

5. 43条許可

1) 制度の概要

43条許可（建築基準法第43条第2項第2号許可）とは、無接道敷地に対して、ある一定の条件を満たしたものについては、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することで、例外的に建替えを認める制度です。

許可基準は特定行政庁によって細かな違いがあります。全国にほぼ共通している基準は、建築基準法上の道路とすることが現時点では難しいことを前提とした上で、建替え時に道路状空間が4m以上となるまで建物を後退させること、2階以下の専用住宅にすること、通路に接する全ての権利者の同意を得ることなどです。

建物の用途や規模は制限されますが、基準を満たせば建替えが可能になるため、全国的によく使われています。

なお、平成30年の建築基準法改正により、改正前の法第43条ただし書許可については、これまでの一定の実績の蓄積を踏まえ、延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅について、幅員4m以上の農道等に接すること等を規定した省令の基準に適合する場合は、許可ではなく認定をできることとなりました（建築基準法第43条第2項第1号認定）。密集市街地においては、狭隘な細街路が多く、当該基準に適合しない建築物が多いと考えられるため、本ガイドブックにおいては、主として43条許可（建築基準法第43条第2項第2号許可）に関する内容について記載することとします。

表 3-22 43条許可の概要

(●：必須事項)

緩和の内容	○接道義務
法律で規定されている適用の要件	●敷地の周囲に広い空地を有するなどの基準に適合すること ●交通、安全、防火、衛生上支障がないこと
決定手続き、決定権者	●特定行政庁が許可
権利者等の合意等	
審査会等の関与	●建築審査会の同意が必要
議会の関与	
都道府県と市町村の関係	
根拠法	・建築基準法第43条第2項第2号

2) 制度活用の手順

4 3 条許可については、平成 10 年の建築基準法改正により建築主事による判断から特定行政庁による許可に改められたことから、すでにほとんどの特定行政庁では、許可基準が作成されていると考えられます。

以下では、新たに特定行政庁となり許可基準を一から作成する場合はもちろんですが、密集市街地での建替えの促進のために、この制度をより有効に活用する場合の許可基準の見直しも想定しながら、許可基準作成の基本的な考え方について説明します。

4 3 条許可を適用するまでの標準的な手順と検討すべきポイントを示すと、次のようになります。これらについて、次節以降で解説していきます。

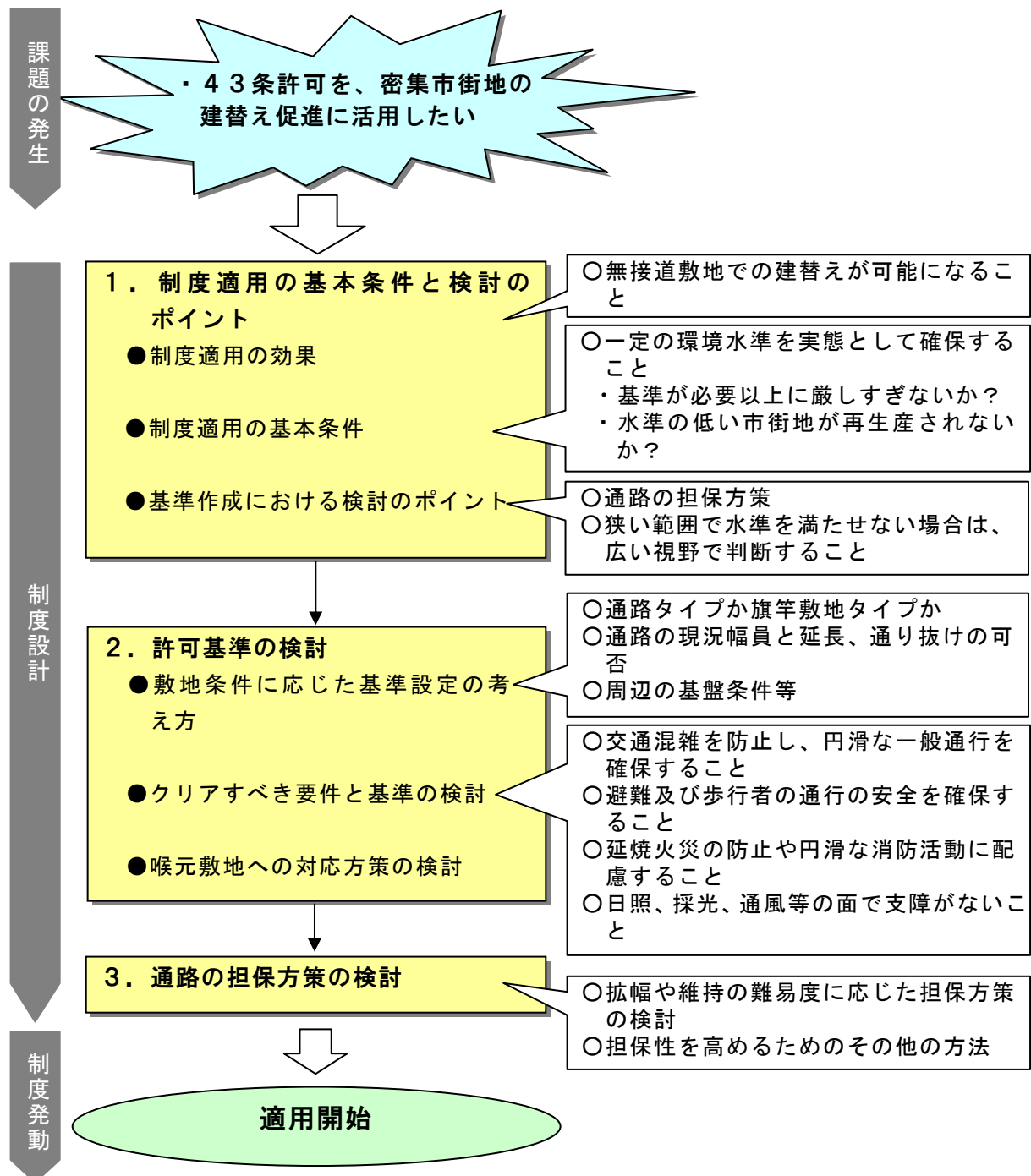


図 3-34 4 3 条許可の適用までの標準的な手順

3) 許可基準作成の考え方

(1) 制度適用の基本条件と検討のポイント

接道に係る特例制度が、平成10年の建築基準法改正によって特定行政庁の許可となった理由は、建築確認・検査業務が民間開放されたことに伴い、一定の裁量を伴う判断を要する処分については、公平性・客観性を担保するために、特定行政庁が一義的に判断するようにしたためであるとされています。

