

法第43条第2項 第1号認定及び第2号許可の手引き

令和5年4月 改訂

目次

1	認定・許可制度と事務処理	p. 1
2	事前相談	p. 2
3	接道規制の適用除外に係る特例認定	p. 4
	(1) 認定基準	
	(2) 認定申請	
4	接道規制の適用除外に係る特例許可	p. 6
	(1) 許可基準（鈴鹿市建築審査会包括同意）	
	(2) 許可申請	
5	建築確認申請への記載方法等	p.18
6	接道認定・許可に係るQ&A	p.24
7	変更取扱要領	p.25
8	関係法令	p.27
9	特定行政庁連絡会議における取扱い	p.29



TEL 059-382-9048
FAX 059-384-3938
メール kenchikushido@city.suzuka.lg.jp

鈴鹿市 都市整備部 建築指導課

1 認定・許可制度と事務処理

(1) 法第43条第2項第1号及び第2号の認定・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（以下、「法」という。）では第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。

法上の道路は、法第42条に定義されていますが、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として、法第43条第2項第1号により「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」と規定し、特定行政庁の認定により建築することができることとなっています。

また、法第43条第2項第2号により「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」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。

(2) 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項第1号及び第2号の接道規制に係る認定・許可は、あくまで例外的に適用されるべきものです。

法第43条第2項第1号の認定は、平成30年9月の建築基準法の改正により新たに設けられたものです。この法改正の前に接道規制に係る許可（改正前の法第43条第1項ただし書の許可）の対象としてきたもののうち、一定の要件を満たすものについて、建築審査会の同意を不要とし、手続きの合理化を図ったものです。従って、認定基準（建築基準法施行規則（以下、「省令」という。）第10条の3第1項第1号及び第2号）の一つとして、法第42条第1項第5号の道路位置指定の基準が準用されていますが、建築物を建築するために道を築造しようとする場合は、今後も引き続き、法第42条第1項第5号の規定に基づき位置の指定をすることにより、法上の道路とすることを原則とします。

また、法第43条第2項第2号の許可について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図る必要があります。

なお、本市の取扱いとして、敷地と道路の間に公有水路等（暗渠を含む）を挟んだ、いわゆる「水路挟み敷地」については、管理者の許可等を得ることで、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、認定・許可を必要としないこととしています。

2 事前相談

(1) 申請者からの事前相談

前面道路の取扱いについては、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1号の認定又は同項第2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等により検討します。

また、許可要件に適合すると判断した場合には、さらに個別同意案件か包括同意案件か等について判断します。

(2) 事前相談に必要な資料

事前相談については、以下の資料をご用意ください。(1部提出)

※すべてコピーで構いません。

事前相談チェックリスト

計画建築物設計図書

付近見取図

配置図 (計画案等があれば、添付)

各階平面図 (計画案等があれば、添付)

立面図 (計画案等があれば、添付)

相談地登記資料

公図の写し

空地の登記簿 (土地の全部事項証明書)

隣接地の登記簿 (土地の全部事項証明書又は要約書)

空地の地積測量図

その他説明資料

現況写真

現況建築物の図面 (残っていた場合)

現況建築物の建設時期が分かる資料

その他 認定・許可要件を確認するために必要な書類

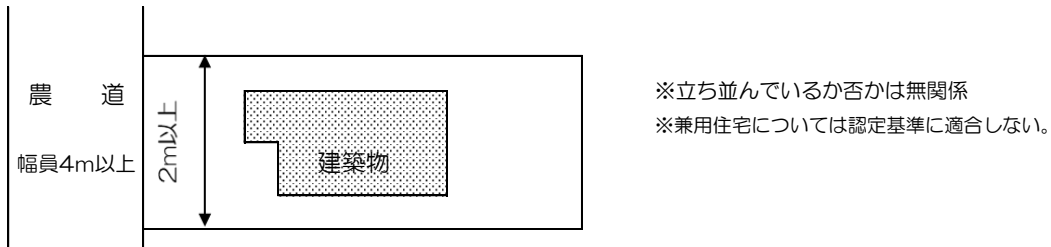
3 接道規制の適用除外に係る特例認定

(1) 認定基準

【省令第10条の3第1項第1号に該当する場合】

- 建築基準法上の道路に接続している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。）で、4m以上の幅員を連続して有していること。
- 当該農道等の管理者と通行及び維持管理について協議の上、支障がないと認められるもの。
- 申請敷地は、農道等に2m以上接していること。
- 予定建築物は、延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅であること。
- 農道等を法第42条第1項の道路（以下、「道路」という。）とみなし、法第3章の規定を満たす建築物であること。

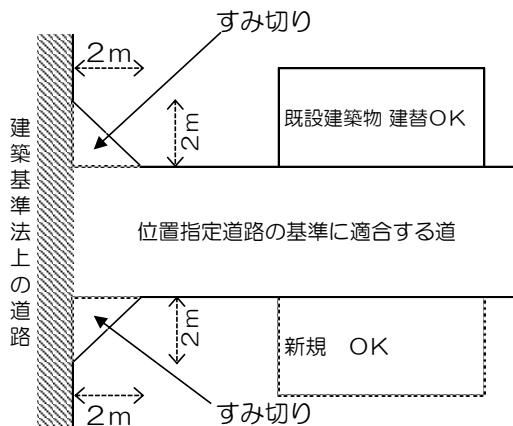
●農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4m以上）に接する敷地に計画する建築物



【省令第10条の3第1項第2号に該当する場合】

- 幅員4m以上の位置指定道路の基準に適合する道であること。
- 通行することについて、道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こと。
- 道の管理者と維持管理について協議の上、支障がないと認められるもの。
- 申請敷地は、道に2m以上接していること。
- 当該道を道路とみなし、法第3章の規定を満たす建築物であること。

●位置指定道路の基準に適合する道



(144条の4) 道に関する基準

- 幅員6m未満の場合は延長35m以下とする。
- すみ切りを設けたものであること
- 砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。
- 縦断勾配が12%以下であり、階段状でないもの
- 敷地内の排水に必要な側溝、街渠その他の施設を設けたもの

(2) 認定申請

認定申請書は、建築指導課の窓口提出してください。

- ① 認定申請手数料 27,000 円（現金窓口納付）
- ② 受付時間 午前 8 時 30 分 ～ 15 時 00 分（12 時から 13 時を除く）
- ③ 提出部数 2 部（正本・副本）
- ④ 提出書類
 - ・ 認定申請書（規則第 48 号様式）
 - ・ 鈴鹿市建築基準法施行細則第 27 条（別表第 2）で規定する図面
 - ・ 承諾書
 - ・ その他必要な書類（公図、全部事項証明書等）

認定申請の手続き流れ

第43条第2項第1号 認定			
	申請者		特定行政庁
事前相談	相談 (資料の提供)	→	受付 現地調査 検討
申請書提出	申請書作成 申請書提出 手数料 27,000円	→	受付 審査
認定通知書交付	受理	←	認定通知書交付

