

建築基準法第43条第2項の規定による認定及び許可に係る基準

令和6年2月

高砂市 都市創造部 都市住宅室 建築住宅課

建築基準法（以下、「法」という。）第43条第1項の規定により、建築物の敷地は原則として道路に2メートル以上接しなければなりません。ただし、この規定には以下のとおり、法43条第2項第1号の規定に基づく認定制度、第2号の規定に基づく許可制度があります。

1. 認定制度（法第43条第2項第1号）

敷地が幅員4メートル以上の道（農道や建築基準法で定められる道路基準に適合する道等）に2メートル以上接する建築物のうち、延べ面積が500平方メートル以内の建築物で、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るものが認定制度の対象となります。この場合、建築審査会の同意は要しません。

2. 許可制度（法第43条第2項第2号）

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するものが、許可制度の対象となります。また、一定の許可基準を満たす建築物は包括同意基準として一括して建築審査会の同意を得ており、手続きの簡略化を図っています。

問い合わせ窓口

都市創造部 都市住宅室 建築住宅課
建築指導係

TEL:079-443-9035

FAX:079-442-2229

Email:tact3825@city.takasago.lg.jp

■関係規定

建築基準法第(抄)

(敷地と道路との関係)

第 43 条 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 m 以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
 - 二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第 12 条の 11 の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路
- 2 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

建築基準法施行規則(抄)

(敷地と道路との関係の特例の基準)

第 10 条の 3 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。
- 2 令第 144 条の 4 第 2 項及び第 3 項の規定は、前項第 2 号に掲げる基準について準用する。
- 3 法第 43 条第 2 項第 1 号の国土交通省令で定める建築物（その用途又は規模の特殊性により同条第 3 項の条例で制限が付加されているものを除く。）の用途及び規模に関する基準は、次のとおりとする。
- 一 次のイ及びロに掲げる道の区分に応じ、当該イ及びロに掲げる用途であること。
 - イ 第 1 項第一号に規定する道 法別表第 1 (イ)欄(一)項に掲げる用途以外の用途
 - ロ 第 1 項第二号に規定する道 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第 2 (イ)項第 2 号に掲げる用途
 - 二 延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が 500 平方メートル以内であること。

(認定申請書及び認定通知書の様式)

第 10 条の 4 の 2 法第 43 条第 2 項第 1 号、法第 44 条第 1 項第 3 号、法第 55 条第 2 項、法第 57 条第 1 項、法第 68 条第 5 項、法第 68 条の 3 第 1 項から第 3 項まで若しくは第 7 項、法第 68 条の 4、法第 68 条の 5 の 2、法第 68 条の 5 の 5 第 1 項若しくは第 2 項、法第 68 条の 5 の 6、法第 86 条の 6 第 2 項、令第 131 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項又は令第 137 条の 16 第 2 号の規定（以下この条において「認定関係規定」という。）による認定を申請しようとする者は、別記第 48 号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、特定行政庁が規則で定める図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 2 法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定の申請をしようとする場合（当該認定に係る道が第 10 条の 3 第 1 項第 1 号に掲げる基準に適合する場合を除く。）においては、前項に定めるもののほか、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の、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同条第 1 項第 2 号及び同条第 2 項において準用する令第 144 条の 4 第 2 項に規定する基準に適合するように管理する者の承諾書を申請書に添えるものとする。
- 3 特定行政庁は、認定関係規定による認定をしたときは、別記第 49 号様式による通知書に、第 1 項の申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。
- 4 特定行政庁は、認定関係規定による認定をしないときは、別記第 49 号の 2 様式による通知書に、第 1 項の申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

○認定基準（建築基準法第43条第2項第1号）

当基準に該当するものについては、建築基準法第43条第1項の規定に適合しない建築物であって、同条第2項第1号の規定に該当するものについて適用する。

○認定基準1 幅員4メートル以上の公的管理道に接する敷地（省令基準①）

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 農道、港湾河川管理用道等の幅員4メートル以上の公的管理道で、その状況が道路と同等の機能を有するものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。
- (3) 建築物は、次の①及び②に適合するものであること。
 - ① 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が500平方メートル以内のもの
 - ② 次に掲げる用途に供するもの（ウからキまでに掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）以外のもの
 - ア 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
 - イ 共同住宅又は寄宿舎（いずれも耐火建築物、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物であって、これらの用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）
 - ウ 病院、診療所（患者を入院させるための施設を有するものに限る。）、ホテル、旅館、下宿又は児童福祉施設等
 - エ 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
 - オ 展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場又は公衆浴場
 - カ 倉庫
 - キ 工場（自動車修理工場を除く。）
 - ク 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物（これらの用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以内のものを除く。）
 - ケ 長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物であるものを除く。）
- (4) 建築物は、道を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (5) 道を使用することについて管理者が承諾していること。

