

● 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6年3月現在

接する道や敷地の状況		建築できる規模・用途等		認定・許可の区分	
道路以外の道に接している	■ 道の幅員が4m以上 ・建築物の位置や規模について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	・農道など（地方公共団体が管理する公衆用道路等）に必要な接道長さ以上接している ・位置指定道路の基準（建築基準法施行令第144条の4第1項各号）に適合する道で管理者の承諾がある ・2m以上接している	延べ面積500㎡超	用途を問わない	第二号許可（省令基準2号）
			延べ面積500㎡以内	劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場その他 これらに類するもので政令で定めるもの（建築基準法別表第一（イ）欄（一）項に掲げる用途）	
	■ 道の幅員が4m未満 ・幅員4m未満0.9m以上の農道等に2m以上接している（農道以外の場合は、道の所有者の承諾書及び区長の証明などが必要） ・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 【空き家や更地の場合】 住宅がかつてあったことを確認するため、建築確認の記録又は都市計画編入以前から住宅が建っていたことがわかる書類※の提出をお願いします ※登記簿謄本、課税記録などの他、当時の写真などで確認する場合があります	・既存住宅の建替又は増築である ・建替、増築後の建築物が次の全てに該当 ・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） ・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（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） （既存住宅が2世帯住宅であれば、敷地を分割の上で、一戸建て住宅を2棟（2世帯分に限る）建築できる）	延べ面積500㎡以内	一戸建て住宅、長屋、兼用住宅（付属建築物を含む）	第一号認定
			延べ面積500㎡超	用途を問わない	第二号許可（省令基準3号③）
道路のとも間がある	■ 幅員1.0mを超える公共用水路がある ・水路管理者から占用許可を得ている ・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	延べ面積500㎡以内	用途を問わない	第一号認定	
	■ 農道等がある ・日常的にその農道を横断通行できる	規模・用途を問わない		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がある ・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、必要な接道長さ以上である	規模・用途を問わない		第二号許可（省令基準3号①）	
敷地が道に接していない	■ 敷地の周囲に空地がある ・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2m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4m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	専用住宅		第二号許可（省令基準1号）	
	■ 広い空地（山林、農地、海等）に囲まれている	その場所に立地しなければならない用途でかつ日常的な人の往来が少ないもの （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）、防災倉庫		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

令和6年2月 15 日改正

延べ面積が 500 平方メートル以内の建築物で、次の(1)～(3)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つては、その延べ面積の合計とする。

- (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（幅員 4 メートル以上のものに限る）に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）又は高知県建築基準法施行条例（昭和 63 年 3 月 23 日条例第 3 号）に規定する必要な長さ以上接する建築物で、
 - ①～④の全てを満たすもの
 - ① 建築基準法別表第一(い)欄(一)項に掲げる用途(劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの)以外の用途であること。
 - ② 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。
 - ③ 道を前面道路とみなして制限をかけること。
 - ④ 建築物の雨水・汚水排水処理設備の確保ができていること。
- (2) その敷地が建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 144 条の 4 第 1 項各号に掲げる基準に適合する道（幅員 4 メートル以上のものに限る）に 2 メートル以上接する建築物で、
 - ①～④の全てを満たすもの
 - ① 一戸建ての住宅、長屋又は兼用住宅のいずれかの用途であること。なお、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。
 - ② 当該道の管理者の承諾があること。
 - ③ 道を前面道路とみなして制限をかけること。
 - ④ 建築物の雨水・汚水排水処理設備の確保ができていること。
- (3) その敷地が幅員 1.0 メートル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 2 メートル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