

# 建築基準法第 43 条許可申請マニュアル

平成 3 0 年 9 月

特定行政庁 松阪市

# 目次

1. 許可制度と事務処理	.....	P. 1
2. 許可手続フロー	.....	P. 4
3. 建築審査会における取り扱い	.....	P. 5
4. 建築審査会包括同意案件運用基準	.....	P. 8
5. 道路判定の流れ	.....	P. 21
6. 包括同意案件運用基準の解説	.....	P. 22
7. 用語等の説明	.....	P. 33
8. 事前協議について	.....	P. 35
9. 関係法令	.....	P. 36
・ 建築基準法第 43 条		
・ 建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項		
10. 法第 43 条許可関係	.....	P. 37
	Q & A	
～様式集～		
・ 許可申請書 (第四十三号様式)	.....	P. 41
・ 施設及び維持管理者との協議経過書	.....	P. 45
・ 分筆登記の誓約書	.....	P. 46
・ 関係権利者の承諾書	.....	P. 47
・ 法第 43 条第 2 項第二号による許可 に関する事前協議書	.....	P. 48

# 1.許可制度と事務処理

## ○ 法第 43 条第 2 項第二号の許可制度について

道路がないところに建築物が立ち並ぶことは、建築物の利用が困難であるとともに、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に建築基準法では、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」こととしています。

建築基準法上の道路は、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 項により、「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。」と定めており、第二号において、「その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他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」と規定し、特定行政庁の許可により建築することができることとなっています。

建築基準法第 43 条  
(P. 36)

## ○ 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、建築基準法第 43 条第 2 項第二号の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、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、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、許可を必要としないこととしています。

## ○ 許可基準、包括同意について

建築基準法第 43 条第 2 項第二号の規定による許可の基準については、法施行規則第 10 条の 3 第 4 項に規定され、その典型的なものについては、平成 17 年 4 月 25 日付で、松阪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、迅速な事務処理を図るものとしています。

これを受けて定めた「建築基準法第 43 条第 2 項第二号による許可に関する建築審査会包括同意基準」に適合する案件については、包括同意案件として取り扱い、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おこなうこととなります。

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際に建築審査会の同意が必要になります。

建築基準法施行規則  
第 10 条の 3 第 4 項  
(P. 36)

建築審査会における  
取り扱い (P. 5)

建築審査会包括同意  
案件運用基準 (P. 8)

## ○ 事前相談から許可までの基本的な流れについて

### (1) 申請者からの事前相談

前面道路の取り扱いについては、窓口で事前の道路相談により法第 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 項第二号の許可が可能かどうかについて、相談者が持参した資料、市及び県にある資料、相談者への聞き取り等により、検討します。

また、相談により許可要件に適合すると判断した場合には、更に個別同意案件か包括同意案件かなどについて判断します。

その後、事前協議書を作成し 1 部提出することとなります。

事前協議について  
(P. 35)

法第 43 条第 2 項第二号による許可に関する事前協議書  
(P. 48)

### (2) 許可申請

許可申請書は、次により市の窓口へ提出します。

①申請手数料 33,000 円 (納入通知書による)

②提出部数 2 部 (正 1 部、副 1 部)

③提出書類 ・ 許可申請書 (法施行規則第 43 号様式)  
・ 法施行規則第 1 条の 3 第 1 項に規定する付近見取図、配置図、各階平面図及び立面図  
・ その他必要な書類\*

許可申請書  
(第四十三号様式)  
(P. 41)

### (3) 許可事務

#### ①個別同意案件に該当するもの

建築審査会の同意を要するため、許可申請に先立ち、事前協議を行います。担当者は、統一的な判断により個別同意案件として取り扱うことが適切と判断したときは、申請者に許可申請書の提出を指示するとともに、建築審査会までに整理すべき書類、条件について指示します。

許可手続フロー  
(P. 4)

#### ②包括同意案件に該当するもの

個別同意案件同様、事前協議を行なった後、建築審査会へ諮る必要がないため、申請者に許可申請書の提出を指示し、審査後に許可通知書を発行します。許可通知書が交付された後、直近の建築審査会へ報告します。

\*建築審査会包括同意案件運用基準 (P. 8)

## ○ 確認申請

申請者は、確認申請書の正本に許可通知書の写し、副本には許可通知書の原本を添付して申請することとなります。

## ○ 分筆登記の取り扱いについて

前面空地の幅員が 4m未満のものを包括同意案件で扱う場合は、当該空地との境界線からの敷地後退部分を分筆して公衆用道路に地目変更をすることを条件としています。(個別の場合も同様とします。)

これは、4m未満である前面空地を交通上、安全上、防火上、及び衛生上支障がないものとして扱うために、法第 42 条第 2 項道路と同様の空地を確保させ、その担保性を確保するための基準として定めたものです。

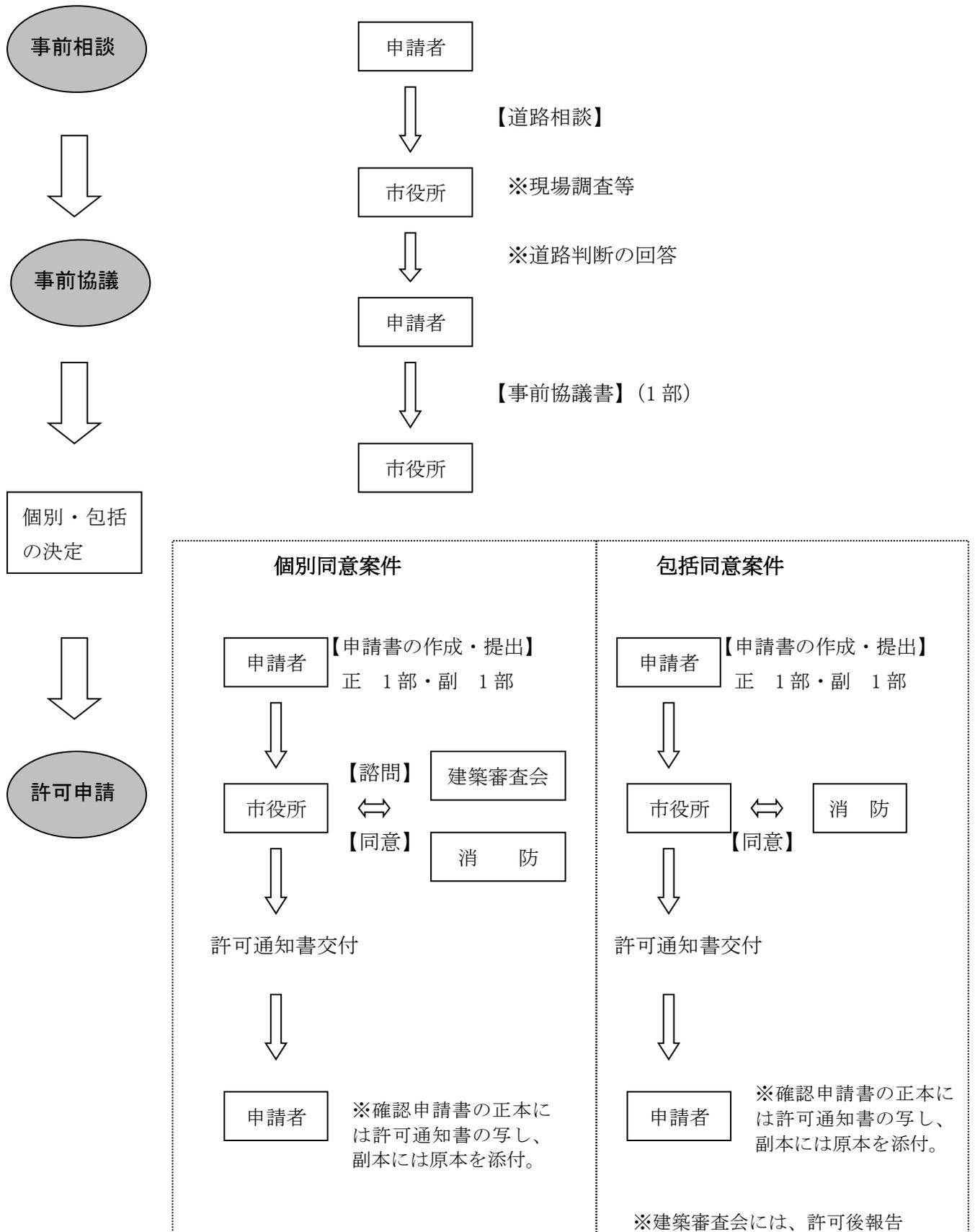
よって、当該敷地後退部分に、門、塀及び植栽等、公衆用道路としての機能を妨げるような工作物等を設けてはいけません。

