

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
改正 令和 3 年 3 月 25 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 号に関する基準運用要領 (建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に関する許可基準運用要領)

第 1 目的

この要領は、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（以下「基準」という。）の運用方針、及び、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 号の規定に基づく許可の申請に必要な図書等を定めることを目的とする。

第 2 許可基準の運用方針

1 基準Ⅱの第 2 の 2 (3)

- (1) 通路にのみ面する一の建築物を長屋の各戸とみなして、法並びに法に基づく命令及び条例の規定に適合させるものである。
- (2) ア(ア)の「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。その維持管理について通路の所有権、地上権又は借地権を有する者（以下「所有権者等」という。）全員から承諾が得られたものをいう。これは、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号。以下「条例」という。）第 5 条の規定により長屋の場合に必要な幅員 2m 以上の通路を確保するためのものである。なお、所有権者等全員からの承諾については、通路としての担保性が高い場合、通路の所有権者等への説明経過の報告に代えることができる。（通路としての担保性が高い場合とは、①通路の所有権者等が国又は地方公共団体である場合、②建築物の敷地と通路の部分の敷地の所有形態が飛び地である場合、③通路の所有形態が、通路に接する全敷地の共有である場合等である。）
- (3) ウ(ウ)の「50cm 以上」は、建築物を敷地境界線から 50cm 以上離し、上空まで開放されたものとする。これは、法第 30 条の規定による遮音性能を確保するためのものである。
- (4) ウ(オ)の「有効幅員 50cm 以上の屋外避難通路」とは、屋内又は避難上有効なバルコニーから避難した在館者が、アの通路に避難するために設けるものであるためのものである。当該屋外避難通路は、ウ(ウ)の敷地境界線からの離れ 50cm 以上と兼ねることができる。

2 基準Ⅱの第 2 の 2 (3)及び(4)

- (1) 「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」とは、公共の用に供し、かつ、道路状に整備する部分の所有権者等全員から承諾が得られたものとする。ただし、現況の通路の部分については、通路としての担保性が高い場合、通路の所有権者等への説明経過の報告に代えることができる。
- (2) 基準Ⅱの第 2 の 2 (4)に適合する場合において、通路の中心線から水平距離 2m の線とするか、通路の反対側境界線から水平距離 4m の線とするかは、申請者の判断による。

3 基準Ⅱの第 2 の 2 (5)

- (1) 「1.8m以上接する」とは、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最小幅員が1.8m以上のことをいう。
- (2) イ(イ)の「隣地等へ避難できる」とは、①隣地の所有者等から、避難路として使用することについて承諾が得られており、②人が通行可能な大きさの扉を設置していることが必要である。
- (3) 建築物の用途については、条例第5条の規定により長屋の場合に必要となる有効幅員2m以上の通路を確保できないことから、当該許可基準では一戸建ての住宅のみとしている。

4 基準Ⅱの第2の2(6)

- (1) 「1.5m以上接する」とは、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最小幅員が1.5m以上のことをいう。
- (2) イ(イ)の「隣地等へ避難できる」とは、①隣地の所有者等から、避難路として使用することについて承諾が得られており、②人が通行可能な大きさの扉を設置していることが必要である。
- (3) 建築物の用途については、条例第5条の規定により長屋の場合に必要となる有効幅員2m以上の通路を確保できないことから、当該許可基準では一戸建ての住宅のみとしている。

第3 通路の入口敷地の緩和について

基準Ⅱの第2の2(4)に掲げる基準に適合する建築物で、法第43条第2項第2号に規定する許可を受けたものの敷地が接する通路に接する敷地（当該建築物の敷地を除く。）については、当該敷地の当該通路の中心線から水平距離2メートルの線又は当該通路の反対側境界線から水平距離4メートルの線と当該通路の境界線との部分が道路状に整備されるときは、当該通路を次の表のとおり取扱うものとする。

承諾の内容			通路の取扱い			
後退の実施	後退部分	敷地面積	建蔽率 (a)	高度斜線 (b)	採光 (c)	窓先空地 (d)
中心2m又は 片寄せ4m後退	道路状に 整備する	不算入	○	△	○	○
		算入	○	×	×	×

○：全幅が緩和対象、△：全幅の半分が緩和対象×：緩和対象としない

- a：新宿区建築基準法施行細則（昭和58年新宿区規則第17号。以下「施行細則」という。）第45条
- b：通路を、東京都市計画高度地区計画書の第1項第1号の「水面、線路敷その他これらに類するもの」に該当するものとする。
- c：通路を、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第20条第2項第1号の「公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面」に該当するものとする。
- d：通路を、条例第19条第2項の「道路、公園、広場その他これらに類するもの」に該当するものとする。

第4 中間検査及び完了検査

基準Ⅱの第3の2及び3に規定する中間検査及び完了検査については、次の手続きによる。

- 1 申請者は、基礎工事又は法第6条第1項の規定による工事の完了後速やかに、工事完了届に現地写真を添えて、区長に提出する。
- 2 区長の委任を受けた区職員は、前項の規定による工事完了届の提出を受けた場合において、整備の状況について検査を行う。
- 3 区長は、法第7条の2第7項の規定による完了検査報告書の提出を受けた場合において、前項の規

定による検査が完了していることを確認する。

第5 許可を受けた後の変更

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、次のいずれかに該当する場合で、申請者が事前に区長に報告し、再度許可を受けることを要しないと確認された場合は、この限りではない。

