

宮崎県土地家屋調査士会 会員研修会

建築基準法第42条、第43条関係

宮崎市 建築行政課

1



研修内容

- 1 宮崎市において建築基準法上の道路に関する組織
- 2 建築基準法、都市計画区域(準都市計画区域)
- 3 建築基準法における道路、道の規定(法第42条、第43条)
- 4 宮崎市における狭あい道路後退協議書(事前協議)の注意事項
- 5 利便性向上、システム紹介(オンライン申請、道路情報システム)

2



1 宮崎市における道路に関する組織

建設部

土木課、住宅課、公共建築課

用地管理課

- ・市道、里道、水路等の**境界立会**に関する
こと
- ・道路占用の申請・許可に関する
こと
- ・境界立会証明書、地
図訂正承諾書、市道
証明書の発行に関する
こと

道路維持課

- ・市道の認定、供用の
開始及び廃止に関する
こと
- ・市道に供する用地
の**寄附に伴う助成**に
関すること
- ・道路の維持修繕工
事(直営に係るものを
除く。)及び災害復旧
工事の設計施工監督
に関すること

都市整備部

都市計画課、まちづくり課、公園緑地課、

市街地整備課、開発審査課

建築行政課

- ・建築基準法に基づく
許可、認定、認可、
承認及び指定に関する
こと
- ・公開による意見の聴
取及び**建築審査会**に
関すること
- ・道路の**位置の指定**に
関すること

総合支所

佐土原農林建設課

田野農林建設課

高岡農林建設課

清武農林建設課

3



2 建築基準法、都市計画区域(準都市計画区域)

都市計画法と建築基準法の関係性

都市計画法

『どこに何を建てるか』という
街のルールを決め、みんなが暮
らしやすい街並みを整えるため
の法律

街の将来像
のルール

建築基準法

「どんな建物を建てるか」の
基準を定め、命や健康を守る
安全な建物を実現する。

個々の建物のルール

4



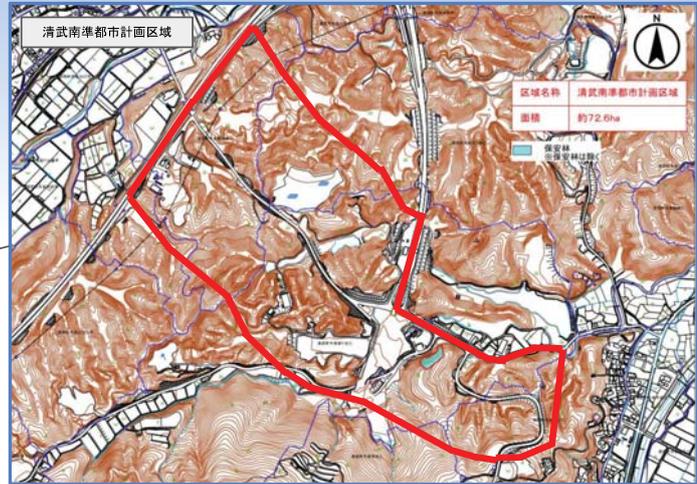
2 建築基準法、都市計画区域(準都市計画区域)

都市計画区域



清武南準都市計画区域

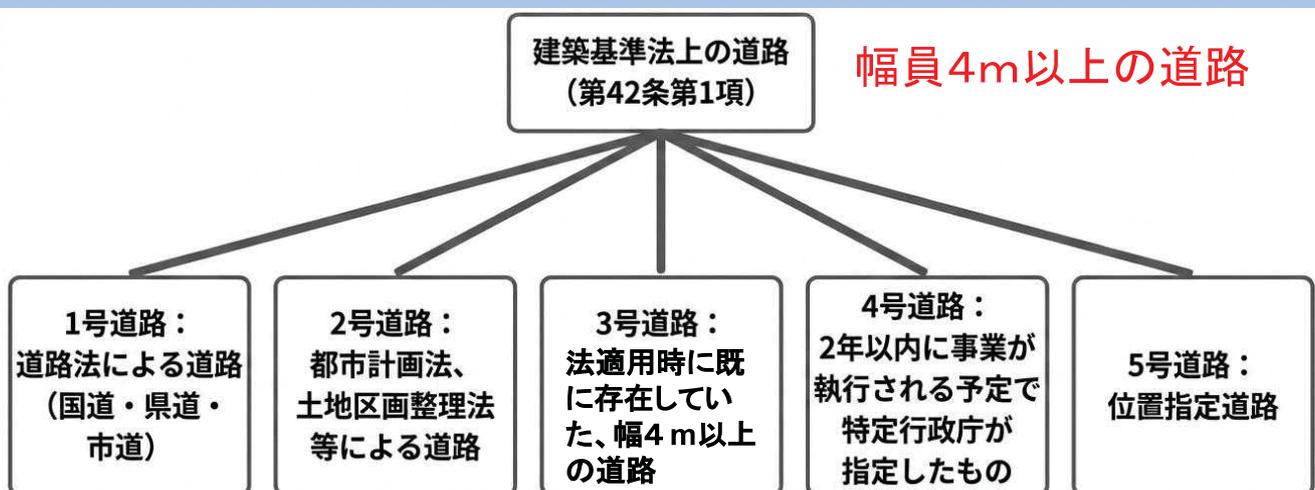
(令和7年5月8日指定)



