

## 墨田区建築基準法第43条第2項第2号許可運用基準

### 第1 目的

この運用基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第2号の規定による許可（以下「許可」という。）をする際に、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを総合的に判断する基準を定め、許可における公正の確保と透明性の向上を図り、的確かつ効率的な運用を図るものである。

### 第2 用語の定義

この運用基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1 法 建築基準法をいう。
- 2 道路 法第42条に規定する道路をいう。
- 3 通路 一般の交通の用に供されている空地であり、法第42条に該当しないものをいう。
- 4 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」等でぬかるみとならないようにした道の状態をいう。
- 5 路地状敷地 路地状部分のみによって道路に接する敷地をいう。
- 6 無接道敷地 法第43条第1項に規定する接道義務を満たさない敷地をいう。

### 第3 許可対象

- 1 建築主が敷地に所有権、借地権等の権利を有するもの
- 2 一団の敷地を分割し、無接道敷地を増やさないもの
- 3 新築又は増築を行う場合（増築においては既存建築物が本運用基準に適合しているものに限る。）

### 第4 適用敷地

次の各号のいずれかに該当する敷地について、本運用基準を適用する。

- 1 - イ 広い空地に面して建築物を計画するもので、次の要件をすべて満たしているもの
  - (1) 広い空地が地方公共団体で管理されていること。または、広い空地が私有地で将来にわたり空地の状態が維持されること。
  - (2) 現況において敷地から広い空地に出入りができ、かつ、敷地から道路まで通行上支障がない状態にあり、日常的に通行されていること。
  - (3) 敷地が広い空地に2 m以上接していること。
  - (4) 広い空地が道路に有効に接続されていること。
- 2 - イ 現況幅員が4 m以上ある通路（地方公共団体が適正に管理しているものに限る。）に接して建築物を計画するもので、次の要件をすべて満たしているもの
  - (1) 通行上支障がないことが確認できること。
  - (2) 敷地が通路に2 m以上接していること。
  - (3) 通路が道路に有効に接続されていること。
- 2 - ロ 現況幅員が4 m以上ある通路に接して建築物を計画するもので、次の要件をすべて満たしているもの
  - (1) 通路の範囲、形態が明確に確認できていること。
  - (2) 通路が適切に管理されているもので一般交通の用に供されており、通行上支障がないこと。
  - (3) 法第42条に規定する道路とすることが困難であること。

- (4) 敷地が通路に2 m以上接していること。
- (5) 通路が道路に有効に接続されていること。
- 3 - イ 現況幅員が2.7 m以上4 m未満の通路(地方公共団体が管理している通路の形状をなしているものを含む。)に接して建築物を計画するもので、次の要件をすべて満たしているもの
  - (1) 通路の範囲、形態が明確に確認できていること。
  - (2) 通路が行き止まりの場合、道路から敷地までの延長距離が3.5 mを超えないこと。
  - (3) 通路が適切に管理されているもので一般交通の用に供されており、通行上支障がないこと。
  - (4) 敷地が通路に2 m以上接していること。
  - (5) 通路が道路に有効に接続されていること。
  - (6) 通路の中心線から2 mの部分道路状に整備していること。
- 3 - ロ 現況幅員が1.8 m以上2.7 m未満の通路(地方公共団体が管理している通路の形状をなしているものを含む。)に接して建築物を計画するもので、次の要件をすべて満たしているもの
  - (1) 通路の範囲、形態が明確に確認できていること。
  - (2) 通路が行き止まりの場合、道路から敷地までの延長距離が3.5 mを超えないこと。
  - (3) 通路が適切に管理されているもので一般交通の用に供されており、通行上支障がないこと。
  - (4) 敷地が通路に2 m以上接していること。
  - (5) 通路が道路に有効に接続されていること。
  - (6) 通路の中心線から2 mの部分道路状に整備していること。
- 3 - ハ 敷地と道路の間に河川等が存在し直接道路に接しない敷地において建築物を計画するもので、次の要件をすべて満たしているもの
  - (1) 敷地が通路又は階段等を介して避難上有効に道路に接続されていること。
  - (2) 接続する幅員は2 m以上であること。
- 3 - ニ 二方向避難できるよう道路に幅員1.5 m以上の路地状で接する部分が2箇所以上ある敷地に建築物を計画するもので、次の要件をすべて満たしているもの
  - (1) 路地状部分について、建築主が使用する権利を有していること。
  - (2) 路地状部分の長さは、その路地の幅員の数値に十を乗じて得た数値以下であること。
- 3 - ホ 道路に幅員1.8 m以上2 m未満の路地状で接している敷地に建築物を計画するもので、次の要件をすべて満たしているもの
  - (1) 路地状部分について、建築主が使用する権利を有していること。
  - (2) 路地状部分の長さは、その路地の幅員の数値に十を乗じて得た数値以下であること。
- 3 - ヘ 道路に幅員1.5 m以上1.8 m未満の路地状で接している敷地に建築物を計画するもので、次の要件をすべて満たしているもの
  - (1) 接道する使用敷地の路地状部分の幅員が1.5 m以上で、隣接する敷地の通行可能な部分(その間に柵、塀等通行に支障となる工作物等が設けられておらず、避難通路として利用できるもの)との幅員の合計が2 m以上あり、両者が一体となって道路に接道していること。
  - (2) 路地状部分の長さは、使用敷地の路地の幅員の数値に十を乗じて得た数値以下であること。

