

**建築基準法第 43 条第 2 項の
認定及び許可に係る審査基準**

令和 2 年 4 月
横須賀市都市部建築指導課

目 次

第1章 総則	1
1. 趣旨	
2. 法第43条第2項の運用	
3. 用語の意義	
4. その他	
第2章 基本事項（「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」に関する考え方）	4
第3章 「空地」、「道」、「通路」に関する基準	5
1. 「空地」	
2. 「道」	
(1) 農道等	
(2) 宇東川緑道緑地	
(3) 道路敷き型公共用地	
(4) 位置指定道路の基準の道	
3. 「通路」	
(1) 路線型通路	
(ア) 特定通路	
(2) 専用通路（河川跨ぎ型）	
(3) 開発予定道路	

第4章 認定基準（法第43条第2項第1号）・・・・・・・・・・・・・10

1. 「道」に係る認定

- (1) 農道等
- (2) 宇東川緑道緑地
- (3) 道路敷き型公共用地
- (4) 位置指定道路の基準の道

第5章 許可基準（法第43条第2項第2号）・・・・・・・・・・・・・11

1. 「空地」に係る許可

- (1) 空地

2. 「道」に係る許可

- (1) 農道等
- (2) 宇東川緑道緑地
- (3) 道路敷き型公共用地

3. 「通路」に係る許可

- (1) 路線型通路
- (2) 専用通路（河川跨ぎ型）
- (3) 開発予定道路

附則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

第1章 総則

1. 趣旨

建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号。以下「法」という。）第43条は、第1項の規定で「建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない。」こととしているが、その敷地が第1項の規定に適合しない建築物で交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない場合については、第2項において認定又は許可による第1項の適用除外が定められている。

認定

その敷地が幅員4メートル以上の建築基準法施行規則（昭和25年11月16日建設省令第40号。以下「省令」という。）第10条の3第1項の基準に適合する道に2メートル以上接する建築物のうち、用途及び規模が省令第10条の3第3項の基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの。

許可

その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の省令第10条の3第4項の基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの。

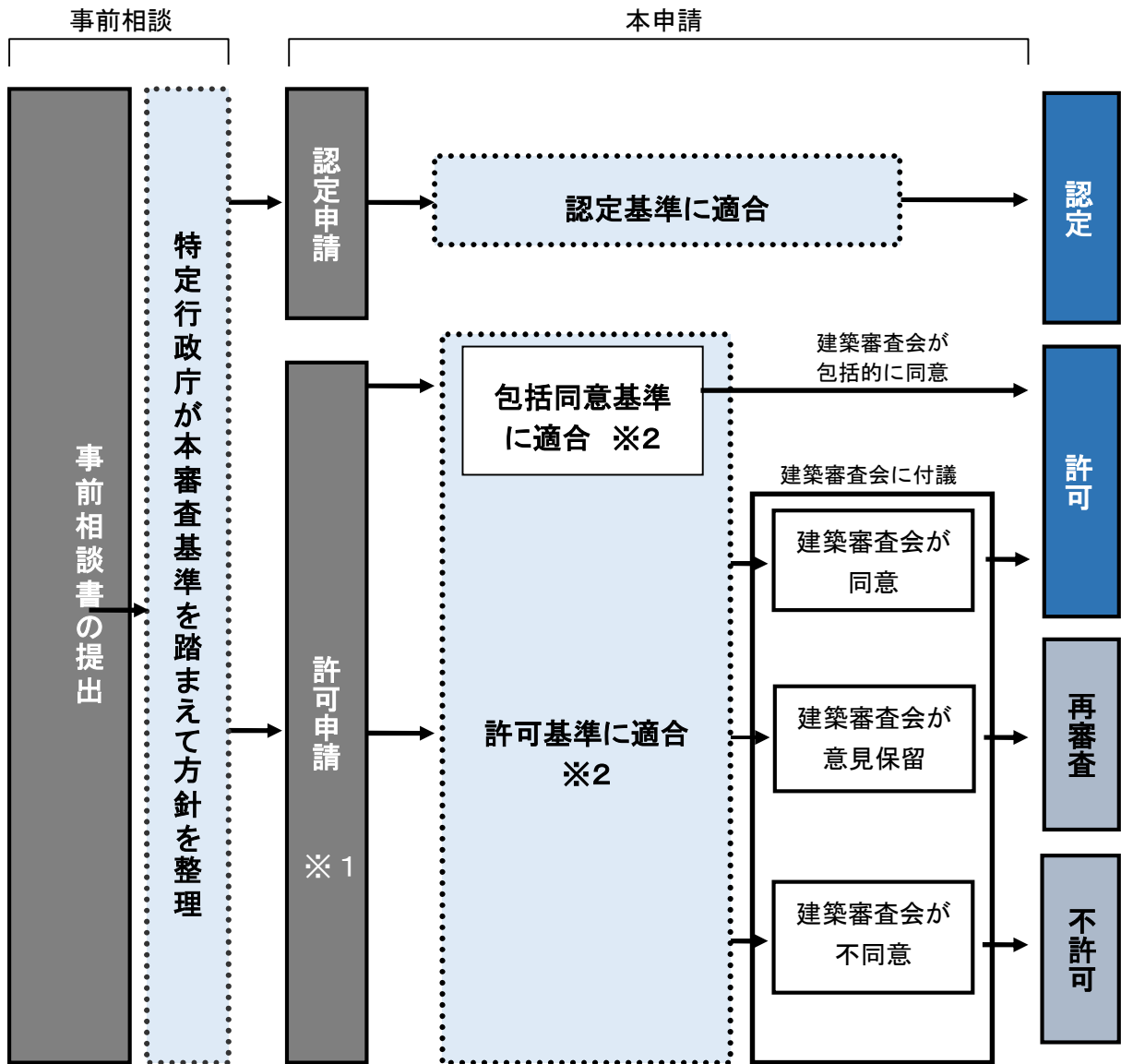
本審査基準は、法第43条第2項の認定及び許可に際し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める基準を定め、認定及び許可の適切な運用を図るためのものである。

