

港区建築基準法第43条第2項第2号に係る取扱基準

平成24年3月30日

23港街建第1547号

第1 運用方針

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号に基づく許可に当たり、次に掲げる取扱基準に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、港区建築審査会（以下「審査会」という。）に同意を求めるものとする。取扱基準に適合しないものについては、個別に審査するものとする。

第2 取扱基準

建築計画が以下の基準のいずれかに該当すること。また、特定行政庁が必要に応じて条件を付加するものとする。

1 基準1

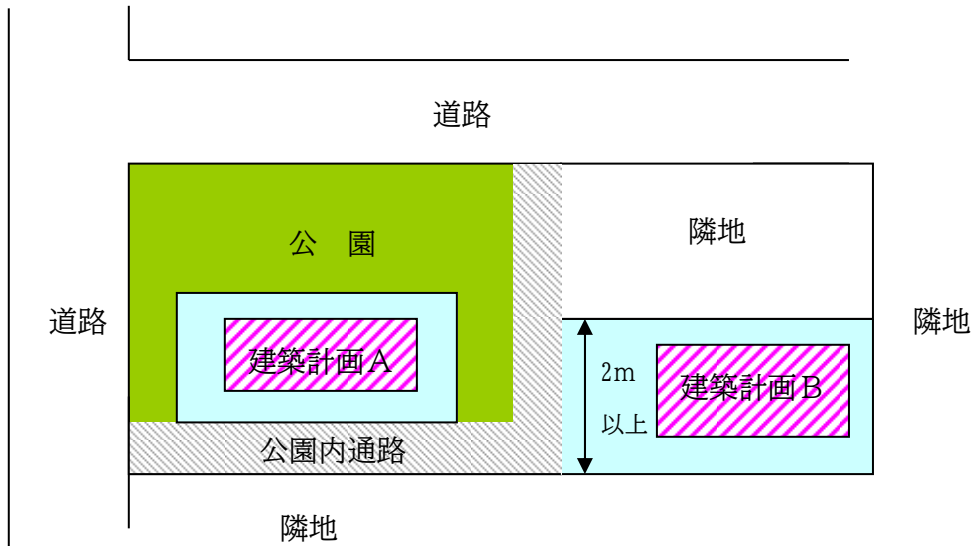
公園、緑地、広場等（都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づき設置されたものをいう。以下「公園等」という。）広い空地に接する敷地で、次の各号のいずれにも該当するもの（図1参照）

- (1) 既存の住宅（兼用住宅を含む。）が存在したことが認められること。
- (2) 階数は3以下であり、かつ、地階を有さないこととし、用途は、原則として専用住宅とすること。
- (3) 建築物の地盤面から最高高さまでの高さ（以下「高さ」という。）は、10m以下とすること。
- (4) 防火地域内においては耐火建築物とし、準防火地域内においては耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- (5) 建築物の外壁（ひさし、屋根等を含む。以下同じ。）から隣地境界線までの距離は、有効50cm以上確保すること。
- (6) 階数が2以上となる建築物の場合は、避難上有効なバルコニー及び避難器具を設置すること。
- (7) 火気使用室は、消火器を設置すること。
- (8) 敷地は、公園等内の通路（一般の通行の用に供されている道路状空地をいう。以下同じ。）に接し、その境界線（現況幅員が4m未満の通路にあつては、幅員4mとなる境界線）を道路境界線とみなして、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及び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。)に適合すること。

- (9) 公園等内で行う計画については、公園等の管理者の同意を得ること(書面による同意を得ること。書面を得られない場合は、協議記録等により通行等の問題がない旨の了承を得ること。)

図1



- ※ 建築計画A：公園内に敷地があり、公園内の通路に2m以上、接する場合
- ※ 建築計画B：公園の隣地で、公園内の通路に2m以上、接する場合

2 基準2

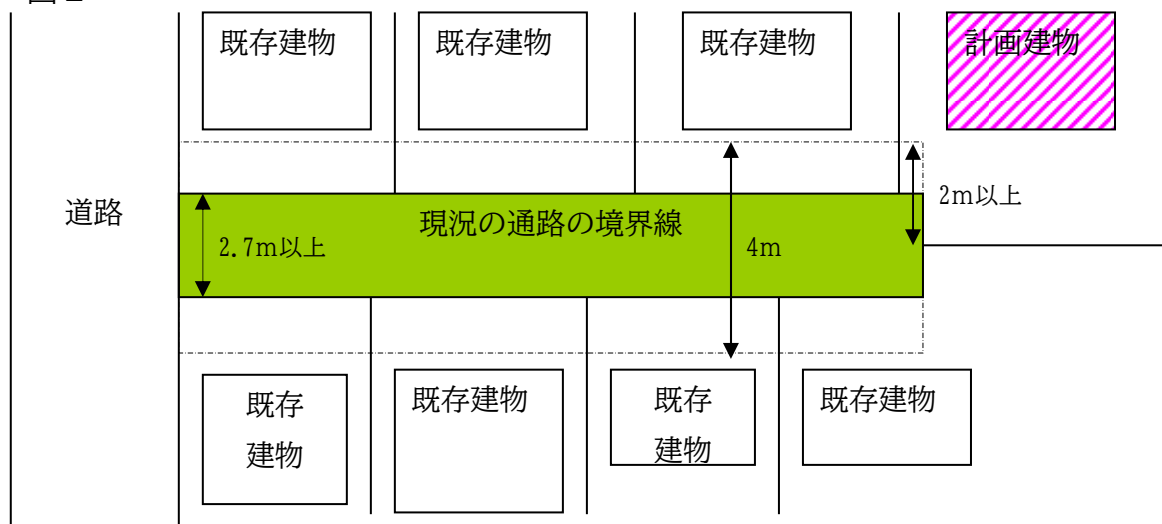
道路に有効に接続する幅員2.7m以上の通路が確保され、その通路に2m以上接する敷地で、次の各号のいずれにも該当するもの(図2参照)

