

平成 11 年 5 月 1 日から施行

平成 17 年 7 月 1 日一部改正

平成 28 年 4 月 1 日一部改正

平成 30 年 9 月 25 日一部改正

令和 3 年 4 月 13 日一部改正

43 条認定・許可申請手続きのご案内

八尾市建築部審査指導課

『敷地と道路の関係』

原則

- ・道路のないところに建築物が立ち並ぶことは、建築物の利用が困難であるとともに、災害時の避難や消防活動に大きな支障をきたします。
- ・建築基準法では、建築物の敷地は「道路」に2m以上接しなければなりません。
- ・この「道路」は建築基準法第42条で定義されています。
*側溝、舗装等の整備がされている道でも、「道路」に該当しない場合があります。

建築基準法第42条の「道路」のうち主なものは

1. 幅員4m以上で
 - (1)道路法による道路
 - (2)都市計画法、土地区画整理法等による道路
 - (3)基準時(都市計画区域指定時点)に現に存在する道
 - (4)道路法、都市計画法、土地区画整理法等により新設等の事業計画があり、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
 - (5)特定行政庁から位置の指定を受けたもの
2. 基準時(都市計画区域指定時点)に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定をしたもの

認定・許可制度の概要

(敷地等と道路との関係)

建築基準法第43条 (抄)

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、以下同じ。)に2m以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
- 二 高架の道路その他の道路であつて自動車の沿道への出入りができない構造のものとして政令で定める基準に該当するもの(第44条第1項第三号において「特定高架道路等」という。)で、地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第12条の11の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。同号において同じ。)内のもの

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

認定の基準

道の基準

1	農道その他これに類する公共の用に供する道であること。
2	令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。