## 第5 建築条件

建築計画において別表による要件を満たしていること。

## 第6 許可申請添付図書

本許可申請の際に提出する図書は建築基準法施行細則(昭和40年墨田区規則第13号)第15条第1項によるほか、以下とおりとする。

- 1 許可申請概要書(建築主住所・氏名、設計者住所・氏名、申請の要旨、適用条項、敷地の地名・地番(住居表示)、地域地区、建物の用途、敷地面積、建築面積、延べ面積、高さ、構造及び階数並びに適用基準が明記されたもの)
- 2 通路協定書(当該敷地の位置、道路までの通路の状況、協定内容が明確に表記されているもの)
- 3 委任状
- 4 権利関係確認資料(登記事項証明書・公図・借地契約書等)
- 5 1から4までのほか、墨田区長が必要と認めるもの

## 第7 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、次の場合で申請者が事前に墨田区長に報告し、再度許可を要しないことが確認された場合はこの限りでない。

- 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8 完了検査

建築主は本許可にかかる工事が完了した場合、墨田区長に報告し完了検査を受けなければならない。

附則(17 墨都建第 9号)

本基準は、平成17年6月8日から適用する。

附則(20 墨都建第 587号)

本基準は、平成21年3月9日から適用する。

附則(21 墨都建第 463号)

本基準は、平成22年2月15日から適用する。

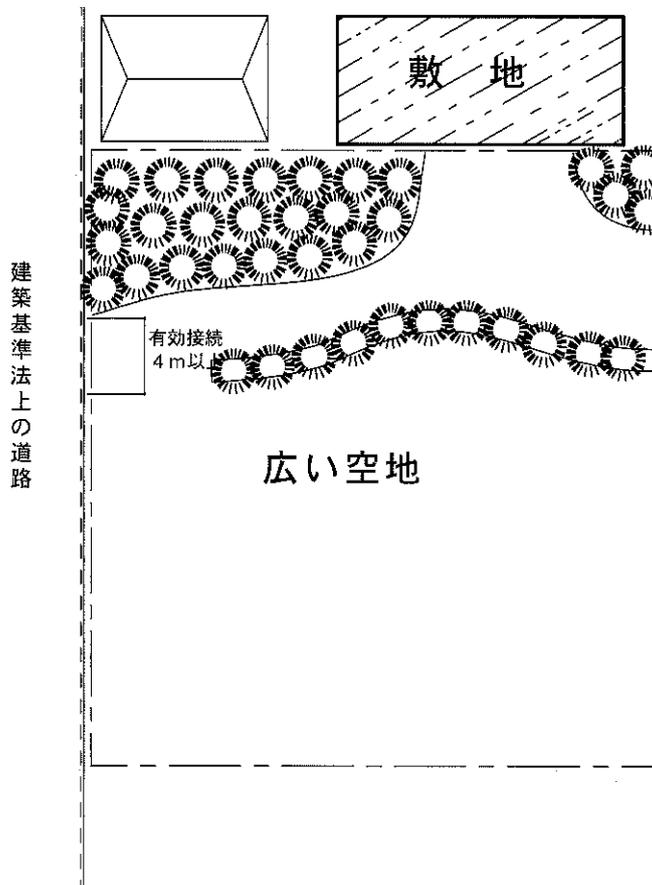
附則(27 墨都建第 197号)

