

建築基準法第 43 条第 2 項

認定・許可申請マニュアル

建築物の敷地と道路との関係の特例の基準

平成 17 年 4 月作成

(令和 6 年 8 月改訂)

特定行政庁 桑名市

目次

関係法令	P. 1
1. 建築基準法第 43 条第 2 項	
2. 建築基準法施行規則第 10 条の 3	
認定・許可手続きフロー	P. 2
認定・許可制度と手続き	P. 3
道路判断の流れ	P. 4
建築審査会における取り扱い	P. 6
建築審査会包括同意案件運用基準	P. 8
包括同意案件運用基準の解説	P. 16
法第 43 条第 2 項	
認定・許可関係 Q & A (参考)	P. 23
～様式等～	P. 25
・ 管理者との協議経過書	
・ 分筆登記の誓約書	
・ 添付図書一覧 (認定、許可)	

建築基準法・建築基準法施行規則（抜粋）

1. 建築基準法（以下「法」という。）

（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 2 メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のみの交通の用に供する道路
- 二 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 12 条の 11 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。）内の道路

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 4 メートル以上の道（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る。）に 2 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の。

2. 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）

（敷地等と道路との関係の特例の基準）

第 10 条の 3 法第 43 条第 2 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 144 条の 4 第 1 項各号に掲げる基準に適合する道であること。

2 令第 144 条の 4 第 2 項及び第 3 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 43 条第 2 項第一号の国土交通省令で定める建築物（その用途又は規模の特殊性により同条第 3 項の条例で制限が付加されているものを除く。）の用途及び規模に関する基準は、次のとおりとする。

- 一 次のイ及びロに掲げる道の区分に応じ、当該イ及びロに掲げる用途であること。
 - イ 第 1 項第一号に規定する道 法別表第 1 (イ) 欄(一)項に掲げる用途以外の用途
 - ロ 第 1 項第二号に規定する道 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第 2 (イ) 項第二号に掲げる用途
- 二 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が五百平方メートル以内であること。

4 法第 43 条第 2 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、広場等広い空地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 4 メートル以上のものに限る。）に 2 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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

認定・許可制度と手続き

○ 法第 43 条第 2 項の認定・許可制度について

道路がないところに建築物が立ち並ぶと、建築物の利用が困難になるだけでなく、災害時の避難や消防活動に大きな支障をきたすこととなるため、建築基準法では、法第 43 条第 1 項により、「建築物の敷地は、道路に 2m 以上接しなければならない」と規定されています。

建築基準法上の道路は、同法第 42 条に定義されていますが、法に定義される道路に接していなくても、その敷地の周囲に広い空地がある建築物などについては、通常、敷地が道路に接することにより確保されるのと同様の安全性が確保される場合があることから、法第 43 条第 2 項各号のいずれかに該当する建築物については、同条第 1 項の規定は適用しないと規定し、特定行政庁の認定又は許可により建築することができることとなっています。

法第 43 条第 2 項
本文(P.1)

○ 認定・許可の運用の基本的な考え方について

建築物の敷地と道路の関係は、法第 42 条に定義される道路に 2m 以上接することが基本であり、法第 43 条第 2 項の認定・許可はあくまでも例外的に適用されるものであることから、桑名市及び関係行政機関等との連携、個々の建築の相談者及び地元の協力等により、法に定義される道路にしていくことを前提として関係者との調整を諮る必要があります。

なお、県内特定行政庁共通の取り扱いとして、敷地と道路との間に公有水路等（暗渠を含む）を挟んだ、いわゆる「水路挟み敷地」については、法定外公共物等の占用許可を取得していれば、敷地の一部とみなし、安全上及び防火上支障がなければ接道しているものとみなして、許可を必要としないこととしています。また、この場合、建蔽率及び容積率の算定においては占用部分の面積は除外することとしています。

○ 認定・許可基準、包括同意について

法第 43 条第 2 項の規定による認定・許可の基準については、規則第 10 条の 3 に規定されています。

また、その主旨は建設省通達「建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の規定による運用指針」により解説されています。

なお、規則第 10 条の 3 第 4 項の各号に該当する典型的なものについては、平成 17 年 4 月 28 日付で、桑名市建築審査会において「建築審査会における取り扱い」として一括して同意を得ており、迅速な事務処理を図るものとしています。（最終改正 令和 5 年 8 月 3 日）

これを受けて定めた「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可に関する建築審査会包括同意案件運用基準」に適合する案件については、建築審査会の同意を得たものとして許可通知書の交付を行うこととなります（以下「包括同意案件」という。）。

その他の案件については、個別同意案件として、通常の許可申請と同様に許可を行う前に建築審査会の同意が必要になります。

施行規則第 10 条の 3 本文(P.1)

建設省通達

建築審査会における取り扱い(P.6)

包括同意案件運用基準(P.8~15)
包括同意案件運用基準の解説(P.16~22)

○ 事前相談から認定・許可までの基本的な流れについて

(1) 事前相談

前面道路の取り扱いについては、市の都市計画課窓口での道路に関する相談により法第42条に定義される道路に該当するか否か、また、該当しない場合は法第43条第2項の認定又は許可が可能かどうかについて、相談者が持参した資料、市及び関係機関にある資料、相談者への聞き取り等により、検討します。

検討の結果、法第43条第2項の認定・許可要件に適合すると判断した場合には、さらに認定案件、包括同意許可案件、個別同意許可案件の何れに該当するか等について統一的に判断します。

