

建築基準法第43条第2項第一号認定申請の手引き

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
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. 認定申請に際して】

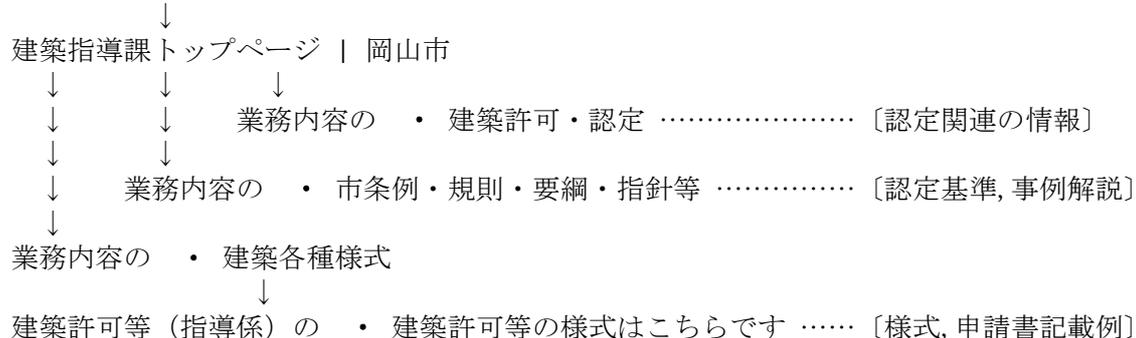
岡山市では、建築基準法第43条第2項第一号認定申請に際しての必要書類や申請書の記載例等の情報を、Webページにて公開しています。

当該情報を参照すれば比較的の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チェックしたうえで申請をして下さい。

【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



【D. 認定申請に係る必要書類】

1. 申請書第48号様式【施行規則第10条の4の2】（正・副各1部（1～12の書類を添付）、申請手教科：27,000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承諾書	通路管理者の承諾書（農道の場合は不要）、通路の所有者・権利者・管理する者の承諾書（判断基準2号の場合にのみ必要。所有者等が確認できる資料を含む）
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. 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。）
8. 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、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1号認定通路の位置・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
9. 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）
10. 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
11. 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
12. 現況写真	申請敷地全体がわかるもの（敷地範囲を朱囲い）、道路及び通路など接道状況のわかるもの（道路及び通路の幅員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4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】 添付する公図については、認定申請日から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認定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1号認定の事例と解説

【E. 関係資料等】

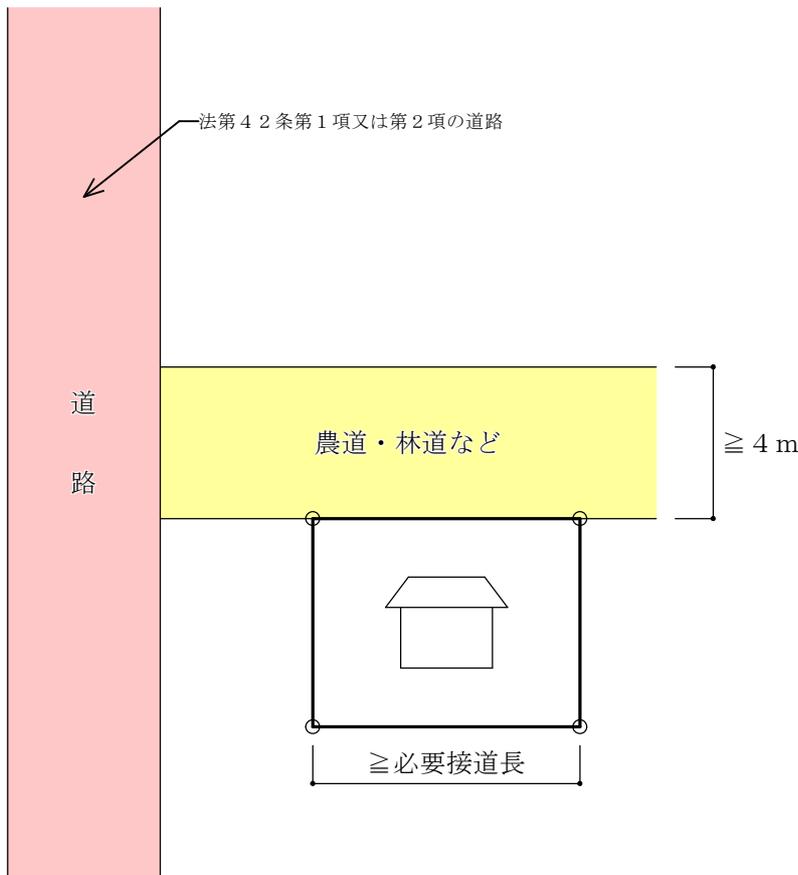
判断基準の内容

判断基準
1号

敷地が省令第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。」に該当する道に2m以上接する、利用者が少数である建築物の判断基準

