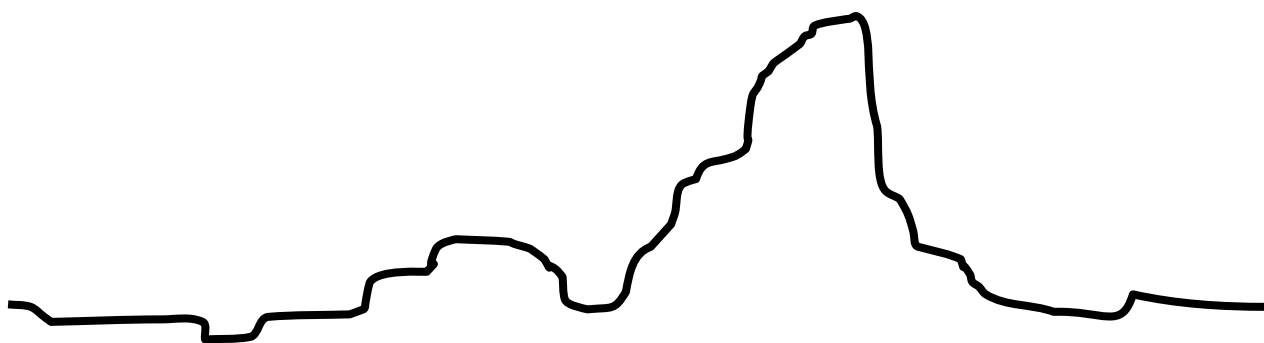


茅ヶ崎市における

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



制定	平成17年	4月	1日
改訂	平成20年	4月	1日
改訂	平成22年	4月	1日
改訂	平成23年	4月	1日
最終改訂	平成30年	9月25日	

茅ヶ崎市

はじめに

建築基準法は昭和25年11月23日から施行されていますが、制定当時から約50年間建築基準法第43条第2項第2号についての規定は、建築主事の判断にゆだねられていました。

ところが、平成10年の建築基準法改正（平成11年5月1日施行）により建築主事（※）の裁量による特例的取り扱いについては、建築確認の民間開放等を踏まえ、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する方式に改められました。

これにより、建築基準法施行規則（以下「省令」という。）も改正され、許可を受けるにあたっては省令第10条の3第4項に示されている3つの条件のうち、何れかを満足させなくてはなりません。

茅ヶ崎市では、この省令について、別に定める運用の基準を定めていますが、これは一般的なものについての例示ですので、これらのケースが全て許可になるわけではありません。

実際に許可を受けようとする場合は、この手引きをご覧のうえで、事前に茅ヶ崎市建築指導課までご相談ください。

- ◎ （※）は用語の解説があります。
- ◎ 手引きのなかで「法」とは特記無き場合は建築基準法を示します。
- ◎ 手引きのなかで「省令」とは特記無き場合は建築基準法施行規則を示します。

目 次

1	敷地と建築基準法上の道路について	.....	1
2	法第43条第2項第2号とは？	.....	4
3	法第43条第2項第2号に関する法改正の概要について	.....	5
4	法第43条第2項第2号空地による許可申請の手続きフロー	.....	7
5	許可基準について	.....	8
6	包括同意基準について	.....	12
7	事前相談について		
	（1）事前相談に係る提出図書	.....	16
	（2）関係法令等の調査・検討	.....	17
8	本申請の手続きについて		
	（1）本申請に係る提出図書	.....	18
	（2）提出図書部数について	.....	19
9	協定書について	.....	20
10	茅ヶ崎市法第43条第2項第2号 Q&A	.....	22
11	用語の解説	.....	27
	（手引きのなかで（※）がついている用語の解説）		
12	参考資料	.....	28

1 敷地と建築基準法上の道路について

建築基準法第43条では、「建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない。」とされています。ここで言う「道路」とは次のものをさします。

○建築基準法より一部抜粋

(道路の定義)

第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁（※）が・・・略・・・において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く）をいう。

- 一 道路法による道路
- 二 都市計画法、土地区画整理法、・・・略・・・による道路
- 三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
- 四 道路法、都市計画法、・・・略・・・による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
- 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、・・・略・・・によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定（※）を受けたもの

(解説)

一号の「道路法による道路」とは、「国道」・「県道」・「主要地方道」・「市町村道」など管理者が「公」の道路がこれに該当します。通常「公道」とよばれています。

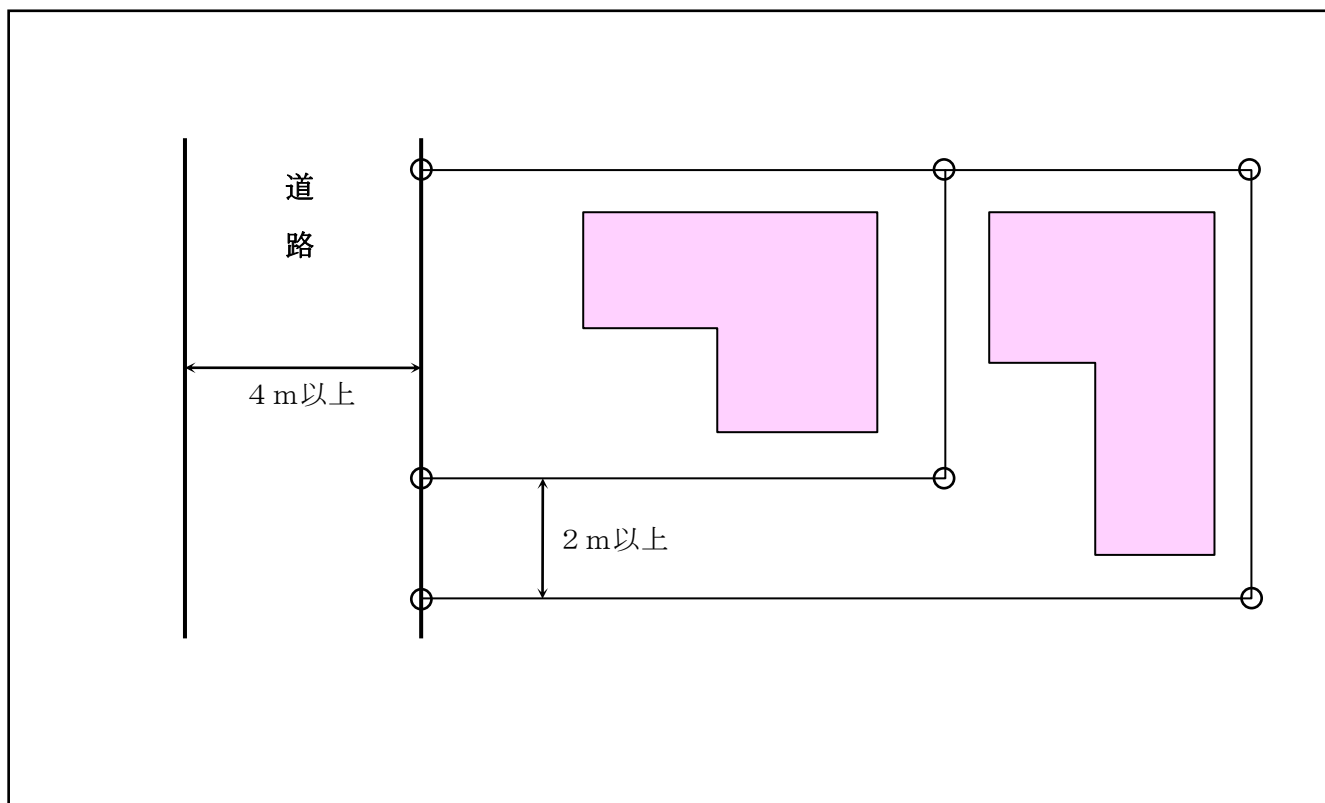
二号の「都市計画法、土地区画整理法、・・・略・・・による道路」とは、いわゆる開発行為等により築造される道路などがこれに該当します。築造後、公の管理者へ権利の移転がなされると一号の「道路法による道路」となりますが、全ての開発道路が必ずしも「公道」になるわけではありません。

三号の「この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道」とは、法律の施行がなされた昭和25年（一部地域は昭和31年）の基準時に既に一般通行が可能な道路として存在していたものが該当します。私道に多く見られます。

四号の「道路法、都市計画法、・・・略・・・による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの」とは、近い将来に道路として整備される予定のものについては「道路」とみなしてしまうというものです。ただし、これはあくまで根拠となる法律があり、その事業の執行が確実な場合にのみ特定行政庁が指定するものです。一般的にはあまりなじみがありません。

五号の「土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、・・・略・・・によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置

の指定を受けたもの」とは、いわゆる「位置指定道路」と呼ばれるものです。開発行為等に該当しない場合で、新規道路を築造するケースがこれにあたります。土地利用における接道確保のための一般的な手法ですが、技術基準にのっとり築造する必要があります。茅ヶ崎市では位置指定道路の手引きを制定していますので、こちらを参考にしてください。



(敷地と道路の関係)

- ※ 市街地における道路は、単に通行のためだけでなく、災害時における防火、避難等の役割も果たしているため、建築物の敷地は4メートル以上の道路に幅2メートル以上接することが必要です。
- ※ 共同住宅などの特別な建築物の敷地が、道路に接する幅は、茅ヶ崎市建築基準条例などによりさらに広く接しなければなりません。この場合の接すべき幅は、用途や規模により異なりますので、注意してください。

