

建築基準法第 43 条第 2 項の規定による

認定・許可のてびき

令和 3 年 11 月

葛飾区都市整備部建築課

はじめに

建築物の敷地と道路の関係については、建築基準法で「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならぬ。」とされています。これを接道義務といいます。(建築基準法第43条第1項)

区内ではこの接道義務に適合しない敷地、いわゆる無接道敷地に建つ建築物が多く存在しており、原則として建替えができません。

ただし、一定の基準を満たす建築物で、葛飾区の認定又は建築審査会の同意を得て許可を得たものについては、特例として建築することが可能となります。(建築基準法第43条第2項)

認定及び許可にあたっては、建替えを計画している建築物(以下、「計画建築物」という)の敷地、用途、規模、位置や構造等が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを審査します。

このたびきでは、認定及び許可制度や手続きの流れについてご紹介いたします。

§ 1 無接道敷地に対する認定及び許可制度の概要

葛飾区では、以下の認定と許可制度を定めています。

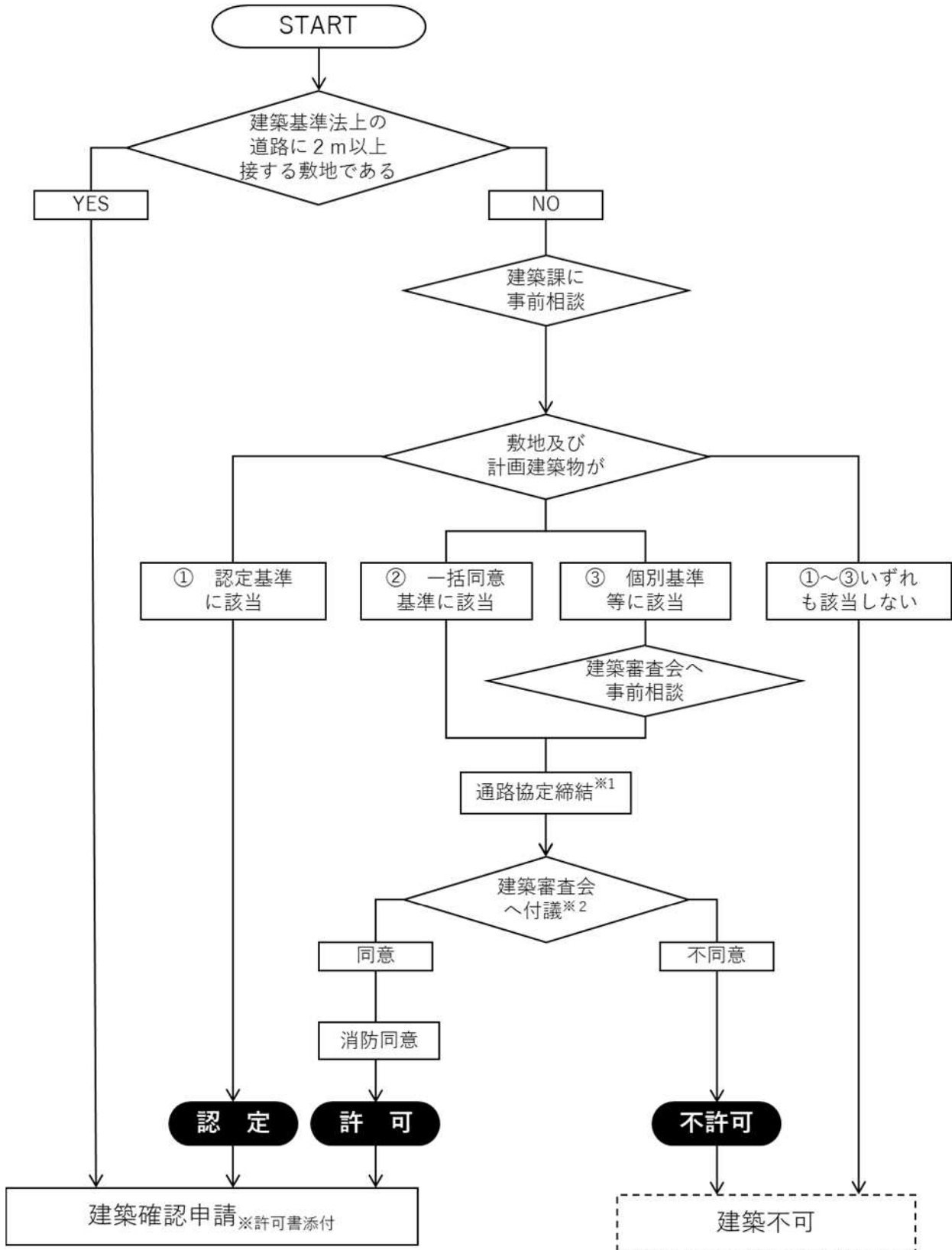
①	認定基準 による認定	敷地及び計画建築物が「建築基準法第43条第2項第一号に関する認定基準」(以下「認定基準」という。)に該当するものは、審査のうえ、特段の事情がない限り交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして、 認定 いたします。
②	一括同意基準 による許可※	敷地及び計画建築物が「建築基準法第43条第2項第二号に関する一括許可同意基準」(以下「一括同意基準」という。)に該当するものは、審査のうえ、特段の事情がない限り交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて、一括同意許可案件として建築審査会の同意を求め、同意が得られたものを 許可 いたします。
③	個別基準 による許可※	一括同意基準に該当しないが、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。)に該当する敷地及び計画建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から審査し、個別許可案件として建築審査会の同意が得られたものを 許可 いたします。

