

福岡市協定道路(私道)取扱要領

建築基準法第43条第2項第2号許可基準のうち
協定道路の取り扱い

1. 目的
2. 用語の定義
3. 適用要件
4. 建築物等の制限
5. 協定に当たっての留意事項
6. 協定事項
7. 手続き要領
8. 経過措置
9. 関連法令

- ・平成12年4月改訂
- ・平成30年11月改訂
- ・令和元年5月改訂
- ・令和3年1月改訂
- ・令和3年9月改訂

目 次

1. 目 的	・・・	P 3
2. 用語の定義	・・・	P 3
3. 適用要件	・・・	P 4
4. 建築物等の制限	・・・	P 4
5. 協定にあたっての留意事項	・・・	P 5
6. 協定事項	・・・	P 5
7. 手続き要領	・・・	P 6
	申請手続き(フローチャート)	
8. 経過措置	・・・	P 8
9. 関連法令	・・・	P 8
10. 様 式		
	協定道路(私道)届(正)	(様式2-1号)
	協定道路(私道)届(副)	(様式2-2号)
	私道協定廃止届	(様式3号)
	協定道路(私道)承継届(正)	(様式4-1号)
	協定道路(私道)承継届(副)	(様式4-2号)
	協定道路(私道)参加届(正)	(様式5-2号)
	協定道路(私道)参加届(副)	(様式5-2号)
	私道協定書(参考例)	

福岡市 協定道路(私道)取扱い要領

1 目的

本要領は、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号に規定する特定行政庁の許可を適用する場合に、建築基準法施行規則(以下「規則」という。)第10条の3第4項第3号及びこれに基づく「福岡市建築物の敷地と道路との関係の許可運用基準」(以下「許可運用基準」という。)の適用要件となる「協定道路」について、その私道協定書を関係者間で締結するにあたって必要な事項を定めるもの。

私道協定書は、私法上の権利・義務の約定であるが、許可運用基準を適用できる「協定道路」としての手続き、取扱いを示すものである。

2 用語の定義

この要領における用語の意義は、法若しくは施行規則及び許可運用基準に定めるもののほか、それぞれ各号に定めるとおりとする。

(1) 法令

建築基準法及び建築基準法施行規則

(2) 協定道路

法第42条に該当しない私道で、原則として関係者全員で私道協定書を締結し、特定行政庁に届出を行い受理された道路状の空地であり、特定行政庁が法第43条第2項第2号許可を行うことが可能とした通路

(3) 関係者

私道である現況の通路及び通路からの後退部分に係る土地所有者(地上権者、抵当権者、借地権者、囲いよう地通行権者等の権利を有する者を除く)及び建築物の所有者

(4) 協定事項

関係者間において約定し取り決めた私法上又は行政上の権利義務に関する事項

(5) 私道協定書

原則として関係者全員が、私道について許可運用基準の適用基準を満足させるものとして、協定事項について合意し締結する協定書

(6) 協定者

私道協定書の協定事項に合意し、かつ、遵守しなければならない関係者(承継者及び参加者を含む)

