

第1号案件

建築基準法第3条第1項第3号の規定
に基づく指定について

旧畠山一清邸新座敷

■ 法第3条第1項第3号の指定について

手続きフロー

保存建築物
(有形文化財)

建築後に法施行された現
行の建築基準法に適合しな
い建築物である。

建築基準法
適用除外申請

建築審査会
の同意

特定行政庁
の指定

建築基準法
適用除外

文化財的価値を損なわず、
建築が可能になる。

■ 建築基準法(抜粋)

第3条 (適用の除外)

この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、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 文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
- 二 旧重要美術品等の保存に関する法律(昭和8年法律第43号)の規定によって重要美術品等として認定された建築物
- 三 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物(次号において「保存建築物」という。)であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの。

※文化財保護法第182条第2項

地方公共団体は、条例の定めるところにより、重要文化財、重要無形文化財、重要有形民俗文化財、重要無形民俗文化財及び史跡名勝天然記念物以外の文化財で当該地方公共団体の区域内に存するもののうち重要なものを指定して、その保存及び活用のため必要な措置を講ずることができる。

■ 建築基準法第3条第1項第3号指定(ガイドライン抜粋)

建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定により、建築基準法の適用除外となった保存建築物について、建築基準法の適用を除外するのは、文化遺産としての特殊性を考慮するものであり、建築物が安全上、防火上、衛生上その他の観点から支障がないと認めるものではない。

