

別表

法第43条第2項第2号の許可運用基準適用要件・建築物等の制限一覧
(建築基準法施行規則第10条の3第4項による基準の取り扱い)

号	2. 規則(い)	4. 適用要件(ろ)	類型(は)	5. 建築物等の制限基準 6. 敷地の制限基準(協定道路は対象外※) (に) ※協定道路にのみ接する土地は、原則、敷地分割を認めない。									
1	その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること	1 敷地が担保された公園、緑地、広場等広い空地に有効に接続し、支障なく避難ができるもので、下記条件に該当するもの。 ① 敷地と空地との間は構造・形態的に通行可能であり、日常的に通行されているもの。 ② 現に公共的空地として通行の用に供されている空地以外は、管理者の許可・承諾を要し、又は維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。	・公園 ・緑地 ・広場	○ 管理者の承諾内容による ○ 5 建築物等の制限基準 (1)階数 … 2階以下 (2)床面積の上限 … 200㎡(専用住宅は280㎡)以下 (4)建築物の用途 … 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、長屋建兼用住宅、共同住宅、農業用倉庫 (5)隣地とのあき、敷地内避難通路 一戸建ての住宅・兼住、長屋・共住 … 50cm以上 (6)通路等による制限・緩和の適用 接道要件以外は公園、広場として取り扱う。 ○ 6 敷地の制限基準 … 100㎡以上									
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4m以上のものに限る。)に2m以上接する建築物であること。	2 敷地が通行の用に供されている幅員4m以上の公的機関が管理する道に、有効に接続するもの。また、その道は道路に接続していること。将来とも担保されることが要件であり、公共用地(里道を除く。)にあっては管理者の許可、承諾を要し、又は維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。 ただし、法第43条第2項第1号に規定する通路において、省令で定める基準に適合し、市長が認めたものには適用しない。	・土地改良事業、 ・農道整備事業による農道 ・臨港施設道路 ・河川管理用道路 ・学校外周道路 ・市営住宅外周道路 ・下水道敷設用地	○ 管理者の承諾内容による ○ 5 建築物等の制限基準 (5)隣地とのあき、敷地内避難通路 … あき制限なし (6)通路等による制限・緩和の適用 全て適用 ○ 6 敷地の制限基準 … 100㎡以上									
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。	3-① 敷地が現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。 将来とも担保されることが要件であり、土地及び建築物の所有者の同意、協定を要する。ただし、法第43条第2項第1号に規定する通路において、省令で定める基準に適合し、市長が認めたものには適用しない。	・喉元敷地の権利者の同意がある 現況幅員4m以上の協定道路	○ 5 建築物等の制限基準 (1)階数 … 2階以下 (2)床面積の上限 … 200㎡(専用住宅は280㎡)以下 (4)建築物の用途 … 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、長屋建兼用住宅、共同住宅、農業用倉庫 (5)隣地とのあき、敷地内避難通路 一戸建ての住宅・兼住、長屋・共住 … 50cm以上 (6)通路等による制限・緩和の適用 … 全て適用 ○ 6 敷地の制限基準 … 100㎡以上									
		3-② 敷地が現に通行の用に供されている現況の幅員が1.8m以上のもので、将来幅員4m以上になることが確実と見込まれる通路等に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。 通路中心からの後退又は一方的な後退により2項道路と同様に将来的に空地の確保が見込まれ、その空地が将来とも担保されることが要件であり、公共用地(公道、里道を除く。)の場合は管理者の許可、承諾又は維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。それ以外の通路等は、土地及び建築物の所有者の同意、協定を要する。	