

建築基準法第43条第2項第2号許可基準

建築基準法第43条第2項第2号許可にあたっては、避難及び通行の安全性や総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置及び構造等が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうか総合的に判断し、処分するものである。

なお、この特例許可は建築基準法第43条1項の例外的な取扱いであることを十分認識し適用する。

1	敷地が接する通路等の状況	<ul style="list-style-type: none"> 敷地が接する通路は、公園、広場、緑地、公共団体の管理する通路、私道であって一般通行の用に供されている通路とし、原則として建築にあたり通路の管理者及び関係者の承諾を必要とする。
2	申請者の条件	<ul style="list-style-type: none"> 申請者は自らが居住、営業、作業等を行う者であること。
3	許可できる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 許可できる建築物は、原則として、一戸建ての住宅の建築、改正法施行時（平成11年5月1日）に存在していた建築物の同規模、同用途での建て替え、管理用施設等の建築とする。
4	許可条件	<ul style="list-style-type: none"> 容積率制限、道路斜線制限、市条例の接道規定及び避難等の規定については、通路を道路と見なして適用する。その他の規定については隣地境界線扱いとする。 新築（建替えを除く）の場合は小規模な農林漁業施設を除き、外壁の後退距離を1m（緩和の条件は建築基準法第54条を準用する）、最低敷地面積を120㎡とする。 <p>注） 建築物の計画の軽微な変更は、あらためて許可を受けることは不要とする。ただし別に許可条件を付している場合はその条件に適合していること。</p>
5	用語の定義等	<ol style="list-style-type: none"> 1 建ち並びのある通路・・・改正法施行時（平成11年5月1日）において、その通路のみを接道とする適法に建築された2以上の既存建築物の敷地がある通路をいう。 2 小規模な農林漁業用施設・・・敷地面積200平方メートル以下で、かつ階数2以下の農林漁業用施設をいう。 3 防災用倉庫・・・自治会等が管理する防災用品を備蓄するための倉庫をいう。 4 公共用地・・・法定外公共物及び道路予定地をいう。 5 既存建築物・・・法の適用前に建築された建築物、または過去に建築確認を受けて建築された建築物をいう。 6 建替え・・・既存建築物が現存するか、かつて存在したことが明確である敷地において、建築物を除却して同用途の建築物を新築することをいう。従前の床面積（公的な書類で証明できる面積）の1.2倍以内の建替えは、同等規模の建替えをいう。 7 特殊建築物・・・建築基準法第6条第1項第1号に規定する建築物をいう。 8 小規模な増改築等・・・用途変更を伴わない、従前の床面積の1.2倍以内の範囲の増改築、同一敷地内における移転、大規模の修繕及び大規模の様式替えをいう。 9 軽微な変更・・・建築基準法施行規則第3条の2に規定する、計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更をいう。 10 計画の変更・・・建築基準法第6条第1項に規定する計画の変更をいう。

