

練馬区建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可運用基準

平成 14 年 7 月 1 日
練 都 建 発 第 60 号

第 1 目 的

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 号の規定に基づき、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可するにあたり、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 3 の規定「敷地と道路との関係の特例の基準」の的確かつ効率的運用を図ることを目的とする。

また、この基準により現在、法第 43 条の接道要件を満たす敷地に、新たに法第 43 条第 2 項第 2 号による敷地分割を可能とすることは目的としないものとする。

第 2 一括取扱い基準

本許可にあたり、以下の基準 1 から基準 3 までに該当する敷地の場合を「一括取扱い」とするとともに、迅速な事務処理を図るものとする。

なお、行止り状通路の場合は原則として延長 35m までとし、35m を超える場合は「個別取扱い」とする。

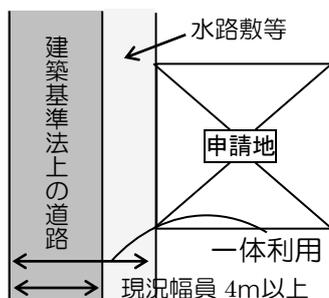
また、ここでいう「道路」とは法第 42 条に基づく道路をいい、「通路」とは一般の通行の用に供されている道路状空地のもので、避難および通行上支障がない措置が講じられているものをいう。

基準 1 建築敷地前面の通路等の現況幅員が 4m 以上の場合。

- ① 水路敷・区有地等
つぎの各号のいずれかに該当する通路等に接する敷地。
 - 一 練馬区有通路条例（平成 15 年 10 月練馬区条例第 40 号）に基づく通路で道路と一体的に利用されているもの。
 - 二 敷地と道路の間に、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が存在し、道路と一体的に利用されているもの。
- ② 区有通路（A）
練馬区有通路条例に基づく幅員 4m 以上の通路に接する敷地。ただし、必要に応じて管理者との協議を経たものであること。
- ③ 協定通路（A）
道路に接続する現況幅員 4m 以上の協定通路（法第 43 条第 2 項第 2 号適用による「協定通路」の取扱いについて適合）に接する敷地。
- ④ 公衆用通路
平成 18 年 12 月 31 日までに練馬区公衆用通路取扱い要領（平成 11 年 10 月練都建発第 100 号）により認められた通路に接する敷地。

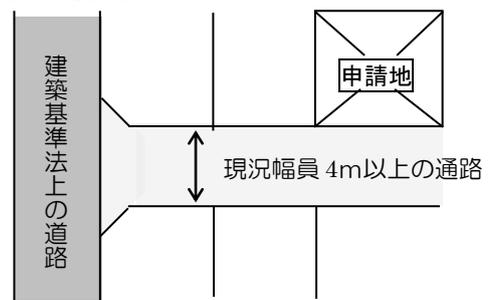
基準 1－ 通路等の幅員が 4m 以上の場合

① 水路敷等



② 区有通路(A)、③協定通路(A)

④ 公衆用通路



基準 2 建築敷地前面の通路等の現況幅員が 4m 未満の場合。

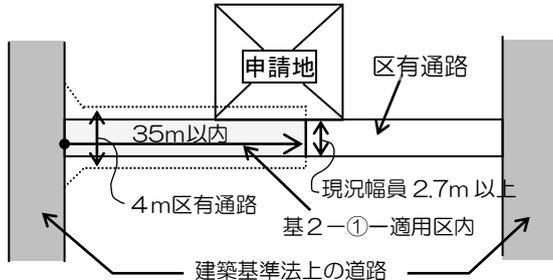
① 区有通路（B）

練馬区有通路条例に基づく幅員 4m 未満でつぎの各号のいずれかに該当する通路に接する敷地。

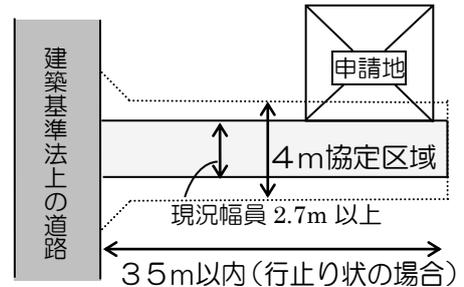
- 一 幅員 2.7m以上の通路で、練馬区が幅員 4m以上の土地所有権を道路から連続して取得している部分。
 - 二 道路に接続する、幅員 3.6m以上の行止り状の通路で、練馬区が幅員 4m以上の土地所有権を取得しているもの。
- ② 協定通路 (B)
道路に接続する現況幅員 2.7m以上の通路を含む幅員 4m以上の協定通路に接する敷地。

基準 2— 通路の幅員が 4m未満の場合

① 区有通路 (B)



② 協定通路 (B)



基準 3 基準 1 および基準 2 以外の場合。

① 水路 (開渠)