※必要に応じ、建築審査会への事前相談が必要になる場合や許可に条件を付加することがあります。

また、**建築審査会の同意が得られないこともあります。**

無接道敷地に建替えを検討する場合は、必ずご相談ください。

認定及び許可の手続きフロー図



※1：個別基準の案件は、建築審査会へ事前相談した後に通路協定を締結していただきます。
通路協定については、別途ご案内いたします。

※2：原則、建築審査会は月1回、第3木曜日に開催されます。（開催されないこともあります）

§ 2 認定及び許可基準の内容

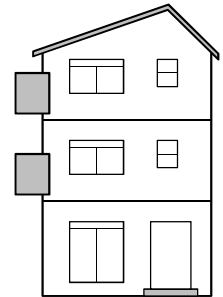
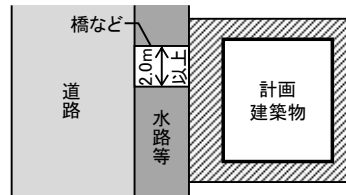
① 認定基準（建築基準法第 43 条第 2 項第一号）

次の認定基準 1 もしくは 2 に該当する敷地であって、計画建築物が、延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合、その延べ面積の合計）が 200 ㎡以内の一戸建て住宅、かつ、地階のない地上 3 階建て以下で、外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 50cm 以上としたものについて、審査のうえ、認定いたします。

認定基準 1 敷地と道路との間に、次の各号の

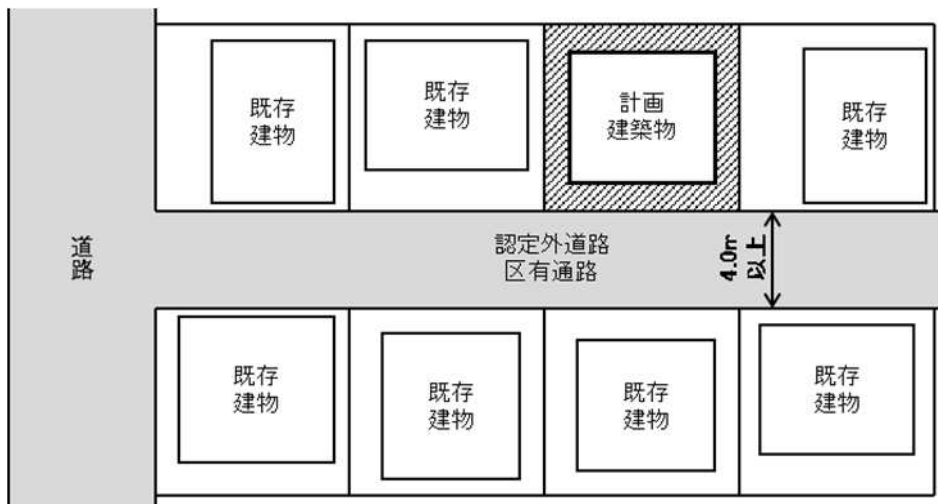
いずれかに該当するものが存在する場合で、道路に有効に接続する幅員 2m 以上の通路が、避難及び通行上支障なく確保されている敷地

- 一 管理者の占用許可、承諾又は同意が得られた水路等の公有地
- 二 地方公共団体が管理する道
- 三 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



