

# 建築基準法第43条第2項第1号 認定基準の一部改正について

## 議 案 第7-4号

令和7年度 第4回建築審査会

# 建築基準法第43条第2項第1号認定基準の一部改正

## 認定制度について

平成30年の法改正により、接道規定の適用除外について、それまで「許可」が必要であったものの一部が、建築審査会を要しない「認定」に移行しました。

### 改正のイメージ

法第43条第1項  
ただし書許可  
(審査会同意 **要**)



法第43条第2項第1号認定  
(審査会同意 **不要**)

法第43条第2項第2号許可  
(審査会同意 **要**)

### (第1号認定)の適用要件)

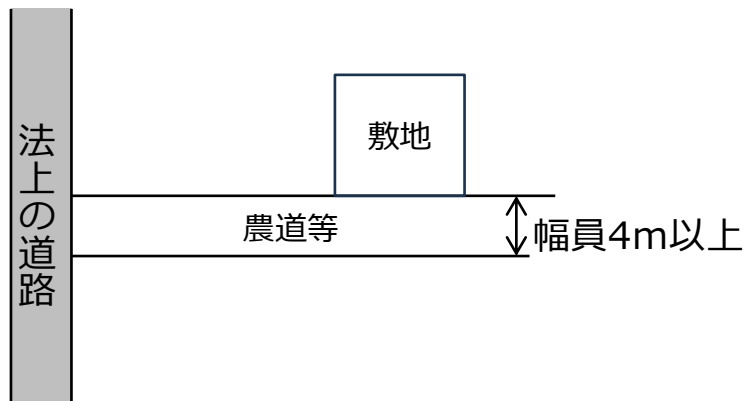
- ・敷地が幅員4m以上の道に2m以上接する建築物
- ・利用者が少数である用途、規模

### (第2号許可)の適用要件)

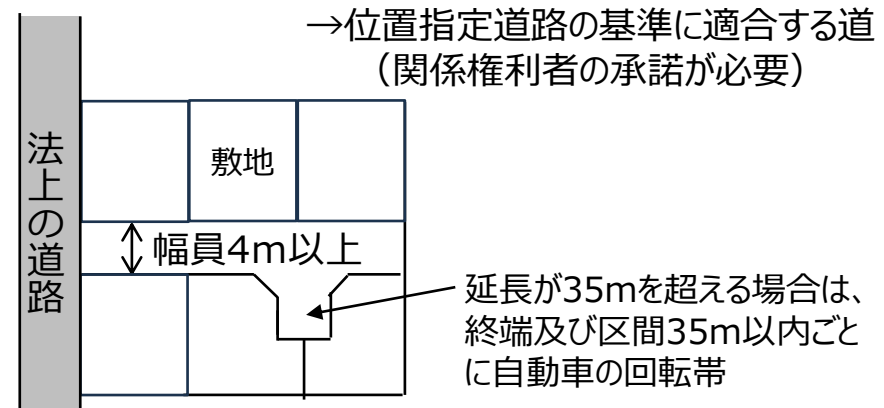
- ・敷地の周囲に広い空地を有する建築物

## 認定の対象となる道のイメージ (法施行規則第10条の3第1項各号)

(1) 農道その他これに類する公共の用に供する道



(2) 法施行令144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道



※認定に係る建築物は、法施行規則第10条の3第3項の規定に適合する用途及び規模

# 建築基準法第43条第2項第1号認定基準の一部改正

## 改正の趣旨

法第43条第2項第1号の規定による認定は、平成30年に基準を制定して運用してきましたが、さらなる運用の円滑化を図るため、基準の明確化や文言の整理を行います。

## 改正の概要

### (1) 法等の規定を基準に明記

認定の対象となる建築物について、法等に規定されている内容を明示します。

### (2) 法上の道路への接続に関する基準の明確化

現行の認定基準では、「敷地から道を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障ないこと」としています。

認定に係る道は、法施行規則第10条の3の規定により、幅員4m以上の農道等の公共の用に供する道と位置指定道路の基準に適合する道と規定されています。位置指定道路の基準には、法上の道路への接続に関するものがあり、これに準じて認定にかかる道（公共の用に供する道を含む）の要件を、「敷地が接する道は、その両端が法上の道路に接続していること。」などに見直します。

### (3) 道の舗装に関する基準の明確化

交通上の支障がないことの判断基準として、「舗装整備がなされていること」を追加します。

## 施行日（予定）

令和8年4月1日

現行	改正後（案）
<p>建築基準法第43条第2項第1号<u>認定に関する判断基準</u></p> <p>（目的）</p> <p>第1 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第1号の<u>規定における認定に関する判断</u>について必要な事項を定め、もって適正な法の運用並びに行政運営における公正の確保と透明性の向上を図ることを目的とする。</p> <p><u>（運用の原則）</u></p> <p>第2 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る建築物は、その敷地が幅員4メートル以上の次に掲げる道のいずれかに2メートル以上接するものであること。</p> <p>（1）～ （5） （略）</p>	<p>建築基準法第43条第2項第1号<u>認定基準</u></p> <p>（目的）</p> <p>第1 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第1号の<u>規定に基づく認定において、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の判断</u>について必要な事項を定め、もって適正な法の運用並びに行政運営における公正の確保と透明性の向上を図ることを目的とする。</p> <p><u>（適用の範囲）</u></p> <p>第2 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る建築物は、その敷地が幅員4メートル以上の次に掲げる道のいずれかに2メートル以上接するものであること。<u>ただし、大阪府建築基準法施行条例第66条の規定により敷地が法上の道路に4メートル以上接しなければならない建築物は認定の対象外とする。</u></p> <p>（1）～ （5） （略）</p>

法規定を明記

法43条第2項第1項の認定に関する規定を追加する。

法規定を明記

法施行規則10条の3第3項により認定の対象となる建築物から除くとされている「条例で敷地等と道路との関係に関して制限が付加されているもの」を対象外とすることを明確にするために規定を追加する。

○大阪府建築基準法施行条例

（特殊建築物の敷地と道路との関係）

第66条 都市計画区域内にある第8条第1項各号に掲げる建築物(同項第2号に掲げる建築物(第7条第4号の用途に供する建築物に限る。)及び同項第8号に掲げる建築物(第7条第8号の用途に供する建築物に限る。))を除く。)の敷地は、道路に4メートル以上接しなければならない。

⇒ 学校、病院、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舎等



建築基準法第43条第2項第1号認定基準
新旧対照表

<div> 現行 </div>	<div> 改正後（案） </div>
<div> （追加） </div>	<div> <div> （判断の原則） </div> <div> 第3 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものについては、次に掲げる事項により判断するものとする。 </div> <div> （1）申請にかかる建築物の用途、規模等から申請地周辺において交通量の増加等のおそれがないこと。又は周辺の道路、道等の幅員等からみて交通上支障がないこと。 </div> <div> （2）申請にかかる建築物の用途、規模等及び当該建築物の敷地に接する道等の幅員からみて、火災等災害時の避難に支障をきたすおそれがないこと。 </div> <div> （3）申請にかかる建築物の周辺の道路、道等の配置の状況から防火上支障がないこと。又は申請にかかる建築物が耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物であること。 </div> </div>

基準の明確化

交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないものの基本的な考え方を示すため、許可基準における判断の原則と同様の内容を追加する。

現行	改正後（案）
<p>2 敷地から道を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。</p>	<p>（要件）</p> <p>第4 次に掲げる各要件を満たしているものであること。</p> <p>（1）敷地が接する道は、その両端が法上の道路に接続していること。 ただし、敷地が接する道が令第144条の4第1項第1号イから二までのいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p>
<div> <p>○建築基準法施行令</p> <p>（道に関する基準）</p> <p>第144条の4 法第42条第1項第5号（位置指定道路）の規定により政令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでのいずれかに該当する場合には、袋路状道路（法第四十三条第三項第五号に規定する袋路状道路をいう。以下この条において同じ。）とすることができる。</p> <p>イ 延長が35メートル以下の場合</p> <p>ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合</p> <p>ハ 延長が35メートルを超える場合で、終端及び区間35メートル以内に国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合</p> <p>ニ 幅員が6メートル以上の場合</p> <p>ホ イから二までに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合</p> <p>2 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が百二十度以上の場合を除く。）は、角地の隅角を挟む辺の長さ二メートルの二等辺三角形の部分を道に含む隅切りを設けたものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。</p> <p>3 砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。</p> <p>4 縦断勾配が十二パーセント以下であり、かつ、階段状でないものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。</p> <p>5 道及びこれに接する敷地内の排水に必要な側溝、街渠(きよ)その他の施設を設けたものであること。</p> </div>	
<p>3 道は、その境界が側溝等で明確であること。</p>	<p>（2）道は一般通行の用に供しており、その境界が側溝等で明確で、舗装整備がなされていること。</p>



道にへこみがあり、水たまりの跡がある。  
認定については、舗装整備されているものを対象とする

### 基準の明確化

認定に係る道（公共の用に供する道・位置指定道路の基準に適合する道）は、位置指定道路の基準に準じて、その両端が法上の道路に接続していることとする。行き止まりの場合は、位置指定道路の袋路状道路の基準に該当する場合について認定の対象とする。

### 基準の明確化

道が専用に利用されているものではなく、一般通行の用に供されていること、位置指定道路の基準である道がぬかるみとならない構造として「舗装整備されていること」としています。

建築基準法第43条第2項第1号認定基準 新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>（用途・規模等）</p> <p>第3 認定に係る建築物は、次に掲げる各要件を満たしているものであること。</p> <p>（1）第2（1）から（4）に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500㎡以内で、法別表第一（い）欄（一）項に掲げる用途以外のものであること。</p> <p>（2）第2（5）に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500㎡以内で、一戸建ての住宅、兼用住宅又は長屋であること。</p> <p>（3）申請地周辺において交通量の増加等のおそれがないこと。又は周辺の道路、道等の幅員等からみて交通上支障がないこと。</p> <p>（4）その敷地が接する道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>	<p>（用途・規模・構造）</p> <p>第5 認定に係る建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</p> <p>（1）第2（1）から（4）に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500平方メートル以内で、法別表第一（い）欄（一）項に掲げる用途以外のものであること。</p> <p>（2）第2（5）に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500平方メートル以内で、一戸建ての住宅、兼用住宅（法別表第二（い）項第2号に掲げるものに限る。）又は長屋であること。</p> <p>（削除）</p> <p>（3）その敷地が接する道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>

法規定の明示

認定の対象となる兼用住宅について明確にするため、法施行規則第10条の3第3項口号の規定を追加する。

文言の整理

第3（1）に明記するため削除する。

○建築基準法  
（別表第2（い）項第2号）

住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの

○建築基準法施行令

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

第百三十条の三 法別表第二（い）項第2号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。）とする。

一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

建築基準法第43条第2項第1号認定基準 新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>（管理者との協議等）</p> <p>第4 第2(1)から(4)までに該当する道については、通行、給排水等について管理者との協議が整っていること。</p> <p>（協定書の締結）</p> <p>第5 第2(5)に該当する道については、協定書（通路部分の土地の所有者が将来にわたって空地を確保し、維持管理することを承諾した書面）を締結していること。</p> <p>（土地所有者等による承諾）</p> <p>第6 第2(5)に該当する道については、申請者その他の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、次に掲げる(1)から(3)までの者の承諾があること。また、当該道を将来にわたって確保し、維持管理することについて、次に掲げる(1)及び(3)の者の承諾があること。</p> <p>(1) ～ (3) (略)</p>	<p>（管理者との協議等）</p> <p>第6 第2(1)から(4)までに該当する道については、通行、給排水等について管理者との協議が整っていること。</p> <p>（協定書の締結）</p> <p>第7 第2(5)に該当する道については、協定書（通路部分の土地の所有者が将来にわたって空地を確保し、維持管理することを承諾した書面）を締結していること。</p> <p>（土地所有者等による承諾）</p> <p>第8 第2(5)に該当する道については、申請者その他の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、次に掲げる(1)から(3)までの者の承諾があること。また、当該道を将来にわたって確保し、維持管理することについて、次に掲げる(1)及び(3)の者の承諾があること。</p> <p>(1) ～ (3) (略)</p>

# 建築基準法第43条第2項第2号 許可基準の一部改正について

## 議 案 第7-5号

令和7年度 第4回建築審査会



# 建築基準法第43条第2項第2号許可基準の一部改正

## 改正の趣旨

法第43条第2項2号の規定による許可は、平成11年に基準を制定して運用してきましたが、さらなる運用の円滑化を図るため、基準の明確化、提案基準及び一括同意基準の新設や文言の整理を行います。

## 改正の概要

- (1) 判断の原則「交通量の増加等のおそれがないこと、又は交通上支障ないこと。」等の基準の明確化
  - 提案基準2・一括同意基準ア（公共用通路）
    - ▶ 原則として延べ面積が500㎡以内（提案基準は原則）
    - ▶ 原則として敷地の分割がないこと（提案基準は原則）
    - ▶ 公共用通路の両端が法上の道路に接続していること（一戸建住宅及び既存の建替を除く）  
〔一括同意基準のみ〕
  - 提案基準5～7・一括同意基準エ～カ（私有地通路）
    - ▶ 既存と同規模、同用途の建替（提案基準は原則）
    - ▶ 階数が3階以下（提案基準は原則）
- (2) 道路非該当市道に接する建築物に係る提案基準・一括同意基準を新設  
今後、既存建築物の建替更新に伴う相談が増加すると考えられる道路非該当市道に接する建築物の取扱いについて、定型的なものとして提案基準8・一括同意基準クを新設
- (3) 敷地と道路の間に道路事業等の拡幅予定地が存在する場合の建築物の取り扱いを明確化  
許可に係る建築物は、拡幅予定地を含めた範囲を道路と読み替えて、建築基準法に適合するものであることを基準に追加

## 施行日（予定）

令和8年4月1日

新旧対照表 ①

現行	改正後（案）
<p>6. 提案基準</p> <p>提案基準として次の提案基準1から<u>提案基準7</u>までを定める。</p> <p>●提案基準 1 （略）</p> <p>●提案基準 2</p> <p>敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（適用の範囲）第2 （略）</p> <p>（要件）</p> <p>第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。</p> <p>（1）～（3） （略）</p> <p>（追加）</p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>（追加）</p> <p>第4 <u>許可にかかる建築物は、その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p>	<p>6. 提案基準</p> <p>提案基準として次の提案基準1から<u>提案基準8</u>までを定める。</p> <p>●提案基準 1 （略）</p> <p>●提案基準 2</p> <p>敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（適用の範囲）第2 （略）</p> <p>（要件）</p> <p>第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。</p> <p>（1）～（3） （略）</p> <p><u>（4） 原則として敷地の分割がないこと。</u></p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>第4 <u>許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</u></p> <p><u>（1） 原則として延べ面積が500平方メートル以内であること。</u></p> <p><u>（2） その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p>

●提案基準2  
当初より、公共用通路に接する場合の建築物は、既存の建替えだけでなく、更地での新築も許可対象となる。

基準の明確化

敷地を細分化する開発的な建築行為は、交通量が増加し、支障が生じるおそれがあるため、敷地の分割に関する基準を追加する。

基準の明確化

規模の大きな建築行為は、交通量が増加し、支障が生じるおそれがあるため、延べ床面積に関する基準を追加する。延べ面積500㎡以内とする基準は、認定において、利用者が少数であるもの規模として法施行規則で定められている面積に準じる。

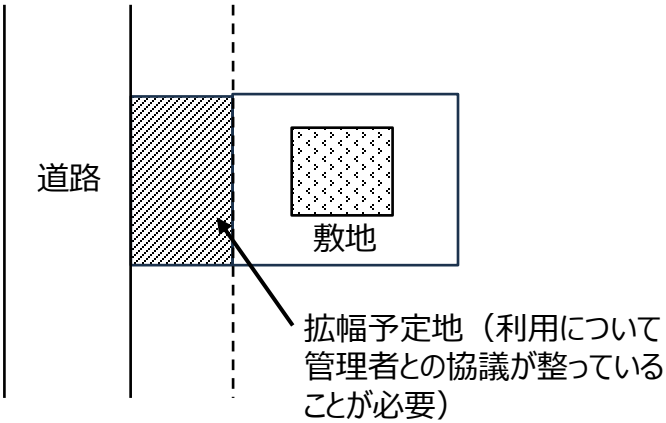
○建築基準法  
（敷地等と道路との関係）  
第四十三条 建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。（一部 略）  
2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。  
一 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの（認定）  
○建築基準法施行規則  
（敷地と道路との関係の特例の基準）  
第十条の三 1～2 （略）  
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（その用途又は規模の特殊性により同条第三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 第一項第一号に規定する道 法別表第一（イ）欄（一）項に掲げる用途以外の用途  
ロ 第一項第二号に規定する道 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第二（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。

