

建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく  
認定の運用について

山 梨 県

令和5年12月

## 目次

---

はじめに .....	1
I. 認定基準 .....	2
[1] 認定基準1 【幅員 4.0m以上の農道等に接する建築物】 .....	3
[2] 認定基準2 【位置指定基準に適合する道に接する建築物】 .....	6
II. 手続き .....	8
1. 事前相談 .....	8
2. 提出書類 .....	9
3. 手続きフロー(参考) .....	10
4. 参考文例 .....	11
■ 参考文例1 <認定基準1. (3)、(4)、(5)> .....	12
■ 参考文例2-1 <認定基準2. (5)> .....	13
■ 参考文例2-2 <認定基準2. (6)解説⑩> .....	14
■ 参考文例3 <II. 2. 提出書類> .....	15
5. 山梨県建築基準法施行細則様式 .....	16
■ 山梨県建築基準法施行細則第5号様式の2 <認定基準2. (2)、(3)> .....	16
III. 認定を取得した計画の変更について .....	17
1. 認定の再取得の原則 .....	17
2. 軽微な変更 .....	17
[1] 軽微な変更の基準 .....	17
[2] 軽微な変更の手続き .....	17
IV. 法第43条第2項第1号の規定に基づく認定におけるその他の取扱い .....	18
1. 「承諾」の取扱い .....	18
2. 計画敷地と空地の間に水路等が存在する場合の取扱い .....	18

## はじめに

---

建築基準法第 43 条第 1 項には、建築物の敷地は同法第 42 条に規定する「道路」に 2m 以上接しななければならないことが規定されています。一方、建築物の敷地が当該「道路」に接していない場合であっても、特定行政庁が認定又は許可した場合に限って同法第 43 条第 1 項の規定が適用除外となる旨同条第 2 項第 1 号及び第 2 号において定められています。

本書では、特定行政庁である山梨県知事が行う「建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定」の基準や当該認定申請に必要な手続き等を定めています。

### ■本書における用語は以下のとおりとなります。

- 法       : 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)  
令       : 建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)  
規       則: 建築基準法施行規則(昭和 25 年省令第 40 号)  
条       例: 山梨県建築基準法施行条例(昭和 36 年山梨県条例第 19 号)  
細       則: 山梨県建築基準法施行細則(昭和 26 年山梨県規則第 13 号)  
道       路: 建築基準法第 42 条に規定する道路(同法第 43 条第 1 項各号に掲げるものを除く。)  
計 画 敷 地: 建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定の申請に係る敷地  
計 画 建 築 物: 建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定の申請に係る建築物(計画敷地内に存する既存の建築物を含む。)  
建築基準関係規定: 建築基準法第 6 条第 1 項に規定する建築基準関係規定のこと

### ■本書に記載の法律について

- ・地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)
- ・土地改良法(昭和 24 年法律第 195 号)
- ・不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)

## I. 認定基準

---

特定行政庁である山梨県知事が法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定を行うに当たり、敷地が幅員 4 メートル以上の規則第 10 条の 3 第 1 項第 1 号又は第 2 号による道に 2 メートル以上接する建築物のうち、規則第 10 条の 3 第 3 項に適合するもので、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める基準(以下「認定基準」という。)を次のとおり定めています。

■規則第 10 条の 3 第 1 項第 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。

■認定基準 1

1. 規則第 10 条の 3 第 1 項第 1 号による「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。)に 2 メートル以上接する建築物のうち、規則第 10 条の 3 第 3 項第 1 号イ及び第 2 号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、次の基準に適合するものとする。なお、農道等のうち、道路に接続するまでの間の幅員(水路の開渠部分、法敷部分その他これらに類する人車の通行に適さない部分を除く。)が 4.0m 以上である区間に限って適用するものとする。

