建築基準法第43条第2項第2号に関する豊島区許可基準

平成17年8月15日
区　長　決　裁
平成26年9月26日改正
（建築住宅担当部長決定）
平成29年2月24日改正
（都市整備部長決定）
平成29年3月28日改正
（都市整備部長決定）
平成30年9月27日改正
（都市整備部長決定）
平成30年11月9日改正
（都市整備部長決定）
令和元年11月28日改正
（都市整備部長決定）

（主旨）

この基準は、建築基準法（昭和25年５月２４日法律第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（豊島区長）が許可する際の最低条件を定めたものである。本基準に適合し、かつ、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合に限り、許可の前提である区建築審査会に同意を求めるものとする。なお、基準中の「道」等に関しては、別記「道の取扱い」によるものとする。

（基準）

基準１　敷地と道路との間に、次の各号の一に該当する公共的用地が存在する場合で、道路に有効に接続する、幅員２メートル以上の避難及び通行上支障がない通路が確保されている敷地に建築する場合は、建築物の外壁面と隣地境界線との距離を５０センチメートル以上とすること。

一　管理者の占用許可、承認又は同意が得られた通路及び水路等。
二　地方公共団体が管理する通路及び認定外道路等。
三　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

基準２　道路に有効に接続する、地方公共団体から管理証明が得られた幅員４メートル以上の道に、２メートル以上接する敷地に建築する場合は、次の各号による。

一　当該敷地は、現に存するものであること。
二　建築物は、一戸建ての住宅又は二戸長屋とすること。
三　建築物の階数は、３以下とし、地階を設けないこと。
四　建築物の高さは、９．８メートル以下とすること。
五　建築物の外壁面と隣地境界線との距離を５０センチメートル以上とすること。
六　第一号から前号までの他に、道については、「道の取扱い」による。

基準３　道路に有効に接続する幅員２．７メートル以上の道が確保され、その道に２メートル以上接する敷地に建築する場合は、次の各号による。

一　当該敷地は、現に存するものであること。

二　道の中心から、水平距離２メートルの線（現況幅員が４メートル以上の道にあっては、現況幅員。）を道の境界線とし、当該道を法第４２条第１項第５号の規定による道路とすることについて、道路までの当該道の部分に関して所有権、地上権又は借地権を有する者全員の承諾が得られたもの。

三　前号についての協定書を作成すること。

四　申請する敷地の道となる部分については、道路状に整備するとともに、門又は塀等を築造しないこと。

五　現況の道の部分及び申請する敷地の道となる部分について、不動産登記簿上分筆し、地目を公衆用道路として登記されたものであること。

六　建築物は、一戸建ての住宅又は二戸長屋とすること。

七　建築物の階数は、３以下とし、地階を設けないこと。

八　建築物の高さは、９．８メートル以下とすること。

九　建築物の外壁面と隣地境界線との距離を５０センチメートル以上とすること。

十　第一号から前号までの他に、道については、「道の取扱い」による。

基準４　建築物の敷地が、路地状のみで道路に接する場合は、次の各号による。

一　当該敷地は、現に存するものであること。

二　路地状部分の幅員は、１．８メートル以上であること。

三　路地状部分の長さは、２０メートル以下であること。

四　路地状部分には、建築又は築造しないこと。

五　建築物は、延べ面積２００平方メートル以下の一戸建ての住宅とすること。

六　建築物の外壁の周囲には、有効７５センチメートル以上の避難用通路を確保すること。

七　建ぺい率の限度は、路地状部分を除いた敷地面積に対して、法第５３条第１項各号の数値から、それぞれ１０分の１を減じたものとすること。

八　建築物の階数は、３以下とし、地階を設けないこと。

九　建築物の階数を３とする場合は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。なお、法第２条第１項第９号の３イに規定する準耐火建築物とする場合は、主要構造部の耐火性能が建築基準法施行令（昭和２５年１１月１６日政令第３３８号。以下「令」という。）第１１２条第２項に定める一時間準耐火基準に適合するものに限る。

十　耐火建築物以外とする場合は、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを令第１２８条の５第１項第２号に規定するものとすること。

基準５-１　谷端川沿いのみに接する敷地に一戸建ての住宅又は長屋を建築する場合は、次の各号による。

一　当該敷地は、現に存するものであること。
二　谷端川沿いに２メートル以上接する敷地であること。
三　建築物(門、塀は除く)は、暗渠コンクリート蓋から４メートル以上の距離をとること。ただし、法第６条第１項第４号の建築物の場合は、２メートル以上（路地状の場合は、４メートル以上。）とすること。
四　谷端川沿いに門又は塀を設ける場合は、暗渠コンクリート蓋から２メートル以上で官民境界から突出しない位置とし、令第１３０条の１２第１項第３号に規定するものとすること。また、暗渠コンクリート蓋から２メートル（路地状の場合は、４メートル以上。）の範囲を道路状に整備すること。
五　建築物の容積率は、１６０パーセント以下とすること。
六　建築物の建ぺい率は、６０パーセント以下とすること。
七　容積率及び建ぺい率の算定にあたっては、第四号により門又は塀を設けられない部分については、敷地面積に算入しないこと。なお、路地状敷地については、暗渠コンクリート蓋の線から４メートル以内の部分については、敷地面積に算入しないこと。
八　建築物の階数は、３以下とし、地階を設けないこと。
九　建築物の各部分の高さは、当該部分から当該敷地の反対側の暗渠コンクリート蓋までの距離の１．２５倍以下かつ９．８メートル以下とすること。
十　建築物の外壁面と隣地境界線との距離を５０センチメートル以上とすること。
十一　長屋は二戸までとすること。