現行	改正後（案）
<p>●提案基準 3</p> <p>その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1 （略）</p> <p>（適用の範囲）</p> <p>第2 この基準は、その敷地と道路の間に存在する次に掲げる空地に2メートル以上接している敷地における建築物について適用する。</p> <p>（1） 河川</p> <p>（2） 道路事業等の拡幅予定地</p> <p>（要件）第3 （略）</p> <p>（追加）</p>	<p>●提案基準 3</p> <p>その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1 （略）</p> <p>（適用の範囲）</p> <p>第2 この基準は、その敷地と道路の間に存在する次に掲げる空地に2メートル以上接している敷地における建築物について適用する。</p> <p>（1） 河川</p> <p>（2） 道路事業等の拡幅予定地</p> <p>（要件）第3 （略）</p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>第4 <u>道路事業等の拡幅予定地に接している敷地の場合、許可にかかる建築物は、拡幅予定地を含めた範囲を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること</u></p>

基準の明確化

許可にかかる建築物について、「道路」の読み替えを明確にするため、「拡幅予定地を含めた範囲を道路と読み替えて、建築基準法に適合するものであること」を基準に追加する。

提案基準3（道路事業等の拡幅予定地）のイメージ





建築基準法第43条第2項第2号許可基準 新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>●提案基準 4 （略）</p> <p>●提案基準 5</p> <p>敷地が幅員4メートル以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（要件）第3 （略）</p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>（追加）</p> <p>第4 許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p> <p>●提案基準 6</p> <p>敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（要件）第3 （略）</p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>（追加）</p> <p>第4 許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>	<p>●提案基準 4 （略）</p> <p>●提案基準 5</p> <p>敷地が幅員4メートル以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（要件）第3 （略）</p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</p> <p>（1） 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。</p> <p>（2） 原則として地階を除く階数が3以下であること。</p> <p>（3） その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p> <p>●提案基準 6</p> <p>敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（要件）第3 （略）</p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</p> <p>（1） 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。</p> <p>（2） 原則として地階を除く階数が3以下であること。</p> <p>（3） その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>

●提案基準5・6  
私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱い

### 基準の明確化

5.判断基準 第3 判断の原則「(1)交通量の増加等のおそれがないこと」、「(2)避難に支障をきたすことおそれがないこと」について、私有地通路に接する建築物においては、同規模・同用途の建替で3階以下とする運用を行ってきた。運用にあわせて建築物の用途・規模に関する基準を追加する。

建築基準法第43条第2項第2号許可基準 新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>●提案基準 7</p> <p>敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（要件）第3 （略）</p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>（追加）</p> <p>第4 許可にかかる建築物は、原則として専用住宅等や既存の用途の建替えて地階を除く階数が2以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。）であること。</p> <p>2 許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地进行「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>	<p>●提案基準 7</p> <p>敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（要件）第3 （略）</p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</p> <p>（1） 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。</p> <p>（2） 原則として地階を除く階数が2以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。）であること。</p> <p>（3） その敷地が接する道路状空地进行「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>

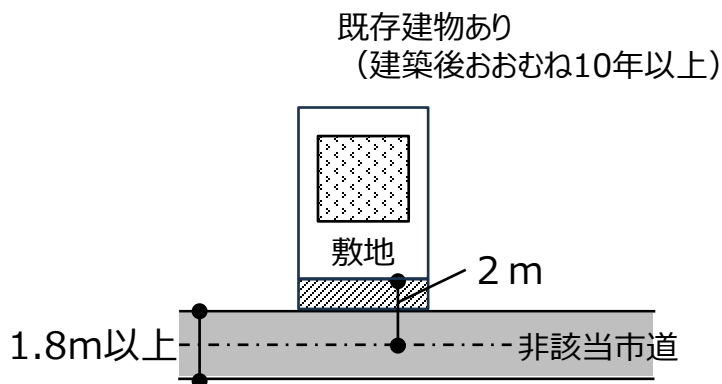
●提案基準7  
私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱い

基準の明確化

5.判断基準 第3 判断の原則「(1)交通量の増加等のおそれがないこと」、「(2)避難に支障をきたすことおそれがないこと」について、私有地通路に接する建築物においては、同規模・同用途の建替とする運用を行ってきた。運用にあわせて建築物の用途・規模に関する基準を追加する。

現行	改正後（案）
<p>（追加）</p>	<p>●<u>提案基準 8</u></p> <p><u>敷地が4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。）に接する場合の建築物の取り扱いについて</u></p> <p><u>（趣旨）</u></p> <p>第1 この基準は、<u>建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準第4の規定に基づき、敷地が4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。以下「道路非該当市道」という。）に接する場合の建築物の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。</u></p> <p><u>（適用の範囲）</u></p> <p>第2 この基準は、<u>幅員1.8メートル以上4メートル未満の道路非該当市道に2メートル以上接し、建築後おおむね10年以上経過している建築物が存する敷地における建築物に適用する。</u></p> <p><u>（要件）</u></p> <p>第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。</p> <p>（1）<u>敷地から道路非該当市道を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。</u></p> <p>（2）<u>袋路状通路の場合、延長は原則として35メートル以下であること。</u></p> <p>（3）<u>原則として、確認申請の受付又は堺市經由時まで、申請地前面について建築基準法第42条第2項と同等の後退が行われ、後退部分に側溝又は縁石が整備されていること。</u></p> <p><u>（用途・規模・構造）</u></p> <p>第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</p> <p>（1）<u>原則として既存と同規模、同用途の建替であること。</u></p> <p>（2）<u>原則として地階を除く階数が3以下であること。</u></p> <p>（3）<u>その敷地が接する道路非該当市道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p>

### 提案基準8（道路非該当市道）のイメージ



### 提案基準の新設

道路非該当市道に接する建築物の取扱いについて、定型的なものとして提案基準を新設

適用の範囲は、私有地通路に接する場合と同様に、おおむね10年以上経過している建築物が存する場合に適用する。

市道であることから、協定や管理者との協議は要しないが、申請地前面について法第42条第2項と同等の後退を行い、後退部分に側溝等を整備することを要件とする。

建築物の用途・規模・構造は、私有地通路に接する場合と同様に、既存と同規模、同用途の建替、3階以下を対象とする。

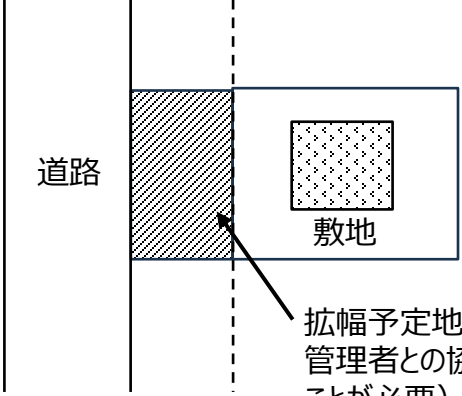
建築基準法第43条第2項第2号許可基準 新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>7. 一括同意基準</p> <p>提案基準の中から、一括同意基準として次の一括同意基準（ア）から一括同意基準（キ）までを定める。</p> <p>○一括同意基準 （ア）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>1. 適用の範囲 （略）</p> <p>2. 要件</p> <p>次に掲げる各要件を満たしているものであること。</p> <p>①～③ （略）</p> <p>（追加）</p> <p>3. 用途・規模・構造</p> <p>（追加）</p> <p>許可にかかる建築物は、その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>	<p>7. 一括同意基準</p> <p>提案基準の中から、一括同意基準として次の一括同意基準（ア）から一括同意基準（ク）までを定める。</p> <p>○一括同意基準 （ア）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>1. 適用の範囲 （略）</p> <p>2. 要件</p> <p>次に掲げる各要件を満たしているものであること。</p> <p>①～③ （略）</p> <p>④ 敷地の分割がないこと。</p> <p>⑤ 敷地が接する公共用通路の両端が法上の道路に接続していること。ただし、一戸建ての住宅及び既存と同規模、同用途の建替は除く。</p> <p>3. 用途・規模・構造</p> <p>許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</p> <p>① 延べ面積が500平方メートル以内であること。</p> <p>② 許可にかかる建築物は、その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>

●一括同意基準ア  
当初より、公共用通路に接する場合の建築物は、既存の建替だけでなく、更地での新築も許可対象となる。

基準の明確化

5.判断基準 第3 判断の原則「(1)交通量の増加等のおそれがないこと」に関する判断基準として、2.④に「敷地の分割がないこと」、2.⑤に「公共用通路の両端が法上の道路に接続していること」、3.①に建築物の延べ床面積を追加する。ただし、2. ⑤の法上の道路への両端接続は、交通量の増加が少なく考えられる一戸建ての住宅及び既存の建替については、除くものとする。

現行	改正後（案）
<p>○一括同意基準（イ）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>1. 適用の範囲</p> <p>この基準は、その敷地と道路の間に存在する次に掲げる空地に2メートル以上接している敷地における建築物について適用する。</p> <p>① 河川</p> <p>② 道路事業等の拡幅予定地</p> <p>2. 要件（略）</p> <p>（追加）</p>	<p>○一括同意基準（イ）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>1. 適用の範囲</p> <p>この基準は、その敷地と道路の間に存在する次に掲げる空地に2メートル以上接している敷地における建築物について適用する。</p> <p>① 河川</p> <p>② 道路事業等の拡幅予定地</p> <p>2. 要件（略）</p> <p>3. 用途・規模・構造</p> <p><u>道路事業等の拡幅予定地に接している敷地の場合、許可にかかる建築物は、拡幅予定地を含めた範囲を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p>
<p>一括同意基準イ（道路事業等の拡幅予定地）のイメージ</p>  <p>道路</p> <p>敷地</p> <p>拡幅予定地（利用について管理者との協議が必要）</p>	
○一括同意基準（ウ）（略）	○一括同意基準（ウ）（略）

基準の明確化

許可にかかる建築物について、「道路」の読み替えを明確にするため、「拡幅予定地を含めた範囲を道路と読み替えて、建築基準法に適合するものであること」を基準に追加する。



建築基準法第43条第2項第2号許可基準 新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>○一括同意基準（エ）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>1. 適用の範囲 ～ 2. 要件（略）</p> <p>3. 用途・規模・構造（追加）</p> <p><u>許可に係る建築物は、その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p>	<p>○一括同意基準（エ）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>1. 適用の範囲 ～ 2. 要件（略）</p> <p>3. 用途・規模・構造</p> <p><u>許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</u></p> <p>① <u>既存と同規模、同用途の建替であること。</u></p> <p>② <u>地階を除く階数が3以下であること。</u></p> <p>③ <u>その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p>
<p>○一括同意基準（オ）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて（略）</p> <p>1. 適用の範囲 ～ 2. 要件（略）</p> <p>3. 用途・規模・構造（追加）</p> <p><u>許可に係る建築物は、その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p>	<p>○一括同意基準（オ）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて（略）</p> <p>1. 適用の範囲 ～ 2. 要件（略）</p> <p>3. 用途・規模・構造</p> <p><u>許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</u></p> <p>① <u>既存と同規模、同用途の建替であること。</u></p> <p>② <u>地階を除く階数が3以下であること。</u></p> <p>③ <u>その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p>

●一括同意基準エ・オ私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱い

基準の明確化

5.判断基準 第3 判断の原則「(1)交通量の増加等のおそれがないこと」、「(2)避難に支障をきたすことおそれがないこと」について、私有地通路に接する建築物においては、同規模・同用途の建替で3階以下を対象とする運用をしてきた。運用にあわせて建築物の用途・規模に関する基準を追加する。

建築基準法第43条第2項第2号許可基準 新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>○一括同意基準 （カ）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて（略）</p> <p>1. 適用の範囲 ～ 3. 要件 （略）</p> <p>3. 用途・規模・構造（追加）</p> <p>① <u>許可にかかる建築物は、専用住宅等や既存の用途の建替えて地階を除く階数が2以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。）であること。</u></p> <p>② その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>	<p>○一括同意基準 （カ）</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて（略）</p> <p>1. 適用の範囲 ～ 2. 要件 （略）</p> <p>3. 用途・規模・構造</p> <p><u>許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</u></p> <p>① <u>既存と同規模、同用途の建替であること。</u></p> <p>② <u>地階を除く階数が2以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。）であること。</u></p> <p>③ その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>
<p>○一括同意基準 （キ） （略）</p>	<p>○一括同意基準 （キ） （略）</p>

●一括同意基準カ  
私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱い

基準の明確化

5.判断基準 第3 判断の原則「(1)交通量の増加等のおそれがないこと」、「(2)避難に支障をきたすことおそれがないこと」について、私有地通路に接する建築物においては、同規模・同用途の建替を対象とする運用をしてきた。運用にあわせて建築物の用途・規模に関する基準を追加する。

現行	改正後（案）
<p>（追加）</p>	<p>○一括同意基準（ク）</p> <p><u>建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもの</u> <u>のうち、敷地が4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の</u> <u>規定による道路に該当するものを除く。）に接する場合の建築物の取</u> <u>り扱いについて</u></p> <p><u>標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得</u> <u>たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審</u> <u>査会に報告するものとする。</u></p> <p>1. 適用の範囲</p> <p><u>この基準は、幅員1.8メートル以上4メートル未満の市道（建築</u> <u>基準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。以下</u> <u>「道路非該当市道」という。）に2メートル以上接し、建築後20年</u> <u>以上経過している建築物が存する敷地における建築物に適用する。</u></p> <p>2. 要件</p> <p><u>次に掲げる各要件を満たしているものであること。</u></p> <p>① <u>敷地から道路非該当市道を経由して法上の道路に通じており、</u> <u>実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。</u></p> <p>② <u>袋路状通路の場合、延長は3.5メートル以下であること。</u></p> <p>③ <u>原則として、確認申請の受付又は堺市経由時まで、申請地前</u> <u>面について建築基準法第42条第2項と同等の後退が行われ、後</u> <u>退部分に側溝又は縁石が整備されていること。</u></p> <p>3. 用途・規模・構造</p> <p><u>許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</u></p> <p>① <u>既存と同規模、同用途の建替であること。</u></p> <p>② <u>地階を除く階数が3以下であること。</u></p> <p>③ <u>その敷地が接する道路非該当市道を「道路」と読み替えて、建築</u> <u>基準関係規程に適合するものであること。</u></p> <p>8. 運用基準（個別同意基準）（略）</p>
<p>一括同意基準ク号（道路非該当市道）のイメージ</p>	
<p>8. 運用基準（個別同意基準）（略）</p>	<p>8. 運用基準（個別同意基準）（略）</p>

一括同意基準の新設

道路非該当市道に接する建築物の取扱いについて、定型的なものとして提案基準を新設

適用の範囲は、私有地通路に接する場合と同様に、20年以上経過している建築物が存する場合に適用する。

市道であることから、協定や管理者との協議は要しないが、申請地前面について法第42条第2項と同等の後退を行い、後退部分に側溝等を整備することを要件とする。

建築物の用途・規模・構造については、私有地通路に接する場合と同様に、既存と同規模、同用途の建替で3階以下を対象とする。



# (案)

## 建築基準法第43条第2項第1号認定基準

### (目的)

第1 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第1号の規定に基づく認定において、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の判断について必要な事項を定め、もって適正な法の運用並びに行政運営における公正の確保と透明性の向上を図ることを目的とする。

### (適用の範囲)

第2 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る建築物は、その敷地が幅員4メートル以上の次に掲げる道のいずれかに2メートル以上接するものであること。ただし、大阪府建築基準法施行条例第66条の規定により敷地が法上の道路に4メートル以上接しなければならない建築物は認定の対象外とする。

- (1) 土地改良事業、農道整備事業による農道
- (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の管理する道
- (5) 20年以上建築物が建ち並んでいる道であつて、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道

### (判断の原則)

第3 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものについては、次に掲げる事項により判断するものとする。

- (1) 申請にかかる建築物の用途、規模等から申請地周辺において交通量の増加等のおそれがないこと。又は周辺の道路、道等の幅員等からみて交通上支障がないこと。
- (2) 申請にかかる建築物の用途、規模等及び当該建築物の敷地に接する道等の幅員からみて、火災等災害時の避難に支障をきたすおそれがないこと。
- (3) 申請にかかる建築物の周辺の道路、道等の配置の状況から防火上支障がないこと。又は申請にかかる建築物が耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物であること。