そのため、許可の判断にあたっては、基準の明確化や事前明示性が求められており、ほとんどの特定行政庁では、あらかじめ許可基準を作成して公表しています。

43条許可にあたっては建築審査会の同意を得ることが必要ですが、許可件数が大量になるため、許可対象のうちの定型的なものについては、事前に建築審査会の同意を得て「包括（一括）同意基準」を定め、業務の効率化を図ることが多くなっています。

一方、定型化できないものについては、建築審査会の同意を得て許可する一方で、交通、安全、防火、衛生上支障がないかをどのように判断するかについての「個別許可基準」を定めることもあります。これらの審査の実績が積み重ねられて、上述の包括（一括）同意基準になることもあるでしょう。

以下では、これら包括同意基準や個別許可基準に共通する、基準作成の基本的な考え方を説明します。

①制度適用の効果

43条許可を適用することの最大の効果は、何と言っても、建築基準法第43条の接道義務の特例として、無接道敷地での建替えが可能になることであり、多くの場合、無接道敷地に対する救済措置として利用されています。

この場合の無接道敷地とは、①建築基準法上の道路に接続していない敷地、②建築基準法上の道路に接していても接道長が2mに満たない敷地、のいずれかが該当します。

②制度適用の基本条件

一定の環境水準を実態として確保すること

43条許可に関する国土交通省通知では、許可にあたっては、「法第43条第1項本文に適合することで確保されている市街地の環境と同等の水準を確保されていること」が基本的な条件であるとされています。ただし、この「同等」であることを定量的に示すことは容易ではありませんので、むしろ、法律の条文に示されている「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」という状況が、実態として確保されるかどうかを確認することが重要であると考えられます。

そして、実態として「支障がない」という状況は、単に当該敷地内の条件だけでなく、接する通路の状態やさらに周辺の基盤条件等も含めた総合的な性能としてとらえなければならない場合も出てきます。

許可基準の作成や現行基準の見直しにあたっては、上記の条件に照らして、次のような視点から基準の内容を検証することが望ましいと考えられます。

- 基準が必要以上に厳しすぎないか？
- 水準の低い市街地が再生産されないか？

●基準が必要以上に厳しすぎないか？

43条許可の許可基準が、安全をみて、建築物の形態や通路の担保等に関する条件を必要以上に付けすぎることにより、ハードルが高くなりすぎていないかを確認してみます。この場合の「ハードルが高すぎる」とは、一定の環境水準が担保されているにもかかわらず、それ以上の条件を要求する結果、敷地の条件によっては制度を使った建替えがしにくい場合もあるという意味においてです。

例えば、通路の長さが短い場合や周辺市街地の道路基盤が良好である場合などには、許可の基準を多少緩めることも考えられます。

●水準の低い市街地が再生産されないか？

もともと、43条許可の実際の運用では、建替えが比較的定型的な基準に合致すれば良く、関係権利者の合意条件もさほど困難なものではないため、許可件数は一般的に相当な数に上っています。

その際、43条許可の救済的な側面を重視するあまり、比較的緩い条件で許可を乱発してしまうと、将来的に環境水準の低い市街地が再生産してしまうおそれがあることには注意が必要です。特に、次に述べるように、建築基準法上の道路でない通路部分の整備がきちんと担保されるかどうかは、重要なポイントでしょう。

③基準作成における検討のポイント

さらに、43条許可の密集市街地への適用を想定した許可基準作成においては、次の2つの検討が重要です。

●通路の担保方策

●狭い範囲で水準を満たせない場合は、広い視野で判断すること

●通路の担保方策

43条許可の条件となる通路を含んだ空地（以下「通路」と呼びます）は建築基準法上の道路でないため、二項道路と異なり、将来的に適切な幅員を実現したり維持していく法的な担保がありません。43条許可は個々の敷地毎に行われますが、通路の性能は通路に接するすべての敷地が一定のルールを守ることによって発揮されるため、最初の許可に際し、通路の拡幅や維持・管理、通行の権利等について、関係権利者全員による同意（通路協定等）を求めることが多くなっています。

このような担保方策については、通路協定だけでなくもう少し多様な方法があり得ます。また、現況の通路幅員や敷地規模などにより担保の難易度も異なるため、その難易度に応じて担保方策を変えるような対応も考えられます。これについては、「(3) 通路の担保方策の検討」で詳しく述べることにします。

●狭い範囲で水準を満たせない場合は、広い視野で判断すること

制度適用の基本条件ですでに述べましたが、43条許可の適用にあたっては、対象敷地とその周辺の狭い範囲の条件だけを問題とするのではなく、周辺の基盤状況等も加味した総合的な性能で判断することがあってもよいと考えられます。例えば、周辺の道路基盤が良好である場合や、ある一定の期間内に周辺道路が確実に拡幅整備される場合には、敷地・建築物や通路に関する基準を一定程度緩和することが考えられ、これにより狭小な敷地等でも建替えがしやすくなるような効果が期待できます。これについては、次の「(2) 許可基準の検討」で改めて説明します。

(2) 許可基準の検討

①敷地条件に応じた基準作成の考え方

43条許可については、建築基準法施行規則第10条の3第4項に次の3つの基準が示されているほか、運用指針にはさらに具体的な基準が示されています。

次の各号のいずれかに掲げるもの

- ①その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空を有する建築物であること
- 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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接する建築物であること
- 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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること

43条の許可基準は、この施行規則に定められた基準に基づき、運用指針を参考にしながら作成することになりますが、細部については特定行政庁の裁量に委ねられており、独自の工夫が可能になっています。密集市街地では適用箇所が多くが③の基準に該当することになると考えられるため、以下では③の基準作成を中心に解説を進めます。

前述のように、一定の環境水準を実態として確保することを重視すると、通路の現況や周辺の基盤条件に応じて適切な基準を設定することが望ましいと考えられます。実際、18通りもの許可基準を用意している神戸市では、そのことによって43条許可が使いやすくなり、許可件数が多くなっていると言われます。

基準③について、敷地条件を分類する視点としては、次のようなものがあります。

- 通路タイプか旗竿敷地タイプか
- 通路の現況幅員と延長、通り抜けの可否
- 周辺の基盤条件等

●通路タイプか旗竿敷地タイプか

敷地条件で最も影響が大きいのは、建築基準法上の道路でない通路に接する敷地と、接道幅が2mに満たない旗竿敷地の違いです。前者については、建築基準法上の道路に接道し、4m以上の幅員と道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限とによって確保される敷地の性能との関係が、後者については、一般的な接道幅が2mの旗竿敷地の性能との関係が問題となります。