5



3 建築基準法における道路、道の規定 法第42条1項1号～5号について



6



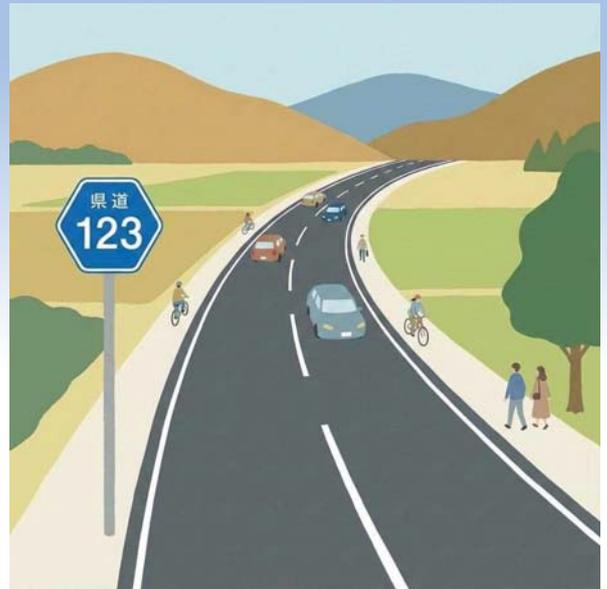
3 建築基準法における道路、道の規定

42条1項1号道路

- ・道路法による道路
(国道・県道・市道)であること
- ・幅員**4m以上**であること



「現況幅員」だけでなく
「道路法の認定幅員」も確認！



7



3 建築基準法における道路、道の規定

42条1項2号道路

- ・都市計画法、土地区画整理法、
都市再開発法などの**開発行為**により
作られた道

※1号、4号との違い

- 計画、施行中 →4号
- 4号施工完了 →2号
- 道路法の道路に認定 →1号



8



3 建築基準法における道路、道の規定

42条1項3号道路

条件

- ・**基準時**(都市計画区域編入時)**以前**から存在する道
- ・当時、既に幅員が**4メートル以上**あったもの
- ・現在も道路であること

※「公道」か「私道」かを問わない



イメージ(AI作成)



3 建築基準法における道路、道の規定

42条1項4号道路

- ・道路法、都市計画法等の事業計画に基づき新設・変更される道路
- ・「**2年以内に事業が執行される予定のもの**」として特定行政庁が指定

※道路法の道路として認定で「1号道路」となるケースが多い。



現在 (事業決定済・未整備)

将来 (整備完了後)



3 建築基準法における道路、道の規定

42条1項4号道路

・公告する場所

(市役所本庁舎 1階玄関前掲示板)



・宮崎市地図情報システムにて公開

(42条1項4号、42条1項5号)

