

建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号認定及び同項第 2 号許可並びに 建築基準法施行令第 137 条の 12 第 11 項認定に係る取扱要領

第 1 目的

この要領は、建築基準法（以下「法」という。）第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定（以下「法に基づく認定」という。）及び第 2 号の規定による許可（以下「許可」という。）並びに建築基準法施行令第 137 条の 12 第 11 項による認定（以下「政令に基づく認定」という。）の取扱いに関して、建築物及びその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、認定又は許可の対象として取り扱うことができる場合の基準のほか、必要な事項を定めるものとする。

第 2 用語の定義

この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 道路 法第 42 条に規定する道路をいう。
- (2) 既存建築物 この要領が適用されるに至った際現に存在する法第 43 条第 1 項の規定に適合しない建築物をいう。ただし、法第 6 条第 1 項の規定に違反して建築されたものを除くものとする。
- (3) 公共の用に供する空地 公的機関が築造・管理する安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいう。
- (4) 公共の用に供する道 公的機関が築造・管理する安定的・日常的に利用可能な状況にある道をいう。
- (5) 有効に接する 2メートル以上の長さをもって、敷地が接している状況をいう。ただし、熊本県建築基準条例第 18 条又は第 19 条に規定する建築物の敷地の場合は、当該規定で定める長さをもって、敷地が接している状況をいう。
- (6) 前面道路幅員容積率制限 法第 52 条第 2 項に規定する前面道路幅員による建築物の容積率制限をいう。
- (7) 道路斜線制限 法第 56 条第 1 項第 1 号に規定する建築物の高さ制限をいう。

第 3 許可基準

法第 43 条第 2 項第 2 号に基づき、建築物及びその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、許可の対象として取り扱うことができる場合の基準（以下「許可基準」という。）は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- (1) 敷地が、公園、緑地、広場等広い公共の用に供する空地（以下「公共空地」という。）に有効に接する場合で、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ① 公共空地の管理者から通行上の同意等が得られ又は当該管理者と通行に関する協議が終了していること。
 - ② 法の適用に当たり、前面道路幅員容積率制限を除き、「公共空地」を「道路」とみなした建築物の構造及び形態制限に適合していること。
 - ③ 「公共空地が接続する道路」を「前面道路」とみなした前面道路幅員容積率制限に適合していること。

- (2) 敷地が、公的機関が築造・管理する農道、港湾道路、河川管理道路等であって幅員 4m 以上の公共の用に供する道（以下「公共道路」という。）で道路に通ずるものに有効に接する場合、次に掲げる要件を満たすものであること。
- ① 公共道路の管理者から通行上の同意等が得られ又は当該管理者と通行に関する協議が終了していること。
 - ② 「公共道路」を「道路」とみなして適用する建築基準関係規定に適合していること。
- (3) 敷地が、複数の既存建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m 以上の通路であって、道路に通ずるものに有効に接する場合、次に掲げる要件を満たすものであること。
- ① 幅員 4m 未満の通路にあつては、4m 以上の幅員の確保が見込まれること等により、都市計画画法上支障がない旨の関係市町村の長からの意見が付されていること。
 - ② 通路の両端が道路に接続していない場合にあつては、敷地は、当該通路の部分のうち、接続する道路から敷地が接する当該通路の部分までの延長が最大である既存建築物の敷地の、当該接する部分までの延長の範囲内の部分に接していること。ただし、この要領が適用されるに至った際現に存在する通路で、4m 以上の幅員が確保され、かつ、将来にわたって 4m 以上の幅員が確保される場合にあつては、この限りでない。
 - ③ 幅員 4m 未満の通路にあつては、建築制限線（通路の中心線からの水平距離 2m（通路の中心線からの水平距離 2m 未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合は、当該がけ地等の通路の側の境界線から通路の側に水平距離 4m）の線をいう。以下同じ。）から敷地境界線（敷地と通路との境界線をいう。）までの敷地の部分には、建築物及び擁壁その他の工作物の築造並びに物品の放置及び植栽等を行わないこと。
 - ④ 建築物は、一戸建ての住宅若しくはそれに附属するもの又は従前用途と同一の用途に供するものであること。ただし、この要領が適用されるに至った際現に存在する通路で、4m 以上の幅員が確保され、かつ、将来にわたって 4m 以上の幅員が確保されるもので、その両端が道路に接続している場合にあつては、この限りでない。
 - ⑤ 通路が私有地の場合にあつては、当該通路の土地所有者等から通行上の同意等が得られていること。また、公的機関が築造・管理する土地等の場合にあつては、当該通路の管理者から通行上の同意等が得られ又は当該管理者と通行に関する協議が終了していること。
 - ⑥ 「通路」を「道路」とみなして適用する建築基準関係規定に適合していること。なお、この場合、幅員 4m 未満の通路にあつては、「建築制限線」を「道路境界線」とみなす。
 - ⑦ 建築物は、法第 22 条の指定区域内の建築物の構造と同等以上の防火性能を有すること。
- (4) 敷地が、既存建築物が一戸しか存在していない幅員 1.8m 以上の通路であって、道路に通ずるものに有効に接する場合、次に掲げる要件を満たすものであること。
- ① 既存建築物の敷地に限り適用し、かつ、敷地分割を行わないこと。
 - ② 前号に掲げる①及び③から⑥の要件を満たしていること。
- (5) 敷地が、山間部等で将来にわたって宅地化の見込みがないような地域における幅員 4m 未満の通路であって、道路に通ずるものに有効に接する場合、次に掲げる要件を満たすものであること。
- ① 建築物は、農業用倉庫、畜舎、堆肥舎その他これらに類する用途に供するもので、居室を有しないものであること。
 - ② 第 3 号に掲げる①、③、⑤及び⑥の要件を満たしていること。