(1) 農道等は、一般の通行の用に供されており、公的機関その他これに準ずるものが管理する道(管理する道の区域が現地において明確であるものに限る。)であること。

(2) 農道等は、市町村が保有する農道台帳に記載されていること。ただし、土地改良法に基づく土地改良事業によって造成されたものにあつては、この限りでない。

(3) 農道等の管理者から、農道等を将来にわたって安定的に管理する旨の承諾が得られていること。

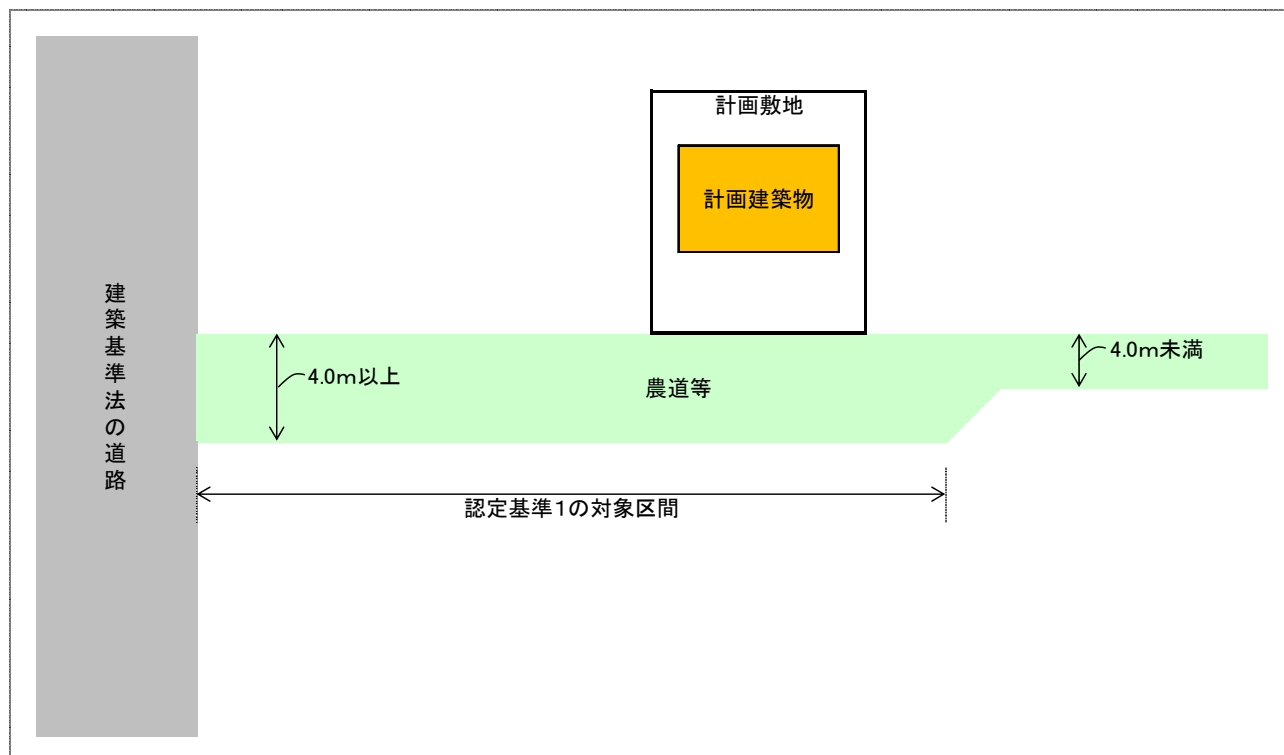
(4) 申請に係る計画について、農道等の管理者から支障がない旨の承諾が得られていること。

(5) 申請に係る計画について、計画敷地の属する市町村の長から支障がない旨の承諾が得られていること。

(6) 農道等を法第 42 条に規定する道路とみなし、申請に係る計画が建築基準関係規定に適合していること。

(7) 計画建築物が延べ面積(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計)が 500 m<sup>2</sup>以内の法別表第一(イ)欄(一)項に掲げる用途以外の建築物であること。ただし、山梨県建築基準法施行条例第 5 条第 1 項に掲げる用途に供する建築物を除く。

