

建築基準法第43条第2項第2号許可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2号は例外的に適用されるものである。

世田谷区においては、手続きの簡素化を図るため、下記のとおり「建築基準法第43条第2項第2号に関する一括許可基準」を定め運用することとする。尚この基準に適合しないものについては個別に審査し運用する。

建築基準法第43条第2項第2号に関する一括許可基準

5世建調第186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2号における許可の規定による取り扱いについては、当分の間、次の基準のいずれかに該当するものは一括審査するものとする。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、幅員2メートル以上の通行上支障がない措置が講じられ、その部分のみに接している敷地及び四号の基準に適合する計画であること（建築基準法第43条第2項第1号に関する認定基準の基準1に該当するものを除く）

- 一 管理者の占有許可、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 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（建築基準法第43条第2項第1号に関する認定基準の基準2に該当するものを除く）

- 一 平成11年5月1日以降の敷地分割がされていないこと
- 二 建築物の延べ面積は、200平方メートル以下であること
- 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

基準3 道路に有効に接続する幅員2.7メートル以上の道が確保され、道の延長（位置指定道路等からの延長の場合は位置指定道路等の長さを含む）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の通路協定書のあるものを除く）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 平成11年5月1日以降の敷地分割がされていないこと
- 二 道の中心から水平距離2メートルの線又は一方後退等により幅員4メートル以上となる線（現況幅員が4メートル以上の道にあっては、現況幅員の位置）を道の境界線とし、道の部分に関して所有権、地上権又は借地権を有する者「全員」の承諾（通路協定書）が得られたものであること
- 三 建築物の基準は、法によるほか、次に定めるところによる
 - (1) 一戸建ての住宅、二戸建て長屋又は法別表第二（イ）項第二号に掲げる兼用住宅であること
 - (2) 建築物の階数及び規模は、地上2階、地下1階までとし、延べ面積は200平方メートル以下であること
 - (3) 最高の高さは8メートル以下、軒の高さは7メートル以下であること
 - (4) 防火指定なしの地域に関しては、準防火地域に存する建築物と同等以上であること
 - (5) 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75センチメートル以上であること

基準 4 道路に、幅員 1.8 メートル以上 2 メートル未満で長さ 20 メートル以下の路地状で接続する敷地で、次の各号に該当するもの

- 一 平成 11 年 5 月 1 日以降の敷地分割がされていないこと
- 二 建築物の基準は、法によるほか、次に定めるところによる
 - (1) 道路より建物の出入口まで有効幅員 1.8 メートル以上の通路を確保すること
 - (2) 一戸建ての住宅であること
 - (3) 建築物の階数及び規模は、地上 2 階（地階無し）までとし、延べ面積は 200 平方メートル以下であること
 - (4) 最高の高さは 8 メートル以下、軒の高さは 7 メートル以下であること
 - (5) 建蔽率、容積率の算定に用いる敷地面積は路地状部分を除外すること。
 - (6) 準耐火建築物または耐火建築物であること
 - (7) 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 1 メートル以上であること

施行日：この基準は、平成 11 年 5 月 1 日から施行する。 改定：平成 17 年 4 月 1 日
改定：平成 30 年 6 月 18 日
改定：平成 30 年 9 月 25 日
改定：令和 6 年 2 月 1 日