

建築基準法第 43 条第 2 項に関する運用基準

(目的)

第 1 条

この運用基準は、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 項第一号の規定による認定及び第二号の規定による許可にあたり、葛飾区の取り扱いについて定め、的確かつ効率的な運用を図ることを目的とする。

(敷地及び計画建築物等)

第 2 条

- 1 法第 43 条第 2 項第一号の規定による認定について、その敷地及び計画建築物が別に定める同号に関する認定基準（以下「認定基準」という。）に該当するものは、特段の事情がない限り交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして、認定審査を行うものとする。
- 2 法第 43 条第 2 項第二号の規定による許可については、次の各号による葛飾区建築審査会（以下「建築審査会」という。）の同意が得られたものに許可をする。なお、必要に応じ、建築審査会への事前相談や許可に条件を付加するものとする。
 - (1) 敷地及び計画建築物が、別に建築審査会が定める建築基準法第 43 条第 2 項第二号に関する一括許可同意基準（以下「一括同意基準」という。）に該当し、審査のうえ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの。
 - (2) 前号の規定に該当しないものの、第 3 条の個別基準（個別に建築審査会へ提案するための最低限の基準。以下「個別基準」という。）に適合する敷地及び計画建築物について、審査のうえ、総合的な判断により交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの。
- 3 一括同意基準の基準 3（以下「基準 3」という。）又は個別基準の基準 A（以下「基準 A」という。）若しくは基準 B（以下「基準 B」という。）の適用においては、平成 11 年 5 月 1 日現に存在する一般の通行の用に供されている道路状空地（以下「道」という。）で、相当の期間建築物が建ち並び、一般の通行の用に供されているものを対象とする。
- 4 計画建築物の算定方法等は、次のとおりとする。
 - (1) 道の延長は、接続する道路が袋路状の場合、当該袋路状部分の延長を含めて算定する。
 - (2) 敷地面積の算定方法は、「道」を建築基準法第 42 条に定義する「道路」とみなして、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 2 条第 1 項第一号の規定を適用する。
 - (3) 法第 28 条、令第 20 条の規定は、「道」を「道路」とみなして適用する。
 - (4) 法第 52 条第 2 項の規定は、「道」を「前面道路」とみなして適用する。
 - (5) 敷地が路地状部分のみによって道路又は道に接する場合には、その敷地の路地状部分は、法第 52 条及び第 53 条の算定の敷地面積から除外する。

- (6) 法第 53 条第 3 項及び第 6 項の規定は、認定基準、一括同意基準又は基準 A にのみ適用する。
ただし、令第 144 条の 4 第 1 項第一号及び第二号の規定を満たさない第 4 条の通路協定に 2 m 以上接する敷地を除く。
- (7) 法第 56 条第 1 項第一号、第 2 項から第 4 項まで及び第 7 項の規定は、「道」を「前面道路」とみなして適用する。ただし、基準 3、基準 A 又は基準 B においては、同条第 2 項から第 4 項まで及び第 7 項の規定は適用しない。
- (8) 法第 56 条第 1 項第三号及び法第 58 条の規定は、「道の反対側の境界線」を「前面道路の反対側の境界線」とみなして適用する。ただし、基準 3、基準 A 又は基準 B においては、「道の中心線」を「前面道路の反対側の境界線」とみなして適用する。

(個別基準)

第 3 条

基準 A

- 1 道路に有効に接続する幅員 1.8m 以上 2.7m 未満の道が確保され、次の各号の一に該当するものに 2 m 以上接する敷地
 - (1) 道の中心線から水平距離 2 m 以上の線を道の境界線とし、道の部分に関して所有権、地上権及び借地権を有する者全員の承諾が得られたもの
 - (2) 幅員が 4 m 以上で不動産登記簿上、地目を公衆用道路として登記されたもの
 - (3) 地方公共団体が管理する幅員が 4 m 以上の緑道等
- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - (1) 用途は、地階を設けず地上 2 階以下の一戸建ての住宅とする。
 - (2) 外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 50cm 以上とする。
 - (3) 準耐火建築物とする。
 - (4) 前項の道が行き止まりで、延長が 35m を超える部分に接する敷地における計画建築物は、基準 B にて審査を行う。