基準５･２　谷端川沿いのみに接する敷地に共同住宅を建築する場合は、次の各号による。

一　当該敷地は、現に存するものであること。
二　谷端川沿いに５メートル以上接する敷地であること。
三　建築物は、暗渠コンクリート蓋から４メートル以上の距離をとること。
四　谷端川沿いに門又は塀を設ける場合は、暗渠コンクリート蓋から４メートル以上で官民境界から突出しない位置とし令第１３０条の１２第１項第３号に規定するものとすること。また、暗渠コンクリート蓋から４メートルの範囲を道路状に整備すること。
五　建築物の容積率は、１６０パーセント以下とすること。
六　建築物の建ぺい率は、６０パーセント以下とすること。
七　容積率及び建ぺい率の算定にあたっては、暗渠コンクリート蓋の線から４メートル以内の部分については、敷地面積に算入しないこと。
八　建築物の階数は、３以下とし、地階を設けないこと。
九　建築物の各部分の高さは、当該部分から当該敷地の反対側の暗渠コンクリート蓋までの距離の１．２５倍以下かつ９．８メートル以下とすること。
十　建築物の外壁面と隣地境界線との距離を７５センチメートル以上とすること。
十一　床面積の合計は３００平方メートル以下とすること。

十二　建築物は、耐火建築物又準耐火建築物とすること。ただし、建築物の階数を３とする場合は耐火建築物とすること。

十三　東京都建築安全条例第１７条第１号及び第２号の規定による通路等及び同条例第１９条第１項第２号ロに定める窓先空地及び第２項の規定による通路と同等の谷端川に通ずる経路を設けこれらを重複させないこと。

基準６　道路に有効に接続する幅員１．８メートル以上の都電荒川線沿いの道に２メートル以上接する敷地に建築する場合は、次の各号による。

一　当該敷地は、現に存するものであること。

二　線路敷沿いのフェンス等から、水平距離４メートル（現況で４メートル以上の場合は、その部分。）の線を道の境界線とし、当該道を法第４２条第１項第５号の規定による道路とすることについて、道路まで当該道の部分に関して所有権、地上権又は借地権を有する者全員の承諾が得られたもの。

三　前号についての協定書を作成すること。

四　申請する敷地の道となる部分については、道路状に整備するとともに、門又は塀等を築造しないこと。

五　現況の道の部分及び申請する敷地の道となる部分について、不動産登記簿上分筆し、地目を公衆用道路として登記されてものであること。

六　建築物は、一戸建ての住宅とすること。

七　建築物の階数は、３以下とし、地階を設けないこと。

八　建築物の外壁面と隣地境界線との距離を５０センチメートル以上とすること。

九　建築物の高さは、９．８メートル以下とすること。

十　第一号から前号までの他に、道については、「道の取扱い」による。

基準 7-1　道路への接道長さが 1.8m以上 2.0m未満の敷地（路地状部分によってのみ接道する場合は基準 4 による。）の場合は次の各号による。

一　当該敷地は、現に存するものであること。

二　建築物は、延べ面積２００平方メートル以下の一戸建ての住宅とすること。

三　建築物の外壁の周囲には、有効７５センチメートル以上の避難用通路を確保すること。

四　建ぺい率の限度は、法第５３条第１項各号の数値から、それぞれ１０分の１を減じたものとすること。

五　建築物の階数は、３以下とし、地階を設けないこと。

六　建築物の階数を３とする場合は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。なお、法第２条第１項第９号の３イに規定する準耐火建築物とする場合は、主要構造部の耐火性能が令第１１２条第２項に定める一時間準耐火基準に適合するものに限る。

七　耐火建築物以外とする場合は、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを令第１２８条の５第１項第２号に規定するものとすること。

基準 7-2　道路への接道長さが 1.5m以上 1.8m未満の敷地（路地状部分によってのみ接道する場合は除く。）の場合は次の各号による。

一　当該敷地は、現に存するものであること。

二　建築物は、延べ面積２００平方メートル以下の一戸建ての住宅とすること。

三　建築物の外壁の周囲には、有効７５センチメートル以上の避難用通路を確保すること。

四　建ぺい率の限度は、法第５３条第１項各号の数値から、それぞれ１０分の１を減じたものとすること。

五　建築物の階数は、２以下とし、地階を設けないこと。

六　建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。なお、法第 2 条第１項第９号の３イに規定する準耐火建築物とする場合は、主要構造部の耐火性能が令第１１２条第２項に定める一時間準耐火基準に適合するものに限る。

七　耐火建築物以外とする場合は、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを令第１２８条の５第１項第２号に規定するものとすること。

