

市川市

建築基準法第43条許可及び認定基準

令和6年4月

市川市建築指導課

## 市川市建築基準法第43条第2項第2号許可基準

## 第1 許可方針

建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第1項の規定により、法第42条に規定する道路に2m以上接しなければならないとされています。

本許可制度は、この規定を満たしていない敷地における建築に関し、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」と認めるものについて、建築審査会の同意を得て特例的に建築を許可するものです。

したがって、建築物の敷地が道路に有効に接するように道路を築造し、又は道路に至るまで敷地を確保することが基本ですが、それが諸般の事情で困難と認められるものに限って本基準を適用するものとします。

また、許可にあたっては、必要に応じ条件を付加するものとします。

## 第2 許可基準

法第43条第2項第2号の規定により許可する建築物の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとします。

1 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。

「広い空地」とは、安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、その空地に2m（建築基準法施行条例（昭和36年千葉県条例第39号）で接道長さの規定の適用を受ける用途及び規模の建築物の敷地にあつては、その長さ。以下同じ。）以上接すること。

2 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2m以上接すること。

農道整備事業による道、土地改良事業による道その他これらに類する道で、法上の道路と同等の機能を有し通行上支障のないものに2m以上接すること。

3 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つて、道路に通ずるものに有効に接すること。

（1）現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路に有効に接すること。

1）河川又は海岸管理用通路、市有地等の幅員4m以上の公共用地に2m以上接し、管理者と通行について協議が調っており、通行上支障のないこと。

2）幅員4m以上の上記以外の通路で次のイ及びロに該当するものに2m以上接すること。

イ 通路の境界が明確であるもの。

ロ 当該通路の部分が、将来的にも確保されることが確実と判断されるもの。

（2）現に建築物が立ち並び、通行の用に供されている幅員4m未満の通路で、その幅員が将来的に4m以上となることが確実と見込まれるものに有効に接すること。

1）幅員4m未満1.8m以上の市道及びそれに準ずる通路（認定外公道等）で、敷地の後退等により、将来的に拡幅されることが確実と判断されるものに2m以上接すること。

2）幅員4m未満1.8m以上の上記以外の通路で次のイ及びロに該当するものに2m以上接すること。

イ 通路の境界が明確であるもの。

ロ 当該通路の部分が、将来的に拡幅されることが確実と判断されるもの

- (3) 建築物の立ち並びのない幅員4m未満1.8m以上の市道及びそれに準ずる通路（認定外公道等）で、市が道路事業等により、その幅員を将来的に4m以上に整備する方針のあるものに2m以上接すること。
- (4) 道路と敷地の間に川、運河その他これらに類する水面又は公共空地が存在する場合で、管理者から幅員が2m以上の占用許可等が得られ通行上支障のないもの。
- (5) 上記(1)から(4)に該当しない通行の用に供されている通路に接し、その通路の空地を現状以上に確保するとともに、建築物の位置、構造等に条件を付加することにより、安全水準を高めることとし、消防部局等の意見を考慮に入れ、個別に総合的な観点から判断し「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。

### 第3 形態規制等の付加条件

本許可を受ける建築物には、その用途、規模、位置及び構造について、次の各号の条件を付加するものとします。

- 1 許可基準2及び3の道又は通路に接する敷地の建築物については、当該道又は通路を法第42条に規定する道路とみなして、法第52条第2項（前面道路幅員による容積率制限）、法第56条（建築物の各部分の高さ）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第20条（採光の有効算定）の規定を適用する。ただし、法第56条第1項第2号（隣地斜線）及び3号（北側斜線）並びに法第58条（高度地区）の規定については、隣地境界線が当該道又は通路の幅員の2分の1だけ外側にあるものとみなして高さの制限を適用する。
- 2 許可基準3(2)2)、(3)及び(5)の通路に接する敷地の建築物の用途は、原則として一戸建ての住宅又は店舗等の用途を兼ねる住宅で自己用のものとする。
- 3 許可基準3(5)の通路に接する敷地の建築物の階数は2以下とする。また、建築物の外壁及び軒裏は防火構造とし、延焼の恐れのある部分に設けられた開口部には防火戸その他の建築基準法施行令で定める防火設備を設置するとともに、建築物の周囲に幅員が0.6m以上の避難上有効な空地を確保すること。なお、通路の延長及び周囲の状況によって別途条件を付加するものとする。
- 4 前各号に掲げるもののほか、その敷地が袋路状通路（袋路状の空地、道及び通路をいう。）に接し、通り抜け道路等（通り抜け可能な道路、空地、道及び通路をいう。以下、同じ。）までの延長が35mを超える場合は、建築物の外壁及び軒裏を防火構造とすること。ただし、その敷地から通り抜け道路等までの区間の通路の幅員が6m以上の場合はこの限りでない。