なお、当該許可申請時に公衆用道路に地目を変更することができない場合は、分筆登記の誓約書により、完了検査処分時までに登記を完了し、登記簿謄本を提出する旨を誓約し、許可の条件とします。

ただし、当該敷地後退部分に既設の擁壁等の障害があるなどの理由により、工事完了後も公衆用道路に地目を変更することが困難であり、状況を鑑みて、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場合はこの限りではありません。

分筆登記の誓約書  
(P. 45)

## 2.許可手続フロー



### 3. 建築審査会における取り扱い

#### 建築基準法第 43 条第 2 項第二号による許可に関する建築審査会包括同意基準

平成 17 年 4 月 25 日  
改正 平成 17 年 10 月 24 日  
改正 平成 22 年 3 月 18 日  
改正 平成 26 年 4 月 7 日  
改正 平成 28 年 6 月 23 日  
改正 平成 30 年 9 月 7 日  
松阪市建築審査会

#### 1 趣 旨

市長が、建築基準法（以下「法」という。）第 43 条第 2 項第二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 項第一号に該当する場合

敷地が、公園、緑地、広場等の安定的、日常的及び継続的に利用可能な状況にある空地に 2m 以上有効に接しているものであって、広場等の維持管理・通行上の使用について当該空地の施設及び維持管理者と協議が終了し、避難及び通行等の安全に関して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延べ面積が 300 m<sup>2</sup> 以内の農林漁業用倉庫の用途に限る。

##### (2) 省令第 10 条の 3 第 4 項第二号に該当する場合

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施設及び維持管理者と協議が終了し、支障がないと認められる建築物。

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 項第三号に該当する場合

次のいずれかに該当し、維持監理・通行等について、接する通路の施設及び維持管理者との協議（国又は地方公共団体その他これらに類するもの以外のものが管理する通路

(以下「私道」という。)にあっては当該私道部分の関係権利者の承諾等)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。

また、第3、第4、第6に掲げるもので空地の幅員が4m未満のものにあっては、一戸建て専用住宅又は延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途に限る。

第1 敷地が、幅員1m以上の通路に2m以上有効に接するもので、かつ、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延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫への建替を除く。)で、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、一戸建て専用住宅及び延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途以外のものにあつては、建替・増築等後の延べ面積が当該確認時の延べ面積の1.2倍以下、地上階数が2以下及び当該通路の幅員が2.5m以上のものに限る。

第2 敷地が、幅員1m以上の通路に2m以上有効に接するもので、かつ、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、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延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫への建替を除く。)で、敷地及び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、一戸建て専用住宅及び延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途以外のものにあつては、建替・増築等後の延べ面積が当該確認時の延べ面積の1.2倍以下、地上階数が2以下及び当該通路の幅員が2.5m以上のものに限る。

第3 敷地が幅員4m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「市道等」という。)に2m以上有効に接するもの。

第4 敷地が、現に建築物の立ち並びがある幅員4m未満1.8m以上の農道等に2m以上有効に接するもの。

第5 敷地が、現に建築物の敷地が一以上接している幅員4m以上の私道(安定的、日常的及び継続的に利用可能な状況にあり、当該私道の境界が明確なものに限る。)に2m以上有効に接するもの。

第 6 敷地が、現に建築物の立ち並びがある幅員 4m 未満 1.8m 以上の私道（安定的、日常的及び継続的に利用可能な状況にあり、当該私道の境界が明確なものに限る。）に 2m 以上有効に接するもの。

第 7 敷地と道路との間に、里道又は畦畔等が介在するもの。

第 8 敷地と道路との間に、事業等により道路となる空地等が介在するもの。

第 9 敷地が、都市計画法第 29 条の開発行為により道路となる予定の空地等に接するもの。

#### 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 17 年 4 月 25 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 17 年 10 月 24 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 26 年 4 月 7 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 28 年 6 月 23 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 30 年 9 月 25 日から施行する。

## 4. 建築審査会包括同意案件運用基準

建築基準法第 43 条第 2 項第二号による許可に関する

建築審査会包括同意基準の運用について

### 【省令第 10 条の 3 第 4 項第一号該当】

#### ◆ 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延べ面積が 300 m<sup>2</sup>以内の農林漁業用倉庫の用途であるもの。
- (2) 敷地の周囲に公的機関等が所有し管理する、安定的、日常的及び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「公共空地」という。）があること。
- (3) 申請敷地が公共空地に 2m 以上有効に接し（フェンス等がある部分は除く。）、公共空地内に避難上及び安全上支障がない通路が確保されているもの。
- (4) 公共空地の管理及び通行上の使用について、当該公共空地の施設及び維持管理者と協議が終了し、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もの。

##### 2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則（規則第 220 号）第 20 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) 当該公共空地の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
- (3) 当該公共空地及び敷地の公図の写し(※)
- (4) 当該公共空地の土地に関する登記事項証明書
- (5) 当該公共空地及び申請敷地を含んだ現況写真(※)
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、公共空地を黄色、敷地を赤色、接続する法上の道路を緑色に着色すること。（ただし、公図の写し原本には着色しないこと。）

##### 3 許可条件

- (1) 当該公共空地の施設及び維持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項第二号該当】

- ◆ 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、又は公共機関が施設及び維持管理する道（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（道路に至るまでの最小幅員が4m以上あるものに限る。）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及び通行上の使用について、施設及び維持管理者との協議が終了し、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もの。

#### 2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20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) 当該農道等の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
- (3) 当該農道等における土地及び敷地の公図の写し(※)
- (4) 当該農道等の土地に関する登記事項証明書
- (5) 当該農道等及び申請敷地を含んだ現況写真(※)
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、農道等を黄色、敷地を赤色、接続する法上の道路を緑色に着色すること。（ただし、公図の写し原本には着色しないこと。）

#### 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) 農道等の施設及び維持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項第三号該当】

- ◆ 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 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) 申請に係る建築物が、過去に建築確認を受けた敷地における建替又は増築等であり、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。）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。
- (2) 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。ただし、他の用途から一戸建て専用住宅又は延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫への建替等を除く。
- (3) 敷地から建築基準法上の道路まで最小幅員が1m以上あり、避難上、安全上支障がない通路が確保されているもの。
- (4) 当該通路が、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（以下「私道」という。）のものにあつては、当該私道の境界が明確で、安定的、日常的及び継続的に利用可能な状況にあり、私道の維持監理・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。
- (5) 申請に係る建築物の主要用途が、一戸建て専用住宅及び延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途以外のものにあつては、建替・増築等後の延べ面積が当該確認時の延べ面積の1.2倍以下、地上階数が2以下及び当該通路の幅員が2.5m以上であるもの。

#### 2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20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) 以前の確認済証の写し又は建築確認台帳記載事項証明書の写し等
- (3) 現況の建築物の配置図、平面図
- (4) 当該通路における土地及び敷地の公図の写し(※)
- (5) 当該通路の土地に関する登記事項証明書
- (6) 当該通路及び申請敷地を含んだ現況写真(※)及び建築物の現況写真
- (7) 当該通路の施設及び維持管理者が存在する場合は、維持管理及び通行上の使用についての協議書
- (8) 当該通路が私道である場合は、当該私道の関係権利者の承諾書、印鑑証明書

(9) その他許可要件等を確認するために必要な書類

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、通路を黄色、敷地を赤色、接続する法上の道路を緑色に着色すること。(ただし、公図の写し原本には着色しないこと。)

### 3 許可条件

(1) 法第 42 条第 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、分筆して公衆用道路に地目変更すること。

(2) 当該通路を前面道路とみなし、法第 3 章の規定に適合すること。

(3) 施設及び維持管理者が存在する場合は、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項第三号該当】