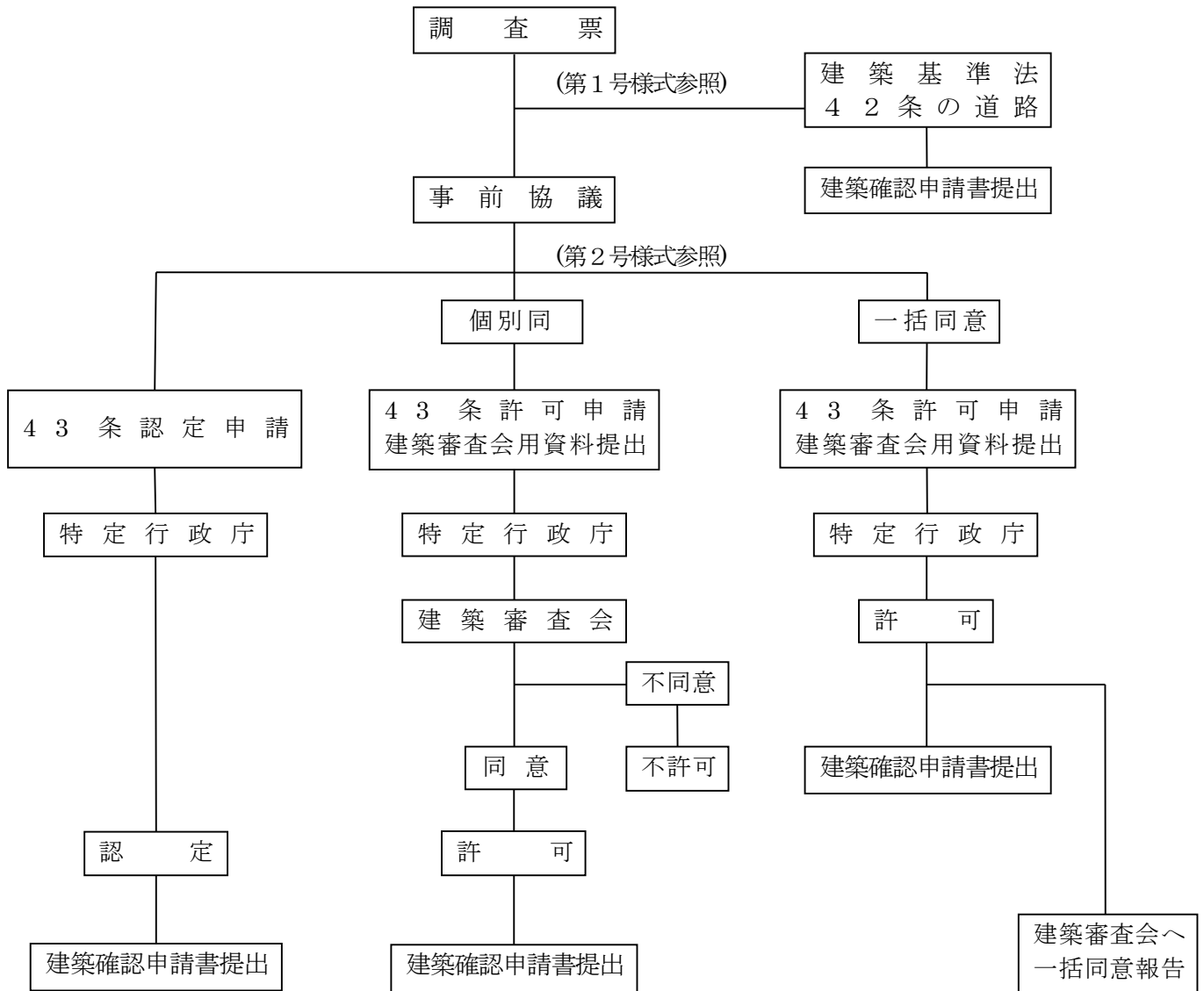
建築物の用途及び規模に関する基準

用途	一戸建ての住宅
規模	延べ面積200㎡以内 (同一敷地内に二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)

許可の基準

1	敷地の周囲に 公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。
2	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4m以上)に2m以上接する建築物であること。
3	敷地が建築物の用途、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 通路であつて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

『認定・許可手続きフロー』



※個別同意で建築審査会(月1回)に必要な資料が開催前々月の末日までに提出されない場合は、次回以降の審査会になりますのでよろしくお願ひします。

(月末が土・日・祭日の場合は前日又は前々日とします)