(2) 認定・許可申請

事前相談により、認定・許可要件に適合すると判断された場合は、認定申請書若しくは許可申請書を下記により都市計画課窓口へ提出します。

- ①申請手数料 第2項第1号認定：27,000円（振込みによる）
第2項第2号許可：33,000円（振込みによる）

- ②提出部数 2部（正1部、副1部）

③提出書類

<第2項第1号認定>

- ・認定申請書（規則第48号様式）
- ・桑名市建築基準法施行細則第23条第1項及び第2項に規定する添付書類（添付図書一覧参照）

<第2項第2号許可>

- ・許可申請書（規則第43号様式）
- ・桑名市建築基準法施行細則第22条第1項及び第2項に規定する添付書類（添付図書一覧参照）

(3) 認定通知書並びに許可通知書の交付

①認定案件に該当するもの

認定基準に適合していることを書類審査した上で、認定通知書を交付します。

②包括同意許可案件に該当するもの

建築審査会に諮る必要がないため、包括基準に適合していることを書類審査した上で、許可通知書を交付します。

③個別同意許可案件に該当するもの

建築審査会の同意を要するため、書類審査をした上で、建築審査会に諮り、同意が得られた後に許可通知書を交付します。

○ 確認申請

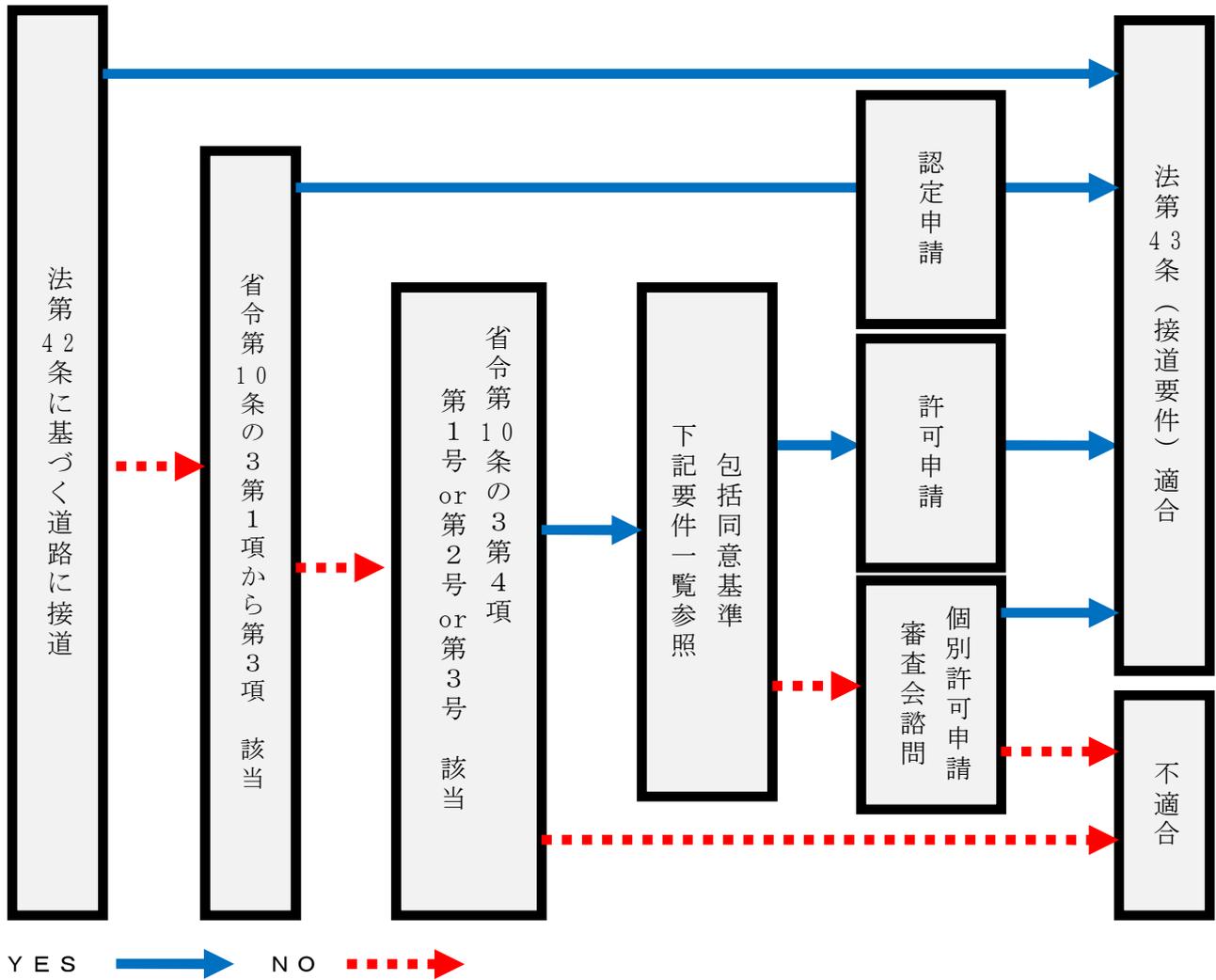
確認申請書には認定通知書若しくは許可通知書の写しを添付し、申請書第三面「14.許可・認定等」の欄には認定・許可条項、許可日及び認定・許可番号を記入して下さい。確認申請において、認定・許可条件や誓約事項についても審査します。

添付図書一覧
(P. 29～38)

< 道路判断の流れ >

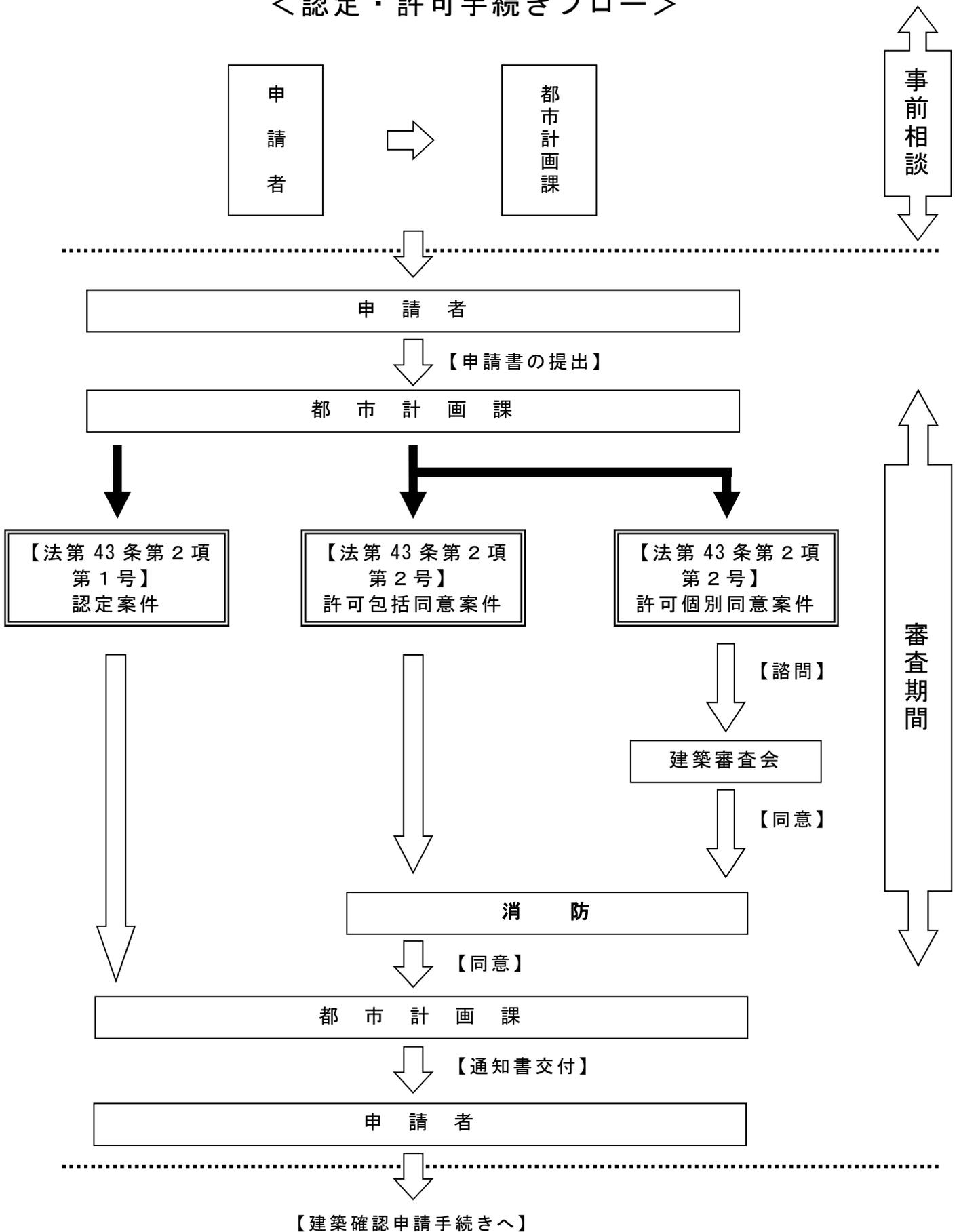
平成 17 年 4 月 28 日

最終改正平成 30 年 9 月 25 日



包括同意要件一覧	省令第10条の3第4項	第1号に該当	敷地の周辺に公園、緑地、広場等広い空地进行を有するもの	<u>*解説(1)のイメージ</u>
		第2号に該当	敷地が農道その他これらに類する公共の用に供する道路(幅員4m以上)	<u>*解説(2)のイメージ</u>
		第3号に該当	確認済みの敷地内の建築	<u>*解説(3)①のイメージ</u>
			既存建築物の建替等	<u>*解説(3)②のイメージ</u>
			幅員4m未満の市道等	<u>*解説(3)③のイメージ</u>
			幅員4m未満の農道等	<u>*解説(3)④のイメージ</u>
			敷地と道路の間に里道等が介在する場合	<u>*解説(3)⑤のイメージ</u>
			都市計画法第29条の許可により築造される道路予定地に2m以上接する場合	<u>*解説(3)⑥のイメージ</u>