認定基準 2 道路に有効に接続する、次の各号のいずれかに該当する幅員 4m 以上の道に 2m 以上接する敷地

- 一 地方公共団体が管理する認定外道路
- 二 葛飾区区有通路条例に基づく区有通路



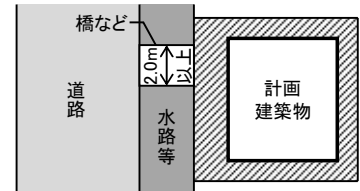
② 一括同意基準による許可（建築基準法第43条第2項第二号）

①の認定基準に該当しない敷地のうち、次の基準1～3のいずれかに該当する敷地及び計画建築物は、審査のうえ、一括同意基準として建築審査会の同意を求めます。

基準1

1 敷地と道路との間に、次の各号のいずれかに該当するものが存在する場合で、道路に有効に接続する幅員2m以上の通路が、避難及び通行上支障なく確保されている敷地

- 一 管理者の占有許可、承諾又は同意が得られた水路等の公有地
- 二 地方公共団体が管理する道
- 三 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



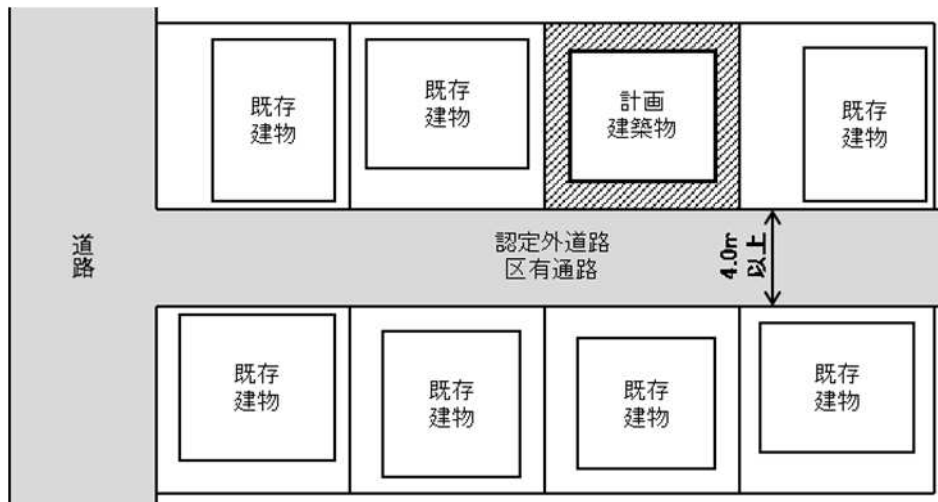
2 計画建築物は、外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で50cm以上とする。

基準2

1 道路に有効に接続する、次のいずれかに該当する幅員4m以上の道に2m以上接する敷地

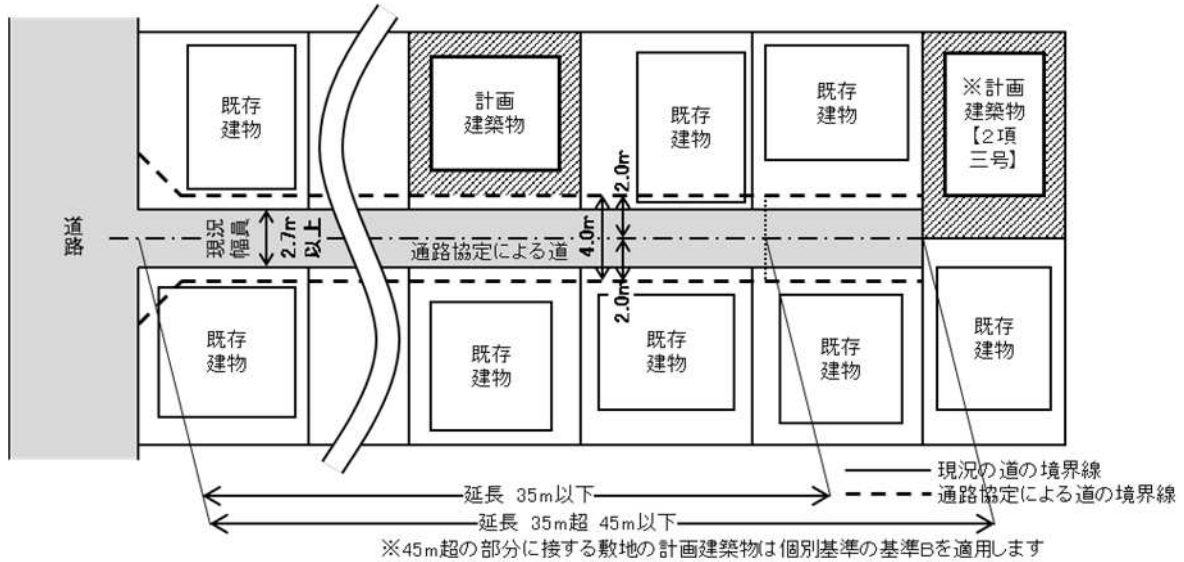
- 一 地方公共団体が管理する認定外道路
- 二 葛飾区区有通路条例に基づく区有通路

