

●敷地が道路に接していない場合の認定及び許可の基準の概要（建築基準法第43条第2項）

令和2年7月現在

都市計画区域内の建築物の敷地は建築基準法上の道路に2m以上接している必要がありますが、これに当てはまらなくても例外的に認定や許可を受けて建築物の敷地とすることができる場合があります。

・詳細は別紙「認定基準」及び「許可基準」を確認してください。・建築物の用途や規模によって道の幅員や接道長さが別途制限される場合があります。・道の種別や幅員は市町村役場で確認してください。

敷地の状況		建築できる用途・規模等	要件・付帯条件等	認定・許可の区分	備考
幅員 4 m以上の農道等（地方公共団体が管理する公衆用道路等）に2 m以上接している	延べ面積200㎡以内の一戸建て住宅（付属建築物を含み、兼用住宅を除く）	上記以外のもの	<ul style="list-style-type: none"> ・道が公的事業によって築造されたもので、管理者の承諾がある ・建築物の位置や規模に、道を建築基準法の前面道路とみなして制限をかける ・建築物の雨水・汚水排水処理設備の確保ができる 	第一号認定	
				第二号許可（省令基準2号）	
幅員 4 m未満0.9m以上の農道等（農道以外の場合は所有者及び関係者の承諾等が必要）に2 m以上接している		既存住宅の建替又は増築で、建替又は増築後の建築物が階数2以下の一戸建て住宅(2世帯住宅及び一定の範囲内の併用住宅を含む) ※既存住宅が2世帯住宅であれば同一敷地内での一戸建て住宅2棟(2世帯分に限る)の建築が可	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の位置や規模に、道の中心線から水平距離2mの範囲を4mの前面道路とみなして制限をかける ・耐火建築物、準耐火建築物又は屋根が建築基準法第22条第1項に規定された構造で外壁が防火構造の建築物とする(増築の場合は増築の部分のみで可) ・建蔽率60%以下、容積率120%以下（かつ法定の率以下）とする 	第二号許可（省令基準3号④）	※既存住宅が使用されていない場合や現存していない場合は既存住宅の ・ <u>建築確認の記録</u> ・ <u>都市計画編入以前から住宅があったことがわかる公的書類</u> （登記簿謄本や課税記録等） などが必要
敷地と建築基準法上の道路との間に別のものがある	幅員1.0mを超える公共用水路	延べ面積200㎡以内の一戸建て住宅（付属建築物を含み、兼用住宅を除く）	水路管理者から占用許可を得た上で、法、条例に規定する必要な接道長さ以上の幅員である通路橋等が設置される	第一号認定	
		上記以外のもの		第二号許可（省令基準3号③）	
	農道等	用途・規模を問わない	日常的にその農道を横断通行できる	第二号許可（省令基準3号②）	
	電車軌道敷又は鉄道等の高架下部分	用途・規模を問わない	<ul style="list-style-type: none"> ・軌道敷又は高架下部分の管理者から横断通行の許可等を得ている ・軌道敷又は高架下部分の横断通行できる幅員が、法、条例に規定する道路の必要幅員以上である 	第二号許可（省令基準3号①）	
敷地が道に接していない		専用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の周囲に公共の用に供する空地（公園、緑地、広場等）がある ・敷地が空地に2 m以上接し、出入りの確保ができる ・空地の通行上の使用について、施設管理者等の承諾がある ・空地を介して4 m以上の建築基準法上の道路に通り抜けができる ・建築物の雨水、汚水排水処理設備の確保ができる 	第二号許可（省令基準1号）	
		その場所に立地しなければならない用途でかつ人の往来が極端に少ないもの 例：気象観測施設 電気等事業用鉄塔の付属建築物 農業用倉庫（市街化区域を除く）	広い空地（山林、農地、海等）に囲まれている	第二号許可（省令基準1号⑦）	

建築基準法第43条第2項第一号認定基準

平成30年10月11日制定

令和2年7月30日改正

延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅で、次の(1)(2)のいずれかに該当すること。

なお、延べ面積は、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とする。

また、一戸建ての住宅は、用途上不可分である附属建築物を含み、事務所や店舗等の用途を兼ねている住宅を除く。

(1)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又は建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道(幅員4m以上のものに限る)に2m以上接する建築物で、①～③のすべてを満たすもの。

