

道路台帳現況平面図



(注) 1. この図面は北を上にしており、幅員は現況幅員です。
 2. 道路改良工事等により、現地と図面が整合しない場合があります。

3. この図面は、申請目的以外の使用及び再複写、譲渡はできません。

縮尺 = 1:500

大田区都市基盤整備部 道路課 道路台帳・認定・境界担当

第四十二号の二十四様式（第十条の二関係）（A 4）

指定道路調書

（第一面）

整理番号	公2-509	指定道路図対照番号	2K-18-4-20	指定道路の種類	二項		
指定の年月日	昭和25年11月28日	指定道路の延長	189.78メートル	指定道路の幅員	4.00メートル		
指定道路の位置	大田区山王四丁目1146番1の内、1146番3の内、1145番1の内、1145番2の内、1145番3の内、1141番3の内、1141番1の内、1141番2の内、1140番4の内、1140番6の内、1140番5の内、1140番1の内、1139番1の内、1139番5の内、1139番7の内、1136番7の内、1136番6の内、1136番5の内、1136番9の内、1136番3の内、1136番8の内、1136番4の内、1134番2の内、1134番6の内						
申請者の氏名	—						
水平距離指定の年月日	—	水平距離指定に係る道路の部分の延長	—	メートル	水平距離	—	メートル
水平距離指定に係る道路の部分の位置	—						
その他	平成21年6月18日～平成21年11月20日作成 公道						

○認定・許可制度の適用要件

認定・許可制度の適用については原則として、それぞれ別途定める要件に該当する必要があります。

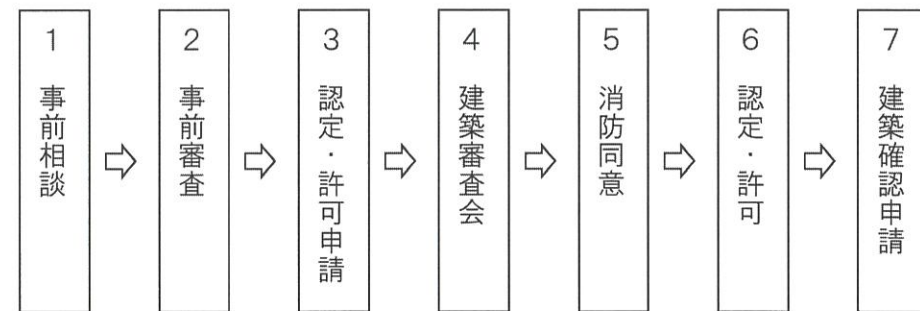
許可制度の適用要件

- (1) 申請者が敷地に所有権、地上権及び借地権等の権利を有し、又は取得予定であること。
- (2) 上記敷地において、申請者が建築物の建築等をするものであること。また、法第43条第1項に適合しない敷地の売買を目的とし、再建築可、否判定のための申請でないこと。
- (3) 敷地分割により法第43条第1項に適合しない敷地を増やす申請でないこと。

※上記適用要件及び認定制度の適用要件の内容については個別にご相談ください。

○手続きの流れ

手続きの期間は、敷地や建築物の状況、関係権利者の承諾等の要否など、個別の計画により異なります。



1 事前相談

- ・認定・許可制度の適用については、下記担当までお問合せのうえ、個別に事前相談をお願いします。
- ・ご相談の内容に応じて以下の図書をご持参ください。
 - 案内図 求積図(敷地・建築物) 配置図 平面図 立面図 断面図
 - 現況図 現地写真 公図 登記事項証明書 その他権利関係を証する書類など

2 事前審査

- ・申請に先立ち、申請に必要な図書を事前に審査します。

3 認定・許可申請

- ・申請に必要な図書、部数については、別途ご案内します。
- ・申請には手数料が必要となります。(認定申請 31,000円 許可申請 36,000円)

4 建築審査会の同意 (認定制度の場合は不要)