4 接道規制の適用除外に係る特例許可

(1) 許可基準（鈴鹿市建築審査会包括同意）

鈴鹿市建築審査会包括同意 (建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可)	
	平成11年12月1日 平成11年度第1回鈴鹿市建築審査会承認 改定 平成23年2月7日 平成22年度第2回鈴鹿市建築審査会承認 改定 平成25年8月9日 平成25年度第1回鈴鹿市建築審査会承認 改定 平成30年10月2日 鈴鹿市建築審査会委員 承認 改定 令和2年1月29日 令和元年度第1回鈴鹿市建築審査会承認 令和5年2月1日 令和4年度第1回鈴鹿市建築審査会承認
1	包括同意の趣旨 市長が、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可を行う場合に、下記の包括同意の基準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	対象案件 建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第10条の3第4項各号のいずれかの基準に該当するものについて適用する。
3	包括同意の基準 <ul style="list-style-type: none"> 一 省令第10条の3第4項第1号に該当する場合 公園、緑地、広場等の安定的・日常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の上、支障がないと認められるもの。ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。 二 省令第10条の3第4項第2号に該当する場合 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の上、支障がないと認められるもの。 三 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、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。 <ul style="list-style-type: none"> A 幅員2.7m以上4m未満の公的機関が維持管理する道（以下、「公道」という。）（法第42条第2項道路は除く。）に2m以上有効に接するもの。ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。なお、法第42条第2項道路と同等の道路状空地を確保でき、法第3章の規定を適用することを条件とする。 B 削除 C 法上の道路と敷地が主として里道、畦畔、又は公的機関が所有する公衆用道路（以下、「里道等」という。）又はこれらのものと自己所有地により2m以上有効に接続しているもの。なお、過去に建築確認済証を受けたその敷地（以下、「確認済の敷地」という。）又は昭和45年12月31日（以下、「基準日」という。）以前において、その敷地に住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）が建てていたことが確認できるものに限る。ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。 D 法第43条第2項第2号の規定による許可を受けた住宅（共同住宅及び長屋建ての住宅は除く。）の敷地が接する空地に2m以上有効に接し、当該許可と同等の空地の維持管理に係る要件を満たすもの。なお、住宅の建替え、増築又は改築であって、確認済の敷地又は基準日以前に住宅が建てていたことが確認できる敷地に限る。ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。 E 現に建築物の敷地が1以上接している幅員4m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、公的機関が維持管理していない通路（以下、「私道」という。）に敷地が2m以上有効に接するもの。なお、法第3章の規定を適用することを条件とする。 F 現に建築物の立ち並びがある、幅員2.7m以上4m未満の私道に、敷地が2m以上有効に接するもの。ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。なお、法第42条第2項道路と同等の道路状空地を確保でき、法第3章の規定を適用することを条件とする。 G 幅員0.9m以上の公道（法第42条第2項道路は除く。）又は、私道に、敷地が2m以上有効に接するもので、確認済の敷地における増築又は建替え等であり、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、申請に係る建築物の主要用途が住宅以外の場合にあっては、当該確認時の規模と同程度であること。なお、法第42条第2項道路と同等の道路状空地を確保でき、法第3章の規定を適用することを条件とする。 H 幅員0.9m以上の公道（法第42条第2項道路は除く。）又は、私道に、敷地が2m以上有効に接するもので、基準日以前に住宅が建てていたことが確認できる敷地における住宅の増築・建替え等であり、主要用途が住宅（共同住宅及び長屋建ては除く。）であること。なお、法第42条第2項道路と同等の道路状空地を確保でき、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、この包括同意案件により許可をした際には、速やかにその内容を建築審査会に報告しなければならない。 なお、建築審査会同意の日は、許可の日とする。

【一 省令第10条の3第4項第1号に該当する場合】

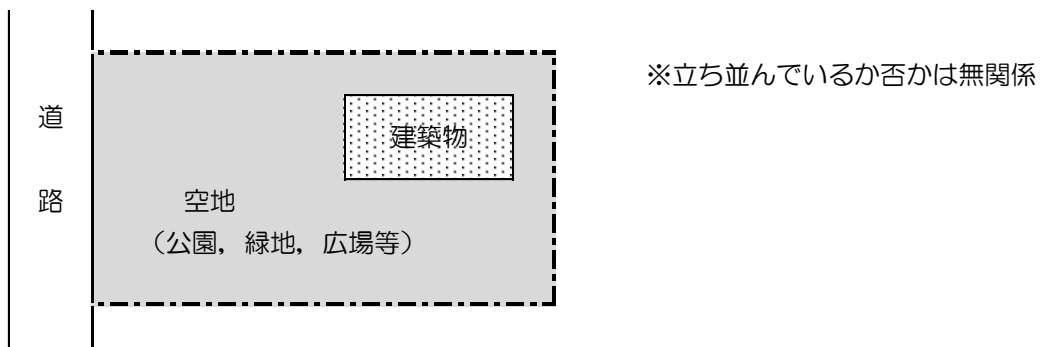
公園、緑地、広場等の安定的・日常的に利用可能な状況にある空地に2m以上接しているものであって、維持管理・通行等について当該空地の管理者と協議の上、支障がないと認められるもの。

ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。

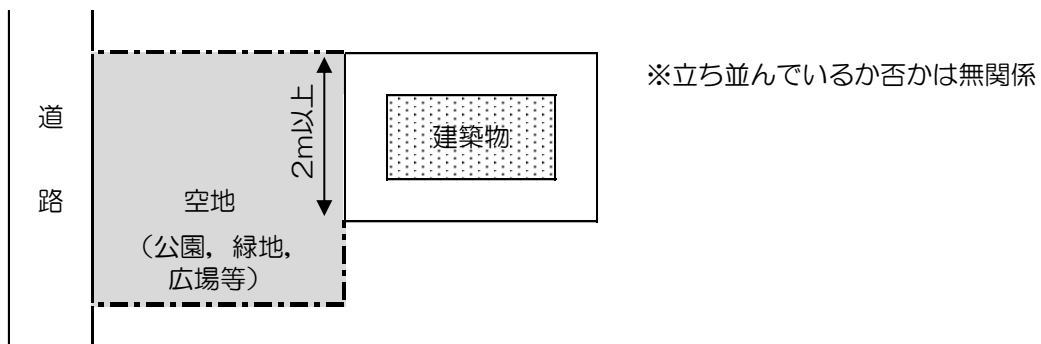
基準の解説

- 空地が国、地方公共団体及び法第18条の規定の運用について法令の規定により国又は地方公共団体とみなされる法人が管理している公園、緑地、広場その他これらに類するものであること。
- 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こと。
- 空地の通行及び維持管理について、当該空地の管理者と協議の上、支障がないこと。
- 予定建築物の用途が、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く）であること。

