

西東京市建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号認定運用指針

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 1 号の規定による認定（以下「認定」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、それぞれ当該各号に定めるところによる。
 - (1) 道 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。
 - (2) 認定基準 「西東京市建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定基準」第 2 に掲げる基準をいう。
- 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

認定は、原則として次の要件を満たすものに適用する。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、認定申請の対象外とする。

- 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つては 110 平方メートル以上とし、その他の用途地域にあつては 100 平方メートル以上とする。
 - (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、認定基準中基準 i 又は基準 ii 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、認定基準中基準 i 又は基準 ii 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する道で、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おり、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 34 条第 1 項第 3 号に規定する地目が公衆用道路となっていること。ただ

し、認定基準中基準 i 又は基準 ii 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。

第4 認定を受けた後の変更

認定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認定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、再度認定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 変更の内容が認定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) 認定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認定内容と比較して、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5 算定方法等

- 1 法第2条第6号の規定においては、道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。
- 3 法第52条第1項及び第2項の規定は、道を前面道路とみなして適用する。
- 4 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。以下「細則」という。）第28条の規定は、道を公園等とみなして適用する。
- 5 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、道を前面道路とみなして適用する。ただし、認定基準中基準iii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。
- 6 法第58条の規定は、道を前面道路とみなして適用する。ただし、認定基準中基準iiiに該当する場合は、道を水面等とみなして適用する。
- 7 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。

第6 認定申請時に提出する書面

建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下、「規則」という。）第10条の4の2第1項に規定する特定行政庁が規則で定める図書又は書面は細則第20条第1項に規定するものとする。また、認定基準中基準iiiを適用する場合の規則第10条の4の2第2項の規定による承諾書は様式1とし、道の範囲を示す図面、公図、道の登記

事項証明書（最新のもの）、現地の状況が把握できる写真及びその他市長が必要と認める書類を添付するものとする。

附 則

本運用指針は、制定の日から適用する。

附 則（令和元年6月20日変更）

本運用指針は、令和元年6月20日から適用する。