

## 建築基準法第 4 3 条第 2 項第二号許可運用指針

塩竈市建設部定住促進課

## 第 1 目的

この運用指針は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 4 3 条第 2 項第二号の規定に基づく許可にあたり塩竈市建築審査会に承認された「建築基準法第 4 3 条第 2 項第二号の規定による許可に係る一括同意基準」（平成 30 年 10 月 23 日改正。以下「一括同意基準」という。）の運用にあたって、交通上、安全上、防火上及び衛生上の具体的な基準並びに申請に必要な事項を定め、的確かつ効率的な運用を図ることを目的として定める。

## 第 2 運用指針

一括同意基準第 2（以下「基準」という。）各号に係る運用指針は以下のとおりとする。

（1）基準第 1 号については、次の要件を満たすものに適用する。

ア 公園、広場等とは、公園、緑地、広場、高架道路路面下の公共空地をいい、災害の際に歩行者の避難・通行上支障のない通路として恒久的に確保されるものであること。

イ 敷地から公園・広場等に通ずる出入口の幅については、90センチメートル以上の幅を確保し、常開の扉等を設置しているものであること。

ウ 公園・広場等にフェンス等の設置がなされている場合は、扉等の設置についての費用については、建築主の負担（原因者負担の原則）により、各公共施設管理者と協議をおこない設置するものとする。なお、原則として法 4 3 条第 2 項第二号許可の申請は、扉等の設置完了後におこなうものとする。ただし、諸事情により建築工事の完了後に外構工事（扉の設置を含む）を完了する場合は、設置する旨の誓約書（様式第 1 号）を許可申請書に添付しなければならない。なお、扉等の設置完了まで建築物の検査済証は交付されない。

エ 申請建築物の雨どい等の雨水の放流先の整備ができない場合は、敷地内において、雨水の浸透枘の設置等近隣の敷地に流出しない設備を設けなければならない。

オ 雑排水及び汚水の放流については、公共下水道が整備され

ている場合は、宅内污水管を公共下水道管に接続しなければならない。また、公共下水道管が整備されていない場合は、浄化槽を設置し既設の排水施設（公設、私設を問わない。）まで整備を行うものとする。なお、既設の排水整備の接続については、許可申請前に排水施設管理者（土地及び施設の所有者をいう。）の承諾を得ること。なお、公道の場合は公共施設管理者の許可済証等の添付をすること。また、私有管理の場合はその施設の管理者の承諾書（様式第 2 号）及び浄化槽設置届の写しを許可申請書に添付するものとする。

カ 法 4 3 条第 2 項第二号の許可後に、敷地から公園・広場等に通ずる出入口を封鎖した場合は、許可した建築物は法 4 3 条第 1 項の規定に基づき違反建築物となり是正の対象となるので、建築主は接道要件並びに出入り口の維持管理を行うものとする。

(2) 基準第 2 号については、次の要件を満たすものに適用する。

ア 市有通路に接する場合は、塩竈市で管理している公共・公益用地（①市管理道路（土木課所管）、②水・用悪水路（土木課所管）、③下水道用地（下水道課所管）、④上水道用地（水道部所管）、⑤既存の建築物の敷地が接道している市営住宅地内の通路（定住促進課所管）、⑥既存の建築物の敷地が接道している普通財産（財政課所管））を道の要件とする。

