

建築基準法第43条第2項第2号 による許可のご案内



注意！ ～許可申請の前に～

本許可は、建築基準法第43条第1項の規定を満たさない建築物に対する例外的な許可です。既に法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という）に2m以上接している敷地及び敷地設定の変更や法の道路の築造により、法の道路に2m以上接することが可能な敷地の建築物は、本許可の対象とはなりません。

目次

- 「法第43条第2項第2号の許可」について 1
 - 1. 「法第43条第2項第2号の許可」の概要
(資料① 建築基準法第43条)
 - 2. 許可の要件
(資料② 建築基準法施行令規則第10条の3)
(資料③ 建築審査会における包括同意取扱い「包括同意基準」)

- 事前相談 5
 - 1. 事前相談について
 - 2. 許可条件について
 - 3. 許可までのフローチャート
 - 4. 事前相談に必要な添付図書

- 法第43条第2項第2号許可の解説 9

- 参考資料（県HPからダウンロード可能です） 11
 - 1. 建築基準法第43条第2項第2号許可に係る相談票
 - 2. 関係者の合意書（参考様式）

「法第43条第2項第2号の許可」について

1. 「法第43条第2項第2号の許可」の概要

建築物の敷地は、本来、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）で規定する道路（以下「法の道路」という。）に2m以上接している必要があります。従って、法の道路に接していない敷地には、原則、建築物は建てられません。

ただし、敷地が法の道路に接していなくても、法第43条第2項第1号の規定に基づく認定あるいは同条同項第2号の規定に基づく許可により一定の要件を満たした場合は、建築が可能となります。

①法第43条第2項第1号の規定に基づく認定

（平成30年9月25日の法改正により新設された制度）

敷地が幅員4m以上の道（農道や道路位置指定の基準を満たす通路等）に2m以上接する建築物のうち、延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅で、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法第43条第2項第2号の規定に基づく許可

（旧法第43条第1項ただし書許可と同様の制度）

上記の認定の要件に合わない建築物で、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「建築審査会における包括同意取扱い」（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、迅速な事務処理を図っています。

本書ではこの②許可制度についてご案内いたします。

資料① 建築基準法

■第43条

- 1 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に2m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4m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2m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

2. 許可の要件

法第43条第2項第2号許可を適用するにあたっては、次の3つの条件を満たす必要があります。

①国土交通省令で定める基準に適合する建築物であること

建築基準法施行規則第10条の3第4項の各号のいずれかに適合することが、許可の対象となる要件になります。具体的には、法の道路に代えて将来にわたって安定的に利用できる空地に接すること、また、「2m以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ有効に接することです。

②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建築物であること

本許可は、法の道路に接しない敷地について例外的に許可するもの（接道義務の特例）であることから、さらに交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを個別に総合的な観点から審査します。

③特定行政庁が許可することについて建築審査会の同意を得た建築物であること

許可にあたっては、建築審査会（建築基準法第78条の規定に基づき設置される機関）の同意を得る必要があります。

なお、建築基準法施行規則第10条の3第4項の各号に該当する典型的なものについては、平成11年5月21日付け（改正 平成30年9月27日）で埼玉県建築審査会において「建築審査会における包括同意取扱い」（包括同意基準）として一括して同意を得ており、迅速な事務処理を図っております。

資料② 建築基準法施行規則

■第10条の3 （敷地と道路との関係の特例の基準）

- 4 法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。
- 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。
 - 二 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以上接する建築物であること。
 - 三 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成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あること。

資料③ 建築審査会における包括同意取扱い

■建築基準法第43条第2項第2号許可に関する包括同意基準

建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に2m以上接することが原則であり、当該許可は、例外的に適用するものであること。

第1 法施行規則（以下「規則」という。）第10条の3第4項第2号の基準に適合する建物物について

⇒（規則第10条の3第4項第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2m以上接する建築物であること。

