

建築基準法第43条第1項ただし書
許可取扱基準

平成11年5月1日

豊中市都市計画推進部
建築審査課

●建築基準法の改正に伴う同法第43条第1項ただし書の許可基準について

1. 基本的な考え

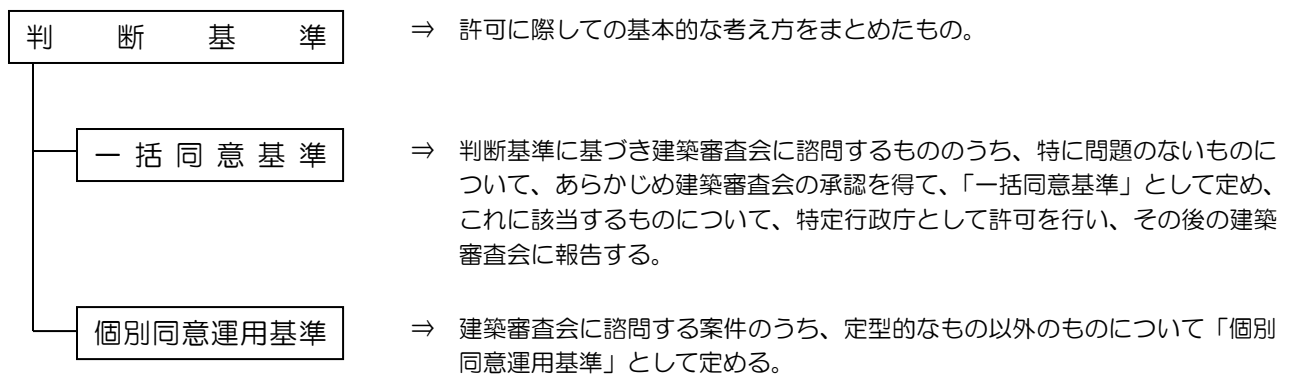
建築基準法（以下「法」という。）第43条第1項の規定では、建築物の敷地は法第42条に規定される道路に2m以上接することが基本で、法第42条に規定される道路に該当しない空地等については、まずは法第42条に規定される道路にすることを前提とする。

2. 許可基準

法第43条第1項ただし書の規定及び省令基準に適合し、許可できるものについて、本市の市街地の形成状況、道路状況、建築物の用途、規模、位置及び構造等を勘案して次のとおり「判断基準」等を定める。

なお、典型的なもので、特に問題のないものについては、「一括同意」で対応するものとする。

※ 許可基準のイメージ



●法第43条第1項ただし書の許可に関する判断基準

（目 的）

第1 この基準は、法第43条第1項の規定によるただし書許可において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものの規定の判断について必要な事項を定め、もって同条ただし書許可の適正な運用を図ることを目的とする。

（基 準）

第2 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）に基づき、次に掲げる基準に適合するものに限り適用する。

(1)規則第10条の2の2第1号の基準に適合する敷地は、公園、緑地、広場等の公共の用に供する空地に2m以上接し、通行上支障ないもの。

(2)規則第10条の2の2第2号の基準に適合する敷地は、公共の用に供する幅員4m以上の次の道に2m以上接するもの。

①国又は地方公共団体の管理する道

②前①に準じる道

③都市計画法第29条による許可を受けて築造される道

(3)規則第10条の2の2第3号の基準に適合する敷地は次のものとする。

①前2号に規定する空地又は道以外の通路に2m以上接する敷地

②道路若しくは前2号に規定する空地又は道に有効に接する敷地

(一括同意基準)

第3 手続きの簡素化、迅速化を図るため、許可申請に係る敷地と道路との関係が前第2の基準に適合しており、かつ、そのことを形式的審査のみによって判断することが可能なものについて、あらかじめその判断基準を一括同意基準として別に定めるものとする。

(個別同意運用基準)

第4 一括同意基準に適合しない建築物で、判断基準第2(3)②に該当する有効に接する敷地について、取扱基準を個別同意運用基準として別に定めるものとする。

(その他)

第5 一括同意基準、個別同意運用基準に適合しないもののうち、前記基準に準ずると思われるものの取扱いについては、個別に審議のうえ建築審査会の同意を得るものとする。

●判断基準第3による一括同意基準

1. 趣旨

建築審査会に諮問するにあたり、許可申請に係る敷地と道路との関係が判断基準で定める基準に適合しており、かつ、そのことを形式的審査のみによって判断することが可能なものを法第43条第1項ただし書の許可に関する判断基準第3に基づき「一括同意基準」を定め、手続きの簡素化、迅速化を図るものである。

