建築基準法４３条許可（規則第10号の3第1項3号：道路上の空地）の主な要件等

現に通行の用に供されていること

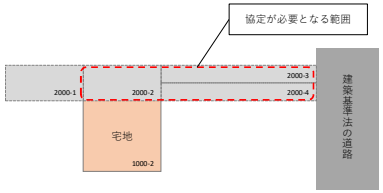
現に通行の用に供されている必要があります。
該当性については、原則として「道等にかかる相談処理」を経て判断されます。
なお、「建築基準法第42条に基づく道路種別の確認」にて「法外道路」と表示されている道等は、過去に相談処理を経て判断されたものです。
「法外道路」であった場合は、「現に通行の用に供されていること」への該当性について、建築指導課審査係へお問い合わせください。

道等にかかる相談処理

建築基準法第42条に基づく道路種別の確認

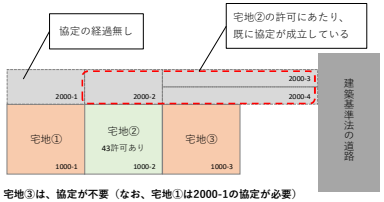
道路状の空地（以下「道等」という。）

原則として、道等を構成する全ての土地（筆）の所有者による協定の成立が必要。（実印による）
※ 今後とも道としての機能を満たすように適正に維持管理を行う事の協定です
※ 所有者が死亡している場合は、所有者に代えて、全ての法定相続人が協定の対象となります



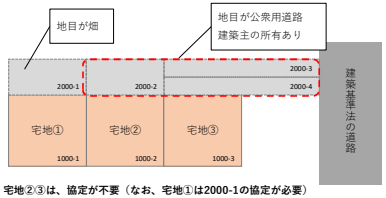
ただし、以下に該当する場合は、協定は不要です。

① 過去に協定が成立している



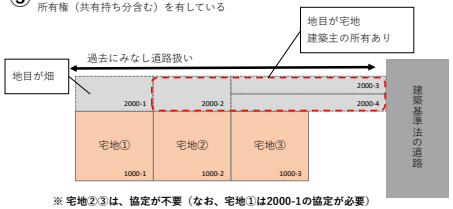
※ 宅地③は、協定が不要（なお、宅地①は2000-1の協定が必要）

② 道等の地目が公衆用道路で、建築主が所有権（共有持ち分含む）を有している



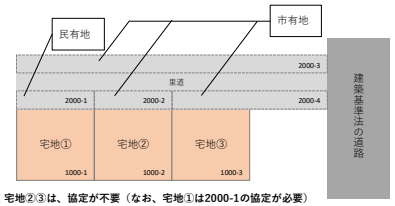
※ 宅地②③は、協定が不要（なお、宅地①は2000-1の協定が必要）

③ 過去にみなし道路扱いされた経緯のある道等で、地目が宅地であり、建築主が所有権（共有持ち分含む）を有している



※ 宅地②③は、協定が不要（なお、宅地①は2000-1の協定が必要）

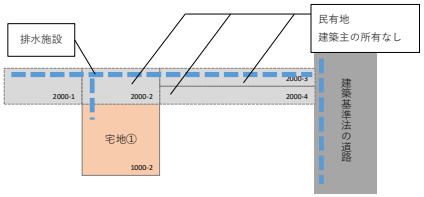
④ ①~③同等と認められるもの（里道等公共が所有、管理する道等）



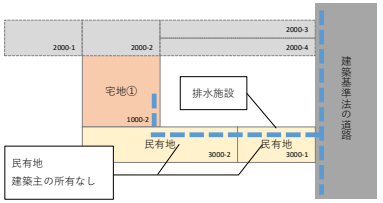
※ 宅地②③は、協定が不要（なお、宅地①は2000-1の協定が必要）

排水施設（雨水・下水）

申請敷地から公共の管理する排水施設又は建築基準法上の道路に敷設された排水施設に至るまでの間、民有地を経由する場合は、所有権（共有持ち分含む）を有している場合を除き、雨水・汚水の排水設備の設置・使用について、必要に応じて関係者への事前通知等を行うなど、設置・使用に関して反対がないことを確認する必要があります。



