

建築基準法第43条第2項第2号許可の手引

令和2年3月1日

杉並区都市整備部建築課

目次

1	建築基準法第43条第2項2号許可における一括審査による許可同意基準	P. 1
	第1 総則	
	第2 敷地等	
	基準1 (敷地と道路の間に水路等がある場合)	
	基準2 (幅員4 m以上の区有通路、水路に2 m以上接している場合)	
	基準3 (現況幅員2.7m以上の全員承諾のある協定通路に2 m以上接している場合)	
	基準4 (現況幅員4 m以上の全員承諾のある協定通路に2 m以上接している場合)	
	基準5 (許可を受けた建築物の計画を変更する場合)	
	第3 建築物 (建築物の制限)	
	第4 建築審査会の議案添付図書等	
2	建築基準法第43条第2項2号許可における許可運用指針	P. 5
	第1 目的	
	第2 敷地等 (一括許可及び個別許可 (接道長さが2 mに満たない場合))	
	第3 敷地分割 (敷地分割の制限)	
	第4 その他支障がないと認めるもの等 (その他の個別許可)	
	第5 建築物 (建築物の制限)	
	第6 周囲への計画説明等 (屋根形状及び計画の説明)	
	第7 公共溝渠 (水路) の使用許可、通行承諾	
	第8 許可を受けた後の変更 (再度許可を要しない軽微な変更)	
	第9 算定方法等 (法上の算定に関する道の扱い)	
	第10 建築審査会の議案添付図書等	
3	許可手続きの流れ	P. 8
4	許可申請書、建築審査会資料の作成要領	P. 9

1 建築基準法第43条第2項第2号許可における一括審査による許可同意基準

第1 総則

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2号の規定による許可について、次の第2の敷地等及び第3の建築物に該当するものは、杉並区建築審査会として一括審査を行うものとする。

第2 敷地等

法第43条第2項第2号の許可における一括審査を行うものは、その敷地等が次の基準の一に該当するものであること。

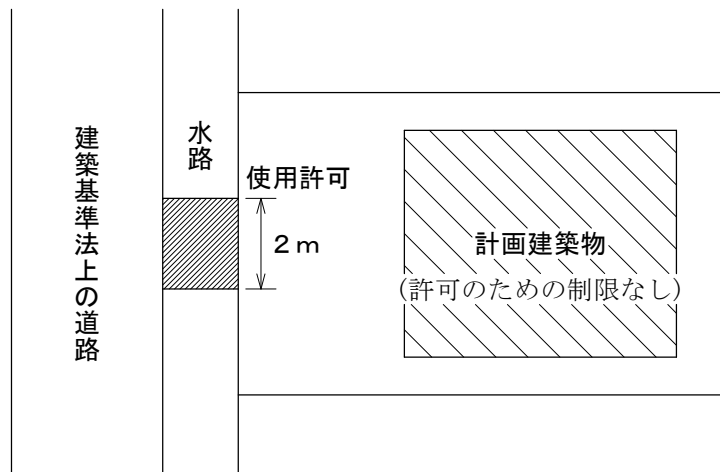
なお、「道」とは、一般の通行の用に供されている道路状空地のことをいう。

基準1（敷地と道路の間に水路等がある場合）

敷地と道路の間に、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く、道路に有効に接続する幅員2メートル以上の通路が確保されている敷地

- (1) 管理者の使用許可が得られた公共溝渠（杉並区公共溝渠条例（昭和28年条例第13号。）第2条で定める公共溝渠。以下「公共溝渠（水路）」という。）
- (2) 区有通路（杉並区区有通路条例（平成13年条例第55号。）第2条で定める区有通路（以下「区有通路」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

