

## 建築基準法第43条第2項第二号許可申請の手引き

令和4年4月 修正

令和5年2月 改正

令和5年4月 改正

令和5年12月 改正

令和7年4月 改正

岡山市都市整備局

住宅・建築部建築指導課

## 【A. はじめに】

建築物の敷地の接道について規定する建築基準法第43条においては、一定の基準を満たす場合には建築審査会の同意を得て特定行政庁の許可を受けることでその原則を適用しないことができる許可制度が平成11年に創設され、いわゆる「法第43条第1項ただし書き許可」の名称で認知され運用されてきました。

当該許可制度に関しては、平成30年9月25日に一部施行された「建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）」により、改正前の法第43条第1項ただし書きの規定により特定行政庁の許可を必要としていた建築物のうち、一定の要件を満たすものについては、特定行政庁の認定を受ければ足りることとされました。

この改正により「法第43条第1項ただし書き許可」の名称はなくなり、「法第43条第2項第一号認定」と「法第43条第2項第二号許可」の2種類の制度での運用に変更されています。

また、令和5年12月13日に施行された「建築基準法施行規則の一部を改正する省令（国土交通省令第93号）」での建築基準法施行規則第10条の3第3項の改正により、認定（法第43条第2項第一号認定）対象の建築物の用途及び規模の範囲が拡大されました。

岡山市においては、原則として建物の規模及び用途について、次のとおり認定の対象として取り扱います。

○幅員4m以上の農道等の公共の用に供する道に接する敷地

延べ面積が500㎡以内の法別表第1（い）欄（1）項に掲げる用途（劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場など）以外の用途

○位置指定道路の基準に適合する道に接する敷地

延べ面積が500㎡以内の一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋

なお、認定の要件にあてはまらないものについては、従前どおり許可（法第43条第2項第二号許可）が必要としています。（※岡山市における取扱いであり、特定行政庁ごとに取り扱いは異なります。）

## 【B. 許可申請に際して】

岡山市では、建築基準法第43条第2項第二号許可申請に際しての必要書類や申請書の記載例等の情報を、Webページにて公開しています。

申請の大半を占める建築審査会の同意が包括同意となるケースについては、当該情報を参照すれば比較的不備のない申請書類を作成できるものと考えておりますが、多くの申請において添付図書の不足や明示すべき事項の記載漏れ等、単純な内容の不備が散見されている状況です。

事務の円滑化・効率化のため、必ずWebページの情報を確認し、単純な内容の不備がないかをチェックしたうえで申請して下さい。

### 【参考】関連情報のWebページ掲載先

検索サイトにて **岡山市 建築指導課** で検索

↓  
建築指導課トップページ | 岡山市

↓ ↓ ↓  
↓ ↓ ↓ 業務内容の ・ 建築許可・認定…………… [許可関連の情報]

↓ ↓ ↓  
↓ ↓ ↓ 業務内容の ・ 市条例・規則・要綱・指針等…………… [許可基準, 事例解説]

↓ ↓ ↓  
↓ ↓ ↓ 業務内容の ・ 建築各種様式

↓ ↓ ↓  
↓ ↓ ↓ 建築許可等（指導係）の ・ 建築許可等の様式はこちらです…………… [様式, 申請書記載例]

**【C. 敷地と道路が水路又は河川のみで分断されている場合の取り扱いの変更について】**

敷地と道路が水路又は河川で分断されている場合、岡山市では接道に係る許可制度が創設された平成11年から、水路等の幅が1mを超えるのであれば敷地は道路に接していないとして、法第43条第2項第2号の規定に基づく特定行政庁の許可が必要として取り扱ってきました。

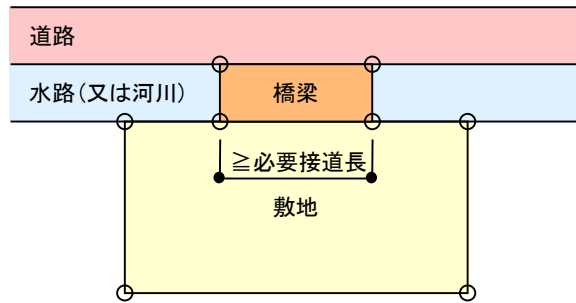
当該取り扱いについて他政令市等の事例を参考に検討を重ねた結果、令和4年4月1日から、本市の建築主事等の取り扱いとして、敷地と道路が水路又は河川（水路敷（泥揚場）を含む）のみで分断されている場合は、管理者より占用許可等を得て架橋等をされた水路等の部分を、当該架橋等の範囲を含めて一団の敷地とみなすことに変更しました。

