

(案)

建築基準法第43条第1項
ただし書の規定による許可
ご案内

平成 年 月

横浜市建築局

目次

はじめに	1
用語について	2
第1章 法律改正と許可基準改正	
1 法律改正（平成11年5月1日施行）の概要	3
2 許可基準改正（平成27年●月●日施行）の概要	5
第2章 許可基準	
1 包括同意基準	6
（1）包括同意基準とは	6
（2）建築審査会包括同意基準1	7
（3）建築審査会包括同意基準2	8
（4）建築審査会包括同意基準3-2	10
（5）建築審査会包括同意基準3-3以降の許可基準に共通する適用の考え方	11
（6）建築審査会包括同意基準3-3	14
（7）建築審査会包括同意基準3-3の2	19
2 個別提案基準	21
（1）個別提案基準とは	21
（2）建築審査会個別提案基準3-4	22
（3）建築審査会個別提案基準3-4の2	24
（4）建築審査会個別提案基準3-5	26
第3章 許可申請の手続	
1 許可手続の流れについて	29
2 申請書類について	31
（1）事前相談	31
（2）許可申請	32
（3）変更と軽微な変更	33
3 空地に関する権利者の誓約書について	34
（1）誓約書が必要な関係権利者について	34
（2）誓約書の取り方について	34
（3）空地の入口敷地等の緩和について	35
誓約書（様式・記載例）	36
事前相談票	42
許可申請書	43
計画変更承認申請書・通知書	48
名義変更届	50
取下届	51

はじめに

建築基準法では、建築物の敷地は建築基準法第 42 条に規定する道路に 2 m 以上接しなければならないことが規定されています（建築基準法第 43 条第 1 項本文）。しかし、実際にはさまざまな理由で、この規定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、一定条件のもと、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないとして許可された場合に限り、建築することが可能になります。これが建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可です。

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。

許可の条件は、道や周囲の状況、建築計画に応じて異なります。
建築計画の際には、必ず事前相談をお願いします。

【注意！】

本許可基準は法第43条第1項本文の規定を満たさない建築物（以下「未接道建築物」という。）に対する許可の基準です。既に法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）に2m以上接している敷地、及び敷地設定の変更や法の道路の築造などが可能で、これにより法の道路に2m以上の接道が可能となる敷地は、本許可の対象とはなりません。

用語について

本許可制度で用いる用語の意義は、次のとおりとします。

- 1 法・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 2 令・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）
- 3 省令・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）
- 4 条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 横浜市建築基準条例（昭和 35 年 10 月横浜市条例第 20 号）
- 5 許可基準・・・・・・・・・・・・・・・・ 法 43 条第 1 項ただし書の規定による許可の基準
（包括同意基準⁽⁶⁾と個別提案基準⁽⁷⁾の両方を含む総称）
- 6 建築審査会包括同意基準・・ 許可の手續の迅速化、簡素化を図るため、あらかじめ包括的に
（包括同意基準） 建築審査会⁽²¹⁾の同意を得ている一般的な許可基準【P. 6参照】
- 7 建築審査会個別提案基準・・ 許可にあたり建築審査会⁽²¹⁾の同意を得るため、個別に同審査会
（個別提案基準） に提案する際の最低限の要件を定めた許可基準【P. 21参照】
- 8 基準時・・・・・・・・・・・・・・・・ 平成11年 5 月 1 日（法改正により、法43条第 1 項ただし書の規
定による許可制度が施行された日）
- 9 法の道路（法に規定する道路）・・ 法第42条に規定する道路
- 10 路線型の道・・・・・・・・・・ 一般通行の用に供する道（「専用型の通路」以外）【P. 15参照】
- 11 専用型の通路・・・・・・・・・・ 未接道建築物⁽¹⁸⁾の敷地が終端に一のみ存する通路【P. 20参照】
- 12 基準時の道（又は通路）・・ 基準時⁽⁸⁾に存在する路線型の道⁽¹⁰⁾（又は専用型の通路⁽¹¹⁾）
- 13 後退部分・・・・・・・・・・ 敷地が基準時の道⁽¹²⁾から後退したときの、基準時の道と敷地境
界線との間の道路状に整備された空地部分【P. 11参照】
- 14 終端整備敷・・・・・・・・・・ 基準時の道（又は通路）⁽¹²⁾の終端に道路状に整備された空地部
分【P. 11参照】
- 15 空地・・・・・・・・・・ 基準時の道（又は通路）⁽¹²⁾、後退部分⁽¹³⁾及び終端整備敷⁽¹⁴⁾の
全ての総称（一般的に「ただし書空地」という部分）【P. 12参照】
- 16 敷地内空地・・・・・・・・・・ 建築物の主要な出入口に接して確保する幅員 2 m 以上奥行 2
m 以上の敷地内の空地【P. 12参照】
- 17 接道規定・・・・・・・・・・ 法第43条第 1 項本文の規定
- 18 未接道建築物・・・・・・・・・・ 接道規定⁽¹⁷⁾を満たさない建築物
- 19 敷地面積の最低限度・・・・・・・・ 法第53条の 2 の規定による建築物の敷地面積の最低限度
【P. 13参照】
- 20 路地状部分を有する敷地・・ 空地⁽¹⁵⁾（又は法の道路⁽⁹⁾）に接する長さ^{*}が 4 m 未満の敷地
【P. 13参照】※「接する長さ」は条例第 4 条の 2 と同様の考え方
- 21 建築審査会・・・・・・・・・・ 法第78条第 1 項の規定に基づき設置された審査会【P. 6参照】
- 22 道路判定委員会・・・・・・・・ 法43条第 1 項ただし書の規定による許可のほか、法の道路⁽⁹⁾等
に関する必要な事項について審議する委員会【P. 13参照】
- 23 関係権利者・・・・・・・・・・ 空地及び敷地の土地所有者、家屋所有者等【P. 34参照】

第1章 法律改正と許可基準改正

1 法律改正（平成11年5月1日施行）の概要

本許可制度は平成11年5月1日に施行されました。建築基準法（以下「法」という。）第43条第1項ただし書の適用について、これより前は建築主事が運用していましたが、平成10年6月12日に公布された「建築基準法の一部を改正する法律」（表1：法律新旧対照表）が平成11年5月1日に施行され、これ以降、特定行政庁による許可が必要となっています。この法改正では、あわせて指定確認検査機関の制度が創設され、民間の機関でも建築確認や検査を行うことができるようになりましたが、「道路の判断」と密接に関連する「法第43条第1項ただし書の適用」については、判断の公平性・客観性を担保するために、特定行政庁の許可を要するものとして制度改正されたものです。


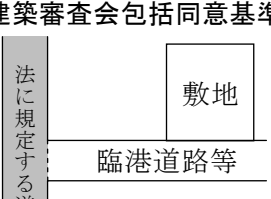
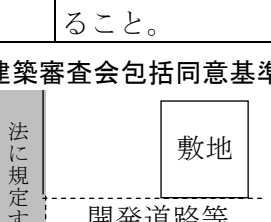
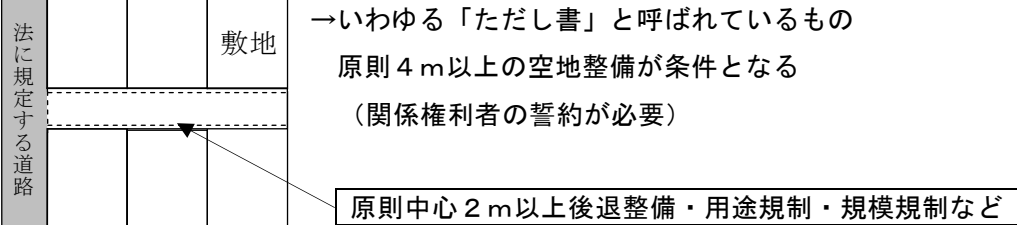
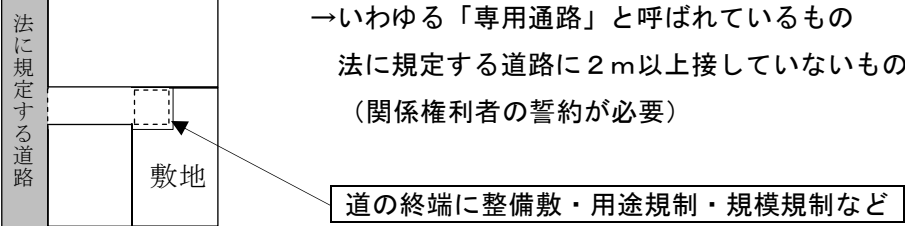
旧	新 (平成11年5月1日施行(最終改正平成17年6月1日))
建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。 <u>次条第1項を除き、以下同じ。</u> ）に2メートル以上接しなければならない。 <u>ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは、この限りでない。</u>	建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。 <u>第44条第1項を除き、以下同じ。</u> ）に2メートル以上接しなければならない。 <u>ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上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のものについては、この限りでない。</u>

本許可制度を適用するにあたっては、次の3つの条件を満たす必要があります。

- ① 国土交通省（建設省）令（表2：法施行規則抜粋）で定める基準に適合する建築物であること
- ② 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建築物であること
- ③ 特定行政庁が許可することについて 建築審査会の同意を得た建築物であること

第10条の2の2（平成11年4月26日公布 同年5月1日施行(最終改正平成22年4月1日)） 法第43条第1項ただし書の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。 二 その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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接すること。 三 その敷地が、その建築物の用途、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って、道路に通ずるものに有効に接すること。

表3：法施行規則第10条の2の2各号に該当する事例のイメージ

第1号	その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有すること。
(建築審査会包括同意基準1適用のイメージ)	
	<p>→公園などの公共的空地の中に存する敷地</p>
第2号	その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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接すること。
(建築審査会包括同意基準2適用のイメージ)	
	<p>→臨港道路、水道道、教育委員会道路、河川管理用通路等 →道路位置指定申請受理済（形態整備済に限る） →道路変更申請書受理済 →臨港地区内の道（基準時に建築物の敷地として使用されているものに限る。関係権利者の同意が必要）</p>
第3号	その敷地が、その建築物の用途、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って、道路に通ずるものに有効に接すること。
(建築審査会包括同意基準3-2適用のイメージ)	
	<p>→都市計画法による制限解除、土地区画整理法の事業中のもの その他これらに類するもの</p>
(建築審査会包括同意基準3-3、建築審査会個別提案基準3-4、3-5等適用のイメージ)	
	<p>→いわゆる「ただし書」と呼ばれているもの 原則4m以上の空地整備が条件となる （関係権利者の誓約が必要）</p>
(建築審査会包括同意基準3-3の2、建築審査会個別提案基準3-4の2適用のイメージ)	
	<p>→いわゆる「専用通路」と呼ばれているもの 法に規定する道路に2m以上接していないもの （関係権利者の誓約が必要）</p>

2 許可基準改正（平成 27 年●月●日施行）の概要

（1）許可基準改正の趣旨

横浜市では、東日本大震災による市民の防災意識の高まりを受け、一層の防災・減災に向けた取組みを強化するため、老朽建築物の建替による不燃化の促進、災害時の避難や消火・救助活動に有効な空地の確保等を目的に、「特定行政庁として交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる条件」（許可基準）を見直しました。あわせて、平成 11 年の制度施行から 15 年間の許可実績等を踏まえ、基準を再編し、手続の一部簡素化を行いました。

（2）許可基準改正の概要

ア 建築審査会包括同意基準の対象を拡大

これまで、建築審査会包括同意基準（以下「包括同意基準」という。）に一部だけが適合しない案件は、新たな要件を付加することにより、個別に建築審査会の同意を得て許可の実績を積み重ねてきました。そこで、今回これまでの許可実績等を踏まえ、包括同意基準の対象を拡大することによって、許可手続の一部（建築審査会への付議手続）を簡素化しました。

イ 既存建築物を建て替える場合と敷地分割や新規土地利用を行う場合の要件の整理

既存建築物の建て替えは、不燃化の促進や空地の確保に寄与するため、要件を緩和しました。一方、敷地分割や新規土地利用は、既存建築物の建て替えとは異なり、建築物が増加するとともに道の利用者も増加するため、一定の要件を追加（強化）しました。

ウ 道の幅員等に応じて建築可能な建築物の用途を整理

一戸建ての住宅から他の用途（共同住宅など）への土地利用転換は、道の利用者が増加する要因となるため、道の幅員等に応じて建築可能な建築物の用途を整理しました。

第2章 許可基準

本許可基準は、特定行政庁である横浜市が建築基準法施行規則第10条の2の2各号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた建築物を定めたものです。このため、許可を受けるためには、本許可基準に適合していることが必要になります。

なお、空地、敷地及び周辺の状況等により条件が付加される場合があります。

許可基準には包括同意基準（以下参照）と個別提案基準（P.21参照）があります。

1 包括同意基準

（1）包括同意基準とは

本許可制度は、平成11年5月に施行されて以降、年間を通じて多くの許可申請がされています。それらに対応するため、一般的な基準については事前に建築審査会の同意を得ることにより、円滑な許可業務の執行を図っています。この基準を「建築審査会包括同意基準」といい、次の表4に掲げるものになります。

1 P.7参照	広場等に接する敷地に建築する建築物 P.4 表3 第1号に該当
2 P.8参照	公的機関等が管理する幅員4m以上の道に接する敷地に建築する建築物 P.4 表3 第2号に該当
3-2 P.10参照	都市計画法第37条の規定に基づく制限解除を受けた建築物、土地区画整理法第76条の規定に基づく許可を受けた建築物その他これらに類するもの P.4 表3 第3号に該当
3-3 P.14参照	平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員1.8m以上、中心後退2m以上】 P.4 表3 第3号に該当
3-3の2 P.19参照	平成11年5月1日において現に存在する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員1.5m以上、かつ、延長20m以下】 P.4 表3 第3号に該当

建築審査会とは

建築審査会とは、法に規定する同意、審査請求に対する裁決についての議決等を行うため、法第78条第1項の規定に基づき設置された審査会です。

委員は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政の分野から任命された7人で組織され、その任期は2年です。

