

1 接道規制の適用除外に係る特例認定

(1) 法第43条第2項第1号の規定による認定の基準

1 適用の範囲

建築基準法第43条第1項の規定に適合しない建築物であつて、同条第2項第1号の規定に該当するものについて適用します。

2 認定の基準

(1) 敷地と道との関係

建築物の敷地は、次のいずれかに該当する幅員4メートル以上の道に2メートル以上接すること。

① 農道その他これに類する公共の用に供する道

農道整備事業による農道、土地改良事業による道、河川若しくは海岸の管理用道路、又は国、地方公共団体その他これらに類するものが維持管理する道（以下「農道等」という。）であること。

② 位置指定道路の基準に適合する道

建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準（県が定める道路位置の指定基準第6条第1項（イ）及び（ロ）に規定する技術基準を含む。以下、本基準及び参考様式において同じ。）に適合する道であること。

(2) 建築物の用途及び規模

建築物の用途は次のとおりとし、規模は、延べ面積（同一敷地内に2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500平方メートル以内であること。

① 農道等については、法別表第一（イ）欄（一）項に掲げる用途以外の用途であること。

② 位置指定道路の基準に適合する道については、一戸建ての住宅、長屋又は法別表第二（イ）項第二号に掲げる用途であること。

(3) 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないこと

当該幅員4メートル以上の道を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。

(4) 関係者の承諾等

① 農道等については、維持管理・通行等について、当該農道等の管理者と協議が整い、市町との協議の上支障がないと認められること。

② 位置指定道路の基準に適合する道については、申請者その他関係者が当該道を将来にわたって通行することについて、当該道部分の土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者の承諾を得るほか、当該道を管理する者が位置指定道路の基準に適合するように管理する旨の承諾が得られていること。さらに市町との協議の上支障がないと認められること。

3 添付書類

- (1) 施行規則第1条の3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]
- (2) 市町の意見書（参考様式1）
- (3) 関係者の承諾書等
 - ① 管理者との維持管理・通行等についての協議経過書（参考様式2）
 - ② 位置指定道路の基準に適合する道の場合は、道の部分の土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者の承諾書（参考様式3）及び道を令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するように管理する者の承諾書（参考様式4）
- (4) 道に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (5) 道及び敷地の現況写真
- (6) 認定基準等を確認するために必要な書類

建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定申請に対する意見書	
年 月 日	
特定行政庁 三重県知事	あて
市町長名 _____	
申請者住所・氏名	
申請場所	
周囲又は前面の状況	所在地・地目
	現況幅員
	既設道路への 接続等
	道の担保性
その他参考となるべき事項	
総合判断	

市町関係課名 _____

担当者 _____

参考様式2

建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定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号の認定申請をするにあたり管理者等との協議を行った結果は、下記の通りです。

年 月 日

申請地番：

申請者 住所
氏名

管理者 住所
氏名

管理者	協議事項	回答（誓約）

上記の回答（誓約）については厳守します。

申請者氏名 _____

建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定申請に係る関係権利者の承諾書

年 月 日

特定行政庁
三重県知事

あて

関係者 住所又は所在地

氏名又は名称及

び代表者氏名

印

電話

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（施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するもの）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、土地の所有者及びその土地に関して該当する権利をそれぞれ記入すること。

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 平方メートル
 - b.申請以外の部分 平方メートル
 - c.合計 平方メートル

(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

建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定申請に係る管理者の承諾書

年 月 日

特定行政庁
三重県知事

あて

管理者 住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名
電話

印

私は、●● ●●が建築基準法第43条第2項第1号の規定により認定申請する建築物の敷地に接する道に係る下表の土地を、建築基準法施行令第144条の4第1項各号に規定する基準に適合するように管理することに異議なく承諾します。

また、管理する者を変更する場合には、本内容について、責任を持って承継します。

土地の所在地	面積等

備考1 「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「○○㎡（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。

2 管理者の印鑑証明書を添付すること。

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
b.申請以外の部分
c.合計

平方メートル
平方メートル
平方メートル

(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

(2) 法第43条第2項第1号の規定による認定関係 Q&A

Q.1 農道等の公共の用に供する道については、位置指定道路の基準に適合する必要があるか。

A.1 位置指定道路の基準に適合する必要はありません。また、道とする敷地の権利者等又は位置指定道路の基準に適合するよう管理する管理者の承諾書の添付は省令第 10 条の3第1項第1号に該当する道(農道等)の場合は不要です。

Q.2 位置指定道路の基準に適合する道が将来不要になった場合の手続きは。

A.2 廃止の手続き等は定められていません。

なお、認定の前提条件となる内容に変更が生じる場合には、法第 43 条違反とならないよう、再度認定を受ける等により法第 43 条に適合する必要があります。

Q.3 農道その他これに類する公共の用に供する道とは。

A.3 許可における省令第 10 条の3第4項第2号に規定する農道等と同様のものが対象となります。

Q.4 幅員4m以上とは。

A.4 敷地前面から法上の道路に接続する部分までのすべての範囲において幅員4m以上である必要があります。

Q.5 適用の範囲から除かれる「法第 43 条第 3 項に基づく条例で制限が付加されているもの」とは。

A.5 三重県建築基準条例第7条に規定するとおり、法第 43 条第 3 項第一号から第四号までに規定する建築物で、その敷地が路地状の部分(当該長さが15m以上のものに限る。)により道路に接する場合は適用の範囲から除かれます。

なお、県条例解説のとおり、通路部分が、敷地まで幅員4m以上あるもの又は 30 度以上開いている形状のものは路地状の部分に該当しないため、適用の範囲となります。

Q.6 延べ面積 500 m²以内の算定方法は。

A.6 延べ面積 500 m²以内の算定方法は、容積率不算入となる自動車車庫や備蓄倉庫等の敷地内の別棟の附属建築物も含めた敷地全体の床面積となります。

Q.7 認定を受けた建築物の用途変更や増築をする場合の手続きは。

A.7 認定時以外の用途となる場合や、増築をすることにより敷地全体の延べ面積が500m²を超える場合等、認定要件から外れる場合は、法第 43 条第2項第2号の規定による許可が必要となります。

なお、用途変更を伴わない増築や、認定範囲内の用途変更で、増築後の敷地全体の延べ面積が 500m² を超えない場合でも、再度の認定が必要となります。

Q.8 認定申請における配置図等に法第 43 条第 2 項第 1 号による道(以下「道」という。)や道との境界線はどのような記載をすればよいか。

A.8 道は「法第 43 条第 2 項第 1 号による道」とし、道との境界線は「道境界線」又は「官民境界線」と明示してください。

Q.9 政令 144 条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道を新設した場合、この規定に基づき認定してもよいのか。

A.9 建築物を建築するために道を築造しようとする場合は、道路位置指定をすることが原則です。

2 接道規制の適用除外に係る特例許可

(1) 建築審査会における取扱い

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建築審査会包括同意)

平成11年5月19日
三重県建築審査会承認

改正 平成11年12月16日
改正 平成17年11月25日
改正 平成22年4月1日
改正 平成24年4月1日
改正 平成30年9月25日

1 趣旨

知事が、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、下記の要件等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取り扱う。

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 要件等

(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に2m以上接しているものであって、維持管理・通行等について当該空地の管理者と協議が整い、市町との協議の上支障がないと認められる建築物。

ただし、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。

(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が整い、市町との協議の上支障がないと認められる建築物。

ただし、接する農道等を道路とみなして法第3章の規定を適用することを条件とするものとする。

(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当する場合

次のいずれかに該当するもので、市町との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を

確保することを条件とするものとする。

また、①、②、④及び⑤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。

- ① 敷地が、幅員 4 m未満 1.8m以上の道路法第 3 条第二号から第四号に掲げる道路（2 項道路は除く。以下「市町道等」という。）又は現に建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m未満の市町道等に有効に接し、維持管理・通行等について当該市町道等の管理者との協議が整ったもの。
- ② 敷地が、現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m未満の農道等に有効に接し、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整ったもの。
- ③ 敷地が、現に建築物の敷地が一以上接している幅員 4 m以上の安定的、日常的かつ継続的に利用可能な状況にある国、地方公共団体その他これらに類するものが管理していない通路のうち、当該通路の境界が明確なもの（以下「私道」という。）に 2 m以上接し、維持管理・通行等について当該私道の部分の関係権利者の承諾が得られるなど支障がないと認められるもの。
- ④ 敷地が、現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m未満 1.8m以上の私道に有効に接し、維持管理・通行等について当該私道の部分の関係権利者の承諾が得られるなど支障がないと認められるもの。
- 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、維持管理・通行等について里道又は畦畔等の管理者との協議が整ったもの。
- ⑥ 敷地が、市町において定められた狭あい道路拡幅のための整備要綱の規定に基づき、幅員 4 m以上に拡幅整備対象となっている幅員 4 m未満 1.8m 以上の通路に有効に接し、維持管理・通行等について支障がないと認められるもの。
- ⑦ 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、当該確認時（当該敷地で建築確認を複数回受けている場合は、過去に遡って現在に最も近い確認時をいう。以下同じ。）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等を除く。⑧において同じ。）で、かつ、当該確認時から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、その規模が当該確認時の規模と同程度であるものに限るものとする。