●公園、緑地、広場等内に計画する建築物



●公園、緑地、広場等に接する敷地に計画する建築物



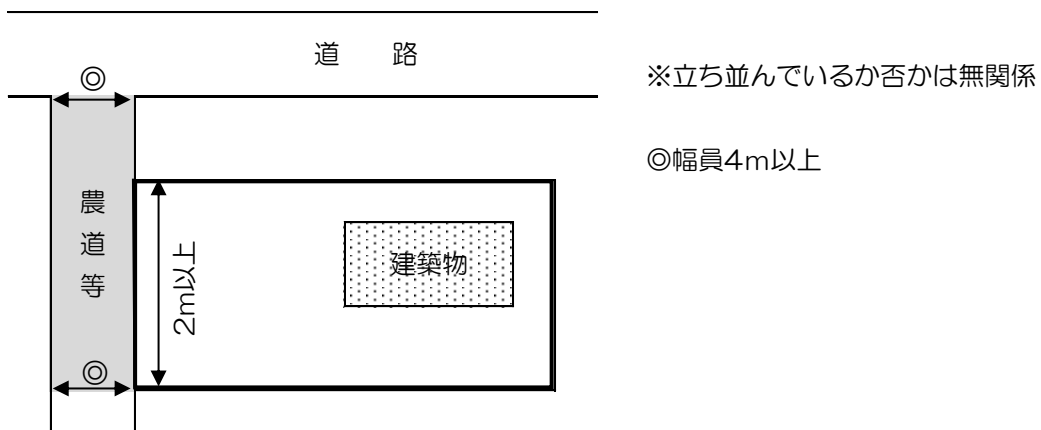
【二 省令第10条の3第4項第2号に該当する場合】

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の上、支障がないと認められるもの。

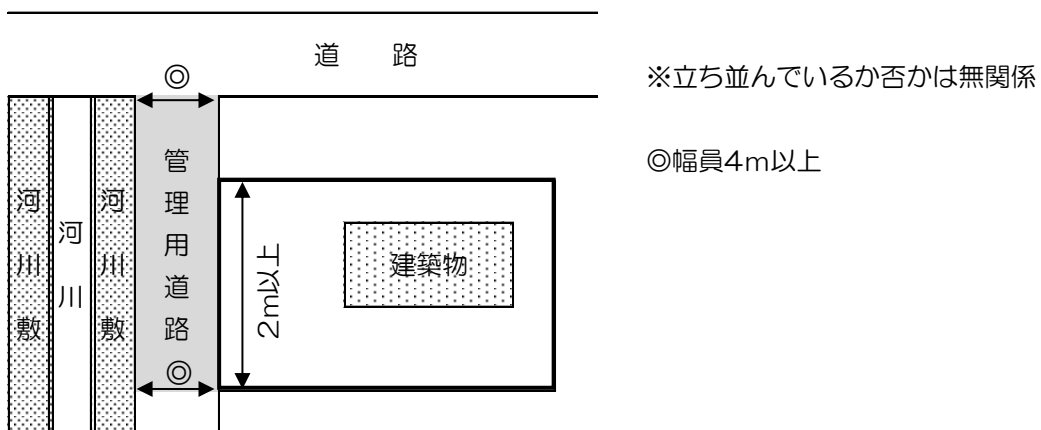
基準の解説

- 農道整備事業による農道，土地改良事業による道，河川または海岸の管理道路，公的機関が管理する道であること。
- 建築基準法上の道路まで，農道等の幅員が4m以上確保できていること。
- 農道等の通行及び維持管理について，当該農道等の管理者と協議の上，支障がないこと。
- 申請敷地が空地へ2m以上接すること。
- 農道等を道路とみなし，法第3章の規定を満たす建築物であること。

●農道に接する敷地に計画する建物



●河川の管理用道路に接する敷地に計画する建築物



【三 省令第10条の3第4項第3号に該当する場合】

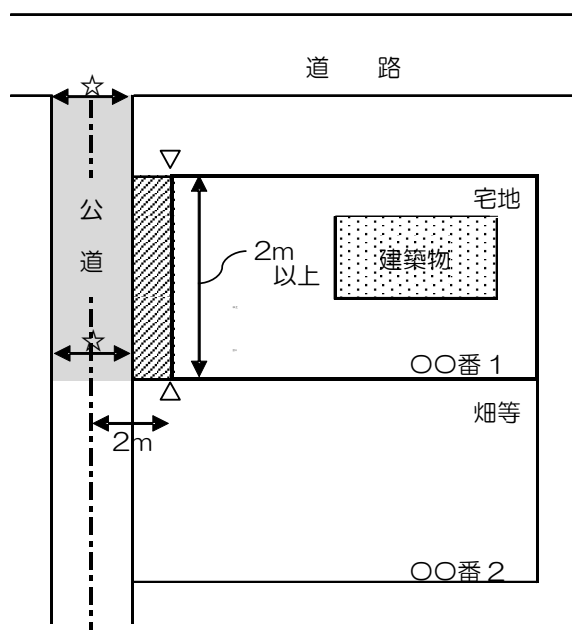
次のいずれかに該当するもので、当該空地の管理者と協議の上、支障がないと認められるもの。

A 幅員 2.7m以上 4m未満の公的機関が維持管理する道に接する敷地に計画する建築物

幅員 2.7m以上 4m未満の公的機関が維持管理する道（以下、「公道」という。）（法第42条第2項道路は除く。）に2m以上有効に接するもの。ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。なお、法第42条第2項道路と同等の道路状空地を確保でき、法第3章の規定を適用することを条件とする。

----- 基準の解説 -----

- 申請敷地が、建築基準法上の道路に通ずる幅員 2.7m以上 4m未満の公道（建築基準法第42条第2項道路は除く。）に2m以上接すること。
- 公道の通行及び維持管理について、当該公道の管理者と協議の上、支障がないこと。
- 当該公道の境界が明確であること。
- 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、後退用地は、原則として、分筆して後退線に後退杭を設置すること。
- 後退部分は、砂利・アスファルト舗装等で道路状に整備すること。
- 予定建築物の用途が、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く）であること。
- 法第3章の規定を満たす建築物であること。



