

# 西宮市通路協定取扱要領

平成17年5月

平成26年1月改正

平成30年9月改正

西宮市都市局建築・開発指導部 建築指導課

## I. 目的

この要領は、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号許可に関する建築基準法施行細則（昭和25年建設省令第40号（以下「省令」という。））第10条の3第4項第3号に規定される「通路」について、当該道路の土地の所有者等が、将来にわたって適切な維持管理等を行うための協定の円滑な運用を目的として定めるものです。

## II. 留意点

第10条の3第4項第3号に規定される通路は、建設省通達（平成11年4月28日付け・住街発第48号）では、「法第43条第2項第2号の許可については、建築物と敷地の間には、道路に代わる空地である通路が確保されることが必要となるが、特定行政庁は審査にあたっては、当該道路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること。」と規定しています。

この通路部分は、現状では通行等に支障がない状態にある場合であっても、公法上（建築基準法等）の担保がなされている通路ではありません。したがって、通路の通行等について争いが生じた場合（通路の閉鎖等）には、通路を利用されている方々で通路の確保等の問題を解決していかざるを得ません。

この要領に基づいた通路協定を締結することによって、その通路部分が公法上の担保がなされるというものではありませんが、この通路に沿接する土地所有者及び建物所有者等（以下、権利関係者という）の全員でその確保について話し合う（協定）ことによって、将来にわたる適切な維持管理や通行等に関する紛争を未然に防ぐことが期待できます。また、その協定内容を特定行政庁に知らせていただくことによって、個々の敷地での許可においては、その内容に沿って審査することになることから、円滑な事務処理が可能になると判断しております。

## III. 協定の種類

通路を確保する旨の協定の種類は、大別すると次の2種類になります。現況の通路状態を確保しようとするもの（以下「通路確定型協定」という）及び将来的に特定行政庁が許可を行う場合の基準に適合する通路を確保しようとするもの（以下「基準適合型協定」という）があります。

通路確定型協定は、主に、現状での通路形態が、特定行政庁の許可の前提となる通路幅員等には適合している場合において、その状態を将来にわたって確保していこうとする旨の協定を行うものです。その協定内容を特定行政庁に報告することによって個々の敷地での許可の事務処理の円滑化を図ることができます。

基準適合型協定は、現状の通路形態では、計画したい建築物が許可の前提となる通路幅員等の基準に適合しない場合等において、沿接する敷地での建て替え時等に通路を拡幅することによって、将来的に基準に適合する通路を確保していこうとする旨の協定を行うものです。この型の協定の主な適用例は、現状の通路の幅員が4メートル未満の場合に、将来的に道路まで有効に接続する幅員4メー

ル以上の通路（予定通路）を確保する旨の協定を行うもの等です。この例のような協定内容を特定行政庁に報告することによって、個々の敷地での許可申請時における審査において、その予定通路部分を法上の道路と同等に担保されたものと評価できる場合もありますので、現状での通路状況よりも緩和した許可の取扱が可能になります。また、予定通路部分を道路状に築造が完了した場合には、特定行政庁に法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による道の位置の指定申請をすることによって法上の道路（位置指定道路）にすることも考えられます。

なお、いずれの協定も、その協定通路の形態によって、個々の敷地での許可申請時における敷地の前面の通路の拡幅整備や計画建築物の用途、規模、位置及び構造等について条件を付すことがありますので、特定行政庁と意見調整を行い、その内容も踏まえて通路協定を締結してください。

#### IV. 報告の手順及び手続き

##### 1. 事前相談（意見調整）

通路に接する敷地、建築物ならびに門・塀等の工作物を記入し、通路協定をしようとする区域を明確にした図書を持参の上、特定行政庁と当該通路協定に関する意見調整をしてください。

##### 2. 通路協定の報告書提出

###### (1) 提出時期

関係権利者（協定者）及び特定行政庁との意見調整の完了後

###### (2) 報告図書

①報告書：製本 2 部(次の 1～7 を A 4 折のファイル提出)

1	西宮市通路協定取扱要領に基づく報告書：建指第 14 号様式
2	委任状（報告代理人がいる場合）
3	協定通路部分の土地及び建築物の登記事項証明書および公図
4	登記事項証明書記載の所有者及び借地権者の印鑑証明書。ただし、法人の場合は、その印鑑証明書と資格証明書（発行日から 3 ヶ月以内のもの） （基準適合型協定の場合に限る。）
5	協定者の協定協議経過書
6	②の通路協定書
7	その他、特定行政庁が必要と認めるもの

