

制定 平成 27 年 3 月 16 日
改正 平成 28 年 3 月 17 日
改正 平成 30 年 11 月 27 日
都市計画部長決定

建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 2 号及び第 3 号に関する基準 (建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に関する許可基準)

I 総則

第 1 目的

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 号の国土交通省令で定める基準のうち、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「規則」という。）第 10 条の 3 第 4 項第 2 号及び第 3 号についての取扱いを明確にし、もって事務の適正な執行に資することを目的とする。

第 2 用語の定義

本基準において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるとおりとする。

- 1 「道」とは、幅員 4m 以上の道で、公共の用に供されており、道路状に整備されたものをいう。ただし、法第 42 条に規定する道路を除く。
- 2 「通路」とは、公共の用に供されており、道路状に整備されたものをいう。Ⅱの第 2 の 2 (3) 及び (4) に適合する場合は、平成 27 年 4 月 1 日（以下「基準時」という。）において、当該通路にのみ接する建築物が存在するものに限る。
- 3 「屋外避難通路」とは、敷地内の避難経路で、上空まで開放されたものをいう。
- 4 「有効幅員」とは、通行可能な部分の幅をいう。
- 5 「建築物」とは、法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可を受けた敷地に、建築する建築物をいう。
- 6 「特定公共物」とは、新宿区特定公共物管理条例（平成 16 年新宿区条例第 67 号）第 2 条に規定するものをいう。

Ⅱ 取扱基準

交通上、安全上、防火上及び衛生上支障なく本基準に適合する場合は、新宿区建築審査会の同意を得て許可するものとする。

なお、本基準の個々の規定に適合しない場合であっても、建築物の用途、規模、位置及び構造について配慮がなされており、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、道路に通ずるものに有効に接しているものについては、個別に審査するものとする。

第 1 許可対象

- 1 申請者は、敷地に所有権又は借地権等の権利を有し、又は、取得予定であること。
- 2 原則として、敷地分割を行うものでないこと。

第 2 取扱い基準

- 1 規則第 10 条の 3 第 4 項第 2 号に該当する場合においては、道の管理者が国又は地方公共団体であること、又は、道が公共の用に供することが確認できる図書の提出を求めることとする。この場

合において、当該敷地における建築物は次に掲げる基準に適合させなければならない。

- (1) 当該敷地が道を前面道路とみなした場合におけるその容積率が、法並びに法に基づく命令及び条例の規定に適合すること。
 - (2) 当該道を前面道路とみなした場合におけるその各部分の高さが、法第 56 条第 1 項第 1 号及び第 2 項の規定に適合すること。
- 2 規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号については、次の基準のいずれかに適合すること。
- (1) 敷地が、道路に接する次のいずれかに該当するものに 2m 以上有効に接し、かつ、その占用許可、承諾又は同意が得られ、避難上及び通行上支障がないもの
 - ア 地方公共団体が管理する特定公共物等
 - イ アの特定公共物等に架かる橋その他これらに類するもの
 - ウ 都市計画事業等により道路に供するために事業者が取得した土地（法第 42 条に規定する道路以外のものに限る。）
 - (2) 敷地が、道路に接する国又は地方公共団体が管理する幅員 2.7m 以上の河川管理通路等に 2m 以上有効に接し、河川管理通路にあってはその反対側境界線から水平距離 4m の、河川管理通路以外のものにあつてはその中心線から水平距離 2m の当該敷地側の線と敷地の境界線との部分を公共の用に供し、かつ、道路状に整備すること。この場合において、当該敷地における建築物は次に掲げる基準に適合させなければならない。
 - ア その階数は 3 以下とし、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
 - イ 当該敷地がこの号の規定により公共の用に供し、かつ、道路状に整備する部分を含まないものとした場合におけるその容積率及び建蔽率が、法並びに法に基づく命令及び条例の規定に適合すること。この場合において、容積率は、河川管理通路等の幅員（幅員が 4m 未満の場合は 4m）を前面道路とみなして算定することとする。
 - ウ 公共の用に供し、かつ、道路状に整備する部分と当該河川管理通路等を合わせた部分を前面道路とみなした場合におけるその各部分の高さが、法第 56 条第 1 項第 1 号及び第 2 項の規定に適合すること。
 - (3) 敷地が、アに掲げる基準に適合する通路にのみ 2m 以上接していること。この場合において、イ及びウに掲げる基準に適合させなければならない。
 - ア 当該通路が次に掲げる基準に適合すること。
 - (ア) 道路に有効に接続する有効幅員 2m 以上の通路（上空まで開放されたものに限る。）であること。
 - (イ) 幅員 3m 未満の部分（当該敷地及び当該通路にのみ接するその他の敷地が接する部分その他区長が算入を要しないと認めた部分を除く。）の長さが 20m を超えないこと。
 - イ 当該敷地及び当該通路にのみ接するその他の敷地が次に掲げる基準に適合すること
 - (ア) 当該敷地及び当該通路にのみ接するその他の敷地が隣接していること。
 - (イ) 当該敷地及び当該通路にのみ接するその他の敷地の数が 3 以下であること。
 - (ウ) 当該敷地及び当該通路にのみ接するその他の敷地の当該通路の中心線からこれらの敷地側に水平距離 2m の線又は当該通路の反対側境界線からこれらの敷地側に水平距離 4m の線とのこれらの敷地の境界線との部分を公共の用に供し、かつ、道路状に整備する見込みがあることが確認できること。
 - (エ) (ウ) の場合において、公共の用に供し、かつ、道路状に整備する見込みがあることが

