

建築基準法第 43 条第 2 項の規定に基づく許可・認定の運用方針

1. 目的

本運用方針は、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可相当と認めて建築審査会へ同意を求める際の方針及び建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定を行う際の方針を示すものである。

2. 許可の要件

建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第 10 条の 3 第 4 項で定める次のいずれかの基準に該当すること。

第 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建築物であること。
第 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。
第 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建築物であること。

3. 包括同意基準

次の各基準に適合するものについては、建築審査会において包括同意を受けたものとして許可し、許可処分後の直近の建築審査会にその旨を報告するものとする。ただし、「5. 認定基準」に適合する場合を除く。

また、敷地が構造上道路と一体と認められる水路又は官地を介して道路に接する場合で、管理者の承諾等を受けたものについては、法第 43 条に適合しているものとして取り扱う。

(1) 規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号に該当する場合

次のすべてに該当すること。

- ① 当該空地が都市計画決定された公園、緑地、広場及びその他これらに類する空地（以下「広場等」という。）であること。
- ② 敷地が広場等に 2 メートル以上接し、かつ避難及び通行の安全上支障がないこと。ただし、山形県建築基準条例に別の定めがある場合は、その数値以上とする。
- ③ 敷地から広場等への出入り及び通行等について、管理者から承諾等を得ており、安定的、日常的に利用可能な状態にあること。
- ④ 広場等を建築基準法（以下「法」という。）第 42 条に規定する道路とみなし、法第 6 条第 1 項に基づく建築基準関係規定（以下「建築基準関係規

定」という。)に適合する建築物であること。

ただし、法第 52 条及び第 56 条については、広場等に接する最小幅員の道路を前面道路とみなして適用する。

⑤ 敷地内の雨水及び排水等を適切に処理できること。

(2) 規則第 10 条の 3 第 4 項第 2 号に該当する場合

次のすべてに該当すること。

① 農道その他これに類する公共の用に供する道（以下「農道等」という。）とは、次のいずれかに該当するもので、国、県、市町村等の公的団体（土地改良区等を含む）が管理するものであること。

イ 土地改良事業により築造された道

ロ 農道整備事業により築造された道

ハ 港湾事業により築造された道

ニ 河川又は海岸の管理用の道

② 農道等は砂利敷その他ぬかるみとならない構造で、法第 42 条に規定する道路に接続していること。

③ 敷地が農道等に 2 メートル以上接し、かつ避難及び通行の安全上支障がないこと。ただし、山形県建築基準条例に別の定めがある場合は、その数値以上とする。

④ 敷地からの出入り及び通行等について、管理者から承諾等を得ており、安定的、日常的に利用可能な状態にあること。

⑤ 農道等を法第 42 条に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合する建築物であること。

⑥ 敷地内の雨水及び排水等を適切に処理できること。

(3) 規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号に該当する場合

次のすべてに該当すること。

① 敷地と道路の間に官地または河川（河川法による河川）を挟むもので、敷地からの出入り及び通行等について、管理者から承諾等を受け、または占有許可等を受けた工作物（橋等）を設置することにより、安定的、日常的に利用可能な状態にあること。

② 敷地が官地または工作物（橋等）を介して道路に 2 メートル以上接し、かつ避難及び通行の安全上支障がないこと。ただし、山形県建築基準条例に別の定めがある場合は、その数値以上とする。

③ 官地が接する道路に係る建築基準関係規定に適合する建築物であること。

4. 建築審査会附議基準

「3. 包括同意基準」に該当しない場合、原則として次の各基準に適合し、かつ交通上、安全上、防火上、及び衛生上支障がないと認められるものについて

ては、建築審査会に同意を求めることができる。

(1) 規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号に該当する場合

ア. 空地が次のすべてに該当すること。

- ① 避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から、道路と同等の機能を有すること。
- ② 安定的・日常的に利用可能な状況にあり、敷地から空地等への出入り及び通行等について支障がない公共的な空地であること。