本基準は、平成27年7月1日から適用する。

附則(31 墨都建第 227号)

本基準は、令和元年9月25日から適用する。

イ



(1) 広い空地が地方公共団  
体で管理されていること。

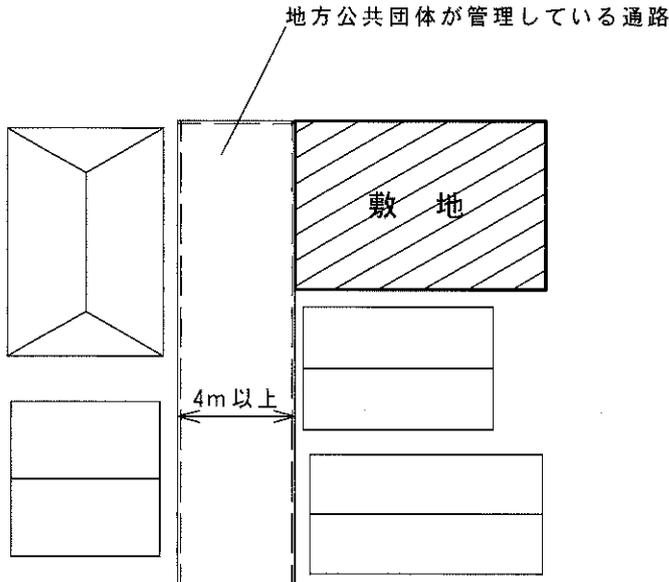
または、広い空地が私有地で  
将来にわたり空地の状態が維  
持されていること

