

# **建築基準法第43条第2項**

**認定及び許可申請の手続きのご案内**

**池田市**



## 敷地等と道路との関係

建築基準法では建築物の敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という)第42条に定める道路に2m以上接することとされています。しかし平成11年5月1日の法改正によって、その道路に接していなくても、敷地の周囲に広い空地がある場合など交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない場合は、ただし書きの規定により建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁の許可を得ることによって建築することができます。また、平成30年9月25日の法改正によって、4m以上の道に2m以上接する小規模な一戸建ての建築物は、特定行政庁の認定を得ることによって建築することができます。

なお、本認定または許可申請に先立って、「建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定及び同項第2号の規定による許可に係る事前協議制度実施取扱い」による事前協議が必要となります。

### ◆道路調査にご協力ください

建築計画に際しては、その敷地が接している道が建築基準法に定義される「道路」かどうか問題になります。すでに法第42条に規定されている道路に敷地が接している場合でも、その敷地に未判定の道路等が接している場合には「建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定及び同項第2号の規定による許可に係る事前協議制度実施取扱い」による事前協議を行ってください。

**【参考】法第43条第1項、第2項(抜粋)**

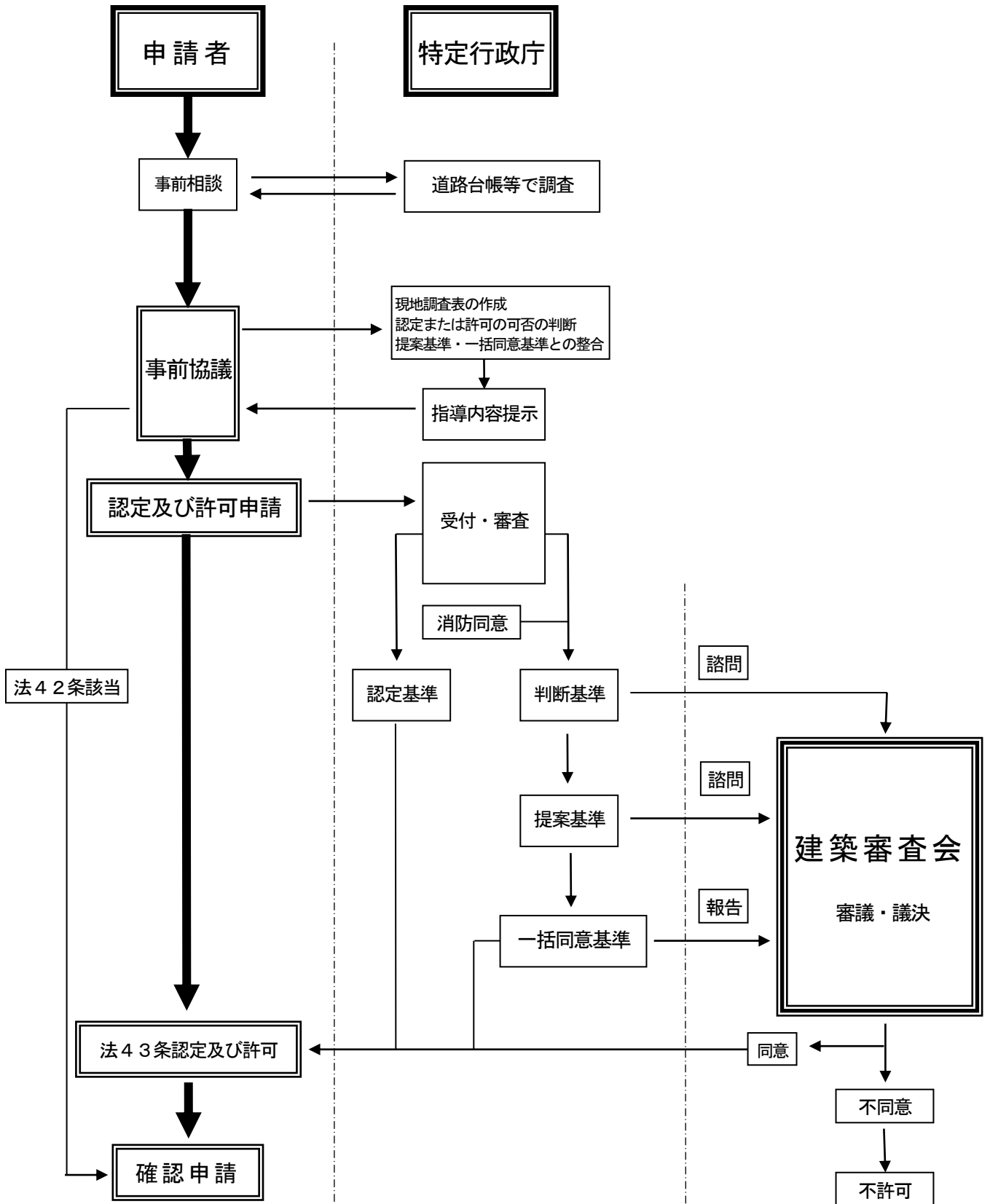
建築物の敷地は、道路(次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下に同じ。)に2m以上接しなければならない。