<認定・許可手続きフロー>



建築審査会における取扱い

(建築基準法第43条第2項第2号による許可に関する包括同意基準)

平成17年 4月28日

桑名市建築審査会承認

最終改正 令和5年 8月3日

1 趣 旨

市長が建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号による許可を行う場合に、下記の要件に適合するものについては、あらかじめ建築審査会の同意を得たものとして、許可手続きの迅速化簡素化を図るものである。

2 適用の範囲

建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第10条の3第4項各号のいずれかに該当するものについて適用する。

3 要件

(1) 省令第10条の3第4項第1号に該当する場合

敷地が公園、緑地、広場等の安定的、日常時かつ継続的に利用可能な状況にある空地（以下、「空地」という。）に2m以上有効に接しているものであって、空地の維持管理・通行等について当該空地の管理者と協議の上支障がないと認められる建築物であること。

ただし、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫、その他公益上必要と認められる倉庫に限るものとする。

(2) 省令第10条の3第4項第2号に該当する場合

敷地が幅員4m以上の農道その他これに類する公共の用に供する道（以下「農道等」という。）に2m以上有効に接しているものであって、維持管理・通行等について当該農道等の管理者と協議の上支障がないと認められる建築物であること。

ただし、法第3章の規定を適用することを条件とする。

(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当する場合

敷地が次のいずれかに該当するもので、通路の管理者と協議の上支障がないと認められる建築物であること。

ただし、接する通路を道路とみなして法第3章の規定を適用し、かつ、幅員4m未満の通路にあって

は、法第42条第2項に規定する道路（以下「2項道路」という。）と同様の道路状空地を確保することを条件とする。

また、③、④に掲げるものにあつては、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫に限るものとする。

- ① 過去に、建築確認を受けた敷地における建替・増築等であり、確認時における建築物の主用途と同一（他の用途から一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫への建替を除く。）でかつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。ただし申請に係る建築物の主要用途が一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫以外にあつては、その規模が同程度であるものに限るものとする。
- ② 法第3章の規定が適用されるに至った際（以下「基準時」という。）に現に存在する建築物（以下「既存建築物」という。）の敷地における建替・増築等であり、基準時から当該既存建築物と主要用途が同一で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。
- ③ 幅員4m未満1.8m以上の道路法第3条第2号から第4号に掲げる道路（2項道路は除く。以下「市道等」という。）又は建築物が立ち並んでいる幅員1.8m未満の市道等に2m以上有効に接するもの。
- ④ 建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の農道等に2m以上有効に接し、維持管理・通行等について当該農道等の管理者との協議が終了したもの。
- ⑤ 敷地と道路との間に、里道又は畦畔等が介在する場合で、関係機関との協議が終了したもの。
- ⑥ 都市計画法第29条の規定による許可により築造される道路（以下「開発道路」という。）の予定地に接する場合で、同法第37条の承認が可能なもの。

ただし、当該開発道路予定地を道路とみなし、法第3章の規定を適用することを条件とする。

4 建築審査会への報告

特定行政庁は、この包括同意要件により許可をした際には、すみやかに建築審査会にその内容を報告しなければならない。なお、建築審査会の同意の日付は、許可の日とする。

附 則

この基準は、平成17年 4月28日から施行する。

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

この基準は、平成22年 4月 1日から施行する。

この基準は、平成23年 8月 9日から施行する。

この基準は、平成25年 9月27日から施行する。

この基準は、平成27年 3月27日から施行する。

この基準は、平成30年 9月25日から施行する。

この基準は、令和5年 8月3日から施行する。

建築審査会包括同意案件運用基準

平成 17 年 4 月 28 日
最終改正 令和 6 年 8 月 13 日

【(1) 省令第 10 条の 3 第 4 項第 1 号該当】

◆ 敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有するもの

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫、その他公益上必要と認められる倉庫の用途に限る。
- (2) 敷地の周囲に公的機関等が維持管理し、安定的・日常的に利用可能な状況にある公園、緑地、広場等の空地（以下「空地」という。）があること。
- (3) 申請敷地が空地に 2 m 以上有効に接し（フェンス等がある部分は除く。）、空地内に避難上・安全上支障がない通路が確保されているもの。
- (4) 空地の維持管理・通行上の使用について、当該空地の管理者と協議の上支障がないと認められるもの。

2 添付書類

- (1) 桑名市建築基準法施行細則(桑名市規則第 28 号)第 22 条第 1 項で規定する添付書類 [付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図]
- (2) 当該空地に係る土地の公図、公図の写し
- (3) 当該空地に係る登記に関する全部事項証明書
- (4) 計画敷地並びに当該空地の現況写真
- (5) 当該空地の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議経過書
- (6) 当該空地が私有地である場合は、その管理者や利害関係者の承諾書並びに印鑑登録証明書
- (7) その他許可要件を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 当該空地の管理者との協議の上定められた事項を厳守すること。

【(2) 省令第10条の3第4項第2号該当】

- ◆ 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4m以上のものに限る。）に2m以上接すること。

1 許可要件

次の各項を満たすもの

- (1) 農道整備事業による農道、土地改良事業による道、河川又は海岸の管理用道路などの公共機関が維持管理する道（以下「農道等」という。）であること。
- (2) 当該農道等の幅員が4m以上あり、かつ、申請敷地に2m以上有効に接しているもの。
- (3) 当該農道等の維持管理・通行上の使用について、当該農道等の管理者と協議の上支障がないと認められるもの。

2 添付書類

- (1) 桑名市建築基準法施行細則(桑名市規則第28号)第22条第1項で規定する添付書類〔付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図〕
- (2) 当該農道等に係る土地の公図、公図の写し
- (3) 当該農道等に係る登記に関する全部事項証明書
- (4) 計画敷地、当該農道等並びに接続先道路の現況写真
- (5) 当該農道等の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議経過書
- (6) 当該農道等が私有地である場合は、その管理者や利害関係者の承諾書並びに印鑑登録証明書
- (7) その他許可要件を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 当該農道等を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
- (2) 当該農道等の管理者との協議の上定められた事項を厳守すること。

【(3) 省令第10条の3第4項第3号該当】

- ◆ 敷地が次のいずれかに該当するもので、通路の管理者と協議の上支障がないと認められる建築物。ただし、接する通路を道路とみなして法第3章の規定を適用し、かつ、幅員4m未満の通路にあっては、法第42条第2項に規定する道路（以下「2項道路」という。）と同様の道路状空地（※1）を確保することを条件とする。また、③、④に掲げるものについては、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫の用途に限るものとする。（※1）2項道路と同様の道路状空地を確保することとは、法上の道路に接するまで通路の幅員を1.8m以上確保した上で、その中心から2mのラインまで（崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合は、その崖地等の側から4mのラインまで）敷地後退することをいう。

「① 確認済みの敷地内の建築」

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 当該敷地で最後に受けた確認時における建築物の主要用途と同一（他の用途から一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫への建替を除く）で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。ただし、申請に係る建築物の主要用途が、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫以外にあっては、その規模が同程度であるものに限るものとする。

2 添付書類

- (1) 桑名市建築基準法施行細則(桑名市規則第28号)第22条第1項で規定する添付書類〔付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図〕
- (2) 当該通路に係る土地の公図、公図の写し
- (3) 当該通路に係る登記に関する全部事項証明書
- (4) 計画敷地及び建築物の現況写真
- (5) 当該通路の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議経過書
- (6) 当該通路が私有地である場合は、その管理者や利害関係者の承諾書並びに印鑑登録証明書
- (7) 以前の確認通知書の写し、又は確認済証明書
- (8) 現況の建築物の配置図及び平面図
- (9) その他許可要件を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 2項道路と同様の道路状空地を確保し、当該通路境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。
- (2) 前項の道路状空地を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
- (3) 当該通路の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。