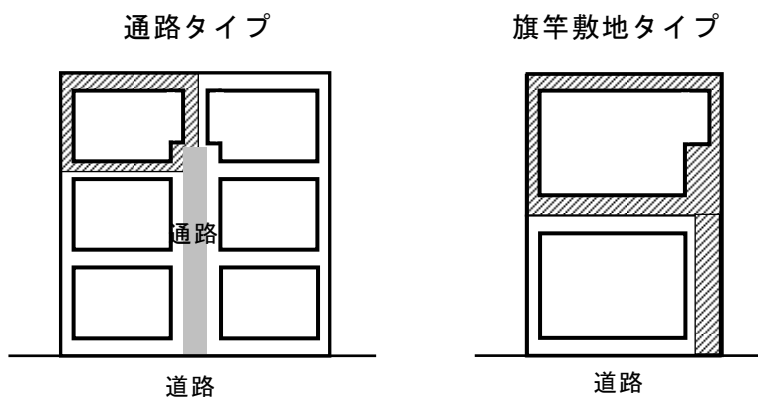


図 3-35 通路タイプと旗竿敷地タイプ

● 通路の現況幅員と延長、通り抜けの可否

制度適用の入口条件として、通路タイプの通路の現況幅員については下限が設けられることが多く、1.8 m以上や2.7 m以上といった基準が設定されています。このこと背景には、43条許可の適用によって、事後的に一定の通路幅員の拡幅が見込めるとしても、すべての敷地で建替えが行われるまでには長い時間がかかるため、幅員が狭く環境水準が低い状況を長期間継続させることは認め難いとの判断があると考えられます。

同様の理由から、最低限の幅員を有する通路について、現況幅員や行き止まりの場合の延長、通路を利用する棟数や戸数などに応じて、建築物等に求める基準に差をつけるということが考えられます。つまり、現況幅員が比較的広く、延長も短いような通路では、敷地や建築物の側で配慮しなくても、すでに一定の環境水準は確保されているとみなせるということです。実際、1.8～2.7 m、2.7～4 m、4 m以上というような現況幅員の区分に応じて許可基準を変えている事例はかなり見られます。

また、建築基準法上の道路でない通路が、さらに建築基準法上の道路でない通路に枝分かれしているような場合は、43条許可の適用は難しいと判断すべきかもしれません。そのような場合には、連担建築物設計制度を活用して詳細なルールを定めることが考えられます。

● 周辺の基盤条件等

これまでの43条許可の運用事例で考慮されている例はあまりありませんが、対象敷地の環境水準は本来、周辺の道路基盤や防災設備の設置状況等の条件も加味した上で、総合的に判断すべきものであると考えられます。

そのため、敷地周辺の道路基盤の現況が良好である場合や、良好でなくても地区計画や事業制度などで比較的早期の整備が担保されている場合には、建築物や通路に対する基準を緩和することも考えられます。

後者の道路整備の担保とは、具体的には次のようなものです。

- ・ 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備計画で、拡幅整備等が予定されていること
- ・ 都市計画マスタープラン、生活道路整備計画等の計画で位置付けられていること
- ・ 地区計画で地区施設として位置付けがあり、壁面の位置の制限等により6 m以上の空地が確保されること

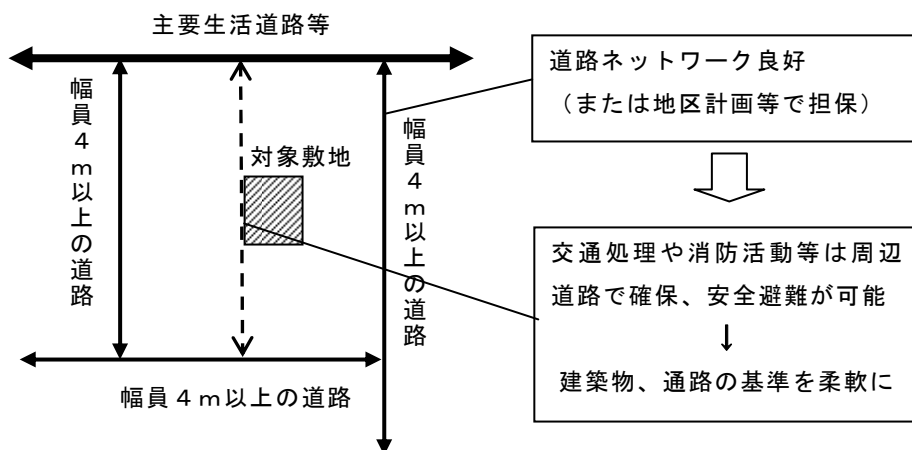


図 3-36 周辺基盤条件と基準の関係

②クリアすべき要件と基準の検討

以上の敷地条件に配慮しながら、許可対象となる敷地が、交通、安全、防火、衛生の面で、一定の環境水準を確保するための基準を検討します。

具体的には、それぞれ以下のような要件を満たすことが望ましいと考えられます。

- a. 【交通】交通混雑を防止し、円滑な一般通行を確保すること
- b. 【安全】避難及び歩行者の通行の安全を確保すること
- c. 【防火】延焼火災の防止や円滑な消防活動に配慮すること
- d. 【衛生】日照、採光、通風等の面で支障がないこと

a. 【交通】交通混雑を防止し、円滑な一般通行を確保すること

車輛の通行について建築基準法上の道路と同等の水準を確保するとすれば、一般交通の利用を前提として、43条許可の通路には、建築基準法上の道路に有効に接続することと、一般的には幅4m以上の道路状空間が求められると考えられます。

また、通路は建築基準法上の道路でないことから、前面道路幅員による容積率制限は適用されませんが、通路に過大な負荷がかかるような事態を防ぐ必要があるため、建築基準法上の道路による制限と同等程度の制限が求められると考えられます。通路の混雑を防止するためには、一定規模以上の共同住宅や集客力のある建物用途を禁止することが望ましいでしょう。

ただし、敷地周辺で適切な段階構成による道路ネットワークがすでに形成されているか、地区計画等によって整備が担保されており、かつ当該通路が限られた小区間であるなど、当該通路の利用者が特定少数者に限られる場合には、沿道の建物用途の制限を条件に、必ずしも通路幅が4m以上にならなくてもよしとする判断はあり得ます。その場合でも、防火や衛生などへの配慮から4mの空間が求められる可能性があること、通路沿いの住民の車の出入りに配慮すべき場合があることには注意を要します。