一号から五号まで、いずれも幅員4 m以上のものが「道路」に該当します。

それでは、4 mに満たない道は「道路」ではないのでしょうか？

建築基準法第42条第2項では、つぎのような場合も「道路」とみなしています。

2 法第43条第2項第2号とは？

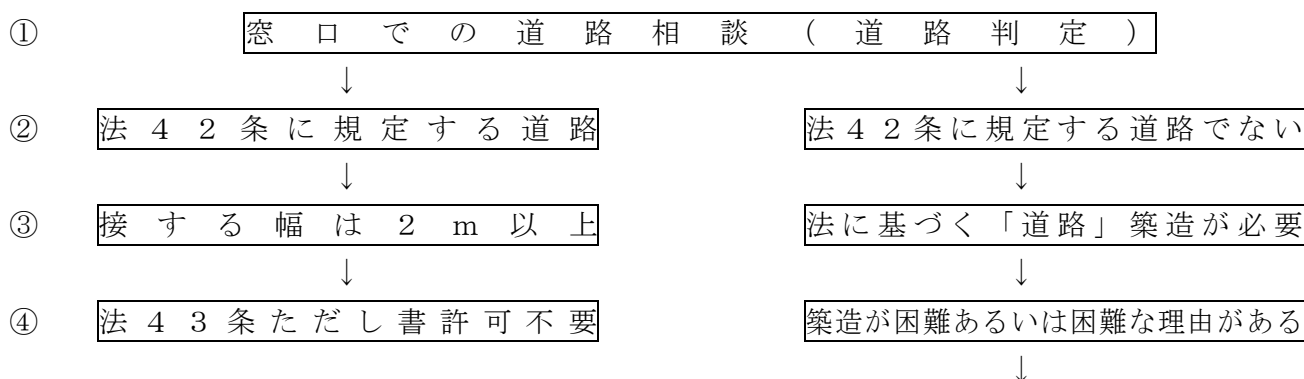
建築基準法では、法に規定する「道路」に2m以上接していなければなりません、それではこの規定にあてはまらない場合は建築ができないのでしょうか？

実際にはさまざまな理由でこの規定にあてはまらないケースもあります。そのような時に、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないという前提のもとで許可を取得すれば一定の条件下のもとで、建築が行えるようになります。これが、建築基準法第43条第2項第2号の許可と呼ばれるものです。しかしながら、建築物の敷地は、建築基準法上の道路に2メートル以上接することが原則であり、法第43条第2項第2号許可はあくまで例外的に適用されるものであり、許可に際しては「建築審査会」の同意が必要です。

「法第43条第2項第2号」とは、敷地が接する道が法第42条の道路に該当しない場合の**特例措置**を定めたものです。

ここがポイント！

- ※ 法第43条第2項第2号による許可が必要か否かは、計画する敷地が法第42条に規定する「道路」に接道（2メートル以上）しているかどうかを調べる必要があります。
- ※ 建築指導課では、窓口において、ご相談の道が法に規定する何項何号「道路」に該当するかの判定を行っております。
- ※ 接する道が法に規定する「道路」でない場合、一義的にはその空間を法に規定する「道路」とする必要があります。
全ての物件が法第43条第2項第2号による許可を適用できるわけではありませんので、十分ご注意ください。



※ 法第43条第2項第2号の手続フローへ

- ※ 工事完了時では接道が確保できるものの、確認申請の段階では接道要件が満たされない場合（開発行為等の場合）も法第43条第2項第2号による許可（場合によってはあわせて茅ヶ崎市建築基準条例の許可）が必要となる場合もありますのでご注意ください。

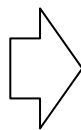
3 法第43条第2項第2号に関する法改正の概要について

平成10年6月12日公布の建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）により、第43条は以下に示すように改正され、平成11年5月1日から施行されています。

改正前

（敷地等と道路との関係）

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。次条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは、この限りでない。



改正後（当時）

（敷地等と道路との関係）

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。次条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建設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。

※ 国の省庁再編により、現在では当時の建設省令は国土交通省令に読みかわっています。

国土交通省住宅局建築指導課・市街地建築課 監修による解説集の逐条解説には、次のような記載がされています。

法第43条第1項ただし書（接道義務の特例）、法第44条第1項第二号（道路内建築制限の特例）及び法第53条第5項第三号（建ぺい率制限の特例）は、それぞれ建築規制の例外を定めたものであるが、この例外は、従来、建築確認の際に建築主事が個別にその安全性等を審査し認めていたものである。

今般の法改正により、建築確認の際は技術的な基準適合性のチェックのみ行うこととし、これらの規定のような一定の裁量を伴う判断を要する処分については、その公平性・客観性を担保するため、行政が一義的に判断することとして再構成し、それぞれ、特定行政庁の許可を要することとしたものである。

このうち、法第43条第1項ただし書の規定による許可については、規則第10条の2の2により基準が定められている。

建築物の敷地は道路（建築基準法第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない（第43条第1項本文）。同項ただし書の許可は、この例外として、同項本文により確保されている避難及び通行の安全性の観点からのチェックをはじめとして、前面道路幅

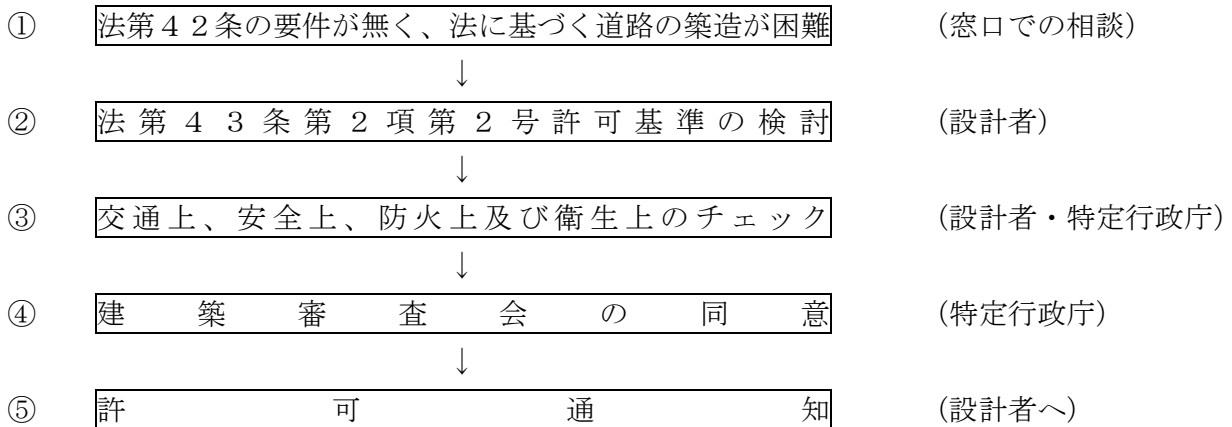
員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうか審査することが必要となる。

これに基づく規則第10条の2の2各号に掲げられた基準は、こうした例外規定の適用にあたり、「道路」に代えて将来にわたって安定的に利用（避難、通行等）することができる空地に接すること、また、「2メートル以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置及び構造等に応じ有効に接することを基本として、法第43条第1項本文の規定により確保されている市街地の環境と相当の水準が確保されるよう定められたものである。

（解説）

従来の建築主事による判断が、建築確認検査事務が民間開放されたことに伴い許可制へ移行しています。許可を受けるには国土交通省令で定める基準に適合する必要があります。

また、特定行政庁（茅ヶ崎市）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかの判断を行った上で、建築審査会の同意を得る必要があります。手続の流れは下記のようになります。

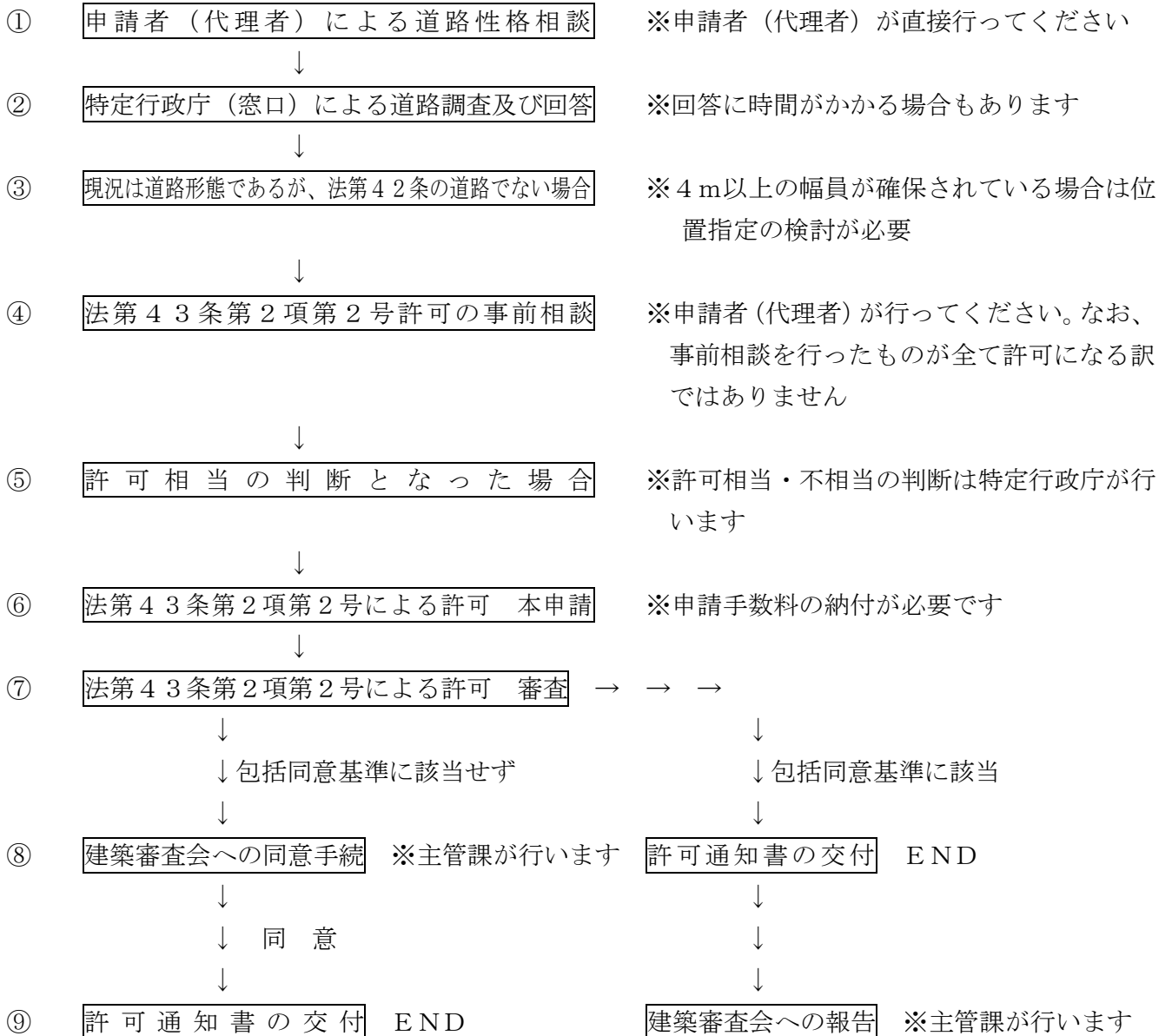


※ 審査会の同意が得られない場合は許可できません。

※ 許可基準は、省令（規則第10条の3第4項各号）のほかに、建築基準法第43条第2項第2号許可取扱い基準（以下「許可基準」という。）及び建築基準法第43条第2項第2号許可に係る建築審査会包括同意基準（以下「包括同意基準」という。）によります。