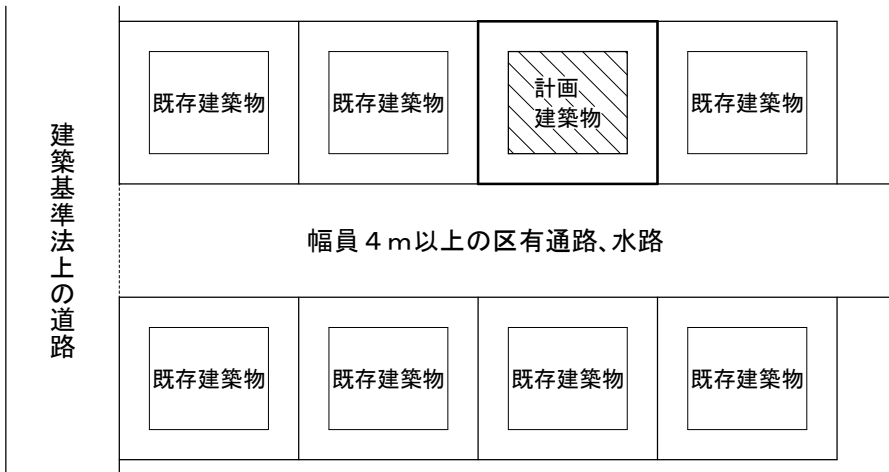
基準1の例



基準2（幅員4m以上の区有通路、水路に2m以上接している場合）

道路に有効に接続する幅員4メートル以上の道（区有通路、公共溝渠（水路）に限る。）に2メートル以上接する敷地。ただし、区有通路に指定されていない公共溝渠（水路）については、管理者の通行承諾を得ていること。

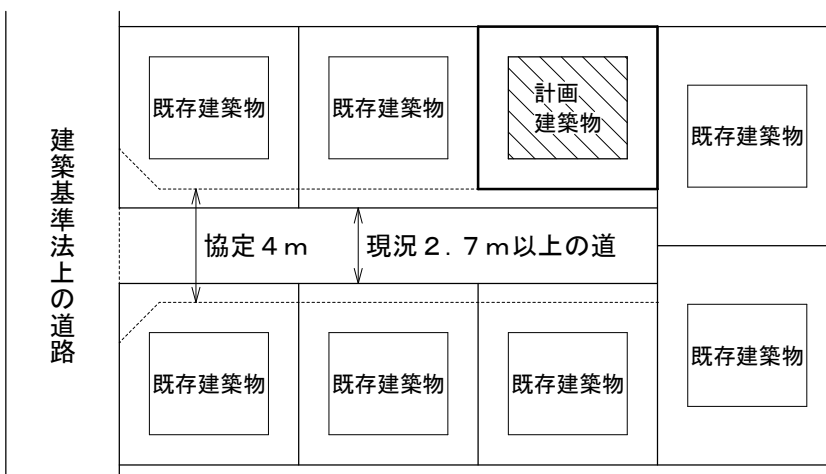
基準2の例



基準3（現況幅員2.7m以上の全員承諾のある協定通路に2m以上接している場合）

道路に有効に接続する幅員2.7メートル以上4メートル未満の道が確保され、その道に2メートル以上接する敷地で、道を含む幅員4メートルの線（基本は道の中心線から水平距離2メートルの線とする。）を道の後退線とし、現況の道の部分及び道となる部分（現況の道の部分と後退線との間の部分）に所有権、地上権又は借地権（以下「所有権等」という。）を有する者全員の承諾を得た通路協定書のあるもの。

