

1. 建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可基準 (公表)

(目的)

第1条

この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第1号の規定による認定及び同項第2号の規定による許可に際しての判断について必要な事項を定め、もって適正な法の運用を図ることを目的とする。

(運用の原則)

第2条 都市計画区域内における建築物の敷地は、法第43条の規定により法第42条に規定する道路に2m以上接すること（以下「接道義務」という。）が基本であり、接道義務を満たさぬ建築物の敷地については、敷地が接する空地等を法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定を受けるなどして接道義務を満たす計画にすることを原則とするが、やむを得ぬ理由により、これによることが困難な場合に限り例外的に本基準を運用するものとする。

2 市長は、第3条に掲げる判断基準のいずれかに該当するものは、法第43条第2項第1号の規定により認定をするものとする。

3 市長は、第4条に掲げる判断基準のいずれかに該当するものは、新見市建築審査会の同意を得て、法第43条第2項第2号の規定により許可をするものとする。

(認定の判断基準)

第3条

建築物の敷地が接する道が建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第10条の3第1項各号のいずれかに該当し、当該建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないかを判断するための判断基準は、次に掲げるものとする。

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。」に該当する場合の判断基準

1 次の（1）又は（2）のいずれかによる。

（1）次の要件の全てに該当する場合〔認定判断基準1号の（1）〕

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当該道の管理者から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申請に係る建築物が、省令第10条の3第3項（第1号においてはイに限る。）に規定する建築物（床面積の合計が50㎡を超える自動車車庫を有する建築物の敷地にあるものを除く。）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。

（2）敷地と道路（認定判断基準1号の（1）に規定する道を含む。）との間に「河川等」が存在し、次の要件の全てに該当する建築物〔認定判断基準1号の（2）〕「河川等」とは次のものをいう。

（ア）橋等の出入りに供している部分における占用する水路敷き等の幅員が1mを超える河川及び水路。

（イ）里道等、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「河川等」に、敷地から道路に至る橋などの通路（幅員2 m以上）が確保され、当該通路により敷地への出入りに支障がないこと。
- ②当該「河川等」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「河川等」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新見市建築基準法施行条例（平成18年条例第83号。以下「条例」という。）第8条から第9条までの規定中、「道路」とあるのを当該「河川等」を間に介して存する道路」と読み替えたとき、これらの規定を満たす建築物であること。（ただし、条例第8条第2項及び第9条第2項の規定中「敷地が道路に接する部分の長さ」は当該橋等の通路幅員をいうものとして判断する。）
- ⑥申請に係る建築物が、省令第10条の3第3項（第1号においてはイに限る。）に規定する建築物（床面積の合計が50㎡を超える自動車車庫を有する建築物の敷地にあるものを除く。）であること。
- ⑦敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

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。」に該当する場合の判断基準

2 次の要件の全てに該当する場合 [認定判断基準2号]

- ①省令第10条の3第1項の施行日（平成30年9月25日）以前から存在する道であること。
- ②省令第10条の4の2第2項に掲げる承諾書が申請書に添付されていること。
- ③当該道が建築基準法施行令（以下「政令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準及び新見市道路位置指定基準（以下「道路位置指定基準」という。）第3条に掲げる技術基準に適合すること。なお、道路位置指定基準第3条中「指定道路」とあるのは、「道」と読み替えるものとする。
- 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申請に係る建築物が、省令第10条の3第3項（第1号においてはロに限る。）に規定する建築物であること。
- ⑥敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

（許可の判断基準）

第4条

建築物が省令第10条の3第4項各号のいずれかに該当し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないかを判断するための判断基準は、次に掲げるものとする。

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、広場等広い空気を有する建築物であること。」に該当す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 [許可判断基準1号]

- 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。

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4メートル以上のものに限る。)に2メートル以上接する建築物であること。」に該当する建築物の判断基準