(7) 承継者

協定者から相続または売買等により私道協定書に係る土地の所有者若しくは建築物の所有者となった者

(8) 参加者

新たに協定道路に参加するため協定事項に合意し、かつ、遵守する関係者となる者

(9) 協定届出者

私道協定書を締結し、協定道路(私道)届を特定行政庁に届け出る者

(10) 通路後退線

現況の通路中心線から水平距離2mの線、又は現況の通路境界線から一方向4m後退した線

(11) 後退部分

関係者間で確認した現況通路の境界線から、建て替え等の際に新たに通路となる境界線までの空地をいう。協定道路の幅員が4mとなることを担保する部分

(12) 喉元敷地

私道である現況の通路に面しているが、当該敷地は法上の道路に接道要件を満たしている敷地

3 適用要件

- (1) 法第42条に掲げる道路に有効に接道できないこと。又は位置指定道路を築造することができないことについて、やむを得ない事由があること。
- (2) 現に通行の用に供されている現況の幅員が2.7m以上の通路等であること。又その通路等は、公園、緑地、広場、河川管理用道路、港湾施設道路等の公的機関が管理する公共の用地以外の私有地であること。ただし、道路認定がなされていない里道は含むことができる。
- (3) 原則として関係者全員で協定道路の締結がなされること。
- (4) 協定道路の協定者が単独である場合は、私道協定書は締結できない。
- (5) 現況の通路部分に係る土地所有者は、必ず私道協定書の協定者となること。
- (6) 現況の通路幅員が1.8m以上2.7m未満の場合、又は喉元敷地の土地若しくは後退部分にある建物の所有者の合意が得られない等、私道協定書の締結ができない等やむを得ない事由がある場合は、必ず事前に特定行政庁に協議を行うこと。

4 建築物等の制限

法第43条第2項第2号の許可に際し付する建築物等の制限は、原則として許可運用基準の制限による。ただし、協定道路の締結状況により制限を付加する場合がある。詳細については、事前に建築指導課と協議を行うこと。

☆別表／

法第43条第2項第2号許可運用基準適用要件・建築物等の制限一覧の規則(い)、3号(に) 抜粋

- (1) 階数 2階以下
- (2) 延べ面積の上限 200㎡(一戸建ての住宅は280㎡)以下
- (3) 建築物の用途 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅(法別表第2(い)欄2号に該当するもの)、共同住宅、農業用倉庫
※ 原則として既存建築物と同じ用途とする。なお、協定書に定めがある場合はこの限りでない。また、喉元敷地の同意のない協定道路や、現況幅員が2.7m未満の協定道路は一戸建ての住宅のみとする。
- (4) その他 通路等の状況により建築物の面積、構造、高さ等の制限を付加する場合がある。

5 協定にあたっての留意事項

私道協定書を締結するにあたり、協定者は以下の事項について十分留意・認識すること。

- (1) 協定道路は法第42条の道路ではなく、既存建築物の建て替えを行うための救済措置であり、法第43条第2項第2号の許可基準を適用するための道路状の空地であること。
- (2) 幅員が4m未満のものについては、道路中心線からの後退又は一方的な後退により法第42条第2項道路と同様に将来的に空地の確保・整備を行い、最低4mの幅員を将来にわたって担保すること。
- (3) 私道協定書は協定者全員の合意で成立した私法上の権利義務についての約定書であることを十分認識し、問題が生じた場合は、協定者間で協議して解決すること。
- (4) 協定事項が遵守されず道路状の空地が担保できないと特定行政庁が判断したものについては、第43条第2項第2号の許可は適用しない。
- (5) 協定により順次私道の拡幅が行われた場合、関係者の合意により法第42条第1項5号又は法第42条1項1号の指定等を受けられるように努めること。

6 協定事項

許可運用基準の適用要件となる「協定道路」とするため、幅員が4m以上の道路状の空地が恒久的に担保できるよう協定者の間で、次の各号を必須事項とし私道協定書を締結すること。