(6) 従前に建築主事のただし書の適用又は特定行政庁の許可を受けた建築物（以下「既存許可建築物等」という。）の敷地において、建築、大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合で、次に掲げる要件を満たすものであること。

- ① 建築物の用途は、既存許可建築物等と同一の用途に供するものであること。
- ② 敷地が、幅員 1.8m 以上の通路に 2m 以上の長さをもって接していること。
- ③ 通路の管理者から通行上の同意等が得られ又は当該管理者と通行に関する協議が終了していること。ただし、通路が私有地の場合にあつては、土地所有者及びその土地に関して権利を有する者から通行上の同意等が得られていること。
- ④ 「通路」を「道路」とみなして適用する建築基準関係規定に適合すること。なお、通路の幅員が 4m 未満の場合においては、建築制限線（通路の中心線からの水平距離 2m（通路の中心線からの水平距離 2m 未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合は、当該がけ地等の通路の側の境界線から通路の側に水平距離 4m）の線をいう。）から敷地境界線（敷地と通路との境界線をいう。）までの敷地の部分には、通行上支障のない空地が確保されていること。

第 4 事前一括同意の許可基準

許可事務の迅速化を図るため、次の各号に掲げる基準のいずれかに適合する場合は、許可申請に係る建築審査会の個々の同意審議に代えて、「事前一括同意」として建築審査会において同意がなされたもの（以下「事前一括同意許可基準」という。）として取り扱うことができる。ただし、第 5 に規定する法に基づく認定基準及び第 5-2 政令に基づく認定基準に適合する場合を除く。

- (1) 許可基準 (2) に掲げる基準
- (2) 許可基準 (3) に掲げる基準
- (3) 許可基準 (4) に掲げる基準
- (4) 許可基準 (5) に掲げる基準
- (5) 許可基準 (6) に掲げる基準

第 5 法に基づく認定基準

法第 43 条第 2 項第 1 号に基づき、建築物及びその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、認定の対象として取り扱うことができる場合の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- (1) 事前一括同意許可基準 (1) に適合し、かつ、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ① 敷地の接する道は、建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第 10 条の 3 第 1 項第 1 号に規定するものであること。
 - ② 建築物の用途及び規模は、規則第 10 条の 3 第 3 項第 1 号イ及び第 2 号に規定するものであること。
- (2) 事前一括同意許可基準 (2) 又は (3) のいずれかに適合し、かつ、次に掲げる要件を満たすものであること。
 - ① 敷地の接する道は、幅員 4m 以上で、規則第 10 条の 3 第 1 項第 2 号に規定するものであること。
 - ② 建築物の用途及び規模は、規則第 10 条の 3 第 3 項第 1 号ロ及び第 2 号に規定するもので

あること。

- ③ 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、当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者並びに当該道を管理する者から書面にて承諾を得ていること。

第 5-2 政令に基づく認定基準

建築基準法施行令第 137 条の 12 第 11 項に基づき、既存建築物及びその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る認定の対象として取り扱うことができる場合の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