### 第4 敷地に対する付加条件

本許可を受ける建築物の敷地面積については、原則として100㎡以上とすること。ただし、平成11年4月30日以前に建築物の敷地として分割されていたものについてはこの限りでない。

#### 附 則

本基準は、平成11年5月1日から施行する。

#### 附 則

本基準は、平成24年4月1日から施行する。

#### 附 則

本基準は、平成30年9月25日から施行する。

## 市川市建築基準法第43条第2項第1号認定基準

## 第1 認定方針

建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第1項の規定により、法第42条に規定する道路に2m以上接しなければならないとされています。

本認定制度は、この規定を満たしていない敷地における建築に関し、その敷地が避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合する幅員4m以上の道に2m以上接するもののうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ない」と認めるものについて特例的に適用されるものです。

したがって、建築物の敷地が道路に有効に接するように道路を築造し、又は道路に至るまで敷地を確保することが基本ですが、それが諸般の事情で困難と認められるものに限り本基準を適用するものとします。

## 第2 避難及び通行の安全上必要な道の基準

次のいずれかに該当するものであること。

- 1 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。）であること。
  - (1) 農道整備事業による道、土地改良事業による道その他これらに類する道で、法上の道路と同等の機能を有し通行上支障のないもの。
  - (2) 現に通行の用に供されている河川又は海岸管理用通路、市有地等の公共用地で、管理者と通行について協議が調っており、通行上支障のないもの。
  - (3) 道路と敷地の間に川、運河その他これらに類する水面又は公共用地が存在する場合で、管理者から幅員が2m以上の占用許可等が得られ通行上支障のないもの。
- 2 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（以下「位置指定道路の基準」という。）に適合する道（法第42条第1項第5号の規定による道路位置の指定が困難と認められるものに限る。）であって、申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについて、次に掲げる者の承諾が得られているもの。
  - イ 当該道の敷地となる土地の所有者
  - ロ 当該道の敷地となる土地に関して権利を有する者
  - ハ 当該道を位置指定道路の基準に適合するように管理する者

## 第3 建築物の用途及び規模の基準

1 第2の道の基準1の場合、法別表第1（い）欄（1）項に掲げる用途以外の用途に供する建築物で、延べ面積（同一敷地内に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）が500㎡以内のもの（千葉県建築基準法施行条例（昭和36年千葉県条例第39号。以下「条例」という。）第6条第1号、第4号及び第5号に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積が当該各号に定める面積を超えるものを除く。）であること。

2 第2の道の基準2の場合、延べ面積（同一敷地内に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）が500㎡以内の一戸建て住宅（事務所や店舗等の用途を兼ねるものを含む。）、500㎡以内の長屋であること。

#### 第4 形態規制等

本認定を受ける建築物の形態等については、次の条件を適用すること。

- 1 認定に係る道を法第42条に規定する道路とみなして、法第52条第2項（前面道路幅員による容積率制限）、法第56条（建築物の各部分の高さ）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第20条（採光の有効算定）及び条例の規定を適用する。ただし、法第56条第1項第2号（隣地斜線）及び3号（北側斜線）並びに法第58条（高度地区）の規定については、隣地境界線が当該道又は通路の幅員の2分の1だけ外側にあるものとみなして高さの制限を適用する。
- 2 その敷地が袋路状の道に接し、通り抜け道路等（通り抜け可能な道路、空地、道及び通路をいう。以下、同じ。）までの延長が35mを超える場合は、建築物の外壁及び軒裏を防火構造とすること。ただし、その敷地から通り抜け道路等までの区間の幅員が6m以上の場合はこの限りでない。