- (1) 協定の目的
- (2) 協定の変更・廃止
協定内容を変更する場合は、協定者全員の合意を必要とし、新たな「私道協定書」を締結する。協定を廃止する場合は、協定者全員の合意を必要とし、特定行政庁に「私道協定廃止届」を届け出る。ただし、その内容が許可運用基準に抵触する場合は、これを変更又は廃止ができない。
- (3) 協定する私道の位置
- (4) 協定道路を将来とも道路状の空地として取り扱い、その維持管理に努めること。
- (5) 通路後退部分は、道路状に整備し、新たに建築物又は敷地を造成するための擁壁、門塀などを建築、築造しないこと。確認申請を行う敷地以外で建築物、擁壁、門塀などが存るものについては、建築物等の建て替え時に除却すること。
※ 将来、幅員4mの道路状の空地を確保することを目的とする。
- (6) 通路後退部分はこれを分筆し、公衆用道路に地目変更するよう努めること。
※ 将来的に4mの道路状の空地を確実に担保すること、及び近隣に私道協定が存在していることを周知、理解してもらうことを目的とする。現況が道路状である場合、地目変更により固定資産税等が非課税となる場合もあるので、担当所管(各区役所課税課)と事前に協議すること。
- (7) 通路後退線の明示は、原則として縁石で行うこと。
※ 将来的に4mの道路状の空地を確実に担保することを目的とし、道路後退を行ったことを明示し周知させるためである。なお、擁壁等の工作物築造により縁石の設置が困難と判断される場合には、別途に特定行政庁と協議を行うこと。
- (8) 協定者が所有権を移転する場合は、承継者に対し私道協定書及びその協定が承継者に継承されることを十分説明し、「協定道路(私道)承継届」を特定行政庁に提出させる

こと。

- (9) 喉元敷地の所有者の合意が得られない場合でも、道路後退部分に新たに建築しないことや建て替え時に既にある建築物等を後退するよう協定者全員で働きかける。

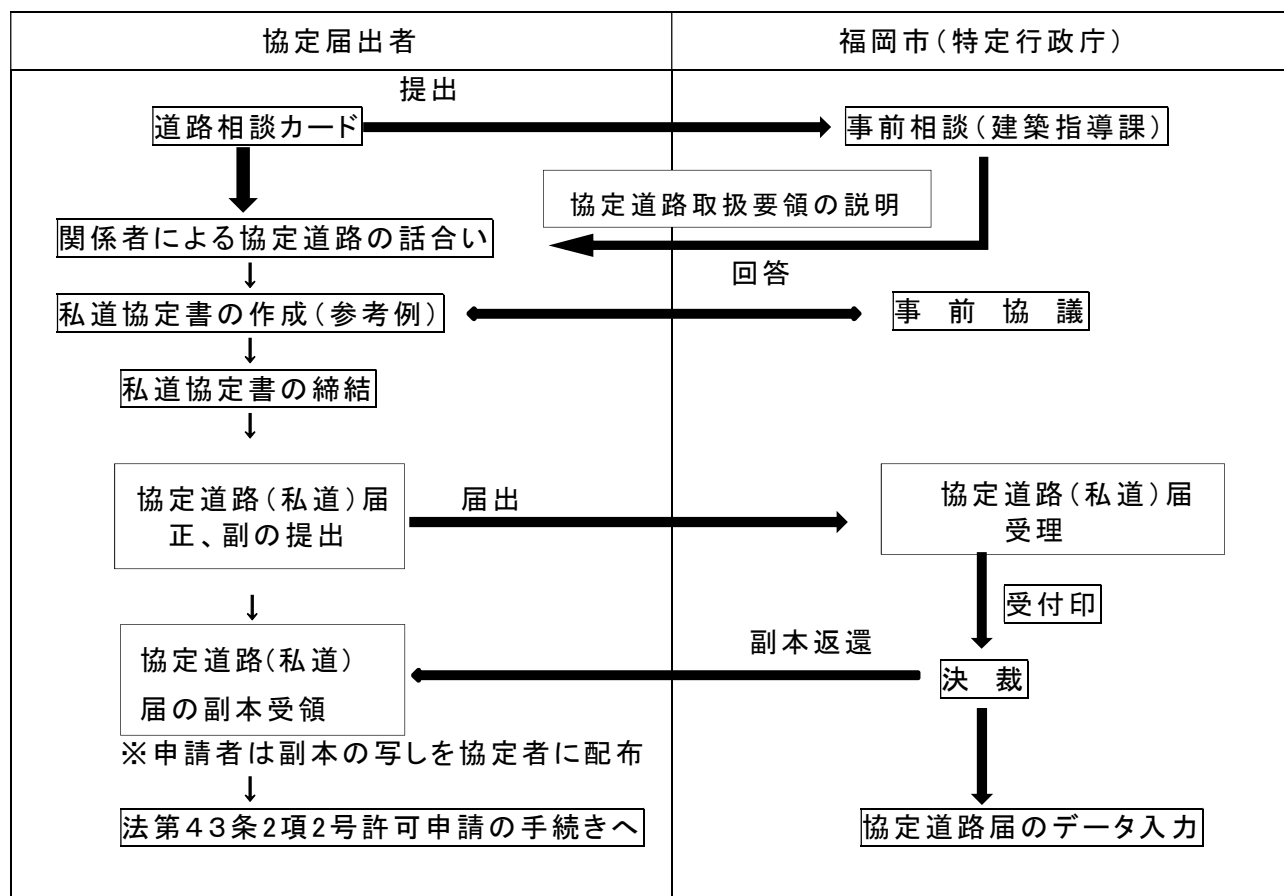
※ 喉元敷地の関係法令の適用については、別途、特定行政庁と協議を行い喉元敷地の所有者への説明と理解を求めること。