2. 建築審査会への報告

一括同意基準に適合したものは、あらかじめ建築審査会の議を経たものとして取扱い、これにより許可した場合、市長は速やかに建築審査会に報告するものとする。

3. 一括同意基準

(1) その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い公共の用に供する空地を有すること。

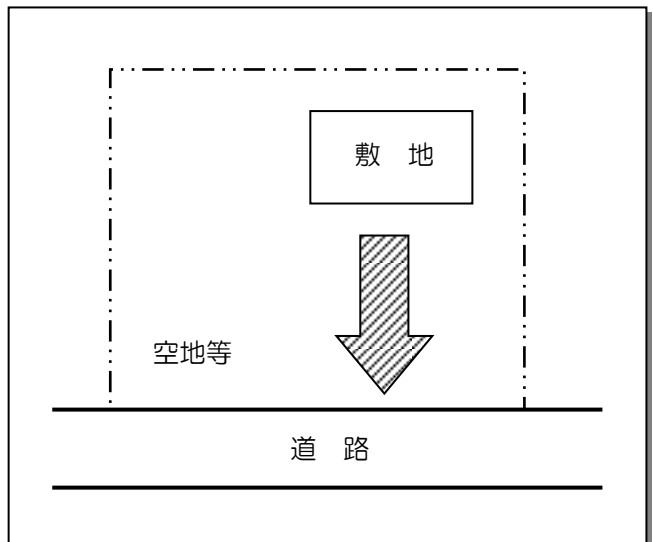
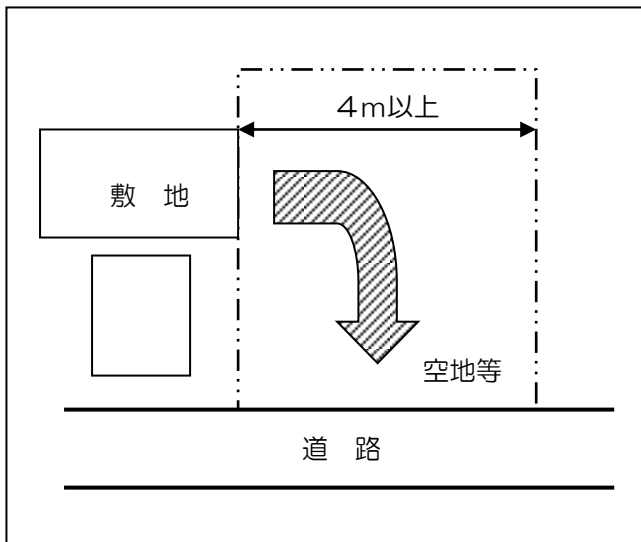
公園等の空地を経由して道路まで避難が可能であるもの若しくは公園等に十分な滞留場所の空地があるもの等が該当する。

【基準】

- 公園、緑地、広場等で安定的かつ日常的に利用可能な状況にあるもの。
- 許可に係る建築物は、その敷地が接する空地を「道路」（幅員4m）と読み替えて、法、建築基準法施行令（以下「令」という。）、豊中市建築基準法施行条例（以下「条例」という。）の規定に適合するもののほか建築基準関係規定に適合するものであること。

【条件】

- 管理者の通行承諾、占用許可等があること。
- 空地等への出入りが自由に行えること。



(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4m以上のものに限る。）に2m以上接すること。

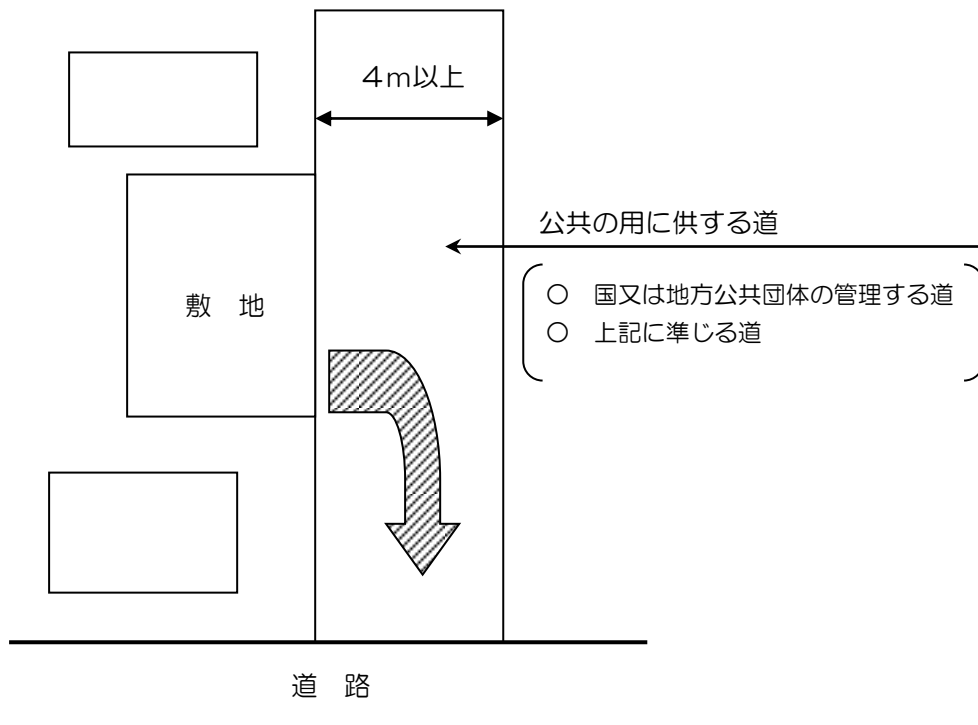
法第42条の道路には該当しないが、道路の形態、機能を有し、一般の通行の用に供しているもので、管理者により道として適切な維持管理がなされているもの及び都市計画法第29条の許可を得て築造する道路が該当する。

