

建築基準法第43条第2項第2号許可の運用基準

建築基準法（以下「法」という。）第43条本文に、「建築物の敷地は、道路に2メートル以上接すること」と規定されています。同条第2項第2号の規定による許可はあくまでも例外的に適用するものであり、建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第10条の3第4項の基準は、本文に適合することにより確保される市街地環境と同等の水準が確保されることを基本として定められたものです。

従って、適用に当たっては、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、防火上及び衛生上の支障の有無について審査する必要があります。

そこで、防府市では、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとする最低の基準を下記のとおり運用基準として定めています。ただし、この運用基準は許可対象の目安として定めたものですので、許可申請に当たっては事前に建築課建築指導室と十分協議して下さい。

第1

省令第10条の3第4項第1号

その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する建築物であること。

タイプ1

許可対象

公園、緑地、広場等で将来的に安定的・日常的に利用できる空地（以下「空地」という。）に接している敷地

許可基準 次の基準を満たすこと。

- (1) 敷地が、空地（原則として公共空地）に2m以上接していること。
- (2) 敷地内に、建築物の1以上の出入口から空地に通ずる通路（幅員が75cm以上のものに限る。）が確保され、かつ、空地に面して出入口が設けられていること。
- (3) 空地に面する出入口から空地を経由して法第42条の道路（以下「道路」という。）まで支障なく通行できること。
- (4) 建築物の用途は、原則として1戸建ての住宅等とする。ただし、用

途が従前と同一の建替え、増築、大規模の修繕、大規模の模様替又は移転（以下「建替等」という。）の場合は、この限りでない。

- (5) 前面道路幅員容積率の算定は、空地を経由して達する道路の幅員により行うこと。
- (6) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切に行われること。
- (7) 空地の所有者その他利用権を有する者及び管理者（以下「所有者等」という。）の空地の通行上の使用等に係る同意書が添付されていること。ただし、公的機関が所有又は管理する空地は、同意書に替えて協議書とすることができる。

タイプ2

許可対象 次のいずれにも該当する施設

- (1) 無線中継施設等で、人の出入りが通常ない。
- (2) 山中で周囲にほとんど家屋がない。
- (3) 維持管理に支障がない通路に接している。

許可基準

通路の所有者等の通路の通行上の使用等に係る同意書が添付されていること。ただし、公的機関が所有又は管理する通路は、同意書に替えて協議書とすることができる。

第2

省令第10条の3第4項第2号

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。

許可対象

原則として公的機関等が所有又は管理する道で、かつ、道路と同等の機能を有する道（以下「道」という。）に接する敷地

許可基準 次の基準を満たすこと。

- (1) 法又は山口県建築基準条例（以下「法等」という。）の規定中の「道路」を「道」に読み替えたときに、法等の規定に適合していること。
- (2) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切に行われること。
- (3) 新築の場合は、道の所有者等の当該建築等に係る同意書が添付されていること。ただし、公的機関が所有又は管理する道は、同意書に替えて協議書とすることができる。

※新築とは、更地に新たに建築する場合で、建替等を除いたものをいう。（以下「新築」という。）

第3

省令第10条の3第4項第3号

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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

タイプ1

許可対象

幅員1. 8 m以上の通路に接している敷地

許可基準 次の基準を満たすこと。

- (1) 敷地が、通路に2 m以上接していること。
- (2) 通路の中心線から水平距離2 mの線を敷地境界線とみなした計画であること。
- (3) 法等の規定中の「道路」を「通路」に読み替えたときに、法等の規定に適合していること。
- (4) 法第6条第1項第1号に規定する建築物以外の建築物であること。ただし、建築物の用途が従前と同一の場合、又は敷地が幅員4 m以上の通路に接する場合には許可対象とする。
- (5) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切に行われていること。
- (6) 建築物の立ち並びのない通路の場合は、新たに宅地を整備し、新築するものは原則として除く。ただし、農林業従事者等の住宅、付属施設又は軽微な農林業関連施設は許可対象とする。
- (7) 新築の場合は、通路の所有者等の当該建築等に係る同意書が添付されていること。ただし、公的機関が所有又は管理する通路は同意書に替えて協議書とすることができる。
- (8) 通路から敷地境界線とみなした線までの部分（以下「後退部分」という。）に、建物・門塀・擁壁等を新設又は増設しない旨の誓約書が添付されていること。

タイプ2

許可対象 次のいずれにも該当すること。

- (1) 幅員1.8m未満の通路に接している敷地
- (2) 既存建築物の建替等

※ 現在更地でも、過去建築物が存在していたことが確認できるものについては、既存建築物の建替えとみなす。

許可基準 次の基準を満たすこと。

- (1) 敷地が、通路に2m以上接していること。
- (2) 通路の中心線から水平距離2mの線を敷地境界線とみなした計画であること。ただし、地域の特性を勘案してその水平距離を定めた場合は、その距離とすることができる。
- (3) 原則として、法等の規定中の「道路」を「通路」に読み替えたときに、法等の規定に適合していること。ただし、地域の特性を勘案しやむを得ない場合は、緩和することができる。
- (4) 建築物の用途は、従前と同一のものであること。
- (5) 建築物の構造は、増築の場合の既存部分を除き、原則として、次のいずれにも該当していること。ただし、地域の特性を勘案し避難上、防火上支障がない場合は、この限りでない。

ア 建築物の屋根は、不燃材料で造られるもの又はふかれるものであること。

イ 通路の中心線又は隣地境界線からの延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とすること。

- (6) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切に行われること。
- (7) 後退部分に、建物・門塀・擁壁等を新設又は増設しない旨の誓約書が添付されていること。

タイプ3

許可対象 次のいずれにも該当すること。

- (1) 敷地の道路又は通路に接する有効幅員が2 m未満であるが、やむを得ないと認められるもの。
 - (2) 既存建築物の建替等
- ※ 現在更地でも、過去建築物が存在していたことが確認できるものについては、既存建築物の建替えとみなす。

許可基準 次の基準を満たすこと。

- (1) 通路の中心線から水平距離2 mの線を敷地境界線とみなした計画であること。ただし、地域の特性を勘案してその水平距離を定めた場合は、その距離とすることができる。
- (2) 原則として、法等の規定中の「道路」を「通路」に読み替えたときに、法等の規定に適合していること。ただし、地域の特性を勘案しやむを得ない場合は、緩和することができる。
- (3) 建築物の用途は、従前と同一のものであること。
- (4) 建築物の構造は、増築の場合の既存部分を除き、原則として、次のいずれにも該当していること。ただし、地域の特性を勘案し避難上、防火上支障がない場合は、この限りでない。
 - ア 建築物の屋根は、不燃材料で造られるもの又はふかれるものであること。
 - イ 通路の中心線又は隣地境界線からの延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とすること。
- (5) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切に行われること。
- (6) 後退部分に、建物・門塀・擁壁等を新設又は増設しない旨の誓約書が添付されていること。

その他

上記の各許可基準には適合しないが、省令第10条の3第4項の基準に適合し、かつ、許可基準に準じて判断したときに、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと特に認めることができる場合は、個別に許可の可否を検討します。