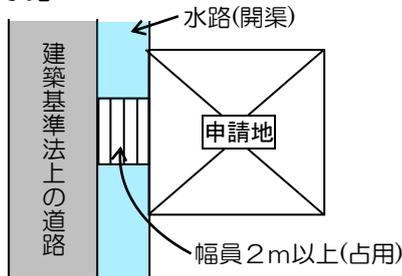
敷地と道路の間に水路が存在するが、管理者の占用許可・承諾または同意が得られ、幅員 2m以上の通行上支障がない措置が講じられている敷地。

② 緑道

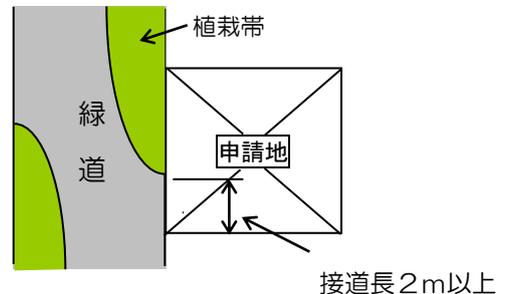
都市公園法による緑道に、本基準が施行される際現に原則として幅員 2m以上の通行上支障がない措置が講じられている敷地。

基準 3— 水路・緑道

① 水路



② 緑道



第 3 個別取扱い

一括取扱い基準の規定の一部を満たさない、以下の 1 および 2 のいずれかに該当する通路に接する敷地については「個別取扱い」とする。

- 1 第 2 の基準 2②の規定の一部を満たすことができず協定通路を認定することができない敷地で、道路に接続する幅員が現況で有効 3.6m以上あり将来幅員 4.0mとなることに努め、その空間を維持・管理されることが確認でき、交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認められる通路。

なお、上記、維持・管理の確認は協定通路の認定申請に準じた函書の提出によるものとし、提出された函書については、協定通路が認定されるまでの間、特定行政庁が保管、管理をする。

- 2 都営住宅外周通路。ただし、平成 11 年 5 月 1 日施行改正法に関する法第 43 条第 1 項ただし書に関する都営住宅外周通路の取扱いについて (平成 12 年 2 月 11 住管財 83 号) に関する規定を満たした敷地ならびに建築計画で、東京都より承諾を得られたものに限る。

第 4 道路に関する規定の準用

本許可を行った建築敷地前面の通路の取扱いについては、法第 56 条および東京都建築安全条例 (昭和 25 年 12 月東京都条例第 89 号) 第 2 条に関する規定を準用する。

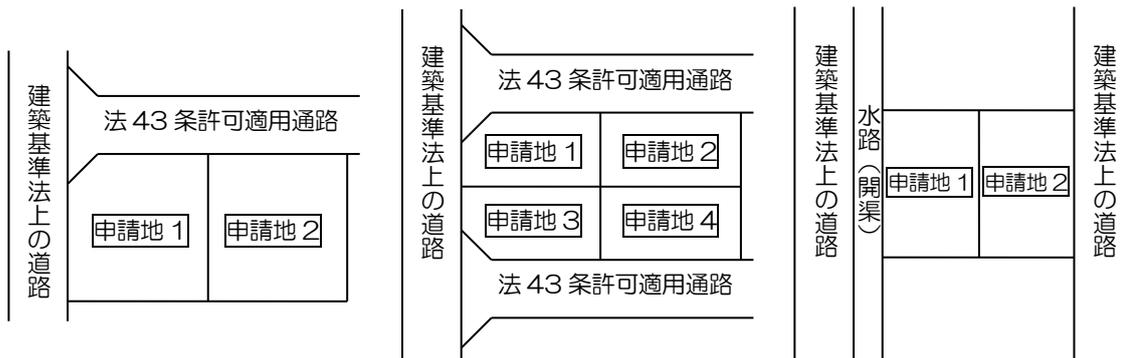
第5 許可条件等

1 一般条件

下記①から⑧までについては、全ての許可にあたり条件とする。

- ① 隣地境界線から建築物の外壁面（バルコニー、出窓、大型設備機器等を含む。）までの有効保有距離は、原則として50cm以上確保すること。
- ② 通路後退線から突出している既存の塀等については、「確認済証」の交付を受ける前までに撤去すること。
- ③ 通路後退位置はコンクリート杭等で明示すること。
- ④ 既存敷地を分割する場合は、以下による。

ア 道路に有効に接する敷地を分割する場合、または自ら有する所有権等に基づいて法第43条の接道要件を満たすことができる場合は、原則として法第43条第2項第2号許可を適用しないものとする。ただし、やむを得ないと区長が認める事由が存する場合は、この限りでない。



【不適用例-1】

【不適用例-2】

【不適用例-3】

イ 協定通路を申請する際には、敷地の分割計画を区に提示するものとする。この場合、本許可の計画は分割計画と著しく異なってはならない。

ウ 分割後の敷地面積は、つぎの表による。

建蔽率	最低敷地規模
30%の地域	110m ²
40%の地域	100m ²
50%の地域	90m ²
60%の地域	85m ²
80%の地域	80m ²

エ 分割後の敷地が路地状敷地となる場合は、以下による。

- (1) 路地部分を除いた敷地面積は、ウの最低敷地面積を満たすものとする。
- (2) 建蔽率および容積率の算定については、路地状部分の面積を算入しないものとする。
- (3) 敷地分割の結果発生する路地状敷地の路地部分の幅員は、2.5m以上とする。

