

## 建築基準法第43条第2項第一号認定、同項第二号許可の運用基準

## 1. 目的

本運用基準は、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第一号の規定による認定及び同項第二号の規定による許可相当と認めて建築審査会へ同意を求める際の基準を示すものである。

## 2. 認定または許可の要件

## 《認定》

## (1) 法第43条第2項第一号の規定による認定の要件

その敷地が幅員4m以上の道で、避難及び通行の安全上必要なものとして建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の3第1項各号に規定される次のいずれかの基準に適合するものに2m以上接する建築物（延べ面積が、200m<sup>2</sup>以内の一戸建ての住宅に限る。）で、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であること。

なお、認定の要件においては、以下のとおりとする。

- ① 「一戸建ての住宅」とは、居住以外の用に供する部分を有するものを含まない。
- ② 「延べ面積」とは、同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計をいう。

第1号	<p>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。</p> <p>※法上の道路と建築物の敷地との間にある河川や水路等（公共団体等が管理するものに限る。）に橋や蓋等が設けられている部分であって、当該部分が一般通行の用に供されているものに接するものを含む。</p>
第2号	<p>建築基準法施行令（以下「施行令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準（道の基準）に適合する道であること。</p> <p>※規則第10条の3第2項により、施行令第144条の4第2項及び3項を準用。</p> <p>※規則第10条の4の2第2項により、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、当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者並びに当該道を管理する者の承諾書を添付するものとする。ただし、公の道を含んだものにあっては、特定の個人に対して、その部分の通行承諾を書面で交付することができないことから、一般通行の用に供していると認められる場合は、承諾書の添付を要しないものとする。</p>

## 《許 可》

### (2) 法第 43 条第 2 項第二号の規定による許可の要件

規則第 10 条の 3 第 4 項各号に規定される次のいずれかの基準に適合するもので、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であること。

なお、許可の要件においては、以下のとおりとする。

- ① 「一戸建ての住宅」とは、居住以外の用に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の 1/2 未満、かつ、50 m<sup>2</sup>以下のものを含むものとする。
- ② 「建替工事等」とは、建替え、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替をいう。
- ③ 「建替え」については、以前に建築物が存在していたことが確認できるものについては、既存建築物解体後の経過期間は問わないものとする。
- ④ 「延べ面積」とは、同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計をいう。
- ⑤ 「農道等」とは、農道その他これに類する公共の用に供する道をいう。

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 m 以上のものに限る。）に 2 m 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效地に接する建築物であること。

### 3. 建築審査会附議基準（許可に限る）

原則として次の各基準に適合するものについては、許可の対象として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 項第一号に該当するもの（公園等）

ア. 空地は、次のすべてに該当すること。

- ①幅が 4 m 以上であること。
- ②安定的・日常的に利用可能な状況にある公共的なものであること。
- ③敷地から当該空地への出入り及び通行等について、所有者又は管理者等（以下「所有者等」という。）から承諾等を得ており、安定的・日常的に利用可能な状況にあること。

イ. 建築物及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 m 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、青森県建築基準法施行条例に別の定めがある場合は、その数値以上とする。
- ②敷地内の雨水及び排水を適切に処理できること。

ウ. 許可対象とする用途、規模及び工事種別

用途、規模及び工事種別にかかわらず、許可対象とする。

#### (2) 規則第 10 条の 3 第 4 項第二号に該当する場合（農道等の幅員が 4 m 以上）

ア. 農道等が次のすべてに該当すること。

- ①農道等は幅員 4 m 以上のものであり、法第 42 条に規定する道路に接続していること。
- ②敷地から当該農道等への出入り及び通行等について、所有者等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。

イ. 建築物及び敷地が次のすべてに該当すること。

- ①敷地が当該農道等に 2 m 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、青森県建築基準法施行条例に別の定めがある場合は、その数値以上とする。
- ②敷地内の雨水及び排水を適切に処理できること。

