

## 私道の場合の建築基準法第43条ただし書き許可申請についてのお知らせ

福山市建設部建築指導課（2003年12月）

建築基準法（以下「法」という）には『建築物の敷地は、「道路」に2m以上接しなければならない。』と規定されています。

敷地が接している通路が法に基づく「道路」でないときは、建築ができません。このため法に基づく「道路」にすることを検討する必要があります。ただし、「道路」にするにはそれぞれの構造基準があり、基準を満たさない場合は「道路」として認められません。

このような場合には、特定行政庁（福山市長）に建築許可を申請し、状況に応じた要件に適合したうえで許可を得れば建築することができます。

（通称：「43条ただし書き許可」と言います。）

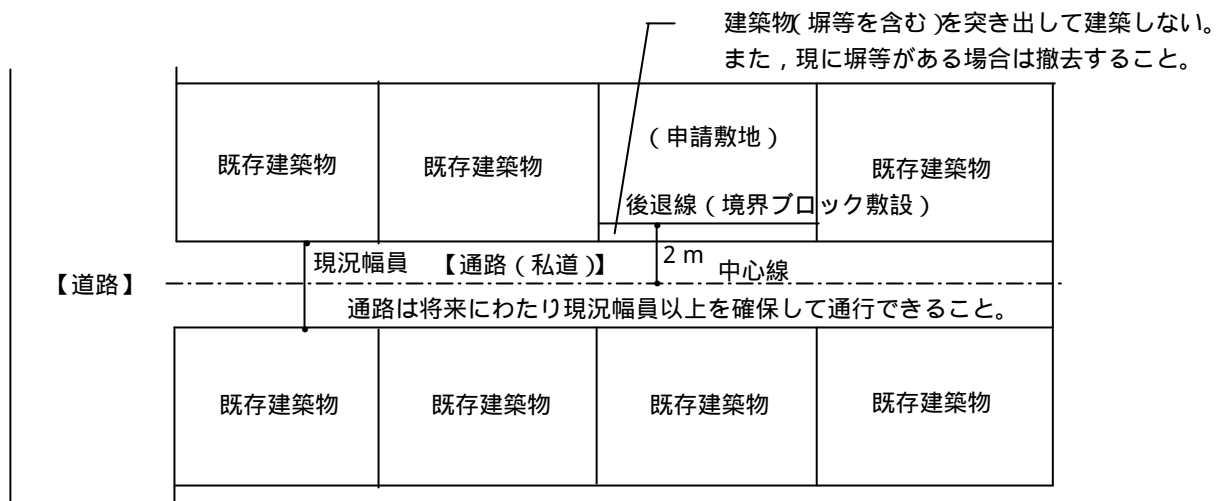
### 【通路が私道の場合の許可要件】

「通路は将来にわたり現況幅員以上を確保して通行できること。」が条件となるため次の書面等を許可申請書に添付してください。

- 1) 承諾書（通路の土地の権利者に許可の条件を説明し承諾を得たもの）
- 2) 通路の現況図（現況の通路の位置、延長及び幅員等を建築士等の有資格者が測量し作成したもの）

通路の幅員が4m未満の場合は次の措置が必要です。

- 1) 許可申請の敷地の前面は通路の中心線より2メートル(がけ地等から4メートルの場合あり)の後退線までは敷地に含めないものとし、後退線に境界ブロックを敷設してください。
- 2) 通路の境界線と後退線間の土地に建築物(塀等を含む)を突き出して建築はできません。また、現に塀等がある場合は工事完了までに撤去してください。



法に基づく「道路」とは幅員が4.0m以上で次のものを言います。

1. 市道、県道、国道
2. 都市計画等による道路
3. 昭和25年又はそれ以降に都市計画区域内となった時（基準時という）からある道
4. 道路法等による事業計画があり特定行政庁（福山市長）が指定したもの
5. 道路法等によらないで特定行政庁（福山市長）から位置の指定を受けたもの
6. 基準時から建ち並びがある道で幅員が1.8m以上の道（幅員4.0m未満の道でも「道路」となるものです）