※建築確認申請書を提出するには、上記43条認定・許可手続き以外に別途関係課との協議が必要となります。

『認定・許可手続きについて』

【調査票】

(第1号様式参照)明らかに敷地が、法第42条の道路のみに接する場合は必要ありません。

【事前協議】

(第2号様式参照)指定様式に下記の図書を添付し、1部を審査指導課に提出して下さい。

図面等の種類	明示すべき事項
①付近見取図 1/2500 (1/2500の白地図) 〔使用して下さい〕	<ul style="list-style-type: none"> 方位 隣地にある建築物の位置及び用途 申請地を「赤色」、申請地周辺の法第42条道路を「緑色」で着色 建築物の敷地が接する空地等が上記道路に至るまでの経路を着色 〔凡例：私有地「水色」、里道水路敷を含む空地「茶色」 公共の管理する道、空地等「黄色」〕
②現況図 1/50～1/500	<ul style="list-style-type: none"> 敷地周囲の通路及び空地の配置〔空地の現況幅員(法第42条道路接続部、最小箇所及び申請地前)及び名称(市道第○号線、里道及び私有地等)を記入〕 法第42条道路に到るまでの周囲の建物状況等(出入口の位置(▲にて表記)) 法第42条道路の名称、幅員(法第43条2項空地接続部2箇所以上) 法第42条道路から申請地までの距離 方位、縮尺、敷地の境界線(赤色)、境界線名(認定・許可申請書記入例による) 敷地内の既存建築物の位置(用途、撤去若しくは存置の区分を記入)
③現況写真	<ul style="list-style-type: none"> 申請敷地全体及び前面空地の状況 写真番号及び写真撮影位置図(撮影位置を写真番号により図示)
④委任状	<ul style="list-style-type: none"> 委任事項 日付
⑤配置図 1/50～1/300	<ul style="list-style-type: none"> 方位、縮尺、敷地の境界線(赤色)、境界線名(認定・許可申請書記入例による) 敷地内の建築物の位置(構造、用途、階数、延べ面積、出入口の位置(▲にて表記))、排水計画、擁壁の位置、土地の高低並びに敷地周囲の通路及び空地の配置(位置、幅員、接道長さ及び名称(市道第○号線、里道、私有地等)を記入) 空地部分の断面図 別棟増築の場合は敷地内の既存建築物の位置(建物用途、階数を表示) 都市計画施設、用途地域界等がある場合は表示
⑥各階平面図 1/100～1/300	<ul style="list-style-type: none"> 方位、縮尺、間取り、各室の用途、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 主要寸法(面積計算に必要な寸法を含む) 工場にあつては作業内容、及び作業場の床面積を記入 同一棟で増築の場合は既存部分の間取り等含み、赤線で増築部分を表示
⑦地籍図(写し)	<ul style="list-style-type: none"> 転写年月日、氏名(法務局にて取得の地籍図をコピーする場合は記入不要) 申請地を赤色で囲む(一部申請の際は申請部分のみを囲む)
⑧謄本(写し)	<ul style="list-style-type: none"> 申請地及び申請地に接する空地の謄本 増築の場合は、既存建築物の謄本
⑨承諾書(写し)	<ul style="list-style-type: none"> 申請地の土地所有者が、申請者と異なる場合に添付(土地の売買契約書の写しでも可)
⑩その他	<ul style="list-style-type: none"> 協定その他の文書等があればその写し 工場等の場合は工場危険物調書

- 市長が必要と認める場合は、上記に規定する図面等のほか、参考になる図面等が必要となる場合があります。

【認定・許可申請】

指定様式(認定申請：建築基準法施行規則第48号様式、許可申請：同第43号様式)により、審査指導課に提出して下さい。

なお、別に建築審査会用の資料提出が必要です。

認定・許可申請書には次の図面等及び事前協議時に指示のあった図面等を添付して下さい。

※許可申請時に、建築審査会用の資料を1部提出して下さい。(次ページ参照)

図面等の種類	明示すべき事項
①付近見取図 1/2500 〔1/2500の白地図〕 を使用して下さい)	・事前協議 明示すべき事項の通り
②現況図 1/50～1/500	・事前協議 明示すべき事項の通り
③委任状	・事前協議 明示すべき事項の通り
④配置図 1/50～1/300	・事前協議 明示すべき事項の通り
⑤各階平面図 1/100～1/300	・事前協議 明示すべき事項の通り
⑥2面以上の立面図 1/100～1/300	・縮尺、開口部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 ・同一棟で増築の場合は既存部分を含み作成し、赤線で増築部分を表示
⑦2面以上の断面図 1/100～1/300	・縮尺、軒及び庇の出並びに軒の高さ及び建築物の高さ ・通路その他の空気を前面道路と読替えて適用される道路斜線制限、北側斜線、高度斜線等の制限を記載
⑧日影図 1/100～1/300	・法第56条の2第1項の規定による日影による高さ制限を受ける場合のみ 法施行規則第1条の3の図書の種類(ろ)欄の明示すべき事項
⑨地籍図(写し)	・事前協議 明示すべき事項の通り(申請日より3ヶ月以内のもの)
⑩謄本(原本)	・事前協議 明示すべき事項の通り(申請日より3ヶ月以内のもの)
⑪承諾書(原本)	・事前協議 明示すべき事項の通り
⑫その他	・協定その他の文書等があればその写し ・事前協議回答後に境界明確化した場合は施工後の写真

- ・市長が必要と認める場合は、上記に規定する図面等のほか、参考になる図面等が必要となることがあります。
- ・建築基準法第6条第1項第4号に係る建築物については、⑥の立面図に⑦の明示すべき事項が記載される場合は、断面図の省略は可能です。