(2) 現況において敷地から広  
い空地に出入りができ、かつ  
敷地から道路まで通行上支障  
がない状態にあり、日常的に  
通行されていること

(3) 敷地が広い空地に2 m以  
上接していること

(4) 広い空地が道路に有効に  
接続されていること

イ

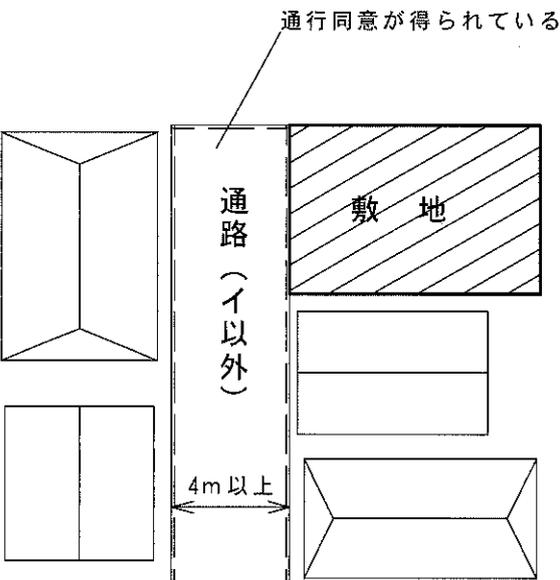


(1) 地方公共団体が管理している通路で適切に管理され、通行上支障がないことが確認できること

(2) 敷地が通路に2 m以上接していること

(3) 通路が道路に有効に接続されていること

ロ



(1) 通路の範囲、形態が明確に確認できていること

(2) 通路が適切に管理されているもので一般交通の用に供されており、通行上支障がないこと

(3) 法第42条に規定する道路とすることが極めて困難であること

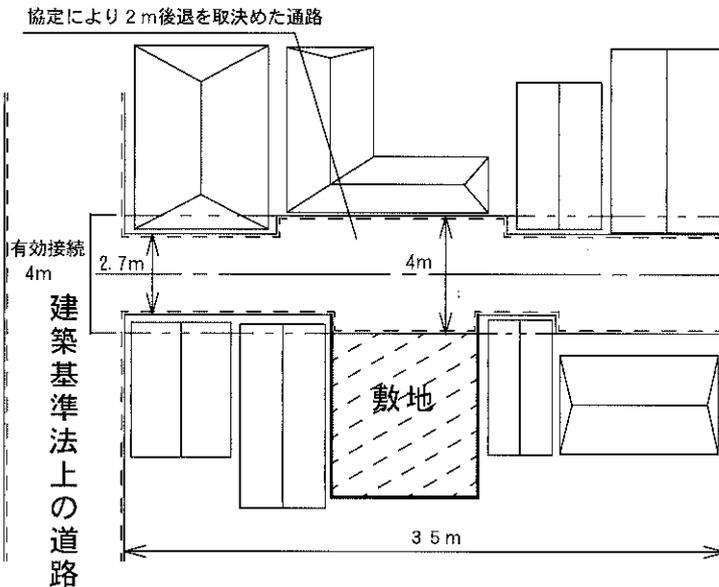
(4) 敷地が通路に2 m以上接していること

(5) 通路が道路に有効に接続されていること

## 2.7m以上 4m未満の通路

※ 地方公共団体が管理している通路の形状をなしているものを含む。

イ

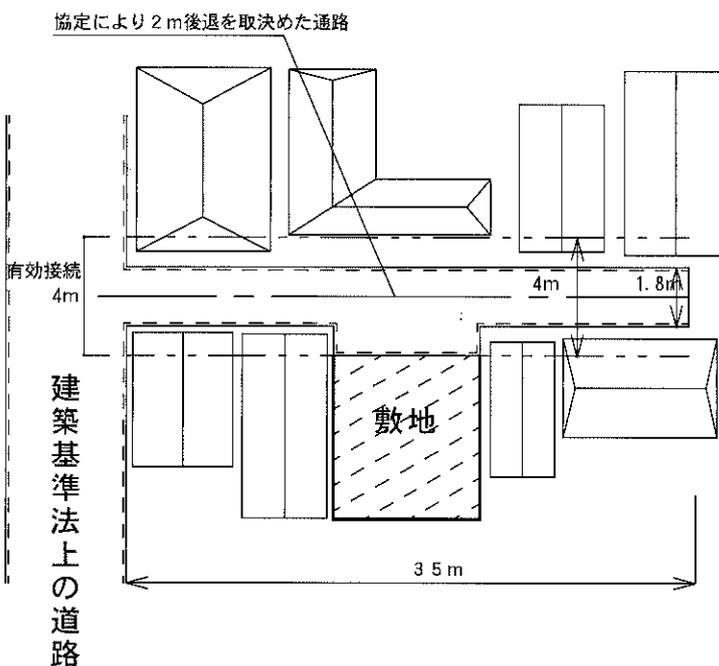


- (1) 通路の範囲、形態が明確に確認できていること
- (2) 通路が行き止まりの場合、道路から敷地までの延長距離が35mを超えないこと
- (3) 通路が適切に管理されているもので一般交通の用に供されており、通行上支障がないこと
- (4) 敷地が通路に2m以上接していること
- (5) 通路が道路に有効に接続されていること
- (6) 通路の中心線から2mの部分道路状に整備していること

