

建築基準法第43条第2項第2号許可基準

藤沢市計画建築部建築指導課
制定 平成30年 9月25日

(趣旨)

第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可に係る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と認める基準について必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この基準における用語の意義は、建築基準法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及び建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）の例によるほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- (1) 基準時 平成11年5月1日
- (2) 既存建築物 基準時前において確認済証が交付された建築物、基準時において現に存する建築物又は基準時以降に法第43条第1項ただし書きの規定による許可通知書の交付を受けた建築物

(適用の範囲)

第3条 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号許可の包括同意基準（平成30年9月25日藤沢市建築審査会制定。以下「包括同意基準」という。）に適合しない建築物に限り適用する。

- 2 この基準に適合しない建築物で、省令で定める基準に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、この基準によらないことができる。

(河川等)

第4条 敷地が河川、水路、暗渠水路その他これらに類するもの（以下「河川等」という。）を介して通路（第5条第1項第1号及び第2号又は第6条第1項第1号及び第2号に適合するものに限る。）に接する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号に定める基準に適合するものとする。

- (1) 河川等に幅が2メートル以上の橋その他これに類するもの（既設のもの

を含む。)を設けることにより、通路に接続する敷地であること。

- (2) 接続する通路の幅員に応じ、第5条第1項各号又は第6条第1項各号若しくは第2項各号に適合すること。

(幅員4メートル以上の通路)

第5条 敷地が幅員4メートル以上の通路に接する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号に定める基準に適合するものとする。

- (1) 敷地は、既存建築物の敷地であり、通路は、基準時に存するものであること。
- (2) 敷地が接する通路は、道路に接続する部分まで幅員4メートル以上確保されており、一般通行の用に供していること。
- (3) 敷地は、通路に2メートル以上有効に接していること。
- (4) 将来にわたり、通路の敷地（建築物の敷地が通路に接する部分から直近にある道路に接続する部分までに限る。）を維持管理する旨の所有者全員の承諾が得られていること。ただし、通路の敷地の全部が共有地であるため、その形態が今後も維持される場合は、共有者の持ち分価格の過半数の承諾で足りる。
- (5) 通路は、道路状に整備されており、その境界が杭等で明示されていること。
- (6) 通路（申請者の権原の及ぶ部分に限る。）について、分筆登記及び地目を公衆用道路とする地目変更登記をすること。ただし、分筆登記及び地目変更登記をすることができないやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。この場合においては、土地家屋調査士の作成した分筆登記及び地目変更登記ができないやむを得ない理由を証明する書面を市長に提出するものとする。
- (7) 通路を法第42条第1項に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。
- (8) 建築物の用途は、一戸建ての住宅又は既存建築物と同じものであること。
- (9) 建築物の規模は、階数が地階を除き3以内であること。

2 第1項の規定にかかわらず、敷地を分割することができる。この場合において、分割後の各敷地の面積は130平方メートル以上であること。

3 通路の終端に接続する敷地において前項の敷地の分割をする場合に限り、通路を延長することができる。この場合において、延長する通路の幅員は4メートル以上とし、延長する通路の長さは分割後の各敷地が当該通路に2メートル接することができる最小の長さとし、延長後の通路について第1項第3号から第9号までを準用する。

(幅員 1. 8メートル以上 4メートル未満の通路)

第6条 敷地が幅員 1. 8メートル以上 4メートル未満の通路に接する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号に定める基準に適合するものとする。

- (1) 敷地は、既存建築物の敷地であり、通路は、基準時に存するものであること。
- (2) 敷地が接する通路は、道路に接続する部分まで幅員 1. 8メートル以上確保されており、一般通行の用に供していること。
- (3) 敷地が通路に 2メートル以上有効に接していること。
- (4) 将来にわたり、通路の敷地（建築物の敷地が通路に接する部分から直近にある道路に接続する部分までに限る。）を維持管理する旨の所有者全員の承諾が得られていること。ただし、通路の敷地の全部が共有地であるため、その形態が今後も維持される場合は、共有者の持ち分価格の過半数の承諾で足り、通路が農道その他これに類する公共の用に供する通路であるときは、この限りでない。
- (5) 通路は、道路状に整備されており、その境界が杭等で明示されていること。
- (6) 通路の中心線からの水平距離 2メートルの線を敷地境界線とみなす。ただし、当該通路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、又は、法第43条の規定に適合する他の敷地に沿う場合においては、当該がけ地等の通路の側の境界線及びその境界線から通路の側に水平距離 4メートルの線を敷地境界線とみなす。
- (7) 通路と敷地境界線の間部分（以下「後退部分」という。）が道路状に整備されていること。
- (8) 敷地が袋地状の通路の行き止まりに接する敷地である場合には、道の中心線をその終端から 2メートル延長し、当該延長部分から水平距離 2メートル以内の部分（以下この条において「終端整備敷」という。）が道路状に整備されていること。この場合において、終端整備敷の境界線のうち、敷地境界線に接しない部分を敷地境界線とみなす。ただし、市長がその必要がないと認めた場合にあつては、終端整備敷を設けないことができる。
- (9) 後退部分又は終端整備敷は、杭等で明示し、その敷地境界線に縁石その他これに類するものが設置されていること。
- (10) 後退部分又は終端整備敷を維持管理するとともに、一般通行の用に供すること。