建築基準法第 43 条ただし書き許可に係る建築審査会会長専決基準 11 「既に建築物が立ち並んでいる幅員 1.8 メートル以上の道に接する敷地」の審査基準

福山市建設部建築指導課（2003 年 12 月）

会長専決基準 11（通路が私道の場合）の判断基準に基づく具体的な審査基準は次のとおりとする。

【審査基準】

「通路は将来にわたり現況幅員以上を確保して通行できること。」を許可条件とする。

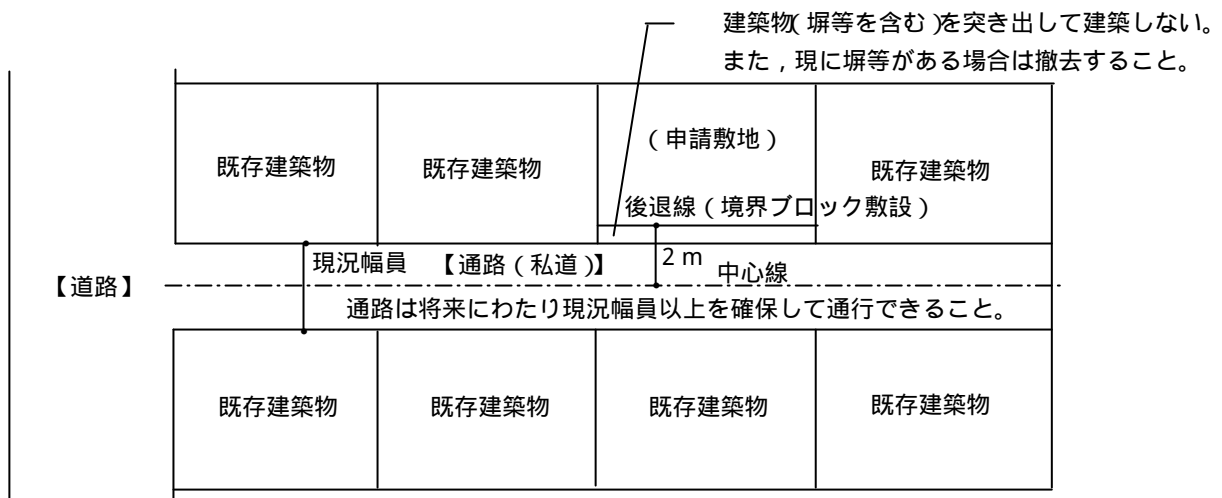
次の書面等を許可申請書に添付する。

- 1) 承諾書〔正本（原本）及び副本（写し）〕
  - ・別紙様式：通路の土地の権利者に許可の条件を説明し承諾を得たもの
- 2) 通路の現況図〔正本及び副本〕
  - ・現況の通路の位置，延長及び幅員等を建築士等の有資格者が測量し作成したもの

通路の幅員が 4 m 未満の場合は次の措置を講じるものとする。

- 1) 許可申請の敷地の前面は通路の中心線より 2 メートル(当該通路がその中心線から水平距離 2 メートル未満でがけ地，川，線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては，当該がけ地等の道の側の境界線から道の側に水平距離 4 メートル)後退した線（以下「後退線」という。）までは敷地に含めないものとし，後退線に境界ブロックを敷設すること。
- 2) 通路の境界線と後退線間の土地に建築物(塀等を含む)を突き出して建築しないこと。また，現に塀等がある場合は工事完了までに撤去すること。

専決基準 11 に該当する案件については，申請書及び添付書類に必要な資料等を基に事前に特定行政庁（建築指導課）に協議するものとする。



## 建築基準法抜粋

### (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 m(特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6m。次項及び第 3 項において同じ。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。

一 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)による道路

二 都市計画法、土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和 39 年法律第 160 号)、都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号)、新都市基盤整備法(昭和 47 年法律第 86 号)又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和 50 年法律第 67 号)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、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2 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、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法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

2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 m(前項の規定により指定された区域内においては、3 m(特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2 m)。以下この項及び次項において同じ。)の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2 m 未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 m の線をその道路の境界線とみなす。

3 ~ 6 (略)

### (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 1 項を除き、以下同じ。)に 2 m 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であるについては、この限りでない。

一、二 (略)

2 (略)

### (道路内の建築制限)

**第 44 条** 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

**(私道の変更又は廃止の制限)**

**第 45 条** 私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が第 43 条第 1 項の規定又は同条第 2 項の規定に基く条例の規定に抵触することとなる場合においては、特定行政庁は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができる。

**道路法抜粋**

**(私権の制限)**

**第 4 条** 道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権を行使することができない。但し、所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することを妨げない。