### 第2 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、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。
- (2) 既存建築物の主要用途と同一であるもの。ただし、他の用途から一戸建て専用住宅又は延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫への建替等を除く。
- (3) 敷地から建築基準法上の道路まで最小幅員が1m以上あり、避難上、安全上支障がない通路が確保されているもの。
- (4) 当該通路が私道のものにあつては、当該私道の境界が明確で、安定的、日常的及び継続的に利用可能な状況にあり、私道の維持監理・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。
- (5) 申請に係る建築物の主要用途が、一戸建て専用住宅及び延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途以外のものにあつては、建替・増築等後の延べ面積が当該確認時の延べ面積の1.2倍以下、地上階数が2以下及び当該通路の幅員が2.5m以上であるもの。

#### 2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20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) 基準時以前に適法に建築されていたことが確認できる書類（資産税課の台帳記載事項証明書の写し、建物登記事項証明書の写し等）
- (3) 現況の建築物の配置図、平面図
- (4) 当該通路における土地及び敷地の公図の写し（※）
- (5) 当該通路の土地に関する登記事項証明書
- (6) 当該通路及び申請敷地を含んだ現況写真（※）及び建築物の現況写真
- (7) 当該通路の施設及び維持管理者が存在する場合は、維持管理及び通行上の使用についての協議書
- (8) 当該通路が私道である場合は、当該私道の関係権利者の承諾書、印鑑証明書
- (9) その他許可要件等を確認するために必要な書類

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、通路を黄色、敷地を赤色、接続する法上の道路を緑色に着色すること。（ただし、公図の写し原本には着色しないこと。）

#### 3 許可条件

- (1) 法第42条第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、分筆して公衆用道路に地目変更すること。

(2) 当該通路を前面道路とみなし、法第 3 章の規定に適合すること。

(3) 施設及び維持管理者が存在する場合は、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項第三号該当】

### 第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延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途であるもの。
- (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、法第42条第2項に該当するものは除く。）に2m以上有効に接しているもの。
- (3) 施設及び維持管理者と協議が終了し交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの。

#### 2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20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) 当該市道等の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
- (3) 当該市道等における土地及び敷地の公図の写し(※)
- (4) 当該市道等の土地に関する登記事項証明書
- (5) 当該市道等及び申請敷地を含んだ現況写真(※)
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、市道等を黄色、敷地を赤色、接続する法上の道路を緑色に着色すること。（ただし、公図の写し原本には着色しないこと。）

#### 3 許可条件

- (1) 法第42条第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、分筆して公衆用道路に地目変更すること。
- (2) 当該市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。
- (3) 施設及び維持管理者と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項第三号該当】

### 第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延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途であるもの。
- (2) 申請敷地が、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満1.8m以上の農道等に2m以上有効に接すること。
- (3) 当該農道等の施設及び維持管理及び通行上の使用について、管理者との協議が終了し、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こと。

#### 2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則(規則第220号)第20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) 当該農道等の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
- (3) 当該農道等における土地の公図の写し(※)
- (4) 当該農道等の土地に関する登記事項証明書
- (5) 当該農道等及び申請敷地を含んだ現況写真(※)
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、農道等を黄色、敷地を赤色、接続する法上の道路を緑色に着色すること。(ただし、公図の写し原本には着色しないこと。)

#### 3 許可条件

- (1) 法第42条第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、分筆して公衆用道路に地目変更すること。
- (2) 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。
- (3) 施設及び維持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項第三号該当】

第5 幅員4m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4m以上の安定的、日常的及び継続的に利用可能な状況にある私道のうち、当該私道の境界が明確なものに2m以上有効に接しているもの。
- (2) 私道の維持管理・通行等について、原則として、当該私道の部分の関係権利者の承諾を得られたもの。
- (3) 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こと。

2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則(規則第220号)第20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) 当該私道の関係権利者の承諾書、印鑑証明書
- (3) 当該私道における土地及び敷地の公図の写し(※)
- (4) 当該私道の土地に関する登記事項証明書
- (5) 当該私道及び申請敷地を含んだ配置図及び現況写真(※)
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、私道を黄色、敷地を赤色、接続する法上の道路を緑色に着色すること。(ただし、公図の写し原本には着色しないこと。)

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。

## 【省令第10条の3第4項第三号該当】

### 第6 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延べ面積が300㎡以内の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以上の安定的、日常的及び継続的に利用可能な状況にある私道のうち、当該私道の境界が明確なものに2m以上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。
- (4) 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こと。

#### 2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則(規則第220号)第20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) 当該私道の関係権利者の承諾書、印鑑証明書
- (3) 当該私道における土地及び敷地の公図の写し(※)
- (4) 当該私道の土地に関する登記事項証明書
- (5) 当該私道及び申請敷地を含んだ配置図及び現況写真(※)
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、私道を黄色、敷地を赤色、接続する法上の道路を緑色に着色すること。(ただし、公図の写し原本には着色しないこと。)

#### 3 許可条件

- (1) 法第42条第2項道路と同様の道路状空地を確保し、当該私道境界線からの後退部分については、分筆して公衆用道路に地目変更すること。
- (2) 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。

## 【省令第10条の3第4項第三号該当】

### 第7 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) 敷地と道路との間に里道、又は公的機関等所有の公衆用道路等（以下「里道等」という。）が介在するもの。
- (2) 当該里道等の施設及び維持管理者との協議が終了し、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もの。

#### 2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20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) 当該里道等の施設及び維持管理者との協議書
- (3) 当該里道等における土地及び敷地の公図の写し(※)
- (4) 当該里道等の土地に関する登記事項証明書
- (5) 当該里道等及び申請敷地を含んだ現況写真(※)
- (6) その他許可要件等を確認するために必要な書類

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、里道等を黄色、敷地を赤色、法上の道路を緑色に着色すること。（ただし、公図の写し原本には着色しないこと。）

#### 3 許可条件

- (1) 当該里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) 里道等の施設及び維持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 項第三号該当】

第 8 敷地と道路との間に、事業等により道路となる空地等が介在する場合

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 敷地と道路との間に道路事業又は街路事業による道路予定地（以下「道路予定空地」という。）が介在するもの。
- (3) 当該道路予定空地の管理及び通行上の使用について、当該道路予定空地の施設及び維持管理者と協議が終了し、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もの。（ただし、法第 42 条第 1 項第 4 号による指定が困難な場合に限る。）

2 添付書類

- (1) 松阪市建築基準法施行細則（規則第 220 号）第 20 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) 当該道路予定空地の施設及び維持管理者との協議書
- (3) 当該道路予定空地における土地及び敷地の公図の写し(※)
- (4) 当該道路予定空地の土地に関する登記事項証明書
- (5) 当該道路予定空地及び申請敷地を含んだ配置図、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

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、道路予定空地を黄色、敷地を赤色、法上の道路を緑色に着色すること。（ただし、公図の写し原本には着色しないこと。）

3 許可条件

- (1) 当該道路予定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。
- (2) 道路予定空地の施設及び維持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 項第三号該当】

第 9 都市計画法第 29 条の開発行為により道路となる予定の空地等に接する場合

1 許可要件

次の各項を満たすもの。

- (1) 都市計画法第 29 条の開発行為による道路予定地（以下「開発道路予定空地」という。）であり、同法第 37 条による承認を受けているもの。
- (2) 当該開発道路予定空地の管理及び通行上の使用について、事業主並びに当該開発道路予定空地の帰属後の施設及び維持管理者と協議が終了し、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もの。（ただし、法第 42 条第 1 項第 4 号による指定が困難な場合に限る。）