### (要件)

第4 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- (1) 敷地が接する道は、その両端が法上の道路に接続していること。ただし、敷地が接する道が令第144条の4第1項第1号イから二までのいずれかに該当する場合はこの限りでない。
- (2) 道は一般通行の用に供しており、その境界が側溝等で明確で、舗装整備がなされていること。

### (用途・規模・構造)

第5 認定に係る建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- (1) 第2(1)から(4)に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500平方メートル以内で、法別表第一（イ）欄（一）項に掲げる用途以外のものであること。
- (2) 第2(5)に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500平方メートル以内で、一戸建ての住宅、兼用住宅（法別表第二（イ）項第2号に掲げるものに限る。）又は長屋であること。
- (3) その敷地が接する道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

(管理者との協議等)

第6 第2(1)から(4)までに該当する道については、通行、給排水等について管理者との協議が整っていること。

(協定書の締結)

第7 第2(5)に該当する道については、協定書(通路部分の土地の所有者が将来にわたって空地を確保し、維持管理することを承諾した書面)を締結していること。

(土地所有者等による承諾)

第8 第2(5)に該当する道については、申請者その他の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、次に掲げる(1)から(3)までの者の承諾があること。また、当該道を将来にわたって確保し、維持管理することについて、次に掲げる(1)及び(3)の者の承諾があること。

- (1) 当該道の敷地となる土地の所有者
- (2) 当該道の敷地となる土地に関して権利を有する者
- (3) 当該道を令第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

附 則

この基準は、平成30年10月16日から施行する。

この基準は、令和5年12月13日から施行する。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

建築基準法第43条第2項第1号認定基準 新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>建築基準法第43条第2項第1号<u>の認定に関する判断基準</u></p> <p>（目的）</p> <p>第1 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第1号の<u>規定における認定に関する判断</u>について必要な事項を定め、もって適正な法の運用並びに行政運営における公正の確保と透明性の向上を図ることを目的とする。</p> <p><u>（運用の原則）</u></p> <p>第2 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る建築物は、その敷地が幅員4メートル以上の次に掲げる道のいずれかに2メートル以上接するものであること。</p> <p>（1）～ （5）（略）</p> <p>（追加）</p>	<p>建築基準法第43条第2項第1号<u>認定基準</u></p> <p>（目的）</p> <p>第1 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第1号の<u>規定に基づく認定において、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の判断</u>について必要な事項を定め、もって適正な法の運用並びに行政運営における公正の確保と透明性の向上を図ることを目的とする。</p> <p><u>（適用の範囲）</u></p> <p>第2 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る建築物は、その敷地が幅員4メートル以上の次に掲げる道のいずれかに2メートル以上接するものであること。<u>ただし、大阪府建築基準法施行条例第66条の規定により敷地が法上の道路に4メートル以上接しなければならない建築物は認定の対象外とする。</u></p> <p>（1）～ （5）（略）</p> <p><u>（判断の原則）</u></p> <p>第3 <u>交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものについては、次に掲げる事項により判断するものとする。</u></p> <p><u>（1）申請にかかる建築物の用途、規模等から申請地周辺において交通量の増加等のおそれがないこと。又は周辺の道路、道等の幅員等からみて交通上支障がないこと。</u></p> <p><u>（2）申請にかかる建築物の用途、規模等及び当該建築物の敷地に接する道等の幅員からみて、火災等災害時の避難に支障をきたすお</u></p>

- 2 敷地から道を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- 3 道は、その境界が側溝等で明確であること。

(用途・規模等)

第3 認定に係る建築物は、次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- (1) 第2(1)から(4)に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500㎡以内で、法別表第一(イ)欄(一)項に掲げる用途以外のものであること。
- (2) 第2(5)に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500㎡以内で、一戸建ての住宅、兼用住宅又は長屋であること。

(3) 申請地周辺において交通量の増加等のおそれがないこと。又は周辺の道路、道等の幅員等からみて交通上支障がないこと。

(4) その敷地が接する道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程

それがないこと。

(3) 申請にかかる建築物の周辺の道路、道等の配置の状況から防火上支障がないこと。又は申請にかかる建築物が耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物であること。

(要件)

第4 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- (1) 敷地が接する道は、その両端が法上の道路に接続していること。  
ただし、敷地が接する道が令第144条の4第1項第1号イから二までのいずれかに該当する場合はこの限りでない。
- (2) 道は一般通行の用に供しており、その境界が側溝等で明確で、舗装整備がなされていること。

(用途・規模・構造)

第5 認定に係る建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- (1) 第2(1)から(4)に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500平方メートル以内で、法別表第一(イ)欄(一)項に掲げる用途以外のものであること。
- (2) 第2(5)に該当する道に接する敷地の認定にかかる建築物については、延べ面積500平方メートル以内で、一戸建ての住宅、兼用住宅(法別表第二(イ)項第2号に掲げるものに限る。)又は長屋であること。

(削除)

(3) その敷地が接する道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程

<p>に適合するものであること。</p> <p>(管理者との協議等)</p> <p>第4 第2(1)から(4)までに該当する道については、通行、給排水等について管理者との協議が整っていること。</p> <p>(協定書の締結)</p> <p>第5 第2(5)に該当する道については、協定書(通路部分の土地の所有者が将来にわたって空地を確保し、維持管理することを承諾した書面)を締結していること。</p> <p>(土地所有者等による承諾)</p> <p>第6 第2(5)に該当する道については、申請者その他の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、次に掲げる(1)から(3)までの者の承諾があること。また、当該道を将来にわたって確保し、維持管理することについて、次に掲げる(1)及び(3)の者の承諾があること。</p> <p>(1) ～ (3) (略)</p>	<p>に適合するものであること。</p> <p>(管理者との協議等)</p> <p>第6 第2(1)から(4)までに該当する道については、通行、給排水等について管理者との協議が整っていること。</p> <p>(協定書の締結)</p> <p>第7 第2(5)に該当する道については、協定書(通路部分の土地の所有者が将来にわたって空地を確保し、維持管理することを承諾した書面)を締結していること。</p> <p>(土地所有者等による承諾)</p> <p>第8 第2(5)に該当する道については、申請者その他の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、次に掲げる(1)から(3)までの者の承諾があること。また、当該道を将来にわたって確保し、維持管理することについて、次に掲げる(1)及び(3)の者の承諾があること。</p> <p>(1) ～ (3) (略)</p>
--	--

(案)

建築基準法第43条第2項第2号  
許 可 基 準

平成 11 年 5 月 制定

令和 年 月 最終改正

堺市建築都市局開発調整部

## 目 次

1. 目的		P 1
2. 定義		P 1
3. 許可方針		P 2
4. 許可基準の運用		P 2
5. 判断基準		P 3
6. 提案基準	・ 提案基準 1	P 4
	・     〃     2	P 5
	・     〃     3	P 6
	・     〃     4	P 7
	・     〃     5	P 8
	・     〃     6	P 9
	・     〃     7	P10
	・     〃     8	P11
7. 一括同意基準	・ 一括同意基準 ア	P12
	・     〃     イ	P13
	・     〃     ウ	P14
	・     〃     エ	P15
	・     〃     オ	P16
	・     〃     カ	P17
	・     〃     キ	P18
	・     〃     ク	P19
8. 運用基準（個別同意基準）		P20

## 1. 目的

この許可基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可に関し、必要な事項を定めることにより、法の適正な運用を図るとともに、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図ることを目的とする。

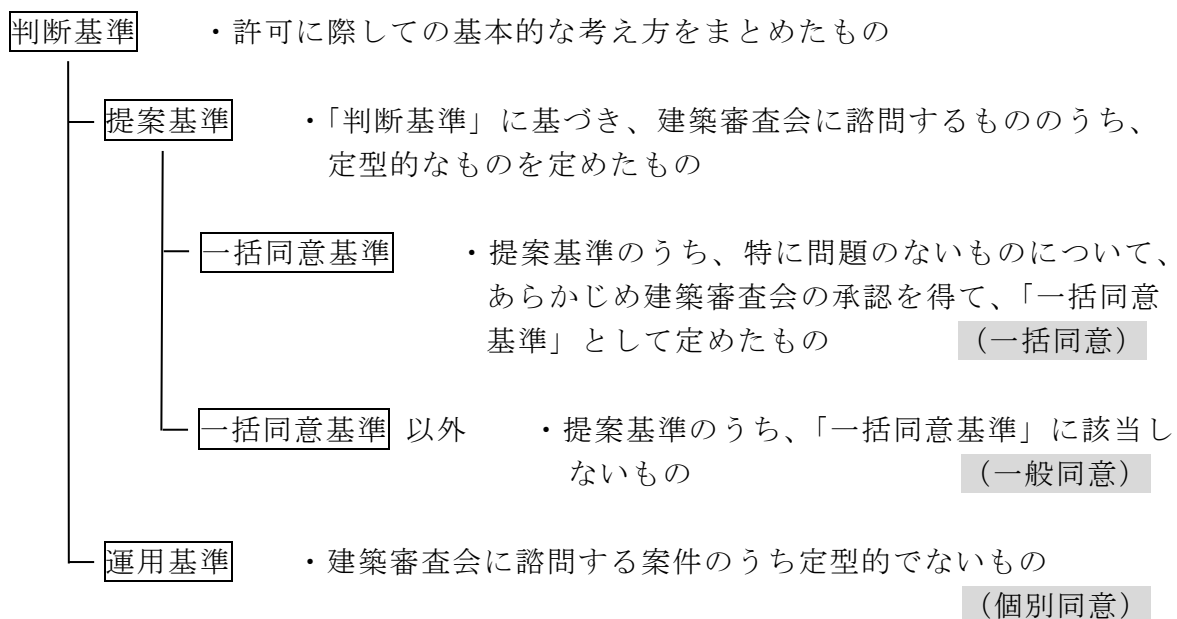
## 2. 定義

この許可基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- |               |   |
|---------------|---|
| (1) 判断基準      | 法第43条第2項第2号の規定により許可できるものかについて、法及び建築基準法施行規則第10条の3第4項の規定（以下「省令」という。）に基づき、本市の許可に際しての基本的な考え方をまとめたものをいう。 |
| (2) 提案基準      | 前号の判断基準に基づき、建築審査会に諮問するもののうち、定型的なものを定めた基準をいう。  |
| (3) 一括同意基準    | 前号の提案基準のうち、特に許可において支障がないものについて、あらかじめ建築審査会の同意を得た基準をいい、本市が許可した後にその許可内容を速やかに建築審査会に報告するものをいう。           |
| (4) 運用基準      | 前2号に該当しないものについて、法及び省令の規定の趣旨に即して、許可において支障がないと判断できる基準をいう。   |
| (5) 角（かど）敷地   | 道路と通路が交差する箇所にある敷地をいう。   |
| (6) 公共用空地     | 公園、緑地、広場等広い空地をいう。   |
| (7) 公共用通路     | 農道その他これに類する公共の用に供する道をいう。  |
| (8) 道路状空地     | 私有地又は私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等とで構成された通路をいう。  |
| (9) 協定書       | 法第42条に該当しない道（道路状空地）で、通路部分の土地の所有者が将来にわたって空地を確保し、維持管理することを承諾した書面をいう。                                  |
| (10) 防火上有効な措置 | 外壁、軒裏を防火構造とし、外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に防火戸その他防火設備を設置したものをいう。  |



## ※基準のイメージ



### 3. 許可方針

法第43条第2項第2号の規定による許可は、省令により、許可基準が示めされており、本市における許可は、提案基準に適合し、かつ、本市建築審査会の同意の得られるものについて行うことを原則とする。また、計画建築物と当該敷地から道路まで接続する空地との状況を総合的に勘案して、省令の趣旨に適合すると認められるものであって、本市建築審査会の同意の得られるものについては、許可することができるものとする。

### 4. 許可基準の運用

一括同意基準の要件を満たす許可申請については、法第43条第2項第2号の規定する建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、本市が許可した後にその許可内容を速やかに建築審査会に報告するものとする。

その他については個別案件として建築審査会の同意を得た後、許可するものとする。

## 5. 判断基準

### 建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準

#### (目的)

第1 この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による特定行政庁の許可において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものの判断について必要な事項を定め、もって適正な法の運用並びに行政運営における公正の確保と透明性の向上を図ることを目的とする。

#### (運用の原則)

第2 次の建築基準法施行規則第10条の3第4項の各号のいずれかに適合するものであること。

- (1) その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。
- (2) 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こと。
- (3) 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こと。

#### (許可基準の判断の原則)

第3 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものについては、次に掲げる事項により判断するものとする。

- (1) 申請にかかる建築物の用途、規模等から申請地周辺において交通量の増加等のおそれがないこと。又は周辺の道路、道等の幅員等からみて交通上支障がないこと。
- (2) 申請にかかる建築物の用途、規模等及び当該建築物の敷地に接する道等の幅員からみて、火災等災害時の避難に支障をきたすおそれがないこと。
- (3) 申請にかかる建築物の周辺の道路、道等の配置の状況から防火上支障がないこと。又は申請にかかる建築物が耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物であること。
- (4) 申請にかかる建築物の敷地に接する空地等を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

#### (提案基準等)

第4 建築審査会に諮問するにあたり、公正かつ迅速な事務処理を図るため、この基準の定めるところに従い、提案基準及び一括同意基準を別に定める。

#### 附 則

この基準は、平成11年5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。

## 6. 提案基準

提案基準として次の提案基準 1 から提案基準 8 までを定める。

### ●提案基準 1

敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する建築物の取り扱いについて

(趣旨)

第 1 この基準は、建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の許可に関する判断基準第 4 の規定に基づき、敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する建築物の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第 2 この基準は、次に掲げる敷地における建築物に適用する。

- (1) 公園、緑地、広場等広い空地 (以下「公共用空地」という。) に 2 メートル以上接している敷地
- (2) 公共用空地内にある敷地

(要件)

第 3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- (1) 通行、給排水等について施設管理者との協議が整っていること。
- (2) 敷地から公園内通路等を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。

附 則

この基準は、平成 1 1 年 5 月 1 日から施行する。

この基準は、平成 3 0 年 9 月 2 5 日から施行する。

## ●提案基準 2

敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準第4の規定に基づき、敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、一般の通行の用に供されている公共性のある幅員4メートル以上の次に掲げる道（以下「公共用通路」という。）に2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

- (1) 土地改良事業、農道整備事業による農道
- (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の管理する道

(要件)

第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- (1) 通行、給排水等について管理者との協議が整っていること。
- (2) 敷地から公共用通路を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- (3) 通行の用に供しており、その境界が側溝等で明確なこと。
- (4) 原則として敷地の分割がないこと。

(用途・規模・構造)

第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- (1) 原則として延べ面積が500平方メートル以内であること。
- (2) その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

### ●提案基準 3

その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準第4の規定に基づき、その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、その敷地と道路の間に存在する次に掲げる空地に2メートル以上接している敷地における建築物について適用する。

(1) 河川

(2) 道路事業等の拡張予定地

(要件)

第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

(1) 前項各号の部分を将来にわたって安定的に利用できることについて、工作物の設置許可又は施工承認を得ている等、管理者との協議が整っていること。

(2) 敷地から前項各号の部分を經由して法上の道路と有効に接続され、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。

(用途・規模・構造)

第4 道路事業等の拡張予定地に接している敷地の場合、許可にかかる建築物は、拡張予定地を含めた範囲を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

#### ●提案基準 4

敷地が市道認定予定道路に接する場合で、当該市道の認定について  
議会の承認を得るまでの間の建築物の取り扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準第4の規定に基づき、敷地が市道認定予定道路に接する場合で、当該市道の認定について議会の承認を得るまでの間の建築物の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、市道認定予定道路に2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

(要件)

第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- (1) 土木部の市道認定審査委員会の認定を受けていること。
- (2) 路政課に市道認定の要望書を提出して受理されていること。
- (3) 原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)

(用途・規模・構造)

第4 許可にかかる建築物は、その敷地が接する市道認定予定道路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

附 則

この基準は、平成11年5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。

## ●提案基準 5

敷地が幅員4メートル以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱いについて

（趣旨）

第1 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準第4の規定に基づき、敷地が幅員4メートル以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準は、現況幅員4メートル以上の次に掲げる通路（以下「道路状空地」という。）に2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

- （1） 私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、おおむね10年以上経過しているもの。
- （2） 私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、おおむね10年以上経過しているもの。

（要件）

第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- （1） 道路状空地について「協定書」を締結していること。但し、昭和45年6月20日（新都市計画法の施行日）時点において、既に建ち並びのあるもの又は道路状空地部分の所有権が沿接住民の共有地となっているものは除く。
- （2） 敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- （3） 原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。（側溝又は縁石）