4 法第43条第2項第2号空地による許可申請の手続きフロー

法第43条第2項第2項による許可申請の流れを図示すると以下のようになります。なお、このフロー図は一般的な流れを示したものです。ケースによっては、このフロー通りには流れない場合もありますのでご注意ください。※は特記事項を示しています。



※ 許可通知書の交付を受けた後、建築確認申請が可能となります。

※ 許可までに要する時間は案件により異なります。

※ 法第43条第2項第2号の許可は敷地に対して行うものではなく、建築物に対して行うものなので、建築物に対する安全上等の検討は建築士法による「建築士」がその資格において計画し、申請手続きも原則、建築士が行ってください。

5 許可基準について

茅ヶ崎市では、法第43条第2項第2号の許可について、建築基準法施行規則第10条の3第4項の規定による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判断する基準の取扱いを定めています。許可取扱い基準は次のとおりです。

建築基準法第43条第2項第2号

許可取扱い基準

茅ヶ崎市都市部建築指導課

建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可をするにあたり建築基準法施行規則第10条の3第4項の規定による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判断する基準の取扱いは次に定めるものとする。

- 1 建築基準法施行規則第10条の3第4項第1号「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する建築物であること。」に適合する建築物で、次に定める基準に適合するもの。
 - (1) その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有し、敷地が2メートル以上空地进行に接すること。
 - (2) その敷地から、当該空地进行を通り建築基準法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）へ有効に通行できること。
 - (3) 空地进行の所有者及び管理者と将来にわたり空地进行の維持管理及び使用状況について、支障がない旨の協議が終了していること。
 - (4) 計画建築物は、公園、緑地、広場等広い空地进行の維持管理及び当該空地与一体利用が図られる建築物とすること。
 - (5) 計画建築物が耐火建築物又は準耐火建築物以外のものは、外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造とすること。
- 2 建築基準法施行規則第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。」に適合する建築物で、次に定める基準に適合するもの。
 - (1) 道は、道路に接続しており一般の通行の用に供されていること。
 - (2) 国及び地方公共団体（以下「国等」という。）が維持管理する道で、管理者と道の使用状況について、支障がない旨の協議が終了していること。
 - (3) 計画建築物の避難上主要な出口から当該国等が維持管理する道まで避難上有効な空地在が確保されていること。
 - (4) 当該国等が維持管理する道を道路とみなして、建築基準法令の規定に適合すること。
- 3 建築基準法施行規則第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。」に適合する建築物で、次に定める基準の一に適合する

もの。

- (1) その敷地が、国等が所有又は管理する河川その他これに類するもの（以下「河川等」という。）を介して道路に接する場合。
 - ア 河川等の管理者と維持管理及び使用状況について、支障がない旨の協議が終了していること。
 - イ 一般の通行の用に供されること。
 - ウ 計画建築物の避難上主要な出口から当該河川等が維持管理する道まで避難上有効な空地が確保されていること。
 - エ 当該河川等を含み道路とみなして、建築基準法令の規定に適合すること。

- (2) その敷地が、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を通じて道路に有効に接する場合。
 - ア 通路の幅員は、1.8メートル以上又は緊急時の防災活動が可能なものであること。
 - イ 道路に通ずるまでの当該通路及び建築物の所有者若しくは管理者との協定書（幅員4メートル以上を確保し、将来にわたり道路状にする主旨の内容のもの、以下「協定書」という。）を作成し合意を得ていること。
 - ウ 協定書を作成し合意を得ている通路（以下「協定通路」という。）を道路とみなして、建築基準法令の規定に適合すること。
 - エ 協定通路は、敷地面積に算入しないこと。
 - オ 計画建築物の用途は住宅とし、地階を除く階数が2以下であること。
 - カ 計画建築物の避難上主要な出口から協定通路まで避難上有効な空地が確保されていること。
 - キ 計画建築物が耐火建築物又は準耐火建築物以外のものは、外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造とすること。
 - ク 通路の区域は境界杭等にて明確にすること。
 - ケ 敷地面積は100平方メートル以上とすること。ただし、既に法第43条の許可を受けた建築物の敷地又は基準日（平成11年5月1日）以前から100平方メートル未満の敷地は、法第43条の許可時又は基準日における敷地面積以上とすること。
 - コ 建築物の敷地を分割する場合は、道路に通ずるまでの通路はその延長全てにおいて4メートル以上の幅員が確保されていること又は通路の延長全てにおいて協定通路とする合意を得ていること。
 - サ 計画建築物の外壁若しくはこれに類する部分から隣地境界線までの水平距離は、消防活動等を考慮し、0.6メートル以上有効に確保されていること。ただし、増築の場合、当該増築部分以外の部分においては、この限りではない。
 - シ 法第56条第7項の規定は準用できないものとする。