## 1.8m以上 2.7m未満の通路

※ 地方公共団体が管理している通路の形状をなしているものを含む。

□

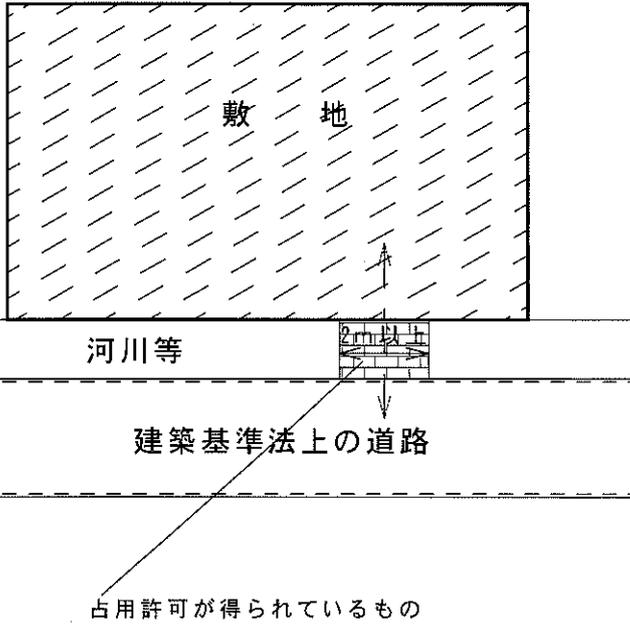


- (1) 通路の範囲、形態が明確に確認できていること
- (2) 通路が行き止まりの場合、道路から敷地までの延長距離が35mを超えないこと
- (3) 通路が適切に管理されているもので一般交通の用に供されており、通行上支障がないこと
- (4) 敷地が通路に2m以上接していること
- (5) 通路が道路に有効に接続されていること
- (6) 通路の中心線から2mの部分道路状に整備していること

3

### 敷地の周囲の状況

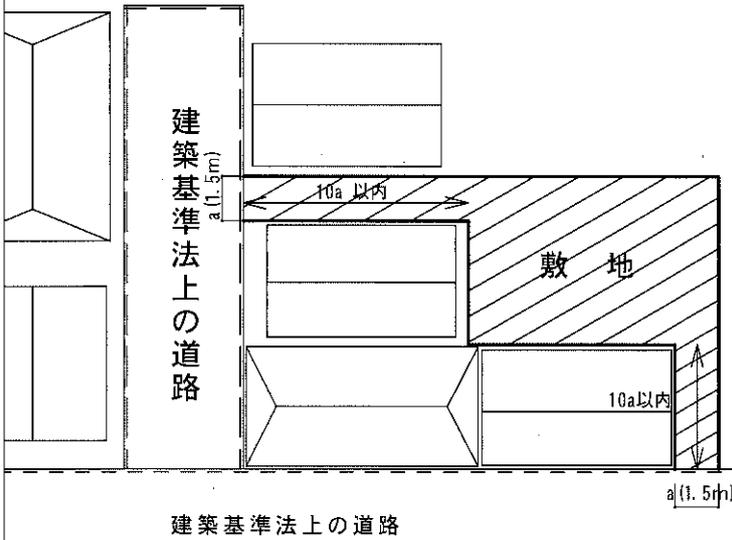
ハ



(1) 敷地が通路又は階段等を介して避難上有効に道路に接続されていること

(2) 接続する幅員は2 m以上であること

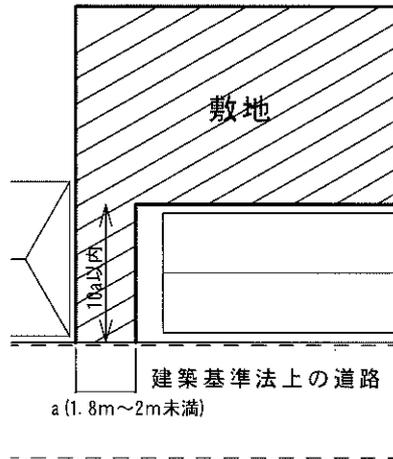
ニ



(1) 路地上部分について建築主が使用する権利を有していること

(2) 路地状部分の長さは、その路地の幅員の数値に十を乗じて得た数値以下であること

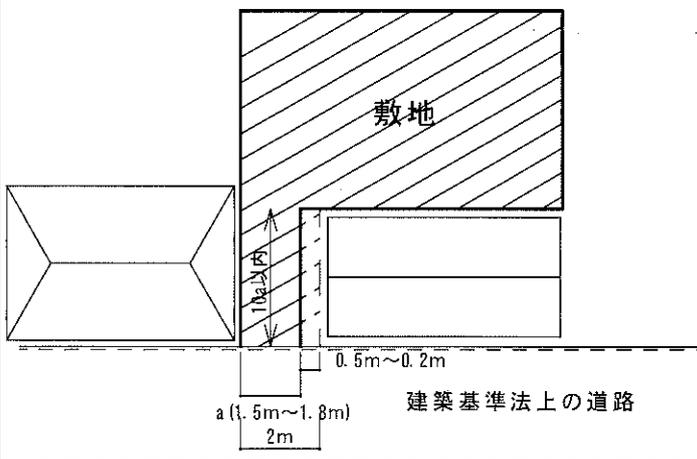
ホ



(1) 路地状部分について建築主が使用する権利を有していること

(2) 路地状部分の長さは、その路地の幅員の数値に十を乗じて得た数値以下であること

ハ



(1) 接道する使用敷地の路地状部分の幅員が1.5m以上で、隣接する敷地の通行可能となる部分（その間に柵、塀等通行に支障となる工作物等が設けられておらず、避難通路として利用できるもの）との幅員の合計が2m以上あり、両者が一体となって道路に接道していること