- (10) 幅員が4mに満たない私道で、協定により順次4mへの拡幅整備が行われ、最後に拡幅される敷地で確認申請を行う場合は、協定者の合意により法第42条第1項第5号又は法第42条第1項第1号となるように努めること。

※ 最終的には建築基準法の道路となるよう努力する。

- (11) 協定者は、協定事項に反した建築物又は建築物の敷地については、協定者に対して文書をもってその違反行為を是正するための措置を請求することができる。違反者は、真摯にこれに対応しなければならないものとする。

7 手続き要領



- (1) 協定道路の締結については、建築指導課に「道路相談カード」を提出し、協定道路の届出が可能であることを確認し、協議を行うこと。
- (2) 建築指導課は、私道について許可運用基準の中の協定道路の適用が可能と判断した場合、関係者間で私道協定書を締結できることを伝える。
- (3) 協定届出者は、私道部分に依存する関係者全員に、福岡市協定道路(私道)取扱要領の写しを配布し、その主旨を説明すること。
- (4) 協定届出者は、原則として関係者全員の同意を得て私道協定書を締結し届け出ること。
- (5) 協定届出者は、私道協定書(参考例)の協定事項の付加又は削除等を行う場合は、法第43条第2項第2号許可の要件を満たすよう建築指導課と事前に協議すること。

- (6) 協定届出者は、建築指導課へ協定道路(私道)届の正・副(様式2-1号、2号)に、必要な図書各1部を添えて届け出ること。
- (7) 建築指導課は、協定道路(私道)届の受付及び決裁後、副本に必要事項を記載して協定届出者に返還する。
- (8) 協定届出者は、協定道路(私道)届の副本(添付図書を含む)を保管すると共に、協定者全員にその写しを配布し、保管するよう周知すること。
- (9) 協定者が建築に際し法第43条第2項第2号許可を申請する場合は、許可申請書に「協定道路(私道)届」の副本の写しを添付すること。
- (10) 提出書類(必要な図書)

提出図書	正 福岡市提出	副 申請者返還
① 協定道路(私道)届(様式第2-1/正、2-2号/副) (正・副各1部に以下の図書を添付)	○	○
② 私道協定書	原本	写
③ 附近見取図 (ゼンリンの地図等にその位置を明示のこと)	○	○
④ 字図 (土地所有者、地目、協定道路の位置、通路後退線を記入)	原本	写
⑤ 道路現況図(測量等による図面) (現在の協定道路幅員、長さ、建物の接道状況等を記入)	○	○
⑥ 道路計画図(測量等による図面) (将来、協定道路参加者が後退する線の記入)	○	○
⑦ 本人確認書類 印鑑登録証明書の原本、運転免許証、健康保険証の写しなど	原本/写	-
⑧ 土地・建物登記簿謄本 (協定道路に参加する土地、建物の謄本)	原本	写
⑨ 写真(協定道路全体の状況が確認できること)	○	○

