

# 法第43条第2項第2号許可取扱要領

令和5年10月改正

西宮市都市局建築・開発指導部 建築指導課

## I. 目的

この要領は、申請者又は申請代理人に対して建築基準法（昭和25年法律第201号（以下「法」という。））第43条第2項第2号許可申請の際の事務処理方針を示したものであり、許可申請の円滑な運用を目的とするものです。

## II. 留意点

法は、建築物及びその敷地の必要最低限の基準を定めたものです。法上の道路は、単に通行するための空間というにとどまらず、建築物の利用、災害時の避難、消防活動の空間、建築物の日照・採光・通風の確保など、良好で安全な市街地環境の形成のため、重要な役割を果たしています。法律上の道路としての担保がない道・空地（以下「空地等」という。）に接して建築物が無秩序に立ち並ぶことは平時の利用に不便なばかりではなく、災害時の避難や消防活動にも大きな支障をきたすおそれがあります。

このため、法第43条第1項では、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規定（接道義務）しており、これを満たさない敷地は、原則として建築物の建築は認められないこととなっております。接道義務を満たすためには、法上の道路を新たに築造すべきであることはいふまでもありません。

従って、法第43条第2項第2号の規定による許可（接道義務の適用除外の許可）は、あくまでも例外的に運用されるべきものであり、申請建築物が、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、かつ、西宮市建築審査会の同意が得られたものに限り許可を受けることができます。

### 関係規定の抜粋

（敷地と道路との関係）

**法第43条** 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。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、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るもの

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の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

（敷地と道路との関係の特例の基準）

**省令第10条の3**

4 法第43条第2項第二号の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。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。

### Ⅲ. 許可基準の概要及び手続き等

#### 1. 許可基準の概要

令和元年9月時点での本市の法第43条第2項第2号許可の基準として、「建築基準法第43条第2項第2号許可基準の概要」（以下「許可基準の概要」という。）を添付しております。

許可基準の概要は、一般的な事例をもとにした許可の条件やそれに基づいた申請の計画内容が西宮市建築審査会に対して予め同意を得ているもの（以下、「包括同意」という。）か否か等を示すものです。従って、敷地から道路までの空地等の状況や建築計画の内容等により、これによらない場合がありますので、詳細はお問い合わせ下さい。また、他法令については、関係機関と別途協議を願います。

なお、この概要の「留意事項」欄は、技術的な許可の条件のみならず、許可を受ける上で大切な内容を示しておりますので十分に留意して下さい。

#### 2. 事前協議

- (1) 建築物を建てようとする計画（用途、階数及び建て替えに該当するか否か程度で可）がある場合には、「法第43条第2項第2号許可事前相談票」（建指第9号様式）により、必要事項を記入し、必要図書を添付の上、当課に提出して下さい。
- (2) 法第43条第2項第2号の許可は、個々の敷地での具体的な建築計画による許可申請に基づいて行われるものであり、敷地は許可を受けることによって初めて許可敷地となります。従って、この事前相談票に関する内容については、許可申請の協議を進めることへの可否及び条件等を回答することになりますのでご承知下さい。（提出から回答までに21日間程度必要）
- (3) 事前相談の回答内容に基づいた計画図面を持参の上、特定行政庁と事前協議を行うとともに、関係機関の意見を聴き計画調整を行って下さい。

#### 3. 許可申請

##### (1) 提出時期

事前協議及び近隣への申請計画の内容説明の完了後、かつ、包括同意に該当しない申請計画については、建築審査会（原則として1月と8月を除く月の第1月曜日に開催）の1.5箇月前までに提出

