

令和3年7月15日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の基準等の改正に係るパブリックコメントの実施について

- | | |
|--------|--|
| 資料 1 | 建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の基準等の改正（概要） |
| 資料 2 | 「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の基準等」の改正に対する意見の募集について |
| 参考資料 1 | 建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の基準 新旧対照表 |
| 参考資料 2 | 建築基準法第43条第2項第2号許可に係る川崎市建築審査会包括同意基準新旧対照表 |

まちづくり局

1 改正目的等

(1) 背景

道路に接しない土地での建替えにおける特例許可の際、敷地分割したいとの相談が増えており、無秩序な土地の細分化は市街地環境を害する恐れがあるため、許可基準に一定の基準を追加する改正が必要となっている。

(2) 法律の概要

建築基準法（以下「法」という。）第43条では、建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならないと規定されている。しかし、当該規定を満たさない場合でも、法第43条第2項第2号の規定に基づき、敷地の周囲に広い空を有する等の一定条件のもと、**交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないとして特定行政庁（川崎市長）が認め、建築審査会の同意を得て許可したもの等に限り、例外的に建築することが可能となる。**



○：建築可能
×：建築不可（法第43条許可等を取得した場合は建築可能）

図1：法第43条の規定のイメージ図

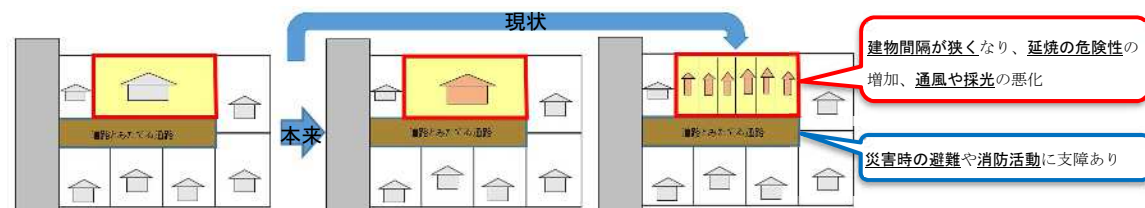
(3) 本市の運用

本市では、法第43条に基づく許可の運用により、建築基準法上の道路に接していない敷地（無接道敷地）については、道路とみたる通路に接する敷地での建替え等を可能とするため、**建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の基準等（以下「許可基準等」）を制定（平成11年5月1日付）し、許可を行っている。**

(4) 改正目的・効果

現状の課題（道路とみたる通路と敷地の関係）

- ・本来、既存建築物の建て替えを救済するための許可であるが、**大規模な無接道敷地を細分化する相談が増えている。**
- ・現在の**許可基準等では**接道長さや通路の構造、通路の維持管理に関する基準のみが規定化されており、**敷地分割の明確な基準がないことから、大規模な無接道敷地を分割し複数の狭小宅地を生じさせることが可能**なものとなっている。
- ・道路でない通路に面する宅地数が大幅に増えることは、災害時の避難や消防活動にも大きな支障をきたすため、**交通上、安全上、防火上及び衛生上望ましいものではない。**



対応方針

許可基準等の改正により基準の明確化が必要

改正の効果

- ・敷地の最低限度や分割数の上限等の基準を定めることで、**狭小な宅地開発や過度な密集市街地の形成を防ぐことになり、良好な市街地の環境整備に寄与することができる。**

2 主な改正の内容

(1) 道路とみたる通路に面する土地での敷地分割の基準の明確化について

原則として、基準時（平成11年5月1日）以降における土地等の分割を制限したうえで、ある一定の基準を満たした場合においては、敷地又は土地の分割（以下「敷地分割等」という。）が可能となる基準を許可基準等に定めるものである。

