

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

令和6年3月

目次

はじめに	1
I. 許可基準	2
1. 包括同意基準	2
[1]包括同意基準1【公園等に接する敷地】	3
[2]包括同意基準2【幅員 4.0m以上の農道等に接する敷地】	6
[3]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】	9
[4]包括同意基準4【幅員 1.8m以上の通路(公道)に接する敷地】	12
[5]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】	16
[6]包括同意基準6【里道(赤道)等により分断された敷地】	20
2. 提案基準	23
[1]提案基準1【包括同意基準1～6に概ね適合しているもの】	24
[2]提案基準2【包括同意基準1～6と異なる案件】	26
II. 手続き	27
1. 事前協議等	27
[1]包括同意基準によるもの	27
[2]提案基準によるもの	27
2. 提出書類	28
[1]事前協議に必要な書類	28
[2]許可申請書等	28
3. 手続きフロー(参考)	30
4. 参考文例	31
■参考文例1<包括同意基準1.(3)、(4)、(5)>	32
■参考文例2<包括同意基準2.(3)、(4)、(5)>	33
■参考文例3-1<包括同意基準3.(2)>	34
■参考文例3-2<包括同意基準3.(4)>	35
■参考文例3-3<包括同意基準3.(5)解説⑨>	36
■参考文例4-1<包括同意基準4.(2)、(3)、(4)>	37
■参考文例4-2<包括同意基準4.(6)>	38
■参考文例4-3<包括同意基準4.(8)口>	39
■参考文例5-1<包括同意基準5.(2)>	40
■参考文例5-2<包括同意基準5.(4)>	41
■参考文例5-3<包括同意基準5.(5)解説⑩、(9)口>	42
■参考文例5-4<包括同意基準5.(7)>	43
■参考文例6<包括同意基準6.(3)、(5)>	44
■参考文例7<II. 2. 提出書類[2]許可申請書等>	45
III. 許可を取得した計画の変更について	46
1. 許可の再取得の原則	46

2. 軽微な変更	46
[1] 軽微な変更の基準	46
[2] 軽微な変更の手続き	46
IV. 法第43条第2項第2号の規定に基づく許可におけるその他の取扱い	47
1. 「承諾」及び「同意」の取扱い	47
2. 計画敷地の取扱い	47
3. 計画敷地と空地の間に水路等が存在する場合の取扱い	47

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 項本文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 2 号の規定に基づく許可」の基準や当該許可申請に必要な手続き等を定めています。

なお、本書は今後の許可実績等を踏まえ、必要に応じて適宜更新していくものとします。

■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。)
旧法: 建築基準法の一部を改正する法律(平成 30 年法律第 67 号)による改正前の建築基準法
基準時: 平成 11 年 5 月 1 日(旧法第 43 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可制度が施行された日。)
計画敷地: 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可の申請に係る敷地
計画建築物: 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可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

- ・都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
- ・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. 許可基準

特定行政庁である山梨県知事が法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可を行うに当たり、規則第 10 条の 3 第 4 項各号のいずれかに適合する建築物で、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「許可基準」という。)を次のとおり定めています。

なお、許可基準は法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定基準に適合するものには適用されません。

1. 包括同意基準

法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可については、建築審査会の同意が必要となります。

本県では、年間を通じて数多くの許可申請がなされるような案件についての山梨県建築審査会の同意に係る基準(以下「包括同意基準」という。)を定めており、当該基準はあらかじめ山梨県建築審査会の了承を得たものとなっております。このため、包括同意基準に適合すると認められる許可申請にあつては、山梨県建築審査会の個別の審査を経ずに建築審査会の同意があつたものとみなし、もって円滑な許可業務の実施が図られています。(包括同意基準によって許可処分を行ったものは、許可処分後すみやかに山梨県建築審査会へ報告することとしています。)

一方、当該許可業務の運用に当たり、包括同意基準に適合すると認められる許可申請であっても、申請に係る計画及び周辺の状態その他特別な事情により、包括同意基準とは別に条件を付加する場合があること、及び建築審査会の個別の審査を要すると判断する場合があることにご留意ください。こうしたことから、本許可申請に際しては必ず事前にご相談くださいますようお願いいたします。

以下は、あらかじめ山梨県建築審査会の了承を得た包括同意基準となります。

■山梨県建築審査会の了承の日

・平成 28 年 8 月 29 日開催:平成 28 年度第 2 回山梨県建築審査会(当初)

■規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号

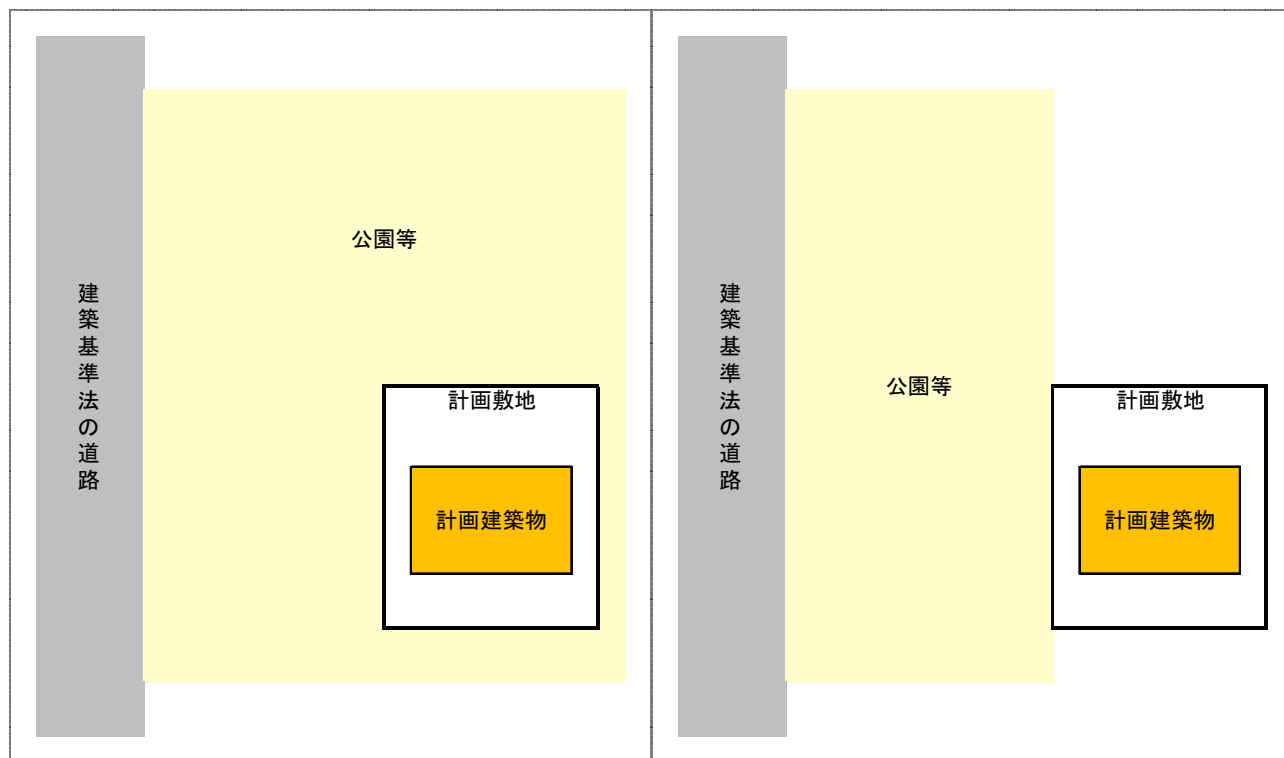
その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する建築物であること。