これにより一団の敷地として道路に接していることとなるため、当該場合においては法第43条第2項第2号許可が不要となりました。

なお、本件以外の官地ばさみの取り扱いについては変更していないため、従前どおり法第43条第2項第2号許可が必要です。

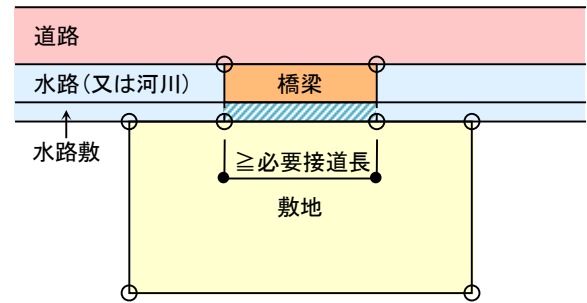
取り扱いの変更に伴う許可の要・不要の一例について、次のとおり例示します。

■許可が不要となった事例



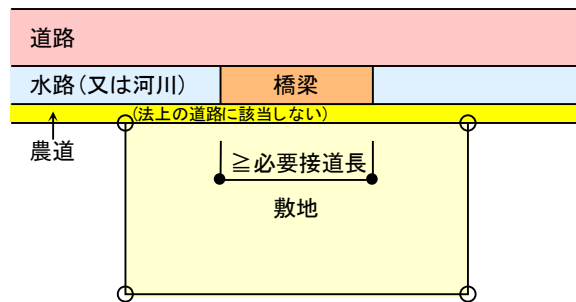
※敷地と道路が水路又は河川のみで分断されている場合は、公共物使用許可を得た橋梁部分を敷地の一部とみなすため、許可は不要

■許可が不要となった事例



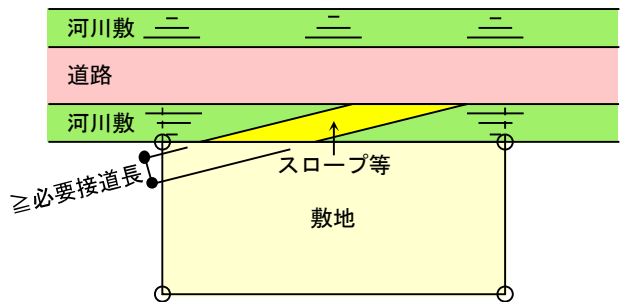
※水路敷のうち橋梁等の幅の延長部分は、公共物使用許可の範囲に含まれない場合でも、敷地から道路への通行に支障ない状態であれば、一団の敷地とみなす範囲に含めても良いため、許可は不要

■従前どおり許可が必要な事例



※敷地と道路との間に河川又は水路のみでなく農道（法上の道路に該当しない）があり、敷地と道路が分断されているため、許可が必要

■従前どおり許可が必要な事例



※敷地と道路が河川敷で分断されている場合は、既存スロープ等を利用し特に工事が不要なケースでは占用許可の手続きが踏めないことや、敷地とスロープ等の位置関係など裁量性を有する判断を伴うため、スロープ等の部分は敷地の一部とはみなさず、許可が必要

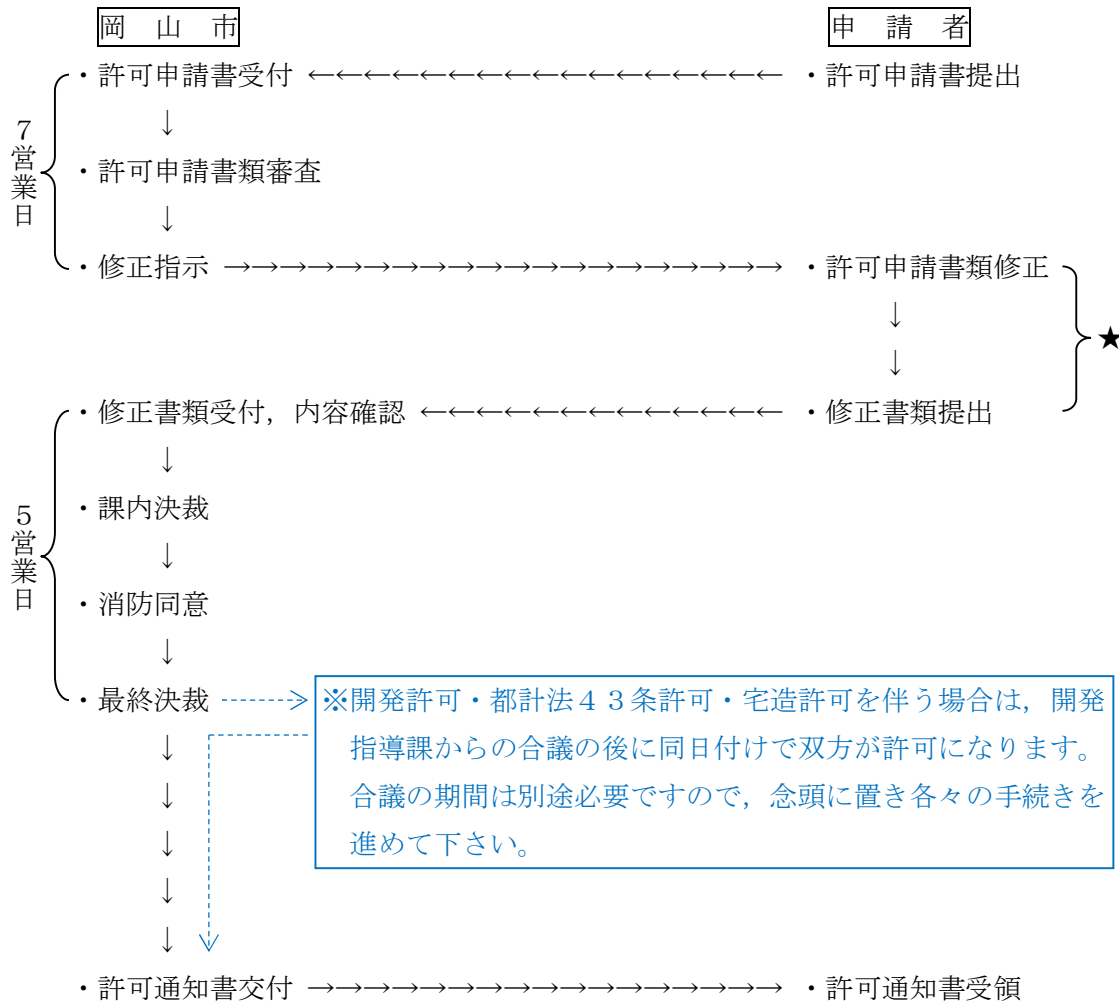
本取り扱いについては、令和3年12月24日に公表した『岡山市建築基準法取扱基準』の「B. 集団規定編」に詳細な内容を記載していますので、建築指導課のWebページで確認して下さい。