2 添付書類

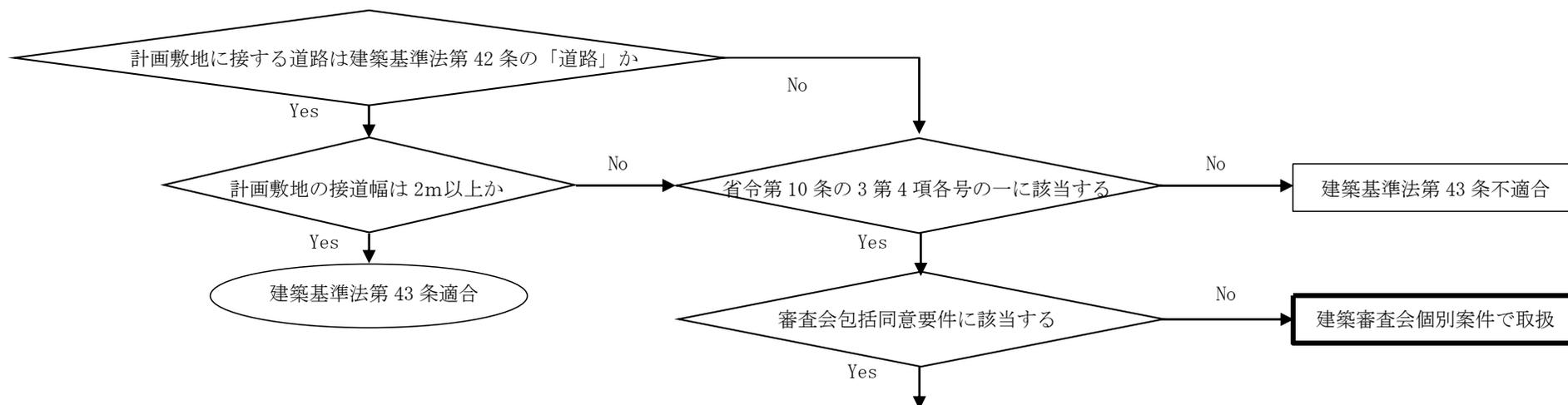
- (1) 松阪市建築基準法施行細則（規則第 220 号）第 20 条第 1 項で規定する添付書類  
[付近見取図(※)、配置図（土地利用計画図）、各階平面図、立面図]
- (2) 当該事業主並びに開発道路予定空地の帰属後の施設及び維持管理者との協議書
- (3) 当該開発道路予定空地に係る土地及び敷地の公図の写し(※)
- (4) 当該開発行為の許可書の写し
- (5) 都市計画法第 37 条の承認書の写し
- (6) 当該開発道路予定空地の土地に関する登記事項証明書
- (7) 当該開発道路予定空地及び申請敷地を含んだ現況写真(※)

※付近見取図、公図の写し及び現況写真は、開発道路予定空地を黄色、敷地を赤色、接続する法上の道路を緑色に着色すること。（ただし、公図の写し原本には着色しないこと。）

3 許可条件

- (1) 事業主並びに開発道路予定空地の帰属後の施設及び維持管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。
- (2) 開発道路予定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。

## 5.道路判定の流れ

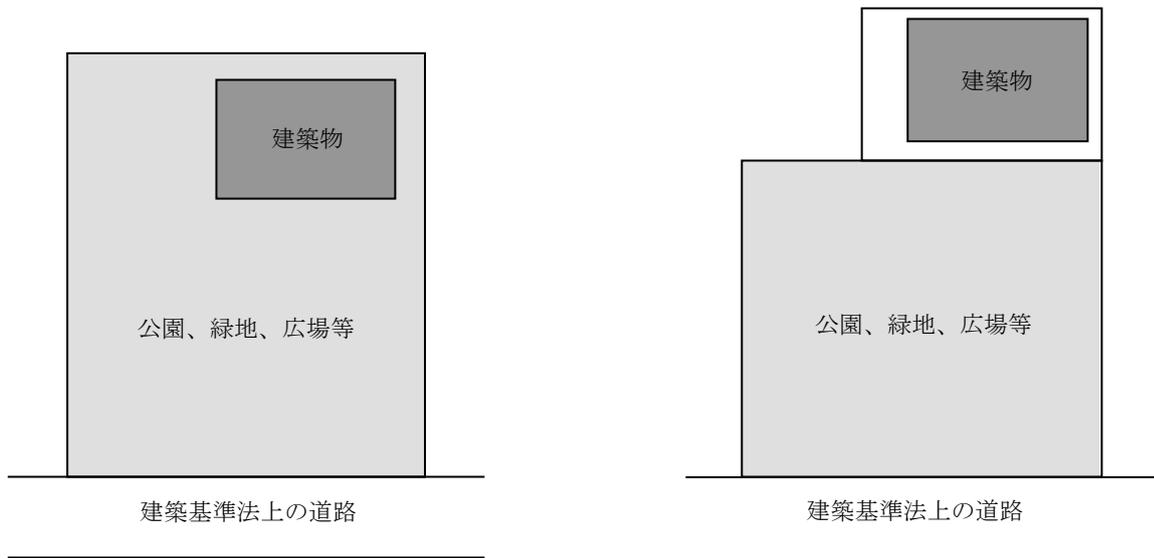


[省令第10条の3第4項] (第一号該当) ⇒P.7 ◆敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有するもの	[省令第10条の3第4項] (第二号該当) ⇒P.8 ◆敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のものに限る)に2m以上接するもの	[省令第10条の3第4項] (第三号該当) ⇒P.10 第1 確認済みの敷地内の建替・増築等	[省令第10条の3第4項] (第三号該当) ⇒P.12 第2 既存建築物の建替・増築等	[省令第10条の3第4項] (第三号該当) ⇒P.14 第3 幅員4m未満1.8m以上の市道等	[省令第10条の3第4項] (第三号該当) ⇒P.15 第4 幅員4m未満1.8m以上の農道等	[省令第10条の3第4項] (第三号該当) ⇒P.16 第5 幅員4m以上の私道	[省令第10条の3第4項] (第三号該当) ⇒P.17 第6 幅員4m未満1.8m以上の私道	[省令第10条の3第4項] (第三号該当) ⇒P.18 第7 敷地と道路との間に里道等が介在する場合	[省令第10条の3第4項] (第三号該当) ⇒P.19 第8 敷地と道路との間に事業等により道路となる空地等が介在する場合	[省令第10条の3第4項] (第三号該当) ⇒P.20 第9 都市計画法第29条の開発行為により道路となる予定の空地等に接する場合
※一戸建て専用住宅、農林漁業用倉庫以外の建築物の用途については、適用しない。	※建築物の用途は問わない。	※従前の主要用途と同一の場合のみ適用。(一戸建て専用住宅、農林漁業用倉庫への建替を除く。)	※従前の主要用途と同一の場合のみ適用。(一戸建て専用住宅、農林漁業用倉庫への建替を除く。)	※一戸建て専用住宅、農林漁業用倉庫以外の建築物の用途については、適用しない。	※一戸建て専用住宅、農林漁業用倉庫以外の建築物の用途については、適用しない。	※建築物の用途は問わない。	※一戸建て専用住宅、農林漁業用倉庫以外の建築物の用途については、適用しない。	※建築物の用途は問わない。	※建築物の用途は問わない。	※建築物の用途は問わない。

## 6. 包括同意案件運用基準の解説

### (1) 省令第10条の3第4項第一号に該当する場合

一戸建て専用住宅、延べ面積が 300 m<sup>2</sup>以内の農林漁業用倉庫の用途で、公園、緑地、広場等の安定的、日常的及び継続的に利用可能な状況にある公共空地に 2m以上有効（フェンス等がある部分は除く。）に接しているものであって、公共空地の維持管理及び通行上の使用について当該公共空地の施設及び維持管理者との協議が終了し、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もの。



条件	①当該公共空地の施設及び維持管理者との協議
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20条第1項で規定する添付書類
	②当該公共空地の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
	③当該公共空地及び敷地の公図の写し
	④当該公共空地の登記事項証明書
	⑤当該公共空地の現況写真
	⑥その他許可要件等を確認するために必要な書類

※公園とは、  
 ※緑地とは、  
 ※広場とは、

}用語等の説明（P.33）参照

※施設管理者とは、当該空地及び施設の所有者

※維持管理者とは、当該空地及び施設を維持管理する

者

※農林漁業用倉庫とは、用語等の説明（P.34）参照

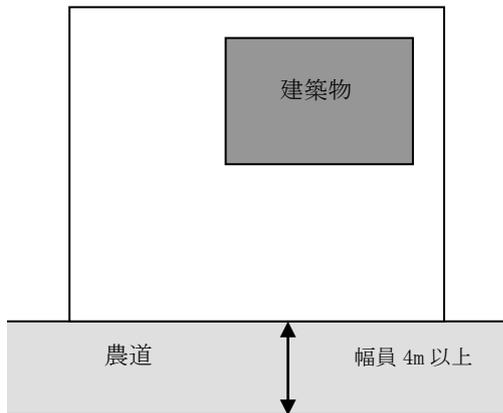
(2) 省令第10条の3第4項第二号に該当する場合

幅員が4m以上の農道等に2m以上有効に接しているもので、維持管理、通行等について当該農道等の施設及び維持管理者との協議が終了し、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もの。