■包括同意基準 1

1. 規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 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、本基準は計画敷地が同号の「公園、緑地、広場等広い空地」(以下「公園等」という。)に十分な長さで接しているものについて適用することを原則とする。

- (1)公園等は、公的機関その他これに準ずるものが所有し、かつ、管理しているものであること。
- (2)公園等は、都市計画法第 11 条第 1 項第 2 号に定める都市施設として都市計画決定がされているもの(現に存するものに限る。)であること。ただし、計画敷地又は計画敷地の一部が、基準時より前に当該公園等を対象とした旧法第 43 条第 1 項ただし書の適用を受けている場合にあっては、この限りでない。
- (3)公園等の管理者から、公園等を将来にわたって安定的に所有し、かつ、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、公園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)計画建築物の利用者が公園等を経由して道路まで支障なく通行できるものであること。
- (7)公園等(道路と同等の機能を有する部分に限る。)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すること。
- (8)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 m²以下であること。ロにおいて同じ。)
 - ロ 二戸建ての長屋又は二戸建ての共同住宅
 - ハ 公園等の管理者が設置する施設
 - 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 m²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 m²以下のもの

■参考例



■解説

- ① (1)の「公的機関」とは、国、本県、又は本県内の市町村とする。
- ② (1)の「その他これに準ずるもの」とは、地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者とする。なお、指定管理者によって公園等が管理されている場合にあつては、(3)及び(4)における「公園等の管理者」は当該指定管理者を指定した普通地方公共団体とする。
- ③ (2)の「都市計画決定がされているもの(現に存するものに限る。)」については、都市計画決定がされていても公園等が未整備であるなど、公園等が現に存在しない場合には当該基準に適合しないものであることに留意すること。
- ④ (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。
- ⑤ (3)の承諾については、書面【参考文例1】によること。ただし、「公園等の管理者」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))である場合にあつては、この限りではない。⑥において同じ。
- ⑥ (4)の承諾については、書面【参考文例1】によること。
- ⑦ (5)の承諾については、書面【参考文例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。
- ⑨ (7)の「道路と同等の機能を有する部分」とは、公園等の利用者の通行の用に供されている通路部分、並びに避難及び通行の安全等の目的に照らして支障がない広場部分とする。

- ⑩ (7)の「道路とみなし」としているのは、公園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、公園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。)
- ⑪ (8)ニの「その他これらに類するもの」とは、計画建築物の利用者が災害時、メンテナンス時その他一時的な利用に限定されるものとする。
- ⑫ (8)ホの「その他これらに類するもの」とは、公益上必要な建築物とする。
- ⑬ (8)ヘについては、(8)イからホの用途に供する建築物とは別の敷地において計画される場合を含むものとする。

■山梨県建築審査会の了承の日

- ・平成 15 年 7 月 28 日開催:平成 15 年度第 1 回山梨県建築審査会(当初)
- ・平成 28 年 8 月 29 日開催:平成 28 年度第 2 回山梨県建築審査会(改定)
- ・平成 30 年 9 月 4 日開催:平成 30 年度第 1 回山梨県建築審査会(改定)
- ・令和 6 年 3 月 26 日開催:令和 5 年度第 3 回山梨県建築審査会(改定)

■規則第 10 条の 3 第 4 項第 2 号

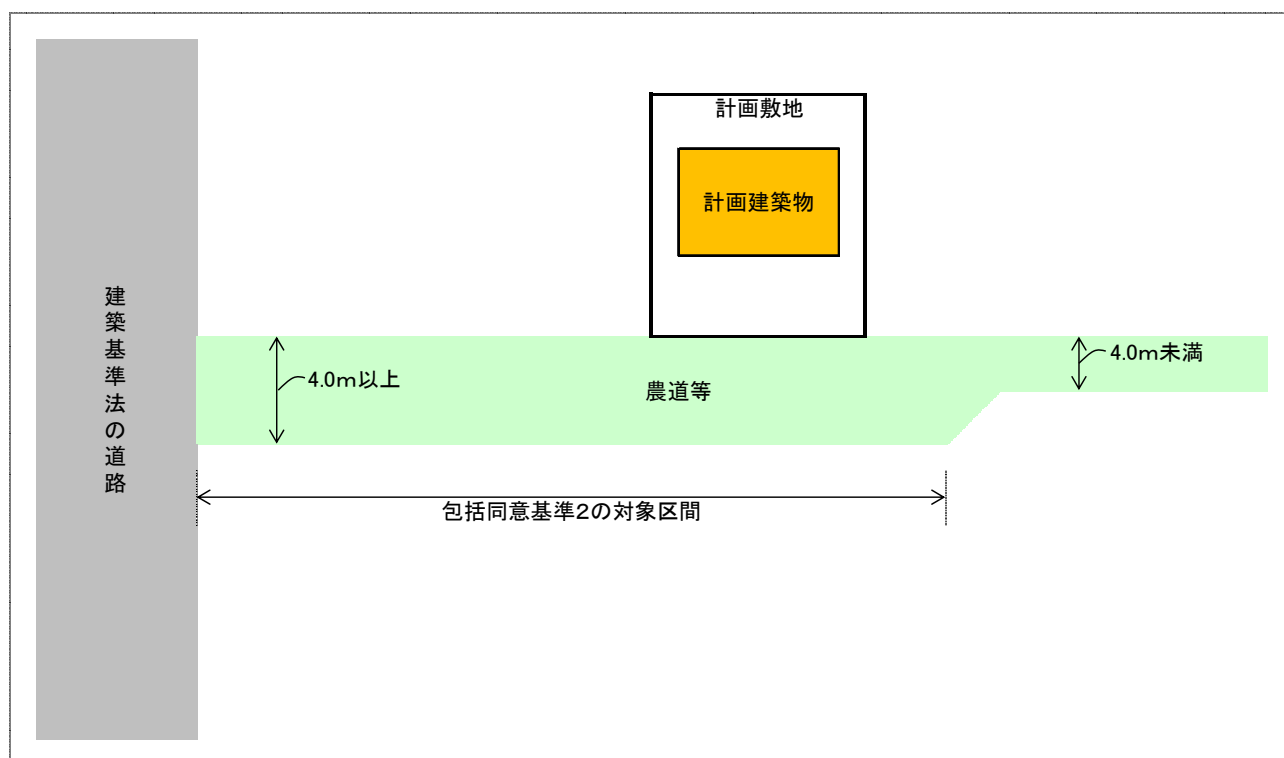
その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員 4m以上のものに限る。)に 2m以上接する建築物であること。

■包括同意基準2

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。

- (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 m²以下であること。ロにおいて同じ。)
 - 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(イ)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 上記イからニ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 m²以下のもの

■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2】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2】によること。
- ⑨ (5)の承諾については、書面【参考文例2】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 (7)ニの「その他これらに類するもの」とは、計画建築物の利用者が災害時、メンテナンス時その他一時的な利用に限定されるものとする。
- ⑬ (7)ホについては、(7)イからニの用途に供する建築物とは別の敷地において計画される場合を含むものとする。

…規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号関係

■ 建築審査会の了承の日

・平成 28 年 8 月 29 日開催：平成 28 年度第 2 回山梨県建築審査会（当初）

■ 規則第 10 条の 3 第 4 項第 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。

■ 包括同意基準3

3. 規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 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「通路」（以下「通路」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。

(1) 通路は一般の通行の用に供されており、基準時より前に旧法第 43 条第 1 項ただし書の適用の対象とされたものであること。

(2) 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通行の用に使用すること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つては、この限りでない。

(3) 申請に係る計画について、通路に係る許認可等を要する場合にあつては、当該許認可等が得られていること。

(4) 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。

(5) 申請者が所有権を有する現況の通路部分にあつては、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。

(6) 通路を法第 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 m²以下であること。口において同じ。）