※ 規則第10条の3第1項第1号の規定される道に対する認定基準である。

○認定基準2 幅員4メートル以上の私道に接する敷地（省令基準②）

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員4メートル以上の私道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 道が建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合すること。
- (3) 敷地が道に2メートル以上接すること。
- (4) 建築物は、次の①及び②に適合するものであること。
 - ① 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500平方メートル以内のもの
 - ② 一戸建ての住宅、長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物に限る。）又は兼用住宅（法別表第2(イ)項第2号に規定する住宅をいう。）の用途に供するもの
- (5) 建築物は、道を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (6) 道を使用することについて所有者及びその土地に関して権利を有する者並びに令144条の4第1項各号に規定する基準に適合するように管理する者が承諾していること。

※ 規則第10条の3第1項第2号の規定される道に対する認定基準である。

(※注) 令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道にあつては、法第42条第1項第5号の規定により位置の指定が受けることができることから、通常、この基準の適用は認められない。

許可基準（建築基準法第43条第2項第2号）

当基準に該当するものについては、建築基準法第43条第1項の規定に適合しない建築物であって、同条第2項第2号の規定に該当するものについて適用する。

なお、同項第1号に規定による認定を受けたものについては適用しない。

●包括同意基準

事前に許可基準の同意を得ているため、案件個々の付議及び同意は不要。

- 包括同意基準1 公園等の公共空地が周囲にある敷地
- 包括同意基準2 幅員4メートル以上の公的管理道に接する敷地
- 包括同意基準3 幅員4メートル以上の私道に接する敷地
- 包括同意基準4 幅員1.8メートル以上の道に接する敷地
- 包括同意基準5 河川を挟んで道路に接する敷地

■提案基準

定型的なものについての許可できる基準を事前に定め、該当案件を個別に建築審査会に提案し同意を得る。

- 提案基準1 幅員1.8メートル未満の道に接する敷地
- 提案基準2 完成前または拡幅予定の道路に接する敷地
- 提案基準3 道路に接する長さが2メートル未満の敷地

●包括同意基準

当基準に該当するものについては、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可について建築審査会が同意したものとみなし、本審査会への付議は要しない。

許可後建築審査会に報告することとする。

●包括同意基準1 公園等の公共空地が周囲にある敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 公園、緑地、広場等の公共空地内にある敷地又はそれらに隣接する敷地で、空地が避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な広さを有すること。
- (2) 道路まで通じる幅員2メートル以上の通路等が空地内に確保されていること。
- (3) 敷地が空地に2メートル以上接すること。
- (4) 空地内の通路等を使用することについて管理者が承諾していること。

●包括同意基準2 幅員4メートル以上の公的管理道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 農道、港湾河川管理用道等の幅員4メートル以上の公的管理道で、その状況が道路と同等の機能を有するものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、道を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 道を使用することについて管理者が承諾していること。

※ 「条例対象建築物」とは建築基準条例第4条、第4条の2、第19条及び第26条の2の対象となる特殊建築物をいう。

ただし、物品販売業（物品加工修理業を含む。）を営む店舗で床面積3,000㎡以上のものは建築基準条例第21条の適用を受けるため、当規定からは除外する。（以下同じ。）

※ 「規定長さ」とは上記各条文で規定する接道長さをいう。（第4条の2は6メートル、その他は4メートル）

※ 小規模長屋とは延面積が300㎡以下のものをいう。

●包括同意基準3 幅員4メートル以上の私道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員4メートル以上の私道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、道を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 道を使用することについて所有者が承諾していること。または、地目が公衆用道路であるなど、道を使用することについて特段の支障がないこと。

※ 「所有者」とは所有権を有する者のうち、代表者（1名以上）とする。（以下同じ。）

（※注） 法第42条第1項第5号に規定する位置指定道路の指定を受けることが基本であり、道路基準の不備その他の理由により位置指定を受けられないものに限り例外的に当基準を適用する。