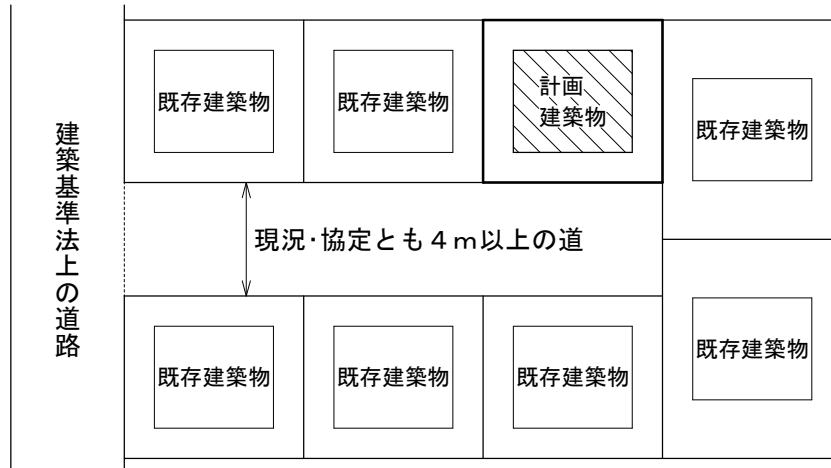
基準3の例



基準4（現況幅員4m以上の全員承諾のある協定通路に2m以上接している場合）

道路に有効に接続する幅員4メートル以上の道が確保され、その道に2メートル以上接する敷地で、将来にわたって幅員4メートル以上の道を確保することについて、道の部分の所有権等を有する者全員の承諾を得た通路協定書（現況維持通路協定書を含む。）のあるもの。ただし、道の所有権等の全部が共有地であるため、その形態が今後も維持される場合は、所有権等を有する者の2分の1以上の承諾で足りるものとする。

基準4の例



基準5（許可を受けた建築物の計画を変更する場合）

法第43条第2項第2号の許可（平成30年9月25日の改正法施行後における許可）を受けた後、計画の変更により改めて許可を必要とするもので、建築物の用途、構造、階数及び敷地と道等との関係に変更のないもの

第3 建築物（建築物の制限）

第2の基準2、基準3、基準4に該当する敷地等で、法第43条第2項2号の許可における一括審査を行うものは、その建築物が次の各号に該当するものであること。

1 第2の基準2に該当する場合

- (1) 一戸建ての住宅または二戸長屋とすること。
- (2) 延べ面積は200平方メートル以下とすること。
- (3) 準耐火建築物又は耐火建築物とすること。
- (4) 外壁面と敷地境界（敷地として設定した境界。以下「敷地境界」という。）との距離は50センチメートル以上とすること。
- (5) 本許可基準により準耐火建築物又は耐火建築物とする場合で、法第53条第3項第1号の規定の対象となる建築物の建蔽率は、法第53条に定める数値から十分の一を減じた数値を超えないこと。

2 第2の基準3、基準4に該当する場合

- (1) 一戸建ての住宅とすること。
- (2) 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
- (3) 延べ面積は200平方メートル以下とすること。
- (4) 準耐火建築物又は耐火建築物とすること。
- (5) 最高の高さは8.5メートル以下とすること。
- (6) 高度地区及び法第56条第1項第1号（道路斜線）による建築物の高さの許容値と建築物との有効距離は20センチメートル以上とすること。
- (7) 外壁面と敷地境界との距離は50センチメートル以上とすること。
- (8) 本許可基準により準耐火建築物又は耐火建築物とする場合で、法第53条第3項第1号の規定の対象となる建築物の建蔽率は、法第53条に定める数値から十分の一を減じた数値を超えないこと。

第4 建築審査会の議案添付図書等

建築審査会の議案に添付する図書等は、次のとおりとする。

- (1) 建築物概要書
- (2) 許可申請書（一面）
- (3) 付近見取図（案内図）
- (4) 配置図
- (5) 平面図
- (6) 通路協定書、現況維持通路協定書
- (7) その他必要な図書等

2 建築基準法第43条第2項第2号における許可運用指針

第1 目的

この指針は、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2号の許可をするに当たり、的確かつ効率的な運用を図るため、杉並区における取扱いについて定めることを目的とする。

第2 敷地等（一括許可及び個別許可（接道長さが2mに満たない場合））

法第43条第2項第2号の規定による許可については、その敷地等が次の第1号に該当する場合は一括許可として、第2号に該当する場合は個別許可として杉並区建築審査会（以下「建築審査会」という。）に同意を求めるものとする。