・市道などの認定道路で幅員1.8m以上のもの ・幅員1.8m以上4m未満の公的機関が管理する道 ・現況幅員が2.7m以上4m未満で喉元敷地の権利者の同意がある4m協定道路	○ 公的機関が管理する道については、管理者の承諾内容による ○ 5 建築物等の制限基準 (1)階数 … 2階以下 (2)床面積の上限 … 200㎡(専用住宅は280㎡)以下 (4)建築物の用途 … 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、長屋建兼用住宅、共同住宅、農業用倉庫 (5)隣地とのあき、敷地内避難通路 <table border="1" data-bbox="1407 1478 1843 1573"> <tr> <td>通路幅員</td> <td>2.7m以上</td> <td>2.7m未満</td> </tr> <tr> <td>一戸建・兼用</td> <td>50cm以上</td> <td>50cm以上</td> </tr> <tr> <td>長屋・共住</td> <td>50cm以上</td> <td>75cm以上</td> </tr> </table> (6)通路等による制限・緩和の適用 後退部分から通路等の幅員が4mあるものとしてこれを適用する。 ただし、⑦のうち北側斜線については、通路等は道路としては取り扱わず、境界線は通路等の幅員の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 ○ 6 敷地の制限基準 … 100㎡以上	通路幅員	2.7m以上	2.7m未満	一戸建・兼用	50cm以上	50cm以上	長屋・共住	50cm以上	75cm以上
		通路幅員	2.7m以上	2.7m未満									
		一戸建・兼用	50cm以上	50cm以上									
長屋・共住	50cm以上	75cm以上											
3-③ 敷地と道路との間に河川、運河その他これらに類する空地又は水面が存在する場合であって、当該敷地と道路との間が有効に接続するもの。構造・形態的に通行に支障がなく日常的に横断通行されているもの。又は、公共用地(公道、里道を除く)等を挟んで接するもので管理者の許可、承諾があるもの若しくは維持管理通行上の使用について協議が終了しているもの。 ただし、法第43条第2項第1号に規定する通路において、省令で定める基準に適合し、市長が認めたものには適用しない。なお、水路等で架橋について管理者から占用許可を受けたものについては、接道要件を満たすものとし許可及び認定を必要としない。	・公共用地挟み接道 ・緑道挟み接道	○ 接道幅を満足すれば法文どおり 公共用地挟み等 ○ 管理者の承諾内容による ○ 5 建築物等の制限基準 (5)隣地とのあき、敷地内避難通路 … あき制限なし (6)通路等による制限・緩和の適用 … 全て適用 ○ 6 敷地の制限基準 … 100㎡以上											
3-④ 上記3-①から3-③に該当しないもので、通路等の状況に応じて建築物の制限の基準に該当するもの。 <div data-bbox="352 2190 924 2309" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">★包括同意ではなく、個々の案件について個別審査により同意を求める。 ⇒ 建築審査会の個別審査を要する。</div> <div data-bbox="352 2359 924 2804" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">3. 用語の定義(許可運用基準) (6) <u>現に通行の用に供されている</u> 土地を建築物の敷地として利用するため現に通行の用に供されているものをいい、建築物の立ち並びのない通路は除く。また、その建築物は法第43条第2項第2号の適用を受けているなど、適法な状態にあるものに限る。 (7) <u>通路等</u> 法第43条第2項第2号が適用される公園、緑地、広場、その他道路状の空地をいう。</div>	・規則3号の適用要件3-①、3-②に該当しない市道等の道で、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。	○ 特定行政庁が必要と認めるもののほか ○ 5 建築物等の制限基準 (1)階数 … 2階以下 (2)床面積の上限 … 200㎡(専用住宅は280㎡)以下 (3)構造…本文の内容を適用 (4)建築物の用途 … 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、長屋建兼用住宅、共同住宅、農業用倉庫 であるが、状況に応じて制限を行う。 (5)隣地とのあき、敷地内避難通路 一戸建・兼住 … 50cm以上 長屋・共住 … 75cm以上 ☆ 敷地延長(旗竿地)時は4周に75cm以上の敷地内避難通路 (6)通路等による制限・緩和 全て適用し、そのうち⑤の幅員については喉元敷地の同意あるもの以外は喉元敷地の現況幅員による。 ⑦については敷地後退部分から反対側に4mの幅員があるものとするが、そのうち北側斜線については通路等を道路として取り扱わず、境界線は通路等の幅員の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 ○ 6 敷地の制限基準 … 100㎡以上											
	上記以外のもの ・市道で幅員が1.8m未満のもの ・道路に有効に接続しないもの ・通路等に有効に接道しないもの	○原則として許可の対象とならない。 ただし、建築物の存在が法令等の違反がなくやむを得ない事由であるものについては、通路等、接道状況、敷地及び周囲の状況、建築物の建築計画の内容により許可基準と同等の水準が確保されると認められる場合にはこの限りでない。											