【基準】

- 都市計画法第29条の許可を得て築造する道路で同法第37条の承認を得たもの。
- 許可に係る建築物は、その敷地が接する道を「道路」と読み替えて法、令、条例の規定に適合するもののほか建築基準関係規定に適合するものであること。
- 他法令、要綱等に基づく道路であること。

【条件】

- 道が管理者により適切に維持管理されていること。（都市計画法第37条承認分を除く。）



(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。

①私有地で幅員が4m以上確保されている通路の場合

法第42条の道路には該当しないが、道路の形態、機能を有し、長期的に安定して一般の通行の用に供しているもので、空地等が私有地又は一部私有地である場合は、次のとおりとする。

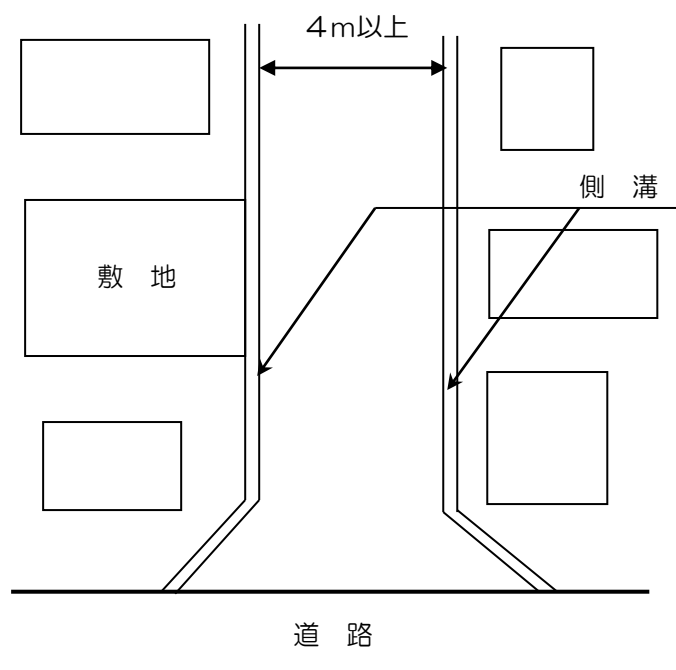
- 基準時（平成11年(1999年)5月1日）に存在する空地等であること。
- 道路に至るまでの間、側溝等により通路の範囲、形態が明確なもの。

【基準】

- 許可に係る建築物は、その敷地が接する空地を「道路」（幅員4m）と読み替えて法、令、条例の規定に適合するもののほか建築基準関係規定に適合するものであること。
- その敷地が私有地等である通路に接する場合の建築物の用途は、専用住宅（兼用住宅を含む）、長屋住宅又は共同住宅とする。
- 建築物の規模は、階数が3以下かつ高さ10m以下であること。

【条件】

- 空地等の所有関係が明確であり、所有者の通行承諾等が得られたもの。
（昭和45年(1970年)6月20日（新都市計画法の施行日）時点において、既に立ち並びのある場合は除く。）



