

お 知 ら せ

平成 11 年 5 月 作成

平成 19 年 3 月 改正

建築基準法が改正され、法 43 条ただし書(接道義務の特例)は、許可申請が必要になりました。

1. 法改正の内容(アンダーライン部を改正)

1) 建築基準法 第 43 条(敷地等と道路との関係) の要約

建築物の敷地は、道路に 2m 以上接しなければならない。ただし、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については、この限りでない。

2) 建築基準法施行規則 第 10 条の 2(敷地と道路との関係の特例の基準) の要約(新設規定)

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。

1 敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空を有すること。

2 敷地が農道その他これに類する公共の道(幅員 4m 以上のもの)に 2m 以上接すること。

3 敷地が、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、道路に通ずるものに有効に接すること。

3) 法改正日 平成 10 年 6 月 12 日 施行日平成 11 年 5 月 1 日

2. 許可申請の概要

1) 松山市では、「許可取扱い基準」として下記の 7 種類を定めて、運用することになりました。

1	敷地が、公園等の公共空をを挟んで建築基準法の道路に接する場合	基準 1
2	個々の建築計画について、個別具体的に許可の可否を判断する場合	基準 2
3	気象観測施設等のように、人の往来が殆んどない公共施設等の場合	基準 3
4	幅員 4m の河川管理道等の公道で、市道路線等(道路法の道路)でない場合	基準 4
5	敷地が水路等(堤・砂あげ場・水路敷・里道・他)の架橋等で道路に接する場合	旧基準 5
6	幅員 1.8m 以上の通路等(「基準時の建築物の立ち並び」がないため、法 42 条 2 項道路に該当しないもの)に接して建築されていた、既存建築物の建替等	基準 6
7	里道で分断された敷地のうち、奥の敷地が、里道及び手前側の敷地を經由(横断等)して建築基準法の道路に接する場合	基準 7

2) 下記のような場合は許可が必要です。

1. 相談道路(建築指導課の相談調査に記載)で、ただし書きの適用となっている場合。
2. 4m 以上の農道・河川管理道・林道・港湾管理道等でも、法 42 条 1 項道路でない場合。
3. 1.8m 以上の道でも「基準時に建築物の立ち並び」がなく、法 42 条 2 項道路でない場合。

3. 平成 19 年 4 月 1 日以降の許可取扱い基準の改正について

1) 旧基準 5 の許可手続き(法 43 条ただし書許可に限る)を不要とする。

(旧)基準 5 の許可手続きは不要とし、建築確認・計画通知に際して建築主事等が(旧)基準 5 の許可要件(架橋承諾・法面使用許可等)を審査・検査することとする。

2) 基準 7 の変更

の許可できる建築物を「建築物の規模は階数 3 以下で、かつ、延べ面積が 500 m²以下とする。」と改め、「里道とは、里道のうち建築基準法の道路に該当しないものをいう。」を追加する。

松山市建築指導課

建築基準法第43条第1項ただし書による許可取り扱い基準

平成11年 5月12日 松山市建築審査会同意

平成16年10月 7日 松山市建築審査会改正同意

平成19年 3月 8日 松山市建築審査会改正同意

建築基準法(以下「法」という。)第43条第1項ただし書きの規定による許可の取り扱いについて、原則として建築審査会に付議する案件は次の第1によるものとし、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、許可のうえ次の審査会に報告するものとする。

第1

基準1 敷地が、公共の用に供する空地に接する場合

次の各号に該当する場合とする

当該敷地が公園、緑地、広場等で将来とも安定的な公共の用に供する空地に2メートル以上接すること。

当該敷地から空地を経由して建築基準法上の道路まで通行できること。

空地の幅員が2メートル以上(3階建ての場合は4メートル以上)の通路として確保できること。

空地の通行上の使用について協議が終わっていること。

建築物の用途は3階建て以下の1戸建住宅(兼用住宅を含む。)とし、兼用部分は延べ面積の1/2以下の床面積で居住者の使用する用途に限る。

当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。

基準2 敷地が、道路に通ずる通路に有効に接する場合

次のような観点から総合的な判断を行い、必要な場合は条件を付した上で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合とする。