- ⑧ 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。）にすでに存在する建築物（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、既存建築物の主要用途と同一で、かつ、基準時から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、その規模が基準時の規模と同程度であるものに限るものとする。

4 建築審査会への報告

特定行政庁は、この包括同意要件等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11年5月19日から施行する。

この基準は、平成11年12月16日から施行する。

この基準は、平成17年11月25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24年4月1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。

(2) 建築審査会包括同意案件運用基準

建築審査会包括同意案件運用基準（法第 43 条関係）

制定 平成 11 年 12 月 16 日

改正 平成 21 年 2 月 2 日

改正 平成 22 年 4 月 1 日

改正 平成 24 年 4 月 1 日

改正 平成 30 年 9 月 25 日

【目的】

本基準は、「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建築審査会包括同意）」（平成 11 年 5 月 19 日三重県建築審査会承認）に基づいた実際の許可業務の運用にあたり必要となる標準的な許可の要件及び条件並びに必要な添付書類を示すものである。

【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、広場等広い空地在有するもの

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の用途であるもの。
- (2) 敷地の周囲に国、地方公共団体その他これらに類するものが維持管理し、安定的、日常的かつ継続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。）があるもの。
- (3) 敷地が、空地に 2 m 以上接し、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・通行等について、当該空地の管理者と協議が整い、市町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) 建築基準法施行細則（三重県規則第六十四号。以下「施行細則」という。）第 15 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]

- (2) 市町の意見書（第 1 号様式）【市町で添付】
- (3) 当該空地の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書（第 2 号様式）
- (4) 当該空地に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (5) 当該空地及び敷地の現況写真
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 市町及び当該空地の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

【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。

※ 法第43条第2項第1号の認定の基準に該当する場合は、認定の手続きを行うこと。

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 敷地が、幅員4m以上の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、又は国、地方公共団体その他これらに類するものが維持管理する道（以下「農道等」という。）に2m以上接するもの。
- (2) 農道等の維持管理・通行等について、当該農道等の管理者と協議が整い、市町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) 施行細則第15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]
- (2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
- (3) 当該農道等の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書（第2号様式）
- (4) 当該農道等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (5) 当該農道等及び敷地の現況写真
- (6) その他許可要件等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) 市町及び当該農道等の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

【省令第10条の3第4項第3号該当】

- ◆ 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こと。

第1 幅員4m未満の市町道等

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であるもの。
- (2) 敷地が、幅員4m未満1.8m以上の一般国道、県道、市町道（法第42条第2項に該当するものは除く。以下「市町道等」という。）、又は現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m未満の市町道等に有効に接しているもの。
- (3) 市町道等の維持管理・通行等について、当該市町道等の管理者と協議が整い、市町との協議の上支障がないと認められるもの。
- (4) 法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保し、敷地内に当該市町道等境界線からの後退部分がある場合は、当該後退部分を市町等に寄付したもの又は分筆して公衆用道路に地目変更したものであること。ただし、公衆用道路への地目変更が認められない場合は誓約書を提出し分筆したものであること。

2 添付書類

- (1) 施行細則第15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]
- (2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
- (3) 当該市町道等の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書（第2号様式）
- (4) 当該市町道等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (5) 当該市町道等及び敷地の現況写真
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
- (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) 市町及び当該市町道等の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

【その他留意事項】

当該市町道等において、包括基準として取り扱う最低幅員については、地域の実情に応じ、事前に市町と協議し決めておくこと。

第2 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であるもの。
- (2) 敷地が、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の農道等に有効に接しているもの。
- (3) 農道等の維持管理・通行等について、当該農道等の管理者と協議が整い、市町との協議の上支障がないと認められるもの。
- (4) 法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保し、敷地内に当該農道等境界線からの後退部分がある場合は、当該後退部分を市町等に寄付したもの又は分筆して公衆用道路に地目変更したものであること。ただし、公衆用道路への地目変更が認められない場合は誓約書を提出し分筆したものであること。

2 添付書類

- (1) 施行細則第15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]
- (2) 市町の意見書(第1号様式)【市町で添付】
- (3) 当該農道等の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書(第2号様式)
- (4) 当該農道等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (5) 当該農道等及び敷地の現況写真
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
- (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) 市町及び当該農道等の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

【その他留意事項】

当該農道等において、包括基準として取扱う最低幅員については、地域の実情に応じ、事前に市町と協議し決めておくこと。

第3 幅員4 m以上の私道

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 敷地が、現に建築物の敷地が一以上接している幅員4 m以上の安定的、日常的かつ継続的に利用可能な状況にある国、地方公共団体その他これらに類するものが管理していない通路のうち、当該通路の境界が明確なもの（以下「私道」という。）に2 m以上接しているもの。
- (2) 私道の維持管理・通行等について、原則として、当該私道の部分の土地に関して権利を有する者全員（以下「関係権利者」という。）の承諾を得られたもの。ただし、当該私道が過去20年以上にわたって、建築物が立ち並び、一般の交通の用に供されている場合は、承諾を不要とすることができるが、許可後の維持管理・通行等について支障が生じないように、倒産した法人や行方不明者等の承諾を得ることが困難な者以外の者の承諾を得ることが望ましい。
- (3) 市町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) 施行細則第15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]
- (2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
- (3) 当該私道の部分の関係権利者の承諾書（第3号様式）、印鑑証明書
- (4) 当該私道の部分に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (5) 当該私道及び敷地の現況写真
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 当該私道を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
- (2) 市町との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

第4 幅員4m未満の私道

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であるもの。
- (2) 敷地が、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満1.8m以上の私道に有効に接しているもの。
- (3) 私道の維持管理・通行等について、原則として、当該私道の部分の関係権利者の承諾を得られたもの。ただし、当該私道が過去20年以上にわたって、建築物が立ち並び、一般の交通の用に供されている場合は、承諾を不要とすることができるが、許可後の維持管理・通行等について支障が生じないように、倒産した法人や行方不明者等の承諾を得ることが困難な者以外の者の承諾を得ることが望ましい。
- (4) 市町との協議の上支障がないと認められるもの。
- (5) 法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保し、敷地内に当該私道境界線からの後退部分がある場合は、当該後退部分を市町に寄付したもの又は分筆して公衆用道路に地目変更したものであること。ただし、公衆用道路への地目変更が認められない場合は誓約書を提出し分筆したものであること。

2 添付書類

- (1) 施行細則第15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]
- (2) 市町の意見書(第1号様式)【市町で添付】
- (3) 当該私道の部分の関係権利者の承諾書(第3号様式)、印鑑証明書
- (4) 当該私道の部分に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (5) 当該私道及び敷地の現況写真
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
- (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) 市町との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

第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

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であるもの。
- (2) 敷地と道路との間に里道、畦畔、又は国、地方公共団体その他これらに類するものが所有する通路（以下「里道等」という。）が介在するもの。
- (3) 里道等の維持管理・通行等について、当該里道等の管理者と協議が整い、市町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) 施行細則第15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]
- (2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
- (3) 当該里道等の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書（第2号様式）
- (4) 当該里道等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (5) 当該里道等及び敷地の現況写真
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 市町及び当該里道等の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

第6 幅員4m未満の要綱通路

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 敷地が、市町において定められた狭あい道路拡幅のための整備要綱の規定に基づき、幅員4m以上に拡幅整備対象となっている幅員4m未満1.8m以上の通路（以下、「要綱通路」という。）に有効に接しているもの。
- (2) 要綱通路の維持管理・通行等について、当該要綱通路の管理者と協議が整ったもの。ただし、当該要綱通路が私道の場合は、「第4 幅員4m未満の私道」の「1 許可要件(3)」の要件を満たすものとする。
- (3) 市町との協議の上支障がないと認められるもの。
- (4) 狭あい道路拡幅のための整備要綱に基づく道路状空地を確保し、敷地内に当該要綱通路境界線からの後退部分がある場合は、当該後退部分を狭あい道路拡幅のための整備要綱に基づき、市町等に寄付又は無償使用承諾等したものであること。