②前面通路を整備して有効な空地を確保する場合

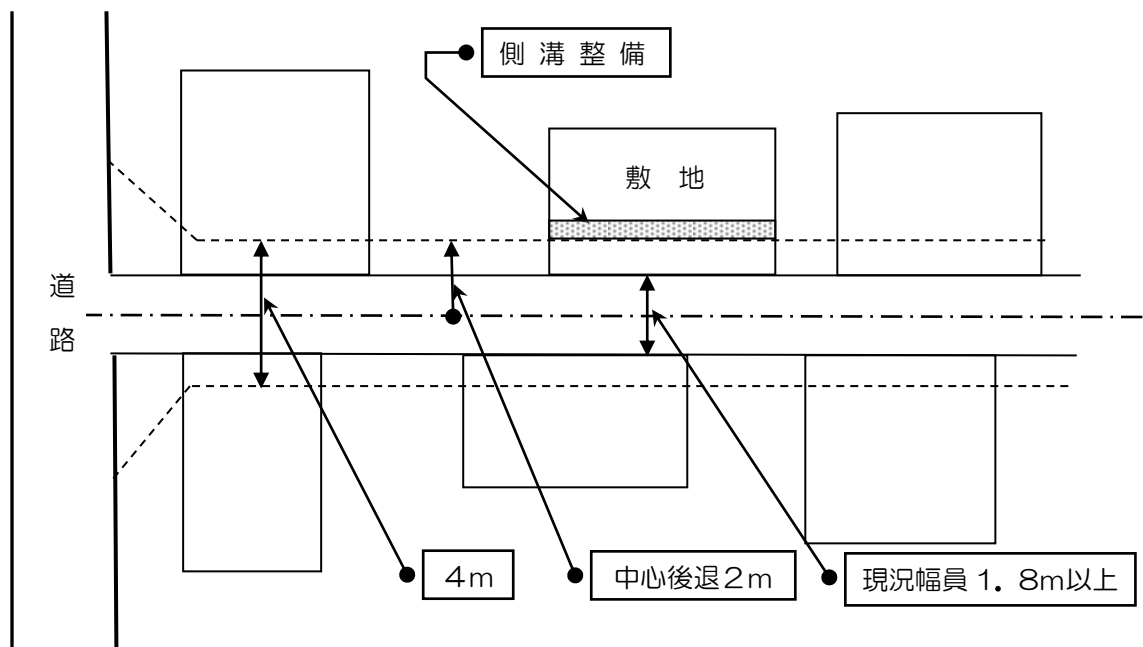
通路の現況幅員が1.8m以上であり、基準時（平成11年(1999年)5月1日）以前に建築物が立ち並んでいる場合で、将来において道路と同等の機能の確保が見込まれるもの。

【基準】

- 許可に係る建築物は、その敷地が接する通路を「道路」（幅員4m）と読み替えて法、令、条例の規定に適合するもののほか建築基準関係規定に適合するものであること。
- 側溝等の設置により通路の中心後退又は、一方後退の部分を明確にし、通路の整備を行うこと。
- その敷地が私有地等である通路に接する場合の建築物の用途は、専用住宅（兼用住宅を含む）又は長屋住宅とする。
- 建築物の規模は、階数が3以下かつ高さ10m以下であること。
- 建築物の構造は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (イ) 耐火建築物
 - (ロ) 準耐火建築物
 - (ハ) 令第136条の2に適合するもの
 - (ニ) 外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造としたもの

【条件】

- その敷地が私有地等である通路に接する場合は、当該通路部分の所有者等により、将来において道路と同等の機能を確保することの合意があること。（昭和45年(1970年)6月20日（新都市計画法の施行日）時点において、既に立ち並びのある通路を除く。）



③敷地から道路に有効に接続される空地が確保されている場合

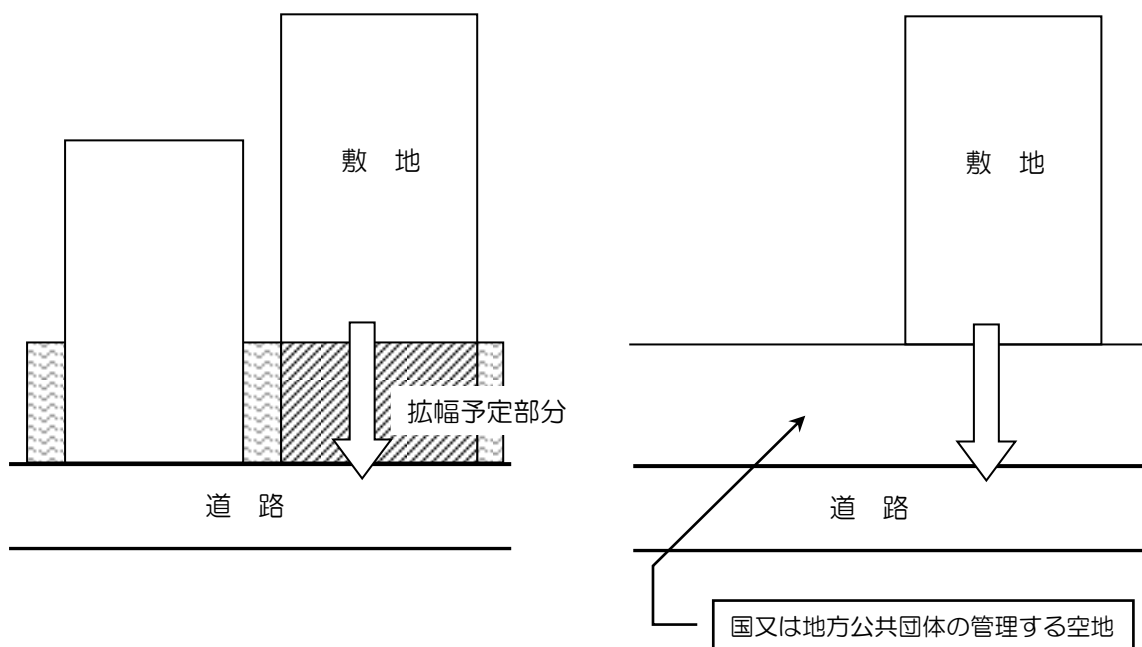
敷地と道路の間にある空地等が、道路と同等の状況にあり、通行が確保されているものであること。