ロ 二戸建ての長屋又は二戸建ての共同住宅

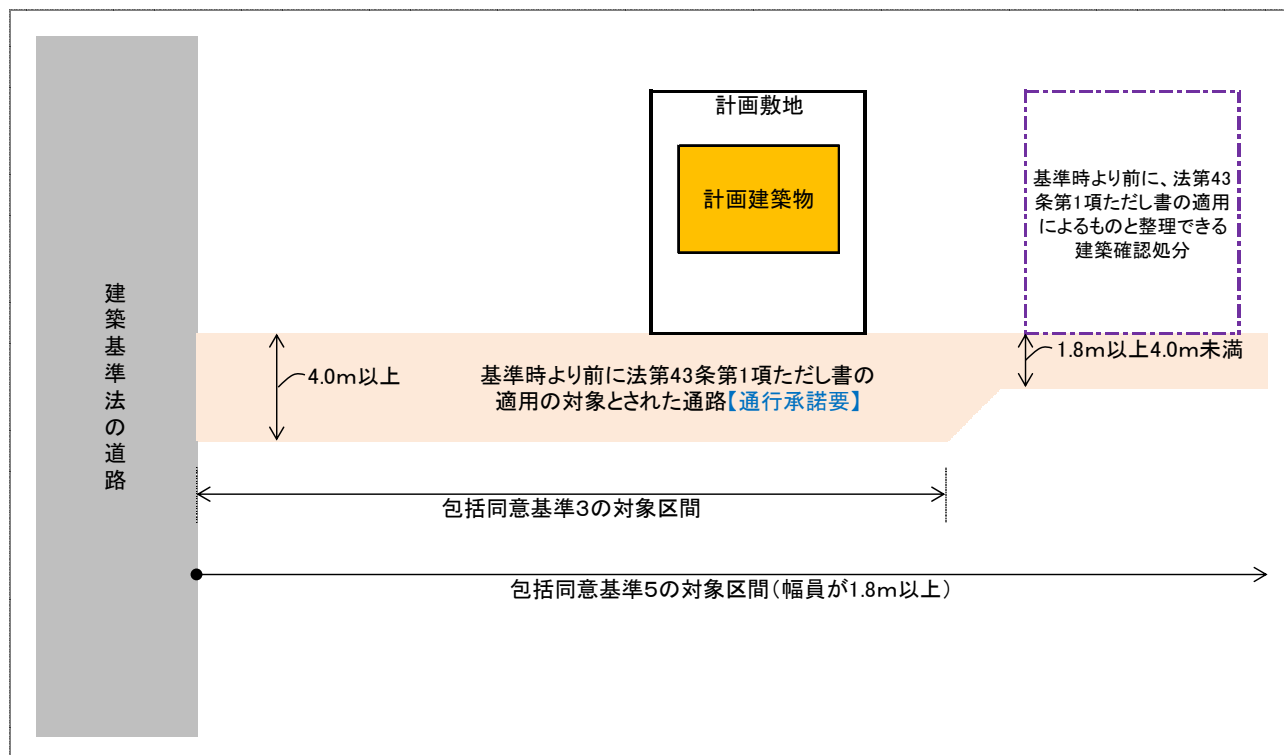
ハ 農業用施設（法別表第 1（イ）欄（4）項に掲げる用途に供する特殊建築物を除く。）のうち、階数が 1 で延べ面積が 100 m²以下のもの

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 m²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 m²以下のもの

■参考例



■解説

- ① (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(管理主体は問わない。)されているかどうかという観点で判断するものとする。
- ② (1)の「基準時より前に旧法第43条第1項ただし書の適用の対象とされたもの」については、基準時より前に、旧法第43条第1項ただし書の適用によるものと整理できる建築確認処分が一件以上存在するものとする。
- 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)の承諾については、書面【参考文例3-1】によること。ただし、「通路に係る所有権、地上権又は賃借権を有する者」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。

- 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 (4)の承諾については、書面【参考文例3-2】によること。
- ⑧ (4)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 (5)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3-3】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 (6)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 (7)ニの「その他これらに類するもの」とは、計画建築物の利用者が災害時、メンテナンス時その他一時的な利用に限定されるものとする。
- ⑫ (7)ホの「その他これらに類するもの」とは、公益上必要な建築物とする。
- ⑬ (7)ヘについては、(7)イからホの用途に供する建築物とは別の敷地において計画される場合を含むものとする。

…規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号関係

■ 建築審査会の了承の日

・平成 28 年 8 月 29 日開催：平成 28 年度第 2 回山梨県建築審査会（当初）

■ 規則第 10 条の 3 第 4 項第 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。

■ 包括同意基準4

4. 規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 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「通路」（以下「通路」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 1.8m 以上である区間に限って適用するものとする。

- (1) 通路は一般の通行の用に供されており、公的機関が所有し、かつ、管理するものであること。
- (2) 通路の管理者から、通路を将来にわたって安定的に所有し、かつ、管理する旨の承諾が得られていること。
- (3) 申請に係る計画について、通路の管理者から支障がない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、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。
- (5) 許可対象区間における通路のうち幅員が 4.0m 未満となる部分にあつては、将来的に幅員が 4.0 m 以上となるようセットバック線が定められていること。
- (6) 許可対象区間におけるセットバック部分の土地の所有権、地上権又は賃借権を有する者の全てから、建築物又は敷地を造成するための擁壁を、セットバック部分に、又はセットバック部分に突き出して建築又は築造しない旨（セットバック部分の既存の建築物又は敷地を造成するための既存の擁壁については、将来の建築の際にこれらを撤去する旨を含む。）の同意が得られていること。
- (7) 通路（当該通路のうち幅員が 4.0m 未満となる部分にあつては、セットバック線を当該通路の境界線とみなしたものを。）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。
- (8) 計画敷地と接するセットバック部分にあつては、次の条件を満たすものであること。
 - イ 申請に係る工事の完了時まで、道路状に整備し、計画敷地とセットバック部分の境界線を杭等で明確にするものであること
 - ロ 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の登記をし、かつ、同法上の地目を公衆用道路とする旨の誓約書が提出されていること
- (9) 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 m² 以下であること。ロに

において同じ。)

