

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の手引き

第1 事前協議

1. 法第43条第1項ただし書きの規定により許可申請を行う場合は、土木事務所等に事前協議の相談を必ず行ってください。原則として、事前協議が終了していない場合は、許可申請書の受付は出来ません。

2. 事前協議には、次項の書類を準備してください。

- ① 建築許可事前協議書（別紙様式1）
- ② 付近見取り図（ゼンリン等の写しで可）
- ③ 都市計画図（用途地域が判別できること）
- ④ 道路現況図及び建築物用途別現況図（敷地の外周から約300m範囲。）
- ⑤ 配置図、平面図、立面図、その他許可事項に関する説明書等
- ⑥ 申請地及び周囲（道路）の状況等が判る写真
- ⑦ その他申請に関して必要と思われる資料（下記に記載する添付書類等）

※ ④の色分けについては、次のとおりとしてください。なお、図面の右下位置に凡例を必ず記入してください。

- ① 道路の現況図について
 - ・当該道路（許可に係る通路等）：青色
 - ・国道：赤色 ・県道：緑色 ・市町村道：黄色
- ② 建築物用途別現況図について
 - ・当該建築物（許可に係る建築物等）：赤色
 - ・住居系建築物：黄色 ・工業系建築物：青色
 - ・商業系建築物：緑色 ・その他：橙色

第2 基準を満たすための要件と許可申請書の添付書類

1. 許可申請書は、申請書（法施行規則第10条の4に基づく別記様式第43号様式）の他、下記に記載している添付書類を添付し、全てA4版折り左綴じで、正副2部を作成してください。

2. 基準を満たすための要件と添付書類は次のとおりです。

(1) 【省令第10条の3第4項第1号該当】

■ 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

ア. 上記基準を満たすための主な要件

- ① 公園、緑地、広場等は、国、県、市町村等が管理する広い公共空地であるか。
- ② 敷地から当該空地を經由して道路まで支障なく通行できるか。
- ③ 敷地が当該空地に2m以上接するか。
- ④ 当該空地を通行することについて、その管理者の承諾が得られているか。
- ⑤ 当該空地を法第42条第1項第1号の道路であると見なして適用される建築基準法の規定を満たすか。
- ⑥ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えるか。

イ. 添付書類（必要書類）

- ① 申請の理由書（任意様式）
- ② 付近見取り図（ゼンリン等の写しで可）、配置図、各階平面図、立面図
- ③ 周辺（敷地外周から約300mの範囲。以下同じ。）の道路配置現況図
- ④ 周辺の建築物用途別現況図
- ⑤ 土地管理者等による承諾書
- ⑥ 市町の意見書【市町で添付】
- ⑦ 当該空地の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議経過書
- ⑧ 当該空地に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- ⑨ 当該空地及び申請敷地を含んだ配置図、現況写真
- ⑩ その他上記要件を確認するために必要な書類

(2) 【省令第10条の3第4項第2号該当】

■ 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。

ア. 上記基準を満たすための主な要件

- ① 公共の用に供する道は、国、県、市町村等が管理する農道、林道、河川管理道路、港湾道路などであるか。
- ② 当該道の一端が道路に直接接続しているか。
- ③ その沿道に建築することについて、当該道の管理者の承諾が得られているか。
- ④ 当該道を法第42条第1項第1号の道路であると見なして適用される建築基準法の規定を満たすか。
- ⑤ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えるか。

イ. 添付書類

- ① 申請の理由書（任意様式）
- ② 付近見取り図、配置図、各階平面図、立面図
- ③ 周辺（敷地外周から約300mの範囲。以下同じ。）の道路配置現況図
- ④ 周辺の建築物用途別現況図
- ⑤ 土地管理者等による承諾書
- ⑥ 市町の意見書【市町で添付】
- ⑦ 当該農道等の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議経過書
- ⑧ 当該農道等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- ⑨ 当該農道等、申請敷地の現況写真
- ⑩ その他上記要件を確認するために必要な書類

