

令和3年10月5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結果について

- | | |
|--------|---|
| 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」等の改正に係るパブリックコメントの実施結果について |
| 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

「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結果について

1 概要

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した。

2 意見募集の概要

題名	「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
意見の募集期間	令和3年7月21日(水) から 令和3年8月23日(月)まで
意見の提出方法	電子メール、ファクス、郵送、持参
募集の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市公式ホームページ ・情報プラザ（市役所第3庁舎2階） ・各区役所（市政資料コーナー） ・市政だより（8月1日号掲載） ・まちづくり局指導部建築指導課（明治安田生命川崎ビル7階）
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市公式ホームページ ・情報プラザ（市役所第3庁舎2階） ・各区役所（市政資料コーナー） ・まちづくり局指導部建築指導課（明治安田生命川崎ビル7階）

3 結果の概要

意見提出数（意見件数）	1通（1件）
電子メール	1通（1件）
ファクス	0通（0件）
郵送	0通（0件）
持参	0通（0件）

4 御意見の内容と対応

意見募集の結果、都市計画等の施策に関する御意見がございました。今回の許可基準等の改正は、無接道な土地等に対する例外許可に関するものとなりますので、当初案のとおり改正の手続きを進めます。

【御意見に対する市の考え方の区分説明】

- A 御意見を踏まえ、案に反映させたもの
- B 案の趣旨に沿った意見であるもの
- C 御意見を踏まえ、今後の参考とするもの
- D 案に対する質問・要望であり、市の考えを説明するもの
- E その他

【御意見の件数と対応区分】

項目	A	B	C	D	E	計
その他					1	1
合計					1	1

5 御意見の内容（要旨）と市の考え方

- ・その他に関する意見（1件）

意見（要旨）	市の考え方	区分
<p>近年、生産緑地から住宅地への宅地開発が目立つ。広い面積の農地から宅地開発がされると、狭小な敷地に分割され、敷地いっぱい住宅が密集して建てられている。狭小な敷地に建つ建築物は、狭い間口の木造3階建て住宅など、隣棟間隔が狭い建築物が建ち並び、地震災害や火災発生時に被害が拡大しやすいと考えられる。敷地を分割する際に、敷地面積の最低敷地面積の限度を設けるなど制限し、防災に強い、ゆとりのある街並みを計画する必要性が求められる。</p> <p>最低敷地面積を、その敷地に接道する道路の幅員などを基準に敷地面積を制限し、ゆとりある住環境のまちづくりを望む。例えば、接道幅員が6mの場合を基準に考えると最低敷地面積を120㎡など用途地域ごとに厳格な基準を定めるなど基準を設けられてはどうか。ご検討頂きたい。</p>	<p>本市における敷地面積の最低限度に関する規制につきましては、用途地域が第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の地域で、100㎡以上又は125㎡以上と定めているほか、地区計画、開発許可等の基準でも敷地面積の最低限度を定めています。</p> <p>なお、今回の許可基準等の改正は、無接道な土地等に対する例外許可に関するものでございます。いただいた御意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。</p>	E

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>新設</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項の道路とみため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項の道路とみため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の確保が図られるものであること。</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の確保が図られるものであること。</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の整備</p>
--	---	---

第6条～第9条（略）

附 則
（略）

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。

（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。

第6条～第9条（略）

附 則
（略）

附則：所要の整備