2. 法第43条第2項の運用

認定及び許可に際しては、第2章に掲げる考え方（以下「基本事項」という。）のほか、認定について交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、本審査基準の第4章（以下「認定基準」という。）により審査することとし、許可について交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、本審査基準の第5章（以下「許可基準」という。）により審査することとする。また、許可において建築審査会があらかじめ交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして同意を与える基準は、別に定める「建築基準法第43条第2項第2号に係る建築審査会包括同意基準」（以下「包括同意基準」という。）により審査することとする。

なお、認定または許可を受けようとする建築計画に明示する空地、道、通路及び建築物の状況、並びに既存建築物及び既存建築物の敷地の経過等によっては、本審査基準を適用する項目や水準について個別に判断する場合がある。

認定・許可の流れ



※1 消防同意書の提出

※2 消防局長の同意

3. 用語の意義

本審査基準における用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年11月16日政令第338号。以下「政令」という。）及び省令の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 基準時

平成11年5月1日（平成10年6月12日法律第100号（法第43条の改正）が施行された日）

(2) 既存建築物の敷地

法第43条第1項の規定に適合しない敷地で、次のいずれかに該当するものをいう。

- ア 家屋の登記事項証明書、航空写真、古地図等で、基準時までには建築物が存在していたことが明らかな敷地
- イ 法第43条の認定又は許可を受けた敷地

(3) 空地

省令第10条の3第4項第1号における「公園、緑地、広場等広い空地」をいう。

(4) 道

省令第10条の3第1項各号における「道」及び第4項第2号における「農道その他これに類する公共の用に供する道」をいう。

(5) 通路

省令第10条の3第4項第3号における「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」をいう。

4. その他

この審査基準は、その運用状況、実施効果等を勘案した上で、この基準施行後概ね5年以内に見直すものとし、以後概ね5年以内ごとに見直しを行うものとする。

第2章 基本事項(「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」に関する考え方)

法第43条第2項の認定又は許可において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める指標は、基本的には次に定める内容とする。

(1) 「空地」「道」又は「通路」(この章に限り「通路等」という。)の要件

- ① 通路等(空地を除く)は、道路に接続するまでの間、通行上十分な幅員が確保され、通行の支障とならない状態であること。
- ② 通路等は、砂利敷きその他のぬかるみとならない構造であること。
- ③ 通路等に設ける橋等の工作物は構造上安全であること。
- ④ 通路等は、災害時において避難上支障がないものであること。
- ⑤ 通路等は、消火活動上支障がないものであること。
- ⑥ 通路等の区域(位置)が境界杭等により明確であること。
- ⑦ 通路等の上空が道路と同等以上に確保されること。
- ⑧ 一般の通行の用に供しているもの以外の通路等は、建築物の使用者その他の関係者が当該通路等を将来にわたって通行や出入りすること等について、当該通路等の土地所有者等から了解が得られていること。