(3) 【省令第10条の3第4項第3号該当】

■ 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成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。

A. 3-1号（敷地と道路との間に水路等がある場合）

ア. 上記基準を満たすための主な要件

- ① 「水路等」は、河川、里道、その他これらに類する公共の空地または水面であるかどうか。
- ② 「水路等」に、敷地から道路に至る橋などの通路（幅員2m以上のものに限る。）が確保され、当該通路により敷地への出入りに支障がないか。
- ③ 当該「水路等」の通路部分を利用することについて、占用許可等によりその管理者の承諾が得られているか。
- ④ 道路を前面道路と見なして適用される法第52条の規定（前面道路幅員容積率制限）を満たすか。
- ⑤ 「水路等」と敷地の境界線から、道路の反対側の境界線までの距離と同じ幅員を有する前面道路に、敷地が接道しているを見なして適用される法第56条第1項の規定（道路斜線制限）を満たすか。
- ⑥ 宮崎県建築基準法施行条例（以下「条例」という。）第19条から第25条の3までの規定中、「道路」とあるのを「当該「水路等」を間に介して存する道路」と読み替えたとき、これらの規定を満たす建築物であるか。（ただし、条例の規定中「敷地が道路に接する部分の長さ」は当該橋等の通路の幅員をいうものとして判断する。）
- ⑦ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えるか。

イ. 添付書類

- ① 申請の理由書（任意様式）
- ② 付近見取り図、配置図、各階平面図、立面図
- ③ 周辺（敷地外周から約300mの範囲。以下同じ。）の道路配置現況図
- ④ 周辺の建築物用途別現況図
- ⑤ 土地管理者等による承諾書

- ⑥ 市町の意見書【市町で添付】
- ⑦ 当該水路等の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議経過書
- ⑧ 当該水路等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- ⑨ 当該水路等及び申請敷地を含んだ配置図、現況写真
- ⑩ その他上記要件を確認するために必要な書類

B. 3-2号（敷地が将来幅員4m以上になることが見込まれる通路に接する場合）

ア. 上記基準を満たすための主な要件

- ① その敷地が幅員1.8m以上の通路に接するかどうか。
- ② 通路は省令第10条の3の施行日（平成11年5月1日）以前から通行の用に供され、法第42条に規定する道路に接続しているものであるか。
- ③ 当該通路を将来的に通行することについて、その土地所有者等の承諾が得られているか。
ただし、通路が私道である場合は、登記上の地目が「公衆用道路」であるか。
- ④ 市町村による当該通路の拡幅予定があるか、通路と通路が接続する法第42条に規定する道路の両方に接する土地の所有者から、将来セットバックすることの合意が得られているか。
- ⑤ 敷地と通路との境界線は、当該通路の中心線から水平距離2m後退した位置にあるものと見なし、後退部分が空地（通路）として有効に確保されるか。
- ⑥ 敷地が通路に接する長さは2m以上であるか。
- ⑦ 当該通路を幅員4mの法第42条第1項第1号の道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たすか。
- ⑧ 用途、規模が次のいずれかに該当するものであるか。
 - ・ 専用住宅又は兼用住宅（非住宅部分が50㎡以下、かつ、住宅部分が1/2以上を占めているものに限る。）で床面積が200㎡以下、かつ、階数は2以下のものであるか。住宅に付属する車庫又は倉庫については、床面積の合計が50㎡以下のものであるか。
 - ・ 従前の敷地内に建築する場合は、既存建築物と同一の用途であり、かつ、概ね同一規模のものであるか。
- ⑨ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えるか。

イ. 添付書類

- ① 申請の理由書（任意様式）
- ② 付近見取り図、配置図、各階平面図、立面図
- ③ 周辺（敷地外周から約 300mの範囲。以下同じ。）の道路配置現況図
- ④ 周辺の建築物用途別現況図
- ⑤ 土地管理者等による承諾書
- ⑥ 市町の意見書【市町で添付】
- ⑦ 当該道路の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議経過書
- ⑧ 当該道路に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- ⑨ 当該道路、申請敷地の現況写真
- ⑩ その他上記要件を確認するために必要な書類