●事前協議制とする。

基準1 周囲に公園、広場等広い空地进行を有する建築物

省令 第10条の3
第4項第1号

その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する建築物であること

1	広場等の要件	<p>1. 都市公園など、将来とも安定的に広い空地在が確保されているもの、または通路として利用可能なもの。</p> <p>2. 電気事業等の用に供する施設の敷地に限り、その敷地が接する空地在が民有地である山林等で将来とも安定的に広い空地在が確保されているもの。</p>
2	広場等の権利者の同意・承諾	<p>・施設管理者が設置するものを除き、広場等の維持管理・通行等について施設管理者等の許可・承諾を得ていること。</p>
3	広場等の整備状況	<p>1. 広い空地在が確保されており、敷地から当該空地向へ日常的に通行可能であること、または、建築基準法上の道路に到達するまで一般に通行可能な幅員4m以上の通路形態が確保されていること。</p> <p>2. 敷地からの排水が有効に排出できる状態であること。</p>
4	許可できる建築物	<p>1. 次の建築物で、その敷地が2m以上広場に接しており、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。</p> <p>(1) 既存建築物（(2)に掲げるものを除く）の建替え及び用途変更を伴わない増改築</p> <p>(2) 一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建築</p> <p>(3) 公園施設、公共施設等の管理に必要な建築物、運動施設等の附属建築物、小規模な農林漁業用施設の建築、防災用倉庫の建築</p> <p>(4) 建築基準法の道路から計画建築物の敷地に至るまで、申請日から2年以内に建築基準法の道路になることが確実である通路に接する敷地における建築物の建築</p> <p>(5) 前4項に掲げるものの他、階数が2以下で、法第6条第1項第1号から第3号に該当しない建築物の新築</p> <p>2. その他これらと同等以上に、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。</p>
5	包括同意	<p>1. 4に該当する建築物のうち、1から3の要件・基準を満たす次の建築物であること。</p> <p>(1) 特殊建築物以外の既存建築物（(2)に掲げるものを除く）の同等規模の建替え及び小規模な増改築等</p> <p>(2) 一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建替え及び増改築</p> <p>(3) 建ち並びがある広場等に接する敷地における、一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の新築</p> <p>(4) 公園施設、公共施設等の管理に必要な建築物、運動施設等の附属施設、防災用倉庫（いずれも法第6条第1項第1号から第3号に該当しないものに限る）の建築</p> <p>(5) 小規模な農林漁業用施設の建築</p> <p>(6) 建築基準法の道路から計画建築物の敷地に至るまで、申請日から2年以内に建築基準法の道路になることが確実である通路に接する敷地における建築物の建築</p> <p>2. 許可を得た建築物の計画の変更で、変更後の計画が許可条件に適合しているもの。</p>

基準2 幅員4m以上の公共の用に供する通路に接する建築物

省令 第10条の3
第4項第2号 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のものに限る)に2m以上接する建築物であること

1	通路の要件	・土地改良事業による農道、森林法による林道、河川管理用道路、法定外公共物である道その他国、県、市が管理する幅員4m以上の通路
2	通路権利者の同意・承諾	・施設管理者が設置するものを除き、維持管理・通行等について、施設管理者の許可・承諾を得ているもの。
3	通路の整備状況	1. 建築基準法上の道路に到達するまで、一般に通行可能な幅員4m以上の通路形態が確保されていること。 2. 敷地からの排水が有効に排出できる状態であること。
4	許可できる建築物	・次の建築物で、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。 (1) 既存建築物（(2)に掲げるものを除く）の建替え及び用途変更を伴わない増改築 (2) 一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建築 (3) 公園施設、公共施設等の管理に必要な建築物、運動施設等の附属建築物、小規模な農林漁業用施設の建築、防災用倉庫の建築 (4) 建築基準法の道路から計画建築物の敷地に至るまで、申請日から2年以内に建築基準法の道路になることが確実である通路に接する敷地における建築物の建築 (5) 前4項に掲げるものの他、階数が2以下で、法第6条第1項第1号から第3号に該当しない建築物の新築 (6) その他これらと同等以上に、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。
5	包括同意	1. 4に該当する建築物のうち、1から3の要件・基準を満たす次の建築物であること。 (1) 特殊建築物以外の既存建築物（(2)に掲げるものを除く）の同等規模の建替え及び小規模な増改築等 (2) 一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建替え及び増改築 (3) 建ち並びがある通路に接する敷地における、一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の新築 (4) 公園施設、公共施設等の管理に必要な建築物、運動施設等の附属施設、防災用倉庫（いずれも法第6条第1項第1号から第3号に該当しないものに限る）の建築 (5) 小規模な農林漁業用施設の建築 (6) 建築基準法の道路から計画建築物の敷地に至るまで、申請日から2年以内に建築基準法の道路になることが確実である通路に接する敷地における建築物の建築 2. 許可を得た建築物の計画の変更で、変更後の計画が許可条件に適合しているもの。