(2) 建築物とその敷地の要件

- ① 建築物は、その敷地が接する通路等を隣地(道路又は公園、広場、線路敷、川、水面、海その他これらに類するものに該当しないものをいう。以下同じ。)として法の規定が適切に適用されるとともに、その通路等を道路と同等に扱う趣旨から、通路等を道路とみなした場合に法の規定を満たすものであること。
- ② 建築物の用途、規模に応じ、利用者がその主要な出口から通路等に至るまで、滞りなく安全に避難できること。また、建築物の配置が消防水利までの距離等を考慮して消火活動に支障がないものであること。
- ③ 汚水、雨水等については、敷地内に適切な排水施設又は処理施設が設置され、敷地外の排水施設に有効に接続されていること。

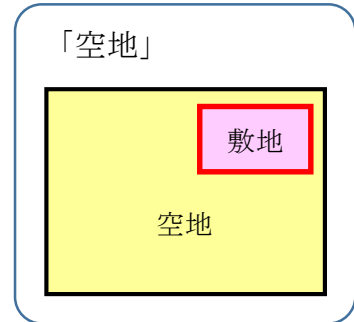
第3章 「空地」、「道」、「通路」に関する基準

「空地」、「道」、「通路」が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる基準は、次の各号に定める内容とする。

1. 「空地」

「空地」は、建築物の用途、規模に応じ、その敷地の周囲に継続的に十分な広さを有するものとする。

- ① 空地は、国又は地方公共団体が所有し、又は管理している土地（以下「公共用地」という。）であること。
- ② 建築物の使用者その他の関係者が当該空地に将来にわたって出入りし、建築物とその敷地に必要な給排水設備等を空地に敷設することについて、当該空地の土地所有者及びその土地に関して権利を有する者又は管理者から了解が得られていること。
- ③ 空地は、建築物の用途、規模に応じ、避難上及び消火活動上支障がない十分な広さを有していること。

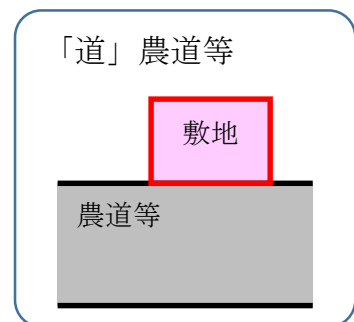


2. 「道」

「道」は、道路に通ずる幅員（（3）道路敷き型公共用地の場合、道路と道路敷き型公共用地部分を合わせた幅員）が4メートル以上（建築基準条例（昭和47年10月11日横須賀市条例第32号。以下「条例」という。）で接する道路の幅員の規定がある場合はその幅員以上）のもので、次の各号に掲げるものとする。

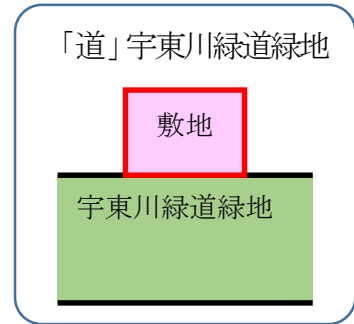
（1）農道等

- ① 農道等は、農道、臨港道路（港湾法第2条第5項の港湾施設の道を含む）、河川管理用道路などとし、国又は地方公共団体等が所有し、又は管理している土地であること。
- ② 農道等は、道路と同等の機能を有するものであること。
- ③ 建築物の使用者その他の関係者が当該農道等を将来にわたって通行することについて、当該農道等の土地所有者及びその土地に関して権利を有する者又は管理者から了解が得られていること。ただし、一般の通行の用に供している場合はこの限りでない。