- 登記簿謄本の所有者等が死亡等している場合は、原則として法定相続人全員の承諾を得るものとする。
 - 協定者等が法人である場合は、履歴事項全部証明書の添付(副本には写し)すること。また、⑦の本人確認書類は、原則、印鑑証明書の原本を添付すること。
 - 私道協定廃止届には上表③、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨の添付すること。
 - 承継届には④⑦⑧の添付すること。なお、登記簿謄本で所有権移転が確認できない場合は、土地売買契約書等の写しを添付すること。
 - 参加届には④⑦⑧の添付すること。
- 註) ②の正(福岡市保存)に原本添付を求めているのは、協定書の内容が手続き無く変更されることがないように防止するためである。
- ⑦の正だけに本人確認書類を添付するのは、他の目的に使用されることを防止(個人情報保護)するためである。
- ⑧の原本は届出時点の権利関係を確認するためであり、届出日から3か月以内に取得したものである。

8 経過措置

(1) 今回、改訂された協定要領以前の「既存道路願い」や、「協定道路」として関係者の間で合意され「道路状の空地」が恒久的に担保できているものについては、許可運用基準の「協定道路」として取り扱う。

(2) 上記の要件を満たさない「既存道路願い」の取扱いについては、改めて特定行政庁の判断が必要となるため道路相談カードを提出すること。

註)「道路状の空地」が恒久的に担保できている状態とは、現に通行している通路部分及び通路部分に依存する敷地の後退により将来4m以上に拡幅することについて、関係者の承諾があり通路部分及び後退部分の後退が将来に渡り担保されているものをいう。

9 関連法令

(道路の定義)

法第四十二条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一つに該当する幅員四メートル(特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。

一 道路法(昭和二十七年法律第百八十号)による道路

二 都市計画法、土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和三十九年法律第百六十号)、都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)、新都市基盤整備法(昭和四十七年法律第八十六号)、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和五十年法律第六十七号)又は密集市街地整備法(第六章に限る。以下この項において同じ。)による道路

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル(前項の規定により指定された区域内においては、三メートル(特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル)。以下この項及び次項において同じ。)の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3~6 (略)

(敷地等と道路との関係)

法第四十三条 建築物の敷地は、道路(次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。)に二メートル以上接しなければならない。

一 自動車のための交通の用に供する道路

二 高架の道路その他の道路であつて自動車の沿道への出入りができない構造のものとして政令で定める基準に該当するもの(第四十四条第一項第三号において「特定高架道路等」という。)で、地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。同号において同じ。)内のもの

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 その敷地が幅員四メートル以上の道(道路を除き、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る。)に二メートル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

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

3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

一 特殊建築物

二 階数が三以上である建築物

三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物

四 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。次号、第四節、第七節及び別表第三において同じ。)が千平方メートルを超える建築物

五 その敷地が袋路状道路(その一端のみが他の道路に接続したものをいう。)にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの(一戸建ての住宅を除く。)

(その敷地が四メートル未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の付加)

法第四十三条の二 地方公共団体は、交通上、安全上、防火上及び衛生上必要があると認めるときは、その敷地が第四十二条第三項の規定により水平距離が指定された道路にのみ二メートル(前条第三項各号のいずれかに該当する建築物で同項の条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているもの)にあっては、当該長さ)以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができる。

(道路内の建築制限)

法第四十四条 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。

(私道の変更又は廃止の制限)

法第四十五条 私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が第四十三条第一項の規定又は同条第三項の規定に基づく条例の規定に抵触することとなる場合においては、特定行政庁は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができる。

2 第九条第二項から第六項まで及び第十五項の規定は、前項の措置を命ずる場合に準用する。

(敷地と道路との関係の特例の基準)

