建築基準法第 43 条第２項第１号認定運用指針

令和８年１月５日

第１　目的

建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年 法律第 201 号。以下「法」という。）第 42 条に基づく道路に２m以上接しなければならないこととされている。

本運用指針は、これを満たさない場合に、特定行政庁が法第 43 条第２項第１号の認定（以下「認定」という。）を適用するに当たり、的確かつ効率的な運用を図るため、「建築基準法第 43 条第２項第１号の規定に基づく認定基準」に基づき定めるものである。

第２　用語の定義

１　道　　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。

２　基準　「建築基準法第 43 条第２項第１号の規定に基づく認定基準」第２に掲げる基準をいう。

第３　適用要件

認定は、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、これらの権利を取得予定（売買契約済み等）であること。

２　基準１又は基準２のいずれかに該当し、敷地分割をする場合は、建築基準関係規定のほか関係法令を遵守すること。
なお、基準３においては、敷地分割を認めない。

３　道は、平成 11 年５月１日現に存在する道で、相当の期間建築物が建ち並び、一般の通行の用に供されているものであること。
ただし、基準１又は基準２のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

４　建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を 50 ㎝以上確保すること。
ただし、隣地の承諾を得られた場合を除く。

５　長屋は、東京都建築安全条例（昭和 25 年 東京都条例第 89 号。以下「安全条例」という。）第５条第３項の認定に適合するものであること。

第４　認定を受けた後の変更

認定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認定を受けるものとする。

ただし、次の場合で申請者が事前に特定行政庁に報告し、再度認定を要しないことが確認された場合はこの限りではない。

１　建築主の変更等、建築計画に変更ないもの。

２　変更の内容が次に掲げるもので、当初の認定内容と比較して、建築物とその敷地及び道等との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの。

イ　内装・外壁・屋根等の材質の変更及びバルコニー・出窓等の形状の変更
ロ　認定の範囲内で建築面積、床面積、高さ及び階数が減少するもの
ハ　測量誤差等による配置の変更で軽微なもの
ニ　間仕切壁等の変更で軽微なもの
ホ　開口部の位置・大きさの変更で軽微なもの

第５　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、道を水面等とみなす。

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　法第 53 条第３項第１号の規定は、基準１又は基準２のいずれかに該当する場合、若しくは、基準３に該当し、かつ、道が次の要件を満たす場合に適用する。
なお、法第 53 条第３項第２号の規定は、適用しない。

イ　通り抜けの道であること
ロ　都市計画法（昭和 43 年 法律第 100 号）第 12 条の４第１項に規定する地区計画等（以下「地区計画等」という。）において、地区施設（区画道路）として位置づけられている路線であること
ハ　地区計画等において、壁面の位置の制限が設けられている路線であること

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、基準３に該当する場合は、同条第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。

７　安全条例第５条の規定については、道を通路とみなして適用するため、同条第３項の認定を要する。

第６　認定申請時に提出する書面

基準３を適用する場合の建築基準法施行規則（昭和 25 年 建設省令第 40 号）第 10 条の４の２第２項の規定による承諾書は、様式１及び様式２とする。

なお、承諾を必要とする範囲は、道路位置指定の手引き（令和７年 11 月）江戸川区道路位置指定申請指針（以下「指定申請指針」という。）３（１）の範囲とする。

ただし、次の各号に掲げるものを除く。

１　指定申請指針３（１）ｉ）およびⅱ）に規定する、その土地にある建築物又は工作物に関して権利を有するもの

２　指定申請指針３（１）ⅲ）に規定する者

附則

この運用指針は、令和８年１月５日より施行する。