

法第43条第2項の適用要件・建築物の制限一覧（令和5年12月13日から適用）

新基準	旧基準	規則第10条の3 条文	適用要件（①②③④は、久留米市の取り扱い番号）	類型	建築物の制限基準
一号 (認定)		【第1項第一号】 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。	敷地が、通行の用に供されている幅員4m以上の国土交通省令規則10条の3で定める基準に適合する道に、2m以上接するもの。 ※接道長さは福岡県建築基準法施行条例第20条による。	●土地改良事業、農道整備事業による農道 ●河川管理用道路 ●学校外周道路 ●市営住宅内通路 等	■管理者の承諾内容によるほか (1)劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場以外 (2)500㎡以内(同一敷地内の2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計)
一号 (認定)		【第1項第一号】 令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。	敷地が、通行の用に供されている幅員4m以上の国土交通省令規則10条の3で定める基準に適合する道に、2m以上接するもの。	●道路位置指定の基準に適合する道	(1)一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅 (2)500㎡以内(同一敷地内の2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計)
二号 規則基準 1号 (許可)	旧ただし 書き許可 規則1号 (許可)	【第4項第一号】 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等 広い空地を有する建築物であること。	敷地が、担保された公園・緑地・広場等広い空地に有効に接続し、支障なく避難が出来るもので、下記条件に該当するもの。 ①敷地と空地との間は、構造・形態的に通行可能であり、日常的に通行されているもの。 ②現に公共的空地として通行の用に供させている空地以外は、管理者の許可・承諾を要し、又は維持管理・通行上の使用について協議を終了しているもの。	●公園、緑地、広場	■管理者の承諾内容によるほか (1) 2階以下 (2) 200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以下 (3)一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等 (4)通路等による制限・緩和の適用は、接道要件以外は公園、広場として取扱う。
二号 規則基準 2号 (許可)	旧ただし 書き許可 規則2号 (許可)	【第4項第二号】 その敷地が農道その他これら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2m以上接する建築物であること。	敷地が、通行の用に供されている幅員4m以上の公的機関が管理する道に、有効に接続するもの。またその道は道路に接続していること。将来とも担保されることが要件であり、公共用地(里道を除く。)にあっては管理者の許可、承諾を要し、又は維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。	●土地改良事業、農道整備事業による農道 ●河川管理用道路 ●学校外周道路 ●市営住宅内通路等	■管理者の承諾内容によるほか 建築基準法の道路を通路に読替えて、延焼や採光の面積算定等の制限・緩和を適用する。 ※市営住宅内通路については「市営住宅内通路の建築基準法上の取扱い」による ※用途及び面積等の制限なし
二号 規則基準 3号 (許可)	旧ただし 書き許可 規則3号 (許可)	【第4項第三号】 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建築物であること。	①敷地が、現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路等に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。将来とも担保されることが要件であり、地及び建築物の所有者の承諾、同意を要する。	●私道で喉元敷地の権利者の同意がある現況幅員4m以上の承諾通路	(1)2階以下 (2)200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以下 (3)一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等 (4)建築基準法の道路を通路に読替えて、延焼や採光の面積算定等の制限・緩和を適用する。
			②敷地と道路との間に河川その他これらに類する空地又は水面が存在する場合であつても、当該敷地と道路との間が有効に接続されているもの。構造・形態的に通行に支障がなく日常的に横断通行されているもの、又は架橋で接するもので、管理者の許可・承諾を要する。	●河川架橋 ●公用地挟み接道	■河川架橋については占用許可又は承諾が得られれば法文通り。公共用地挟み接道については管理者の承諾内容によるほか、建築基準法の道路を通路に読替えて、延焼や採光の面積算定等の制限・緩和を適用する。
			③敷地が、現に通行の用に供されている現況の幅員が1.8m以上のもので将来幅員4m以上に成ることが確実と見込まれる通路等に、有効に接続するもの。通路等は道路に接続していること。 通路中心からの後退又は一方的な後退により2項道路と同様に将来的に空地の確保が見込まれ、その空地が将来とも担保されることが要件であり、公共用地(公道、里道を除く。)の場合は管理者の許可、承諾又は、維持管理・通行上の使用について協議が終了しているもの。それ以外の通路等は土地及び建築物の所有者の承諾、同意を要する。	●市道などの認定道路で幅員1.8m以上4m未満のもの ●幅員1.8m以上4.0m未満の公的機関が管理する通路 ●私道で現況幅員が1.8m以上4.0m未満で喉元敷地の権利者の同意がある4m承諾通路	■公共機関が管理する道については管理者の承諾内容によるほか (1)2階以下 (2)200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以下 (3)一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等 (4)通路等による制限・緩和の適用については、後退道路から通路等の幅員が4mあるものとしてこれを適用する。但し、北側斜線については通路などを道路として取り扱わず、境界線は通路等の幅員の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 *市営住宅内通路で幅員4m未満のものについては「市営住宅内通路の建築基準法上の取扱い」による。
			④二号規則基準3号①・②・③に該当しないもので、通路などの状況に応じて建築物の制限等を満足させるもの。包括同意でなく、個々の物件について、個別審査(建築審査会)・同意とする。	二号規則基準3号①・②・③に該当しない承諾通路で、建築物の用途・規模・構造に応じ、避難及び通行の安全など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。 ●二号規則基準3号③における私道(承諾通路)で喉元敷地の権利者の同意が得られなかった幅員1.8m以上4m未満の承諾通路 ●建築物の制限基準に該当しないもの	■特定行政庁が必要と認めるもののほか (1)2階以下 (2)200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以下 (3)延焼のおそれのある部分の構造は、「外壁及び軒裏を防火構造とする」または「外壁及び軒裏を防火構造とし、外壁の開口部に防火設備を設ける」のいずれか。 (4)一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等 (5)通路等による制限・緩和の適用のうち、幅員については、喉元同意がないものは、現況幅員によるものとする。高さについては、敷地後退部分から反対側に4mの幅員があるものとするが、そのうち北側斜線については通路などを道路として取り扱わず、境界線は通路等の幅員の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
				上記以外のもの ●市道で幅員が1.8m未満のもの ●道路に有効に接続しないもの ●通路などに有効に接続していないもの	原則として許可対象とならない。 但し、建築物の存在が、建築基準法違反でなく、やむを得ない事由であるものについては、通路等、接道状況、敷地及び周囲の状況、建築物の建築計画の内容により許可基準と同等の水準が確保されると認められる場合には、このかぎりではない。

※法第43条通路に指定された際に、既に存在する既存不適格建築物については建築制限を適用せず、同等規模(構造:同構造、階数:既存以下、高さ:既存以下、面積:既存×1.2倍以下)・同等用途の建て替えについては、包括同意として取り扱う。

※法第43条通路が市道の場合、法改正以前であれば、道路位置指定により、敷地の有効活用ができる土地にあっては、関係各課と協議し、道路位置指定に準じた道路が築造され、市への寄付を条件に、市が管理する43条通路(規則第10条の3第4項第二号)に準じて、包括同意として取り扱う。