ウ. 許可対象とする用途、規模及び工事種別

3 (1) ウに同じ。

ただし、延べ面積が、200 m<sup>2</sup> 以内の一戸建ての住宅は、認定とすることもできる。

### (3)-1 規則第 10 条の 3 第 4 項第三号に該当する場合 (幅員が 4 m 以上の通路)

ア. 通路の幅が 4 m 以上のものであり、法第 42 条に規定する道路に接続していること。

イ. 建築物及び敷地が次のすべてに該当すること。

- ①敷地が当該通路に 2 m 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、青森県建築基準法施行条例に別の定めがある場合は、その数値以上とする。
- ②敷地から当該通路への出入り及び通行等について、所有者等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当該通路を法第 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。
- ④敷地内の雨水及び排水を適切に処理できること。

ウ. 許可対象とする用途、規模及び工事種別

- ①建築物は、地階を除く階数は 2 以下とすること。
- ②既存建築物と同用途のものにあっては、建替工事等について許可対象とする。
- ③用途を変更するものにあっては、一戸建ての住宅以外のものを一戸建ての住宅とする場合は、建替工事等については許可対象とするが、一戸建ての住宅を一戸建ての住宅以外へ用途に変更するものは許可対象としない。

### (3)-2 規則第 10 条の 3 第 4 項第三号に該当する場合

(幅員が 1.8m 以上 4 m 未満の通路に接する一戸建ての住宅)

ア. 通路の幅が 1.8m 以上 4 m 未満のものであり、法第 42 条に規定する道路に接続していること。

イ. 3 (3)-1 イ (③を除く。) に加え、次の全てに該当すること。

①敷地が通路に接する状況によって、次のいずれかに該当すること。

(ア) 当該通路の沿線敷地の場合

②当該通路を法第 42 条の道路とみなし、当該通路の反対側の境界線から水平距離 4 m 後退した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。

なお、通路及び通路に接する敷地の関係権利者の全員により、後退する線を別に定めた場合はこの限りでない。

(イ) 当該通路の末端にのみ接する敷地の場合

当該通路の幅は 2.0m 以上であること。

なお、当該通路に有効に接続する 4 m 角以上の空地を敷地内に設けるものとし、その空地部分を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。

- ②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は、敷地面積に算入しないものとする。
- ③後退した線又は空地の位置には、縁石等を設置すること。

ウ. 許可対象とする用途、規模及び工事種別

- 3 (3)-1 ウに掲げるものに同じ。

(3)-3 規則第 10 条の 3 第 4 項第三号に該当する場合

(周囲に自己所有等の広い農用地を有する農業用倉庫)

ア. 建築物の周囲に広い自己が所有または自分が耕作する広い農用地があること。

イ. 排水を適切に処理できること。

ウ. 許可対象とする用途、規模及び工事種別

- ①建築物は、地階を除く階数 2 以下とすること。
- ②延べ面積が 100 m<sup>2</sup>以下である農業用倉庫のみとし、工事種別にかかわらずに許可対象とする。

(3)-4 規則第 10 条の 3 第 4 項第三号に該当する場合 (水路またぎ)

ア. 敷地が官地又は工作物（橋等）を介して法第 42 条に規定する道路に接する長さが 2 m 以上あること。ただし、青森県建築基準法施行条例に別の定めがある場合、その数値以上を有すること。

イ. 次のすべてに該当すること。

- ①敷地からの出入り及び通行等について、安定的、日常的に利用可能な状態にあること。（法定外占用許可等を受けており、工作物（橋等）が完成している又は暗渠化されており、利用可能であること。）

- ②敷地内の雨水及び排水を適切に処理できること。

ウ. 許可対象とする用途、規模及び工事種別

- 3 (1) ウに同じ。

(3)-5 規則第 10 条の 3 第 4 項第三号に該当する場合（道路の拡幅工事等）

- ア. 敷地が道路の拡幅工事等により買収された土地を介して法第 42 条に規定する道路に接する長さが 2 m 以上あること。ただし、青森県建築基準法施行条例に別の定めがある場合、その数値以上を有すること。
- イ. 当該買収された土地を法第 42 条に規定する道路とみなして適用される建築基準関係規定に適合する建築物であること。
- ウ. 許可対象とする用途、規模及び工事種別
  - 3 (1) ウに同じ。

(3)-6 規則第 10 条の 3 第 4 項第三号に該当する場合（その他）

- 3 (1) から 3 (3)-5 に掲げる以外のものであっても、個別に検討を行った結果、規則に定める基準に適合すると認められるもの。

#### 4. 認定後の変更について

##### (接道認定⇒接道許可)

(1) 法第43条第2項第一号の規定による認定を受けたものであっても、建築計画の変更または建替工事等が、次のいずれかに該当するものは、同項第二号の規定による許可を受けなければならない。