※立ち並んでいるか否かは無関係

☆幅員 2.7m以上 4m未満の公道

※セットバックして、分筆・後退杭打設
△は、分筆位置を示す

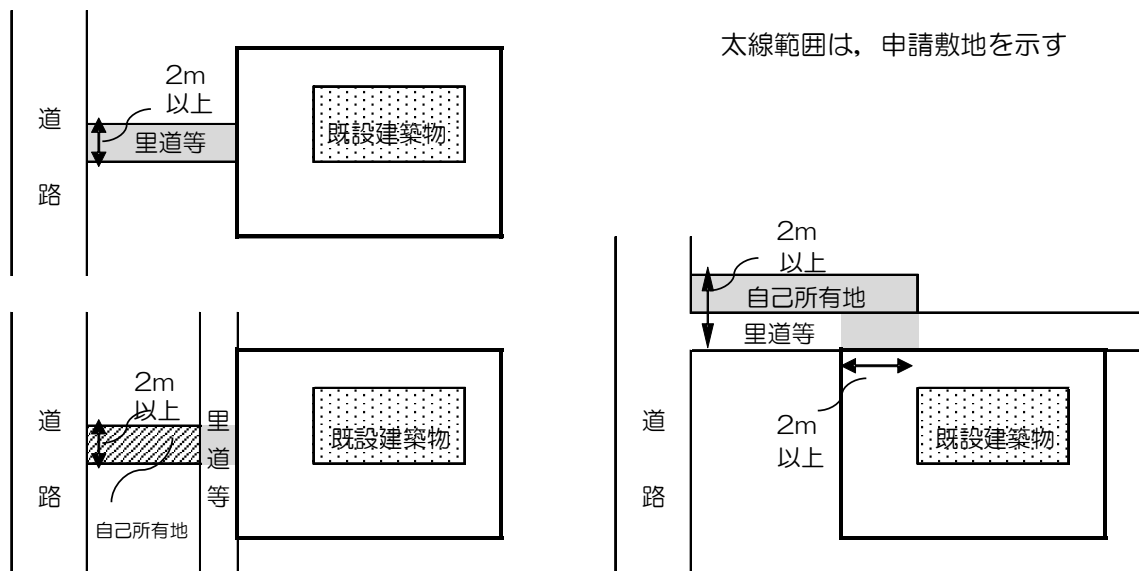
太線範囲は、申請敷地を示す

C 里道等を含めた旗竿敷地形状の既存建築物の建替え等

法上の道路と敷地が主として里道、畦畔、又は公的機関が所有する公衆用道路（以下、「里道等」という。）又はこれらのものと自己所有地により2m以上有効に接続しているもの。なお、過去に建築確認済証を受けたその敷地（以下、「確認済の敷地」という。）又は昭和45年12月31日（以下、「基準日」という。）以前において、その敷地に住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）が建っていたことが確認できるものに限る。ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。

----- 基準の解説 -----

- 申請敷地が建築基準法上の道路と里道等、もしくは里道等が含まれる通路で有効に2m以上接続されていること。
- 里道等の通行及び維持管理について、当該里道等の管理者と協議の上、支障がないこと。
- 過去に建築確認済証を受けたその敷地又は昭和45年12月31日以前に住宅が建っていたことが確認できる敷地であること。
- 予定建築物の用途が、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く）であること。
- 建築基準法上の道路から進入する空地部分は、地先ブロック・境界標等で申請敷地と明確に区分すること。
- 空地部分は、砂利・アスファルト舗装等で道路状に整備すること。

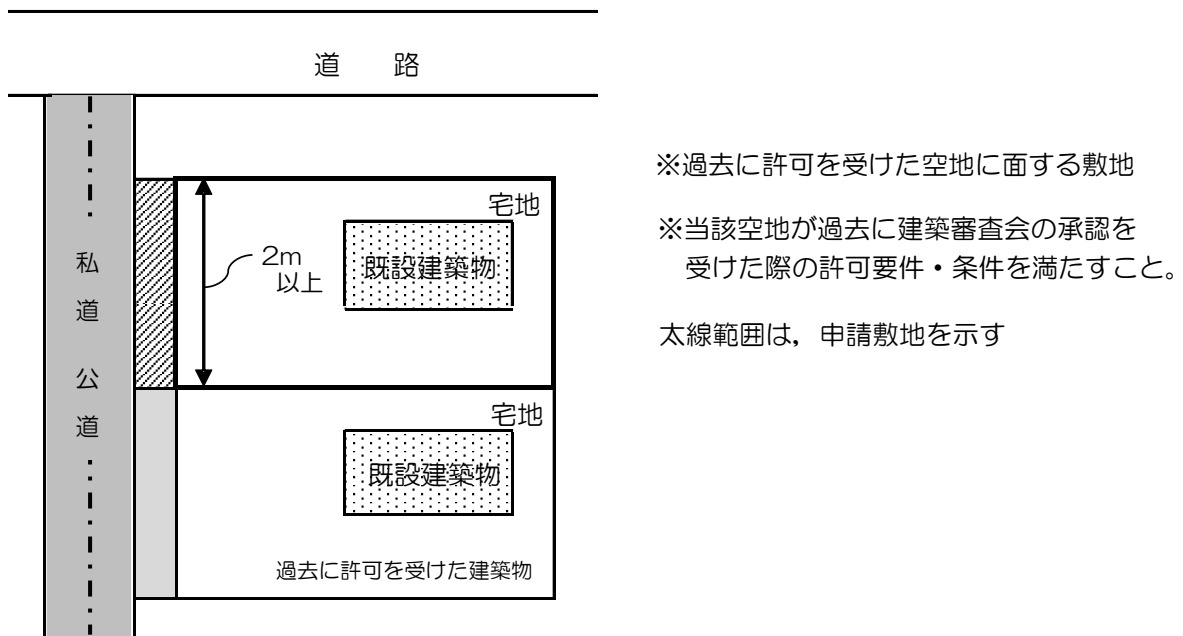


D 過去に許可を受けた空地に面した既設建築物の建替え等

法第43条第2項第2号の規定による許可を受けた住宅（共同住宅及び長屋建ての住宅は除く。）の敷地が接する空地に2m以上有効に接し、当該許可と同等の空地の維持管理に係る要件を満たすもの。なお、住宅の建替え、増築又は改築であって、確認済の敷地又は基準日以前に住宅が建っていたことが確認できる敷地に限る。ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。

基準の解説

- 申請敷地が過去に許可を受けた空地に2m以上接していること。
- 過去に許可を受けた際の要件・条件を満たしていること。
- 過去に建築確認申請を受けた敷地又は昭和45年12月31日以前に住宅が建っていたことが確認できる敷地であること。
- 予定建築物の用途が、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く）であること。
- 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、後退用地は、原則として、分筆して後退線に後退杭を設置すること。
- 後退部分は、砂利・アスファルト舗装等で道路状に整備すること。

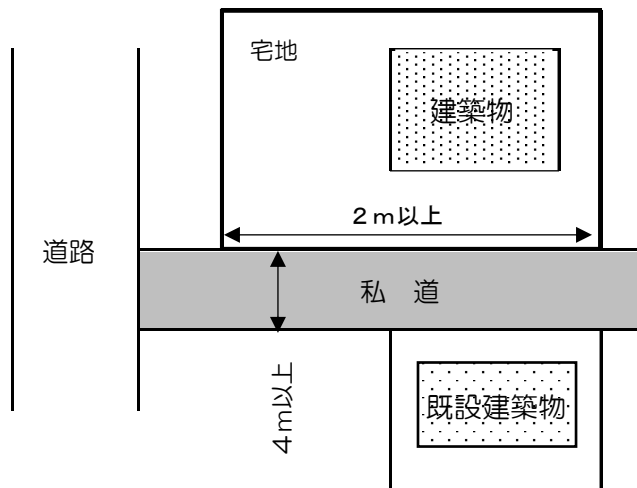


E 幅員4m以上の私道

現に建築物の敷地が1以上接している幅員4m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、公的機関が維持管理していない通路（以下、「私道」という。）に敷地が2m以上有効に接するもの。なお、法第3章の規定を適用することを条件とする。

