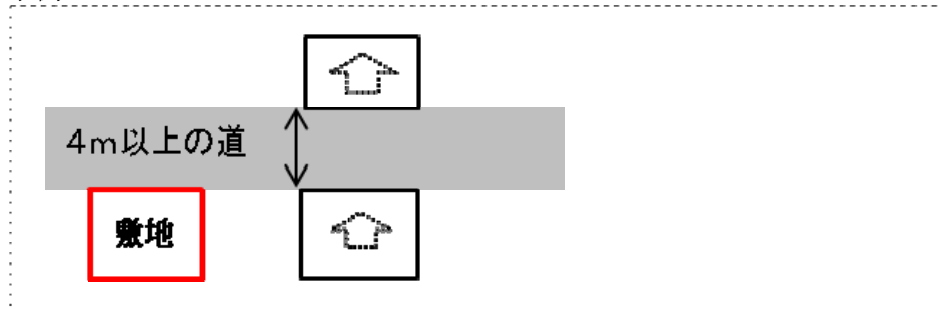
[採光に有効な部分]

令第20条第1項第3号の公園、広場、川その他これらに類する空地として扱う。

2 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（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建築物であること。

（建築基準法施行規則第10条の3第4項第2号）

事例



取扱い基準2のア、イに掲げるものは、それぞれ次の当該各号に掲げるものに該当するものをいい、管理者、なければ所有者との間で、通行や排水等当該建築物の建築によって起こる諸問題についての協議が終了していること。

ア 農道整備事業、ほ場整備事業、土地改良事業等による農道、林道事業による林道等、公共の用に供する道であるもの、又は、港湾道路、河川や海岸の管理用通路等公共団体が管理するもの。

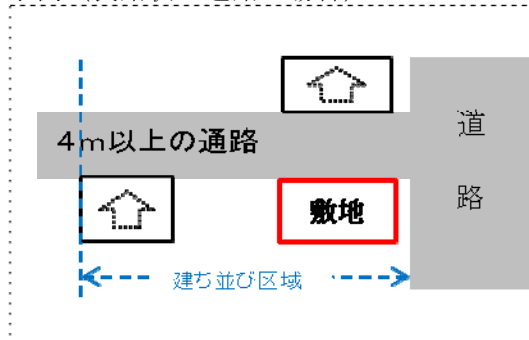
イ 寺社の参道のように公共性の高い道であるもの。

<確認にあたっての留意事項>

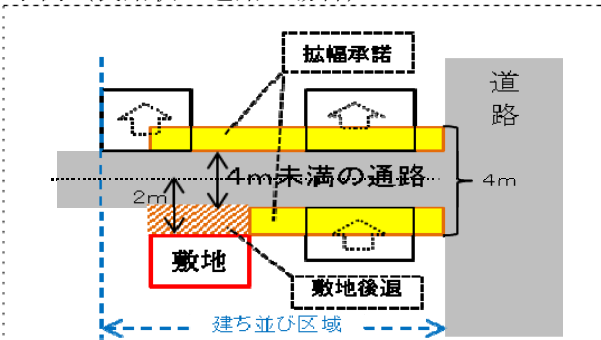
[延焼のおそれのある部分、採光に有効な部分、道路斜線制限、容積率制限]
道を道路とみなす。

- 3 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道路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。
(建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号)

事例（袋路状の通路の場合）



事例（袋路状の通路の場合）



取扱い基準3のアからエまでに掲げるものは、それぞれ次の当該各号に掲げるものに該当するもの。

ア

- A 通路の管理者、所有者との協議が終了しているとは、通路部分の所有者として当該通路を使用・通行することを承諾したことがわかる書面の提出があること。ただし、通路部分を公的機関が管理している場合は、所管部局と協議し、通行に支障のない旨の協議結果書に代えることができる。なお、いずれの場合も通路に里道が含まれる場合の境界確定は求めない。
- B 延焼のおそれのある部分、採光に有効な部分、道路斜線制限及び容積率制限の適用において、当該通路の境界線を道路境界線とみなす。

イ

- A 「前号ア」に同じ。
- B 通路中心線からの後退は、法第42条第2項の道路の規定に準じる。
- C 概ね同規模以下とは、延べ面積にあつては1.2倍以内、かつ、住宅にあつては従前戸数以下とする。
- D 建築物の防火制限は、部分増築の場合でも、同一棟の既存部分にも遡及適用する。
- E 延焼のおそれのある部分、採光に有効な部分、道路斜線制限及び容積率制限の適用において、法第42条第2項の道路に準じた通路からの後退線を道路境界線とみなす。
- F 通路部分の所有者として、将来、当該土地において建築行為が行われる際に、原則通路中心線から2m後退し、後退部分を通路として確保することを承諾したことがわかる書面の提出があること。

ウ

- A、B、D及びEは、「前号イ」に同じ。

エ

- A 「前号イ及びウのB」に同じ。
- B 概ね同規模以下とは、延べ面積にあつては1.2倍以内、かつ、住宅にあつては従前戸数以下とする。
- C 「前号イ及びウのE」に同じ。

<用語の定義>

「建て替え」：

建築物の全部を除却した後、引き続き建築物を建築するものをいう。したがって、除却後に相当期間が経過した後に建築物を建築する場合は、新築として扱う。

「建築物が既に建ち並んでいる区域内」：

適用時以前から存在する通路のうち、現に当該通路にのみ接する建築物が2以上建ち並んでい

る通路（袋路状の通路の場合は、道路から最奥部の建築敷地までの区域に限る）の沿道をいう。

「最小幅員が4 m（又は1.8 m）以上」：

幅員が4 m以上（又は1.8 m以上）の通路とは、道路（両端が道路に通じる場合は、当該敷地からいずれか一方の道路）に至るまでの最小幅員が4 m（又は1.8 m）以上のものをいう。道路の幅員の測定位置は、地表面とする。

「京都府特定通路」

建築基準法施行細則（京都府規則第27号）附則第3項の規定により知事が指定したものをいう。

<確認にあたっての留意事項>

[延焼のおそれのある部分、採光に有効な部分、道路斜線制限、容積率制限]

通路の幅員が4 m以上の場合は当該通路の境界線を、4 m未満の場合は法第42条第2項の道路の規定に準じた後退線を道路境界線とみなす。

[敷地面積]

通路から後退した部分は、敷地面積に算入しない。

<適用時等>

- ・適用時とは、法第43条が改正された「建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）」の施行日（平成11年5月1日）をいう。
- ・既存建築物の増築、建て替え又は建ち並びは、この改正取扱い基準の施行日である平成25年4月1日を基準時とする。