## ■参考例



## ■解説

- ① (1)について、農道等の所有者は問わないものとする。
- ② (1)の「一般の通行の用に供されており」とは、避難及び通行の安全等の目的に照らして支障がないよう常態的に管理されているかどうかという観点で判断するものとする。
- ③ (1)の「公的機関」とは、国、本県、又は本県内の市町村とする。
- ④ (1)の「その他これに準ずるもの」とは、土地改良法第2条第2項第一号に規定する土地改良施設を管理する者(土地改良区等)とし、この場合、農道等は同法に基づく土地改良事業で造成されたものが対象となる。
- ⑤ (2)の「土地改良事業によって造成されたもの」であるかどうかは、農道等の管理者に確認することになるが、一般的に確認が困難な場合が多い。したがって、「土地改良事業によって造成されたもの」として取り扱うことが可能なものは、県が当該事業によって近年に整備し、市町村に未だ移管されていないもの(市町村に移管されるまでの間は県が農道等の管理者となる。)、又は上記④の土地改良法第2条第2項第一号に規定する土地改良施設を管理する者(土地改良区等)が管理しているものに限られるものと考えられる。
- ⑥ (3)の「将来にわたって安定的に」とは、少なくとも計画建築物の存続する期間にわたって安定的にという趣旨である。
- ⑦ (3)の承諾については、書面【参考文例1】によること。ただし、「農道等の管理者」が山梨県の機関の長(山梨県知事、山梨県の執行機関の長又は山梨県が設置する委員会・付属機関の長(地方自治法第2編第7章参照))である場合にあっては、この限りではない。⑧において同じ。
- ⑧ (4)の承諾については、書面【参考文例1】によること。
- ⑨ (5)の承諾については、書面【参考文例1】によること。

- ⑩ (5)の承諾については、市町村の長が交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から承諾の可否を判断することが基本であるが、市町村における他法令の許認可の見通しや各種施策(例えば、土地利用・まちづくりの施策など)との整合性という観点から承諾の可否を判断することも妨げない。
- ⑪ (6)の「道路とみなし」としているのは、農道等を道路とみなして建築基準関係規定を適用することにより、避難及び通行の安全性に配慮することはもとより、前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限などについても適用し、市街地環境への影響に配慮しようとするものである。一方、農道等を道路とみなす場合とそうでない場合で異なる規制が適用される場合があり、そのような場合にあってはより厳しい規制に適合するよう求める趣旨が含まれている。(例えば、令第20条第2項における採光関係比率の算定上、開口部が隣地境界線に面する場合、「道」に面する場合、「公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面」に面する場合とでそれぞれ異なる位置に隣地境界線があるものとみなされる。)
- ⑫ 規則第10条の3第3項より、建築基準法第43条第3項の規定に基づき条例で制限が付加されている建築物は認定対象から除かれるため、(7)の計画建築物については、山梨県建築基準法施行条例第5条第1項に掲げる用途を兼ねる住宅を除くものとする。

…規則第10条の3第1項第2号関係

■規則第10条の3第1項第2号

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。

■認定基準2

2. 規則第10条の3第1項2号による「令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道」(以下「位置指定基準に適合する道」という。)に2メートル以上接する建築物のうち、規則第10条の3第3項第1号口及び第2号の規定に適合するもので、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、次の基準に適合するものとする。

(1)位置指定基準に適合する道は、令第144条の4第1項各号、同条第2項に規定する基準及び山梨県道路位置指定基準に適合するものであること。

(2)位置指定基準に適合する道の敷地となる土地の所有権、地上権又は賃借権を有する者の全てから、申請者その他の関係者が当該道を将来わたって通行することについての承諾が得られていること。ただし、公図上「道」と表示されている通路部分にあっては、この限りでない。

(3)位置指定基準に適合する道を、令第144条の4第1項各号及び同条第2項に規定する基準に適合するように管理する者から、申請者その他の関係者が位置指定基準に適合する道を将来わたって通行することについての承諾が得られていること。

