

申請に基づく処分に係る審査基準及び標準処理期間（法令）

法令名及び条項	処分の概要	担当課名
建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第2号	敷地等と道路の関係の特例許可	建築指導課

- 1 審査基準は、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。）第10条の3に規定する「敷地と道路との関係の特例基準」及び平成11年4月28日付建設省住指発第201号・建設省住指発第48号による建設省住宅局長通達「建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について」の第4及び別紙3の「建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可の運用指針」によるほか、次の（1）から（3）までのいずれかに該当するものとする（（3）のアを除き、建築物の用途が住宅又は兼用住宅で、かつ、2階建以下のものに限る）。
- （1） 建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する次のいずれかに該当するもの
- ア 都市計画区域に編入される以前から、道路に接する幅員2メートル未満1.35メートル以上の日常の利便に供する敷地内通路（通路状の形態による建築物の敷地の一部をいう。）を有する建築物の敷地で、避難上有効に接する公園、緑地及び広場等広い公共空地（地方公共団体等が管理する土地で、道路と一体的に構成され、かつ、永続的に公共の用に供される空地进行をいい、当該空地进行の管理者の承諾が得られたものに限る。以下同じ。）に2メートル以上接しているもの
 - イ 建築物の敷地の周囲が山林原野等で、将来にわたって現在と同様の空地进行状態が確保できるもの
- （2） 建築物の敷地が、幅員4メートル以上の公共の用に供する道（省令第10条の3第4項第2号に規定する道をいい、当該道路の管理者の承諾が得られたものに限る。）で、道路と同等の機能を有する次のいずれかに該当するものに2メートル以上接しているもの
- ア 農道整備事業による道
 - イ 土地改良事業による道
 - ウ 河川又は水路の管理用の道
 - エ その他これらに類する道
- （3） 建築物の敷地が、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（省令第10条

の3第4項第3号に規定する通路をいう。以下同じ。)で道路に通ずるものに有効に接しているもので次のいずれかに該当するもの

ア 建築物の敷地と道路との間に、次のいずれかに該当するものが存在する場合で、その敷地が避難及び通行上支障がない幅員2メートル以上の通路により道路に有効に接しているもの

(ア) 幅員1メートル以上の水路、河川その他これらに類するもので、これらの管理者の占有許可、承諾又は同意が得られたもの

(イ) 都市計画事業等により、道路に供するために事業者が取得した土地

イ 道路に有効に接する幅員3メートル以上の通路(地方公共団体等が管理する通路で当該通路の管理者の承諾が得られたものに限る。)が確保され、その通路に2メートル以上接する建築物の敷地で、通路の中心線から水平距離2メートルの線を建築物の敷地の境界線とし、この境界線と通路との間の土地が道路状空地(当該土地の関係権利者の合意が得られたものに限る。)又は公共空地として整備されるもの

2 1の審査基準に係る建築基準法令の適用については、「道」、「通路」及び「公共空地」とあるのは、「道路」と読み替えて適用するものとする。

3 標準処理期間は、60日とする。

備考 法令に規定されている条文やその解釈に関する文書を閲覧したい方は、申し出てください。

平成11年4月28日
建設省住指発第201号
建設省住街発第48号

都道府県知事殿

建設省住宅局長

建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について

第4 接道義務の特例等の許可化について(法第43条第1項ただし書、第44条第1項第2号及び第53条第4項第3号並びに施行規則第10条の2関係)

従来、建築確認の際に建築主事により判断されていた特例・例外的扱いのうち、接道義務の特例(法第43条第1項ただし書)、道路内建築制限の特例(法第44条第1項第2号)及び建ぺい率制限の特例(法第53条第4項第3号)については、特定行政庁の許可を要するものとして再構成することとした。

今回の許可化の趣旨は、改正法により、建築確認検査事務が民間開放されたことに伴い、民間機関が実施する建築確認検査事務は技術的な基準への適合性について判断可能なものに限定し、一定の裁量を伴う審査・判断を要するものについては、その判断の公平性・客観性を担保するため、行政が一義的に判断することとしたものである。

このうち、法第43条第1項ただし書の規定による許可については、処分の判断基準の事前明示性を図るため、施行規則により基準を定めたところであるが、その運用については別紙3の「建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可の運用指針」とおり定めたので、これを踏まえ、適切な運用を図られたい。

別紙3

建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可の運用指針

- 1 建築基準法(以下「法」という。)第43条第1項ただし書の規定による許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用

されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置及び構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。

2 当該許可に当たっては、建築物又はその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができること。

3 建築物の敷地は、法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に2メートル以上接することが原則であり、当該許可はあくまでも例外的に適用されるべきものであること。

4 当該許可に当たっては、建築審査会の同意を得ることが必要であるが、建築審査会の効率的な運営や開催回数の増加等を行うことにより迅速な事務処理に努めること。

5 建築基準法施行規則第10条の2の許可基準は、許可の審査の前提要件として、法第43条第1項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、「道路」に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接すること、また、「2メートル以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものであり、各基準ごとの考え方は以下のとおりである。

(1) 「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること」

建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地があるものについては、道路に直接接しない場合であっても、当該空地が、避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から、道路と同等の機能を有することに鑑み基準とするものである。この場合、当該空地は安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、建築物の敷地が少なくとも2メートル以上の長さをもって当該空地に接するものとする。

(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こと」

農道、港湾道路等は、一般住民の通行等の用に供することを目的とされているものではないが、その状況から道路と同等の機能を有するものについては、接道義務の特例許可の対象として扱うことができることに鑑み基準とするものである。

(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こと」

当該基準は、(1)及び(2)の定型的類型に該当しないものについて、一般的にその性能を規定し基準とするものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生

上支障がないことを個別に総合的な観点から審査・判断するものとする。なお、具体的には、(2)に該当しない農道等の通路がある場合のほか、道路と敷地と
の間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。

この場合、建築物と道路の間には、道路に代わる空地である通路が確保される
ことが必要となるが、審査にあたっては以下の点に留意されたい。

- ・ 当該通路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかど
うかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断するこ
と。
- ・ 通路の幅員は4メートル以上、また、敷地は2メートル以上の長さで通路に
接することを原則とするが、建築物の用途、規模、位置及び構造等建築計画の
内容や周囲の状況を審査した上で、同項本文の規定に適合することにより確保
されている市街地の環境と同等の水準が確保されると認められる場合には、こ
れによらないことができること。
- ・ なお、当該基準の適用については、**法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条
の2第1項の規定による認定における建築物と道路に関する審査の際の考え方との
整合性をもって適切に運用すること。**