

□ 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可手続きのご案内

【建築基準法第 43 条（敷地等と道路との関係）】

- 1 建築物の敷地は、道路※（次に掲げるものを除く。次条第 1 項を除き、以下同じ。）に 2 m 以上接しなければならない。
 - 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
 - 一 省略
 - 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの
- ※ 建築基準法第 42 条の「道路」
- 1 次の各号に該当する幅員 4 m 以上のもの
 - (1) 道路法による道路
 - (2) 都市計画法、土地区画整理法等による道路
 - (3) 基準時（昭和 25 年 11 月）に存在する道路
 - (4) 道路法、都市計画法、土地区画整理法等による新設等の計画があり、2 年以内に事業が執行予定として、特定行政庁が指定したもの
 - (5) 特定行政庁から位置の指定を受けたもの
 - 2 基準時（昭和 25 年 11 月）に建築物が建ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で、特定行政庁が指定したもの

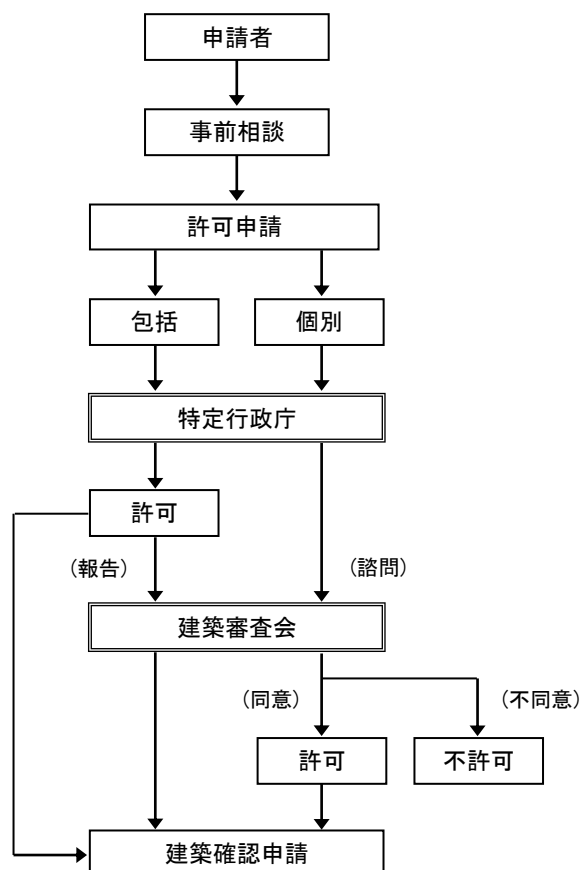
【建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項】

- 4 法第 43 条第 2 項第 2 号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。
 - 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。
 - 二 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 4 m 以上のものに限る。）に 2 m 以上接する建築物であること。
 - 三 この敷地が、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。

○許可手続きの流れ

- * 建築計画をするにあたり、計画敷地が建築基準法の「道路」に接しているか、窓口で道路指定図の確認をお願いします。
- * 建築基準法の「道路」に接していない場合、許可申請が必要になりますので、許可申請に先立ち、事前相談をお願いします。
(事前相談における標準審査期間は、土日祝日等を除く 14 日間です。)
- * 事前相談は、関連課の手続きについて確認をしていたからという受付となりますので、お時間に余裕をもってお越しください。
(関連課等調査票をお渡ししますので、建築指導課の窓口にお越しください。)
- * 事前相談終了後、事前相談時の審査意見への対応が終了してから、許可申請をお願いします。
(包括同意基準の許可申請における標準審査期間は、土日祝日等を除く 10 日間です。個別案件の場合は、2 ヶ月に 1 度の建築審査会に同意を求めるため、審査期間が異なります。)
- * 申請手数料は 33,000 円（原則キャッシュレス支払い）です。本申請の受付は 16 時までとなります。
キャッシュレスでのお支払いが難しい場合は受付時間等が異なりますので事前に必ずご相談ください。