- (3) その敷地が、都市計画法第37条の制限解除又は土地区画整理法第76条の許可の見込みがある場合。

この基準は、平成11年5月1日から施行する。

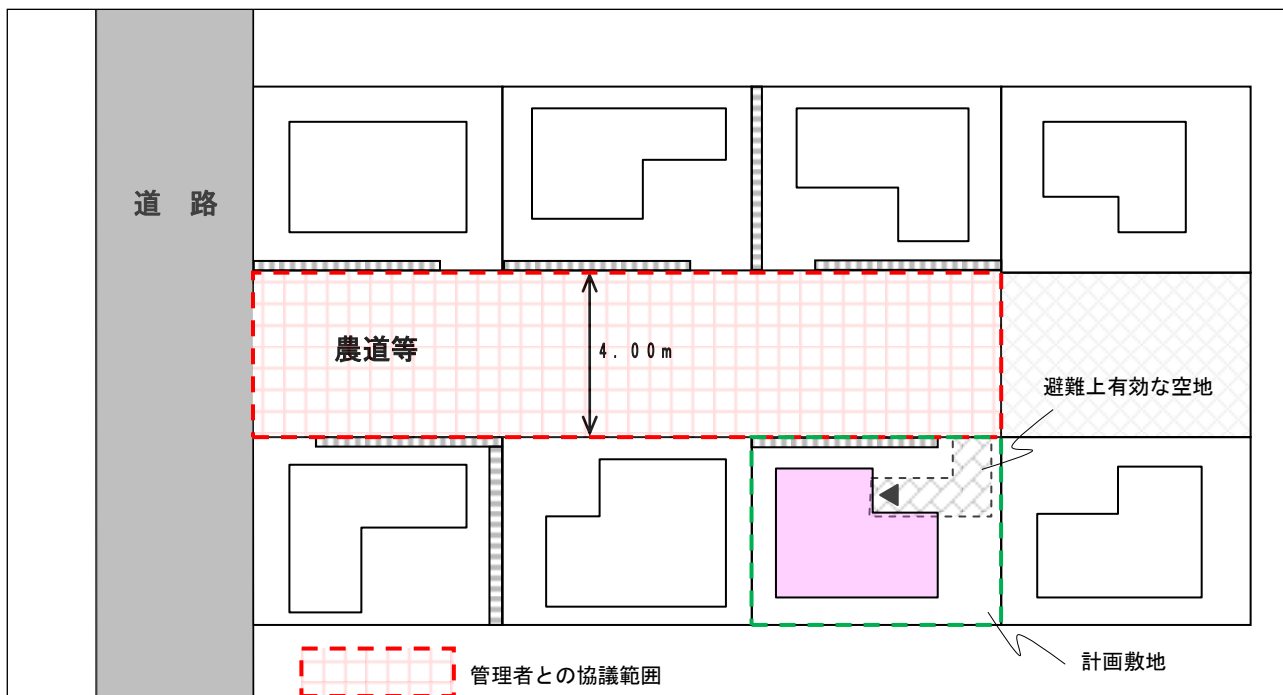
この基準は、平成13年5月15日から施行する。

この基準は、平成20年4月1日から施行する。

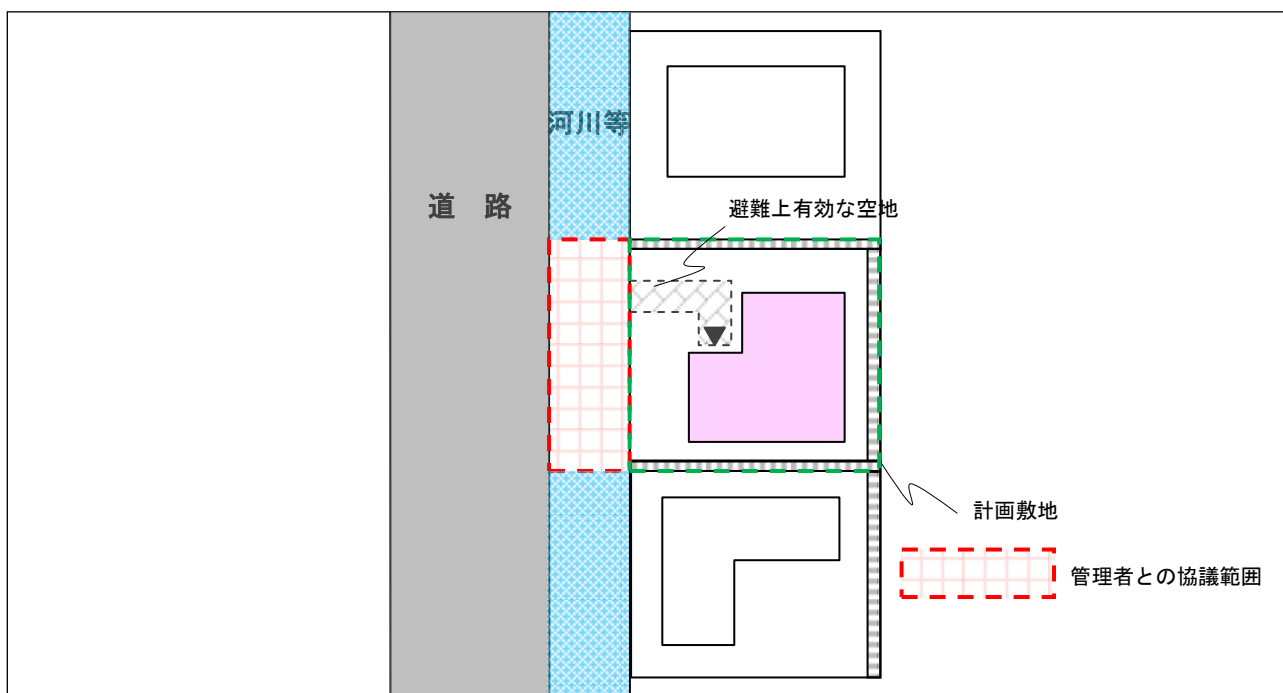
この基準は、平成22年4月1日から施行する。

この基準は、平成30年9月25日から施行する。

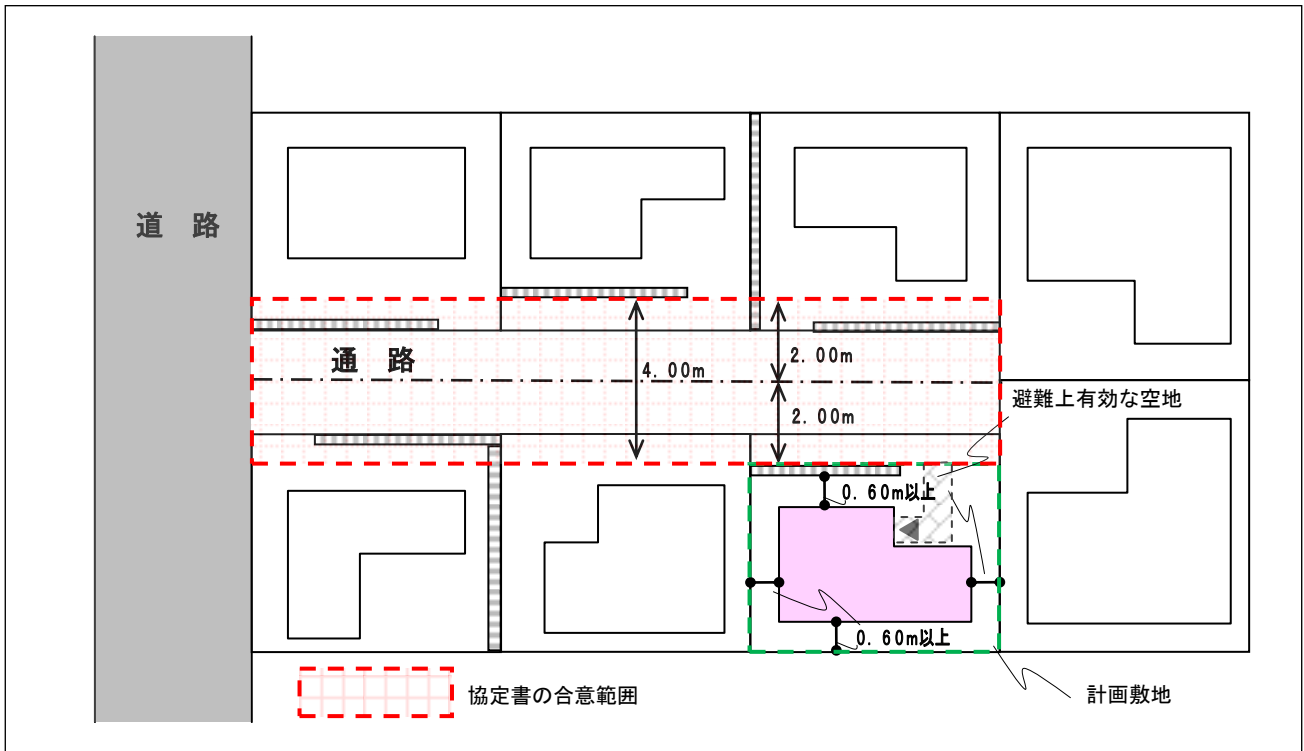
許可基準2 「その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4メートル以上のものに限る。)に2メートル以上接すること。」イメージ図



許可基準3(1) 「その敷地が、国等が管理する河川その他これに類するもの(以下「河川等」という。)を介して道路に接する場合。」イメージ図



許可基準 3 (2) 「その敷地が通路を通じて道路に有効に接する場合」イメージ図



6 包括同意基準について

法第43条第2項第2項の許可について、茅ヶ崎市では事務の迅速化・簡素化を図るために一定の包括同意基準を定めています。この基準に適合するものは、建築審査会への同意手続は後日の報告手続にて処理されるため、建築審査会個別案件に比べて許可までの期間が大幅に短縮されます。この「包括同意基準」は次のとおりです。

建築基準法第43条第2項第2号許可 に係る建築審査会包括同意基準

茅ヶ崎市建築審査会

I 趣旨

この基準は、建築審査会が建築基準法（昭和25年法律第201号。）第43条第2項第2号の規定に基づく許可（以下「法第43条の許可」という。）に係る同意を求められた場合、法第43条の許可に係る申請建築物（以下「計画建築物」という。）について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たものに、あらかじめ同意を与えることにより、その手続きの迅速化、簡素化を図るものである。

II 適用の範囲

この基準は、次のいずれかに該当する計画建築物に適用することができる。

1 建築基準法施行規則第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。」に適合する建築物で、次に定める基準に適合するもの。

- (1) 道は、法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に接し、一般の通行の用に供されていること。
- (2) 国及び地方公共団体（以下「国等」という。）が維持管理する道で、管理者と道の使用状況について、支障がない旨の協議が終了していること。
- (3) 計画建築物の避難上主要な出口から当該国等が維持管理する道まで避難上有効な空地が確保されていること。
- (4) 当該国等が維持管理する道を道路とみなして、建築基準法令の規定に適合すること。

2 建築基準法施行規則第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。」に適合する建築物で、通路に2メートル以上接しており、かつ、次に定める基準の一に適合するもの。

- (1) その敷地が、国等が管理する河川その他これに類するもの（以下「河川等」という。）を介して道路に接する場合。
 - ア 河川等の管理者と維持管理及び使用状況について、支障がない旨の協議が終了していること。
 - イ 一般の通行の用に供されること。

ウ 計画建築物の避難上主要な出口から当該河川等が維持管理する道まで避難上有効な空地が確保されていること。

エ 当該河川等を含み道路とみなして、建築基準法令の規定に適合すること。

(2) その敷地が通路を通じて道路に有効に接する場合。

ア 通路に接して既に建築物が建ち並び、一般の通行の用に供されておりその通路の幅員が1.8メートル以上であること。

イ 既存建築物の建て替え又は増築であり、かつ、法第43条の許可を受けた建築物の敷地又は基準日（平成11年5月1日）における敷地で計画されていること。

ウ 道路に通ずるまでの当該通路及び建築物の所有者若しくは管理者との協定書（幅員4メートル以上を確保し、将来にわたり道路状にする主旨の内容のもの、以下「協定書」という。）を作成し関係権利者全員の合意を得ていること。

エ 協定書を作成し関係権利者全員の合意を得ている通路（以下「協定通路」という。）を道路とみなして、建築基準法令の規定に適合すること。

オ 協定通路は、敷地面積に算入しないこと。

カ 計画建築物の用途は、一戸建ての住宅若しくは二戸長屋とすること。

キ 計画建築物の規模は、地階を除く階数が2以下であり、かつ、延べ床面積の合計が200㎡以内又は既存建築物の延べ床面積を超えないこと。

ク 計画建築物の避難上主要な出口から協定通路まで避難上有効な空地が確保されていること。

ケ 計画建築物が耐火建築物又は準耐火建築物以外のもは、外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造とすること。

コ 通路の区域は境界杭等にて明確にすること。

サ 計画建築物の外壁若しくはこれに類する部分から隣地境界線までの水平距離は、消防活動等を考慮し、0.6メートル以上有効に確保されていること。ただし、増築の場合、当該増築部分以外の部分においては、この限りではない。

