

令和5年度第1回山梨県建築審査会

(1) 審査事項

建築基準法第43条第2項第2号
の規定に基づく許可に関する案件

建築基準法（抜粋）

（敷地等と道路との関係）

第43条

建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。一（略） 二（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（略）・・・（4m以上の農道等に接する一戸建住宅）

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、**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て建築審査会の同意を得て許可したもの**

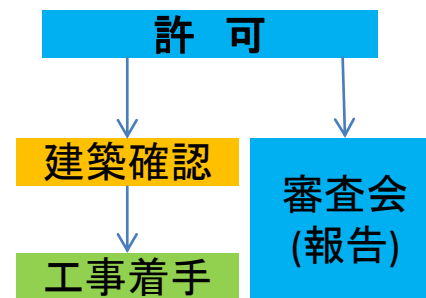
許可基準と建築審査会の同意

■ 許可基準

本県では、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として、包括同意基準と提案基準を定めている。

① 包括同意基準

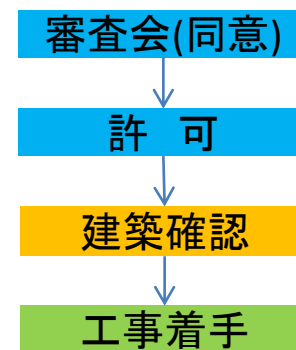
平成28年度第2回山梨県建築審査会にて、6件の包括同意基準が了承され、これらに適合する場合は、建築審査会の個別の審議を経ず、同会の同意があったものとみなすものとしている。(許可後に事後報告)



② 提案基準

一方、包括同意基準に適合しない場合は、建築審査会の個別の審議を経て、同会の同意を得る必要があり、同会への附議の前提として、提案基準を設けている。

本件は、この提案基準に適合するものとして、本会に提案するものである。



許可基準等の公開

県では、許可基準(包括同意基準、提案基準)や手続き等を定めた「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の運用について」を平成30年9月に策定(※)し、公開している。

※(平成28年10月1日に策定したものを改定)

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく
許可の運用について

山 梨 県
平成30年9月

提案基準

◆提案基準1(本案件)

本案件は、包括同意基準2に概ね適合

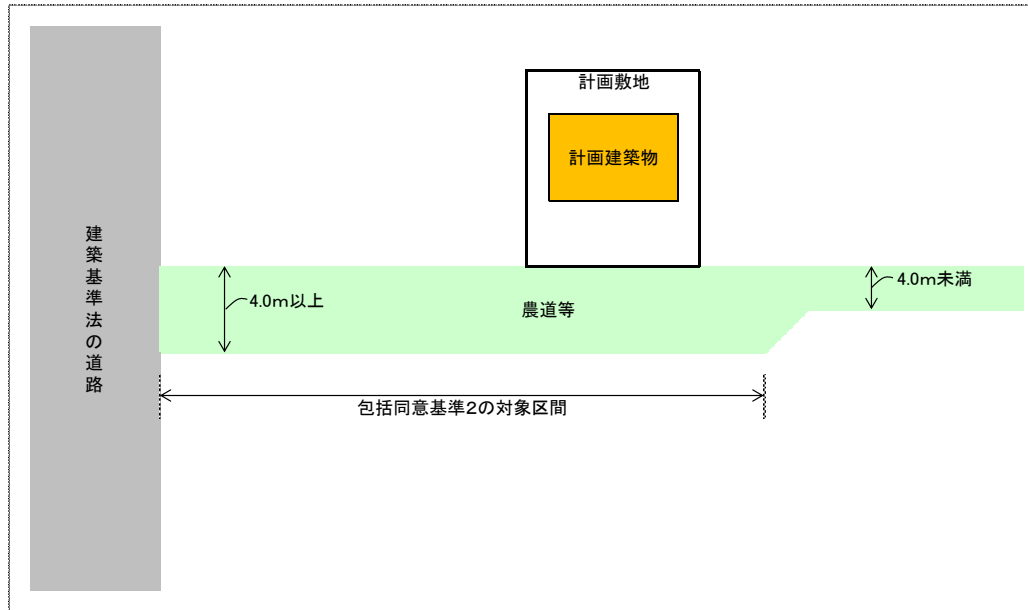
1. 山梨県建築審査会に諮ることができるものは、次の基準に適合するものとする。
 - (1) 包括同意基準1から6のいずれかの基準に概ね適合しているものであること。
 - (2) 次のいずれにも該当するものとして、特定行政庁との事前協議を了したものであること。
 - イ 包括同意基準に適合しない理由がやむを得ないと認められるもの
 - ロ 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものであると認められるもの