●包括同意基準4 幅員1.8メートル以上の道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員4メートル未満1.8メートル以上の道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 敷地に道が2メートル以上接すること。
- (3) 道の中心線から敷地側に2メートル後退した線をその敷地の境界線として、敷地前に空地が確保されていること。ただし、土地の状況により将来4メートルの幅員の確保ができないと予想される場合は法第42条第2項ただし書の規定を準用する。
- (4) 建築物は、道を幅員4メートルの前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (5) 道を使用することについて管理者（私道の場合は所有者）が承諾していること。または、地目が公衆用道路であるなど、道を使用することに特段の支障がないこと。
- (6) 次のいずれかの建築物であること。
 - ① 次のアからエまでのいずれにも該当しないもの
 - ア 法別表第1(イ)欄の特殊建築物でその用途の床面積が100平方メートルを超えるもの
 - イ 地階を除く階数が3以上であるもの
 - ウ 延面積が500平方メートルを超えるもの
 - エ 条例対象建築物
 - ② 条例対象建築物以外の建替え等において耐火建築物又は準耐火建築物としたもの
 - ③ 農業用倉庫、公共事業施設（条例対象建築物を除く。）等の土地利用上必要な建築物で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの
 - ④ 地階を除く階数が3である戸建専用住宅で耐火建築物、準耐火建築物又は令第136条の2に規定する基準に適合する建築物としたもの
 - ⑤ 地階を除く階数が2以下の小規模長屋で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの

※ 「建替え等」とは従前からある建築物の用途変更しない建替え、増築をいう。（以下同じ。）

(※注) 耐火建築物における「延焼のおそれのある部分」のうち、道に面する部分については、道の中心線から1階にあつては3メートル以下、2階以上にあつては5メートル以下の距離にある部分としてもよい。（以下同じ。）

(※注) 袋路状の道の突当りに位置する敷地においては、(3)の2メートル後退は要さない。

(※注) 申請建築物と同一棟の既存部分及び既存の門、塀で道の中心線から敷地側に2メートル後退した線又は一方後退により4メートル後退した線を越える部分は撤去すること。

(※注) 申請建築物とは別棟の既存建築物が、道の中心線から敷地側に2メートル後退した線又は一方後退により4メートル後退した線を越えて残る場合は、当該建築物部分の敷地境界線は、当該建築物が後退した線を越える部分の外周線とする。

●包括同意基準5 河川を挟んで道路に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 河川を挟んで道路に接する敷地で、橋などの通路で道路に有効に接していること。
- (2) 敷地が橋などの通路により道路に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、河川を挟んだ道路を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 橋などの通路を河川に設置することを管理者が承諾していること。

※ 「河川」とは河川法により管理される一級河川、二級河川及び準用河川並びに下水道法により管理される都市下水路をいう。

(※注) 河川法等の適用をうけない水路においては、蓋掛け等により2メートル以上接道するものは許可不要とする。

■提案基準

当基準は、包括同意基準以外の許可案件のうち定型的なものについて、許可できる基準を定めたものである。これらの提案基準に該当するものは、個別に建築審査会に提案し、同意を得たうえで許可することとする。

■提案基準1 幅員1.8メートル未満の道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員1.8メートル未満の道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。
- (3) 道の中心線から敷地側に2メートル後退した線（道の幅員が1.4メートル未満の場合は、道の反対側の境界線から道の側に2.7メートルの線）をその敷地の境界線として、敷地前に空地が確保されていること。
- (4) 建築物は、道を幅員4メートルの前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (5) 道を使用することについて管理者（私道の場合は所有者）が承諾していること。または、地目が公衆用道路であるなど、道を使用することに特段の支障がないこと。
- (6) 次のいずれかの建築物であること。
 - ① 条例対象建築物以外の建替え等で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの（戸建専用住宅は準防火地域の構造基準に適合するものを含む。）
 - ② 農業用倉庫、公共事業施設等の土地利用上必要な建築物で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの（条例対象建築物を除く。）
 - ③ 延べ面積が50平方メートル以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏を防火構造としたもの
 - ④ 高さ2メートルを超える門又は塀で不燃材で造り、又は覆われたもの
 - ⑤ 高さ2メートル以下の門又は塀

(※注) (3)は最低2.7メートル幅の空地を敷地前に確保するための要件である。

(※注) 申請建築物と同一棟の既存部分及び既存の門、塀で道の中心線から敷地側に2メートル後退した線（道の幅員が1.4メートル未満の場合は、道の反対側の境界線から道の側に2.7メートルの線）を越える部分は撤去すること。

(※注) 申請建築物とは別棟の既存建築物が、道の中心線から敷地側に2メートル後退した線（道の幅員が1.4メートル未満の場合は、道の反対側の境界線から道の側に2.7メートルの線）を越えて残る場合は、当基準の対象外とし、安全上等から支障のないものに限り個別審査案件として審査する。

