

建築基準法第 4 3 条第 2 項第二号に関する許可基準

第 1 運用方針

建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 4 3 条第 2 項第二号の規定による許可については、次の基準のいずれかに該当するもの（周囲の状況から避難、安全等に支障がないと認められるものを含む。）とし、建築審査会の同意を得るものとする。

なお、「道」とは、一般の通行の用に供される道路状空地のことをいう。

基準 1

敷地と道路との間に、次の各号のいずれかに該当するものが存在する場合で、避難及び通行上支障がない道路に有効に接続する幅員 2 m 以上の通路が確保されている敷地

- 一 管理者の占用許可、承諾又は同意が得られた水路
- 二 地方公共団体が管理する認定外道路等
- 三 都市計画事業により、道路に供するための事業者が取得した土地

基準 2

道路に有効に接続する、次に該当する公有地等に、2 m 以上接する敷地

- 一 地方公共団体が管理している幅員 4 m 以上の公有地等で、管理する者の通行に係る了承が得られていることを特定行政庁が確認した道

基準 3

旧水路等（平成 1 2 年 3 月 3 1 日以前に法第 4 2 条第 2 項道路に準じる道として区が扱っていたものを含む。以下同じ）で、現在幅員 2. 7 m 以上の道路形態のある道に接する敷地に建築する場合、次の各号に該当するもの。

- 一 敷地が道に接する部分から直近にある道路に接続する部分までの道の中心線から水平距離 2 m の線又は現在の道を含み幅員 4 m の連続する線を道の境界線とし、将来道として拡幅することについて、道となる部分の所有権、地上権、又は借地権を有する者全員の承諾が得られたもの。
- 二 申請者の権限の及ぶ道及び道となる部分について道路状に整備し、縁石又は L 型側溝等により道の境界線を明示すること。

基準 4

旧水路等で、現在幅員 1. 8 m 以上の道路形態のある道に接する敷地に建築する場合、次の各号に該当するもの

- 一 基準 3 に定める各号に適合すること。
- 二 建築物の階数は地上 2 階以下とし、地階は 1 以下とする。
- 三 準耐火建築物又は耐火建築物（以下「準耐火建築物等」という。）とする。

基準 5

道路に有効に接続する幅員 4 m 以上の道が確保され、その道に 2 m 以上接する敷地で、次の各号に該当するもの。

- 一 将来にわたって幅員 4 m 以上の道を確保することについて、道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者全員の承諾が得られたもの
- 二 用途は原則として戸建て住宅又は二戸長屋を計画するもの

基準 6

道路に有効に接続する、幅員 2.7 m 以上 4 m 未満の道が確保され、その道に 2 m 以上接する敷地で、次の各号に該当するもの。

- 一 基準 3 に定める各号に適合すること。
- 二 用途は戸建て住宅又は二戸長屋を計画するもの
- 三 階数は基準 4 の第二号を準用する。

基準 7

道路に有効に接続する、幅員 1.8 m 以上 4 m 未満の道が確保され、その道に 2 m 以上接する敷地で、次の各号に該当するもの。ただし行き止まりの道の場合には、その奥行き延長を 3.5 m 以内とする。

- 一 基準 3 に定める各号に適合すること。
- 二 用途は原則として戸建て住宅を計画するもの
- 三 建築物の階数は地上 2 階以下とし、地階は不可とする。
- 四 準耐火建築物等とする。
- 五 法第 53 条（建蔽率）第 1 項から第 3 項の適用については、同条第 1 項各号に定める数値を当該各号の数値から 10 分の 1 減じた数値に読み替えるものとする。
ただし、安全上支障がないと認めるときは、準耐火構造の耐火性能を 1 時間とした場合は、法第 53 条第 1 項各号において定められた数値から 20 分の 1 を減じた数値、耐火構造とした場合は、法第 53 条第 1 項各号において定められた数値とすることができる。
- 六 外壁から隣地境界線まで有効 50 cm 以上確保する。
- 七 2 方向避難の確保（隣地の承諾書等）がされていることとする。

基準 8

道路への接道長さが 1.5 m 以上 2 m 未満の敷地（敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合は、路地状部分の長さが 20 m 以下の敷地に限る。）に建築する場合で、次の各号に該当するもの。

なお、この基準により同意が得られたものは、東京都建築安全条例第 3 条による安全上支障がないものと認める。

- 一 基準 7 の第二号から第七号を準用する。
ただし、建蔽率については、路地状部分は敷地面積に算入しないものとする。

基準 9

公園に面している等地区の特性に応じて、安全上、避難上及び防火上特定行政庁が支障ないと認める場合（特定行政庁が必要と認める措置を講じて安全上、避難上及び防火上特定行政庁が支障ないと認める場合を含む。）

基準 10

法第43条第2項第二号の許可を受けた後、計画の変更により改めて許可を必要とする場合であって、建築物の用途、構造、階数及び敷地と道等の関係に変更のないものについては、それぞれの各基準のうち、次号に該当する「許可」「承諾」「同意」に関わる部分の手続を、改めて行う必要はないこととする。なお計画変更前の承諾書等の写しの添付は必要とする。

- 一 建築主の変更等、建築計画に変更がないもの
- 二 変更の内容が当初の許可内容と比較して、建築物とその敷地及び道等との関係において交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの。
 - イ 内装、外装、屋根等の材質の変更及びバルコニー、出窓等の形状の変更
 - ロ 許可の範囲内で建築面積、床面積又は高さが減少するもの
 - ハ 測量誤差に伴う敷地面積の増減、配置の変更その他軽微な変更

第2 許可申請添付書類

許可申請に添付する図書は、次のとおりとする。

※許可申請添付書類は、建築確認申請時必要図書と同一の図面にして下さい。

正本副本各1部提出して下さい。

- 1 許可申請書（第四十三号様式）A4版
- 2 許可申請願（許可申請理由書）A4版
- 3 委任状 A4版
- 4 申請敷地付近見取図（案内図）A4版
（法43条第2項第二号の適用を受ける道等、それに有効に接する法上の道路及び申請敷地がそれぞれ明示されたもの）
- 5 用途地域図 A4又はA3版
（申請敷地を図示し、申請敷地の都市計画情報を明示したもの）
- 6 配置図 A2又はA3版
（縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地面積の求積、建物面積表、擁壁の位置並びに敷地に接する道等の位置及び幅員、必要に応じてレベル高低差及び避難通路が明示されたもの。）
- 7 各階平面図 A3版
（防火設備、耐火・準耐火の別、縮尺等が明示されたもの）
- 8 立面図 A3版
（2面以上で、道路斜線及び高度斜線等の検討がなされたもの）
- 9 断面図（2面以上で、地盤面、建築物の高さ等が明示されたもの）
- 10 敷地及び周辺の状況が理解できる写真
- 11 基準3から基準8による場合には、協定書並びに土地・建物登記簿謄本及び印鑑証明書
- 12 構造に関する確認申請図書一式（法第6条第1項第三号を除く）
- 13 その他案件により必要な書類 A4又はA3版

第3 許可申請の流れ

許可申請の流れは、原則次のとおりとする。

事前相談（許可基準・協定書・必要書類等の確認）



事前受付（許可申請添付書類一式提出）



事前審査



本受付（希望の建築審査会開催日1ヶ月前までに事前審査が完了した書類を提出すること）



審査・決裁



建築審査会議案書提出



建築審査会（月に一回開催）



同意



決裁・消防同意（約2週間）



許可

付則

この基準は、令和7年4月1日から適用する。