イ. 建築物および敷地が次のすべてに該当すること。

- ① 敷地が当該空地に 2 メートル以上接し、かつ避難及び通行の安全上支障がないこと。ただし、山形県建築基準条例に別の定めがある場合は、その数値以上とする。
- ② 敷地から当該空地への出入り及び通行等について、管理者から承諾等を得ており、安定的、日常的に利用可能な状態にあること。
- ③ 当該空地を法第 42 条に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合する建築物であること。
ただし、法第 52 条及び第 56 条については、当該空地に接する最小幅員の道路を前面道路とみなして適用する。
- ④ 敷地内の雨水及び排水等を適切に処理できること。

(2) 規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号に該当する場合

〔建ち並びのある幅員 4 メートル以上の通路〕

ア. 通路が次のすべてに該当すること。

- ① 砂利敷その他ぬかるみとならない構造で舗装され、法第 42 条に規定する道路に接続していること。
- ② 敷地からの出入り及び通行等について、管理者から承諾等を得ており、安定的、日常的に利用可能な状態にあること。
- ③ 敷地が当該通路に 2 メートル以上接し、かつ避難及び通行の安全上支障がないこと。ただし、山形県建築基準条例に別の定めがある場合は、その数値以上とする。

イ. 建築物および敷地が次のすべてに該当すること。

- ① 通路と敷地等との境界が明確であり、建築物が建ち並んでいること。
- ② 建築物の用途は一戸建ての住宅又は既存建築物と同一であること。
- ③ 建築物及び敷地は、通路を法第 42 条の道路とみなして適用する建築基準関係規定に適合すること。

(3) 規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号に該当する場合

〔建ち並びのある幅員 1.8 メートル以上の通路〕

ア. (2) ア に加え以下の要件を満たすものであること。

- ① 当該通路が幅員 4 メートル以上の道路状空地として将来整備されることについて、関係権利者全員の同意を得られているものであること。
- イ. (2) イ に加え以下の要件を満たすものであること。

- ① 建築物の階数は 2 以下であること。
- ② 当該通路を法第 42 条の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 メートルの線（ただし、その中心線からの水平距離 2 メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、その境界線から 4 メートルの線）をその道路の境界線とみなして適用する建築基準関係規定に適合すること。この場合においては、当該敷地のうち道路とみなされる線と通路との間の部分の面積は、敷地面積に算入しないものとする。

(4) 規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号に該当する場合

〔その他の通路〕

(2) (3) に掲げる以外の通路、及び (2) (3) の基準に適合しない場合であっても、個別に検討を行い、交通上、安全上、防火上、及び衛生上支障がないと認められるものについては、建築審査会に同意を求めることができる。

5. 認定の要件

規則第 10 条の 3 第 1 項及び第 3 項で定める次の基準に該当すること。

(1) 道の基準

幅員 4 メートル以上の道で、次のいずれかの基準に該当すること。

第 1 号	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。
第 2 号	建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項各号に掲げる基準に適合する道であること。

(2) 建築物の用途及び規模の基準

延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が 200 平方メートル以内の一戸建ての住宅であること。

6. 認定基準

次の各基準に適合するものについて認定する。

(1) 規則第 10 条の 3 第 1 項第 1 号に該当する場合

「3. 包括同意基準 (2)」に適合すること。

(2) 規則第 10 条の 3 第 1 項第 2 号に該当する場合

次のすべてに該当すること。

- ① 敷地の接する道が敷地に 2 メートル以上接し、かつ避難及び通行の安全

上支障がないこと。

- ② 敷地からの出入り及び通行等について、所有者及びその他の権利者並びに管理者から承諾等を得ており、安定的、日常的に利用可能な状態にあること。
- ③ 敷地の接する道を法第 42 条に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合する建築物であること。

7. その他

- (1) 一度許可又は認定（以下、「許可等」という。）を受けた敷地内で改築、増築及び移転を行う場合は、再度の許可等を要するものとする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。
 - ① 住宅部分又は住宅の附属建築物であること。
 - ② 許可等を受けた敷地に変更がないこと。
 - ③ 通路等と敷地との接道状況に変更がないこと。
- (2) 工事完了前に計画の変更があった場合は、前項の取扱いを準用する。

(附則)

この方針は、令和 2 年 3 月 2 日より施行する。