



【 建 築 基 準 法 】

第 43 条 第 2 項 第 2 号 許 可 取 扱 要 領

(平成 11 年 5 月)

(平成 19 年 1 月 改正)

(令和 2 年 4 月 改正)

寝 屋 川 市
都 市 管 理 部
審 査 指 導 課

I. 趣 旨

この取扱要領は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可において、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、もって適正な法の運用を図るとともに、行政運営において公正の確保と透明性の向上を図ることを目的とする。

Ⅱ．許可基準の考え方

法第 43 条第 1 項は、建築物の敷地は道路（法第 42 条に規定する道路をいう。以下同じ。）に 2 m 以上接しなければならない旨を規定し、同条第 2 項第 2 号は、これの例外を定めている。

法第 43 条第 2 項第 2 号は、同条第 1 項の規定を満たさない場合について、同項により確保されている避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う、総合的な市街地環境への影響について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査することにより、例外的に許可するものである。

建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第 10 条の 3 第 4 項の許可基準は、許可の審査の前提要件として、法第 43 条第 1 項に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、「道路」に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接すること、また、「2 m 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として、これを類型化して規定するものであり、各基準の考え方は以下のとおりである。

1 省令基準の考え方

- (1) その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。

建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地があるものについては、道路に直接接しない場合であっても、当該空地が、避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生上の観点から道路と同等の機能を有することに鑑み基準とするものである。この場合、当該空地は安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、建築物の敷地が少なくとも 2 m 以上の長さをもって当該空地に接するものとする。

- (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 4 m 以上のものに限る。）に 2 m 以上接すること。

農道、港湾道路等は一般住民の通行等の用に供することを目的とされていないものではないが、その状況から道路と同等の機能を有するものについては、接道義務の特例許可の対象として扱うことができることに鑑み基準とするものである。

- (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。

当該基準は、(1)及び(2)の安定的類型に該当しないものについて、一般的にその

性能を規定し基準とするものであり、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・判断するものとする。なお、具体的には、(2)に該当しない農道等の通路がある場合のほか、道路と敷地との間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。

この場合、建築物と道路の間には、道路に代わる空地である通路が確保されることが必要になるが、審査にあたっては以下の点に留意するものとする。

- ① 当該通路が現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること。
- ② 通路の幅員は4 m以上、また、敷地は2 m以上の長さで通路に接することを原則とするが建築物の用途、規模、位置及び構造等建築計画の内容や周囲の状況を審査した上で、同項本文の規定に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていると認められる場合には、これによらないことができる。

2 交通上、安全上、防火上及び衛生上の要件について

交通上	申請に係る建築物の用途、規模等から申請地周辺において交通量の増加等の恐れがないこと又周辺の道路等の幅員からみて支障がないこと。
安全上	申請に係る建築物の用途、規模等及び当該建築物の敷地の接する空地等の幅員からみて、火災時等の避難及び消防活動上の支障をきたす恐れがないこと。
防火上	申請に係る建築物の周辺の道路等の配置の状況から防火上支障がないこと、又は申請に係る建築物が耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされていること。
衛生上	申請に係る建築物の接する道路状の空地、通路及び見込まれる通路等を「前面道路」と読み替えて、法、建築基準法施行令（以下「施行令」という。）、大阪府建築基準法施行条例（以下「府条例」という。）の規定に適合するなど、建築基準関係規定に適合すること。

Ⅲ. 一括同意基準

法第 43 条第 2 項第 2 号による省令基準において、解釈・裁量等の余地のない定型的なものとして、次に掲げる事項に適合するものは、「法第 43 条第 1 項ただし書に規定する建築審査会一括同意基準」（平成 11 年 5 月 27 日付、寝屋川市建築審査会議決）により、寝屋川市建築審査会において、あらかじめ同意を得たものとして取り扱われるので、個別に当該審査会の同意を得ることを要しない場合における「法第 43 条第 2 項第 2 号に規定する一括同意基準」とする。

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に接する建築物
---	--------------------------------------