(2) 建築審査会包括同意基準 1 【広場等に接する敷地に建築する建築物】

1 建築基準法施行規則第10条の2の2第1号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

- (1) 都市計画の決定により位置が確定し、又は国、県、市その他これらに準ずる公的機関が管理している公園、広場、その他これらに類する空地（以下「広場等」という。）に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。
- (2) 敷地から広場等への出入り等について支障がない旨の広場等の管理者との協議等が終了している建築物であること。
- (3) 広場等を建築基準法（以下「法」という。）第42条に規定する道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び第2項の規定に基づく横浜市建築基準条例、法第52条並びに横浜市建築基準法施行細則第13条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。なお、法第52条の適用については、広場等が接する道路の幅員を前面道路の幅員とみなし適用すること。

※ 都市公園法に基づく公園においては、都市公園法第32条の規定により私権の行使が制限されていますので、住宅、事務所等都市公園法第2条第2項に規定する公園施設に該当しない用途の建築物は、その敷地が公園内か公園外かを問わず、本許可基準の適用は困難です。ただし、平成11年5月1日において現に存在する建築物で法第43条第1項ただし書の適用を受けているものについては、環境創造局と協議することとします。

建築審査会包括同意基準 1 適用の考え方について

広場等に接する敷地に建築物を建築する際の包括同意基準です。

【解説】

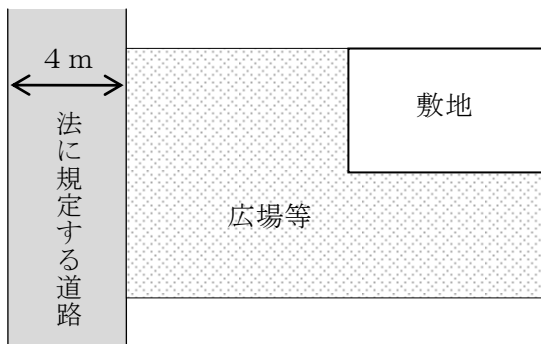
(1)について

- ・横浜市建築基準条例（以下「条例」という。）に基づく許可を受ける必要がある建築物については、広場等に接する長さを当該許可の条件に適合する長さとする必要があります。（条例に基づく許可手続が別途必要です。）

(3)について

- ・法第52条の適用については、当該広場等が接する道路幅員を前面道路として適用することを原則とします。（下の参考図を参照）

参考図 広場等が接する道路幅員を前面道路として適用するイメージ



広場等が接する道路幅員が4mで、敷地が第一種住居地域（指定容積率200%）の場合

当該敷地の建築可能な容積率は
 $4(m) \times 4 / 10 = 160\% (\leq 200\%)$
となります。

(3) 建築審査会包括同意基準 2

【公的機関等が管理する幅員 4 m以上の道に接する敷地に建築する建築物】

2 建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 第 2 号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

(1) 次のアからエまでの一に該当する幅員 4 m以上の道に 2 m以上接する敷地に建築する建築物であること。ただし、エにあっては、平成 11 年 5 月 1 日（以下「基準時」という。）に現に存する建築物の敷地に建築するものに限る。

ア 国、県、市その他これらに準ずる公的機関が管理する道で、当該道の使用等について支障がない旨の当該道の管理者との協議等が終了しているもの

イ 建築基準法施行令第 144 条の 4 及び横浜市建築基準条例第 56 条の 3 の規定に適合する道で、建築基準法施行規則第 9 条の規定に基づく道路の位置の指定の申請が受理されたもの

ウ 道路変更申請書が道路管理者に受理された道

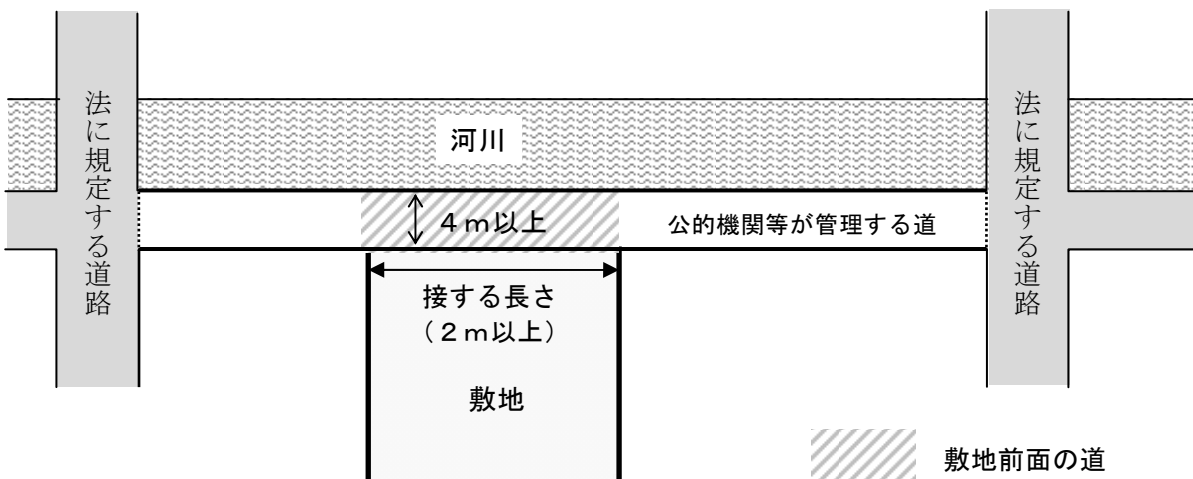
エ 基準時において現に存する都市計画法第 8 条第 1 項第 9 号の規定による臨港地区内の道（建築基準法（以下「法」という。）第 42 条に規定する道路から連続して整備されているものに限る。）で、将来にわたり維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されているもの

(2) 道を法第 42 条第 1 項に規定する道路とみなし、法第 6 条第 1 項に規定する建築基準関係規定（法第 43 条第 1 項及び第 2 項並びに横浜市建築基準法施行細則第 13 条の規定に基づく横浜市建築基準条例の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

建築審査会包括同意基準 2 適用の考え方について

公的機関等が管理する幅員 4 m以上の道に接する敷地に建築物を建築する際の包括同意基準です。このため、敷地前面（接する長さ 2 m以上の部分）の道の有効幅員が 4 m以上あることが必要です。（下の参考図を参照）

参考図 公的機関等が管理する幅員 4 m以上の道に接する敷地のイメージ



【解説】

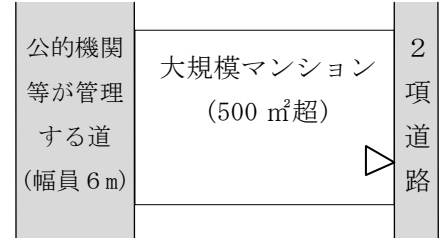
(1)について

- ・ 条例に基づく許可を受ける必要がある建築物については、道の幅員や道に接する長さを当該許可の条件に適合する長さとする必要があります。（条例による許可手続が別途必要です。）

■ 条例に基づく許可との関連

特殊建築物や大規模建築物等で接道規定が強化されている場合には、必ず条例に基づく許可も必要です。窓口は建築局建築環境課市街地建築係となります。

なお、右図のように、敷地が道路に2 m以上接し、出入りが可能な箇所（▷）がある場合は、本許可は不要です。右図のような公的機関等が管理する道に、条例で規定する接道長で接する場合は、条例に基づく許可のみ必要となります。



- ・ 敷地前面の道の有効幅員が4 m以上であっても、法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に至るまでに、当該道の幅員が4 m未満となる場合にあっては、条例の經由規定を準用し、延べ面積500㎡を超える共同住宅等（条例第5条）や延べ面積1,000㎡を超える大規模建築物（条例第4条の2）等は許可の対象にはなりません。（ウに該当するものは除く。）
- ・ 在来道路を拡幅する都市計画道路等で、拡幅予定部分が国、県、市等を買収され、その部分が建築物の利用上、避難及び通行の安全上支障がない状態で確保されている場合などには、接道規定を満たし、許可が不要になることがあります。（横浜市建築基準法取扱基準集第7章7-1参照）

(1)イについて

- ・ 現在、本市では道路の築造完了後に道路の位置の指定申請書を受理しているため、これを許可の要件としています。ただし、過去に道路の位置の指定申請書が受理されていても、道路の形態が整備されていなければ許可の対象にはなりません。

(1)ウについて

- ・ 道路変更申請書は、道路の現場整備、道路台帳用の測量や作図等がすべて終了後、道路局路政課が受理しています。※市街化区域でも、土地利用をする面積（道部分も含む。）が500㎡以上の場合など、開発行為に該当する場合がありますので担当部署にご確認ください。

(1)エについて

- ・ 道に接する敷地が第三者に売却された場合等は、新所有者が道の所有者等から承諾を得ることが条件となります。（P.36 様式1を使用）

(4) 建築審査会包括同意基準 3-2

【都市計画法第37条の規定に基づく制限解除を受けた建築物、土地区画整理法第76条の規定に基づく許可を受けた建築物その他これらに類するもの】

3-2 建築基準法施行規則第10条の2の2第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

(1) 次のアからウまでの一に該当する建築物であること。

ア 都市計画法第29条の規定に基づく許可を受けた者が行う都市計画法第4条第12項に規定する開発行為により築造される予定の道路（以下「開発予定道路」という。）に2m以上接する敷地に建築する建築物で都市計画法第37条第1項第1号の規定により市長が認め、開発予定道路の築造完了まで当該建築物を使用しない、かつ、使用させない旨の関係権利者の誓約書が提出されているもの。

イ 土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業により築造される予定の道路（以下「区画整理予定道路」という。）に2m以上接する敷地に建築する建築物で土地区画整理法第76条の規定による許可を受けているもの。

ウ 宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成に関する工事で、建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項第5号の規定に基づく位置の指定を受けようとする道（以下「位置指定予定道路」という。）に2m以上接する敷地に建築する建築物で、位置指定予定道路の位置が指定されるまで当該建築物を使用しない、かつ、使用させない旨の関係権利者の誓約書が提出されているもの。

(2) 開発予定道路、区画整理予定道路及び位置指定予定道路を建築基準法第42条第1項に規定する道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び同条第2項の規定に基づく横浜市建築基準条例の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

建築審査会包括同意基準 3-2 適用の考え方について

都市計画法第37条の規定に基づく制限解除を受けた建築物、土地区画整理法第76条の規定に基づく許可を受けた建築物その他これらに類するものに対する包括同意基準です。

【解説】

(1)について

- ・ 条例に基づく許可を受ける必要がある建築物については、開発予定道路、区画整理予定道路及び位置指定予定道路の幅員や当該道路に接する長さを当該許可の条件に適合する長さとする必要があります。（条例に基づく許可手続きが別途必要です。）
- ・ 開発予定道路、区画整理予定道路及び位置指定予定道路は、原則としてその位置が確保され荒造成が完了している状態をもって、許可するものとします。ただし、宅地造成等規制法に基づく許可を受け、同時に道路位置指定を受ける場合については、この限りではありません。

(1)ア、ウについて

- ・ 開発予定道路及び位置指定予定道路の築造完了まで当該建築物を使用しない、かつ、使用させない旨の関係権利者（開発許可等申請者）の誓約書はP. 40の様式3となります。

(5) 建築審査会包括同意基準 3-3 以降の許可基準に共通する適用の考え方

・「基準時において現に存する建築物（以下、『基準時の建築物』という。）」の取扱いについて

基準時に存在していても、建築確認、建物の登記事項証明書、家屋（補充）課税台帳（調査票）等がない簡易な建築物は、基準時の建築物として扱いません。

なお、用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物は、一の建築物として扱います。例えば、一戸建ての住宅と同じ敷地内にある附属倉庫は用途上不可分の関係にあるので、一の建築物として扱います。

《注意》

長屋の取扱いについて

長屋は原則として一の建築物として扱います。ただし、基準時において長屋（重層長屋を除く。）の住戸に対応した土地又は建築物の権利区分が設定されている場合は、各住戸を一の建築物と扱います。

・「基準時の道」・「基準時の通路」について (3-3(1)イ～エ、3-3の2(1)、3-4(1)イ～エ、3-4の2(1)、3-5(1)イ、ウ、(3)ウ)

基準時の道及び基準時の通路とは、基準時において道路状の形態があり、その境界が明確なものをいいます。ただし、道路状の形態が確認できないものやその境界が不明確なもの（敷地内通路等）についても、以下のいずれかに該当するものは基準時の道又は通路として扱います。

①過去の建築確認で「法の道路」等として扱われている道又は通路状の土地

②基準時において既に建築物の敷地から分筆され、所有権が共有であること等により今後も敷地に算入できない道又は通路状の土地

※上記のいずれにも該当しない場合又はその他必要が認められる場合は、道路判定委員会(P. 13 参照)にて基準時の道（又は通路）とする範囲を判断します。

・「後退部分」について (3-3(1)ウ、3-4(1)ウ、3-5(1)ウ)

後退部分とは、ただし書許可の適用にあたり基準時の道から後退して道路状に整備した空地部分をいいます。原則として、基準時の道の中心線から水平距離 2 m（個別提案基準 3-5 では 1.35 m）以内の部分のうち基準時の道の部分を除いた部分になります。ただし、敷地前面の空地の反対側の敷地が接道規定を満たしている場合、又は青空駐車場や田畑等で建て替え等による空地の拡幅が見込めない場合には、基準時の道の反対側の境界線から水平距離 4 m 以内の部分のうち基準時の道の部分を除いた部分を後退部分とします（敷地内空地を設ける場合を除く。）。

(P. 12 参考図 1 を参照)

・「終端整備敷」について (3-3(1)エ、3-3の2(1)、(3)ア、3-4(1)エ、3-4の2(1)、(3)ア)

〔路線型の道の場合〕

基準時の道の終端に敷地がある場合は、原則として、将来後退予定部分を含む手前の空地の幅員と同じ幅員とした奥行 2 m の部分を道路状に整備する必要があります。この部分を終端整備敷といいます。(P. 12 参考図 1 を参照)

なお、基準時の道又は敷地の形状等により、原則とは異なる形で終端整備敷を設ける場合もありますが、その大きさは幅員 2 m 以上奥行 2 m 以上とします。

※基準時の道の終端が既に 4 m 以上に拡幅済みで、その終端にあるすべての敷地が空地に 2 m 以上接している場合など、道路判定委員会 (P. 13 参照) においてその必要がないと認めた場合には終端整備敷を設けないことができます。