- (11) 通路、後退部分及び終端整備敷（申請者の権原の及ぶ部分に限る。以下「通路等」という。）について、分筆登記及び地目を公衆用道路とする地目変更登記をすること。ただし、分筆登記及び地目変更登記をすることができないやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。この場合においては、土地家屋調査士の作成した分筆登記及び地目変更登記ができないやむを得ない理由を証明する書面を市長に提出するものとする。
 - (12) 通路等を法第42条に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。
 - (13) 建築物の用途は、一戸建ての住宅又は既存建築物と同じものであること。
 - (14) 建築物の用途が共同住宅又は長屋の場合には、その住戸数は、既存建築物の住戸数以内、寄宿舎又は下宿の場合には、その住室数は、既存建築物の住室数以内であること。
 - (15) 建築物の階数は、地階を除き3以内であること。
- 2 通路の幅員が2.7メートル未満の場合には、前項各号の規定に適合することに加え、次の各号に適合するものとする。
 - (1) 建築物は、外壁及び軒裏で延焼のおそれがある部分を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること。
 - (2) 道路から計画建築物の敷地が接する通路の部分の直近の端までの延長は、3.5メートル以内であること。ただし、当該通路の両端が道路に接続している場合は、この限りでない。
 - 3 既存建築物の用途が長屋又は共同住宅の場合で、建築物の用途を一戸建ての住宅とする場合に限り、第1項の規定にかかわらず、敷地を分割することができる。この場合において、分割することができる敷地の数は、既存建築物の住戸数以内、かつ、分割後の各敷地の面積は130平方メートル以上であること。
 - 4 通路の終端に接続する敷地において前項の敷地の分割をする場合に限り、通路を延長することができる。この場合において、延長する通路の幅員は4メートル以上とし、延長する通路の長さは分割後の各敷地が当該通路に2メートル接することができる最小の長さとし、延長後の通路について第1項第3号から第15号までを準用する。

(専用型の通路)

第7条 敷地が幅員1.5メートル以上2メートル未満の専用型の通路に接する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、

安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号に定める基準に適合するものとする。

- (1) 敷地は、既存建築物の敷地であること。
- (2) 敷地が通路の終端又は当該通路の終端に幅員 2 メートル以上かつ奥行 2 メートル以上で道路状に整備された部分（以下「終端空地」という。）に接する敷地であること。
- (3) 次に掲げる要件に該当する通路及び終端空地（以下「空地」という。）に 2 メートル以上接する敷地に建築する建築物であること。
 - ア 空地の幅員が 1.5 メートル以上で、かつ、空地（終端空地を除く。）の延長が 20 メートル以内であり、法第 42 条に規定する道路、道（包括同意基準第 6 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に適合するものに限る。）又は通路（第 5 条第 1 項第 1 号及び第 2 号又は包括同意基準第 8 条第 1 号及び第 2 号に適合するものに限る。）に接続していること。
 - イ 通路は、道路状に整備されていること。
 - ウ 将来にわたり、空地の敷地（建築物の敷地が通路に接する部分から直近にある道路、道又は通路に接続する部分までに限る。）を維持管理する旨の所有者全員の承諾が得られていること。ただし、空地の敷地の全部が共有地であるため、その形態が今後も維持される場合は、共有者の持ち分価格の過半数の承諾で足りる。
 - エ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石その他これに類するものが設置されていること。
- (4) 空地を維持管理するとともに、一般通行の用に供すること。
- (5) 空地（申請者の権原の及ぶ部分に限る。）について、分筆登記及び地目を公衆用道路とする地目変更登記をすること。ただし、分筆登記及び地目変更登記をすることができないやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。この場合においては、土地家屋調査士の作成した分筆登記及び地目変更登記ができないやむを得ない理由を証明する書面を市長に提出するものとする。
- (6) 建築物の用途は、一戸建ての住宅又は既存建築物と同じものであること。
- (7) 建築物の階数は、地階を除き 3 以内であること。
- (8) 建築物は、外壁及び軒裏で延焼のおそれがある部分を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設けること。ただし、空地の幅員が 1.8 メートル未満の場合又は空地（終端空地を除く。）の延長が 15 メートルを超える場合にあっては、耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- (9) 建築物の用途が共同住宅又は長屋の場合には、その住戸数は、既存建築物の住戸数以内、寄宿舎又は下宿の場合には、その住室数は、既存建築物の

居室数以内であること。

(10) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5メートル以上確保されていること。

(11) 空地と敷地との境界線から4メートル外側の線までの土地を法第42条に規定する道路とみなし、建築基準関係規定（法第43条を除く。）に適合する建築物であること。

2 既存建築物の用途が長屋又は共同住宅の場合で、建築物の用途を一戸建ての住宅とする場合に限り、第1項の規定にかかわらず、敷地を分割することができる。この場合において、分割することができる敷地の数は、既存建築物の住戸数以内、かつ、分割後の各敷地の面積は130平方メートル以上であること。

3 通路の終端に接続する敷地において前項の敷地の分割をする場合に限り、通路を延長することができる。この場合において、延長する通路の幅員は4メートル以上とし、延長する通路の長さは分割後の各敷地が当該通路に2メートル接することができる最小の長さとし、延長後の通路について第1項第2号から第11号までを準用する。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成30年9月25日から施行する。

(廃止)

2 従前の建築基準法第43条ただし書許可の提案基準は、廃止する。

(経過措置)

3 この基準の施行の日以前において、法第43条第1項ただし書の規定による許可を申請しているものについては、この基準を適用せず、なお従前の例による。