(1) 対象

次に掲げる広い公共の用に供する空地に 2 m 以上有効に接していること。

- ア 公園、広場、緑地等
- イ 上記空地内にあるもの

(2) 適用条件

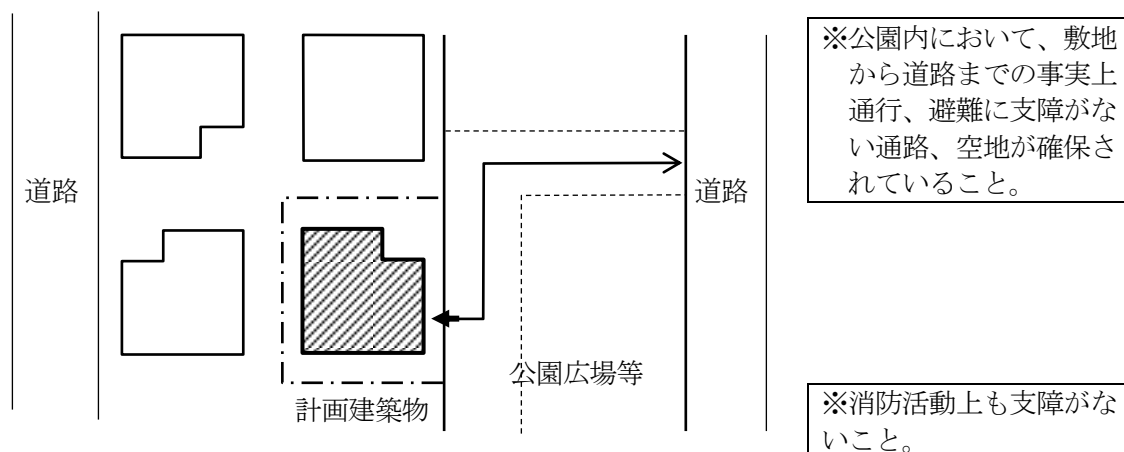
- ア 空地に係る要件として、施設管理者との協議が整っていること。
- イ 敷地の周辺の状況として、公園内通路等を経由して、法上の道路と有効に接続され、事実上通行、避難及び消防活動上支障がなく安全が確保されていること。
- ウ 建築物の敷地内の要件として、公園内通路等への避難通路が確保されていること。

(3) 用途、規模、位置及び構造

建築物の用途、規模、位置及び構造は、建築基準関係規定に適合するものであること。

〔 事 例 〕

省令基準	接 道 長	適 用 対 象 の 内 容
(1)	2.0 m 以上	その敷地の周囲に広い公共の用に供する空地があるもの ・公園、広場、緑地等 ・上記空地内にある敷地