『建築審査会用資料の作成』

建築審査会用の資料は次のとおりです。

(許可申請時に1部提出し、決裁後に15部を審査指導課に提出して下さい)

図面の種類	明示すべき事項
①付近見取図 1/2500	・許可申請用の付近見取図と同じ
②配置図 1/50～1/300	・方位、縮尺、敷地の境界線(赤色)、境界線名(認定・許可申請書記入例による)、空地幅員(最小箇所及び申請地前)及び排水計画(宅内最終桝の位置及び放流先) ・敷地内の建築物の位置(構造、用途、階数、延べ面積、出入口の位置(▲にて表記)) ・用途地域界等がある場合は表示 ・その他必要と思われる事項

- ・市長が必要と認める場合は、上記に規定する図面等のほか、参考になる図面等が必要となることがあります。
- ・別に定めている図面作成要領に従って八尾市審査指導課に提出して下さい。

図面作成要領

1. 提出要領

本作成要領により作成の上、1部を許可申請時に担当者に提出し、担当者の指示に従い必要な修正を行った後、必要な部数を作成して下さい。

提出時期は、担当者と相談して下さい。

2. 体裁

A3版とします。(原則1枚にまとめる。)

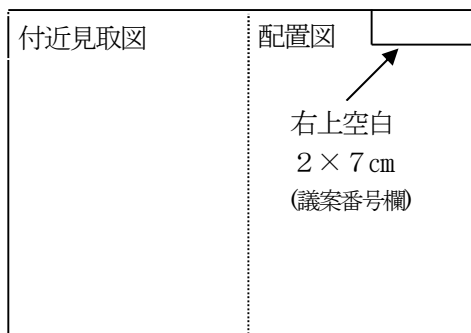
3. 必要図書等

必要図書及び表示内容については、基本的には、「付近見取図」「配置図」としますが、計画の内容により、追加の必要な項目もありますので、担当者と協議して下さい。

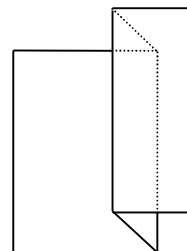
また、以下に示す内容について各図面に追加、削除等必要な修正を行って下さい。

- ・見出し(図面左上)の表示
- ・(縮小後の)縮尺、寸法の表示
- ・面積表、断面図、見出し、ページ数、事務所名、工事名称等の削除
- ・縮小し、文字等が見にくい時は、不必要な文字は削除、必要な文字は読み易い大きさに修正
- ・不要な線、数値、文字等は削除
(削除を求めるものの例)
延焼線、排水経路(宅内最終柵の位置及び放流先を除く)、敷地各部分の高さ等
- ・境界線を赤で記入し、空地部分の所有区分(市道、里道、私有地等)、方位、縮尺、建築物の出入口の位置(▲にて表記)、43空地の幅員、各境界線の長さ、境界線名は最低限記入

記入例: A3版(左側に付近見取図、右側に配置図)



A3版にまとめ、下記のように折り、A4版にする



*問合せ先

八尾市 建築部 審査指導課 建築指導係

八尾市本町1-1-1

TEL072-924-3878

(第1号様式)

調 査 票

八尾市審査指導課建築指導室 受付

年 月 日

接道地番地名		八尾市			受付番号			
道路敷地の性格		市道・私有地・市有地・里道・水路・堤塘敷 その他()			11 紫	A	B	C
用途地域		市街化区域()・市街化調整区域			11 開	D	E	F
予定建築物 又は不動産調査		(用途) (規模) 高さ m・階			22 写			
		不動産調査(調査の場合は○印を付けてください)			32 街			
既道路判断		無・有(NO.)			35 住			
					36 写			
土木 管財課 資料	認定路線	第 号線、幅員		m	38 地			
		第 号線、幅員		m	39 写			
		第 号線、幅員		m	45 白			
	合議	無・有()			45 写			
					50 住			
					11 住			
法42-1-1・法42-1-3・法42-1-5・法42-2・法43条2項空地・道路扱いなし								
添付資料		・付近見取り図・公図(写し可) ・その他 { 土地建物登記簿本(私有地の部分等、写し可)、以前の確認通知書の写し 等 }						
係			係長		室長		課長	
GIS入力 (調査範囲、番号)		GIS入力 (道路種別着色)		調査表処理 (スキャン/リンク)		調査表処理 (不要資料取外し)		