①公的事業によって築造された道であり、当該道の管理者の承諾があること。

②道を前面道路とみなして制限をかけること。

③建築物の雨水・汚水排水処理設備の確保ができていないこと。

(2)その敷地が幅員1.0mを超える公共用水路(公共団体が所有又は管理するものに限る)を挟んで道路、農道その他これに類する公共の用に供する道又は建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道に2m以上接する建築物で、水路管理者から占用許可を得ているもの。

建築基準法第43条第2項第二号許可基準

平成11年6月28日制定
平成24年12月14日改正
平成30年10月11日改正
平成31年3月27日改正
令和元年12月5日改正
令和2年7月30日改正

原則基準について

省令基準1号 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建築物で、①～⑥のすべて又は⑦を満たすもの。

- ①その敷地の周囲に公園、緑地、広場等将来とも安定的な公共の用に供する空地に面すること。
- ②敷地が空地に2m以上接し、出入りの確保ができること。
- ③空地の通行上の使用について、施設管理者等の承諾があること。
- ④空地を通行して、幅員4m以上の道路に通り抜けができること。
- ⑤建築物の用途は、専用住宅に限るものとする。
- ⑥建築物の雨水、汚水排水処理設備の確保ができていないこと。
- ⑦気象観測施設、電気通信事業用鉄塔に付属する建築物、農業用倉庫(市街化区域を除く)など、その場所に立地しなければ機能せず、日常人の往来がほとんどない特殊な用途の施設で、広い空地(山林、農地、海など)に囲まれているもの。

省令基準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4m以上のものに限る。)に法、条例に規定する必要長さ以上接する建築物で、①～③のすべてを満たすもの。ただし、建築基準法第43条第2項第一号認定基準(以下、「認定基準」という。)に該当するものを除く。

- ①公的事業によって築造された道であり、当該道の管理者の承諾があること。
- ②道を前面道路とみなして制限をかけること。
- ③建築物の雨水・汚水排水処理設備の確保ができていないこと。

省令基準3号 その用途、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、①～④のいずれかを満たすもの。

- ①敷地が電車軌道敷又は鉄道等の高架下部分をはさんで道路に接する場合は、次の各号に該当するもの。
 - ア 電車軌道敷又は鉄道等の高架下部分の管理者(とさでん交通KK等)から軌道敷地横断通行の許可等を得ているもの。
 - イ 電車軌道敷又は鉄道等の高架下部分を横断通行できる幅員は、法、条例に規定する必要幅員以上であること。

- ②敷地が農道をはさんで道路に接する場合又はこれと同様の状況にあり、現在日常的にその農道を横断通行しているもの。
- ③敷地が幅員 1.0m を超える公共用水路(公共団体が所有又は管理するものに限る)をはさんで道路に法、条例に規定する必要長さ以上接する場合で、水路管理者から占用許可を得ているとき。ただし、認定基準に該当するものを除く。
- ④敷地が道路以外の道(幅員がおおむね 0.9m以上)のみに 2m以上接する場合で、既存住宅の建替、増築等(非住宅部分の延べ面積が全体の 1/2 未満かつ 50m² 以下の併用住宅を含む。また、既存住宅が 2 世帯住宅の場合は、既存住宅を解体後にその敷地を 2 つに分割し、それぞれに一戸建て住宅を新築することを含む。)を行い、ア～エのすべてを満たすもの。
- ア 道の中心線から水平距離 2mの線を道路境界線とみなし、幅員 4mの前面道路があるとして制限をかけること。
- イ 耐火建築物、準耐火建築物又は屋根を建築基準法第 22 条第 1 項に規定する構造とし、外壁を防火構造とした建築物であること。(増築の場合は、増築の部分のみで可)
- ウ 建替、増築後の住宅が階数 2 以下の一户建ての住宅(2 世帯住宅を含む)であること。
- エ 建蔽率 60%以下、容積率 120%以下で、かつそれぞれが法定の率以下であること。

その他想定しにくい特殊事例（審査会で個別審議必要）

1. 省令基準3号の趣旨に沿って、建築物の特性(用途、規模、位置及び構造)に応じ、個別具体的に総合判断を行い、必要な場合は許可の条件を付すなどして許可する。

考慮する内容

- ア 通路等空地の現況幅員及び延長距離
- イ 人、車などの発生交通量
- ウ 消防水利の位置
- エ 周辺の建築物の配置状況、隣棟間隔による延焼の危険性及び避難性能
- オ 採光、通風などに係る開放性
- カ 敷地内の雨水汚水等の処理