こちらのコードからもアクセスできます→



**【D. 許可スケジュール】**（※記載している期間は目安です。★の期間は申請者側の対応次第。）

※このスケジュールは、建築審査会の同意が包括同意となるケースに限定したものです。直接同意が必要なケースについては、別途お問い合わせ下さい。



**【E. 許可後の内容変更について】**

許可を受けた建築計画について、完了検査済証の交付を受けるまでの間に計画内容を変更する場合の手続きは、令和元年12月19日付けの文書（令和5年12月13日一部修正）にて公表しています。（P.12～P.15を参照。）

当該文書を参照のうえ、必要であれば所要の手続きを行って下さい。

**【F. 許可申請に係る必要書類】**

1. 申請書第43号様式【施行規則第10条の4】（正・副各1部（1～13の書類を添付）及び副1部（1, 8, 9の書類を添付）、申請手数料：33,000円）
2. 委任状（本人申請以外の場合。様式は任意ですが、記載例を参考に必要事項の記載要。）

市建基法施行細則第5条による書類 (※赤文字は細則第5条第5項の規定により求める、参考となる記載事項及び図書)	
図書の種類	明示すべき事項
3. 接道のために必要な許可書等	橋梁・官地に係る公共物使用許可の写し（許可条件が記載された部分を含む）、通路管理者又は所有者の承諾書（所有者が確認できる資料を含む）など
4. 雨水・汚水の排水処理のために必要な書類	水路への放流管に係る公共物使用許可の写し（許可条件が記載された部分を含む）、隣地の排水承諾（排水先の土地所有者がわかる資料を含む）など
5. 他法令による許可書等の写し	都市計画法施行規則第60条に基づく証明書の写し、都市計画法第53条許可証の写しなど
6. 公図の写し	国土調査図（法務局印のあるもの）又は切図で敷地・道路・水路の色分け（原本でない場合は、謄写場所・謄写日の記載、謄写者記名が必要）
7. 従前建物の建築時期を証する公が発行する書類	建物の登記簿謄本、又は建物の固定資産税公課証明書(家屋明細付き)など（判断基準3号の(2)の1, 又は判断基準3号の(2)の2の場合にのみ必要）
8. 附近見取図	縮尺、方位、申請敷地、道路及び目標となる地物（原則として1/2500の最新都市計画図。目標物がない場合1/10,000も別途添付必要。）
9. 配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地及び周囲の高低差、建築物の各部分の高さ、道路の位置・幅員及び種類、水路など官地・橋梁の位置及び幅員、雨水及び汚水雑排水の排水経路・管径・放流先、法第43条第2項第2号許可範囲（又は許可通路）の位置・幅員及び種類（基準法上の道路へ至るまで記載）、敷地内の門・塀・擁壁などの位置及び仕様
10. 各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び床面積、壁及び開口部の位置、住宅用火災警報器の位置（凡例とも）
11. 2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置並びに外壁及び軒裏の構造
12. 2面以上の断面図	縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒（軒樋を含む）及びひさしの出、軒の高さ及び建築物の高さ、バルコニーの天井高及び開放部分の寸法
13. 現況写真	申請敷地全体がわかるもの（敷地範囲を朱囲い）、道路及び水路など接道状況のわかるもの（道路及び水路などの幅員、及び橋梁の幅などがわかるように箱尺などを置いて撮影）

【※注1】 2以上の断面図は、法第6条第1項第3号に掲げる建築物の場合は省略できます。その場合、軒（軒樋を含む）及びひさしの出以降の明示すべき事項を立面図に記載して下さい。