基準3 その他の通路で幅員が4m以上のものに接する建築物

省令 第10条の3
第4項第3号

その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

1	通路の要件	<p>1. 次のいずれかに該当する通路であること。</p> <p>(1) 平成11年5月1日以前から避難及び通行の用に供されている幅員4m以上の通路で、安定的に利用できる形態を備えていること。</p> <p>(2) 整備予定のある道路で、用地が道路管理者に所有権移転されている等、建築基準法の道路から計画建築物の敷地に至るまで、申請日から2年以内に建築基準法の道路になることが確実であること。</p> <p>2. 通路の通行の確保及び適正な維持管理が見込まれるもの。</p>
2	通路権利者の同意・承諾	<p>・ 通路所有者、管理者等の同意・承諾が得られていること。</p>
3	通路の整備状況	<p>1. 建築基準法上の道路に到達するまで、一般に通行可能な幅員4m以上の通路形態が確保されていること。</p> <p>2. 敷地からの排水が有効に排出できる状態であること。</p>
4	許可できる建築物	<p>1. 次の建築物で、その敷地が2m以上通路に接しており、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。</p> <p>(1) 既存建築物（(2)に掲げるものを除く）の建替え及び増改築</p> <p>(2) 一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建築</p> <p>(3) 公園施設、公共施設等の管理に必要な建築物、運動施設等の附属建築物、小規模な農林漁業用施設、防災用倉庫の建築</p> <p>(4) 整備予定のある道路で、用地が道路管理者に所有権移転されている等、建築基準法の道路から計画建築物の敷地に至るまで、申請日から2年以内に建築基準法の道路になることが確実である通路に接する敷地における建築物の建築</p> <p>(5) 前4項に掲げるものの他、既存建築物の建ち並びがある通路に接する敷地における、階数が2以下で、法第6条第1項第1号から第3号に該当しない建築物の新築</p> <p>2. その他これらと同等以上に、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。</p>
5	包括同意	<p>1. 4に該当する建築物のうち、1から3の要件・基準を満たす次の建築物であること。</p> <p>(1) 特殊建築物以外の既存建築物（(2)に掲げるものを除く）の同等規模の建替え及び小規模な増改築等</p> <p>(2) 一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建替え及び増改築</p> <p>(3) 既存建築物の建ち並びがある通路に接する敷地における、一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の新築</p> <p>(4) 公園施設、公共施設等の管理に必要な建築物、運動施設等の附属施設、防災用倉庫（いずれも法第6条第1項第1号から第3号に該当しないものに限る）の建築</p> <p>(5) 小規模な農林漁業用施設の建築</p> <p>(6) 整備予定のある道路で、用地が道路管理者に所有権移転されている等、建築基準法の道路から計画建築物の敷地に至るまで、申請日から2年以内に建築基準法の道路になることが確実である通路に接する敷地における建築物の建築</p> <p>2. 許可を得た建築物の計画の変更で、変更後の計画が許可条件に適合しているもの。</p>

