

建築基準法第43条第2項第2号許可の運用指針

平成11年5月 制定

平成17年7月 改正

平成30年10月 改正

東大阪市建築部建築審査課

判断基準

建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準

(目的)

第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第2号及び建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の3第4項の規定における判断について必要な事項を定め、もって適正な法の運用を図ることを目的とする。

(運用の原則)

第2条 規則第10条の3第4項第1号の基準に適合する敷地は、公園、緑地、広場等の空地に2m以上接し、通行上支障がないものとする。

2 規則第10条の3第4項第2号の基準に適合する敷地は、公共の用に供する幅員4m以上の次の各号のいずれかに掲げる道に2m以上接するものとする。

(1) 土地改良事業、農道整備事業等による農道

(2) 河川等の管理用の道

(3) 国又は地方公共団体の管理する道

3 規則第10条の3第4項第3号の基準に適合する敷地は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

(1) 山間部等で将来とも周辺に建築物の立ち並びが想定されない敷地

(2) 前2項に規定する空地又は道以外の通路に2m以上接する敷地

(3) 建築基準法第42条に該当する道路、前項各号に規定する道又は通路に有効に接する敷地

(許可基準等)

第3条 市長は、建築審査会に諮問するにあたり公正かつ迅速な事務処理を図るため、この基準に定めるところに従い、合意基準及び運用基準を定めるものとする。

(附 則)

この基準は、平成11年5月28日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成30年10月25日から施行する。

合意基準 1
(判断基準第2条第2項の規定に該当する建築物)

(趣 旨)

第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第2号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3条の規定に基づき、判断基準第2条第2項の規定に該当し、建築基準法第42条に該当する道路（以下「道路」という。）に至るまでの最小幅員が4m以上の道に有効に接する敷地の建築物の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、次の各号のいずれかに掲げる道に2m（大阪府建築基準法施行条例で規定する場合にあってはその長さ）以上接する敷地における建築物について適用する。

- (1) 土地改良事業、農道整備事業等による農道
- (2) 河川等の管理用の道
- (3) 国又は地方公共団体の管理する道

(用途・規模・構造)

第3条 許可に係る建築物は、その敷地が接する道を道路と読み替えて建築基準法の各規定に適合しなければならない。

(道の整備)

第4条 許可申請者は、道の管理者と整備について協議し、許可申請時までには側溝等の設置を完了しなければならない。

(附 則)

この合意基準は、平成11年5月28日から施行する。

(附 則)

この合意基準は、平成17年7月1日から施行する。

(附 則)

この合意基準は、平成30年10月25日から施行する。

合意基準 2

(判断基準第2条第3項第2号の規定に該当する幅員が4 m以上の通路に接する敷地の建築物)

(趣 旨)

第1条 この基準は、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号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3条の規定に基づき、判断基準第2条第3項第2号の規定に該当し、法第42条に該当する道路（以下「道路」という。）に至るまでの最小幅員が4 m以上の通路に有効に接する敷地の建築物の取扱について必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、法第43条第2項第2号の許可に関する規定の施行の際既に立ち並びのある次の各号のいずれかに掲げる通路に2 m（大阪府建築基準法施行条例で規定する場合にあってはその長さ）以上接する敷地における建築物について適用する。

- (1) 判断基準第2条第2項各号に掲げるもの及び私有地による通路
- (2) 私有地である通路

(用途・規模・構造)

第3条 許可に係る建築物は、その敷地が接する整備後の通路を道路と読み替えて法の各規定に適合しなければならない。

(土地所有者による協定等)

第4条 許可申請者は、建築物の敷地が私有地等である通路に接する場合は、当該通路部分の所有権等を有する者により道路状空地として確保することの協定を締結しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- (1) 昭和45年6月20日（新都市計画法の施行日）時点において既に立ち並びのある通路
- (2) 第2条第2号に掲げる通路で、その通路に含まれる判断基準第2条第2項各号の道の幅員が2.7 m以上のもの。
- (3) 既に、幅員が4 m以上に道路状空地として整備することの協定が締結されている通路

(通路の整備)

第5条 許可申請者は、通路の管理者と整備について協議し、許可申請時までには側溝等の設置を完了しなければならない。

(附 則)

この合意基準は、平成11年5月28日から施行する。

(附 則)

この合意基準は、平成17年7月1日から施行する。

(附 則)