基準の解説

- 現に安定的、日常的かつ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でかつ地目を公衆用道路とすること。
- 申請敷地が私道に2m以上有効に接するもの。
- 私道の土地に関して、権利を有する者全員（以下「関係権利者」という。）の承諾済があること。



※現に道路と同等に一般交通の用に供している空地部分（私道）が対象（新たに道路状の空地として整備する空地部分は対象外。）

※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。

※建築基準法上の道路に接する土地以外で、私道のみを接して1軒以上建っていること。

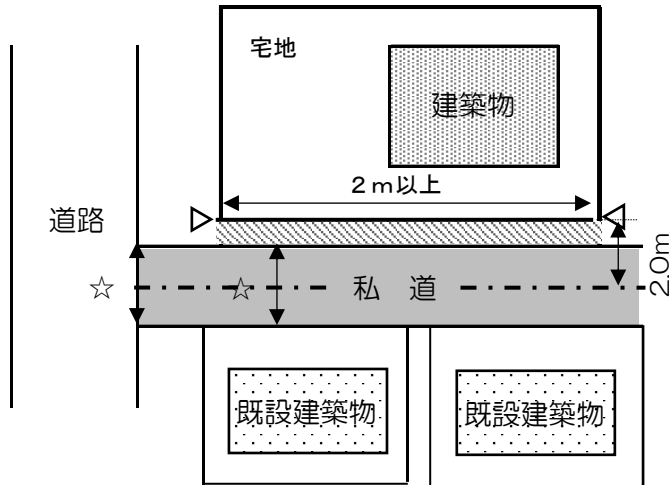
太線範囲は、申請敷地を示す

F 幅員4m未満の私道

現に建築物の立ち並びがある、幅員 2.7m以上 4m未満の私道に、敷地が2m以上有効に接するもの。ただし、予定建築物は、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く。）に限る。なお、法第42条第2項道路と同等の道路状空地を確保でき、法第3章の規定を適用することを条件とする。

基準の解説

- 現に安定的、日常的かつ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でかつ地目を公衆用道路とすること。
- 申請敷地が私道に2m以上有効に接するもの。
- 私道の土地に関して、関係権利者の承諾済があること。
- 予定建築物の用途が、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く）であること。
- 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、後退用地は原則として、分筆して後退線に後退杭を設置すること。
- 後退部分は、砂利・アスファルト舗装等で道路状に整備すること。



※現に道路と同等に一般交通の用に供している私道が対象であり、新たに道路状の空地として整備する空地部分は対象外。

※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。

※建築基準法上の道路に接する土地以外で、私道のみ に接して2軒以上の立ち並びがあること。

☆幅員 2.7m以上 4m未満の私道。

※セットバックして、分筆・後退杭打設。△は、分筆位置を示す。

太線範囲は、申請敷地を示す

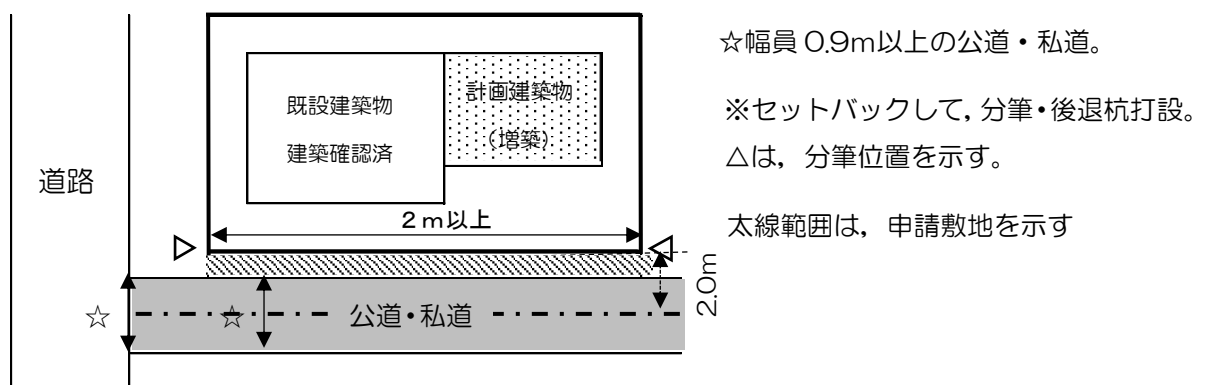
G 確認済みの敷地内の増築・建替え等

幅員 0.9m以上の公道(法第 42 条 2 項道路は除く。)又は、私道に、敷地が2m以上有効に接するもので、確認済の敷地における増築又は建替え等であり、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、申請に係る建築物の主要用途が住宅以外の場合にあっては、当該確認時の規模と同程度であること。なお、法第 42 条第 2 項道路と同等の道路状空地を確保でき、法第 3 章の規定を適用することを条件とする。

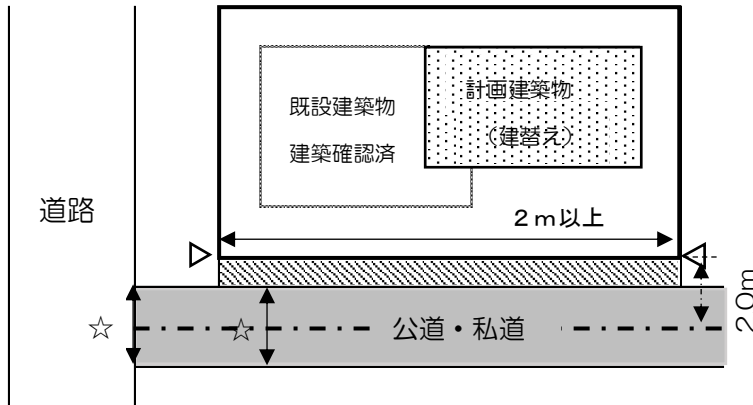
基準の解説

- 過去に建築確認を受けた敷地における増築又は建替え等であり、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であること。
- 申請に係る建築物の主要用途が、住宅以外の場合は、増築又は建替え後の延べ面積が当該確認時と同程度であること。
- 幅員 0.9m以上の公道の場合、当該公道の境界が明確であること。
- 幅員 0.9m以上の私道の場合、当該私道の境界が明確であり、かつ地目を公衆用道路とすること。
- 私道の土地に関して、関係権利者の承諾済があること。
- 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、後退用地は原則として、分筆して後退線に後退杭を設置すること。
- 後退部分は、砂利・アスファルト舗装等で道路状に整備すること。

