

建築基準法第43条第2項第二号の規定による

許可申請要領

(包括同意による場合の手続きについて)

平成30年10月9日

宝塚市 都市整備部 都市整備室 建築指導課

この要領は、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第二号の規定による許可の基準及び手続きの流れを示し、申請の円滑な運用を図ることを目的として定めます。

1 許可申請の前に

法第43条第1項では、「建築物の敷地は、（法第42条に規定する）道路に2メートル以上接しなければならない。」と規定されています。

まず、建築を計画している敷地が道路に接しているかを確認してください。道路の判定がなされていない道については、道路調査依頼書を建築指導課に提出してください。その結果、道路に2メートル以上接しない場合は、法第43条第2項第一号の規定による認定を受けたものを除き、法第43条第2項第二号の規定による許可（以下「許可」という。）が必要となります。（道路調査には3週間程度必要です。）

2 適用条項

- ・建築基準法第43条第2項第二号
- ・建築基準法施行規則第10条の3

3 許可方針

許可は、接道義務の特例制度であることから、計画敷地が何らかの手段により道路に2メートル以上接することができるものについては対象外となります。

また、法は最低の基準を定めたものであることから、許可基準に適合していることはもとより、法の趣旨に合致し、かつ関係者と十分に協議された計画について許可するものです。したがって、事前相談の段階で許可対象として取り上げられない場合もあります。

4 許可基準(包括同意基準) 2・3・4ページ

5 手続きの流れ 5ページ

6 許可申請書等の作成 6ページ

7 兵庫県建築基準条例の認定 7・8ページ

8 様式(別添)

- ・建築基準法第43条第2項第一号及び第二号の規定にかかる事前相談(様式第1号)
- ・建築基準法第43条第2項第一号及び第二号の規定にかかる事前審査(様式第2号)
- ・認定申請書(兵庫県建築基準条例)

9 問い合わせ先

この要領についての詳しいお問い合わせ先は、下記のとおりです。

問い合わせ先 : 宝塚市 都市整備部 都市整備室 建築指導課
電話 0797-77-2082

4 許可基準(包括同意基準)

以下の基準に適合するものについては、建築審査会へあらかじめ包括的に同意を得たものであることから、建築審査会への付議は必要ありません。

(包括同意基準1) 幅4メートル以上の空地を有する場合

次のいずれかに該当する空地内にある敷地又はそれらの空地に2メートル以上接する敷地で、敷地から道路まで通行上支障のない経路が確保されており、建築物は、その空地を前面道路とみなして、前面道路幅員による容積率制限及び道路高さ制限（建築基準法施行令（以下、「令」という。）第135条の6第1項に定める基準に適合するものは容積率制限に限る。）を満たしているもの。

- (1) 公園、緑地、広場等の空地で、建築について管理者の承諾があるもの。
- (2) 農地等の空地で、他法令の規定又は関係権利者の承諾により将来建築物が建築されないことが明らかなもの。
- (3) 広場状に整備された空地で、一般の通行の用に供されているもの。

(包括同意基準2) 幅員4メートル以上の公共の用に供する道に接する場合

次のいずれかに該当する幅員4メートル以上の道に2メートル以上接する敷地で、建築物は、その道を前面道路とみなして、前面道路幅員による容積率制限及び道路高さ制限（令第135条の6第1項に定める基準に適合するものは容積率制限に限る。）を満たしているもの。

- (1) 住環境関連事業、土地改良事業、ほ場整備事業等の公共事業によって築造された道、又は計画建築物と同時に築造される予定の道で、道路と同等の機能を有するもの。
- (2) 河川等の公共の管理による道で、一般の通行の用に供しており、道路と同等の機能を有するもの。
- (3) 平成11年5月1日既にその道に沿って建築物が建っており、相当の期間にわたって一般の通行の用に供している道で、道路と同等の機能を有するもの。

(包括同意基準3-①) 敷地と道路との間に河川等がある場合

次のいずれかに該当する幅員2メートル以上の通路により道路に有効に接続される敷地で、建築物は、接続される道路を前面道路とみなして、前面道路幅員による容積率制限及び道路高さ制限（令第135条の6第1項に定める基準に適合するものは容積率制限に限る。）を満たしているもの。

- (1) 河川法等で規定される河川に、管理者の占用許可により設ける橋などの通路。
- (2) 里道その他の線状の公共用地（道路管理者の管理するものを除く。）に、管理者の承諾により設ける通路。

※ 河川法等の適用を受けない水路については、その敷地が、水路の蓋掛け等により道路に2メートル以上接するものは法第43条の規定を満足するものとして、許可は不要。

(包括同意基準3-②) 幅員1.8メートル以上の道に接する場合

次のすべてに該当する幅員4メートル未満1.8メートル以上の道に2メートル以上接する敷地で、建築物は、拡幅後の幅員を前面道路の幅員とみなして、前面道路幅員による容積率制限及び道路高さ制限（令第135条の6に定める基準に適合するものは容積率制限に限る。）を満たしているもの。