- 1 建築主等の変更で、建築計画に変更がないもの
- 2 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第3条の2第1項各号に該当する軽微な変更

第6 許可申請にあたっての必要書類

- 1 施行細則第15条第1項に定める図書
- 2 別表第1の（い）欄に掲げる図書の種類ごとに、同表（ろ）欄に掲げる事項を明示した図書
- 3 別表第2の（い）欄に該当する場合は、同表（ろ）欄に掲げる図書

附則

- 1 この要領は、平成27年4月1日から施行する。
- 2 この要領の施行日前に、既になされた許可、申請の処分又は手続は、この要領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運用要領」（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。

改正附則

- 1 この基準の改正は、令和3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。

別表第 1

(い)	(ろ)																																
1 建築物の概要書	様式 1																																
2 委任状																																	
3 公図	①申請敷地を赤、道又は通路を青で囲む ※正は原本 ※申請日から 3 ヶ月以内に発行されたもの																																
4 全部事項証明書 (登記簿謄本)	※正は原本 ※申請日から 3 ヶ月以内に発行されたもの																																
5 用途地域図	①付近の見取り図と同様の範囲とし、その範囲内の用途地域が複数ある場合は、用途地域を着色する（色は用途地域図にあわせる。）。 ②高度地区、日影 e 規制、防火地域・準防火地域等 ③申請地敷地の位置 ※①、②は、用途地域図のカラーコピーでも可 ※用途地域図は、付近の見取り図と兼ねることができる。																																
6 周辺状況図	①申請敷地周辺の土地利用の状況等 ②縮尺（1/500 程度）、方位、申請敷地の位置、周辺道路の位置及び幅員等 ③周辺の建築物の位置、主要用途、構造及び階数等。建築物の用途は、次の区分により、色分けする。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>建築物の用途</th> <th>色</th> <th>建築物の用途</th> <th>色</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>専用住宅</td> <td>黄</td> <td>工場、作業場</td> <td>青</td> </tr> <tr> <td>集合住宅</td> <td>山吹</td> <td>倉庫、車庫</td> <td>灰</td> </tr> <tr> <td>店舗等兼用住宅</td> <td>黄土</td> <td>学校、図書館、保育所等</td> <td>黄緑</td> </tr> <tr> <td>小売店・飲食店等</td> <td>橙</td> <td>官公庁舎、公会堂等</td> <td>水</td> </tr> <tr> <td>百貨店・興行場等</td> <td>赤</td> <td>病院、診療所等</td> <td>緑</td> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>紫</td> <td>神社、寺院、教会</td> <td>茶</td> </tr> <tr> <td>ホテル、旅館、キャバレー、パチンコ店等</td> <td>桃</td> <td>公園、緑地、運動場等(枠取り、ハッチ)</td> <td>緑</td> </tr> </tbody> </table>	建築物の用途	色	建築物の用途	色	専用住宅	黄	工場、作業場	青	集合住宅	山吹	倉庫、車庫	灰	店舗等兼用住宅	黄土	学校、図書館、保育所等	黄緑	小売店・飲食店等	橙	官公庁舎、公会堂等	水	百貨店・興行場等	赤	病院、診療所等	緑	事務所	紫	神社、寺院、教会	茶	ホテル、旅館、キャバレー、パチンコ店等	桃	公園、緑地、運動場等(枠取り、ハッチ)	緑
建築物の用途	色	建築物の用途	色																														
専用住宅	黄	工場、作業場	青																														
集合住宅	山吹	倉庫、車庫	灰																														
店舗等兼用住宅	黄土	学校、図書館、保育所等	黄緑																														
小売店・飲食店等	橙	官公庁舎、公会堂等	水																														
百貨店・興行場等	赤	病院、診療所等	緑																														
事務所	紫	神社、寺院、教会	茶																														
ホテル、旅館、キャバレー、パチンコ店等	桃	公園、緑地、運動場等(枠取り、ハッチ)	緑																														
7 現況写真	①申請敷地、道路及び道又は通路の状況 ②計画建築物の形状を赤い点線で明示する。																																
8 その他区長が必要と認めるもの																																	

別表第2

(い)	(ろ)
基準Ⅱの第2の1に適合する場合	①道の現況写真 ②道の管理者が国又は地方公共団体である事が確認できる 図書（道路境界確定図等）、又は、道が公共の用に供する ことが確認できる図書
基準Ⅱの第2の2(1)に適合する場合	敷地と道路の間に存在するものの管理者から、占用許可、承諾又は同意が得られたことが確認できる図書
基準Ⅱの第2の2(3)又は(4)に適合する場合	公共の用に供し、かつ、道路状に整備する部分の所有者等 全員からの承諾書（押印のあるものに限る。）、印鑑登録証明 書及び通路の所有権等を示す図書（公図・登記簿謄本等） ただし、通路の所有者等への説明経過の報告に代える場合 は、新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関 する条例施行規則に定める説明会等の報告の手續に準ずる もの、及び、通路と通路に接する敷地の所有権等を示す図書 （公図、登記簿謄本等）
基準Ⅱの第2の2(5)又は(6)に適合する場合	①避難路として使用することについて、隣地の所有者等か らの承諾が得られたことが確認できる資料又は、それに代 わる隣地の所有者等への説明経過の報告書 ②人が通行可能な大きさの扉の位置、寸法及び写真