シ 法第56条第7項の規定は準用できないものとする。

(3) その敷地が、都市計画法第37条の制限解除又は土地区画整理法第76条の許可を受けている場合。

ア 通路を道路とみなして、建築基準法令の規定に適合すること。

イ 通路の区域は境界杭等にて明確にすること。

3 「法第43条第2項第2号許可取扱い基準」により許可を受けた建築物が、計画変更確認申請を必要とする変更が生じ、変更後の建築物の再申請の場合。

III 建築審査会の同意

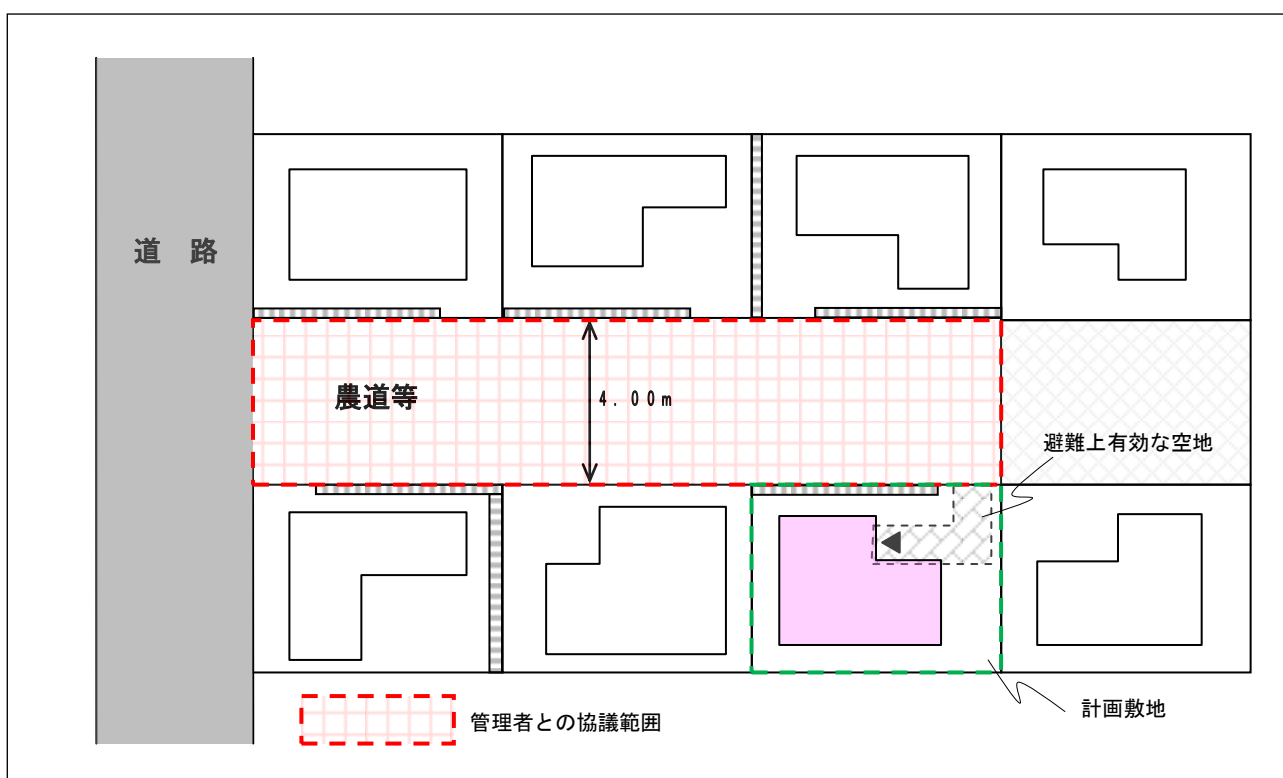
この包括同意基準に基づいてなされた許可については、既に建築審査会が同意をしたものとみなす。

IV 建築審査会への報告

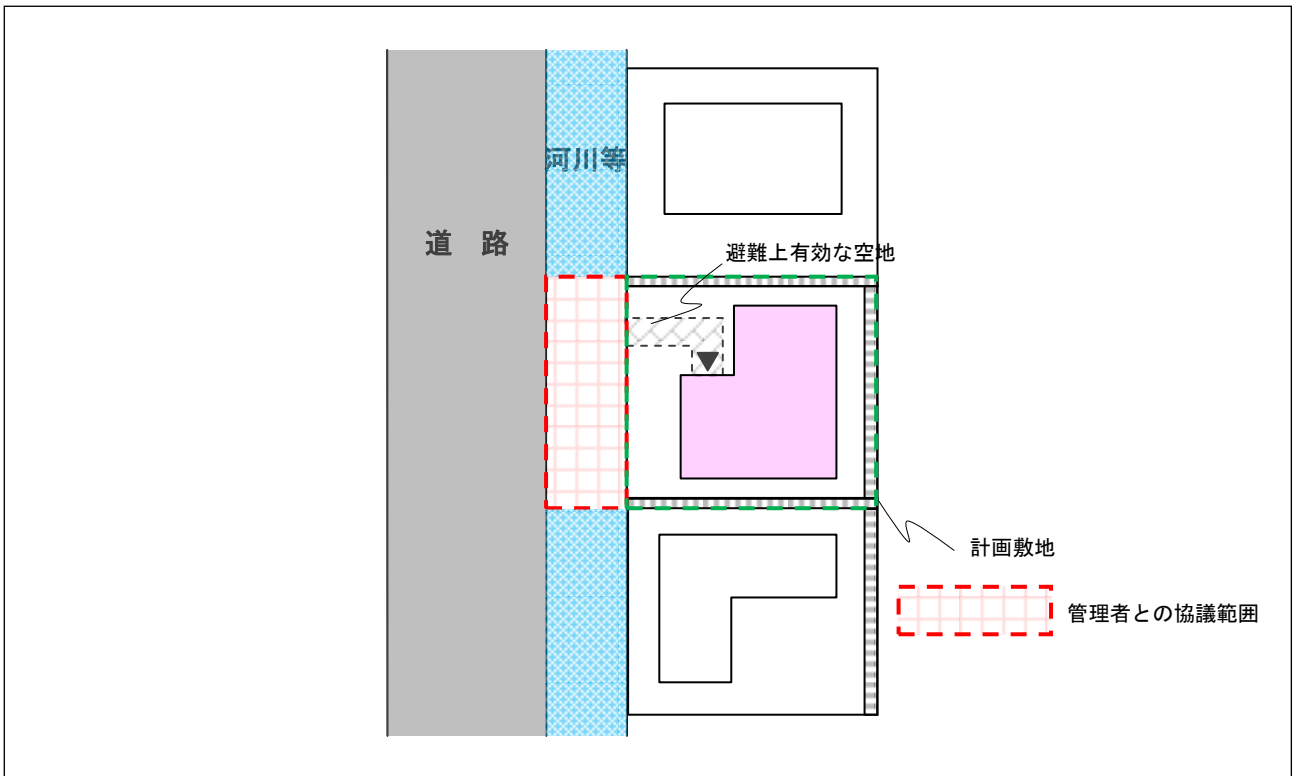
特定行政庁は、この基準により法第43条の許可をしたときは、許可に係る計画建築物の概要を許可の後初めて開催される建築審査会に報告しなければならない。

- 附則 この基準は、平成12年4月1日から施行する。
- 附則 この基準は、平成13年5月15日から施行する。
- 附則 この基準は、平成20年4月1日から施行する。
- 附則 この基準は、平成22年4月1日から施行する。
- 附則 この基準は、平成30年9月25日から施行する。

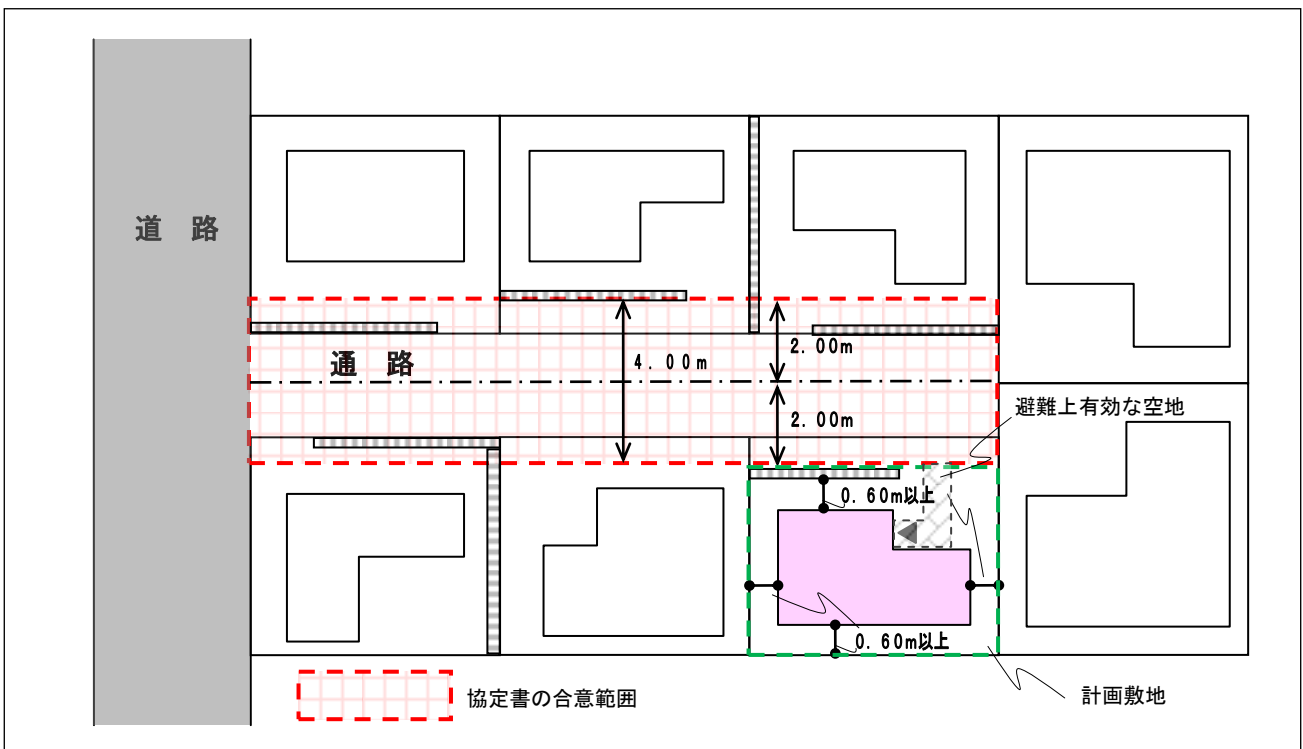
包括同意基準1 「その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接すること。」イメージ図