11



3 建築基準法における道路、道の規定

42条1項5号道路

・特定行政庁から「位置の指定」を受けた幅員4m以上の道

申請について

「**位置指定道路築造基準**」に適合

幅員4m確保、舗装、排水設備、隅切りの設置等

※土地所有者全員の承諾が必要

- ①事前協議(着工前)
- ②築造工事(施工)
- ③完了検査(本申請)
- ④指定・告示



12



3 建築基準法における道路、道の規定

42条2項道路

- 幅員4m未満だが、基準時に建物が立ち並んでいた道で、特定行政庁が指定したもの

原則：道路中心線から水平距離で2m後退

例外：片側が崖地・川等の場合は、その境界片側4m後退する場合もある。

※後退部に構造物(塀等)を設けられない。



13



3 建築基準法における道路、道の規定

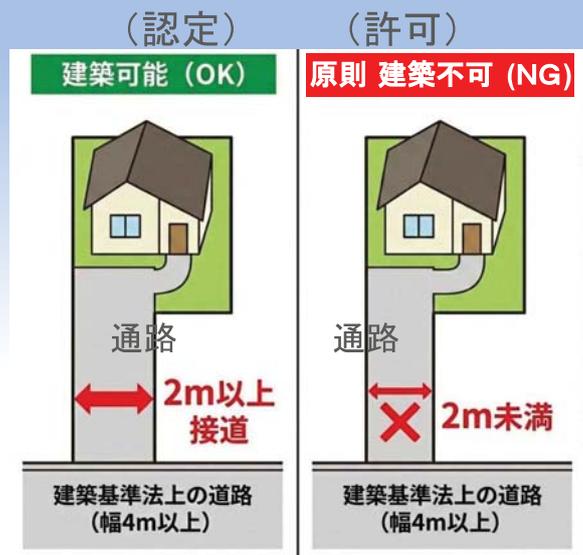
43条2項について

敷地は「法上の道路」に2m以上接しなければならない。

- 43条2項1号(認定)

- 43条2項2号(許可)

交通・安全・防火・衛生上の支障がない場合に限り、例外的に建築を認める。



14



3 建築基準法における道路、道の規定 43条2項1号(認定)

- ・敷地が「幅員4m以上の公共の道(里道等)」に2m以上接している場合
- ・周囲に「広い空地」があり、特定行政庁が定める基準に適合する場合

※基準法上の道路から、対象敷地まで途切れることなく4m以上の幅員を維持



15



3 建築基準法における道路、道の規定 43条2項1号(認定)

- ①敷地分割が可能
→敷地を分割して複数の建築物を建てられる
- ②用途制限が緩やか
→劇場等(法別表1(イ)欄(1))以外の用途であれば検討可能
- ③建築審査会の同意が不要
→審査期間が短縮される



16

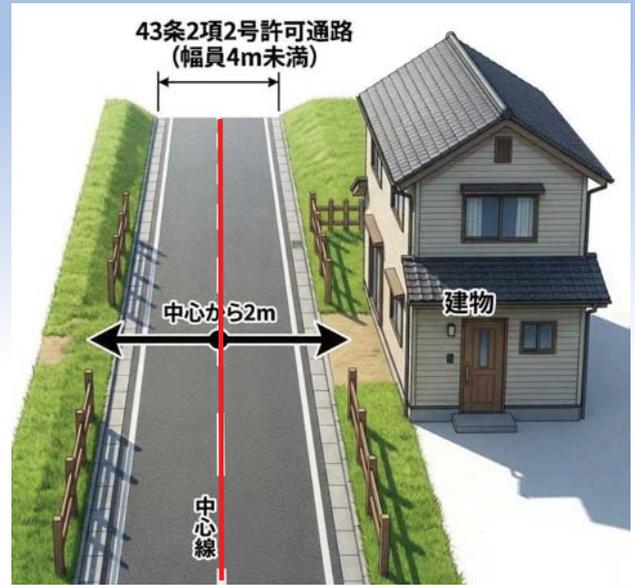


3 建築基準法における道路、道の規定

43条2項2号(許可)

- ・本来「建築不可」の土地に対する、**特例的**な救済措置
- ・平成30年の改正前まで「43条ただし書き許可」と呼ばれていた

※「特定の建築計画」に対して今回に限り許可する。



17



3 建築基準法における道路、道の規定

43条2項2号(許可)