2 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。

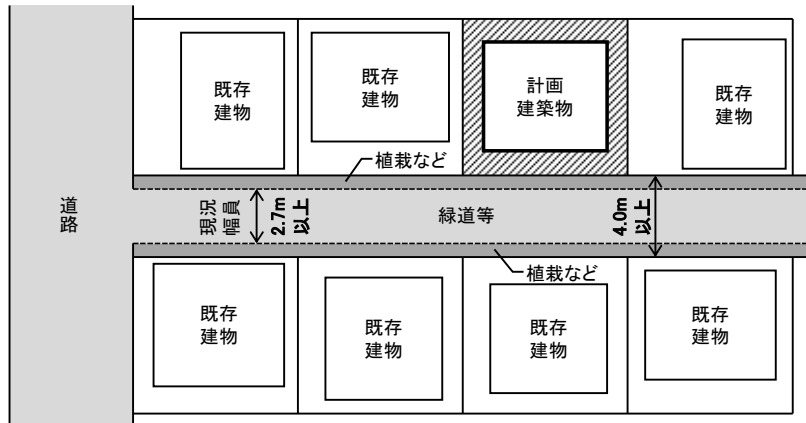


基準3

- 1 道路に有効に接続する幅員2.7m以上の道が確保され、次のいずれかに該当する道等に2m以上接する敷地
 - 一 道の中心線から水平距離2m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（通路協定による道）



- 二 幅員4m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
 - 三 地方公共団体が管理する幅員4m以上の緑道等
- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの



- 一 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。※共同住宅は不可
- 二 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。
- 三 道が行き止まりで、道路からの延長が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。
 - イ 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。
 - ロ 準耐火建築物とする。
- 四 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、個別基準Bを適用します。

一括同意基準に一部適合しない場合については、窓口で相談してください。

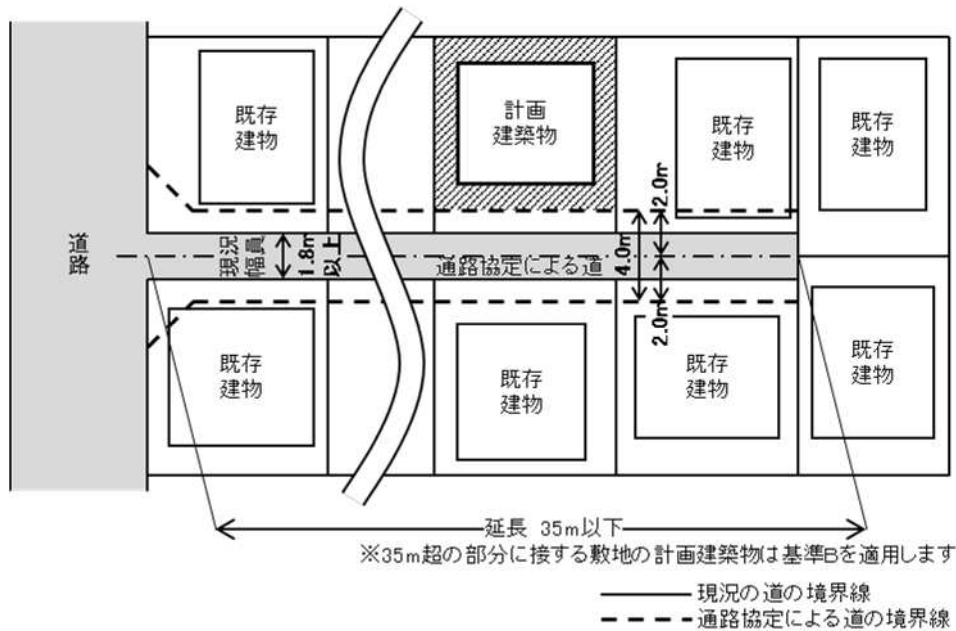
③ **個別基準による許可**（建築基準法第 43 条第 2 項第二号）

②の一括同意基準に該当しない敷地及び計画建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から審査し、個別許可として**建築審査会の同意**を求めます。

個別基準は一括同意基準に適合しない敷地及び計画のため、慎重に扱う必要があります。そのため、敷地の状況について建築審査会へ事前相談し、個別基準として扱うことを確認したうえで、正式に建築審査会へ 2 回付議いたします。（事前相談しても同意や許可を得られるとは限りません。）

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、次のいずれかの道等に該当するものに 2m 以上接する敷地
 - 一 道の中心線から水平距離 2m 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（通路協定による道）



- 二 幅員が 4m 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
 - 三 地方公共団体が管理する幅員が 4m 以上の緑道等
- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - 一 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。
 - 二 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。
 - 三 準耐火建築物とする。
 - 四 延長が 35m 以下の道に接する敷地