(4)申請に係る計画について、位置指定基準に適合する道に係る許認可等を要する場合にあっては、当該許認可等が得られていること。

(5)申請に係る計画について、計画敷地の属する市町村の長から支障がない旨の承諾が得られていること。

(6)申請者が所有権を有する現況の位置指定基準に適合する道部分にあっては、原則として、不動産登記法上の分筆の登記が完了しており、かつ、同法上の地目が公衆用道路となっていること。

(7)位置指定基準に適合する道を法第42条に規定する道路とみなした場合、申請に係る計画が建築基準関係規定に適合していること。

(8)計画建築物については、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500㎡以内で、一戸建ての住宅、兼用住宅(住宅の用途以外の用途に供する部分については床面積の合計が延べ面積の1/2未満であり、かつ、50㎡以下であること。ただし、山梨県建築基準法施行条例第5条第1項に掲げる用途を兼ねる住宅を除く。)

■解説

- ① 位置指定基準に適合する道に接する建築物を計画する場合については、法42条第1項第5号の位置の指定を行うことが原則である。しかしながら、位置指定基準に適合しているものの、当該道を道路とすることについて、土地所有者等の承諾が得られない場合には、認定制度を活用することが考えられる。



- ② (2)(3)の「将来にわたって」とは、少なくとも計画建築物の存続する期間にわたってという趣旨である。
- ③ (2)の「所有権、地上権及び賃借権」については、不動産登記法上の登記事項証明書によって把握できるものを対象とする。
- ④ (2)の「承諾」については、「通路に係る所有権、地上権又は賃借権を有する者の全てから」得るものとしているが、当該者から直接承諾を得ることが困難と認められる場合にあっては、次のいずれかに該当する場合は当該者の承諾を要さないものとしてすることができる。
- i) 当該者が死亡している場合は、その相続人から承諾が得られている場合
  - ii) 当該者(当該者が死亡している場合にあっては相続人)について、司法書士等が調査を尽くしても生死を含めてその居所が不明な場合であって、不動産登記法上の地目が公衆用道路である場合
  - iii) 当該者(当該者が死亡している場合にあっては相続人)について、司法書士等が調査を尽くしても生死を含めてその居所が不明な場合であって、当該通路が共有物であり、各共有者の持分の価格に従い、その過半数の承諾が得られている場合
- ⑤ (2)(3)の承諾については、山梨県建築基準法施行細則第5号様式の2によること。
- ⑥ (2)の「公図」とは、不動産登記法第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面とする。
- ⑦ (5)の承諾については、書面【参考文例2-1】によること。
- ⑧ (5)の承諾については、市町村の長が交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から承諾の可否を判断することになる。
- ⑨ (6)については、「原則」としていることから、筆界未定地である場合その他の分筆の登記又は地目の変更が困難と認められる場合にあっては、適用しない。また、特別な事情により、申請に係る工事の完了後に分筆の登記及び地目の変更を行うもやむを得ないと認められる場合にあっては、誓約書【参考文例2-2】の提出をもって工事の完了後に分筆の登記及び地目の変更を行うこととすることができる。
- ⑩ (7)の「道路とみなし」としているのは、通路を道路とみなして建築基準関係規定を適用することにより、避難及び通行の安全性に配慮することはもとより、前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限などについても適用し、市街地環境への影響に配慮しようとするものである。一方、通路を道路とみなす場合とそうでない場合で異なる規制が適用される場合があり、そのような場合にあってはより厳しい規制に適合するよう求める趣旨が含まれている。(例えば、令第20条第2項における採光関係比率の算定上、開口部が隣地境界線に面する場合、「道」に面する場合、「公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面」に面する場合とでそれぞれ異なる位置に隣地境界線があるものとみなされる。)
- ⑪ 規則第10条の3第3項第1号ロにおいて、「長屋」が認定対象建築物とされているが、規則第10条の3第3項より、建築基準法第43条第3項の規定に基づき条例で制限が付加されている建築物は認定対象から除かれるため、(8)の計画建築物について、長屋は除くものとする。

## Ⅱ. 手続き

---

山梨県では、法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定の申請に係る手続きを次のとおり定めています。