（用途・規模・構造）

第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- （1） 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。
- （2） 原則として地階を除く階数が3以下であること。
- （3） その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

## ●提案基準 6

敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて

（趣旨）

第1 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準第4の規定に基づき、敷地が4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準は、幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路（以下「道路状空地」という。）で「角敷地」部分（道路と通路が交差する箇所にある敷地をいう。以下同じ。）を含め、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実と見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

- （1） 私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、おおむね10年以上経過しているもの。
- （2） 私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、おおむね10年以上経過しているもの。

（要件）

第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- （1） 道路状空地について「協定書」を締結していること。
- （2） 敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- （3） 袋路状通路の場合、延長は原則として35メートル以下であること。
- （4） 原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。（側溝又は縁石）

（用途・規模・構造）

第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- （1） 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。
- （2） 原則として地階を除く階数が3以下であること。
- （3） その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。



## ●提案基準 7

敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて

（趣旨）

第1 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準第4の規定に基づき、敷地が4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準は、幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路（以下「道路状空地」という。）で「角敷地」部分（道路と通路が交差する箇所にある敷地をいう。以下同じ。）を除いて、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実と見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

- （1） 私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、おおむね10年以上経過しているもの。
- （2） 私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、おおむね10年以上経過しているもの。

（要件）

第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- （1） 道路状空地について「協定書」を締結していること。
- （2） 敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- （3） 袋路状通路の場合、延長は原則として35メートル以下であること。
- （4） 原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。（側溝又は縁石）

（用途・規模・構造）

第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- （1） 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。
- （2） 原則として地階を除く階数が2以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。）であること。
- （3） その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

## ●提案基準 8

敷地が4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。）に接する場合の建築物の取り扱いについて

（趣旨）

第1 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判断基準第4の規定に基づき、敷地が4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。以下「道路非該当市道」という。）に接する場合の建築物の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準は、幅員1.8メートル以上4メートル未満の道路非該当市道に2メートル以上接し、建築後おおむね10年以上経過している建築物が存する敷地における建築物に適用する。

（要件）

第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- （1） 敷地から道路非該当市道を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- （2） 袋路状通路の場合、延長は原則として35メートル以下であること。
- （3） 原則として、確認申請の受付又は堺市經由時まで、申請地前面について建築基準法第42条第2項と同等の後退が行われ、後退部分に側溝又は縁石が整備されていること。

（用途・規模・構造）

第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- （1） 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。
- （2） 原則として地階を除く階数が3以下であること。
- （3） その敷地が接する道路非該当市道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

附 則

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

## 7. 一括同意基準

提案基準の中から、一括同意基準として次の一括同意基準（ア）から一括同意基準（ク）までを定める。

### ○一括同意基準 （ア）

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審査会に報告するものとする。

#### 1. 適用の範囲

この基準は、一般の通行の用に供されている公共性のある幅員4メートル以上の次に掲げる道（以下「公共用通路」という。）に2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

- ① 土地改良事業、農道整備事業による農道
- 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の管理する道

#### 2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- ① 通行、給排水等について管理者との協議が整っていること。
- ② 敷地から公共用通路を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- ③ 通行の用に供しており、その境界が側溝等で明確であること。
- ④ 敷地の分割がないこと。
- ⑤ 敷地が接する公共用通路の両端が法上の道路に接続していること。ただし、一戸建ての住宅及び既存と同規模、同用途の建替は除く。

#### 3. 用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- ① 延べ面積が500平方メートル以内であること。
- ② 許可にかかる建築物は、その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

#### 附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

## ○一括同意基準 (イ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審査会に報告するものとする。

### 1. 適用の範囲

この基準は、その敷地と道路の間に存在する次に掲げる空地に2メートル以上接している敷地における建築物について適用する。

- ① 河川
- ② 道路事業等の拡張予定地

### 2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- ① 前項各号の部分を将来にわたって安定的に利用できることについて、工作物の設置許可又は施工承認を得ている等、管理者との協議が整っていること。
- ② 敷地から前項各号の部分を経由して法上の道路と有効に接続され、実質上避難及び通行の安全上支障がないこと。

### 3. 用途・規模・構造

道路事業等の拡張予定地に接している敷地の場合、許可にかかる建築物は、拡張予定地を含めた範囲を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合すること。

### 附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

○一括同意規準 (ウ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が市道認定予定道路に接する場合で、当該市道の認定について議会の承認を得るまでの間の建築物の取り扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審査会に報告するものとする。

1. 適用の範囲

この基準は、市道認定予定道路に2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- ① 土木部の市道認定審査委員会の認定を受けていること。
- ② 路政課に市道認定の要望書を提出して受理されていること。
- ③ 原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)

3. 用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、その敷地が接する市道認定予定道路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

附 則

この基準は、平成11年5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。

## ○一括同意基準 (エ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審査会に報告するものとする。

### 1. 適用の範囲

この基準は、現況幅員4メートル以上の次に掲げる通路（以下「道路状空地」という。）に2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

- ① 私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの。
- ② 私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの。

### 2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- ① 道路状空地について「協定書」を締結していること。但し、昭和45年6月20日（新都市計画法の施行日）時点において、既に建ち並びのあるもの又は道路状空地部分の所有権が沿接住民の共有地となっているものは除く。
- ② 敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- ③ 原則として、確認申請の受付又は堺市経由時まで申請地前面の形態整備がなされていること。（側溝又は縁石）

### 3. 用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- ① 既存と同規模、同用途の建替であること。
- ② 地階を除く階数が3以下であること。
- ③ その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

### 附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

## ○一括同意基準 (オ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審査会に報告するものとする。

### 1. 適用の範囲

この基準は、幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路（以下「道路状空地」という。）で「角敷地」部分（道路と通路が交差する箇所にある敷地をいう。以下同じ。）を含め、幅員4メートル以上の道路状通路に拡幅されることが確実と見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

- ① 私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの。
- ② 私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの。

### 2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- ① 道路状空地について「協定書」を締結していること。
- ② 敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- ③ 袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。
- ④ 原則として、確認申請の受付又は堺市経由時まで申請地前面の後退整備がなされていること。（側溝又は縁石）

### 3. 用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- ① 既存と同規模、同用途の建替であること。
- ② 地階を除く階数が3以下であること。
- ③ その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

## 附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。



## ○一括同意基準 (カ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審査会に報告するものとする。

### 1. 適用の範囲

この基準は、幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路（以下「道路状空地」という。）で「角敷地」部分（道路と通路が交差する箇所にある敷地をいう。以下同じ。）を除いて、幅員4メートル以上の道路状空地に拡張されることが確実と見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物に適用する。

- ① 私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの。
- ② 私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの。

### 2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- ① 道路状空地について「協定書」を締結していること。
- ② 敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- ③ 袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。
- ④ 原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。（側溝又は縁石）

### 3. 用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- ① 既存と同規模、同用途の建替であること。
- ② 地階を除く階数が2以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。）であること。
- ③ その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

### 附 則

この基準は、平成11年5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。

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

○一括同意基準 (キ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物の取り扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審査会に報告するものとする。

1. 適用の範囲

この基準は、公園、緑地、広場等広い空地（「公共用空地」という。）内にある敷地における建築物に適用する。

2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- ① 通行、給排水等について施設管理者との協議が整っていること。
- ② 敷地から公園内通路等を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。

3. 用途・規模・構造

公園、緑地、広場等の利用目的に適合する建築物であること。

附 則

この基準は、平成12年10月16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。

## ○一括同意基準 (ク)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。）に接する場合の建築物の取り扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審査会に報告するものとする。

### 1. 適用の範囲

この基準は、幅員1.8メートル以上4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。以下「道路非該当市道」という。）に2メートル以上接し、建築後20年以上経過している建築物が存する敷地における建築物に適用する。

### 2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

- ① 敷地から道路非該当市道を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。
- ② 袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。
- ③ 原則として、確認申請の受付又は堺市経由時まで、申請地前面について建築基準法第42条第2項と同等の後退が行われ、後退部分に側溝又は縁石が整備されていること。

### 3. 用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

- ① 既存と同規模、同用途の建替であること。
- ② 地階を除く階数が3以下であること。
- ③ その敷地が接する道路非該当市道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

## 附 則

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

## 8. 運用基準（個別同意基準）

提案基準のうち一括同意基準に該当しないもの及び次に掲げる運用基準に適合するもので、法第43条第2項第2号の規定による許可において、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、個別案件として建築審査会の同意を得るものとする。

- 運用基準
- 1 建築基準法施行時又は都市計画区域編入時以前より存在する建築物
  - 2 過去に適法に建築確認又は検査済証を受けた建築物
  - 3 その他国土交通省令の趣旨に沿うもの

### 附 則

この基準は、平成11年5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。

建築基準法第43条第2項2号許可基準 新旧対照表

現行	改正後（案）
<p>6. 提案基準</p> <p>提案基準として次の提案基準1から<u>提案基準7</u>までを定める。</p> <p>●提案基準 1 （略）</p> <p>●提案基準 2</p> <p>敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（適用の範囲）第2 （略）</p> <p>（要件）</p> <p>第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。</p> <p>（1）～（3） （略）</p> <p>（追加）</p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p>（追加）</p> <p><u>第4 許可にかかる建築物は、その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p> <p>●提案基準 3</p> <p>その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（要件）第3 （略）</p> <p>（追加）</p>	<p>6. 提案基準</p> <p>提案基準として次の提案基準1から<u>提案基準8</u>までを定める。</p> <p>●提案基準 1 （略）</p> <p>●提案基準 2</p> <p>敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（適用の範囲）第2 （略）</p> <p>（要件）</p> <p>第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。</p> <p>（1）～（3） （略）</p> <p><u>（4） 原則として敷地の分割がないこと。</u></p> <p>（用途・規模・構造）</p> <p><u>第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</u></p> <p><u>（1） 原則として延べ面積が500平方メートル以内であること。</u></p> <p><u>（2） その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</u></p> <p>●提案基準 3</p> <p>その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて</p> <p>（趣旨）第1～（要件）第3 （略）</p> <p><u>（用途・規模・構造）</u></p>

●提案基準 4 (略)

●提案基準 5

敷地が幅員4メートル以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合の建築物の取り扱いについて

(趣旨) 第1～(要件) 第3 (略)

(用途・規模・構造)

(追加)

第4 許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

●提案基準 6

敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて

(趣旨) 第1～(要件) 第3 (略)

(用途・規模・構造)

(追加)

第4 許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地を「道路」と

第4 道路事業等の拡張予定地に接している敷地の場合、許可にかかる建築物は、拡張予定地を含めた範囲を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること

●提案基準 4 (略)

●提案基準 5

敷地が幅員4メートル以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合の建築物の取り扱いについて

(趣旨) 第1～(要件) 第3 (略)

(用途・規模・構造)

第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

(1) 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。

(2) 原則として地階を除く階数が3以下であること。

(3) その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

●提案基準 6

敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて

(趣旨) 第1～(要件) 第3 (略)

(用途・規模・構造)

第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

(1) 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。

(2) 原則として地階を除く階数が3以下であること。

(3) その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基

読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

●提案基準 7

敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて

（趣旨）第1～（要件）第3 （略）

（用途・規模・構造）

（追加）

第4 許可にかかる建築物は、原則として専用住宅等や既存の用途の建  
替えて地階を除く階数が2以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防  
火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を  
3以下とすることができる。）であること。

2 許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地を「道路」と  
読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

（追加）

準関係規程に適合するものであること。

●提案基準 7

敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて

（趣旨）第1～（要件）第3 （略）

（用途・規模・構造）

第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

（1） 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。

（2） 原則として地階を除く階数が2以下（耐火建築物、準耐火建  
築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地  
階を除く階数を3以下とすることができる。）であること。

（3） その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基  
準関係規程に適合するものであること。

●提案基準 8

敷地が4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の規定によ  
る道路に該当するものを除く。）に接する場合の建築物の取り扱いに  
ついて

（趣旨）

第1 この基準は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する判  
断基準第4の規定に基づき、敷地が4メートル未満の市道（建築基  
準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。以下  
「道路非該当市道」という。）に接する場合の建築物の取り扱いに



## 7. 一括同意基準

提案基準の中から、一括同意基準として次の一括同意基準（ア）から一括同意基準（キ）までを定める。

ついて必要な事項を定めるものとする。

### （適用の範囲）

第2 この基準は、幅員1.8メートル以上4メートル未満の道路非該当市道に2メートル以上接し、建築後おおむね10年以上経過している建築物が存する敷地における建築物に適用する。

### （要件）

第3 次に掲げる各要件を満たしているものであること。

（1） 敷地から道路非該当市道を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。

（2） 袋路状通路の場合、延長は原則として35メートル以下であること。

（3） 原則として、確認申請の受付又は堺市經由時までに、申請地前面について建築基準法第42条第2項と同等の後退が行われ、後退部分に側溝又は縁石が整備されていること。

### （用途・規模・構造）

第4 許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

（1） 原則として既存と同規模、同用途の建替であること。

（2） 原則として地階を除く階数が3以下であること。

（3） その敷地が接する道路非該当市道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

## 7. 一括同意基準

提案基準の中から、一括同意基準として次の一括同意基準（ア）から一括同意基準（ク）までを定める。

○一括同意基準 (ア)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて

1. 適用の範囲 (略)

2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

①～③ (略)

(追加)

3. 用途・規模・構造

(追加)

許可にかかる建築物は、その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

○一括同意基準 (イ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて

○一括同意基準 (ア)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合の建築物の取り扱いについて

1. 適用の範囲 (略)

2. 要件

次に掲げる各要件を満たしているものであること。

①～③ (略)

④ 敷地の分割がないこと。

⑤ 敷地が接する公共用通路の両端が法上の道路に接続していること。ただし、一戸建ての住宅及び既存と同規模、同用途の建替は除く。

3. 用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

① 延べ面積が500平方メートル以内であること。

② 許可にかかる建築物は、その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

○一括同意基準 (イ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、その敷地と道路の間に河川等が存在する場合の建築物の取り扱いについて

1～2 (略)

(追加)

○一括同意基準 (ウ) (略)

○一括同意基準 (エ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱いについて

1. 適用の範囲 ～ 2. 要件 (略)

3. 用途・規模・構造

(追加)

許可に係る建築物は、その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

○一括同意基準 (オ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接す

1～2 (略)

3. 用途・規模・構造

道路事業等の拡張予定地に接している敷地の場合、許可にかかる建築物は、拡張予定地を含めた範囲を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

○一括同意基準 (ウ) (略)

○一括同意基準 (エ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合の建築物の取り扱いについて

1. 適用の範囲 ～ 2. 要件 (略)

3. 用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

① 既存と同規模、同用途の建替であること。

② 地階を除く階数が3以下であること。

③ その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

○一括同意基準 (オ)

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が幅員4メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接す

る場合で「角敷地」部分を含め幅員４メートル以上に拡張されることが  
確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて（略）

１．適用の範囲 ～ ２．要件 （略）

３．用途・規模・構造

（追加）

許可に係る建築物は、その敷地が接する道路状空地进行「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

○一括同意基準 （カ）

建築基準法第４３条第２項第２号の規定による許可を必要とするもの  
のうち、敷地が幅員４メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する  
場合で「角敷地」部分を除いて幅員４メートル以上に拡張されることが  
確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて  
（略）

１．適用の範囲 ～ ３．要件 （略）

３．用途・規模・構造

（追加）

① 許可にかかる建築物は、専用住宅等や既存の用途の建替えて地

る場合で「角敷地」部分を含め幅員４メートル以上に拡張されることが  
確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて（略）

１．適用の範囲 ～ ２．要件 （略）

３．用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

① 既存と同規模、同用途の建替であること。

② 地階を除く階数が３以下であること。

③ その敷地が接する道路状空地进行「道路」と読み替えて、建築基準  
関係規程に適合するものであること。

○一括同意基準 （カ）

建築基準法第４３条第２項第２号の規定による許可を必要とするもの  
のうち、敷地が幅員４メートル未満の私有地通路（道路状空地）に接する  
場合で「角敷地」部分を除いて幅員４メートル以上に拡張されることが  
確実と見込まれる場合の建築物の取り扱いについて  
（略）

１．適用の範囲 ～ ２．要件 （略）

３．用途・規模・構造

許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。

① 既存と同規模、同用途の建替であること。

② 地階を除く階数が２以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防火

階を除く階数が2以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。）であること。

- ② その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

○一括同意基準 （キ） （略）

（追加）

上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。）であること。

- ③ その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。

○一括同意基準 （キ） （略）

○一括同意基準 （ク）

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を必要とするもののうち、敷地が4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。）に接する場合の建築物の取り扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可をし、速やかに建築審査会に報告するものとする。