【通路の基準例】

配 置：建築基準法上の道路に有効に接続すること。

幅 員：通路の中心線から2m以上の後退を求めるものがほとんどである。

(ただし、地区全体の道路ネットワークが形成され、当該通路の利用が特定少数者に限られる場合には、4m未満を可とすることもあり得る。)

【敷地の基準例】

面積算定：通路部分は、敷地面積に算入しない。

【建築物の基準例】

用 途：専用住宅に限定するものが多い。長屋、共同住宅、併用住宅等の場合は、延床面積に上限を設定している事例がある。

規 模：2階以下とするものが多いが、3階までの場合もある。

形 態：通路を対象に斜線制限を適用する場合もある。

b. 【安全】避難及び歩行者の通行の安全を確保すること

交通混雑と同様に、通路に過大な負荷がかかって非常時の避難や平常時の通行に支障が生じることがないように配慮することが望ましく、そのためには、通路の幅員や長さに応じて建物の用途や規模を制限することが考えられます。

避難の観点からは、二方向避難の確保のために通路が通り抜けていることが重要です。旗竿敷地の場合でも、非常時に隣接敷地等が通行可能なことを条件として、二方

向避難を確保している事例もあります。

通路の延長が長すぎると、避難や消火活動に支障が生じる確率が高まるため、延長に上限を設けることも考えられます。行き止まりの場合には、当然その延長に制限を設けることが必要でしょう。

【通路の基準例】

延長：延長を60mで制限している例がある。旗竿敷地の路地の長さについては、20m以下とされることが多い。

旗竿敷地の路地幅：1.2、1.5、1.8m等に引き下げている事例があるが、その場合、建物の用途・規模・構造の制限や二方向避難の確保を求めている。

c. 【防火】延焼火災の防止や円滑な消防活動に配慮すること

通路の現況幅員が4m未満の場合は、通路を挟んだ建物間距離が狭く、延焼の危険性が高い状態が長い期間継続することに配慮して、建物の構造の強化や建て詰まりを防ぐための敷地面積の最低限度などを定めることが考えられます。特に、従後の通路幅を4m未満とすることや旗竿敷地の路地幅を2m未満とすることを認める場合、あるいは建物の階数を3階まで認める場合などには、こうした延焼防止の基準とセットとすることが必要でしょう。

消防活動の観点からの配慮事項は「a. 【交通】」とほぼ同様です。そのほか、事例はありませんが、通路幅4m未満や3階建てを認める場合などに、消防水利からの距離が一定の範囲内にあることを条件とすることも考えられます。

【建築物の基準例】

構造：従前または従後の通路幅が4m未満の場合や従後の建物階数を3階建てまでとする場合などには、耐火建築物または準耐火建築物とすることが考えられる。

d. 【衛生】日照、採光、通風等の面で支障がないこと

道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限が適用されないことから、日照、通風、採光等の環境が悪化することがないように、建物の高さの制限や通路を道路に見立てた道路斜線制限を適用することが考えられます。

③喉元敷地への対応方策の検討

関係権利者の合意を得る際に大きなポイントとなるのは、外周道路にすでに接道していて43条許可を必要としない喉元敷地の権利者が、敷地面積の減少となる通路の拡幅に同意してくれるかどうかということです。特に、外側の道路に対する間口が狭く通路に対する間口が長いような敷地では、かなりの困難が予想されます。

このような喉元敷地の同意を得るためのインセンティブ手法としては、以下のようものが考えられます。

- ・喉元敷地だけ後退部分（通路中心線から2m等）の敷地面積への算入を認める
- ・角地に対する10%の建蔽率緩和を認める
- ・採光規定を緩和する（通路を建築基準法施行令第20条第2項第一号の「公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面」に該当するものとみなす）等

また、行き止まり通路の延長が短い場合や、通り抜け可能で延長も一定の長さ以下の場合で、交通上、安全上支障がないと判断されれば、喉元敷地に対して、建替え時に準耐火建築物以上とすることなどを条件に、通路部分の拡幅を要求しない（あるいは通路中心線からの後退距離を2m未満とすることを認める）大胆な運用もあり得ると考えられます。

(3) 通路の担保方策の検討

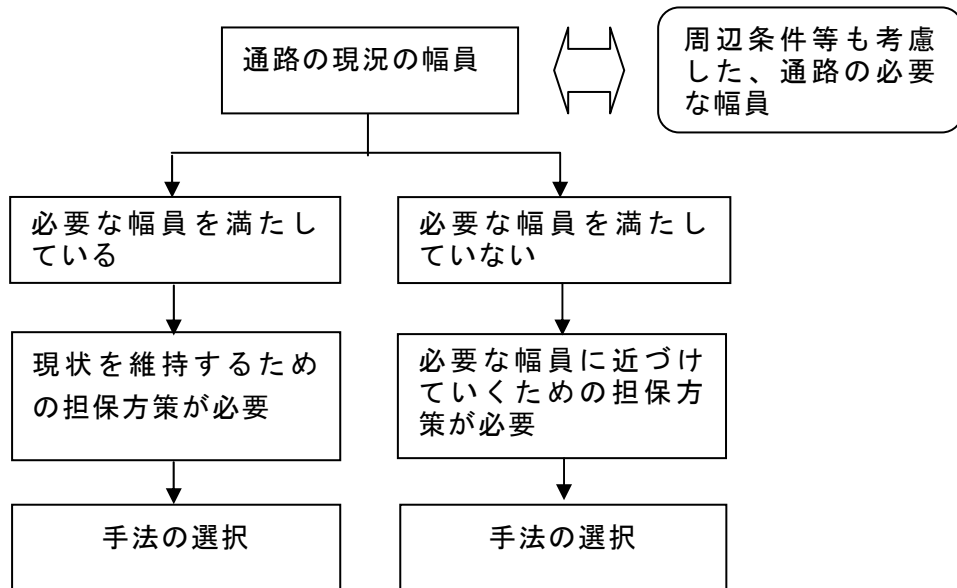
① 拡幅や維持の難易度に応じた担保方策の検討

(1)で述べたように、建築基準法上の道路でない43条許可の通路の拡幅や維持・管理をいかに担保していくかは、許可基準作成における大きなポイントです。

通路の担保方策は、まずは通路の現況が、周辺の基盤条件等も踏まえた一定の水準（多くの事例では幅員4m以上）を満たしているか否かによって大きく異なります。

現況ですでに必要な幅員を満たしているのであれば、あとはその幅員を将来にわたって維持できればよく、一般的な通路協定や任意の同意などで足りると考えられます。

一方、その幅員を満たさない場合には、個々の建替えにより、少しずつ幅員を広げていくための担保方策が必要です。その際、拡幅の程度や敷地の規模などに応じて、拡幅や拡幅後の維持の難易度が異なると考えられるため、難易度が高いと判断される場合には、地区計画や壁面線、建築協定などの担保性の強い手法の適用を検討してみることが望ましいでしょう。また、地区の気運が高まるようであれば、街並み誘導型地区計画や建蔽率特例許可を併用して、建替えしやすい状況をつくり出すことも考えられます。