包括同意基準 2 (1) 「その敷地が、国等が管理する河川その他これに類するもの（以下「河川等」という。）を介して道路に接する場合。」イメージ図



包括同意基準 2 (2) 「その敷地が通路を通じて道路に有効に接する場合」イメージ図



7 事前相談について

(1) 事前相談に係る提出図書

許可事前相談の提出図書又は書面については、次のものを添付してください。

図書又は書面	備 考 (その他明示すべき事項)
建築許可事前相談書	本手引きの末尾に綴じ込んであります。 複写利用可能です。
経過書	事前相談に至るまでの経過を時系列で書いてください。
協定書の写し (私道に面する場合)	協定書の内容例 協定事項 (関係権利者による署名、捺印) 印鑑登録証明書 (法人にあつては資格証明書を含む) 空地等の計画図又は現況図 ※許可申請時には原本を提示していただきます。
登記事項証明書の写し及び 公図の写し	事前相談3ヶ月以内に取得したものを添付。 写しで可。 ※許可申請時には原本を添付していただきます。 ※既存建物がある場合には建物の登記事項証明書も添付
関係権利者一覧表	空地等の部分に係るもの
付近見取図・空地部分の写真	方位、空地等及び目標となる地物、近傍の消火栓・消火器の位置
配置図・求積図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、相談に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低並びに敷地と敷地の接する空地等の境界部分との高低差及び申請に係る建築物の各部分の高さ、土地の接する空地等の位置及び幅員、下水管並びに下水溝又はためますその他これらに類する施設の位置及び排出経路又は処理経路
空地等の計画図又は現況図	当該相談敷地から道路に至る空地の計画図又は現況図 (空地の形態状況がわかるもので下水設備等を含む)
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途、内装の仕上げ、壁、開口部及び防火設備の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造
2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁及び軒裏の構造
2面以上の断面図	縮尺、地盤面、各階の床及び天井の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ

注意：協定書の作成については担当者と協議を要します。

：提出部数は1物件につき事前相談1部で結構ですが、控えは必ずご用意ください。

：建物プランが未定では相談を受けることができません。

：相談図書はA3 (A4折込) あるいはA4としてください。それ以外の大きさの場合はA4サイズに折り込むか、縮小サイズとしてください。

：その他必要に応じて書面 (図面) を添付してください。(道水路境界査定図など)

(2) 関係法令等の調査・検討

事前相談にあたっては、建築基準法第43条第2項第2号による許可基準のチェックはもちろんですが、他法令や関係部署との調整も必要となります。以下の表に一般的なものをあげていますが、全てではありませんので十分な下調査をおこなってください。

関係法令等

検討項目	関係法令	関係部署等
接続する前面道路性格	建築基準法第42条	建築指導課
開発許可との関係	都市計画法第29条	開発審査課
都市計画道路内の建築	都市計画法第53条	都市計画課
河川区域、河川保全 区域内での建築	河川法	神奈川県藤沢土木事務所 国土交通省京浜河川事務所
埋蔵文化財包蔵区域内 での建築	文化財保護法・保護条例	教育委員会 社会教育課
地目が農用地の場合	農地法	農業委員会 事務局

公共施設等管理者との協議

対象	必要手続き等	関係部署等
空地部分が国有地 (青地) の場合	維持管理及び使用状況に ついて支障がない旨の協議	財務省関東財務局横浜財務事務所
空地部分が河川敷等 (認定河川) の場合	維持管理及び使用状況に ついて支障がない旨の協議	神奈川県藤沢土木事務所 国土交通省京浜河川事務所
空地部分が市の水路 敷等の場合	維持管理及び使用状況に ついて支障がない旨の協議	下水道河川管理課 建設総務課
空地部分が県・市の 農業用水路敷の場合	維持管理及び使用状況に ついて支障がない旨の協議	神奈川県相模川左岸土地改良区 農業水産課
空地部分が市の 認定外公道の場合	維持管理及び使用状況に ついて支障がない旨の協議	道路管理課 建設総務課
空地部分が企業庁 管理地である場合	維持管理及び使用状況に ついて支障がない旨の協議	神奈川県企業庁水道局藤沢営業所管理課

※ 埋設管等の管理者（水道・ガス・下水・電気など）との協議も行ってください。

8 本申請の手続きについて

(1) 本申請に係る提出図書

許可申請書の提出図書又は書面については、次のものを添付してください。

図書又は書面		備考（その他明示すべき事項）
建築許可回議書		正本のみ（申請時に窓口で配付いたします。）
許可申請書		建築基準法施行規則別記第43号様式
委任状		
建築士免許証の写し		設計者が建築士である場合は、建築士免許証の写しを添付してください。
建築士事務所登録の写し		上記の者が所属する建築士事務所登録の写しを添付してください。
協定書の写し （私道に面する場合） ※許可申請時に原本を提示	○	協定書の内容例 協定事項（関係権利者による署名、捺印） 印鑑登録証明書（法人にあつては資格証明書を含む） 空地等の計画図又は現況図
登記事項証明書 公図の写し	○	申請に当たっては、申請日の3ヶ月以内に取得したものを添付 ※既存建物がある場合には建物の登記事項証明書も添付
関係権利者一覧表	○	空地等の部分に係るもの
付近見取図	○	方位、空地等及び目標となる地物、近傍の消火栓・消火器の位置
配置図・求積図	○	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、相談に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低並びに敷地と敷地の接する空地等の境界部分との高低差及び申請に係る建築物の各部分の高さ、土地の接する空地等の位置及び幅員、下水管並びに下水溝又はためますその他これらに類する施設の位置及び排出経路又は処理経路
空地等の計画図又は現況図	○	当該計画敷地から道路に至る空地の計画図又は現況図 （空地の形態状況がわかるもので下水設備等を含む）
各階平面図	○	縮尺、方位、間取、各室の用途、内装の仕上げ、壁、開口部及び防火設備の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁の構造
2面以上の立面図	○	縮尺、開口部の位置並びに延焼の恐れのある部分の外壁及び軒裏の構造
2面以上の断面図	○	縮尺、地盤面、各階の床及び天井の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ

注意：協定書の作成については担当者と協議を要します。

：○の図書（書面）については事前相談での指摘事項を修正したものを添付してください。

：その他必要に応じて書面（図面）を添付してください。（道水路境界査定図など）

(2) 提出図書部数について

提出部数は許可申請用としては(正・副) 2部必要ですが、他に建築審査会用の図書(書面)が必要となります。また、申請時の消防本部経由時に防火対象物設置届出が必要となる場合がありますのでご注意ください。

※ 茅ヶ崎市建築審査会への説明用資料作成

建築基準法第43条第2項第2号による許可は、平成11年5月1日から建築審査会の同意を得ることが必要となりました。建築審査会委員への説明は事務局が行いますが、説明にあたりその資料を申請代理者の方に作成していただいております。

以下の作成要領にのっとり、資料の作成をお願いいたします。

作成の時期 審査会の開催2週間前までに(包括同意基準に基づく許可の場合は許可後すみやかに)あるいは担当の指示があった場合はその時。

作成資料

- ① 付 近 見 取 図 (明細図等)
- ② 空地図等の計画図又は現況図 (空地の区域全体のもの)
- ③ 配 置 図 (空地図との兼用は可能)
- ④ 各 階 平 面 図 (各階) ☆
- ⑤ 立 面 図 (4面) ☆

※ 許可申請時での最終図(訂正済み図)としてください。

作成部数 上記②および③については、1.5部
その他については、各1部 ただし、包括同意基準の場合、☆印の図面は不要です。

作成サイズ A3あるいはA4サイズとしてください。
図面は折らずにそのままの形でお持ち下さい。
(ホチキス止めもしないでください)
許可申請時に上記サイズ以上の場合は縮小をお願いします。

図面配色 図面は白黒で構いませんが、空地及び計画地については、次の枠着色(凡例共)をお願いします。(着色は上記②および③の図面のみ)

- 空地部分 …… 赤色 (あか) 枠のみで可
- 計画地部分 …… 緑色 (みどり) 枠のみで可

※ 担当者と事前によく協議の上で提出をお願いします。

9 協定書について

法第43条第2項第2号の許可を受けるうえで、協定書の作成が必要なケースがありますが、この協定書は茅ヶ崎市では特に決まった書式があるわけではありません。しかしながら、作成にあたっては、主旨を理解していないと後日トラブルになることも考えられます。そこで、協定書作成上の注意事項を以下に述べますので参考としてください。

① 空地となる区域は明確ですか？

協定書では空地となる区域の明示は必須です。公図で空地部分が分筆されていれば地番で示すことも可能ですが、将来の分・合筆の可能性を考えると区域を図で示した方が理解しやすいと思われます。幅員が4m未満の場合は、将来の後退を明確にするために中心線の明示も行ってください。

② 将来にわたり道路状にする主旨が盛り込まれていますか？

許可を取得した建築物がそのまま存在する限り、協定書の内容を遵守する必要があります。許可の取得後、駐車場にすることや植栽にすることは主旨に反します。その空間を将来にわたって「道路」として維持管理していただくことが必要です。

③ 全員の合意が得られていますか？

協定を締結する以上、全員の合意を得ることが原則です。一部の権利者のみの協定では、後日トラブルのもととなりますので十分注意してください。

④ 協定内容が承継できますか？

土地の売買は日常的に行われます。協定内容を売買時の重要事項として説明を行うことは大切ですが、書面上でも継承の規定を設けておけばトラブル防止に役立ちます。

⑤ 押印は実印等ですか？

協定書の捺印に関して提出図書の欄で述べたとおり、実印等での捺印が原則となります。インキ浸透印などでは、捺すごとに力のいれ具合などで印影が変形する場合や誰でも捺印が可能であり、権利者本人の同意の意思確認が困難です。

また、住所氏名はワープロ・パソコン等の機械印字ではなく、直筆とするのがよいでしょう。

いずれにしても、協定書のひな型ができたなら関係権利者への説明を十分行いましょう。協定書文面の内容に理解が得られた段階で署名捺印をもらってください。

注 意

あくまで以下の協定書は**作成例**であり、内容については、実情にあわせて十分検討のうえで作成してください。

協 定 書 (例)

建築敷地の利用を目的とする私道（以下「協定通路」という。）の位置及び維持管理について、これを利用する者及び土地について権利を有する者（以下「関係権利者」という。）全員の合意により、以下のとおり協定を締結する。

- 1. 所在地 茅ヶ崎市〇〇〇町〇丁目〇〇—〇番
- 2. 面積 〇〇.〇〇㎡
- 3. 地目 公衆用道路
- 4. 区域 協定通路の区域は別図（空地図）に示す赤色の部分とする。将来建築行為等が発生した場合は、協定通路中心から2m後退した位置を新たな協定通路境界線とし、現在突出している工作物及び門・塀は撤去する。
また、境界には縁石・境界石等を設置し区域を明確にする。
- 5. 目的 協定通路は、道路以外の目的に使用しない。
- 6. 維持管理 協定通路内には、建築物、工作物及び塀等を建築又は築造しない。関係権利者の共同の負担により維持管理を行う。但し、関係権利者個人の原因により道路の修復等を要する場合はこの限りではない。
- 7. 承継 関係権利者は、この協定に関する土地、建物の所有権を他へ移譲する場合には、この協定を承継させなければならない。
- 8. 協力 将来において建築基準法上の道路が築造可能となったときは、これに従い協力する。
- 9. 例外 この協定に定めのない事態が発生した場合は、関係権利者協議のうえで解決する。