- (1) 平成11年5月1日既にその道に沿って建築物が建っており、相当の期間にわたって一般の通行の用に供している道。
- (2) 生活道路整備条例等の公共事業その道に接する敷地の所有者の合意等により、将来幅員4メートル以上に拡幅整備されることが明らかな道。

(包括同意基準 3-③) 法の規定以上の道路後退が行われる場合

当該敷地が建築基準法に規定する道路に接するものであるが、建築基準法の規定以上の道路後退が行われるか又は道路が新たに築造される間一時的に道路に接しなくなるもので、次のすべてに該当する将来道路となる空地に2メートル以上接する敷地で、建築物は、道路整備前の道路を前面道路とみなして、前面道路幅員による容積率制限及び道路高さ制限（令第135条の6第1項に定める基準に適合するものは容積率制限に限る。）を満たしているもの。

ただし、道路が新たに築造されるものにあつては、築造される道路を前面道路とみなすことができる。

- (1) 都市計画法、土地区画整理法、道路法等により将来道路となるもの。
- (2) 幅員2メートル以上の通行上支障のないもの。
- (3) 建築基準法第42条第1項第4号の規定による指定を受けることが適当でないもの。

※ 開発ガイドライン、生活道路整備条例等が適用される道路拡幅事業で、道路管理者と既に道路拡幅について協議が整っている空地については道路の一部とみなし、法第43条の規定を満足するものとして、許可は不要。

(包括同意基準 3-④) 専用通路と同等の場合

平成11年5月1日既に存在する幅員4メートル未満2メートル以上の通行上支障のない通路に2メートル以上接する敷地で、次の要件をすべて満たしているもの。

- (1) 既存住宅の建替え又は増築であること。
- (2) その通路を敷地として想定した場合に、その通路のみに接する敷地の建築物の用途から判断して、それぞれ必要な接道幅が確保されるもので、その通路を敷地として確保できないものであること。
- (3) 将来ともこの通路の幅員が確保されることが明らかであること。
- (4) 建築物は、通路を幅員4メートルの前面道路とみなして前面道路幅員による容積率制限及び道路高さ制限（令第135条の6第1項に定める基準に適合するものは容積率制限に限る。）を満たしていること。

(包括同意基準 3-⑤) 幅員2.7メートル以上の通路の場合

平成11年5月1日既に存在する幅員4メートル未満2.7メートル以上の通行上支障のない通路に2メートル以上接する敷地で、次の要件をすべて満たしているもの。

- (1) 既存住宅の建替え又は増築であること。
- (2) 将来ともこの通路の幅員が確保されることが明らかであること。
- (3) その通路のみに接する敷地数が2であること。
- (4) 建築物は、通路を幅員4メートルの前面道路とみなして前面道路幅員による容積率制限及び道路高さ制限（令第135条の6第1項に定める基準に適合するものは容積率制限に限る。）を満たしていること。