【(3) 省令第10条の3第4項第3号該当】

「② 既存建築物の建替等」

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 法第3章の規定が適用されるに至った際（以下「基準時」という。）に現に存在する建築物（以下「既存建築物」という。）の敷地における建替・増築等であり、基準時から当該既存建築物と主要用途が同一（他の用途から一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫への建替を除く）で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。

2 添付書類

- (1) 桑名市建築基準法施行細則(桑名市規則第28号)第22条第1項で規定する添付書類〔付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図〕
- (2) 当該通路に係る土地の公図、公図の写し
- (3) 当該通路に係る登記に関する全部事項証明書
- (4) 計画敷地及び建築物の現況写真
- (5) 当該通路の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書
- (6) 当該通路が私有地である場合は、その管理者や利害関係者の承諾書並びに印鑑登録証明書
- (7) 基準時における建築物や周囲の状況が判断できる資料
- (8) 基準時の建築物の配置図及び平面図
- (9) その他許可要件を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 2項道路と同様の道路状空地を確保し、当該通路境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。
- (2) 前項の道路状空地を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
- (3) 当該通路の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。

【(3) 省令第10条の3第4項第3号該当】

「③ 幅員4m未満の市道等」

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫の用途に限る。
- (2) 申請敷地が、幅員4m未満1.8m以上の市道等（国道、県道を含む。又、2項道路に該当するものは除く。）、又は建築物が立ち並んでいる幅員1.8m未満の市道等に2m以上有効に接しているもの。
- (3) 当該市道等の管理者との協議の上支障がないと認められるもの。

2 添付書類

- (1) 桑名市建築基準法施行細則(桑名市規則第28号)第22条第1項で規定する添付書類〔付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図〕
- (2) 当該通路に係る土地の公図、公図の写し
- (3) 当該通路に係る登記に関する全部事項証明書
- (4) 計画敷地及び建築物の現況写真
- (5) 当該通路の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書
- (6) 当該通路が私有地である場合は、その管理者や利害関係者の承諾書並びに印鑑登録証明書
- (7) その他許可要件を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 2項道路と同様の道路状空地を確保し、当該市道等境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。
- (2) 前項の道路状空地を前面道路とみなし、第3章の規定に適合すること。
- (3) 当該市道等の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。

【(3) 省令第10条の3第4項第3号該当】

「④ 幅員4m未満の農道等」

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫の用途に限る。
- (2) 申請敷地が、建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の農道等に2m以上有効に接すること。
- (3) 当該農道等の維持管理・通行上の使用について、管理者と協議の上支障がないと認められること。

2 添付書類

- (1) 桑名市建築基準法施行細則(桑名市規則第28号)第22条第1項で規定する添付書類〔付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図〕
- (2) 当該通路に係る土地の公図、公図の写し
- (3) 当該通路に係る登記に関する全部事項証明書
- (4) 計画敷地及び建築物の現況写真
- (5) 当該通路の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書
- (6) 当該通路が私有地である場合は、その管理者や利害関係者の承諾書並びに印鑑登録証明書
- (7) その他許可要件を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 2項道路と同様の道路状空地を確保し、当該農道等境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。
- (2) 前項の道路状空地を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
- (3) 当該農道等の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。

【(3) 省令第10条の3第4項第3号該当】

「⑤ 敷地と道路との間に里道等が介在する場合」

1 許可要件

- (1) 敷地と道路との間に里道、畦畔、又は公的機関等所有の公衆用道路（以下「里道等」という。）が介在する場合で、当該里道等の管理者との協議の上支障がないと認められるもの。

2 添付書類

- (1) 桑名市建築基準法施行細則(桑名市規則第28号)第22条第1項で規定する添付書類 [付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図]
- (2) 当該通路に係る土地の公図、公図の写し
- (3) 当該通路に係る登記に関する全部事項証明書
- (4) 当該通路、計画敷地及び建築物の現況写真
- (5) 当該通路の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書
- (6) その他許可要件を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 当該里道等の管理者との協議の上定められた事項を厳守すること。

【(3) 省令第10条の3第4項第3号該当】

「⑥ 都市計画法第29条の許可により築造される道路予定地に2m以上接する場合」

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 計画敷地が、都市計画法第29条の規定による許可により築造される道路（以下「開発道路」という）の予定地に2m以上有効に接しているもの。
- (2) 都市計画法第37条の承認が可能なもの。

2 添付書類

- (1) 桑名市建築基準法施行細則(桑名市規則第28号)第22条第1項で規定する添付書類 [付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図]
- (2) 当該開発道路の予定地に係る土地の公図、公図の写し
- (3) 当該開発道路の予定地に係る登記に関する全部事項証明書
- (4) 当該開発道路の予定地及び計画敷地の現況写真
- (5) 当該開発行為の許可書の写し
- (6) 都市計画法第37条の承認書の写し（承認前のものにあつては、同法第37条承認申請書が提出済みであることが確認できるもの）
- (7) 計画敷地及び当該開発道路予定地を含んだ配置図（土地利用計画図）
- (8) その他許可要件を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 当該開発道路の予定地を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。

包括同意案件運用基準の解説

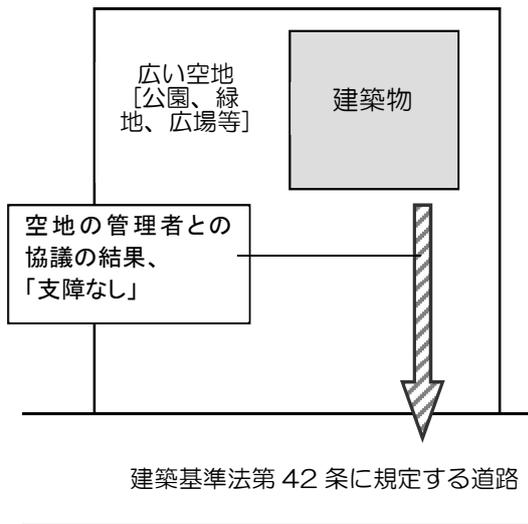
(1) 省令第10条の3第4項第1号に該当する場合

敷地が公園、緑地、広場等の安定的、日常的かつ継続的に利用可能な状況にある空地（以下、「空地」という。）に2m以上有効に接しているものであって、空地の維持管理・通行等について当該空地の管理者と協議の上支障がないと認められる建築物であること。

ただし、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫、その他公益上必要と認められる倉庫の用途に限るものとする。

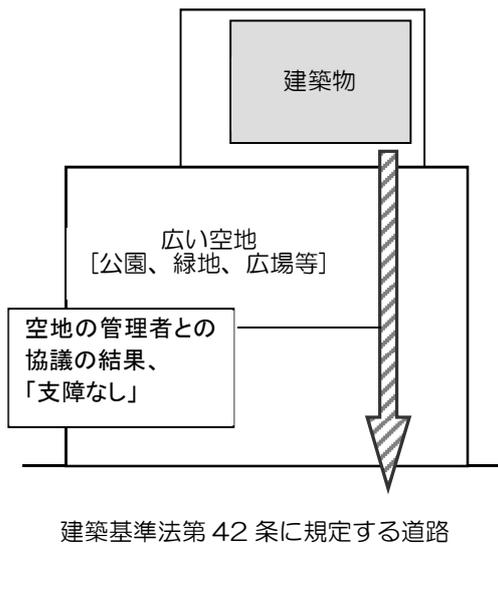
とは！

●公園、緑地、広場等内に計画する建築物



要件	①一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫、その他公益上必要と認められる倉庫の用途に限る。
	②敷地の周囲に公的機関等が維持管理し、安定的・日常的に利用可能な状況にある公園、緑地、広場等の空地があること。
	③申請敷地が空地に2m以上有効に接し（フェンス等がある部分は除く。）、空地内に避難上・安全上支障がない通路が確保されているもの。
	④空地の維持管理・通行上の使用について、当該空地の管理者と協議の上支障がないと認められるもの。
	※立ち並んでいるか否かは無関係
条件	①当該空地の管理者との協議の上定められた事項を厳守すること。