1 対象とする道については、一般の通行の用に供し、道路と同等の機能を有するもので、次の（1）から（4）のいずれかに該当するものであること。

- （1）農道及び林道。
- （2）河川等の管理用の道。
- （3）法第42条第1項第4号に掲げる事業計画の区域内の道。
- （4）水路敷が道路状に整備された道。

2 特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められたもの」について

（1）「交通上及び安全上」については、次のアからエによるものであること。

- ア 当該道は、道路に通じる4m以上の幅員が確保されているもの。
- イ 将来にわたって安定的に維持管理されるもの。
- ウ 敷地は、当該道に避難上有効に2m以上接しているもの。
- エ 建築物の用途、規模等は、著しく交通量が増加しないもの。

（2）「防火上及び衛生上」については、次のア及びイによるものであること。

- ア 建築計画は、特定行政庁があらかじめ、法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法（昭和25年法律第202号）第3条から第3条の3までに規定する建築物の工事は、それぞれ当該規定に基づき建築士が工事監理することが明確になっているもの。
- イ 建築計画は、当該道を前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合したもの。

第2 規則第10条の3第4項第3号の基準に適合する建築物について

⇒（規則第10条の3第4項第3号）

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成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あること。

- 1 「用途、規模、位置及び構造」については、次の（1）から（4）によるものであること。
 - （1）「用途」は、原則として住宅とすること。
 - （2）「規模」は、2階建て程度とし周辺地域に配慮したもの。
 - （3）「位置」は、当該建築物の出入り口が避難上有効に当該通路に通じるよう計画されているもの。
 - （4）「構造」は、外壁を耐火構造、準耐火構造又は防火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。
- 2 「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」については、1. 8m以上の幅員があるものであること。
- 3 特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められたもの」について
 - （1）「交通上及び安全上」については、当該通路が、次のアからエのいずれかに該当し、将来にわたって安定的に維持管理されるもので、敷地が当該通路に避難上有効に2m以上接しているものであること。ただし、イからエについては、4m以上に拡幅整備されるものであること。
 - ア 当該通路に面して、既に建築物が立ち並んでいる幅員4m以上のもの。
 - イ 当該通路の地域を所管する市町村において、狭隘道路拡幅整備要綱等に基づき、整備が図られるもの。
 - ウ 法第6条の規定に基づく建築確認処分する際、当該通路について、当該許可規定が施行（平成11年5月1日）される前に、拡幅整備等の指導方針を明確にしたもので、その指導方針を今後も継続させることが必要であるもの。
 - エ 当該通路を道路状に拡幅整備する旨、関係者全員の合意がされたもの。
 - （2）「防火上及び衛生上」については、次のア及びイによるものであること。
 - ア 建築計画は、特定行政庁があらかじめ、法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物の工事は、それぞれ当該規定に基づき建築士が工事監理することが明確になっているもの。
 - イ 建築計画は、当該通路を前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合するもの。