この合意基準は、平成30年10月25日から施行する。

合意基準 3

(判断基準第2条第3項第2号の規定に該当する幅員が4 m未満2.7 m以上の通路に接する敷地の戸建て住宅)

(趣 旨)

第1条 この基準は、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号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3条の規定に基づき、判断基準第2条第3項第2号の規定に該当し、法第42条に該当する道路（以下「道路」という。）に至るまでの最小幅員が4 m未満2.7 m以上の通路に有効に接する敷地の戸建て住宅の取扱について必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、法第43条第2項第2号の許可に関する規定の施行の際既に立ち並びのある次の各号のいずれかに掲げる通路に2 m以上接する建築物の敷地について適用する。

- (1) 判断基準第2条第2項各号に掲げるものによる通路
- (2) 判断基準第2条第2項各号に掲げるもの及び私有地による通路
- (3) 私有地である通路

(用途・規模・構造)

第3条 許可に係る建築物は次の各号のすべてに適合するものでなければならない。

- (1) 建築物の用途は、次のイからハまでのいずれかに掲げるものであること。
 - イ 専用住宅（2世帯住宅を含む。）
 - ロ 兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供しているもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもの。）
 - ハ 上記の用途に付属する車庫を設置する場合は、50㎡以下であること。
- (2) 建築物の高さは10 m以下、階数は3以下（地階を除く。）であること。
- (3) 敷地面積は50㎡以上であること。ただし、従前の敷地内であって既存建築物と同一用途の建築物の建築についてはこの限りでない。
- (4) その敷地が接する整備後の通路を道路と読み替えて法の各規定に適合すること。

2 前項の規定にかかわらず幅員が4 m以上で道路状空地として整備することの協定が締結されているものについては、前項の第1号から第3号までは適用しない。

(土地所有者による協定等)

第4条 許可申請者は、建築物の敷地が私有地等である通路に接する場合は、当該通路部分の所有権等を有する者により道路状空地として確保することの協定を締結しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- (1) 昭和45年6月20日（新都市計画法の施行日）時点において既に立ち並びのある通路
- (2) 第2条第2号に掲げる通路で、その通路に含まれる判断基準第2条第2項各号の道の幅員が2.7 m以上のもの。
- (3) 既に、幅員が4 m以上に道路状空地として整備することの協定が締結されている通路

(通路の整備)

第5条 通路の整備については、次の各号のいずれかに適合するものであるとともに、許可申請者は法第42条第2項に該当する道路と同等の後退をしなければならない。

- (1) 後退部分については、許可申請時まで道路状空地として整備し、側溝、縁石等により明確にされていること。
- (2) 通路の一部が市道の場合は、原則として後退部分を建築確認処分までに本市へ管理移管の手続をすること。

(附 則)

この合意基準は、平成11年5月28日から施行する。

(附 則)

この合意基準は、平成17年7月1日から施行する。

(附 則)

この合意基準は、平成30年10月25日から施行する。

合意基準 4

(判断基準第2条第3項第2号の規定に該当する幅員が2.7m未満1.8m以上の通り抜け通路に接する敷地の戸建て住宅)

(趣旨)

第1条 この基準は、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号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3条の規定に基づき、判断基準第2条第3項第2号の規定に該当し、法第42条に該当する道路（以下「道路」という。）に至るまでの最小幅員が2.7m未満1.8m以上の通り抜け通路に有効に接する敷地の戸建て住宅の取扱について必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、法第43条第2項第2号の許可に関する規定の施行の際既に立ち並びのある次の各号のいずれかに掲げる通路に2m以上接する建築物の敷地について適用する。

- (1) 判断基準第2条第2項各号に掲げるものによる通路
- (2) 判断基準第2条第2項各号に掲げるもの及び私有地による通路
- (3) 私有地である通路

(用途・規模)

第3条 許可に係る建築物は次の各号のすべてに適合するものでなければならない。

- (1) 建築物の用途は、次のイからハまでのいずれかに掲げるものであること。
 - イ 専用住宅（2世帯住宅を含む。）
 - ロ 兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供しているもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもの。）
 - ハ 上記の用途に付属する車庫を設置する場合は30㎡以下で、必要な進入路等が確保されていること。
- (2) 建築物の高さは10m以下、階数は3以下（地階を除く。）であること。
- (3) 敷地面積は50㎡以上であること。ただし、従前の敷地内であって既存建築物と同一用途の建築物の建築についてはこの限りでない。
- (4) その敷地が接する整備後の通路を道路と読み替えて法の各規定に適合すること。