##### (2) 提出書類一許可申請書図書等：2部（次の1～9に示す図書等）

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| 1 | 許可申請書（正・副） | 表紙（省令第四十三号様式） |
| 2 | 委任状（㊟※）    | 申請代理人がいる場合    |
| 3 | 許可申請理由書    | 任意書式          |
| 4 | 付近見取図      | 1/2500 白地図    |

|   |                                  |  |
|---|----------------------------------|--|
| 5 | 配置図                              | 敷地のみならず、敷地前面空地等の状況を含んだもの   |
| 6 | 各階平面図                            | 敷地求積図・各求積図を含む  |
| 7 | 立面図・断面図                          | 敷地のみならず、敷地前面空地等の状況を含んだもの、かつ、外壁の構造を明示したものを含むもの（各2面以上）   |
| 8 | 空地等の状況図                          | 敷地から道路まで接続する空地等の状況図  |
| 9 | その他                              | 特定行政庁が必要と認めるもの：主に次の1）～6）   |
|   | 1）公図（字限図・国土調査図等）及び土地・建物の登記事項証明書  | 空地等、敷地、及び通路協定書・敷地後退に関する協定書の協定者の部分で発行の日から3ヶ月以内のもの。（写し又は法務省の登記情報提供制度で取得した登記情報で、設計者が原本と相違ないことを確認し、記名したもので可） |
|   | 2）申請計画の内容の説明に関する報告書（建指第10号様式）    | 空地等が道路法による道路以外の場合  |
|   | 3）通路協定の協定書（写）                    | 別に定める「西宮市通路協定取扱要綱」による協定をしている場合   |
|   | 4）敷地後退部分の維持管理等の誓約書（建指第11号様式）（㊟※） | 敷地後退制限がある場合  |
|   | 5）敷地後退に関する協定書（建指第12号様式）（㊟※）      | 中心後退2m等の敷地後退制限がある場合  |
|   | 6）河川等占用許可証（写）                    | 河川占用橋等を設置する場合  |
|   | 7）土地の売買契約書の写しもしくは土地使用承諾書（㊟※）     | 土地所有者と申請者が異なる場合  |