【基準】

- 道路事業、街路事業等により拡幅予定のもので、市が買収済の空地であること。
- 水路等が埋設され道路状に整備され、通行上支障ないもの。(道路管理者に管理移管されたものを除く。)

【条件】

- 空地管理者の通行承諾



●判断基準第4による個別同意運用基準（い）

1. 趣 旨

許可申請に係る敷地と道路との関係が判断基準で定める基準に適合するもので、一括同意基準に適合しない建築物のうち交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものの取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

2. 個別同意運用基準

(1) 判断基準第2（3）②の規定に該当する道路若しくは空地又は道に接する長さが2mに満たない敷地の建築物で次のア及びイに該当するものについては、個別に建築審査会の同意を得るものとする。

ア 適用対象

適用対象とする建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- ① 道路に至る専用通路の幅が1.5m以上あり、その延長距離が20m以内で専用通路の幅と公共性のある空地（里道、水路敷等）の幅と併せて2m以上あり、当該管理者と通行利用者等の協議が整っているもの。
- ② 道路に至る専用通路の延長距離が20m以内で、専用通路の幅が1.5m以上あり、敷地内に一時滞留できる避難上有効な空地があるもの。
- ③ 道路に至る専用通路の延長距離が20m以内で、専用通路の幅が1.5m以上あり、同様の状況にある隣地専用通路の幅と併せて3.0m以上あるもので、当該所有者と通行利用等についての合意があるもの。
- ④ 道路に至る二つの専用通路の延長距離がそれぞれ20m以内で、専用通路の幅が、それぞれ0.9m以上あり、2方向避難が確保できるもので、いずれかの一つの専用通路の幅が1.5m以上あるもの。

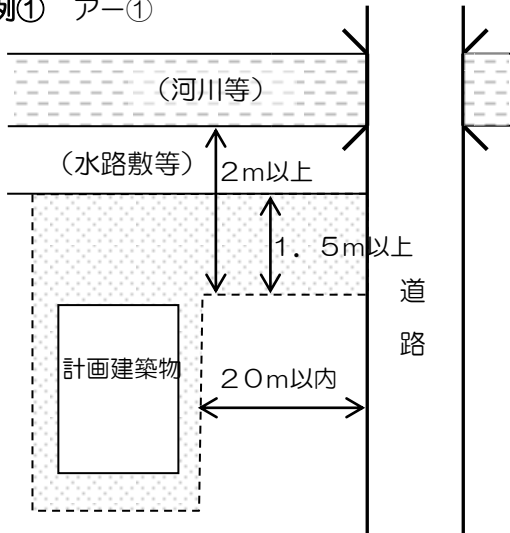
イ 用途・規模・構造

許可に係る建築物は、専用住宅で、地階を除く階数が3以下かつ高さが10m以下とし、耐火性能等は次のいずれかに該当するものであること。

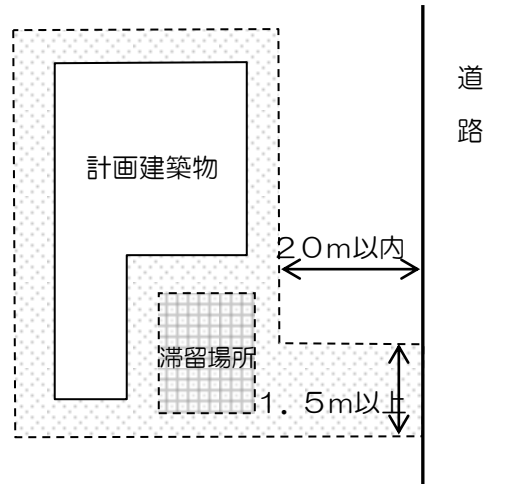
- ① 耐火建築物
- ② 準耐火建築物
- ③ 令第136条の2に適合するもの
- ④ 外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造としたもの

