

建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可取扱い要領の一部改正の骨子案

1 目的

建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可取扱い要領（以下「要領」という。）は、建築基準法（以下「法」という。）第43条第1項の接道規制を適用除外とする特例許可に関し、必要な事項を定めたものです。

この度、法第43条第2項第2号に基づく特例許可の運用実態を踏まえ、これまで行ってきた指導や取扱いを要領に記載し、基準をより明確にすることを目的とした補足及び追記等を行います。

2 改正内容（補足及び追記する内容）

（1）許可の対象となる建築物に関する事項

ア 建築物の容積率について、その敷地が幅員4mの前面道路に接しているとみなして法第52条第1項及び第2項の規定を適用する旨を明記します。（一括同意基準3を除く。）

例) ①住居系用途地域の場合の容積率制限： $4\text{m} \times 0.4 = 160\%$

②住居系以外の用途地域の場合の容積率制限： $4\text{m} \times 0.6 = 240\%$

イ 建築物の用途について、建て替え前の建築物と同一の用途又は一戸建て住宅とする旨を明記します。（一括同意基準1及び一括同意基準2）

ウ 建築物（一戸建て住宅を除く。）の規模について、建て替え前の建築物と同規模程度かつ建て替え前の建築物の戸数以下とする旨を明記します。（一括同意基準1及び一括同意基準2）

エ 平成11年5月1日（許可制度開始）以前に建築物が建っていない敷地においては、高さ10m以下かつ階数が3以下の一戸建て住宅に限り許可の対象とします。（一括同意基準1のみ。）

オ 公園、緑地、広場等の広い空地の中にある敷地における建築物の用途は、公園等の管理施設その他これらに類するもので、当該公園等の管理者が認めたものとします。

カ 公園、緑地、広場等の広い空地に面する敷地における建築物の用途及び規模は、一括同意基準2に準じたものとする旨を明記します。

キ 専用通路を有する敷地の取扱いについて、基準を明記します。

（2）敷地の分割に関する事項

建て替え前の建築物の敷地を分割する場合の取扱いについて、建て替え前の建築物が共同住宅、長屋又は寄宿舍で、分割後の各敷地における建築物の戸数の合計が、建て替え前の建築物の戸数以下であるものを許可の対象とする旨を明記します。

（3）敷地の後退に関する事項

幅員4m未満の道又は通路に面する敷地は、法第42条第2項の規定に準じて後退が必要である旨を明記します。なお、その敷地が空地を挟んで法第43条第1項の接道義務の規定に適合する敷地に面する場合は、当該接道敷地から4mの後退が必要である旨を明記します。

(4) 文言の定義に関する事項

「立ち並び」は、基準日（※）以前に空地に面して2軒（接道している敷地を除く。）以上建築物が建っていた状態を指す旨を明記します。

※ 一括同意基準2の適用に係る立ち並びの基準日：平成11年5月1日

（一括同意基準2 第2）

空地の土地所有者の合意等に代わる立ち並びの基準日：昭和45年6月20日

（一括同意基準2、個別案件）

(5) 許可の手続きに関する事項

ア 許可後に申請内容を変更する手続き、許可申請中に申請を取り下げる手続き及び許可後に工事を取りやめる手続きを明記します。

イ 申請の流れ及び申請に必要な添付図書を運用実態に合わせて修正します。

3 施行予定年月日

令和7年（2025年）3月1日