八　道路以外への避難（2 方向避難）が確保（隣地の承諾、塀の開口等）されていること。

「道の取扱い」

基準２、３、及び６の道については、次の各号による。

一　平成１１年５月１日に存在する道で、相当の期間建築物が立ち並び、一般の交通の用に供されているものであること。

二　法第２８条の規定は、道を令第２０条による水面とみなしてよいものとする。

三　法第５２条第１項及び第２項の規定の適用においては、道の幅員（４メートル。）を道路の幅員とみなしてよいものとする。

四　道となる部分については、敷地面積に算入しないこと。

五　法第５６条第１項第１号の規定は、道を前面道路とみなしてよいが、同条第２項から第４項まで及び第７項第１号の規定は準用できない。

六　法第５６条の２及び第５８条の規定は、道を水面としてみなしてよいものとする。

※　１．建築審査会の同意を得て許可するため、現地の状況、建築計画により、条件を附加する場合があります。

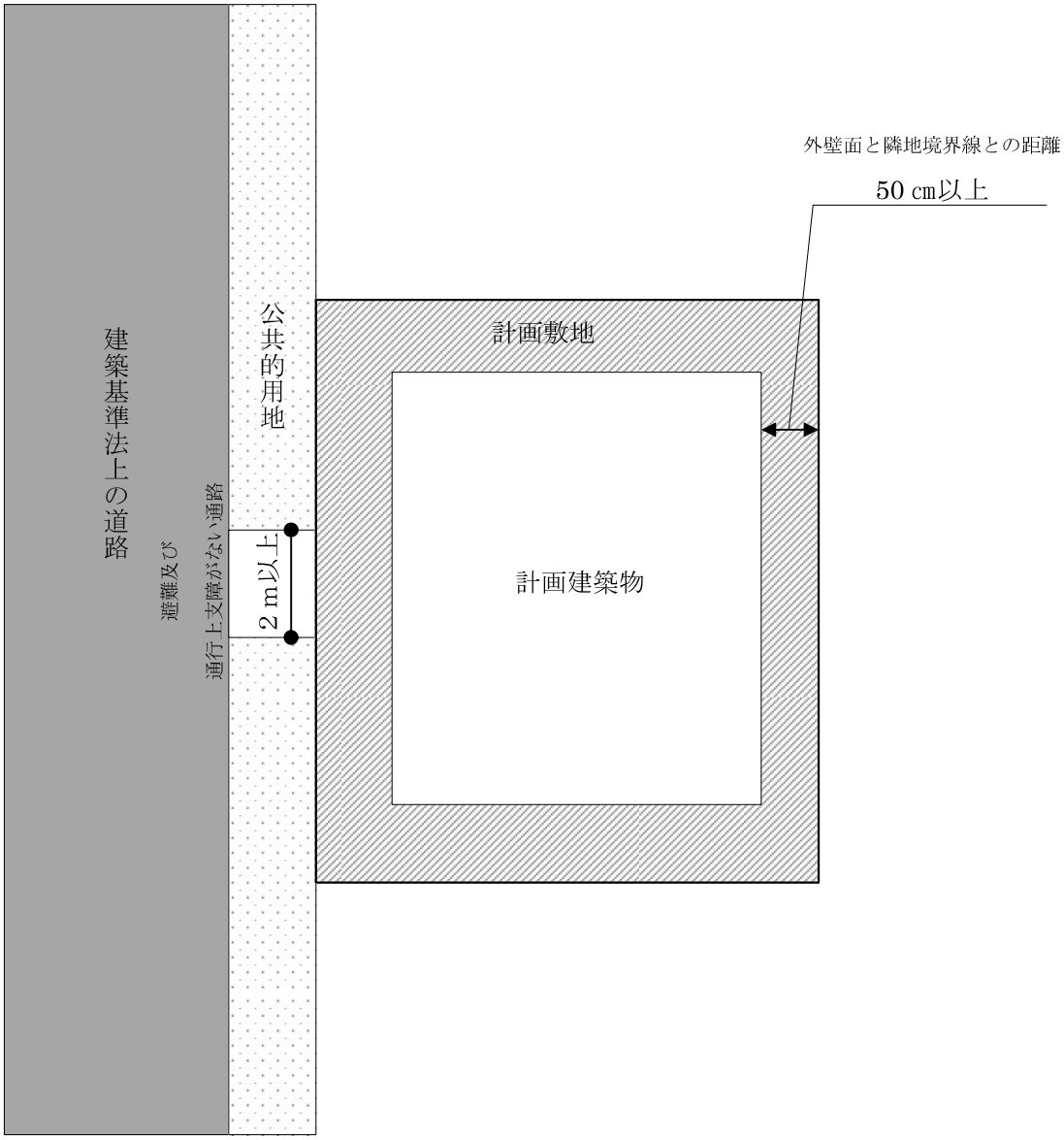