〔専用型の通路の場合〕

基準時の通路の終端に幅員 2 m 以上奥行 2 m 以上の空地を設け、道路状に整備する必要があります。この空地を終端整備敷といい、これによって敷地は空地に 2 m 以上接することができます。

(P. 12 参考図 2 を参照)

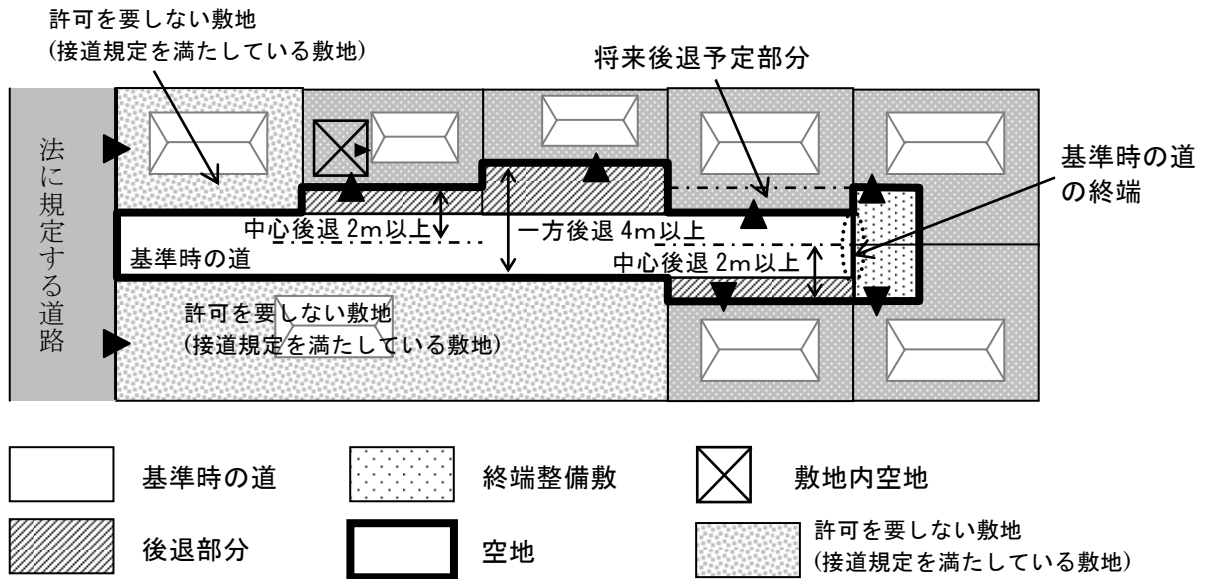
・「空地」について

「空地」とは、基準時の道（又は基準時の通路）、後退部分及び終端整備敷を合わせた部分をいいます。空地は、青空で整備する必要があります。（下の参考図 1・2 を参照）

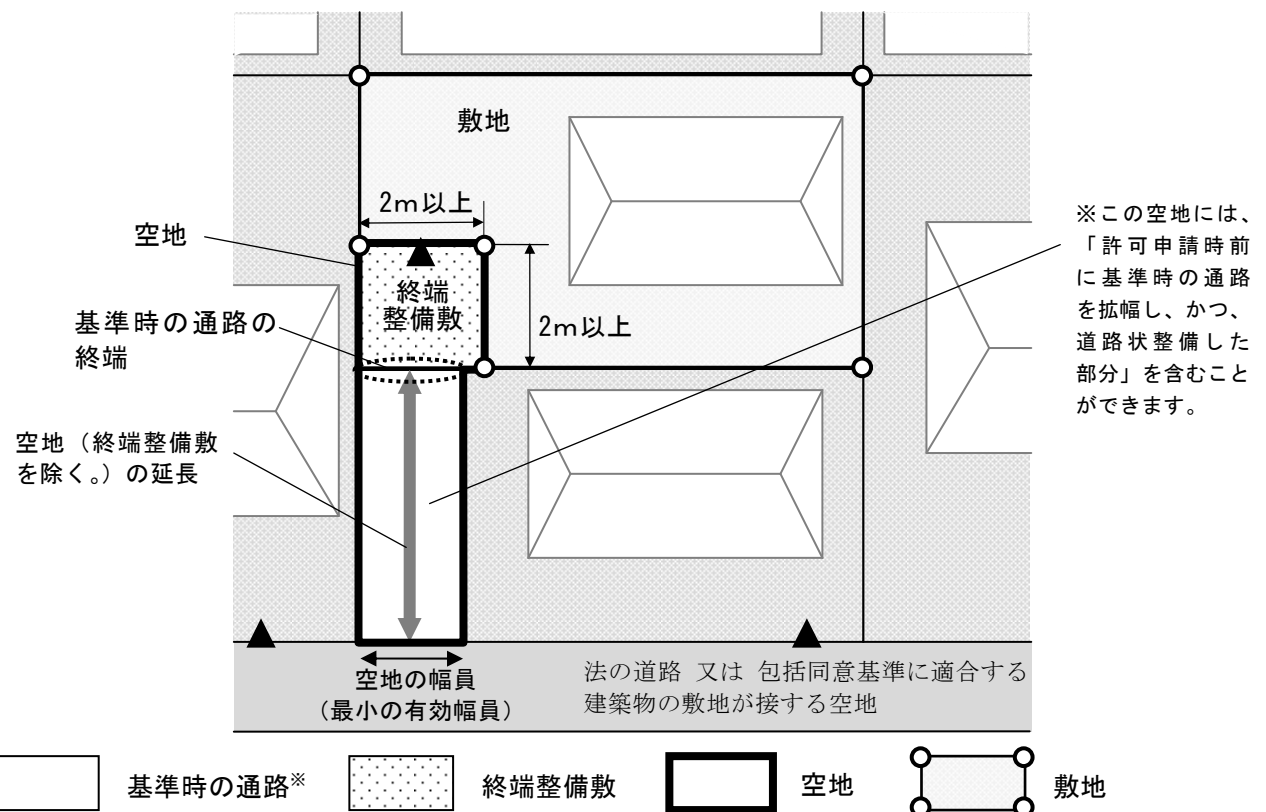
・「敷地内空地」について（3-3(3)イ、3-4(3)イ、3-5(3)イ）

敷地内空地とは、避難時に一時的な待機ができるように敷地内に設ける青天空地です。（敷地面積に算入可能です。）形態は、平場で幅員 2 m 以上かつ奥行 2 m 以上とし、建築物の主要な出入口に接して設ける必要があります。（下の参考図 1 を参照）

参考図 1 空地等の取り方について〔路線型の道の場合〕



参考図 2 空地等の取り方について〔専用型の通路の場合〕



- ・「**基準時の道の終端**」・「**基準時の通路の終端**」について（3-3(1)イ、3-3の2(1)、3-4(1)イ、3-4の2(1)、3-5(1)）
「基準時の道（又は通路）の終端」とは、基準時の道（又は通路）の終点の部分を行います。（P. 12 参考図1・2を参照）
- ・「**空地の幅員**」について
許可申請時に法第42条に規定する道路から敷地前面までの区間において、道路状に整備され、関係権利者からの誓約書が提出されている空地の最小の有効幅員を行います。
- ・「**おおむね同一の敷地**」について（3-3(3)7、3-3の2(2)、3-4(3)7、3-4の2(2)、3-5(3)ア）
敷地は、原則として、基準時の建築物の敷地又は基準時前に確認済証が交付された建築物の敷地等と位置、規模、形状ともに同一の敷地とします。ただし、測量誤差、借地の解消、敷地の整形や専用通路幅を確保するための隣地との土地交換等により、基準時と同一の敷地での建て替えが困難と判断した場合には、敷地に多少の変更があっても「おおむね同一の敷地」とみなします。
- ・「**都市計画で定められた敷地面積の最低限度**」について（3-3(3)7(イ)、3-4(3)7(イ)）
都市計画で定められた敷地面積の最低限度とは、法第53条の2の規定による建築物の敷地面積の最低限度です。第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域で、指定容積率が60%の場合は165㎡、同容積率80%の場合は125㎡（港北ニュータウンの土地区画整理事業施行区域内は165㎡）、同容積率100%の場合は100㎡となります。
なお、法第53条の2の規定における基準時は平成8年5月10日です。本許可基準の基準時とは異なりますので、ご注意ください。
- ・「**路地状部分を有する敷地**」について（3-3(3)7(ウ)、3-4(3)7(ウ)）
路地状部分を有する敷地とは、空地に接する長さが4m未満の敷地を行います。空地に「接する長さ」は条例4条の2の規定と同様の考え方です。
- ・「**当該用途に供する床面積**」について
長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿で当該用途に供する床面積には自動車車庫及び駐輪場は含みません。共同住宅の共用の廊下及び階段の用に供する部分等は、容積対象延べ面積には算入されませんが、当該用途に供する床面積には算入されますので、ご注意ください。
- ・**法第43条第2項の規定に基づく条例の対象となる建築物について**
 - ・階数が3以上の建築物（一戸建ての住宅を除く。）〔条例第4条の2〕
 - ・学校、児童福祉施設等、共同住宅及び寄宿舎等の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの〔条例第5条〕
 - ・自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの〔条例第47条〕など
- ・**道路判定委員会について**
正式には「横浜市建築基準法道路判定委員会」といい、法第43条第1項ただし書の規定に基づく建築審査会の同意に関する議案のうち、包括同意基準に適合しないものや、法の道路等に関するその他必要とする事項（本許可制度に関するものは、判断に苦慮する特殊事例の包括同意基準の適否、基準時の道（又は通路）の範囲・建ち並びの判断等）について審議する委員会です。

(6) 建築審査会包括同意基準 3-3

【平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員1.8m以上、中心後退2m以上】】

3-3 建築基準法施行規則第10条の2の2第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

- (1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）前において確認済証の交付がされた建築物の敷地、又は基準時において現に存する建築物の敷地に2m以上接する建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項に規定する道路を築造することが極めて困難な場合において、次に掲げる要件に該当する空地に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。
- ア 敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地の幅員が1.8m以上あり、一般通行の用に供されていること。
 - イ 基準時において現に存する路線型の道（以下「基準時の道」という。）が、道路状に整備されていること。
 - ウ 敷地の前面において、基準時の道の中心線から水平距離2m以内の部分（建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分。）のうち基準時の道の部分を除いた部分（以下「後退部分」という。）が道路状に整備されていること。
 - エ 基準時の道の中心線をその終端から2m延長し、当該延長部分から水平距離2m以内の部分（特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分。以下「終端整備敷」という。）が道路状に整備されていること。ただし、特定行政庁がその必要がないと認めた場合にあつては、終端整備敷を設けないことができる。
 - オ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。
 - カ 空地には雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。
 - キ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。
- (2) 敷地から法の道路までの距離が、60m以内である敷地に建築する建築物であること。ただし、次のアからウまでの一に該当する場合にあつては、この限りでない。
- ア 道の両端が法の道路に接続し、当該道の幅員が連続して1.8m以上ある場合
 - イ 敷地から法の道路までの空地の幅員が4m以上の場合
 - ウ 耐火建築物若しくは準耐火建築物又は外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有する建築物とした場合
- (3) 建築物の敷地が次の要件に該当する建築物であること。
- ア 基準時において現に存する建築物の敷地、基準時前において確認済証の交付がされた建築物の敷地、又は基準時以降に法第43条第1項ただし書の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地とおおむね同一の敷地であること。ただし、次に掲げる要件に該当する場合にあつては、この限りでない。
 - (7) 基準時において現に存する建築物の敷地の一部を一の敷地とし、他の部分を将来にわたり建築物の敷地として使用しない場合、又は基準時において現に法第43条第1項本文の規定を満たさない建築物が3棟以上建ち並んでいる道で、許可申請時に敷地から法の道路までの空地の幅員が2.7m以上で道路状に整備されている空地（終端整備敷を除く。）に敷地が2m以上接する場合
- (4) 敷地面積が100㎡（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域において

は、都市計画で定められた敷地面積の最低限度) 以上の場合 (ただし、基準時において現に存する所有権その他の権利に基づく土地の全部を一の敷地として使用する場合を除く。)

(ウ) 路地状部分を有する敷地にあつては、建築物の主要な出入口から空地に通ずる幅員 1.8m以上の敷地内通路が設けられ、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 0.5m以上確保されている場合

イ 敷地前面の空地の反対側の敷地若しくは一団の土地 (以下「前面敷地等」という。) が法の道路に接し、かつ、敷地前面の空地の幅員が 4 m未満の場合にあつては、建築物の主要な出入口に接する幅員 2 m以上かつ奥行 2 m以上の敷地内空地が確保されていること。

(4) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。

ア 地階を除く階数は 2 以下であること。ただし、敷地から法の道路までの空地の幅員が 4 m以上で道路状に整備され、将来にわたり維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されている場合にあつては、地階を除く階数を 3 とすることができる。

イ 敷地から法の道路までの空地の幅員が 2.7m未満の場合又は前面敷地等が法の道路に接し、敷地前面の空地の幅員が 4 m未満の場合にあつては、耐火建築物若しくは準耐火建築物又は外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有する建築物であること。

(5) 建築物の用途は次のいずれかとすること。

ア 一戸建ての住宅

イ 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定するもの

ウ 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿で当該用途に供する部分の床面積の合計が 100 m²以下のもの。ただし、敷地から法の道路までの空地の幅員が 4.5m以上で道路状に整備され、将来にわたり維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されている場合にあつては、当該用途に供する部分の床面積の合計が 200 m²以下のもの

エ 建て替えの場合において、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすもの

(ア) 延べ面積が従前の建築物の延べ面積以下であるもの

(イ) 法第 43 条第 2 項の規定に基づく条例の対象にならないもの

(6) 空地と敷地との境界線から 4 m (建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その距離) 外側の線までの土地を法の道路とみなし、法第 6 条第 1 項に規定する建築基準関係規定 (法第 43 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに横浜市建築基準法施行細則第 13 条の適用については、道路とみなさない。) に適合する建築物であること。