◆提案基準2

2. 山梨県建築審査会に諮ることができるものは、次の基準に適合するものとする。
 - (1) 特定行政庁との事前協議において、法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の対象として認められ、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものであること。

包括同意基準2

【幅員4.0m以上の農道等に接する敷地】



2. 規則第10条の3第4項第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、本基準は同号の「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。）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。

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4m以上のものに限る。）に2m以上接する建築物であること。

包括同意基準2

【幅員4.0m以上の農道等に接する敷地】

- (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。

包括同意基準2

【幅員4.0m以上の農道等に接する敷地】

(7) 計画建築物が次のいずれかであること。

- イ 一戸建ての住宅（住宅の用途以外の用途を兼ねるものにあっては、当該住宅の用途以外の用途に供する部分の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。ロにおいて同じ。）で、延べ面積が200㎡を超えるもの
- ロ 二戸建ての長屋又は二戸建ての共同住宅
- ハ 農業用施設（法別表第1（い）欄（4）項に掲げる用途に供する特殊建築物を除く。）
- ニ 防災施設、無線施設その他これらに類するもの
- ホ 休憩所、公衆便所その他これらに類するもので、延べ面積が概ね50㎡以下のもの
- ヘ 上記イからホの用途に供する建築物に附属する建築物で、延べ面積が概ね50㎡以下のもの

本件申請概要

◆申請敷地

南アルプス市十日市場字向847-1、他7筆

◆計画建物概要

敷地面積	2,825.93 m ²	用途地域	無指定
工事種別	新築	申請棟数	1棟
主要用途	事務所 (解体工事業)		
構造	鉄骨造	建築面積	84.68 m ² (建蔽率 3.00/70)
階数	平屋建て	延べ面積	84.68 m ² (容積率 3.00/200)

本件申請理由

○ 申請者は約10年にわたり南アルプス市内で解体工事業を営んできたが、事業拡大により、申請地へ事務所を移転することとなった。

○ しかしながら、申請敷地が建築基準法の道路に接していないことから、同法第43条第2項第2号の規定に基づく許可を申請し、事務所を建築するものである。

本件申請理由（概要）

- 敷地の出入りに利用する通路は、整備された幅員4m以上の農道であるが、市道ではないこと及び過去に建築確認処分がされていない道であることから、建築基準法の道路ではないと判断されている。
- 農道について、市道認定ができないか南アルプス市と協議を行ったものの、農道の一部が未整備で事業が完了していないこと等から、市道認定は不可であるとの回答であった。