C. 3-3号（敷地が将来にわたって安定的に利用できると思われる幅員4m未満の通路に接する場合）

ア. 上記基準を満たすための主な要件

- ① その敷地が幅員1.8m以上の通路に接するかどうか。
- ② 通路は省令第10条の3の施行日（平成11年5月1日）以前から法第42条第2項の規定により道路とみなされていたもの又は法第43条第1項ただし書により安全上支障がないものとして認められた道の部分で、現に通行の用に供され、法第42条に規定する道路に接続しているものであるか。
- ③ 当該通路を将来的に通行することについて、その土地所有者等の承諾が得られているか。
ただし、通路が私道である場合は、登記上の地目が「公衆用道路」であるか。
- ④ 敷地と通路との境界線は、当該通路の中心線から水平距離2m後退した位置にあるものと見なし、後退部分が空地（通路）として有効に確保されるか。
- ⑤ 敷地が通路に接する長さは2m以上であるか。
- ⑥ 当該通路を幅員4mの法第42条第1項第1号の道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たすか。
- ⑦ 用途、規模が次のいずれかに該当するものであるか。
 - ・ 専用住宅又は兼用住宅（非住宅部分が50㎡以下、かつ、住宅部分が1/2以上を占めているものに限る。）で床面積が200㎡以下、かつ、階数は2以下のものであるか。住宅に付属する車庫又は倉庫については、床面積の合計が50㎡以下のものであるか。

- ・ 従前の敷地内に建築する場合は、既存建築物と同一の用途であり、かつ、概ね同一規模のものであるか。
- ⑧ 法第22条の指定区域内の建築物の構造と同等以上の防火性能を有するか。
- ⑨ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えるか。

イ. 添付書類

- ① 申請の理由書（任意様式）
- ② 付近見取り図、配置図、各階平面図、立面図
- ③ 周辺（敷地外周から約300mの範囲。以下同じ。）の道路配置現況図
- ④ 周辺の建築物用途別現況図
- ⑤ 土地管理者等による承諾書
- ⑥ 市町の意見書【市町で添付】
- ⑦ 当該道路の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議経過書
- ⑧ 当該道路に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- ⑨ 当該道路、申請敷地の現況写真
- ⑩ その他上記要件を確認するために必要な書類

C. 3-4号（上記3-1、3-2及び3-3以外の場合）

ア. 上記基準を満たすための主な要件

その他、その特性（用途、規模、位置及び構造）に応じ総合的に検討し、避難及び通行の安全等の目的を達成する性能を有すると認められる通路にその敷地が有効に接する建築物であるかどうか。