※　２．建築計画によっては、東京都建築安全条例上の認定が別途必要となる場合がありますので、意匠審査グループ（豊島区長）へ早めにご相談ください。

※　３．基準１、２、３、及び５－１に基づき許可した場合は、東京都建築安全条例第 5 条の規定に関しては公共的用地(谷端川を含む)又は道を道路とみなして適用する。

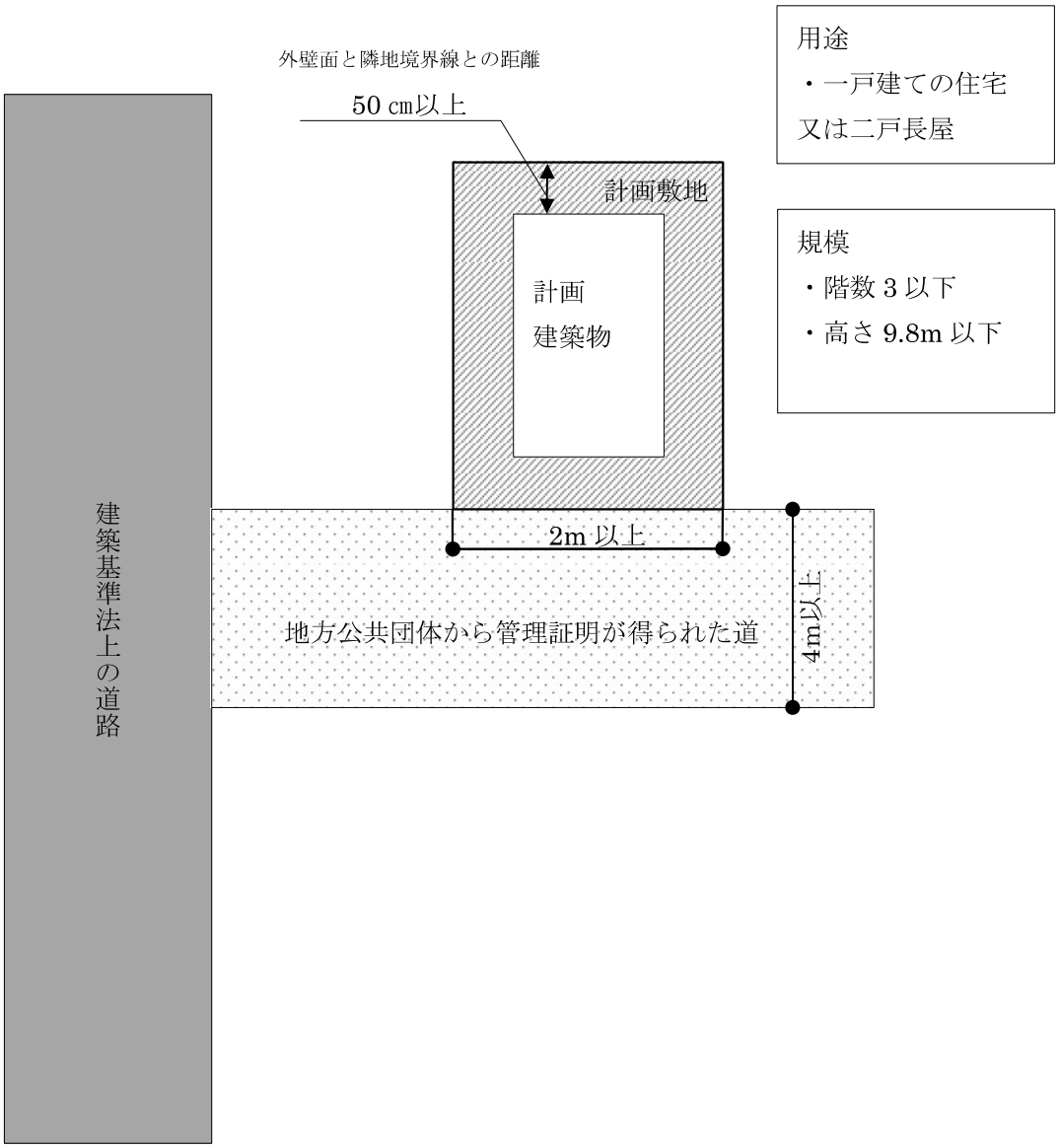
附則　この基準は、平成26年10月1日から施行する。
附則　この基準は、平成29年3月1日から施行する。
この基準の施行前になされた許可は、この基準により許可がなされたものとみなす。
附則　この基準は、平成29年4月1日から施行する。
この基準の施行前になされた許可は、この基準により許可がなされたものとみなす。
附則　この基準は、決定の日から施行する。
この基準の施行前になされた許可は、この基準により許可がなされたものとみなす。
附則　この基準は、決定の日から施行する。
この基準の施行前になされた許可は、この基準により許可がなされたものとみなす。
附則　この基準は、決定の日から施行する。
この基準の施行前になされた許可は、この基準により許可がなされたものとみなす。