そのため、建築基準法の趣旨に沿って、安全上、防火上及び衛生上必要な措置を講じるとともに、適切に管理することが極めて重要である。

保存建築物の保存及び活用を踏まえつつ、ハード対策に限らず、ソフト対策も含め、個々の建築物に適した代替措置により、一定の安全性を担保することが求められる。

■ 申請者及び申請敷地について

申請者

住所 韮崎市水神一丁目3番1号
氏名 韮崎市長 内藤 久夫

申請敷地

韮崎市神山町鍋山1844

申請敷地案内図



■ 申請敷地周辺について

申請敷地の周辺には、国登録有形文化財大村家住宅(螢雪寮)、創新苑(庭園)、蕪崎大村美術館が整備されている。



申請建物について



写真①



写真②



写真③



写真④

■ 建物概要について

敷地面積 550.71m²

用途地域 無指定

主要用途 集会場

建築面積 53.63m²

延べ面積 97.78m²

構造 木造

階数 地上1階 地下1階

■ 旧畠山邸新座敷について

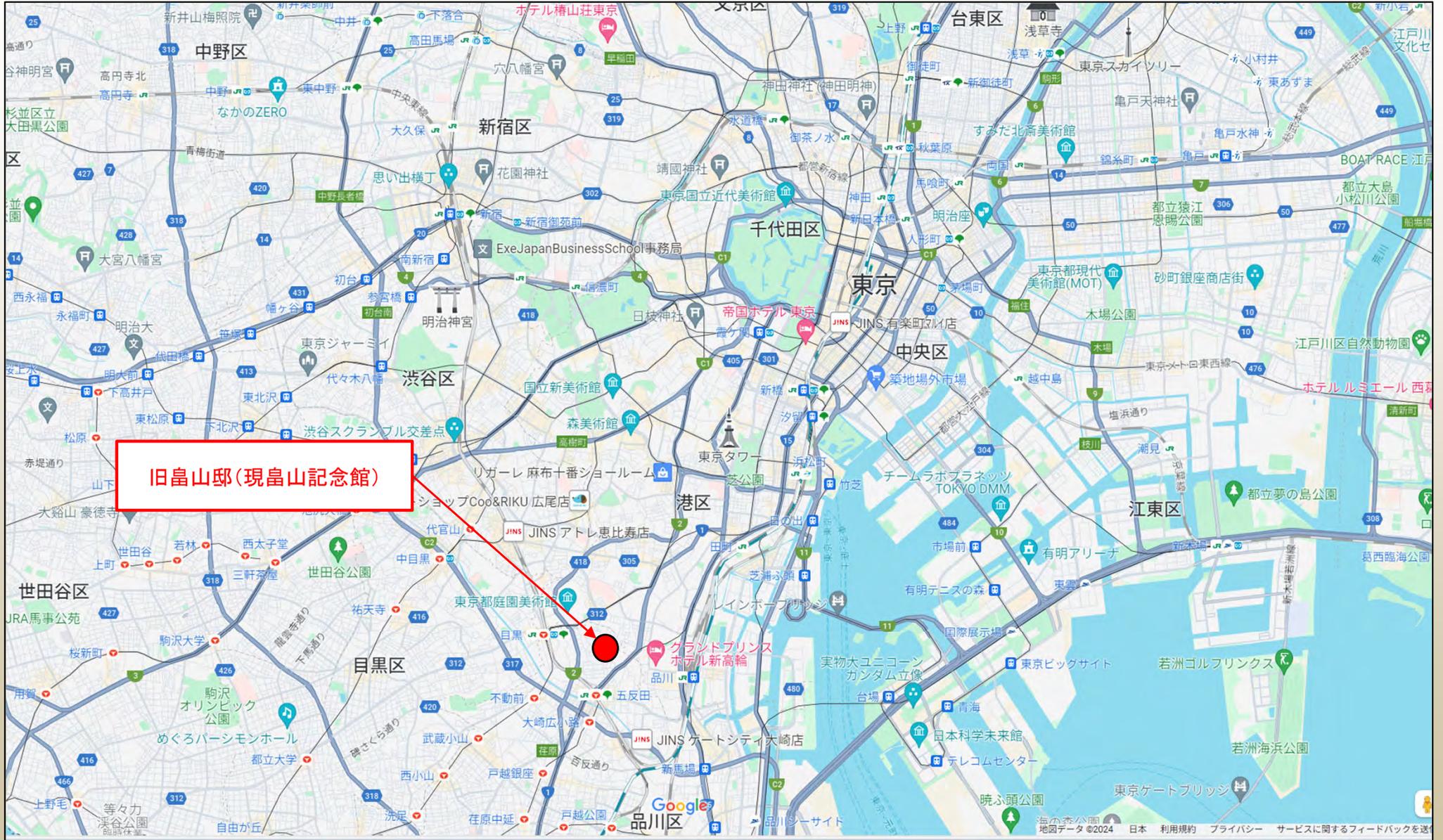
東京都港区白金台2丁目にある旧畠山一清邸の敷地内に昭和27年頃建築された茶室である。

蕪崎市にゆかりのある民間企業が、茶室を蕪崎市に寄贈し、我が国の文化として、意匠的・技術的に優れ、かつ学術的に価値の高い建造物として認められ令和5年5月に蕪崎市指定「有形文化財(建造物)」に指定された。

この文化財を移築するにあたり、現行の建築基準法を適用すると、意匠、材料、工法などの文化財的価値を損なってしまうため、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づき、建築基準法の適用除外の指定申請がされた。