- ・ 通路等の現況幅員及び延長距離
- ・ 人、車等の発生交通量
- ・ 消防用の防火用水の位置
- ・ 周辺の建築物等の配置、隣棟間隔による延焼の危険性、避難性能及び防火性能
- ・ 採光及び通風
- ・ 当該敷地内の雨水及び汚水排水処理
- ・ その他必要と認められるもの

第2

基準3 敷地の周囲に広い空地を有する特殊な用途の公共施設等の場合

気象観測施設、電気通信事業用鉄塔に付属する建築物及びかんがい用建築物等の日常人の往来がほとんどない地域に建てる特殊な用途の公共施設等であり、広い空地(山林、農地等)に囲まれている場合とする。

基準4 敷地が、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場合。

次の各号に該当する場合とする。

公共の用に供する道は、農道、林道、河川及び港湾管理道路等で公的機関が管理している道であること。

当該道の通行上の使用について、協議が終わっていること。

当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。

当該道を建築基準法の道路とみなしたとき、建築基準法の規定を満たす建築物であること。

基準5 削除(注1)

基準6 既存建築物の建替等で、従前と比べて避難、通行の安全等が損なわれない場合

次の各号に該当する場合とする。

当該許可基準の施行以前から存在する建築物の建替、増築、改築及び移転であること。
敷地が、幅員1.8メートル以上の通路等に2メートル以上接すること。
通路等は当該許可基準の施行以前から通行の用に供しているもの。
建築物の敷地と通路等との境界線は、当該通路等の中心線から水平距離で2メートル後退した線とし、後退部分には、建築物及び擁壁囲障等の工作物を設置しないこと。
通路等を建築基準法の道路と見なしたとき、建築基準法の規定を満たす建築物であること。
用途、規模については、既存と同程度とする。
当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。
通路等の通行上の使用について、協議が終わっていること。

基準7 敷地が、里道により分断されているが、里道を経由することにより道路に接する場合（注2）

次の各号に該当する場合とする。

当該敷地が里道を経由する幅2メートル以上（3階建ての場合は4メートル以上）の敷地により、建築基準法上の道路に接すること。

里道が幅2メートル以上（3階建ての場合は4メートル以上）の通路として確保できること。

里道の通行上の使用について、協議が終わっていること。

建築物の規模は階数3以下で、かつ、延べ面積が500平方メートル以下とする。

当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。

注1 基準5による許可は廃止する。今後は、この基準による許可手続きは不要とし、建築確認・計画通知に際して建築主事等が旧基準5の許可要件を確認することとする。

旧基準5 敷地が、水路上にある通路等を介して、道路に接する場合（参考）

敷地と道路等（法第42条第1項各号、第2項の規定に基づく道路並びに建築基準法施行規則第10条の2第2号の基準に該当する道をいう。）の間に水路等（架橋等の部分における幅が1メートルを超える水路等をいう。）が存在する場合等で、次の各号に該当する場合とする。

敷地から道路等に至る間に存在する水路等に架かる有効幅2メートル以上の橋で通路が確保され、かつ、通行上支障がないこと。

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こと。

有効に接続する「道路等」を「前面道路」とみなしたとき、建築基準法の規定を満たす建築物であること。

当該敷地内の雨水及び汚水等の排水処理ができること。

注2 基準7の里道とは、里道のうち建築基準法の道路に該当しないものをいう。

（参考）

1. 第1次改正の内容(平成16年10月7日)

許可基準の追加...基準7を追加し、これを包括的同意として取扱うこととする。

ただし、は「建築物の用途は3階建以下の1戸建住宅（兼用住宅を含む。）とし、兼用部分は延べ面積の1/2以下の床面積で居住者の使用する用途に限る。」という内容であった。

2. 第2次改正(平成19年3月8日改正 平成19年4月1日施行)

1) 旧基準5の許可手続き(法43条ただし書許可に限る)を不要とする。

(旧)基準5の許可手続きは不要とし、建築確認・計画通知に際して建築主事等が(旧)基準5の許可要件(架橋承諾・法面使用許可等)を審査・検査することとする。

2) 基準7の変更

の許可できる建築物を「建築物の規模は階数3以下で、かつ、延べ面積が500㎡以下とする。」と改め、「里道とは、里道のうち建築基準法の道路に該当しないものをいう。」を追加する。