道路の間に公共的用地が存在する敷地

基準1



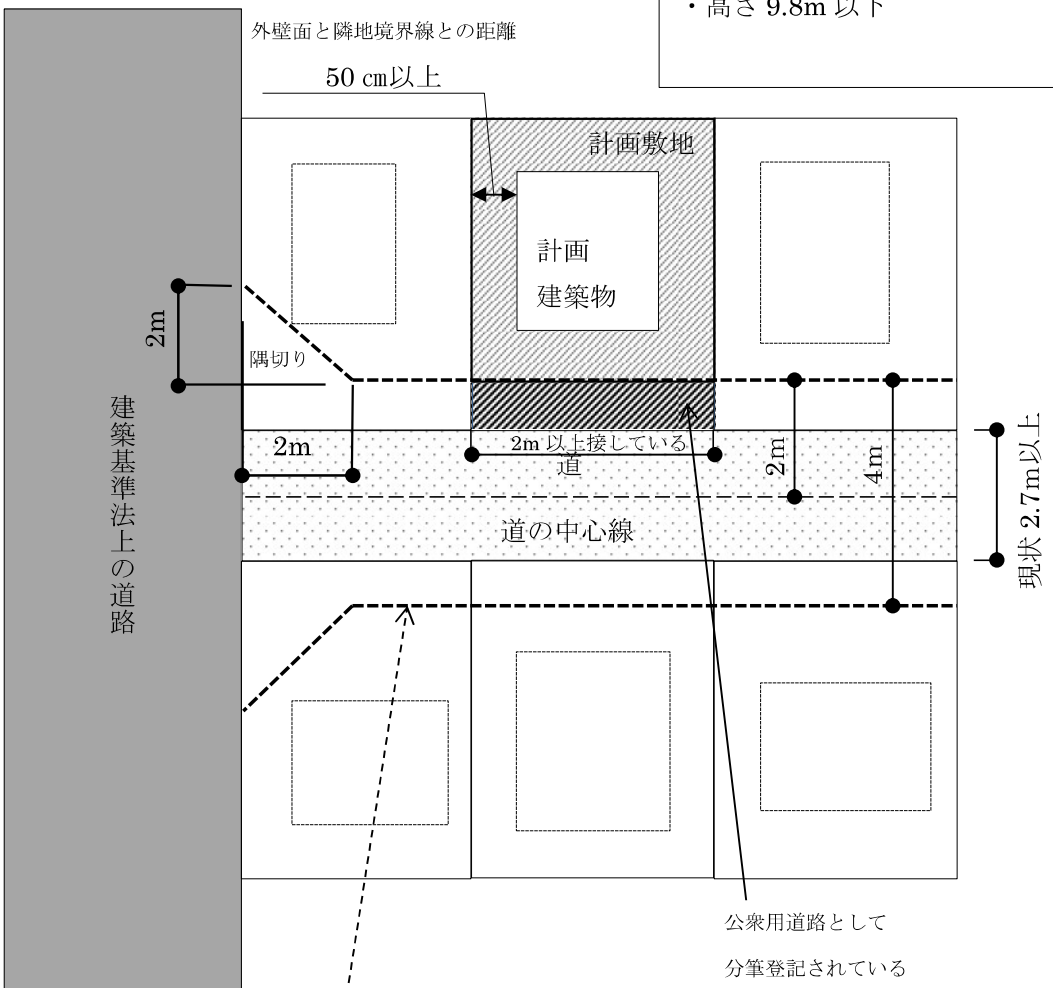
管理証明が得られた道に接する敷地（敷地は現に存するもの）
基準2



将来位置指定道路となる協定がある通路に接する敷地（敷地は現に存するもの）
基準3

用途
・一戸建ての住宅又は二戸長屋

規模
・階数 3 以下(地階を設けない)
・高さ 9.8m 以下



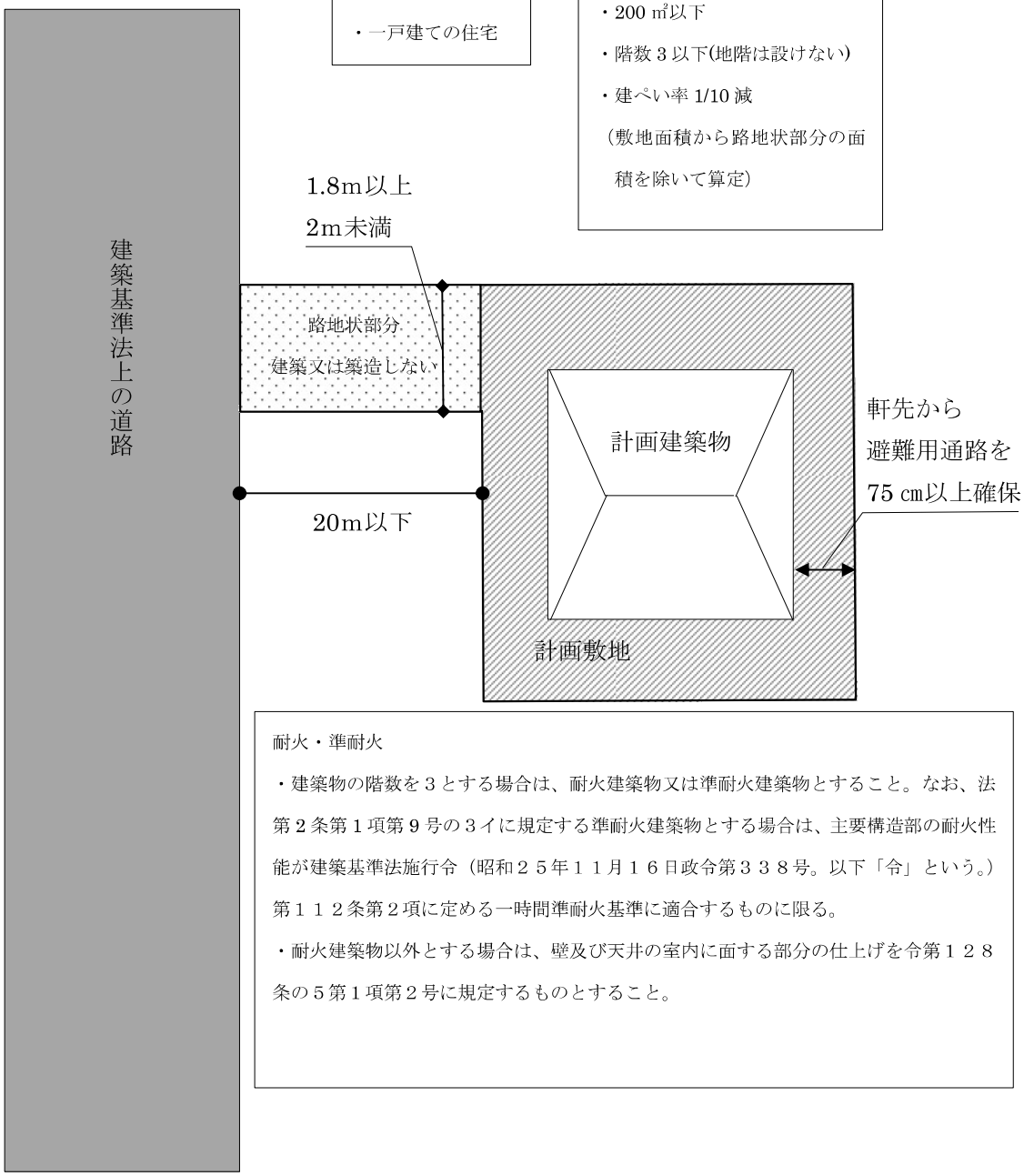
・道の中心から、水平距離２ｍの線（現況幅員が４ｍ以上の道にあっては、現況幅員。）を道の境界線とし、当該道を法第４２条第１項第５号の規定による道路とすることについて、道路までの当該道の部分に関して所有権、地上権又は借地権を有する者全員の承諾が得られたもの。