ロ 二戸建ての長屋又は二戸建ての共同住宅

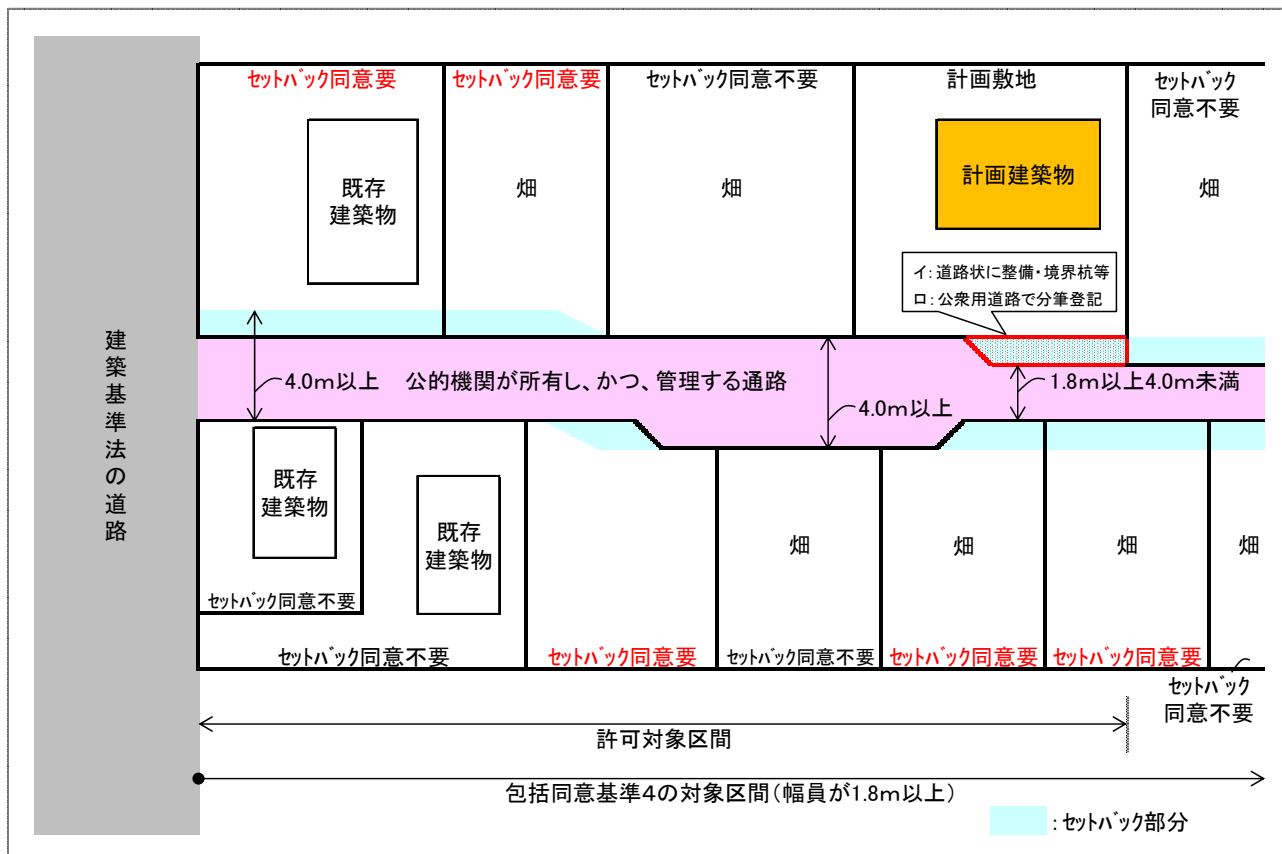
ハ 農業用施設(法別表第1(イ)欄(4)項に掲げる用途に供する特殊建築物を除く。)のうち、階数が1で延べ面積が100㎡以下のもの

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

■参考例



■解説

- ① (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。
- ② (1)の「公的機関」とは、国、本県、又は本県内の市町村とする。
- ③ (1)の「公的機関が所有し、」とあるが、通路が道路法による道路である場合にあっては、所有者は問わないものとする。
- ④ (2)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。
- ⑤ (2)の承諾については、書面【参考文例4-1】によること。ただし、「通路の管理者」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。⑥において同じ。

- ⑥ (3)の承諾については、書面【参考文例4-1】によること。
- ⑦ (4)の承諾については、書面【参考文例4-1】によること。
- ⑧ (4)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。
- ⑨ (5)及び(6)の「許可対象区間」とは、計画敷地前面の通路の部分から道路に接続するまでの区間のうち、許可の対象とする区間のことである。
- ⑩ (5)の「セットバック線」は、通路の中心線から水平距離 2.0mの線とすることが基本であるが、申請者が定めた任意のセットバック線によることも可能である。このとき、通路に複数の許可申請が行われる場合は、その都度、セットバック線を変更することも可能であるが、既許可案件の前面のセットバック線が変更される場合にあつては、当該既許可案件が変更後のセットバック線においても(7)に適合していることの検証が必要となる。
- ⑪ (6)及び(8)の「セットバック部分」とは、(5)のセットバック線により、現況の通路を将来拡幅する部分のことである。
- ⑫ (6)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。
- ⑬ (6)の「同意」については、「セットバック部分の土地の所有権、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、当該者から直接同意を得ることが困難と認められる場合にあつては、次のいずれかに該当する場合は当該者の同意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、その相続人から同意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つては相続人)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つて、セットバック部分の土地に建築物又は敷地を造成するための擁壁がない場合
 - iii) 当該者(当該者が死亡している場合にあつては相続人)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つて、セットバック部分の土地に存する建築物又は敷地を造成するための擁壁の所有権を有する者(当該建築物又は当該擁壁を所有してから 20 年を経過する者に限る。)から同意が得られている場合
- ⑭ (6)の「同意」については、書面【参考文例4-2】によること。
- ⑮ (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つ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。)
- ⑯ (8)イの「道路状に整備」とは、アスファルト舗装、コンクリート舗装、碎石舗装その他これらに類する舗装によるものとする。

- ⑰ (8)ロの「誓約書」については、書面【参考文例4-3】によること。なお、「誓約書」については申請者名で提出することとなるが、申請に係る工事の完了後も(8)イの部分について申請者以外の者が権利を有し続ける場合にあっては、当該者の連名で提出する必要がある。
- ⑱ (9)ニの「その他これらに類するもの」とは、計画建築物の利用者が災害時、メンテナンス時その他一時的な利用に限定されるものとする。
- ⑲ (9)ホの「その他これらに類するもの」とは、公益上必要な建築物とする。
- ⑳ (9)ヘについては、(9)イからホの用途に供する建築物とは別の敷地において計画される場合を含むものとする。

…規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号関係

■ 建築審査会の了承の日

・平成 28 年 8 月 29 日開催：平成 28 年度第 2 回山梨県建築審査会（当初）

■ 規則第 10 条の 3 第 4 項第 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。

■ 包括同意基準5

5. 規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 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「通路」（以下「通路」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 1.8m 以上である区間に限って適用するものとする。

(1) 通路は一般の通行の用に供されており、基準時より前に旧法第 43 条第 1 項ただし書の適用の対象とされたものであること。

(2) 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通行の用に使用すること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つては、この限りでない。

(3) 申請に係る計画について、通路に係る許認可等を要する場合にあつては、当該許認可等が得られていること。

(4) 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。

(5) 申請者が所有権を有する現況の通路部分にあつては、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。

(6) 許可対象区間における通路のうち幅員が 4.0m 未満となる部分にあつては、将来的に幅員が 4.0m 以上となるようセットバック線が定められていること。

(7) 許可対象区間におけるセットバック部分の土地の所有権、地上権又は賃借権を有する者の全てから、建築物又は敷地を造成するための擁壁を、セットバック部分に、又はセットバック部分に突き出して建築又は築造しない旨（セットバック部分の既存の建築物又は敷地を造成するための既存の擁壁については、将来の建築の際にこれらを撤去する旨を含む。）の同意が得られていること。

(8) 通路（当該通路のうち幅員が 4.0m 未満となる部分にあつては、セットバック線を当該通路の境界線とみなしたものを。）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。