建築審査会包括同意基準 3-3 適用の考え方について

基準時に存在する路線型の道等に接する敷地に建築物を建築する際の包括同意基準です。路線型の道とは、一般通行の用に供する道 (専用型の通路を除く。) をいいます。

【解説】

用語や空地等の取り方については、「(5) 建築審査会包括同意基準 3-3 以降の許可基準に共通する適用の考え方」(P. 11~13) をご参照ください。

(2)について

「敷地から法の道路までの距離」は、基準時の道の中心を計測します。(P. 17 参考図 3 を参照)

(2)アについて

公的機関が管理する道（公道など）や既に関係権利者からの誓約書が提出されている空地等で、当該道の幅員が将来にわたり 1.8m以上確保される場合に限りです。

(3)アについて

敷地は、次の①～③とおおむね同一の敷地とする必要があります。

- ①基準時において現に存する建築物の敷地
- ②基準時前に確認済証が交付された建築物の敷地
- ③基準時以降に法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地

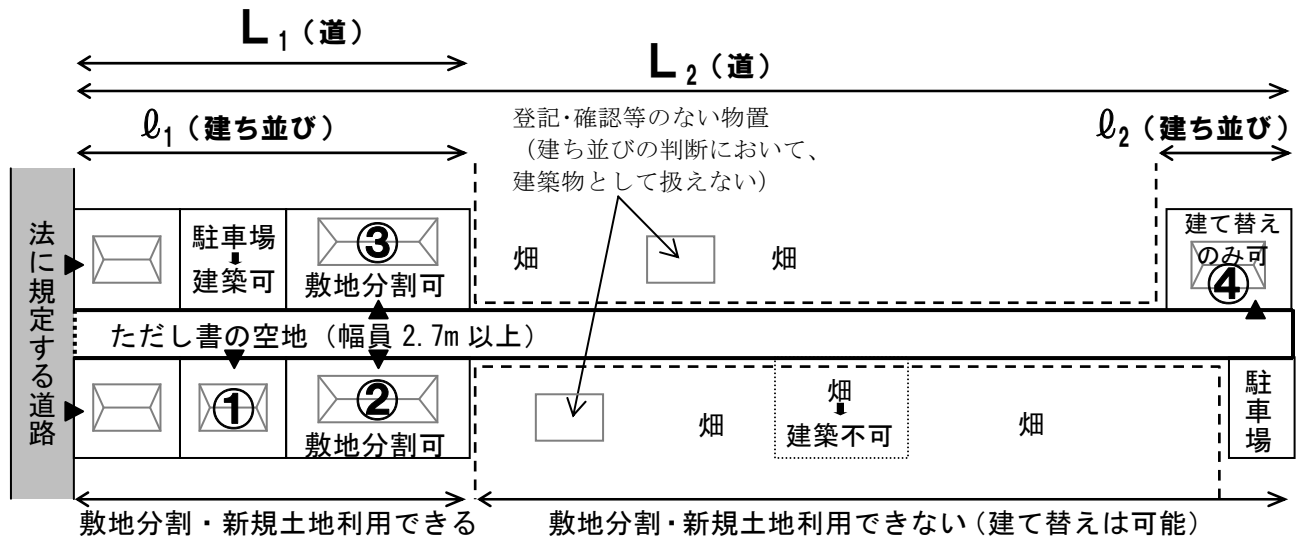
1 の敷地を 2 以上に敷地を分割する（以下「敷地分割」という。）、又はこれまで建築物が建築されていない土地を新たに建築物の敷地として利用する（以下「新規土地利用」という。）ためには、3-3(3)ア(ア)から(ウ)の要件を満たす必要があります。（P. 17 解説・P. 18 参考図 4 を参照）

(3)ア(ア)「建ち並び」について

既存敷地を敷地分割又は新規土地利用するには、基準時に法第43条第 1 項本文の規定（以下「接道規定」という。）を満たさない建築物（以下「未接道建築物」という。）が 3 棟以上（接道規定を満たす建築物は除く。）建ち並んでいる必要があります。「建ち並んでいる」とは、法の道路から連続して道の延長の過半にわたり、建築物の敷地（接道規定を満たす建築物の敷地を含む。）が面していることをいいます（下の参考図 1 を参照）。ここでいう建築物は、「基準時の建築物」の取扱い（P. 11を参照）と同様の考え方です。

なお、基準時に建築物の建ち並びがない道に接する土地にあつては、敷地分割又は新規土地利用することはできません。

参考図 1 建ち並びの考え方について



[CASE 1] 道の一部 (L_1 の範囲) で「建ち並び」を判断する場合

$$\frac{l_1}{L_1} > \frac{1}{2} \Rightarrow \text{道の一部 (} L_1 \text{ の範囲) では「建ち並び」あり (道の過半に 3 棟以上の建築物の敷地が面している)}$$

[CASE 2] 道の全長 (L_2 の範囲) で「建ち並び」を判断する場合

$$\frac{l_1 + l_2}{L_2} \leq \frac{1}{2} \Rightarrow \text{道の全長 (} L_2 \text{ の範囲) では「建ち並び」なし (建築物は 3 棟以上あるが、道の過半に面していない)}$$

上記から、 L_1 の範囲では「建ち並び」があるため敷地分割・新規土地利用ができるが、 L_2 の範囲では「建ち並び」がないため (L_1 の範囲を除いては) 敷地分割・新規土地利用できないと判断します。

(3)ア(ア)～(イ)敷地分割・新規土地利用について

敷地分割や新規土地利用をするためには(3)ア(ア)～(イ)の全ての要件を満たす必要があります。

(3)ア(ア)～(イ)のいずれかの要件を満たさない場合には、敷地分割や新規土地利用はできません。

(ア) 次の①又は②のいずれかに該当すること

①基準時の敷地の一部を敷地とし、それ以外の部分を将来にわたって建築物の敷地としない場合

②次の㉑～㉓の全てに該当すること

㉑基準時の道に未接道建築物が3棟以上建ち並んでいる。

㉒空地が、敷地前面から法の道路まで連続して幅員2.7m以上で道路状に整備されている。

㉓空地（終端整備敷を除く。＊）に2m以上接する敷地である。（＊終端整備敷のみに接する敷地は、敷地分割や新規土地利用することができません。）（P.18 参考図4を参照）

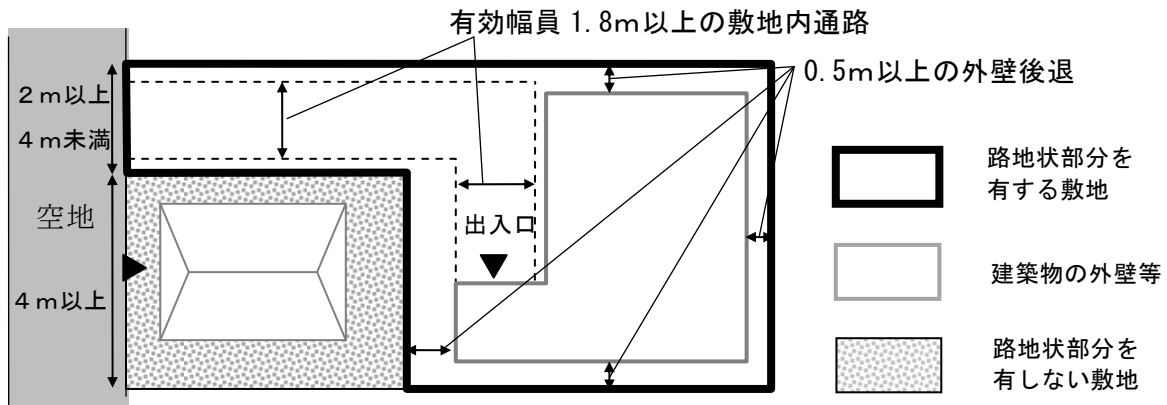
(イ)敷地面積が100㎡以上及び都市計画で定められた敷地面積の最低限度以上（既存不適格を除く。）

(ウ)路地状部分を有する敷地の場合は、①及び②の両方に該当すること（下の参考図2を参照）

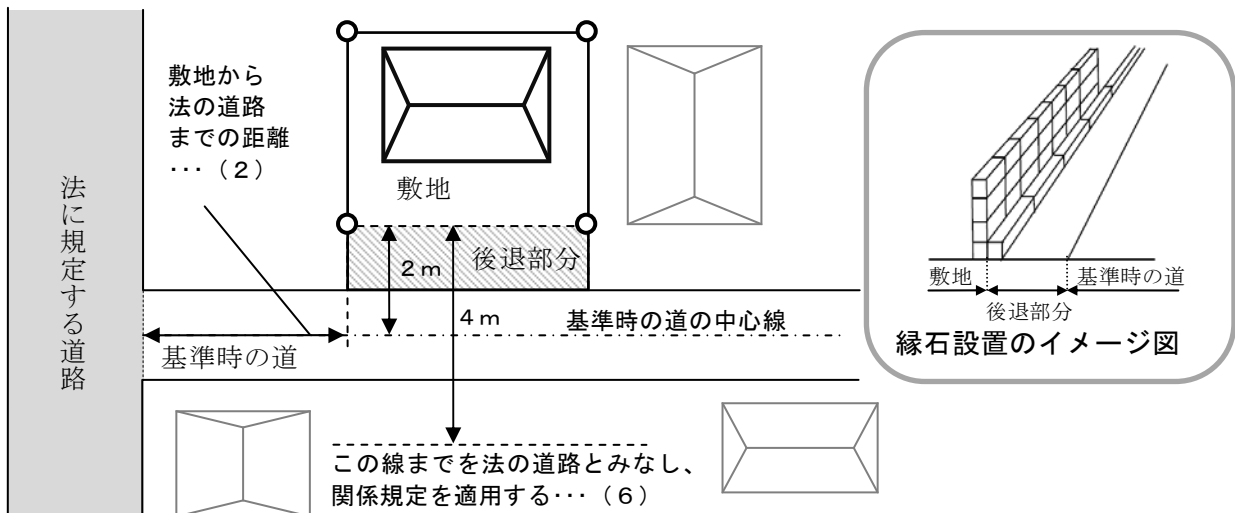
①建築物の主要な出入口から空地に通ずる幅員1.8m以上の敷地内通路が設けられた場合

②建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されている場合（戸袋、バルコニー、出窓、屋外階段及び地盤面下に設ける自動車庫は除きます。）

参考図2 路地状部分を有する敷地の場合



参考図3 敷地から法の道路までの距離等について



(7) 建築審査会包括同意基準 3-3 の 2

【平成11年5月1日において現に存在する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員1.5m以上、かつ、延長20m以下】】

3-3 の 2 建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 第 3 号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

- (1) 平成 11 年 5 月 1 日(以下「基準時」という。)において現に存する専用型の通路(以下「基準時の通路」という。)の終端、又は当該通路の終端に幅員 2 m 以上かつ奥行 2 m 以上で道路状に整備された部分(以下「終端整備敷」という。)に接する敷地に建築する建築物であること。
- (2) 基準時において現に存する建築物の敷地から空地を除いた部分とおおむね同一の敷地において建て替える建築物であること。
- (3) 次に掲げる要件に該当する空地に 2 m 以上接する敷地に建築する建築物であること。
 - ア 空地の幅員が 1.5m 以上で、かつ、空地(終端整備敷を除く。)の延長が 20m 以下であり、建築基準法(以下「法」という。)第 42 条に規定する道路(以下「法の道路」という。)又は法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可における建築審査会包括同意基準に適合する建築物の敷地が接する空地に接続していること。
 - イ 空地が道路状に整備されていること。
 - ウ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。
 - エ 空地には雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。
 - オ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。
- (4) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。
 - ア 地階を除く階数は 2 以下であること。
 - イ 耐火建築物若しくは準耐火建築物又は外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有する建築物であること。ただし、空地の幅員が 1.8m 未満の場合又は空地(終端整備敷を除く。)の延長が 15m を超える場合にあっては、耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- (5) 建築物の用途は、次のいずれかとすること。
 - ア 一戸建ての住宅
 - イ 建て替えの場合において、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすもの
 - (ア) 延べ面積が 100 m² 以下で、かつ、従前の建築物の延べ面積以下であるもの
 - (イ) 法第 43 条第 2 項の規定に基づく条例の対象にならないもの
 - (ウ) 共同住宅又は長屋にあっては、従前の住戸数以下、寄宿舍又は下宿にあっては、従前の住室数以下であること。
 - (エ) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 0.5m 以上確保されていること。
- (6) 空地と敷地との境界線から 4 m 外側の線までの土地を法の道路とみなし、法第 6 条第 1 項に規定する建築基準関係規定(法第 43 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに横浜市建築基準法施行細則第 13 条の適用については、道路とみなさない。)に適合する建築物であること。

建築審査会包括同意基準 3-3 の 2 適用の考え方について

基準時に存する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築物を建築する際の包括同意基準です。専用型の通路とは、未接道建築物の敷地が終端に一のみ存する通路のことをいいます。

また、通路に面して接道規定を満たしている敷地の勝手口等がある場合や、通路内に公道などが含まれている場合など、一般通行の用に供している形態であっても、未接道建築物の敷地が終端に一のみであれば、専用型の通路として扱います。

【注意！】

本許可基準は未接道建築物に対する許可の基準です。既に法の道路に 2 m 以上接している敷地、及び敷地設定の変更や法の道路の築造などが可能で、これにより法の道路に 2 m 以上の接道が可能となる敷地は、本許可の対象とはなりません。

また、路地状部分の長さが 15 m を超えるなど条例 4 条に適合しない場合でも、法の道路に 2 m 以上の接道が可能となる敷地は同様に本許可の対象とはなりません。なお、条例第 4 条に基づく許可については、建築局建築環境課市街地建築係にご相談ください。