・既設建築物のある敷地に計画する建築物の増築



・ 既設建築物のある敷地に計画する建築物の建替え



- ☆幅員 0.9m以上の公道・私道。
- ※セットバックして、分筆・後退杭打設。
△は、分筆位置を示す。
- ※現に建築物が建っていない場合でも
建替え可能。
- 太線範囲は、申請敷地を示す

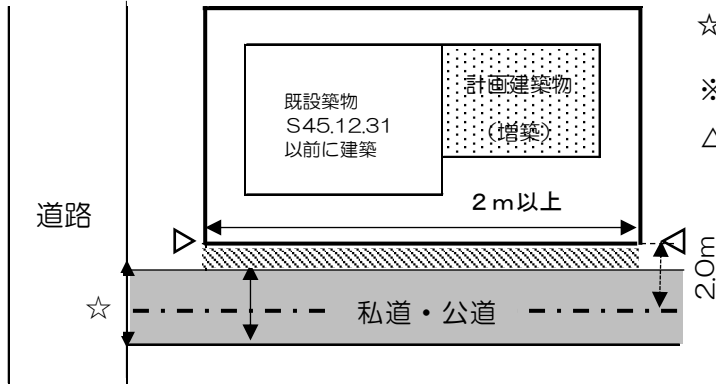
H 既存建築物の増築・建替え等

幅員 0.9m以上の公道（法第 42 条 2 項道路は除く。）又は、私道に、敷地が 2m 以上有効に接するもので、基準日以前に住宅が建っていたことが確認できる敷地における住宅の増築又は建替え等であり、主要用途が住宅（共同住宅及び長屋建ては除く。）であること。なお、法第 42 条第 2 項道路と同等の道路状空地を確保でき、法第 3 章の規定を適用することを条件とする。

----- 基準の解説 -----

- 昭和 45 年 12 月 31 日以前に住宅が建っていたことが確認できる敷地であること。
- 予定建築物の用途が、住宅（共同住宅及び長屋建て住宅は除く）であること。
- 幅員 0.9m 以上の公道の場合、当該公道の境界が明確であること。
- 幅員 0.9m 以上の私道の場合、当該私道の境界が明確であり、かつ地目を公衆用道路とすること。
- 私道の土地に関して、関係権利者の承諾済があること。
- 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、後退用地は原則として、分筆して後退線に後退杭を設置すること。
- 後退部分は、砂利・アスファルト舗装等で道路状に整備すること。

・ 既存建築物のある敷地に計画する建築物の増築

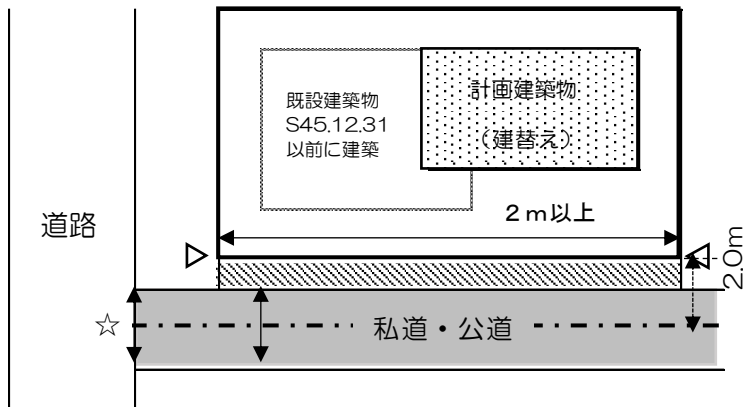


☆幅員 0.9m以上の公道・私道。

※セットバックして、分筆・後退杭打設。

△は、分筆位置を示す。

・ 既存建築物のある敷地に計画する建築物の建替え



☆幅員 0.9m以上の公道・私道。

※セットバックして、分筆・後退杭打設。

△は、分筆位置を示す。

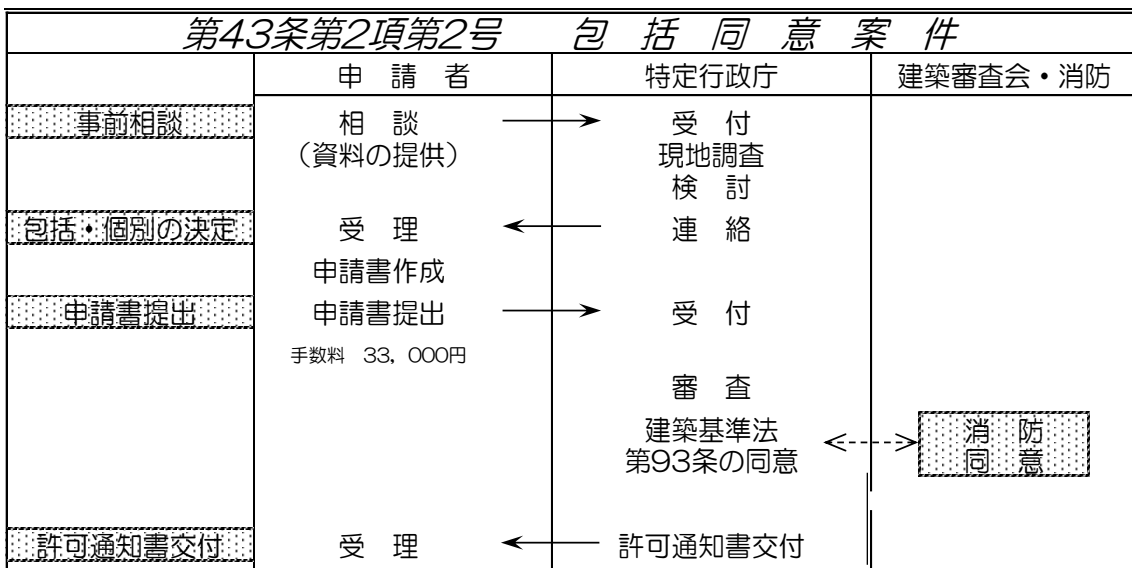
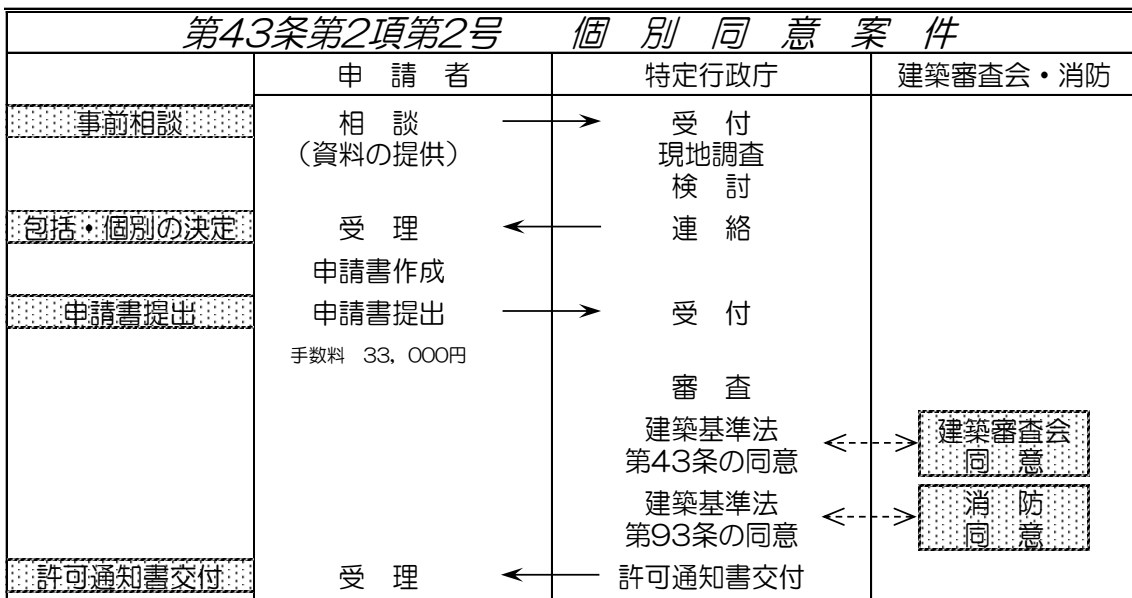
※現に建築物が建っていない場合でも建替え可能。