- ・許可にあたっては建築審査会の同意が必要となります。
- ・建築審査会は原則として、毎月第三水曜日に開催しています。

5 消防同意 (認定制度の場合は不要)

- ・許可にあたっては法第93条に基づいて、消防機関の同意が必要となります。

6 認定・許可

- ・認定・許可を受けた後に計画の変更が生じた場合は、原則として再度認定・許可が必要となります。

○お問い合わせ

大田区まちづくり推進部建築審査課 許可担当 電話 03(5744)1392

建築基準法第43条第2項に基づく認定・許可について

建築基準法(以下「法」といいます。)第43条第1項の規定により、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りません。ただし、この規定は、認定・許可制度により適用しない場合があります。

※認定・許可制度の適用については個別に事前相談をお願いします。(P4をご覧ください。)

建築基準法第43条(抜粋)

(敷地等と道路との関係)

第43条 建築物の敷地は、道路(次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。)に2m以上接しなければならない。

一・二(略)

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 その敷地が幅員4m以上の道(道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限り。)に2m以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、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るもの ⇒ **認定制度**

二 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もの ⇒ **許可制度**

3 (略)

○認定制度について

- ・法改正(平成30年9月25日施行)によって新設された規定です。
- ・「建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定基準」など一定の基準に適合するもので、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ものが対象となります。
- ・認定制度の対象となる建築物の用途及び規模は、延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計)が200㎡以内の一戸建ての住宅です。(法施行規則第10条の3第3項)
- ・「建築審査会」及び「消防機関」の同意は不要となります。

○許可制度について

- ・「建築基準法第43条第2項第2号に関する一括同意基準」(P2掲載)に該当する場合や、一括同意基準に該当せず個別に審査を行う場合(P3に例を掲載)で、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ものが対象となります。
- ・許可にあたっては法第92条の2に基づき必要な条件を付する場合があります。
- ・「建築審査会」及び「消防機関」の同意が必要となります。
(建築審査会とは…法第78条に基づき、第三者的行政機関として設置されています。)

建築基準法第43条第2項第2号に関する一括許可同意基準（抜粋）

（「建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定基準」については別途ご案内します。）

建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可については、次の基準の一に該当するものは、一括審査をし、同意するものとする。

なお、「道」とは、一般の通行の用に供されている道路状空地のことをいう。

基準1（下図参照）

敷地と道路との間に、次の各号の一に該当するものが存在する場合で、避難及び通行上支障がない、道路に有効に接続する幅員2m以上の通路が確保されている敷地

- 一 管理者の占用許可、承諾又は同意が得られた水路
- 二 地方公共団体が管理する認定外道路等
- 三 都市計画事業等により、道路に供するため事業者が取得した土地

基準2

道路に有効に接続する、次の各号の一に該当する幅員4m以上の公有地等に、2m以上接する敷地

- 一 地方公共団体が管理する道
- 二 新住宅市街地開発法第2条第5項の公共施設として規定されている道路
- 三 土地改良法第2条第2項第1号に規定する農業用道路

基準3（次ページ図参照）

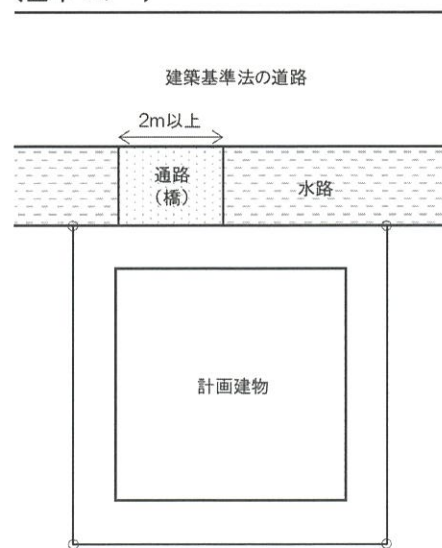
道路に有効に接続する幅員2.7m以上の道が確保され、その道に2m以上接する敷地で、次の各号に該当するもの