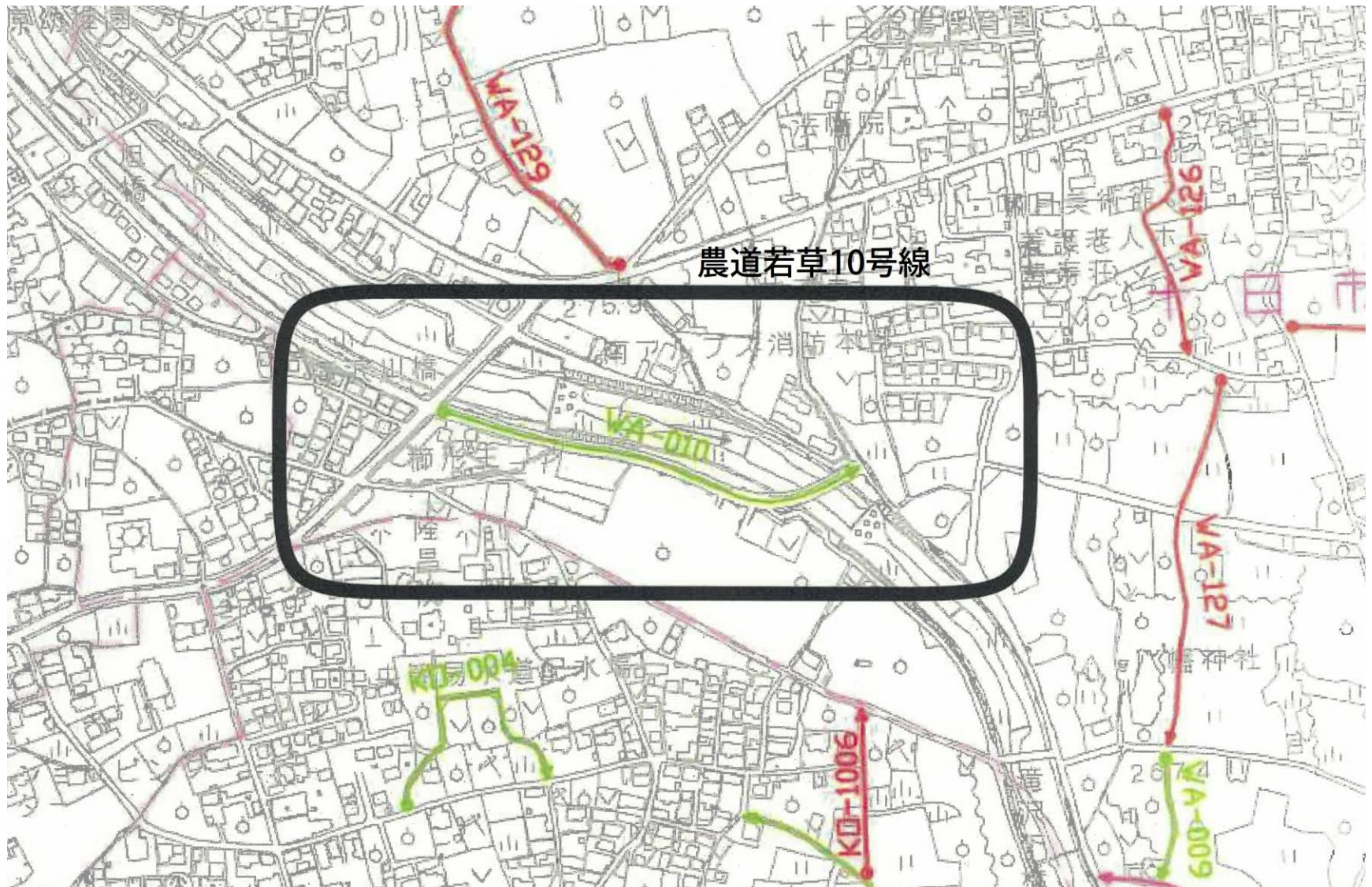
案内図



付近見取図



南アルプス市 農道網図



公図の写し

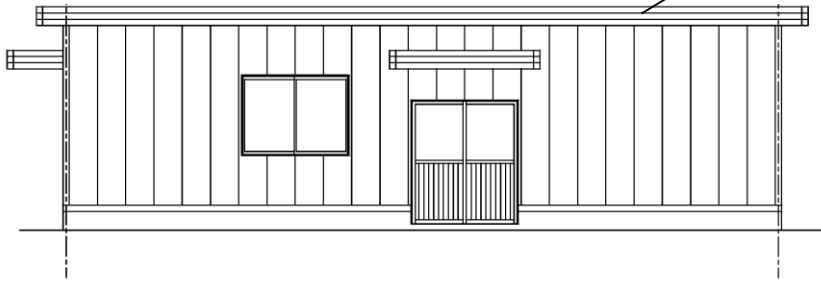


全体配置図

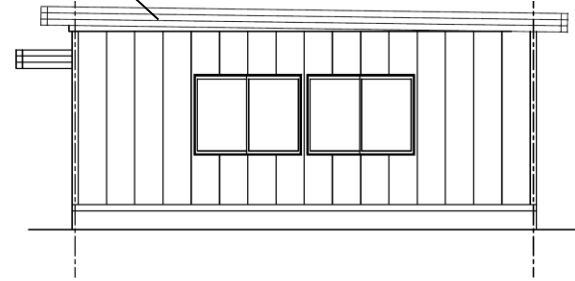


事務所 立面図

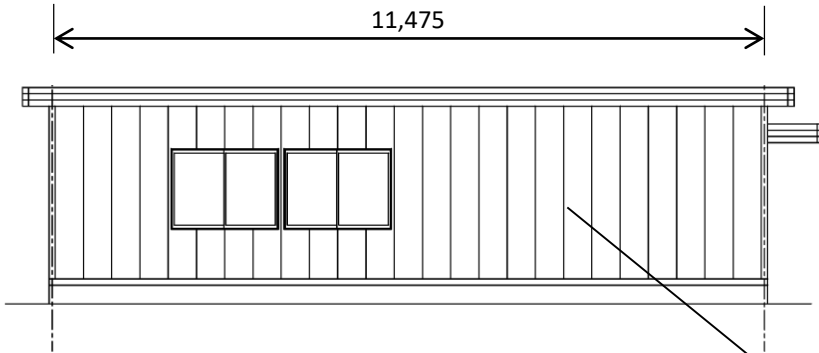
アルミ亜鉛合金めっき鋼板(不燃)