なお、許可基準等に以下の基準を第5条第3号として新設する。

敷地分割等の基準①
（通路幅員4.0m以上または4.0m未満で拡幅承諾が得られた場合）

- ・敷地分割等は基準時の土地等に対して**3以下**
- ・分割前の土地等の面積は**500㎡未満**
- ・分割後の各敷地面積は**70㎡以上**

図2 敷地分割等の基準①のイメージ

敷地分割等の基準②
（通路幅員4.0m未満で拡幅承諾が得られない場合）

- ・敷地分割等は基準時の土地等に対して**3以下**
- ・分割前の土地等の面積は**500㎡未満**
- ・分割後の各敷地面積は**70㎡以上**
- ・建物用途は**一戸建ての住宅**
- ・通路の有効幅員は**2.7m以上**

図3 敷地分割等の基準②のイメージ

(2) 所要の整備

- ・許可基準等で上記規定以外に関する条ずれ等の必要な所要の整備を行うものである。

3 改正スケジュール

令和3年								令和4年			
5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
	● 建築審査会	● まちづくり委員会	● まちづくり委員会	● 建築審査会	● まちづくり委員会	● 基準公布	周知・経過措置期間				● 基準施行

「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく 許可の基準等」の改正について皆様の意見を募集します

建築基準法（以下「法」といいます。）第43条では、建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならない旨を定めていますが、一定条件のもと、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないとして特定行政庁が認め、建築審査会の同意を得て許可したもの等に限り、例外的に建築することが可能となります。本市としましては、同許可にあたり、公平で円滑な制度運用を図ることを目的として、法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の基準を策定しております。

法第43条第2項第2号の規定に基づく許可については、本来、既存建築物の建て替えを救済することを目的としておりますが、近年、大規模な無接道の土地等を細分化する相談が増えております。現行の許可基準では、敷地分割に関する明確な基準がなく、多数の狭小宅地を生じさせることが可能となっていることから、基準を明確にすることによって、密集した狭小な宅地開発を防ぐことに繋がり、良好な市街地の環境整備に寄与するため、許可基準の改正を行うものです。

つきましては、この許可基準等の改正について、市民の皆様の御意見を募集いたします。

■ 意見募集期間

令和3年7月21日（水）から令和3年8月23日（月）まで

（郵送は当日消印有効。持参は8月23日の午後5時15分までとします。）

■ 資料の閲覧場所

川崎市役所（まちづくり局指導部建築指導課窓口（明治安田生命川崎ビル7階））

各区役所（市政資料コーナー）、かわさき情報プラザ（市役所第3庁舎2階）

川崎市ホームページ「意見公募（パブリックコメント）」

■ 意見の提出方法

次のいずれかの方法により提出してください。

1 郵送又は持参 〒210-8577

川崎市川崎区宮本町1番地 明治安田生命川崎ビル7階

川崎市まちづくり局 指導部 建築指導課（持参の場合は宮本町6番地）

2 FAX FAX番号：044-200-0984

3 電子メール 市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方法により送信

■ その他

1 意見書の書式は自由です。必ず「題名」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX番号、メールアドレス又は住所）」を明記してください。

2 電話や来庁による口頭での御意見はお受けできませんので御了承ください。

3 お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表する予定です。

建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可の基準 新旧対照表

(傍線部分は改正部分)