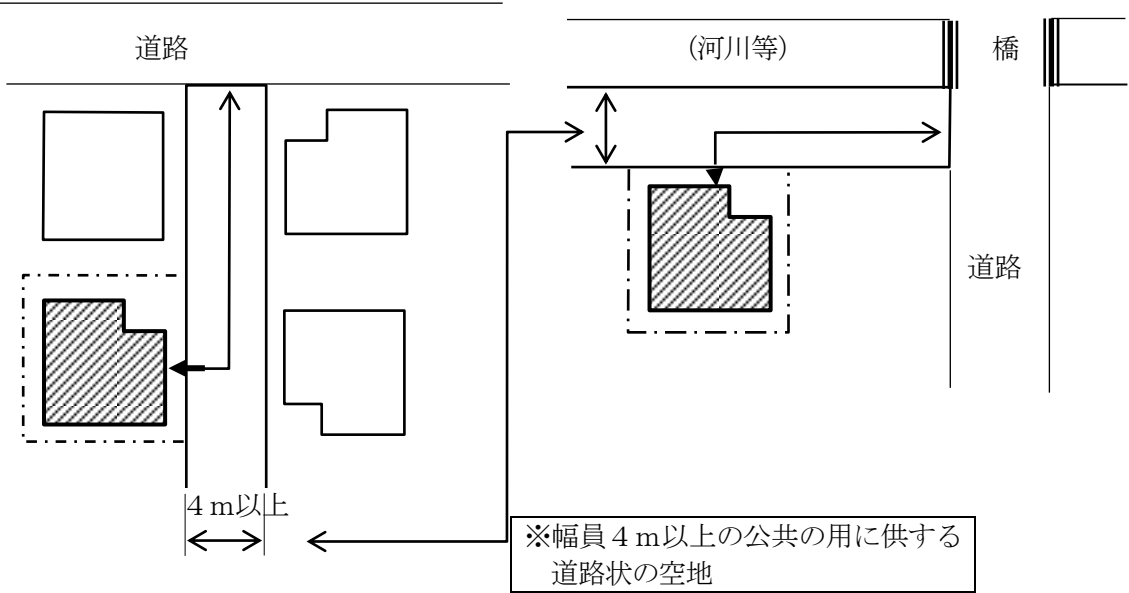


2	その敷地が公共の用に供する幅員 4 m以上の道路状の空地に接する建築物
---	-------------------------------------

- (1) 対象
- 次に掲げる公共の用に供する幅員 4 m以上の道路状の空地に 2 m以上有効に接している敷地
- ア 農道整備事業等による農道
- イ 河川管理用の道
- ウ 国又は地方公共団体の管理する道
- エ その他の公共空地（学校、神社、寺院等の進入路、暗渠式水路、団地内通路等）等
- (2) 適用要件
- ア 道路状の空地に係る要件として、管理者との協議が整っていること。
- イ 敷地の周囲の状況として、道路状の空地を確保して法上の道路と有効に接続され、事実上通行、避難及び消防活動上支障なく安全が確保されていること。
- ウ 建築物の敷地内の要件として、道路状の空地への避難通路が確保されていること。
- (3) 用途、規模、位置及び構造
- 建築物の用途、規模、位置及び構造は、道路状の空地を（前面道路）と読み替えて、建築基準関係規定に適合するものであること。

[事 例]

省令基準	接 道 長	適 用 対 象 の 内 容
(2)	2. 0 m以上	その敷地が幅員 4 m以上の公共の用に供する道路状の空地にあるもの ・農道整備事業等による農道 ・河川管理用の道 ・国又は地方公共団体の管理する道 ・その他の公共空地等（学校・神社・寺院等の進入路、暗渠式水路・団地内通路等）



※幅員 4 m以上の市管理道路等の場合で、当該管理道路等が一般に開放又は供用開始されているものは、道路部局等の意見を考慮の上、法第 42 条第 1 項第 1 号に準じて取扱うものとする。

3	その敷地と道路の間に河川、運河その他これに類するものが存在する場合の建築物
---	---------------------------------------

- (1) 対象
次に掲げるものがその敷地と道路の間に存在する場合の空地に2 m以上有効に接している敷地
- ア 河川等
 - イ 里道、暗渠式水路
 - ウ 河川敷、水路敷等
- (2) 適用条件
- ア 道空地に係る要件として、管理者との協議が整っていること。
 - イ 敷地の周囲の状況として、その部分を継続して使用できることが明らかで、その部分を経由して法上の道路と有効に接続され、事実上通行、避難及び消防活動上支障なく安全が確保されていること。
 - ウ 建築物の敷地内の要件として、道路状の空地への避難通路が確保されていること。
- (3) 用途、規模、位置及び構造
建築物の用途、規模、位置及び構造は、建築基準関係規定に適合するものであること。

[事 例]

省令基準	接 道 長	適 用 対 象 の 内 容
(3)	2.0 m以上	その敷地と道路の間に河川等が存在するもの（横断タイプ） ・河川等 ・里道、暗渠式水路等 ・河川敷、水路敷等

道路又は4 m以上の公共空地
(河川等)