・協定書を作成すること。

路地状部分のみで道路に接する敷地（敷地は現に存するもの）
基準4

用途
・一戸建ての住宅

規模
・200 ㎡以下
・階数 3 以下(地階は設けない)
・建ぺい率 1/10 減
（敷地面積から路地状部分の面積を除いて算定）

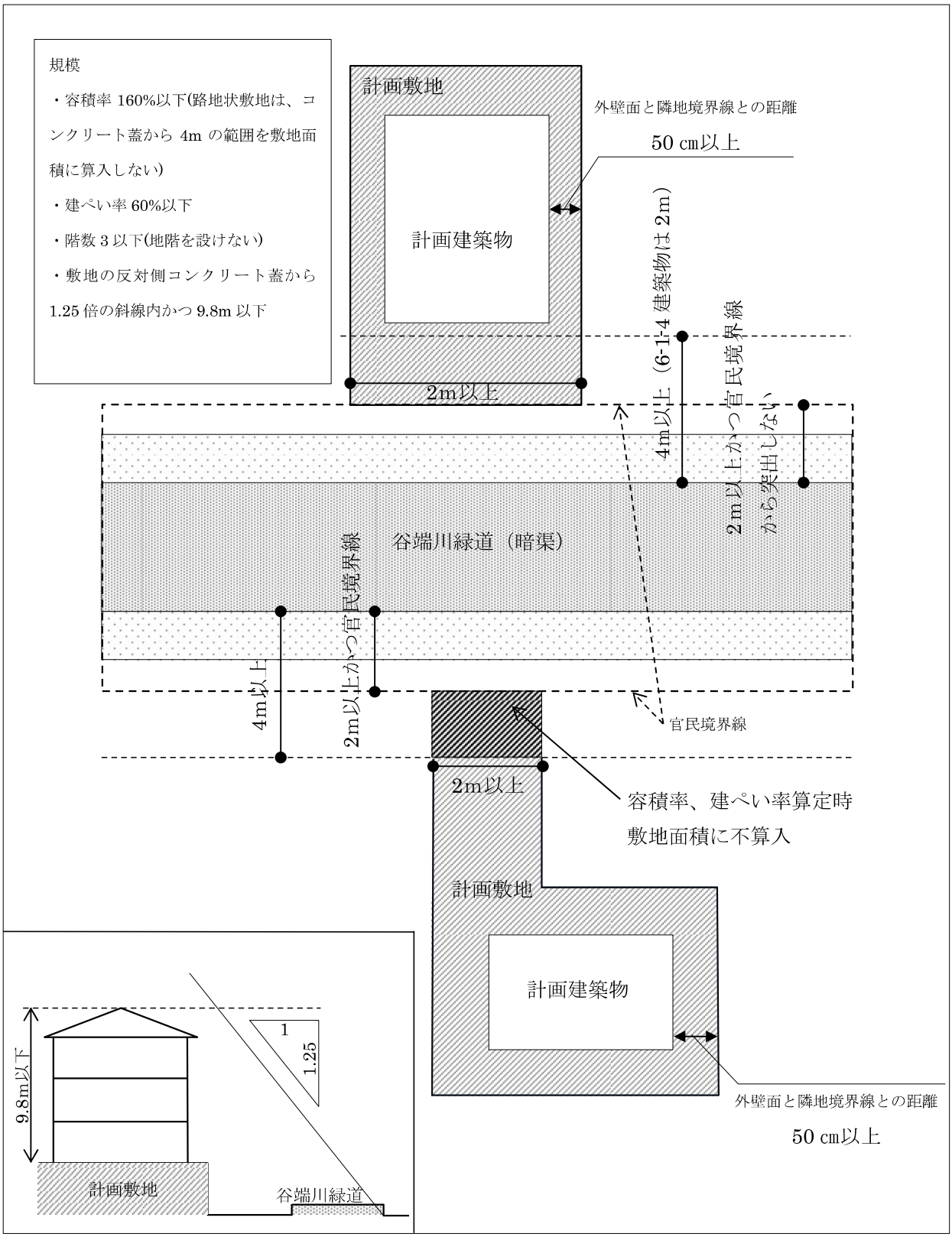


耐火・準耐火

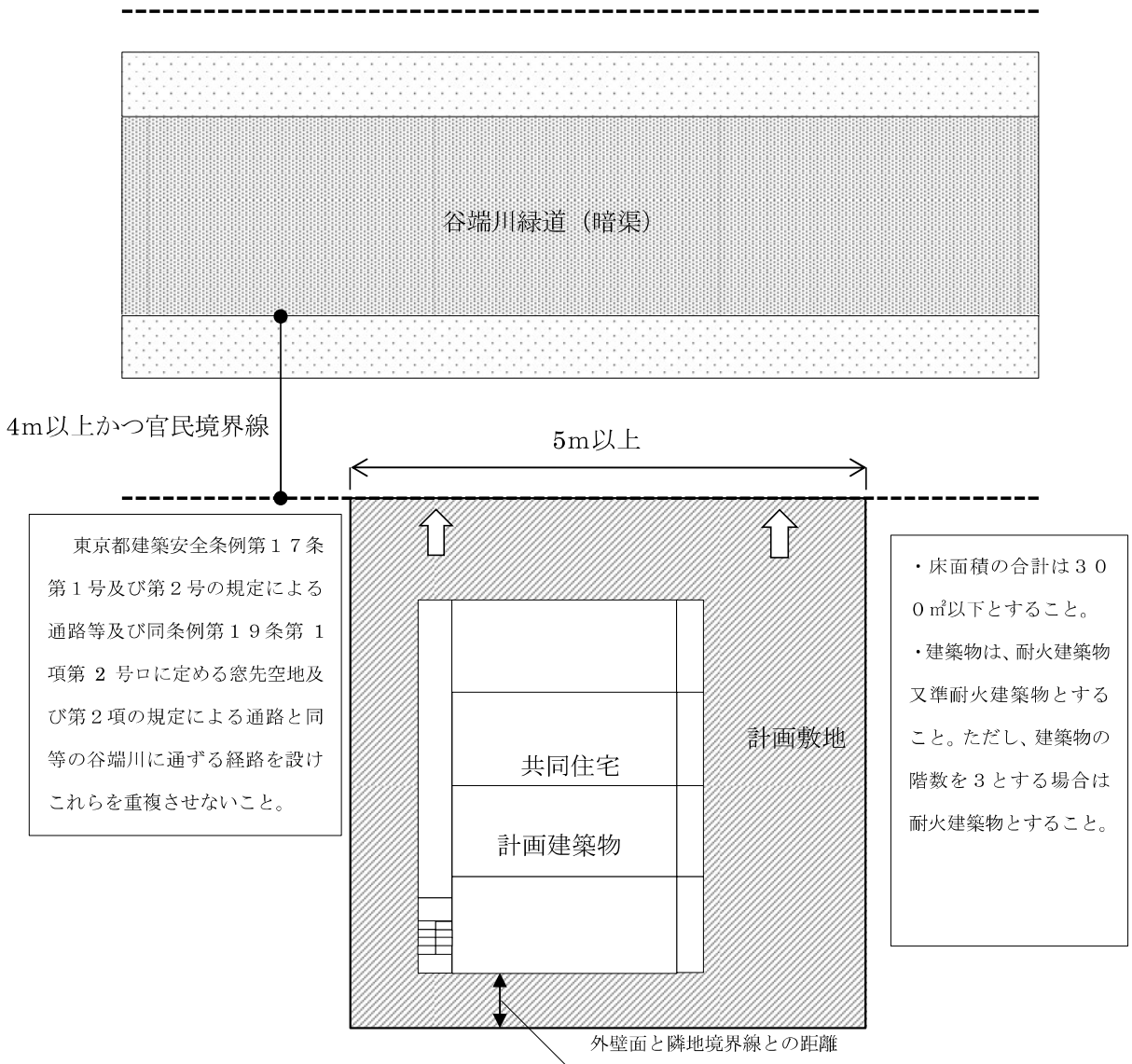
・建築物の階数を３とする場合は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。なお、法第２条第１項第９号の３イに規定する準耐火建築物とする場合は、主要構造部の耐火性能が建築基準法施行令（昭和２５年１１月１６日政令第３３８号。以下「令」という。）第１１２条第２項に定める一時間準耐火基準に適合するものに限る。

・耐火建築物以外とする場合は、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを令第１２８条の５第１項第２号に規定するものとすること。