●公園、緑地、広場等に接する敷地に計画する建築物

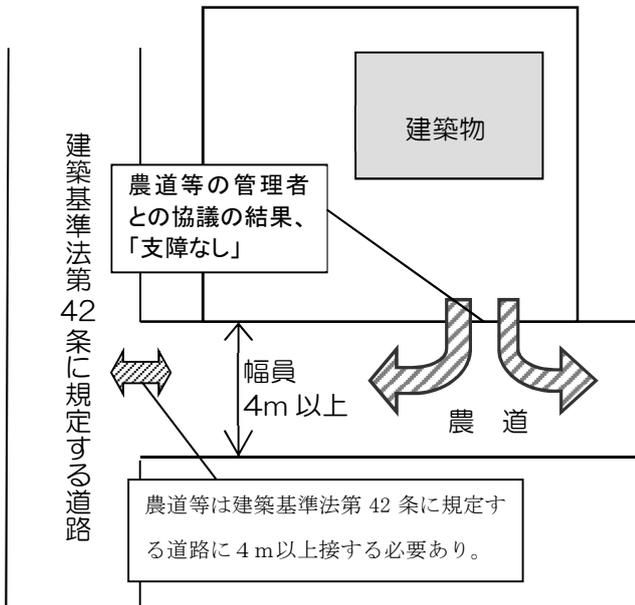


(2) 省令第10条の3第4項第2号に該当する場合

敷地が幅員4m以上の農道その他これに類する公共の用に供する道（以下「農道等」という。）に2m以上有効に接しているものであって、維持管理・通行等について当該農道等の管理者と協議の上支障がないと認められる建築物であること。
ただし、法第3章の規定を適用することを条件とする。

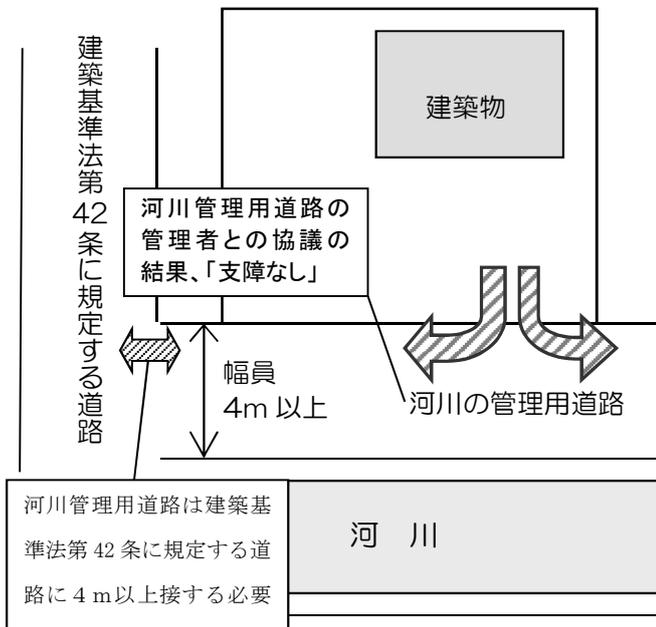
とは！

●農道に接する敷地に計画する建築物



要件	①農道整備事業による農道、土地改良事業による道、河川又は海岸の管理用道路などの公共機関が維持管理する道（以下「農道等」という。）であること。
	②当該農道等の幅員が4m以上あり、かつ、申請敷地に2m以上有効に接しているもの。
	③当該農道等の維持管理・通行上の使用について、当該農道等の管理者と協議の上支障がないと認められるもの。 ※立ち並んでいるか否かは無関係
条件	①当該農道等を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
	②当該農道等の管理者との協議の上定められた事項を厳守すること。

●河川の管理用道路に接する敷地に計画する建築物



- * 農道等とは：○農道整備事業による農道
○土地改良事業による道
○河川又は海岸の管理用道路
○その他公共機関が管理する道

(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当する場合①

敷地が次のいずれかに該当するもので、通路の管理者と協議の上支障がないと認められる建築物であること。

ただし、接する通路を道路とみなして法第3章の規定を適用し、かつ、幅員4m未満の通路にあっては、法第42条第2項に規定する道路（以下「2項道路」という。）と同様の道路状空地を確保することを条件とするものとする。

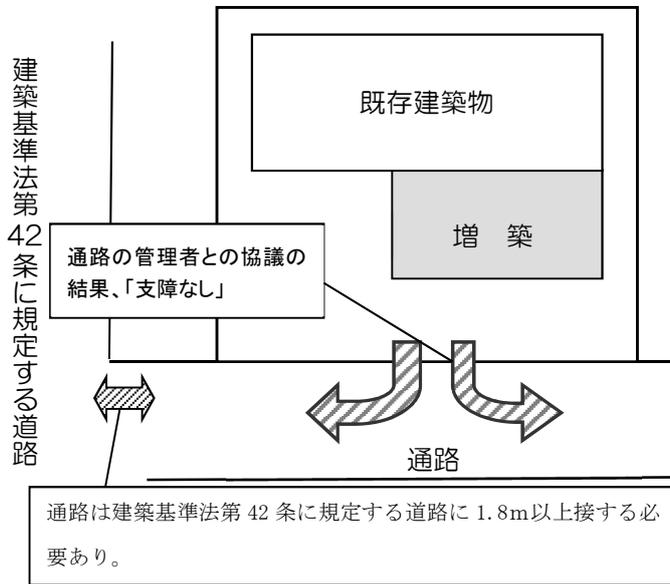
また、③、④に掲げるものにあつては、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫の用途に限るものとする。

とは！

① 過去に建築確認を受けた敷地における建替・増築等であり、当該敷地で最後に受けた確認時における建築物の主要用途と同一（他の用途から一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫への建替を除く。②において同じ。）で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。

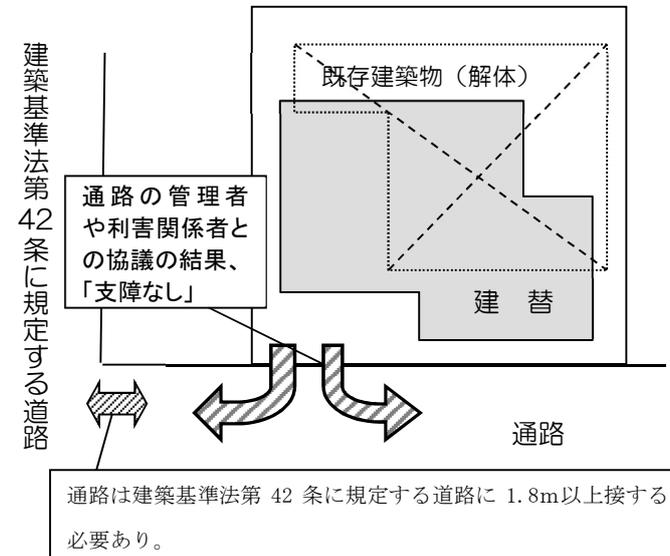
ただし、申請に係る建築物の主要用途が、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫以外にあっては、その規模が同程度であるものに限る（②において同じ。）ものとする。

