

さいたま市建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可基準

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 2 号（敷地等と道路との関係）の許可は、同法施行規則第 10 条の 3 第 4 項各号（敷地と道路との関係の特例の基準）のいずれかに適合する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことが許可要件とされており、本市においては、以下の第 1 から第 5 の基準のいずれかに適合しているものについて、建築審査会に諮問し、同意を得て許可することができる。

（規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号の公園等）

第 1 「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。」

の基準に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の各号のすべてに該当するものとする。

一 対象となる公園、緑地、広場等の広い空地（以下「公園等」という。）は、次に掲げるものすべてに該当するものとする。

ア 公園等は、公共若しくは公共的なものを対象とする。

イ 敷地から公園等への出入口は、管理者と協議し支障がないことを確認されたもので、安定的・日常的に利用可能な状態となっているもの。

二 対象とする建築物は、次に掲げるものすべてに該当するものとする。

ア 敷地は、公園等に避難上有効に 2 メートル以上接するもの。

イ 用途は、原則として一戸建ての住宅又は長屋（2 戸）とする。

ウ 規模は、地上 2 階以下（地下 1 階を含む。）とし、周辺地域に配慮したもの。

エ 用途、規模については、敷地が接することとなる公園等の整備状況に応じて、イ及びウの基準にかかわらず、公園等を利用することにより、周辺の交通環境に著しい影響を及ぼすおそれのないものとする。

オ 外壁を耐火構造、準耐火構造又は防火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。

カ その他敷地、構造等に関し、第 6 の基準に適合するもの。

（規則第 10 条の 3 第 4 項第 2 号の農道等）

第 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 4 メートル以上のものに限る。）に 2 メートル以上接する建築物であること。」の基準に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の各号のすべてに該当するものとする。

一 対象となる道は、道路に直接通ずるもので、持続して安定的に維持管理されるも

のとして、次に掲げるもののいずれかに該当するものとする。ここで、道とは一般の通行の用に供し道路と同等の機能を有するもので、原則として道路にすることが困難なものとする。

- ア 農道又は林道
- イ 河川等の管理用の道
- ウ 土地区画整理法等による事業計画のある道
- エ 水路敷を道路状に整備した道
- オ その他これらに類する道

二 対象とする建築物は、次に掲げるものすべてに該当するものとする。また、建築主は必要に応じ、道の管理者から通行等に関する同意が得られているものであること。

- ア 敷地は、道に避難上有効に2メートル以上接するもの。
- イ 用途、規模等は、道を利用することにより、周辺の交通環境に著しい影響を及ぼすおそれのないもの。
- ウ 外壁を耐火構造、準耐火構造又は防火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。
- エ その他敷地、構造等に関し、第6の基準に適合するもの。

(規則第10条の3第4項第3号の共用の通路)

第3 二以上の敷地に係る共用の通路の場合にあっては、「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。」の基準に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の各号のすべてに該当するものとする。

一 対象となる共用の通路は、平成11年5月1日以前から建築物を利用するために一般の通行の用に供される通路で、次に掲げるもののいずれかに該当するものとする。

- ア 直接道路に通ずるもので、幅員4メートル以上確保されるもの。また、持続して安定的に維持管理されるもの。
- イ 直接道路に通ずるもので、原則として幅員1.8メートル以上確保されるもの。また、幅員4メートル以上に拡幅整備が図られる見込みがあり、持続して安定的に維持管理されるもの。

ウ 平成11年5月1日以前の法第43条ただし書きの規定により、周辺地域の状況を勘案し、敷地に接する通路について拡幅整備等の指導した経緯がある場合で、今後も引き続きその指導を継続する必要があるもの。

二 対象とする建築物は、次に掲げるものすべてに該当するものとする。

- ア 敷地は、通路に避難上有効に2メートル以上接するもの。
- イ 用途は、原則として一戸建ての住宅又は長屋（2戸）とする。ただし、既存の建築物が一戸建ての住宅又は長屋（2戸）以外で、これと同様の用途とする場合にあっては、この限りでない。
- ウ 規模は、地上2階以下（地下1階を含む。）とし、周辺地域に配慮したもの。ただし、道路から敷地までの通路の幅員が3メートル以上確保されている場合の階数は、地上3階以下（地下1階を含み、最高の高さが10メートル以下のものに限る。）とする。
- エ 外壁を耐火構造、準耐火構造又は防火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。ただし、階数をウただし書の基準（通路の幅員が4メートル未満のものに限る。）により地上3階とする場合にあっては、外壁、屋根及び軒裏を耐火構造又は準耐火構造とする。
- オ その他敷地、構造等に関し、第6の基準に適合するもの。