(2) 路地状部分の長さは、使用敷地の路地の幅員の数値に十を乗じて得た数値以下であること

墨田区建築基準法第43条第2項第2号許可運用基準 (別表)

基準番号	形態	敷地及び敷地の周囲の状況(前提条件)	通路の幅員の確保	空地・通路の管理者の同意等	用途	階数	最高高さ	建ぺい率	構造	道路斜線	採光	防火措置	その他
1	イ	広い空地に面して建築物を計画するもの	(1) 広い空地が地方公共団体が管理されているもの。または、広い空地が私有地で将来にわたり空地の状態が維持されること (2) 現況において敷地から広い空地に出入りができ、かつ、敷地から道路まで通行上支障がない状態にあり、日常的に通行されていること (3) 敷地が広い空地に2m以上接していること (4) 広い空地が道路に有効に接続されていること	-	管理者又は所有者から通行上支障がない旨の同意が得られるもの	2以下(地階なし)	8m以下			広い空地を道路とみなして法第56条第1項による斜線制限(後退緩和なし)を準用する	採光の規定(法第28条、建築基準法施行令第20条)においては広い空地を「公園、広場、川その他これらに類する空地」とみなす		
	イ	現況幅員が4m以上ある通路(ただし、地方公共団体が適切に管理されているものに限り)に接して建築物を計画するもの	(1) 通行上支障がないことが確認できること (2) 敷地が通路に2m以上接していること (3) 通路が道路に有効に接続されていること	-	-								
2	ロ	現況幅員が4m以上ある通路に接して建築物を計画するもの	(1) 通路の範囲、形態が明確に確認できていること (2) 通路が適切に管理されているもので一般交通の用に供されており、通行上支障がないこと (3) 法第42条に規定する道路とすることが困難であること (4) 敷地が通路に2m以上接していること (5) 通路が道路に有効に接続されていること	-	次のいずれかに該当するもの 専用住宅 住宅で店舗又は作業所を併用するもの(店舗及び作業所の床面積が過半をこえないものに限る。) 共同化による長屋	3以下(地階なし)	10m以下	準耐火建築物:60% 耐火建築物:70%	準耐火建築物(延べ面積200㎡以上については耐火建築物)とすること	通路を道路とみなして法第56条第1項による斜線制限(後退緩和なし)を準用する	採光の規定(法第28条、建築基準法施行令第20条)においては通路を「公園、広場、川その他これらに類する空地」とみなす	外壁の開口部には防火設備を設けること	交通上・安全上・防火上及び衛生上、特に必要と認められた事項について付加する
	イ	現況幅員が2.7m以上4m未満の通路(地方公共団体が管理している通路の形状をなしているものを含む)に接して建築物を計画するもの	(1) 通路の範囲、形態が明確に確認できていること (2) 通路が行き止まりの場合、道路から敷地までの延長距離が35mを超えないこと (3) 通路が適切に管理されているもので一般交通の用に供されており、通行上支障がないこと (4) 敷地が通路に2m以上接していること (5) 通路が道路に有効に接続されていること (6) 通路の中心線から2mの部分を道路状に整備していること	通路の中心から2m後退した位置を敷地(通路)境界線とし、後退した部分を道路状に整備するもの	通路協定(通路及び通路に接する全権利者の間で結ばれる協定で、現状の通路を将来にわたって維持管理すること、建て替え時に通路の中心から2m後退して建築し、後退部分を道路状に整備すること等についての取決めをいう。)がなされているもの	2以下(地階なし)	8m以下			通路を幅員4mの道路とみなして法第56条第1項による斜線制限(後退緩和なし)を準用する			