イ. 添付書類

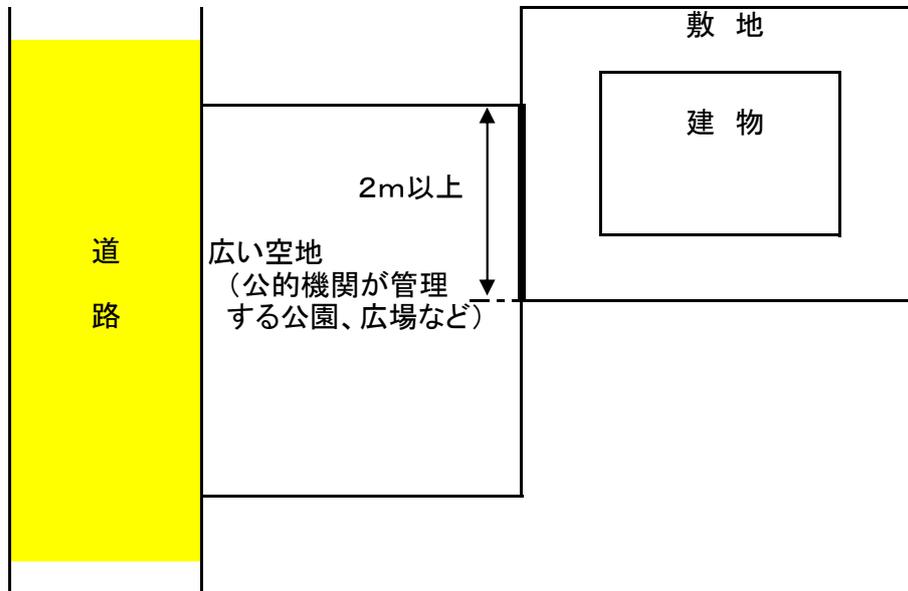
- ① 申請の理由書（任意様式）
- ② 付近見取り図、配置図、各階平面図、立面図
- ③ 周辺（敷地外周から約300mの範囲。以下同じ。）の道路配置現況図
- ④ 周辺の建築物用途別現況図
- ⑤ 土地管理者等による承諾書
- ⑥ 市町の意見書【市町で添付】
- ⑦ 当該通路の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議経過書
- ⑧ 当該通路に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書

- ⑨ 当該通路、申請敷地の現況写真
- ⑩ その他上記要件を確認するために必要な書類

建築基準法施行規則第10条の3第4項各号に定める特例の基準(参考図)

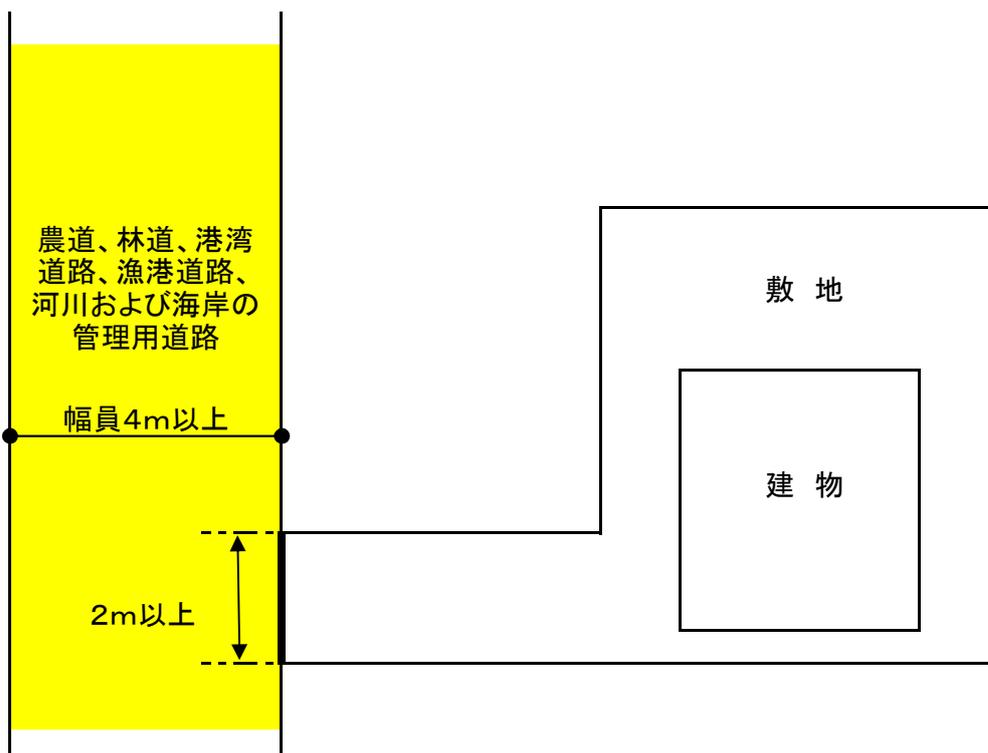
省令第10条の3第4項第1号「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空気を有する建築物であること。」に該当する建築物の参考図