道路

※幅員2 m以上の築造物等

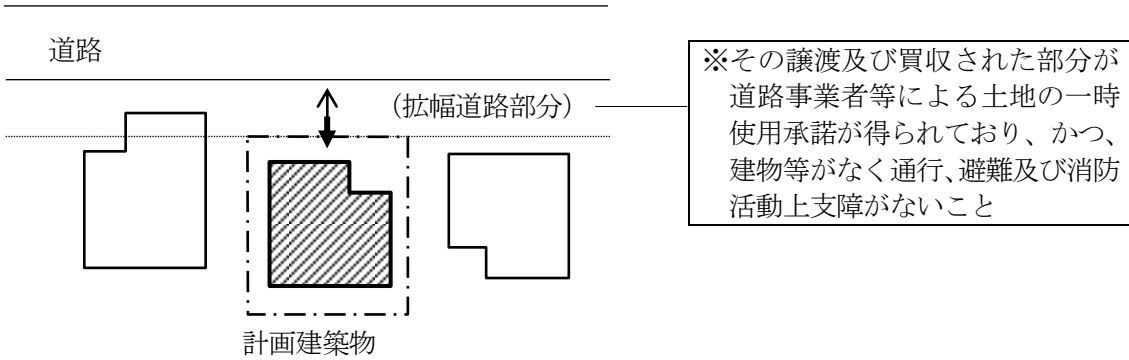
※道路の附属設備の側溝と実態上同等と判断できる幅員約50 cm程度までのものは除く。
 ※一団地の土地として認められる小規模な水路は除く。
 ただし、有効敷地には算入しない。

4 その敷地が法第 42 条第 1 項に該当しない道路予定地に接する建築物

- (1) 対象
次に掲げる法第 42 条第 1 項に該当しない道路予定地としての空地に 2 m 以上有効に接している敷地
ア 道路事業等の道路予定地
イ 寝屋川市過密住宅地区整備要綱での主要生活道路
ウ 開発事業等による拡幅整備等
- (2) 適用基準
ア 空地に係る要件として、各事業管理者との協議が整っていること。
イ 敷地の周囲の状況として、その譲渡及び買収した部分に建築物等がなく、その部分を経由して法上の道路と有効に接続され、事実上通行、避難及び消防活動上支障がなく安全が確保されていること。
ウ 建築物の敷地内の要件として、空地への避難通路が確保されていること。
- (3) 用途、規模、位置及び構造
建築物の用途、規模、位置及び構造は、建築基準関係規定に適合するものであること。

【 事 例 】

省令基準	接 道 長	適 用 対 象 の 内 容
(3)	2. 0 m 以上	その敷地が法第 42 条第 1 項に該当しない道路予定地にあるもの ・道路事業等の道路予定地 ・寝屋川市過密住宅地区整備要綱での主要生活道路 ・開発事業等による拡幅整備等



※道路事業等の道路予定地の場合で、このような事態が生じることが予測される場合は、できるだけ法第 42 条第 1 項第 4 項の指定をすることが望ましい。

※開発事業等による拡幅整備の場合で、法第 42 条第 1 項第 2 号となるものは除く。

※道路事業等の道路予定地及び寝屋川市過密住宅地区整備要綱（主要生活道路）の拡幅整備において、一定道路築造を行い、道路部局等での管理が明確で供用開始されているものは、法第 42 条第 1 項第 1 号に準じて取扱う。

5	その敷地が幅員 4 m以上の通路に接する建築物
---	-------------------------

(1) 対象

次に掲げる幅員 4 m以上の現に建築物が立ち並び、一般通行の用に供され、その境界が明確な通路に 2 m以上有効に接している敷地

ア 私有通路

イ 私有地と公的管理（里道、暗渠式水路等）での通路

(2) 適用要件

ア 通路に係る要件として、法上の道路まで当該通路について、所有権を有する者等による関係権利者の同意が得られたもの（協定通路申請書：「別紙第 2 号様式によること。」）。

また、市移管等がある場合は、別途協定書を締結するなど当該私道管理者等と協議が整っていること。

イ 敷地の周囲の状況として、砂利敷、路面保護など道路状に整備されたもので、通路を経由して法上の道路に有効に接続され、事実上通行、避難及び消防活動上支障なく安全が確保されていること。