基準4 その他の通路で幅員が1.8m以上4m未満のものに接する建築物

省令 第10条の3
第4項第3号

その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

1	<p>通路の要件</p> <p>建ち並び</p> <p>維持管理</p>	<p>1.平成11年5月1日以前から避難及び通行の用に供されている幅員1.8m以上4m未満の通路で、安定的に利用できる形態を備えていること。</p> <p>2.小規模な農林漁業用施設の敷地に限り、土地改良事業等により築造された幅員1.8m以上4m未満の通路で、安定的に利用できる形態を備えているもの。</p> <p>3.以下の場合を除き、すでに建ち並びがある通路であること。 (ア)計画建築物の用途が小規模な農林漁業用施設又は公共施設等の管理に必要な建築物又は防災用倉庫である場合 (イ)当該通路のみに接する建築物の敷地がその敷地しかなく、かつ、平成11年5月1日以前より既存建築物が存在する敷地における増改築、建替えの場合</p> <p>4.通路を含む4mの範囲の通行の確保及び適正な維持管理が見込まれること。</p>
2	<p>通路権利者の同意・承諾</p> <p>通路部分</p> <p>道路後退</p>	<p>・通路を含む4mの部分に関して、次のとおり所有者・管理者等の同意・承諾が得られていること。</p> <p>1.所有者・管理者等の同意・承諾が得られていること。</p> <p>2.敷地が接する通路の中心線から2m以内の部分は敷地に含めないこと。 また、建築基準法の道路から敷地にいたるまでの間で幅員が4mに満たない部分については、以下の場合を除き、通路中心から2mの部分（別途協定等がある場合は通路を含め4mの部分）に建築物を建築しないことについて土地所有者等の同意が得られている、又は大津市生活道路拡幅推進事業による周辺権利者との協議を了していること。 (ア)計画建築物の用途が小規模な農林漁業用施設、公共施設等の管理に必要な建築物又は防災用倉庫である場合 (イ)当該通路のみに接する建築物の敷地がその敷地しかなく、かつ、平成11年5月1日以前の既存建築物が存在する敷地における増改築、建て替えの場合で、2mの通路幅員が確保されているもの。</p>
3	<p>通路の整備状況</p>	<p>1.建築基準法上の道路に到達するまで、一般に通行可能な幅員1.8m以上の通路形態が確保されていること。申請敷地に接する道路後退部分は、建築工事完了までに道路形状が確保される見込みがあること。 なお、建築物の完了検査までに、申請敷地前面の通路の後退状況について、大津市に報告すること。</p> <p>2.敷地からの排水が有効に排出できる状態であること。</p>
4	<p>許可できる建築物</p>	<p>1.階数が2以下の次の建築物で、その敷地が2m以上通路に接しており、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。 (1)既存建築物（(2)に掲げるものを除く）の同等規模の建替え及び小規模な増改築等 (2)一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建替え及び増改築 (3)公園施設、公共施設等の管理に必要な建築物、運動施設等の附属建築物、小規模な農林漁業用施設、防災用倉庫の建築</p> <p>2.その他これらと同等以上に、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</p>
5	<p>包括同意</p>	<p>1.4に該当する建築物のうち、1から3の要件・基準を満たす次の建築物であること。 (1)特殊建築物以外の既存建築物（一戸建専用住宅、併用住宅を含む）の同等規模の建替え及び小規模な増改築等 (2)公園施設、公共施設等の管理に必要な建築物、運動施設等の附属施設、防災用倉庫（いずれも法第6条第1項第1号から第3号に該当しないものに限る）の建築 (3)小規模な農林漁業用施設の建築</p> <p>2.許可を得た建築物の計画の変更で、変更後の計画が許可条件に適合しているもの。</p>

基準5 公共用地を介して道路に接している建築物

省令 第10条の3
第4項第3号

その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

1	通路の要件	・公共団体が管理する通路、空地で、建築基準法上の道路と敷地の間、または敷地内に存在しているもの。
2	通路権利者の同意・承諾	・通路、空地の管理者の承諾があること。
3	通路の整備状況	・常時通行が可能な状態であり、敷地の使用上支障がないこと。 ※河川や水路が敷地を分断しているものと同様の扱いとし、通路部分は敷地に含まない
4	許可できる建築物	1. 次の建築物で、その敷地が2m以上通路に接しており、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。 (1) 既存建築物（(3)に掲げるものを除く）の同等規模の建替え及び小規模な増改築等（避難通路確保のための敷地拡大を伴うものを含む） (2) 既存建築物の敷地に通路を介して接する土地への増築（合計の延べ面積が従前の建築物の1.2倍以下であるもの） (3) 一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建替え及び増改築等（避難通路確保のための敷地拡大を伴うものを含む） (4) 小規模な農林漁業用施設、防災用倉庫の建築 (5) 拡幅予定のある道路で、用地が道路管理者に所有権移転されている等、申請日から2年以内に建築基準法の道路になることが確実である通路、空地に接する敷地における建築物の建築 2. その他これらと同等以上に、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
5	包括同意	1. 4に該当する建築物のうち、1から3の要件・基準を満たす次の建築物であること。 (1) 一戸建て専用住宅の同等規模の建替え及び小規模な増改築等（避難通路確保のための敷地拡大を伴うものを含む） (2) 小規模な農林漁業用施設の建築 (3) 防災用倉庫（法第6条第1項第1号から第3号に該当しないものに限る）の建築 (4) 拡幅予定のある道路で、用地が道路管理者に所有権移転されている等、申請日から2年以内に建築基準法の道路になることが確実である通路、空地に接する敷地における建築物の建築 2. 許可を得た建築物の計画の変更で、変更後の計画が許可条件に適合しているもの。