第3 法第43条第2項第2号許可を受けた建築物の増改築等について

原則として、最終に受けた許可内容と大幅な変更がないものであること。

事前相談

1. 事前相談について

法第42条に規定された道路に該当するかは、市町（宮代町、伊奈町は越谷建築安全センター杉戸駐在）の建築開発担当窓口で、確認してください。

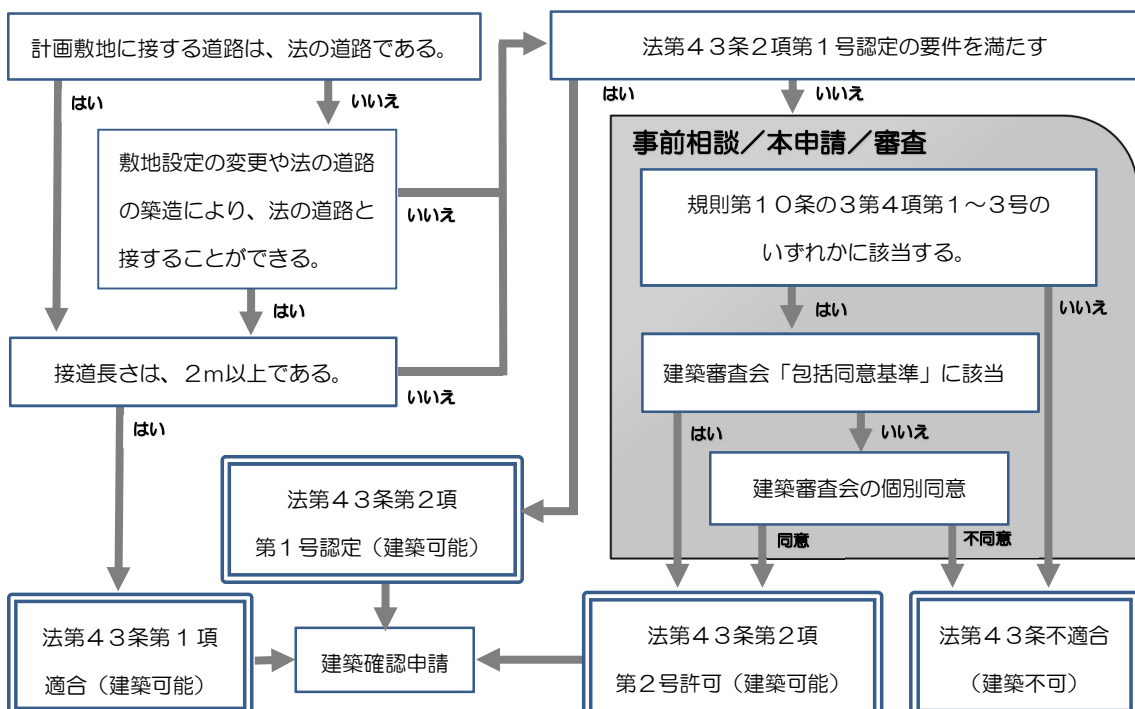
該当しない場合、まずは敷地設定の変更や法の道路の築造（道路位置指定など）により、法の道路に2m以上接する計画を検討してください。

その結果、法の道路に接することが不可能であり、法第43条第2項第1号の認定の対象とならない場合に限り、相談者が持参した資料、市町及び関係機関にある資料、相談者への聞き取り等により、当センターで法第43条第2項第2号の許可が可能かどうか検討します。

2. 許可条件について

許可条件や敷地後退距離については、案件毎にその総合的な状況を踏まえて決定しています。包括的な条件として「包括同意基準（資料②参照）」が設けられていますが、本基準に許可条件が追加される場合もありますので、必要資料をご用意のうえ、事前にご相談下さい。

3. 許可までのフローチャート



4. 事前相談に必要な添付図書

提出書類及び書面	明示すべき事項等
相談票	太枠内の※印の項目について記入
建築理由書	<ul style="list-style-type: none"> 申請する通路の経緯 計画する理由や許可申請が必要となる旨を記載(3階建ての場合は、周辺への配慮事項を具体的に明記ください)
付近見取り図(1/2,500程度)	<ul style="list-style-type: none"> 方位、道路及び目標となる地物(住宅地図等の写しでも可)
配置図(1/200程度)	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺、方位 敷地の境界線 敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物の別 敷地の高低 建築物の各部分の高さ 申請通路及び通路が接続する道路の位置 幅員及び種類 排水経路 塀 延焼の恐れのある部分(3m、5m) 採光補正係数算定上の水平距離 敷地面積求積図
各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺、方位 間取り 各室の用途、面積 天井高さ 開口部及び防火設備の位置 延焼の恐れのある部分の外壁の構造
立面図(二面以上)	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺 開口部の位置・寸法及び仕様 外壁及び軒裏の仕様 外壁の防火構造等の認定番号または構造方法 軒裏の不燃材料の認定番号または構造方法 最高高さ、最高軒高 採光補正係数算定上の垂直距離 道路斜線の検討結果
断面図(二面以上)	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺 床の高さ 各階の天井の高さ 軒及びひさしの出 建築物の各部の高さ
建築面積、延床面積求積図	
採光、換気、排煙、シックハウス等検討結果	
日影図	法第56条の2第1項対象建築物の場合のみ

