

建築基準法第43条第2項の規定による 認定及び許可の申請の手引

宮崎市都市整備部建築行政課
令和6年10月

第1 はじめに

建築基準法（以下「法」という。）第43条第1項では、建築物の敷地は法第42条に規定する道路に2m以上接しなければならないこと（以下「接道要件」という。）が規定されています。

しかし、実際にはさまざまな理由で、接道要件にあてはまらない敷地が存在します。このような敷地については、特定行政庁が交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないとして許可又は認定した場合に限り、建築することが可能になります。なお、許可に際しては「建築審査会の同意」が必要になります。

注意事項

- 1 許可・認定の条件は、道（以下「通路」という。）や周囲の状況、建築計画によって異なります。建築物を計画する際には、必ず事前相談をお願いします。許可においては原則として、最低限、次の要件を満たす必要があります。
 - ・用途は原則、「一戸建ての住宅」
 - ・階数は原則、「2階以下」
 - ・平成11年5月1日以降に敷地を分割していない。
- 2 手続き期間については、最短で、許可が2ヶ月程度、認定が1ヶ月程度要します。（上記は事前協議が3週間程度で調った場合の期間になります。また、許可においては申請日により、建築審査会へ諮問する時期が1ヶ月遅くなる場合があります。）

第2 手続きの流れ

1 許可（法第43条第2項第2号）の場合

①許可の対象可否

- ・許可対象となるか事前に建築行政課にご相談ください。

↓

②事前協議

- ・「第3 提出書類 1 事前協議」の必要書類を提出し、建築行政課と事前協議をしてください。

↓

③申請

- ・事前協議を市と調えたあとに申請を行ってください。
必要書類：「第3 提出書類 2 申請」をご確認ください。
手数料：33,000円
- ・月末までに申請された案件を、翌月の建築審査会へ諮問します。
建築審査会は1ヶ月に1回の開催予定です。

↓

④審査

↓

⑤消防同意

↓

⑥建築審査会へ付議

- ・受け付けた申請を建築審査会事務局より建築審査会へ付議します。

↓

⑦許可通知書の交付

- ・建築審査会の同意を得られた場合に許可通知書を交付します。

2 認定（法第43条第2項第1号）の場合

①認定の対象可否

- ・認定対象となるか事前に建築行政課にご相談ください。

↓

②事前協議

- ・「第3 提出書類 1 事前協議」の必要書類を提出し、建築行政課と事前協議をしてください。

↓

③申請

- ・事前協議を市と調えたあとに申請を行ってください。
必要書類：「第3 提出書類 2 申請」をご確認ください。
手数料：27,000円

↓

④審査

↓

⑤認定通知書の交付

- ・手続き完了後に認定通知書を交付します。

第3 提出書類

1 事前協議

事前協議の際には、次の書類を1部提出してください。

図書の種類	明示すべき事項等
(1)事前協議書	ア 本手引の様式第1号による。
(2)チェックリスト	ア 別に定める「法第43条第2項事前協議チェックリスト」による。 ※各項目を確認後、「申請者」欄にチェックを入れてください。
(3)申請理由書	ア 本手引の様式第2号による。
(4)付近見取図	ア 別に定める「法第43条第2項事前協議チェックリスト」による。
(5)配置図	ア 別に定める「法第43条第2項事前協議チェックリスト」による。 また、「法第43条第2項配置図作成例」を参照。
(6)平面図	ア 別に定める「法第43条第2項事前協議チェックリスト」による。
(7)立面図	ア 別に定める「法第43条第2項事前協議チェックリスト」による。 イ 通路を法の道路とみなして斜線制限の検討を行ってください。
(8)求積図	ア 別に定める「法第43条第2項事前協議チェックリスト」による。 イ 通路幅員確保のために後退した部分は敷地面積に不算入とします。 ウ 容積率は、通路を法の道路とみなして法第52条第2項も適用します。
(9)地図・公図の証明書の写し	ア 敷地の境界を赤線で明示 イ 直近、法務局より取得した地図（不動産登記法第14条第1項に規定された図面をいう。以下同じ。）、地図に準ずる図面（公図）とします。（登記情報提供制度により取得したものも可）
(10)申請地の登記事項証明書	ア 直近、法務局より取得したもの。（登記情報提供制度により取得したものも可）※ 法第43条第2項第1号認定の場合は不要。
(11)通路の登記事項証明書	ア 直近、法務局より取得したもの。（登記情報提供制度により取得したものも可）※ 無地番の場合は不要。