なお、路地状通路は、延長距離は 35 メートル以内であること。

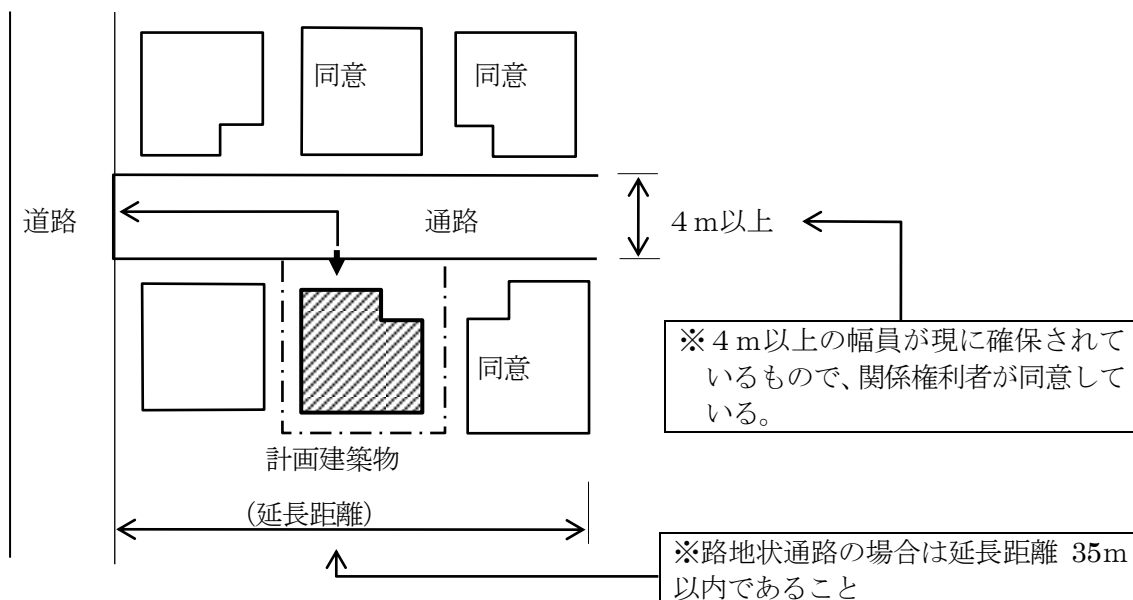
ウ 建築物の敷地内の要件として、通路への避難通路が確保されていること。

(3) 用途、規模、位置及び構造

建築物の用途、規模、位置及び構造は、通路を「前面道路」と読み替えて、建築基準関係規定に適合するものであること。

【 事 例 】

省令基準	接 道 長	適 用 対 象 の 内 容
(3)	2. 0 m以上	その敷地が幅員 4 m以上の道路状に整備された通路にあるもの (協定通路) ・私有地で確保された通路 ・私有地と公的管理（里道・暗渠式水路等）とで確保された通路



※道路位置指定が可能な場合は、道路として位置付けとなるよう指導する。

6 その敷地が幅員 4 m 以上として見込まれる通路に接する建築物

(1) 対象

次に掲げる幅員 2.7 m 以上 4 m 未満の現に建築物が立ち並び、一般通行の用に供され、その境界が明確な通路があり、4 m 以上の確保が見込まれるものに 2 m 以上有効に接している敷地

ア 私有地通路

イ 私有地と公的管理（里道、暗渠式水路等）での通路

(2) 適用要件

ア 通路に係る要件として、法上の道路まで当該通路（後退通路に係る 4 m 部分を含む。）について、所有権を有する者等による関係権利者の同意を得られたもので、かつ、申請時点において、申請敷地部分は後退整備が完了しているか又は後退整備の時期などについて市と協議が整っていること（協定通路申請書「別紙第 2 号様式によること。」）。

イ 敷地の周囲の状況として、砂利敷、路面保護など道路状に整備されたもので、通路を経由して法上の道路に有効に接続され、事実上通行、避難及び消防活動上支障なく安全が確保されていること。

