

別 表

法第43条第2項第2号許可運用基準の適用要件・建築物等の制限基準一覧
(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.規則条文 (い)	4. 適用要件(ろ)	適用要件の対象 となる通路等(は)	5. 建築物等の制限基準 6. 敷地の制限基準(※) (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。なお、原則として既存建築物の建替えであること。 ① 敷地と広い空地との間は構造・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 現に通行の用に供されている公共的空地で、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	○ 管理者の承諾等の内容による ○ 5 建築物等の制限基準 (1)階数 … 2階以下 (2)延べ面積の上限 … 200㎡(一戸建ての住宅は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)敷地内避難通路(建築物の4周全て) … 有効幅員50cm以上 (6)境界の明示 … 縁石を設置すること (7)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／原則、旗竿地を生じさせないこと
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、当該通路の管理者の許可、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。	・土地改良事業による道路 ・農道整備事業による農道 ・臨港施設道路 ・河川管理用道路 ・公立学校外周道路 ・公営住宅外周道路 ・下水道管理用通路	○ 管理者の承諾等の内容による ○ 5 建築物等の制限基準 (5)敷地内避難通路 … 制限なし (6)境界の明示 … 縁石を設置すること (7)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／原則、旗竿地を生じさせないこと
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。 将来とも担保されることが要件であり、その土地及び建築物の所有者が同意した協定を要する。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。なお、原則として既存建築物の建替えであること。	・喉元敷地の所有者の同意がある協定道路で現況幅員4m以上のもの	○ 5 建築物等の制限基準 (1)階数 … 2階以下 (2)延べ面積の上限 … 200㎡(一戸建ての住宅は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)敷地内避難通路(建築物の4周全て) … 有効幅員50cm以上 (6)境界の明示 … 縁石を設置すること (7)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 … 原則、敷地分割は認めない
		3－② 敷地が現に通行の用に供されている現況幅員が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(市道等の認定道路を除く。)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、その土地及び建築物の所有者が同意した協定を要する。なお、原則として既存建築物の建替えであること。 <div>敷地分割 規則3－②の通路等に接する敷地で敷地分割を行う場合、原則として旗竿地(敷地延長部分の幅が2m以上3m未満)を生じさせないこと。ただし、一定の要件を満たす場合にはこの限りでない。【本文 6. 参照】</div>	・市道等の認定道路で幅員1.8m以上4m未満のもの ・公的機関が管理する道で幅員1.8m以上4m未満のもの ・喉元敷地の所有者の同意があり将来幅員4m以上となる協定道路で現況幅員2.7m以上4m未満のもの	○ 管理者の承諾等の内容による(市道等の認定道路を除く。) ○ 5 建築物等の制限基準 (1)階数 … 2階以下 (2)延べ面積の上限 … 200㎡(一戸建ての住宅は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)敷地内避難通路(建築物の4周全て) 一戸建ての住宅・兼用住宅 … 有効幅員50cm 以上 長屋・長屋兼用住宅・共同住宅 … 有効幅員50cm 以上 〔通路等の幅員2.7m以上の場合〕 … 有効幅員50cm 以上 〔通路等の幅員2.7m未満の場合〕 … 有効幅員75cm 以上 (6)境界の明示 … 縁石を設置すること (7)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。 ○ 6 敷地の制限基準 … 100㎡以上／原則、旗竿地を生じさせないこと (協定道路は原則、敷地分割は認めない)
		3－③ 敷地と道路との間に河川、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(里道、緑道等。市道等の認定道路を除く。)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。なお、水路等で架橋について管理者の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を必要としない。	・公共用地挟み ・緑道挟み	○ 管理者の承諾等の内容による ○ 5 建築物等の制限基準 (5)敷地内避難通路 … 制限なし (7)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／原則、旗竿地を生じさせないこと
		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適合するもの。なお、原則として、既存建築物の建替えとしてやむを得ないものであること。 <div>★規則3－④は、案件毎に建築審査会に諮り同意を得る必要がある。(個別審査)</div>	・市道等の認定道路で幅員が1.5m以上1.8m未満のもの ・公的機関が管理する道で幅員1.5m以上1.8m未満のもの ・喉元敷地の所有者の同意があり将来幅員4m以上となる協定道路で現況幅員1.8m以上2.7m未満のもの ・喉元敷地の所有者の同意がなく将来幅員4m未満の協定道路 ・敷地が道路、通路等に有効に接続しないもの ・やむを得ない理由により本文6.(2)の基準以下の旗竿地が生じるもの ・上記よりさらに通路幅員、敷地の状況等が厳しいもの ・既存建築物が許可制限基準を超えるもの	○ 5 建築物等の制限基準 (1)階数 … 2階以下 (2)延べ面積の上限 … 200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以下 (3)構造 … 外壁・軒裏は防火構造、開口部は防火設備等 (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 (※既存建築物と同一の用途に限る) (5)敷地内避難通路(建築物の4周全て) 一戸建ての住宅・兼用住宅 … 有効幅員50cm 以上 長屋・長屋兼用住宅・共同住宅 … 有効幅員75cm 以上 (※通路等に有効に接続しない敷地は用途に関わらず75cm 以上) (6)境界の明示 … 縁石を設置すること (7)通路等による制限・緩和の適用 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。 ○ 6 敷地の制限基準 … 敷地分割は認めない ★上記の他、通路等の幅員、敷地の状況等により条件を付加することがある。
				◎原則として許可の対象としない。 ただし、既存建築物が適法に建築されており、その建替えとしてやむを得ない事由がある場合であって、通路等への接道状況、敷地およびその周囲の状況等を総合的に勘案し、許可基準と同等の水準が確保されていると認められるときはこの限りでない。なお、建築審査会の事前審査を要する場合がある。