イ 許可申請前に、市並びに港湾・漁港道路・河川・海岸の管理用の道の各公共・公益用地の管理者と境界立会いを行い、境界査定図を作成し許可申請書に添付すること。

ウ 市有通路以外の公共用地に接道する敷地の建築主は、前面の公共用地の管理者が承諾した旨の書面（様式第 3 号）を許可申請書に添付すること。

エ 敷地からの雨水及び汚水の放流については、前号エ及びオの規定を準用する。

オ 道を法第 4 2 条の道路とみなし、法第 6 条に規定される建築基準関係規定（以下同じ。）に適合するように、許可に係る建築物を建築すること。

(3) 基準第 3 号については、次の要件を満たすものに適用する。

- ア 計画敷地前面道路の道の中心線より原則 2 m 後退し、空地として有効幅員 4 m 以上を確保すること。なお、後退した敷地の土地所有者は、空地として永久的に維持管理すること。
- イ 後退した敷地には、擁壁、塀、フェンス、門の設置及び生垣、植採、植樹等をしないこと。
- ウ 道並びに後退した空地の路盤は、原則として「アスファルト簡易舗装(厚さ 50 mm)」の構造としなければならない。また、後退した空地の境界線と道を「コンクリート地先境界ブロック(100 角以上)」等で明確にすること。
- エ 後退した敷地には、路面の雨水等を有効に排出するために「側溝(JIS A 5372 落ふた式 U 形側溝 3 種 250 荷重 14 トン同等以上)」を設けなければならない。なお、放流先がない場合には、浸透枡を設置し雨水を有効に処理すること。
- オ 敷地からの雨水及び汚水の放流については、第 1 号エ及びオの規定を準用すること。
- カ 計画敷地に接する前面の道の土地所有者(所有権及び所有権以外の権利(永久小作権、賃借権、質権、抵当権、先取特権者等))が道として永久的に維持する旨の承諾書(様式第 4 号)及び印鑑証明書、法人にあっては、会社登記簿謄本等を許可申請書に添付すること。
- キ 計画敷地に接する前面の道及び後退する敷地の境界確定図、並びに道の中心線及び後退部分に関する確定協議図を作成し、許可申請書に添付すること。
- ク 道の中心線から後退した部分の敷地は、土地の分筆登記を行い、公衆用道路に地目変更しなければならない。なお、設置した境界杭は、みだりに移動してはならず、後退した敷地の所有者は、境界杭の維持管理に努めること。
- シ 計画敷地に接する前面の道及び、後退する敷地を整備する場合は、整備前に市長と整備に関する協議すること。
- ス 計画敷地に接する前面の道を法第 42 条の道路とみなし、建築基準法関係規定に適合するように、計画建築物を建築すること。なお、この基準にあっての建築基準法関係規定については、下記の取扱いとする。
- ① 採光義務である法第 28 条、建築基準法施行令(以下「令」という。)第 20 条に規定される開口部の有効採光面積の算定

にあたっては、計画敷地に接する道を令第20条第2項第一号イ、同第二号イ、同第三号イの「開口部が道に面する場合であって、当該算定値が1.0未満となる場合1.0」として適用する。

- ② 道路斜線制限である法第56条第1項第一号に規定される前面道路の反対側の境界線からの高さの算定にあたっては、計画敷地に接する道の中心線から反対側に水平距離2mの線を「前面道路の反対側の境界線」として適用する。

セ 平成11年4月30日以前の日付で、建築確認を受けて建築された建築物の敷地については、次のいずれかに該当する場合とする。

- ① 現に建築物が存在している敷地  
 ② 既に除却されているが、建築計画概要書（昭和46年1月1日）により建築物が存在した旨の証明がなされる敷地  
 ③ 既に除却されているが、固定資産評価証明書、閉鎖建物登記簿謄本、航空写真（撮影年月日の証明がなされているもの）等により建物が存在していた旨の証明がなされる敷地

(4) 基準第4号については次の要件を満たすものに適用する。

ア 敷地からの雨水及び汚水の放流については、第1号エ及びオに準ずること。

イ 計画敷地に接する前面の道に関する境界査定図を作成し、許可申請書に添付すること。

ウ 法第42条に規定する道路に接する両端又は、一端の道を道路とみなし、計画建築物の敷地に算入してはならない。

エ 計画敷地に接する前面の道を法第42条の道路とみなし、建築基準法関係規定に適合するように、計画建築物を建築すること。なお、この基準にあつての建築基準法関係規定については、下記の取扱いとする。