【特例の基準 第1号】



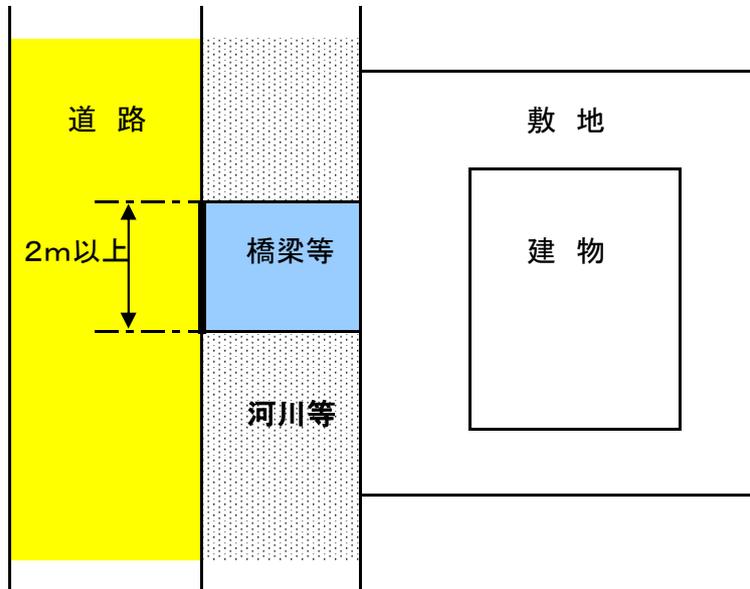
省令第10条の3第4項第2号「その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のものに限る。)に2m以上接する建築物であること。」に該当する建築物の参考図