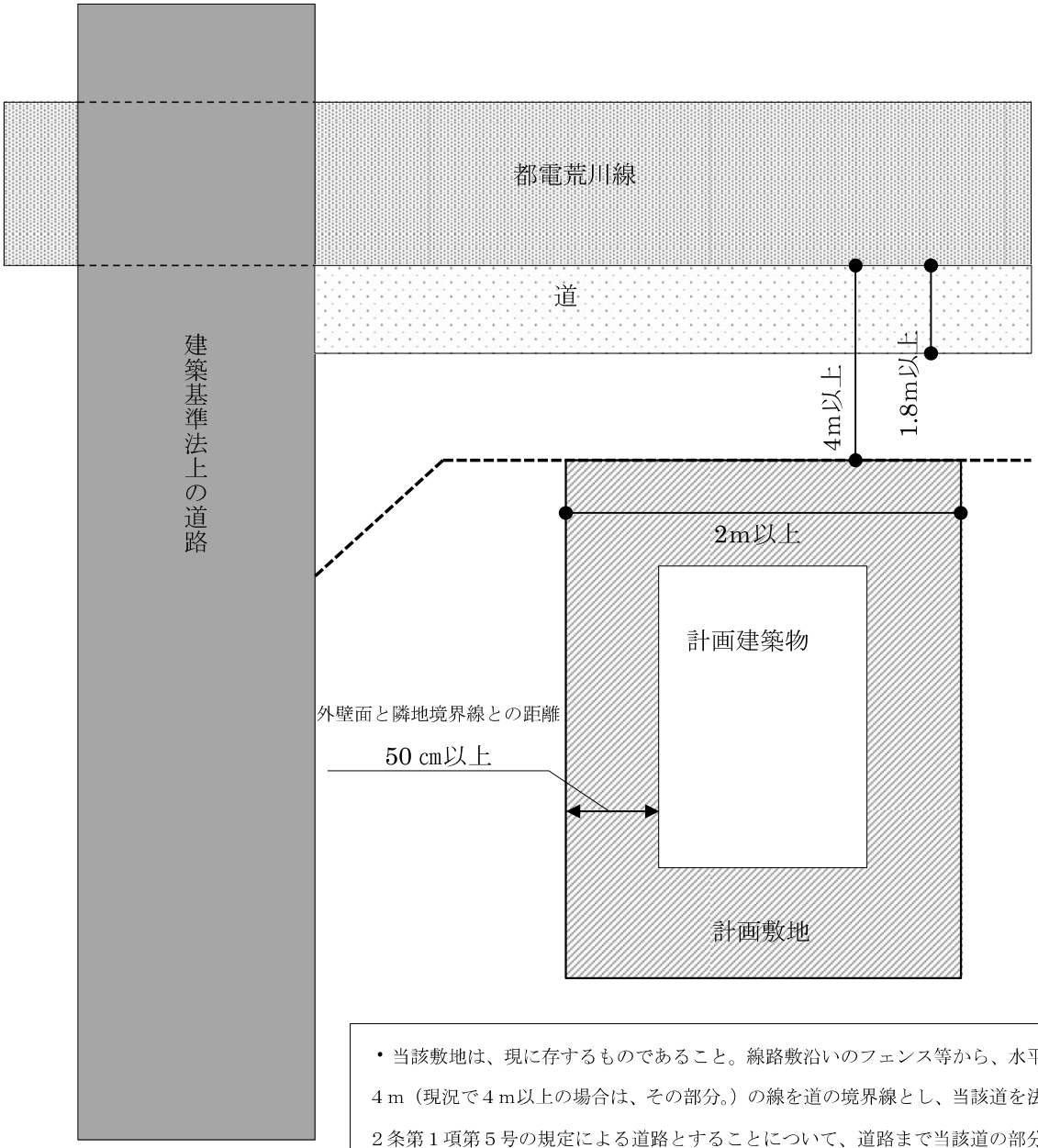
谷端川沿いのみに接する敷地（一戸建ての住宅又は長屋を建築する場合）
基準5-1
（敷地は現に存するもの）