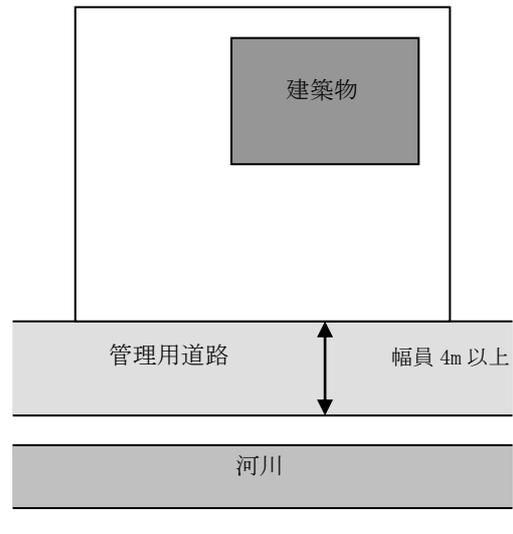
なお、法第3章の規定の適用をすることを条件とする。

●農道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



田、畑等



条件	①幅員 4m以上
	②当該農道等の施設及び維持管理者との協議
	③法第3章（集団）規定の適用
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20条第1項で規定する添付書類
	②当該農道等の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
	③当該農道等及び敷地の公図の写し
	④当該農道等の登記事項証明書（地番がない場合は省略）
	⑤当該農道等の現況写真
	⑥その他許可要件等を確認するために必要な書類

※農道等とは：○土地改良法の事業による道路  
○河川又は海岸の管理用道路  
○公共機関が管理する道

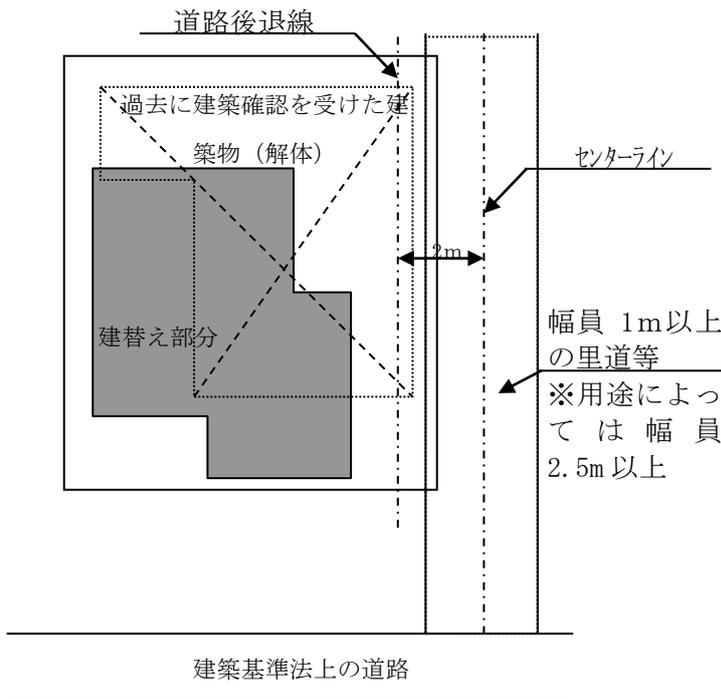
用語等の説明  
(P. 33) 参照

(3) 省令第10条の3第4項第三号に該当する場合 (第1)

過去に建築確認を受けた敷地における建替え又は増築等で、当該確認時における建物の主要用途と同一（一戸建て専用住宅又は延べ面積が300㎡の農林漁業用倉庫への建替え等を除く。）で、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。敷地から基準法上の道路まで最低幅員が1mで、避難上及び安全上支障がない通路が確保されていること。主要用途が一戸建て専用住宅及び延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途以外のものにあつては、当該確認時の延べ面積の1.2倍以下、地上階数が2以下及び当該通路幅員が2.5m以上であること。

ことが証明

道等に接する場合



法第42条第2項道路と同様の道路状空気を確保し、セットバック部分については、分筆して公衆用道路に地目変更すること。

○図は、建築基準法上の道路と判断出来ない里道等に接している場合。

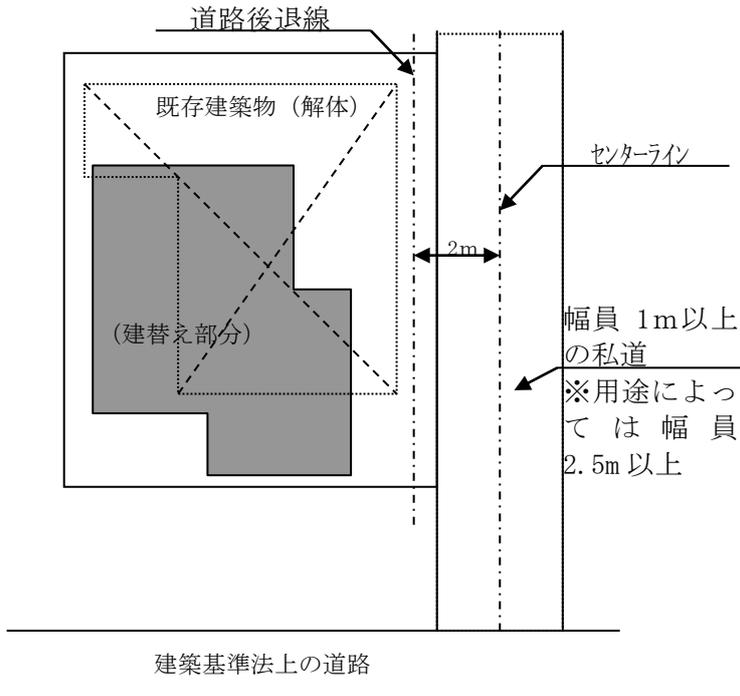
※避難通路とは、用語等の説明 (P.33) 参照

条件	②当該通路の施設及び維持管理者との協議
	③当該通路が私道の場合、境界が明確であり、関係権利者の承諾を得ること
	④敷地から基準法上の道路まで最低幅員が1mで避難上及び安全上支障がない通路が確保されていること
	⑤法第3章(集団)規定の適用
	⑥建築物の用途が変わっていないもの
	⑦敷地及び周囲の状況が変わっていないもの
	添付書類
②当該通路の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書	
③当該通路が私道の場合、当該私道の関係権利者の承諾書、印鑑証明書	
④以前の確認済証の写し又は建築確認台帳記載事項証明書の写し等	
⑤現況の配置図・平面図	
⑥当該通路及び敷地の公図の写し	
⑦当該通路の登記事項証明書(地番がない場合は省略)	
⑧敷地及び建築物の現況写真	
⑨その他許可要件等を確認するために必要な書類	

(3) 省令第10条の3第4項第三号に該当する場合 (第2)

法第3章適用時にすでに存在する建築物の敷地における建替え又は増築等で、既存建築物の主要用途と同一（一戸建て専用住宅又は延べ面積が300㎡の農林漁業用倉庫への建替え等を除く。）で、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。敷地から基準法上の道路まで最低幅員が1mで、避難上及び安全上支障がない通路が確保されていること。主要用途が一戸建て専用住宅及び延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途以外のものにあつては、当該確認時の延べ面積の1.2倍以下、地上階数が2以下及び当該通路幅員が2.5m以上であること。

る場合

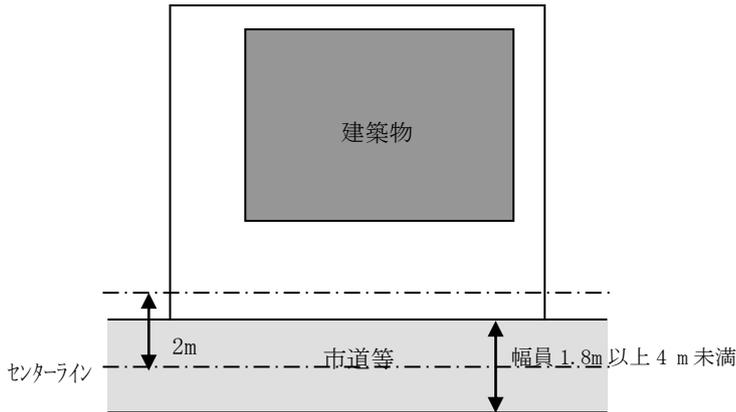


法第42条第2項道路と同様の道路状空地を確保し、セットバック部分については、分筆して公衆用道路に地目変更すること。

条件	とが証明できること。
	②当該通路の施設及び維持管理者との協議
	③当該通路が私道の場合、境界が明確であり、関係権利者の承諾を得ること
	④敷地から基準法上の道路まで最低幅員が1mで避難上及び安全上支障がない通路が確保されていること
	⑤法第3章（集団）規定の適用
	⑥建築物の用途が変わっていないもの
	⑦敷地及び周囲の状況が変わっていないもの
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20条第1項で規定する添付書類
	②当該通路の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
	③当該通路が私道の場合、当該私道の関係権利者の承諾書、印鑑証明書
	④法第3章適用時以前に適法に建築されていたことが確認できる書類（資産税課の台帳記載事項証明書の写し、建物登記事項証明書の写し等）
	⑤現況の配置図・平面図
	⑥当該通路及び敷地の公図の写し
	⑦当該通路の登記事項証明書（地番がない場合は省略）
	⑧敷地及び建築物の現況写真
	⑨その他許可要件等を確認するために必要な書類