●既存建築物のある敷地に計画する建築物の増築



要件	①当該敷地で最後に受けた確認時における建築物の主要用途と同一（他の用途から一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫への建替を除く）で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。ただし、申請に係る建築物の主要用途が、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫以外にあっては、その規模が同程度であるものに限るものとする。
条件	① 2項道路と同様の道路状空地を確保し、当該通路境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。 ②前項の道路状空地を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。 ③当該通路の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。
	※ 立ち並んでいるか否かは無関係

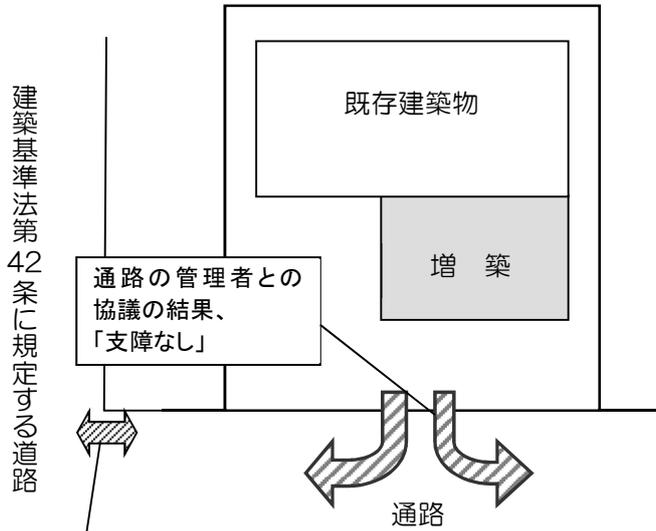
●既存建築物のある敷地に計画する建築物の建替
(既存建築物が確認を取っているものであり、同一用途に限る。)



② 法第3章の規定が適用されるに至った際（以下「基準時」という。）に現に存在する建築物（以下「既存建築物」という。）の敷地における建替・増築等であり、基準時から当該既存建築物と主要用途が同一で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。

とは！

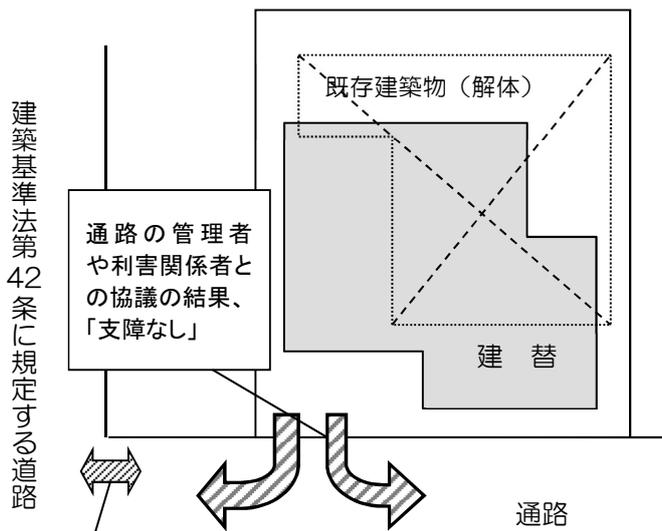
●法第3章適用以前からある既存建築物の建替・増築



通路は建築基準法第42条に規定する道路に1.8m以上接する
必要あり。

要件	①基準時に現に存在する建築物の敷地における建替・増築等であり、基準時から当該既存建築物と主要用途が同一（他の用途から一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫への建替を除く）で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。
条件	①2項道路と同様の道路状空地を確保し、当該通路境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。
	②前項の道路状空地を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
	③当該通路の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。

●既存建築物のある敷地に計画する建築物の建替
(既存建築物が法第3章適用以前からあり、かつ同一用途に限る。)

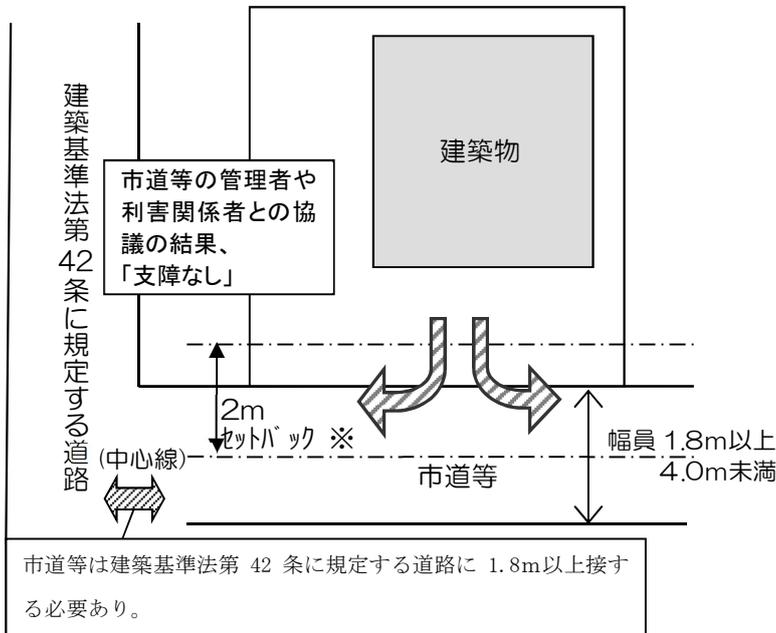


通路は建築基準法第42条に規定する道路に1.8m以上接する
必要あり。

③ 幅員 4 m 未満 1.8m 以上の道路法第 3 条第 2 号から第 4 号に掲げる道路（2 項道路は除く。以下「市道等」という。）又は建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m 未満の市道等に 2 m 以上有効に接するもの。

とは！

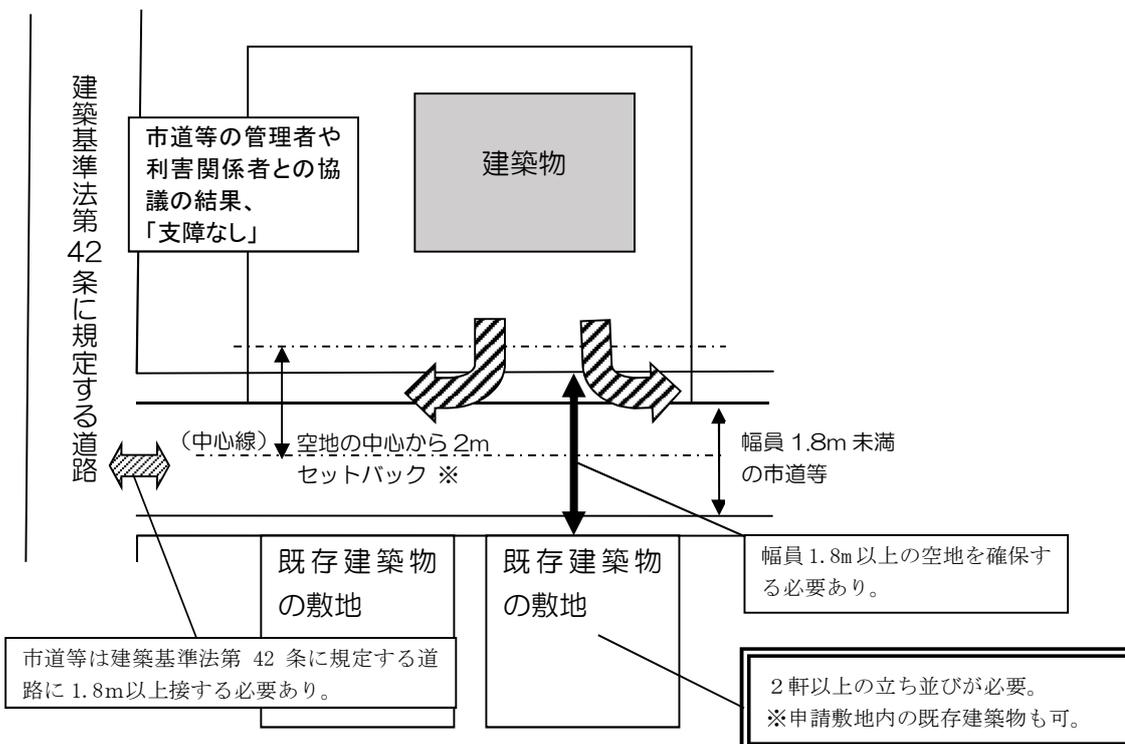
●法第 42 条第 2 項道路以外の幅員 1.8m 以上 4.0m 未満の市道等に接する敷地に計画する建築物