<p>周辺の状況を表した図書 (道路協定書、現況図など)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 道路、空地等の築造された経緯書（分かる範囲） • 建築物、道路、空地等の状況を表した図書 • 計画敷地から接続する道路までの通路及び通路に接する敷地について、現況図（塀の高さ、境界杭、鋸などの有無）と公図界とを重ねて示してください。各筆と通路の接点の部分は、拡大して表示してください。
<p>公図の写し（原則3か月以内）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 申請地の位置 • 通路の位置（色分けして明示ください）
<p>土地の謄本の写し（原則3か月以内）</p>	
<p>建物の謄本の写し（原則3か月以内） ※1</p>	
<p>利害関係者の一覧 ※1</p>	<p>包括同意基準第2-3-(1)エに該当する案件の場合は、相談票提出時に関係者リスト（自署押印なし）を添付してください。相談票の審査により利害関係者の確認後、関係者により署名（法人にあっては登記印を押印）された合意書を作成していただきます。事前相談では合意書の写しを確認しますので、原本は本申請に添付してください。</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 道路、空地等の現況写真 • 防火、準防火地域である場合は法令等で明示すべき事項（認定番号、構造等のリスト等）

※1：必要に応じて添付をお願いします。

※2：添付図書はすべて写しで構いません。本申請時に原本を添付してください。

※3：「土地・建物の謄本の写し」は登記情報提供サービスによりインターネット上で取得したものとして構いませんが、本申請時には謄本の原本が必要となります。

※4：建築士が設計を行った設計図書には建築士の記名をしてください。

法第43条第2項第2号許可の解説

1. 許可を受けた道（通路）の取扱いについて

建築基準法における「道路」は、法第42条に定めるものを指します。したがって、法第43条第2項の認定または許可を要する道（通路）は、建築基準法における「道路」ではありません。

なお、法第43条第2項の規定は、同条第1項（建築物の敷地が道路に2m以上接しなければならない規定）の適用を受けないとする例外的な認定及び許可となります。

2. 許可を受けて建築した建物の増改築や再建築について

許可を要する道（通路）は、建築基準法の「道路」として扱うことができません。したがって、既存の建物の建替え等をする場合には、位置指定道路の築造や敷地設定等により、敷地が建築基準法における「道路」と接する必要があります。「道路」に接することが不可能であれば、再度許可が必要となりますので、許可の可否や条件について当センターにご相談ください。

許可は、道（通路）に対してではなく建築計画に対して行われます。許可を1度取得したとしても、その後の増改築の際には建築行為を行う度に再度許可が必要となります。

なお、10㎡以内の増築（防火及び準防火地域を除く）の場合、建築確認申請は不要となりますが、許可の手続は必要となります。

3. 許可を取得する場合の条件について

許可の条件については、案件ごとにその総合的な状況を踏まえて決定されます。包括的な許可基準として「包括同意取扱い」が設けられていますが、本基準に許可の条件が追加される場合もありますので、建築計画等の必要資料をご用意のうえ、当センターにご相談ください。

4. 許可取得後に建築計画が変更になった場合の手続について

原則として、取得した許可の工事取止め届を提出の上、再度許可を受ける必要があります。なお、内容により必要な手続が異なりますので、当センターにご相談ください。

5. 許可を受けようとする道（通路）沿いに既に許可を受けた建物がある場合の許可の可否について

許可は道（通路）に対してではなく建築計画に対して行われるため、建築計画によって許可条件が異なります。よって、同じ道（通路）沿いに許可を受けた建物があるからといって、近接する敷地も許可を受けることができるとは限りません。

参考資料

1. 建築基準法第43条第2項第2号許可に係る相談票（様式1）
2. 関係者の合意書（参考様式）

(様式1)