調査依頼者(返答連絡先)

返答(回答日 / 相手方 氏)

住所・氏名・電話	住所(会社)	TEL
	氏名	
(備考)		

注: 太枠線の中のみ記入し、添付資料と共に提出して下さい。

事前協議書

《建築基準法第43条第2項の規定にかかる事前協議》

八尾市審査指導課

受付	年月日	係	主査	係長	室長	課長補佐	課長
No.							

事前協議者住所氏名	TEL						
代理者住所氏名	TEL 建築士事務所						
事前協議地の地名地番	八尾市						
工事種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 建替(従前用途)					敷地面積	. m ²
事前協議地の現況	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> その他()			既存建築物		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
建築物の用途・規模・構造等	用途		階数	地上階	地下階	構造	造一部
	建築面積	. m ²	延べ面積	. m ²	最高の高さ	. m	
	建蔽率(上限値)	(. %)	容積率(上限値)	(. %)	軒の高さ	. m	
	耐火建築物	<input type="checkbox"/> 耐火 <input type="checkbox"/> 準耐火() <input type="checkbox"/> 外壁、軒裏防火構造 <input type="checkbox"/> その他()					
建築物の敷地から法第42条の道路に到るまでの通路等	<input type="checkbox"/> 公道(<input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 市管理地 <input type="checkbox"/> 里道) <input type="checkbox"/> 私道(<input type="checkbox"/> 個人所有 <input type="checkbox"/> 一筆共有 <input type="checkbox"/> 区分所有) <input type="checkbox"/> その他(<input type="checkbox"/> 水路敷 <input type="checkbox"/> 堤塘敷 <input type="checkbox"/> 公園)					現況幅員	m~ m
上記通路等が接続している法第42条の道路	<input type="checkbox"/> 公道(<input type="checkbox"/> 国道 <input type="checkbox"/> 府道 <input type="checkbox"/> 市道 第 号線) <input type="checkbox"/> 私道(<input type="checkbox"/> 位置指定 第 号) <input type="checkbox"/> その他()					現況幅員	m~ m
市街化区域の別	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域						
用途地域	<input type="checkbox"/> 第1種低専 <input type="checkbox"/> 第1種中高専 <input type="checkbox"/> 第2種中高専 <input type="checkbox"/> 第1種住居 <input type="checkbox"/> 第2種住居 <input type="checkbox"/> 準住居 <input type="checkbox"/> 近隣商業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 準工業 <input type="checkbox"/> 工業 <input type="checkbox"/> 工業専用 <input type="checkbox"/> 無指定						
防火・準防火	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 法22条区域						
その他の区域	()						
添付資料	<input type="checkbox"/> 付近見取図 <input type="checkbox"/> 道等の現況図 <input type="checkbox"/> 現況写真 <input type="checkbox"/> 委任状 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 地籍図(公図の写し、転写年月日、作成者氏名を記入) <input type="checkbox"/> 登記簿謄本(土地・家屋・通路)コピー可 <input type="checkbox"/> 申請地所有者の承諾書(所有者と協議者が異なる場合) <input type="checkbox"/> その他必要と思われる資料						

- 注 1. 下記※印欄は記入しないでください。
 2. この事前協議書は1部提出して下さい。(ただし返却はいたしません。)
 3. 回答日以後1年間を有効とする。
 4. 土地所有者の承諾書については、売買契約書の写し等を添付していただいても結構です。

※現場調査	年月日	調査票 No.
事前協議の回答日	年月日	
調査及び判断結果		