

## ◆ 建築基準法第43条第2項第1号認定基準

【建築基準法施行規則第10条の3該当】

### 建築基準法第43条第2項第1号の規定による 認定の取扱いについて

平成30年9月25日作成

#### 1 認定の考え方

この接道規制に係る認定（以下「認定」という。）の事務は、例外的に適用されるべきとしている接道規制に係る許可（以下「許可」という。）において対象としてきたもののうち、一定の要件を満たすものについて手続を合理化することを目的とするものである。

よって、この認定の適用を受ける場合は、これまで行ってきた許可における判断を踏まえ、次の各項目に適合することを条件とする。

#### 2 申請人の資格について

認定の申請人は次によること。

- 1) この認定の申請人は、法第43条の接道義務を満たしていない敷地の場合に、建築確認に際し事前に接道義務の特例としての認定を受けるものであることから、建築確認申請人と同一であること。
- 2) この認定の申請人は、土地の所有権又は利用に関する権利を有し、かつ、自らが居住する建築物を建築し、かつ所有する者であること。このことから、建築しようとする者が売買(売建住宅を含む)等を目的とした建築物を建築する場合には、その者は申請人となることができない。

#### 3 道の種別等

道の種別等は、次の各号いずれかに該当するものとする。

- 1) 避難及び通行のために、将来にもわたって安定的に利用することのできる道路形状を有した農道その他これらに類する公共の用に供する道で、次のイからリに定めるもの。ただし、当該道の境界が工作物等によって明確で、その有効幅員が申請時点において4m以上であるものに限る。
  - イ. 広域営農団地農道整備事業による広域農道
  - ロ. 農林漁業用揮発油税財源身替農道整備事業による農免道路
  - ハ. 河川又は湖岸の管理用道路
  - ニ. 住環境整備事業による道路
  - ホ. 土地改良区所有の農道
  - ヘ. 林道

- ト. 建設省（国土交通省）所管の公衆用道路
  - チ. 市道認定されていない道路で市が管理する道路
  - リ. その他これらに類するもの
- 2) 建築基準法施行令（以降「令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準（以下「位置指定道路の基準」という。）に適合する道で、平成11年5月1日前に適正に建築された建築物の敷地が複数立ち並び、生活道路として利用されているもの。

#### 4 接道長さ

接道長さは2 m以上とすること。（附属の車庫が50平方メートルを超える場合は4 m以上）

#### 5 建築物の用途および規模

延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が200平方メートル以内の一戸建ての専用住宅であること。

#### 6 容積率、道路斜線

- 1) 容積率は、道の幅員により法第52条（第9項を除く。）を準用すること。
- 2) 道路斜線制限は、道の幅員により法第56条を準用すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
  - イ. 平成21年7月1日以前から存する建築物の場合
  - ロ. のど元敷地の場合

#### 7 通路部分の施設管理者等との協議等

- 1) 公的機関が管理する道の場合は、維持管理・通行等について、施設管理者の許可・承諾を得ていること。ただし、施設管理者等から特定行政庁に対し通行に支障がある旨が示されている場合以外の用途変更を伴わない既存建築物の建替、増築、大規模の修繕又は大規模の模様替えについては、この限りでない。なお、許可・承諾は、通行等について施設管理者等と支障ない旨の協議が整った旨の経過書に代えることができる。また、農道については農地法に基づく転用許可書又は届出受理書により、協議書に代えることができる。
- 2) 位置指定道路の基準に適合する道に接する建築物について認定をする場合には、当該道の土地の所有者及びその他の権利者（以下「所有者等」という。）から承諾を得ること。

#### 8 排水施設等

- 1) 敷地の雨水排水は、適切な河川、水路その他の排水施設に排水上有効に連結されていること。
- 2) 汚水雑排水処理設備は、次に掲げる基準に適合していること。
  - イ. 公共下水道又は農村下水道等の供用が開始されている区域内においては、その処理設備に連結していること。

ロ. 上記以外の区域においては、放流水の化学的酸素要求量が 1 ㍓につき 20 mg 以下となる性能のし尿浄化槽を設置し、河川、水路その他の排水施設に排水上有効に連結していること。

3) 市町の土地利用計画と整合がとれていること。例えば、下記に掲げる区域以外の地域とすること。

イ. 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域

ロ. 森林法に基づく保安林又は保安施設地区の区域

ハ. 自然環境保全法に基づく原生自然保全区域及び特別地区

ニ. 上記と同程度に建築物を建築することが不相当と市長が認める区域

## 9 認定申請に必要な図書について

1) 認定申請書は、建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 2 に定める第 48 号様式とする。

2) 申請書の必要部数は、正、副の 2 部とする。

10 添付図書は次による。

1) 東近江市建築基準法等施行細則第 18 条第 1 項

・付近見取図、配置図、各階平面図、2 面以上の立面図、2 面以上の断面図

2) 東近江市建築基準法等施行細則第 18 条第 3 項(その他市長が必要と認める図書)

・公図(申請地の周囲及び認定申請に係る道路の部分)

・申請地及び道の所有者等が確認できる図書

・理由書(当該地に建築しなければならない理由、法第 42 条に規定する道路に接道しなくても土地利用に支障がない旨の理由、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障のない旨等を具体的に記入すること。)

・道路幅員が異なるごとの道路断面図

・道路及び申請地の分かる現況写真

・各設計図書における道路等の着色(申請地：黄色、建築基準法による道路：緑色、認定適用道路：茶色)

・公的機関が管理する道の場合は、施設管理者の許可書又は承諾書、若しくは施設管理者等と支障ない旨の協議が整った旨の経過書

・位置指定道路の基準に適合する道に接する建築物について認定をする場合は、次に掲げる図書

イ. 実測図

方位、縮尺のほか、道の位置、方向、延長、幅員及び隅切り並びに自動車の転回広場等を記載すること。

ロ. 道路縦横断図

側溝を含み、幅員が異なるごとに記入のこと。

ハ. 排水経路図

ニ. 道路施設に係る構造図

イ. 当該道の敷地となる土地の所有者等及び位置指定道路の基準に適合するように管理する者からの承諾書

- ・その他、必要と認められる図書等

### 1 1 事前調整について

事前調整とは、申請人から道に対する協議があった場合に、法の道路に該当しない場合で法第43条第2項第1号の適用がやむを得ないと考えられるものは、その内容について下記書類を添付の上別紙様式(参考様式)にまとめ、認定対象に該当するかどうかについて検討するために行うものである。

添付書類は別紙様式に定めるものを標準とする。

- ・住宅地図又は都市計画図
- ・公図
- ・配置図、平面図等(概略図でも可)
- ・協議地及び当該道路に接している敷地の建築確認  
(建築計画概要書がある場合はその写し)
- ・現況写真(道路幅員が判別できるもの)
- ・協議地及び当該道路に関係する土地所有者について明示すること
- ・その他

### 1 2 橋による接道について

道路と敷地との間に川等があることから橋の設置により接道している場合は、法第43条本文による接道とみなす。

### 1 3 その他

当該認定を受けた建築物を一戸建ての専用住宅以外の用途に変更する場合には、認定の要件に適合しないものとして、許可を得る必要があるので留意すること。