2 次の(1)又は(2)のいずれかによる。

(1) 次の要件の全てに該当する建築物〔許可判断基準2号の(1)〕

- ①認定判断基準1号の(1)に該当しないこと。
- ②公共の用に供する道は農道、林道、河川管理道路など公的機関が管理している道であること。
- ③当該道の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。

(2) 敷地と道路(許可判断基準2号の(1)に規定する幅員4m以上の道を含む。)との間に「河川等」が存在し、次の要件の全てに該当する建築物〔許可判断基準2号の(2)〕

「河川等」とは次のものをいう。

(ア) 橋等の出入りに供している部分における占用する水路敷き等の幅員が1mを超える河川及び水路。

(イ) 里道等、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認定判断基準1号の(2)に該当しないこと。
- ②「河川等」に、敷地から道路に至る橋などの通路(幅員2m以上)が確保され、当該通路により敷地への出入りに支障がないこと。
- ③当該「河川等」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。
- ④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。
- ⑤「河川等」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。
- ⑥新見市建築基準法施行条例(平成18年条例第83号。以下「条例」という。)第8条から第9条までの規定中、「道路」とあるのを当該「河川等」を間に介して存する道路」と読み替えたとき、これらの規定を満たす建築物であること。(ただし、条例第8条第2項及び第9条第2項の「敷地が道路に接する部分の長さ」は当該橋等の通路幅員をいうものとして判断する。)
- ⑦敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

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。」に該当する建築物の判断基準

3 次の(1)又は(2)のいずれかによる。

(1)

- 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〔許可判断基準3号の(1)の1〕

- 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ること。
- 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、後退部分が空地として有効に確保されること。
- ⑥敷地が通路に接する長さは2m以上であること。
- ⑦当該通路が幅員4mの建築基準法第42条第1項第1号の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。
- ⑧敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

2 従前と比べて避難及び通行の安全性等が損なわれないと考えられる省令第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〔許可判断基準3号の(1)の2〕

- ①建築物の用途が従前と同一であり、その規模が従前と比べて著しく異なること。
- ②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。
- ③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、後退部分が空地として有効に確保されること。
- ④敷地が通路に接する長さは2m以上であること。
- ⑤当該通路が幅員4mの建築基準法第42条第1項第1号の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。
- ⑥敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

(2) 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
〔許可判断基準3号の(2)〕

附 則

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成30年12月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和5年12月13日から施行する。

附 則

この基準は、令和7年4月1日から施行する。

2. 建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可申請の手続きについて (公表)

(1) 建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可

- ・申請書の正本（市用）、副本（申請者用）に、それぞれ、別表の必要図書を添えて市都市整備課に提出してください。
- ・第1号認定申請手数料は、29,100円です。
- ・第2号許可申請手数料は、35,700円です。
- ・申請、認定及び許可の対象は、原則として建築行為がある棟のみであり、同一敷地内の他の既存建築物は対象外です。
- ・許可にあたり、消防長の同意を必要とし、また、新見市建築審査会の同意を必要とします。

(2) 事前相談

- ・正式な認定又は許可を申請する前に、建築計画が認定又は許可になる見込があるか否かを事前相談する場合は、「建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可の協議書」（様式1）1部に、別表の必要な書類を添えて、市都市整備課に相談してください。