■ 担保手法の種類（上に行くほど担保性が強まる）

- 地区計画、壁面線 …地区計画の場合は壁面の位置の制限(+地区施設)
- 建築協定
- 通路協定 …実印の捺印を求めることが多い
- 任意同意 …実印の捺印までは求めない同意書など

図 3-37 通路の担保方策の検討フロー

なお、以上のような担保方策によりすべての敷地を後退させ、道路位置指定（建築基準法 42 条 1 項五号）の手続きにより建築基準法上の道路にしていくことを目指すことも考えられます。その場合には、建替えた建物が既存不適格建築物とならないよう、43条許可に際して、建築基準法上の道路と同様の建築制限を課すなどの工夫が必要でしょう。

②担保性を強めるためのその他の方法

通路全体の拡幅には長い時間を要するため、その間に土地・建物の権利が第三者に移ることも十分に予想され、そのことが通路の担保性を脅かす1つの要因となっています。地区計画等であればほとんど心配ないと考えられますが、通路協定の場合には、協定の中に第三者への継承の義務を書き込む事例が多くなっています。

物理的な方策としては、拡幅部分を道路状に整備し、側溝、縁石等を設置することや、公衆用道路として分筆登記することなどを条件とする事例がかなり見られます。また、数は少ないですが、このような整備に対して、狹隘道路拡幅整備要綱などにより補助を出している地方公共団体もあります。

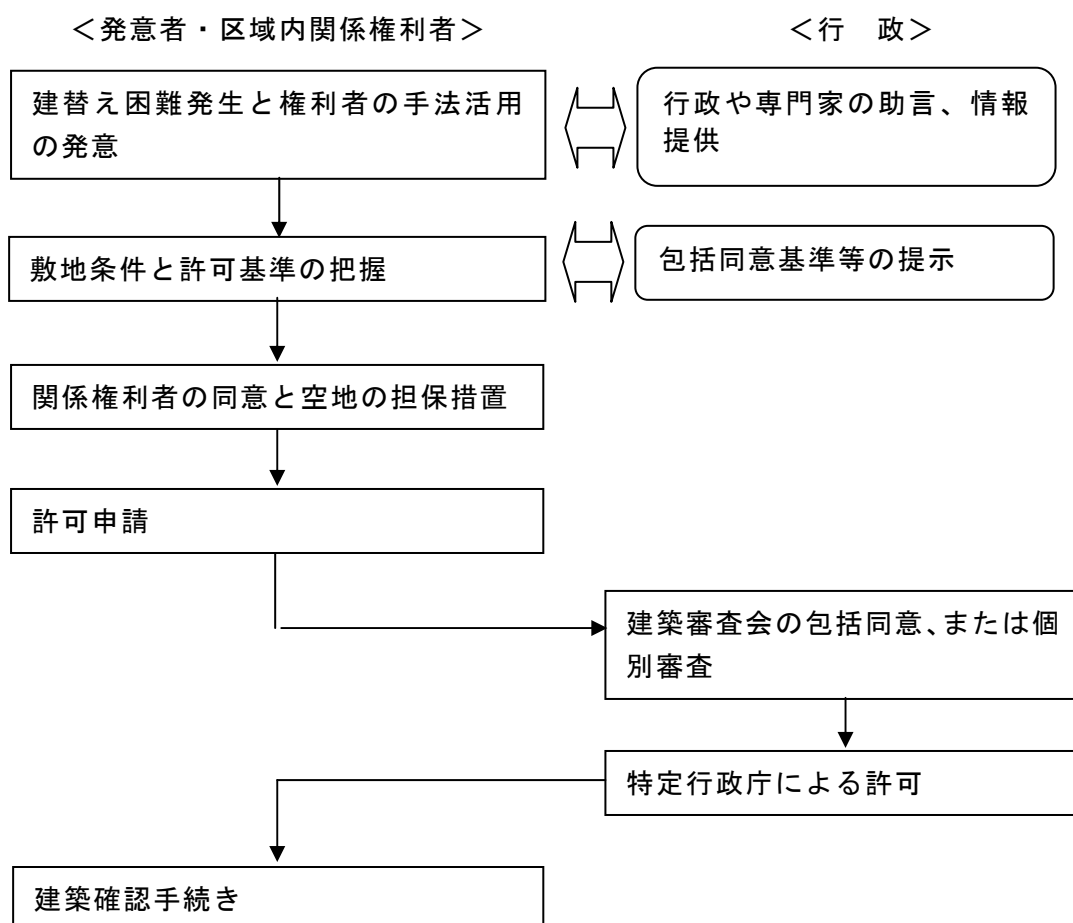


図 3-38 43条許可までの標準的な流れ

4) 許可基準の例

これまで述べてきた許可基準の作成の考え方と、事例等における許可基準の具体的な設定例を、通路タイプと旗竿敷地タイプに分けて整理します。これらはあくまで例示であり、この通りにしなければならないというものではないことに注意して下さい。