### 1. 事前相談

---

認定基準に適合すると認められる認定申請であっても、申請に係る計画及び周辺の状況その他特別な事情により、認定基準とは別に条件を付加する場合があること、また、法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可を要すると判断される場合があることから、認定申請に際しては必ず事前相談を行ってください。

#### ■事前相談

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 事前相談は、計画敷地の属する区域を所管する建設事務所に対して行うこと。</li><li>② 事前相談は、認定基準に適合することがわかる資料等をもって行うこと。</li></ul> |
|---|

## 2. 提出書類

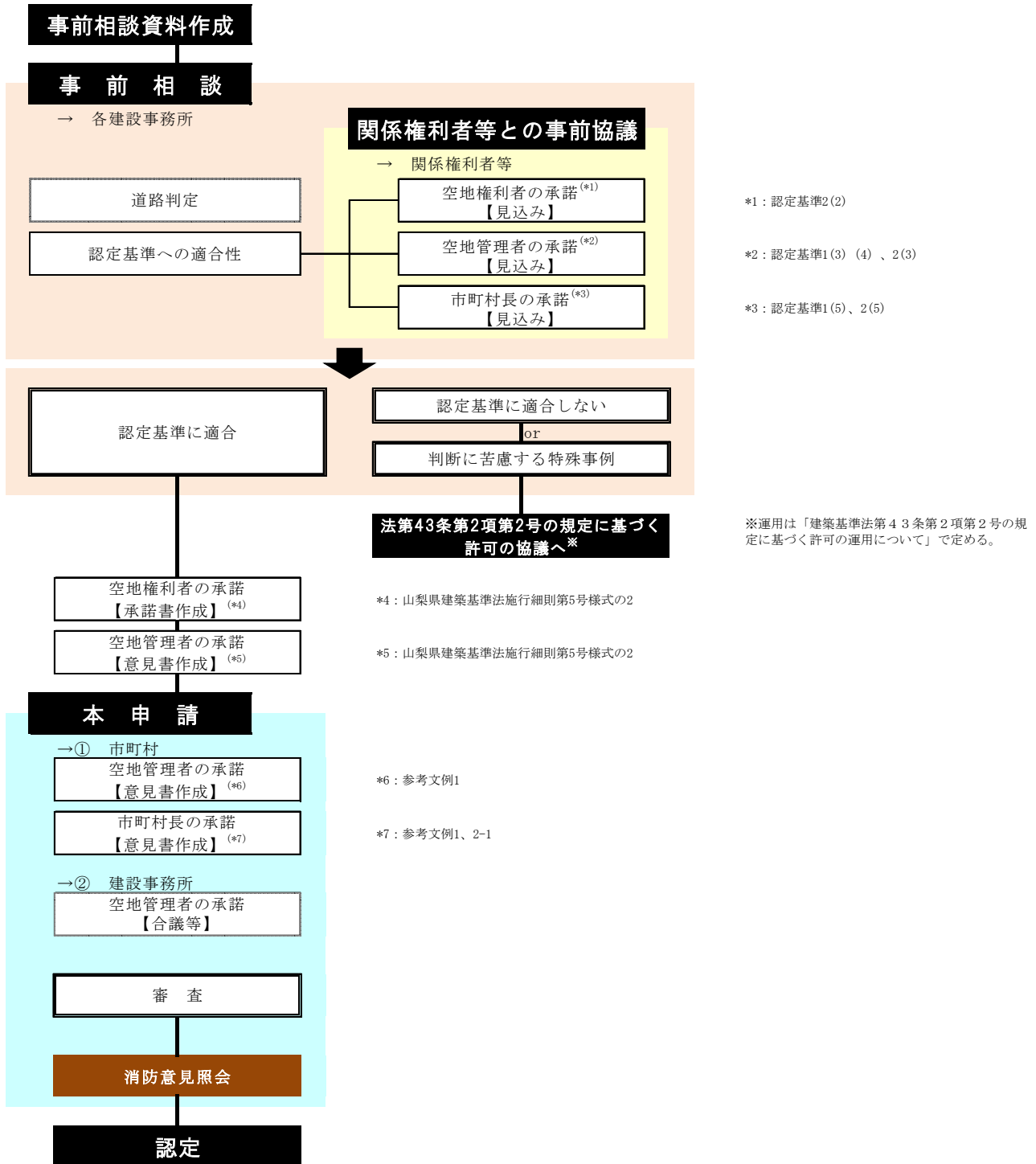
【提出部数】 正1部、副3部

【提出書類】

- 規則別記第 48 号様式(認定申請書)
- 委任状(代理者によって申請を行う場合に限る。)
- 付近見取図
- 配置図
- 各階平面図
- 立面図
- 認定申請理由書(申請者の記名及び押印のあるものに限る。)
- その他知事が必要と認めるもの

共通	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 敷地求積図</li> <li><input type="checkbox"/> 計画建築物の建築面積及び延べ床面積の求積図</li> <li><input type="checkbox"/> 現況写真(計画敷地の状況、及び農道等又は位置指定基準に適合する道の状況がわかるもの)</li> <li><input type="checkbox"/> 現況写真撮影箇所図(撮影箇所及び撮影方向を図示し、上記現況写真と照合できるよう番号を付したもの)</li> <li><input type="checkbox"/> 不動産登記法第 14 条第 1 項に規定する地図又は同条第 4 項に規定する地図に準ずる図面(計画敷地、及び農道等又は位置指定基準に適合する道が表示されているもの)</li> <li><input type="checkbox"/> 計画敷地の登記事項証明書</li> <li><input type="checkbox"/> 申請者以外に計画敷地の土地の所有権、地上権又は賃借権を有する者が存する場合は、当該者の承諾書 ……【参考文例3】</li> <li><input type="checkbox"/> その他必要な図書及び書面等</li> </ul>