- 一 道の中心線から水平距離2mの線（現況幅員が4m以上の道にあつては、現況幅員）を道の境界線とし、道の部分に関して所有権、地上権、又は借地権を有する者全員の承諾が得られたもの
- 二 現況の道の部分及び申請する敷地の道となる部分について、不動産登記簿上分筆し、地目を公衆用道路として登記されたもの
- 三 建築物は地上が2階以下で、かつ、地階は1以下とする専用住宅又は二戸長屋を計画するもの

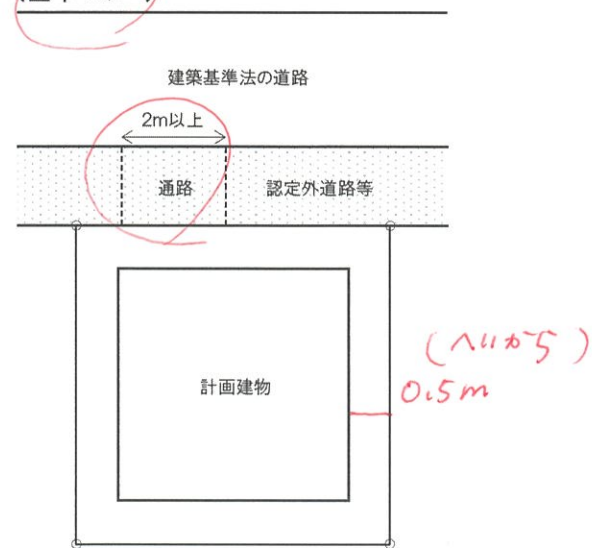
○一括同意基準 「基準1」に該当する場合の例

※本図はあくまで例として示すものです、許可の可否については個別にご相談ください。

（基準1の一）



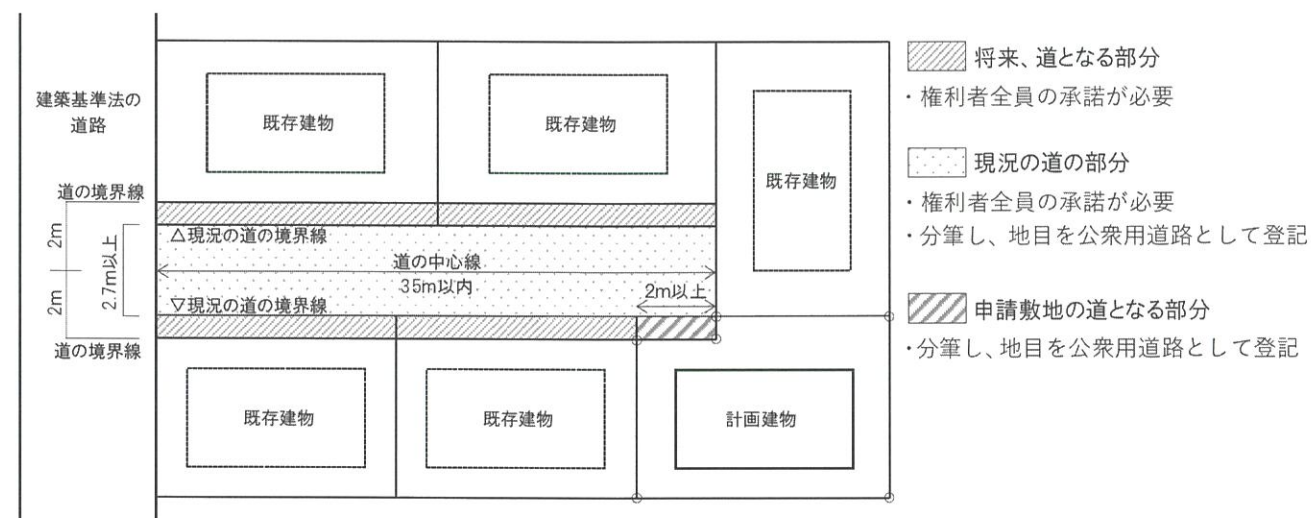
（基準1の二）



- ・通路の幅員は2m以上とする。（通路の幅員が4m以上の場合は認定制度の対象となる場合があります。）
- ・隣地境界線又は塀等から建築物の外壁面及び柱面までの水平距離は、有効0.5m以上確保すること。
- ・敷地及び周囲の状況等から大田区長が必要と認める場合においては条件を付加する。