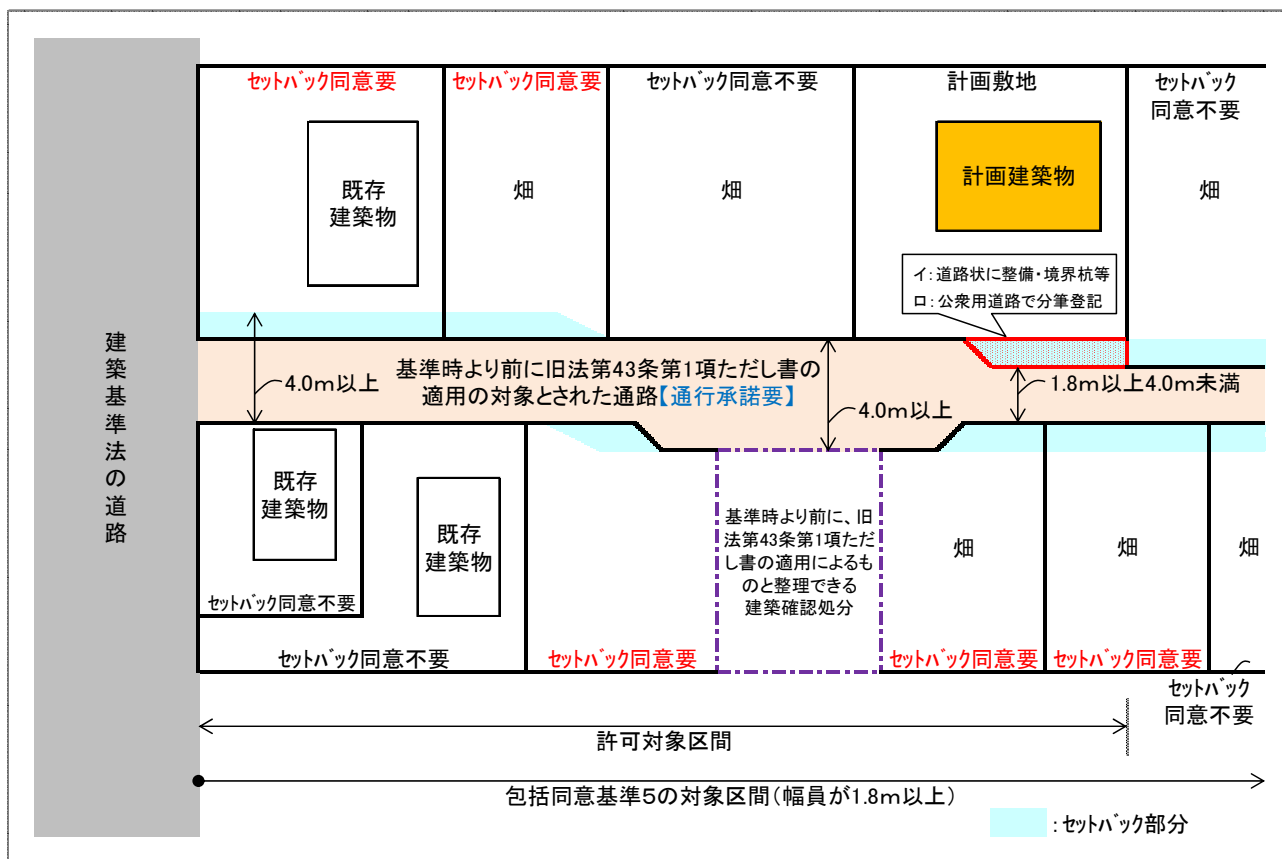
(9) 計画敷地と接するセットバック部分にあつては、次の条件を満たすものであること。

イ 申請に係る工事の完了時まで、道路状に整備し、計画敷地とセットバック部分の境界線を杭等で明確にするものであること

ロ 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の登記をし、かつ、同法上の地

- 目を公衆用道路とする旨の誓約書が提出されていること
- (10) 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 m²以下であること。ロにおいて同じ。)
 - 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(イ)欄(4)項に掲げる用途に供する特殊建築物を除く。)のうち、階数が 1 で延べ面積が 100 m²以下のもの
 - 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 m²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 m²以下のもの

■ 参考例



■ 解説

- ① (1)「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(管理主体は問わない。)されているかどうかという観点で判断するものとする。
- ② (1)の「基準時より前に旧法第 43 条第 1 項ただし書の適用の対象とされたもの」については、基準時より前に、旧法第 43 条第 1 項ただし書の適用によるものと整理できる建築確認処分が一件以上存在するものとする。

- ③ (2)及び(7)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つては、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する事ができる。
- 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つては相続人)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つて、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つては相続人)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つて、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)の承諾については、書面【参考文例5-1】によること。ただし、「通路の管理者」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))である場合にあつては、この限りではない。
- 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 (4)の承諾については、書面【参考文例5-2】によること。
- ⑧ (4)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 (5)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つては、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つては、誓約書【参考文例5-3】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 (6)及び(7)の「許可対象区間」とは、計画敷地前面の通路の部分から道路に接続するまでの区間のうち、許可の対象とする区間のことである。
- ⑪ (6)の「セットバック線」は、通路の中心線から水平距離2.0mの線とすることが基本であるが、申請者が定めた任意のセットバック線によることも可能である。このとき、通路に複数の許可申請が行われる場合は、その都度、セットバック線を変更することも可能であるが、既許可案件の前面のセットバック線が変更される場合にあつては、当該既許可案件が変更後のセットバック線においても(7)に適合していることの検証が必要となる。
- ⑫ (7)及び(9)の「セットバック部分」とは、(6)のセットバック線により、現況の通路を将来拡張する部分のことである。
- ⑬ (7)の「同意」については、「セットバック部分の土地の所有権、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、当該者から直接同意を得ることが困難と認められる場合にあつては、次のいずれかに該当する場合は当該者の同意を要さないものとする事ができる。
- i) 当該者が死亡している場合は、その相続人から同意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つては相続人)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、セットバック部分の土地に建築物又は敷地を造成するための擁壁がない場合

iii) 当該者(当該者が死亡している場合にあつては相続人)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つて、セットバック部分の土地に存する建築物又は敷地を造成するための擁壁の所有権を有する者(当該建築物又は当該擁壁を所有してから20年を経過する者に限る。)から同意が得られている場合

- ⑭ (7)の「同意」については、書面【参考文例5-4】によること。
- ⑮ (8)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つ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。)
- ⑯ (9)イの「道路状に整備」とは、アスファルト舗装、コンクリート舗装、砕石舗装その他これらに類する舗装によるものとする。
- ⑰ (9)ロの「誓約書」については、書面【参考文例5-3】によること。なお、「誓約書」については申請者名で提出することとなるが、申請に係る工事の完了後もセットバック部分について申請者以外の者が権利を有し続ける場合にあつては、当該者の連名で提出する必要がある。
- ⑱ (10)ニの「その他これらに類するもの」とは、計画建築物の利用者が災害時、メンテナンス時その他一時的な利用に限定されるものとする。
- ⑲ (10)ホの「その他これらに類するもの」とは、公益上必要な建築物とする。
- ⑳ (10)ヘについては、(10)イからホの用途に供する建築物とは別の敷地において計画される場合を含むものとする。

…規則第10条の3第4項第3号関係

■建築審査会の了承の日

・平成28年8月29日開催：平成28年度第2回山梨県建築審査会（当初）

■規則第10条の3第4項第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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

■包括同意基準6

6. 規則第10条の3第4項第3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、本基準は公的機関が所有し、かつ、管理する土地（以下「里道（赤道）等」という。）により分断された敷地について、当該里道（赤道）等及び計画敷地の一部を同号の「通路」（以下「通路」という。）とし、道路に有効に接する場合について適用するものとする。

(1) 里道（赤道）等は、次に掲げる土地であること。

イ 公図上「道」と表示されている土地

ロ 公図上「水」と表示されている土地

ハ 公的機関が所有し、かつ、管理する土地のうち、不動産登記法上の地目が公衆用道路であるもの

(2) 里道（赤道）等は、分断された各々の計画敷地を往来する上で、避難及び通行の安全等の目的に照らして支障がないものであること。

(3) 申請に係る計画について、里道（赤道）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。

(4) 申請に係る計画について、里道（赤道）等に係る許認可等を要する場合にあつては、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) 通路の幅は、2.0m以上確保されていること。ただし、申請に係る計画が条例第5条の規定の適用を受ける場合にあつては、当該通路の幅を同条第1項の幅員の規定、及び同条第2項の道路に接する部分の長さの規定による数値以上確保すること。