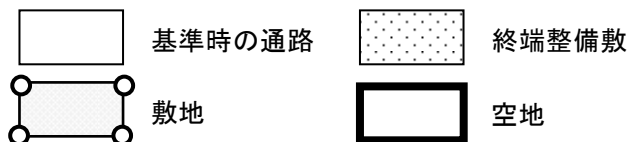
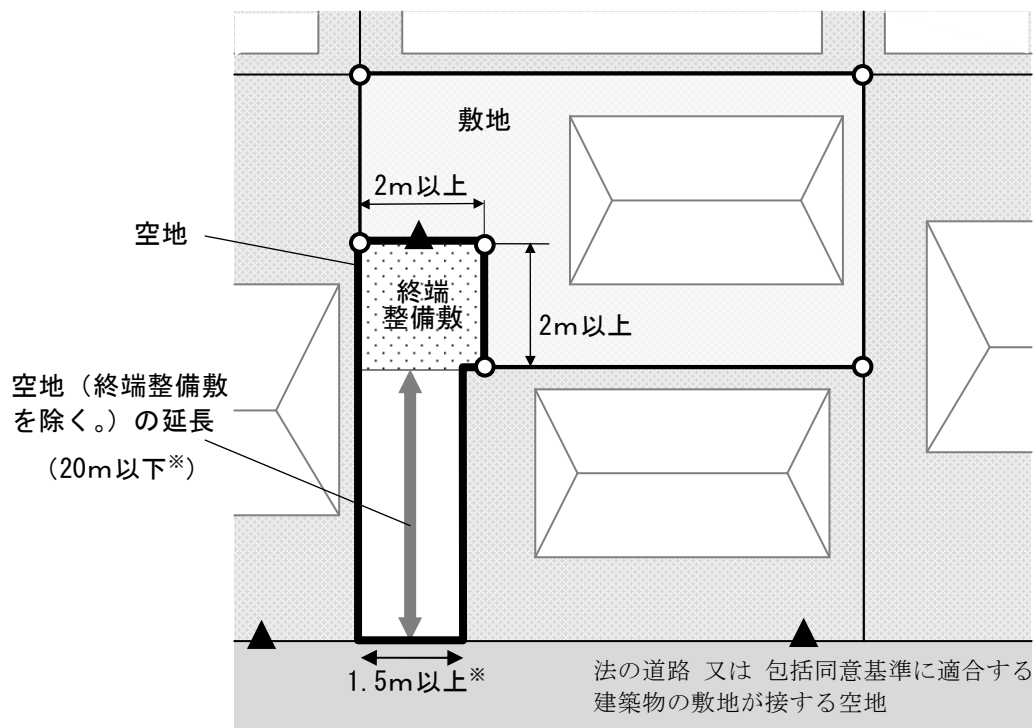
【解説】

用語や空地等の取り方については、「(5) 建築審査会包括同意基準 3-3 以降の許可基準に共通する適用の考え方」(P. 11~13) をご参照ください。

(3)アについて

「空地（終端整備敷を除く。）の延長」は図のように計測します。（下の参考図を参照）

参考図 空地等の取り方について〔包括同意基準 3-3 の 2 の場合〕



※ 空地の有効幅員が 1.5 m 以上 1.8 m 未満、又は空地（終端整備敷を除く。）の長さが 15 m を超え 20 m 以下の場合、耐火建築物又は準耐火建築物とする必要があります。

2 個別提案基準

(1) 個別提案基準とは

包括同意基準に該当しない建築物についても、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、個別に建築審査会で同意を得て許可したものについては、建築することが可能になります。そこで特定行政庁として個別に建築審査会へ提案するための最低限の基準を「建築審査会個別提案基準」といい、表5に掲げるものになります。

3-4 P.22参照	平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上1.8m未満、中心後退2m以上】 P.4 表3 第3号に該当
3-4の2 P.24参照	平成11年5月1日において現に存在する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上、かつ、延長15m以下】 P.4 表3 第3号に該当
3-5 P.26参照	平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上、中心後退1.35m以上2m未満】 P.4 表3 第3号に該当

※包括同意基準及び上記各基準に一部適合しない場合についても、窓口でご相談ください。

(2) 建築審査会個別提案基準 3-4

【平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上1.8m未満、中心後退2m以上】】

3-4 建築基準法施行規則第10条の2の2第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において現に存する建築物の敷地に2m以上接する建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項に規定する道路を築造することが極めて困難な場合において、次に掲げる要件に該当する空地に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。

ア 敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地の幅員が0.9m以上（建築物の用途が一戸建ての住宅以外の場合は1.5m以上）1.8m未満であり、一般通行の用に供されていること。

イ 基準時において現に存する路線型の道（以下「基準時の道」という。）が、道路状に整備されていること。

ウ 敷地の前面において、基準時の道の中心線から水平距離2m以内の部分（建築主事が基準時に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分。）のうち基準時の道の部分を除いた部分（以下「後退部分」という。）が道路状に整備されていること。

エ 基準時の道の中心線をその終端から2m延長し、当該延長部分から水平距離2m以内の部分（特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分。以下「終端整備敷」という。）が道路状に整備されていること。ただし、特定行政庁がその必要がないと認めた場合にあつては、終端整備敷を設けないことができる。

オ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。

カ 空地には雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。

キ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。

(2) 敷地から法の道路までの距離が、60m以内である敷地に建築する建築物であること。ただし、道の両端が法の道路に接続し、当該道の幅員が連続して0.9m以上ある場合にあつては、この限りでない。

(3) 建築物の敷地が次の要件に該当する建築物であること。

ア 基準時において現に存する建築物の敷地、又は基準時以降に法第43条第1項ただし書の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地とおおむね同一の敷地であること。ただし、次に掲げる要件に該当する場合にあつては、この限りでない。

(ア) 基準時において現に存する建築物の敷地の一部を一の敷地とし、他の部分を将来にわたり建築物の敷地として使用しない場合

(イ) 敷地面積が100㎡（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、都市計画で定められた敷地面積の最低限度）以上の場合

(ウ) 路地状部分を有する敷地にあつては、建築物の主要な出入口から空地に通ずる幅員1.8m以上の敷地内通路が設けられ、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されている場合

イ 敷地前面の空地の反対側の敷地若しくは一団の土地（以下「前面敷地等」という。）が法の道路に接し、かつ、敷地前面の空地の幅員が4m未満の場合にあつては、建築物

の主要な出入口に接する幅員 2 m 以上かつ奥行 2 m 以上の敷地内空地が確保されていること。

(4) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。

- ア 地階を除く階数は 2 以下であること。
- イ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。

(5) 建築物の用途は次のいずれかとすること。

ア 一戸建ての住宅

イ 建て替えの場合において、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすもの

(ア) 延べ面積が 100㎡以下で、かつ、従前の建築物の延べ面積以下であるもの

(イ) 法第 43 条第 2 項の規定に基づく条例の対象にならないもの

(ウ) 共同住宅又は長屋にあっては、従前の住戸数以下、寄宿舍又は下宿にあっては、従前の住室数以下であること。

(エ) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 0.5 m 以上確保されていること。

(6) 空地と敷地との境界線から 4 m（建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その距離）外側の線までの土地を法の道路とみなし、法第 6 条第 1 項に規定する建築基準関係規定（法第 43 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに横浜市建築基準法施行細則第 13 条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

建築審査会個別提案基準 3－4 適用の考え方について

基準時に存在する路線型の道等に接する敷地に建築物を建築する際の個別提案基準です。路線型の道とは、一般通行の用に供する道（専用型の通路を除く。）をいいます。

【解説】

用語や空地等の取り方については、「1（5）建築審査会包括同意基準 3－3 以降の許可基準に共通する適用の考え方」（P. 11～13）をご参照ください。

(2)について

- ・「敷地から法の道路までの距離」は、基準時の道の中心を計測します。（P. 17 参考図 3 を参照）
- ・公的機関が管理する道（公道など）や既に関係権利者からの誓約書が提出されている空地等で、当該道の幅員が将来にわたり 0.9 m 以上確保される場合に限ります。

(3)アについて

敷地は、基準時の建築物の敷地又は基準時以降に法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地とおおむね同一の敷地とする必要があります。ただし、基準時の敷地の一部を敷地とし、それ以外の部分を将来にわたって建築物の敷地としない場合（3－4(3)ア(ア)に該当）で、かつ 3－4(3)ア(イ)、(ウ)の要件に該当する場合は、おおむね同一の敷地以外でも建築することができます。

(5)イについて

従前の建築物と同一用途（一戸建ての住宅以外）で建て替える場合には、3－4(5)イ(ア)～(エ)の条件のほか、空地の要件として「空地の幅員が 1.5 m 以上 1.8 m 未満」であること（3－4(1)ア）が必要になります。

(3) 建築審査会個別提案基準 3-4 の 2

【平成11年5月1日において現に存在する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上、かつ、延長15m以下】】

3-4 の 2 建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 第 3 号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

- (1) 平成 11 年 5 月 1 日(以下「基準時」という。)において現に存する専用型の通路(以下「基準時の通路」という。)の終端、又は当該通路の終端に幅員 2 m 以上かつ奥行 2 m 以上で道路状に整備された部分(以下「終端整備敷」という。)に接する敷地に建築する建築物であること。
- (2) 基準時において現に存する建築物の敷地から空地を除いた部分とおおむね同一の敷地において建て替える建築物であること。
- (3) 次に掲げる要件に該当する空地に 2 m 以上接する敷地に建築する建築物であること。
 - ア 空地の幅員が 0.9m 以上で、かつ、空地(終端整備敷を除く。)の延長が 15m 以下であり、建築基準法(以下「法」という。)第 42 条に規定する道路(以下「法の道路」という。)又は法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可における建築審査会包括同意基準に適合する建築物の敷地が接する空地に接続していること。
 - イ 空地が道路状に整備されていること。
 - ウ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。
 - エ 空地には雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。
 - オ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。
- (4) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。
 - ア 地階を除く階数は 2 以下であること。
 - イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 0.5m 以上確保されていること。
 - ウ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- (5) 建築物の用途は、一戸建ての住宅であること。
- (6) 空地と敷地との境界線から 4 m 外側の線までの土地を法の道路とみなし、法第 6 条第 1 項に規定する建築基準関係規定(法第 43 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに横浜市建築基準法施行細則第 13 条の適用については、道路とみなさない。)に適合する建築物であること。

建築審査会個別提案基準 3-4 の 2 適用の考え方について

基準時に存する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築物を建築する際の個別提案基準です。専用型の通路とは、基準時に未接道建築物の敷地が終端に一のみ存する通路のことをいいます。

また、通路に面して接道規定を満たしている敷地の勝手口等がある場合や、通路内に公道などが含まれている場合など、一般通行の用に供している形態であっても、未接道建築物の敷地が終端に一のみであれば、専用型の通路として扱います。

【解説】

用語、空地等の取り方、その他解説については、「1（5）建築審査会包括同意基準3－3以降の許可基準に共通する適用の考え方」（P. 11～13）及び「1（7）建築審査会個別提案基準3－3の2」の解説（P. 20）をご参照ください。

(4) 建築審査会個別提案基準 3-5

【平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上、中心後退1.35m以上2m未満】】

3-5 建築基準法施行規則第10条の2の2第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において現に存する建築物の敷地に2m以上接する建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項に規定する道路を築造することが極めて困難な場合で、土地の状況により基準時の道の拡幅が極めて困難と認められた場合において、次に掲げる要件に該当する空地に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。ただし、基準時において現に存する路線型の道（以下「基準時の道」という。）の終端のみに接する敷地に建築するものを除く。

ア 敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地の幅員が0.9m以上（建築物の用途が一戸建ての住宅以外の場合は1.5m以上）あり、一般通行の用に供されていること。

イ 基準時の道が道路状に整備されていること。

ウ 敷地の前面において、基準時の道の中心線から水平距離1.35m以内の部分（建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分。）のうち基準時の道の部分を除いた部分（以下「後退部分」という。）が道路状に整備されていること。

エ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。

オ 空地には雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。

カ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。

(2) 敷地から法の道路までの距離が、60m以内である敷地に建築する建築物であること。ただし、道の両端が法の道路に接続し、当該道の幅員が連続して0.9m以上ある場合にあつては、この限りでない。

(3) 建築物の敷地が次の要件に該当する建築物であること。

ア 基準時において現に存する建築物の敷地、又は基準時以降に法第43条第1項ただし書の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地とおおむね同一の敷地とすること。

イ 敷地前面の空地の反対側の敷地若しくは一団の土地（以下「前面敷地等」という。）が法の道路に接し、かつ、敷地前面の空地の幅員が2.7m未満の場合にあつては、建築物の主要な出入口に接する幅員2m以上かつ奥行2m以上の敷地内空地が確保されていること。

ウ 敷地のうち、敷地前面の基準時の道の中心線から水平距離2m以内にある部分が、敷地前面の空地と一体的に道路状に整備されていること。

(4) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。

ア 地階を除く階数は2以下であること。

イ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。

(5) 建築物の用途は次のいずれかとすること。

ア 一戸建ての住宅

- イ 建て替えの場合において、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすもの
- (7) 延べ面積が100㎡以下で、かつ、従前の建築物の延べ面積以下であるもの
 - (イ) 法第43条第2項の規定に基づく条例の対象にならないもの
 - (ウ) 共同住宅又は長屋にあっては、従前の住戸数以下、寄宿舎又は下宿にあっては、従前の住室数以下であること
 - (エ) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されていること
- (6) 空地と敷地との境界線から2.7m（建築主事が基準時に別に定めている場合にあつては、その距離）外側の線までの土地を法の道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び第2項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに横浜市建築基準法施行細則第13条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

建築審査会個別提案基準 3－5 適用の考え方について

基準時に存在する路線型の道に接する敷地に建築物を建築する際の個別提案基準です。路線型の道とは、一般通行の用に供する道のことをいいます。本基準は、原則として、建築主事が基準時に空地の幅員を4m未満として確認済証を交付した建築物の敷地に建築する場合に適用します。その他、空地沿いの平均的な敷地規模や周囲の状況を踏まえて、道路判定委員会（P. 13）で適用の可否を判断します。（本基準3－5の適用が認められない場合には、空地の幅員に応じて包括同意基準3－3又は個別同意基準3－4の適用についてご検討ください。）

【解説】

用語や空地等の取り方については、「1（5）建築審査会包括同意基準3－3以降の許可基準に共通する適用の考え方」（P. 11～13）をご参照ください。

(1)について

「土地の状況により基準時の道の拡幅が極めて困難と認めたとき」とは、原則として、建築主事が基準時より前に空地の幅員を4m未満として確認済証を交付した建築物の敷地に建築する場合をいいます。その他、空地沿いの平均的な敷地規模や周囲の状況を踏まえて、道路判定委員会（P. 13）が本基準3－5の適用を認める場合もあります。