○一括同意基準 「基準3」に該当する場合の例

※本図はあくまで例として示すものです、許可の可否については個別にご相談ください。

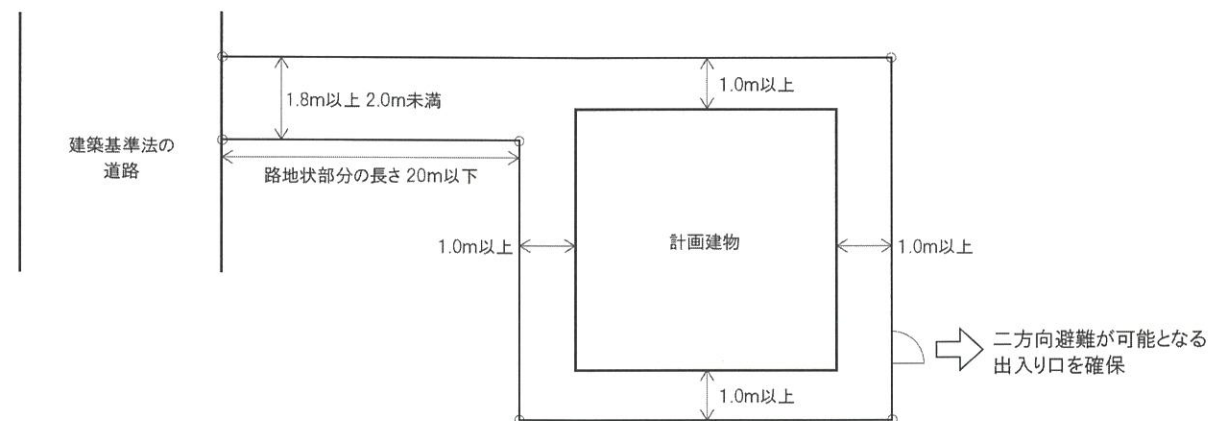


- ・「道」とは、一般の通行の用に供されている道路状空地をいう。
- ・面積、高さ等の算定方法等に関する「道」の法上の取り扱いについては別に定める運用方針による。
- ・隣地境界線又は塀等から建築物の外壁面及び柱面までの水平距離は、有効0.5m以上確保すること。
- ・敷地及び周囲の状況等から大田区長が必要と認める場合においては条件を付加する。

○一括同意基準に該当せず、個別に審査を行う場合の例

道路に1.8m以上2.0m未満で接する路地状敷地（路地状部分の長さが20m以下）

※本図はあくまで例として示すものです、許可の可否については個別にご相談ください。



- ・建築物の用途は一戸建ての住宅(二世帯住宅可)とすること。
 - ・建築物の階数は地上2階建て以下とすること。
 - ・建築物の構造は準耐火建築物とすること。
 - ・隣地境界線又は塀等から建築物の外壁面及び柱面までの水平距離は、有効1.0m(敷地面積が概ね100㎡未満の敷地(以下「狭小敷地」という。))の場合は0.7m)以上確保すること。
 - ・建蔽率は、法定建蔽率から10分の1減じた数値以下、かつ路地状敷地の場合は、路地状部分を除いた敷地面積で算定した建蔽率を、法定建蔽率以下とすること。ただし、狭小敷地の場合においてはこの限りでない。
 - ・二方向避難が可能となる出入口を確保し、避難時の通行に対して隣地権利者の承諾を得ること。
 - ・敷地及び周囲の状況等から大田区長が必要と認める場合においては条件を付加する。
- ※別途、東京都安全条例第3条（路地状敷地の形態）第1項に基づく認定が必要となります。