(3) 省令第10条の3第4項第三号に該当する場合 (第3)

一戸建て専用住宅又は延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途で、幅員4m未満1.8m以上の市道等(法第42条第2項道路は除く。)に2m以上有効に接するものであって、当該市道等の維持管理及び通行上の使用について、施設及び維持管理者との協議が終了し、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もの。



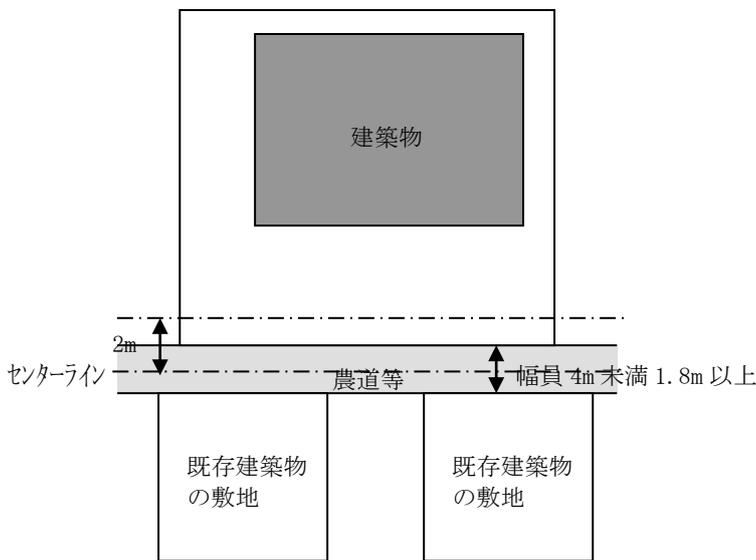
法第42条第2項道路と同様の道路状空地を確保し、セットバック部分については、分筆して公衆用道路に地目変更すること。

条件	①当該市道等の施設及び維持管理者との協議
	②セットバック部分の分筆登記
	③法第3章(集団)規定の適用
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則(規則第220号)第20条第1項で規定する添付書類
	②当該市道等の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
	③当該市道等及び敷地の公図の写し
	④当該市道等の登記事項証明書(地番がない場合は省略)
	⑤当該市道等の現況写真
	⑥その他許可要件等を確認するために必要な書類

(3) 省令第10条の3第4項第三号に該当する場合（第4）

一戸建て専用住宅又は延べ面積が300㎡以内の農林漁業用倉庫の用途で、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満1.8m以上の農道等に2m以上有効に接するものであって、当該空地の維持管理及び通行上の使用について施設及び維持管理者との協議が終了し、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もの。

建築物



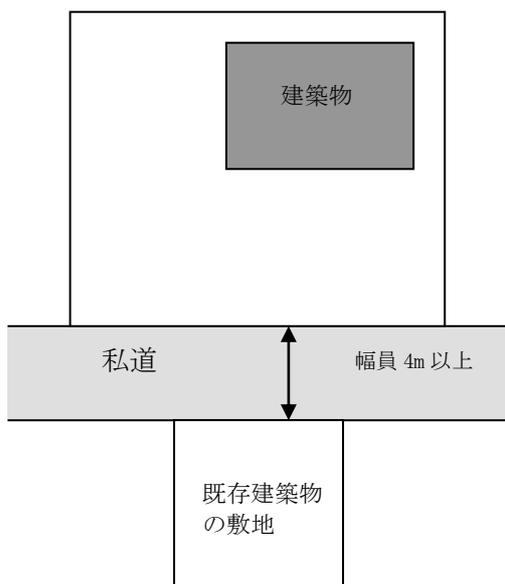
法第42条第2項道路と同様の道路状空地を確保し、セットバック部分については、分筆して公衆用道路に地目変更すること。

条件	①現に建築物が立ち並んでいる
	②当該農道等の施設及び維持管理者との協議
	③セットバック部分の分筆登記
	④法第3章（集団）規定の適用
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20条第1項で規定する添付書類
	②当該農道等の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
	③当該農道等及び敷地の公図の写し
	④当該農道等の登記事項証明書（地番がない場合は省略）
	⑤当該農道等の現況写真
	⑥その他許可要件等を確認するために必要な書類

(3) 省令第10条の3第4項第三号に該当する場合 (第5)

現に建築物の敷地が一以上接している幅員4m以上の安定的、日常的及び継続的に利用可能な状況にある私道で境界が明確なものに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私道の部分の関係権利者の承諾を得られたもので、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もの。

●幅員4m以上の私道に接する敷地に計画する建築物

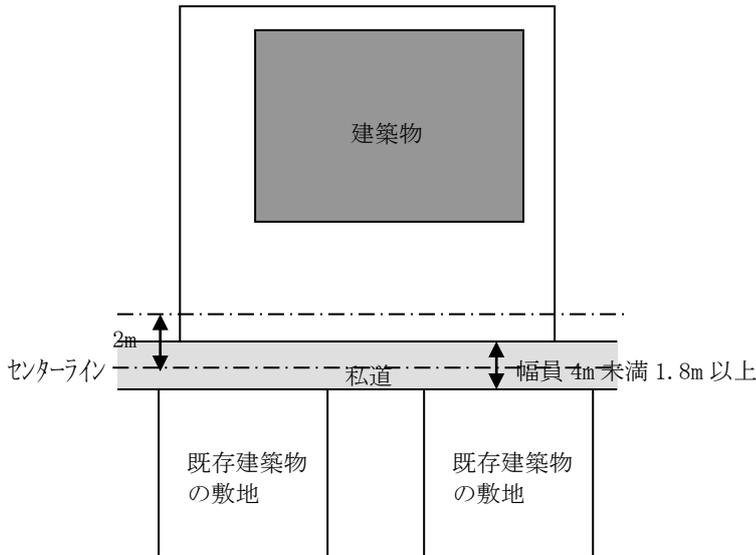


条件	①幅員4m以上
	②現に建築物が1以上接している
	③当該私道の境界が明確であること
	④当該私道の関係権利者の承諾
	⑤法第3章(集団)規定の適用
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則(規則第220号)第20条第1項で規定する添付書類
	②当該私道の関係権利者の承諾書、印鑑証明書
	③当該私道及び敷地の公図の写し
	④当該私道の登記事項証明書
	⑤当該私道の現況写真
	⑥その他許可要件等を確認するために必要な書類

(3) 省令第10条の3第4項第三号に該当する場合 (第6)

一戸建て専用住宅又は延べ面積が 300 m<sup>2</sup>以下の農林漁業用倉庫の用途で、建築物が立ち並んでいる幅員 4m未満 1.8m以上の私道のうち、境界が明確なものに 2m以上有効に接しているものであって、維持監理、通行等について当該私道の関係権利者の承諾を得られたもので、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もの。

●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

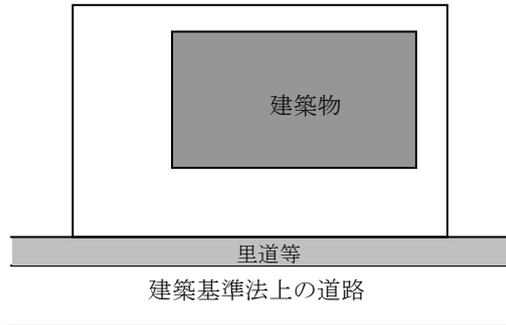


条件	①建築物が立ち並んでいる
	②当該私道の境界が明確であること
	③当該私道の関係権利者の承諾
	④法第3章(集団)規定の適用
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則(規則第220号)第20条第1項で規定する添付書類
	②当該私道の関係権利者の承諾書、印鑑証明書
	③当該私道及び敷地の公図の写し
	④当該私道の登記事項証明書
	⑤当該私道の現況写真
	⑥その他許可要件等を確認するために必要な書類