別表

図書又は書面の種類	明 示 す べ き 事 項				
①付近見取図 (都市計画図、都市計画図が存在しない場合は、任意の地図等)	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の位置(敷地境界線を朱書きで明示) 縮尺(1/2, 500程度)及び方位 隣地にある建築物の位置及び用途 道路及び目標となる地物 				
②配置図	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺(1/200程度)及び方位 申請区域の境界線 敷地境界線 敷地内の建築物の用途、延べ面積、位置及び構造並びに出入り口の位置 申請に係る建築物と他の建築物との別 擁壁の位置 土地の高低 建築物の各部分の高さ 敷地の周囲の通路その他の空地の配置(通路にあっては、位置及び幅員) 敷地に接する道路の位置及び幅員 敷地の道路に接する部分及びその長さ 敷地内既存建築物の建築年代又は建築確認経過等 雨水・汚水の放流経路及び放流先 ※判断の対象となる空地全体が入りきらない場合は、縮尺1/500程度の配置図を別途作成し添付。付近見取図又は公図の写し又は地積図の写し上に記載することも可。 				
水路ばさみ	<ul style="list-style-type: none"> 橋等の位置、幅員及び水路等の幅 				
住宅建替	<ul style="list-style-type: none"> 通路の中心線及び水平距離2mの後退線 通路の幅員が1.8m未満の場合、延焼のおそれのある部分がわかる延焼ライン 				
③公図の写し又は地積図の写し	<ul style="list-style-type: none"> 計画敷地境界線(朱書きで明示) 計画敷地近傍については、道路等の公共部分を茶色、民地部分を黄色、河川及び水路等を水色にて着色表示。 				
④各階平面図	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="252 1576 443 1783">共通 ※住宅建替は、既存建築物についても</td> <td data-bbox="443 1576 1361 1783"> <ul style="list-style-type: none"> 縮尺及び方位 間取り 各室の用途 開口部及び防火戸の位置 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 1783 443 1868">住宅建替</td> <td data-bbox="443 1783 1361 1868"> <ul style="list-style-type: none"> 通路の幅員が1.8m未満の場合、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造 </td> </tr> </table>	共通 ※住宅建替は、既存建築物についても	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺及び方位 間取り 各室の用途 開口部及び防火戸の位置 	住宅建替	<ul style="list-style-type: none"> 通路の幅員が1.8m未満の場合、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造
共通 ※住宅建替は、既存建築物についても	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺及び方位 間取り 各室の用途 開口部及び防火戸の位置 				
住宅建替	<ul style="list-style-type: none"> 通路の幅員が1.8m未満の場合、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造 				
⑤立面図(2面以上)	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺 開口部の位置 				
共通(2面以上)	<ul style="list-style-type: none"> 縮尺 床の高さ 各階の天井の高さ 				

⑥ 断面 図		<ul style="list-style-type: none"> ・ 軒及び庇の出 ・ 軒及び建築物の高さ ・ 道等を前面道路と見なしたとき、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）の検討結果
	水路ばさみ (1面)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 橋等部分の断面図（敷地と道路との関係がわかるもの）
	住宅建替	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通路の幅員が1.8m未満の場合、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造
⑦	追加調書	※ 法第43条第2項第1号（認定）の場合添付
⑧ 書 面	4m農道等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通行承諾書等の写し（通行等に関し、農道等を使用することができる旨を証する書面）
	水路ばさみ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 占用許可書等の写し（通行等に河川等を使用することができる旨を証する書面）
	住宅建替	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建築物の建築確認済証の写し又は検査済証の写し ・ 都市計画法開発許可書の写し、都市計画法施行規則第60条の証明書の写し ・ 計画敷地の土地登記事項証明書の写し、敷地内の既存建築物の登記事項証明書の写し ・ 通路等の土地登記事項証明書の写し及び建築物の登記事項証明書の写し ・ 通路等空地の立ち並び状況の判断にあつては、それに接している他の敷地の土地登記事項証明書の写し及び建物の登記事項証明書の写し
⑨	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他審査に必要な図書又は書面

※「4m農道等」は〈認定判断基準1号の（1）・許可判断基準第2号の（1）〉、「水路ばさみ」は〈認定判断基準第1号の（2）・許可判断基準第2号の（2）〉、「住宅建替」は〈許可判断基準第3号の（1）の1〉を示します。

※「4m農道等」、「水路ばさみ」、「住宅建替」以外の判断基準による申請に係る添付図書については、個別にご相談ください。

申請の際は、①～⑥を必ず添付し、必要に応じて⑦～⑨を添付してください。

※事前協議の場合は、①～③を必ず添付し、必要に応じて④～⑨を添付してください。

※当該各項に掲げる図書に明示すべき事項を当該他の図書に明示したときは、当該各項に掲げる図書に明示することを要しない。