2 添付書類

- (1) 施行細則第15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]
- (2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
- (3) 当該要綱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（第2号様式）
（当該要綱通路が私道の場合は、当該私道の部分の関係権利者の承諾書（第3号様式）、印鑑証明書）
- (4) 当該要綱通路に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (5) 当該要綱通路及び敷地の現況写真
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 狭あい道路拡幅のための整備要綱に基づく道路状空地を確保すること。
- (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) 市町及び当該要綱通路の管理者等との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

第7 確認済みの敷地内の建替・増築等

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (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、当該確認時（当該敷地で建築確認を複数回受けている場合は、過去に遡って現在に最も近い確認時をいう。以下同じ。）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等を除く。以下同じ。）であるもの。
- (2) 当該確認時から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) 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、建替・増築等後の延べ面積が当該確認時の延べ面積の1.5倍を超えないもの。
- (4) 市町との協議の上支障がないと認められるもの。
- (5) 4m未満の通路にあっては、法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保し、敷地内に当該通路境界線からの後退部分がある場合は、当該後退部分を市町等に寄付したの又は分筆して公衆用道路に地目変更したものであること。ただし、公衆用道路への地目変更が認められない場合は誓約書を提出し分筆したものであること。

2 添付書類

- (1) 施行細則第15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]
- (2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
- (3) 当該確認時の確認済証の写し、又は確認を受けていることを証する書類
- (4) 建替・増築等前の建築物の配置図、平面図
- (5) 当該通路に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (6) 当該通路及び敷地の現況写真、建替・増築等前の建築物の写真
- (7) その他許可要件等を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 4m未満の通路にあっては、法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
- (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) 市町との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

第8 既存建築物の建替・増築等

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。）にすでに存在する建築物（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、既存建築物の主要用途と同一であるもの。
- (2) 基準時から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) 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、建替・増築等後の延べ面積が基準時の延べ面積の1.5倍を超えないもの。
- (4) 市町との協議の上支障がないと認められるもの。
- (5) 4m未満の通路にあっては、法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保し、敷地内に当該通路境界線からの後退部分がある場合は、当該後退部分を市町等に寄付したものの又は分筆して公衆用道路に地目変更したものであること。ただし、公衆用道路への地目変更が認められない場合は誓約書を提出し分筆したものであること。

2 添付書類

- (1) 施行細則第15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]
- (2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
- (3) 確認済証の写し、建物の登記事項証明書その他の基準時にすでに存在することを証する書類
- (4) 建替・増築等前の建築物の配置図、平面図
- (5) 当該通路に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
- (6) 当該通路及び敷地の現況写真、建替・増築等前の建築物の写真
- (7) その他許可要件等を確認するために必要な書類

3 許可条件

- (1) 4m未満の通路にあっては、法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
- (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) 市町との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

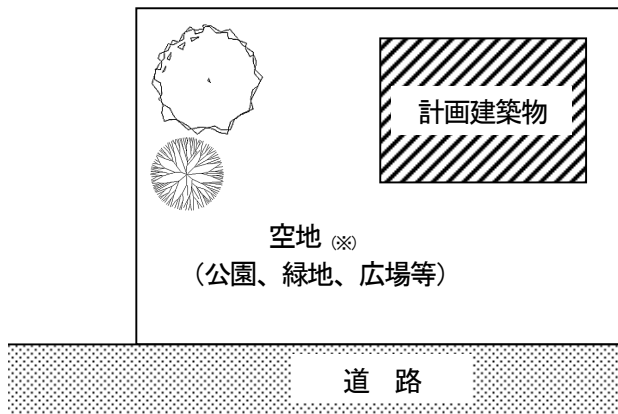
(3) 包括同意案件運用基準の解説

建築審査会包括同意案件運用基準（法第43条関係）の解説

【省令第10条の3第4項第1号該当】

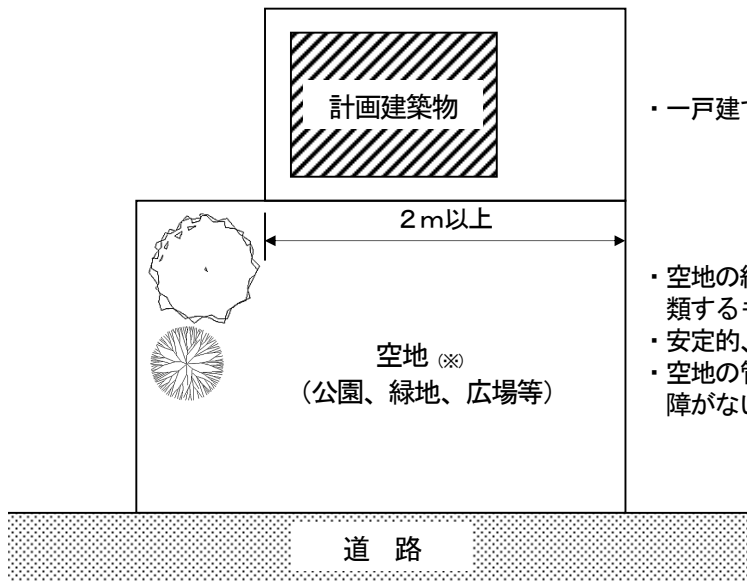
◆ 敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空気を有するもの

● 公園、緑地、広場等内に計画する建築物



- ・ 一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫
- ・ 空地の維持管理は国、地方公共団体その他これらに類するもの
- ・ 安定的、日常的かつ継続的に利用可能
- ・ 空地の管理者との協議が整い、市町との協議の上支障がないもの

● 公園、緑地、広場等に接する敷地に計画する建築物



- ・ 一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫
- ・ 空地の維持管理は国、地方公共団体その他これらに類するもの
- ・ 安定的、日常的かつ継続的に利用可能
- ・ 空地の管理者との協議が整い、市町との協議の上支障がないもの

※ 立ち並んでいるか否かは無関係

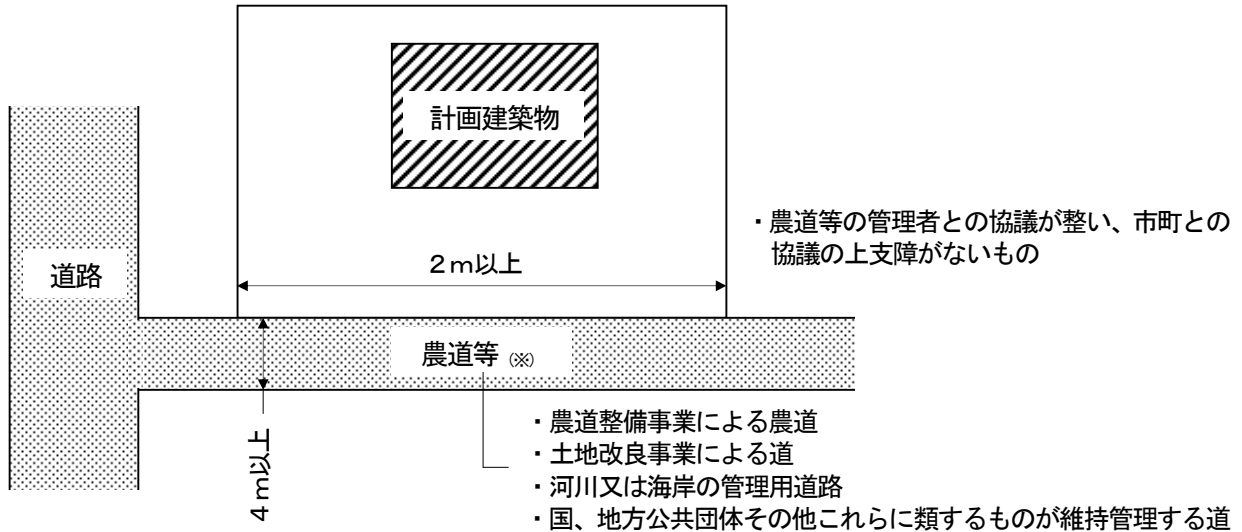
添付書類	(1) 建築基準法施行細則（三重県規則第六十四号。以下「施行細則」という。）第15条第1項で規定する添付書類（付近見取図、配置図、各階平面図、立面図）
	(2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
	(3) 当該空地の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書（第2号様式）
	(4) 当該空地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(5) 当該空地及び敷地の現況写真
	(6) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 市町及び当該空地の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