表 3-23 通路タイプの許可基準の例

構成		許可基準の設定の考え方、 根拠 (●は必須事項)	許可基準の具体例	
			神戸市の包括同意基準の例	他の事例等
通路	現況	・ 拡張の完成には時間がかかるため、水準が低すぎるものは対象外とすることが考えられる	・ 幅員 1.8 m 以上 (別途、1.5 ~ 1.8 m の基準も有り)	・ 2.7 m 以上 (東京都等) ・ 建築基準法上の道路に有効に接続していること (多数)
	幅員	● 避難、通行、消防活動等に支障がないよう、建築物の用途、規模、位置、構造に応じて、十分な空地を確保することが必要である ・ 一般交通の利用が想定されず、安全や防火上支障が無ければ、幅員を狭められる可能性もある	・ 通路の中心から 2 m 後退した位置を敷地境界線とする (幅員 1.5 ~ 1.8 m の場合、通路中心から 2 m 後退かつ通路の反対側から建物の壁面を 3 m 後退)	・ 周辺の道路基盤が良好であることや通路延長が短いことなどを条件に、4 m 未満とすることもあり得る
	配置	● 建築基準法上の道路に有効に接続していることが必要である		・ 建築基準法上の道路に有効に接続していること (多数)
	延長	・ 避難や消防活動の確保のため、行き止まりの場合などには、延長を制限することが望ましい	(幅員 1.5 ~ 1.8 m の場合、通り抜け可能か、行き止まりの場合延長 20 m 以下)	・ 行き止まりの場合、60 m 等を上限とする事例がある (横浜市)
	協定等	・ 関係権利者の合意等により、通路の拡張、維持・管理、通行の権利等を担保することが望ましい	・ 通路の維持管理、通路中心から 2 m の後退、後退部分の道路状整備等について協定を締結	・ 側溝、縁石等の設置 (横浜市、東大阪市等) ・ 分筆登記 (東京都) ・ 地区計画等による担保もあり得る
敷地		● 避難、通行、消防活動等に支障がないよう、通路に有効に接することが必要である ・ 交通、防火、環境の悪化防止のため、敷地面積の上限や下限の設定による建物床面積の抑制や建て詰まりの防止が考えられる	・ 敷地面積 500 m ² 以下	・ 通路に 2 m 以上接する (多数) ・ 敷地面積 100 m ² 以上 (横浜市) ・ 後退部分の敷地不参入 (横浜市)
建築物	用途	・ 避難、通行、消防活動等に支障がないよう、交通量の増大や不特定多数の利用をもたらす用途を制限することが考えられる	・ 専用住宅 (建売住宅の場合は、通路中心線から 2 m 後退部分を道路状に整備した後、許可)	・ 兼用住宅を含む (横浜市) ・ 2 戸長屋まで (東京都、荒川区等) ・ 床面積 100 m ² 以下の共同住宅等 (横浜市)
	規模形態	・ 交通混雑の防止や避難の確保、環境の悪化防止等のため、建物の規模を抑制することが望ましい ・ 道路位置指定時の既存不適格の発生を防止するため、形態制限を導入することも考えられる	・ 地上 2 階以下 ・ 通路中心線から反対側に 2 m の線から道路斜線に準じた高さ制限を適用	・ 地上 3 階建て以下、高さ 10 m 以下 (東大阪市) ・ 延べ面積 200 m ² 以下 (荒川区) ・ 外壁から隣地境界線まで 50 cm 以上確保等 (荒川区)
	構造	・ 延焼抑制のため、通路幅員や建物の規模等に応じて、防火上必要な制限を加えることが望ましい	・ 主要構造部が耐火構造、準耐火構造、又は建築基準法施行令第 136 条の 2 の基準に適合 ・ ただし、防火・準防火地域無指定の場合、外壁が隣地境界線から 1 m 以上離れているものを除く	・ 耐火建築物若しくは準耐火建築物又は外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の開口部には防火戸 (横浜市) ・ 2 階建は 45 分準耐火構造、3 階建は 1 時間準耐火又は耐火構造 (荒川区)
その他のルール		・ 合意形成を推進するため、喉元(接道)敷地に対してメリットを提示することが考えられる ・ 延焼の抑制をより確実にするため、設備面での補強が考えられる		・ 後退部分の敷地面積算入、角地の建蔽率緩和、採光規定の緩和等 (横浜市) ・ 火気使用室に消火器等を設置 (荒川区)

表 3-24 旗竿敷地タイプの許可基準の例

構成	許可基準の設定の考え方、 根拠（●は必須事項）	許可基準の具体例		
		神戸市の包括同意基準の例	荒川区	
旗竿敷地	現況	・拡幅の困難性等から、路地幅が狭すぎるものは対象外とすることが考えられる	・接道幅 1.2 m 以上	・路地状長さ 10 m 未満の場合は 1.5 m 以上、10 ~ 20 m の場合は 1.8 m 以上。20 m 以上は対象としない
	路地幅	●避難、通行、消防活動等に支障がないよう、建築物の用途、規模、位置、構造に応じて、十分な路地幅を確保することが必要である ・建築物の構造等の制限や二方向避難の確保等を条件に、路地幅 2 m を緩和することも考えられる	・専用敷地部分と隣の敷地内の通行可能な部分の合計が 2 m 以上、又は専用通路部分と離れた位置で隣の敷地内の通行可能な部分（幅員 60 cm 以上）の合計が 2 m 以上（①） ・専用通路部分が道路に 1.2 m 以上接している 2 つの敷地が隣接（②）	
	延長	・避難や消防活動等に支障がないよう、制限することが望ましい	・20 m 以下	
	面積	・路地部分への過度の負荷を防止するため、上限の設定が考えられる	・敷地面積 500 m ² 以下	
	協定等	・非常時の二方向避難の確保などについて、隣接敷地間で協定等を締結することが考えられる	・①：隣の敷地内の通行可能な部分として使用する部分について、土地所有者の承諾を得る ・②：隣地の所有者との間で道路までの通行する部分に通行に支障となる工作物を設けないことを協定等で決定	
建築物	用途	・路地部分への過度の負荷を防止するため、制限することが望ましい	・自ら建築して居住する住宅	・専用住宅のみとし、長屋は認めない
	規模形態	・交通混雑の防止や避難の確保、環境の悪化防止等のため、建物の規模を抑制することが望ましい	・地上 2 階以下	・地上 2 階以下 ・延べ面積 200 m ² 以下 ・建蔽率 55% 以下 ・外壁から隣地境界線まで 50 cm 以上確保等
	構造	・延焼抑制のため、防火上必要な制限を加えることが望ましい	・耐火建築物、準耐火建築物、又は建築基準法施行令第 136 条の 2 の基準に適合 ・ただし、防火・準防火地域無指定の場合、外壁が隣地境界線から 1 m 以上離れているものを除く	・2 階建は 45 分準耐火構造、3 階建は 1 時間準耐火又は耐火構造、等

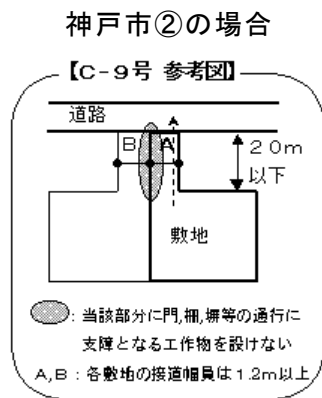
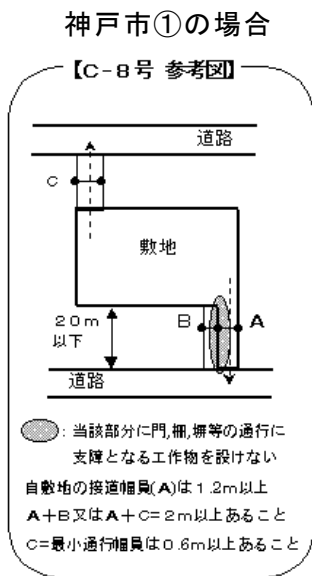