(包括同意基準 3-⑥) 幅員1.5メートル以上の通路の場合

平成11年5月1日既に存在する幅員4メートル未満1.5メートル以上の通行上支障のない通路に2メートル以上接する敷地で、次の要件をすべて満たしているもの。

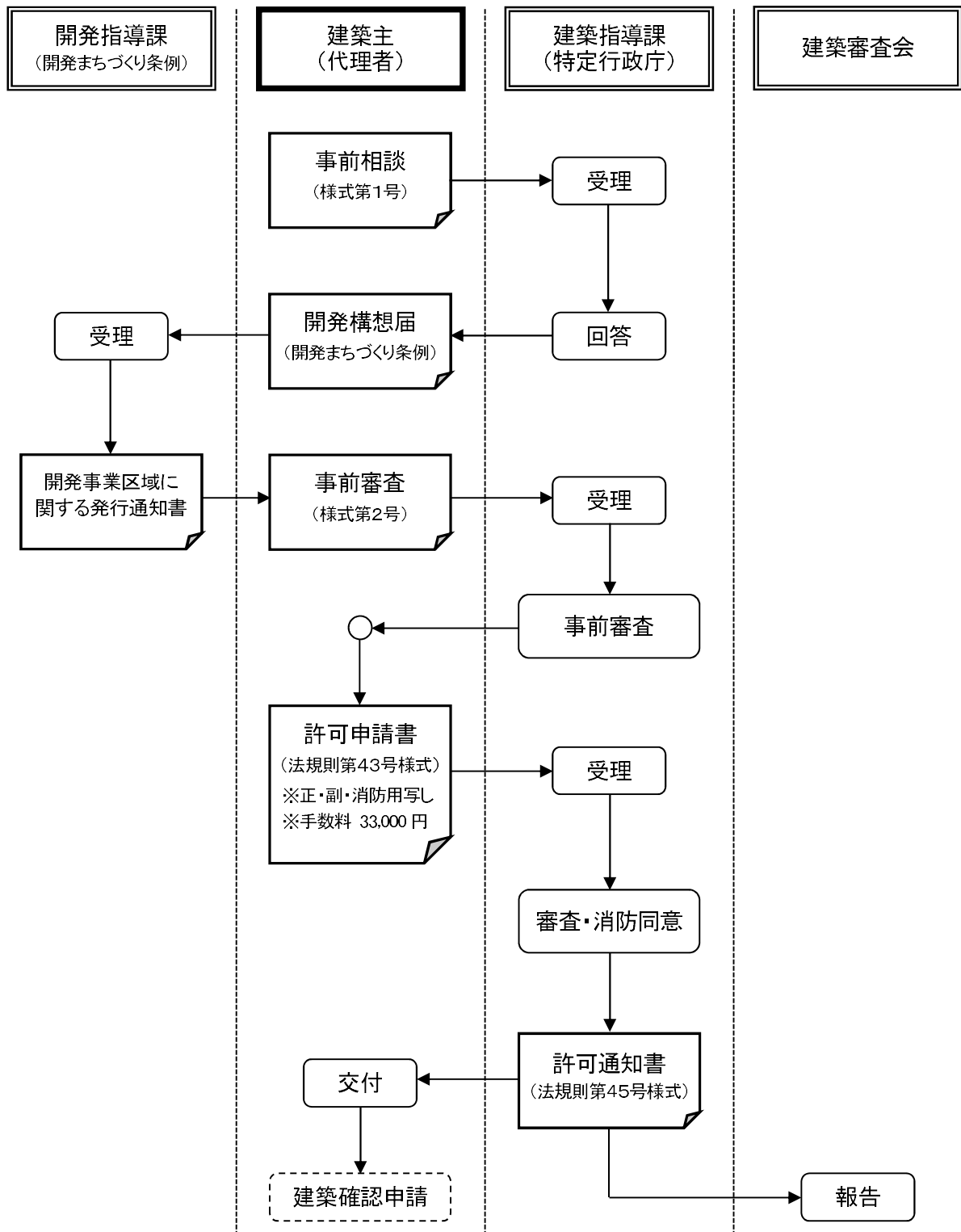
- (1) 既存住宅の建替え又は増築であること。
- (2) 将来ともこの通路の幅員が確保されることが明らかであること。
- (3) 通路の中心から2メートル以上後退し、通行上支障のないように整備されること。
- (4) その通路が、次の要件のいずれかを満足するものであること。
 - ア 2以上の道路に通り返していること。
 - イ 道路より敷地までの延長距離が20メートル以下であること。
 - ウ 建築物の前面に幅員4メートル以上の空地が確保されているか、確保されることが

見込まれるものであること。

- (5) 建築物の地上階数は2以下であり、構造は準耐火構造、耐火構造又は令第109条の3に定める技術的基準に適合するものであること。
- (6) 建築物は、通路を幅員4メートルの前面道路とみなして前面道路幅員による容積率制限及び道路高さ制限（令第135条の6第1項に定める基準に適合するものは容積率制限に限る。）を満たしていること。

5 手続きの流れ

●包括同意による場合(建築審査会への付議を要しない)



6 許可申請書等の作成

各申請書は、以下の様式により、添付図書を添えて提出してください。

●事前相談（提出部数 1部）

- ・建築基準法第43条第2項第一号及び第二号の規定にかかる事前相談(様式第1号)
- ・付近見取図

●事前審査（提出部数 1部）

- ・建築基準法第43条第2項第一号及び第二号の規定にかかる事前審査(様式第2号)
- ・添付図書(許可申請の添付図書と同じもの。ただし委任状及び理由書を除く。)

●許可申請（提出部数 3部(正・副・消防同意用写し)）

- ・許可申請書…建築基準法施行規則第43号様式
- ・開発事業区域に関する発行通知書の写し(開発まちづくり条例)
- ・添付図書 …以下の表に掲げるものを添付してください。

