「建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定基準」の取り扱い

1 「認定」について

建築基準法(以下「法」という。)第43条第1項の規定を満たす建築物については、本認定の対象とならない。

2 「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」について

「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」とは、基本的に建築物及びその敷地が、次に掲げる状態により道路に直接接しているものと同等であることをいう。

- (1) 「交通上支障がない」とは、道が建築に伴い発生する歩行者、自転車(自動車)交通に対応できる状態をいう。
- (2) 「安全上支障がない」とは、災害等の危険、非常時に支障なく安全に避難できる状態をいう。
- (3) 「防火上支障がない」とは、火災時の延焼防止、消火活動上の配慮がなされている状態をいう。
- (4) 「衛生上支障がない」とは、日照、採光等への配慮がなされている状態をいう。

3 第2に掲げる「幅員」について

道の幅員は、申請時の幅員とする。

なお、道の幅員の算定は、法第42条に規定される道路の幅員の算定方法と同様の取り扱いとする。

4 第2に掲げる「一般の通行の用に供されている道」について

ここに掲げる道は、一般的には道路法による道路等とは異なり、必ずしも一般通行の用等に供する目的で整備されたものでないものも含まれるが、現に一般の通行の用に供されているものについては、接道義務を判断するうえで道路と同等の機能と担保性を有するものとして扱うものである。

したがって、当該道の管理者等により塀、柵等が設けられるなど通行等の制限が計られ、一般の通行の用に供されていない場合は、認定の対象とならない。

5 第2に掲げる「通行上及び安全上有効に接している」について

「通行上及び安全上有効に接している」とは、①敷地内に建築物の主要な出入口から当該道に至る敷地内通路を有し、②敷地内通路は、通行の支障がないよう当該道に接続されており、③建築物の敷地が当該道と接している部分の長さ(法第43条第1項の規定による適用と同様の取り扱いとする。)が2メートル以上のものをいう。

6 第3(1)に掲げる「農道又は林道」について

「農道」としては、①土地改良総合整備事業、②一般農道整備事業のほか③広域営農団地農道整備事業、④農林漁業用揮発油税財源身替農道整備事業(いわゆる農免道路)等により整備されたものがある。これら事業によって整備した農道は、当該市町村農林部局の管理台帳

により整理がなされている。

「林道」としては、①森林保全整備事業のほか②森林環境整備事業等により整備されるものがある。これら事業によって整備した林道は、当該市町村農林部局の林道台帳により整理がなされている。

7 第3(2)に掲げる「密集住宅市街地整備促進事業等」について

面的な住環境整備を行う事業により整備されたものとして、①「密集住宅市街地整備促進事業」のほか②「小集落地区改良事業」等によるものがある。これらは、開発許可による道路以外のもので、面的な整備事業の進捗に伴って道路法による道路となることが確実なものと考えられる。

8 第3(3)に掲げる「国、地方公共団体等が管理する道」について

「国、地方公共団体等」とは、①国、県、市町村のほか、②県、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合、③県、市町村が設置する地方開発事業団、④都市再生機構等又は⑤旧奈良県住宅供給公社等をいい、「国、地方公共団体等が管理する道」として、①河川管理用の道、②里道及び暗渠式の水路、③学校周囲等において市町村道路部局以外が管理する道、④市町村道路部局が管理する道路法以外の道等がある。

9 第3(4)に掲げる「建築物が立ち並んでいる」について

「平成11年5月1日時点において建築物が立ち並んでいる」とは、平成11年5月1日現在において、法第42条第2項に規定される道路の「建築物が立ち並んでいる」規定と同様の取り扱いとする。ただし、平成11年5月1日現在において存する長屋住宅は、住戸を敷地とみなし、立ち並びがあるとみなす。

なお、「平成11年5月1日時点」の判断は、直前の住宅地図、建物登記事項証明書等により行うものとする。

10 第4(3)に掲げる「当該道を法第42条に規定する道路とみなして法第6条に規定する建築基準関係規定に適合すること」について

当該建築物の計画については、建築物及び建築物の敷地が道路に接道するのと同等の市街地環境の水準を確保するために、当該建築物に関し法令等の規定における道路に係る各規定(法第44条(道路内の建築制限)、第52条(前面道路幅員、容積率制限)、第56条第1項第1号(道路斜線制限)等)について、当該道を道路とみなして適用することとする(以下「道路みなし規定」という。)

なお、当該道に対する「道路みなし規定」は、あくまで当該認定の対象となる建築物及び建築物の敷地に対する適用であり、当該道に面していても「法第43条第1項の接道要件を満足する建築物及び建築物の敷地」に適用するものではない。すなわち、認定の対象とならない建築物及び建築物の敷地(いわゆる喉元敷地などの、当該道とは別に道路に接道している敷地)については、建築基準法施行令(以下「令」という。)第20条第2項(採光補正係数の緩和)、令第135条の4(北側前面道路の建築物の各部分の高さの緩和)、令第135条の12第1項第1号(日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和)等の適用の際、原則として当該道に対する「道路みなし規定」は適用しない。

11 第4(5)に掲げる「上水及びガス等に係る供給経路並びに雨水・汚水排水に係る処理経路が有効に確保されていること」について

①上水・ガス等に係る供給経路について、その経路が当該道を経由することとなる場合は、その管理者等の必要な許可・承認等が得られていることが必要である。

また、②雨水・汚水排水等の処理経路について、建築物の敷地から公共下水道に連結するなど有効に処理される計画となっており、当該道の管理者等の許可・承認等が必要な場合は得られていることとする。

12 第5(1)に掲げる「道の管理者等の許可・承認等」について

「建築物の敷地が当該道に通行上及び安全上有効に接することについて、当該道の管理者と事前の調整を了したうえ、当該道の管理者等の許可・承認等が必要な場合は当該許可・承認等が得られていること」とは、当該道に接する敷地における建築行為及び当該道の当該建築物が存する期間の安定的な利用(通行、避難及び維持管理等)について、①当該建築物及び建築物の敷地の計画、②上水・ガス等に係る供給経路及び雨水・汚水排水に係る処理経路並びに③当該道の利用等の計画等を示し事前に調整を行い、その調整を了したうえ、当該道の管理者等の許可・承認等が得られていることをいう。

なお、事前の調整を了したことについては、「当該道の管理者等との事前調整報告書」の添付及び当該道の管理者等への照会等により確認できるものであること。

附 則

この取り扱いは、平成30年9月25日から施行する。

附 則

この取り扱いは、令和7年3月27日から施行する。