【省令第10条の3第4項第2号該当】

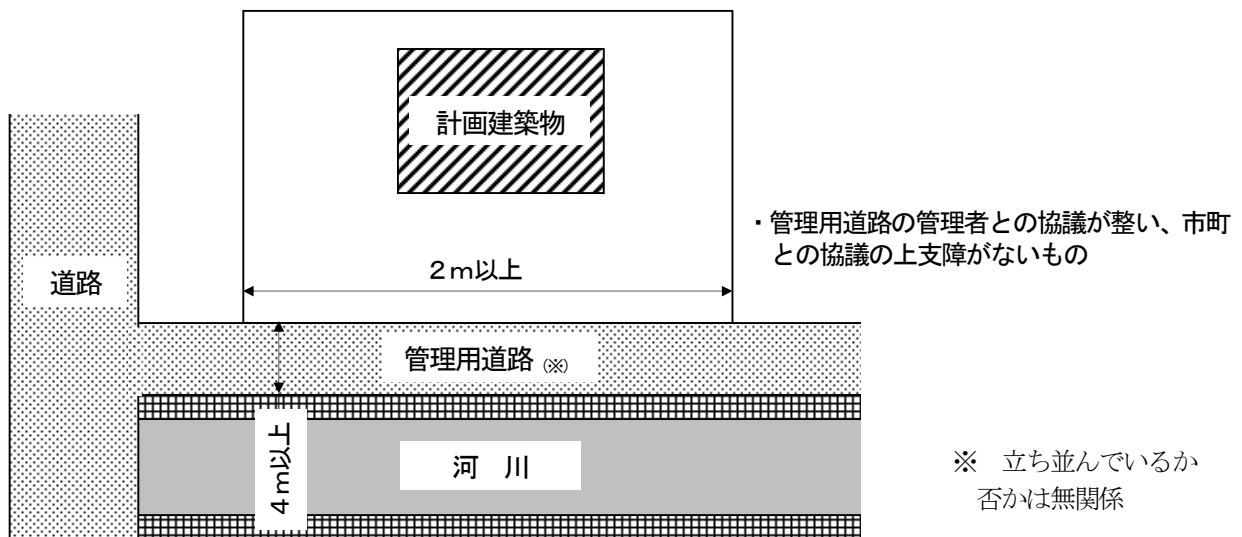
◆ 敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4m以上のものに限る。）に2m以上接すること。

※ 法第43条第2項第1号の認定の基準に該当する場合は、認定の手続きを行うこと。

● 農道等に接する敷地に計画する建築物



● 河川の管理用道路に接する敷地に計画する建築物



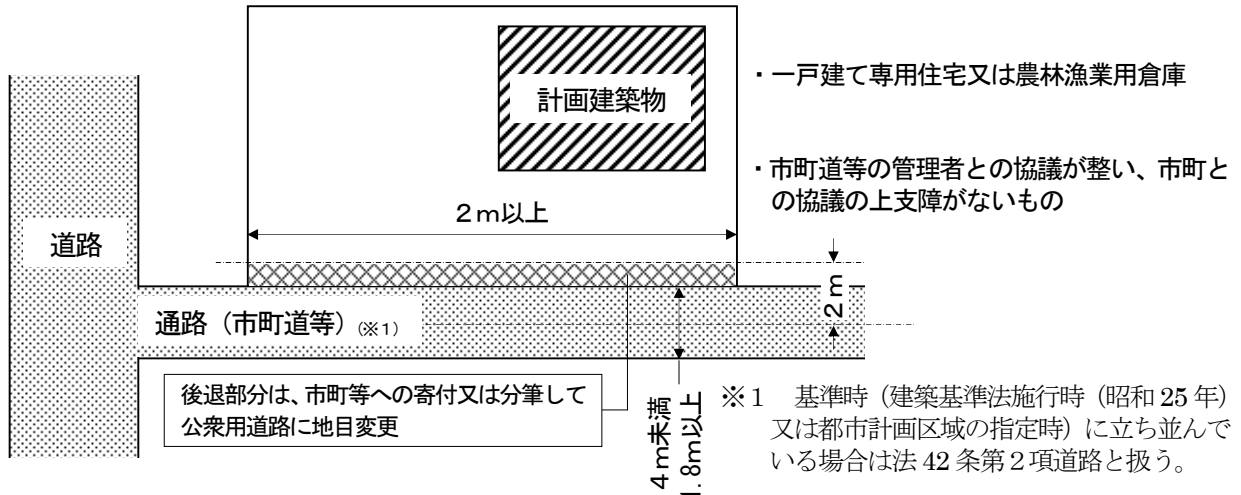
添付書類	(1) 施行細則第15条第1項で規定する添付書類（付近見取図、配置図、各階平面図、立面図）
	(2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
	(3) 当該農道等の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書（第2号様式）
	(4) 当該農道等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(5) 当該農道等及び敷地の現況写真
	(6) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 当該農道等を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
	(2) 市町及び当該農道等の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

【省令第10条の3第4項第3号該当】

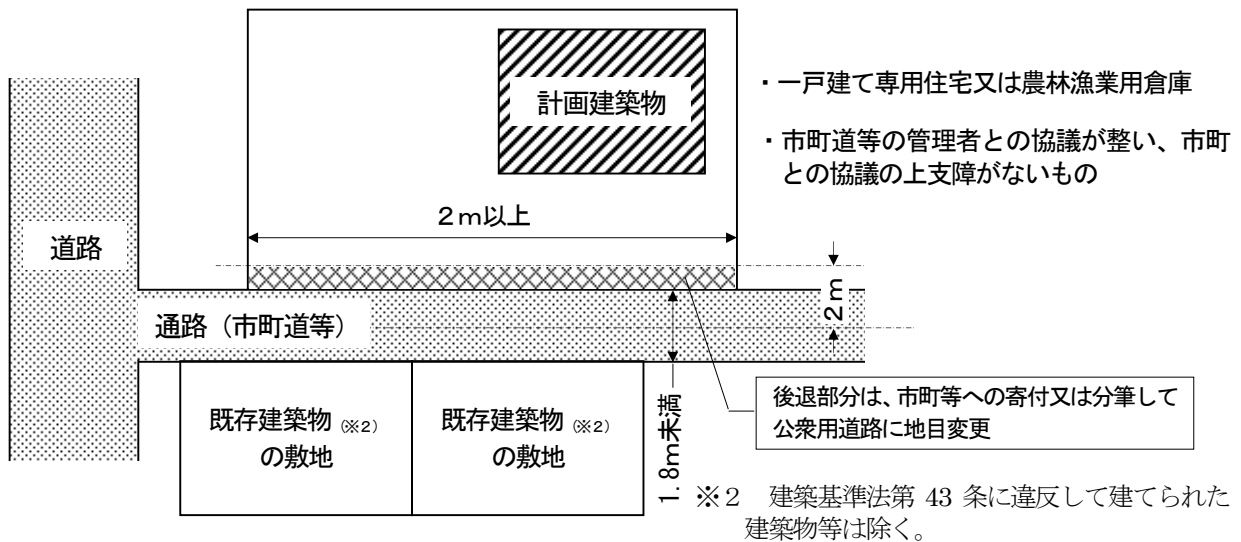
◆ 敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。

第1 幅員4m未満の市町道等

● 法第42条第2項道路以外の幅員4m未満1.8m以上の市町道に接する敷地に計画する建築物



● 建築物が立ち並んでいる幅員1.8m未満の市町道に接する敷地に計画する建築物

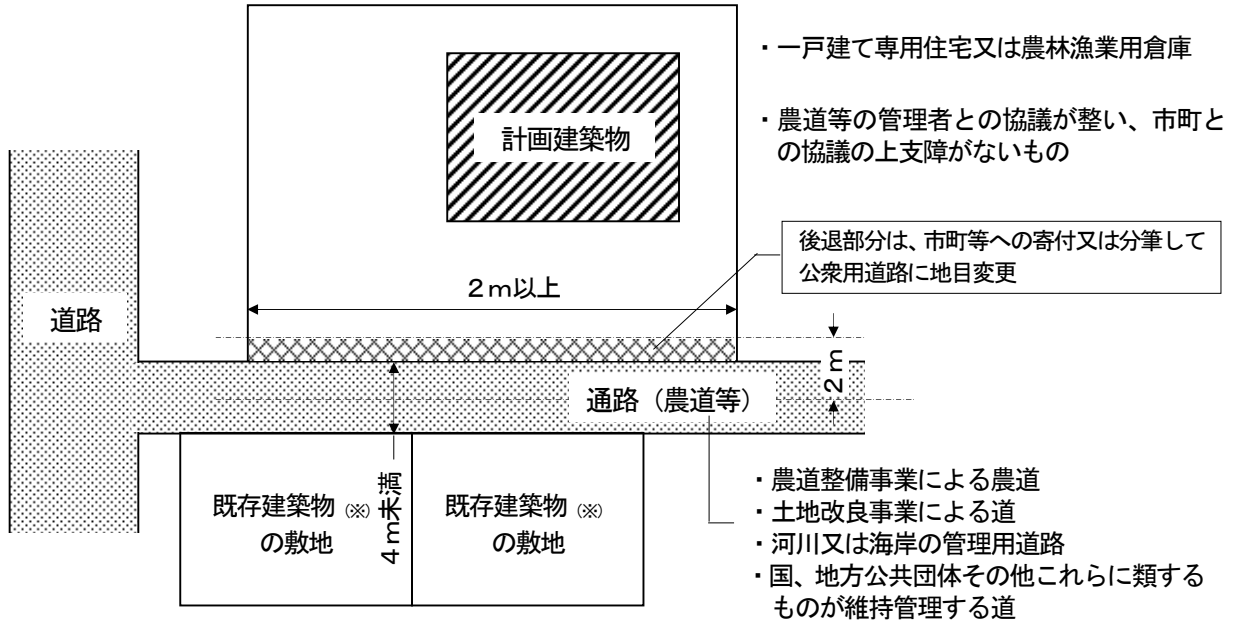


添付書類	(1) 施行細則第15条第1項で規定する添付書類（付近見取図、配置図、各階平面図、立面図）
	(2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
	(3) 当該市町道等の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書（第2号様式）
	(4) 当該市町道等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(5) 当該市町道等及び敷地の現況写真
	(6) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
	(2) 前項の道路状空地を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
	(3) 市町及び当該市町道等の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