(1) 建築基準法第43条第2項第2号許可における一括審査による許可同意基準（以下「一括同意基準」という。）に該当するもの

(2) 道路に接する長さ（以下「接道長」という。）が2メートルに満たない場合、

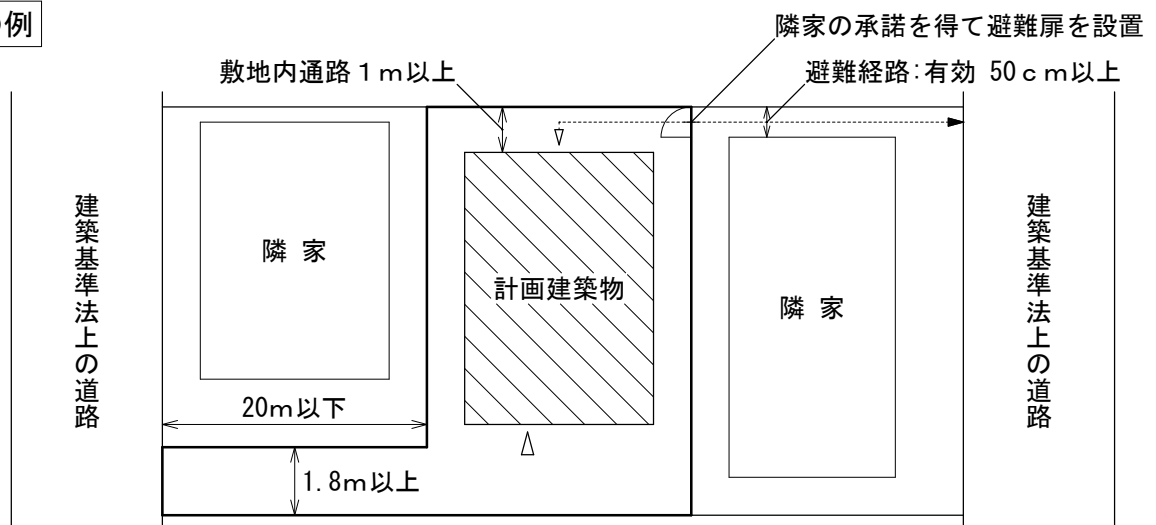
1.8メートル以上の接道長がある敷地で、かつ、次に定める条件を満足するもの

ア 敷地の道路に接する形態が路地状である場合（以下「路地状敷地」という。）は、路地状部分の長さが20メートル以下であること。

イ 緊急時の二方向避難のために、敷地から避難及び通行上支障がない道路又は公園等まで通ずる避難上有効な通路（敷地内には有効幅員1メートル以上、敷地から道路又は公園等までは有効幅員50センチメートル以上の通路）及び敷地からの避難口を確保すること。

ウ 路地状敷地の場合、建蔽率及び容積率の限度の算定において、路地部分の敷地は敷地面積に算入しないこと。

(2)の例

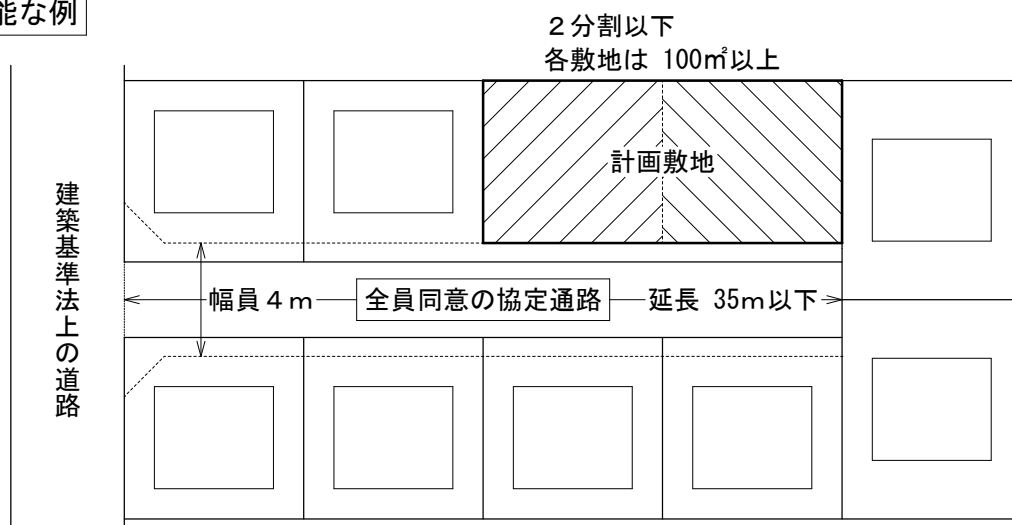


第3 敷地分割（敷地分割の制限）

敷地を分割し、新たに法第43条第1項の規定に適合しない敷地を増やす場合、許可は認められない。ただし、次の各号に該当し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合は、個別許可として建築審査会の同意を得て許可することができる。なお、一括同意基準第2の基準1に該当する敷地については適用しない。