(2)について

- ・「敷地から法の道路までの距離」は、基準時の道の中心を計測します。（P. 17 参考図3を参照）
- ・公的機関が管理する道（公道など）や既に関係権利者からの誓約書が提出されている空地等で、当該道の幅員が将来にわたり0.9m以上確保される場合に限りです。

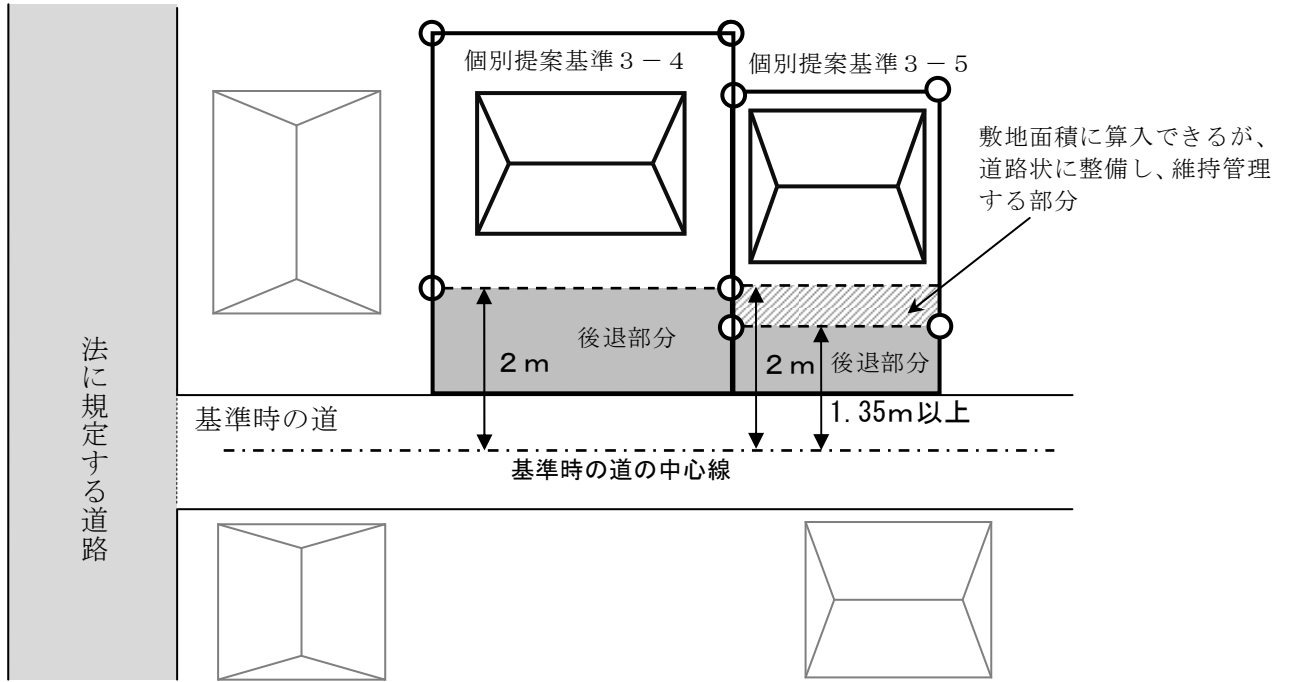
(3)ウについて

基準時の道の中心から水平距離2mまでの部分を敷地前面の空地と一体的に道路状に整備することは、個別提案基準3－4と同じですが、後退部分（基準時の道の中心から水平距離1.35mまでの部分）以外の部分は敷地面積に算入することができます。（P. 28 参考図を参照）
ただし、前面道路幅員は2.7mとみなして建築基準関係規定が適用されます。

(5)イについて

従前の建築物と同一用途（一戸建ての住宅以外）で建て替える場合には、3－5(5)イ(ア)～(エ)の条件のほか、空地の要件として「空地の幅員が1.5m以上1.8m未満」であること（3－5(1)ア）が必要になります。

参考図 空地等の取り方について〔個別提案基準3-5の場合〕



第3章 許可申請の手続

1 許可手続の流れについて

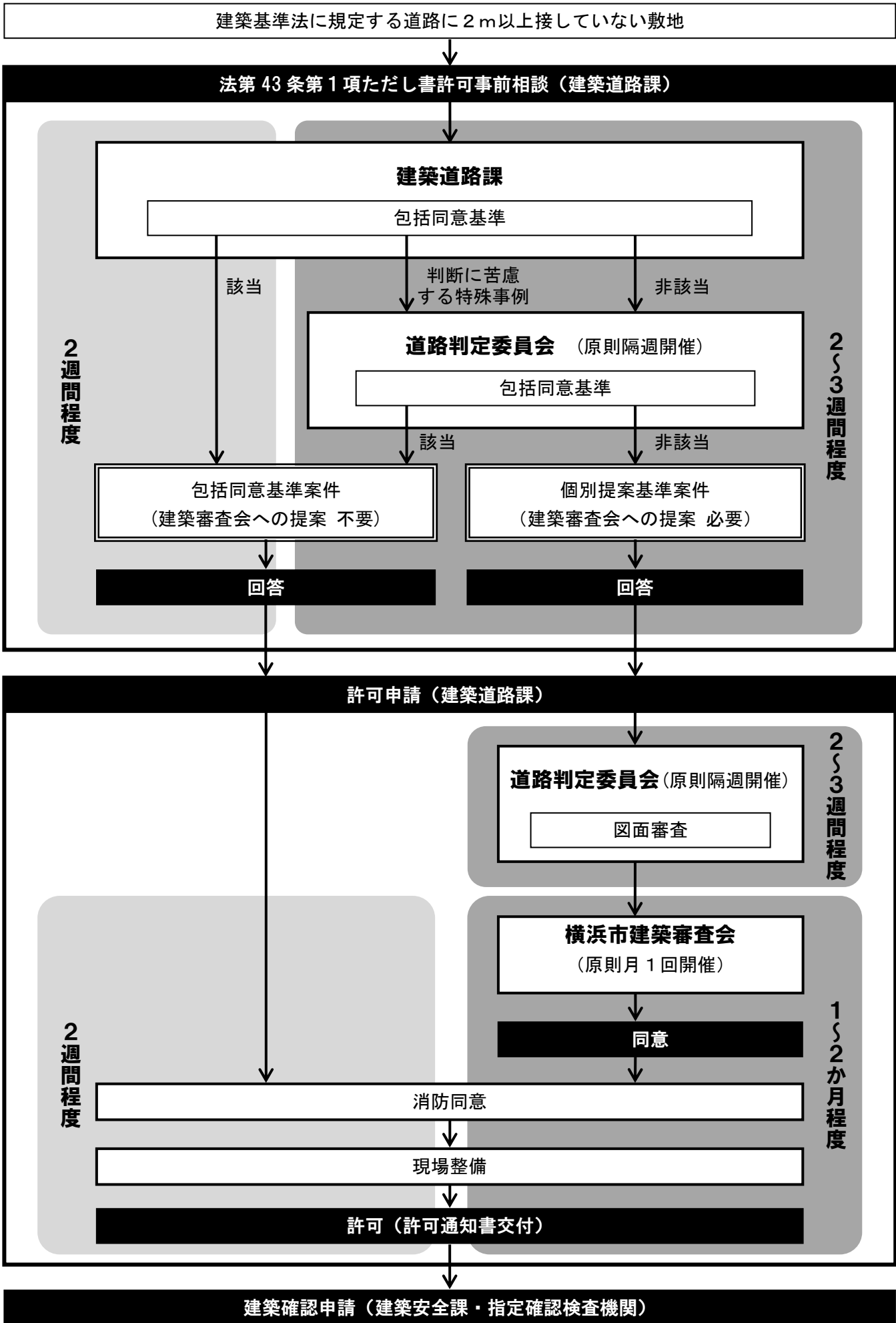
手続の流れはおおむね次のとおりとなります。

建築計画の際には、必ず建築局建築道路課へ事前相談をお願いします。

		建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可手続の流れ	
		項目	注意事項
申請者	建築計画		<ul style="list-style-type: none"> 法の道路を築造できる可能性の検討（道路位置指定、幅員4m公道移管など） 建築基準法 ・ 横浜市建築基準条例 ・ 建築基準関係規定のチェック
	事前相談票		<ul style="list-style-type: none"> P. 42の事前相談票を参照してください。
道	各課調整		<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて道を管理している関係課と協議してください。
	道路判定委員会		<ul style="list-style-type: none"> 原則隔週開催（詳細の日程は担当者に確認してください。） 必要書類／道路判定委員会の2週間前までに建築道路課に提出してください。（詳細は担当者と調整してください。）
	各課調整など関係法令等の諸手続		<ul style="list-style-type: none"> 道路判定委員会（P. 13）での指摘事項等の調整が必要です。 許可申請までに関連手続（関係機関との協議等）を終了させておくことが必要です。 必要に応じて近隣関係者への説明・調整を行ってください。
	許可申請		<ul style="list-style-type: none"> 許可申請書正副（第43号様式）（P. 43） 添付書類／P. 32 表6を参照してください。 申請先／建築道路課 手数料／33,000円（横浜市収入証紙）
	建築審査会※		<ul style="list-style-type: none"> 原則月1回開催 許可申請時期／<u>道路判定委員会図面審査の2日前まで</u>に申請してください。 提出図書／<u>建築審査会の3日前まで</u>に建築審査会用図書（完成図書）21部を提出（完成図書は、建築審査会の約2週間前に開催される道路判定委員会（P. 13）で内容をチェックします。事前に担当者と図書作成について協議してください。）
	現場整備確認		<ul style="list-style-type: none"> 空地の道路状整備を要するものは、擁壁、塀、門扉等の構造物の撤去も含め、許可通知書交付前までに整備することが必要です。
	許可通知書		<ul style="list-style-type: none"> 事務処理（消防同意・決裁）の後、許可通知書（第45号様式）を交付します。
建築安全課 指定確認検査機関	建築確認申請		<ul style="list-style-type: none"> 許可通知書（許可申請書副本含む）を確認申請書（副）に添付し、許可通知書の写しを確認申請書（正）に添付します。 ※本許可以外に条例に基づく許可などが必要な場合には、建築確認申請前に別途許可手続が必要です。
	確認済証交付		<ul style="list-style-type: none"> 工事着工
	特定工程完了		<ul style="list-style-type: none"> 特定工程完了前に中間検査
	工事完了		<ul style="list-style-type: none"> 工事完了前に完了検査

※「建築審査会包括同意基準」に該当するものは、建築審査会への提案手続を省略できます。

その場合、問題がなければ許可申請からおおむね2週間程度で許可になります。



2 申請書類について

(1) 事前相談

ア 事前相談（道路判定委員会）

建築基準法第 43 条許可事前相談票（P. 42）に必要資料を添付して提出してください。これにより許可適用の可否を検討します。

なお、包括同意基準を適用する場合であっても、必要に応じて道路判定委員会に提案することがあります。

※包括同意基準に該当しない案件（建築審査会に提案し、個別に同意を得る案件）は全て道路判定委員会への提案が必要です。

イ 相談者への回答

許可適用の可否を回答します。包括同意基準に該当すると判断した場合は、次のような条件を提示します。

■条件の例

包括同意基準	1	: 広場等の管理者との協議等
	2	: 道の管理者との協議・関係権利者からの誓約書の提出等
	3-2	: 制限解除等の場合は誓約書の提出等
	3-3・3-3の2	: 空地に関する関係権利者からの誓約書の提出及び建築計画に関する基準等

包括同意基準には該当しないものの、道路判定委員会において建築審査会に個別に提案することができる判断された場合については、同委員会からの条件（空地、建築計画、その他）を提示します。

※上記いずれの場合であっても、接道に関する条例に基づく許可が必要な場合には、建築局建築環境課市街地建築係に事前相談することが必要です。

(2) 許可申請

許可申請書正副（第43号様式）には、表6に示す資料の添付が必要になります。また、許可通知書の交付前までに現場整備の確認が条件となります。手数料として33,000円（横浜市収入証紙）が必要です。

■現場整備の確認のポイント

包括同意基準 2 : 道の存在を確認（不要の場合あり）

3-2 : 予定道路の位置が確保され、荒造成が完了していることを確認

3-3等^{※2} : 空地の整備（既存建築物の位置によっては最低限支障物件の撤去）

表6：許可申請（本申請）時に必要な書類（正副）

包括同意基準・個別提案基準		1	2	3-2	3-3等 ^{※2}
許可申請書（正本表紙に収入証紙33,000円貼付）		●	●	●	●
委任状		●	●	●	●
公図 ^{※1} （原則3か月以内、敷地を青・道を赤で囲む、正は原本）		●	●	● （コピー可）	●
全部事項証明書（土地登記簿謄本） ^{※1} （原則3か月以内、正は原本）		●	●		●
誓約書（正は原本）			▲1	●	●
印鑑登録証明書（正は原本）				●	●
案内図		●	●	●	●
周辺現況図		●	●	●	●
配置図（敷地を青・道を赤で囲む）	建築確認申請 図書に準じる	●	●	●	●
敷地・建物求積図		●	●	●	●
平面図		●	●	●	●
立面図		●	●	●	●
現場写真		●	●	●	●
関係機関手続き写し又は協議済報告		●	▲2		
その他必要に応じて	関係機関手続き写し又は協議済報告			●	●
	道路台帳平面図（道路局道路調査課）	●			●
	道路台帳区域線図（道路局道路調査課）又は 道水路等境界明示図・復元図（各土木事務所）	●			●
	その他	●	●	●	●

※1 法務局出張所で取得したものに限り、具体的には事前に担当者にご相談ください。

※2 包括同意基準3-3の2、個別提案基準3-4、3-4の2、3-5なども該当。

▲ 道の形態により、1か2のいずれかが必要となります。

(3) 変更と軽微な変更

ア 名義変更

名義変更は横浜市建築基準法施行細則第15条による名義変更届(P.50 第12号様式)により行います。ただし、申請者が変更される場合で誓約書の添付が許可条件の場合は、最新の公図及び土地及び建物の登記事項証明書、新たな申請者の誓約書(印鑑登録証明書添付)が必要です。なお、設計者が変更した場合は、原則として再度許可申請が必要です。