#### 1. 適用の範囲

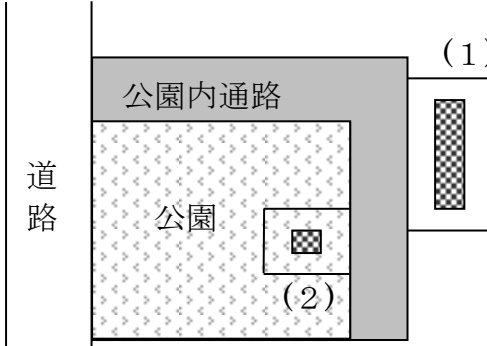
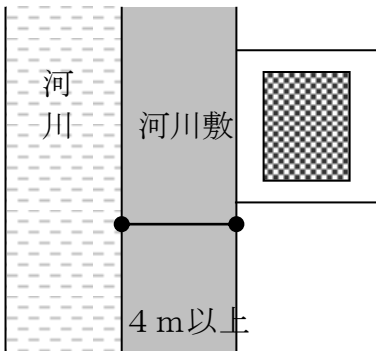
この基準は、幅員1.8メートル以上4メートル未満の市道（建築基準法第42条第2項の規定による道路に該当するものを除く。以下「道路非該当市道」という。）に2メートル以上接し、建築後20年

<p>8. 運用基準（個別同意基準）（略）</p>	<p><u>以上経過している建築物が存する敷地における建築物に適用する。</u></p> <p><u>2. 要件</u></p> <p><u>次に掲げる各要件を満たしているものであること。</u></p> <p>① <u>敷地から道路非該当市道を経由して法上の道路に通じており、</u>  <u>実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。</u></p> <p>② <u>袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。</u></p> <p>③ <u>原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに、申請地前</u>  <u>面について建築基準法第42条第2項と同等の後退が行われ、後</u>  <u>退部分に側溝又は縁石が整備されていること。</u></p> <p><u>3. 用途・規模・構造</u></p> <p><u>許可にかかる建築物は、次に掲げる各項目に適合すること。</u></p> <p>① <u>既存と同規模、同用途の建替であること。</u></p> <p>② <u>地階を除く階数が3以下であること。</u></p> <p>③ <u>その敷地が接する道路非該当市道を「道路」と読み替えて、建築</u>  <u>基準関係規程に適合するものであること。</u></p> <p>8. 運用基準（個別同意基準）（略）</p>
---------------------------	--

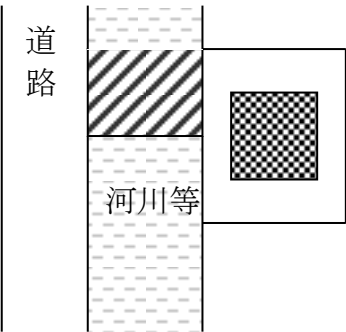
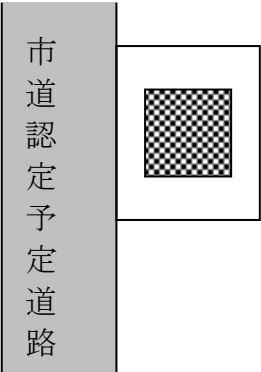
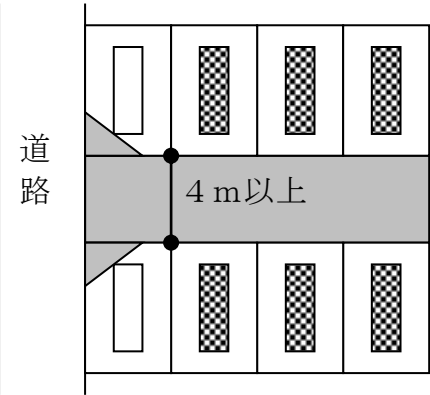
(案)

建築基準法第43条第2項2号許可 基準一覧

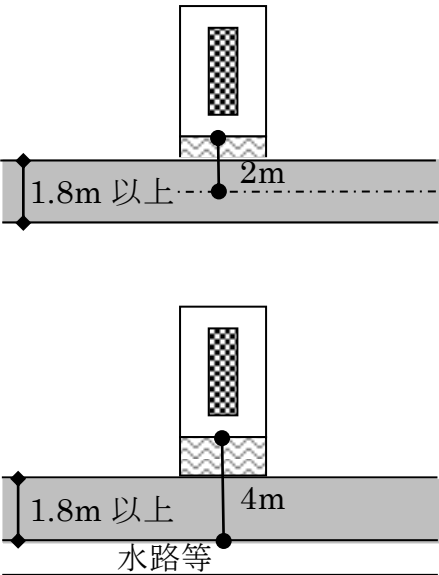
R8. 4. 1

建築基準法施行規則 第10条の3第4項  (省令基準)	適用対象			適用要件等		提案 基準	一括 同意 基準	
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	要件				建築物の用途 ・規模・構造
				空地	敷地及び周囲の 状況			
(1号) その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行有する建築物であること。	敷地の周囲に公園等広い空地进行有する場合	(例) 	次に掲げる敷地における建築物 (1)公園、緑地、広場等広い空地(公共用空地)に2メートル以上接している敷地 (2)公共用空地内にある敷地【一括同意】	(1)通行、給排水等について施設管理者との協議が整っていること。	(2)敷地から公園内通路等を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。	公園、緑地、広場等の利用目的に適合する建築物であること。 【一括同意のみ】	提案 基準 1	一括 同意 基準 キ
(2号) 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。	敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合	(例) 	一般の通行の用に供されている公共性のある幅員4メートル以上の次に掲げる道(公共用通路)に2メートル以上接している敷地における建築物  (1)土地改良事業、農道整備事業による農道 (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の管理する道	(1)通行、給排水等について管理者との協議が整っていること。	(2)敷地から公共用通路を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。  (3)通行の用に供しており、その境界が側溝等で明確なこと。  (4)原則として敷地の分割がないこと。【一括同意⇒下線部削除】  (5)敷地が接する公共用通路の両端が法上の道路に接続していること。 （一戸建ての住宅及び既存と同規模、同用途の建替は除く。）【一括同意のみ】	(1)原則として延べ面積が500平方メートル以内であること。【一括同意⇒下線部削除】  (2)その敷地が接する公共用通路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	提案 基準 2	一括 同意 基準 ア



<div>(3号)</div> <div>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。</div>	<div>その敷地と道路の間に河川等が存在する場合</div>	<div>(例)</div> <div></div>	<div>その敷地と道路の間に存在する次に掲げる空地に2メートル以上接している敷地における建築物</div> <div>(1)河川</div> <div>(2)道路事業等の拡幅予定地</div>	<div>(1)将来にわたって安定的に利用できることについて、工作物の設置許可又は施工承認等を得ている等、管理者との協議が整っていること。</div>	<div>(2)敷地からその部分を経由して法上の道路と有効に接続され、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。</div>	<div>道路拡幅予定地に接している敷地の場合、拡幅予定地を含めた範囲を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</div>	<div>提案基準3</div>	<div>一括同意基準イ</div>
	<div>市道認定予定道路に接する場合で当該市道の認定について議会の承認を得るまでの間の取り扱い</div>	<div>(例)</div> <div></div>	<div>市道認定予定道路に2メートル以上接している敷地における建築物</div>	<div>(1)土木部の市道認定審査委員会の認定を受けていること。</div> <div>(2)路政課に市道認定の要望書を提出して受理されていること。</div>	<div>(3)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)</div>	<div>その敷地が接する市道認定予定道路を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</div>	<div>提案基準4</div>	<div>一括同意基準ウ</div>
	<div>敷地が幅員4メートル以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合</div>	<div>(例)</div> <div></div>	<div>現況幅員4メートル以上の次に掲げる通路(道路状空地)に2メートル以上接している敷地における建築物</div> <div>(1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、おおむね10年以上経過しているもの【一括同意⇒下線部20年】</div> <div>(2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、おおむね10年以上経過しているもの【一括同意⇒下線部20年】</div>	<div>(1)道路状空地について「協定書」を締結していること。但し、昭和45年6月20日(新都市計画法の施行日)時点において、既に建ち並びのあるもの又は道路状空地部分の所有権が沿接住民の共有地となっているものは除く。</div>	<div>(2)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。</div> <div>(3)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)</div>	<div>(1)原則として既存と同規模、同用途の建替であること。【一括同意⇒下線部削除】</div> <div>(2)原則として地階を除く階数が3以下であること。【一括同意⇒下線部削除】</div> <div>(3)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</div>	<div>提案基準5</div>	<div>一括同意基準エ</div>

	<p>敷地が幅員 4 メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員 4 メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合</p>	<p>(例)</p> 	<p>幅員 1. 8 メートル以上 4 メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を含め、幅員 4 メートル以上の道路状空地に拡張されることが確実と見込まれるものに 2 メートル以上接している敷地における建築物</p> <p>(1) 私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、<u>おおむね 1 0 年以上経過しているもの</u>【一括同意⇒下線部 2 0 年】</p> <p>(2) 私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、<u>おおむね 1 0 年以上経過しているもの</u>【一括同意⇒下線部 2 0 年】</p>	<p>(1) 道路状空地について「協定書」を締結していること。</p>	<p>(2)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。</p> <p>(3)袋路状通路の場合、延長は原則として 3 5 メートル以下であること。【一括同意⇒下線部削除】</p> <p>(4)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)</p>	<p>(1)原則として既存と同規模、同用途の建替であること。【一括同意⇒下線部削除】</p> <p>(2)原則として地階を除く階数が 3 以下であること。【一括同意⇒下線部削除】</p> <p>(3)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>	提案基準 6	一括同意基準才
	<p>敷地が幅員 4 メートル未満の私有地通路(道路状空地) に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員 4 メートル以上に拡張されることが確実と見込まれる場合</p>	<p>(例)</p> 	<p>幅員 1. 8 メートル以上 4 メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を除いて、幅員 4 メートル以上の道路状空地に拡張されることが確実と見込まれるものに 2 メートル以上接している敷地における建築物</p> <p>(1) 私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、<u>おおむね 1 0 年以上経過しているもの</u>【一括同意⇒下線部 2 0 年】</p> <p>(2) 私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、<u>おおむね 1 0 年以上経過しているもの</u>【一括同意⇒下線部 2 0 年】</p>	<p>(1) 道路状空地について「協定書」を締結していること。</p>	<p>(2)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。</p> <p>(3)袋路状通路の場合、延長は原則として 3 5 メートル以下であること。【一括同意⇒下線部削除】</p> <p>(4)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)</p>	<p>(1)原則として既存と同規模、同用途の建替であること。【一括同意⇒下線部削除】</p> <p>(2)原則として地階を除く階数が 2 以下（耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を 3 以下とすることができる。）であること。【一括同意⇒下線部削除】</p> <p>(3)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</p>	提案基準 7	一括同意基準力

	敷地が幅員 4 メートル未満の市道（建築基準法第 4 2 条第 2 項の規定による道路に該当するものを除く）に接する場合	(例) 	幅員 1. 8 メートル以上 4 メートル未満の市道（建築基準法第 4 2 条第 2 項の規定による道路に該当するものを除く。）である道路非該当市道に 2 メートル以上接し、建築後おおむね 1 0 年以上経過している建築物が存する敷地における建築物【一括同意⇒下線部 2 0 年】		(1)敷地から道路非該当市道を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は原則として 3 5 メートル以下であること。【一括同意⇒下線部削除】 (3)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時まで、申請地前面について建築基準法第 4 2 条第 2 項と同等の後退が行われ、後退部分に側溝又は縁石が整備されていること。	(1)原則として既存と同規模、同用途の建替であること。【一括同意基⇒下線部削除】 (2)原則として地階を除く階数が 3 以下であること。【一括同意基⇒下線部削除】 (3)その敷地が接する道路非該当市道を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	提案基準 8	一括同意基準ク
--	--	---	--	--	---	---	--------	---------

# 建築基準法第43条 第2項第2号一括同意基準に よる許可物件 報告

令和7年度 第4回建築審査会

Ⅰ 報 告 一 覧 表 (法第43条第2項第2号一括同意基準による許可)

	報 告 番 号	第 7-6 号	第 7-7 号	第 7-8 号
申 請 地	申 請 者	上鉄工業株式会社 代表 上野 政孝	-	公益社団法人 堺観光コンベンション協会 会長 菊地 敏則
	敷地の位置	美原区阿弥446番1の一部	西区鳳南町3丁181番6	堺区百舌鳥夕雲町2丁421-2の一部
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅	物品販売業を営む店舗
	敷 地 面 積	326.37㎡	117.32㎡	197.84㎡
	建 築 面 積	86.09㎡	62.31㎡	47.05㎡
	延 べ 面 積	156.90㎡	122.14㎡	62.21㎡
	構 造	鉄骨造	木造	鉄骨造
	階 数	2	2	2
	高 さ	8.175m	7.814m	6.3m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	公共用通路	道路状空地	公園・広場等
	空地等の幅員 (現況幅員)	4.0m	3.53~3.58m	-
	協定幅員	-	4.0m	-
	既 設 経 過 年 数	-	56年	-
許 可 内 容	許可年月日	令和7年7月23日	令和7年7月29日	令和7年8月25日
	許 可 番 号	堺建安第X-3号	堺建安第X-4号	堺建安第X-5号
	一括同意基準	ア号 該当	才号 該当	キ号 該当
	備 考			

Ⅰ 報 告 一 覧 表 （法第43条第2項第2号一括同意基準による許可）

	報 告 番 号	第 7－9 号	第 7－10号
申 請 地	申 請 者	株式会社ユニハウス 代表取締役 溝口 正美	株式会社GOOD DEAL 代表取締役 石原 宗一郎
	敷地の位置	南区高尾1丁321番8	東区北野田481番9, 481番10
	用 途 地 域	なし（市街化調整区域）	第1種中高層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅
	敷 地 面 積	108.61㎡	131.69㎡
	建 築 面 積	58.32㎡	68.04㎡
	延 べ 面 積	102.46㎡	111.37㎡
	構 造	木造	木造
	階 数	2	2
	高 さ	7.674m	7.296m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 （現況幅員）	6.7～6.75m	4.06～4.24m
	協定幅員	6.7～6.75m	4.06～4.24m
	既 設 経 過 年 数	46年	52年
許 可 内 容	許可年月日	令和7年8月27日	令和7年9月30日
	許 可 番 号	堺建安第X-6号	堺建安第X-7号
	一括同意基準	工号 該当	工号 該当
	備 考		

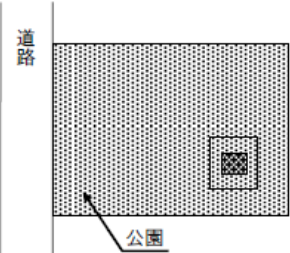
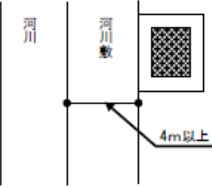
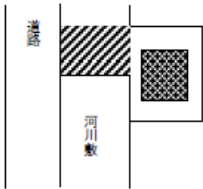
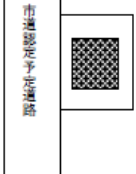
# 第6号 美原区阿弥