【※注2】 添付する公図、登記簿謄本については、許可申請日から3ヶ月以内に取得したものとして下さい。

【※注3】 敷地内に既存建物が存在する場合、上記に加え既存建物の内容がわかる平面図程度を添付すると共に、配置図に既存建物の確認・検査経過を記載して下さい。

【※注4】 上記添付図書は一般的な許可内容に係る場合のものであり、申請計画により追加の図書等を求める場合があります。（隣地敷地を取り込んで申請敷地を設定した場合の隣地が集団規定を満足することを検討した書類、建物形状が複雑な場合の建物求積図など。）

# 法第43条第2項第2号許可の事例と解説

## 【G. 関係資料等】

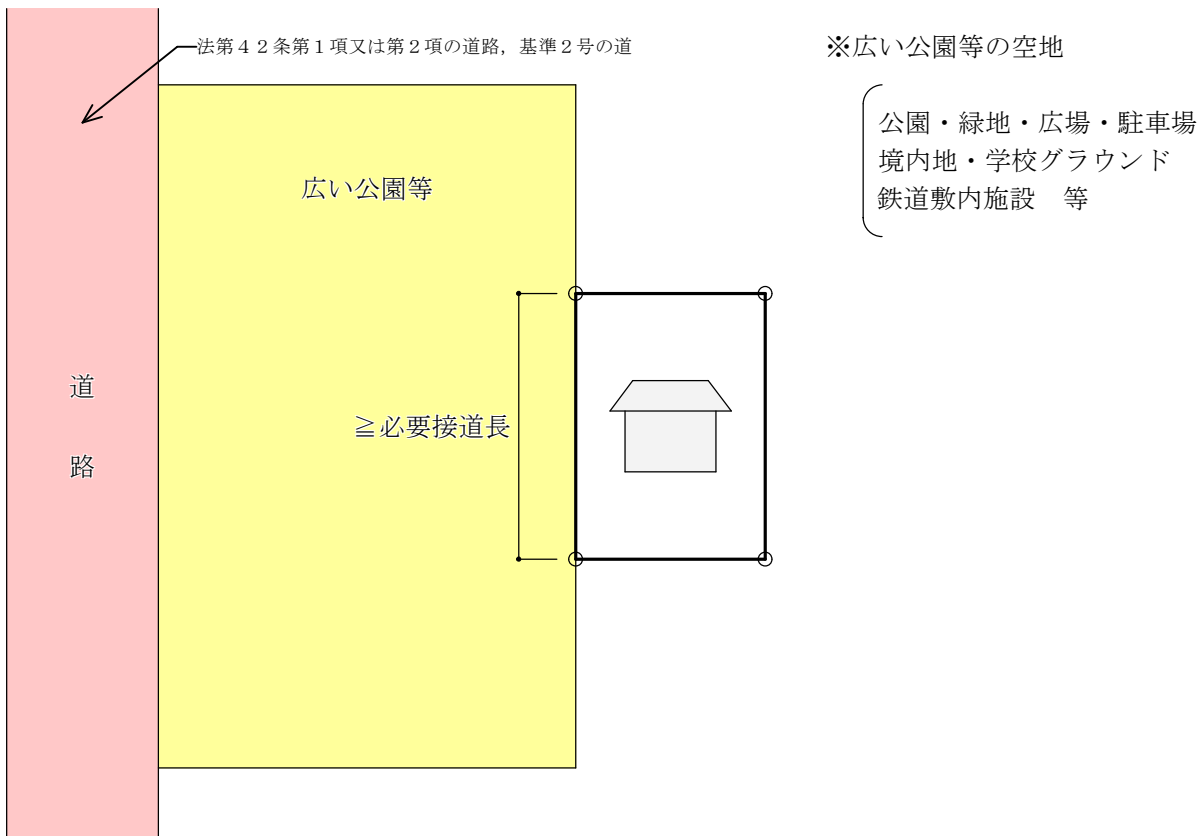
### 判断基準の内容

省令第10条の3第4項第1号「その敷地の周囲に公園，緑地，広場等広い空地を有する建築物であること。」の判断基準

- 1 次の要件の全てに該当する建築物であること。
  - ①公園，緑地，広場などは，国，県，市等が管理する広い公共空地であること。
  - ②敷地から当該空地を経由して道路まで支障なく通行できること。
  - ③敷地が当該空地に2 m以上接すること。
  - ④当該空地を通行することについて，その管理者の承諾が得られること。
  - ⑤敷地内の雨水，汚水等の排水処理が行えること。