オ 当該敷地において「道路の位置の指定、変更および廃止の取扱い基準（平成19年4月16日18練都建第10124号）」に照らして自動車転回広場を設けることが適切であると区長が認める場合は、原則として自動車転回広場を設ける。なお、自動車転回広場部分は協定通路区域とし、地目を公衆用道路とした上で、土地所有権については転回広場としての形態維持のために適した所有形態とする。

- ⑤ 既存の路地状敷地については、建蔽率の算定については路地状部分の面積は算入しないものとするか、または敷地面積に対し基準建蔽率に9/10を乗じたものとして算定する。
- ⑥ 一団の宅地面積は、500m²未満とする。
- ⑦ 用途および規模の制限を、原則として一戸建てまたは二戸長屋の住宅で、階数3以下かつ延べ面積200m²以下とする。なお、敷地分割する場合は階数2以下（地階は不可）とする。
- ⑧ 通路形態が全て築造完了した際は、法に定める道路となるよう努めるものとする。

2 個別条件等

「個別取扱い」の場合は、1の一般条件によるほか以下による。

- ① 行止り状通路で延長が35mを超える場合は、自動車の転回広場の設置や二方向避難の経路を確保する。ただし、やむを得ないと区長が認める事由が存する場合は、この限りでない。
- ② 行止り状通路で延長が55mを超える場合は、建築物の構造を2階以下（地階は不可）かつ準耐火建築物以上とする。
- ③ 法上の道路に接する既存1.8m以上2m未満の路地状敷地については以下による。
 - ア 建蔽率の算定については路地状部分の面積は算入しないものとするか、または敷地面積に対し基準建蔽率に9/10を乗じたものとして算定する。
 - イ 構造については2階以下（地階は不可）かつ準耐火建築物以上とする。
- ④ その他
敷地と通路等の状況を勘案し、必要により条件を付すものとする。

第6 標準処理期間

行政手続法（平成5年法律第88号）第6条に規定される標準処理期間については、30日とする

第7 基礎配筋完了時の報告

本許可に基づき建築確認を受けた者は、基礎配筋完了時に特定行政庁にその旨を報告するものとする。

第8 提出図書

本許可申請の際に提出する図書は、練馬区建築基準法施行規則（平成5年8月練馬区規則第55号）で定める図書を除き、つぎのとおりとする。

- ① 建築物概要書。（建築主住所・氏名、申請の要旨、適用条文、敷地の地名・地番、地域地区、建物の用途、敷地面積、建築面積、延べ面積、高さ、構造および階数ならびに一括許可適用基準が明記されたもの）
- ② 案内図。（法第43条第2項第2号の規定の適用を受ける通路等、当該通路等に有効に接続する法上の道路および申請敷地がそれぞれ明示されたもの。ならびに平成11年5月1日以降建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）による改正前の法第43条第1項ただし書および法第43条第2項第2号の許可を受けた敷地が当該通路に接している場合には、当該敷地の位置を明示したもの）
- ③ 通路整備図および配置図。（整備予定幅員、現況幅員および最小幅員の位置、縮尺、方位、敷地の境界線、申請に係る建築物の位置、擁壁の位置ならびに敷地に接する通路の位置および幅員が明示されたもの）
- ④ 区有通路区域図・協定通路図・公衆用道路図の写し等。（当該敷地の位置、隣接敷地の状況等が明示されたもの）
- ⑤ その他必要な事項が記載されたもの。

第9 委任

本基準に定めのない事項については、別に定める。

付 則

この基準は、平成14年7月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成15年2月10日から施行する。

付 則

この基準は、平成15年5月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成16年1月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成 19 年 1 月 1 日から施行する。

付 則

この基準は、平成 19 年 10 月 1 日から施行する。

付 則

この基準は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（平成 27 年 1 月 29 日 26 練都建第 10283 号）

（施行期日）

1 この基準は、平成 27 年 2 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の練馬区建築基準法第 43 条第 1 項ただし書許可運用基準の規定は、この基準の施行の日以降に許可申請したものについて適用し、同日前に許可申請したものについては、なお従前の例による。

（この基準施行前に提出のあった通路に関する図書）

3 この基準の施行の日以前に提出された個別取扱いの通路に関する図書は、第 3 の 1 の規定を準用する。

付 則（平成 30 年 10 月 19 日 30 練都建第 10177 号）

（施行期日）

1 この基準は、平成 30 年 10 月 19 日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の 43 条第 2 項第 2 号許可運用基準の規定は、この基準の施行の日以降に許可申請したものについて適用し、同日前に許可申請したものについては、なお従前の例による。

（この基準施行前に提出のあった通路に関する図書）

3 この基準の施行の日以前に提出された個別取扱いの通路に関する図書は、第 3 の 1 の規定を準用する。