

建築基準法第43条第2項第2号許可運用指針の解説

1 運用の原則

都市計画区域内における建築物の敷地は、法第43条の規定により法第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基本であるが、やむを得ない理由により、これが困難な場合に限り、例外的に「建築基準法第43条第2項第2号許可運用指針」（以下「運用指針」という。）を適用するものとする。

2 解説

共通事項

許可運用指針の本文中「各号の基準に準ずる程度に交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が無いと認められるもの」とは許可運用指針の各号のいずれの基準にも該当しないものであっても、各号の基準と同等以上に交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が無いと認められるもので、許可することが適当であると判断できるものをいう。

運用指針第1号関係

- ・「空地」については、国又は地方公共団体等が管理する広い公共空地をいい、都市計画法による開発許可に伴い造成された小規模な公園等は該当しない。
- ・（2）「道路と同等の機能を有し、安定的かつ日常的に利用することについて、当該空地の管理者の承諾があること。」とは、単に通行承諾をいうのではなく、申請建築物が存続する限り、道路と同等に日常の通行のみならず、避難、消火活動、救命活動が常時、容易にできる状態である旨を確認するための管理者からの承諾を得ていることをいう。

運用指針第2号関係

- ・（1）の「公的事業によって築造されたもの」とは、単に国又は地方公共団体等が築造したものではなく、土地改良法に基づく事業によって築造された農道や、港湾法に基づく事業によって築造された港湾道路等のように、法的な位置付けが明確な事業により築造されたもので、法律や条例等により管理者が定められているものをいう。

ちなみに、管理者とは「当該道が道路と同等の機能を有し、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用可能かどうか」についての判断をし得る権限を有しているものでなければならない。

- ・（2）の「道が道路と同等の機能を有し、将来にわたって安定的に利用することについて、当該道の管理者の承諾があること。」とは、前述の道の管理者から単に通行承諾をいうのではなく、少なくとも申請建築物が存続する限り、道路と同等に日常の通行のみならず、避難、消火活動、救命活動が常時、容易にできる状態である旨の承諾を得ていることをいう。

運用指針第3号関係

- ・「河川等」とは、河川法に基づく河川、河川区域、法定外公共物である農道（里道）及び水

路等の法的な位置付けが明確なもので法律や条例等により管理者が定められているものをいう。

運用指針第4号関係

- ・(1)の「通路が既に存在し、建築物が立ち並んでいること。」とは、前面の通路が平成11年5月1日(これより後に都市計画区域に編入された地域については都市計画に編入された日とし、以下この通達において「基準日」という。)より前から存在していたもので、当該基準日より前から適法に建築物が立ち並んでいるものをいう。したがって、既存建築物が明確な違反建築物である場合等については立ち並びに算入してはならない。

(運用指針第5号も同じ)

- ・(3)の「通路が道路と同等の機能を有し、将来にわたって安定的に利用することについて、当該道の管理者の承諾があること。」とは、通路の管理者(別途管理者の定まっていない民地の場合は所有者)から単に通行承諾をいうのではなく、少なくとも申請建築物が存続する限り、道路と同等に日常の通行のみならず、避難、消火活動、救命活動が常時、容易にできる状態である旨の承諾を得ていることをいう。

(運用指針第5号(2)、運用指針第6-1号(3)(運用指針第6-2号(1)において準用する場合を含む)において同じ)

運用指針第5号関係

- ・(4)の「それに準ずるもの」とは、居住の用に供し、かつ車庫、倉庫又は納屋等を併設したものの等とする。

なお、店舗等の不特定多数の人が利用するものについては、原則として併設を認めない。

(運用指針第6号(1)も同じ)

- ・(9)ただし書の「防火上支障がない場合」については、計画建築物の周囲に一定の空地が確保され、延焼のおそれが生じない場合等が想定される。

運用指針第6-1号、第6-2号関係

- ・本文中の「敷地」については、基準日以後に敷地拡張したものについても認めることとする。
- ・(1)の「既存建築物」については、明確な違反建築物である場合等を除く。
- ・(1)ロの「当時の規模を上回らない程度の小規模なもの」とは、原則として、延べ面積の合計が基準日の延べ面積の合計の1.2倍以下、かつ、平屋建てで延べ面積の合計が200㎡以下であることとし、交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に判断するものとする。
- ・(2)の「通路が既に存在していること。」の判断については、敷地前面の通路が基準日前より存在していることをいう。
- ・地区集会場については、屋外への避難の用に供する開口部を3以上設け、容易に避難可能であること並びに非常用照明及び居室の排煙設備を設置しているものに限る。なお、「容易に避難可能であること」の判断については、玄関、勝手口及び掃きだしの建具等で踏み石等に

より段差を考慮しており、県条例第7条でいう敷地内の通路が指針でいう通路まで確保できていることをいう。

運用指針の本文中の「各号の基準に準ずる程度に交通上、安全上、防火上及び衛生上支障が無いと認められるもの」に該当すると判断できる事例

- ・道路から進入用の土地を通り、里道を横断して敷地に達する形態の場合については、一定の条件を満たすものについてのみ建築を認めてきた経緯があり、今後も次の各号の条件に適合するものについては許可することが適当であると判断できる。

- 1 建築物の用途は一戸建ての住宅及びそれに準ずるものであること。
- 2 道路と里道との間の土地（以下「専用進入路(不算入敷地部分)」という。）が有効に2メートル以上接する道路を法上の前面道路とみなし、法の道路関係規定に適合していること。ただし、建ぺい率及び容積率算定上の敷地面積には専用進入路（不算入敷地部分）及び里道部分は算入しない。
- 3 専用進入路（不算入敷地部分）については、申請敷地の一部と同様に申請者が将来にわたって占有状態を保持することに対して、土地の管理者（土地所有者）から承諾が得られていること。ただし、専用進入路（不算入敷地部分）が申請者本人の所有地である場合にあっては、占有状態を保持することに対する誓約書を添付することとする。

附 則

この解説は、平成25年7月1日から施行する。

附 則

この解説は、平成27年10月1日から施行する。

附 則

この解説は、平成30年10月19日から施行する。

附 則

この解説は、令和元年8月20日から施行する。