(2) 許可申請

許可申請書は、建築指導課の窓口提出してください。

- ① 認定申請手数料 33,000円（現金窓口納付）
- ② 受付時間 午前8時30分～15時00分（12時から13時を除く）
- ③ 提出部数 2部（正本・副本）
- ④ 提出書類
 - ・許可申請書（規則第43号様式）
 - ・鈴鹿市建築基準法施行細則第26条（別表第1）で規定する図面
 - ・その他必要な書類（公図、全部事項証明書等）

許可申請の手続きの流れ



5 認定及び許可申請の記載方法等

(1) 建築確認申請書 第二面

法第43条第2項第1号に基づく認定及び、同項第2号に基づく許可による場合の記入方法は次のように取り扱う。

- ・第二面【5.道路】(イ)(ロ)：記入しない。
- ・第二面【6.敷地面積】(チ)：「法第43条第2項第1号認定の内容(同項第2号許可の条件)により、容積率上限〇〇〇%」と記入する。

※敷地前面の空地の幅により容積率の制限を受ける場合のみ

- ・第二面【15.備考】：空地認定(許可)の概要について、次のとおり記入する。
「幅員〇.〇mの鈴鹿市が管理する道に〇〇.〇m有効に接する。」
「建築基準法上の道路に幅員〇.〇mの赤道等で有効に接続する。」

(2) 認定及び許可申請に添付する配置図

空地に係る部分の配置図上の記載方法を次のとおりとする。

- ・接続する建築基準法上の道路の種別・現況幅員を記入する。
- ・空地部分は「法第43条第2項第〇号空地」と記入する。
- ・空地と建築敷地の境界線は、「空地境界線」「空地後退線」と記入する。

(3) 認定・許可申請書の設計図書等の作成要領

図書の名称	記入漏れの多い明示事項等	備考
認定申請書 許可申請書	・計画建物の内容を明記 注) 5 (1) (2) 参照	第四十八号様式 第四十三号様式
委任状 (委任する場合)	・申請者の記名	
理由書	・認定(許可)が必要な理由を明記 ・申請者の記名	
付近見取図	・方位の明示 ・空地の明示	都市計画図 (1/2500)
配置図	・縮尺及び方位の明示 ・申請敷地と空地・接続する道路との土地の 高低差の明示 ・排水経路の明示	空地の境界は、 「空地境界線」 と明示
各階平面図	・縮尺及び方位の明示 ・間取り、各室の用途及び床面積	
床面積求積図	・床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法 及び算式の明示	
立面図 (2面以上)	・縮尺の明示	
断面図 (2面以上) 地盤面算定表	・縮尺の明示 ・軒及びひさしの出並びに各部分の高さ	矩計図の代用を 認めます。
土地の公図の写し	・建築敷地及び空地を明示(3か月以内)	正本用は原本
地積測量図	・建築敷地及び空地のもの	
全部事項証明書	・建築敷地及び空地(3か月以内)	正本用は原本
承諾書	・空地の土地所有者及びその土地に関して権利 を有する者(官地を除く)	参考様式 実印
印鑑登録証明書	・上記名義人のもの	原本還付可
現況写真	・空地全体がわかるもの	カラー
過去建築物が建っ ていたことが証明 できる書類	・建物の全部事項証明書もしくは課税証明書等 (昭和45年12月31日以前の確認用) ・建築確認申請の写し又は概要書の写し	正本用は原本

※上記のほかに、認定・許可申請にあたって必要な書類を求めることがあります。

※許可申請に添付する設計図書には、設計者の記名が必要です。

※参考様式

承 諾 書

年 月 日

(宛先) 鈴鹿市長

権利者 住所又は所在地
氏名又は名称及び
代 表 者 氏 名 印

下記に記載された所在地に建築基準法第43条第2項の規定による許可、認定(以下「許可等」という。)を行なうことに承諾した。

なお、私は当該の許可等をしようとする土地若しくは当該許可等に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該許可等の施行又は当該許可等行為に関する工事の妨げとなる次の権利を有するものである。

権利の種類	物 件	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 「物件」欄は、土地、建物等の別を記入すること。
- 3 「摘要」欄は、物件に第三者の権利がある場合に、その旨を記入すること。
- 4 印鑑登録証明書を添付すること。

※参考様式

年 月 日

(宛先) 特定行政庁 鈴鹿市長

申請者 住所
氏名

建築基準法第43条第2項の規定に係る管理者との協議書

管理者との協議事項は下記のとおりです。

記

申請地番 鈴鹿市

管理者 住所
氏名

協 議 事 項	回 答

上記の協議事項を厳守することを誓約します。

申請者 署名

※参考様式

建築指導課用

道路中心確認申請書

年 月 日

(宛先) 鈴鹿市長

(申請者) 住所

氏名

電話 () ー

下記土地の前面空地の中心線の確認をお願いしたいので申請します。
また、中心線の確認後、境界確認書を提出します。

記

1 土地所在

鈴鹿市 町字 番
丁目

2 申請の目的

建築物（個人住宅・その他）を建築 門，塀，擁壁等を築造

3 道路の種類

国道 県道 市道 私道 その他 ()