#### 第5 敷地面積

本認定を受ける建築物の敷地面積については、原則として100㎡以上とすること。ただし、平成11年4月30日以前に建築物の敷地として分割されていたものについてはこの限りでない。

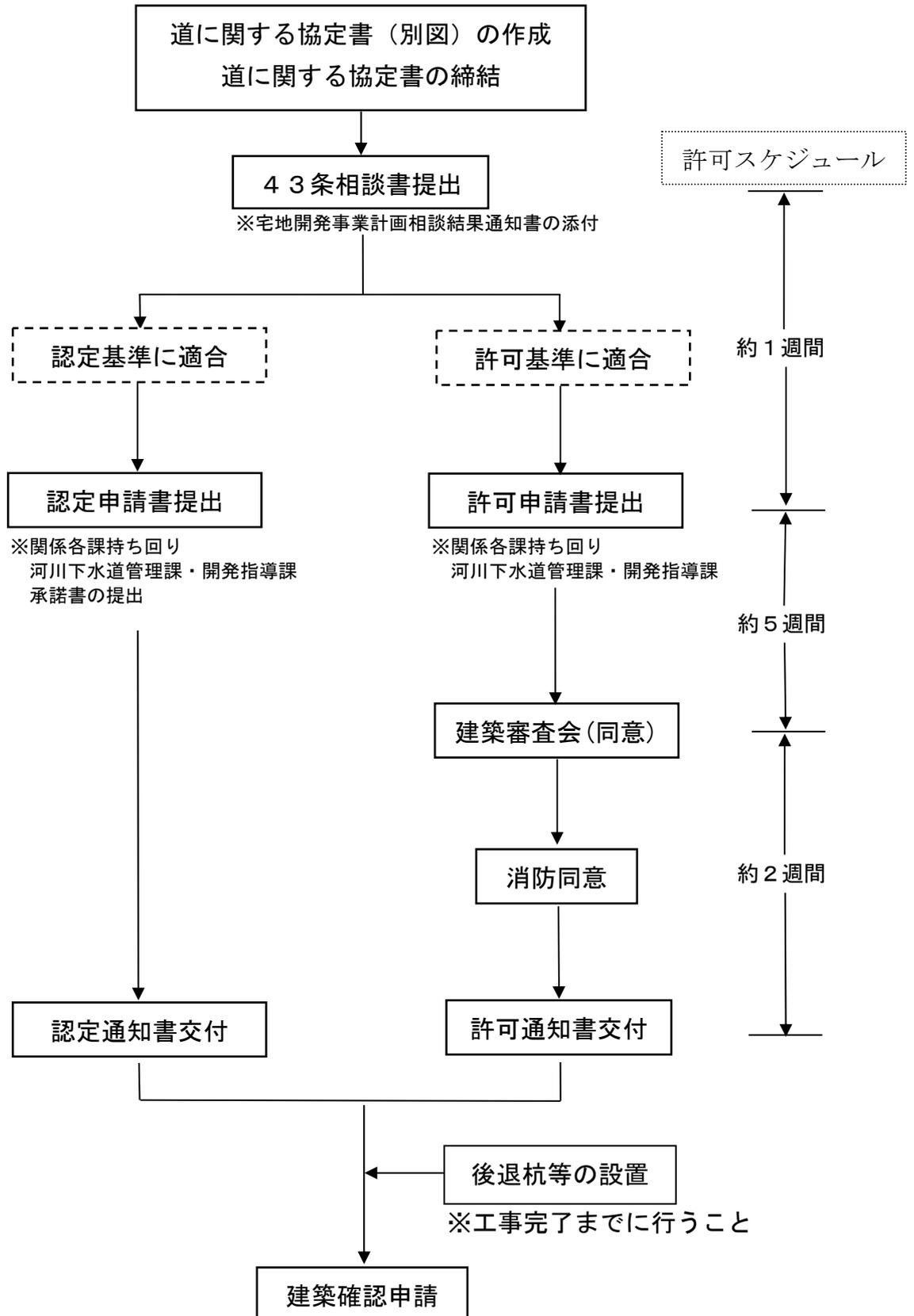
##### 附 則

本基準は、平成30年11月20日から施行する。

##### 附 則

本基準は、令和6年4月19日から施行する

法第43条第2項の許可及び認定手続きフロー



※ 43条相談書提出から許可は約2ヶ月、認定は約1ヶ月かかると見込まれます。

許可申請後の計画の変更はできません。

計画に変更が生じた場合は、原則、43条相談書の提出からやり直しとなります。

## 提出書類一覧

### 4 3 条相談時の提出書類（許可・認定共通）

- 4 3 条相談書
- 案内図（1 / 2 5 0 0 の都市計画図、街づくり計画課で販売、又は市公式webサイトより印刷可能）
- 公図の写し（原本）（発行後 3 ヶ月以内のもの）
- 道の全体図（相談地から道路に至るまでの土地の範囲を全て含むもの）
- 同意を証する書類
  - 道に関する協定書又はそれに準じた協定書
  - ※以下の許可及び認定基準に該当する場合はそれぞれに定める書類が追加で必要となる。
    - ・ 許可基準 1（1）の場合
      - 広い空地の管理者との協議書又は協議報告書
    - ・ 許可基準 2（1）、3（1）1）、3（2）1）、認定基準 1（1）、1（2）の場合
      - 道、通路等の管理者との協議書又は協議報告書
    - ・ 許可基準 3（4）、認定基準 1（3）の場合
      - 水路占用許可証等の写し又は協議報告書
- 関係土地の土地全部事項証明書（借地権者は建物全部事項証明書）（発行後 3 ヶ月以内のもの）
- 関係土地の権利者の印鑑登録証明書（発行後 3 ヶ月以内のもの）

### 許可申請時の提出書類

1. 申請にあたっては下記の **正** **副** **消防用** の 3 部を、各 A 4 版紙製ファイルに綴って提出してください。