谷端川沿いのみに接する敷地（共同住宅を建築する場合）
基準5-2
（敷地は現に存するもの）

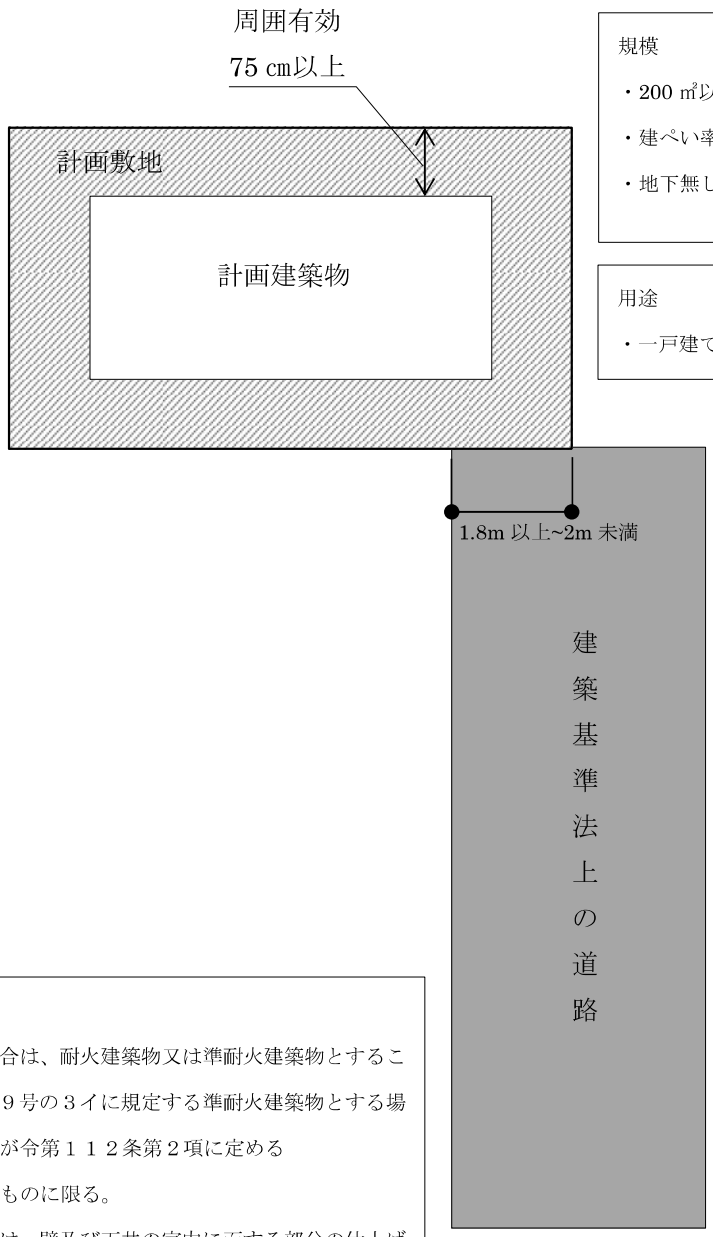


幅1．8m以上の都電荒川線沿いの道に接する敷地（敷地は現に存するもの）
基準6



・当該敷地は、現に存するものであること。線路敷沿いのフェンス等から、水平距離４ｍ（現況で４ｍ以上の場合は、その部分。）の線を道の境界線とし、当該道を法第４２条第１項第５号の規定による道路とすることについて、道路まで当該道の部分に関して所有権、地上権又は借地権を有する者全員の承諾が得られ、これらについて協定書を作成すること。

道路に1．8m以上2．0m未満で接する敷地（敷地は現に存するもの）
基準7-1



規模

・200 ㎡以下

・建ぺい率 1/10 減

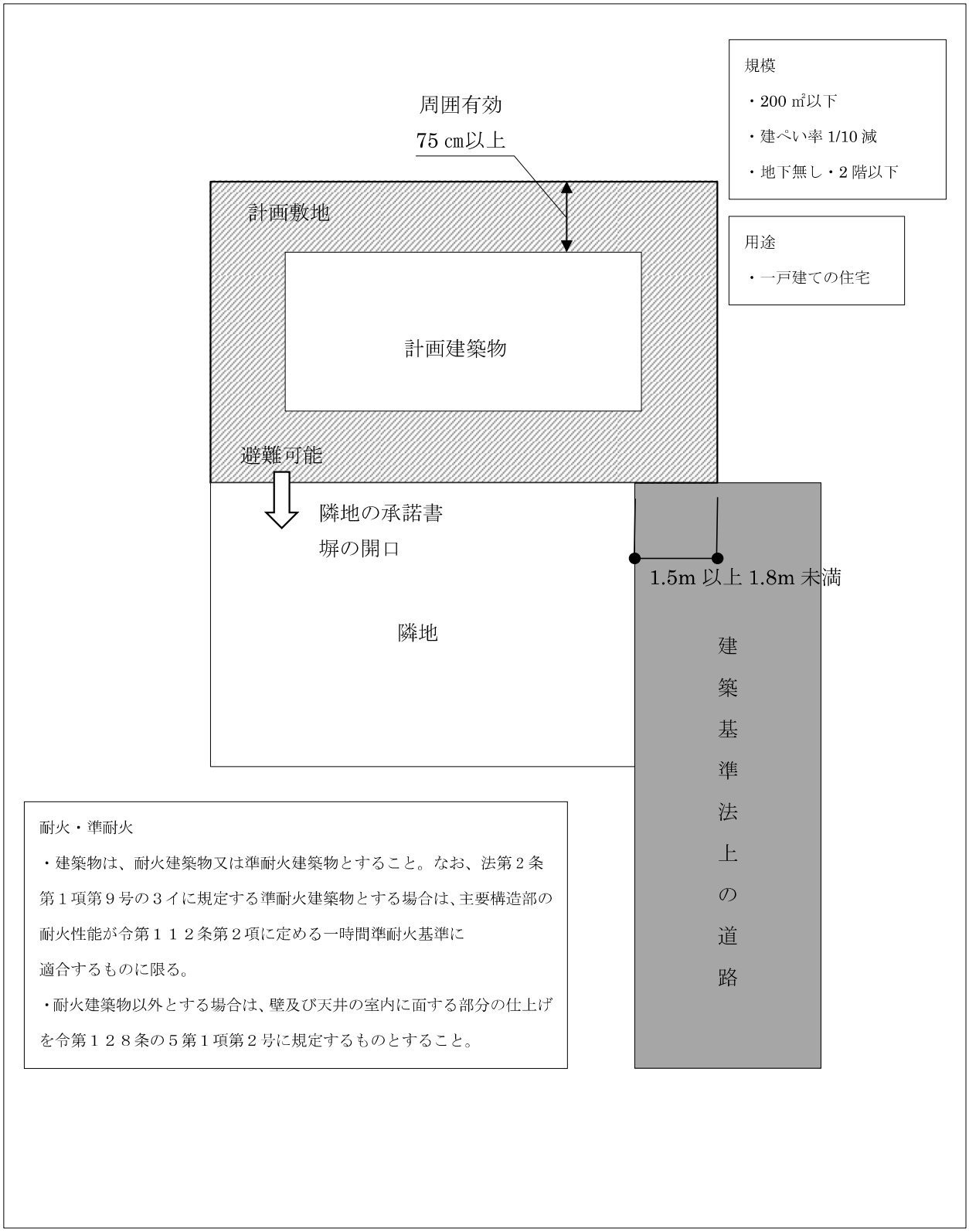
・地下無し・3 階以下

用途

・一戸建ての住宅

耐火・準耐火

・建築物の階数を３とする場合は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。なお、法第２条第１項第９号の３イに規定する準耐火建築物とする場合は、主要構造部の耐火性能が令第１１２条第２項に定める一時間準耐火基準に適合するものに限る。

・耐火建築物以外とする場合は、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを令第１２８条の５第１項第２号に規定するものとすること。

道路に1．5m以上1．8m未満で接する敷地（敷地は現に存するもの）
基準7-2