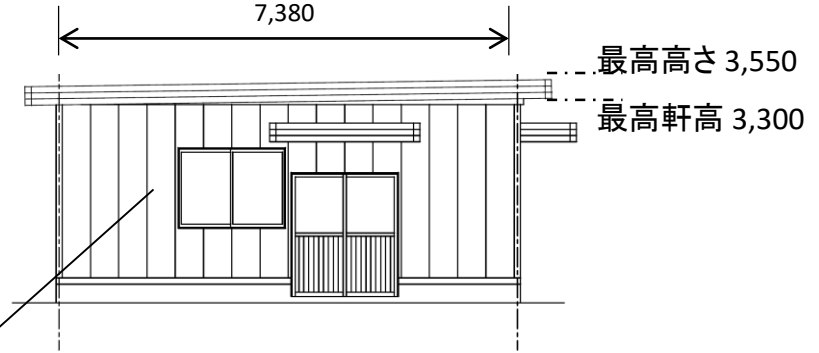
東側立面図



北側立面図



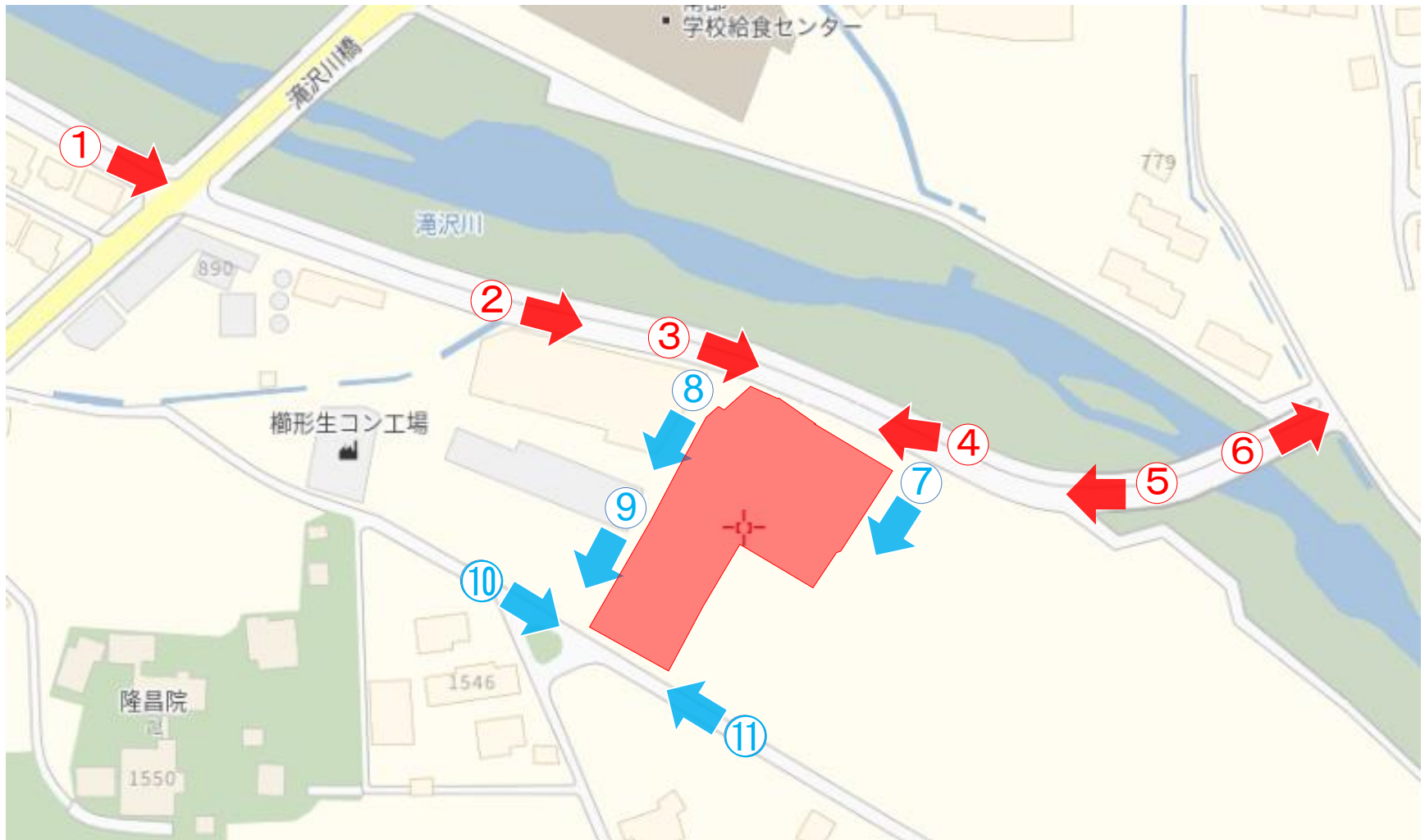
西側立面図



南側立面図

窯業系サイディング(不燃)