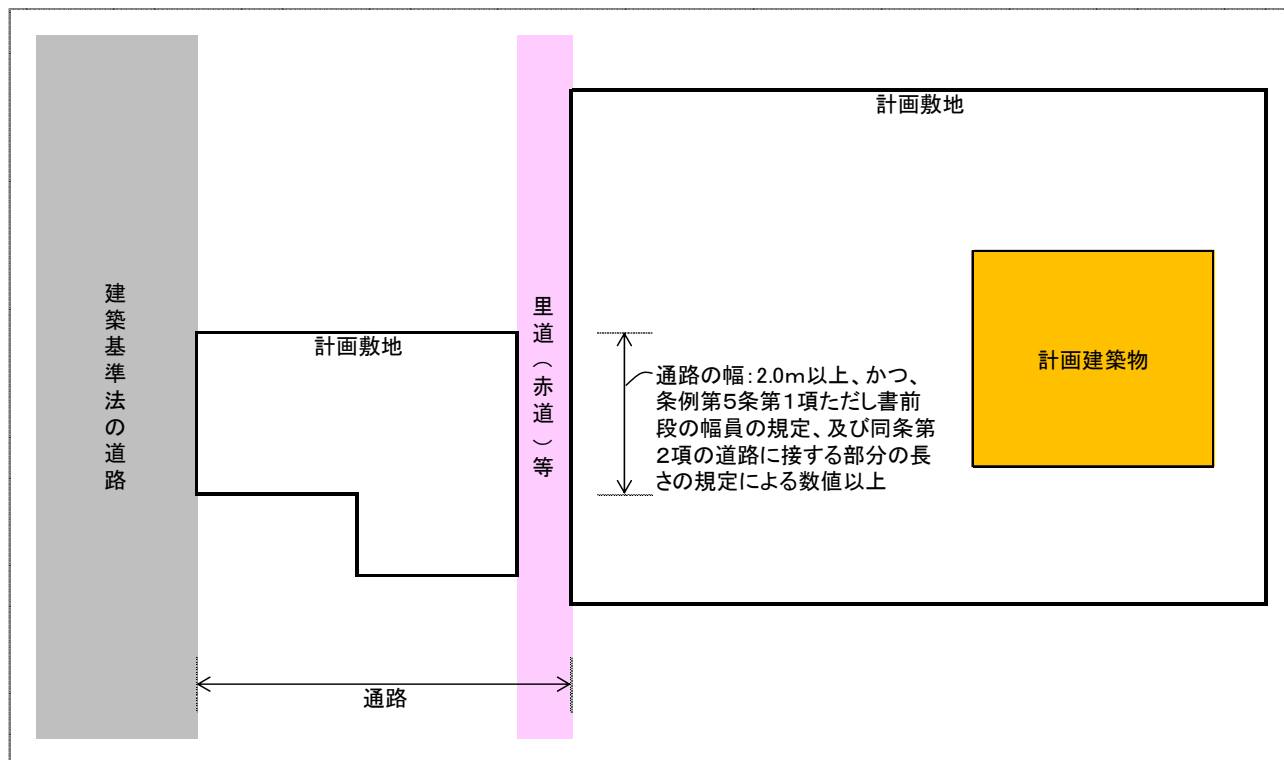
(7) 里道（赤道）等により分断された各々の計画敷地を令第1条第1号にいう「一団の土地」とみなした場合に、申請に係る計画が建築基準関係規定に適合していること。

(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。）

- 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(イ)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 m²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 m²以下のもの

■参考例



■解説

- ① 本基準については、里道(赤道)等の付け替え若しくは用途廃止ができない場合、又は困難である合理的な理由がある場合に適用することを想定しているため、あらかじめ里道(赤道)等の管理者と付け替え若しくは用途廃止に係る協議を行い、その結果を許可申請理由書に記載する必要があることに留意すること。
- ② 冒頭部及び(1)ハの「公的機関」とは、国、本県、又は本県内の市町村とする。
- ③ (1)イ及びロの「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。
- ④ (2)の「分断された各々の計画敷地を往来する上で、避難及び通行の安全等の目的に照らして支障がないもの」であるかどうかは、里道(赤道)等の構造、交通状況、見通しやすさ(視認性)等の観点から総合的に判断されるものである。
- ⑤ (3)の承諾については、書面【参考文例6】によること。ただし、「里道(赤道)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・附属機関の長(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。
- ⑥ (5)の承諾については、書面【参考文例6】によること。

- ⑦ (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。
- ⑧ (6)において、通路の幅は形態的に 2.0m以上確保することが条件((6)中のただし書の適用がある場合は、ただし書の数値以上確保することが条件。)となるが、このとき、通路の有効幅員についても適切に確保する必要がある。
- ⑨ (6)において、「同条第 1 項の幅員の規定」とは、同項ただし書前段の規定を適用する場合に限られるものであり、この場合において、同項の表中「敷地の路地状部分の長さ」とあるのは「通路の長さ」と読み替えて適用するものとする。
- ⑩ (7)において、通路のうち里道(赤道)等の部分については令第 2 条第 1 項第 1 号にいう敷地面積には算入できないものとする。
- ⑪ (8)ニの「その他これらに類するもの」とは、計画建築物の利用者が災害時、メンテナンス時その他一時的な利用に限定されるものとする。
- ⑫ (8)ホの「その他これらに類するもの」とは、公益上必要な建築物とする。
- ⑬ (8)ヘについては、(8)イからホの用途に供する建築物とは別の敷地において計画される場合を含むものとする。

2. 提案基準

法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可については、建築審査会の同意が必要となります。

I. 1. 包括同意基準に適合しない場合で次に該当するもの(以下「提案基準」という。)については、山梨県建築審査会の個別の審査を経て同意が得られた場合に限り、当該許可を行うこととなります。

■ 提案基準 1

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 1. (2) の事前協議における判断の方針

① (2) イ に該当するものかどうか判断するにあたっては、以下のいずれかによるものとする。

1) 計画敷地若しくは計画敷地の一部が、法第 43 条第 1 項上の既存不適格であるもの、又はこれまでに法第 43 条第 2 項第 1 号、同項第 2 号、若しくは旧法第 43 条第 1 項ただし書の適用を受けているものかどうか

2) 以下②において、総合的に判断した結果を踏まえ、やむを得ないと認められるものであるかどうか

② (2) ロ に該当するものかどうか判断するにあたっては、次の点について個別に判断するものとする。

1) 包括同意基準 1 における公園等、包括同意基準 2 における農道等、包括同意基準 4 における通路又は包括同意基準 6 における里道(赤道)等(以下「公共空地」という。)の管理者から承諾が得られない場合は、次の点を検討して総合的に判断

i) 少なくとも計画建築物が存する期間において、当該公共空地が交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障(以下「交・安・防・衛上の支障」という。)がないよう適切に維持管理される見込みがあるかどうか

ii) 計画建築物の構造、用途、規模及び予想される発生交通量等と、当該公共空地の適切な維持管理能力等との比較において、交・安・防・衛上の支障がないかどうか

2) 計画敷地の属する市町村の長から承諾が得られない場合は、次の点を検討して総合的に判断

i) 市町村の長が承諾しない理由の根拠が施策等に明文化されているかどうか

ii) 市町村の長が承諾しない理由が交・安・防・衛上の支障に関連するものかどうか

iii) 市町村の長が承諾しない理由に対し、申請者の対応等が適切であるかどうか

iv) 交・安・防・衛上の支障の度合いが特定行政庁として是認し得るものかどうか

v) 交・安・防・衛上の支障以外の支障(具体的に示されている必要がある。)の度合いが特定行政庁として是認し得るものかどうか

3) 計画建築物が包括同意基準 1. (8)、2. (7)、3. (7) 又は 6. (8) に適合しない場合は、次の点を検討して総合的に判断

i) 建替え、増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替の計画にあつては、計画建築物の構造、用途、規模及び予想される発生交通量等が計画敷地内にこれまで存在した既存の建築物との比較において、支障がないかどうか