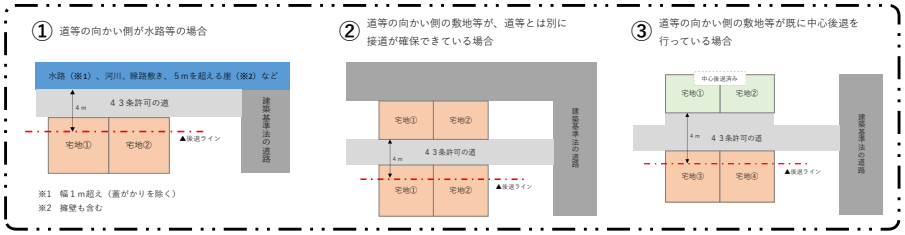
※ 2000-2及び3の設置・使用確認が必要



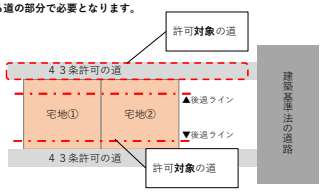
※ 3000-1及び2の設置・使用確認が必要

セットバック

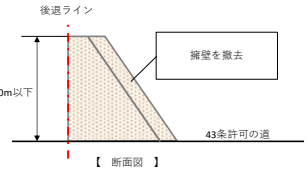
敷地前面の道等の幅員が４ｍ未満の場合は、セットバックが必要となります。
セットバックは、基本的には中心後退となりますが、以下の場合については、片側後退となります。



セットバックは、許可の対象となる道等のほか、申請敷地に接する43条許可を要する道の部分で必要となります。



申請地が道等よりも高く、その高低差が５ｍ以下の場合、道等の高さまで擁壁を撤去する必要があります。



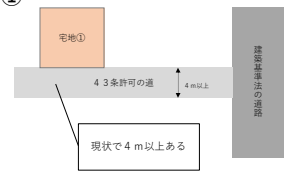
【 断面図 】

用途・規模・構造の要件

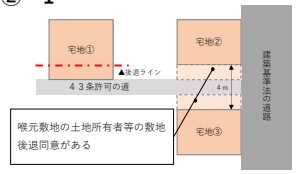
用途・規模・構造が以下の要件を満足する必要があります。
ただし、道等の幅員が現状で４ｍ以上ある（①）又は　将来にわたって４ｍ以上確保されることが見込まれる場合（②）は除かれます。

用途	専用住宅　又は　兼用住宅（兼用部分が50㎡以下かつ延べ面積の1/2以下で住宅部分と兼用部分が屋内で繋がっているもの）
規模	２階建て以下
構造	・外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分が防火構造であること ・2方向避難が可能であること（幅員が1.8m未満の場合（将来にわたって４ｍ以上確保されることが見込まれる場合（②）を除く）のみ。）

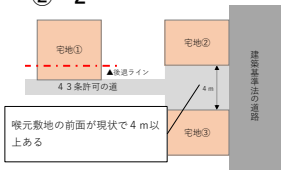
①



②－1



②－2



申請敷地

敷地を構成する全ての土地（筆）について、単独の所有権を有していない場合は、土地所有者全員から借地承諾（実印）を得る必要があります。
※所有者が死亡している場合は、全ての法定相続人の承諾が必要です。

※ 鹿児島市確認申請の手引き　第２編　第１章－１「建築物の敷地と道路との関係の許可（法43条第2項第2号）」を合わせてご確認下さい。
※ 当紙は最低限の要件等を示したものであり、当紙で示す要件等を全て満足しても許可とならない場合もあります。
※ 道等の構成が複雑な場合については、別途ご相談ください。