2 申請

申請の際には次の書類を各1部（正本及び副本）提出してください。

図書の種類	明示すべき事項等
(1)照合票	ア 宮崎市建築基準法施行細則様式第19号による。 イ 事前に上下水道局に公共下水道排水区域の内外の確認印をもらってください。 ウ 市街化調整区域の場合は、事前に開発審査課に現在の手続状況及び確認印をもらってください。 ※開発許可の事前協議を事前に完了させてください。
(2)申請書	ア 法第43条第2項第1号認定の場合は建築基準法施行規則（以下、「規則」という。）別記第四十八号様式、法第43条第2項第2号許可の場合は規則別記第四十三号様式による。
(3)委任状	ア 申請者の押印。（様式は任意） ※代理申請の場合に限ります。なお、代理申請は建築士もしくは行政書士等の権原を有する資格者に限ります。
(4)承諾書	ア 本様式第3号及び第4号による。 ※法第43条第2項第1号のうち、規則第10条の3第1項第2号の道の基準を適用する場合のみ必要となります。 イ 次の者の承諾書が必要です。 (ア)通路の土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者 (イ)通路を建築基準法施行令第144条の4第2項に規定する基準に適合するように監理する者 ウ イに示す者の承諾印（印鑑登録を受けたもの）
(5)印鑑登録証明書	ア 「(4)承諾書 イ」に示す者の印鑑登録証明書 ※申請受付の前日3月以内に発行されたものに限ります。
(6)添付図書	ア 市と事前協議が調った「1 事前協議」の(3)～(11)の図書

第4 建築審査会及び許可（認定）通知

1 建築審査会

建築審査会は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関し、優れた経験と知識を有する委員により構成されています。建築基準法に基づき特定行政庁が行う処分は、地域住民に大きな影響を与え、また、利害関係を伴うことが多いので、その公正を期するため、許可する場合に、それが妥当であるかどうかを事前に審議します。

2 建築審査会の結果

建築審査会による同意、不同意の結果は、審査会終了後であれば、口頭により回答いたします。

3 許可・認定通知

- (1) 建築審査会の同意を得られた場合は、特定行政庁での決裁を経て、許可通知書を交付します。建築審査会終了後、1週間程度で交付となります。なお、認定の場合は建築審査会の同意は不要なため、申請後、2週間程度で認定通知書を交付します。
- (2) 条件を付した許可がなされた場合は、その条件を遵守してください。
- (3) 許可ができない場合は、不許可通知書にその理由を記載して通知します。
- (4) 建築確認申請は、許可・認定通知書を受け取った後に行ってください。
- (5) 許可・認定を受けた内容を変更して、確認申請することはできません。変更がある場合は、許可・認定の取り直しが必要な場合がありますので、速やかに建築行政課に相談してください。

建築許可(認定)事前協議書

宮崎市建築行政課長 殿

年 月 日

協議者	住所 氏名 電話					FAX
申請者	住所 氏名					
敷地の位置	地名地番				その他の 地域・地区	
	用途地域					
	防火地域	防火・準防火・指定なし				
予定建築物 の主要用途		工事種別		構造 階数	地上階・地下階	
	計画部分	計画以外の部分	合計	敷地面積と の比率	法第52条第1項、第2項の容 積率、法第53条第1項の建 蔽率	
敷地面積	㎡	㎡	㎡			
建築面積	㎡	㎡	㎡	%	%	
延べ面積	㎡	㎡	㎡	%	%	
最高の高さ	m	最高の軒の高さ	m			
通路幅員 ※現況通路幅 員の最大値	m	通路が敷地と接 している長さ	m	通路種別	・市道・里道 ・私道(所有権有・無) ・その他()	
許可(認定) の概要	該当条項	法 第 43 条 第 2 項 第 号				
	申請理由	敷地が建築基準法の道路に接していないため				
添付図面等	別紙チェックリストによる		その他			

注意事項

- 1 この事前協議書によって協議できる内容は、建築基準法に基づく許可(認定)についてのみであり、他法令等に係る協議等はこれとは別に行ってください。
- 2 この用紙に必要事項を記載し、添付図面等を添えて提出してください。
- 3 上記の太枠内を記入してください。

受付日	受付番号	供 覧	課長	課長補佐	係長	課員
年 月 日						

様式第2号

建築許可(認定)申請理由書

年 月 日

宮崎市長 殿

申請者 住 所
氏 名

建築基準法第43条第2項第 号の規定による の申請の理由は下記のとおりです。

記

1 敷地の地名地番	
2 建築物の主要用途	
3 申請の理由	敷地が建築基準法の道路に接していないため。

承 諾 書 (土地所有者等用)

建築基準法第43条第2項第1号の規定のうち、建築基準法施行規則第10条の3第1項第2号に掲げる基準及び同条第2項に適合する下記の道において、当該道を申請者その他の関係者が将来にわたって通行することについて異議なく承諾します。

申請者	住 所			
	氏 名			
道の地名地番				
申請地の地名地番				
1 道の敷地となる土地に関係のある 権利の対象となる土地の所在	2 権利の種別	3 権利者の氏名及び住所並びに 承諾日	印	
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		
		年 月 日		

注意事項 2欄には、道の敷地となる土地の権利の種別(所有権、抵当権、賃借権等)を記入してください。

承 諾 書 (管理者用)

建築基準法第43条第2項第1号の規定のうち、建築基準法施行規則第10条の3第1項第2号に掲げる基準及び同条第2項に適合する下記の道において、当該道を建築基準法施行令第144条の4第1項各号及び同条第2項に規定する基準に適合するように管理する者(以下「管理者」という。)になることを承諾します。
また、当該道を申請者その他の関係者が将来にわたって通行することについて異議なく承諾します。

申請者	住 所		
	氏 名		
道の地名地番			
申請地の地名地番			
管理者氏名	管理者住所	承諾日	印
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	