—個別運用基準事例イメージ図—

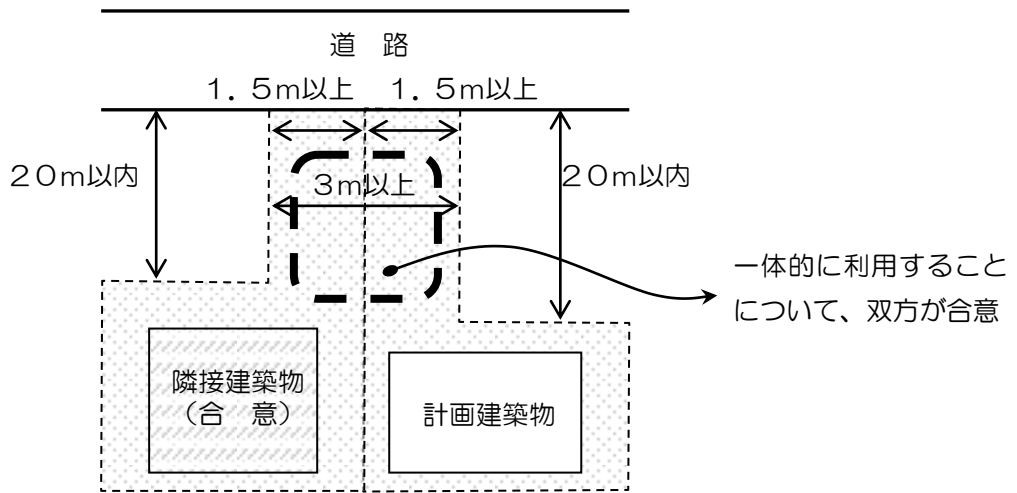
事例① アー①



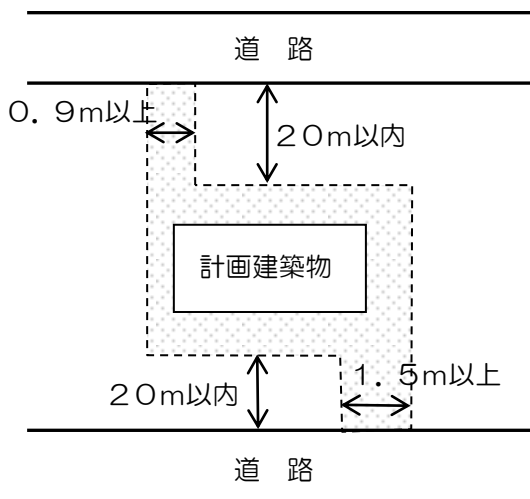
事例② アー②



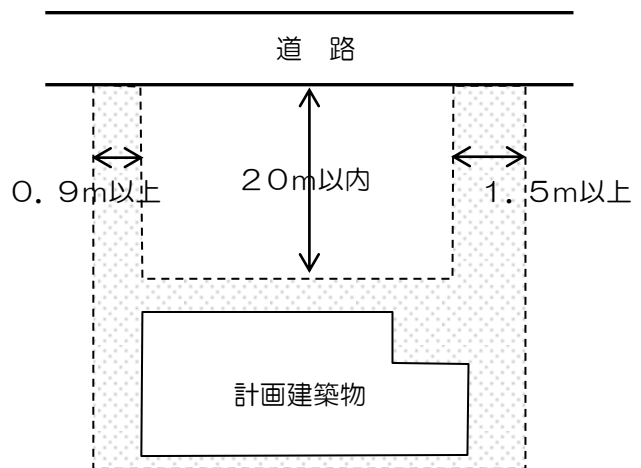
事例③ アー③



事例④ アー④



事例⑤ アー⑤



●申請手続き

1. 添付図書

許可申請書に添付すべき図書は、次のとおりとし、A4版で製本するものとする。

	図書の種類	明示すべき事項
①	付 近 見 取 図 (縮尺：1/2500)	① 申請地を「赤色」で着色すること。 ② 申請地近辺の道路、公有地及び法第43条適用空気を次に掲げる指定色にて着色すること。(ろ) ○法第42条1項1号 ⇒ 「緑 色」で着色 ○法第42条1項2号 ⇒ 「黄緑色」で着色 ○法第42条1項3号 ⇒ 「桃 色」で着色 ○法第42条1項4号 ⇒ 「橙 色」で着色 ○法第42条1項5号 ⇒ 「黄 色」で着色 ○法第42条2項 ⇒ 「みず色」で着色 ○法第43条適用空地 ⇒ 「茶 色」で着色 ○上記以外の里道敷 ⇒ 「赤 色」で着色 ○上記以外の水路敷 ⇒ 「青 色」で着色 ③ 方位、道路等を記入すること。 ④ 上記凡例を記載すること。
②	現 況 図	① 縮尺、方位を記入すること。 ② 敷地の境界線を赤線で表示し、敷地内における既存建築物の位置、用途、階数を記入すること。なお、撤去、残置の区別を記入すること。 ③ 敷地周囲の通路又は空地の配置(幅員等を記入)を記入すること。 ④ 隣地の土地利用状況を記入すること。
③	配 置 図	① 縮尺、方位を記入すること。 ② 敷地の境界線を赤線で表示し、敷地内における建築物の位置、建築物ごとの構造、用途、規模並びに出入口の位置を記入すること。 ③ 申請に係る建築物と他の建築物との別、排水計画、擁壁の位置、土地の高低並びに敷地周囲の通路又は空地の種類(里道、水路、市有道、私道等)及び配置(幅員等を記入)を記入すること。 ④ 都市計画施設、用途区分界等がある場合は表示すること。 ⑤ 隣地の土地利用を記入すること。
④	各 階 平 面 図	① 縮尺、方位、間取、各室の用途、開口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分を記入すること。 ② 主要部分の寸法を記入すること。 ③ 同一棟で増築等に係る建築物は、既存部分の間取等を含み作成し、赤線で増築部分を表示すること。