現在は、解体された部材の状態で保管されている。

旧畠山邸案内図



旧 畠山邸新座敷旧所在地について



■ 旧畠山邸配置図について



新座敷以外の翠庵、明月軒、沙那庵、浄楽亭、毘沙門堂の5棟は、令和2年に東京都港区の有形文化財に指定

「翠庵」: S4建築、S23年頃移築

「明月軒」: S23年建築

「沙那庵」: S12年建築

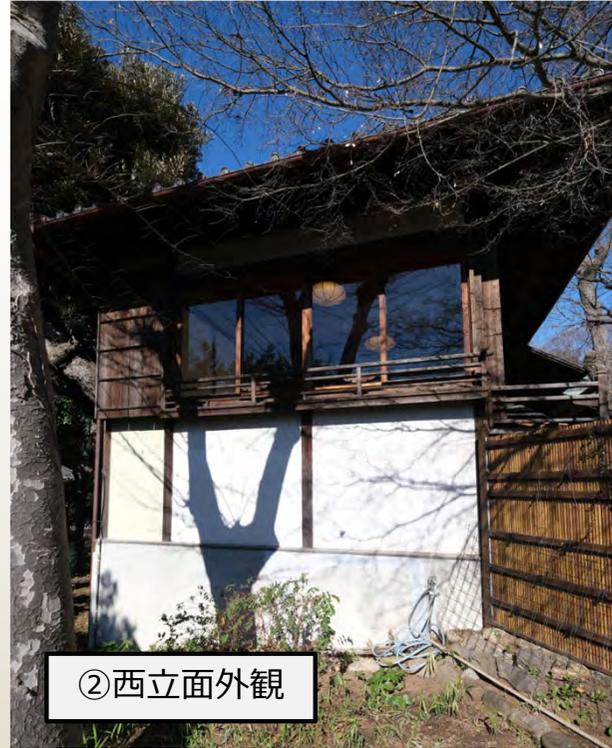
「浄楽亭」: S40年建築

「毘沙門堂」: S18年建築、S40頃移築

■ 旧畠山邸新座式写真



①南立面外観



②西立面外観



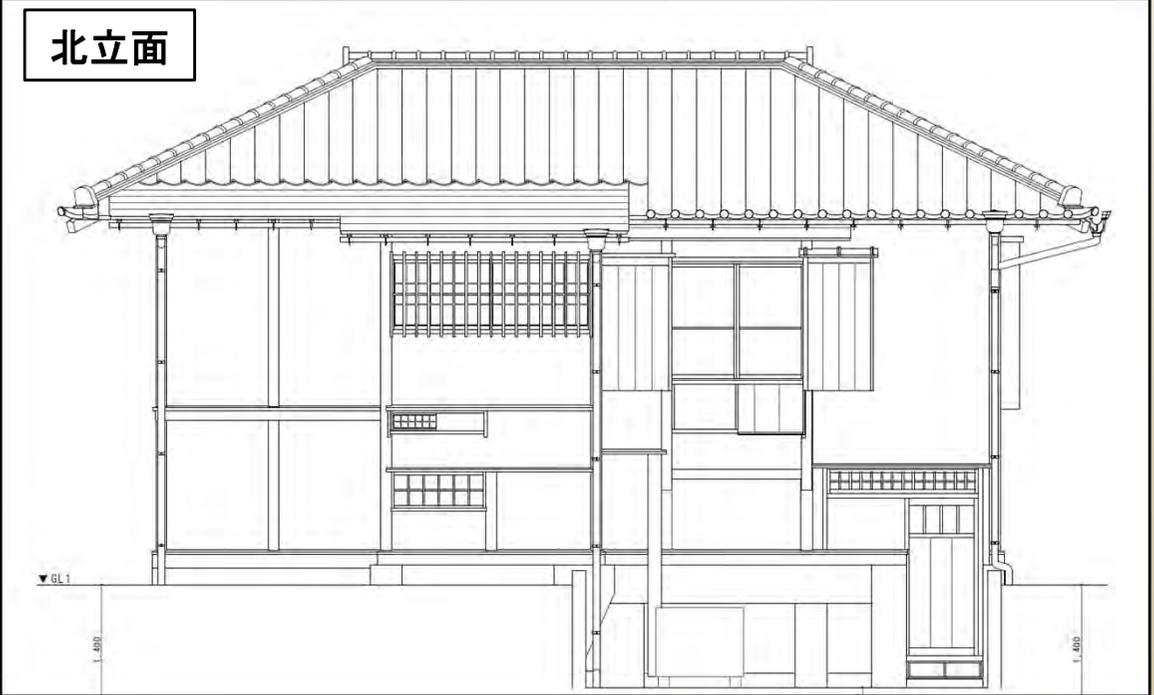
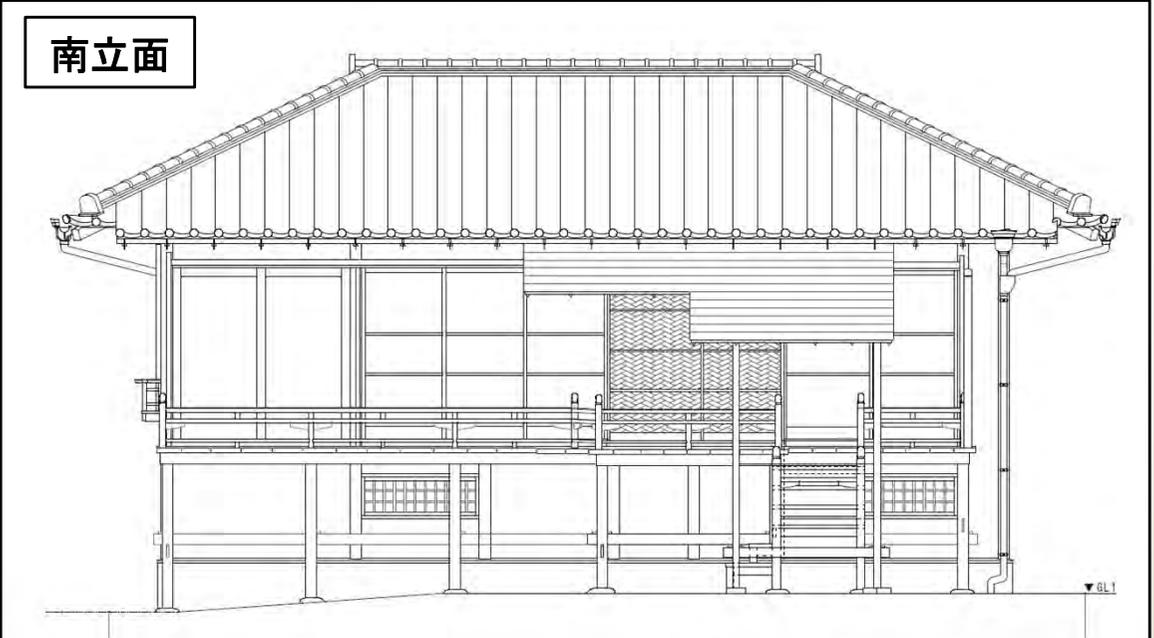
③本席・次の間内観