イ 計画変更

建築確認手続上、軽微な変更の対象となる変更は、計画変更承認申請書(正)及び計画変更承認通知書(副)(P.48・49)により処理します。それ以外については、原則として取下届(P.51 第13号様式)を提出の上、再度許可申請手続が必要です。

3 空地に関する権利者の誓約書について

本許可制度における許可にあたっては、交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から、空地の担保性が非常に重要です。

このため、包括同意基準1以外は、原則、道路状空地の維持及び管理について、関係権利者からの誓約書の提出が条件となります。

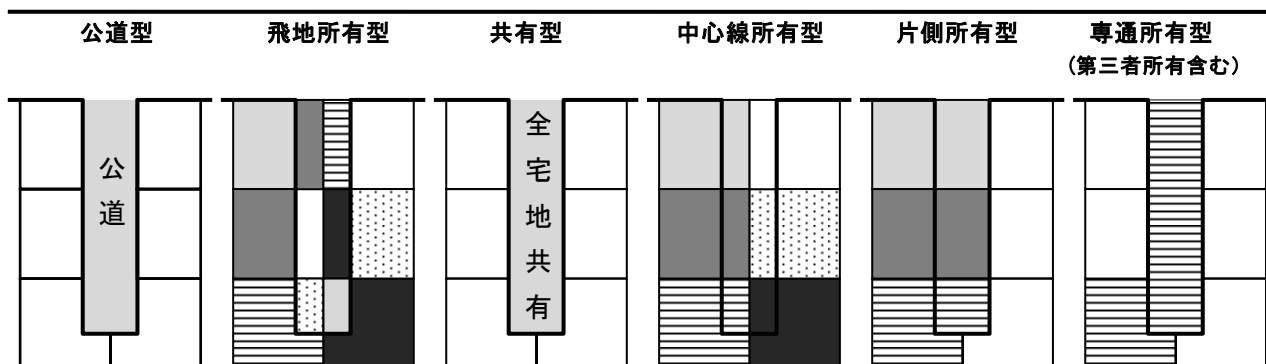
特に、本許可制度における許可を必要としない接道規定を満たしている建築物の敷地（以下「空地の入口敷地等」という。）の所有者が空地の一部を所有している場合には、その部分は将来にわたって空地として担保されているとはいえません。したがって、許可の適用にあたっては空地の入口敷地等の所有者からの空地部分の土地の誓約書が非常に重要になります。

(1) 誓約書が必要な関係権利者について

許可にあたっては、空地の関係権利者の誓約書（実印及び印鑑登録証明書添付）が必要になります。空地の所有状況やこれまでの誓約書の提出状況等により、誓約書が必要となる範囲が異なります。なお、関係権利者とは原則として、空地や敷地の土地所有者、家屋所有者（申請者）をいいます。

(2) 誓約書の取り方について

空地の所有状況は様々であり、次に示すようなパターンが想定されます。



空地としての担保性が高い

最低限でも現道幅員維持の担保が必要なもの

公道型	飛地所有型	共有型	中心線所有型	片側所有型	専通所有型 (第三者所有含む)
原則、誓約書が必要ですが、道路状に維持管理される担保性が高いため、関係権利者への説明経過の報告等に代えることができます。			許可の要件として誓約書が必要です。		

なお、誓約書の参考様式については次のとおりです。

様式1 (P. 36) : 包括同意基準3-3、個別提案基準3-4、個別提案基準3-5用

様式2 (P. 38) : 包括同意基準3-3の2、個別提案基準3-4の2用

様式3 (P. 40) : 包括同意基準3-2用

(3) 空地の入口敷地等の緩和について

空地の入口敷地等の土地及び建築物所有者等による次の表のいずれかの内容の誓約書が提出された場合、空地の入口敷地等で建築を計画する際に、同表の○のついた項目で緩和措置が受けられます。なお、空地の入口敷地等では、本許可制度による許可手続は不要です。

誓約書の内容			後退により生じる空地に関する緩和の対象			
後退の実施	後退部分	敷地面積	建ぺい率 ※1	北側斜線 ※2	採光 ※1	窓先空地 ※1
中心2m又は片寄せ4m後退	道路状整備	不算入	○	○	○	○
		算入	○	×	×	×
	空地を確保	算入	×	×	×	×
現道幅員維持	—	—	×	×	×	×

※1 横浜市建築基準法取扱基準集第5章5-3「建ぺい率の緩和」を参照。

※2 横浜市建築基準法取扱基準集第5章5-10「『道路、水面、線路敷その他これらに類するもの（広場及び公園を除く）』の取扱い」を参照。

なお、空地の反対側の境界線を法の道路とみなして道路斜線制限を適用します。また、法第42条第2項に規定する道路と交わる角敷地の場合には、底辺2m以上の隅切りも必要となります。

誓約書

平成 年 月 日

(提出先)
横浜市 長

_____区_____に存在する空地に関連して、次の事項について誓約いたします。

記

- 1 敷地及び家屋所有者にあつては、上記の基準時の道の_____から水平距離_____mの部分、又は空地幅員_____mから_____m部分を、将来にわたり道路状に維持、管理すること
- 2 空地の所有者にあつては、上記の空地の幅員_____mから_____mの部分将来にわたり道路状に維持、管理すること
- 3 道路状部分については、_____舗装にて路面整備すること
- 4 許可申請地においては、将来にわたり許可基準に従つて敷地及び建築物を維持、管理すること
- 5 今後、当該空地を建築基準法第42条に規定する道路として築造する場合にあつては、これに協力すること
- 6 敷地又は建築物及び空地部分を第三者に転売する場合にあつては、本誓約内容について継承すること

関係権利者（土地所有者等）					
空地、敷地、家屋の別	地番	共有持分割合	氏名	現住所	実印

※ 印鑑登録証明書を添付すること。

記載例 1 (包括同意基準 3-3等の誓約書)

誓約書

(様式 1)

誓約した日を記入。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

(提出先)

横浜市 長

〇〇 区 △△〇丁目 〇〇〇-〇〇 に存在する空地に関連して、次の事項について誓約いたします。

空地の地番を記入。空地に地番がない場合は、申請地の地番を記入し「〇〇〇地先」と記入。

後退の基準となるところ(中心、反対側、申請地側等)を記入。

記

後退が生じる場合記入。

1 敷地及び家屋所有者にあっては、上記の基準時の道の 中心 から水平距離 〇.〇〇 m の部分、又は空地幅員 〇.〇〇 m から 〇.〇〇 m 部分を、将来にわたり道路状に維持、管理すること

後退を必要としない場合記入。

2 空地の所有者にあっては、上記の空地の幅員 〇.〇〇 m から 〇.〇〇 m の部分を将来にわたり道路状に維持、管理すること

空地の幅員(後退前の幅員)を記入。

3 道路状部分については、アスファルト 舗装にて路面整備すること

舗装方法(砂利敷き、アスファルト、コンクリート等)を記入。

4 許可申請地においては、将来にわたり許可基準に従って敷地及び建築物を維持、管理すること

5 今後、当該空地を建築基準法第 4 2 条に規定する道路として築造する場合にあっては、これに協力すること

6 敷地又は建築物及び空地部分を第三者に転売する場合にあっては、本誓約内容について継承すること

原則として、登記簿の内容に合わせる。

所有権が何についてであるかを記入。

所有権が共有である場合その割合を記入。共有でない場合は記入不要。

関係権利者(土地所有者等)

空地、敷地、家屋の別	地番	共有持分割合	氏名	現住所	実印
空地	〇〇〇-〇〇	2/3	□□ □□	××市▲▲区〇〇二丁目 〇〇-〇〇	
空地	〇〇〇-〇〇	1/3	▽▽ ▽▽	××市▲▲区〇〇二丁目 〇〇-〇〇	
敷地	△△△-△△		◇◇ ◇◇	◎◎市◇◇区△△町〇〇-〇	
家屋(申請者)	△△△-△△		※※ ※※	◎◎市◇◇区□□町〇〇-〇	

空地、申請地の全ての地番を記入。家屋については申請者が誓約する。

新築家屋の所有者を記入。

※ 印鑑登録証明書を添付すること。

(様式2)

誓約書

平成 年 月 日

(提出先)

横浜市 長

_____区_____に存在する空地に関連して、次の事項について誓約いたします。

記

- 1 当該幅員_____mの空地を_____舗装の状態で、将来にわたり道路状に維持、管理すること
- 2 当該空地の終端に幅員_____mかつ奥行_____mの終端整備敷を確保し、当該部分を_____舗装の状態で、将来にわたり道路状に維持、管理すること
- 3 将来にわたり許可基準に従って、敷地及び建築物を維持、管理すること
- 4 敷地又は建築物及び空地部分を第三者に転売する場合にあっては、本誓約内容について継承すること

関係権利者（土地所有者等）				
空地、敷地、 家屋の別	地番	氏名	現住所	実印

※ 印鑑登録証明書を添付すること。

記載例 2 (包括同意基準 3-3 の 2 等の誓約書)

誓約書

(様式 2)

誓約した日を記入。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

(提出先)
横浜市 長

〇〇 区 〇〇〇 丁目 〇〇〇-〇〇 に存在する空地に関連して、次の事項について誓約いたします。

空地の地番を記入。空地に地番がない場合は、申請地の地番を記入し「〇〇〇地先」と記入。

記

- 1 当該幅員 〇.〇〇 m の空地を アスファルト 舗装の状態を、将来にわたり道路状に維持、管理すること
 (現況幅員を記入。 舗装方法(砂利敷き、アスファルト、コンクリート等)を記入。)
- 2 当該空地の終端に幅員 2 m かつ奥行 2 m の終端整備敷を確保し、当該部分を アスファルト 舗装の状態を、将来にわたり道路状に維持、管理すること
 (舗装方法(砂利敷き、アスファルト、コンクリート等)を記入。)
- 3 将来にわたり許可基準に従って、敷地及び建築物を維持、管理すること
- 4 敷地又は建築物及び空地部分を第三者に転売する場合には、本誓約内容について継承すること

所有権が何についてであるかを記入。

原則として、登記簿の内容に合わせる。

関係権利者 (土地所有者等)

空地、敷地、家屋の別	地番	氏名	現住所	実印
空地	〇〇〇-〇〇	〇〇 〇〇	××市▲▲区〇〇二丁目 〇〇-〇〇	
敷地	△△△-△△	◇◇ ◇◇	××市▲▲区△△町〇〇-〇	
家屋 (申請者)	△△△-△△	□□ □□	◎◎市◇◇区□□町〇〇〇	

空地、申請地の全ての地番を記入。家屋については申請者が誓約する。

新築家屋の所有者を記入。

※ 印鑑登録証明書を添付すること。

誓約書

平成 年 月 日

(提出先)
横浜市 長

このたび、横浜市 _____ 区 _____ に建築物を建築するにあたり、
次の事項について関係権利者の同意をもって誓約いたします。

記

建築審査会包括同意基準3-2(1)ア又はウに規定する、開発予定道路又は位置指定予定道路
の築造完了まで当該建築物を使用しない、かつ、使用させないこと

関係権利者（開発許可等申請者）		
現住所	氏名	実印

※ 印鑑登録証明書を添付すること。

記載例3 (包括同意基準3-2の誓約書)

誓約書

(様式3)

誓約した日を記入。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

(提出先)

横浜市 長

申請地の地番を記入。筆が多ければ「〇〇番外〇筆」と記入。

このたび、横浜市 □□ 区 △△〇丁目 〇〇〇-〇〇 に建築物を建築するにあたり、次の事項について関係権利者の同意をもって誓約いたします。

記

建築審査会包括同意基準3-2(1)ア又はウに規定する、開発予定道路又は位置指定予定道路の築造完了まで当該建築物を使用しない、かつ、使用させないこと

開発許可申請者、
宅地造成工事許可申請者、
道路位置指定申請者で記入。

関係権利者 (開発許可等申請者)		
現住所	氏名	実印
△△△市□□□区××〇丁目〇〇-〇〇	株式会社 〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇	

※ 印鑑登録証明書を添付すること。

建築基準法第43条許可事前相談票

提出日：平成 年 月 日

申請者	住所			
	氏名	電話番号 - -		
代理者	住所			
	会社名	担当者氏名 電話番号 - -		
敷地の位置	横浜市 区	道路台帳 P		
都市計画区域	市街化区域・市街化調整区域	防火の指定	防火地域・準防火地域・無指定	
用途地域	一低・二低・一中高・二中高・一住・二住・準住		容積率	%
	近商・商業・準工・工業・工専		建ぺい率	%
敷地面積	m ² (≥ 100m ²) (分割：有・無) (路地状部分：有・無)			
建築物の概要	主要用途	延床面積	構造	階数
	申請部分	m ²	造	地上 / 地下
相談理由	<input type="checkbox"/> 確認申請のため <input type="checkbox"/> 物件調査のため <input type="checkbox"/> 横浜市木造住宅耐震改修促進事業のため <input type="checkbox"/> その他 ()			
備考			※ 受付欄	
				担当者

- ・ 次の資料を添付して1部提出してください。
 - 案内図^{*1}
 - 周辺現況図 (現状の道の幅員を明記してください)
 - 公図^{*1}・登記事項証明書^{*2} (登記事項要約書に代えることができます)
 - 建築計画概要書
 - 現場の写真

- ・ 公道に関連する場合には上記資料に次の資料を追加してください。
 - 認定路線図・道路台帳区域線図・平面図 (道路局に備えてあります)
 - 道水路等境界明示図・復元図 (各土木事務所に備えてあります)

※1 案内図及び公図に相談の対象となっている道及び敷地の位置を朱書きで明示してください。
 ※2 相談の対象となっている道及びその道に接する土地に関する関係権利者すべてのものが必要です。道に接する土地に建築物がある場合にはその関係権利者についても同様です。コピーやオンライン請求によるものでも構いません。詳細は建築道路課にご相談ください。

判定には通常約2週間かかります。結果については電話で回答します。また、相談内容に関して来庁される場合は、担当者が在室しているかを電話(045-671-4510)で確認の上、お越し下さい。