㊟※：個人の場合は、押印又は署名。法人又は公の場合は、社印若しくは公印等押印又は代表権を持つ代表者の署名。

(3) 申請手数料 3万3千円（許可申請受付時）

#### IV. 建築審査会用提出資料

##### 1. 提出時期

2の資料を許可申請中（書類審査終了後、担当者から指示します）

##### 2. 提出資料

次の①～④をまとめたものを1部提出（「建築審査会資料」（建指第13号様式）をA3拡大）

①付近見取図 ②敷地と道路との関係図 ③建物計画図（平面図・立面図・断面図）

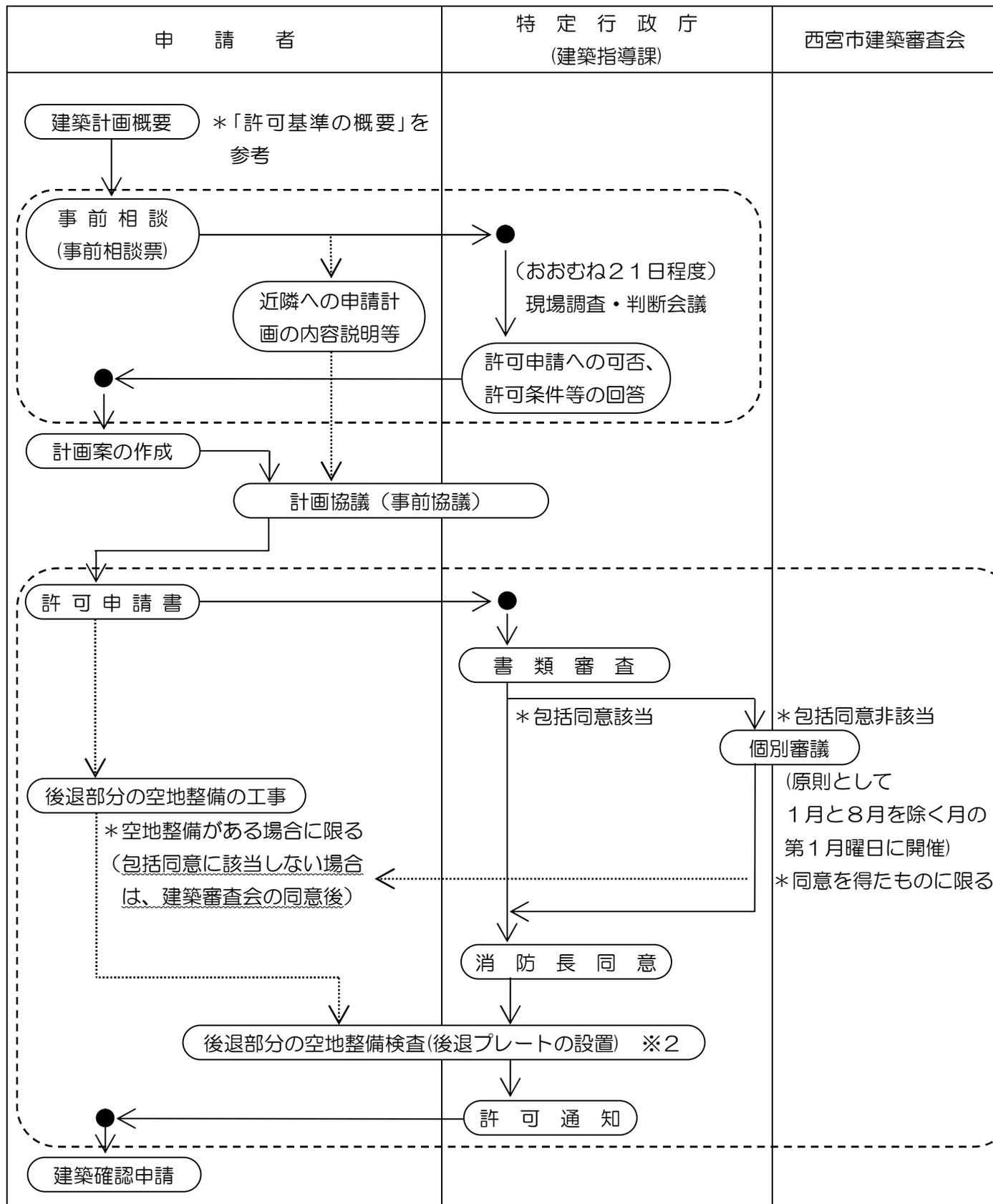
④現況写真（3枚 \*敷地から道路まで接続する空地等の状況を示すもの3方向）

#### V. 許可条件等

許可に際しては、西宮市建築審査会での審議内容も踏えて、特定行政庁より必要に応じて許可条件が付されることがあります。許可条件は法に基づく制限になりますので遵守して下さい。なお、条件が履行されなかった場合は、法に基づく違反措置を行うこととなりますので十分注意して下さい。

また、許可は、敷地と道路との関係のみならず、計画される建築物の用途、規模、位置及び構造等を勘案して行われますので、申請計画の内容を変更する場合には、必ず事前に特定行政庁と協議して下さい。

○許可の流れ



※1 包括同意とは、敷地から道路に通ずる通路の状況や建築計画の内容等により、西宮市建築審査会に対して予め同意を得ているものをいいます。包括同意に該当するものは、許可後に建築審査会に報告します。

※2 許可の条件として現況の敷地部分に後退が必要な場合は、後退部分にある門・塀等を撤去し道路状に整備を行うとともに後退した位置に後退プレートを設置してください。(原則として許可通知までに完了)なお、後退プレートは職員会館2階職員生協にて販売しています。



■建築基準法第43条第2項第2号許可基準の概要(西宮市)