■提案基準 2 完成前または拡幅予定の道路に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 道路事業等による完成前の道路に接する敷地で、完成前の道路によって敷地から他の道路まで安全上支障なく通じていること。または、道路事業等により現状道路の拡幅が予定されている道路において、拡幅予定部分を後退した敷地で、拡幅前の道路に安全上支障なく通じていること。
- (2) 敷地が完成後又は拡幅後の道路に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、完成後又は拡幅後の道路を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 完成前の道路又は拡幅予定部分の空地を使用することについて管理者又は事業者が承諾していること。

(※注) 法第42条第1項第2号及び第4号に規定する道路とならないものに限って、当基準を適用する。

■提案基準 3 道路に接する長さが2メートル未満の敷地

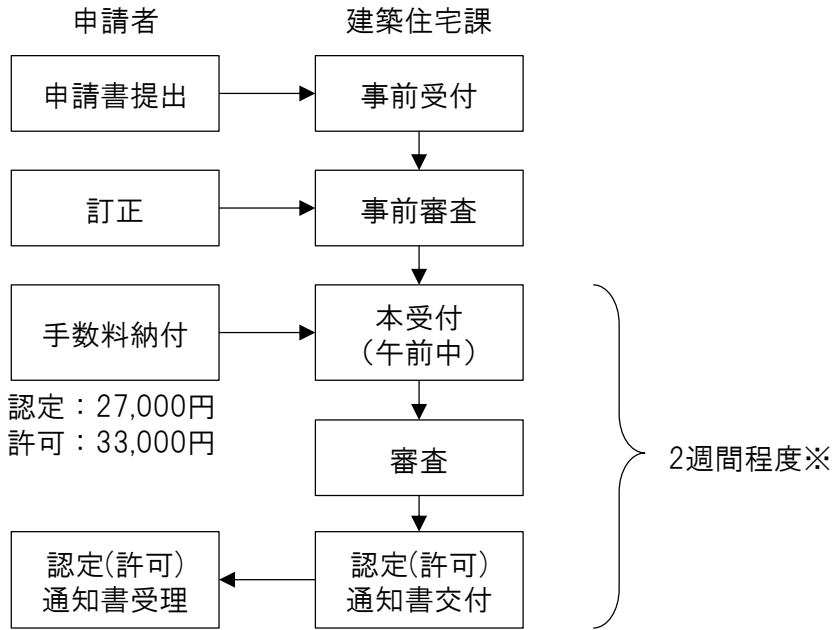
次のすべての要件に該当するもの

- (1) 建築物は、地階を除く階数が2以下の戸建専用住宅の建替え等であること。
- (2) 敷地が2ヵ所の通行可能な幅員0.6メートル以上の専用通路で道路に接しており、かつ同通路の幅員の合計が2メートル以上であること。

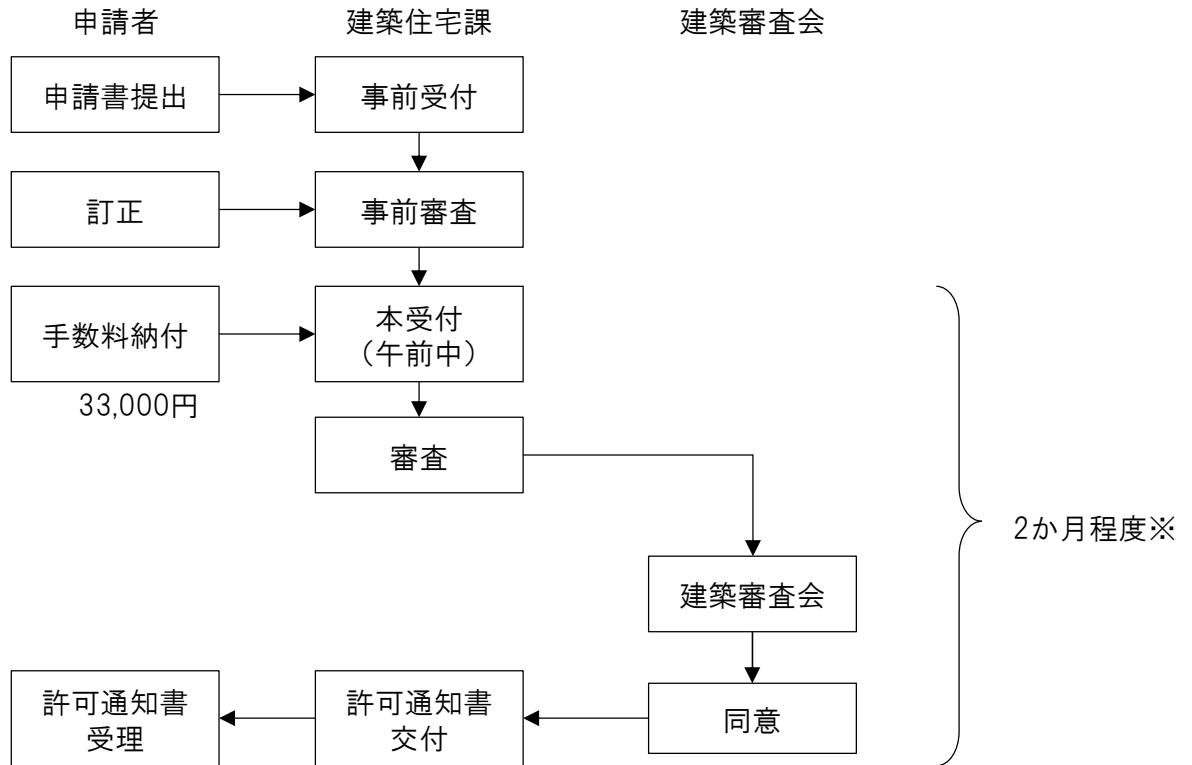
(※注) (2)以外の場合で避難上有効な空地、通路等が2メートル以上ある敷地は、個別審査案件として審査する。