提出書類について

A. 全ての許可申請に共通して必要な図書

基準1~7に 共通 (旧基準5は この表の図 書は不要)	1) 許可申請書 (建築基準法施行規則 10 条の 4 による。)
	2) 付近見取図、配置図、各階平面図、2 以上の立面図、2 以上の断面図
	3) 求積表 (敷地面積、建築面積、各階床面積)
	4) 許可申請を必要とする理由書
	5) 申請敷地内の雨水及び汚水等の排水図面 (他の図面に併記できる。)
	6) 申請敷地及び周辺の現況写真
	7) その他必要と認める図書

B. 上記Aの1)~7)以外に、各許可基準の種類に応じて必要な図書

基準1	8) 承諾書等 様式第1号:印鑑証明付(注2,3) 9) 空地の管理者を証する書面(公図、土地登記簿謄本等)及び現況図 10) 空地内の通路部分の図面(門・塀・遊具・樹木・その他の支障物の位置を明示)
基準2	8) 許可基準で、個別具体的に検討すべき事項の検討書等 9) 他の許可基準(基準1,6,7)に不適合のものを、個別具体的に検討して基準2によつて許可する場合は、元の許可基準(基準1,6,7)のうち、必要な図書
基準3	8) 特殊な用途の公共施設等であることを証する書面、及び周辺空地の現況図
基準4	8) 承諾書等 様式第2号:印鑑証明付(注2,3) 通行制限がなく日常的に使用される場合は、官民境界査定(注1)で代用できる。 9) 道の管理者を証する書面(公図、土地登記簿謄本等)及び現況図
(旧) 基準5	1) ~7)の(共通して必要な図書)は、不要とする。 8) 承諾書等 様式第3号:印鑑証明付(注2,3) 1 水路、河川が暗渠(管理者が設置したものに限る)のものは、承諾書等は不要。 2 通行制限がなく日常的に使用される里道は、官民境界査定(注1)で代用できる。 3 里道で道路に並行し、一体的に使用されるものは、承諾書等は不要。 9) 水路等の管理者を証する書面(公図、土地登記簿謄本等)及び現況図 10) 既存の架橋等を使用する場合も同様とする。 [承諾書等(許可更新等が必要な場合は更新許可書等)が必要。]
基準6	8) 平成11年5月12日以前から存在する既存建築物の建替等を証する下記の図書 イ 法6条1項4号建築物程度(非木造で2階建て以下の1戸建住宅を含む)を除き、既存建築物の用途・規模を証する図書 ロ 3階建て以上は既存建築物の階数を証する図書、及び非常用進入口の検討書 9) 道路までの通路等の拡幅協議書 様式第4号:関係権利者の印鑑証明付(注3)、及び通路等の拡幅計画書(道路、通路等及びそれに接する敷地と建築物の形態、通路等の拡幅範囲及びその整備内容が明示された図面等) 10) 拡幅協議書の土地建物の権利者を証する書面(公図、土地・建物の登記簿謄本等) 11) 後退部分を道路状に整備する旨の誓約書 様式第5号:建築主の印鑑証明付(注3)
基準7	8) 承諾書等 様式第6号:印鑑証明付(注2,3) 通行制限がなく日常的に使用される里道は、官民境界査定(注1)で代用できる。 9) 里道の管理者を証明できる書面(公図、土地登記簿謄本等)及び現況図 10) 里道で区分された敷地毎の建蔽率・容積率・斜線制限・日影規制等の検討図書 11) 敷地と里道の境界明示方法及び通行の支障物等の図面(他の図面に併記できる。)
(注1) 里道、水路等の官民境界査定書(許可要件に含まれないものは不要)は、官民境界が明示されていれば、管理者の幅員証明書等で差支えない。 (注2) 承諾書等(様式1,2,3,6)は、標準書式であり、これと同様の内容、項目があれば、同意書又は協議書等の名称の書式で差支えない。 (注3) 国、地方公共団体等の公共機関で使用される公印の印鑑証明書は不要とする。	

承 諾 書

平成 年 月 日

様

管理(所有者)

住所

氏名

印

次の建築は、当者が管理(所有)する公共施設の利用上及び管理上支障ないものと認め承諾します。

1. 建築物の敷地が接続する公共施設(公園名、広場名等)

2. 建築主 住所

氏名

3. 建築物及びその敷地の概要

(1) 建築場所 地名地番

住居表示

(2) 建築物の概要 用途

構造

階数

4. 承諾に付する条件

(注意) 印鑑証明書を添付して下さい。(国、地方公共団体等の公共機関の公印を除く。)