- (1) 既存の住宅(兼用住宅を含む。)が存在したことが認められること。
- (2) 階数は2以下であり、かつ、地階を有さないこととし、用途は、原則として専用住宅とすること。
- (3) 建築物の高さは、10m以下とすること。
- (4) 防火地域内においては耐火建築物とし、準防火地域内においては耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- (5) 建築物の外壁から隣地境界線までの距離は、有効50cm以上確保すること。
- (6) 階数が2以上となる建築物の場合は、避難上有効なバルコニー及び避難器具を設置すること。
- (7) 火気使用室は、消火器を設置すること。
- (8) 拡幅後、幅員4m以上となる線(現況幅員が4m以上の通路にあつ

ては、現況幅員の位置)を通路の境界線として、所有権、地上権又は借地権を有する全ての者から、建替えの際に通路となる部分に建築できない旨(門、塀等を含む。)の承諾が得られたものであること。

- (9) 前号に規定する境界線を、道路境界線とみなして、法、令及び安全条例に適合すること。

図2



3 基準3

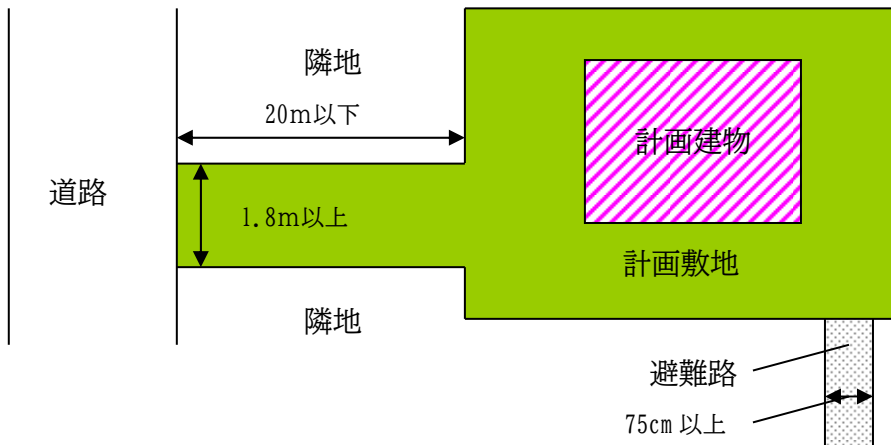
道路に有効に幅員1.8m以上接する敷地で、その敷地の路地状部分の長さが20m以下のもののうち次の各号のいずれにも該当するもの(図3参照)

- (1) 既存の住宅(兼用住宅を含む。)が存在したことが確認できること。
- (2) 階数は2以下であり、かつ、地階を有さないこととし、用途は、原則として専用住宅とすること。
- (3) 建築物の高さは、10m以下とすること。
- (4) 防火地域内においては耐火建築物とし、準防火地域内においては耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- (5) 建築物の外壁から隣地境界線までの距離は、有効50cm以上確保すること。
- (6) 階数が2以上となる建築物の場合は、避難上有効なバルコニー及び避難器具を設置すること。
- (7) 火気使用室は、消火器を設置すること。
- (8) 建築物の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、それらの延べ面積の合計とする。)は200㎡以下とすること。
- (9) 路地状部分の敷地は、建蔽率及び容積率の算定については除外すること。
- (10) 建蔽率の上限は、法第53条第1項及び第2項に定められた割合

から、10分の1を減じた数値とすること。

- (11) 敷地には、2方向に避難できる幅員75cm以上の通路（以下「避難路」という。）を設置すること。
- (12) 前号の規定による避難路を確保するに当たり、他の所有者の敷地を通行する場合は、土地の所有者等の同意を得ること。

図3



第3 許可申請の添付図書

許可を申請しようとする者は、港区建築基準法施行細則（昭和58年港区規則第21号。以下「細則」という。）第15条に掲げる図書のほか、次の各号に掲げる図書を添えて、区長に提出するものとする。

- (1) 建築物の概要書（建築主の住所・氏名、申請の要旨、適用条文・基準、敷地の地名地番、地域地区、建築物の用途、工事種別、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、階数、建築物の高さ、建蔽率及び容積率が記載されたもの）
- (2) 案内図（方位、道路及び通路の位置並びに敷地の位置が記載されたもの）
案内図は、細則第15条の付近見取図と兼ねることができる。
- (3) 用途地域図
- (4) 現況写真
- (5) 公図・登記簿謄本等
- (6) その他必要な事項が記載されたもの

付 則

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成30年9月25日から施行する。

付 則

この基準は、令和3年2月15日から施行する。