

町田市における建築基準法第43条第2項第2号に関する許可基準

第1 趣旨

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号の規定に基づく許可(以下「許可」という。)について、同意を求める場合の基準を定めるものとする。

第2 用語の定義

許可で用いる用語の定義は以下のとおりとする。

- 1 道 法第42条各項各号に該当しない道・通路等で、一般の通行の用に供されている道路状空地をいう。
- 2 道路状 「縁石」等で道の部分を明確化し、「アスファルト簡易舗装」又は「砂利敷」等でぬかるみとならないようにした道の状態をいう。

第3 適用要件

許可は、原則として次の要件を満たすものに適用する。

- 1 申請者が敷地に所有権、地上権若しくは借地権等を有し、又は、これらを取得予定であること。
- 2 建築物の外壁又これに代わる柱の面(バルコニー、出窓等を含む)から敷地境界線までの距離は、50cm以上とする。
- 3 敷地分割をする場合は、次のとおりとすること。
 - (1) 分割前の敷地面積は、500㎡未満であること。
 - (2) 敷地分割は、2019年5月1日現在の敷地に対して、2以下であること。
- 4 建築物は地上が2階以下で、かつ、地下は1階以下の一戸建ての住宅又は二戸長屋とする。ただし、適法に建築された既存建築物と同規模、同用途の建築物の建て替えである場合においては、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について個別に判断するものとする。

第4 基準

- 1 敷地と道路との間に、次の各号のいずれかに該当するものが存在する場合で、避難上及び通行上支障がなく、当該道路に有効に接続する幅員2m以上の道が確保されている敷地に計画する建築物
 - (1) 管理者の占用許可、承諾又は同意が得られる水路
 - (2) 地方公共団体が管理する認定外道路等の公有地で、管理者の承諾又は同意が得られるもの
 - (3) 都市計画事業、道路事業により、事業者が買収した道路となる土地で、管理者の承諾又は同意が得られるもの

- 2 道路に有効に接続する次の各号のいずれかに該当する幅員 4 m以上の公有地等に 2 m以上接する敷地に計画する建築物
 - (1) 東京都による住宅団地の外周通路で、将来にわたり道路状空地として確保されるもので、使用することについて管理者の承諾が得られるもの
 - (2) 地方公共団体が管理するもので、管理者の承諾が得られるもの
- 3 道路に有効に接続する幅員 4 m以上の道で、関係権利者の間で道路協定書（位置の確認が出来るもの）が締結済のものとして市に届出されているものに、2 m以上接する敷地に計画する建築物。
- 4 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条の規定による開発行為の許可を取得した開発区域内で、同法第 37 条の建築制限解除を得て築造する建築物のうち一戸建ての住宅又は二戸長屋の車庫及び物置

第 5 許可

- 1 許可に際しては、以下の許可条件を付するものとする。
 - (1) 原則として確認申請時まで、申請者の権限の及ぶ道の部分を「道路状」に整備すること。
 - (2) 原則として確認申請時まで、前号の「道路状」に整備する部分を「公衆用道路」として登記すること。
 - (3) その他、敷地及び道の状況を勘案して特定行政庁が特に必要と認める事項。
- 2 申請に係る計画が基準に適合しない場合、特定行政庁は交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無、かつ、公共公益性を鑑みて個別に判断するものとする。

第 6 算定方法等

- 1 法第 28 条、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 20 条の規定において、道を道路とみなす。
- 2 法第 52 条第 1 項及び第 2 項の規定の適用においては、道を前面道路とみなす。
- 3 許可した建築物に係る町田市建築基準法施行細則（昭和 48 年町田市規則第 5 号）第 22 条の規定は、道を道路とみなして適用する。
- 4 法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 項から第 4 項まで及び第 7 項第 1 号の規定は、道を前面道路とみなして適用する。ただし、第 4 基準の 3 又は 4 に該当する場合は、同条第 2 項から第 4 項まで及び第 7 項第 1 号の規定は適用しない。
- 5 法第 58 条の規定は、道を前面道路とみなして適用する。ただし、第 4 基準の 3 又は 4 に該当する場合は、道を水面等とみなして適用する。

6 敷地面積の算定方法については、令第2条第1項と同様の扱いとする。

第7 第4 基準3の取扱いについて

町田市に届け出のある、関係権利者の間で道路協定書が締結された道で、現況幅員が4m未満の取扱いは、次の要件を満たすものに限り、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について個別に判断し、許可の対象とする。

- 1 1999年6月20日までに町田市に届け出がされたもので、位置の確認が出来るもの
- 2 許可申請時までに、申請地前面の道及び道となる部分について道路状に整備されたもの
- 3 許可申請時までに、申請者の権限の及ぶ道及び道となる部分について、道路状に整備されたもの
- 4 許可申請時までに、申請者の権限の及ぶ道及び道となる部分について、不動産登記上分筆し、地目を公衆用道路として登記されたもの

附 則

この基準は、1999年6月20日から施行する。

附 則

この基準は、2019年5月1日から施行する。