承 諾 書

平成 年 月 日

様

管理(所有者)

住所

氏名

印

次の建築は、当者が管理(所有)する公共施設の利用上及び管理上支障ないものと認め承諾します。

1. 建築物の敷地が接続する公共施設(道の種類、名称、幅員等)

2. 建築主 住所

氏名

3. 建築物及びその敷地の概要

(1) 建築場所 地名地番

住居表示

(2) 建築物の概要 用途

構造

階数

4. 承諾に付する条件

(注意) 印鑑証明書を添付して下さい。(国、地方公共団体等の公共機関の公印を除く。)

承 諾 書

平成 年 月 日

様

管理(所有者)

住所

氏名

印

次の建築は、当者が管理(所有)する公共施設の利用上及び管理上支障ないものと認め承諾します。

1. 建築物の敷地が接続する公共施設(水路等の種類、名称、幅員等)

2. 建築主 住所

氏名

3. 建築物及びその敷地の概要

(1) 建築場所 地名地番

住居表示

(2) 建築物の概要 用途

構造

階数

4. 承諾に付する条件

(注意) 印鑑証明書を添付して下さい。(国、地方公共団体等の公共機関の公印を除く。)

1. 通路等の部分の土地の地名地番

2. 通路等の部分の幅員、延長

3. 拡幅後の通路等の部分の幅員、延長

4. 拡幅後の範囲及び整備内容

別添図面のとおりとする。ただし、通路等の部分(拡幅部分を含む。)には、整備後、将来にわたり、建築物、擁壁、囲障等の工作物及び通行の障害となる樹木、置石等を設置しないこと。

5. 拡幅部分の整備期限

拡幅部分に接する敷地における同意年月日以降で、次回の建築(建築基準法第2条第13号でいう「建築」)行為の完了時まで。

上記1から5に係る通路等の拡幅の実施については、異議がないので、同意します。

権利の対象物	権利の対象物の所在	権利の種類	同意年月日	同意権利者の住所氏名	印
()					
()					
()					
()					
()					
()					
()					
()					
()					

(注意1) 権利の対象物の欄は、土地又は建築物の別を記入し、()内は、土地については地目、建築物については用途を記入すること。

(注意2) 権利の種類欄は、所有権、抵当権、その他の権利を記入すること。

(注意3) 添付図書

公図、土地及び建物登記簿謄本、その他権利関係を証する書面

関係権利者全員の印鑑証明書(国、地方公共団体等の公共機関の公印を除く。)

道路、通路等及びそれに接する敷地と建築物の形態、通路等の拡幅範囲及びその整備内容が明示された図面等

誓 約 書

平成 年 月 日

松 山 市 長 様

建 築 主 住 所

氏 名

印

工 事 監 理 者 住 所

氏 名

印

今般、下記の建築にあたり、建築基準法第43条第1項ただし書きに基づく許可(許可基準6)を申請しましたが、敷地の後退部分は、下記のように道路状に整備したうえで完了検査を申請することと致します。

1. 側溝又は縁石等で後退部分と敷地部分の境界を明確にする。
2. 砂利敷その他ぬかるみとならない構造とする。
3. 通行の支障となる置石・樹木・段差等がない。
4. 路面下にも設備用配管などで機能上必要なものを除き、支障物件を設置しない。

また、完了検査合格後も、後退部分については道路状のものとして使用できるよう、適切に維持管理することを誓約します。

記

建築場所 地名地番

住居表示

建築物の概要 用途

構造

階数

(注意) 建築主の印は、実印を押印し、印鑑証明書を添付して下さい。(国、地方公共団体等の公共機関の公印を除く。)

承 諾 書

平成 年 月 日

様

管理(所有者)

住所

氏名

印

次の建築は、当者が管理(所有)する公共施設の利用上及び管理上支障ないものと認め承諾します。

1. 建築物の敷地が接続する公共施設(里道の種類、名称、幅員等)

2. 建築主 住所

氏名

3. 建築物及びその敷地の概要

(1) 建築場所 地名地番

住居表示

(2) 建築物の概要 用途

構造

階数

4. 承諾に付する条件

(注意) 印鑑証明書を添付して下さい。(国、地方公共団体等の公共機関の公印を除く。)