現況写真撮影箇所図



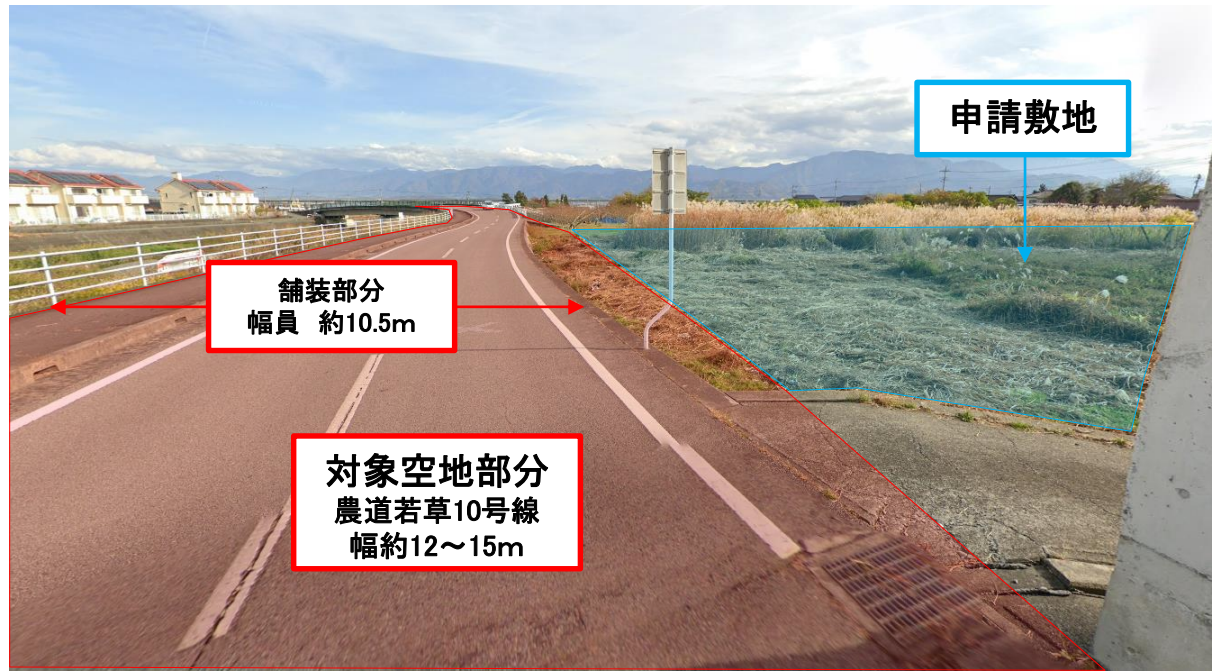
①



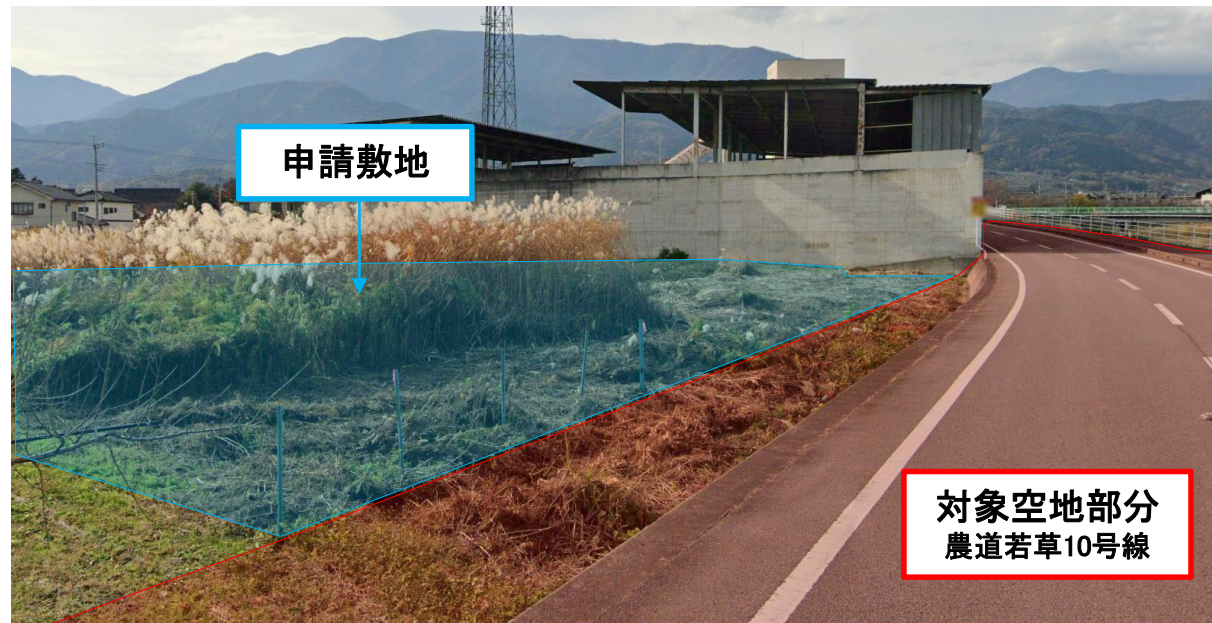
②



③



④



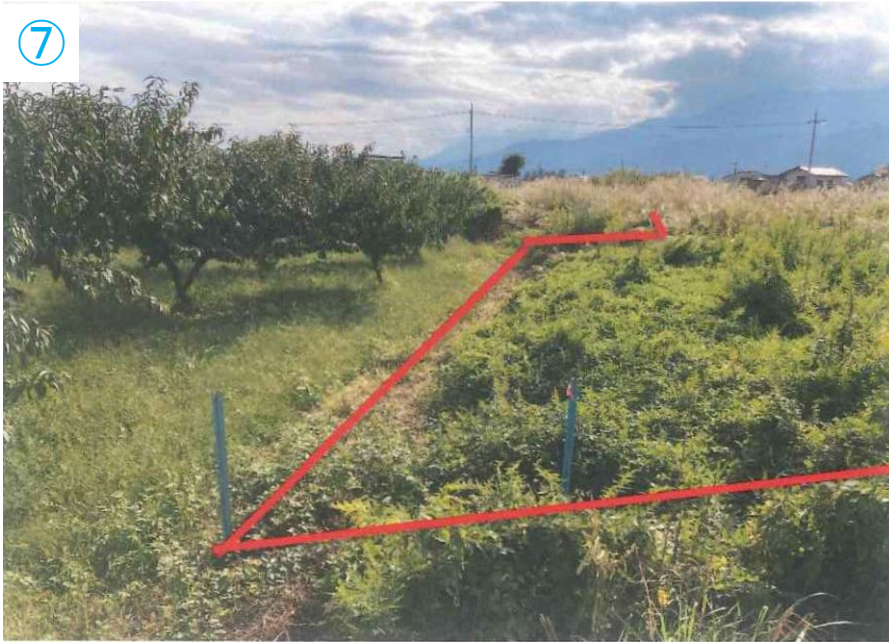
⑤



⑥



7



8



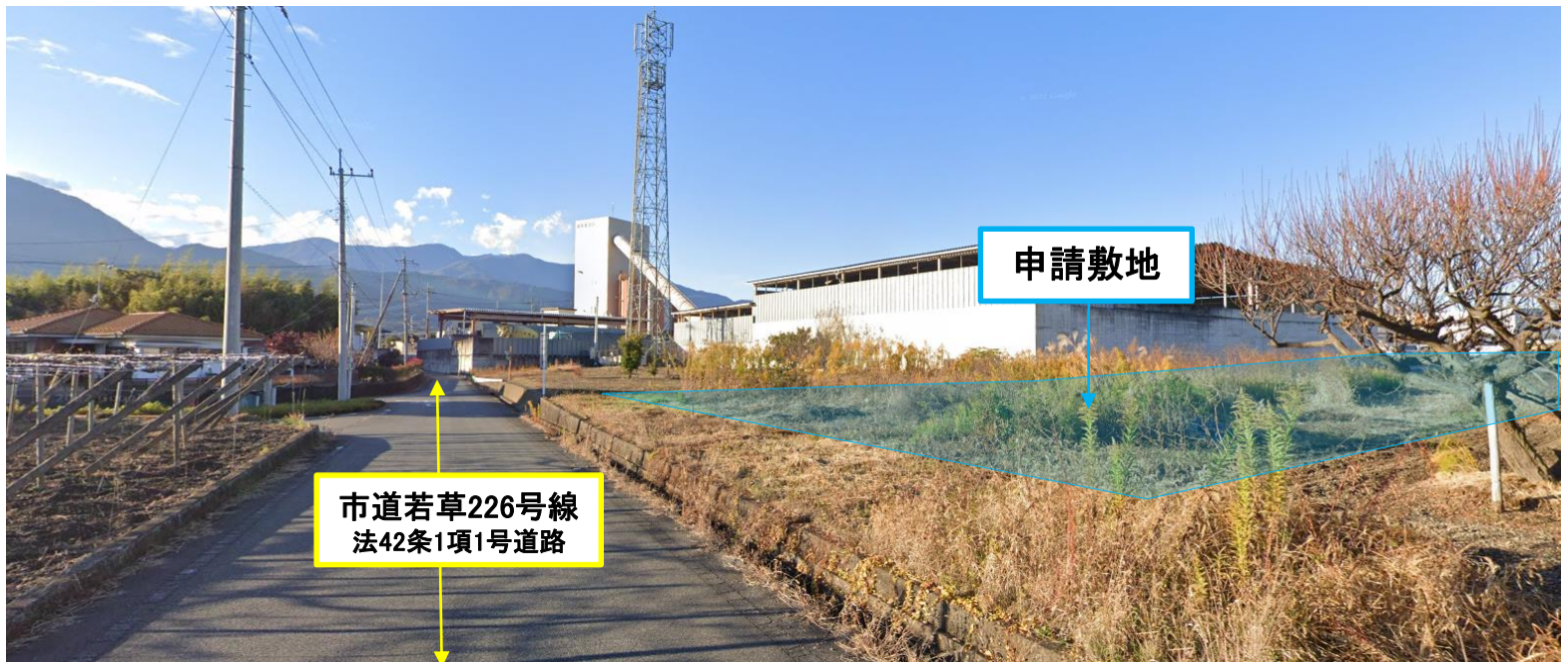
9



10



11

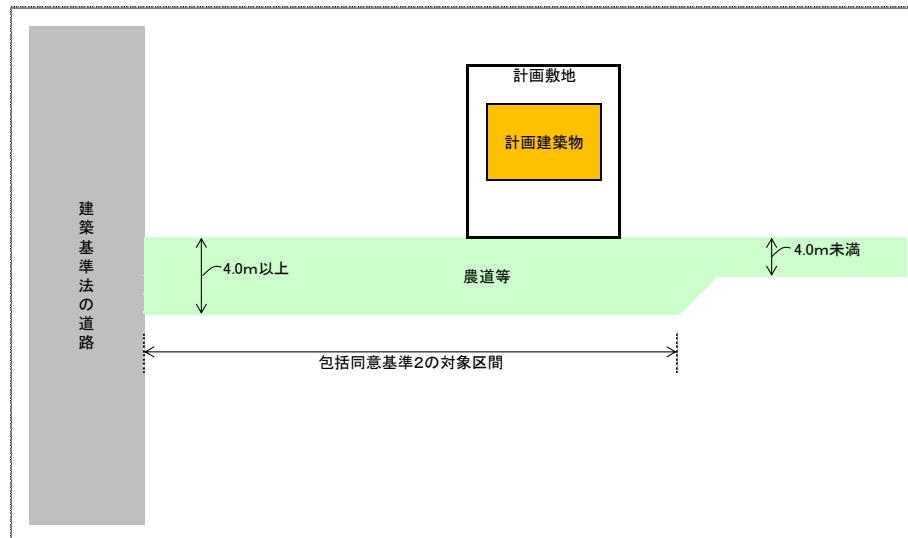


提案基準への適合状況

◆提案基準1(本案件)

1. 山梨県建築審査会に諮ることができるものは、次の基準に適合するものとする。
- (1) 包括同意基準1から6のいずれかの基準に概ね適合しているものであること。
- (2) 次のいずれにも該当するものとして、特定行政庁との事前協議を了したものであること。
- イ 包括同意基準に適合しない理由がやむを得ないと認められるもの
 - ロ 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものであると認められるもの

本案件は、**包括同意基準2に概ね適合**
【幅員4.0m以上の農道等に接する敷地】



包括同意基準2

【幅員4.0m以上の農道等に接する敷地】

2. 規則第10条の3第4項第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、本基準は同号の「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。）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。

建築基準法規則第10条の3第4項第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4m以上のものに限る。）に2m以上接する建築物であること。