**正**

- ① 許可申請書（省令第 4 3 号様式）
- ② 委任状
- ③ 建築士免許証の写し
- ④ 添付図面
  - イ 案内図（1 / 2 5 0 0 の都市計画図、街づくり計画課で販売、又は市公式webサイトより印刷可能）
  - ロ 公図の写し（相談時提出のもののコピー）
  - ハ 道の全体図（相談時提出のもののコピー）
  - ニ 申請建物の配置図（排水計画を含む）
  - ホ 申請敷地、建物の求積図
  - ヘ 申請建物の各階平面図
  - ト 申請建物の立面図（4 面）
  - チ 申請建物の断面図（2 面）
- ⑤ その他市長が必要と認める書類

**副**

（許可通知用）

- ① ② ③ ④ ⑤

**消防用**

（消防同意用）

- ⑥ 消防同意資料書（市細則第 3 号様式）

- ① ② ③ ④ ⑤

2. 関係課を持ち回り、許可申請書に受付印をもらってください。

- ・ 開発指導課（開発行為に関する確認）
- ・ 河川・下水道管理課（生放流の場合は処理区域内の確認）

3. 許可申請手数料（4 6, 0 0 0 円）を納付していただきますので、受付は午前中にお願ひします。

## 認定申請時の提出書類

1. 申請にあたっては下記の **正** **副** の2部を、各A4版紙製ファイルに綴って提出してください。

**正**

- ①認定申請書（省令第48号様式）
- ②委任状
- ③建築士免許証の写し
- ④添付図面
  - イ 案内図（1/2500の都市計画図、街づくり計画課で販売、又は市公式webサイトより印刷可能）
  - ロ 公図の写し（相談時提出のもののコピー）
  - ハ 道の全体図（相談時提出のもののコピー）
  - ニ 申請建物の配置図（排水計画を含む）
  - ホ 申請敷地、建物の求積図
  - ヘ 申請建物の各階平面図
  - ト 申請建物の立面図（4面）
  - チ 申請建物の断面図（2面）
- ⑤省令第10条の4の2第2項に定める承諾書（認定に係る道を将来にわたり通行することについての土地所有者等の承諾書及び位置指定道路の基準に管理する者の承諾書）
  - ※認定基準2の場合
- ⑥その他市長が必要と認める書類