建築基準法第43条第2項第1号の認定制度を適用する建築物は除きます

墨田区建築基準法第43条第2項第2号許可運用基準 (別表)

基準番号	形態	敷地及び敷地の周囲の状況(前提条件)	通路の幅員の確保	空地・通路の管理者の同意等	用途	階数	最高高さ	建ぺい率	構造	道路斜線	採光	防火措置	その他	
3	口	現況幅員が1.8m以上2.7m未満の通路(地方公共団体が管理している通路の形状をなしているものを含む)に接して建築物を計画するもの	(1) 通路の範囲、形態が明確に確認できていること (2) 通路が行き止まりの場合、道路から敷地までの延長距離が35mを超えないこと (3) 通路が適切に管理されているもので一般交通の用に供されており、通行上支障がないこと (4) 敷地が通路に2m以上接していること (5) 通路が道路に有効に接続されていること (6) 通路の中心線から2mの部分の部分を道路状に整備していること	通路の中心から2m後退した位置を敷地(通路)境界線とし、後退した部分を道路状に整備するもの	空地・通路の管理者の同意等	用途	階数	最高高さ 8m以下	建ぺい率	構造	道路斜線 通路を幅員4mの道路とみなして法第56条第1項による斜線制限(後退緩和なし)を準用する。	採光 採光の規定(建築基準法施行令第20条)においては通路を「公園、広場、川その他これらに類する空地」とみなす	防火措置	その他
	八	敷地と道路の間に河川等が存在し直接道路に接しない敷地において建築物を計画するもの	(1) 敷地が通路又は階段等を介して避難上有効に道路に接続されていること (2) 接続する幅員は2m以上であること	占有する部分について管理者の占有許可が得られていること	次のいずれかに該当するもの 専用住宅 住宅で店舗又は作業所を併用するもの(店舗及び作業所の床面積が過半をこえないものに限る。)	階数 2以下(地階なし)	最高高さ 8m以下(ただし、道路より敷地が低い場合、高低差から1mを引いたものの1/2だけ高い位置に敷地があるものとみなす)	建ぺい率 準耐火建築物: 60% 耐火建築物: 70%	構造 準耐火建築物(延べ面積200㎡以上については耐火建築物)とすること	道路斜線	採光	防火措置 外壁の開口部には防火設備を設けること	その他 交通上・安全上・防火上及び衛生上、特に必要と認められた事項について付加する	
	二	二方向避難できるよう道路に幅員1.5m以上の路地状で接する部分が2箇所以上ある敷地に建築物を計画するもの	(1) 路地状部分について、建築主が使用する権利を有していること (2) 路地状部分の長さは、その路地の幅員の数値に十を乗じて得た数値以下であること	路地の通行可能な部分として使用する部分について、その土地の所有者から通行承諾が得られていること	用途	階数	最高高さ 8m以下	建ぺい率	構造	道路斜線	採光	防火措置	その他	
	ホ	道路に幅員1.8m以上2m未満の路地状で接している敷地に建築物を計画するもの	(1) 路地状部分について、建築主が使用する権利を有していること (2) 路地状部分の長さは、その路地の幅員の数値に十を乗じて得た数値以下であること	路地の通行可能な部分として使用する部分について、その土地の所有者から通行承諾が得られていること	用途	階数	最高高さ 8m以下	建ぺい率	構造	道路斜線	採光	防火措置	その他	
	ハ	道路に幅員1.5m以上1.8m未満の路地状で接している敷地に建築物を計画するもの	(1) 接道する使用敷地の路地状部分の幅員が1.5m以上で、隣接する敷地の通行可能な部分(その間に柵、塀等通行に支障となる工作物等が設けられておらず、避難通路として利用できるもの)との幅員の合計が2m以上あり、両者が一体となって道路に接道していること (2) 路地状部分の長さは、使用敷地の路地の幅員の数値に十を乗じて得た数値以下であること	路地の通行可能な部分として使用する部分について、その土地の所有者から通行承諾が得られていること	用途	階数	最高高さ 8m以下	建ぺい率	構造	道路斜線	採光	防火措置	その他	

建築基準法第43条第2項第1号の認定制度を適用する建築物は除きます