2 前項の規定にかかわらず幅員が4m以上で道路状空地として整備することの協定が締結されているものについては、前項の第1号から第3号までは適用しない。

(構造)

第4条 許可に係る建築物の階数が3（地階を除く。）の建築物の構造は、次の各号のいずれかに適合するものでなければならない。ただし、防火、準防火地域外の区域内においては外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に設ける防火戸その他の防火設備については、適用しない。

- (1) 耐火建築物
- (2) 準耐火建築物
- (3) 建築基準法施行令第136条の2に該当するもの。
- (4) 外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造としたもの。

(土地所有権者による協定等)

第5条 許可申請者は、建築物の敷地が私有地等である通路に接する場合は、当該通路部分の所有権等を有する者により道路状空地として確保することの協定を締結しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- (1) 昭和45年6月20日（新都市計画法の施行日）時点において既に立ち並びのある通路
- (2) 第2条第2号に掲げる通路で、その通路に含まれる判断基準第2条第2項各号の道の幅員が1.8m以上のもの。
- (3) 既に、幅員が4m以上に道路状空地として整備することの協定が締結されている通路（通路の整備）

第6条 通路の整備については、次の各号のいずれかに適合するものであるとともに、許可申請者は法第42条第2項に該当する道路と同等の後退をしなければならない。

- (1) 後退部分については、許可申請時まで道路状空地として整備し、側溝、縁石等により明確にされていること。
- (2) 通路の一部が市道の場合は、原則として後退部分を建築確認処分までに本市へ管理移管の手続きをすること。

(附則)

この合意基準は、平成11年5月28日から施行する。

(附則)

この合意基準は、平成17年7月1日から施行する。

(附則)

この合意基準は、平成30年10月25日から施行する。

合意基準 5

(判断基準第2条第3項第2号の規定に該当する幅員が4 m未満2.7 m以上の
通路に接する敷地の戸建て住宅を除く建築物)

(趣 旨)

第1条 この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3の規定に基づき、判断基準第2条第3項第2号の規定に該当し、法42条に該当する道路（以下「道路」という。）に至るまでの最小幅員が4 m未満2.7 m以上の通路に有効に接する敷地の戸建て住宅を除く建築物（以下「建築物」という。）の取扱について必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、法第43条第2項第2号の許可に関する規定の施行の際既に立ち並びのある次の各号のいずれかに掲げる通路に2 m（大阪府建築基準法施行条例で規定する場合にあってはその長さ）以上接する建築物の敷地について適用する。

- (1) 判断基準第2条第2項各号に掲げるものによる通路
- (2) 判断基準第2条第2項各号に掲げるもの及び私有地による通路
- (3) 私有地である通路

(規模・用途・構造)

第3条 許可に係る建築物の高さは10 m以下、階数は3以下（地階を除く。）で、次の各号のすべてに適合するものでなければならない。

- (1) 建築物の構造は、次のイからロのいずれかに掲げるものであること。ただし、軒の高さが7 m未満でかつ階数が2以下のものは、この限りでない。

- イ 耐火建築物
- ロ 準耐火建築物

- (2) 敷地面積は500 m²を超えないこと。ただし、従前の敷地内にあって既存建築物と同一用途の建築物の建築については、この限りでない。

- (3) その敷地が接する整備後の通路を道路と読み替えて法の各規定に適合すること。

(土地所有権者による協定等)

第4条 許可申請者は、建築物の敷地が私有地等である通り抜けの通路に接する場合は、当該通路部分の所有権等を有する者により道路状空地として確保することの協定を締結しなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- (1) 昭和45年6月20日（新都市計画法の施行日）時点において既に立ち並びのある通路
- (2) 第2条第2号に掲げる通路で、その通路に含まれる判断基準第2条第2項各号の道の幅員が2.7 m以上のもの。
- (3) 既に、幅員が4 m以上に道路状空地として整備することの協定が締結されている通路

2 許可申請者は、敷地が私有地である袋路状の通路に接する場合は、当該通路の所有権等を有する者により通路を、道路に至るまでを幅員が4 m以上に道路状空地として確保することの協定を締結しなければならない。ただし、前項第3号に掲げる通路については、この限りでない。

(通路の整備)

第5条 通路の整備については、次の各号のいずれかに適合するものであるとともに、許可申請者は法第42条第2項に該当する道路と同等の後退をしなければならない。

- (1) 後退部分については、許可申請時までに道路状空地として整備し、側溝、縁石等により明確にされていること。
- (2) 通路の一部が市道の場合は、原則として後退部分を建築確認処分までに本市へ管理移管の手続きをすること。