法第42条第2項道路と同様の道路状空地を確保し、セットバック部分については、分筆して公衆用道路に地目変更すること。

(3) 省令第10条の3第4項第三号に該当する場合 (第7)

敷地と道路との間に、里道等が介在する場合で、当該里道等の維持管理及び通行上の使用について、施設および維持管理者との協議が終了し交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるもの。



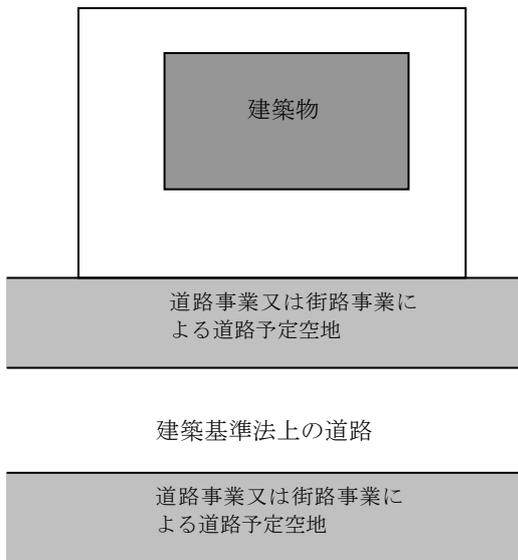
※里道等：公的機関等所有の公衆用道路を含む。  
用語等の説明 (P.33) 参照

条件	①当該里道等の施設及び維持管理者との協議
	②セットバック部分の分筆登記 (必要時)
	③法第3章 (集団) 規定の適用
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則 (規則第220号) 第20条第1項で規定する添付書類
	②当該里道等の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
	③当該里道等及び敷地の公図の写し
	④当該里道等の登記事項証明書 (地番がない場合は省略)
	⑤当該里道等の現況写真
	⑥その他許可要件等を確認するために必要な書類

(3) 省令第10条の3第4項第三号に該当する場合 (第8)

敷地と道路との間に、事業等により道路となる予定の空地等（以下「道路予定空地」という。）が介在する場合で、当該道路予定空地の維持管理及び通行上の使用について施設及び維持管理者との協議が終了し、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もの。

道路予定空地が介在する敷地に計画する建築物



※道路事業とは、  
 ※街路事業とは、

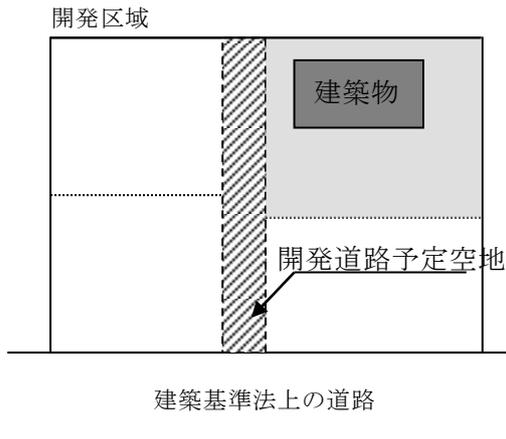
} 用語等の説明 (P.33) 参照

条件	①当該道路事業又は街路事業等の施設及び維持管理者との協議
	②事業認定及び事業認可決定され所有権移転が完了しているものに限る
	③セットバック部分の分筆登記（必要時）
	④法第3章（集団）規定の適用
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20条第1項で規定する添付書類
	②当該道路予定空地の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
	③当該道路予定空地及び敷地の公図の写し
	④当該道路予定空地の登記事項証明書
	⑤当該道路予定空地の現況写真
	⑥その他許可要件等を確認するために必要な書類

(3) 省令第10条の3第4項第三号に該当する場合 (第9)

都市計画法第29条の開発行為により道路となる道路予定の空地等（以下「開発道路予定空地」という。）で、同法37条による承認を受けている場合で、当該開発道路予定空地の維持管理及び通行上の使用について事業主並びに帰属後の施設及び維持管理者と協議が終了し、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もの。

開発道路予定空地等に接する敷地に計画する建築物



条件	①事業主並びに当該開発道路予定空地等の帰属後の施設及び維持管理者との協議
	②都市計画法第37条の承認を受けていること。
	③法第3章（集団）規定の適用。
添付書類	①松阪市建築基準法施行細則（規則第220号）第20条第1項で規定する添付書類
	②当該事業主並びに開発道路予定空地の帰属後の施設及び維持管理者との維持管理及び通行上の使用についての協議書
	③当該開発行為の許可書の写し
	④都市計画法第37条の承認書の写し
	⑤当該開発道路予定空地及び敷地の公図の写し
	⑥当該開発道路予定空地の登記事項証明書
	⑦当該開発道路予定空地の現況写真

## 7. 用語等の説明

1. **公園**とは、住民の屋外における休息、鑑賞、遊戯、運動その他のレクリエーション利用に供し、合わせて都市環境の整備及び改善、災害時の避難等に設けられる公共空地。都市公園等。  
(出典：株式会社ぎょうせい 1998 年版『全訂 都市計画用語辞典』都市計画用語研究会編著)
2. **緑地**とは、自然環境の保全設備、快適性の増進などその他の機能により都市環境の整備及び改善都市景観の増進、公害の防止又は緩和、災害時の非難等に設けられる公共空地。都市緑地等。  
(出典：株式会社ぎょうせい 1998 年版『全訂 都市計画用語辞典』都市計画用語研究会編著)
3. **広場**とは、広場公園のような、主として市街地の中心部において、休息又は鑑賞の用に供することを目的としたものや、駅前広場のような、鉄道とバス、タクシー、乗用車などの交通機関との結節点として鉄道駅前に設置される広場等。  
(出典：株式会社ぎょうせい 1998 年版『全訂 都市計画用語辞典』都市計画用語研究会編著)
4. **土地改良法の事業による道路**とは、土地改良法に基づく農道整備事業、土地基盤整備事業により築造された道路。
5. **土地改良法**とは、農用地の改良、開発、保全及び集団化に関する事業を適正かつ円滑に実施するために必要な事項を定めて、農業生産の基盤の整備及び開発を図り、もって農業の生産性の向上や農業総生産の増大、農業生産の選択的拡大及び農業構造の改善に資することを目的とする。  
(土地改良法抜粋)
6. **河川又は海岸の管理用道路**とは、河川又は海岸を維持管理するために設置されている道路。
7. **公共機関が管理する道**とは、敷地（道路状部分）の施設及び維持管理者が公共機関であるが道路法上の道路でない道。
8. **避難通路**とは、災害及び緊急時に安全に避難できる通路。
9. **里道等**とは、法定外公共物などの、道路法、都市計画法上の道路などに該当しない公共物で俗にいう赤道、青道、畦畔などをいう。
10. **法定外公共物**とは、道路法、都市計画法などの法律に基づかない公共物。
11. **道路事業**とは、道路法等により道路認定された路線の道路新設工事など、道路法、河川法などの事業認定（法律上、道路として位置付けしたもの。）をした後に工事を行なう事業。
12. **街路事業**とは、都市計画事業のひとつで、道路を施行するにあたり市町村が、都道府県知事の認可を受けて施行する事業。
13. **農林漁業用倉庫**とは、農業、林業、漁業の用途に供する倉庫。
14. **土地利用計画図**とは、都市計画法第 29 条により開発行為の許可申請時の添付書類で、計画

平面図に土地利用を表記した図面。

15. **都市計画法第29条**とは、都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。

（都市計画法抜粋）

16. **開発行為**とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

（都市計画法抜粋）

17. **都市計画法第37条**とは、開発許可を受けた者は、当該開発区域内の土地においては、※前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

（都市計画法抜粋）

**※前条第3項の公告**とは、都市計画法第36条（工事完了の検査）の第3項。

都市計画法第36条

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届けなければならない。

1 省略

2 省略

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

（都市計画法抜粋）

## 8.事前協議について

全ての案件については原則として松阪市役所建築開発課への事前協議を必要とします。本申請に先立ち、次の提出書類を添えて事前協議書を作成し、1部提出のうえ建築開発課と事前協議を行って下さい。