なお、路地状通路は、延長距離は 35 メートル以内であること。

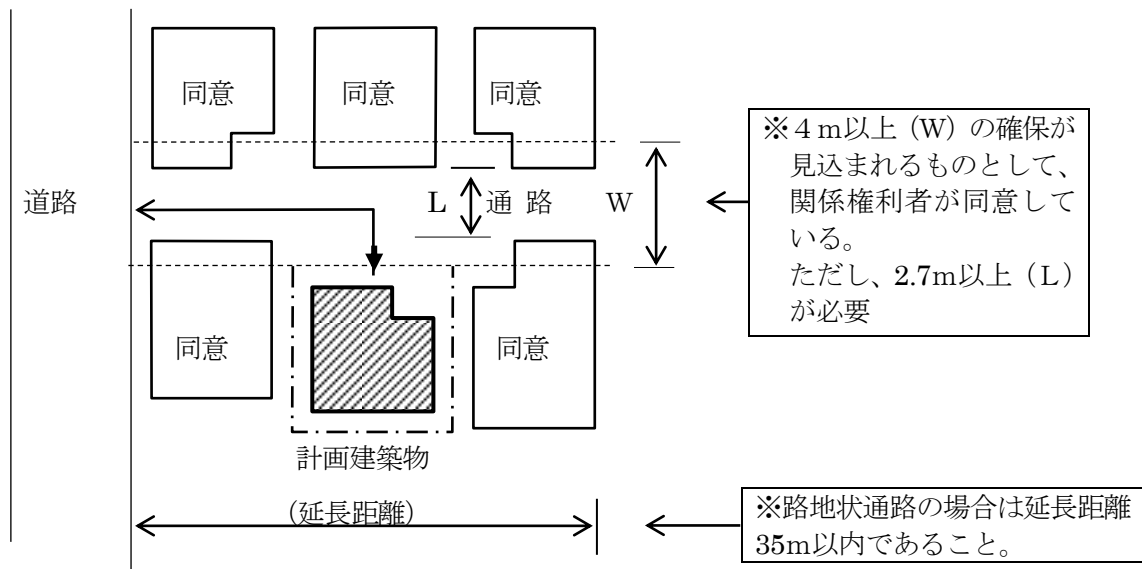
ウ 建築物の敷地内の要件として、通路への避難通路が確保されていること。

(3) 用途、規模、位置及び構造

建築物の用途、規模、位置及び構造は、通路を「前面道路」と読み替えて、建築基準関係規定に適合するものであること。

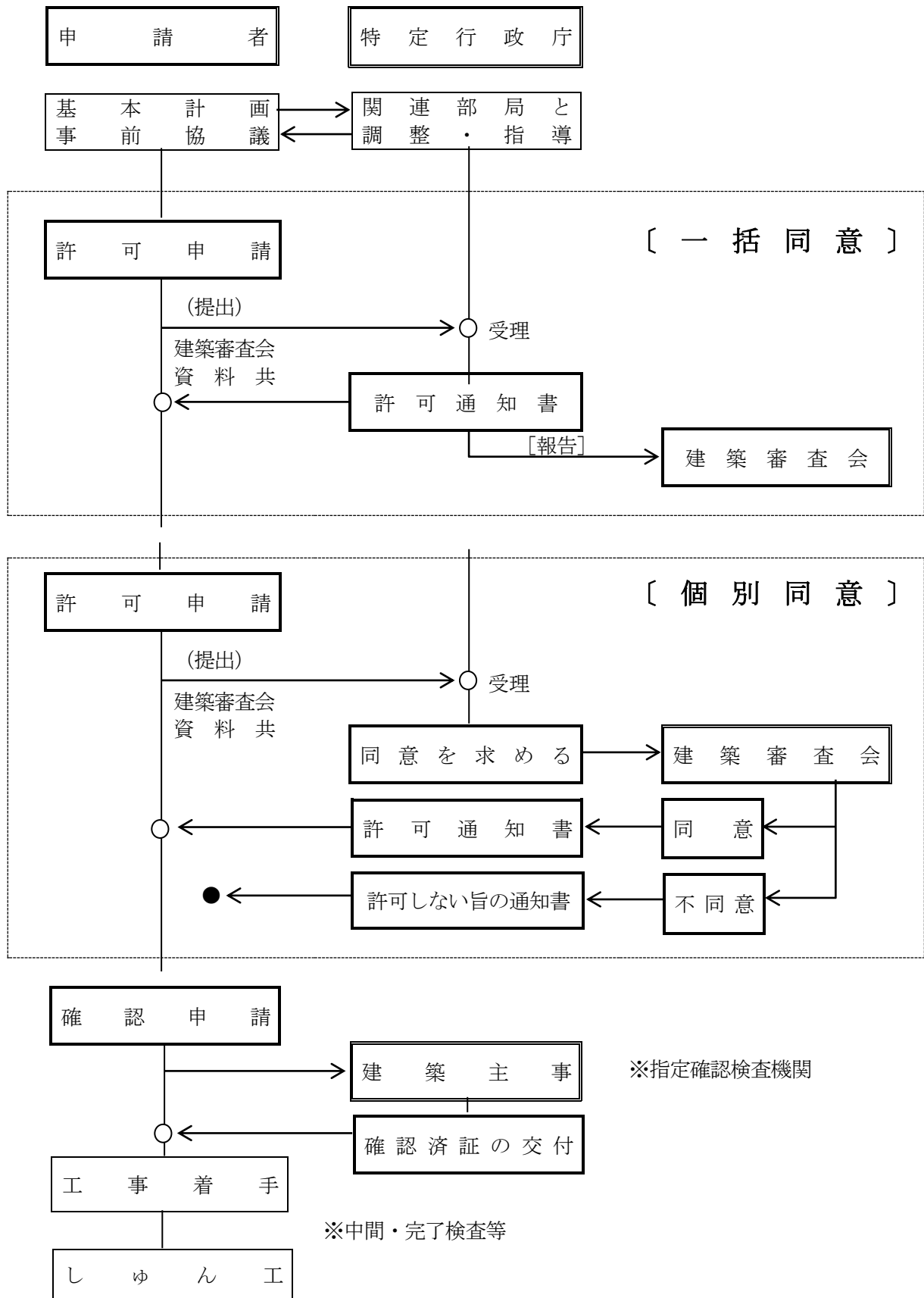
【 事 例 】

省令基準	接 道 長	適 用 対 象 の 内 容
(3)	2.0 m 以上	その敷地が幅員 2.7 m 以上 4 m 未満の道路状に整備された通路があり、4 m 以上の道路状に整備される通路が見込まれるもの（協定通路） ・私有地で確保された通路 ・私有地と公的管理（里道・暗渠式水路等）とで確保された通路



IV. 許可手続き

1 手続きの流れ



2 事前協議

申請者は、基本計画の内容について、次に掲げる資料等を図面化し提出しなければならない。

- (1) 事前協議書（第1号様式）
- (2) 位置図
- (3) 建築物計画概要
 - ア 配置図
 - イ 平面図
 - ウ 立面・断面図

3 許可申請

- (1) 手数料は、1件当たり 33,000 円（寝屋川建築基準法施行条例別表第3項の規定による。）
- (2) 許可申請書

申請者は、基本計画の内容について、事前協議を行ったうえで、原則として、建築審査会開催1ヶ月前（一括同意基準に適合するものについては、この限りではない。）までに次の図書をA4版に製本し、正副2通を提出すること。