確認できる部分を当該通路の一部とみなした場合における当該通路（これらの敷地が接する部分に限る。）の幅員が 4m を超えていること。

ウ 当該敷地における建築物を次に掲げる基準に適合させること。

(ア) 階数が 2 以下の一戸建て住宅とし、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

(イ) その主要な出入口は、道路に通ずる幅員 2m 以上の通路に面して設けること。

(ウ) 敷地境界線（当該通路の境界線を除く。）から 50cm 以上離すこと。

(エ) 各居室に消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）第 5 条の 6 第 2 号に規定する住宅用防災報知設備若しくは同令第 7 条第 3 項第 1 号に規定する自動火災報知設備又は住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備に係る技術上の規格を定める省令（平成 17 年総務省令第 11 号）第 2 条第 4 号の 3 に規定する運動型住宅用防災警報器（いずれも火災の発生を煙により感知するものに限る。）を設けること。

(オ) 各居室から直接屋外への出口等（屋外への出口若しくは避難上有効なバルコニーで、当該通路に通ずる有効幅員 50cm 以上の屋外避難通路に面する部分をいう。）へ避難することができること。

(カ) 当該敷地がイ（ウ）の規定により公共の用に供し、かつ、道路状に整備する部分を含まないものとした場合におけるその容積率及び建蔽率が、法並びに法に基づく命令及び条例の規定に適合すること。この場合において、容積率は、通路の幅員（幅員が 4m 未満の場合は 4m）を前面道路とみなして算定することとする。

(キ) 公共の用に供し、かつ、道路状に整備する部分と当該通路を合わせた部分を前面道路とみなした場合におけるその各部分の高さが、法第 56 条第 1 項第 1 号及び第 2 項の規定に適合すること。

(4) 敷地が、幅員 1.8m 以上の通路にのみ 2m 以上接していること。この場合において次に掲げる基準に適合させなければならない。

ア 当該通路に接する敷地全てが、当該通路の中心線からそれぞれの敷地側に水平距離 2m の線又は当該通路の反対側境界線からそれぞれの敷地側に水平距離 4m の線とそれぞれの敷地の境界線との間の部分を公共の用に供し、かつ、道路状に整備する見込みがあることが確認できること。

イ 当該敷地における建築物を次に掲げる基準に適合させること

(ア) その階数は 3 以下とし、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

(イ) 一戸建ての住宅又は戸数が 2 の長屋とすること。

(ウ) 当該敷地がアの規定により公共の用に供し、かつ、道路状に整備する部分を含まないものとした場合におけるその容積率及び建蔽率が、法並びに法に基づく命令及び条例の規定に適合すること。この場合において、容積率は、通路の幅員（幅員が 4m 未満の場合は 4m）を前面道路とみなして算定することとする。

(エ) 公共の用に供し、かつ、道路状に整備する部分と当該通路を合わせた部分を前面道路とみなした場合におけるその各部分の高さが、法第 56 条第 1 項第 1 号及び第 2 項の規定に適合すること。当該通路を前面道路とみなした場合におけるその各部分の高さが、法第 56 条第 1 項第 1 号及び第 2 項の規定に適合すること。