- (1) 協定通路に接している敷地の場合は、通路協定書への承諾に基づき、現況の道（一般の通行の用に供されている道路状空地のことをいう。以下同じ。）を拡幅することにより、防災性や安全性の向上が図れると認められること。
- (2) 敷地が接している協定通路又は現状維持協定通路は、道（拡幅により道となる部分を含む。）の部分の所有権、地上権又は借地権（以下「所有権等」という。）を有する者全員の承諾が得られていること。ただし、幅員4メートル以上の道が確保されている協定通路又は現状維持協定通路で、かつ、道の所有権等の全部が共有地であるため、その形態が今後も維持される場合は、所有権等を有する者の2分の1以上の承諾で足りるものとする。
- (3) 協定通路の道（現況幅員）は2.7メートル以上で、協定通路幅員が4メートル以上であること。
- (4) 現状維持協定通路は、4メートル以上の幅員を有すること。
- (5) 公共溝渠等の公有地に接している敷地の場合は、その幅員は4メートル以上であること。
- (6) 敷地分割後の各敷地面積は、100平方メートル以上であること。
- (7) 敷地分割後の敷地数は、2以下であること。
- (8) 分割する敷地が接する道が行き止まりの場合、その延長（既存の行き止まり道路に接続する道にあつては、当該行き止まり道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。）が35メートルを超えないこと（位置指定道路の基準に準じた転回広場のある通路協定書等を除く。）

敷地分割可能な例



第4 その他支障がないと認めるもの等（その他の個別許可）

- 1 第2、第3の規定の一部を満足することができない敷地等について個別に審査し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものは、個別許可として建築審査会に同意を求めるものとする。
- 2 個別許可については、敷地と道等との状況を審査し、必要と認める場合は、交通上、安全上、防火上及び衛生上に関する条件を付すものとする。

第5 建築物（建築物の制限）

個別許可として建築審査会に同意を求めるものは、一括同意基準の第3の2項各号に該当する建築物であること。

第6 周囲への計画説明等（屋根形状及び計画の説明）

許可に当たり次の各号の順守に努めるものとする。ただし、一括同意基準第2の基準1に該当する敷地についてはこの限りでない。

- (1) 屋根形状は、寄棟等近隣に配慮した計画とすること。
- (2) 計画建物が近隣に及ぼす影響を考慮し、敷地の周囲に対し建築計画の説明をすること。

第7 公共溝渠（水路）の使用許可、通行承諾

一括同意基準 第2基準1(1)の公共溝渠（水路）の使用許可は、杉並区公共溝渠条例第4条で定める使用許可とする。

また、一括同意基準 第2基準2ただし書きの公共溝渠（水路）の通行承諾は、様式1で定める通行承諾とする。

第8 許可を受けた後の変更（再度許可を要しない軽微な変更）

許可を受けた後に計画の変更が生じた場合は、変更後の計画について改めて許可を受けるものとする。ただし、次の場合で申請者が事前に特定行政庁（杉並区長）に報告し、再度許可を要しないことが確認された場合はこの限りでない。

- (1) 建築主の変更等、建築計画に変更がないもの
- (2) 変更の内容が次の各号に該当する場合等、当初の許可内容と比較して、建築物とその敷地及び道等との関係において交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの
 - ア 内装、外装、屋根等の材質の変更及び窓の位置、軒の出等の軽微な形状変更
 - イ 軽微な間取りの変更
 - ウ 建築面積、床面積又は高さが減少するもの
 - エ 測量誤差等に伴う敷地面積の増減、配置の変更その他軽微な変更