⑤	2面以上の立面図	① 縮尺及び開口部の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁及び軒裏の構造及び仕上げの材料を記入すること。 ② 同一棟で増築等に係る建築物は、既存部分を含み作成し、赤線で増築部分を表示すること。
⑥	2面以上の断面図	① 縮尺、建築物の床の高さ、各階の天井の高さ、軒の高さ及び全体の高さ並びに床、内壁及び天井の仕上げの材料並びに軒及びひさしの出を記入すること。 ② 通路その他の空気を前面道路と読み替えて適用される道路斜線、北側斜線、高度斜線等の制限を記入すること。 ※天空率による算定を行う場合は、それを審査するための書類(ろ)
⑦	求 積 図	① 敷地面積、建築面積、延べ床面積の各求積図

	図書の種類	明示すべき事項
⑧	日影図	① 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、水平面上の測定線、建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時までの各時刻に水平面上に生じさせる日影の形状、建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間及び水平面に生じさせる日影の等時間日影線を記入すること。

【注意1】

法第6条第1項第4号に係る建築物については、立面図に明示すべき事項が記載される場合は、断面図の添付を省略することができる。

【注意2】

日影図は法第56条の2第1項の規定による高さの制限を受ける建築物についてのみ添付する。

【その他の添付書類】

- (1) 申請地が官公有地と接する場合は、原則としてその所有者又は管理者の証する明示図書。
- (2) 敷地が昭和45年(1970年)6月20日以降平成11年(1999年)5月1日までの間に立ち並びのある私有地に接する場合は、下記の図書を添付すること。
 - ① 通路その他の空地及び敷地の地籍図の写し
 - ② 通路その他の空地及び土地の登記事項証明書
 - ③ 通路その他の空地に面する建物の登記事項証明書
 - ④ 通路その他の空地を利用して建築物を建築することに関する合意書又は承諾書
 - ⑤ 通路の拡幅予定図
- (3) 側溝整備に関する誓約書
- (4) 手続きに関する委任状
- (5) 一括同意基準に適合しない場合は理由書(ろ)
- (5) その他参考となる図書又は書類

【建築審査会用の資料提供】 (一括同意基準に適合しない場合)

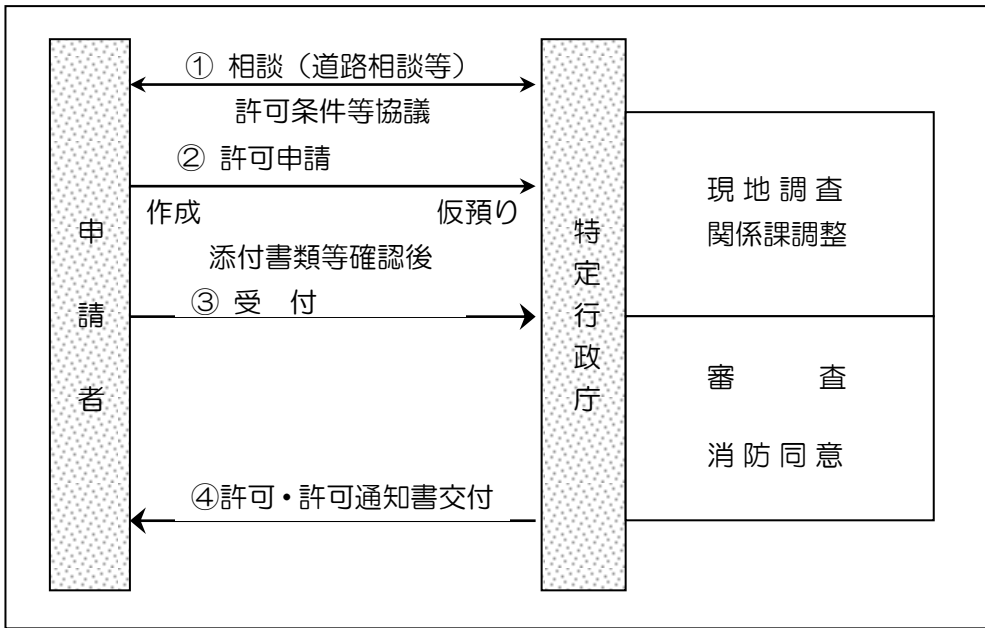
建築審査会用の資料は、許可申請書添付図書①～⑧の図面をA3版に縮小し、A4版に製本した上で、右下に通し番号を付し、建築審査会開催日の10日前までに15部を提出すること。