(1) 敷地が、幅員 0.9m 以上の通路であって、道路に通ずるものに有効に接する場合で、次の要件を満たすものであること。

- ① 「通路（敷地が接する部分に限る。）」は、次のア及びイに該当すること。
 - ア けらば、軒先等の軽微な突出を除き、上空に建築物又は工作物がないこと。
 - イ 物品の放置及び植栽等を行わないこと。
- ② 通路が私有地の場合にあっては、当該通路の土地所有者等から通行上の同意等が得られていること。また、公的機関が築造・管理する土地等の場合にあっては、当該通路の管理者から通行上の同意等が得られ又は当該管理者と通行に関する協議が終了していること。
- ③ 既存建築物の敷地に限り適用し、かつ、敷地分割を行わないこと。
- ④ 建築物は、一戸建ての住宅若しくはそれに附属するもの又は従前用途と同一の用途に供するものであること。
- ⑤ 建築物の防火上の措置について、次のア及びイに該当すること。
 - ア 屋根又は外壁の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合は、法第 22 条の指定区域内の建築物の構造と同等以上の防火性能を有すること。（防火又は準防火地域は除く。）
 - イ 出火抑制措置（漏電ブレーカー又は感電ブレーカー等の設置）、火災に対する早期確知対策（住宅用防災警報機器等の設置）及び初期消火対策（消火器等の設置）を講じること。
- ⑥ 建築物の地震に対する安全上の措置について、建築士による耐震診断を実施し、構造耐力上主要な部分の劣化部分の健全化その他必要な措置を計画的に実施（計画書の添付）すること。ただし、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築されたものを除く。

(2) 敷地が、法第 43 条第 1 項の接道規定に適合していない旗状敷地であって、道路に接する場合で、次の要件を満たすものであること。

- ① 「既存建築物の敷地内の通路（以下、「専用通路」という。）」は、次のアからエまでのいずれにも該当すること。
 - ア 専用通路の幅員は 0.9m 以上であること。
 - イ けらば、軒先等の軽微な突出を除き、上空に建築物又は工作物がないこと。
 - ウ 専用通路には、物品の放置及び植栽等を行わないこと。
- ② 専用通路が既存建築物の所有者以外の私有地の場合にあっては、当該通路の土地所有者等から通行上の同意等が得られていること。
- ③ 既存建築物の敷地に限り適用し、かつ、敷地分割を行わないこと。
- ④ 建築物は、一戸建ての住宅若しくはそれに附属するもの又は従前用途と同一の用途に供するものであること。

- ⑤ 建築物の防火上の措置について、次のア及びイに該当すること。
- ア 屋根又は外壁の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合は、法第 22 条の指定区域内の建築物の構造と同等以上の防火性能を有すること。（防火又は準防火地域は除く。）
- イ 出火抑制措置（漏電ブレーカー又は感電ブレーカー等の設置）、火災に対する早期確知対策（住宅用防災警報機器等の設置）及び初期消火対策（消火器等の設置）を講じること。
- ⑥ 建築物の地震に対する安全上の措置について、建築士による耐震診断を実施し、構造耐力上主要な部分の劣化部分の健全化その他必要な措置を計画的に実施（計画書の添付）すること。ただし、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築されたものを除く。

第 6 許可の運用上の留意事項

この要領に定める許可基準に適合する建築物以外のものについても、個別に建築物の用途、規模、位置及び構造等建築計画の内容や周囲の状況等を総合的な観点から審査したうえで、当該許可基準に適合する建築物と同等に交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものについては、許可の対象として取り扱うことができるものとする。

なお、建築物の敷地は、道路に 2m 以上接することが原則であり、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から、次に掲げる事項に十分留意し、敷地が法第 43 条第 1 項に適合するために必要な措置が講じられるようその事前指導に努めるものとする。

- (1) 許可基準は、許可の対象として取り扱うことができ、建築審査会に同意を求める場合の判断の指針であること。
- (2) 接道義務の規定については、都市計画区域内及び準都市計画区域内に限り適用されるもので関係市町村の都市計画行政と密接な関係があるため、都市計画区域及び準都市計画区域の指定の目的が達せられるよう、当該都市計画行政担当部局の担当者及び敷地の所有者等による十分な協議・調整が図られることが重要であること。

第 7 許可及び認定の運用等

許可、法に基づく認定及び政令に基づく認定の運用並びに事務処理については、別途定める。

附 則

この要領は、平成 13 年 3 月 16 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 14 年 2 月 15 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 30 年 9 月 25 日から施行する。

附 則

この要領は、令和 5 年 12 月 13 日から施行する。

附 則

この要領は、令和 8 年 3 月 12 日から施行する。