基準6-1 その他の通路で幅員が1.8m未満のものに接する建築物

省令 第10条の3
第4項第3号

その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

平成11年5月1日以前から存する建築物の敷地であって、幅員1.8m未満の通路に接する敷地については、通路の幅員、延長等を勘案して省令第10条の3第4項第3号に該当する通路であるかどうかを慎重に判断する。

判断に当たっては、敷地の接する通路全体の避難及び通行の安全等の機能について調査し、基準6-2に該当するものを除き建築審査会に事前相談する。

<p>1 通路の要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成11年5月1日以前から避難及び通行の用に供されている幅員1.2m以上1.8m未満の通路で次の項目に該当するもの。 (ア) 平成11年5月1日以前より建築物の建ち並びがあること。 (イ) 下記の項目のいずれかに当てはまる通路で、総合的に判断して避難及び通行の安全等の上で支障がなく、かつ安定的に利用できることと判断されること。 <ul style="list-style-type: none"> ・通路が道路法の道路又は公共用地で、安定的な利用が可能であるもの。 ・通路以外の空地（河川、緑地、線路敷等）を合わせて幅員4m以上の空間が確保されているもの。 ・通り抜けの通路又は延長が60m以内の通路であるもの。 ・建築基準法の道路から敷地にいたる通路幅員のほとんどが1.8m以上で、最小幅員が1.5m以上であるもの。 ・42条6項指定区域内の1.2m以上の通路であるもの。 (ウ) 通路は次のような状態に整備されていること。 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地からの排水が有効に排出できる状態であること。 ・砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。 ・通路等の通行の確保及び適正な維持管理が見込まれること。
<p>2 通路権利者の同意・承諾 通路部分 道路後退</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・通路を含む4mの部分に関して、次のとおり所有者・管理者等の同意・承諾が得られていること。 (1) 通路部分については、所有者・管理者等の同意・承諾が得られていること。 (2) 敷地が接する通路の中心線から2m以内の部分は敷地に含めないこと。また、建築基準法の道路から敷地にいたるまでの間で幅員が4mに満たない部分については、以下の場合を除き、通路中心から2mの部分（別途協定等がある場合は通路を含め4mの部分）に建築物を建築しないことについて土地所有者等の同意が得られている、又は大津市生活道路拡幅推進事業による周辺権利者との協議を了していること。 (ア) 計画建築物の用途が小規模な農林漁業用施設、公共施設等の管理に必要な建築物又は防災用倉庫である場合 (イ) 当該通路のみに接する建築物の敷地がその敷地しかなく、かつ、平成11年5月1日以前の既存建築物が存在する敷地における増改築、建て替えの場合で、2mの通路幅員が確保されているもの。
<p>3 通路の整備状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上の道路に到達するまで、少なくとも1.2m以上の通路形態が確保されていること。申請敷地に接する道路後退部分は、建築工事完了までに道路形状が確保される見込みがあること。 なお、建築物の完了検査までに、申請敷地前面の通路の後退状況について、大津市に報告すること。
<p>4 許可できる建築物</p>	<p>1. 階数が2以下の次の建築物で、その敷地が2m以上通路に接しており、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 特殊建築物以外の既存建築物（(2)に掲げるものを除く）の同等規模の建替え及び小規模な増改築等 (2) 一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建替え及び増改築 <p>2. その他これらと同等以上に、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。</p>
<p>5 許可条件</p>	<p>通路その他敷地の状況に応じて、建築物の形態、用途の制限及び防火上有効な対策を講じることを許可条件とする。</p>

基準6-2 その他の通路で幅員が1.8m未満のものに接する建築物

省令 第10条の3
第4項第3号

その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が建ち並んでいる幅員1.2m以上1.8m未満の通路のうち一定の条件を満たすものに接する敷地における建築物については、この基準を適用する。なお、基準に適合しない場合は、建築審査会に事前相談とする。