- 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は、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建築物の用途及び規模が、省令第10条の3第3項に掲げる基準を満たすこと。
 - ⑥敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

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・港湾道
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
- ・農道以外の場合は、管理者の承諾が必要

※建築等をする建物の用途及び規模が、延べ面積500㎡以内の法別表第1(イ)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(用途上不可分の関係にある附属建築物を含む)

- ・上記の延べ面積は、容積率不算入となる自動車車庫等や既存建築物を含めた敷地全体の延べ面積

法第43条第2項第1号認定の事例と解説

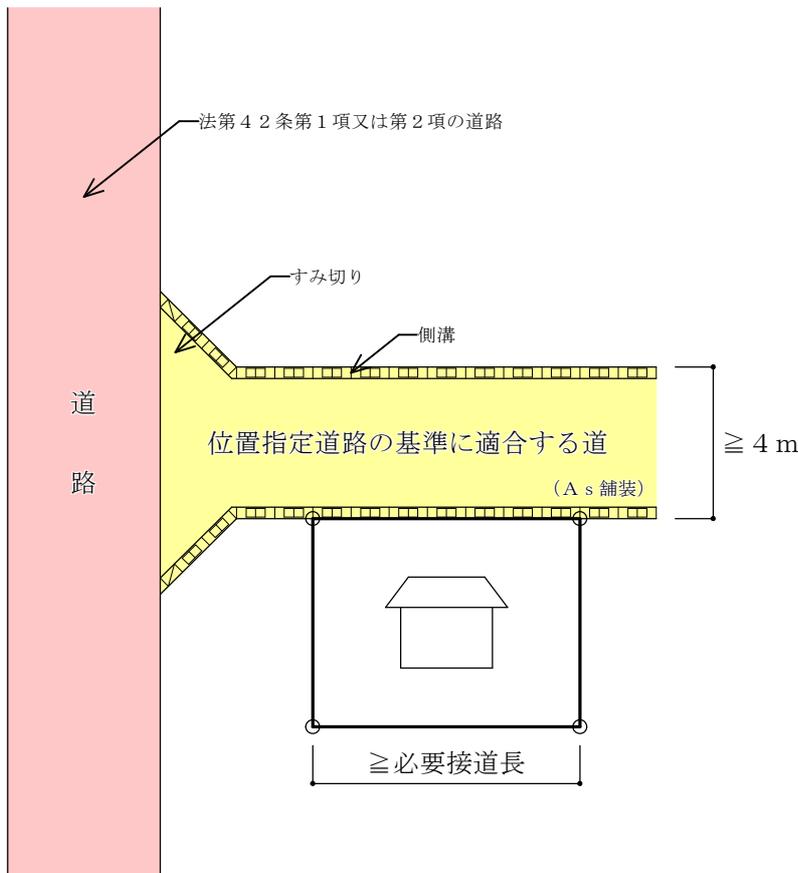
判断基準の内容

判断基準2号

敷地が省令第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。」に該当する道に2m以上接する、利用者が少数である建築物の判断基準

- 2 次の要件の全てに該当する建築物であること。
- ①当該道が建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準、及び岡山市道路位置指定指導要綱第2章に掲げる技術基準に適合すること。
 - ②省令第10条の4の2第2項に掲げる承諾が得られること。
 - ③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。
 - ④建築物の用途及び規模が、省令第10条の3第3項に掲げる基準を満たすこと。
 - ⑤敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

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、位置指定道路の基準に適合する道

- ・上記の道は、建築基準法施行令及び岡山市道路位置指定指導要綱に掲げる技術基準に適合
- ・認定基準本文第2第2項の規定により、道路の位置の指定を受けるなどして道路にすることを原則とするため認定の対象としないが、やむを得ぬ理由があり道路とすることが著しく困難な場合に限り、例外的に判断基準2号の適用が可能
- ・道の所有者、権利者、管理する者の承諾が必要

※建築等をする建物の規模及び用途が、延べ面積500㎡以内の一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋

- (用途上不可分の関係にある附属建築物を含む)
- ・上記の延べ面積は、容積率不算入となる自動車車庫等や既存建築物を含めた敷地全体の延べ面積

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に提出して下さい。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"> ・認定 判断基準 1号【4m以上の農道等に接道】 ・許可 判断基準 2号【4m以上の農道等に接道】 ・許可 判断基準 3号の(1)【官地はさみ】 			
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"> ・許可 判断基準 3号の2の(1)【既存住宅の建替又は増築等】 ・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)】 			
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。