**副**（認定通知用）

- ① ② ③ ④ ⑤ ⑥

2. 関係課を持ち回り、認定申請書に受付印をもらってください。

- ・開発指導課（開発行為に関する確認）
- ・河川・下水道管理課（生放流の場合は処理区域内の確認）

3. 認定申請手数料（28,000円）を納付していただきますので、受付は午前中にお願ひします。

# 関係法令

## 建築基準法（昭和25年法律第201号）

（敷地等と道路との関係）

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2m以上接しなければならない。

（略）

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
- 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

別表第1

	(い)	(ろ)	(は)	(に)
	用途	(い)欄の用途に供する階	(い)欄の用途に供する部分（（一）項の場合にあつては客席、（二）項及び（四）項の場合にあつては二階、（五）項の場合にあつては三階以上の部分に限り、かつ、病院及び診療所についてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。）の床面積の合計	(い)欄の用途に供する部分の床面積の合計
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、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	(略)	(略)	
(二)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの	(略)	(略)	
(三)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの	(略)	(略)	
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの	(略)	(略)	
(五)	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの		(略)	(略)
(六)	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの	(略)		(略)

## 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）

（敷地と道路との関係の特例の基準）

第10条の3 法第43条第2項第1号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 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。
  - 二 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。
- 2 (略)
- 3 第43条第2項第1号の国土交通省令で定める建築物（その用途又は規模の特殊性により同条第3項の条例で制限が付加されているものを除く。）の用途及び規模に関する基準は、次のとおりとする。
- 一 次のイ及びロに掲げる道の区分に応じ、当該イ及びロに掲げる用途であること。
    - イ 第1項第一号に規定する道 法別表第1(い)欄(1)項に掲げる用途以外の用途
    - ロ 第1項第二号に規定する道 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第2(い)項第二号に掲げる用途
  - 二 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、その延べ面積の合計）が500平方メートル以内であること。
- 4 法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。
- 一 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。
  - 二 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2m以上接する建築物であること。
  - 三 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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

## 建築基準法施行条例（昭和36年千葉県条例第39号）

（大規模な建築物の敷地と道路との関係）

第5条 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計。第50条の3第1項第1号において同じ。）が1000㎡を超える建築物の敷地は、道路に6m以上接しなければならない。ただし、知事が当該建築物の敷地の周囲に公園、広場等の空地の状況その他土地の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、この限りでない。

（適用の範囲）

第6条 この章の規定は、次の各号に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が当該各号に定める面積を超えるものに限り、適用する。

- 一 法別表第1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供する建築物 100㎡（集会場は、300㎡）
- 二 長屋 100㎡
- 三 倉庫 500㎡
- 四 自動車車庫 50㎡
- 五 自動車修理工場 30㎡

（敷地と道路との関係）

第7条 前条の特殊建築物は、路地状の部分だけで道路に接する敷地に建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合又は知事が当該建築物の敷地の周囲の公園、広場等の空地の状況その他土地の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、この限りでない。

一・二 （略）

三 路地状の部分の幅員が、次の表の上欄に掲げる路地状の部分の長さの区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる路地状の部分の幅員の数値以上のとき。

路地状の部分の長さ（単位メートル）	路地状の部分の幅員（単位メートル）
10以内のもの	3
10を超え20以内のもの	4
20を超え25以内のもの	5
25を超えるもの	6

第8条 学校、体育館、病院、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等（政令第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。以下同じ。）の用途に供する建築物の敷地は、その用途に供する建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて道路に次の表に掲げる長さ以上接しなければならない。ただし、知事が当該建築物の敷地の周囲の公園、広場等の空地の状況その他土地の状況により避難又は通行の安全上支障がないと認める場合は、この限りでない。

その用途に供する床面積の合計（単位平方メートル）	敷地が道路に接する長さ（単位メートル）
100を超え200以内のもの	3
200を超え500以内のもの	4
500を超え1000以内のもの	5