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4m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2m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

# 建築基準法第43条第2項 認定及び許可手続きフロー



# 建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定及び同項第2号の規定による許可に係る事前協議制度実施取扱い

令和4年4月1日

(趣旨)

第1条 この取扱いは、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1号の規定による認定及び同項第2号の規定による許可事務のうち、池田市都市整備部審査指導課に係る事務の円滑な処理と適正な法の運用を図るために事前協議制度を設け、その運用について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この取扱いにおいて、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 認定申請 建築をしようとする者が、法第43条第2項第1号の規定による認定の申請をすることをいう。
- (2) 許可申請 建築をしようとする者が、法第43条第2項第2号の規定による許可の申請をすることをいう。
- (3) 事前協議 許可申請に先だつてあらかじめ当該計画の概要について池田市長と協議することをいう。
- (4) 法第42条道路 法第42条で規定される道路をいう。
- (5) 法第43条空地 建築物の敷地から法第42条道路に至るまで（経路が複数ある場合はそのすべて）の空地をいう。

(事前協議の手続き)

第3条 事前協議をしようとするものは、別記第1号様式に定める事前協議書に必要事項を記入して行うものとする。

2 事前協議書には、別表に掲げるものを添付しなければならない。

- (1) 建築物の敷地及び計画に関するもの
- (2) 法第43条空地に関するもの
- (3) その他池田市長が必要であると認める図書

(事前協議の有効期間)

第4条 事前協議の指導内容の有効期間は池田市長が返却した日から起算して6ヶ月とする。

2 有効期間を経過したときは、その効力を失う。ただし、有効期間の経過前に建築をしようとする者から認定申請または許可申請ができない旨の申し出があり、池田市長がやむを得ないと認めたとき

は、この限りではない。

(事前協議内容の変更)

第5条 事前協議の内容について変更が生じた場合は、別記第2号様式に定める変更届出書に変更内容を記載して、池田市長あてに届けなければならない。ただし池田市長が軽微であると認める場合についてはこの限りではない。

(認定申請または許可申請)

第6条 認定申請または許可申請をしようとする者は、事前協議書（指導内容及び添付図書を含む）を許可申請書の正本に、写しを副本に添付しなければならない。

(その他)

第7条 この取扱いの施行に関し必要な事項は、別に定める。

(法第42条道路調査への準用)