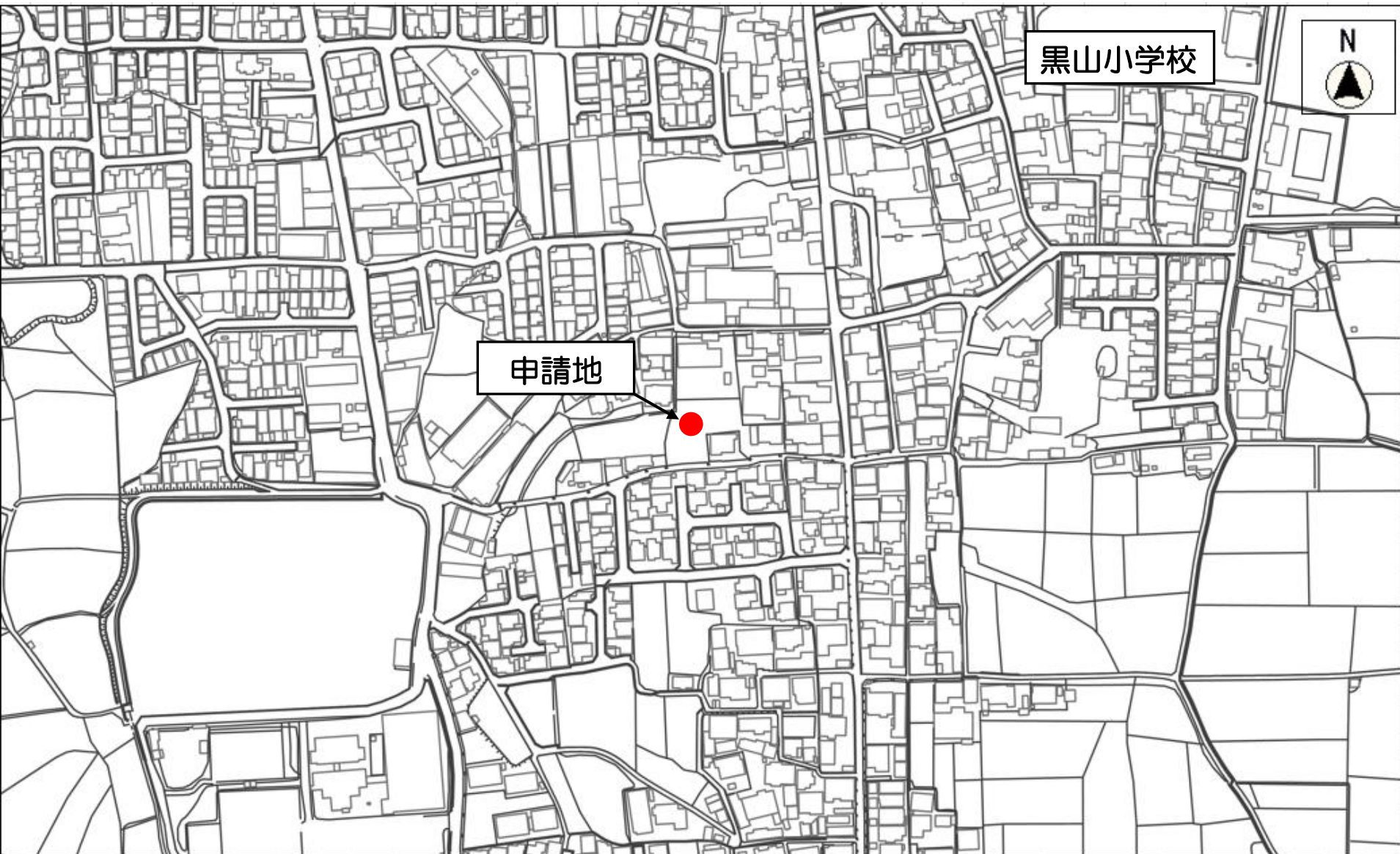
Ⅰ 報 告 一 覧 表 (法第43条第2項第2号一括同意基準による許可)

	報 告 番 号	第 7-6 号	第 7-7 号	第 7-8 号
申 請 地	申 請 者	上鉄工業株式会社 代表 上野 政孝	-	公益社団法人 堺観光コンベンション協会 会長 菊地 敏則
	敷地の位置	美原区阿弥446番1の一部	西区鳳南町3丁181番6	堺区百舌鳥夕雲町2丁421-2の一部
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅	物品販売業を営む店舗
	敷 地 面 積	326.37㎡	117.32㎡	197.84㎡
	建 築 面 積	86.09㎡	62.31㎡	47.05㎡
	延 べ 面 積	156.90㎡	122.14㎡	62.21㎡
	構 造	鉄骨造	木造	鉄骨造
	階 数	2	2	2
	高 さ	8.175m	7.814m	6.3m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	公共用通路	道路状空地	公園・広場等
	空地等の幅員 (現況幅員)	4.0m	3.53~3.58m	-
	協定幅員	-	4.0m	-
	既 設 経 過 年 数	-	56年	-
許 可 内 容	許可年月日	令和7年7月23日	令和7年7月29日	令和7年8月25日
	許 可 番 号	堺建安第X-3号	堺建安第X-4号	堺建安第X-5号
	一括同意基準	ア号 該当	才号 該当	キ号 該当
	備 考			

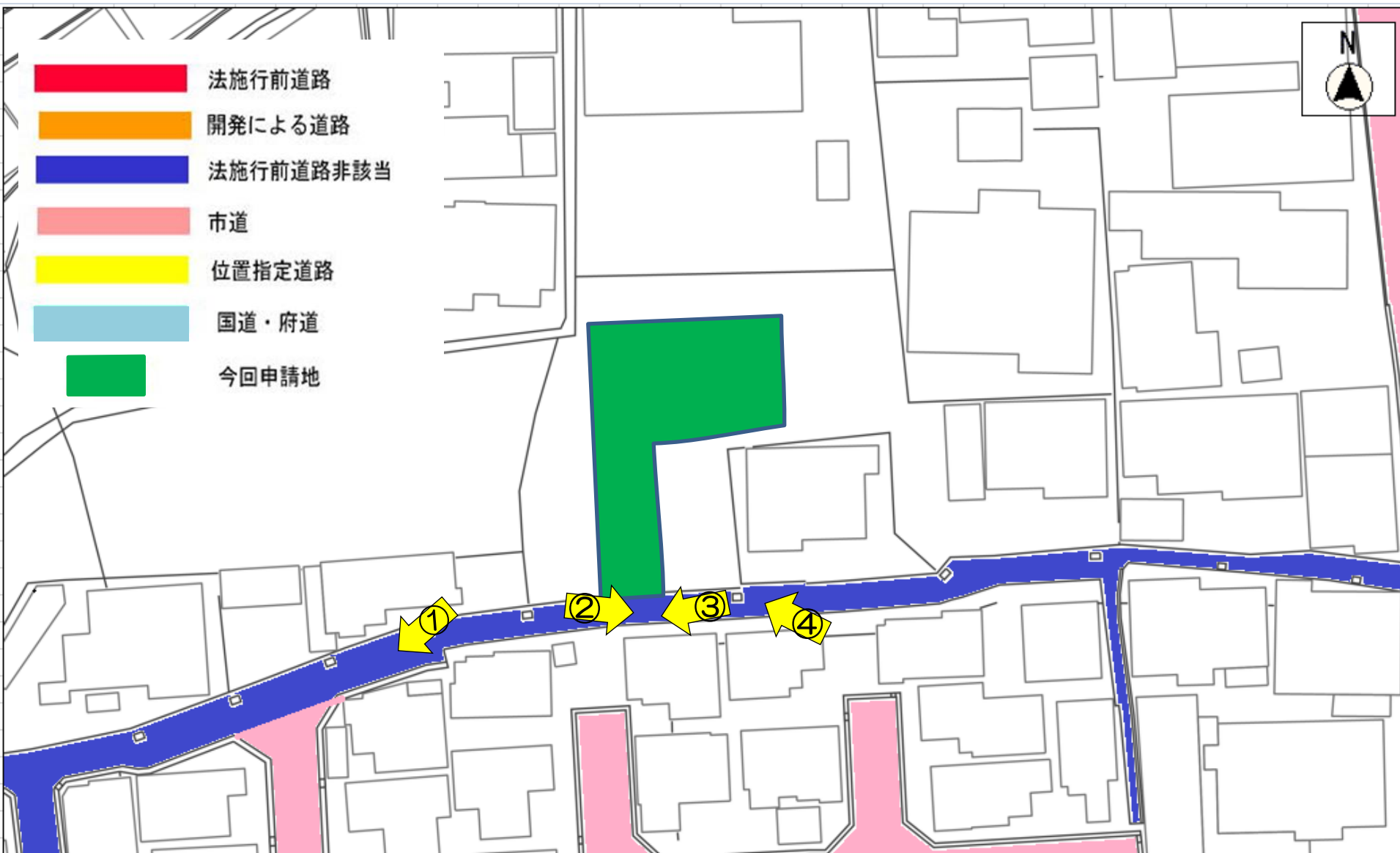
# 一括同意基準 ア号

建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(1号) その敷地の周囲に公園、 緑地、広場等広い空地在 有すること。	敷地の周囲に公園等広 い空地在有する場合		次に掲げる敷地における建築物 公園、緑地、広場等広い空地(公共 用空地)内にある敷地	通行、給排水等につ いて施設管理者との 協議が整っているこ と。	敷地から公園内通路等を経 由して法上の道路に通じて おり、実質的に避難及び通 行の安全上支障がないこ と。	公園、緑地、広場等の利用 目的に適合する建築物で あること。	キ
(2号) 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 接すること。	敷地が農道等(河川敷) の公共の用に供する道 に接する場合		一般の通行の用に供されている公 共性のある幅員4メートル以上の 次に掲げる道(公共用通路)に2メ ートル以上接している敷地におけ る建築物 (1)土地改良事業、農道整備事業に 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の管理す る道	通行、給排水等につ いて管理者との協議 が整っていること。	(1)敷地から公共用通路を 經由して法上の道路に通 じており、実質的に避難 及び通行の安全上支障 がないこと。 (2)通行の用に供しており、 その境界が側溝等で明確 なこと。	その敷地が接する公共用 通路を「道路」と読み替 えて、建築基準関係規程に 適合するものであること。	ア
(3号) 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 効に接すること。	その敷地と道路の間に 河川等が存在する場合		その敷地と道路の間に存在する次 に掲げる空地に2メートル以上接 している敷地における建築物 (1)河川 (2)道路事業等の拡幅予定地	将来にわたって安定 的に利用できること について、工作物の 設置許可又は施工承 認等を得ている等、 管理者との協議が整 っていること。	敷地からその部分を経由し て法上の道路と有効に接 続され、実質上、避難 及び通行の安全上支障 がないこと。		イ
	市道認定予定道路に接 する場合で当該市道の 認定について議会の承 認を得るまでの間の取 り扱い		市道認定予定道路に2メートル以 上接している敷地における建築物	市道認定の予定が明 らかなもの	確認申請の受付又は堺市経 由時まで申請地前面の形 態整備がなされているこ と。(側溝又は縁石)	その敷地が接する市道認 定予定道路を「道路」と読 み替えて、建築基準関係規 程に適合するものである こと。	ウ

## 美原区阿弥（申請地位置図）



# 美原区阿弥（申請地配置図）





# 美原区阿弥 写真① 西側市道接続部





# 美原区阿弥 写真② 公共用通路部





# 美原区阿弥 写真③ 公共用通路部





# 美原区阿弥 写真④ 申請地



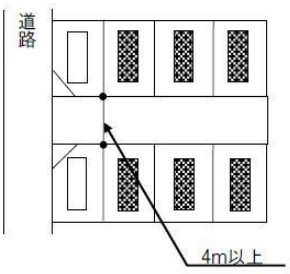
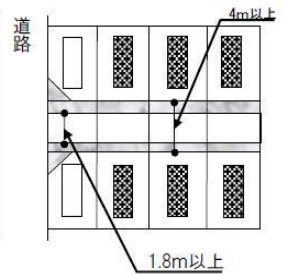
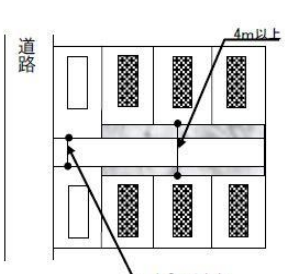


第7号 西区鳳南町

Ⅰ 報 告 一 覧 表 (法第43条第2項第2号一括同意基準による許可)

	報 告 番 号	第 7-6 号	第 7-7 号	第 7-8 号
申 請 地	申 請 者	上鉄工業株式会社 代表 上野 政孝	-	公益社団法人 堺観光コンベンション協会 会長 菊地 敏則
	敷地の位置	美原区阿弥446番1の一部	西区鳳南町3丁181番6	堺区百舌鳥夕雲町2丁421-2の一部
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅	物品販売業を営む店舗
	敷 地 面 積	326.37㎡	117.32㎡	197.84㎡
	建 築 面 積	86.09㎡	62.31㎡	47.05㎡
	延 べ 面 積	156.90㎡	122.14㎡	62.21㎡
	構 造	鉄骨造	木造	鉄骨造
	階 数	2	2	2
	高 さ	8.175m	7.814m	6.3m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	公共用通路	道路状空地	公園・広場等
	空地等の幅員 (現況幅員)	4.0m	3.53~3.58m	-
	協定幅員	-	4.0m	-
	既 設 経 過 年 数	-	56年	-
許 可 内 容	許可年月日	令和7年7月23日	令和7年7月29日	令和7年8月25日
	許 可 番 号	堺建安第X-3号	堺建安第X-4号	堺建安第X-5号
	一括同意基準	ア号 該当	才号 該当	キ号 該当
	備 考			

# 一括同意基準 才 号

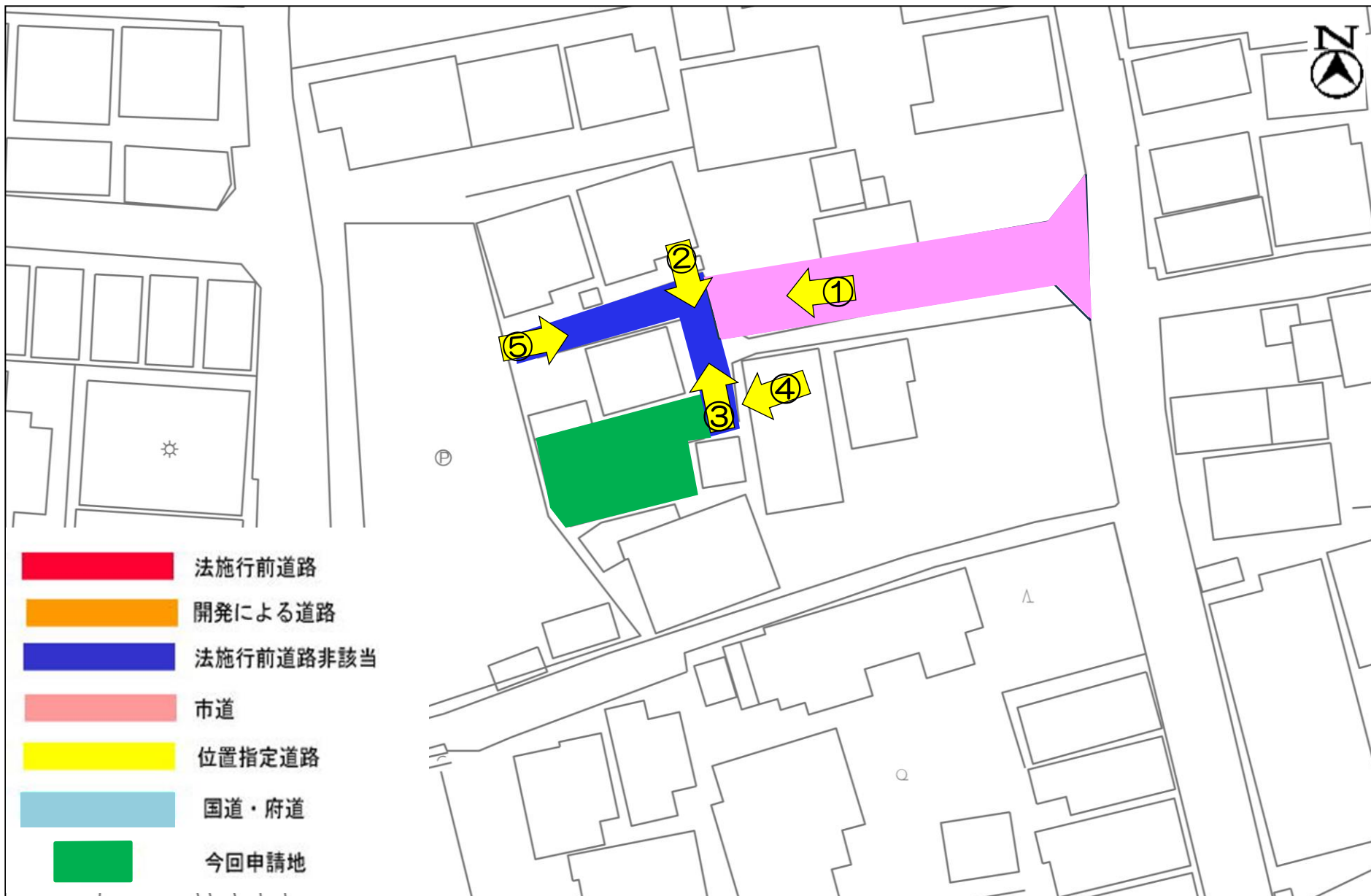
建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(3号) その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。	敷地が幅員4メートル以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合		現況幅員4メートル以上の次に掲げる通路(道路状空地)に2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同一用途、同規模の建替えであること。 (2)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	エ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を含め、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同一用途、同規模の建替えであること。 (2)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	オ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を除いて、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路上通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存の用途の建替えで地階を除く階数が2以下(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。)であること。 (2)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	カ