【その他】 当該市町道等において、包括基準として取り扱う最低幅員については、地域の実情に応じ、事前に市町と協議し決めておくこと。

第2 幅員4m未満の農道等

● 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建築物



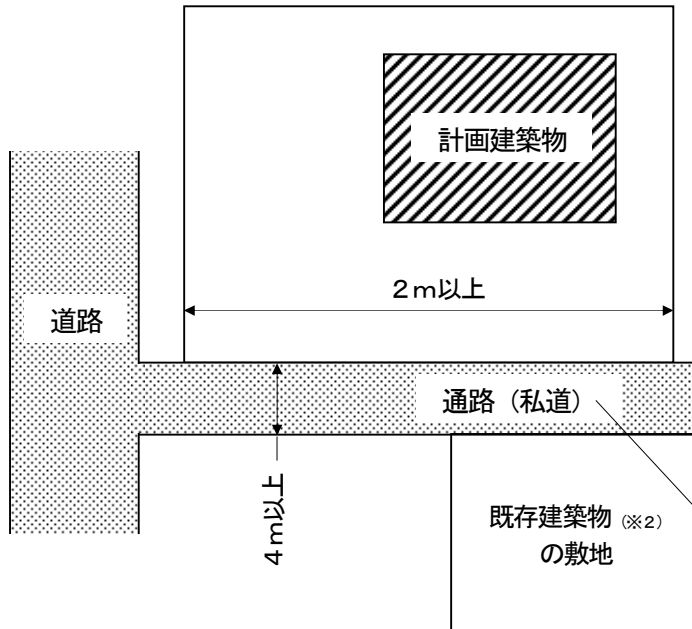
※ 建築基準法第43条に違反して建てられた建築物等は除く。

添付書類	(1) 施行細則第15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)
	(2) 市町の意見書(第1号様式)【市町で添付】
	(3) 当該農道等の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書(第2号様式)
	(4) 当該農道等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(5) 当該農道等及び敷地の現況写真
	(6) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
	(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) 市町及び当該農道等の管理者との協議のうえ定められた事項の厳守を厳守すること。

【その他】 当該農道等において、包括基準として取扱う最低幅員については、地域の実情に応じ、事前に市町と協議し決めておくこと。

第3 幅員4m以上の私道

● 敷地が一以上接している私道に接する敷地に計画する建築物



- ・私道の部分の土地に関して権利を有する者全員（以下「関係権利者」という。）の承諾済（※1）

- ・市町との協議の上支障がないもの

- ・現に、安定的、日常的かつ継続的に利用可能な状況にある国、地方公共団体その他これらに類するものが管理していない通路のうち、当該通路の境界が明確なもの
- ・現に道路と同等に一般交通の用に供している空地部分が対象であり、新たに道路状の空地として整備する空地部分は対象外
- ・袋路状の場合は、原則として、建築基準法上の道路から、現に私道に接する敷地のうち、最も終端に近い敷地までの空地部分のみが対象

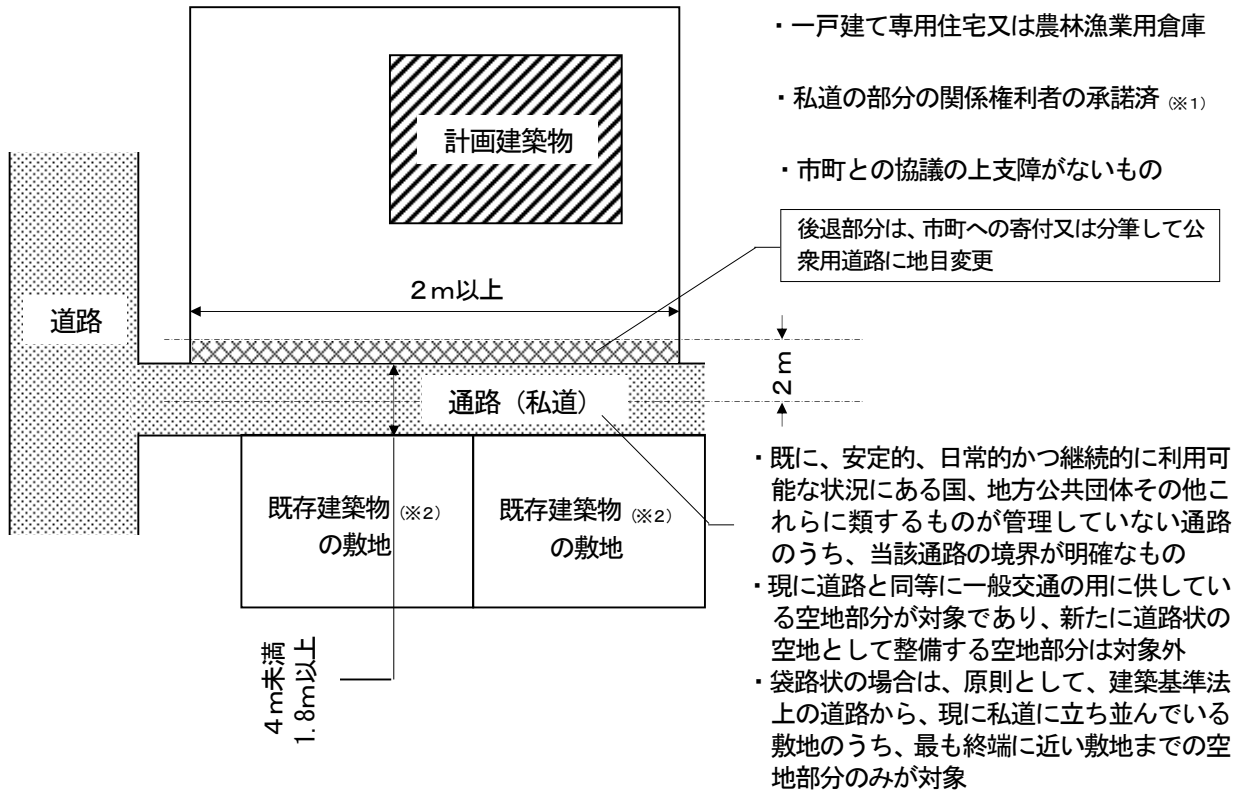
※1 私道が過去20年以上にわたって、建築物が立ち並び、一般の交通の用に供されている場合は、「通行地役権」の時効取得等が生じていることも考えられるため、承諾は不要とすることができるが、許可後の維持管理・通行等について支障が生じないよう、倒産した法人や行方不明者等の承諾を得ることが困難な者以外の者の承諾を得ることが望ましい。

※2 許可後に空地としての機能が損なわれると、当該建築物が建築基準法第43条の要件を満たさなくなることを鑑み、同条に違反して建築された建築物は対象外とするなど、接する建築物が建築された過程や現況、許可後の安定的使用の可能性などを十分に考慮した上で、慎重に判断するものとする。

添付書類	(1) 施行細則第15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）
	(2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
	(3) 当該私道の部分の関係権利者の承諾書（第3号様式）、印鑑証明書
	(4) 当該私道の部分に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(5) 当該私道及び敷地の現況写真
	(6) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 当該私道を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
	(2) 市町との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