第8条 この取扱いは、法第42条道路の調査について準用する。

## 別表

図面の種類	明示すべき事項	4 2 条 調査	4 3 条 調査												
敷地求積図又は地積測量図			○												
公図の写し	転写年月日、作成者氏名を記入	○	○												
登記簿謄本	当該申請地の登記簿謄本 法第 4 3 条空地部分所有者の登記簿謄本 (複数の場合は要約書でも可)	○	○												
付近見取り図 (S=1:2500)	方位、道路及び目標となる地物、縮尺 法第 4 2 条道路から申請地までの経路	○	○												
現況図 (S=1:500~1000)	方位、縮尺、下記に挙げる項目を着色 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>色</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>申請敷地</td> <td>赤色</td> </tr> <tr> <td>敷地周辺の法第 4 2 条道路</td> <td>茶色</td> </tr> <tr> <td>私有地 (私道等)</td> <td>緑色</td> </tr> <tr> <td>里道敷及び水路敷</td> <td>青色</td> </tr> <tr> <td>公有地 (市道、堤防敷等)</td> <td>黄色</td> </tr> </tbody> </table> 敷地内の建築物の位置 (用途、撤去若しくは存置 の区分を記入) 法第 4 3 条空地に面する建築物の出入口の位置	項目	色	申請敷地	赤色	敷地周辺の法第 4 2 条道路	茶色	私有地 (私道等)	緑色	里道敷及び水路敷	青色	公有地 (市道、堤防敷等)	黄色	○	○
項目	色														
申請敷地	赤色														
敷地周辺の法第 4 2 条道路	茶色														
私有地 (私道等)	緑色														
里道敷及び水路敷	青色														
公有地 (市道、堤防敷等)	黄色														
敷地分割図 (S=1:100~250)	敷地の区割りを記入 ※分割される場合	○	○												
現況写真及び撮影位置 (地点・方位)	写真に番号を取り配置図に地点と撮影方向を明記	○	○												

○事前協議の種類に応じて該当する資料を添付して下さい。

○法第 4 3 条空地の所有権に、市道敷き、里道敷き、水路敷き等がある場合、明示指令書及び明示指令図を添付して下さい。

○付近見取り図において経路が一方の場合「経路①」のみを記入して下さい。経路が二方向ある場合「経路②」についても記入して下さい。

## 認定申請手続きについて

認定申請書は指定の様式により、池田市 審査指導課に提出して下さい。(2部)

1. 建築基準法第43条第2項第1号認定の申請書には、次の図書、書面及び事前協議指導内容で指示のあった図書又は書面を添付して下さい。

図書又は書面の種類	明 示 す べ き 事 項
付近見取図	ア 方位、道路及び目標となる地物 イ 敷地の位置 ウ 隣地にある建築物の位置及び用途
配置図	ア 縮尺及び方位 イ 敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び用途並びに申請に係る建築物と他の建築物との別 ウ 土地の高低、敷地と敷地の接する道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 エ 敷地の接する道の位置、幅員及び種類 オ 前面道路の反対側又は隣地にある公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅
各階平面図	ア 縮尺及び方位 イ 間取、各室の用途及び床面積 ウ 工場にあっては作業場、機械設置等の位置 エ 床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
2面以上の立面図	ア 縮尺 イ 開口部の位置
2面以上の断面図	ア 縮尺 イ 地盤面 ウ 各階の床及び天井(天井のない場合は、屋根)の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ
地盤面算定表	ア 建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ イ 地盤面を算定するための算式
敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
建築面積求積図	建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
現況図	ア 縮尺及び方位 イ 敷地境界線 ウ 敷地内における建築物の位置及び用途 エ 敷地周囲の通路及び空地の配置 オ 隣地にある建築物の位置及び用途 カ 擁壁、門又は塀の位置及び高さ



<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水及び汚水排水計画図</li> <li>・建築基準法第42条・第43条第2項事前協議指導内容の写し</li> <li>・認定を受けようとする建築物の敷地の地籍図または地積測量図 (転写した年月日、氏名記入)</li> <li>・予定建築物の敷地の登記簿謄本(原本)</li> <li>・当該道の敷地となる土地の所有者等及び管理者による承諾等を証する書面</li> </ul>
------------	--

※) 池田市長が必要と認める場合においては、上記表に規定するもののほか、参考となる図書又は書面の添付を求める場合があります。

※) 建築基準法第43条第2項第1号の認定申請時に、申請建築物が建築基準法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける場合、添付図書等について審査指導課にお問い合わせ下さい。

## 許可申請手続きについて

許可申請書は指定の様式により、池田市 審査指導課に提出して下さい。(2部)