- ①認定を受けた際の道が法第42条に規定する道路に至るまで幅員4m以上を有さない。
- ②認定を受けた際の道が規則第10条の3第1項又は第2項に適合しない。
- ③一戸建ての住宅以外の用途とする。
- ④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200m<sup>2</sup>を超える。
- ⑤その他市長が必要と認めるもの。

##### (認定の取り直し)

(2) (1)に掲げるものを除き、建築計画の変更または増築等の工事が、計画変更確認申請または建替工事等の確認申請（以下、「計画変更確認申請等」という。）を要するもので、次のいずれかの変更が生じる場合は、改めて認定を受けなければならない。

- ①接道計画に係る変更があるもの。  
(道の幅員が減少するものまたは敷地が道と接する長さが減少するものに限る。)
- ②階数が3以上となるもの。
- ③認定を受けた敷地に変更があるもの（軽微なものを除く。）。
- ④認定を受けた建築計画と大幅に異なるもの（附属する車庫等の建築計画を除く。）。
- ⑤④その他市長が必要と認めるもの。

##### (許可等変更説明書)

(3) 認定を受けたもので、計画変更確認申請等を行う場合は、事前に許可等変更説明書を届出るものとし、特定行政庁において改めて許可または認定を要するものか確認を受けるものとする。

許可等変更説明書については次のとおりとする。

##### 《提出書類》許可等変更説明書（別添様式）

認定申請書第2面、第3面 **※各面内容に変更がある場合**

変更内容が分かる図面及び書類

現況写真 **※認定を受けた建築物の工事中の届出以外の場合**

（認定を受けたときから、敷地の状況及び認定を要した事由により、道の幅員、敷地が道と接する状況、橋等の状況に変更がないことがわかる写真）

##### 《提出部数》2部（正本・副本）

## 5. 許可後の変更について (包括同意案件、建築審査会諮問案件に係らない)

### (許可の取り直し)

(1) 法第43条第2項第二号又は法43条第1項ただし書の規定による許可を受けたものであっても、計画変更確認申請等を要するもので、次のいずれかの変更が生じる場合は、改めて許可を受けなければならない。

①接道計画に係る変更があるもの。

(道の幅員が減少するものまたは敷地が道と接する長さが減少するものに限る。)

②階数が3以上となるもの。

③許可を受けた敷地に変更があるもの(軽微なものを除く。)。

④許可を受けた建築計画と大幅に異なるもの(附属する車庫等の建築計画を除く。)。

⑤④その他市長が必要と認めるもの。

### (許可等変更説明書)

(2) 許可を受けたもので、計画変更確認申請等を行う場合は、許可等変更説明書を届出るものとし、特定行政庁において改めて許可を要するものか確認を受けるものとする。

許可等変更説明書については次のとおりとする。

#### 《提出書類》許可等変更説明書(別添様式)

許可申請書第2面、第3面 **※各面内容に変更がある場合**

変更内容が分かる図面及び書類

現況写真 **※許可を受けた建築物の工事中の届出以外の場合**

(許可を受けたときから、敷地の状況及び許可を要した事由により、道の幅員、敷地が道と接する状況、橋等の状況に変更がないことがわかる写真)

#### 《提出部数》2部(正本・副本)

### (附則)

この基準は、平成30年9月25日より施行する。

この基準は、令和2年4月1日より施行する。

### 許可対象建築物一覧

建築物の用途、規模の規制						
3. 附議基準	地上階数	一戸建ての住宅			左記以外	
		更地に新築	建て替え等	更地に新築	建て替え等	更地に新築
(1) 公園等	制限なし	○	○	○	○	○
(2) 4m以上の 農道等	制限なし	○	○	○	○	○
(3) -1 4m以上の 通路	2階以下	×	(他用途から一戸 建ての住宅とし ての建替共)	×	○	×
(3) -2 4m未満の 通路等 (空地確保)	2階以下	×	○ (他用途から一戸 建ての住宅とし ての建替共)	×	×	×
(3) -3 周囲に広い 農用地がある 農業用倉庫	2階以下		○	○	×	×
(3) -4 水路またぎ	制限なし	○	○	○	○	○
(3) -5 道路拡幅	制限なし	○	○	○	○	○
(3) -6 その他	個別判断 (過去に願出書があるものにあっては、その内容に適合する場合は許可対象とする。)					