各申請書の添付図書

種 類	主に明示すべき事項及び注意事項
委任状	代理者に委任する場合に添付すること。
同意書の写し	申請者と敷地土地所有者が異なる場合に添付すること。 宛名は申請者とし、敷地土地所有者の押印が原本により確認できること。
理由書	宛名は「宝塚市長」とし、建築主の押印をすること。 申請の理由並びに交通上、安全上、防火上及び衛生上支障のない理由
付近見取図	縮尺2, 500分の1の都市計画図を使用すること。 道路から計画敷地までの空地を青色、計画敷地を赤色に着色すること。
敷地周辺状況図	縮尺、方位、道路から計画敷地までの空地及び空地に接する敷地及びその周囲の状況
公図及び登記簿謄本 (3か月以内に発行されたもの)	計画敷地、道路から計画敷地までの空地及び空地に接する敷地にかかるものなどについて添付すること。 公図については、道路から計画敷地までの空地に該当する部分を青色、計画敷地に該当する部分を赤色に着色すること。
面積算定表	敷地面積、建築面積及び延べ面積について
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置、擁壁、土地の高低差、排水計画、敷地の接する空地及びその後退整備の方法
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途、開口部の位置及び延焼のおそれのある部分の外壁の構造
2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置、建築物の各部分の高さ及び高さの限度
2面以上の断面図	縮尺、地盤面、各階の床及び天井の高さ、軒及び庇の出並びに建築物の各部分の高さ
その他、特定行政庁が必要と認める図書	係員の指示に従って作成すること。

7 兵庫県建築基準条例の認定

兵庫県建築基準条例の規定により、知事の認定が必要なものは、法第43条第2項第2号の規定による許可申請に併せて認定申請を行ってください。

建築基準条例(抜粋)

昭和46年3月25日条例第32号
改正(最終) 平成30年10月9日条例第45号

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第40条、第43条第3項及び第56条の2第1項の規定に基づき、建築物の敷地、構造、高さ及び建築設備並びに建築物又はその敷地と道路との関係について、安全上、防火上及び衛生上必要な最低の基準を定めるものとする。

(敷地と道路との関係)

第4条 都市計画区域内にある次に掲げる用途に供する建築物(次条に規定する建築物を除く。)の敷地は、道路(法第42条に規定する道路をいい、法第43条第1項各号に掲げるものを除く。以下同じ。)に4メートル以上接しなければならない。ただし、知事が避難上及び通行の安全上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
- (2) 病院、診療所(患者を入院させるための施設を有するものに限る。)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎又は児童福祉施設等
- (3) 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
- (4) 展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場又は物品販売業(物品加工修理業を含む。以下同じ。)を営む店舗(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以下のものを除く。)
- (5) 倉庫(その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下のものを除く。)
- (6) 自動車車庫又は自動車修理工場(これらの用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以下のものを除く。以下「自動車車庫等」という。)
- (7) 工場(その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下のもの及び自動車修理工場を除く。)

(敷地と道路との関係)

第4条の2 都市計画区域内にある建築物で、階数が3以上であり、かつ、延べ面積の合計が3,000平方メートルを超えるものの敷地は、道路に6メートル以上接しなければならない。ただし、知事が避難上及び通行の安全上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

(敷地と道路との関係)

第19条 都市計画区域内にある学習塾(主として幼児、小学生又は中学生を対象としたもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超え、かつ、3階以上の階にその用途に供する部分を有するものに限る。以下同じ。)の用途に供する建築物の敷地は、道路に4メートル以上接しなければならない。ただし、知事が避難上及び通行の安全上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

建築基準条例第4条、第4条の2及び第19条ただし書認定基準

次の各号のいずれかに掲げるものは、避難上及び通行の安全上支障がないと認めるものとする。

- (1) その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。
- (2) その敷地が幅員4メートル以上の道に、第4条及び第19条においては4メートル、第4条の2においては6メートル(以下「規定長さ」という。)以上接すること。
- (3) その敷地が河川等を挟んで道路又は幅員4メートル以上の道に、橋などの通路により規定長さ以上接すること。
- (4) 道路事業等によって築造又は拡幅される道路の完成前において、その敷地が予定道路に規定長さ以上接しており、安全上支障がないこと。
- (5) 農業用倉庫等使用者が少人数に限定された建築物で、その敷地が道路(上記(4)の予定道路を含む。)又は幅員1.8メートル以上の道に2メートル以上接すること。(河川等を挟んだ敷地で、橋などの通路があるものも同様の扱いとする。)

【注意】敷地が法第42条に規定する道路に2メートル以上接していないときは、別途法第43条第2項第2号の規定による許可を受ける必要がある。

知事の権限に属する事務に係る事務処理の特例に関する条例(抜粋)

平成11年12月20日条例第53号
改正(最終) 平成30年3月22日条例第12号

地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の17の2第1項の規定により、次の表の左欄に掲げる事務は、それぞれ同表の右欄に定める市町が処理することとする。

76 建築基準条例に基づく事務

事務	市町
建築基準条例(昭和46年兵庫県条例第32号。以下この部において「条例」という。)に基づく事務のうち、次に掲げるもの (1) 条例第4条ただし書の規定による認定に関する事務 (2) 条例第4条の2ただし書の規定による認定に関する事務 (3) 条例第19条ただし書の規定による認定に関する事務	姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、伊丹市、加古川市、 <u>宝塚市</u> 、高砂市、川西市及び三田市