第4 幅員4m未満の私道

● 建築物が立ち並んでいる私道に接する敷地に計画する建築物



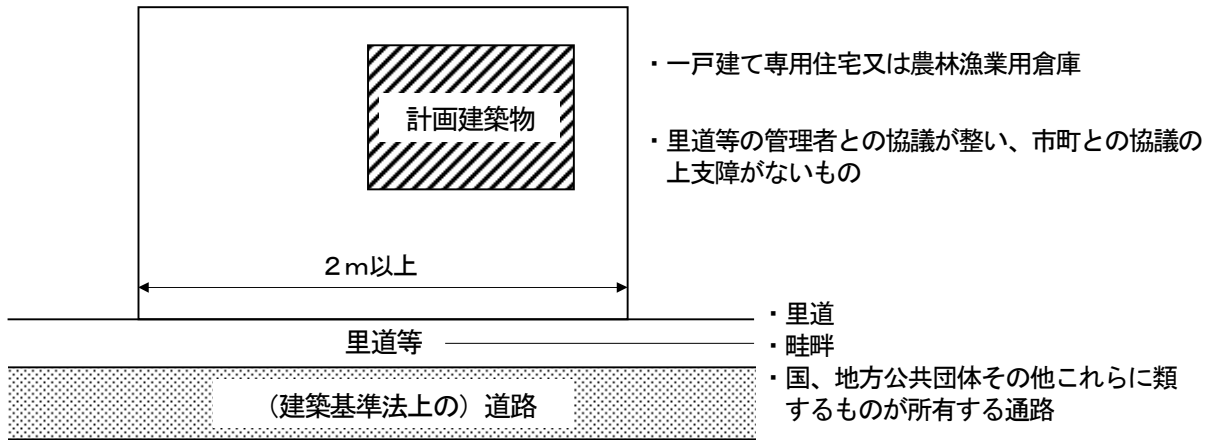
※1 私道が過去20年以上にわたって、建築物が立ち並び、一般の交通の用に供されている場合は、「通行地役権」の時効取得等が生じていることも考えられるため、承諾は不要とすることができるが、許可後の維持管理・通行等について支障が生じないように、倒産した法人や行方不明者等の承諾を得ることが困難な者以外の者の承諾を得ることが望ましい。

※2 許可後に空地としての機能が損なわれると、当該建築物が建築基準法第43条の要件を満たさなくなることを鑑み、同条に違反して建築された建築物は対象外とするなど、接する建築物が建築された過程や現況、許可後の安定的使用の可能性などを十分に考慮した上で、慎重に判断するものとする。

添付書類	(1) 施行細則第15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）
	(2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
	(3) 当該私道の部分の関係権利者の承諾書（第3号様式）、印鑑証明書
	(4) 当該私道の部分に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(5) 当該私道及び敷地の現況写真
	(6) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
	(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) 市町との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

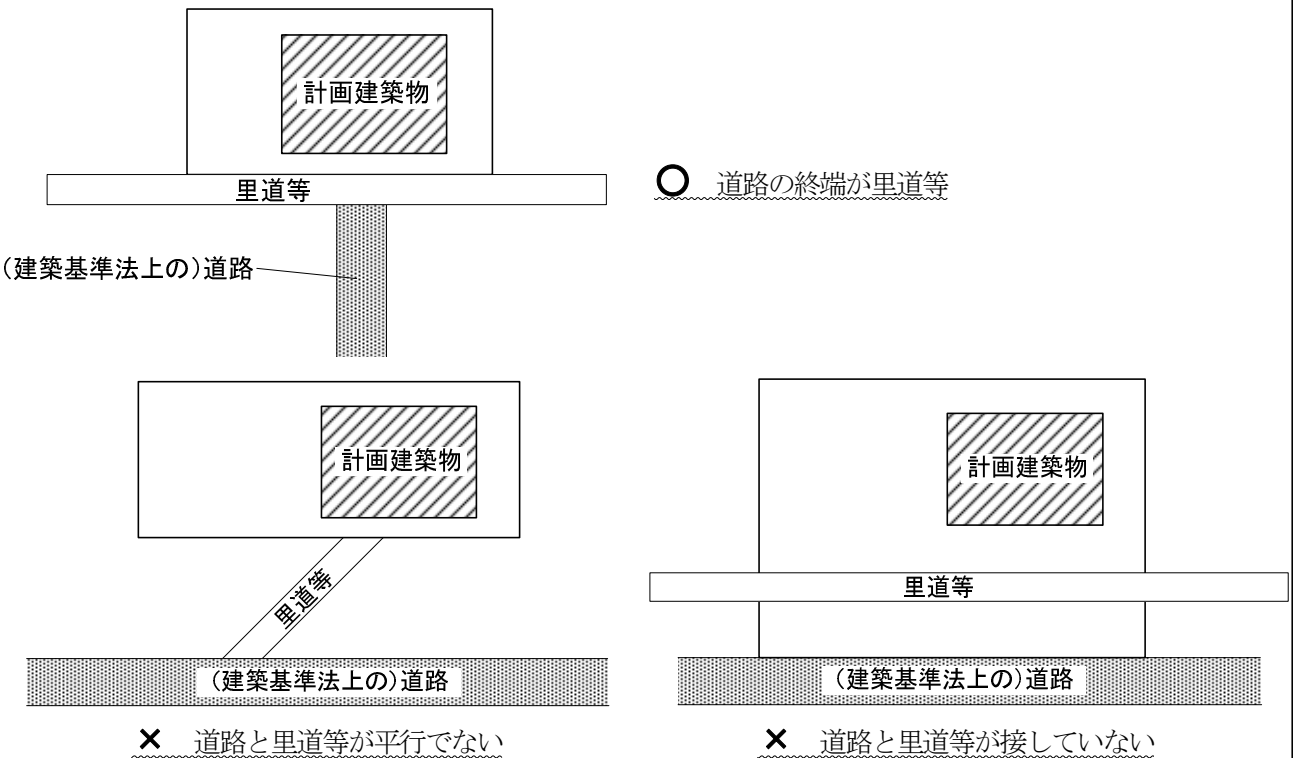
第5 敷地と道路との間に里道等が介在する場合

● 道路との間に里道等が介在している敷地に計画する建築物



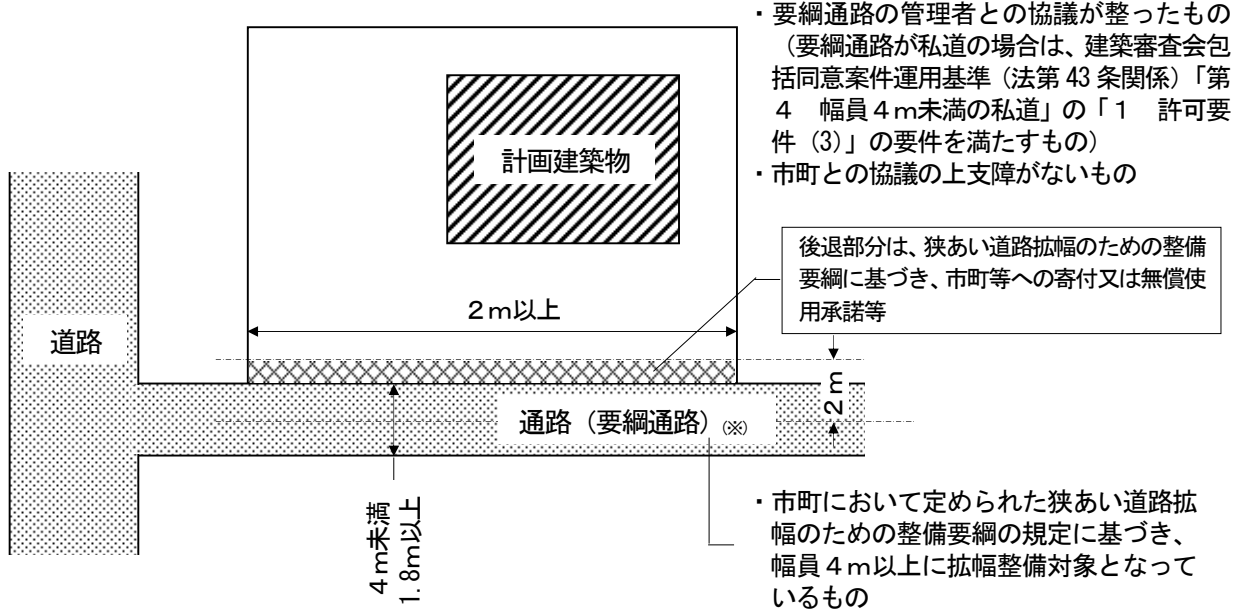
添付書類	(1) 施行細則第15条第1項で規定する添付書類（付近見取図、配置図、各階平面図、立面図）
	(2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
	(3) 当該里道等の管理者との維持管理・通行等についての協議経過書（第2号様式）
	(4) 当該里道等に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(5) 当該里道等及び敷地の現況写真
	(6) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 市町及び当該里道等の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