判断基準1号

### 事例と解説



# 法第43条第2項第2号許可の事例と解説

## 判断基準の内容

省令第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。」の判断基準

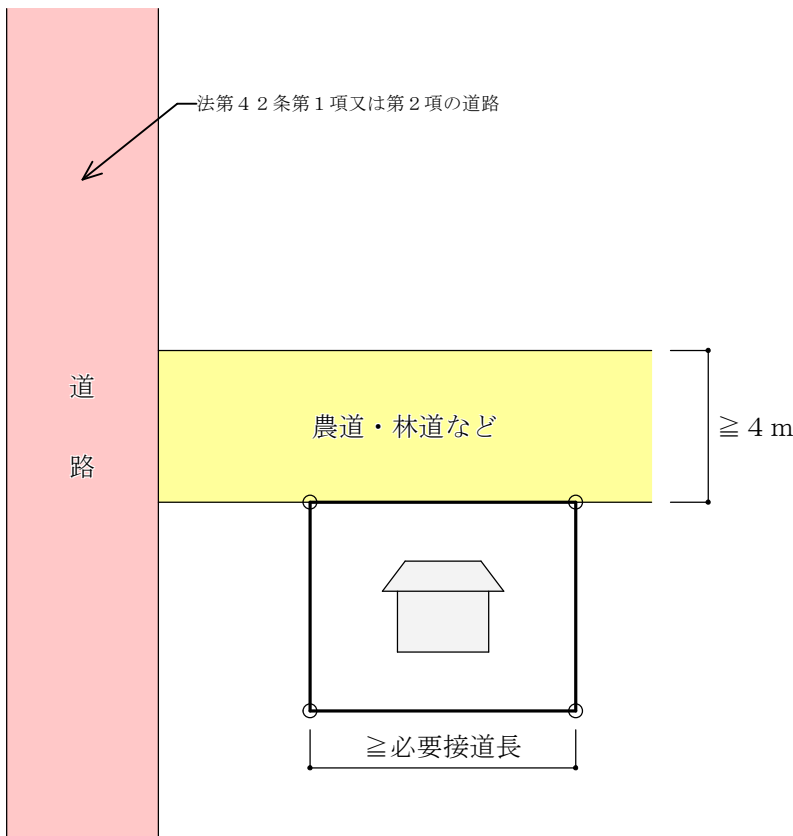
判断基準2号

2 法第43条第2項第1号の規定に基づく認定の対象となるものを除き、次の要件の全てに該当する建築物であること。

- ①公共の用に供する道は農道、林道、河川管理道路、港湾道路など公的機関が管理している道であること。
- ②当該道は法上の道路に至るまで、幅員が4m以上であること。
- ③当該道が農道以外の場合、管理者から承諾が得られること。
- ④当該道が法第42条第1項第1号道路であるとみなしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。
- ⑤敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

(★) 建築審査会は包括同意

## 事例と解説



※建築基準法上は道路として扱われていないが、道路同等の機能を有している公的機関が管理する道

〔農道・林道・河川管理道・港湾水道道・教育委員会管理道路 等〕

- ・上記の道は、建築基準法上の道路に至るまで、法面等を除いた幅員が4m以上
- ・農道以外の場合、管理者の承諾が必要

※法第43条第2項第1号の規定に基づく認定の対象にならない用途又は規模の建築物

# 法第43条第2項第2号許可の事例と解説

## 判断基準の内容

省令第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。」の判断基準

3 次の(1)から(3)までのいずれかによる。

(1) 敷地と道路(判断基準2号に規定する幅員4m以上の道を含む。以下、(2)及び(3)において同じ)との間に「官地等」が存在し、建築主事又は法第7条の2第1項の規定による指定を受けた者が接道していると扱わない場合について、次の要件のすべてに該当する建築物であること。

「官地等」とは次のものをいう。

(ア) 公的機関が管理している水路及び河川。

(イ) 法上の道路に該当しない市道、農道等の公的機関が管理している道。

(ウ) 高架鉄道線路下の土地及び高架自動車専用道路下の土地等。

① 「官地等」に、敷地から道路に至る橋などの通路(法第43条第1項又は第3項の規定による必要接道長以上の幅員)が確保され、敷地への出入りに支障がないこと。

② 当該「官地等」の橋等を通路として利用することについて、占用許可等により、その管理者の承諾が得られていること。

③ 道路を前面道路とみなしたとき、これを前提として適用される法第52条の規定(前面道路幅員容積率制限)を満たす建築物であること。

④ 「官地等」と敷地の境界線から、道路の反対側の境界線までの距離と同じ幅員を有する前面道路に敷地が接道しているとみなしたとき、これを前提として適用される法第56条第1項の規定(道路斜線制限)を満たす建築物であること。

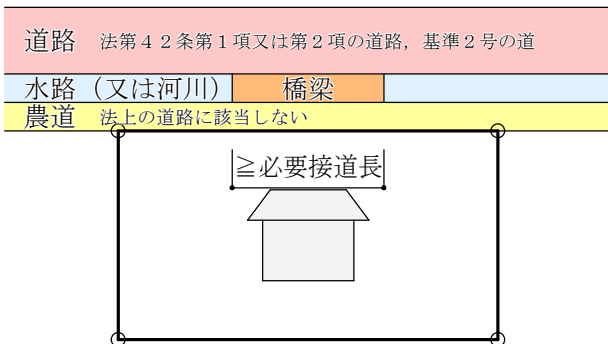
⑤ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