②通路協定書（建指第 15 号様式による）

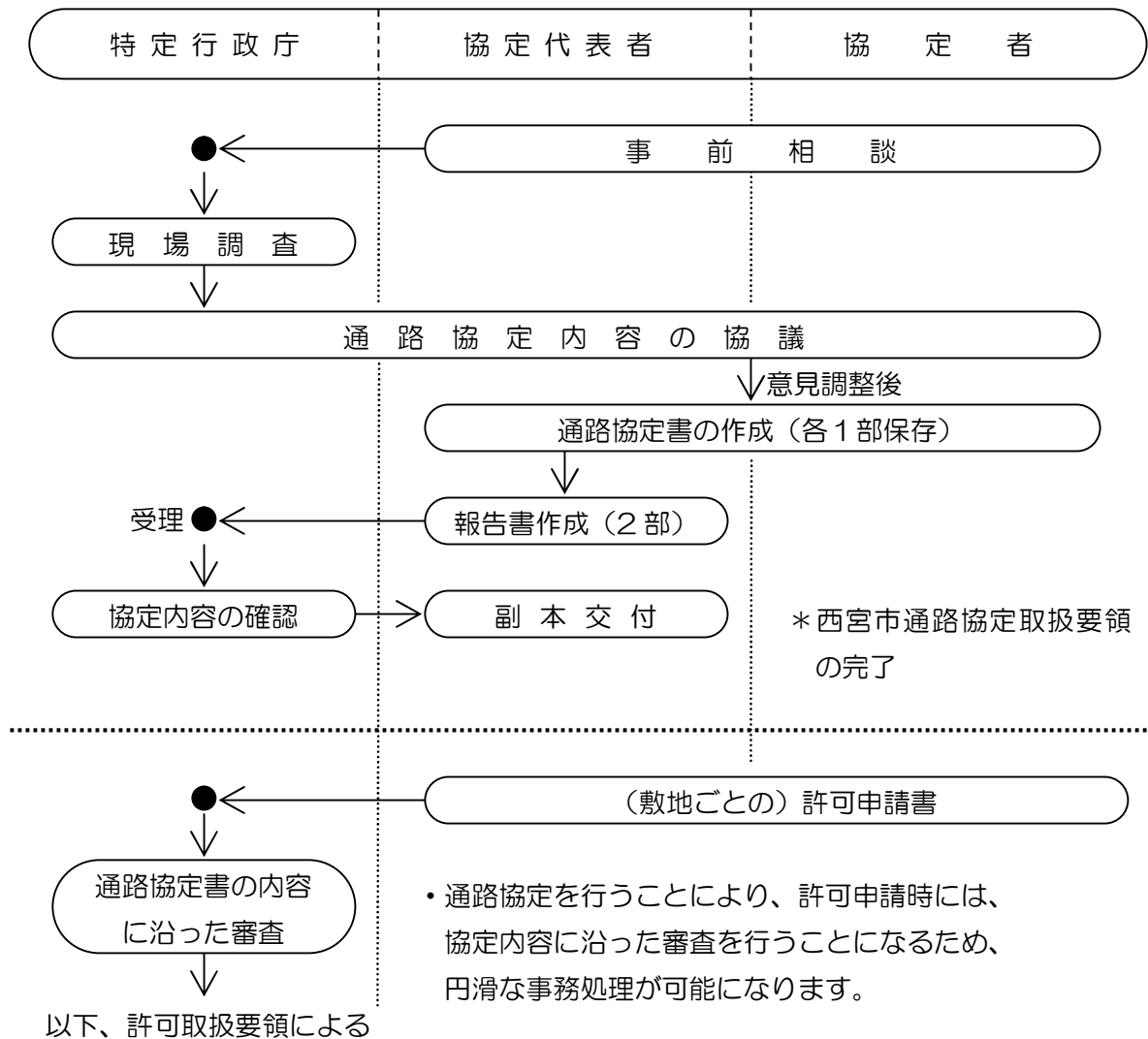
No.	図面の種類	記載内容
1	通路協定書	<ul style="list-style-type: none"> <li>年月日は、関係権利者全員の協定した日を記入する。</li> <li>協定通路部分の土地及び建築物の所有者及び借地権者の土地の地番ごとに権利別に協定者の住所、氏名を記入し、協定した旨の印を押印する。 （基準適合型協定にあっては、印は原則として登録された印鑑とする。）</li> </ul>
2	付近見取図	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位、道路の位置及び付近の目標を明示する。（1/2500）</li> </ul>
3	字 限 図	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位及び協定する通路を明示する。（協定する通路部分は赤線）</li> </ul>
4	配 置 図	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状の通路形態（通路内にある会所・側溝を含む）、敷地の区域、建築物ならびに門・塀等の工作物、地番界及び協定する通路の区域（個々の敷地での許可申請時における許可条件としての敷地の</li> </ul>
5	断 面 図	

		前面の通路の拡幅整備部分を含む)を明示する。
6	協定事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>個々の敷地での許可申請時における計画建築物の用途、規模、位置及び構造等の許可条件があればその旨も記入する。</li> </ul>

## V. 通路協定書

この通路協定は、関係権利者の全員でその通路の確保について協定するものです。したがって、通路協定書は、関係権利者の人数分（特定行政庁にその通路協定の内容を報告する場合には、報告書用に2部余分）を作成し、各自が保存できるようにしてください。

## VI. 通路協定等の流れ



この要領のお問い合わせは、

西宮市都市局建築・開発指導部 建築指導課

TEL0798-35-3704