一括同意基準に該当しないものについては、許可申請書以外に池田市建築審査会用の資料作成及び提出が必要です。

1. 建築基準法第43条第2項第2号許可の申請書には、次の図書、書面及び事前協議指導内容で指示のあった図書又は書面を添付して下さい。

図書又は書面の種類	明 示 す べ き 事 項
付近見取図	ア 方位、道路及び目標となる地物 イ 敷地の位置 ウ 隣地にある建築物の位置及び用途
配置図	ア 縮尺及び方位 イ 敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び用途並びに申請に係る建築物と他の建築物との別 ウ 土地の高低、敷地と敷地の接する道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 エ 敷地の接する空地の位置、幅員及び種類 オ 前面道路の反対側又は隣地にある公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅
各階平面図	ア 縮尺及び方位 イ 間取、各室の用途及び床面積 ウ 工場にあっては作業場、機械設置等の位置 エ 床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
2面以上の立面図	ア 縮尺 イ 開口部の位置
2面以上の断面図	ア 縮尺 イ 地盤面 ウ 各階の床及び天井(天井のない場合は、屋根)の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ
地盤面算定表	ア 建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ イ 地盤面を算定するための算式
敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
建築面積求積図	建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
現況図	ア 縮尺及び方位 イ 敷地境界線 ウ 敷地内における建築物の位置及び用途 エ 敷地周囲の通路及び空地の配置 オ 隣地にある建築物の位置及び用途 カ 擁壁、門又は塀の位置及び高さ

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水及び汚水排水計画図</li> <li>・建築基準法第42条・第43条第2項事前協議指導内容の写し</li> <li>・許可を受けようとする建築物の敷地の地籍図または地積測量図 (転写した年月日、氏名記入)</li> <li>・予定建築物の敷地の登記簿謄本(原本)</li> <li>・当該通路等を利用して建築物を建築することに関する契約、協定その他の文書等がある場合はその写し</li> <li>・後退整備が確認できる写真(スケール等で寸法が確認できるもの) (一括同意基準に該当するものに限る)</li> </ul>
-----	---

※) 池田市長が必要と認める場合においては、上記表に規定するもののほか、参考となる図書又は書面の添付を求める場合があります。

※) 建築基準法第43条第2項第2号の許可申請時に、申請建築物が建築基準法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける場合、添付図書等について審査指導課にお問い合わせ下さい。

う

2. 池田市建築審査会用の資料は次のとおりです。(15部を審査指導課に提出して下さい)

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図 配置図 写真位置図 写真	図書の内容については、審査指導課と打合せをして下さい

# 事前協議書

《建築基準法第43条第2項の規定による認定または許可及び道路調査に係る事前協議書》

池田市 審査指導課

事前協議の種類	<input type="checkbox"/> 法第42条調査	<input type="checkbox"/> 法第43条調査
---------	----------------------------------	----------------------------------

1 事前協議者 住所氏名	TEL ( )	
2 代理者 住所氏名	TEL ( )	
3 敷地の地名地番	池田市	
4 予定建築物の用途・規模・構造等	建築の目的	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 建替(従前 ) <input type="checkbox"/> 用途変更
	用途	階数 地上 階 地下 階 構造
	建築面積	約 . m <sup>2</sup> 床面積 約 . m <sup>2</sup>
	敷地面積	約 . m <sup>2</sup> 最高高さ 約 . m <sup>2</sup>
	耐火建築物	<input type="checkbox"/> 耐火 <input type="checkbox"/> 準耐火( ) <input type="checkbox"/> 外壁・軒裏防火 <input type="checkbox"/> その他
5 法第43条空地 (道部分) 【経路①】	<input type="checkbox"/> 私道 ( <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 個人所有 )	現況幅員 ~ m
	<input type="checkbox"/> 公道 ( <input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 市管理道 <input type="checkbox"/> 里道 )	現況幅員のうち公道等の部分 ~ m
	<input type="checkbox"/> その他 ( <input type="checkbox"/> 水路敷 <input type="checkbox"/> 堤防敷 <input type="checkbox"/> 公園 )	敷地からの距離 約 m
	接続する法第42条道路	<input type="checkbox"/> 2項以外 <input type="checkbox"/> 2項(幅員 m)
法第43条空地 (道部分) 【経路②】	<input type="checkbox"/> 私道 ( <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 個人所有 )	現況幅員 ~ m
	<input type="checkbox"/> 公道 ( <input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 市管理道 <input type="checkbox"/> 里道 )	現況幅員のうち公道等の部分 ~ m
	<input type="checkbox"/> その他 ( <input type="checkbox"/> 水路敷 <input type="checkbox"/> 堤防敷 <input type="checkbox"/> 公園 )	敷地からの距離 約 m
	接続する法第42条道路	<input type="checkbox"/> 2項以外 <input type="checkbox"/> 2項(幅員 m)
6 その他必要な事項		
7 添付図書	1. 敷地に関するもの <input type="checkbox"/> 敷地求積図又は地籍測量図 <input type="checkbox"/> 登記簿謄本 2. 法第43条空地に関するもの <input type="checkbox"/> 法第43条空地部分所有者の登記簿謄本(複数の場合は要約書でも可) <input type="checkbox"/> 付近見取り図(敷地:赤 法第42条道路:茶 私有:緑 里道・水路:青 公有地:黄) <input type="checkbox"/> 現況図(縮尺、方位、幅員断面、面するすべての既存建築物の出入り口の位置) <input type="checkbox"/> 現況写真及び撮影位置図(地点と方位) <input type="checkbox"/> 公図の写し(転写年月日、作成者氏名を記入) 3. その他 <input type="checkbox"/> ( )	