図 3-39 神戸市の旗竿敷地の許可基準

誓約書 (様式 1)

平成 年 月 日

(提出先) 横浜市 長

区 _____ に存在する空地に関連して、次の事項について誓約いたします。

記

- 敷地及び家屋所有者にあっては、上記の基準時の道の _____ から水平距離 _____ m の部分、又は空地幅員 _____ m から _____ m 部分を、将来にわたり道路状に維持、管理すること
- 空地の所有者にあっては、上記の空地の幅員 _____ m から _____ m の部分を将来にわたり道路状に維持、管理すること
- 道路状部分については、_____ 舗装にて路面整備すること
- 許可申請地においては、将来にわたり許可基準に従って敷地及び建築物を維持、管理すること
- 今後、当該空地を建築基準法第 42 条に規定する道路として築造する場合には、これに協力すること
- 敷地又は建築物及び空地部分を第三者に転売する場合には、本誓約内容について継承すること

関係権利者（土地所有者等）					
空地、敷地、家屋の別	地番	共有持分割合	氏名	現住所	実印

※ 印鑑登録証明書を添付すること。

図 3-40 43条許可に必要な権利者の誓約書の例（横浜市）

関連法令

■ 建築基準法

法第43条第1項（接道義務）

建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。

法第43条第2項（接道義務の適用除外）

前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める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
- 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める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

施行規則第10条の3第1項（43条認定の道の基準）

法第43条第2項第1号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。
- 二 令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。

施行規則第10条の3第3項（43条認定の基準）

法第43条第2項第1号の国土交通省令で定める建築物の用途及び規模に関する基準は、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が200平方メートル以内の一戸建ての住宅であることとする。

施行規則第10条の3第4項（43条許可の基準）

法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 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。
- 二 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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接する建築物であること。
- 三 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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

■ 通達・運用指針

● 建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について（平成11年4月28日 住市発第201号、住街発第48号） 建設省住宅局長から都道府県知事宛

第4 接道義務の特例等の許可化について（法第43条第1項ただし書、第44条第1項第2号及び第53条第4項第3号並びに施行規則第10条の2関係）

従来、建築確認の際に建築主事により判断されていた特例・例外的扱いのうち、接道義務の特例（法第43条第1項ただし書）、道路内建築制限の特例（法第44条第1項第2号）及び建ぺい率制限の特例（法第53条第4項第3号）については、特定行政庁の許可を要するものとして再構成することとした。

今回の許可化の趣旨は、改正法により、建築確認検査事務が民間開放されたことに伴い、民間機関が実施する建築確認検査事務は技術的な基準への適合性について判断可能なものに限定し、一定の裁量を伴う審査・判断を要するものについては、その判断の公平性・客観性を担保するため、行政が一義的に判断することとしたものである。

このうち、法第43条第1項ただし書の規定による許可については、処分の判断基準の事前明示性を図るため、施行規則により基準を定めたところであるが、その運用については別紙三の「建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可の運用指針」とおり定めたので、これを踏まえ、適切な運用を図られたい。

別紙三

建築基準法第43条第1項の規定による許可の運用指針

1 建築基準法（以下「法」という。）第43条第1項の規定による許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境

への影響について、建築物の用途、規模、位置及び構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。

- 2 当該許可に当たっては、建築物又はその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができること。
- 3 建築物の敷地は、法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に2メートル以上接することが原則であり、当該許可はあくまでも例外的に適用されるべきものであること。
- 4 当該許可に当たっては、建築審査会の同意を得ることが必要であるが、建築審査会の効率的な運営や開催回数増加等を行うことにより迅速な事務処理に努めること。
- 5 建築基準法施行規則第10条の2の許可基準は、許可の審査の前提要件として、法第43条第1項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、「道路」に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接すること、また、「2メートル以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものであり、各基準ごとの考え方は以下のとおりである。

(1) 「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること」

建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地があるものについては、道路に直接接しない場合であっても、当該空地が、避難及び通行の安全、延焼の防

止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から、道路と同等の機能を有することに鑑み基準とするものである。この場合、当該空地は安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、建築物の敷地が少なくとも2メートル以上の長さをもって当該空地に接するものとする。

- (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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接すること。」

農道、港湾道路等は、一般住民の通行等の用に供することを目的とされているものではないが、その状況から道路と同等の機能を有するものについては、接道義務の特例許可の対象として扱うことができることに鑑み基準とするものである。

- (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こと」

当該基準は、(1)及び(2)の定型的類型に該当しないものについて、一般的にその性能を規定し基準とするものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを個別に総合的な観点から審査・判断する

ものとする。なお、具体的には、(2)に該当しない農道等の通路がある場合のほか、道路と敷地との間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。

この場合、建築物と道路の間には、道路に代わる空地である通路が確保されることが必要となるが、審査にあたっては以下の点に留意されたい。

- ① 当該通路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること。
- ② 通路の幅員は4メートル以上、また、敷地は2メートル以上の長さで通路に接することを原則とするが、建築物の用途、規模、位置及び構造等建築計画の内容や周囲の状況を審査した上で、同項本文の規定に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されると認められる場合には、これによりないことができること。
- ③ なお、当該基準の適用については、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定における建築物と道路に関する審査の際の考え方との整合性をもって適切に運用すること。

●建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(平成30年9月21日 国住指発第2075号、国住街発第188号) 国土交通省住宅局建築指導課長、同市街地建築課長から都道府県建築行政主務部長宛

第2 接道規制の適用除外に係る手続の合理化(法第43条第2項関係)

1 認定制度について

(1) 法上の道路との関係等

今般創設する接道規制に係る認定(第2において「認定」という。)に係る事務は、例外的に適用されるべきとしている接道規制に係る許可(第2において「許可」という。)において対象としてきたもののうち、一定の要件を満たすものについて、手続を合理化することを目的とするものである。

そのため、建築物を建築するために道を築造しようとする場合は、今後も引き続き、法第42条第1項第5号の規定に基づく位置の指定(以下「道路の位置の指定」という。)をすること等により、法上の道路とすることを原則とすること。

また、特定行政庁が、認定をするに当たり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する際の判断については、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率規制や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響等について、これまで行ってきた許可における判断も踏まえて行うこと。

なお、建築審査会が置かれていない限定特定行政庁の管内の建築物については、これまで都道府県知事が許可に係る事務を行っていたことに鑑み、当該限定特定行政庁は、特定行政庁たる都道府県知事と法第43条第2項の規定に係る運用について必要な調整を行うこと。