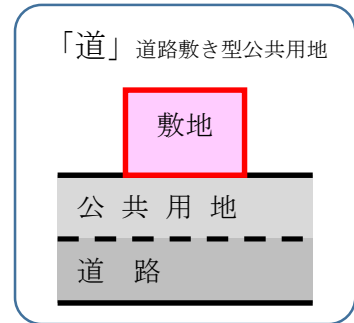
(2) 宇東川緑道緑地

宇東川緑道緑地に係る緑道。

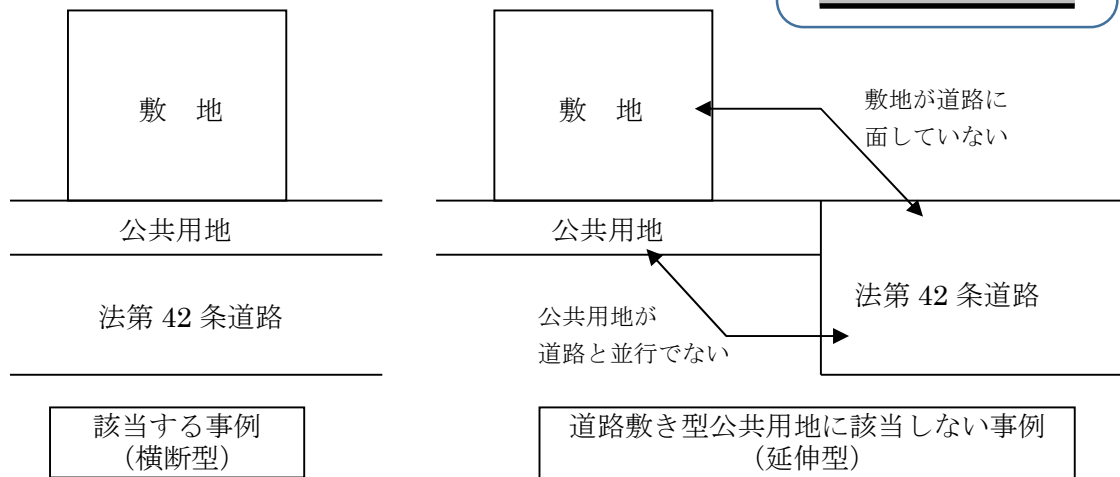


(3) 道路敷き型公共用地

敷地が面する道路と敷地との間に介在する公共用地(道路に該当しない公道敷の部分や水路敷を含む。)で、並行する道路と一体の通行形態を有し、一般の通行の用に供していること。

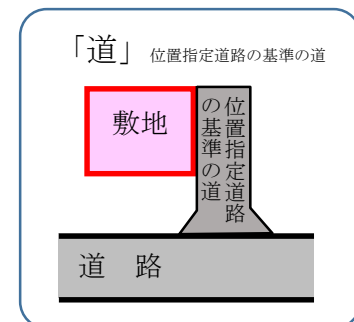


■道路敷き型公共用地の事例



(4) 位置指定道路の基準の道

- ① 政令第144条の4第1項各号(同項第1号ホ、第2号ただし書及び第4号ただし書の規定を除く。)に掲げる基準(以下「位置指定道路の基準」という。)に適合するもの。
- ② 当該道を位置指定道路の基準に適合するように管理者が選任され、当該道を適切に管理することについて管理者が承諾していること。
- ③ 建築物の使用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、当該道の土地所有者及びその土地に関して権利を有する者並びに管理者から了解が得られていること。
- ④ 基準時において現に存する道であること。