※ 受付日	年 月 日	受付番号	No.
※ 事前協議の有効期間	年 月 日から6ヶ月	担当者	
※ 備考			

・法第43条空地とは、建築物の敷地から法第42条道路に至るまで(経路が複数ある場合はそのすべて)の私道等をいいます  
 ・※印欄は記入しないで下さい ・正、副2部を提出して下さい。

1	事前協議者の住所氏名(法人にあつては、名称及び代表者の氏名)を記入。										
2	代理者がある場合、代理者の住所氏名(法人にあつては、名称及び代表者の氏名)を記入し委任状を添付。										
3	申請敷地の地名地番を記入。										
4	建築目的の欄	「道路調査」または「新築」、「増築」、「用途変更」にチェック。									
	建築物用途の欄	従前の建築物用途及び予定建築物の用途のカッコ内にそれぞれの用途を記入。「道路調査」の場合も記入									
	敷地の現況の欄	「宅地」又は「その他」をチェック。「その他」の場合登記上の「地目」を記入。									
	用途地域の欄	該当する用途地域をチェック。									
	敷地面積の欄	申請敷地の敷地面積を記入。									
5	法第43条空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○43条空地部分の所有関係を該当するものすべてにチェック。</li> <li>○現況幅員の欄に申請地から42条道路に至るまでの最大及び最小幅員を記入。建築物のバルコニー、ひさし等の突出部に注意すること。</li> <li>○現況幅員のうち公道等の部分の欄に私道を除く市道、里道、水路等の公的機関が所有する部分の最大及び最小幅員を記入。全幅員が私道の場合記入の必要なし。</li> <li>○接続する法第42条道路の欄に42条1項各号の場合「2項以外」、42条2項道路の場合「2項」にチェックし2項道路の場合のみ幅員を記入(市認定道路の場合は認定幅員を私道の場合は現況幅員を記入)。</li> <li>○経路が一方の場合「経路①」のみの記入して下さい。経路が二方向ある場合「経路②」についても記入して下さい。</li> </ul>									
6	その他必要な事項には記載事項がなければ記載の必要なし。										
7	添付図書は敷地に関するものとして										
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「敷地求積図又は地籍測量図」および「登記簿謄本」</li> </ul> 法第43条空地に関するものとして <ul style="list-style-type: none"> <li>○通路部分所有者の登記簿謄本(複数の場合は要約書でも可)</li> <li>○付近見取り図に下表に従って色塗りしたもの</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>申請敷地</td> <td>赤</td> </tr> <tr> <td>法第42条に該当する道路</td> <td>茶</td> </tr> <tr> <td>私有地(私道等)</td> <td>緑</td> </tr> <tr> <td>里道敷及び水路敷</td> <td>青</td> </tr> <tr> <td>公有地(市道、堤防敷等)</td> <td>黄</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>○現況図(縮尺、方位、最大幅員断面、主要な幅員断面および最小となる部分の幅員断面の計3ヶ所以上(※参照)、43条空地に面するすべての既存建築物(申請地以外のものも含まれます。)の出入り口の位置を図示したもの)</li> <li>○現況写真及び撮影位置図(写真に番号を取り配置図に地点と撮影方向を明記、写真はすべての空地が確認できるように複数個所で撮影)</li> <li>○公図の写し(転写年月日、作成者氏名を記入)</li> </ul> 以上を添付して下さい。 ○ただし通路部分の所有権に里道敷、水路敷等がある場合付近見取り図のほかに明示図を添付		申請敷地	赤	法第42条に該当する道路	茶	私有地(私道等)	緑	里道敷及び水路敷	青	公有地(市道、堤防敷等)
申請敷地	赤										
法第42条に該当する道路	茶										
私有地(私道等)	緑										
里道敷及び水路敷	青										
公有地(市道、堤防敷等)	黄										
※幅員断面図記入例(有効幅員を記入) <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> </div>											