(2) 対象となる道

規則第10条の3第1項第1号に規定する「農道その他これに類する公共の用に供する道」は、従前より許可の対象としている「農道その他これに類する公共の用に供する道」と同様に、農道や港湾道路等が該当し、その状況から法上の道路と同等の機能を有するものについては、認定の対象として扱うことができる。

(3) 対象となる用途

規則第10条の3第3項に規定する「一戸建ての住宅」は、一戸建てのいわゆる専用住宅のことをいい、用途上不可分である附属建築物は含まれるが、事務所や店舗等の用途を兼ねている住宅は該当しない。

また、認定を受けた建築物を一戸建ての住宅以外の用途に変更する場合には、認定の要件に適合しないものとして、許可を得る必要があるので留意すること。

(4) 土地の所有者等の承諾等

令第144条の4第1項各号に掲げる基準(以下「位置指定道路の基準」という。)に適合する道に接する建築物について認定をする場合には、当該道が適正に管理されるよう、当該道の敷地となる土地の所有者等のほか、位置指定道路の基準に適合するように管理する者からも承諾を得ることとした。

また、同様の状況を勘案し、道路の位置の指定をする際にも、位置指定道路の基準に適合するように管理する者の承諾を得ることとした。

なお、法上の道路が担っている種々の機能の保持を図るとともに、接道義務を満たさない敷地の発生を防止することの観点等から、法第44条や法第45条の規定については、今後も引き続き、適切な運用を図ること。

2 許可制度について

認定制度の創設に伴い、許可については、その規定を法第43条第2項第2号に移行したところであるが、規定の内容自体は変更していないことから、その運用についてはこれまでと同様にする。また、改正法の施行前に取得した許可については、改正法の施行後も引き続き効力を有する。

なお、改正法の施行前に許可の申請があり、施行日をまたいでその審査が行われている場合等にあつては、認定の対象となるものであつても、規則第10条の3第4項の規定で定める基準に適合し、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た場合には、許可して差し支えない。

3 河川等を介して法上の道路に接する敷地の扱いについて

法上の道路と建築物の敷地との間に河川や水路等(公共団体等が所有又は管理するものに限る。)に橋や蓋等が設けられている部分であつて、当該部分が一般通行の用に供されている場合は、法上の道路と当該部分を合わせて規則第10条の3第1項第1号又は第4項第2号に規定する「農道その他これに類する公共の用に供する道」として扱い、認定又は許可の対象として差し支えない。

●建築基準法道路関係規定運用指針（平成21年1月改定）

Ⅲ. 1. (1) 法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可の運用について

法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可は、処分の判断基準の事前明示性を図るため、施行規則により基準を定めているところであるが、その運用については下記のとおり定めたので、これを踏まえ、適切な運用を図られたい。

- ① 法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置、構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。
- ② 当該許可に当たっては、建築物又はその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができること。
- ③ 建築物の敷地は、法上の道路に2メートル以上接することが原則であり、当該許可はあくまでも例外的に適用されるべきものであること。
- ④ 当該許可に当たっては、建築審査会の同意を得ることが必要であるが、建築審査会の効率的な運営や開催回数増加等を行うことにより迅速な事務処理に努めること。
- ⑤ 施行規則第10条の2の許可基準は、許可の審査の前提要件として、法第43条第1項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、法上の道路に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接すること、また、「2メートル以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置、構造等に応じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものであり、各基準ごとの考え方は以下のとおりである。

イ 「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること」

建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地があるものについては、法上の道路に直接接しない場合であっても、当該空地が、避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から、法上の道路と同等の機能を有することに鑑み基準とするものである。この場合、当該空地は安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、建築物の敷地が少なくとも2メートル以上の長さをもって当該空地に接するものとする。

ロ 「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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接すること」

農道、港湾道路等は、一般住民の通行等の用に供することを目的とされているものではないが、その状況から法上の道路と同等の機能を有するものについては、接道義務の特例許可の対象として扱うことができることに鑑み基準とするものである。

ハ 「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こと」

当該基準は、イ及びロの定型的類型に該当しないものについて、一般的にその性能を規定し基準とするものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを個別に総合的な観点から審査・判断するものとする。なお、具体的には、ロに該当しない農道等の通路がある場合のほか、法上の道路と敷地との間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。この場合、建築物と法上の道路の間には、道路に代わる空地である通路が確保されることが必要となるが、審査に当たっては以下の点に留意されたい。

i 当該通路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること。

ii 通路の幅員は4メートル以上、また、敷地は2メートル以上の長さで通路に接することを原則とするが、建築物の用途、規模、位置、構造等建築計画の内容や周囲の状況を審査した上で、同項本文の規定に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されると認められる場合には、これによらないことができること。

iii なお、当該基準の適用については、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定に基づく認定における建築物と道路に関する審査の際の考え方との整合性をもって適切に運用すること。

- ⑥ 通路の幅員を確保するため、許可の条件として建築物及びその敷地のセットバックが義務付けられている場合には、当該セットバック部分について、通路として使用されることを担保するため、セットバック部分を表示するための措置を行う（くい打ち、表示板の設置等）ことが望ましい。また、密集市街地整備法第8章に規定する避難経路協定制度の活用等により当該セットバック部分の通路としての使用を担保するための措置が講じられていることを許可の条件とすることも考えられる。

活用状況等

■制度の変遷

- 接道に係る特例制度そのものは、市街地建築物法時代から存在していた。
- 接道に係る特例制度は、以前は建築主事の裁量による判断とされていたが、平成 10 年の建築基準法の改正により、特定行政庁の許可の対象となった。その理由は、建築確認・検査業務の民間開放に伴い、一定の裁量を伴う判断を要する処分については、公平性・客観性を担保することが必要であったため。
- なお、平成 30 年の建築基準法の改正により、それまで 4 3 条許可の対象となっていた敷地のうち 4 m 以上の農道等の公共の用に供する道や位置指定道路の基準に適合する道に接するものであって、一定の条件を満たしたものについては、特定行政庁が認定することで、例外的に建替えが可能になる制度が追加された。

■活用実績

平成 29 度の 1 年間に、全国で 9,800 件の許可件数があり、建築基準法施行規則第 10 条の 3 の各号の基準別内訳は、第三号（避難通路）による許可が 7,772 件・79.3%を占め最も多く、次いで第二号（農道等）が 1,898 件・19.4%、第一号（公園・緑地・広場等）が 130 件・1.3%の順である。（国土交通省住宅局市街地建築課調べ）