第9 算定方法等

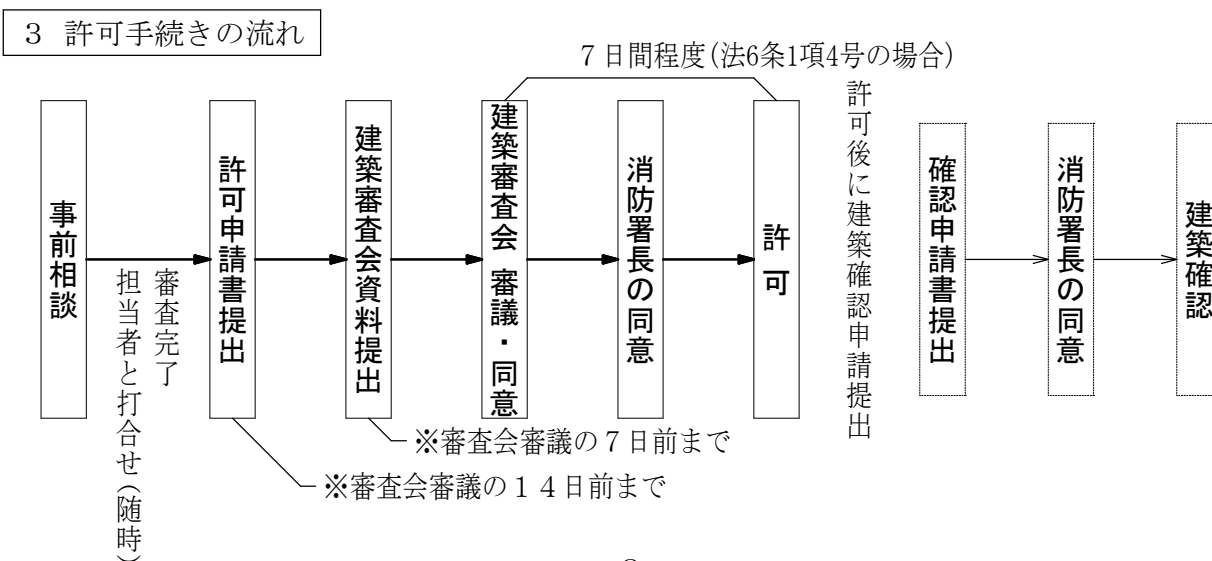
許可に伴う法的な算定方法等は、次の各号による。

- (1) 法第28条、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第20条の規定の適用において、道を道路とみなす。
- (2) 法第52条第2項の規定の適用において、道を前面道路とみなす。
- (3) 杉並区建築基準法施行細則（昭和40年杉並区規則第21号。）第45条の規定の適用において、道を道路とみなす。
- (4) 法第56条第1項第1号、第2項から第4項までの規定の適用において、道を前面道路とみなす。
- (5) 法第58条の規定の適用において、道を道路とみなす。
- (6) 敷地面積の算定方法については、令第2条第1項と同様の扱いとする。

第10 建築審査会の議案添付図書等

建築審査会の議案に添付する図書等は、次のとおりとする。

- (1) 建築物概要書
- (2) 許可申請書（一面）
- (3) 理由書（個別許可の場合のみ）
- (4) 協定通路整備計画図（現況幅員4メートル未満の協定通路に接する敷地の場合）
- (5) 協定通路の整備に関する誓約書（現況幅員4メートル未満の協定通路に接する敷地の場合）
- (6) 付近見取図（案内図）
- (7) 配置図
- (8) 平面図
- (9) 立面図（個別許可の場合のみ）
- (10) 断面図（個別許可の場合のみ）
- (11) 道路等までの避難通路図（第2の第2号イの通路図）（個別許可の場合のみ）
- (12) 通路協定書、現況維持通路協定書
- (13) 現況写真
- (14) その他必要な図書等（個別許可の場合のみ）



4 許可申請図書、建築審査会議案図書の作成要領

(令和元年6月1日)