【特例の基準 第2号】

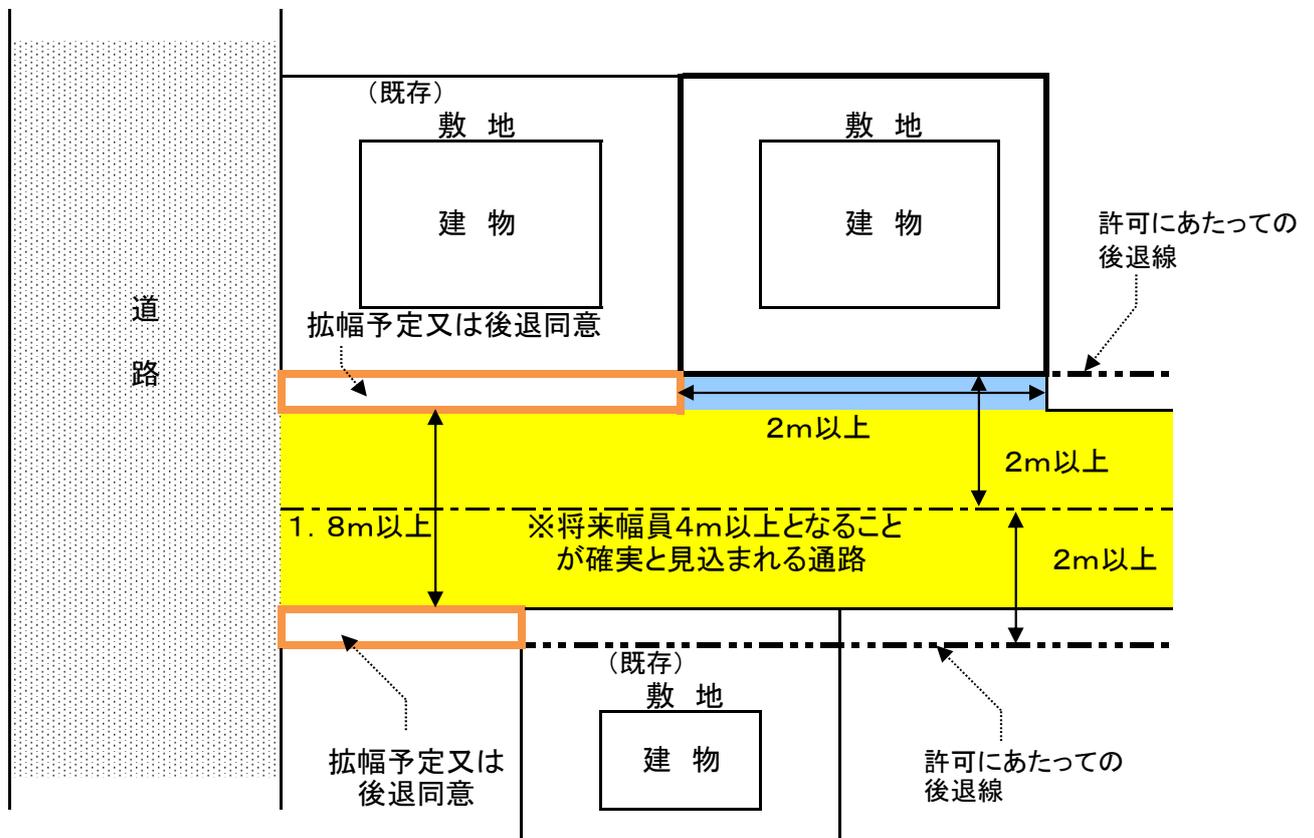


省令第10条の3第4項第3号「その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達成するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。」に該当する建築物の参考図

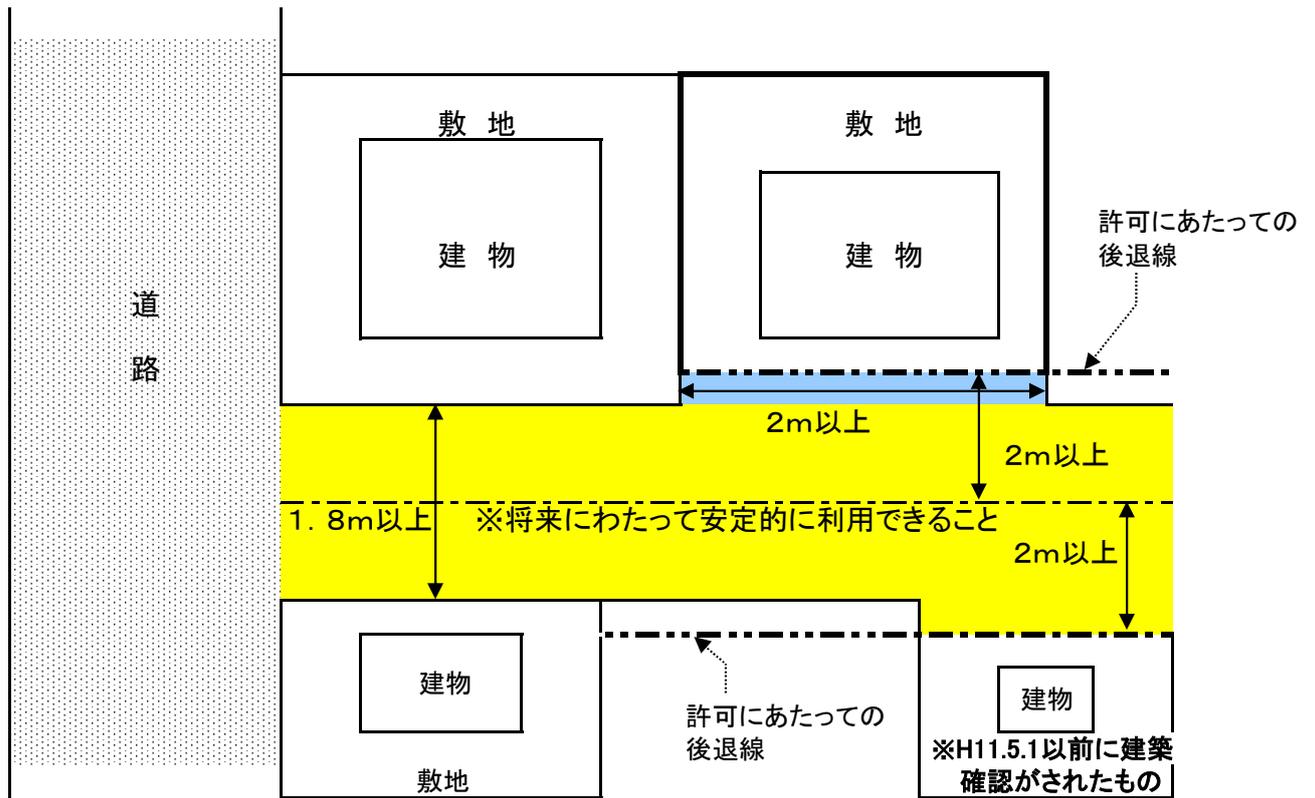
【特例の基準 第3-1号】(敷地と道路との間に水路等がある場合)



