

平成24年7月1日から

建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可基準等  
が変わります!

このたび、県では、「建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可基準」、「建築基準法第43条第1項ただし書許可の建築審査会一括同意基準」を改正します。今回改正した基準は、平成24年7月1日から適用されます。

今回、幅員1.8m未満の通路について建て替え等に限り許可の対象とすることや、通路の所有者の同意要件を廃止するなどの改正を行います。

詳しい内容については、奈良県土木部まちづくり推進局建築課及び各土木事務所建築課（庶務課建築係）にお問い合わせください。

◆ 問い合わせ先 ◆

奈良県土木部まちづくり推進局建築課	( 電話 0742-27-7561 )
奈良県郡山土木事務所建築課	( 電話 0743-51-0209 )
奈良県高田土木事務所建築課	( 電話 0745-52-6144 )
奈良県桜井土木事務所建築課	( 電話 0744-42-9191 )
奈良県吉野土木事務所庶務課建築係	( 電話 0746-32-4051 )

**ご 注 意**

平成24年7月1日以降に許可を行うものについては、変更後の許可基準が適用されます。

# 建築基準法第43条第1項ただし書の規定による 許可基準の改正について

平成24年6月 奈良県土木部まちづくり推進局建築課

## (1) 背景

建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第43条第1項ただし書許可については、許可基準を定めて運用していますが、最終改正から相当の期間が経過しているため、現状に即した基準等を検討し、許可基準の見直しを行いました。

## (2) 改正概要

### I. 幅員1.8m未満の通路に係る基準

#### ○建築審査会提案基準

（基準別表第3-1 関係 以下を要件とする項目を追加）

交通量の増加等、新たに当該道状の通路への交通上、安全上、防火上及び衛生上の負荷を著しく増加させることのない建て替え等に限り、市街地環境の改善という観点から、幅員1.8m未満の道状の通路に接する建築物の敷地について、(1)から(4)の要件を定め、新たに許可対象に追加する。

(1) 現況幅員：1.8m未満

(2) 建築等行為の種類：建て替え等※

(3) 建築物：当該通路に接する敷地の建築物は、次に掲げるものであること

用途…従前の用途または一戸建ての住宅（附属する物置、車庫等を含む）※

規模…階数は従前かつ2以下 一戸建ての住宅は2以下

延べ面積は、平成11年5月1日における床面積の1.2倍以内(住宅を除く)※

構造…当該建築物（既に防火地域または準防火地域にある建築物または建築物の部分を除く）が準防火地域にあるものとみなして建築基準関係規定に適合するもの

(4) 代替措置（1.5m未満の場合に限る）

幅員が著しく狭隘な道状の通路について、狭隘であることを補うための代替措置について個別に判断する。

※は、「IV. 用語の定義等」を参照

#### ○建築審査会一括同意の対象

次に掲げるものであること

(1) 現況幅員：1.5m以上

(2) 建築物の用途：一戸建ての住宅または長屋

### II. 所有者等の同意等について

#### ○建築審査会提案基準

（基準別表第3-1、3-2 関係 イ欄及びエ欄の改正）

道状の通路の管理者及び所有者の承認及び同意に係る要件を廃止する。また、通路部分が分筆されている場合は「原則として当該道状の通路部分の土地登記簿の地目が『公衆用道路』と表示されていること」とされているが、当該要件についても廃止する。

#### ○建築審査会一括同意の対象

・道状の通路に平成11年5月1日現在建築物が立ち並んでいるもの または それ以外で建て替え等に係るもの（現存するものに限る。）であって道状の通路の管理者が国、地方公共団体等であるもの

・これに加え、道状の通路の管理者が国、地方公共団体等である場合を除き、通路が20年以上にわたり一般通行の用に供されているもの、又は、道状の通路の所有者の同意を得ているもの

### Ⅲ. 立ち並びについて

(基準別表第3-1関係 イ欄の改正)

道状の通路の種類を「・・・平成11年5月1日時点において建築物が立ち並んでいるもの又は許可対象とする建築物が建て替え等に係る場合で、一般の通行の用に供されているものに限る。」とする。

### Ⅳ. 用語の定義等

#### 「建て替え等」の定義について

(基準別表第3-1関係 イ欄及びオ欄の改正並びにカ欄の追加)

「増築、改築、大規模な修繕または大規模な模様替え」を「建て替え等」に改め、次のとおり定義する。

・「建て替え等」とは次の(1)から(3)に掲げる要件に該当する建築または大規模の修繕若しくは模様替えをいう。

#### (1) 敷地

ア) からウ) のいずれかに該当する敷地(現在建築物が建っていないものを含む)におけるもの

ア) 平成11年5月1日現在建築物が確認できる敷地

イ) ア) 以外で、法第3章の規定が適用された際に建築物が確認できる敷地

ウ) ア) またはイ) 以外で、法第3章の規定が適用された後に建築確認を受けた敷地。

ただし、本基準施行日(平成24年7月1日)以降に建築確認を受けたものでその敷地の一部をただし書の通路とする場合を除く。

#### (2) 用途

従前の用途または一戸建ての住宅(共同住宅及び長屋の敷地を分割して一戸建ての住宅の敷地とする場合も対象とするが、従前の戸数を超えないこと)

#### (3) 規模

住宅※とする場合は、延べ面積を制限しない

住宅以外の用途の場合は基準時の1.2倍以内とする。

階数については、道状の通路の幅員によって次のとおりとする。

4m以上の場合(袋路状に限る) 地階を除く階数が従前かつ3以下  
(一戸建て住宅は3以下)

4m未満の場合 地階を除く階数が従前かつ2以下  
(一戸建て住宅は2以下)

※ 「住宅」とは、一戸建ての住宅、戸数の増加を伴わない長屋及び共同住宅並びにこれらの併用住宅の住宅部分をいう。

#### 【問い合わせ先】

奈良県

土木部まちづくり推進局建築課 0742-27-7561

郡山土木事務所建築課 0743-51-0209

高田土木事務所建築課 0745-52-6144

桜井土木事務所建築課 0744-42-9191

吉野土木事務所庶務課建築係 0746-32-4051