①敷地分割の制限

→ 原則「**一敷地一建築物**」

②用途の制限

→原則として**一戸建て住宅**のみ

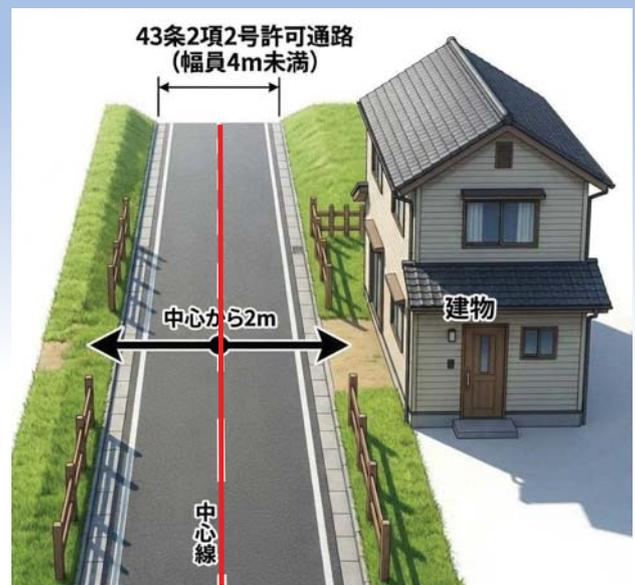
※「**同種同規模**」の建て替えに限り、住宅以外の用途でも認められる可能性がある

③建築審査会の同意が必要

→時間を要するため余裕をもった相談が必要

④4m未満セットバック要

→原則として通路の中心線から2m



18



4 宮崎市における狭あい道路後退協議書の注意事項

42-2 狭あい道路後退協議書

チェックリスト

様式第1号
狭あい道路後退協議書

宮崎市長 宛
宮崎市の狭あい道路に関する条例第6条第1項の規定に基づき、下記土地における後退用地等に関する協議を申請します。

申請者 住所
氏名
電話番号
担当者 氏名
電話番号

1 対象となる行為に関する事項	土地の所在 宮崎市 種別 <input type="checkbox"/> 建築物 <input type="checkbox"/> 施設 <input type="checkbox"/> 門・塙 <input type="checkbox"/> 公園 <input type="checkbox"/> 公園改修 <input type="checkbox"/> その他
2 狭あい道路の状況	現況幅員 最小 最大 種別 <input type="checkbox"/> 市道 (路線番号) <input type="checkbox"/> 町道・農道 <input type="checkbox"/> 私道
3 後退用地等に関する事項	土地の所在 宮崎市 用途幅員 最小 最大 工作物等 <input type="checkbox"/> 電線 (電線種類 <input type="checkbox"/> 電線 <input type="checkbox"/> 門・塙 <input type="checkbox"/> その他) <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 設置する <input type="checkbox"/> 手続予定 <input type="checkbox"/> 手続中 <input type="checkbox"/> 手続済 <input type="checkbox"/> 設置しない
4 敷地計画等	種別の種類 <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> その他 敷地 <input type="checkbox"/> 不審 (敷地) <input type="checkbox"/> 不審 (申請) <input type="checkbox"/> 不審 (その他) 後退率 <input type="checkbox"/> 不審 (設置) <input type="checkbox"/> 不審 (手続) <input type="checkbox"/> 不審 (その他) 設置時期 年 月 日
5 敷地計画等	<input type="checkbox"/> 不審 (後退率) <input type="checkbox"/> 不審 (手続) <input type="checkbox"/> 不審 (その他) その他協議事項 場所幅員 <input type="checkbox"/> 用途

提出書類 協議書 道路後退計画図 契約書 附近見取図 現況写真
地図・公図 その他

交付書類 年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日

決裁の上記、別紙(別)のとおり通知してまいります。

届出行政機関 道路計画課 年 月 日 (通達)