規則第十条の三 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする

一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。

二 令第四百四十四条の四第一項各号に掲げる基準に適合する道であること。

2 令第四百四十四条の四第二項及び第三項の規定は、前項第二号に掲げる基準について準用する。

3 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める建築物の用途及び規模に関する基準は、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)が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅であることとする。

4 法第四十三条第二項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空を有する建築物であること。

二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員四メートル以上のものに限る。)に二メートル以上接する建築物であること。

三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

協 定 道 路 (私 道) 届

令和 年 月 日

(あて先)

福 岡 市 長

協定届出者

氏 名

福岡市協定道路(私道)取扱要領に基づき、別添の私道協定書を締結しましたので
届け出ます。

記

1. 私道の位置(土地の地名地番)
2. 申請理由(やむを得ない事由)
3. 協定者(住所・氏名)

受 付 欄		決 裁 欄	課 長	係 長	係 員
			決 裁 日	令和	年 月 日

協 定 道 路 (私 道) 届

令和 年 月 日

(あて先)

福 岡 市 長

協定届出者

氏 名

福岡市協定道路(私道)取扱要領に基づき、別添の私道協定書を締結しましたので
届け出ます。

記

1. 私道の位置(土地の地名地番)

2. 申請理由(やむを得ない事由)

3 協定者(住所・氏名)

受付欄		処理欄	
-----	--	-----	--

協定道路(私道)承継届

令和 年 月 日

(あて先)
福岡市長

承継者住所
氏名

福岡市協定道路(私道)取扱要領による協定道路の権利義務を承継しましたので
届け出ます。

協定道路の番号					
協定道路の位置 (土地の地名地番)					
承継した土地の地番					
被承継者住所 氏名					
承継の原因					
承継年月日					
受付欄		決裁欄	課長	係長	係員
			決裁日	令和 年 月 日	

協定道路(私道)承継届

令和 年 月 日

(あて先)
福岡市長

承継者 住 所
氏 名

福岡市協定道路(私道)取扱要領による協定道路の権利義務を承継しましたので
届け出ます。

協定道路の番号	
協定道路の位置 (土地の地名地番)	
承継した土地の地番	
住 所 被承継者 氏 名	
承継の原因	
承継年月日	
受 付 欄	処 理 欄

※関係者にこの写しをお渡し下さい。

協定道路(私道)参加届

令和 年 月 日

(あて先)

福岡市長

申請者 住所

氏名

福岡市協定道路(私道)取扱要領による協定道路に参加しましたので
届け出ます。

協定道路の番号	
協定道路に参加する土地の 地名地番	
協定道路の位置 (土地の地名地番)	

上記申請者が協定道路に参加することを承諾します。

住所・氏名				
受付欄	決裁欄	課長	係長	係員
		決裁日	令和 年 月 日	

協定道路(私道)参加届

令和 年 月 日

(あて先)

福岡市長

申請者 住所

氏名

福岡市協定道路(私道)取扱要領による協定道路に参加しましたので
届け出ます。

協定道路の番号	
協定道路に参加する土地 の地名地番	
協定道路の位置 (土地の地名地番)	

上記申請者が協定道路に参加することを承諾します。

住所・氏名		
受付欄		決裁欄

私道協定書(参考例)

(目的)

第1条 本協定は建築基準法(以下、「法」という。)第42条に該当しない私道について、「福岡市協定道路(私道)取扱要領」に基づき関係者の合意により必要な事項を協定し、その整備を図ることにより法第43条第2項第2号許可の要件を満足させることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 本協定に用いる用語の定義は、法及び次の各号に定めるものの他「福岡市協定道路(私道)協定要領」に定めるところによる。

- 一 関係者 私道及び当該私道の後退部分の土地所有者及び建築物の所有者
- 二 承継者 私道協定書を締結した後、関係者から協定に係る土地又は建築物の所有権を取得した者
- 三 通路後退線 現況の私道の中心線から水平距離2mの線、又は現況の通路境界線から一方的に4m後退した線
- 四 後退部分 現況の私道境界線から将来道路となる境界線までの間の空地