1	通路の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が建ち並んでいる幅員1.2m以上1.8m未満の通路のうち次のすべての項目に該当するもの。 (ア) 通路が道路法の道路又は公共用地で、安定的な利用が可能であるもの。 (イ) 通り抜けの通路又は延長が60m以内の通路であるもの。 (ウ) 通路は次のような状態に整備されていること。 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地からの排水が有効に排出できる状態であること。 ・砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。 ・通路等の通行の確保及び適正な維持管理が見込まれること。
2	通路権利者の同意・承諾 通路部分 道路後退	<ul style="list-style-type: none"> ・通路を含む4mの部分に関して、次のとおり所有者・管理者等の同意・承諾が得られていること。 (1) 通路部分については、管理者等の通行承諾が得られていること。 (2) 敷地が接する通路の中心線から2m以内の部分は敷地に含めないこと。また、建築基準法の道路から敷地にいたるまでの間で幅員が4mに満たない部分については、以下の場合を除き、通路中心から2mの部分（別途協定等がある場合は通路を含め4mの部分）に建築物を建築しないことについて土地所有者等の同意が得られている、又は大津市生活道路拡幅推進事業による周辺権利者との協議を了していること。 (ア) 計画建築物の用途が小規模な農林漁業用施設、公共施設等の管理に必要な建築物又は防災用倉庫である場合
3	通路の整備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上の道路に到達するまで、少なくとも1.2m以上の通路形態が確保されていること。申請敷地に接する道路後退部分は、建築工事完了までに道路形状が確保される見込みがあること。 なお、建築物の完了検査までに、申請敷地前面の通路の後退状況について、大津市に報告すること。
4	許可できる建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・階数が2以下の次の建築物で、その敷地が2m以上通路に接しており、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。 (1) 特殊建築物以外の既存建築物（(2)に掲げるものを除く）の同等規模の建替え及び小規模な増改築等 (2) 一戸建専用住宅、併用住宅（住宅が1/2以上）の建替え及び増改築 (3) その他これらと同等以上に、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。
5	許可条件	<p>通路その他敷地の状況に応じて、建築物の形態、用途を制限するとともに、外壁、屋根、開口部等について準防火地域内の建築物と同等以上に防火上有効な対策を講ずることを許可条件とする。</p>

通行又はセットバックの同意が得られない場合の取り扱い

基準3、基準4、又は基準6-1の対象となる敷地であるが事情があつて関係者の同意が得られない場合は、通路の状況や建築物の密集の程度から、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障の有無を総合的に判断し、あらかじめ建築審査会の同意を得る。

・対象となる通路は、少なくとも下記の条件を満足し、総合的に検討して避難及び通行の安全が確保される見込みのある通路に限られる。

<p>(ア)通路そのものの通行同意が得られない場合</p>	<p>1. 以下のすべてに当てはまること。</p> <p>(1) 長年建築物の接する通路として使用された実績があり、幅員、形態等が使用上の支障がない程度に整備されていること。</p> <p>(2) 土地所有者不在等のやむをえない事情があるが、使用することに支障がないと判断できるもの。</p> <p>(3) 他の建築基準法の道路に通り返しているもの、又は敷地から建築基準法の道路までの延長が60m以内のもの。</p>
<p>(イ)通路沿いの後退同意が得られない場合</p>	<p>1. すでに建築物がある通路では、以下のすべてに当てはまること。</p> <p>(1) 建築敷地以外の土地、通路と建築基準法上の道路の両方に接する敷地または土地所有者不在等のやむを得ない事情がある土地を除く部分の同意が得られていること。</p> <p>(2) 後退同意が得られない敷地の建築物の用途・構造、セットバック状況等が、通路の交通、安全、防火、避難の観点から支障とならないこと。</p> <p>(3) 通路が他の建築基準法の道路に通り返しているもの、又は敷地から建築基準法の道路までの延長が60m以内のもの。</p> <p>(4) 後退同意の得られない部分を除き、通行、避難が可能な幅員があること等、避難及び通行の安全上支障がないと判断できること。</p> <p>2. 通路の周辺が農地等で今後居住や営業のための建築物が立地する可能性が非常に低い通路では、後退同意の得られない部分を除き、通行、避難が可能な幅員があること等、避難及び通行の安全上支障がないと判断できること。</p> <p>3. 後退同意が得られない場合は、その状況に応じて、容積率及び建築物の高さ（道路斜線）に制限を設ける。</p>