要件	条件
① 一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫の用途	① 2 項道路と同様の道路状空地を確保し、当該市道等境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。 ② 前項の道路状空地を前面道路とみなし、第 3 章の規定に適合すること。 ③ 当該市道等の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。
② 申請敷地が、幅員 4 m 未満 1.8m 以上の市道等（国道、県道を含む。又、2 項道路に該当するものは除く。）又は建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m 未満の市道等に 2 m 以上有効に接しているもの。	
③ 当該市道等の管理者との協議の上支障がないと認められるもの。	

※崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合は、一方後退。

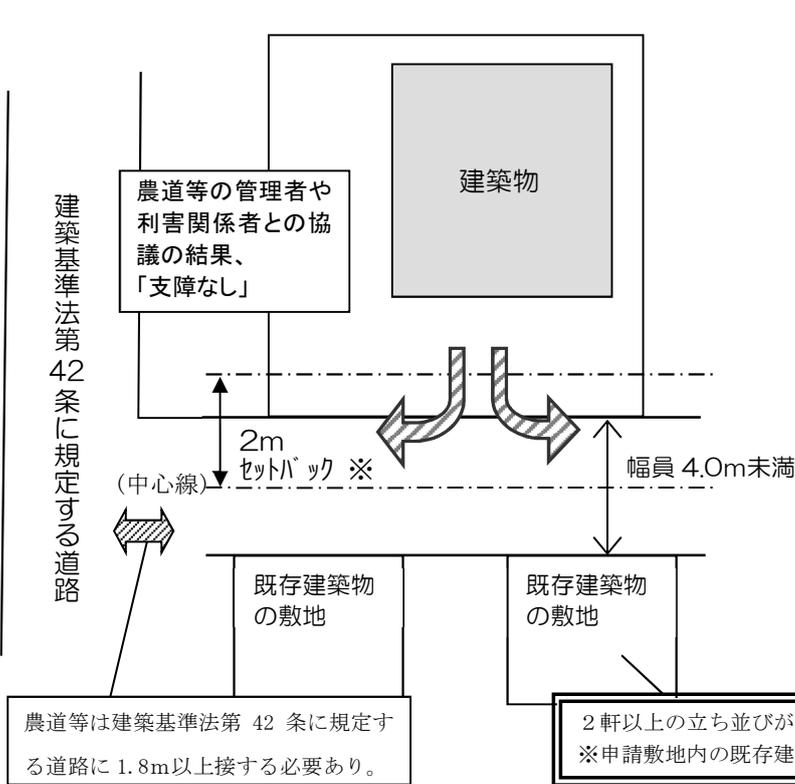
●建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m 未満の市道等に接する建築物



④ 建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の農道等に 2 m 以上有効に接し、維持管理・通行等について当該農道等の管理者との協議が終了したもの。

とは！

●建築物が立ち並んでいる農道等に接する敷地に計画する



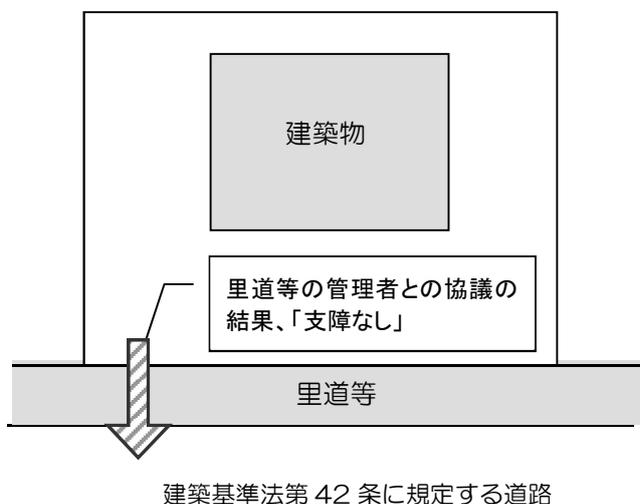
要件	①一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫の用途
	②申請敷地が、建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の農道等に 2 m 以上有効に接すること。
	③当該農道等の維持管理・通行上の使用について、管理者と協議の上支障がないと認められること。
条件	① 2 項道路と同様の道路状空地を確保し、当該市道等境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。
	② 前項の道路状空地を前面道路とみなし、第 3 章の規定に適合すること。
	③ 当該農道等の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。

※崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合は、一方後退。

⑤ 敷地と道路との間に、里道又は畦畔等が介在する場合で、関係機関との協議が終了したもの。

とは！

●敷地と道路との間に里道等がある敷地に計画する建築物



要件	①敷地と道路との間に里道、畦畔、又は公的機関等所有の公衆用道路（以下「里道等」という。）が介在する場合で、当該里道等の管理者との協議の上支障がないと認められるもの。
条件	①当該里道等の管理者との協議の上定められた事項を厳守すること。

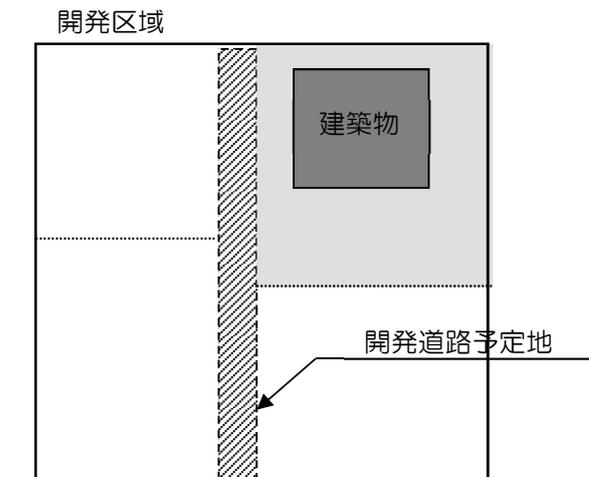
※里道等：公的機関等所有の公衆用道路を含む。

⑥ 都市計画法第 29 条の規定による許可により築造される道路（以下「開発道路」という。）の予定地に接する場合で、同法第 37 条の承認が可能なもの。

ただし、当該開発道路予定地を道路とみなし、法第 3 章の規定を適用することを条件とする。

とは！

- 都市計画法第 29 条の規定による許可により築造される道路の予定地に接する敷地に計画する建築物

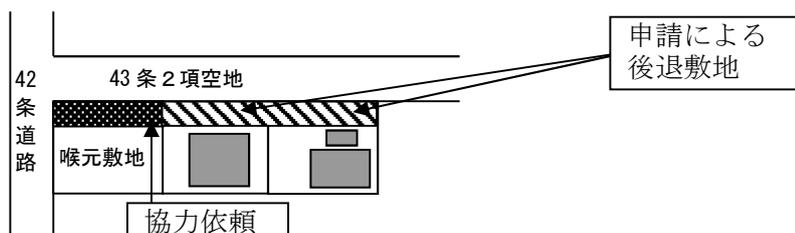


要件	①申請敷地が、都市計画法第 29 条の規定による許可により築造される道路（以下「開発道路」という）の予定地に 2 m 以上有効に接しているもの。
	②都市計画法第 37 条の承認が可能なもの。
条件	①当該開発道路の予定地を前面道路とみなし、法第 3 章の規定に適合すること。