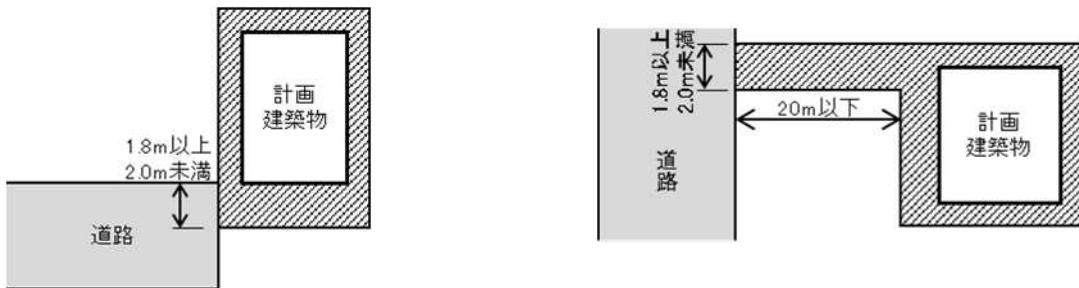
基準 B

- 1 次の各号の一に該当する敷地
 - 一 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 2m 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（通路協定による道）に 2m 以上接する敷地
 - 二 道が行き止まりで、延長が 35m を超える部分に接する敷地

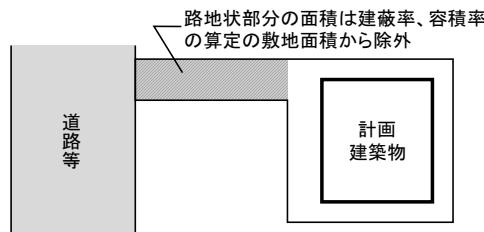
- 三 道路に有効に接続する幅員 2.7m以上の道で、延長が 45mを超える部分に接する敷地
- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - 一 用途は、地階を設けず地上2階以下の一戸建ての住宅とする。
 - 二 最高の高さは8m以下とする。
 - 三 外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 75cm 以上とする。
 - 四 2階には、道から確認できる位置に避難上有効なバルコニー又は避難器具を設置する。
 - 五 準耐火建築物とする。
 - 六 前項第一号の道が行き止まりで、延長が 35mを超える部分に接する敷地における計画建築物は、2方向避難を確保（隣地の承諾書等）する。

基準C

- 1 道路に有効に接する部分の長さが 1.8m以上2m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）

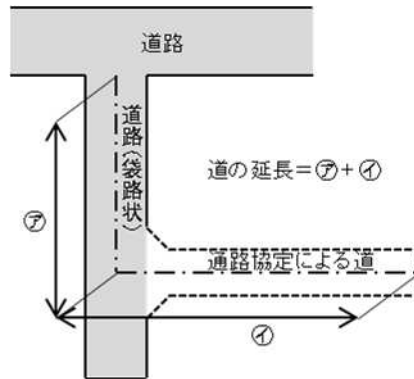


- 2 計画建築物は、次の各号に該当するもの
 - 一 用途は、地階を設けず地上2階以下の一戸建ての住宅とする。
 - 二 最高の高さは8m以下とする。
 - 三 外壁面から隣地境界線までの離隔距離を有効で 75cm 以上とする。
 - 四 主要な出入口から道路に有効に接続する有効で 1.5m以上の屋外避難通路を設ける。
 - 五 準耐火建築物とする。
 - 六 敷地が路地状部分のみによって道路又は道に接する場合、路地状部分の敷地は、容積率（法第 52 条）及び建蔽率（法第 53 条）の算定面積には含めない。
 - 七 主要な出入口から道路まで敷地内通路を確保する。