- 1 事前協議書（様式 P. 48）
- 2 建築審査会包括同意案件運用基準に規定する添付書類
- 3 分筆登記の誓約書（様式 P. 45、P. 46 許可条件とするのに必要な場合に限る。）

なお、「2 建築審査会包括同意案件運用基準に規定する添付書類」については、下表により一部省略可能です。

施行細則で定める書類	付近見取図、配置図、各階平面図、立面図
空地の施設及び維持管理者との協議経過書	押印したものの写し
公図、土地登記簿謄本	写し
現況写真	申請地、空地の各々について2方向以上
以前の確認申請等	写し
既存建築物の配置図、平面図	平面図については実情に応じて省略可

### ◆本申請の提出部数について

申請書の提出部数については、次のとおりです。

2部（正1部、副1部）

## 9. 関係法令

### 建築基準法

(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、二（略）

**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4m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2m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

### 建築基準法施行規則

(敷地と道路との関係の特例の基準)

#### 第10条3

**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4m以上のものに限る。）に2m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。

## 10.法第 43 条許可関係 Q & A

### Q. 1 事前協議について

A. 1 事前協議は、包括案件・個別案件の判断、許可申請時の添付書類の内容確認を行い、許可処分の迅速化を図るものである。

### Q. 2 消防同意は必要か。

A. 2 個別・包括にかかわらず消防同意は必要（法第 93 条第 1 項）。

### 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 条の特例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 項第二号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。

### Q. 4 セットバック部分（法第 42 条第 2 項道路と同様の道路状空地を確保した部分）は確認申請時の申請敷地面積に入るのか。

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、建蔽率、容積率がクリアされるようにしておく。

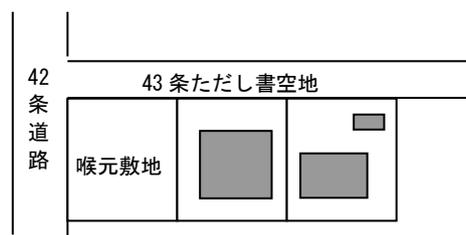
### Q. 5 審査会包括同意運用基準第三号該当の第 1 における許可条件で「敷地及びその周囲の状況が変わっていないもの」の確認は概要書で判断できる程度でよいのか。

A. 5 概要書、現地調査等だけで判断が困難な時には、ヒアリングや登記事項証明書等で以前の確認時より敷地状況が不利になっていないかなどを調査し、判断を行う。

### Q. 6 法第 42 条道路と法第 43 条第 2 項第二号該当の前面空地に接している敷地（いわゆる喉元敷地）の取り扱いについて

A. 6 法第 42 条道路と接している喉元敷地については、法第 43 条の許可申請を求めることは出来ない。

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 条の特例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、道路管理者の協力を得て喉元敷地のセットバックについても所有者の理解が得られるよう行政指導を行う。



Q. 7 北側斜線や日影規制の適用に当たって道路状空地は建築基準法上の道路に準じて扱うのか、隣地として扱うのか。

A. 7 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る。また、認定される見込みがなくても、法第 43 条で認めた空地は、交通上、安全上、防火上及び衛生上、建築基準法上の道路と同等であると認めるものであり、当該特例許可の主旨を達成するためにも、原則として建築基準法上の道路に準じて扱う。

Q. 8 法第 43 条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できるか。

A. 8 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ある。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 条の許可を得て土地の売買を行う性質のものではない。



～様式集～

許可申請書（建築物）

（第一面）

建築基準法第43条第2項第二号の規定による許可を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

宛先 特定行政庁 松阪市長

年 月 日

申請者氏名

【1. 申請者】

- 【イ. 氏名のフリガナ】
- 【ロ. 氏名】
- 【ハ. 郵便番号】
- 【ニ. 住所】
- 【ホ. 電話番号】

【2. 設計者】

- 【イ. 資格】 ( ) 建築士 ( ) 登録第 号
- 【ロ. 氏名】
- 【ハ. 建築士事務所名】 ( ) 建築士事務所 ( ) 知事登録第 号
- 【ニ. 郵便番号】
- 【ホ. 所在地】
- 【ヘ. 電話番号】

※手数料欄			
※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※許可番号欄
年 月 日			年 月 日
第 号			第 号
係員氏名			係員氏名
※公告欄	※公開による意見の聴取の期日欄	※建築審査会同意欄	※市都市計画審議会欄
年 月 日	年 月 日		年 月 日
第 号	第 号		第 号
係員氏名	係員氏名		係員氏名

(第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】			
【2. 住居表示】			
【3. 防火地域】	<input type="checkbox"/> 防火地域	<input type="checkbox"/> 準防火地域	<input type="checkbox"/> 指定なし
【4. その他の区域、地域、地区、街区】			
【5. 道路】			
【イ. 幅員】			
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】			
【6. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】	(1)	( ) ( ) ( ) ( ) ( )	( )
	(2)	( ) ( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ロ. 用途地域等】	( )	( ) ( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】	( )	( ) ( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】	( )	( ) ( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ホ. 敷地面積の合計】	(1)	( ) ( ) ( ) ( ) ( )	( )
	(2)	( ) ( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】			
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】			
【チ. 備考】			
【7. 主要用途】 (区分 )			
【8. 工事種別】			
<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替			
【9. 建築面積】	(申請部分 )	(申請以外の部分)	(合計 )
【イ. 建築面積】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ロ. 建蔽率】			
【10. 延べ面積】	(申請部分 )	(申請以外の部分)	(合計 )
【イ. 建築物全体】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ハ. エレベーターの昇降路の部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ホ. 自動車車庫等の部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ヘ. 備蓄倉庫の部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ト. 蓄電池の設置部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【チ. 自家発電設備の設置部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【リ. 貯水槽の設置部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ヌ. 宅配ボックスの設置部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ル. 住宅の部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ヲ. 老人ホーム等の部分】	( )	( ) ( ) ( ) ( )	( )
【ワ. 延べ面積】		m <sup>2</sup>	
【カ. 容積率】		%	

(第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

---

【11. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】

【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】

---

【12. 工事着手予定年月日】                      年    月    日

---

【13. 工事完了予定年月日】                      年    月    日

---

【14. その他必要な事項】

---

【15. 備考】

---

(第三面)

建築物別概要

---

**【1. 番号】**

---

**【2. 工事種別等】**            新築   増築   改築   移転   用途変更  
                                 大規模の修繕   大規模の模様替   既設

---

**【3. 構造】**                    造                    一部                    造

---

**【4. 高さ】**  
**【イ. 最高の高さ】**  
**【ロ. 最高の軒の高さ】**

---

**【5. 階別用途別床面積】**  
**【イ. 階別用途別】**  
                                 (用途の区分)(具体的な用途の名称)(申請部分)                    )(申請以外の部分)(合計)                    )  
( 階) (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
( 階) (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
( 階) (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
**【ロ. 用途別】**  
                                 (用途の区分)(具体的な用途の名称)(申請部分)                    )(申請以外の部分)(合計)                    )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )  
                                 (            )(            )(            )(            )(            )(            )

---

**【6. その他必要な事項】**

---

**【7. 備考】**

---

建築基準法第 43 条第 2 項第二号による許可申請に係る施設及び維持管理者との協議経過書

建築基準法第 43 条第 2 項第二号の許可申請をするにあたり施設及び維持管理者等と、当該空地の維持管理及び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

空地の地名地番：

\_\_\_\_\_

申請者 住所

氏名

管理者 住所

氏名

印

(施設・維持) 管 理 者 名	協 議 事 項	回 答 (誓 約)
	<p>※管理者記入</p>	<p>※申請者記入</p>

上記の回答（誓約）については厳守します。

申請者氏名 \_\_\_\_\_ 印

## 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 項第二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、下記の理由により早急に公衆用道路に地目変更することが出来ませんが、完了検査処分時までには地目変更し、登記完了後の土地に関する登記事項証明書を提出することを誓約します。

記

申請敷地の地名地番： \_\_\_\_\_

敷地後退部分の地名地番： \_\_\_\_\_

地目変更出来ない理由： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

宛先 特定行政庁 松阪市長

年 月 日

申請者氏名 \_\_\_\_\_ 印

\*敷地所有者氏名 \_\_\_\_\_ 印

\* 申請者と当該敷地所有者が異なる場合のみ記入

# 建築基準法第 43 条第 2 項第二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

宛先 特定行政庁 松阪市長

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  
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、日常的及び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



