

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可について

平成23年 6月14日 鳥取市建築審査会同意

平成24年11月13日 第4追加

平成31年 4月 1日 一部改正

建築審査会に付議する許可の取扱規定を下記のとおり定め、第1、第2の基準に適合しているものについては建築審査会の同意を得たものとして会長専決として取り扱い、会長専決後は建築審査会に報告するものとする。一度許可を受けた土地についての取扱いは第3によるものとし、第4については建築審査会において個別審査するものとする。

第1

- (1) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号以下、「省令」という）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」に基づき、次の基準による。
 - ア 敷地が公園、緑地、広場等（以下「広場等」という。）に2メートル以上接すること
 - イ 敷地内から広場等へ至る敷地内通路（最低75センチメートル以上）を確保するとともに、当該敷地内通路に面して出入り口を確保すること
 - ウ 雨水、汚水排水の確保ができていないこと
 - エ 広場等の通行上の使用について、空地所有者等の承諾が得られていること
（添付書類） ・空地所有者等の承諾書

- (2) 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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接する建築物であること」に基づき、次の基準による。
 - ア 農道その他これらに類する道は、林道、河川港湾管理道等の公的事业によって築造された道であって、当該道の所有者等の承諾が得られていること
 - イ 雨水、汚水排水の確保ができていないこと
 - ウ 道を建築基準法（以下、「法」という）の前面道路と見なして制限を付加するものとする（道路斜線、容積率等）
（添付書類） ・道の所有者等の承諾書

(3) 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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること」に基づき、次の基準を満たすもの。

ア 居室がなく、農林水産業用倉庫、電波塔の保安施設等の用途であること

イ 規模は、農林水産業用倉庫の場合は平屋建て50平方メートル以下とすること

ウ 敷地が道路に通ずる通路に2メートル以上接すること

エ 通路は一般車両の通行の用に供さないもので、所有者等の承諾書が得られる幅員2メートル以上のものであること

機能管理者と管理組合（土地改良区等）に分かれている場合は、双方の承諾書が得られていること

(添付書類) ・通路所有者等の承諾書

・耕作、漁協の従事を証明するもの

第2

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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。」に基づき、次の基準を満たすもの。

従来、法第42条に規定する道路と取り扱われていた道が非道路と確認された日の前日を基準日とする。

(1) 幅員4.0メートル未満1.8メートル以上の通路

ア 敷地が以下のいずれかに該当すること（2、3においては基準日の適用をしない）

1 基準日以前において確認済証を受け建築された敷地

2 法第6条の適用を受けることとなった日より前から存在する建築物の敷地

3 法第6条の適用を受けることとなった日より前から存在する宅地

イ 敷地が通路に2メートル以上(通路終端部の敷地については75センチメートル以上)接すること

ウ 現況の幅員が4.0メートル未満1.8メートル以上であり、法6条の適用を受けることとなった日において存在する通路、または確認処分を受けた際の通路であること

エ 用途が以下のいずれかであること

1 一戸建ての住宅及びその附属建築物

2 従前と同じ用途

オ 建築物の規模が地上2階以下、地下1階以下であること

- カ 建築物の構造が以下に該当すること
 - 1 屋根を不燃材料で葺くか造ること
 - 2 延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とし、開口部は防火設備を設けること
 - 3 住宅用防災機器(住宅用火災警報器)は連動型とすること
- キ 雨水、汚水排水処理施設へ接続できること
- ク 通路の中心線から2メートルの範囲にあつては空地を確保すること
袋地通路の終端部の敷地にあつては通路に接する2メートル四方以上の空地を確保すること
- ケ 通路所有者等の承諾を得ること
- コ 前面の通路を法の前面道路とみなし、建築基準法関係規定を適用すること
- サ 敷地を拡張する場合、アを満たす土地に限ること
- シ 敷地を分割する場合は旗竿地とならないこと(ここでいう旗竿地とは、分割された敷地の最大の幅の1/2以上が通路に接してないものをいう)