(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。

本件申請の適合状況

- 一般の通行の用に供されている。また、南アルプス市が所有し、管理する農道である。
- 南アルプス市が保有する農道網図に記載されている。

(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よっては、この限りでない。

包括同意基準2

【幅員4.0m以上の農道等に接する敷地】

(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。

本件申請の適合状況

管理者である南アルプス市から承諾を得ている。

南アルプス市長から支障がない旨の承諾を得ている。

通路を建築基準法の道路とみなした場合に、計画が建築基準関係規定に適合している。

包括同意基準2

【幅員4.0m以上の農道等に接する敷地】

(7) 計画建築物が次のいずれかであること。

- イ 一戸建ての住宅（住宅の用途以外の用途を兼ねるものにあつては、当該住宅の用途以外の用途に供する部分の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。ロにおいて同じ。）で、延べ面積が200㎡を超えるもの
- ロ 二戸建ての長屋又は二戸建ての共同住宅
- ハ 農業用施設（法別表第1（い）欄（4）項に掲げる用途に供する特殊建築物を除く。）
- ニ 防災施設、無線施設その他これらに類するもの
- ホ 休憩所、公衆便所その他これらに類するもので、延べ面積が概ね50㎡以下のもの
- ヘ 上記イからホの用途に供する建築物に附属する建築物で、延べ面積が概ね50㎡以下のもの

本件申請の適合状況

・ イからへのいずれにも該当しない。

本計画は事務所であることから(7)の基準には該当しない。

提案基準への適合状況

◆提案基準1(本案件)

1. 山梨県建築審査会に諮ることができるものは、次の基準に適合するものとする。
- (1) 包括同意基準1から6のいずれかの基準に概ね適合しているものであること。
- (2) 次のいずれにも該当するものとして、特定行政庁との事前協議を了したものであること。

イ 包括同意基準に適合しない理由がやむを得ないと認められるもの

ロ 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものであると認められるもの

- 1日当たりの車両の出入りは従業員の通勤車20台、トラック5台、重機回送10回程度で、不特定多数の人の出入りはなく、発生交通量は定量である。また、敷地内に十分な駐車スペースがあり路上駐車発生の可能性も低いため、交通上支障ない。
- 通路の幅員は10m以上で舗装もされており、付近に障害物が無く、視認性も良好であることから、安全上支障ない。
- 建物は屋根・軒裏・外壁すべて不燃材料とし、防火上配慮した計画としていることから防火上支障ない。
- 計画建物は平屋建てであり、日照・採光・通風等の点で周囲に及ぼす影響が軽微であることから衛生上支障ない。

以上の理由により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断する。

(2) 報告事項

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に関する報告

- ◆ 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法第2項において定められています。
- ◆ 本報告は、建築基準法第43条第2項第2号許可において、あらかじめ定めた基準(包括同意基準)について適合しているため、建築審査会の同意を得たものとして許可を行った案件の報告となります。

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可案件一覧表(R4.7.20~R5.5.18)

No	管轄	許可日	敷地地名地番	建築物用途	工事種別	延べ面積(m ²)	構造	階数	包括同意基準
1	中北建設事務所	R4.8.3	韮崎市富士見ヶ丘 1 丁目 294-1、330-1、330-3	一戸建ての住宅	新築	104.33	木造	2階	6
2	中北建設事務所	R4.8.5	南アルプス市上八田字天神 1263-2	一戸建ての住宅	新築	125.00	木造	2階	4
3	中北建設事務所	R4.10.6	南アルプス市山寺字山際 499-4、499-22、505-18	一戸建ての住宅	新築	134.02	木造	2階	6
4	中北建設事務所	R4.11.28	南アルプス市清水字幅下 89-1	一戸建ての住宅	新築	91.91	木造	2階	4
5	富士・東部建設事務所	R4.12.14	南都留郡富士河口湖町船津字柴休場 1414-7	一戸建ての住宅	新築	102.67	木造	2階	5
6	富士・東部建設事務所	R4.12.16	南都留郡富士河口湖町船津字鐘突堂 4681-4	一戸建ての住宅	新築	121.73	木造	2階	5

- 包括同意基準1 【公園等に接する敷地】
- 包括同意基準2 【幅員 4.0m以上の農道等に接する敷地】
- 包括同意基準3 【幅員 4.0m以上の通路(過去処分有の私道等)に接する敷地】
- 包括同意基準4 【幅員 1.8m以上の通路(公道)に接する敷地】
- 包括同意基準5 【幅員 1.8m以上の通路(過去処分有の私道等)に接する敷地】
- 包括同意基準6 【里道(赤道)等により分断された敷地】