法第 43 条第 2 項関係 Q & A (参考)

- Q. 1 建築審査会包括同意案件運用基準における用語の定義について教えてください。
- A. 1 以下のとおりとなります。
- (1) 道路
法第 42 条に定義されるものをいう。
 - (2) 敷地の周囲
2 m 以上の長さをもって敷地が当該空地に接している状態をいう。
 - (3) 広い空地
安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいう。
 - (4) 有効に接している
道路または通路等に敷地が幅 2 m 以上接することをいう。
 - (5) 規模
階数、床面積をいう。
- Q. 2 交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないことの具体的な基準はどのようなものですか。
- A. 2 以下のとおりです。
- 交通上：歩行者、自転車の通行及び通路等に面する建築物の通過交通量に対して支障のないもの
 - 安全上：火災等の災害時に避難の支障のないもの
 - 防火上：消火活動に支障のないものまたは延焼防止に効果のあるもの
 - 衛生上：通路等からの採光、通風に支障のないもの
- Q. 3 確認申請及び建築計画概要書の配置図において、法第 43 条第 2 項第 1 号又は第 2 号の認定又は許可を受けた道路状空地はどのような記載をすればよいですか。
- A. 3 確認申請及び建築計画概要書の配置図の道路状空地部分には、「法 43 条第 2 項の規定による空地」である旨記載し、「許可年月日」と「許可番号」を併せて記載しておくことが望ましいです。
- Q. 4 セットバック部分（2 項道路と同様の道路上空地を確保した部分）は確認申請時の申請敷地面積に含めることができますか。
- A. 4 2 項道路と同様に、申請敷地面積に入れないようにし、将来道路が拡幅された際にも、建蔽率、容積率が適合するようにしてください。
- Q. 5 法第 42 条道路と法第 43 条第 2 項の規定に該当する前面空地に接している敷地（いわゆる喉元敷地）についてもセットバックが必要ですか。
- A. 5 法第 42 条道路と接している喉元敷地については、法第 43 条第 2 項の認定・許可申請は必要ありません。
- ただし、下図のように接する空地（通路）の奥に、現に建築物が立ち並んでおり、法第 43 条第 2 項の認定・許可対象空地として扱うことが明らかな場合、当該空地を道路とみな

し、法第3章の規定に適合するように、将来的な喉元敷地のセットバックについても、所有者に協力を求めている様をお願いします。



- Q. 6 斜線制限や日影規制の適用にあたって、道路状空地は建築基準法上の道路に準じて扱いますか、隣地として扱いますか。
- A. 6 市道に認定された際に不適合になる建築物が生じないようにする必要があります。また、認定される見込みがなくても、法第43条第2項の規定により認められた空地は、建築基準法上の道路と交通上、安全上、防火上及び衛生上同等であると認められるものであり、道路として扱うことにより当該認定・許可の主旨が達成されることから、原則として道路に準じて扱います。
- Q. 7 法第43条第2項の規定による認定・許可申請を不動産業者等が行い、その後、確認申請を個人が行うことは出来ますか。
- A. 7 当該認定・許可は、都市計画法による開発許可とは異なり、敷地ではなく、その敷地に建つ建築物に対して行うものです。よって、原則として建築行為を行う建築確認申請の申請者が、許可申請を行うべきものであり、不動産業者等が土地に対して事前に法第43条第2項の規定による認定・許可を得て土地の売買を行う性質のものではありません。
- Q. 8 承諾を得る管理者や利害関係者とはどのような人を指しますか。
- A. 8 空地の管理者（所有者又は機能管理者）及び確保すべき空地範囲の所有者（空地の幅員が1.8m未満の場合）を指します。
- Q. 9 省令第10条の3第4項第3号に該当する場合の③、④の「建築物が立ち並んでいる」とは、どのような状態を指しますか。
- A. 9 建物の敷地が空地に接しており、かつ、その空地を道として利用していることが明らかである（建物の敷地から空地への通行が可能であること等）ものが2軒以上存在している状態を指します。（用途規制違反や基礎がないなど明らかな違反建築物を除く。）また、計画敷地内に建っている建築物が解体されず残っていれば、その建築物も1軒として数えることができます。（用途不可分の関係にある2以上の建築物がある場合は1軒として数える。）
- Q. 10 「管理者との協議経過書」等の「申請者署名」欄に押印は必要ですか。
- A. 10 申請者等（法人等の場合は代表者）の『署名』欄は、自署によるもの、又は記名押印（提出者名を記入して押印）となります。

- Q. 11 管理者との協議にあたり持参すべきものはありますか。
- A. 11 少なくとも付近見取図、全部事項証明書（空地部分の土地）、現況写真を持参して協議を行ってください。
- Q. 12 後退部分について、分筆して地目変更をする予定ですが、許可申請までに手続きが完了できない場合はどのようにすればよいですか。
- A. 12 検査済証交付時までに、分筆して公衆用道路に地目変更まで完了できる場合は「分筆登記の誓約書（その1）」を提出してください。また、検査済証交付時までに、分筆まではできるが、地目を公衆用道路に変更することはできないという場合は、「分筆登記の誓約書（その2）」を提出してください。

建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号又は第 2 号の規定による認定・許可申請に係る
管理者との協議経過書

建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号又は第 2 号の規定による認定又は許可申請をするにあたり、空地の管理者との維持管理・通行上の使用についての協議を行った結果は下記のとおりです。

年 月 日

申請者 住所
氏名

空地の地名地番：

管 理 者 (※部署及び担当者)	協 議 事 項 (※管理者記入)	回 答 (誓 約) (※申請者記入)
	1. 維持管理上 2. 通行上 3. その他	

上記の回答（誓約）については厳守します。

申請者署名 _____

建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号又は第 2 号の規定による認定・許可申請に係る
 管理者や利害関係者の承諾書

年 月 日

宛先 特定行政庁 桑名市長

関係権利者 住所又は所在地

氏名又は名称及

び代表者氏名

印

私は、下記建築物が存する間、下表の土地において工作物の築造等通行の支障となる行為は行わず、下表の土地を下記建築物の利用者等の通行の用に供することについて承諾します。

なお、私は、当該建築をしようとする敷地が接する私道のうち、下表の土地に関して権利を有する者です。

権利の種類	土地の所在地	面積等	摘要

備考 1 「権利の種類」欄は、管理者（所有者又は機能管理者）、所有権、抵当権、根抵当権等の別を記入すること。

2 「面積等」欄は、土地登記事項証明書に記載されている面積を記入し、筆の一部の場合は「〇〇㎡（土地登記事項証明書に記載されている面積）の一部」と記入すること。

3 「摘要」欄は、土地に第三者の権利がある場合には、その旨を記入すること。

4 印鑑証明書を添付すること。

記

1 建築主

(1) 住所

(2) 氏名

2 建築場所

3 建築物又はその部分の概要

(1) 主要用途

(2) 工事種別

(3) 延べ面積

a. 申請部分 m^2

b. 申請以外の部分 m^2

c. 合計 m^2

(4) 建築棟数

(5) 主たる建築物の構造

(6) 主たる建築物の階数 地階を除く階数（地上階数）

地階の階数

分筆登記の誓約書

下記の敷地に係る建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可申請における前面空地の境界線からの敷地後退部分については、検査済証交付時までに分筆して公衆用道路への地目変更を完了し、すみやかに登記完了後の土地登記簿謄本を提出することを誓約します。

記

申請地番： _____

桑名市長 様

年 月 日

申請者署名 _____

*敷地所有者署名 _____

* 申請者と当該敷地所有者が異なる場合のみ記入