認定基準 1	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 認定基準 1. (2)に適合することがわかる図書又は書面               <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地改良法に基づく土地改良事業によって造成されたものである場合には、それを証する図書又は書面</li> <li>・上記以外の場合には、市町村が保有する農道台帳に記載されていることを証する図書又は書面</li> </ul> </li> </ul>
認定基準 2	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 位置指定基準に適合する道に係る土地の登記事項証明書</li> <li><input type="checkbox"/> 認定基準2. (2)及び(3)の承諾を得たものにあつては、承諾書 ……【山梨県建築基準法施行細則第 5 号様式の 2】</li> <li><input type="checkbox"/> 認定基準2. (4)の許認可等を得たものにあつては、許認可証等の写し</li> <li><input type="checkbox"/> 認定基準2. (6)解説⑩の適用があるものにあつては、誓約書 ……【参考文例2-2】</li> <li><input type="checkbox"/> 山梨県道路位置指定の指定事務取扱い要領で定める添付図書 ((6)承諾書を除く。)</li> </ul>

### 3. 手続きフロー（参考）



#### 4. 参考文例

---

以下では、各種「承諾」等に係る参考文例を掲載します。

申請者及び市町村の担当者におかれましては、個別の案件ごと適宜文言等を加筆修正してご利用ください。

意見書

〇〇〇〇〇第〇〇〇〇号  
令和〇〇年〇〇月〇〇日

特定行政庁  
山梨県知事 殿

〇〇〇市長 〇〇 〇〇 印

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け、申請者「〇〇 〇〇」より、建築基準法第 4 3 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定の申請がありました件について、山梨県が示す「建築基準法第 4 3 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定の運用について」に基づき下記のとおり意見します。

記

- ・認定基準 1. (3) について、本件に係る農道等（名称「〇〇〇〇号線」）は本市が将来にわたって安定的に管理するものです。
- ・認定基準 1. (4) について、申請に係る計画は支障ないものです。
- ・認定基準 1. (5) について、申請に係る計画は支障ないものです。

以上

〇〇市〇〇〇〇部〇〇〇〇課  
〇〇担当 〇〇 〇〇  
連絡先 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇

意見書

〇〇〇〇〇第〇〇〇〇号  
令和〇〇年〇〇月〇〇日

特定行政庁  
山梨県知事 殿

〇〇〇市長 〇〇 〇〇 印

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け、申請者「〇〇 〇〇」より、建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定の申請がありました件について、山梨県が示す「建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定の運用について」に基づき下記のとおり意見します。

記

- ・認定基準 2. (5) について、申請に係る計画は支障ないものです。

以上

〇〇市〇〇〇〇部〇〇〇〇課  
〇〇担当 〇〇 〇〇  
連絡先 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇

特定行政庁  
山梨県知事 殿

### 誓約書

本認定申請に当たり、〇〇市〇〇字〇〇〇〇〇-〇、〇〇-〇、及び〇〇-〇の通路部分について、申請に係る工事の完了後すみやかに、不動産登記法上の分筆を行い、かつ、同法上の地目を公衆用道路として登記することを誓います。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇市〇〇〇丁目〇〇-〇  
〇〇 〇〇 印

〇〇市〇〇〇丁目〇〇-〇  
〇〇 〇〇 印



承諾書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇 〇〇 様

〇〇市〇〇〇丁目〇〇-〇

〇〇 〇〇 印

私の所有する〇〇市〇〇字〇〇〇〇〇-〇、〇〇-〇、及び〇〇-〇の土地において、〇〇 〇〇様が建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定の申請を行うことについて承諾します。

## 5. 山梨県建築基準法施行細則様式

### ■山梨県建築基準法施行細則第5号様式の2<認定基準2.(2)、(3)>

#### 第5号様式の2(第6条関係)

申請者の住所氏名		印		
承	申請者その他の関係者が認定に係る道を将来にわたって通行することを承諾 します。			
	権利者			
諾	権 利	住 所	氏 名	印
書	管理者			
	住 所	氏 名	印	
承 諾 を 得 ら れ な い 場 合 は そ の 理 由				

注 承諾書の権利欄は、土地所有権、借地権その他のその土地に関して有する権利をそれぞれ記入すること。

### Ⅲ. 認定を取得した計画の変更について

---

山梨県では、法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定を取得した計画を変更する場合の手続きを次のとおり定めています。

#### 1. 認定の再取得の原則

---

法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定を取得した計画を変更する場合にあつては、法令等にその手続きが定められていないことから、原則として認定を得る必要があります。ただし、以下の軽微な変更該当する場合にあつてはこの限りではありません。

#### 2. 軽微な変更

---

##### [ 1 ] 軽微な変更の基準

---

###### ■ 軽微変更基準

軽微な変更該当するものは、新たに床面積の増加する部分がない変更であつて、変更後においても認定基準に適合することが明らかなものであるものとする。

##### [ 2 ] 軽微な変更の手続き

---

軽微な変更については、事前協議によって軽微変更基準に適合するかどうかを判断します。

###### ■ 事前協議

軽微な変更に係る事前協議は、計画敷地の属する区域を所管する建設事務所に対して行うこと。

事前協議によって軽微変更基準に適合するものと判断された場合にあつては、法第 12 条第 5 項の規定に基づき、書面により軽微な変更の内容を報告してください。

#### IV. 法第43条第2項第1号の規定に基づく認定におけるその他の取扱い

---

以下に、法第43条第2項第1号の規定に基づく認定における取扱いを示します。

##### 1. 「承諾」の取扱い

---

「承諾」を代理で行うことが認められている者によってなされた「承諾」は、認定基準において「承諾」を得ることとされている者からなされたものとして取り扱う。

##### 2. 計画敷地と空地の間に水路等が存在する場合の取扱い

---

計画敷地と農道等又は位置指定基準に適合する道の間に、開渠である水路等(「建築基準法第43条の運用基準」における水路等のことをいう。以下同じ。)が存在する場合にあっては、その開渠部分の内法幅員によらず、「建築基準法第43条の運用基準」のI.2を準用して取り扱うものとする。

改定等経緯

- 平成30年9月25日 新訂
- 令和5年12月13日 改定

問合せ先

山梨県 県土整備部

建築住宅課 建築審査担当

055-223-1735