

建築基準法第43条第2項第1号認定の取り扱いについて

敷地と道路の関係は、建築基準法第42条に基づく道路に2m以上接することを原則として、建築基準法第43条第2項第1号認定は例外的に適用されるものである。

世田谷区においては、下記のとおり「建築基準法第43条第2項第1号に関する認定基準」を定め運用することとする。

建築基準法第43条第2項第1号に関する認定基準

5世建調第184号
令和6年2月1日

建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第1号の規定による取り扱いについては、次の基準に該当するものは認定するものとする。ただし、都市計画法第29条に基づく許可を要するもの（開発行為）を除く。なお、ここでいう「道」とは、一般の通行のように供されている道路状空地（水路を除く）のことをいう。

基準1 敷地と道路の間に、次の一号から三号のいずれかに該当するものが存在し、道路に有効に接続する幅員4メートル以上の通路が確保されている敷地及び四号及び五号の基準に適合する計画であること

- 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の公有地
- 三 都市計画事業等により、道路に供するため事業者が取得した土地
- 四 建築物の用途及び規模は、延べ面積500平方メートル以内で東京都建築安全条例第9条に掲げる特殊建築物以外のものであること
- 五 隣地境界線から建築物の部分（外壁、出窓、バルコニー、庇、下屋、建築設備等）までの水平距離が有効で50センチメートル以上であること、地階部分（ドライエリア、地盤面より突出した部分を含む）については、有効で50センチメートル以上であること

基準2 道路に有効に接続する、地方公共団体（世田谷区等）の管理通路で幅員4メートル以上の道が確保され、道の延長が35メートル以下（通路が通り抜けしているもの及び法第42条第1項第5号に準ずる転回広場等が設けられているものを除く）であり、この道に2メートル以上接する敷地で、次の各号に該当するもの

- 一 建築物の用途及び規模は、延べ面積500平方メートル以内で東京都建築安全条例第9条に掲げる特殊建築物以外のものであること
- 二 隣地境界線から建築物の部分（外壁、出窓、バルコニー、庇、下屋、建築設備等）までの水平距離が有効で50センチメートル以上であること、地階部分（ドライエリア、地盤面より突出した部分を含む）については、有効で50センチメートル以上であること

基準3 位置指定道路の基準（建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準）に適合する道に2メートル以上接する敷地であり、次の各号に該当するもの

- 一 敷地分割をする場合は、平成11年5月1日現在の敷地に対して4以下であること（ただし、平成11年5月1日現在において建築物の敷地として使用されたことのない土地については敷地分割を認めない）
- 二 建築物の用途及び規模は、延べ面積500平方メートル以内で一戸建ての住宅、長屋又は法別表第二（イ）項第二号に掲げる兼用住宅とすること
- 三 隣地境界線から建築物の部分（外壁、出窓、バルコニー、庇、下屋、建築設備等）までの水平距離が有効で50センチメートル以上であること、地階部分（ドライエリア、地盤面より突出した部分を含む）については、有効で50センチメートル以上であること
- 四 申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについて、次に掲げる者の承諾が得られたものであること（申請時に承諾書を添付すること）
 - (1) 当該認定に係る道の敷地となる土地の所有者
 - (2) 上記の土地に関して権利を有する者
 - (3) 道を認定基準に適合するように管理する者

施行日：この基準は、平成30年9月25日から施行する。改定：令和6年2月1日