基準 B

- 1 次の各号の一に該当する敷地
 - (1) 道路に有効に接続する幅員 1.8m 以上の道が確保され、道の中心線から水平距離 2 m 以上の線を道の境界線とし、道の部分に関して所有権、地上権及び借地権を有する者全員の承諾が得られないことについて区長がやむを得ないと認めるものに 2 m 以上接する敷地
 - (2) 基準 3 第 2 項第四号に該当する敷地
 - (3) 基準 A 第 2 項第四号に該当する敷地
- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - (1) 用途は、地階を設けず地上 2 階以下の一戸建ての住宅とする。
 - (2) 最高の高さは 8 m 以下とする。
 - (3) 外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 75cm 以上とする。
 - (4) 2 階には、避難上有効なバルコニー又は避難器具を設置する。
 - (5) 準耐火建築物とする。
 - (6) 前項第一号の道が行き止まりで、延長が 35m を超える部分に接する敷地における計画建築物

は、2方向避難を確保（隣地の承諾書等）する。

基準C

- 1 道路に有効に接する部分の長さが 1.8m以上 2 m未満の敷地（路地状部分の長さが 20m以下の路地状敷地を含む）
- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - (1) 用途は、地階を設けず地上 2 階以下の一戸建ての住宅とする。
 - (2) 最高の高さは 8 m以下とする。
 - (3) 外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 75cm 以上とする。
 - (4) 主要な出入口から道路に有効に接続する有効 1.5m以上の屋外避難通路を設ける。
 - (5) 準耐火建築物とする。

（通路協定）

第 4 条

基準 3 第 1 項第一号又は基準 A 第 1 項第一号若しくは基準 B 第 1 項第一号の道（以下「通路協定」という。）の取り扱いは次のとおりとする。

- 1 通路協定は、令第 144 条の 4 第 1 項の規定を標準とし、道の部分に関して所有権、地上権及び借地権を有する者が、道の拡幅、維持管理等について締結したもので区長が認可する。
- 2 前項の認可を得ようとする者は、次に掲げる図書及び書類を区長に申請する。
 - (1) 通路協定認可申請書
 - (2) 通路協定認可申請図、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 9 条に規定する承諾書、当該申請に係る土地及び建物の登記事項証明書及び当該申請に関わる申請者と承諾者の印鑑登録証明書
- 3 区長は、前項の申請があったときは速やかに内容を審査し、認可を決定した場合は通路協定認可通知書により、当該申請をした者に通知する。

（議案添付図書）

第 5 条

建築審査会の議案に添付する図書は、次のとおりとする。

- 1 建築物概要書
- 2 案内図及び配置図
- 3 平面図、立面図、断面図及びその他必要な図書等（個別許可の場合）

付 則 この基準は、平成 11 年 5 月 26 日から施行する。

付 則 この基準は、平成 18 年 7 月 20 日から施行する。

付 則 この基準は、令和 3 年 9 月 15 日から施行する。

建築基準法第 43 条第 2 項第二号に関する一括許可同意基準

(基準)

第 1 条

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 項第二号の規定による許可について、次の基準の一の敷地及び計画建築物に該当するものは、一括審査をし、同意するものとする。

基準 1

- 敷地と道路との間に、次の各号の一に該当するものが存在する場合で、避難及び通行上支障がない道路に、有効に接続する幅員 2 m 以上の通路が確保されている敷地
 - 管理者の占有許可、承諾又は同意が得られた水路又は堤塘敷である公有地
 - 地方公共団体が管理する一般の通行の用に供されている道路状空地（以下「道」という。）
 - 都市計画事業等により、道路に供するため事業者が取得した土地
- 計画建築物は、外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 50cm 以上とする。

基準 2

- 道路に有効に接続する、次の各号の一に該当する有効幅員 4 m 以上の道に 2 m 以上接する敷地
 - 地方公共団体が管理する一般の通行の用に供されている道
 - 葛飾区区有通路条例（昭和 52 年 7 月 1 日付条例第 24 号）に基づく区有通路
- 計画建築物は、外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 50cm 以上とする。

基準 3

- 道路に有効に接続する幅員 2.7m 以上の道が確保され、次の各号の一に該当するものに 2 m 以上接する敷地
 - 道の中心線から水平距離 2 m 以上の線を道の境界線とし、道の部分に関して所有権、地上権及び借地権を有する者全員の承諾が得られたもの
 - 幅員 4 m 以上で不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 109 条の規定する登記事項証明書上、地目を公衆用道路として登記されたもの
 - 地方公共団体が管理する幅員 4 m 以上の緑道等
- 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - 用途は、地階を設けず地上 3 階以下の住宅（兼用住宅又は長屋（住戸の数は 3 まで）を含む。）とする。
 - 外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 50cm 以上とする。
 - 前項の道が行き止まりで、延長が 35m を超え 45m 以下の部分に接する敷地における計画建築物は、次のイ及びロを満たすものとする。
 - 用途は、地階を設けず地上 2 階以下の一戸建ての住宅とする。
 - 準耐火建築物とする。
 - 前項の道が行き止まりで、延長が 45m を超える部分に接する敷地における計画建築物は、個別許可として審査を行う。