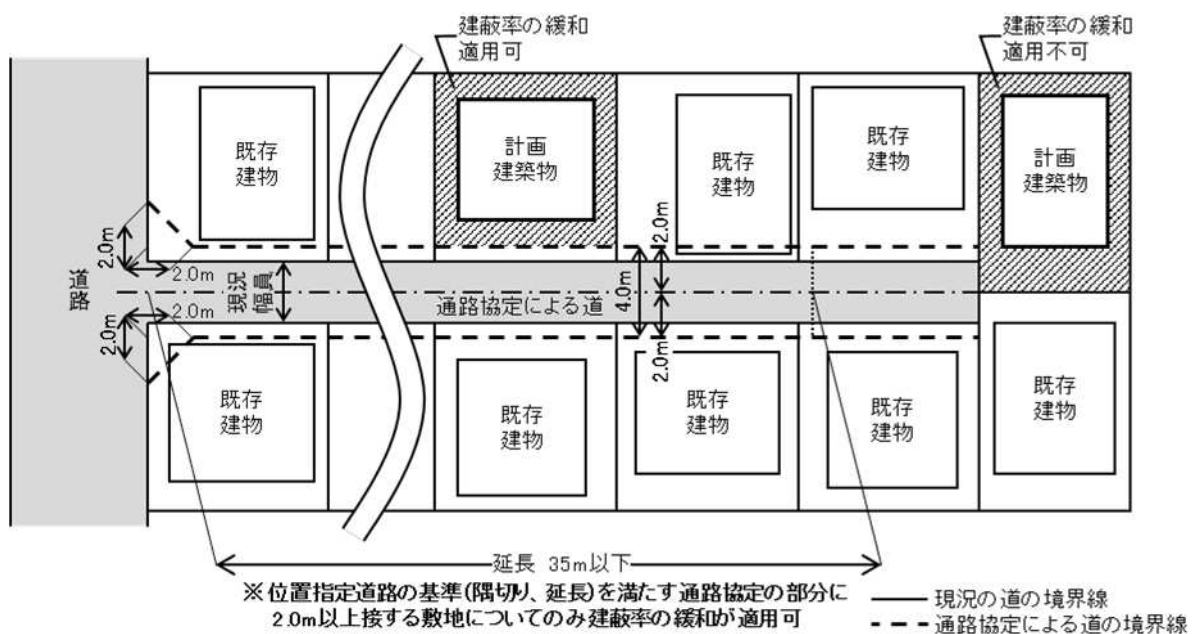


§3 計画建築物の算定方法等

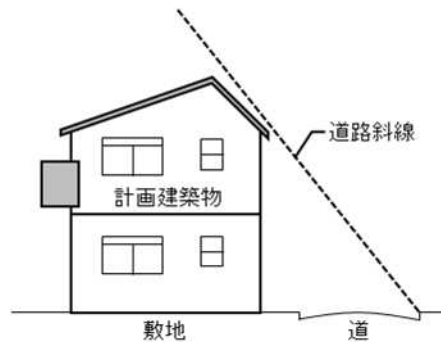
- 1 道の接続先の道路が、行き止まり道路の場合、道の延長は行き止まり道路部分の延長を含めた長さとしてします。



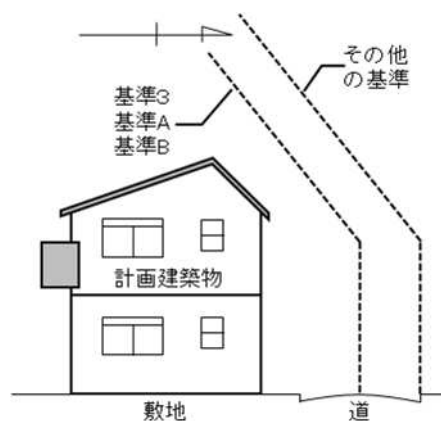
- 2 敷地面積の算定方法（建築基準法施行令第2条第1項第一号）は、「道」を「道路」とみなして適用します。
- 3 居室の採光（法第28条、令第20条）は、「道」を「道路」とみなして適用します。
- 4 前面道路幅員による容積率（法第52条第2項）の規定は、「道」を「前面道路」とみなして適用します。
- 5 建蔽率緩和（法第53条第3項及び第6項）の規定は、認定基準、一括同意基準又は個別基準Aに適用します。ただし、位置指定道路の基準（令第144条の4第1項第一号及び第二号）を満たす通路協定の道に接する敷地のみ適用します。



- 6 道路斜線制限及び後退緩和（法第 56 条第 1 項第一号、第 2 項から第 4 項まで）、天空率（同条第 7 項）の規定は、「道」を「前面道路」とみなして適用します。ただし、一括同意基準 3、個別基準 A、個別基準 B は、後退緩和や天空率の規定は適用しません。