【参考】 包括同意案件として扱う例、扱わない事例



第6 幅員4m未満の要綱通路

● 要綱通路に接する敷地に計画する建築物

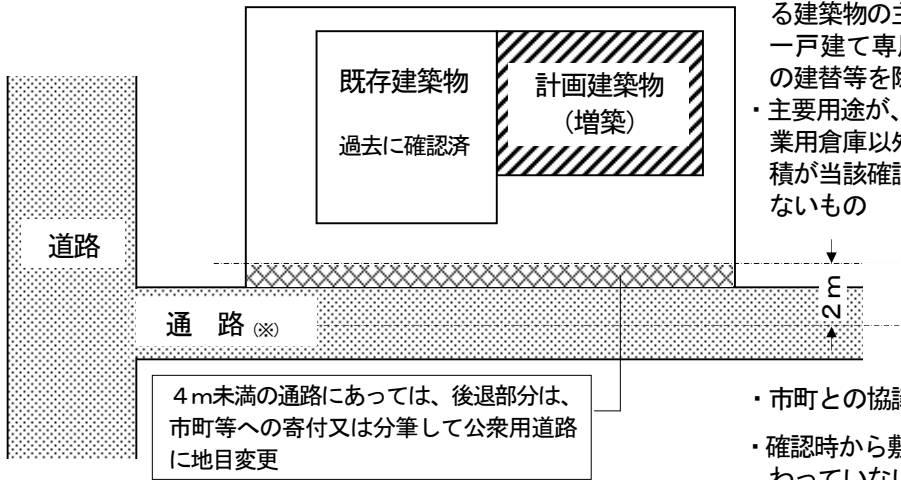


※ 立ち並んでいるか否かは無関係

添付書類	(1) 施行細則第15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）
	(2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
	(3) 当該要綱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（第2号様式） （当該要綱通路が私道の場合は、当該私道の部分の関係権利者の承諾書（第3号様式）、印鑑証明書）
	(4) 当該要綱通路に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(5) 当該要綱通路及び敷地の現況写真
	(6) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 狭あい道路拡幅のための整備要綱に基づく道路状空地を確保すること。
	(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) 市町及び当該要綱通路の管理者等との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

第7 確認済みの敷地内の建替・増築等

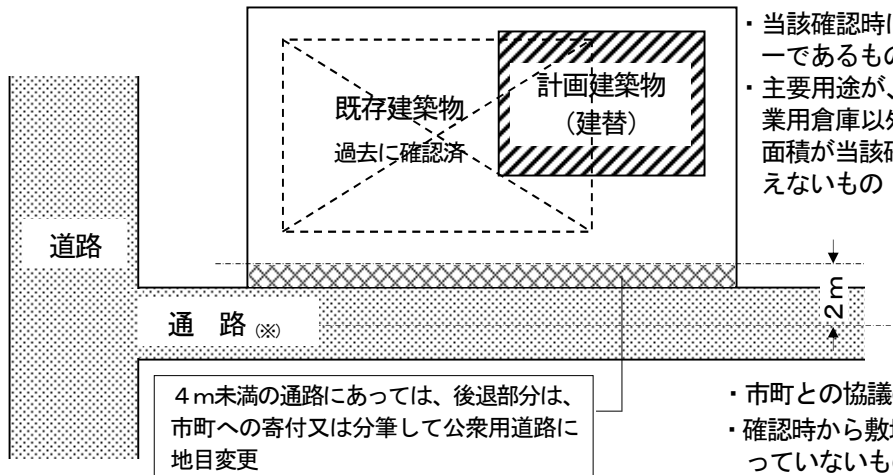
● 既存建築物のある敷地に計画する建築物の増築



- ・当該確認時（当該敷地で建築確認を複数回受けている場合は、過去に遡って現在に最も近い確認時をいう。以下同じ。）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等を除く。以下同じ。）であるもの
- ・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、増築後の延べ面積が当該確認時の延べ面積の1.5倍を超えないもの

- ・市町との協議の上支障がないもの
- ・確認時から敷地及び周囲の状況が著しく変わっていないもの

● 既存建築物のある敷地に計画する建築物の建替



- ・当該確認時における建築物の主要用途と同一であるもの
- ・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、替建替後の延べ面積が当該確認時の延べ面積の1.5倍を超えないもの

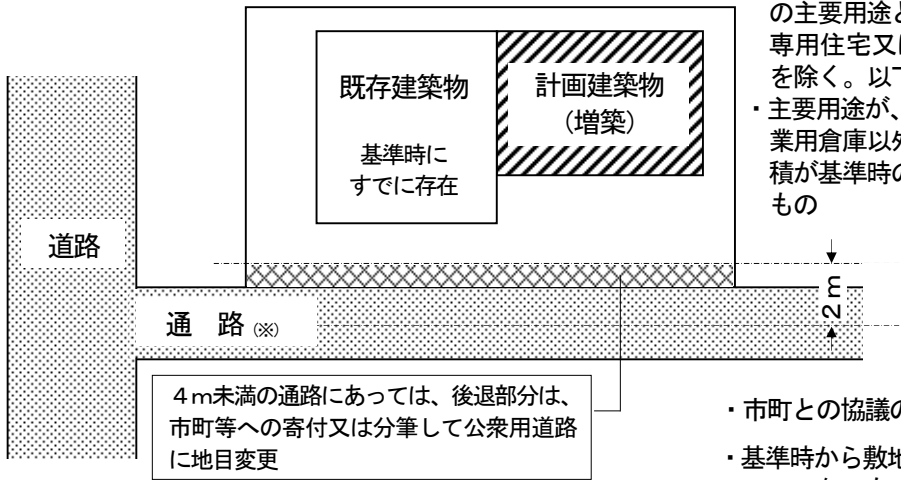
- ・市町との協議の上支障がないもの
- ・確認時から敷地及び周囲の状況が著しく変わっていないもの

※ 立ち並んでいるか否かは無関係であるが、通路がない場合など、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障があると認める場合は対象外とする。

添付書類	(1) 施行細則第15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）
	(2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
	(3) 当該確認時の確認済証の写し、又は確認を受けていることを証する書類
	(4) 建替・増築等前の建築物の配置図、平面図
	(5) 当該通路に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(6) 当該通路及び敷地の現況写真、建替・増築等前の建築物の写真
	(7) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 4m未満の通路にあっては、法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
	(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) 市町との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

第8 既存建築物の建替・増築等

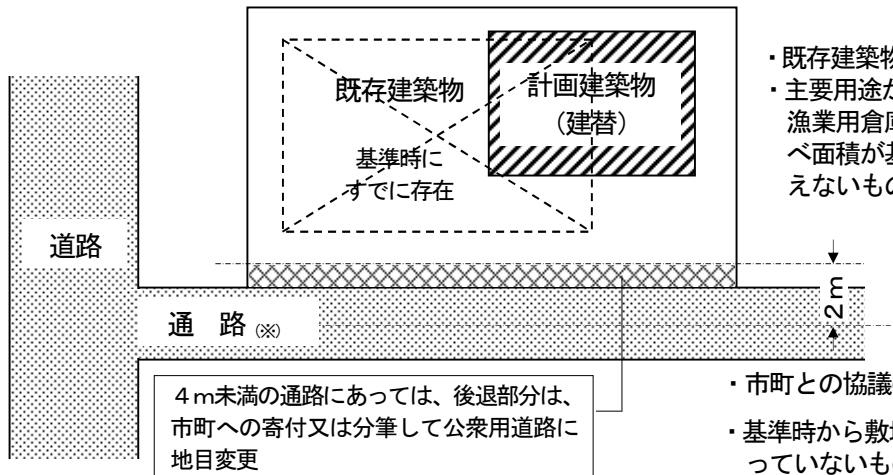
● 既存建築物のある敷地に計画する建築物の増築



- ・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。）にすでに存在する建築物（以下「既存建築物」という。）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等を除く。以下同じ。）であるもの
- ・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、増築後の延べ面積が基準時の延べ面積の1.5倍を超えないもの

- ・市町との協議の上支障がないもの
- ・基準時から敷地及び周囲の状況が著しく変わっていないもの

● 既存建築物のある敷地に計画する建築物の建替



- ・既存建築物の主要用途と同一であるもの
- ・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、建替後の延べ面積が基準時の延べ面積の1.5倍を超えないもの

- ・市町との協議の上支障がないもの
- ・基準時から敷地及び周囲の状況が著しく変わっていないもの

※ 立ち並んでいるか否かは無関係であるが、通路がない場合など、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障があると認める場合は対象外とする。