ii) 計画建築物の構造、用途、規模及び予想される発生交通量等が、計画建築物の利用上の観点、並びに計画敷地の周辺への影響の観点等から、支障がないかどうか

- 4) 包括同意基準3. (2)又は5. (2)の「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通行の用に使用することの承諾」が得られない場合は、次の点を検討して総合的に判断
- i) 承諾が得られない通路の部分を除いても、道路に接続するまでの間の通路の幅員(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1.8m以上であるかどうか
 - ii) 通路が共有物である場合は、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かどうか
- 5) 包括同意基準5. (7)に適合しない場合は、次の点を検討して総合的に判断
- i) セットバック部分の土地のうち同意が得られない土地については、当該土地の所有権、地上権又は賃借権を有する者に係る一連の土地が道路に接しており、法第43条第1項に適合しているもの(以下「喉元等敷地」という。)であるなどやむを得ないものであるかどうか
 - ii) 喉元等敷地(同意が得られないものに限る。)以外の土地のみによって、将来的に幅員4.0m以上となるようセットバック線を設定できないかどうか
- 6) 上記以外については、個別に判断

[2] 提案基準2 【包括同意基準1～6と異なる案件】

■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と認められるものであること。

■提案基準2.(1)の事前協議における判断の方針

- ① 他の方法による場合と比較して、法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の対象とすることの妥当性について総合的に判断する。
- ② 包括同意基準1～6を参酌して、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものであるかどうかを総合的に判断する。

Ⅱ. 手続き

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

1. 事前協議等

[1] 包括同意基準によるもの

包括同意基準に適合すると認められる許可申請であっても、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、包括同意基準とは別に条件を付加する場合があること、また、建築審査会の個別の審査を要すると判断される場合があることから、許可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">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。② 事前相談は、包括同意基準に適合することがわかる資料等をもって行うこと。 |
|---|

[2] 提案基準によるもの

提案基準によるものについては、事前協議を実施します。

事前協議を実施するためには、事前協議に必要な情報(道路判定結果や過去の建築確認等の処分の情報等)を把握する必要があります。したがって、これらの情報を所管している建設事務所に対し、あらかじめ事前相談を行ってください。

■事前協議

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 事前協議は、県土整備部建築住宅課に対して行うこと。② 事前協議は、Ⅱ. 2[1]に定める書類をもって行うこと。③ 提案基準に適合するものとして事前協議を了したものについては、速やかに許可申請を行うこと。 |
|---|

※ 原則として、許可申請がなされた日(計画敷地の属する市町村に提出された日)から 21 日後以降に開催される建築審査会に諮ることになります。

※ 建築審査会は年に4回程度(原則として、2月、5月、8月、11月が開催月)の開催となります。

2. 提出書類

[1] 事前協議に必要な書類

事前協議には、[2]②に定める提案基準による許可申請書等の提出書類(自署及び押印等については必ずしも必要ありません。)をご提出ください。

[2] 許可申請書等

① 包括同意基準による許可申請書等

【提出部数】 正1部、副3部

【提出書類】

- 規則別記第 43 号様式(許可申請書)
- 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
- 許可申請理由書(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	<input type="checkbox"/> 敷地求積図 <input type="checkbox"/> 計画建築物の建築面積及び延べ床面積の求積図 <input type="checkbox"/> 現況写真(計画敷地の状況、及び公園等、農道等又は通路の状況がわかるもの) <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) <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、及び公園等、農道等又は通路が表示されているもの) <input type="checkbox"/> 計画敷地の登記事項証明書 <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 <p style="text-align: right;">…【参考文例7】</p> <input type="checkbox"/> その他必要な図書及び書面等
包括同意基準1	<input type="checkbox"/> 包括同意基準1.(6)に適合することがわかる図書
包括同意基準2	<input type="checkbox"/> 包括同意基準2.(2)に適合することがわかる図書又は書面 ・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 ・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
包括同意基準3	<input type="checkbox"/> 通路に係る土地の登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 包括同意基準3. (2)の承諾を得たものにあつては、承諾書 …【参考文例3-1】 <input type="checkbox"/> 包括同意基準3. (3)の許認可等を得たものにあつては、許認可証等の写し <input type="checkbox"/> 包括同意基準3. (5)解説⑨の適用があるものにあつては、誓約書 …【参考文例3-3】
包括同意基準4	<input type="checkbox"/> 通路(セットバック部分を含む。)に係る土地の登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 包括同意基準4. (6)の同意を得たものにあつては、同意書 …【参考文例4-2】 <input type="checkbox"/> 包括同意基準4. (8)口の適用があるものにあつては、誓約書 …【参考文例4-3】
包括同意基準5	<input type="checkbox"/> 通路(セットバック部分を含む。)に係る土地の登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 包括同意基準5. (2)の承諾を得たものにあつては、承諾書 …【参考文例5-1】 <input type="checkbox"/> 包括同意基準5. (3)の許認可等を得たものにあつては、許認可証等の写し <input type="checkbox"/> 包括同意基準5. (5)解説⑩又は(9)口の適用があるものにあつては、誓約書 …【参考文例5-3】 <input type="checkbox"/> 包括同意基準5. (7)の同意を得たものにあつては、同意書 …【参考文例5-4】
包括同意基準6	<input type="checkbox"/> 通路に係る土地の登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 包括同意基準6. (4)の許認可等を得たものにあつては、許認可証等の写し