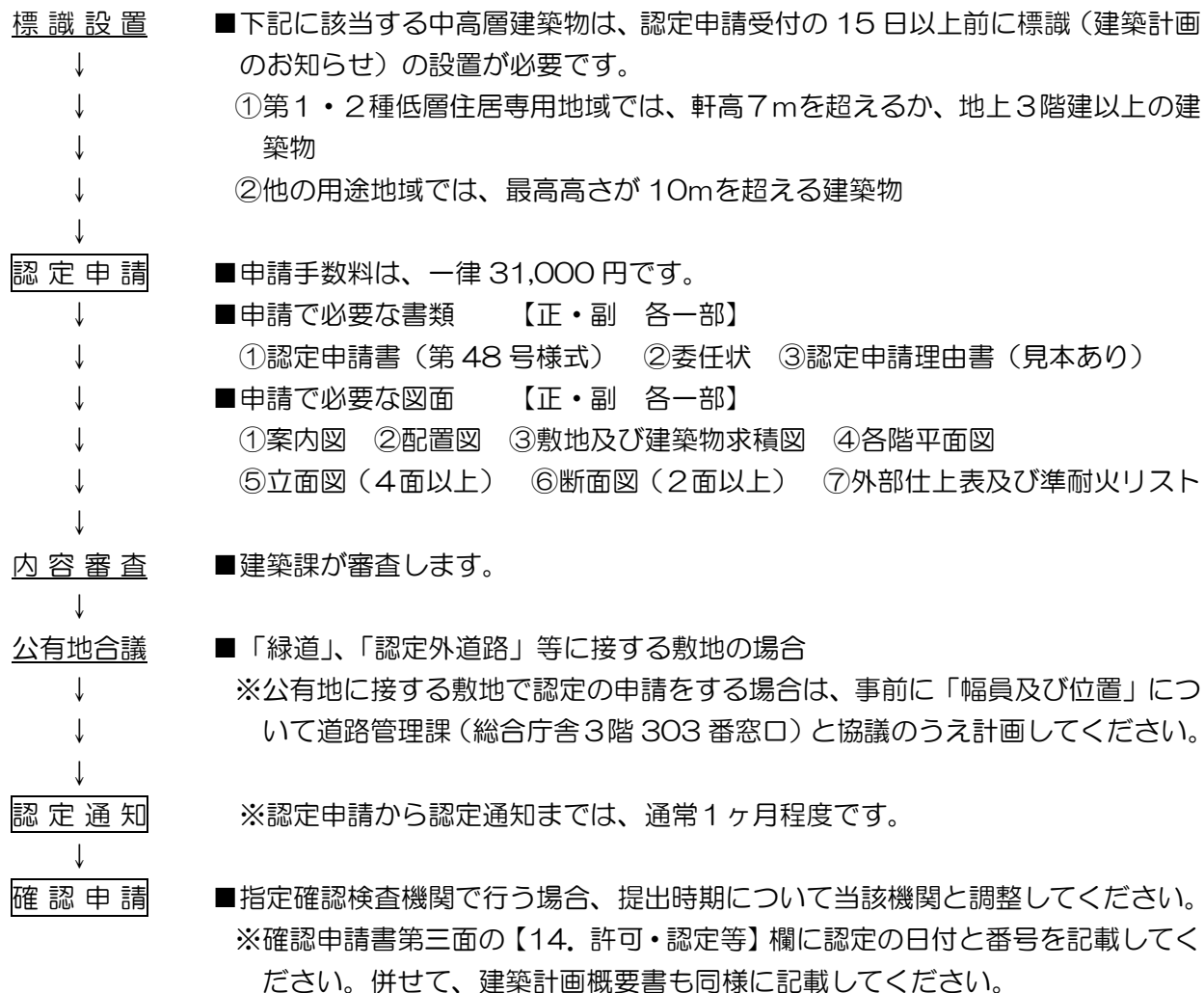


- 7 北側斜線制限（法第 56 条第 1 項第三号）及び高度地区（法第 58 条）の規定は、「道の反対側の境界線」を「前面道路の反対側の境界線」とみなして適用します。ただし、一括同意基準 3、個別基準 A、個別基準 B は、「道の中心線」を「前面道路の反対側の境界線」とみなして適用します。