ア 許可申請書（省令別記第43号様式）

イ 委任状

ウ 理由書

エ 付近見取図

方位、道路及び目標となる地物等を表現すること。

オ 現況図及び配置図

敷地内における建築物の位置及び用途、敷地周囲の通路及び空地の配置並びに隣地の土地利用、有効に接続される法上の道路（歩車道別）幅員等を明示すること。

カ 敷地面積求積図

ク 各階平面図

ケ 立面図

2面以上とし、一般規制に準じて斜線制限等を記入すること。

コ 断面図

2面以上とし、建築物の高さ、塔屋最高高さ及び居室の天井高さ等を記入すること。

サ 構造詳細図

防火上の措置が要求されているものは、主要構造部の構造関係を表示すること。

シ 日影図

法第56条の2第1項の規定により、日影による高さの制限を受ける建築物に限る。

ス その他

許可申請にあたり必要として添付を指示された資料

例・許可を受けようとする建築物の敷地の地積図の写し

・予定建築物の登記簿謄本

・管理者等との協議が整ったものと判断できる資料（占用及び築造許可書施工承認及び承諾書等）

・協定通路申請書（第2号様式）

- (3) 建築審査会に必要な資料

建築審査会開催2週間前までに(1)アからスまで掲げる図書のうち必要なものをA4版に統一し、左とじて20部提出すること。

ただし、一括同意基準に適合するものは、(1)アからスまで掲げる図書のうち必要なものをA4版に統一し、左とじて20部提出すること。

添 付 図 書		
(1)	付 近 見 取 図	・協定通路となる部分を着色（緑色）すること。 ・後退整備が必要となる場合は、後退整備計画線も記載し、後退整備を含んで着色（緑色）すること。
(2)	地 積 図	・協定通路となる部分を着色（緑色）すること。 ・里道（赤色）、水路（青色）も併せて着色すること。 ・後退整備が必要となる場合は、後退整備計画線も記載し、後退整備を含んで着色（緑色）すること。 ・地積図の整理が行われていない場合、または地積図で協定通路となる部分が不明確な場合は、地積測量図を合成した参考図を作成し、添付すること。 ・地積図を転写した法務局名及び年月日を記載すること。
(3)	地 積 測 量 図 分 筆 図	・協定通路となる部分の全筆分が必要 ・後退整備が必要となる場合は、地積測量図上に後退整備計画線を記載すること。
(4)	権利者を明確に で き る 図 書	・協定通路となる部分の土地の登記事項証明書及び登記事項要約書 ・協定通路となる部分に接する敷地の土地及び家屋の登記事項証明書及び登記事項要約書
(5)	印 鑑 証 明 書	・各権利の印鑑証明書が必要 ・1敷地に複数の権利者が存する時は、全ての権利者の印鑑証明書が必要となる。 ・権利者が法人の場合は、資格証明書が必要となる。
(6)	委 任 状	・第三者に手続きを委任する場合に添付
(7)	整 備 計 画 図 断 面 図	・敷地内通路及び専用通路の形状、側溝、建築物及びその他工作物を詳細に測量した現況測量図に、整備する協定通路の幅員、延長、後退整備寸法、側溝幅、見とおし部分等の寸法を明記すること。 ・協定通路となる部分を朱線で明確にすること。 ・協定通路となる部分及び隣接部分の地番界及び地番を記載すること。 ・現況の敷地内通路及び専用通路部分については破線、後退整備する部分について実線で記載すること
(8)	整 備 計 画 図 断 面 図	・現況断面図を破線で記載し、協定通路となる部分を実線で記載し、整備する協定通路の幅員、後退整備寸法、側溝幅を記載すること。 ・現況幅員が変化する箇所毎に断面図を作成すること。

整 備 基 準		
(1)	幅 員 ・ 側 溝	・原則として、側溝を含めずに有効幅員で4メートル以上確保するとともに、協定通路に接する敷地内の排水に必要な側溝を設けるものとする。
(2)	見 通 し 確 保	・協定通路と法第42条の道路及び法第43条第2項第2号空地と交差する箇所の敷地、協定通路が屈曲する箇所の敷地にあつては、その角度（角地の偶角が120度以上の場合、又は法第42条の道路に歩道がある場合などは除く。）の角を挟む辺の長さ2メートルの2等辺三角形の部分（地盤面下の部分を除く。）には、見とおし確保に努めること。
(3)	分筆及び地目変 更 整 備 時 期	・協定通理になる部分は、原則として、敷地から分筆し、公衆用道路に地目変更をするものとする。なお、後退整備が必要なものにおける地目変更については、各敷地毎に後退整備を行った時点で行うものとする。 ・後退整備が必要なものにおける整備時期については、原則として、確認申請時までには行うものとするが、やむを得ない事情がある場合は、完了時点までには整備完了すること。