※添付図書 公図、空地図

関係権利者分

この協定の締結を証するため、本書〇部を作成し、関係権利者全員が署名捺印し各自その1通を所持する。

年 月 日

関係権利者 住所
氏名 印

住所
氏名 印

関係権利者全員の
署名捺印が必要

10 茅ヶ崎市 法第43条第2項第2号 Q&A

(※印は用語の解説があります)

手続について

Q. いつから許可制になったのですか？

A. 平成10年6月12日公布（「建築基準法の一部を改正する法律」平成10年法律第100号）の法律改正により、平成11年5月1日から施行されています。従来の建築主事の判断から特定行政庁（※）の許可制度に改正されました。

Q. 民間（※指定確認検査機関）でも法第43条第2項第2号の許可は取得できるのですか？

A. 指定確認検査機関は「確認・検査」を主たる業務としており、法第43条第2項第2号の許可は条文でも特定行政庁による業務とされています。従って、指定確認検査機関では法第43条第2項第2号の許可取得はできません。

Q. 許可取得までどれくらいの期間を要しますか？

A. 書面による事前相談から許可取得までは概ね1.5ヶ月から2ヶ月ほどかかります。ただし、事例により期間は変化しますので余裕をもって計画を進めてください。

Q. 許可に有効期間はありますか？ 更新手続きは必要ですか？

A. 一度許可を取得すれば、法第43条第2項第2号に関する部分の法改正が行われな限り有効です。ただし、建て替えや増改築等の建築行為が発生する場合は再許可取得が必要です。定期的な更新の必要はありません。

Q. 許可手数料の根拠は？

A. 茅ヶ崎市手数料条例の第2条（別表第1）により、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査手数料は、33,000円と定められています。（平成30年9月25日現在）

Q. 許可申請手続きは建築士でないとできませんか？ 測量士ではできませんか？

A. 法第43条第2項第2号の許可は敷地に対して行うものではなく、建築物に対して行うものです。従って、建築物に対する安全上の検討は建築士法による「建築士」がその資格において行っていただきます。ただし、手続代行は「行政書士」の有資格者であれば申請者からの委任により行うことができます。

Q. 建物のプランが未定の場合、許可は得られますか？

A. 前問の通り、法第43条第2項第2号の許可は敷地に対して行うものではなく、建築物に対して行うものです。従って、建物プランが未定の場合は設計者による「安全上等」の検討ができないため、許可を取得することはできません。

Q. 不動産仲介の際、許可取得は必要ですか？ 建築行為なしでも許可が取得できますか？

A. 特に建築行為が発生しない場合は許可の取得の必要性はありません。（許可証の交付も行いません。）ただし、買い主へは将来の建築時には「法第43条第2項第2号許可」取得が必要であることを必ず伝えてください。

Q. 許可を取得すれば確認申請の手続は不要ですか？

A. 許可行為と確認申請は全く別の性格のものです。従って、許可を受けたからといって確認申請が不要になるわけではありません。なお、建築基準法第42条の道路に2m以上接していなければ、法第43条第2項第2号の許可を受けない限り建築確認済証は交付されません。

Q. 許可を取得すれば、他の関係法令の許可は不要ですか？

A. 建築物の敷地に接する空地を道路とみなして、関係法令に適合させる必要がありますので建築物の用途、規模によっては茅ヶ崎市建築基準条例の「敷地と道路との関係」等の許可が別途必要となります。

Q. 1度許可を得れば、増改築時には許可は不要ですか？

A. 建築行為（面積増を伴わないリフォームを除く）を伴う場合には、再度増改築プランにあわせて許可を取得する必要があります。

Q. 同一路線で1回許可を取得すれば、他の物件は許可を受ける必要はないのですか？

A. 法第43条第2項第2号の許可は敷地に対して行うものではなく、建築物に対して行うものです。従って、建築物に対する安全上等の検討は個々に行う必要がありますので、他の物件との抱き合わせはできません。なお、協定書などは兼用が可能です。

Q. 公道（4 m以上のもの）と法43条第2項第2号空地に接していますが、ただし書の許可は必要ですか？

A. 公道が建築基準法第42条に規定する道路で、敷地がその道路に2 m以上接するのであれば、法第43条第2項第2号の許可は必要ありません。この場合、避難計画（経路）において空地部分を考慮する（避難経路とする）ことはできません。

Q. 許可後（着工前）において間取り計画変更等がある場合の扱いはどうなりますか？

A. 計画変更申請が必要となるようなケースの場合（軽微な変更に該当しない場合）、再度許可の取得が必要となることが考えられます。詳細は窓口にてご相談ください。

Q. 仮設建築物でも許可は必要ですか？

A. 建築基準法第85条で定める仮設建築物に対しては、法文の第3章の規定は適用されません。法第43条は第3章中の条文ですので、許可の規定は適用されません。

基準について

Q. 建築基準法の道路かの判断は誰が行うのですか？

A. 建築基準法第42条に規定する道路か否かの判断は、法の要件に照らしあわせて特定行政庁が判断します。個別に窓口でご相談ください。

Q. 法第43条第2項第2号許可は住宅しか建てられないのですか？

A. 建築物の用途が限定されるのは、許可基準3（2）及び包括同意基準2（2）のケースです。

Q. 木造では法第43条第2項第2号の許可は得られないのですか？

A. 許可基準及び包括同意基準では、外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造とすれば「木造」でもただし書の許可は得られます。なお、防火地域内では、法文で「準耐火建築物」とすることが求められます。

Q. 法第43条第2項第2号許可では3階建ては建てられますか？

A. 階数が限定されるのは、許可基準3（2）及び包括同意基準2（2）のケースです。

Q. 専用通路が1.5mしかありませんが、法第43条第2項第2号の許可は取得できますか？

A. 法43条第2項第2号の規定は、敷地が2m接する部分の空間の性格についての緩和規定を定めたものです。従って、災害などの非常時の避難あるいは消防活動に支障をきたす接し方（専用通路幅員）では許可の対象となりません。

Q. 管理者と「維持管理及び使用状況について、支障がない旨の協議」はどのように行えばよいのですか？

A. 設計者が、管理者（管理主管部局）と「通行」「維持管理」「諸条件」等について直接打合せを行ってください。その内容を後日議事録として提出していただきます。
（5W1Hを明確にした議事録としてください。）

Q. 協定書は所有者全員の合意が必要ですか？ 捺印は実印ですか？

A. 原則、関係権利者全員の合意を得てください。諸般の事情により全員の合意が得られない場合は、それに代わるものを用意していただきます。（合意が得られない理由書及び経過書など。詳細は窓口にて相談をしてください。）協定書は本人自身の捺印を確認する意味で実印が望ましいわけですが、押印の事実が確認できるようであれば認印又は自署でも構いません。インキ浸透印の印鑑は避けてください。

Q. 協定書の協定者が売買などで変更になった場合、協定書の効力は失われるのですか？

A. 協定書に「売買時における協定内容の承継」について記載がされていれば、効力は失われませんが、トラブルを避ける意味で売買時の重要事項説明等を十分行うことが望まれます。

Q. 計画建築物の前面の通路等から道路斜線制限は適用されますか？

A. 許可基準及び包括同意基準により、道路とみなして建築基準法令に適合させる必要があるもので斜線のチェックは必要です。なお、建築基準法第56条第7項の規定による天空率は適用できませんのご注意ください。

Q. 空地部分に門や塀を設けることは可能ですか？

A. 空地部分は形態を道路状にした上で維持管理していただきますので、門や塀等設けることはできません。なお、空地部分は申請上の敷地面積には算入できません。

Q. 包括同意基準の中に「既存の建て替え」という条件がありますが、現時点で建物が存在していないと認められませんか？

A. 過去に建物が存在していたことを示す公的な書面等（家屋の登記事項証明書・課税証明・航空写真など）により、相当な期間そこに建物が存在していたことが証明できれば条件にあてはまることもあります。詳細はご相談ください。

建築審査会について

Q. 建築審査会の同意を得てからでないと、許可証はでないのですか？

A. 原則は建築審査会の同意を得てからの許可となりますが、別に定める包括同意基準に基づいてなされた申請については、建築審査会が同意をしたものとみなして許可証の交付を行い、後日、事務局が建築審査会への報告を行います。

Q. 建築審査会の同意を得るために必要な手続は？必要な書類は？

A. 許可1次審査が終了した段階で、建築審査会への説明用資料を用意していただきます。（包括同意許可の場合は、許可後すみやかに。）必要な作成資料については、前頁の説明用資料作成を参考にしてください。

Q. 建築審査会は2ヶ月に1度しかありませんが、開催回数が増えることはないのですか？

A. 年度の初めに年間計画をたて、これに基づき審査会の委員スケジュールを調整しています。例年のケースですと、現在の開催回数で十分機能をはたしており、今のところこれ以上回数を増やす考えはありません。

1 1 用語の解説

手引きの中で、(※) がついている用語についての解説です。

特定行政庁 (とくていぎょうせいちょう)

建築主事(※)を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。つまり、茅ヶ崎市の場合は建築主事を置いていますので「茅ヶ崎市長」のことをさします。現在、神奈川県内には13の特定行政庁があります。

建築主事 (けんちくしゅじ)

建築基準法第4条第1項には、「政令で指定する人口25万人以上の市は、その長の指揮監督の下に、第6条第1項の規定による確認に関する事務をつかさどらせるために、建築主事を置かなければならない」とあります。また、第2項には「市町村は、その長の指揮監督の下に、第6条第1項の規定による確認に関する事務をつかさどらせるために、建築主事を置くことができる。」とあります。茅ヶ崎市は、この第2項に基づき昭和61年4月1日より建築主事を置いています。