(★) 建築審査会は包括同意

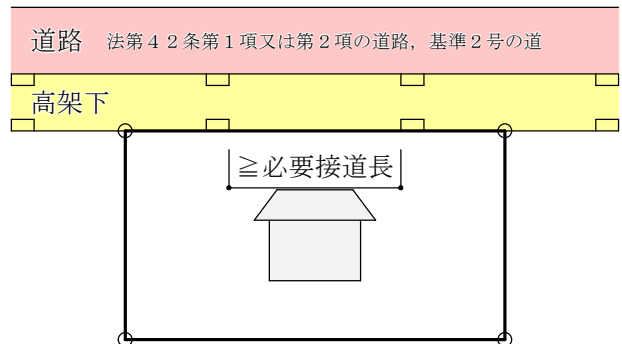
判断基準3号の(1)

## 事例と解説

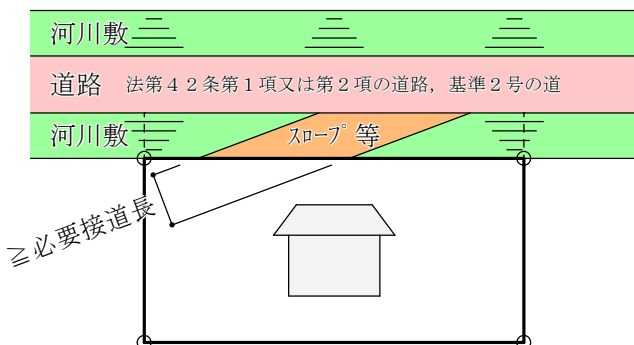
### ◆許可が必要な事例



※敷地と道路との間に水路又は河川のみでなく農道(法上の道路に該当しない)があり、敷地と道路が分断されているため、許可が必要

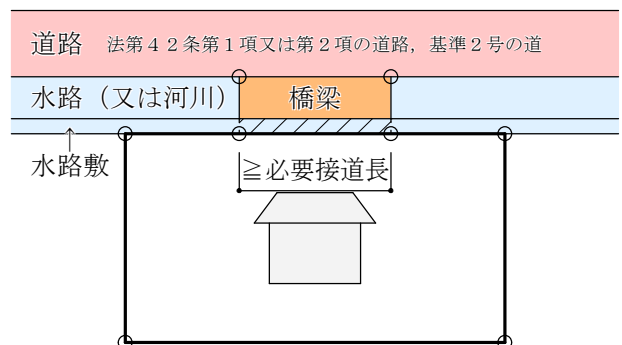


※敷地と道路との間に高架(鉄道・自動車専用道路等)下の土地があり、敷地と道路が分断されているため、許可が必要



※敷地と道路が河川敷で分断されている場合は、占用許可の要否や敷地とスロープ等の位置など裁量性を有する判断を伴うため、許可が必要

### ◆許可が不要な事例



※敷地と道路が水路又は河川のみで分断されている場合は、公共物使用許可等を得た橋梁及び水路敷を敷地の一部とみなすため、許可は不要

# 法第43条第2項第2号許可の事例と解説

## 判断基準の内容

判断基準3号の(2)の1

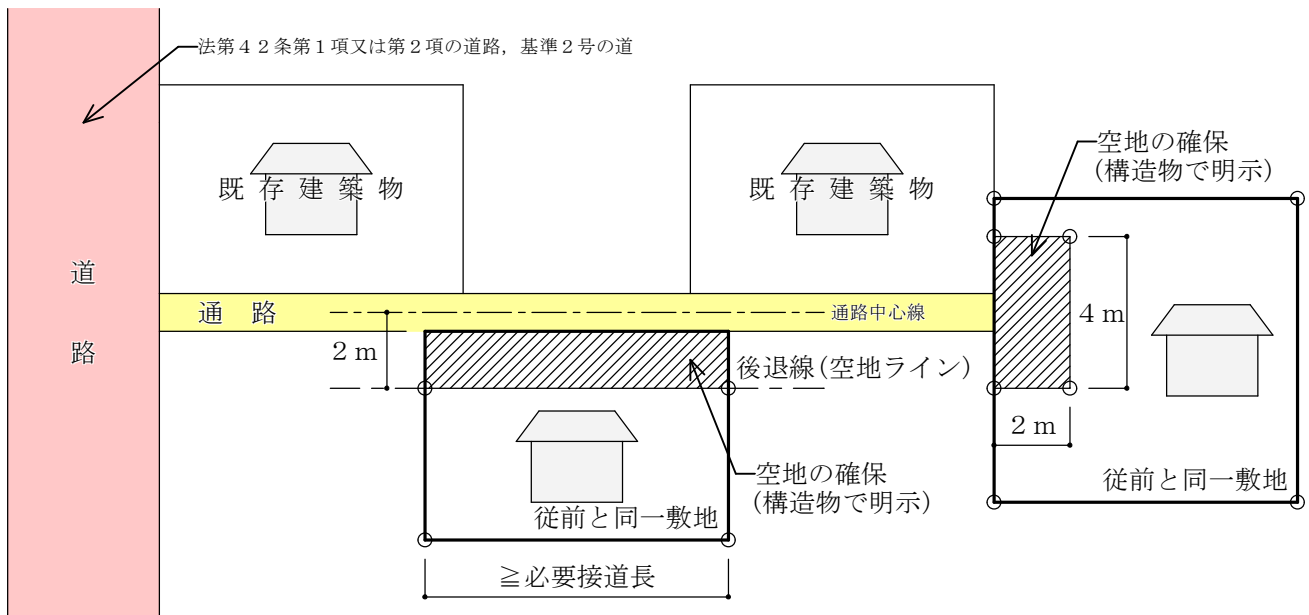
(2)