建築基準法第43条第2項第2号許可に係る相談票

所 長	副 所 長	担当部長	担当課長	担 当	決裁後回覧	相 談 日	令 和 年 月 日
						番 号	
						対 応 者	

※太枠内の項目は、相談者が記入して下さい。

相談者	住 所 氏 名	TEL
建築主	住 所 氏 名	TEL
建築 予定 場所	用途地域 () 法定建蔽率 () % 法定容積率 () % <input type="checkbox"/> 防火・ <input type="checkbox"/> 準防火・ <input type="checkbox"/> 22条区域	
【相談内容】		
予定建築物	用途 () () 造 () 階建 () m ²	
道 路 協 定	S・H・R 年 月 日 協定No. () 幅員 () m	4 mに拡幅する旨の同意 <input type="checkbox"/> 全員同意 <input type="checkbox"/> 一部不同意
延長にある 位置指定道路	S・H・R 年 月 日 指定No. () 幅員 () m	道路の延長 () m
既存建築確認 検査等	S・H・R 年 月 日 確認済証No.	用途 () 構造 () 造 階数 () 階建
	S・H・R 年 月 日 検査済証No.	
【指示内容】		
【回答内容】 <input type="checkbox"/> 許可適用外 () 回答日 <input type="checkbox"/> 個別付議 / <input type="checkbox"/> 包括同意基準第1に該当 (第1第1項の該当号 <input type="checkbox"/> (1), <input type="checkbox"/> (2), <input type="checkbox"/> (3), <input type="checkbox"/> (4)) <input type="checkbox"/> 包括同意基準第2に該当 (第2第3項(1)の該当号 <input type="checkbox"/> ア, <input type="checkbox"/> イ, <input type="checkbox"/> ウ, <input type="checkbox"/> エ) 条件 (有・無)		

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく相談票の添付図書

- 1 建築理由書
- 2 付近見取図
- 3 配置図・平面図・立面図・断面図
- 4 日影図（法第56条の2第1項の対象建築物の場合）
- 5 周辺の状況を表した図書
 - イ 道・通路・空地等の築造された経緯書
 - ロ 道・通路・空地等の状況を表した図書
 - ハ 建築物の状況を表した図書
 - ニ 公図の写し（原則3ヶ月以内）
 - ホ 土地の謄本（原則3ヶ月以内）
 - ヘ 家屋の謄本（原則3ヶ月以内）
 - ト 関係者の合意書
 - チ その他必要な図書

市・町・村 調整経過： 法第43条第2項第1号に基づく認定ができない理由	(TEL)
建築安全センター 担当者 調整経過： / / / 現地調査： 担当者 /	(TEL)
埼玉県建築安全課 担当者 調整経過： /	(TEL)
その他関係機関 担当者 調整経過： /	(TEL)

関係者の合意書

建築基準法第43条第2項第2号許可通路として、道路状に拡幅整備する旨の関係者の合意は次のとおりです。

年 月 日

埼玉県 建築安全センター所長 様

建築主 住所
氏名

1 通路の地名地番

2 合意事項

(1) 通路の拡幅について

建築物を建築するときは、別紙図面のとおり拡幅し、拡幅後退した線を通路と敷地の境界とします。

(2) 拡幅部分の整備について

建築物を建築するときは、拡幅部分にある建築物、植栽その他通行に支障のあるものは、建築物が完成するまでに撤去し道路状に整備します。

(3) 通路部分の維持管理について

関係者と協力し、将来にわたり通路として維持管理し、敷地等を譲渡する場合は、譲渡人に合意事項を説明し承諾が得られるようにします。

(4) 合意事項の共有について

関係者全員がこの合意書を保有し、合意事項を共有するようにします。

3 関係者の承諾

(1) 土地の所有者の承諾

地番	住所氏名	承諾年月日

(2) 建築物の所有者の承諾

地番	住所氏名	承諾年月日

- (注) 1 所有者の住所氏名欄は、所有者の署名（法人にあっては登記印を押印）とすること。
- 2 案内図、公図、通路拡幅整備図、土地及び建物登記簿謄本を添付のこと。