※添付図書の体裁はA3版又はA4版として下さい。

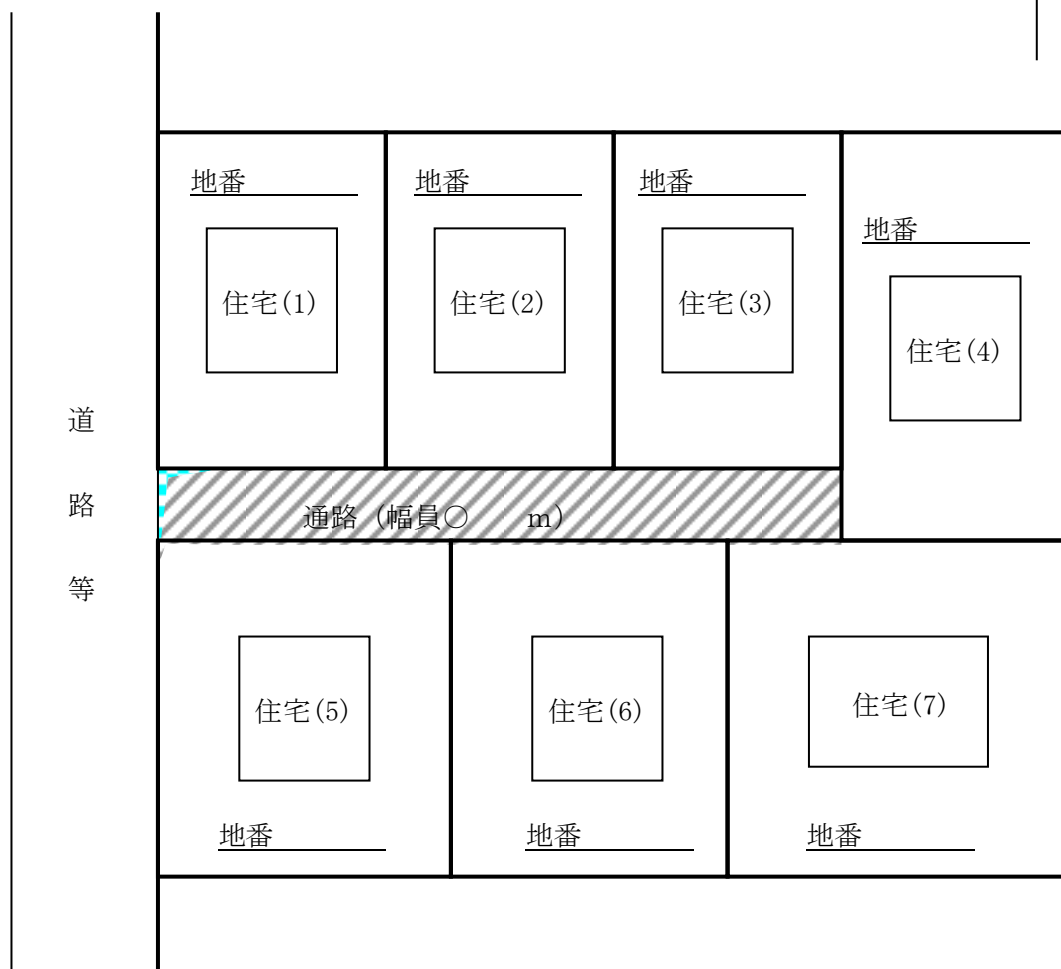
※現況写真は原則カラーコピーとし、白紙に糊付けする等、製本した形で添付して下さい。