1 省令第10条の3第4項の施行日（平成11年5月1日）以前から存在する既存建築物の同一敷地における建替又は増築等によるもので、その敷地が幅員4m未満の通路に接し、次の要件の全てに該当する建築物であること。

- ①建築物の用途が従前と同一であり、戸建て住宅（併用住宅を含む）であること。
- ②建築物の規模が従前と比べて著しく異ならないこと。
- ③通路の幅員が1.8m未満の場合にあっては、建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分（建築物の当該通路に面する延焼のおそれのある部分の距離は、通路の中心線からの距離とする）が防火構造以上の防火性能を有していること。
- ④通路は省令第10条の3第4項の施行日（平成11年5月1日）以前から通行の用に供されているものであること。
- ⑤通路が道路法上の道路又は農道以外の場合は、所有者から承諾が得られること。
- ⑥敷地と通路との境界線は、当該通路の中心線から水平距離2m後退した位置にあるものとみなし、後退部分が構造物で明示され、空地として有効に確保されること。
- ⑦敷地が通路に接する長さは2m以上であること。
- ⑧当該通路が幅員4mの法第42条第1項第1号道路であるとみなしたとき、これを前提として適用される建築基準法関係規定を満たす建築物であること。
- ⑨敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

(★) 建築審査会は包括同意

## 事例と解説



- ◆幅員が1.8m未満又は建ち並びがないため、法第42条第2項道路にならない通路にのみ接する敷地
- ◆既存戸建て住宅（併用住宅を含む）の同一敷地における建替・増築・大規模の修繕・大規模の様式替  
・敷地内移転のみ可能
- ◆新築は認めない

◇法第42条第2項道路とは：建築基準法の接道義務の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m以上4m未満の道路



## 法第43条第2項第2号許可の事例と解説

判断基準の内容	
判断基準 3号の (3)	(3) その他公共・公益施設などの建築物で、その特性（用途、規模、位置及び構造）に応じ総合的に検討し、交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効に接する建築物であること。
事例と解説	
	（ 電気通信事業用鉄塔の附属建築物 山間部の気象観測施設・上水道管理施設 灯台の附属建築物 等

令和元年12月19日

令和5年4月1日一部修正

令和5年12月13日一部修正

岡山市都市整備局

住宅・建築部建築指導課

## 建築基準法第43条第2項第一号認定又は第二号許可を受けた計画の内容変更について

接道に関する認定又は許可である建築基準法第43条第2項第一号認定又は第二号許可（以下単に認定又は許可という。）を受けた建築計画について、対象建築物の検査済証の交付を受けるまでの間に内容を変更する場合の手続きに関して、現行の取扱いを元に再構築して合理化したので公表します。

### 1. 変更内容ごとの取扱いについて

別紙の判断基準別取扱い表に掲げるとおり、変更内容の詳細に記載する内容ごとに「★」の付いた列の手続きで取扱います。表中で取扱われていない判断基準の場合や記載のない変更内容については、個別にお問い合わせ下さい。なお、検査済証の交付を受けた後に増築等を行う際には、その都度認定又は許可申請が必要となります。また、本取扱いにおける軽微変更は認定又は許可に関するものであり、確認申請上の軽微な変更とは異なるため注意して下さい。（確認申請上の軽微な変更は、建築基準法施行規則第3条の2に規定されています。）

### 2. 各手続きについて

#### A. 軽微変更「軽微な変更届」必要

軽微変更に該当するもののうち「軽微な変更届」が必要とされているものについては、下記の書類を取りまとめて建築指導課の窓口へ提出して下さい。その場で内容を確認し、不備等がなければ受付します。なお、提出部数は正1部でかまいませんが、控えが必要な場合は副も提出して下さい。

- ①. 軽微な変更届
- ②. 委任状（本人申請以外の場合）
- ③. 認定又は許可通知書の写し
- ④. 付近見取図
- ⑤. 配置図
- ⑥. 認定又は許可申請書第二面及び第三面で変更になる箇所がある場合、内容を修正したもの。  
（変更になる箇所がある面のみで可。右肩あたりに変更前・変更後と記載するとともに、変更箇所がわかるように表現して下さい。変更後のみでも可。）
- ⑦. 変更になる部分の変更前・変更後の図面（変更前は写しで可。右肩あたりに変更前・変更後と記載するとともに、変更箇所がわかるように表現して下さい。）
- ⑧. その他必要となる書類（最終放流先が変更になる場合における公共物使用許可の写し等）