4 その他（参考事項）

5 添付書類

位置図（都市計画図または住宅地図） 地積測量図
法務局備付公図写 委任状(委任のある場合のみ)
土地全部事項証明書（申請地のもの） その他参考資料(実測平面図，写真など)
隣接地土地所有者一覧表
又は土地登記事項要約書

()
(代理者)
(TEL)

※参考様式

令和 年 月 日

(宛先) 鈴 鹿 市 長

建 築 主

住 所

氏 名

※氏名は本人が直筆で記載してください。

土地所有者

住 所

氏 名

※氏名は本人が直筆で記載してください。

後 退 用 地 等 に 関 す る 誓 約 書

建築基準法第43条第2項の規定による許可を申請するにあたり、下記の後退用地等について、自らの責任において次の事項を遵守することを誓約します。

— 誓 約 事 項 —

- 1 後退用地内の建築物、門、塀等を除却し、また新たに建築又は築造せず、道路としての機能を保全すること。
- 2 後退線の主要な位置に後退線杭を埋設し、後退線を明確にして、自らの責任で維持管理すること。
- 3 土地又は建築物の所有権を第三者に移転する場合には、この誓約事項を承継すること。

記

後退用地等の 所 在	鈴 鹿 市 地 内	
後退用地等に 関 する 事 項	面 積	後 退 延 長
	m ²	m

6 接道認定・許可に係るQ & A

Q.1 公図の写し等は、法務局で閲覧した図書でよいか。

A.1 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.2 省令第10条の3第3項の一戸建ての住宅とは。

A.2 ここでいう一戸建ての住宅には、兼用住宅や長屋は含まれません。

また、延べ面積200㎡以内の算定方法は、容積率不算入となる自動車車庫や物置等の敷地内の別棟の付属建築物も含めた敷地全体の床面積となります。

Q.3 省令第10条の3の規定にある「農道その他これに類する公共の用に供する道」とは何か。

A.3 ①土地改良事業、農道整備事業等による農道 ②河川又は海岸の管理用の道
③港湾施設である道 ④国又は地方公共団体が管理する道

Q.4 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 当該許可は、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。

Q.5 法上の道路と接している喉元敷地については、空地に対するセットバックが必要か。

A.5 セットバックを求めることはできない。

Q.6 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.6 法第42条第2項に規定する道路と同様に、敷地面積には算入しません。

なお、建築計画は、空地を幅員4mの道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。

7 変更取扱要領

鈴鹿市建築基準法第43条第2項の規定による認定若しくは許可に係る変更取扱要領

第1 目的

- 1 この要領は、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項の規定に基づき認定若しくは許可した建築物（以下「許可建築物」という。）の変更の取扱いについて、的確かつ効率的な運用を図ることを目的として、必要な事項を定めるものとする。

第2 用語の定義

- 1 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、下記の各号に定めるところによる。
 - 一 空地等
法第43条第2項の規定に基づく認定若しくは許可を受けた道、私道、通路及び空地をいう。
 - 二 認定審査基準
省令第10条の3にて規定される基準をいう。
 - 三 許可審査基準
鈴鹿市建築審査会包括同意で規定する基準をいう。

第3 適用の範囲

- 1 申請者は、許可建築物に次の各号のいずれかに該当する計画の変更を行なう場合、改めて特定行政庁の認定若しくは許可を受けるものとする。
 - 一 空地等の位置又は形状の変更
(登記による地番等の変更、土地所有者の変更がない等、認定若しくは許可審査基準を満たしていることが明らかな場合を除く。)
 - 二 計画変更確認申請を必要とする変更のうち、次のいずれかに該当するもの
 - (1) 建築物の位置が1mを超えて変更するもの
 - (2) 敷地面積の増減する部分の合計が1割を超えて変更するもの
 - (3) 建築物の建築面積が10㎡を超えて増加する変更
(建築面積の合計が30㎡以下の車庫、物置等の附属建築物の増加を除く。)
 - (4) 建築物の延べ面積が10㎡を超えて増加する変更
(延べ面積の合計が30㎡以下の車庫、物置等の附属建築物の増加を除く。)
 - (5) 建築物の棟数が増加する変更
(建築面積・延べ面積の合計が30㎡以下の車庫、物置等の附属建築物の増加を除く。)
 - (6) 階数の増加、または用途の変更があったもの
- 2 この変更取扱要領は、許可建築物の検査済証交付日以降については適用しない。

第4 手続き

- 1 次の各号に該当するものは、特定行政庁の認定若しくは許可を改めて受けることを要しない。
 - 一 第3第1項各号に該当しない変更
 - 二 第3第1項各号に該当する変更であっても、改めて特定行政庁の認定若しくは許可を受けることを要しない範囲の変更
- 2 申請者は第3第1項各号に該当しない変更を行ったときには、鈴鹿市建築基準法施行規則第8条の規定に基づく記載事項等変更届に変更内容を明示した図書を添えて、正・副2部を特定行政庁に届け出るものとする。
- 3 申請者は、第3第1項各号の変更のうち、改めて特定行政庁の認定若しくは許可を受けることを要しない範囲の変更をした場合、法第12条第5項の規定に基づく報告書に変更内容を明示した図書を添えて正・副2部を特定行政庁へ提出するものとする。

附則

この要領は、平成31年2月4日から施行する。

8 関係法令

建築基準法

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（略）に二メートル以上接しなければならない。

(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 その敷地が幅員四メートル以上の道（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

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。

通達

建設省住指発第 201 号，建設省住街発第 48 号 平成 11 年 4 月 28 日
建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について（都道府県知事宛て）

建設省住指発第 202 号 平成 11 年 4 月 28 日
建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について（建築主務部長宛て）

技術的助言

国住指第 2074 号，国住街第 187 号 平成 30 年 9 月 21 日
建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（都道府県知事宛て）

国住指第 2075 号，国住街第 188 号 平成 30 年 9 月 21 日
建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（建築主務部長宛て）

9 特定行政庁連絡会議における取扱い

特定行政庁連絡会議における取扱い
(建築基準法第43条第1項ただし書きの取扱いにかかる合意事項)

平成11年4月7日
三重県特定行政庁連絡会議承認
平成11年4月12日
三重県地域機関建築課長会議承認

1 趣旨

建築基準法(以下「法」という。)第43条第1項ただし書きの取扱いが、県下の各特定行政庁で大きく相違することのないように、その取扱いについて統一した運用を定める。

2 合意事項

公有水路等(暗きよを含む。)を隔てて道路に接する敷地の取扱いは次のとおりとする。

申請敷地が、水路管理者から占用許可や工作物設置許可を受けた橋等により、当該道路と不可分の利用がなされ、安全上、防火上の観点から支障がなければ、その部分をもって道路に接道しているものとし、許可を必要としない。

なお、建ぺい率及び容積率の計算にあたっては、原則として公有水路等の部分を敷地の範囲から除外するものとする。

根拠：昭和38年8月5日付 住指発第100号

和歌山県土木部長あて

「道路位置の指定と農道について等」