## 西区鳳南町（申請地位置図）

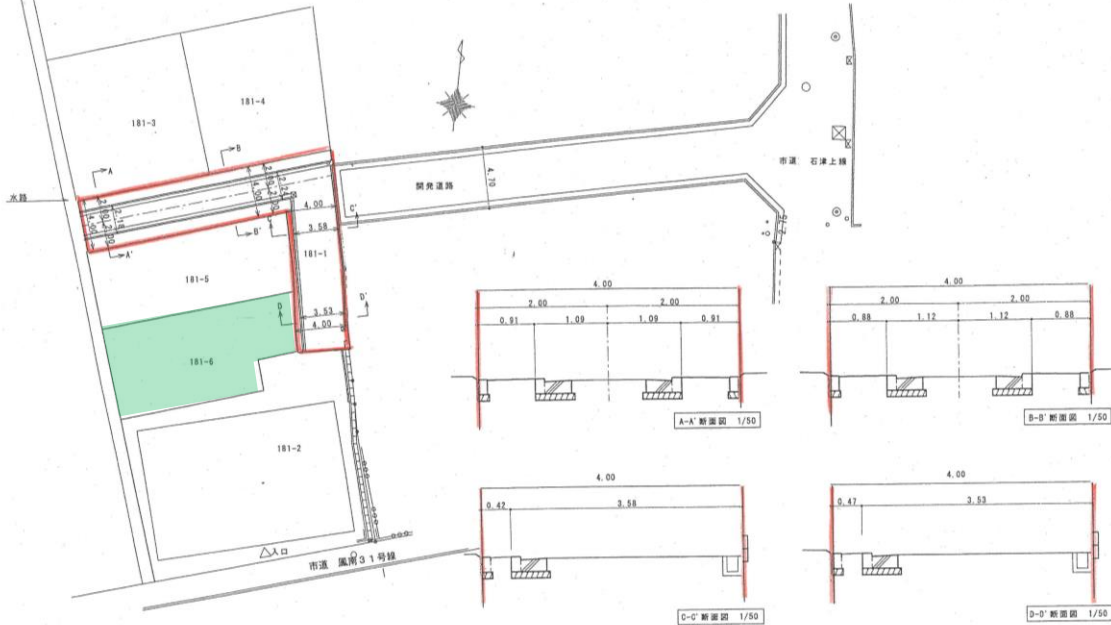


# 西区鳳南町（申請地配置図）



西区鳳南町（協定書）

協定通路（空地）申請図 [NO. H22-0004]



地籍図 法務局等より  
大塚法務局等支所提供・地籍図縮等 83.9.19



附近 aerial 写真

この図面の朱線のとおり協定通路（空地）として整備し、確保及び維持管理することを誓約します。  
なお、私の所有部分を他の者に譲り渡す際にはその譲受人に対してその旨申し送りすることを申し添えます。

令和 4 年 7 月 22 日

協定通路 (空地)位置	堺市西区鳳南町三丁目1番1, 3~6の 8-88		
地番	住所	氏名	印

承諾書	181-1			
	181-3			
	181-1			
	181-4			
	181-1			
	181-5			
	181-1			
	181-6			

備考

- (注意)
- 備考欄には、権利者の承諾に関連し特記すべき事項を記入すること。
  - 協定通路（空地）部分の権利者の承諾書は自筆署名とし、印鑑は原則実印、印鑑証明書（法人の場合、資格証明書も必要）を添付のこと。
  - 協定通路（空地）部分の土地登記簿謄本を添付のこと。
  - 附近見取図と地籍図の方位は一致させること。
  - 協定通路（空地）構造図（平面・断面）は、方位・縮尺、敷地と協定通路（空地）の関係、地番及び所有権境界、現況建築物、構造物等を記入すること。
  - 協定通路（空地）部分は、朱線で囲い幅員及び長さ（単位：メートル 小数点以下第2位まで）協定通路（空地）構造物整備計画等を記入すること。

図面作成者  
住所氏名

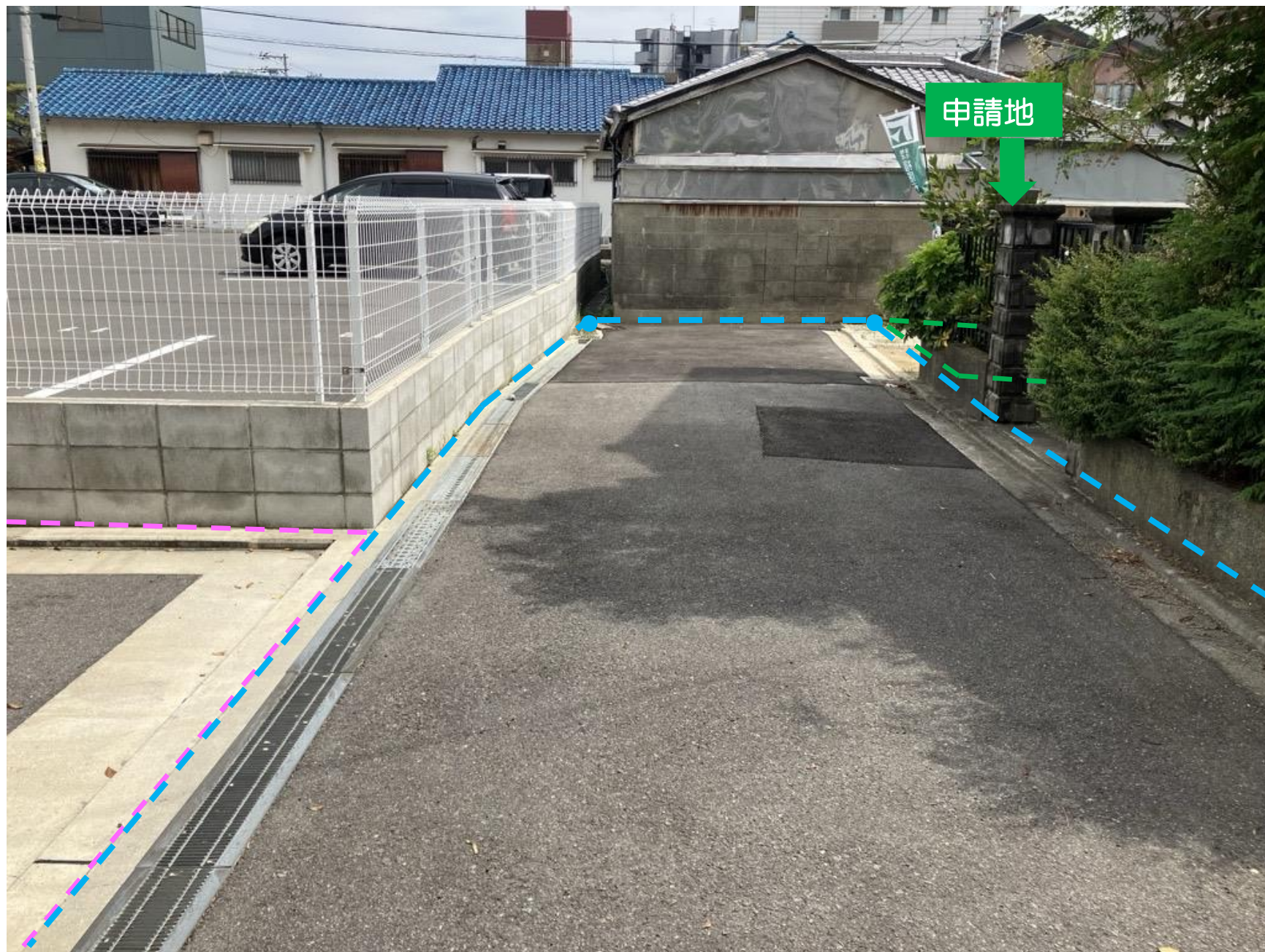


# 西区鳳南町 写真① 東側市道接続部





# 西区鳳南町 写真② 協定通路部





# 西区鳳南町 写真③ 協定通路部





# 西区鳳南町 写真④ 相談地





西区鳳南町 写真⑤ 協定通路部



# 第8号 堺区百舌鳥夕雲町

Ⅰ 報 告 一 覧 表 (法第43条第2項第2号一括同意基準による許可)

	報 告 番 号	第 7-6 号	第 7-7 号	第 7-8 号
申 請 地	申 請 者	上鉄工業株式会社 代表 上野 政孝	-	公益社団法人 堺観光コンベンション協会 会長 菊地 敏則
	敷地の位置	美原区阿弥446番1の一部	西区鳳南町3丁181番6	堺区百舌鳥夕雲町2丁421-2の一部
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅	物品販売業を営む店舗
	敷 地 面 積	326.37㎡	117.32㎡	197.84㎡
	建 築 面 積	86.09㎡	62.31㎡	47.05㎡
	延 べ 面 積	156.90㎡	122.14㎡	62.21㎡
	構 造	鉄骨造	木造	鉄骨造
	階 数	2	2	2
	高 さ	8.175m	7.814m	6.3m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	公共用通路	道路状空地	公園・広場等
	空地等の幅員 (現況幅員)	4.0m	3.53~3.58m	-
	協定幅員	-	4.0m	-
	既 設 経 過 年 数	-	56年	-
許 可 内 容	許可年月日	令和7年7月23日	令和7年7月29日	令和7年8月25日
	許 可 番 号	堺建安第X-3号	堺建安第X-4号	堺建安第X-5号
	一括同意基準	ア号 該当	才号 該当	キ号 該当
	備 考			



# 一括同意基準 キ号

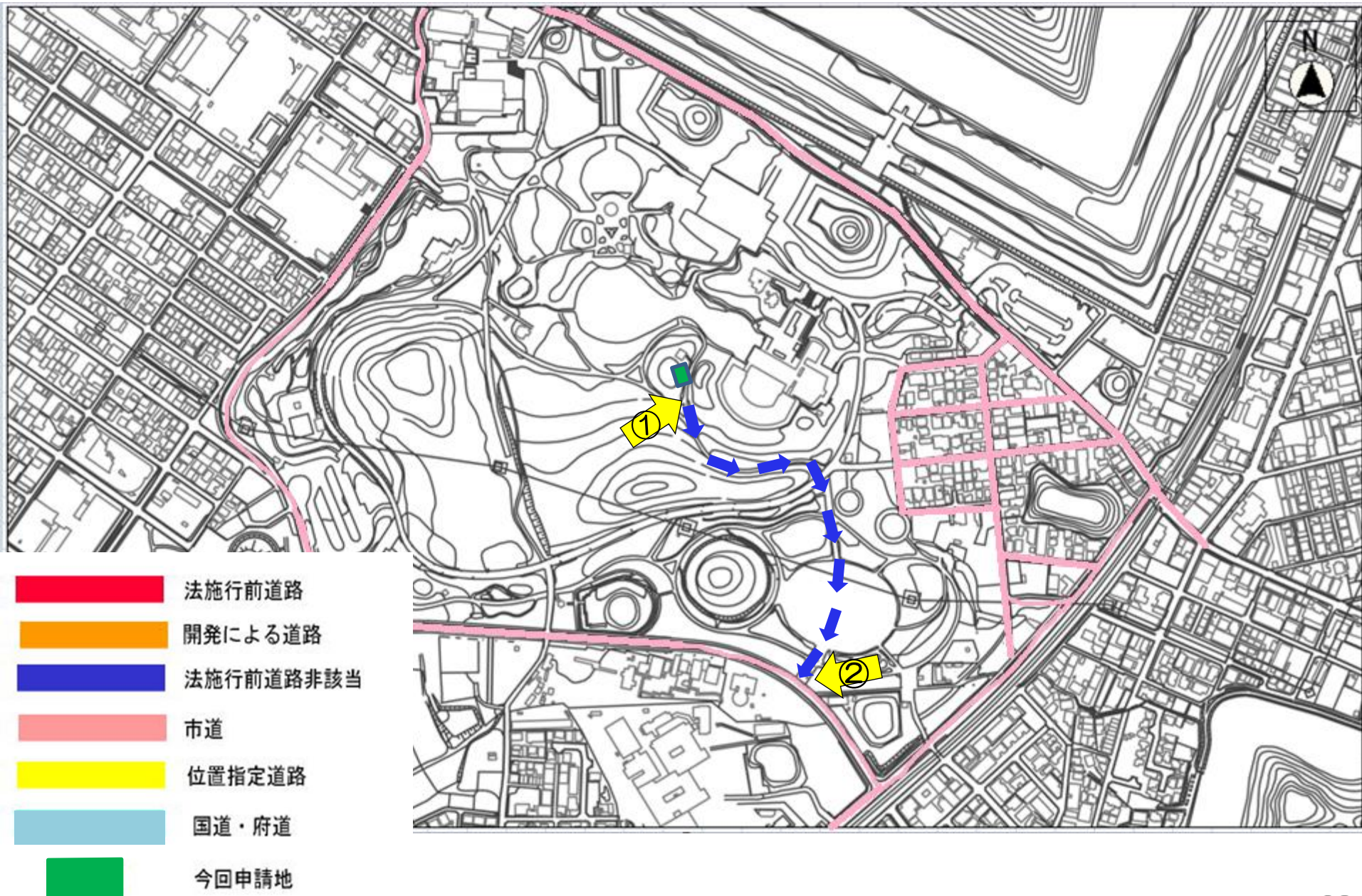
建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(1号) その敷地の周囲に公園、 緑地、広場等広い空地を 有すること。	敷地の周囲に公園等広 い空地を有する場合		次に掲げる敷地における建築物 <u>公園、緑地、広場等広い空地(公共 用空地)</u> 内にある敷地	通行、給排水等につ いて施設管理者との 協議が整っているこ と。	敷地から公園内通路等を経 由して法上の道路に通じて おり、実質的に避難及び通 行の安全上支障がないこ と。	公園、緑地、広場等の利用 目的に適合する建築物で あること。	キ
(2号) 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 接すること。	敷地が農道等(河川敷) の公共の用に供する道 に接する場合		一般の通行の用に供されている公 共性のある幅員4メートル以上の 次に掲げる道(公共用通路)に2メ ートル以上接している敷地におけ る建築物 (1)土地改良事業、農道整備事業に 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の管理す る道	通行、給排水等につ いて管理者との協議 が整っていること。	(1)敷地から公共用通路を 經由して法上の道路に通 じており、実質的に避難 及び通行の安全上支障 がないこと。 (2)通行の用に供しており、 その境界が側溝等で明確 なこと。	その敷地が接する公共用 通路を「道路」と読み替 えて、建築基準関係規程に 適合するものであること。	ア
(3号) 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 効に接すること。	その敷地と道路の間に 河川等が存在する場合		その敷地と道路の間に存在する次 に掲げる空地に2メートル以上接 している敷地における建築物 (1)河川 (2)道路事業等の拡幅予定地	将来にわたって安定 的に利用できること について、工作物の 設置許可又は施工承 認等を得ている等、 管理者との協議が整 っていること。	敷地からその部分を経由し て法上の道路と有効に接続 され、実質上、避難及び通 行の安全上支障がないこ と。		イ
	市道認定予定道路に接 する場合で当該市道の 認定について議会の承 認を得るまでの間の取 り扱い		市道認定予定道路に2メートル以 上接している敷地における建築物	市道認定の予定が明 らかなもの	確認申請の受付又は堺市経 由時まで申請地前面の形 態整備がなされているこ と。(側溝又は縁石)	その敷地が接する市道認 定予定道路を「道路」と読 み替えて、建築基準関係規 程に適合するものである こと。	ウ

## 堺区百舌鳥夕雲町（申請地位置図）





# 堺区百舌鳥夕雲町（申請地配置図（道路に至る経路））











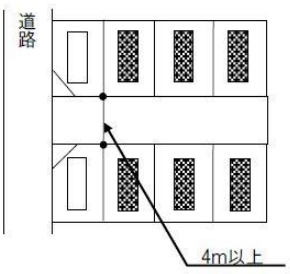
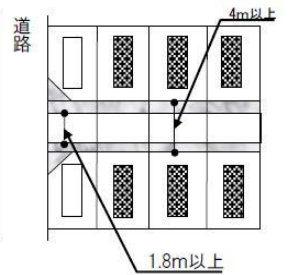
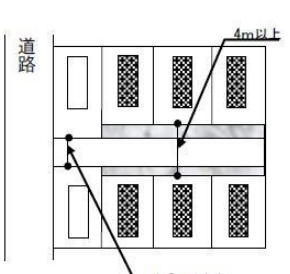
# 第9号 南区高尾