(5) 敷地が、道路に 1.8m 以上接していること。この場合において、次のア及びイに掲げる基準に適合させなければならない。

また、東京都建築安全条例第 3 条第 1 項の規定を満足しない敷地については、許可申請と同時に

認定申請の提出を求めることとする。この場合において、建築物の配置、用途及び構造、建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により安全上支障がなく次のア及びイに掲げる基準に適合する場合は、認定するものとする。

ア 当該敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の長さが10m以下であること。

イ 当該敷地における建築物を次に掲げる基準に適合させること。

(ア) その容積率及び建蔽率が、法並びに法に基づく命令及び条例に規定するそれらの限度に10分の9を乗じたものに適合するものであること。

(イ) その周囲を有効幅員75cm以上の屋外避難通路とし、当該屋外避難通路を經由して隣地等へ避難できること。

(ウ) 階数が2以下の一戸建ての住宅で、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

(6) 敷地が、道路に1.5m以上接していること。この場合において、次のア及びイに掲げる基準に適合させなければならない。

また、東京都建築安全条例第3条第1項の規定を満足しない敷地については、許可申請と同時に認定申請の提出を求めることとする。この場合において、建築物の配置、用途及び構造、建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により安全上支障がなく次のア及びイに掲げる基準に適合する場合は、認定するものとする。

ア 当該敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の長さが20m以下であること。

イ 当該敷地における建築物を次に掲げる基準に適合させること。

(ア) その主要な出入口から道路に有効に接続する有効幅員1.5m以上の屋外避難通路を設けること。ただし、この屋外避難通路に沿う塀がある場合においては、必要最小限で避難上支障がないと認めるものは、この限りではない。

(イ) その主要構造部は、耐火構造とすること。

(ウ) その周囲に有効幅員75cm以上の屋外避難通路を設け、当該屋外避難通路を經由して隣地等へ避難できること。

(エ) 階数が2以下で、かつ、延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅とすること。

(オ) 各階の居室のうち一以上は、次に掲げる基準に適合させること。

① 床面積は7平方メートル以上とすること。

② 幅員1.5m以上の窓先空地に直接面する窓（その幅及び高さが、それぞれ、75cm以上及び1.2m以上のもので、格子その他の屋外からの進入を妨げる構造を有しないものに限る。）を設けること。

③ 避難階以外の階には、避難上有効なバルコニー又は器具等を設けること。

(カ) (オ) ②の窓先空地から道路までを有効幅員1.5m以上の屋外避難通路で避難上有効に連絡させること。

(キ) その容積率及び建蔽率が、法並びに法に基づく命令及び条例に規定するそれらの限度に10分の9を乗じたものに適合するものであること。

第3 許可条件

許可にあたっては、次の条件を付すものとする。

1 原則として、確認申請時まで、公共の用に供し、かつ、道路状に整備する部分のうち、申請者

が所有権等を有する部分を道路状に整備し、区長に現場写真（整備状況が確認できるもの）を提出すること。

- 2 基礎工事完了後速やかに、運用要領に定める中間検査を受けること。
- 3 工事完了後、運用要領に定める完了検査を受けること。
- 4 その他、敷地及び通路の現況を勘案して区長が特に必要と認める事項。

第4 行政指導

第2の2(2)、(3)又は(4)に適合する場合においては、次のいずれかにより、法第43条第2項第2号の適用を受けた通路である旨を明確にするよう指導することとする。

- 1 通路について、不動産登記法（平成16年法律第123号）第39条第1項の規定により分筆の登記を行い、同法第37条第1項の規定により地目を変更し公衆用道路とする。
- 2 標示板等により、法第43条第2項第2号の適用を受けた通路である旨を、公衆に標示する。
- 3 その他、前各号に準ずること。

附 則

- 1 この基準は、平成27年4月1日から施行する。
- 2 施行日前に、既になされた許可、申請の処分又は手続は、この基準によってなされた処分又は手続とみなす。
- 3 「建築基準法第43条第1項ただし書に関する許可基準」（平成17年6月16日 17新都建建審第28号）は廃止する。

改正附則

- 1 この基準の改正は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 この改正基準の施行日前に、既になされた許可、申請の処分又は手続は、この基準によってなされた処分又は手続とみなす。

改正附則

- 1 この基準の改正は、平成30年11月27日から施行する。
- 2 この改正基準の施行日前に、既になされた許可、申請の処分又は手続は、この基準によってなされた処分又は手続とみなす。