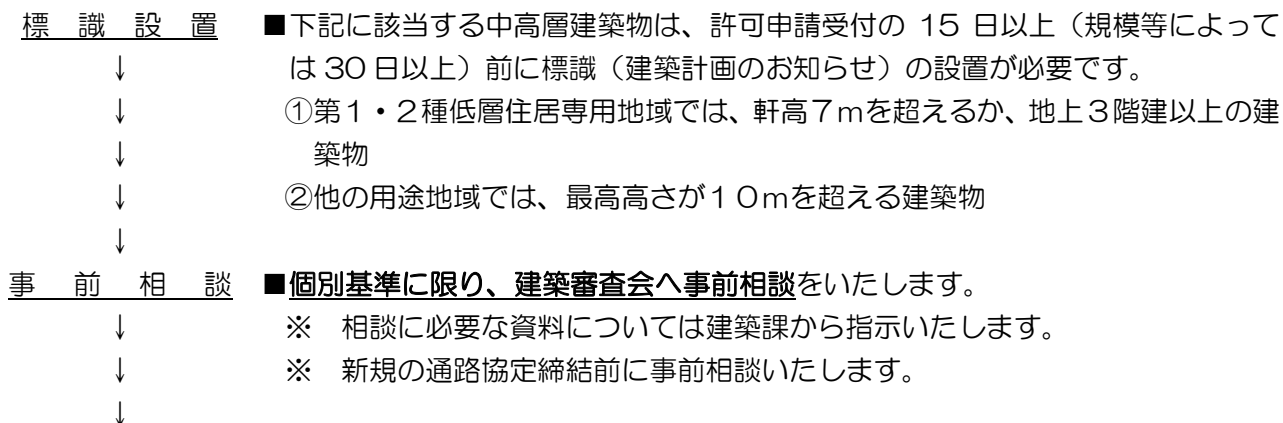


- 8 その他、このてびきに記載のない事項を含め、担当者と十分協議してください。

§ 4 認定手続きの流れ



§ 5 許可手続きの流れ



許可申請



- 申請の時期については、**建築審査会開催日の概ね1ヶ月半前**とします。
- 申請手数料は、一律 36,000 円です。
- 申請に必要な書類 【正・副 各一部】
 - ①許可申請書（第43号様式） ②委任状 ③許可申請理由書（見本あり）
- 申請に必要な図面 【正・副 各一部】
 - ①案内図 ②配置図 ③敷地及び建築物求積図 ④各階平面図
 - ⑤立面図（4面以上） ⑥断面図（2面以上） ⑦外部仕上表及び準耐火リスト
 ※図面中の文言が特殊な部分（道路や斜線）がありますので確認してください。
- 建築審査会で必要な図面 【14部】
 - ①案内図 ②配置図 【カラー図でA3サイズ1枚にまとめる。】
 ※図面の作成方法については「見本」（別紙）がありますので参照してください。
 ※個別許可の場合、申請で必要な図書③～⑦も必要です。

内容審査



- 建築課で審査いたします。
 - ①申請に必要な書類及び図面については、建築審査会開催の前月末までに完了
 - ②建築審査会で必要な図面については、**建築審査会開催日の14日前**までに完了

公有地合議



- 「緑道」、「認定外道路」等に接する敷地の場合
 - ※公有地に接する敷地で許可の申請をする場合は、事前に「幅員及び位置」について道路管理課（総合庁舎3階 303番窓口）と協議のうえ計画してください。

建築審査会へ付議



- 建築審査会へ図面等を送付いたします。
- 個別基準は建築審査会に2回付議いたします。

建築審査会同意



- 開催は月に1度です。ただし、案件が無い場合は開催されません。
- ※「事前相談」は開催された場合のみとなります。

消防同意



- 概ね1週間程度です。

許可通知



- 概ね3日程度です。
- ※許可申請から許可通知までは、通常2ヶ月程度です。

確認申請

- 指定確認検査機関で行う場合、提出時期について当該機関と調整してください。
- ※確認申請書第三面の【14. 許可・認定等】欄に許可の日付と番号を記載してください。併せて、建築計画概要書も同様に記載してください。

お問い合わせ窓口

◆葛飾区役所 都市整備部 建築課 審査係
03-3695-1111（内線 3547、3548、3549）

てびきの用語について

建築基準法上の道路

道路には、国道・都道・区道等の公道と位置指定道路等の私道があります。いずれも幅員4m以上ないと建築基準法の道路とは認められません。ただし、私道で幅が4m以上確保されていても建築基準法の道路ではない場合があります。

建築基準法上の私道

道路法(昭和27年法律第180号)、都市計画法によらずに造られた私道で、特定行政庁から道路として指定された道路です。

敷地と道路との関係(接道義務)

道路は、単に通行のためだけではなく、通風・採光などの生活環境面や、消火活動・避難・延焼防止などの防災面からも大変重要です。そのため、建築基準法では、敷地は原則として4m以上の道路に最低2m以上接していなければ建築物を建てることができません。

建築審査会

法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生または行政に関する有識者5人以上の委員からなる特定行政庁の諮問機関で、葛飾区からの案件に対して同意または不同意の判断をします。あくまで利害関係者の私的な利益・不利益を除外し、法の趣旨や許可の条件に照らして処分がなされます。(建築基準法第78条第1項)

道の定義

道とは、建築基準法上の道路以外で、一般の通行の用に供されている道路上空地のことを指します。

通路協定による道

道の中心線から水平距離2mの線を道の境界線とし、道の部分に関して所有権、地上権又は借地権を有するもの全員の承諾が得られたものです。この許可では通路協定図という図面が必要になります。(通路協定については別途案内いたします。)

区有通路

道路法による道路以外の道で、所有権、地上権その他使用権原を有し、区が定める設置基準に適合するものを指します。

認定外道路

幅員などの要件が満たないため、区道や区有通路として適用を受けない公道を指します。