

建築基準法第43条第2項第2号許可運用指針

第1 目的

本運用指針は建築基準法（昭25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第1項の規定を満たさない場合に、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、法第43条第2項第2号の規定に基づく許可（以下「許可」という。）を適用するに当たり、適正かつ効率的な運用を図ることを目的として定める。

第2 用語の定義

本運用指針で用いる用語の定義は以下のとおりとする。

- 1 道 法第42条各項各号に該当しない道・通路等をいう。
- 2 道路状 「緑石」等で道の部分を明確化し、「アスファルト簡易舗装」又は「砂利敷」等でぬかるみとならないようにした道の状態をいう

第3 適用要件

許可は、原則として次の要件を満たすものに適用する。

- 1 申請者が敷地に所有権、地上権若しくは借地権等の権利を有し又はこれらを取得予定であること。
- 2 敷地分割をする場合は、次のとおりとすること。
 - (1) 分割前の敷地面積は、分割後に道となる部分を除いた面積が、500㎡未満であること。
 - (2) 分割後の各敷地面積は、100㎡（第一種低層住居専用地域は110㎡）以上であること。
ただし、分割後の一敷地に建築可能な容積率の算定の基礎となる延べ面積が90㎡以上となる敷地については、分割後の敷地面積を80㎡以上とすることができる。
 - (3) 敷地分割は、平成11年5月1日現在の敷地に対して4以下であること。ただし、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）第10条の3第4項第2号に該当する場合はこの限りではない。
 - (4) 平成11年5月1日現在において建築物の敷地として使用されたことのない土地については、分割を認めない。ただし、規則第10条の3第4項第2号に該当する場合はこの限りでない。
 - (5) 法第43条第1項の規定に適合する敷地を分割し、同項の規定に適合しない敷地を生じる分割は認めない。
- 3 道は、平成11年5月1日現に存在する道で、相当の期間建築物が建ち並び、一般の交通の用に供されているものであること。ただし、規則第10条の3第4項第2号に該当する場合はこの限りではない。
- 4 敷地が道路に接する長さ（以下「接道長」という。）が2mに満たない場合、1.8m以上の接道長があること。
- 5 規則第10条の3第4項第3号に該当する場合の建築物の階数は、地上については2以下、地下については1以下とし、用途は一戸建ての住宅又は二戸長屋とすること。
- 6 建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保すること。

第4 許可

許可に際しては、以下の許可条件を付するものとする。

- 1 規則第10条の3第4項第3号に該当する場合は、原則として確認申請時までに、申請者の権原の及ぶ道の部分を「道路状」に整備し、当該部分を分筆し、地目を「公衆用道路」として登記すること。
- 2 その他、敷地及び道の現況を勘案して特定行政庁が特に必要と認める事項。

第5 許可を受けた後の変更

許可を受けた後に計画の変更が生じた場合は、変更後の計画について改めて許可を受けるものとする。ただし、次の場合で申請者が事前に特定行政庁に報告し、再度許可を要しないことが確認された場合はこの限りではない。

- 1 建築主の変更等、建築計画に変更がないもの。
- 2 変更の内容が当初の許可内容と比較して、建築物とその敷地及び道等との関係において交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの。
 - (1) 内装・外壁・屋根等の材質の変更又はバルコニー・出窓等の形状の変更。
 - (2) 許可の範囲内で建築面積、床面積又は高さが減少するもの。
 - (3) 測量誤差に伴う敷地面積の増減、配置の変更その他軽微な変更。

第6 算定方法等

- 1 法第28条、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第20条の規定において、道を「公園、広場、川その他これらに類する空地」とみなす。
- 2 容積率の限度は、道を前面道路とみなして法第52条第1項及び第2項の規定を適用して算出した数値とする。
- 3 許可した建築物に係る法第53条第3項第2号及び小平市建築基準法施行細則（令和3年小平市規則第26号）第47条の規定は、道を「公園、広場、川その他これらに類するもの」とみなして適用する。
- 4 道に面する建築物の各部分の高さは、道を前面道路とみなして法第56条第1項第1号、第2項から第4項まで及び第7項第1号の規定を適用して算出した数値以下とする。ただし、規則第10条の3第4項第3号に該当する場合は、法第56条第2項から第4項まで及び第7項第1号の規定は適用しない。
- 5 法第58条における小平都市計画高度地区の規定は、道を「水面、線路敷、その他これらに類するもの」とみなして適用する。
- 6 敷地面積の算定方法については、令第2条第1項と同様の扱いとする。

第7 配慮すべき事項

申請者は、敷地及び道等の状況に応じて、次の事項を検討し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障のない計画とすること。

- 1 交通機能の確保

(1) 道が行き止まりの場合、その延長や幅員に応じて、回転広場又はこれに準ずるものを確保する。

(2) 敷地前面の道の幅員が拡幅後においても4m未満の場合、道の状況に応じて、外壁の後退等により幅4m以上の空間を確保する。

2 避難経路の確保

道が行き止まりの場合又は接道長が2mに満たない場合は、敷地からの2方向避難を確保する。

3 空地の確保

建築物の外壁面（バルコニー、出窓等を含む。）から隣地境界線までの距離を50cm以上確保する。

4 防火性能の向上

(1) 法第22条第1項の市街地の区域内における木造建築物等（法第23条に規定する「木造建築物等」をいう。）は、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。

(2) 準防火地域内における地階を除く階数が2以上の建築物は、道の延長、幅員及び周辺建築物の状況等に応じ、準耐火建築物又は準延焼防止建築物（令第136条の2第2号ロに掲げる基準に適合する建築物）とする。

第8 その他

本運用指針に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

（附 則）

本運用指針は、令和3年4月1日から施行する。