

建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可における 一括審査による許可同意基準

第 1 総則

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 号の規定による許可について、次の第 2 の敷地等及び第 3 の建築物に該当するものは、杉並区建築審査会として一括審査を行うものとする。

第 2 敷地等

法第 43 条第 2 項第 2 号の許可における一括審査を行うものは、その敷地等が次の基準の一に該当するものであること。

なお、「道」とは、一般の通行の用に供されている道路状空地のことをいう。

基準 1

敷地と道路の間に、次の各号の一に該当するものが存在する場合で、避難及び通行上支障がなく、道路に有効に接続する幅員 2 メートル以上の通路が確保されている敷地

- (1) 管理者の使用許可が得られた公共溝渠（杉並区公共溝渠条例（昭和 28 年条例第 13 号。）第 2 条で定める公共溝渠。以下「公共溝渠（水路）」という。）
- (2) 区有通路（杉並区区有通路条例（平成 13 年条例第 55 号。）第 2 条で定める区有通路（以下「区有通路」という。）
- (3) 都市計画事業等により、道路に供するため事業者が取得した土地

基準 2

道路に有効に接続する幅員 4 メートル以上の道（区有通路、公共溝渠（水路）に限る。）に 2 メートル以上接する敷地。ただし、区有通路に指定されていない公共溝渠（水路）については、管理者の通行承諾を得ていること。

基準 3

道路に有効に接続する幅員 2.7 メートル以上 4 メートル未満の道が確保され、その道に 2 メートル以上接する敷地で、道を含む幅員 4 メートルの線（基本は道の中心線から水平距離 2 メートルの線とする。）を道の後退線とし、現況の道の部分及び道となる部分（現況の道の部分と後退線との間の部分）に所有権、地上権又は借地権（以下「所有権等」という。）を有する者全員の承諾を得た通路協定書のあるもの。

基準 4

道路に有効に接続する幅員 4 メートル以上の道が確保され、その道に 2 メートル以上接する敷地で、将来にわたって幅員 4 メートル以上の道を確保することについて、道の部分の所有権等を有する者全員の承諾を得た通路協定書(現況維持通路協定書を含む。)のあるもの。ただし、道の所有権等の全部が共有地であるため、その形態が今後も維持される場合は、所有権等を有する者の 2 分の 1 以上の承諾で足りるものとする。

基準 5

法第 43 条第 2 項第 2 号の許可(平成 30 年 9 月 25 日の改正法施行後における許可)を受けた後、計画の変更により改めて許可を必要とするもので、建築物の用途、構造、階数及び敷地と道等との関係に変更のないもの

第 3 建築物

第 2 の基準 2、基準 3、基準 4 に該当する敷地等で、法第 43 条第 2 項 2 号の許可における一括審査を行うものは、その建築物が次の各号に該当するものであること。

1 第 2 の基準 2 に該当する場合

- (1) 一戸建ての住宅または二戸長屋とすること。
- (2) 延べ面積は 200 平方メートル以下とすること。
- (3) 準耐火建築物又は耐火建築物とすること。
- (4) 外壁面と敷地境界(敷地として設定した境界。以下「敷地境界」という。)との距離は 50 センチメートル以上とすること。
- (5) 本許可基準により準耐火建築物又は耐火建築物とする場合で、法第 53 条第 3 項第 1 号の規定の対象となる建築物の建蔽率は、法第 53 条に定める数値から十分の一を減じた数値を超えないこと。

2 第 2 の基準 3、基準 4 に該当する場合

- (1) 一戸建ての住宅とすること。
- (2) 階数が 2 以下で、かつ、地階を有しないこと。
- (3) 延べ面積は 200 平方メートル以下とすること。
- (4) 準耐火建築物又は耐火建築物とすること。
- (5) 最高の高さは 8.5 メートル以下とすること。
- (6) 高度地区及び法第 56 条第 1 項第 1 号(道路斜線)による建築物の高さの許容値と建築物との有効距離は 20 センチメートル以上とすること。
- (7) 外壁面と敷地境界との距離は 50 センチメートル以上とすること。
- (8) 本許可基準により準耐火建築物又は耐火建築物とする場合で、法第 53 条第 3 項第 1 号の規定の対象となる建築物の建蔽率は、法第 53 条に定める数値から十分の一を減じた数値を超えないこと。

第4 建築審査会の議案添付図書等

建築審査会の議案に添付する図書等は、次のとおりとする。

- (1) 建築物概要書
- (2) 許可申請書（一面）
- (3) 付近見取図（案内図）
- (4) 配置図
- (5) 平面図
- (6) 通路協定書、現況維持通路協定書
- (7) その他必要な図書等

附 則

この基準は、平成31年3月29日から施行する。

一部改正：令和2年3月1日