—改正—

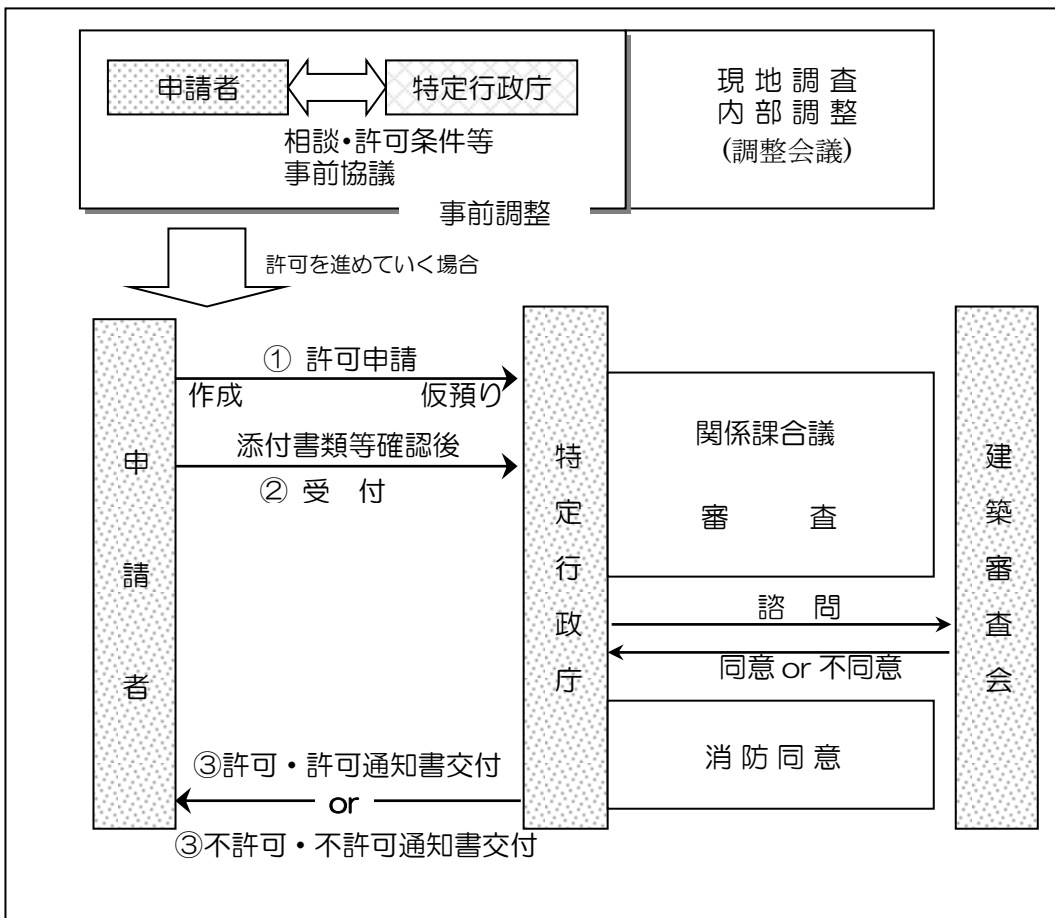
- (い) 個別同意運用基準追加 平成11年11月22日
- (ろ) 添付書類一部変更 平成21年5月18日

2. 申請の流れ

(1) 一括同意基準に適合する場合



(2) 一括同意基準に適合しない場合



年 月 日

豊中市長 様

住所

氏名

印

建築基準法第43条第1項ただし書空地の通行確保に関する誓約書

今般、豊中市 _____ において、建築するに当たり、当該敷地については、（ 中心後退 ） したのち、確認申請時迄に敷地内に下記図面の側溝を設置するとともに、工事中の工事車両等の通行については当方で責任をもって確保します。

また工事完了後の日常生活における車両等の通行についても、当方で責任をもって確保するとともに、後退拡幅部分は将来にわたっても通路として利用できるよう維持管理します。

記