※ (1) 公園等は通行の承諾 (口頭でも可) を得ているもの。

## 認定又は許可後に変更があるものにおけるフロー図（1/2）

### 《認定》

1. 認定を受けたものについて、計画変更確認申請等を行うときは、許可等変更説明書を届出るものとする。

特定行政庁が  
認定又は許可が必要か内容確認

2. 認定後の変更が以下のいずれかに該当するか。

- ①認定を受けた際の道が法に規定する道路に至るまで幅員4m以上を有さないもの
- ②認定を受けた際の道が規則第10条の3第1項又は第2項に適合しないもの
- ③一戸建ての住宅以外の用途とするもの
- ④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200m<sup>2</sup>を超えるもの

YES

処理 改めて『許可申請』

NO

3. 計画変更確認申請等を行うもので、以下のいずれかに該当するものか。

- ①接道計画に係る変更がある
- ②階数が3以上となる
- ③認定を受けた敷地に変更がある（軽微なものを除く）
- ④認定を受けた建築計画と大幅に異なるもの（附属する車庫等の建築計画を除く。）

YES

処理 改めて『認定申請』

NO

処理 許可等変更説明書の届出により終了

## 認定又は許可後に変更があるものにおけるフロー図（2/2）

### 《許可》

1. 許可を受けたものについて、計画変更確認申請等を行うときは、許可等変更説明書を届出るものとする。

特定行政庁が  
認定又は許可が必要か内容確認

2. 計画変更確認申請等を行うもので、以下のいずれかに該当するものか。

- ①接道計画に係る変更がある
- ②階数が3以上となる
- ③許可を受けた敷地に変更がある（軽微なものを除く）
- ④許可を受けた建築計画と大幅に異なるもの（附属する車庫等の建築計画を除く。）

YES

NO

処理 改めて『許可申請』

処理 許可等変更説明書の届出により終了

※許可とならない場合もある。

## 許可等変更説明書

特定行政庁 弘前市長様

令和 年 月 日

住 所 \_\_\_\_\_

説明者（建築主） 氏 名 \_\_\_\_\_ 印

電話番号 \_\_\_\_\_

建築基準法第43条第  項第  号の規定に基づき、平成・令和 年 月 日  
 付け弘前市指令（建指）第  号で（許可・認定）を受けた建築物について、下記  
 のとおり変更しますので、変更説明書を提出します。

## 記

## 1. 改めて許可または認定を要する変更の有無

改めて許可または認定を要する変更		左記変更の有無	※特定行政庁記入欄
許可 物件 記入欄	接道計画に係わる変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	主要用途の変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	階数が3以上となる変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	敷地の変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	許可を受けた建築計画と大幅に異なる変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
認定 物件 記入欄	道の幅員が4m未満となる変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	道が規則第10条の3第1項又は第2項に適合	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	主要用途の変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	延べ面積が200m <sup>2</sup> を超える変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
再認定 記入欄	接道計画に係わる変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	階数が3以上となる変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	敷地の変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要
	認定を受けた建築計画と大幅に異なる変更	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	□要・□不要

## 2. その他の変更

変更に係る図書の種類	変更内容	※特定行政庁記入欄
		※□要・□不要
		※□要・□不要

## 3. 許可等変更承認履歴

有 無

届出番号	届出年月日	変更内容の概要

※特定行政庁受理印	※特定行政庁記入欄	《判 定》	※決裁欄
	本変更説明書の 変更は、改めて	<input type="checkbox"/> 許 可を要する。 <input type="checkbox"/> 認 定を要する。 <input type="checkbox"/> 許可または認定を要しない。	

(注意) 1. ※欄は記載しないでください。

- 本様式により正本1通及び副本1通に、それぞれ変更図書、現況写真を添付して提出してください。
- 許可申請書第二面、第三面の内容に変更がある場合はあわせて添付してください。
- 変更内容について、変更に係る図書ごとに記載するものとし、変更図書を添付して提出してください。
- 欄が不足するときは、「別紙のとおり」と記載し、別紙を添付してください。