(議案添付図書)

第2条

建築審査会の議案に添付する図書は、次のとおりとする。

- 1 建築物概要書（建築主の住所・氏名、申請の要旨、適用条文、敷地の地名・地番、地域地区、建築物の用途、敷地面積、建築面積、延べ面積、高さ、構造及び階数、一括審査基準適用条項）
- 2 案内図（法第43条第2項第二号の適用を受ける道等、それに有効に接続する法上の道路及び申請敷地がそれぞれ明示されたもの）
- 3 配置図（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との別、擁壁の位置並びに敷地の接する道路の位置及び幅員が明示されたもの）

付則（施行日）1 この基準は、平成11年5月1日から施行する。

（経過措置）2 東京都葛飾区既存通路等取扱要綱(昭和59年1月11日付58葛建建発第116号)によって前項の施行日以前に締結された通路協定を基準3第一号の「道の部分に関して所有権、地上権及び借地権を有する者全員の承諾が得られたもの」とみなす。

付則 この基準は、平成11年5月1日から施行する。

（経過措置）東京都葛飾区既存通路等取扱要綱(昭和59年1月11日付58葛建建発第116号)によって前項の施行日以前に締結された通路協定を基準3第一号の「道の部分に関して所有権、地上権及び借地権を有する者全員の承諾が得られたもの」とみなす。

付則 この基準は、平成18年7月20日から施行する。

付則 この基準は、平成21年4月1日から施行する。

付則 この基準は、平成30年10月17日から施行する。

付則 この基準は、令和3年9月15日から施行する。

付則 この基準は、令和6年3月26日から施行する。

建築基準法第 43 条第 2 項第一号に関する認定基準

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 項第一号の規定に関し、次の基準の一の敷地及び計画建築物に該当するものは、認定をする。

基準 1

- 1 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「規則」という。）第 10 条の 3 第 1 項第一号に該当し、かつ、敷地と道路との間に、次の各号の一に該当するものが存在する場合で、避難及び通行上支障がない道路に、有効に接続する幅員 2 m 以上の通路が確保されている敷地
 - (1) 管理者の占有許可、承諾又は同意が得られた水路又は堤塘敷である公有地
 - (2) 地方公共団体が管理する一般の通行の用に供されている道路状空地（以下「道」という。）
 - (3) 都市計画事業等により、道路に供するため事業者が取得した土地
- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - (1) 用途は、地階を設けず地上 3 階以下の法別表第 2（い）の第一種低層住居専用地域に建築できる建築物の用途（東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月 7 日東京都条例第 89 号）第 9 条に掲げる特殊建築物の用途を除く）とする。
 - (2) 延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合にあつては、その延べ床面積の合計）は 500 m²以内とする。
 - (3) 外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 50cm 以上とする。

基準 2

- 1 規則第 10 条の 3 第 1 項第一号に該当し、かつ、次の各号の一に該当する有効幅員 4 m 以上の道に 2 m 以上接する敷地
 - (1) 地方公共団体が管理する一般の通行の用に供されている道
 - (2) 葛飾区区有通路条例（昭和 52 年 7 月 1 日付条例第 24 号）に基づく区有通路
- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - (1) 用途は、地階を設けず地上 3 階以下の法別表第 2（い）の第一種低層住居専用地域に建築できる建築物の用途（東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月 7 日東京都条例第 89 号）第 9 条に掲げる特殊建築物の用途を除く）とする。
 - (2) 延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合にあつては、その延べ床面積の合計）は 500 m²以内とする。
 - (3) 外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 50cm 以上とする。

基準 3

- 1 規則第 10 条の 3 第 1 項第二号に該当する道（位置指定道路（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 m 以上接する敷地
- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - (1) 用途は、地階を設けず地上 3 階以下の一戸建ての住宅、長屋又は法別表第二（い）項第二号に掲げる用途（兼用住宅）とする。
 - (2) 延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合にあつては、その延べ床面積の合計）は 500 m²以内とする。

(3) 外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 50cm 以上とする。

付則 この基準は、令和元年 8 月 20 日から施行する。

付則 この基準は、令和 3 年 9 月 15 日から施行する。

付則 この基準は、令和 6 年 3 月 26 日から施行する。