(附 則)

この合意基準は、平成11年5月28日から施行する。

(附 則)

この合意基準は、平成17年7月1日から施行する。

(附 則)

この合意基準は、平成30年10月25日から施行する。

合意基準 6
(判断基準第2条第3項第3号の規定に該当する建築物)

(趣 旨)

第1条 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3の規定に基づき、判断基準第2条第3項第3号の規定に該当するもののうち、建築基準法第42条に該当する道路（以下「道路」という。）との間に河川等がある場合の敷地の建築物の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、建築物の敷地と道路の間に河川等がある場合で、橋により道路に2m（大阪府建築基準法施行条例で規定する場合にあってはその長さ）以上接する敷地における建築物について適用する。

2 前項の規定にかかわらず、道路との間に小さな水路がある場合の敷地で、その水路の管理者による占有許可及び施工承認を得た橋の場合は、道路に接するものとみなし、建築基準法第43条第1項本文の要件をみたすものとする。

(橋の整備)

第3条 橋は、河川等の管理者による占有許可及び施工承認により築造されたもの並びに当該管理者により築造されたもの、若しくは橋の築造について当該河川管理者と協議が整っているもので通行上支障がないものでなければならない。

(附 則)

この合意基準は、平成11年5月28日から施行する。

(附 則)

この合意基準は、平成30年10月25日から施行する。

運用基準 1

(判断基準第2条第3項第2号の規定に該当する幅員が2.7m未満1.8m以上の袋路状の通路に接する敷地の戸建て住宅)

(趣旨)

第1条 この基準は、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号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3条の規定に基づき、判断基準第2条第3項第2号の規定に該当し、法第42条に該当する道路（以下「道路」という。）に至るまでの最小幅員が2.7m未満1.8m以上の袋路状の通路に有効に接する敷地の戸建て住宅の取扱について必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、法第43条第2項第2号の許可に関する規定の施行の際既に立ち並びのある次の各号のいずれかに掲げる通路に2m以上接する建築物の敷地について適用する。

- (1) 判断基準第2条第2項各号に掲げるものによる通路
- (2) 判断基準第2条第2項各号に掲げるもの及び私有地による通路
- (3) 私有地である通路

(用途・規模)

第3条 許可に係る建築物は次の各号のすべてに適合するものでなければならない。

- (1) 建築物の用途は、次のイからハまでのいずれかに掲げるものであること。
 - イ 専用住宅（2世帯住宅を含む。）
 - ロ 兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供しているもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもの。）
 - ハ 上記の用途に付属する車庫を設置する場合は30㎡以下で、必要な進入路等が確保されていること。
- (2) 建築物の高さは10m以下、階数は3以下（地階を除く。）であること。
- (3) 敷地面積は50㎡以上であること。
- (4) その敷地が接する整備後の通路を道路と読み替えて法の各規定に適合すること。

2 前項の規定にかかわらず従前の敷地内であって既存建築物と同一用途の建築物の建築については、前項の第1号から第3号までは適用しない。

(構造)

第4条 許可に係る建築物の構造は、外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造としなければならない。

(土地所有権者による協定等)

第5条 許可申請者は、建築物の敷地が私有地等である通路に接する場合は、当該通路部分の所有権等を有する者により道路に至るまでを道路上空地として確保することの協定を締結しなければならない。ただし、施行の際既に幅員が4m以上で道路上空地として整備することの協定が締結されているもの、または施行の際既に法第42条第2項に準ずる道として扱っているものについては、この限りでない。

(通路の整備)

第6条 通路の整備については、次の各号のいずれかに適合するものであるとともに、許可申請者は法第42条第2項に該当する道路と同等の後退をしなければならない。

- (1) 後退部分については、許可申請時まで道路状空地として整備し、側溝、縁石等により明確にされていること。
- (2) 通路の一部が市道の場合は、原則として後退部分を建築確認処分までに本市へ管理移管の手続きをすること。

(附則)

この運用基準は、平成12年4月1日から施行する。

(附則)

この運用基準は、平成17年7月1日から施行する。

(附則)

この運用基準は、平成30年10月25日から施行する。

運用基準 2

(判断基準第2条第3項第2号の規定に該当する幅員が1.8m未満0.9m以上の通路に接する敷地の戸建て住宅)

(趣 旨)