（規則第10条の3第4項第3号の公道の突き当り敷地）

第4 一の敷地が公道の突き当りにある場合にあっては、「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。」の基準に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の各号のすべてに該当するものとする。

- 一 対象となる公道は、平成11年5月1日以前から建築物を利用するために通行される公道で、次に掲げるもののいずれかに該当するものとする。
 - ア 直接道路に通ずるもので、幅員が1.8メートル以上確保されるもの。
 - イ 直接道路に通ずるもので、延長が20メートル以下、かつ、幅員1.5メートル以上確保されるもの。
- 二 対象とする建築物は、次に掲げるものすべてに該当するものとする。
 - ア 用途は、原則として一戸建ての住宅とする。
 - イ 規模は、地上2階以下（地下1階を含む。）とし、周辺地域に配慮したもの。
 - ウ 外壁を耐火構造又は準耐火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。
 - エ 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、50センチメートル以上のもの。
 - オ その他敷地、構造等に関し、第6の基準に適合するもの。

（規則第10条の3第4項第3号の路地状の通路）

第5 一の敷地に係る路地状の通路の場合にあっては、「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。」の基準に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の各号のすべてに該当するものとする。

- 一 対象となる路地状の通路は、平成 11 年 5 月 1 日以前から建築物を利用するために通行される通路で、次に掲げるもののいずれかに該当するものとする。ここで、路地状の通路とは、敷地の一部が第 3 の基準における共用の通路と同様、通行可能な空地が有効に確保されたものとする。
 - ア 直接道路に通ずるもので、幅員が 1.8 メートル以上確保されるもの。
 - イ 直接道路に通ずるもので、延長が 20 メートル以下、かつ、幅員 1.5 メートル以上確保されるもの。
- 二 対象とする建築物は、次に掲げるものすべてに該当するものとする。
 - ア 用途は、原則として一戸建ての住宅とする。
 - イ 規模は、地上 2 階以下（地下 1 階を含む。）とし、周辺地域に配慮したもの。また、第一号イの基準に該当する場合にあっては、敷地全体の延べ面積が 200 平方メートル以下のもの。
 - ウ 外壁を耐火構造又は準耐火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。
 - エ 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、50センチメートル以上のもの。
 - オ 建築計画は、法第52条及び第53条の規定の適用にあたり、路地状部分の敷地面積を含めないで制限を受けたもの。
 - カ その他敷地、構造等に関し、第 6 の基準に適合するもの。

（規則第10条の3第4項各号に共通する基準）

- 第 6 対象とする建築物は、第 1 から第 5 の基準に共通して、次の各号のすべてに該当するものとする。
- 一 建築物の出入口は、第 1 から第 5 の基準により敷地が接することとなる空地等（第 5 の基準にあっては、道路）（以下「空地等」という。）に避難上有効に通ずるもの。
 - 二 建築物は、空地等をその幅員にかかわらず、幅員 4 メートルの道路とみなして建築制限を受けたもの。
 - 三 敷地面積は、100平方メートル以上のもの。ただし、平成30年 9 月 25 日以前より、建築物の敷地として使用されている土地の全部を一の敷地として使用する場合等のやむを得ないと認められるものは、この限りでない。
 - 四 建築物は、防火上、衛生上配慮したもので、防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、工事監理者が適切に工事を監理することが明確となっているもの。

(調整会議)

第7 この許可基準による各事案の審査において検討を要するものは、以下のとおり調整会議を開催し、その適否について適切な判断を行うものとする。

- 一 調整会議は、北部建設事務所建築指導課、南部建設事務所建築指導課、建築部建築行政課の3課により行われる会議とする。なお、必要に応じて関係法令等を所管する部署を会議に招集することができる。
- 二 この会議の結果により支障がないと判断したものは、所管課が調整会議報告書を作成し、建築審査会の会議において要旨を報告するものとする。

附則

この取扱方針は、平成13年5月1日から施行する。

附則

この取扱方針は、平成17年4月1日から施行する。

附則

この取扱方針は、平成19年4月15日から施行する。

附則

この許可基準は、平成31年4月1日から施行する。