許可申請書（建築物）

（第一面）

建築基準法第 条 第 項 第 号の規定による許可を申請します。この申請書及び添付
 図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

特定行政庁 様

平成 年 月 日

申請者氏名 印

【1. 申請者】

- 【イ. 氏名のフリガナ】
- 【ロ. 氏名】
- 【ハ. 郵便番号】
- 【ニ. 住所】
- 【ホ. 電話番号】

【2. 設計者】

- 【イ. 資格】 () 建築士 () 登録第 号
- 【ロ. 氏名】
- 【ハ. 建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
- 【ニ. 郵便番号】
- 【ホ. 所在地】
- 【ヘ. 電話番号】

※手数料欄			
※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※許可番号欄
平成 年 月 日			平成 年 月 日
第 号			第 号
係員印			係員印
※公告欄	※公開による意見の 聴取の期日欄	※建築審査会同意欄	※都道府県都市計画 審議会又は市町村都 市計画審議会
平成 年 月 日	平成 年 日		平成 年 月 日
第 号	第 号		第 号
係員印	係員印		係員印

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】

【2. 住居表示】

【3. 防火地域】 防火地域 準防火地域 指定なし

【4. その他の区域、地域、地区又は街区】

【5. 道路】

【イ. 幅員】

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】

【6. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) () () () ()

(2) () () () ()

【ロ. 用途地域等】 () () () ()

【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】

() () () ()

【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】

() () () ()

【ホ. 敷地面積の合計】 (1)

(2)

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】

【チ. 備考】

【7. 主要用途】 (区分)

【8. 工事種別】

新築 増築 改築 移転 用途変更 大規模の修繕 大規模の模様替

【9. 建築面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築面積】 () () () ()

【ロ. 建蔽率】

【10. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 () () () ()

【ロ. 地階の住宅の部分】 () () () ()

【ハ. エレベーターの昇降路の部分】

() () () ()

【ニ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】

() () () ()

【ホ. 自動車車庫等の部分】 () () () ()

【ヘ. 備蓄倉庫の部分】 () () () ()

【ト. 蓄電池の設置部分】 () () () ()

【チ. 自家発電設備の設置部分】

() () () ()

【リ. 貯水槽の設置部分】 () () () ()

【ヌ. 住宅の部分】 () () () ()

【ル. 延べ面積】

【ヲ. 容積率】

【11. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】

【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】

【12. 工事着手予定年月日】 平成 年 月 日

【13. 工事完了予定年月日】 平成 年 月 日

【14. その他必要な事項】

【15. 備考】

建築物別概要

【1. 番号】

【2. 工事種別等】 新築 増築 改築 移転 用途変更
大規模の修繕 大規模の模様替 既設

【3. 構造】 造 一部 造

【4. 高さ】

【イ. 最高の高さ】
【ロ. 最高の軒の高さ】

【5. 階別用途別床面積】

【イ. 階別用途別】

	(用途の区分)	(具体的な用途の名称)	(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
(階)	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
(階)	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
(階)	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
(階)	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()
	()	()	()	()	()

【ロ. 用途別】

	(用途の区分)	(具体的な用途の名称)	(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()

【6. その他必要な事項】

【7. 備考】

(注意)

1. 各面共通関係

数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。

2. 第一面関係

- ① 申請者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。
- ② 申請者が2以上のときは、1欄は代表となる申請者について記入し、別紙に他の申請者についてそれぞれ必要な事項を記入して添えてください。
- ③ 2欄は、設計者が建築士事務所に属しているときは、その名称を書き、建築士事務所に属していないときは、所在地は設計者の住所を書いてください。
- ④ 設計者が2以上のときは、2欄は代表となる設計者について記入し、別紙に他の設計者について棟別に必要な事項を記入して添えてください。
- ⑤ ※印のある欄は記入しないでください。

3. 第二面関係

- ① 住居表示が定まっているときは、2欄に記入してください。
- ② 3欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。なお、建築物の敷地が防火地域、準防火地域又は指定のない区域のうち2以上の地域又は区域にわたるときは、それぞれの地域又は区域について記入してください。
- ③ 4欄は、建築物の敷地が存する3欄に掲げる地域以外の区域、地域、地区又は街区を記入してください。なお、建築物の敷地が2以上の区域、地域、地区又は街区にわたる場合は、それぞれの区域、地域、地区又は街区を記入してください。
- ④ 5欄は、建築物の敷地が2メートル以上接している道路のうち最も幅員の大きなものについて記入してください。
- ⑤ 6欄の「イ」(1)は、建築物の敷地が、2以上の用途地域、高層住居誘導地区若しくは特定用途誘導地区、建築基準法第52条第1項第1号から第7号までに規定する容積率の異なる地域、地区若しくは区域又は同法第53条第1項第1号から第6号までに規定する建蔽率若しくは高層住居誘導地区に関する都市計画において定められた建築物の建蔽率の最高限度の異なる地域、地区若しくは区域（以下「用途地域が異なる地域等」という。）にわたる場合においては、用途地域が異なる地域等ごとに、それぞれの用途地域が異なる地域等に対応する敷地の面積を記入してください。「イ」(2)は、同法第52条第12項の規定を適用する場合において、同条第13項の規定に基づき、「イ」(1)で記入した敷地面積に対応する敷地の部分について、建築物の敷地のうち前面道路と壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の部分を除いた敷地の面積を記入してください。
- ⑥ 6欄の「ロ」、「ハ」及び「ニ」は、「イ」に記入した敷地面積に対応する敷地の部分について、それぞれ記入してください。
- ⑦ 6欄の「ホ」(1)は、「イ」(1)の合計とし、「ホ」(2)は、「イ」(2)の合計とします。
- ⑧ 建築物の敷地が、建築基準法第52条第7項若しくは第9項に該当する場合又は同条第8項若しくは第12項の規定が適用される場合においては、6欄の「へ」に、同条第7項若しくは第9項の規定に基づき定められる当該建築物の容積率又は同条第8項若しくは第12項の規定が適用される場合における当該建築物の容積率を記入してください。
- ⑨ 建築物の敷地について、建築基準法第57条の2第4項の規定により現に特例容積率の限度が公告されているときは、6欄の「チ」にその旨及び当該特例容積率の限度を記入してください。
- ⑩ 建築物の敷地が建築基準法第53条第2項若しくは同法第57条の5第2項に該当する場合又は建築物が同法第53条第3項、第5項若しくは第6項に該当する場合においては、6欄の「ト」に、同条第2項、第3項、第5項又は第6項の規定に基づき定められる当該建築物の建蔽率を記入してください。
- ⑪ 7欄は、別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、主要用途をできるだけ具体的に書いてください。
- ⑫ 8欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ⑬ 10欄の「ロ」に建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分、「ハ」にエレベーターの昇降路の部分、「ニ」に共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分、「ホ」に自動車庫庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分、「へ」に専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分、「ト」に蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分、「チ」に自家発電設備を設ける部分、「リ」に貯水槽を設ける部分、「ヌ」に住宅の用途に供する部分のそれぞれの床面積を記入してください。
- ⑭ 共同住宅については、10欄の「ロ」の床面積は、その地階のえ住宅の用途に供する部分の床面積から、その地階のエレベーターの昇降路の部分及び共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除いた面積とします。
- ⑮ 10欄の「ル」の延べ面積及び「ヲ」の容積率の算定の基礎となる延べ面積は、各階の床面積の合計から「ロ」に記入した床面積（この面積が敷地内の建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、敷地内の建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1の面積）、「ハ」及び「ニ」に記入した床面積並びに「ホ」から「リ」までに記入した床面積（これらの面積が、次の(1)から(5)までに掲げる建築物の部分の区分に応じ、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれ(1)から(5)までに定める割合を乗じて得た面積を超える場合においては、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれ(1)から(5)までに定める割合を乗じて得た面積）を除いた面積とします。また、建築基準法第52条第12項の規定を適用する場合においては、「ヲ」の容積率の算定の基礎となる敷地面積は、6欄「ホ」(2)によることとします。

- (1) 自動車車庫等の部分 5分の1
- (2) 備蓄倉庫の部分 50分の1
- (3) 蓄電池の設置部分 50分の1
- (4) 自家発電設備の設置部分 100分の1
- (5) 貯水槽の設置部分 100分の1
- ⑯ 6欄の「ハ」、「ニ」、「ヘ」及び「ト」、9欄の「ロ」並びに10欄の「ヲ」は、百分率を用いてください。
- ⑰ ここに書き表せない事項で特に許可を受けようとする事項は、14欄又は別紙に記載して添えてください。

4. 第三面関係

- ① この書類は、建築物ごとに作成してください。
- ② この書類に記載する事項のうち、5欄の事項については、別紙に明示して添付すれば記載する必要はありません。
- ③ 1欄は、建築物の数が1のときは「1」と記入し、建築物の数が2以上のときは、建築物ごとに通し番号を付し、その番号を記入してください。
- ④ 2欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ⑤ 5欄の「イ」は、建築基準法第48条第1項から第12項までの規定による許可を申請する場合において、最上階から順に記入し、別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、用途をできるだけ具体的に書き、それぞれの用途に供する部分の床面積を記入してください。
- ⑥ 5欄の「ロ」は、別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、用途をできるだけ具体的に書き、それぞれの用途に供する部分の床面積を記入してください。
- ⑦ ここに書き表せない事項で特に許可を受けようとする事項は、6欄又は別紙に記載して添えてください。
- ⑧ 建築物が高床式住宅（豪雪地において積雪対策のため通常より床を高くした住宅をいう。）である場合には、床面積の算定において床下部分の面積を除くものとし、7欄に、高床式住宅である旨及び床下の部分の面積を記入してください。

正

横浜市建築基準法施行細則第15条の規定による 許可・認定に関する計画変更承認申請書

建築基準法第43条第1項の規定により、平成 年 月 日、横浜市 指令第43 号
 で許可・認定を受けた建築計画の一部を、次のとおり計画変更したいので関係図書を添えて届け出ます。

(届出先) 平成 年 月 日
 横浜市長

届出者 住所
 氏名 印

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)
 電話

1 建築主	住所						
	氏名						
2 代理者	住所						
	氏名	担当	電話	()	印		
3 設計者	住所						
	氏名						
4 敷地の位置	ア 地名地番	横浜市 区					
	イ 用途地域	地域	才 基準建ぺい率	%	キ 基準容積率	%	
	ウ 防火地域	防火・準防火・指定なし	力 変更後建ぺい率	%	ク 変更後容積率	%	
	エ 高度地区	最 限第 種高度地区	ケ その他の地域等				
5 主要用途		6 工事種別		7 構造	造	8 階数	/
9 許可・認定を受けた事項 (具体的数値)							
	許可・認定時	変更後		変更による増減			
10 敷地面積	. m ²	. m ²		. m ²			
11 建築面積	. m ²	. m ²		. m ²			
12 延べ面積	. m ²	. m ²		. m ²			
13 計画変更概要	※変更理由及び具体的事項は別紙に記入してください。					※受付欄	
決裁欄	建築道路課長	担当係長	担当者	文書主任	公印承認		
						意見 変更内容が軽微であり、承認するも支障ない。	

副

横浜市建築基準法施行
細則第15条の規定による **許可・認定に関する計画変更承認通知書**

平成 年 月 日に承認申請のあった許可・認定に関する計画変更を承認したので通知します。

平成 年 月 日

1 建築主	住所						
	氏名						
2 代理人	住所						
	氏名	担当				電話	() 印
3 設計者	住所						
	氏名	印					
4 敷地の位置	ア 地名地番	横浜市 区					
	イ 用途地域	地域	オ 基準建ぺい率	%	キ 基準容積率	%	
	ウ 防火地域	防火・準防火・指定なし	カ 変更後建ぺい率	%	ク 変更後容積率	%	
	エ 高度地区	最 限第 種高度地	ケ その他の地域等				
5 主要用途		6 工事種別		7 構造	造	8 階数	/
9 許可・認定を受							
	許可・認定時		変更後		変更による増減		
10 敷地面積	. m ²		. m ²		. m ²		
11 建築面積	. m ²		. m ²		. m ²		
12 延べ面積	. m ²		. m ²		. m ²		
13 計画変更概要	※変更理由及び具体的事項は別紙に記入してください。						
※注意事項							
1 この計画変更承認通知書は、必ず担当者と事前協議を行ってから提出してください。							

名 義 変 更 届

年 月 日

(届出先)
横浜市長
建築主事

届出者 住所
氏名

㊟

〔 法人の場合は、名称・
代表者の氏名 〕

横浜市建築基準法施行細則第15条第1項・第4項・第5項の規定により、次のとおり届け出ます。

1 承認・許可・認定・指定の年月日及び番号	年 月 日 第 号	
2 建築主住所・氏名	新	㊟
	旧	㊟
3 設計者住所	新	
	旧	
4 工事監理者住所・氏名	新	() 建築士 () 登録第 号 () 建築士事務所 () 登録第 号 ㊟ 電話 ()
	旧	() 建築士 () 登録第 号 () 建築士事務所 () 登録第 号 ㊟ 電話 ()
5 工事施工者住所・氏名	新	建設業の許可(大臣 知事)第 号 ㊟ 電話 ()
	旧	建設業の許可(大臣 知事)第 号 ㊟ 電話 ()
6 変更の理由		

※受付処理欄	
--------	--

(注意)

- 1 届出者は、旧又は新建築主としてください。
- 2 旧建築主の印鑑は、建築確認申請書と同一のものを押印してください。
- 3 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 4 2通作成してください。
- 5 確認済証等を添えて提出してください。

取 下 届

年 月 日

(届出先)
 横浜市長
 建築主事

届出者 住所
 氏名 ㊟
 (法人の場合は、名称・代表者の氏名)

横浜市建築基準法施行細則第 16 条第 1 項・第 4 項の規定により、次のとおり届け出ます。

1 申請の種類	確認・承認・許可・認定・認可・指定
2 申請年月日	年 月 日
3 建築主住所氏名	
4 敷地の地名地番	
5 取下げの理由	
6 備考	

※ 受付 処理 欄	
--------------------	--

(注意)

- 1 届出者は、建築主となります。
- 2 届出者の印鑑は、申請書と同一のものを押印してください。
- 3 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 4 2通作成してください。