Ⅰ 報 告 一 覧 表 (法第43条第2項第2号一括同意基準による許可)

	報 告 番 号	第 7-9 号	第 7-10号
申 請 地	申 請 者	株式会社ユニハウス 代表取締役 溝口 正美	株式会社GOOD DEAL 代表取締役 石原 宗一郎
	敷地の位置	南区高尾1丁321番8	東区北野田481番9, 481番10
	用 途 地 域	なし(市街化調整区域)	第1種中高層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅
	敷 地 面 積	108.61㎡	131.69㎡
	建 築 面 積	58.32㎡	68.04㎡
	延 べ 面 積	102.46㎡	111.37㎡
	構 造	木造	木造
	階 数	2	2
	高 さ	7.674m	7.296m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	6.7~6.75m	4.06~4.24m
	協定幅員	6.7~6.75m	4.06~4.24m
	既 設 経 過 年 数	46年	52年
許 可 内 容	許可年月日	令和7年8月27日	令和7年9月30日
	許 可 番 号	堺建安第X-6号	堺建安第X-7号
	一括同意基準	工号 該当	工号 該当
	備 考		



# 一括同意基準 工 号

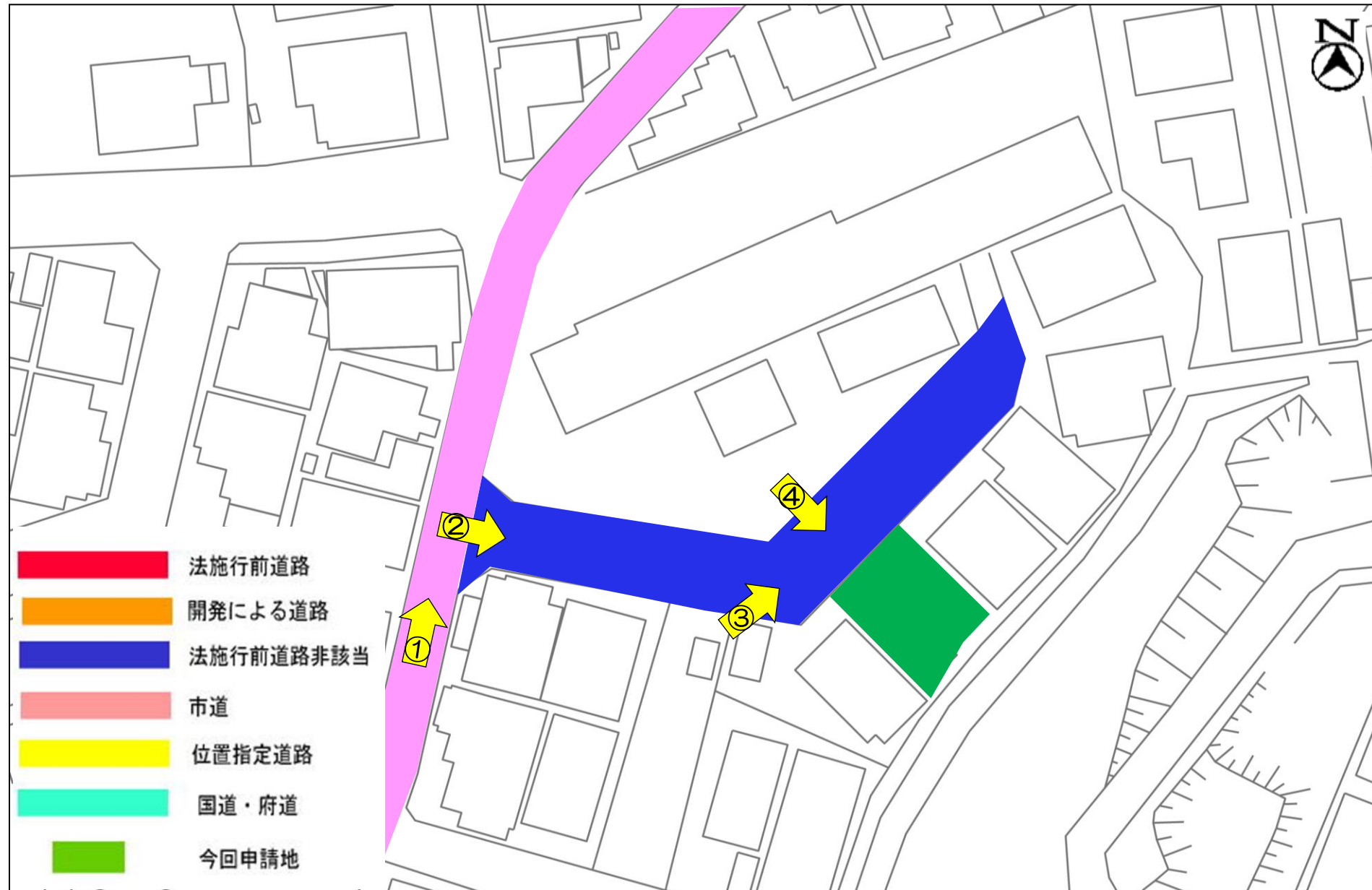
建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(3号) その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。	敷地が幅員4メートル以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合		現況幅員4メートル以上の次に掲げる通路(道路状空地)に2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同一用途、同規模の建替えであること。 (2)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	工
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を含め、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同一用途、同規模の建替えであること。 (2)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	オ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を除いて、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路上通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存の用途の建替えで地階を除く階数が2以下(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。)であること。 (2)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	カ

# 南区高尾（申請地位置図）

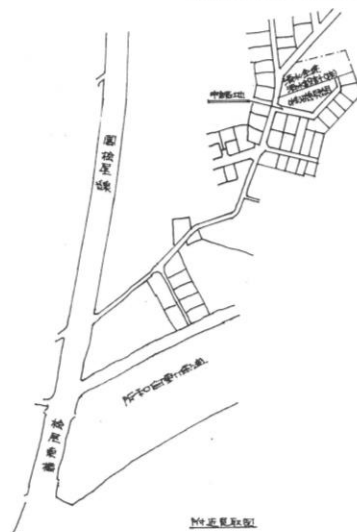
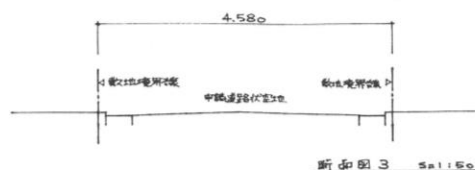




# 南区高尾（申請地配置図）



## 協定通路 (空地) 申請図 [No. 9-114]



平成12 年 12 月 13 日

協定通路 (空地)位置	堺市 高尾 群 1 T321-1 番
----------------	--------------------

	地番	住所
承		
諾		
書		

備考
----

(注意)

- 備考欄には、権利者の承諾に関連し特記すべき事項を記入すること。
- 協定通路（空地）部分の権利者の承諾書は自筆署名とし、印鑑は原則実印、印鑑証明書（法人の場合、資格証明書も必要）を添付のこと。
- 協定通路（空地）部分の土地登記簿謄本を添付のこと。
- 附近見取図と地籍図の方位は一致させること。
- 協定通路（空地）構造図（平面・断面）は、方位・縮尺、敷地と協定通路（空地）の関係、地番及び所有権境界、現況建築物、構造物等を記入すること。
- 協定通路（空地）部分は、朱線で囲い幅員及び長さ（単位：メートル、小数点以下第2位まで）、協定通路（空地）構造物整備計画等を記入すること。

縮尺	見取図		地籍図		構造図	平面	断面
----	-----	--	-----	--	-----	----	----

図面作成者 住所氏名	
---------------	--



南区高尾 写真① 西側市道接続部





# 南区高尾 写真② 協定通路部





南区高尾 写真③ 協定通路部





# 南区高尾 写真④ 相談地



# 第10号 東区北野田



Ⅰ 報 告 一 覧 表 (法第43条第2項第2号一括同意基準による許可)

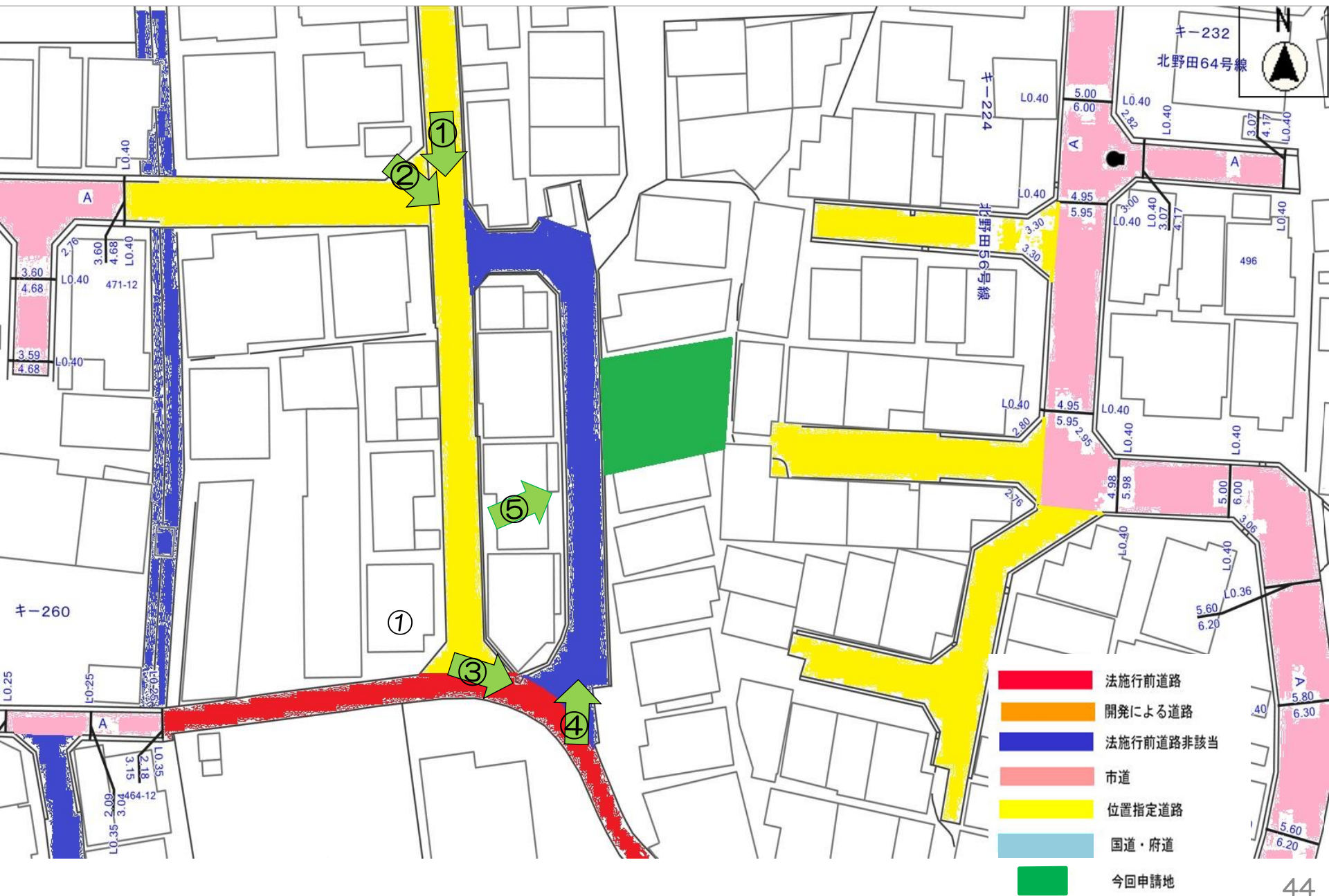
	報 告 番 号	第 7-9 号	第 7-10号
申 請 地	申 請 者	株式会社ユニハウス 代表取締役 溝口 正美	株式会社GOOD DEAL 代表取締役 石原 宗一郎
	敷地の位置	南区高尾1丁321番8	東区北野田481番9, 481番10
	用 途 地 域	なし(市街化調整区域)	第1種中高層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅
	敷 地 面 積	108.61㎡	131.69㎡
	建 築 面 積	58.32㎡	68.04㎡
	延 べ 面 積	102.46㎡	111.37㎡
	構 造	木造	木造
	階 数	2	2
	高 さ	7.674m	7.296m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	6.7~6.75m	4.06~4.24m
	協定幅員	6.7~6.75m	4.06~4.24m
	既 設 経 過 年 数	46年	52年
許 可 内 容	許可年月日	令和7年8月27日	令和7年9月30日
	許 可 番 号	堺建安第X-6号	堺建安第X-7号
	一括同意基準	工号 該当	工号 該当
	備 考		

# 第10号 東区北野田（申請地位置図）



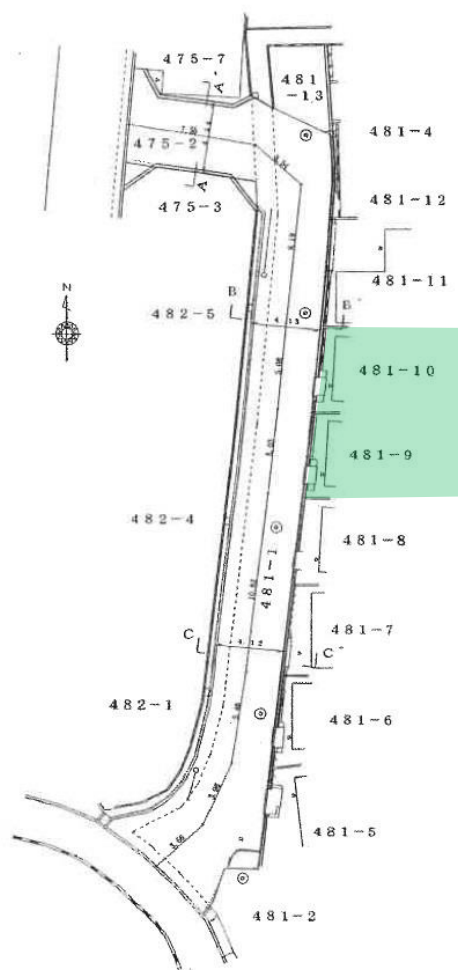


# 第10号 東区北野田（申請地配置図）

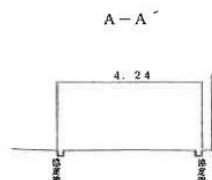


第10号 東区北野田（協定書）

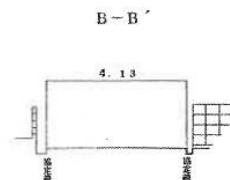
協定通路 (空地) 申請図 [No. 60 - 92㉔]



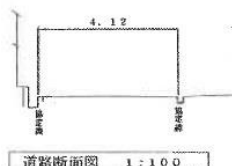
現況平面図 1:200



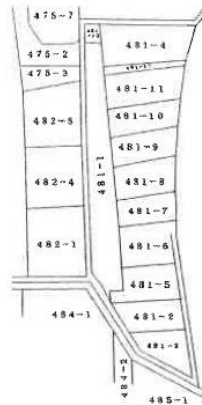
A-A



B-B



道路断面图 1:100



大阪法務局美原出張所備付公函第  
平成14年3月6日

地籍図



付近覓取圖

この図面の朱線のとおり協定通路（空地）として整備し、確保及び維持管理することを誓約します。

なお、私の所有部分を他の者に譲り渡す際にはその譲受人に対してその旨申し送りすることを申し添えます。

14年 2月 27日

[illegible]

備考

(注意)

1. 備考欄には、権利者の承諾に關連し特記すべき事項を記入すること。
2. 協定道路（空地）部分の権利者の承諾書は必書署名とし、印鑑は原則実印・鑑定証書（法人の場合、資格証明書も必要）を添付のこと。
3. 協定道路（空地）部分の土地登記簿謄本を添付のこと。
4. 附近見取図と地籍図の方位は一致させること。
5. 協定道路（空地）-供出図（平面、断面）は、方位・縮尺、敷地と協定道路（空地）の關係、地盤及び所有権境界、現況道路幅、供出物等を記入すること。
6. 協定道路（空地）部分は、米津で囲い幅員及び長さ（単位：メートル、小致以下第2位まで）、協定道路（空地）供出物監制計等を記入すること。

縮尺	見取図	地盤図	構造図	平面 1/500	断面 1/40
----	-----	-----	-----	-------------	------------

図面作成者  
住所氏名



第10号 東区北野田 写真① 西側位置指定道路接続部





第10号 東区北野田 写真② 西側位置指定道路接続部





第10号 東区北野田 写真③ 南側法施行前道路接続部





第10号 東区北野田 写真④ 協定通路部





第10号 東区北野田 写真⑤ 申請地