- ① 採光義務である法第28条、建築基準法施行令（以下「令」という。）第20条に規定される開口部の有効採光面積の算定にあたっては、計画敷地に接する道を令第20条第2項第一号イ、同第二号イ、同第三号イの「開口部が道に面する場合であって、当該算定値が1.0未満となる場合1.0」として適用する。

- ② 道路斜線制限である法第 56 条第 1 項第一号に規定される前面道路の反対側の境界線からの高さの算定にあたっては、計画敷地に接する道の中心線から反対側に水平距離 2 m の線を「前面道路の反対側の境界線」として適用する。
- (5) 基準第 5 号については次の要件を満たすものに適用する。
- ア この許可基準は、法第 42 条に規定する道路に沿って水路（暗渠）、里道等がある場合で、道路法による認定がなされていない区域外の水路等や、基準時（昭和 25 年 11 月 23 日）以前から道路状となっていることの証明がなされない水路等に適用する。
- イ 計画敷地からの雨水及び汚水の放流については、第 1 号エ及びオの規定を準用する。
- ウ 計画敷地に接する前面の水路等に関する境界査定図並びに、水路等に橋等を設置することに関しての占用許可書等の写しを、許可申請書に添付しなければならない。
- エ 幅員 2.0 m 以上の橋等の部分は、敷地面積に算入してはならない。
- オ 橋等を設けることにより接続される計画敷地の前面の法第 42 条の道路の有効幅員を道路の幅員とし、建築基準法関係規定に適合するように、計画建築物を建築しなければならない。なお、この基準にあつては建築基準法関係規定については、下記の取扱いとする。
- ① 採光義務である法第 28 条、令第 20 条に規定される開口部の有効採光面積の算定にあたっては、計画敷地に接する道を令第 20 条第 2 項第一号イ、同第二号イ、同第三号イの「開口部が道に面する場合であつて、当該算定値が 1.0 未満となる場合 1.0」として適用する。
- ② 道路斜線制限である法第 56 条第 1 項第一号に規定される前面道路の反対側の境界線からの高さの算定にあたっては、計画敷地に接する道の中心線から反対側に水平距離 2 m の線を「前面道路の反対側の境界線」として適用する。
- (6) 基準第 6 号については次の要件を満たすものに適用する。
- ア 計画敷地からの雨水及び汚水の放流については、第 1 号エ及

びオに準ずる。

イ 計画敷地に接する境界線より 4.0 m の部分を道とし、法第 42 条の道路とみなし、建築基準法関係規定に適合するように、計画建築物を建築しなければならない。なお、この基準にあっては建築基準法関係規定については、下記の取扱いとする。

- ① 採光義務である法第 28 条、令第 20 条に規定される開口部の有効採光面積の算定にあたっては、計画敷地に接する道を令第 20 条第 2 項第一号イ、同第二号イ、同第三号イの「開口部が道に面する場合であって、当該算定値が 1.0 未満となる場合 1.0」として適用する。
- ② 道路斜線制限である法第 56 条第 1 項第一号に規定される前面道路の反対側の境界線からの高さの算定にあたっては、計画敷地に接する道の中心線から反対側に水平距離 2 m の線を「前面道路の反対側の境界線」として適用する。

ウ 平成 11 年 4 月 30 日以前の日付で、建築確認を受けて建築された建築物の敷地については、次のいずれかに該当する場合とする。

- ① 現に建築物が存在している敷地
- ② 既に除却されているが、建築計画概要書（昭和 46 年 1 月 1 日）により建築物が存在した旨の証明がなされる敷地
- ③ 既に除却されているが、固定資産評価証明書、閉鎖建物登記簿謄本、航空写真（撮影年月日の証明がなされているもの）等により建物が存在していた旨の証明がなされる敷地

### 第 3 その他

本運用指針に定めるもののほか、必要な制限を付加する場合がある。

### 附 則

本運用指針は平成 30 年 10 月 23 日から適用する。