図 許可手続きの流れ



○許可申請における必要書類

＊事前相談時及び許可申請時の提出図面は以下に示すものです。

＊事前相談時は1部を提出してください。

＊事前相談時は許可申請書、委任状、通路使用承諾報告書、土地使用承諾書の申請者（報告者）の押印は不要です。また、建築資料提出書（消防用）は事前相談時には不要です。

＊許可申請時は正・副の2部及び建築資料提出書を提出してください。

申請書	■事前相談票（事前相談時のみ）
	■許可申請書（第43号様式）
	◇建築資料提出書（許可申請時のみ）
書面	■委任状
	■公図写し（3ヶ月以内のもの） ・申請敷地を<u>赤枠</u>で明示してください。（道路後退部分は敷地を含むことはできません。） ・法第43条第2項空地（通路）が私道の場合、法第42条の道路に至るまでの空地（通路）の部分を黄土色で明示してください。
	■登記事項証明書写し（登記簿謄本）（3ヶ月以内のもの） ・申請敷地内の全ての地番を添付してください。 ・法第43条第2項空地（通路）が私道の場合、法第42条の道路に至るまでの空地（通路）の全ての地番を添付してください。
	■道路査定図写し（法第43条第2項空地（通路）が <u>公道</u> の場合添付） ・市道の査定図は、道水路調査課にて交付を受けてください。 ・申請敷地を赤枠で明示してください。（道路後退部分は敷地を含むことはできません。）
	■通路使用承諾報告書（法第43条第2項空地（通路）が <u>私道</u> の場合添付） ・私道の所有者と通行、資材の搬出入、配管の埋設使用等の協議を行った結果を示した報告書を添付してください。 ・申請者が所有者である場合は不要です。（<u>共有持分を有する場合も不要です。</u>）
	■土地使用承諾書等（申請者と土地所有者が異なる場合添付） ・申請者と登記事項証明書の土地所有者が異なる場合、関係がわかるものを添付してください。（売買で登記の変更中の場合、売買契約書の写しを添付してください。）
図面類	■案内図 ・申請敷地を<u>赤枠</u>で表示してください。
	■配置図 ・縮尺、方位、通路境界線、隣地境界線、各境界線の長さ ・『法第43条第2項通路（公道）』又は、『法第43条第2項通路（私道）』 ・現況通路幅員、通路後退距離 （敷地の両端及び折れ点ごとに記入、後退済なら『通路後退済』と記入） ・敷地内における建築物の位置（境界線からの距離） ・土地の高低（敷地内、道路、隣地、通路）

	・建築物から最終接続先までの排水計画（汚水、雨水） ・駐車場（屋根の有無）、門、塀等の外構（構造、高さ） ・擁壁、崖等（宅地造成等規制法の許可、検済番号、構造、高さ） ・道路斜線、隣地斜線、北側斜線の検討位置、距離 ・延焼のおそれのある部分（延焼ライン） ・道路査定図のポイント、杭や鈎等の位置
	■各階平面図 ・縮尺、方位、断面位置、間取り、小屋裏利用の有無、小屋裏の算定式
	■立面図（４面） ・最高高さ、最高の軒高、設計地盤、平均地盤 ・各斜線制限（制限高さ、計画高さの算定式） ・バルコニー、外階段等の開放性 ・屋根、外壁、軒裏等の仕上げ、認定番号、告示番号
	■断面図（２面以上） ・敷地と道路、隣地との高低差がある場合は、敷地形状、隣地境界、崖地の安全性の検討も含めて示してください。
	■敷地、建築面積、延べ面積求積図 （求積図の各寸法はすべて配置図及び平面図に記載）
	■日影図（対象となる場合）
	■天空率検討図（検討が必要となる場合）
その他	■必要に応じて指示したもの

○法第 43 条第 2 項第 2 号許可取扱基準、包括同意基準の概要

- (1) 各基準について 許可取扱基準、包括同意基準ともに、建築物の計画について建築審査会に諮り、その同意を得るために特定行政庁として条件を整理したものであり、建築審査会の同意を得た後に許可となります。
- (2) 包括同意基準 許可取扱基準に適合し、かつ包括同意基準にも適合する建築物については、事前に建築審査会の同意を得たものとみなし許可します。したがって、包括同意基準により許可を受けた建築物については、許可通知後に建築審査会へ報告することとします。