令和5年10月

NO. 2

| 建築基準法施行規則<br>第10条の3第4項<br>(省令基準)  | 適用イメージ  | 前提条件(敷地周囲の道・空地等の要件)   |                  |                 |              |                | 許可条件(敷地および建築物の条件) |          |       |      |        |         |           |       | *1 建築審査会<br>包括同意の有無 |      |   |   |                                     |   |   |
|---|---|---|------------------|-----------------|--------------|----------------|-------------------|----------|-------|------|--------|---------|-----------|-------|---------------------|------|---|---|-------------------------------------|---|---|
|   |   | 道・空地等の状況  | 管理の別             | 道路までの道・空地等の最低幅員 | 敷地から道路までの奥行等 | 敷地が道・空地等に接する長さ | *2 原則中心後退2m       | 後退部分空地整備 | 敷地内空地 | 用途制限 | 階数制限   | 構造制限    | 戸数制限      | 容積率制限 |                     | 斜線制限 |   |   |                                     |   |   |
| (第3号)<br>敷地が、その建築物の用途、規模、位置および構造に応じ、避難およ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、道路に有効に通ずるものに有効に接する建築物であること |   | (1)幅員4メートル以上の私道に2メートル以上接する敷地<br>(2)道の範囲、形態が縁石・側溝等により明確に確認できるもの<br>(3)道の形成過程から判断して、法43条2項2号の空地として取り扱うことに支障がないもの(支障があるものの例:長屋の敷地内通路として計画されたもの等)<br>(4)改正法施行時(平成11年5月1日)において一般の避難および通行の用に供されているもの<br>(5)法42条の道路(位置指定道路等)とすることが困難なもの<br>(6)私道の所有者の通行および現況確保の了解があるもの | 私道               | 4m以上            | —            | 公共公園等に2m以上     | —                 | —        | —     | —    | —      | —       | —         | —     | —                   | —    | — | — | 有<br>(地上3階建以下の戸建住宅に限る)              |   |   |
| ○幅員4メートル未満の道に2メートル以上接する敷地<br>   | (1)幅員4メートル未満の道に2メートル以上接する敷地<br>(2)道の範囲、形態が縁石・側溝等により明確に確認できるもの<br>(3)道の形成過程から判断して、法43条2項2号の空地として取り扱うことに支障がないもの(支障があるものの例:長屋の敷地内通路として計画されたもの等)<br>(4)が私道の場合は、改正法施行時(平成11年5月1日)において一般の避難および通行の用に供されているもの<br>(5)道・空地が道路法による道路以外の場合は、所有者又は管理者の通行および現況確保の了解があるもの  | 区別無   | 3.6m以上<br>4m未満   | 通抜け又は道路から35m以内  | 原則4m以上       | —              | —                 | —        | —     | 地上3  | *6 準防火 | —       | —         | —     | —                   | —    | — | — | *8 有<br>(中心後退等の部分の空地整備が完了しているものに限る) |   |   |
|   |   |   | 2.7m以上<br>3.6m未満 | 袋路等で道路から35mを超える | 原則4m以上       | —              | —                 | —        | —     | —    | 地上3    | *6 準防火  | —         | —     | —                   | —    | — | — |                                     | — |   |
|   |   |   | 2.0m以上<br>2.7m未満 | —               | 2m以上         | —              | —                 | —        | —     | —    | —      | 地上2以下   | *7 外壁軒裏防火 | —     | —                   | —    | — | — |                                     | — | — |
|   |   |   | 1.8m以上<br>2.0m未満 | —               | —            | —              | —                 | —        | —     | —    | —      | 地上2以下   | *7 外壁軒裏防火 | —     | —                   | —    | — | — |                                     | — | — |