(見本)

協定区域図 1 / ○ ○ ○

位置：池田市○○町○○番地 他



※地番界、地番を記入する（別添でも可）

※協定等の通路の幅員は、現況幅員とするが、提案基準に定める幅員以上であること。  
（通路の幅員が狭い場合は、許可にかかる建築物の用途、規模、構造等の制限がある。）

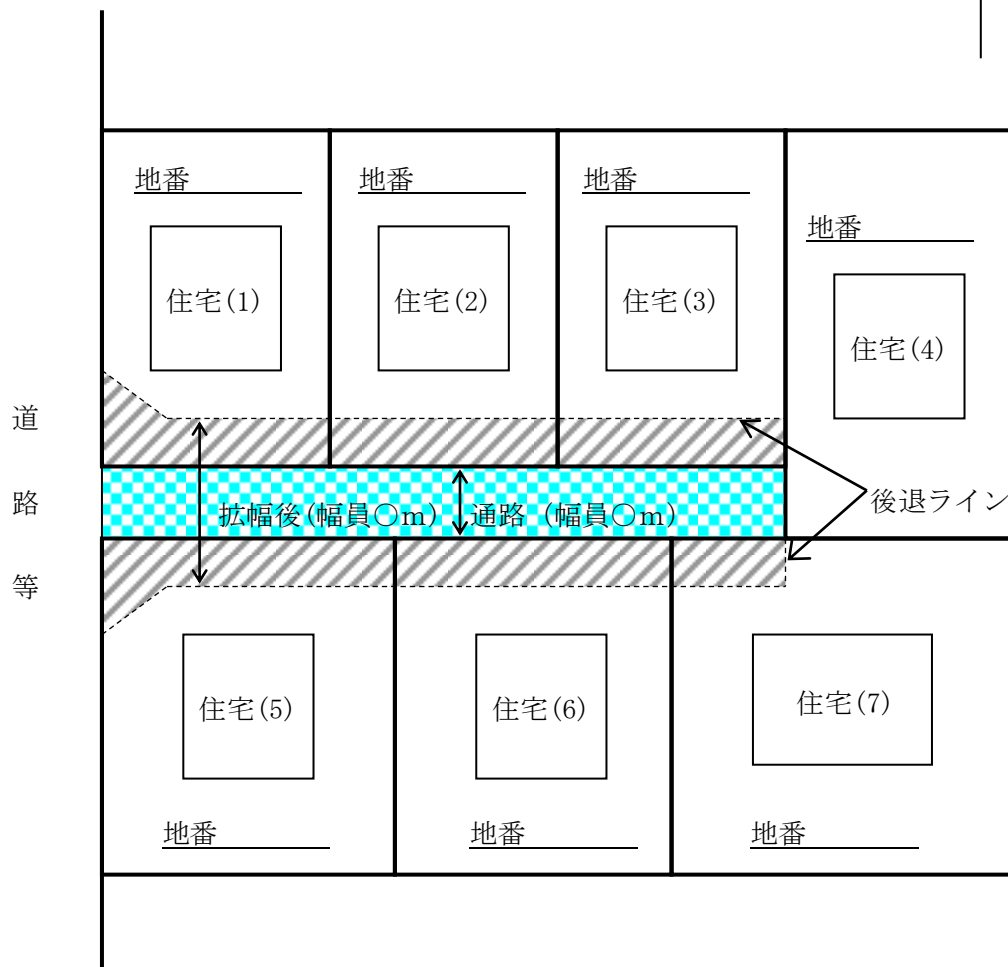




(見本)

協定区域図 1 / ○ ○ ○

位置：池田市○○町○○番地 他



※地番界、地番を記入する（別添でも可）

※協定等の通路の幅員は、現況幅員とするが、提案基準に定める幅員以上であること。  
（通路の幅員が狭い場合は、許可にかかる建築物の用途、規模、構造等の制限がある。）