

西東京市建築基準法第43条第2項第2号許可運用指針

第1 目的

この指針は、西東京市において、特定行政庁である西東京市長（以下「市長」という。）が西東京市建築審査会（以下「建築審査会」という。）の同意を得て、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可（以下「許可」という。）をするに当たり、その適切な運用を図ることを目的として定めるものである。

第2 用語の定義

- 1 この指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
 - (1) 道 法第42条各項各号に該当しない道、通路等をいう。
 - (2) 道路状 縁石等で道の部分を明確化し、アスファルト舗装等でぬかるみとならないようにした道の状態をいう。
 - (3) 審査基準 西東京市建築基準法第43条第2項第2号許可に関する審査基準をいう。
- 2 上記1に定めるものを除くほか、この指針で使用する用語は、法で使用する用語の例による。

第3 適用要件

許可は、原則として次の要件を満たすものに適用すること。ただし、平成11年5月1日現在、道路に2メートル以上接している敷地で、敷地分割等により法第43条第1項に適合しなくなった敷地については、許可申請の対象外とすること。

- 1 申請者が敷地に所有権、地上権若しくは借地権等の権利を有し、又はこれらの権利を取得予定であること。
- 2 敷地分割をする場合は、次のとおりとすること。
 - (1) 分割前の敷地面積は、分割後に道となる部分を除いた面積が、500平方メートル未満であること。
 - (2) 分割後の各敷地面積は、第一種低層住居専用地域にあっては110平方メートル以上とし、その他の用途地域にあっては100平方メートル以上とすること。
 - (3) 分割後の敷地の数の合計は、平成11年5月1日現在の敷地に対して4以下であること。ただし、審査基準中基準1又は基準2のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - (4) 平成11年5月1日現在において建築物の敷地として使用されたことのない土地については、分割を認めない。ただし、審査基準中基準1又は基準2のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
- 3 道は、平成11年5月1日において現に存在し、相当の期間建築物が建ち並び、

一般の交通の用に供されているものであること。ただし、審査基準中基準1又は基準2のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 4 建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を50センチメートル以上確保すること。ただし、審査基準中基準4に該当する場合を除く。

第4 許可

- 1 許可に際しては、以下の許可条件を付するものとする。ただし、許可申請時までに「道路状」に整備され、「公衆用道路」への登記が完了しているものに対しては、(1)及び(2)の条件は付さない。
 - (1) 原則として確認申請時までに、申請者の権原の及ぶ道及び道となる部分を「道路状」に整備し、当該部分を「公衆用道路」として登記すること。
 - (2) 原則として確認申請時までに、(1)に掲げる整備及び登記を行ったことを市長に報告すること。
 - (3) その他、敷地及び道の現況を勘案して市長が特に必要と認める事項
- 2 審査基準は、建築審査会に付議するための一般的な基準であり、申請に係る計画が審査基準に適合する場合でも、許可は、個別の判断による。
- 3 申請に係る計画が審査基準に適合しない場合、市長は交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について個別に判断するものとする。ただし、審査基準中基準3の第1号に適合しない場合にあっては、以下の場合であって、市長が関係権利者の全員の承諾を得ることができないやむを得ない事情があると認めるときに限る。
 - (1) 関係権利者の所在が不明等で承諾を得ることが困難な場合
 - (2) 道路に2メートル以上接する敷地の所有者等から承諾を得ることが困難な場合
 - (3) その他承諾を得ることが困難な正当な理由がある場合

第5 許可を受けた後の変更

許可を受けた後に計画の変更が生じた場合は、変更後の計画について改めて許可を受けるものとする。ただし、次の場合で申請者が事前に市長に報告し、再度許可を要しないことが確認された場合は、この限りでない。

- 1 建築主の変更等、建築計画に変更がないもの
- 2 変更の内容が許可内容の範囲内であり、かつ、次の(1)から(4)までに該当するもの
 - (1) 内装・外壁・屋根等の材質の変更又はバルコニー・出窓等の形状の変更
 - (2) 許可の範囲内で建築面積、床面積又は高さが減少する変更
 - (3) 測量誤差に伴う敷地面積の増減、配置の変更その他軽微な変更
 - (4) その他、変更の内容が当初の許可内容と比較して、建築物とその敷地及び道等との関係において交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め

られる軽微な変更

第6 算定方法等

- 1 法第2条第6号の規定においては、道及び道となる部分の中心線を道路中心線とみなす。
- 2 法第28条、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第20条の規定は、道を道路とみなして適用すること。
- 3 法第52条第1項及び第2項の規定の適用は、道及び道となる部分を前面道路とみなして適用すること。
- 4 法第53条第3項第1号の規定は適用しない。ただし、審査基準中基準1又は基準2に該当する場合を除く。
- 5 西東京市建築基準法施行細則（平成29年西東京市規則第7号）第28条の規定は、道（現況幅員4メートル以上のものに限る。）を公園等とみなして適用すること。
- 6 法第56条第1項第1号、第2項から第4項まで及び第7項第1号の規定は、道及び道となる部分を前面道路とみなして適用すること。ただし、審査基準中基準3に該当する場合は、同条第2項から第4項まで及び第7項第1号の規定は適用しない。
- 7 法第58条の規定は、道及び道となる部分を前面道路とみなして適用すること。ただし、審査基準中基準3に該当する場合は、道及び道となる部分を水面等とみなして適用すること。
- 8 敷地面積の算定方法については、令第2条第1項と同様の扱いとすること。

第7 提出書類

- 1 許可を申請しようとする者は、申請書の正本及び副本に、次の各号に掲げる図書又は書面を添えて、市長に提出するものとする。
 - (1) 許可申請理由書
 - (2) 案内図（広域及び詳細）
 - (3) 現況図
 - (4) 現況写真
 - (5) 道に関する協定書、協定図及び道の所有者一覧表（基準1、基準2又は基準4に該当する場合を除く。）
 - (6) 前号の道に関する協定書に押印した者の全員の印鑑登録証明書
 - (7) 公図の写し、土地登記事項証明書及び建物登記事項証明書
 - (8) 設計図書
 - (9) 申請地の土地売買契約書の写し（申請地を取得予定の場合に限る。）
 - (10) 委任状
 - (11) その他必要な図書

- 2 上記1に定めるものは、必要に応じて作成等についての日付及び責任者を記入すること。
- 3 申請者は、市長の求めに応じ、建築審査会において必要な資料を提出するものとする。

第8 その他

本運用指針に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

本運用指針は、平成29年9月15日から適用する。

附 則

本運用指針は、制定の日（平成31年2月19日）から適用する。

附 則

本運用指針は、令和5年6月5日から適用する。