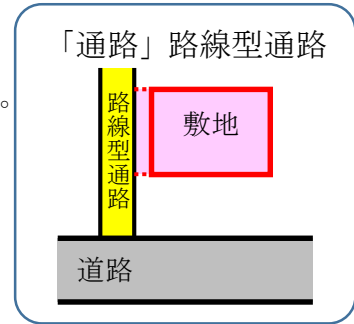


3. 「通路」

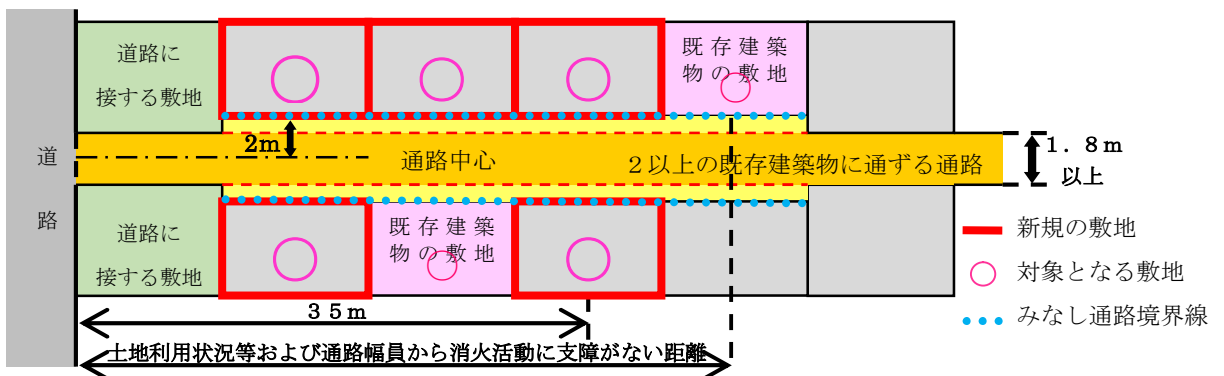
「通路」は、道路に通ずるもので、次の各号に掲げるものとする。

(1) 路線型通路

- ① 通路は、2以上の既存建築物の敷地に通ずるものであること。ただし、既存建築物の敷地に建築する場合はこの限りでない。
- ② 道路から建築物の敷地前面までの通路の幅員は1.8メートル以上であり、かつ、通路沿道の建築物の規模、用途及び敷地数等（以下「土地利用状況等」という。）を勘案し歩行者が通行する上で十分な幅員が確保されていること。
- ③ 道路から建築物の敷地前面までの通路の距離が35メートル以内であること。ただし、既存建築物の敷地の場合で、土地利用状況等及び通路幅員から消火活動に支障がない場合はこの限りでない。
- ④ 建築物の使用者その他の関係者が当該通路を将来にわたって通行することについて、道路から建築物の敷地前面までの通路の土地所有者及びその他権利を有する者、又は通路の土地所有者がその通路の管理を委任した管理者から、了解が得られていること。ただし、公共用地で一般の通行の用に供している場合はこの限りでない。
- ⑤ 通路の幅員が4メートル未満の場合においては、通路の中心線からの水平距離2メートルの線をその通路の境界線とみなし（以下「みなし通路境界線」という。）、これを敷地の境界線とすること。ただし、当該通路がその中心線からの水平距離2メートル未満で川、線路敷地、接道要件を満たした敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該川等の通路の側の境界線及びその境界線から通路の側に水平距離4メートルの線をみなし通路境界線とする。
- ⑥ 通路と敷地側のみなし通路境界線との間の敷地が面する部分は通路と一体の通行形態を有していること。
- ⑦ 通路は境界杭・舗装・縁石等により形態が明確であること。



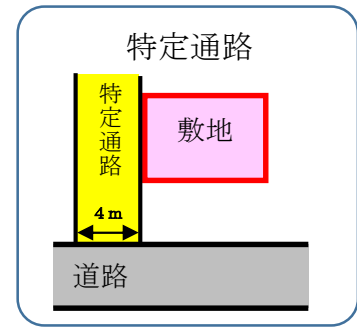
路線型通路図



(ア) 特定通路

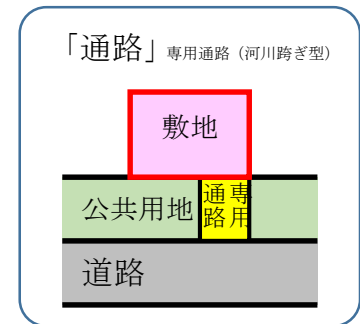
路線型通路のうち以下の基準を満たした通路を特定通路という。

- ① 通路は道路状であり幅員は4メートル以上であること。
- ② 通路は一般の通行の用に供していること。
- ③ 通路が将来にわたり特定通路の基準に適合するよう管理者が選任され、通路を適切に管理することについて管理者が了解していること。
- ④ 建築物の使用者その他の関係者が、給排水等衛生上必要な設備を利用することについて、当該通路の土地所有者、その土地に関して権利を有する者及び管理者から了解が得られていること。
- ⑤ 上記②、③、④の内容を含んだ誓約書が、当該通路の土地所有者及びその土地に関して権利を有する者並びに管理者から特定行政庁に提出されていること。