建築基準法第43条第2項の規定による認定及び許可申請フロー

認定基準、包括同意基準に該当する場合



提案基準に該当する場合



※期間は参考です。事務処理及び建築審査会の開催状況等によりかかる日数は前後します。

建築基準法第43条第2項の規定による認定・許可申請に係る提出書類

1. 提出書類

申請書(正、副、控) 3部

・法第43条第2項第1号(認定)…第48号様式

・法第43条第2項第2号(許可)…第43号様式

2. 申請書に添付する図書

No.	添付図書種類	記載事項等	備考
1	申請理由書	・建築理由、敷地の状況その他交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない理由	
2	確認申請書に添付する図書	・省令(建築基準法施行規則)第1条の3に規定する図書	
3	建物周辺状況図	・敷地周辺の道路その他空地の状況 ・道路、空地、建物の塗分け、道の幅員 ・建物の出入口(▼で表示) ・最寄りの消火栓位置、敷地までの距離	
4	公図	・申請日から3か月以内に発行されたもの	
5	公図の写し	・申請区域を明示 ・空地、道路部分の塗分け	
6	登記簿謄本	・申請日から3か月以内に発行されたもの	
7	空地の管理者、所有者等が確認できる資料	・字限図、土地登記簿謄本の写し等	
8	空地の通行について管理者、所有者等の承諾が確認できる資料	・通行承諾書、占用許可書	
9	道路斜線制限の検討ができる図面	・立面図(2面以上) ・断面図(2面以上)	
10	従前建物の用途、構造が確認できる資料	・平面図、建物の登記簿、写真等	建替えが要件の場合
11	防火上の構造(耐火建築物等)が確認できる図書	・各部の仕上げ、開口部の防火戸等の仕様書	防火上の構造が要件の場合
12	工場及び危険物調書	—	用途が工場の場合
13	排水の放流先が確認できる図書	・排水(雨水、汚水)経路	
14	現況写真	・敷地と空地の状況が分かる写真 ・各写真に撮影地点番号を付すこと ・図面に撮影地点、撮影方向を明記	
15	各図面データ(建築審査会用)	・EメールまたはCD-R等により提出すること	提案基準の場合
16	その他必要と認める図書	—	

3. 提出場所

都市創造部都市住宅室建築住宅課

4. 手数料

法43条第2項第1号(認定) 27,000円

法43条第2項第2号(許可) 33,000円

※申請図書における道路種別ごとの色分け

申請書に添付の図書における道路等は以下のとおりに色分けしてください。

道路種別		色名
法42条1項	1号	濃緑色
	2号	緑色
	3号	黄緑色
	5号	橙色
法42条2項	私道	水色
	公道	水色
建築基準法上の道路でない道		赤色

※建物周辺状況図における建築物用途ごとの色分け

建物周辺状況図における建築物は以下のとおりに色分けしてください。

用途	摘要	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿屋	淡黄色
店舗併用	店舗併用住宅	山吹色
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これに類するもの	赤色
	旅館、宿泊所その他これに類するもの	桃色
	料理店、待合、キャバレーその他これに類するもの	
	劇場、映画館その他これに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これに類するもの	明紫色
工業用	工場	明青色
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これに類するもの	濃緑色
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これに類するもの	茶色
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑色
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これに類するもの	灰色