|   |   |   | 1.5m以上<br>1.8m未満 | 通抜け             | —            | —              | —                 | —        | —     | —    | —      | 原則地上2以下 | *7 外壁軒裏防火 | —     | —                   | —    | — | — |                                     | — | — |
|   |   |   | —                | —               | —            | —              | —                 | —        | —     | —    | —      | —       | —         | —     | —                   | —    | — | — |                                     | — | — |
| 条件欄等の内容説明   | *1建築審査会包括同意の有無—申請の計画内容が、西宮市建築審査会に対して予め同意を得ているか否かを示します。「有」に該当する場合は、許可後に申請の計画内容を建築審査会に対し報告します。「有」に該当しない場合は、建築審査会(原則として1月と8月を除く月の第1月曜日に開催)で個別に審議を行い同意を得る必要がありますので、その1.5箇月前までに許可申請書を提出してください。<br>*2原則中心後退2m—原則として道の中心から2m部分の敷地後退。(敷地の反対側の土地が、がけ地、河川等の場合は一方後退4m) *3 従前の用途—従前の建築物の用途が事務所等の住宅系以外の場合は、その用途の建築物<br>*4戸建住宅の建築—戸建ての住宅の現に更地での新築を含む。 *5 個人申請の戸建住宅の建替又は増築—申請者自らが居住するための一戸建ての住宅の建替又は増築(敷地分割及び販売目的不可)<br>*6準防火—建築物が準防火地域内にあるものとみなして建築基準関係規定を適用(ただし、令第136条の2第2号イ、第3号イ及び第4号イの延焼のおそれのある部分の防火設備の設置は要しない。)<br>*7外壁軒裏防火—延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造<br>*8道・空地等の幅員が1.8m以上2.0m未満の場合で、その道・空地等を利用する敷地が、拡幅整備が不可能と判断される2敷地のみ場合は包括同意基準に該当しません。   |   |                  |                 |              |                |                   |          |       |      |        |         |           |       |                     |      |   |   |                                     |   |   |
| 留意事項  | ① 道路から敷地までの通路等の幅員が明確でない場合には、通路として確保する部分を確定する必要があります。<br>② 道が道路法による道路以外(主に私道)の場合は、道路までの道の所有者及び管理者に対して、将来にわたる通路形態の確保及び通路の通行等について了解を得る必要があります。[建指第10号様式:申請計画の内容の説明に関する報告書]<br>なお、将来にわたる通路の確保については、通路の土地所有者の皆さんで確認しあって頂くこと(民事協定)をお勧めします。その旨を本市に報告して頂くことによって、その通路に接する敷地での許可の円滑な事務処理も可能になります。(別に定める「西宮市通路協定取扱要領」参照)<br>③ 道の幅員が4メートル未満の場合で、道の中心から2メートル等の後退がある場合には、その後退位置(後退方法)について関係する敷地(主に向こう3軒隣等)の土地・建物所有者と協議を行う必要があります。[建指第12号様式:敷地後退に関する協定書]<br>④ 中心後退等の部分の空地整備(道路状整備)については、原則として許可を受けるまでに完了しておく必要があります。[建指第11号様式:誓約書] *後退位置には市指定の「後退プレート」を設置してください。「後退プレート」は市職員生協事務所にて購入願います。<br>⑤ 敷地が道・空地に接する長さは、計画建築物が地上3階建以上の場合は原則として4メートル以上、県条例(兵庫県建築基準条例)の対象となる場合はその規定長さ以上となります。なお、県条例の対象建築物は、条例上の接道規定について別途認定が必要になる場合があります。 |   |                  |                 |              |                |                   |          |       |      |        |         |           |       |                     |      |   |   |                                     |   |   |

\* この表は一般的な事例をもとにした許可基準の概要を示すものであり、敷地から道路までの道・空地の状況や建築計画の内容等により、これによらない場合があります。また、他法令については、別途調査を願います。

平成 11 年 7 月  
平成 12 年 11 月改正  
平成 18 年 5 月改正  
平成 24 年 4 月改正  
平成 26 年 4 月改正  
平成 28 年 7 月改正  
平成 30 年 9 月改正  
令和 元年 9 月改正  
令和 3 年 3 月改正  
令和 5 年 10 月改正

この要領のお問い合わせは、

西宮市都市局建築・開発指導部 建築指導課

TEL 0798-35-3704