

下関市における建築基準法第43条第2項第2号許可に係る運用基準

制定 平成11年 7月 2日

変更 平成29年12月 1日

変更 平成30年 9月25日

建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第1項には「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」と規定されています。同条第2項第2号の規定による許可はあくまでも例外的に適用するものであり、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）に定める基準は、同条第2項第2号に適合することにより確保される市街地環境と同等の水準が確保されることを基本として定められたものです。したがって、当該基準の適用にあたっては、建築物の用途、規模、位置及び構造を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について審査する必要があります。

そこで、下関市では、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認める基準を下記のとおり運用基準として定めています。ただし、この運用基準は許可対象の目安を定めたものであるため、許可申請に当たっては、事前に建築指導課と十分協議を行ってください。

1. 省令第10条の3第4項第1号

その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する建築物であること。

許可対象

その敷地が公園、緑地、広場等で将来にわたって安定的かつ日常的に利用できる空地进行に接しているもの

許可基準

- (1) 敷地が公園、緑地、広場等の空地（原則として公共空地に限る。）に2メートル以上接していること。
- (2) 敷地内に建築物の1以上の出入口から空地に通ずる、幅員が75センチメートル以上の通路が確保されており、かつ、当該空地に面して出入口が設けられていること。
- (3) 空地に面する出入口から当該空地を経由して道路まで支障なく通行できること。
- (4) 建築物の用途が一戸建ての住宅であること。ただし、建築物の建替、増築、大規模の修繕又は大規模の模様替の場合は従前と同一用途であること。
- (5) 前面道路幅員容積率の算定については、空地を経由して達することができる道路の幅員によること。
- (6) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切であること。
- (7) 空地の通行上の使用に係る当該空地の所有者又は管理者の同意書若しくは協議書が添付されていること。
- (8) その他、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であること。

2. 省令第10条の3第4項第2号

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。

許可対象

その敷地が道路と同等の機能を有する道（公的機関が所有又は管理するものに限る。）に接しているもの

許可基準

- (1) 建築基準法及び山口県建築基準条例（昭和47年山口県条例第42号）において「道路」とあるのを当該「農道その他これに類する公共の用に供する道」と読み替えた場合に、これらの規定に適合していること。
- (2) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切であること。
- (3) 公共の用に供する道の通行上の使用に係る当該道の所有者又は管理者の同意書若しくは協議書が添付されていること。
- (4) その他、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であること。

3. 省令第10条の3第4項第3号

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。

許可対象（タイプ1）

その敷地と道路との間に河川、水路（当該河川又は水路が当該道路に接している場合は、幅員が1メートルを越えるもの。）又は里道（以下「河川等」という。）がある場合で、当該敷地が橋等により当該道路に有効に接しているもの

許可基準

- (1) 敷地が橋等により道路に2メートル以上接していること。
- (2) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切であること。
- (3) 河川等の通行上の使用に係る当該河川等の所有者又は管理者の同意書、協議書若しくは占用許可書が添付されていること。
- (4) その他、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であること。

許可対象（タイプ2）

その敷地が省令第10条の3第4項第2号に該当しない幅員4メートル以上の通路に接しているもの

許可基準

- (1) 敷地が通路に2メートル以上接していること。
- (2) 建築基準法及び山口県建築基準条例において「道路」とあるのを当該「通路」と読み替えた場合に、これらの規定に適合していること。
- (3) 建築物の建ち並びのない通路において宅地を整備し新築するものではないこと。ただし、農業従事者等の住宅若しくは附属施設、分家住宅、農業関連施設等又は無線中継施設等通常人の立ち入らない施設を建築する場合はこの限りでない。
- (4) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切であること。
- (5) 通路の通行上の使用に係る当該通路の所有者又は管理者の同意書若しくは協議書が添付されていること。
- (6) その他、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であること。

許可対象（タイプ3）

その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の通路に接しているもの

許可基準

- (1) 敷地が通路に2メートル以上接していること。
- (2) 敷地境界線は、通路の中心線から水平距離2メートルの線とすること。
ただし、当該通路の中心線からの水平距離2メートル未満で河川、水路又は線路敷地その他これらに類するもの（以下「川等」という。）に沿う場合は、当該川等の側の境界線から水平距離4メートルの線とすること。
- (3) 建築基準法及び山口県建築基準条例において「道路」とあるのを当該「通路」と読み替えた場合に、これらの規定に適合していること。
- (4) 建築物の計画が次のいずれかに適合すること。
 - (ア) 建築物の用途が一戸建ての住宅又は兼用住宅（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。）第130条の3に規定する住宅をいう。）で建築物の建ち並びのない通路において宅地を整備し新築するものではないこと。
 - (イ) 従前と同一の用途に供する建築物の建替、増築、大規模の修繕又は大規模の模様替でその規模が従前と著しく異なるものであること。
 - (ウ) 農業従事者等の住宅若しくは附属施設、分家住宅、農業関連施設等又は無線中継施設等通常人の立ち入らない施設を建築するものであること。
 - (エ) 共同住宅から長屋への建替でその規模が従前と著しく異なるものであること。
- (5) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切であること。
- (6) 通路の通行上の使用に係る当該通路の所有者又は管理者の同意書若しくは協議書が添付されていること。
- (7) 当該通路について、後退する部分に、建築物、門、塀又は擁壁を新設しない旨の誓約書が添付されていること。
- (8) その他、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であること。

許可対象（タイプ4）

その敷地が幅員1.8メートル未満の通路に接しているもの
既存建築物の増築又は建替であるもの

許可基準

- (1) 敷地が通路に2メートル以上接していること。
- (2) 敷地境界線は、通路の中心線から水平距離2メートルの線とすること。
ただし、地域の特性を勘案してその水平距離を定めた場合は、その距離とすること。
- (3) 建築基準法及び山口県建築基準条例において「道路」とあるのを当該「通路」と読み替えた場合に、これらの規定を準用する。ただし、地域の特性を勘案しやむを得ない場合はこの限りでない。
- (4) 建築物の用途が原則として一戸建ての住宅であること。
- (5) 建築物の構造が次のとおりであること。ただし、地域の特性を勘案しやむ止むを得ない場合又は、増築の場合における既存部分についてはこの限りでない。
 - ・通路の中心線又は隣地境界線からの延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とすること。
- (6) 敷地内の雨水及び汚水等の排水処理が適切であること。
- (7) 当該通路について、後退する部分に、建築物、門、塀又は擁壁を新設しない旨の誓約書が添付されていること。
- (8) その他、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であること。