省令	〔特例の基準〕	〔許可取扱基準〕	〔包括同意基準〕	事例
第 10 条の 3 第 4 項第 1 号	その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。 * 広場等： 都市計画の決定により位置が確定し、又は国、県、市その他これらに類する公共機関が所有し、又は管理している公園、広場その他これらに類する防火上及び避難上有功な空地をいう。	3 (1) 広場等に接する敷地に建築するもの 〔条件〕 ・ 広場等に 2 m 以上接する敷地 ・ 一戸建ての住宅、又は広場等の維持管理に必要な建築物 * 敷地から広場を経由して有効に通行できること	2 (1)〔条件〕 ・ 広場等の種類は社寺の境内地 ・ 既存建築物の建替え ・ 一戸建ての住宅（地階を除く階数が 2 以下、兼用住宅を除く）又は社寺の境内地の維持管理及び一体的利用のために必要なもの ・ 床面積 200 ㎡以下又は建て替え前の床面積の 1.2 倍以内	
第 10 条の 3 第 4 項第 2 号	その敷地が農道その他これらに類する公共の用に供する道（幅員 4 m 以上のものに限る。）に 2 m 以上接する建築物であること。	3 (2) 公的機関が管理する幅員 4 m 以上の道に接する敷地に建築するもの	2 (2)〔条件〕 ・ 床面積 1500 ㎡以下 ・ 階数が 3 以下	* 横須賀水道道、企業庁管理用道他
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。 * 通路： 平成 11 年 5 月 1 日現在、建築物が建ち並んでいる道（省令第 10 条の 3 第 1 項各号及び第 2 号に規定する道を除く。）で、現に通行の用に供されているもののうち、建築基準法第 42 条に規定する道路を除くものをいう。	3 (3) ア 当該通路が幅員 4 m 以上 〔条件〕 * 通路を法第 42 条第 1 項の道路とみため、関係法令に適合すること。	2 (3)〔条件〕 ・ 床面積 300 ㎡以下又は建替え前の床面積の合計の 1.2 倍以内 ・ 地階を除く階数が 2 以下（一戸建ての住宅においては、3 以下）		
	3 (3) イ 当該通路が幅員 1.8m 以上 4 m 未満 〔条件〕 * 通路を法第 42 条第 2 項の道路とみため、関係法令に適合すること。	2 (4)〔条件〕 ・ 床面積 200 ㎡以下又は建替え前の床面積の合計の 1.2 倍以内 ・ 地階を除く階数が 2 以下（一戸建ての住宅においては、3 以下）		* 法第 42 条 2 項道路としてみなしてきた通路
	3 (3) ウ 当該通路が幅員 1.8 m 未満 〔条件〕 ・ 防火性能を有する建築物であること * 通路を法第 42 条第 2 項の道路とみため、関係法令に適合すること。	2 (5)〔条件〕 ・ 当該通路は幅員 1.5 m 以上 ・ 一戸建ての住宅 ・ 床面積 100 ㎡以下又は建替え前の床面積の合計の 1.2 倍以内 ・ 地階を除く階数が 2 以下 ・ 準防火仕様以上の防火性能を有する建築物		* 特例的に用途、規模等に条件を付けて、認めてきたもの
	3 (3) エ 都市計画法第 37 条に基づく制限解除を受けた予定道路	2 (6)〔条件〕 ・ 取扱基準 3 - エの基準に適合するもの		
	3 (3) オ 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例による予定道路	2 (7)〔条件〕 ・ 取扱基準 3 - オの基準に適合するもの		
	3 (3) カ 宅地造成に伴う造成工事と同時に指定を受ける位置指定道路	2 (8)〔条件〕 ・ 取扱基準 3 - カの基準に適合する自動車車庫		

(注意) ・ 全てに対する基本条件として、計画敷地が接する通路や広場等の管理者と、使用等についての協議がなされているものであることが必要です。

- ・ 上記表中の許可取扱基準、包括同意基準の条件は、あくまで 1 つの目安であり、この条件に適合するものであっても、計画内容によっては該当しないものもありますので、実際に許可を受けようとする場合は、建築指導課にご相談下さい。