#### B. 軽微変更「軽微な変更届」不要

軽微変更に該当するもののうち「軽微な変更届」が不要とされているものについては、特に手続きは

不要です。

### C. 変更認定又は許可

変更認定又は許可とされているものについては、再度認定又は許可の手続きを行って下さい。

## 3. その他特殊な内容変更について

### A. 名義等変更届

住宅ローンの都合上建築主を追加したい場合等、建築主の変更については「名義等変更届」を提出して下さい。なお、連名から単名にする場合や別の建築主とする場合には、橋梁や放流管等の公共物使用許可の承継手続きについて水路管理者と協議を行い、その写しを添付して下さい。また、市街化調整区域における申請については、都市計画法上建築主に建築できる要件がある場合がありますので、建築主の変更が可能かどうかについて、別途開発指導課と協議をして下さい。

### B. 設計者変更届

設計者が変更になる場合は、「設計者変更届」を提出して下さい。

### C. 取り下げ届・取りやめ届

認定又は許可申請の途中で建築計画を中止する場合は「取り下げ届」を、認定又は許可通知書の交付を受けた後で建築計画を中止する場合は「取りやめ届」を、それぞれ提出して下さい。

問い合わせ先：建築指導課指導係  
086-803-1444（直通）

判断基準別 取扱い表①				
本表で 取扱う 判断基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定 判断基準 1号【4m以上の農道等に接道】</li> <li>・許可 判断基準 2号【4m以上の農道等に接道】</li> <li>・許可 判断基準 3号の(1)【官地はさみ】</li> </ul>			
項目	変更内容の詳細	軽微変更 「軽微な 変更届」 必要	軽微変更 「軽微な 変更届」 不要	変更認定 又は許可
地名地番	誤記等	★		
敷地面積	増加		★	
	減少	★		
配置等	建物配置（許可基準を満たすもの）		★	
	地盤面の高さ		★	
	浄化槽の位置・仕様		★	
	敷地内配管の位置・仕様		★	
	放流管の位置（最終放流先の変更なし）		★	
	放流管の位置（最終放流先の変更あり）	★		
接道状況	橋梁等の位置（誤記等又は軽微なもの）	★		
	橋梁等の位置（上記以外）			★
	農道等の幅（誤記等によるもの）	★		
建築面積	減少		★	
	増加（一戸建て住宅）		★	
	増加（一戸建て住宅以外で20%以内）		★	
	増加（一戸建て住宅以外で20%超）	★		
延床面積	減少		★	
	増加（一戸建て住宅）【※1】		★	
	増加（一戸建て住宅以外で20%以内）		★	
	増加（一戸建て住宅以外で20%超）	★		
建物計画	構造，内部の間取り		★	
	天井高，建具（数・大きさ・位置・仕様）		★	
用途	軽微（一戸建て住宅→兼用住宅等）【※2】	★		
	上記以外			★
建物高さ	減少		★	
	増加（許可基準を満たすもの）		★	
棟数	減少		★	
	増加（車庫，倉庫等で30㎡以下の付属建築物）		★	
	増加（上記以外）	★		
階数	減少		★	
	増加	★		

【※1】 認定判断基準1号の場合は，敷地内の延床面積の合計が500㎡を超えると認定ではなく許可となり，軽微変更には該当しない（許可を受ける必要がある）ため注意すること。

【※2】 認定判断基準1号の場合は，法別表第1（い）欄（1）項に掲げる用途の建築物になると認定ではなく許可となり，軽微変更には該当しない（許可を受ける必要がある）ため注意すること。

判断基準別 取扱い表②				
本表で 取扱う 判断基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・許可 判断基準 3号の2の(1)【既存住宅の建替又は増築等】</li> <li>・許可 判断基準 3号の2の(2)【既存建築物の建替又は増築等(包括同意限定)】</li> </ul>			
項目	変更内容の詳細	軽微変更 「軽微な 変更届」 必要	軽微変更 「軽微な 変更届」 不要	変更許可
地名地番	誤記等	★		
敷地面積	増加	原則変更不可【※1】		
	減少	★		
配置等	建物配置（許可基準を満たすもの）		★	
	地盤面の高さ		★	
	浄化槽の位置・仕様		★	
	敷地内配管の位置・仕様		★	
	放流管の位置（最終放流先の変更なし）		★	
	放流管の位置（最終放流先の変更あり）	★		
接道状況	空地の位置・大きさ（誤記等又は軽微なもの）	★		
	空地の位置・大きさ（上記以外）			★
	通路の幅（誤記等によるもの）	★		
建築面積	減少		★	
	増加【※2】	★		
延床面積	減少		★	
	増加【※2】	★		
建物計画	構造，内部の間取り	★		
	天井高，建具（数・大きさ・位置・仕様）		★	
建物高さ	減少		★	
	増加【※2】	★		
棟数	減少		★	
	増加【※2】	★		
階数	減少		★	
	増加【※2】	★		
その他	設計者の変更等により，建物計画が許可時と著しく異なるものとなる場合			★

【※1】 許可判断基準3号の2の(1)又は許可判断基準3号の2の(2)は，従前と同一敷地における建替ですので，敷地面積の増加は出来ません。

【※2】 許可判断基準3号の2の(1)又は許可判断基準3号の2の(2)は，同規模同用途の建替ですので，内容によっては変更出来ない場合があります。