新基準 (改正案)	旧基準	改正理由・内容
<p>建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可の基準</p> <p>第 1 条 (略)</p> <p>(用語の定義)</p> <p>第 2 条 この基準において使用する用語の意義は、法、建築基準法施行令 (昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号。以下「令」という。) 及び建築基準法施行規則 (昭和 2 5 年建設省令第 4 0 号。以下「省令」という。) で使用する用語の例によるほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。</p> <p>第 3 条～第 4 条 (略)</p> <p>(道路に通ずる前面道路とみたてた通路を、十分な幅員を有する通路とする場合)</p> <p>第 5 条 省令第 1 0 条の 3 第 4 項第 3 号に規定する通路を前面道路とみたてる場合で、同号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次に定める基準に適合するものとする。</p> <p>(1)～(2) 略</p> <p><u>(3) その敷地が、基準時以降における敷地又は土地の分割 (以下「敷地分割等」という。) により生じたものでないこと。ただし、次に掲げる要件に適合する敷地分割等の場合は、</u></p>	<p>建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可の基準</p> <p>第 1 条 (略)</p> <p>(用語の意義)</p> <p>第 2 条 この基準において使用する用語の意義は、法、建築基準法施行令 (昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号。以下「令」という。) 及び建築基準法施行規則 (昭和 2 5 年建設省令第 4 0 号。以下「省令」という。) で使用する用語の例によるほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。</p> <p>第 3 条～第 4 条 (略)</p> <p>(道路に通ずる前面道路とみたてた通路を、十分な幅員を有する通路とする場合)</p> <p>第 5 条 省令第 1 0 条の 3 第 4 項第 3 号に規定する通路を前面道路とみたてる場合で、同号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次に定める基準に適合するものとする。</p> <p>(1)～(2) 略</p> <p><u>新設</u></p>	<p>所要の整備</p> <p>(3) : 新設 (土地の分割に関わる基準を規定)</p>

この限りではない。

ア 分割後の各敷地面積は70平方メートル（ただし、建築基準法令の規定において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度）以上であること。

イ 敷地分割等は、基準時の敷地又は土地に対して、3以下であること。

ウ 第1号カのただし書を適用する場合は、次に掲げる基準に適合すること。

(ア) 申請時通路の有効幅員が2.7メートル以上であること。

(イ) 計画建築物の用途は一戸建ての住宅であること。

エ 分割前の敷地又は土地の面積は、分割後に道となる部分を除いた面積が、500平方メートル未満であること。

オ 建築基準法第43条第2項第2号（改正前の同法第43条第1項ただし書を含む。）の規定による許可通知書の交付がされた建築物に係る敷地での再分割ではないこと。

(4) 第1号に規定する通路を法第42条第2項の道路とみたてて建築基準法令の規定に適合すること。

(5) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備の確保が図られるものであること。

第6条～第7条（略）

(3) 第1号に規定する通路を法第42条第2項の道路とみたてて建築基準法令の規定に適合すること。

(4) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備の確保が図られるものであること。

第6条～第7条（略）

(4) : 条文ずれによる所要の整備

(5) : 条文ずれによる所要の整備

<p>(復興土地区画整理事業区域内で敷地の専用通路を、十分な幅員を有する通路とする場合)</p> <p>第8条 復興土地区画整理事業の区域内で、敷地の専用通路を省令第10条の3第4項第3号に規定する通路とする場合で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号に定める基準に適合するものとする。</p> <p>(1) その敷地が、復興土地区画整理事業による換地処分を受けた敷地又は土地とおおむね同一のものであること_____。</p> <p>(2)～(6) 略</p> <p>附 則 (略)</p> <p>附 則 <u>(施行期日)</u></p> <p>1 この基準は、令和4年4月1日より施行する。</p> <p><u>(経過措置)</u></p> <p>2 この基準の施行前に建築基準法第43条第2項第2号(改正前の同法第43条第1項ただし書を含む。)の規定による許可申請を提出しているものについては、この基準を適用せず、なお従前の例による。</p>	<p>(復興土地区画整理事業区域内で敷地の専用通路を、十分な幅員を有する通路とする場合)</p> <p>第8条 復興土地区画整理事業の区域内で、敷地の専用通路を省令第10条の3第4項第3号に規定する通路とする場合で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号に定める基準に適合するものとする。</p> <p>(1) その敷地が、復興土地区画整理事業による換地処分を受けた敷地又は土地とおおむね同一のものであること<u>であること</u>。</p> <p>(2)～(6) 略</p> <p>附 則 (略)</p>	<p>(1) : 所要の整備</p> <p>附則 : 所要の整備</p>
---	--	--------------------------------------