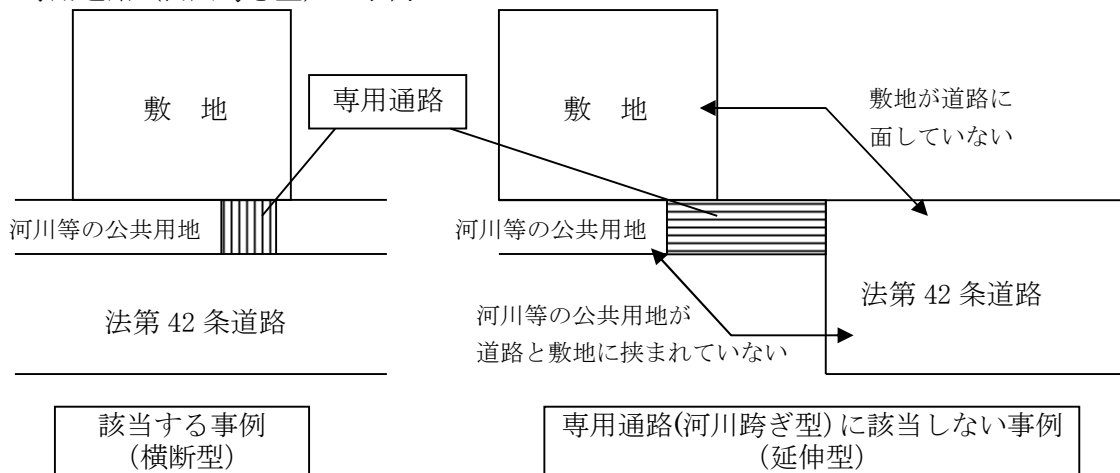


(2) 専用通路 (河川跨ぎ型)

- ① 敷地が河川等(河川、水路(開渠、暗渠)又は、道路に該当しない公道敷の部分等)の公共用地を挟んで道路に面している場合の公共用地にある道路と敷地を繋ぐ専用の通路で、道路に2メートル以上(条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上)接していること。
- ② 専用通路となる公共用地の所有者又は管理者から占用について許可、承諾又は同意が得られていること。
- ③ 専用通路の区域としての幅員が2メートル以上(条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上)であること。
- ④ 申請時に現に通路の形態があり、通行の支障がない状態であること。

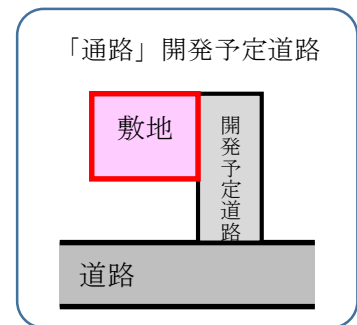


■専用通路 (河川跨ぎ型) の事例



(3) 開発予定道路

- ① 都市計画法(昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号)第 29 条第 1 項の規定に基づく許可を受けた者が行う開発行為により築造される予定の道路であること。
- ② 申請時に現に通路の形態があり、通行の支障がない状態であること。



第4章 認定基準（法第43条第2項第1号）

その敷地が、第3章の規定に適合している「道」に接し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、基本事項及び「道」の区分に応じて次の各号に定める基準に適合するものとする。なお、特記無き場合は「道」を隣地として法の各規定に適合していることとする。

（1）農道等に接する場合

農道等を前面道路とみなした場合に、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

（2）宇東川緑道緑地に接する場合

- ① 容積率が160パーセント以下であること。
- ② 緑道を前面道路とみなした場合に、法第56条の規定に適合していること。

（3）道路敷き型公共用地に接する場合

法第52条の適用に際しては、前面道路に公共用地を含まず、法第56条の適用に際しては、前面道路に公共用地を含みそれぞれの基準に適合していること。

（4）位置指定道路の基準の道に接する場合

- ① その敷地が既存建築物の敷地であること。
- ② 位置指定道路の基準の道を前面道路とみなした場合に、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

第5章 許可基準（法第43条第2項第2号）

1. 「空地」に接する場合の許可

その敷地の周囲に、第3章の規定に適合している「空地」を有し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、基本事項及び、次に定める基準に適合するものとする。なお、特記無き場合は「空地」を隣地として法の各規定に適合していることとする。

- ① その敷地は、空地に2メートル以上(条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上)接すること。