指定確認検査機関 (していかくにんけんさきかん)

平成11年5月1日施行の改正建築基準法では、これまで特定行政庁の建築主事が行ってきた確認検査業務について、新たに必要な審査能力を備える公正中立な民間機関が行うことができることとされました。つまり、今まで建築主事(行政)のみ可能であった確認検査業務が民間に開放されたわけです。しかしながら、誰でも確認検査業務ができるわけではなく、諸条件を満たした上で国土交通大臣等の指定を受けなければなりません。今では全国規模の機関から地域・地区限定の機関まで100以上存在しています。

道路位置指定 (どうろいちしてい)

新規で土地利用しようとする敷地が必ずしも道路に接するとは限りません。そのような場合、事業主があらたに道路を築造する必要がありますが、そのベースとなるものが法第42条第1項第5号に規定する「道路位置指定」とよばれるものです。政令には道に関する基準がありますが、茅ヶ崎市では「道路位置指定申請の手引き」を制定しております。

詳しくは、茅ヶ崎市のホームページに手引きが掲載されていますのでご覧ください。

1 2 参考資料

(技術的助言 平成20年4月15日国住街第22号「建築基準法道路関係規定運用指針」より抜粋)

Ⅲ. 敷地等と道路との関係 (法第43条関係)

市街地における道路は、単に通行の場というにとどまらず、建築物の利用、災害時の避難路、消防活動の場、建築物等の日照、採光、通風等の確保など安全で良好な環境の市街地を形成する上で極めて重要な機能を果たしている。道路の整備がなされていない土地において建築物が相当の密度で立ち並ぶことは平時の利用に不便なばかりでなく、災害時の避難や消防活動にも大きな支障を来す。

このため、法第43条第1項は、建築物の敷地は、法第42条に規定する法上の道路に2メートル以上接していなければならないこととし、これを満たさない敷地には、原則として建築物の建築を認めないこととしている。

1. 接道義務の特例等の許可について

(1) 法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可の運用について

法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可は、処分の判断基準の事前明示性を図るため、施行規則により基準を定めているところであるが、その運用については下記のとおり定めたので、これを踏まえ、適切な運用を図られたい。

- ① 法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置、構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。
- ② 当該許可に当たっては、建築物又はその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができること。
- ③ 建築物の敷地は、法上の道路に2メートル以上接することが原則であり、当該許可はあくまでも例外的に適用されるべきものであること。
- ④ 当該許可に当たっては、建築審査会の同意を得ることが必要であるが、建築審査会の効率的な運営や開催回数の増加等を行うことにより迅速な事務処理に努めること。
- ⑤ 施行規則第10条の2の許可基準は、許可の審査の前提要件として、法第43条第1項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、法上の道路に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接すること、また、「2メートル以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置、構造等に応じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものであり、各基準ごとの考え方は以下のとおりである。

イ 「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」

建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地があるものについては、法上の道路に直接接しない場合であっても、当該空地が、避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から、法上の道路と同等の機能を有することに鑑み基準とするものである。この場合、当該空地は安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、建築物の敷地が少なくとも2メートル以上の長さをもって当該空地に接するものとする。

ロ 「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こと」

農道、港湾道路等は、一般住民の通行等の用に供することを目的とされているものではないが、その状況から法上の道路と同等の機能を有するものについては、接道義務の特例許可の対象として扱うことができることに鑑み基準とするものである。

ハ 「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こと」

当該基準は、イ及びロの定型的類型に該当しないものについて、一般的にその性能を規定し基準とするものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを個別に総合的な観点から審査・判断するものとする。なお、具体的には、ロに該当しない農道等の通路がある場合のほか、法上の道路と敷地との間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。この場合、建築物と法上の道路の間には、道路に代わる空地である通路が確保されることが必要となるが、審査に当たっては以下の点に留意されたい。

- i 当該通路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること。
- ii 通路の幅員は4メートル以上、また、敷地は2メートル以上の長さで通路に接することを原則とするが、建築物の用途、規模、位置、構造等建築計画の内容や周囲の状況を審査した上で、同項本文の規定に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されると認められる場合には、これによらないことができること。
- iii なお、当該基準の適用については、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定に基づく認定における建築物と道路に関する審査の際の考え方との整合性をもって適切に運用すること。

⑥ 通路の幅員を確保するため、許可の条件として建築物及びその敷地のセットバックが義務付けられている場合には、当該セットバック部分について、通路として使用されることを担保するため、セットバック部分を表示するための措置を行う（くい打ち、表示板の設置等）ことが望ましい。また、密集市街地整備法第8章に規定する避難経路協定制度の活用等により当該セットバック部分の通路としての使用を担保するための措置が講じられていることを許可の条件とすることも考えられる。

(2) その他

建築主事及び指定確認検査機関は、完了検査及び中間検査の厳正な実施に努めること。特定行政庁は、違反建築パトロールの徹底等により、セットバックを行わない建築主等に対する違反是正を適確に行うべきである。

2. 接道義務の強化

法第43条第2項の規定に基づき、特殊建築物や大規模な建築物等については、その敷地が接すべき法上の道路の幅員に係る基準等について、地方公共団体の条例により強化することが可能であり、本制度の適切な活用を図られたい。

3. 既存の建ち並びを救済する既成地における道路位置指定

(1) 制度の概要

建築物の敷地は、建築基準法（以下「法」という。）に規定する道路に2メートル以上接しなければなりません。そのため、土地を建築物の敷地として利用を図る際に接道が確保できない場合は、法第42条第1項各号で定める道路に接道するように計画することが必要です。

しかしながら、既存の建築敷地のなかには、道路位置指定を受けていない、いわゆる法上の道路でない通路に接した敷地が散見されます。

平成10年の法改正に伴い、法第43条第2項第2号の適用にあたっては、これまで建築主事が判断していたものから特定行政庁（茅ヶ崎市）の許可（以下「法第43条第2項第2号許可」という。）が必要となりました。法第43条第2項第2号許可に係る通路は、法に規定する道路ではありません。特に私有地となっている道については、その担保性が著しく不安定な状態にあります。

そこで、4メートル以上の幅員を有する法第43条第2項第2号許可に係る通路に対し、法第42条第1項第5号の規定に基づき道路の位置の指定を行い、法的位置付けのある道路とすることで、より安全で安心できるまちづくりを推進します。

(2) 指定基準

① 対象となる空地

過去に法第43条第2項第2号の処分を行った経緯のある空地で、法に規定する道路から連続して4m以上の幅員を有し、建築物等が立ち並んでいる通路。（※P.19の「3(4)対象となる道のイメージ」を参照してください。）

② 技術的基準

法、条例及びP.11の「2 道路位置指定の基準」のとおりですが、以下の基準を緩和いたします。

ア 道路の幅員

周囲の状況から4. 2メートル以上の幅員を確保することが困難と認められる場合にあつては、4メートル以上の道路幅員でやむを得ないものとします。

イ 転回広場

- ・ 転回広場区間距離が起算点から延長35メートル以内で、周囲の状況から終端部に転回広場を設けることが困難と認められ、かつ避難及び通行の安全上支障がない場合にあつては、終端部の転回広場について設置を要さないものとします。
- ・ 道路延長が35メートルを超え、周囲の状況から中間部に転回広場を設けることが困難と認められ、かつ避難及び通行の安全上支障がない場合にあつては、終端部に転回広場を設置することでやむを得ないものとします。

ウ すみ切り

周囲の状況から規定どおりのすみ切りを設けることが困難と認められる場合にあつては、交通上及び安全上の配慮をすることで、すみ切り設置の必要がないと認めることとします。

(交通上及び安全上の配慮の例)

- ・ 視界確保に有効なミラーの設置
- ・ 技術基準で必要とされるすみ切り寸法の規定には適合しないが、交通上及び安全上において有効なすみ切りの確保

エ 道路の表層仕上げ

周囲の状況によりやむをえない場合は、砕石敷きその他ぬかるみとならない構造としてください。

建築許可事前相談書

(法第43条第2項第2号の規定による許可 専用)

都市部建築指導課

建 築 主		住 所							
		氏 名							
		連絡先 Tel ()							
代 理 者 (相談者)		住 所							
		氏 名							
		連絡先 事務所Tel ()				携帯Tel			
敷 地 の 位 置	地名地番	茅ヶ崎市 (明細地図 () 年版 P. — —)							
	用途地域			その他 の地域 ・地区					
	防火地域	※ 防火・準防火・指定なし							
主要用途				工 事 種 別	※ 新築・増築・ 改築・用途変更	構造	造		
						階数	地上 / 地下		
敷地面積		計画部分		既存部分		合 計		敷地面積との比	
								計 画	法規制
						m ²			
建築面積		m ²		m ²		m ²		%	%
延べ面積		m ²		m ²		m ²		%	%
抵触条項		建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可							
1 次 決 裁	課長	課長補佐	審査担当	指導担当	担当	1次審査			
						收受 起案 決裁			
	<input type="checkbox"/> 本件別添のとおり事前相談がありましたので、あらかじめ供覧します。 (方針) 別紙による <input type="checkbox"/> 本件事前相談の結果支障ないので、許可相当とし、本申請へ移行します。(2次不要)								
2 次 決 裁	課長	課長補佐	審査担当	指導担当	担当	2次審査			
						起案 決裁 連絡			
	<input type="checkbox"/> 本件事前相談の結果、許可相当とし、本申請へ移行します。 <input type="checkbox"/> 本件事前相談の結果、許可不相当とします。 (理由) 別紙による								

- 1 太枠の中のみ申請者が記入してください。
- 2 ※は該当するものに○をつけてください。

茅ヶ崎市における建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の手引き

制定	平成17年	4月	1日
改訂	平成20年	4月	1日
改訂	平成22年	4月	1日
改訂	平成23年	4月	1日
最終改訂	平成30年	9月25日	

発行	茅ヶ崎市
編集	都市部建築指導課

〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話 0467-82-1111

FAX 0467-57-8377

ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

携帯サイト <http://mobile.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

携帯サイト
QRコード



※ 本手引きの無断複製を禁ずる。