【特例の基準 第3-2号】(敷地が将来幅員4m以上になることが見込まれる通路に接する場合)

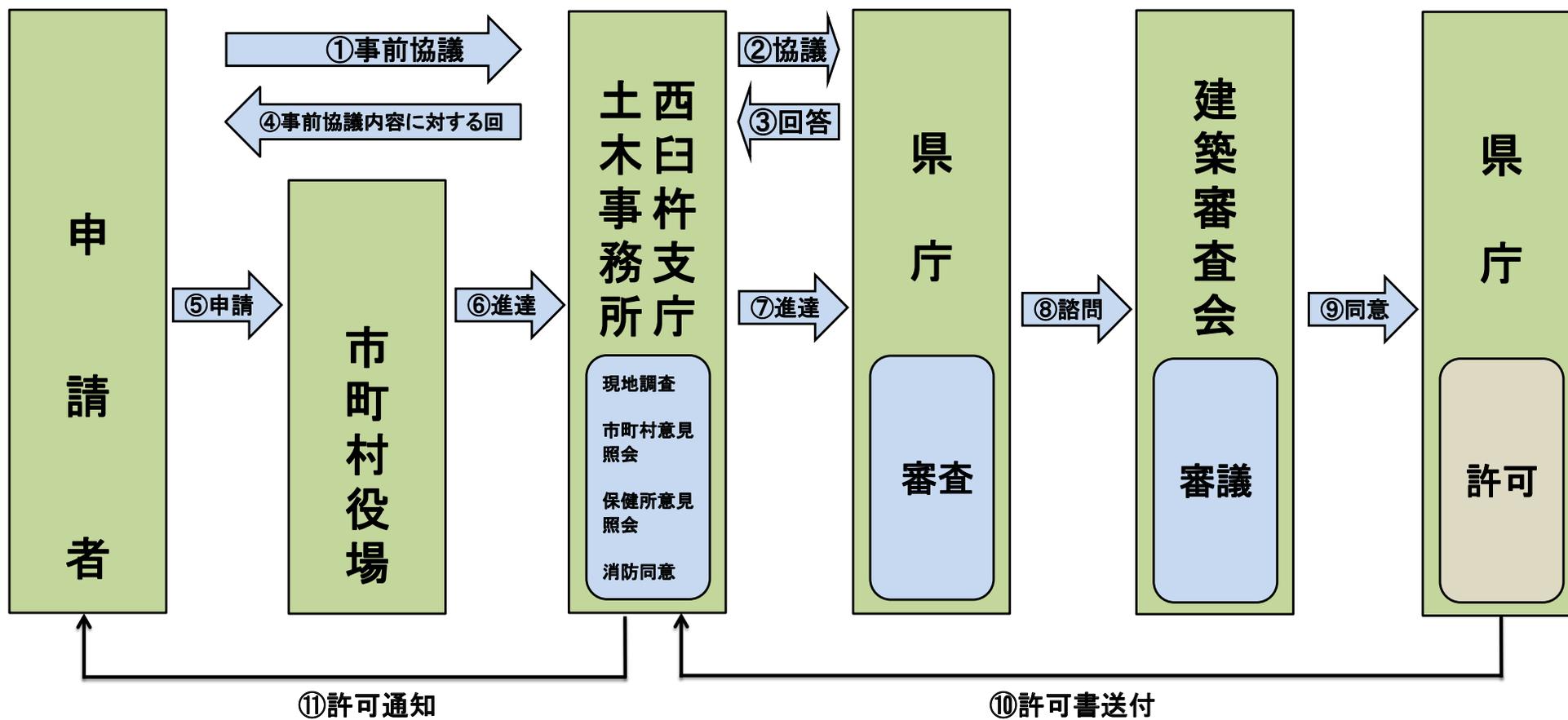


【特例の基準 第3-3号】(敷地が将来にわたって安定的に利用できる幅員4m未満の通路に接する場合)



【特例の基準 第3-4号】(上記3-1、3-2及び3-3以外の場合)

その特性(用途、規模、位置及び構造)に応じ総合的に検討し、避難及び通行の安全等の目的を達成する性能を有すると認められる通路にその敷地が有効に接する建築物。
(個別判断)



(別記文例第1号)

建築許可事前協議書

年 月 日

協議者	住所 TEL ()					
	氏名 (建築主との関係)					
建築主	住所 TEL ()					
	氏名					
敷地の位置	地名地番					
	用途地域		その他の地区・地域			
	防火地域	防火・準防火・指定なし				
予定建築物の主要用途		工事種別	構造階数	地上	階地下	造階
	計画部分	計画以外の部分	合計	敷地面積との比率		
敷地面積	m ²	m ²	m ²			
建築面積	m ²	m ²	m ²	%		
延床面積	m ²	m ²	m ²	%		
許可の概要	抵触する法の条・項・号	法第 条・第 項・第 号 法別表第2 () 項第 号				
	申請理由					
添付書類	<input type="checkbox"/> 付近見取図 <input type="checkbox"/> 都市計画図 <input type="checkbox"/> 道路現況図及び建物用途別現況図 <input type="checkbox"/> 配置図、平面図、立面図等 <input type="checkbox"/> 写真 <input type="checkbox"/> その他()					

※ 本事前協議は、建築基準法に関するものに限り、他法令等については別途関係機関と協議をしてください。

(別記文例第2号)

土地所有者等の合意書

年 月 日

宮崎県知事

殿

道の土地の所有（管理）者

住 所	
氏 名	印

私が所有(管理)する下記1の土地を、下記2の建築物の建築に際し、敷地に接する通路として利用することに合意します。

また、当該土地には将来にわたっても門塀等の築造を行わず、現有の幅員を確保します。

記

1 所有(管理)する土地の地名地番

2 建築物の概要

建 築 主	住所 氏名
建築予定地の地名地番	
予定建築物の主要用途	
予定建築物の規模構造	造、地上 階・地下 階

※ 所有(管理)者が国、地方公共団体その他これに類する公的機関以外の場合には、該当するすべての地名地番に係る字図の写しを添付すること。

(参考様式1)

同 意 書

建築基準法第43条第2項第2号の規定による下記1の敷地での許可申請に際し、申請に係る通路に隣接する下記2の土地の所有者として、今後、建築物の建替え等が発生した場合、当該土地について通路の中心線から2m後退した線を通路と敷地の境界線とし、敷地を後退することに同意します。

また、敷地を後退させた範囲には、将来にわたっても門扉等の築造を行わないことに同意します。

年 月 日

(下記2の土地の所有者) 住所

氏名

印

記

1 申請敷地

住所：

面積：

地目：

2 通路に隣接する土地の地名地番

住所：

面積：

地目：