添付書類	(1) 施行細則第15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）
	(2) 市町の意見書（第1号様式）【市町で添付】
	(3) 確認済証の写し、建物の登記事項証明書その他の基準時にすでに存在することを証する書類
	(4) 建替・増築等前の建築物の配置図、平面図
	(5) 当該通路に係る土地の公図の写し、土地登記事項証明書
	(6) 当該通路及び敷地の現況写真、建替・増築等前の建築物の写真
	(7) その他許可要件等を確認するために必要な書類
条件	(1) 4m未満の通路にあっては、法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保すること。
	(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) 市町との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

第1号様式

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対する意見書

年 月 日

特定行政庁
三重県知事

あて

市町長名 _____

申請者住所・氏名		
申請場所		
周囲又は前面の状況	所在地・地目	
	認定状況 (路線名・幅員)	
	既設道路への 接続等	
	空地の担保性	
その他参考となるべき事項		
総合判断		
許可の際に 付する条件等		

市町関係課名 _____

担当者 _____

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係る管理者との協議経過書

建築基準法第43条第2項第2号の許可申請をするにあたり管理者等との協議を行った結果は、下記の通りです。

年 月 日

申請地番：

申請者 住所
氏名

管理者 住所
氏名

管理者	協議事項	回答（誓約）

上記の回答（誓約）については厳守します。

申請者氏名 _____

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係る関係権利者の承諾書

年 月 日

特定行政庁

三重県知事

あて

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

電話

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。

さらに、私が下表の土地の所有者又は管理者である場合は、私が下表の土地を道路状の空地として維持管理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（安定的、日常的かつ継続的に利用可能な状況にある国、地方公共団体その他これらに類するものが管理していない通路のうち、当該通路の境界が明確なもの）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、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

平方メートル

b.申請以外の部分

平方メートル

c.合計

平方メートル

(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

(4) 法第43条第2項第2号の規定による許可関係 Q&A

1 許可に係る事務手続き等について

Q. 1-1 許可申請書の提出部数は何部必要か。

A. 1-1 原則的には正1部(建設事務所保管)、副2部(市町、申請者)の計3部を提出してください。ただし、個別案件については建築審査会への諮問を行うため、副1部(県庁建築開発課分)を加えた計4部を提出してください。

Q. 1-2 許可申請における配置図等に、建築基準法(以下「法」という。)第43条第2項第2号による空地(以下「空地(通路)」という。)や空地(通路)との境界線はどのような記載をすればよいか。

A. 1-2 空地(通路)は「法第43条第2項第2号による空地」とし、空地(通路)の境界線は「空地境界線」又は「官民境界線」と明示してください。

また、法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保した部分(以下「セットバック部分」という。)は「空地に対する後退部分」と明示するとともに、空地(通路)の接続先の法上の道路には法第42条の道路種別を明示してください。

Q. 1-3 空地(通路)に係る公図の写しや登記事項証明書は、どの範囲まで添付を要するのか。

A. 1-3 公図は、原則として、空地(通路)とする全ての範囲を添付してください。

ただし、広域農道等で、空地(通路)とする全ての範囲を明示することが申請者にとって大きな負担となる場合や袋路状通路の場合は、特定行政庁と協議の上、法上の道路から敷地前面までとするなど範囲を限定することができます。

Q. 1-4 公図の写し等は、法務局で閲覧した図書でよいか。

A. 1-4 公図の写し及び登記事項証明書は、土地の登記等を証する書類として必要であることから、許可申請の正本において、それらは登記官の押印(電子押印)があり、かつ、地紋紙に印字された原本の添付が必要です。なお、登記情報提供サービスを利用してオンラインにより閲覧した図面を出力したものは認められません。

Q. 1-5 許可条件である法第3章の規定に適合することを明示する図面を添付する必要はないか。

A. 1-5 法第3章の規定に適合することは、許可要件ではなく、許可条件であるため、必ずしも添付する必要はありませんが、許可後に変更が生じないよう、「その他許可要件等を確認するために必要な書類」として、以下のうち関係する図書を添付してください。

- ・敷地面積求積図
- ・延べ面積求積図
- ・建築面積求積図
- ・用途地域・外壁後退・準防火地域の規制に関する図書
- ・絶対高さ・道路斜線・隣地斜線・北側斜線に関する図書
- ・日影図 等

2 確認申請図書の記載方法等について

Q. 2-1 確認申請及び建築計画概要書の配置図等において、法第43条第2項第2号の許可を受けた

空地(通路)や空地(通路)との境界線はどのような記載をすればよいか。

- A. 2-1 空地(通路)部分には、法第 43 条第2項第2号による空地である旨記載し、「許可年月日」と「許可番号」を併せて記載するとともに、空地(通路)の境界線は「空地境界線」又は「官民境界線」と明示してください。

また、空地(通路)の接続先の法上の道路には、法第 42 条の道路種別を明示してください。

- Q. 2-2 セットバック部分は確認申請時の申請敷地面積に算入するのか。

- A. 2-2 法第 42 条第2項に規定する道路と同様に、敷地面積には算入せず、将来道路が拡張された際に、建ぺい率、容積率がクリアされるようにしておく必要があります。

3 建築審査会包括同意の要件等について

- Q. 3-1 建築基準法施行規則(以下「省令」という。)第 10 条の3第4項第1号該当(空地等に隣接)等における「農林漁業用倉庫」とは、農業法人等の営業用倉庫も含まれるか。

- A. 3-1 日本標準産業分類の農業、林業、漁業に分類される業の生産に関わる自家用倉庫に限り、原則として、農業法人等の法人格を有する者の営業用倉庫は含みません。

- Q. 3-2 省令第10条の3第4項第1号該当(空地等に隣接)等における空地(通路)の管理者との維持管理・通行等についての協議はいつ行うのか。

- A. 3-2 空地(通路)の管理者と協議が整い、市町との協議の上支障がないと認められることが許可要件のひとつであることから、許可申請前に協議を行い、協議経過書(第2号様式)を予め作成した上で添付してください。

- Q. 3-3 省令第10条の3第4項第3号該当の第1(幅員4m未満の市町道等)等における後退部分とは、どの範囲か。

- A. 3-3 許可要件として、「法第42条第2項に規定する道路と同様の道路状空地を確保」することとなっているため、空地(通路)を法第42条第2項に規定する道路とみなした場合、道路の範囲内にある敷地部分は、全て後退部分となります。

- Q. 3-4 省令第 10 条の3第4項第3号該当の第3(幅員4m以上の私道)における「国、地方公共団体その他これらに類するもの」とは何か。

- A. 3-4 国、地方自治法における普通地方公共団体(都道府県及び市町村)及び特別地方公共団体(特別区、財産区、地方公共団体の組合及び地方開発事業団)並びに土地改良法による土地改良区が含まれます。

なお、建築審査会包括同意案件運用基準の第1号該当(空地等に隣接)及び第2号該当(幅員4m以上の農道等)における「国、地方公共団体その他これらに類するもの」も同様の扱いとします。

- Q. 3-5 省令第 10 条の3第4項第3号該当の第3(幅員4m以上の私道)及び第4(幅員4m未満の私道)における「私道」の定義である「当該通路の境界が明確なもの」とは、どのような状態をさすのか。

A. 3-5 ブロック塀、舗装等の構造物又は境界杭、境界プレート等により通路部分とそれ以外の部分の境界が概ね確認できる状態をいいます。なお、許可申請にあたっては、付近見取図、配置図、現況写真等に、当該私道の範囲を明示するとともに、できる限り当該私道部分を分筆し、公衆用道路に地目変更をしてください。

Q. 3-6 省令第10条の3第4項第3号該当の第3(幅員4m以上の私道)と道路位置指定の使い分けはあるか。

A. 3-6 第3号該当の第3は、現に一の建築物の敷地が接しているとともに、通行等のために安定的に利用されている通路に限るため、現に道路と同等に一般交通の用に供している空地が対象であり、例えば、敷地の一部を空地として提供するなど、新たに整備するものは、基準を満たした上で道路位置指定の申請を行ってください。

Q. 3-7 建築審査会包括同意案件運用基準の省令第10条の3第4項第3号該当の第3(幅員4m以上の私道)及び第4(幅員4m未満の私道)において、申請者本人が当該私道の部分に関して権利を有する場合は、申請者本人の承諾も必要か。

A. 3-7 申請者本人の承諾書も添付してください。

Q. 3-8 省令第10条の3第4項第3号該当の第7(確認済みの敷地内の建替・増築等)及び第8(既存建築物の建替・増築等)において、全く通路に接していない建築物の場合でも許可は可能か。

A. 3-8 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障があるため、許可できません。

4 その他

Q. 4-1 法第43条第2項第2号の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が出来るか。

A. 4-1 当該許可は、都市計画法による開発許可とは異なり、敷地にではなく、その敷地に立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項第2号の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。