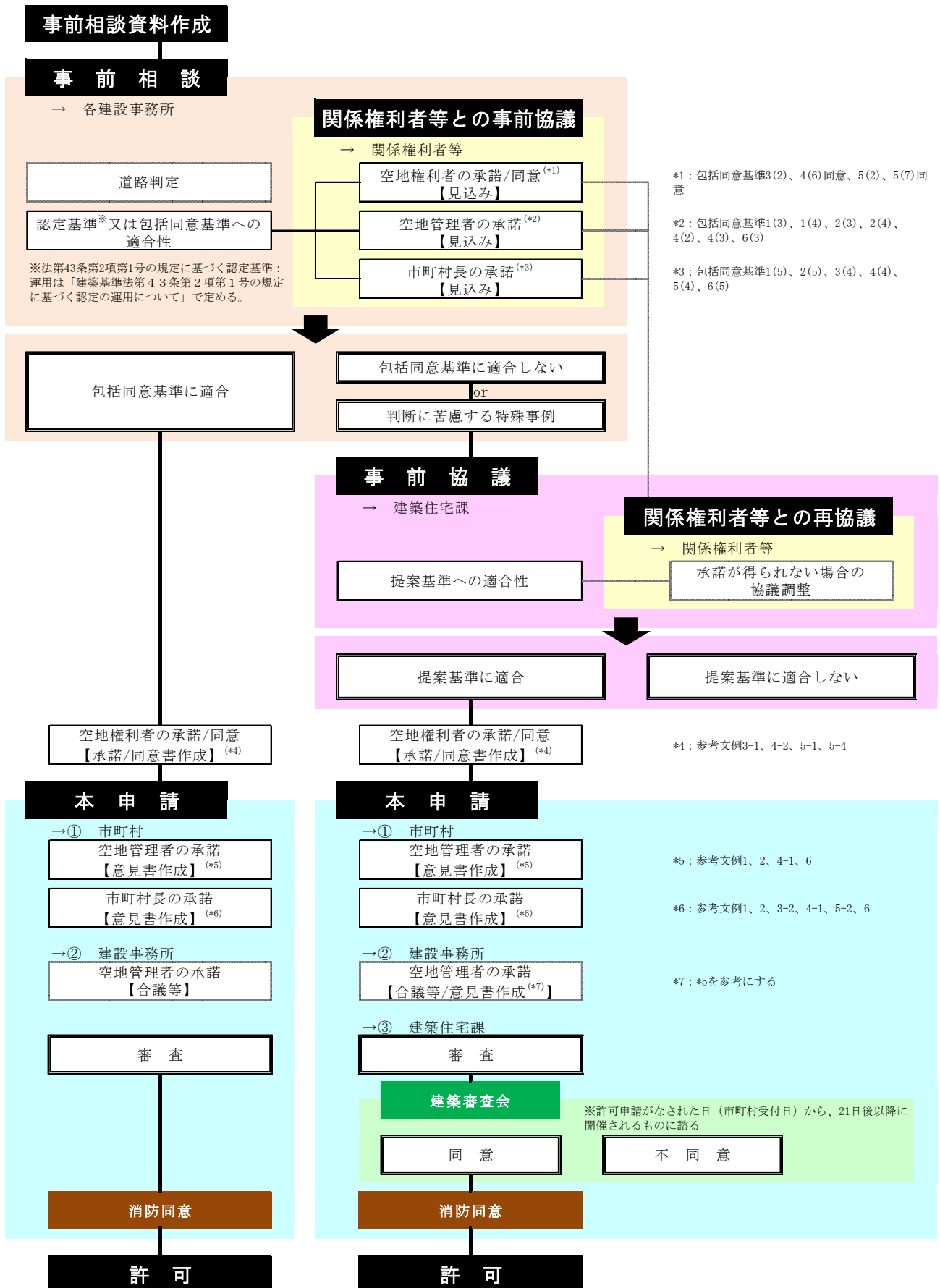
② 提案基準による許可申請書等

【提出部数】 正1部、副4部

【提出書類】

- 上記①に準じた図書及び書面等
- 提案基準1又は2の基準に適合することを説明する図書及び書面等
- その他必要な図書及び書面等

3. 手続きフロー（参考）



4. 参考文例

以下では、各種「承諾」、「同意」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。

■参考文例 3-1 <包括同意基準 3. (2)>

承諾書

平成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ついては、〇〇〇〇様が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計画する建築物の利用者のための通路として、通行の用に使用することを承諾します。

※補足

・通路に係る所有権、地上権又は賃借権を有する者が市町村の長である場合には、参考文例 3-2 に併せて記載することで足りる。

例 1 : 「・包括同意基準 3. (2) について、市の所有する〇〇市〇〇字〇〇〇〇〇-〇、〇〇-〇、及び〇〇-〇の土地を、計画建築物の利用者のための通路として通行の用に使用することは支障ありません。」

例 2 : 「・包括同意基準 3. (2) について、不動産登記法第 14 条第 1 項に規定する地図において「水」と表示されている通路部分を、計画建築物の利用者のための通路として通行の用に使用することは支障ありません。」

特定行政庁
山梨県知事 殿

誓約書

本許可申請に当たり、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。

平成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

同意書

平成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ついて、下図に示すセットバック部分を将来的に通路の一部とすることに同意します。

また、併せて、建築物（これに附属する門又は塀を含む。）等を当該セットバック部分に建築しないこと（セットバック部分に存する既存の建築物（これに附属する門又は塀を含む。）等にあつては、将来の建築の際にこれを撤去すること）について同意します。

<セットバック同意図>



（図はできるだけ同意書内に表示する。やむを得ない場合は別紙とすることも可能。）

特定行政庁
山梨県知事 殿

誓約書

本許可申請に当たり、〇〇市〇〇字〇〇〇〇〇－〇、〇〇－〇、及び〇〇－〇の土地の一部（セットバック部分）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。

平成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

平成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ついては、〇〇〇〇様が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計画する建築物の利用者のための通路として、通行の用に使用することを承諾します。

※補足

・通路に係る所有権、地上権又は賃借権を有する者が市町村の長である場合には、参考文例 5 - 2 に併せて記載することで足りる。

例 1 : 「・包括同意基準 5. (2) について、市の所有する〇〇市〇〇字〇〇〇〇〇-〇、〇〇-〇、及び〇〇-〇の土地を、計画建築物の利用者のための通路として通行の用に使用することは支障ありません。」

例 2 : 「・包括同意基準 5. (2) について、不動産登記法第 14 条第 1 項に規定する地図において「水」と表示されている通路部分を、計画建築物の利用者のための通路として通行の用に使用することは支障ありません。」

特定行政庁
山梨県知事 殿

誓約書

本許可申請に当たり、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、並びに〇〇市〇〇字〇〇〇〇〇－〇、〇〇－〇、及び〇〇－〇の土地の一部（セットバック部分）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。

平成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

同意書

平成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ついて、下図に示すセットバック部分を将来的に通路の一部とすることに同意します。

また、併せて、建築物（これに附属する門又は塀を含む。）等を当該セットバック部分に建築しないこと（セットバック部分に存する既存の建築物（これに附属する門又は塀を含む。）等にあつては、将来の建築の際にこれを撤去すること）について同意します。

<セットバック同意図>



（図はできるだけ同意書内に表示する。やむを得ない場合は別紙とすることも可能。）

承諾書

平成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2号の規定に基づく許可の申請を行うことについて承諾します。

Ⅲ. 許可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 2 号、又は旧法第 43 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可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. 許可の再取得の原則

法第 43 条第 2 項第 2 号、又は旧法第 43 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可を取得した計画を変更する場合にあっては、法令等にその手続きが定められていないことから、原則として再度許可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っ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、次の基準に適合するものとする。

(1) 包括同意基準によって許可を取得したものにあっては、新たに床面積の増加する部分がない変更であって、変更後においても当該包括同意基準に適合することが明らかなものであること。

(2) 提案基準によって許可を取得したものにあっては、新たに床面積の増加する部分がない変更であって、変更後においても直前の許可を取得した際に当該提案基準に適合するものとされた判断に照らし、その判断に影響がないことが明らかなものであること。

[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

① 包括同意基準によって許可を取得したものの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。

② 提案基準によって許可を取得したものの軽微な変更に係る事前協議は、県土整備部建築住宅課に対して行うこと。

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っては、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2号の規定に基づく許可におけるその他の取扱い

以下に、法第43条第2項第2号の規定に基づく許可における取扱いを示します。

1. 「承諾」及び「同意」の取扱い

「承諾」又は「同意」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」又は「同意」は、許可基準において「承諾」又は「同意」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. 計画敷地の取扱い

包括同意基準4又は5において、セットバック部分が計画敷地側に生じる場合は、セットバック部分を除いた敷地を計画敷地とする。

3. 計画敷地と空地の間に水路等が存在する場合の取扱い

(1) 包括同意基準1から5における取扱い

包括同意基準1から5において、計画敷地と公園等、農道等又は通路(セットバック部分を含む。)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。

(2) 包括同意基準4又は5におけるセットバック方法の取扱い

包括同意基準4又は5において、内法幅員が1.0mを超える開渠である水路等が通路と並行して存在するときは、包括同意基準4(5)又は5(6)におけるセットバック線は当該水路等の通路の側の境界線から通路の側に水平距離4.0mの線とする。

(3) 包括同意基準4又は5におけるセットバック部分の取扱い

包括同意基準4又は5において、セットバック部分が計画敷地側に生じ、当該セットバック部分に開渠である水路等が存在する場合にあっては、包括同意基準4(8)イ又は5(9)イにより、当該水路等の全面(計画敷地が接するセットバック部分の水路等の部分に限る。)に橋等を設置するなど(有蓋水路とするなど)人車の通行に適した道路状に整備することを要するものとする。

改定等経緯

- 平成28年10月1日 新訂
- 平成30年9月25日 改定
- 令和 6年3月26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