

## 平成30年4月より、建築確認における未処理用地の取扱いが変わりました

従前、未処理用地(道路法第18条第1項の道路区域のうち、道路管理者が権原を有しない土地のこと。以下同じ。)は、将来、市道となる予定の土地として、建築基準法第42条第1項第1号の道路として取り扱うことをお願いして参りました。今後は、取扱いの一部を、以下のとおり変更します。

## &lt; 未処理用地の今後の取扱い &gt;

「取扱1」又は「取扱2」のいずれかとする。

**取扱1**

建築基準法第42条第1項第1号の道路(従前の取扱に同じ)

**取扱2**

表1の条件に該当する未処理用地を含む土地において、建築計画が、表2の要件を満たし、かつ、表3に例示する課題やリスクを受け入れる場合(建築確認申請の時点で、承諾したものとみなす。)は、敷地として利用できる。

この場合、建築基準法第42条第1項第1号の道路は、道路区域から敷地として利用する未処理用地を除外した部分となる。

**【表1 敷地に利用できる未処理用地の条件】**

- ・ 建築主が、未処理用地を敷地として利用する権原を有すること。
- ・ 道路管理者(建設局総務部道路認定課)が、未処理用地を道路として供用開始(道路法第18条第2項)する権利等がないこと(道路認定課との事前協議が必要です)。

**【表2 未処理用地を敷地として利用できる建築計画の要件】**

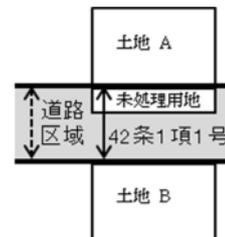
- ・ 未処理用地において、土地の形質変更(道路の形態変更等)、工作物の築造、建築物の建築その他これらに類する行為(道路区域について一般の交通上、支障が生じる行為)を行わないこと。

**【表3 未処理用地を敷地として利用した場合の課題やリスクの例】**

- ・ 将来、未処理用地を、敷地として利用する権原を有しなくなった(第三者への譲渡など)結果、敷地面積が減少した際に、建築物及びその敷地が建築基準法の規定に適合しなくなった場合は、違反建築物となる可能性があること。
- ・ 現在、未処理用地が公衆用道路として利用され、固定資産税及び都市計画税が非課税となっている場合、その利用実態に応じて、税額が変わる可能性があること。

## 参考

土地B(右図)のように、前面道路の反対側の道路境界線側に未処理用地が存在する場合は、「取扱1」(従前の取扱に同じ)により、未処理用地を含めた道路区域をもって、建築基準法第42条第1項第1号の道路とみなす。



未処理用地を含む道路区域を前面道路とする建築計画を立案する場合の手続きは、裏面をご覧ください。

お問い合わせ 札幌市都市局建築指導部建築確認課道路確認係

所在 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所2階南側 2番窓口

電話 011-211-2864



## 未処理用地を含む道路区域を前面道路とする 建築計画を立案する場合の手続き

- 1 「建築基準法の道路に関する窓口」（札幌市役所2階 建築指導部2番窓口）にて、道路を確認し、建築計画の敷地の前面道路に未処理用地があることを確認。



未処理用地を含む場合

- 2 「取扱2」の適用を予定する場合は、未処理用地の区域及びその所有権など敷地として利用する権原並びに建築計画を確認するため、次の資料を持参し、「建築基準法の道路に関する窓口」にお越しください。

※ 道路管理者（建設局総務部道路認定課）が、未処理用地を道路として供用開始（道路法第18条第2項）する権利等の有無を確認するため、道路認定課（札幌市役所6階）をご案内します。  
なお、位置の特定が難しい等の理由から、電話によるお問い合わせは対応しておりません。あらかじめご了承ください。

<資料> ※ 窓口来庁日において、現に登記されている事項を証明するものに限る

- ・未処理用地を含む土地に係る全部事項証明書 ※
- ・建築主が、未処理用地を敷地として利用する権原を有することを証する書類
- ・土地に係る地図（不動産登記法14条地図）又は地図に準ずる図面（公図）※
- ・「取扱2」を適用した建築計画（配置図など）の概要を示す資料



- 3 2の協議の結果、「取扱2」を適用して建築計画を立案することとなった場合は、建築確認申請（法第6条第1項）に先立って、次の資料を持参し、「建築基準法の道路に関する窓口」に、提出してください。

<資料> ※ 窓口来庁日において、現に登記されている事項を証明するものに限る

- ・未処理用地を含む土地に係る全部事項証明書 ※
- ・建築主が、未処理用地を敷地として利用する権原を有することを証する書類
- ・未処理用地を含む土地に係る地図（不動産登記法14条地図）又は地図に準ずる図面（公図）※
- ・建築計画を示す図面等の資料



- 4 「取扱2」を適用した建築計画により、建築確認申請（法第6条第1項）する場合（指定確認検査機関に申請する場合も同じ）は、申請図書に、以下の書類を添付してください。

<添付資料> ※ **申請日の1か月以内**に取得したのものに限る

- ・未処理用地を含む土地に係る全部事項証明書 ※
- ・建築主が、未処理用地を敷地として利用する権原を有することを証する書類
- ・未処理用地を含む土地に係る地図（不動産登記法14条地図）又は地図に準ずる図面（公図）※