(2) 幅員1.8メートル未満0.9メートル以上の通路

- ア 敷地が以下のいずれかに該当すること(2、3においては基準日の適用をしない)
 - 1 基準日以前において確認済証を受け建築された敷地
 - 2 法第6条の適用を受けることとなった日より前から存在する建築物の敷地
 - 3 法第6条の適用を受けることとなった日より前から存在する宅地
- イ 敷地が通路に2メートル以上(通路終端部の敷地については75センチメートル以上)接すること
- ウ 現況の幅員が1.8メートル未満0.9メートル以上であり、法6条の適用を受けることとなった日において存在する通路、または確認処分を受けた際の通路であること
- エ 用途が一戸建ての住宅及びその附属建築物であること
- オ 建築物の規模が地上2階以下であること
- カ 建築物の構造が以下に該当すること
 - 1 準耐火建築物、または勤労者財産形成促進法施行令第三十六条第二項及び第三項の基準を定める省令第1条第1項第1号ロ(2)に規定する構造(延焼のおそれのある部分の開口部は防火設備を設ける)であること
 - 2 住宅用防災機器(住宅用火災警報器)は連動型とすること
- キ 雨水、汚水排水処理施設へ接続できること
- ク 通路の中心線から2メートルの範囲にあつては空地を確保すること。袋地通路の終端部の敷地については通路に接する2メートル四方以上の空地を確保すること
- ケ 通路所有者等の承諾を得ること

- コ 前面の通路を法の道路とみなし、建築基準法関係規定を適用すること
- サ 敷地を拡張する場合、アを満たす土地に限ること。
- シ 敷地を分割する場合は旗竿地とならないこと（ここでいう旗竿地とは、分割された敷地の最大の幅の1/2以上が通路に接していないものをいう）

(添付書類) ・通路所有者等の承諾書
・空地確保の確約書
・既存建物の確認申請書又は登記等(基準日以前からの用途確認時)

※注 ・空地とは何もない平坦な状態の土地を指す
建築物、工作物の設置(既存の塀等があれば撤去)のほか物品の保管、植栽、駐車等も不可とし、通路と高低差がある場合は空地の高さを通路の高さに合わせること
・通路所有者等とは通路の所有者又は通路の所有者から委託を受けた管理者をいう

第3

許可を受けた敷地内で、建て替え、増築（10平方メートル以内の増築及び、防火、準防火地域を除く）、移転又は用途変更を行う場合は再度許可を要する。ただし、用途が住宅又は併用住宅で、次の各号のいずれにも該当する場合はこの限りでない。

- (1) 住宅部分又は住宅の附属建築物を増築する場合であること
- (2) 許可を受けた敷地に変更がないこと
- (3) 道路と敷地との接道状況に変更がないこと

第4

第4については、建築審査会で個別審査とする。

通路部分が公共の用に供する通路に限るものについて、建築物の用途及び通路についての要件は下記のとおりとする。

- (建物用途) 2階建てまでの専用住宅、長屋とし、特殊建築物でないこと
- (通路幅員) 通路幅員は2.7メートル以上4.0メートル未満とすること
通路の中心から2メートル後退した位置を敷地境界線とすること
- (許可要件) 公共の用に供する通路であること(通路管理者の同意が得られていること)
すでに建築物が立ち並んでいる通路であること
通路に面する関係権利者の間で協定が締結されていること
- (協定内容) ①通路中心から2メートル後退した部分について、道路状に整備すること
(後退した部分の境界があきらかにわかるようにピンなどで表示するこ

と) アスファルト等の簡易舗装(砂利敷きでも可)

② 通路部分を将来にわたって道路状として維持管理すること

③ 現状の敷地と通路の境界を明確にすること

④ 協定区域図、後退予定図を添付すること

※ 協定書は自筆とする(印は認印でも可とする)

※ 関係権利者とは、通路に面する全ての権利者をいう

※ 協定は所有者、地上権、借地権を有する者全員の承諾を必要とする

(建築制限) 容積率の制限: 4メートルに $4/10$ 又は $6/10$ を乗じた数値

高さの制限: 通路を4メートルとして道路斜線に準じて適用

(添付書類) 協定書締結の届出書

協定書、後退予定図

通路所有者等の承諾書

(参考様式)

年 月 日

申請者 氏名 様

通路所有者等

住所

氏名

実印

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る承諾について

あなたが建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可を申請するにあたり、下記の通路を通行、使用することについて所有者として異議なく承諾します。また、将来にわたり通路を道路状に維持管理し、通路を第三者に転売する場合にあっては本承諾内容について継承します。

記

1. 通路の位置、延長長さ及び幅

2. 建築する建物の概要

- (1) 用途：
- (2) 階数：
- (3) 構造：
- (4) 延べ面積：

備考 ※印鑑証明書(原本)を添付すること。

※通路の位置、延長長さ及び幅を示す図面を添付すること。