届出 狭あい道路後退協議書 年 月 日

届出管理課 事前協議会議 年 月 日 届出員氏名 届出申請
届出員氏名 年 月 日

道路後退計画 届出申請書 不審 年 月 日 届出員氏名

届出 届出申請書 登記申請書 協議書 不審 不審

注意事項 **文書内**を記入してください。

道路後退指定協議書 ver.2023.08.01 申請届出用紙

1 道路の種別	種別	幅員	用途
2 道路の状況	種別	幅員	用途
3 後退率	種別	幅員	用途
4 敷地計画	種別	幅員	用途
5 敷地計画	種別	幅員	用途

19

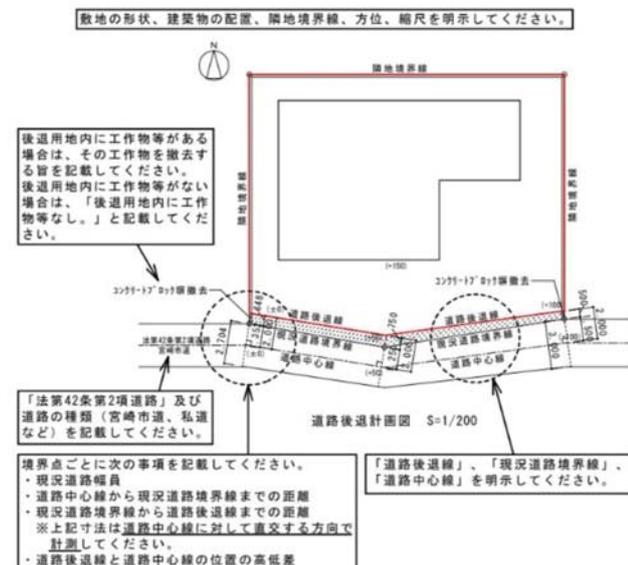


4 宮崎市における狭あい道路後退協議書の注意事項

◆狭あい道路後退協議に必要な書類

- 狭あい道路後退協議書 (様式第1号)
- 契約書 (様式第2号)
- 附近見取図
- 道路後退計画図
- 現況写真 (後退用地の範囲を示し、後退用地内の工作物等の設置状況がわかるもの。)
- 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。) または、地図に準ずる図面 (公図) (登記情報提供制度により取得したものを含む。コピー可。)
- ※敷地の範囲を赤線で明示してください。
- 上記以外で市長が必要と認めるもの

◆道路後退計画図 作成例



5 利便性向上、システム紹介 (オンライン申請の紹介、申請のしかた)



23



5 利便性向上、システム紹介 (オンライン申請の紹介、申請のしかた)



24



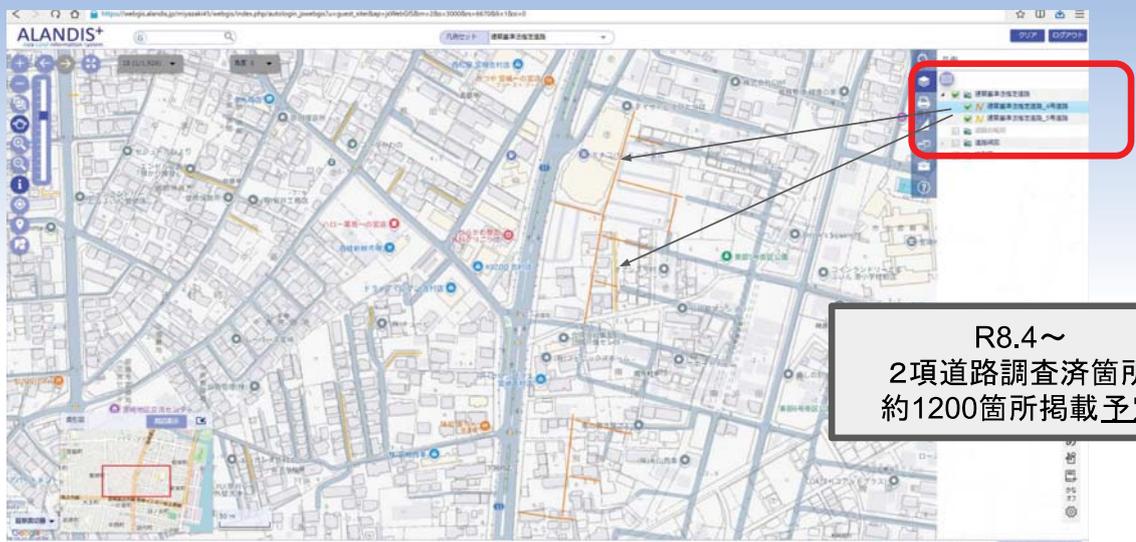
5 利便性向上、システム紹介 宮崎市地図情報システムの紹介



宮崎市地図情報システム



5 利便性向上、システム紹介 宮崎市地図情報システムの紹介



※ 建築行政課の窓口

※「他自治体は、所管する行政庁と相談要」

第二庁舎 8階（EV降りて右側）

8:45～16:30までの窓口業務（12:00～13:00は閉鎖）

- ・スマート申請 (スマート申請)※行かない窓口
- ・メール 30sidou@city.miyazaki.miyazaki.jp (各課問合せて検索)
- ・電話 21-1813

新庁舎建設に伴う仮庁舎

令和9年1月(予定)～4年間

株式会社宮崎放送(MRT)の現在の社屋の4～7階