第1条 この基準は、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号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3条の規定に基づき、判断基準第2条第3項第2号の規定に該当し、法第42条に該当する道路（以下「道路」という。）に至るまでの最小幅員が1.8m未満0.9m以上の通路に有効に接する敷地の戸建て住宅の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、原則として次の各号のいずれかに掲げる建築物の敷地について適用する。

- (1) 施行の際既に幅員が4m以上で道路上空地として整備することの協定が締結されている通路に2m以上接する建築物の敷地
- (2) 昭和45年6月20日（新都市計画法の施行日）以前より存在する建築物の建て替えを目的とする建築物の敷地
- (3) 過去に確認処分された建築物の建て替えを目的とする建築物の敷地

(用途・規模)

第3条 許可に係る建築物は次の各号のすべてに適合するものでなければならない。

- (1) 建築物の用途は、次のイからロまでのいずれかに掲げるものであること。
 - イ 専用住宅（2世帯住宅を含む。）
 - ロ 兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供しているもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもの。）
 - (2) 建築物の高さは10m以下、階数は2以下（地階を除く。）であること。
 - (3) 敷地面積は50㎡以上であること。ただし、従前の敷地内であって既存建築物と同一用途の建築物の建築についてはこの限りでない。
 - (4) その敷地が接する整備後の通路を道路と読み替えて法の各規定に適合すること。
- 2 前項の規定にかかわらず施行の際既に幅員が4m以上で道路状空地として整備することの協定が締結されているものについては、前項の第1号から第3号までは適用しない。

(構造)

第4条 許可に係る建築物の構造は、外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造としなければならない。

(土地所有権者による協定等)

第5条 許可申請者は、建築物の敷地が私有地等である通路に接する場合は、当該通路部分の所有権等を有する者により道路状空地として確保することの協定を締結しなければならない。ただし、第3条第2項に掲げる通路については、この限りでない。

(通路の整備)

第6条 通路の整備については、次の各号のいずれかに適合するものであるとともに、許可申請者は法第42条第2項に該当する道路と同等の後退をしなければならない。

- (1) 後退部分については、許可申請時まで道路状空地として整備し、側溝、縁石等により明確にされていること。
- (2) 通路の一部が市道の場合は、原則として後退部分を建築確認処分までに本市へ管理移管の手続きをすること。

(附 則)

この運用基準は、平成17年7月1日から施行する。

(附 則)

この運用基準は、平成30年10月25日から施行する。

運用基準 3

(判断基準第2条第1項の規定に該当する建築物)

(趣 旨)

第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第2号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3条の規定に基づき、判断基準第2条第1項に該当する建築物の取扱について必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、次の各号のいずれかに掲げる空地に2m以上有効に接している敷地における建築物に適用する。

- (1) 広い公園、緑地、広場等の公共空地
- (2) 前号の敷地内にあるもの。

(用途・規模)

第3条 許可に係る建築物は次の各号に適合するものでなければならない。

- (1) 建築物の用途は、次のイからハまでのいずれかに掲げるものであること。

イ 専用住宅（2世帯住宅を含む。）

ロ 兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供しているもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもの。）

ハ 上記の用途に付属する車庫を設置する場合は30㎡以下で、必要な進入路等が確保されていること。

- (2) 建築物の高さは10m以下、階数は3以下（地階を除く。）であること。

- (3) 敷地面積は50㎡以上であること。

- (4) その敷地が接する空道を道路と読み替えて法の各規定に適合すること。

2 前項の規定にかかわらず従前の敷地内であって既存建築物と同一用途、同一規模の建築物の建築については、前項の第1号から第3号までは適用しない。

(空地の整備)

第4条 空地は、次の各号に適合しなければならない。

- (1) 空地の使用について施設管理者との協議が整っていること。

- (2) 敷地から公園内通路等を経由して道路に通じており、安全性が確保されていること。

- (3) 建築物の敷地内に公園内通路への避難通路が確保されていること。

(附 則)

この運用基準は、平成 年 月 日から施行する。

●内規 1 (案)

合意基準の規定を満たさない建築物の取扱について

(趣旨)

第1 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準（以下「判断基準」という。）第3の規定に基づき、合意基準を満たさない建築物の取扱について必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、合意基準のうち側溝等の後退整備が許可申請時まで完了していない敷地における建築物に適用する。

(通路の整備)

第3 側溝等の後退整備については、確認処分までに完了すること。

(附則)

この内規は、平成11年5月28日から施行する。