2. 「道」に接する場合の許可

その敷地が、第3章の規定に適合している「道」に接し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、基本事項及び、次に定める基準に適合するものとする。なお、特記無き場合は「道」を隣地として法の各規定に適合していることとする。

(1) 農道等に接する場合

- ① その敷地は、農道等に2メートル以上(条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上)接していること。
- ② 農道等を前面道路とみなした場合、法第52条及び第56条の規定に適合していること。

(2) 宇東川緑道緑地に接する場合

- ① その敷地は、緑道に2メートル以上（条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上）接していること。
- ② 容積率が160パーセント以下であること。
- ③ 緑道を前面道路とみなした場合に、法第56条の規定に適合していること。

(3) 道路敷き型公共用地に接する場合

- ① その敷地は、公共用地に2メートル以上（条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上）接していること。
- ② 法第52条の適用に際しては、前面道路に公共用地を含まず、法第56条の適用に際しては、前面道路に公共用地を含み、それぞれの基準に適合していること。

3. 「通路」に接する場合の許可

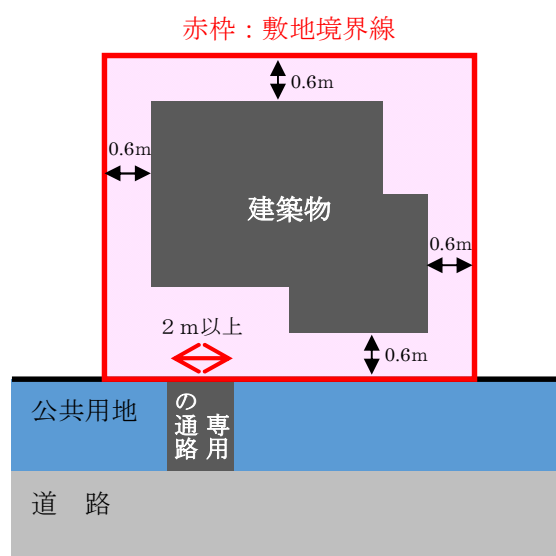
その敷地が、第3章の規定に適合している「通路」に接し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、基本事項及び、「通路」の区分に応じて次の各号に定める基準に適合するものとする。なお、特記無き場合は「通路」を隣地として法の各規定に適合していることとする。

(1) 路線型通路に接する場合

- ① その敷地は、通路境界線に2メートル以上(条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上)接していること。
- ② 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.6メートル以上有効に確保されていること。ただし、既存部分についてはこの限りでない。
- ③ 通路(通路とみなし通路境界線の間を含む)を前面道路とみなした場合に、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。
- ④ 敷地面積には、通路とみなし通路境界線の間を含まない。
- ⑤ 条例で接する道路の幅員の規定が適用されない用途・規模であること。
- ⑥ 道路からその敷地に至るまでの通路の幅員が4メートル未満の場合においては、用途が一戸建ての住宅又は2戸長屋で、階数が地階を除き2以下であること。ただし、既存建築物の増築の場合の既存部分、又はその他建築物の用途、規模、位置等を勘案し避難及び通行の安全等に支障がない場合はこの限りでない。

(2) 専用通路(河川跨ぎ型)に接する場合

- ① その敷地は通路に2メートル以上(条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上)接していること。
- ② 法第52条の適用に際しては、前面道路に公共用地を含まず、法第56条の適用に際しては、前面道路に公共用地を含み、それぞれの基準に適合していること。
- ③ 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.6メートル以上有効に確保されていること。ただし、既存部分についてはこの限りでない。
- ④ 政令及び条例で敷地内通路の幅員の規定が適用される場合は、建築物の出口から道路に通ずるまでその幅員以上の通路が確保されていること。



(3) 開発予定道路に接する場合

- ① 開発予定道路に2メートル以上(条例で接道長さの規定がある場合はその長さ以上)接する敷地に建築する建築物で、都市計画法第37条第1項第1号の規定により市長が支障がないと認めたものであること。
- ② 開発予定道路を前面道路とみなした場合に、法の各規定に適合していること。

附 則

- 1 この基準は、令和2年4月1日から施行する。
- 2 この基準の施行の際、現に法第43条第2項第1号の認定及び法第43条第2項第2号の許可申請が行われているものについては、従前の例による。