(協定の効果)

第3条 本協定は、関係権利者の合意で私道についての権利義務に関する事項を定めた約定書である。協定した私道は代表者が「福岡市協定道路(私道)協定要領」に基づき特定行政庁に届け出ることにより、「福岡市建築物の敷地と道路との関係の許可運用基準」の要件を満たすことができる。

(協定の変更及び廃止)

- 第4条 協定内容を変更する場合は協定者全員の合意を必要とし、新たな「私道協定書」の協定を締結し特定行政庁に届け出るものとする。
- 2 協定を廃止する場合は協定者全員の合意を必要とし、特定行政庁に「私道協定廃止届」を届け出るものとする。
 - 3 前2項は、その内容が「福岡市建築物の敷地と道路との関係の許可運用基準」に抵触する場合、これを変更又は廃止できないものとする。

(承継者)

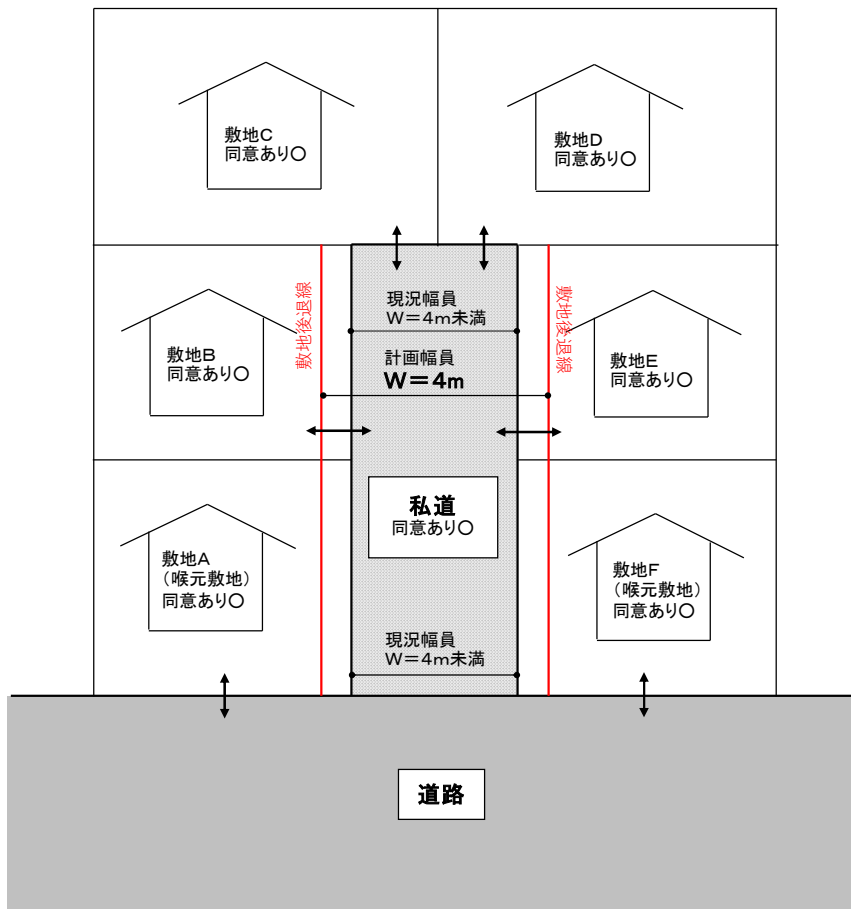
第5条 承継者には、この協定の効力が及ぶものとする。

(協定する私道の位置)

第6条 協定する私道の位置は、下記の地番とする。

■参考：協定道路のイメージ図

①全員の同意ありの場合



②全員の同意なし(喉元敷地の同意なし)の場合