許可申請図書及び建築審査会議案図書は、審査担当者と十分に打合のうえ、下記の要領により作成してください。

1 許可申請図書及び建築審査会議案図書の作成要領

①許可申請書	建築基準法施行規則第10条の4に基づく第43号様式(正・副各1部、建築課窓口にもあります) *該当する条文「建築基準法第43条第2項第2号」を1面に記入する。	
②委任状	許可申請の委任	
③理由書	(1) 申請者の住所氏名(法人にあつては法人名及び代表者名)・捺印したもので、あて先は「杉並区長あて」とする (2) 以下の事項等について具体的に記述する。 (i) 今回建築することとなった理由 (ii) 計画敷地及び周辺(協定通路等)の概要 (iii) 建築計画について、防火、安全、避難、衛生上の配慮 (iv) 近隣住民への説明の状況 (v) 計画条件の遵守、適法化への誓約	
④付近見取図(案内図)	方位、道路(敷地周辺道路種別、協定通路等の色分とその凡例)・目標となる地物、敷地周辺建物用途	
⑤配置図	(1) 縮尺・方位・土地の高低(敷地内、隣地、協定通路等)・敷地面積 (2) 敷地境界線寸法、協定通路の後退寸法、敷地に接する協定通路・水路・公園等の位置・幅員 (3) 敷地境界線から建築物の後退寸法及び外壁までの有効後退寸法、各斜線の距離寸法、避難扉の位置 (4) 以下の要領で敷地内のすべての建築物を記入し、それぞれの建物の「建築物概要一覧表」を作成 申請建築物は「赤」、除却建築物は「黄」、存置建築物は「黒」色でその外壁線を囲み、それぞれの建物の「建築物概要一覧表」に、建築面積・延べ面積・用途・構造(準耐火建築物等表記)・階数・建築物の高さを項目別に作成	
⑥平面図	申請に係わる建築物の各階平面図	
⑦立面図	申請に係わる建築物の2面以上の立面図	⑦、⑧のいずれかに、各斜線の検討式、許容高さ、建築物の斜線検討部分の高さ、建築物との有効距離寸法
⑧断面図	申請に係わる建築物の2面以上の断面図	
⑨道路等までの避難通路図等	路地状敷地から道路等までの通路図(通路幅記載)とその写真	
⑩通路協定書(写)	通路協定が締結されている場合には、協定図の写しを添付する。	
⑪現況写真	①撮影位置図(敷地、協定通路等を描いた図に撮影位置番号記入) ②写真(撮影位置番号にあわせた番号を表示)をA3版で作成	
⑫その他必要な図書等	敷地の状況によってはその他の図書(協定通路整備計画図・誓約書等)を添付していただきます。	
⑬求積図等	敷地・建築面積・各階末面積の求積図、地盤面算定表	
⑭土地・建物登記事項証明書、公図	原則として、発行から3ヶ月以内のものを添付する。正、副、控の3部(水路横断敷地(一括同意基準の基準1の敷地)は不要)	
⑮近隣計画説明書	説明範囲図、説明者、説明先、説明日時、説明内容等を記入。正、副、控の3部(一括同意基準の基準1の敷地は不要)	

2 許可申請添付図書等(正、副)

上記1の①～⑮の図書等(一括同意基準の基準1の敷地は⑭、⑮不要)

3 建築審査会議案図書等

① 一括許可議案図書	上記1の④～⑥、⑩、⑪ その他必要な図書等
②個別許可議案図書	上記1の③～⑫の図書等
③議案図書作成部数、作成方法	(1) 作成部数は20部程度です。審査担当者にご確認ください。(2) 図書は原則A3版とし、A4版に折り込む。(3) 目次(建築審査会資料を表題する各図書等の目次)に、各図書等(見出し番号付)を順番に整理クリップ止めで提出

4 提出期限

許可申請は建築審査会開催日の2週間前までに、議案図書は建築審査会開催日の1週間前までに提出してください。

注) 許可申請後に計画変更が生じないよう、上記提出期限までに審査担当者の許可申請図書、議案図書の審査を終了させてください。

5 その他

- 許可後に建築計画を変更すると、再許可が必要となりますので計画を確定しておく必要があります。
- 確認申請前の事前協議を必要とする場合は、各部署と協議、手続等を完了しておいてください。
- 不明な点は審査担当者にお尋ねください。なお、担当地域制になっておりますので、事前に連絡のうえ来庁をお願いいたします。