建築基準法第43条第2項第2号許可に係る川崎市建築審査会包括同意基準 新旧対照表

(傍線部分は改正部分)

新基準 (改正案)	旧基準	改正理由・内容
<p>建築基準法第43条第2項第2号許可に係る 川崎市建築審査会包括同意基準</p> <p style="text-align: right;">川崎市建築審査会 平成28年4月1日</p> <p>第1条 (略)</p> <p>(用語の定義)</p> <p>第2条 この基準において使用する用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)及び建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。)で使用する用語の例によるほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。</p> <p>第3条～第4条 (略)</p> <p>(道路に通ずる前面道路とみたてた通路を、十分な幅員を有する通路とする場合)</p> <p>第5条 省令第10条の3第4項第3号に規定する通路を前面道路とみたてる場合で、同号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次に定める基準に適合するものとする。</p>	<p>建築基準法第43条第2項第2号許可に係る 川崎市建築審査会包括同意基準</p> <p style="text-align: right;">川崎市建築審査会 平成28年4月1日</p> <p>第1条 (略)</p> <p>(用語の意義)</p> <p>第2条 この基準において使用する用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)及び建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。)で使用する用語の例によるほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。</p> <p>第3条～第4条 (略)</p> <p>(道路に通ずる前面道路とみたてた通路を、十分な幅員を有する通路とする場合)</p> <p>第5条 省令第10条の3第4項第3号に規定する通路を前面道路とみたてる場合で、同号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次に定める基準に適合するものとする。</p>	<p>所要の整備</p>

<p>(1)～(2) 略</p> <p><u>(3) その敷地が、基準時以降における敷地又は土地の分割(以下「敷地分割等」という。)により生じたものでないこと。ただし、次に掲げる要件に適合する敷地分割等の場合は、この限りではない。</u></p> <p><u>ア 分割後の各敷地面積は70平方メートル(ただし、建築基準法令の規定において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度)以上であること。</u></p> <p><u>イ 敷地分割等は、基準時の敷地又は土地に対して、3以下であること。</u></p> <p><u>ウ 第1号カのただし書を適用する場合は、次に掲げる基準に適合すること。</u></p> <p><u>(ア) 申請時通路の有効幅員が2.7メートル以上であること。</u></p> <p><u>(イ) 計画建築物の用途は一戸建ての住宅であること。</u></p> <p><u>エ 分割前の敷地又は土地の面積は、分割後に道となる部分を除いた面積が、500平方メートル未満であること。</u></p> <p><u>オ 建築基準法第43条第2項第2号(改正前の同法第43条第1項ただし書を含む。)の規定による許可通知書の交付がされた建築物に係る敷地での再分割ではないこと。</u></p> <p>(4) 第1号に規定する通路を法第42条第2項の道路とみたてて建築基準法令の規定に適合すること。</p> <p>(5) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備</p>	<p>(1)～(2) 略</p> <p>新設</p> <p>(3) 第1号に規定する通路を法第42条第2項の道路とみたてて建築基準法令の規定に適合すること。</p> <p>(4) その敷地が、敷地内の雨水及び汚水を排出するための設備</p>	<p>(3) : 新設 (土地の分割に関わる基準を規定)</p> <p>(4) : 条文ずれによる所要の整備</p> <p>(5) : 条文ずれによる所要</p>
--	---	---

<p>の確保が図られるものであること。</p> <p>第6条～第9条（略）</p> <p>附 則 （略）</p> <p>附 則 （施行期日） 1 この基準は、令和4年4月1日より施行する。</p> <p>（経過措置） 2 この基準の施行前に建築基準法第43条第2項第2号（改正前の同法第43条第1項ただし書を含む。）の規定による許可申請を提出しているものについては、この基準を適用せず、なお従前の例による。</p>	<p>の確保が図られるものであること。</p> <p>第6条～第9条（略）</p> <p>附 則 （略）</p>	<p>の整備</p> <p>附則：所要の整備</p>
--	--	----------------------------