④本席内観

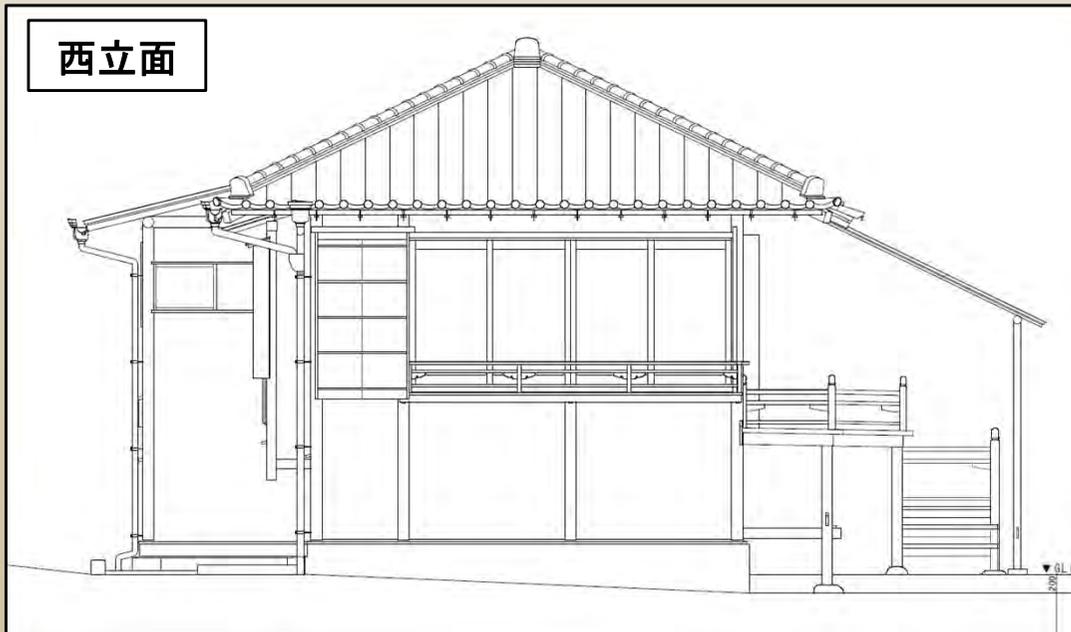
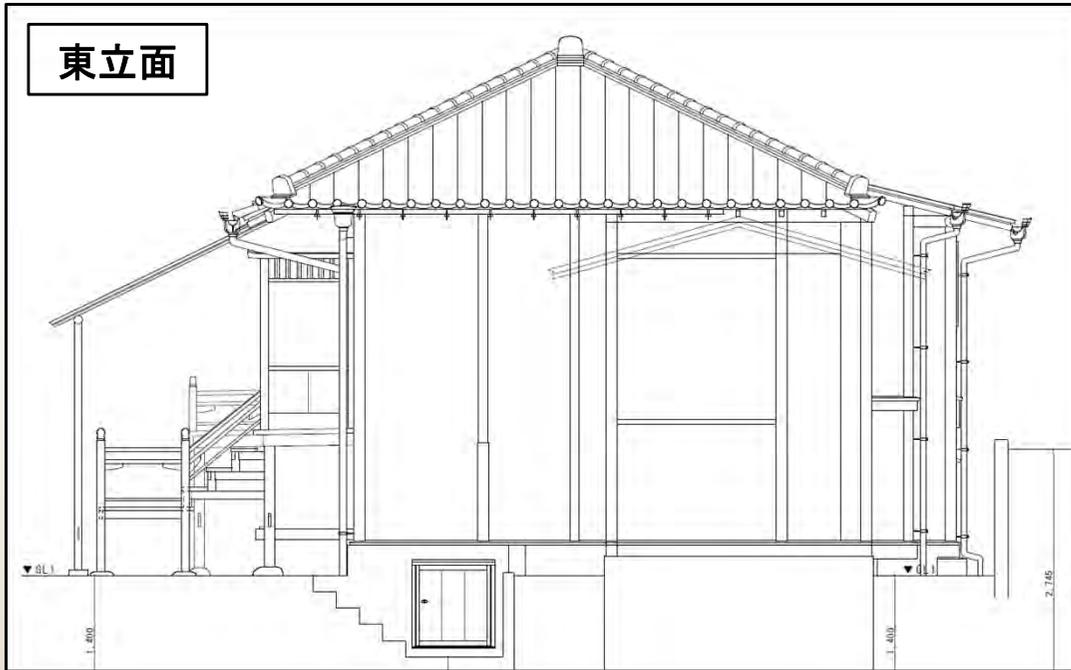
■ 立面图(南面・北面)

外壁・・・漆喰塗り
屋根・・・入母屋造り、瓦葺



■ 立面図(東面・西面)

外壁・・・漆喰塗り
屋根・・・入母屋造り、瓦葺



■ 山梨県 建築基準法第3条第1項第3号指定基準

建築基準法第3条第1項第3号の指定を行い、建築基準法の適用を除外する場合、「**歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン（平成30年3月 国土交通省建築指導課）**」（以下、ガイドライン。）に基づき、建築物の防火・避難について確認する。

【防火・避難規定に関する代替措置】

ガイドラインに示される「**先行事例からみた代替措置の内容**」と同等の代替措置が講じられたものであること。

■ 代替措置の内容について

現行の建築基準法に適合しない**規定**

当該建築物について、**現行の建築基準法に適合しない規定は、①排煙設備の設置、②階段手摺りの設置、蹴上げ寸法(地下階段)、③屋外階段の構造(条例)があり、代替措置として次の措置を講じる。**

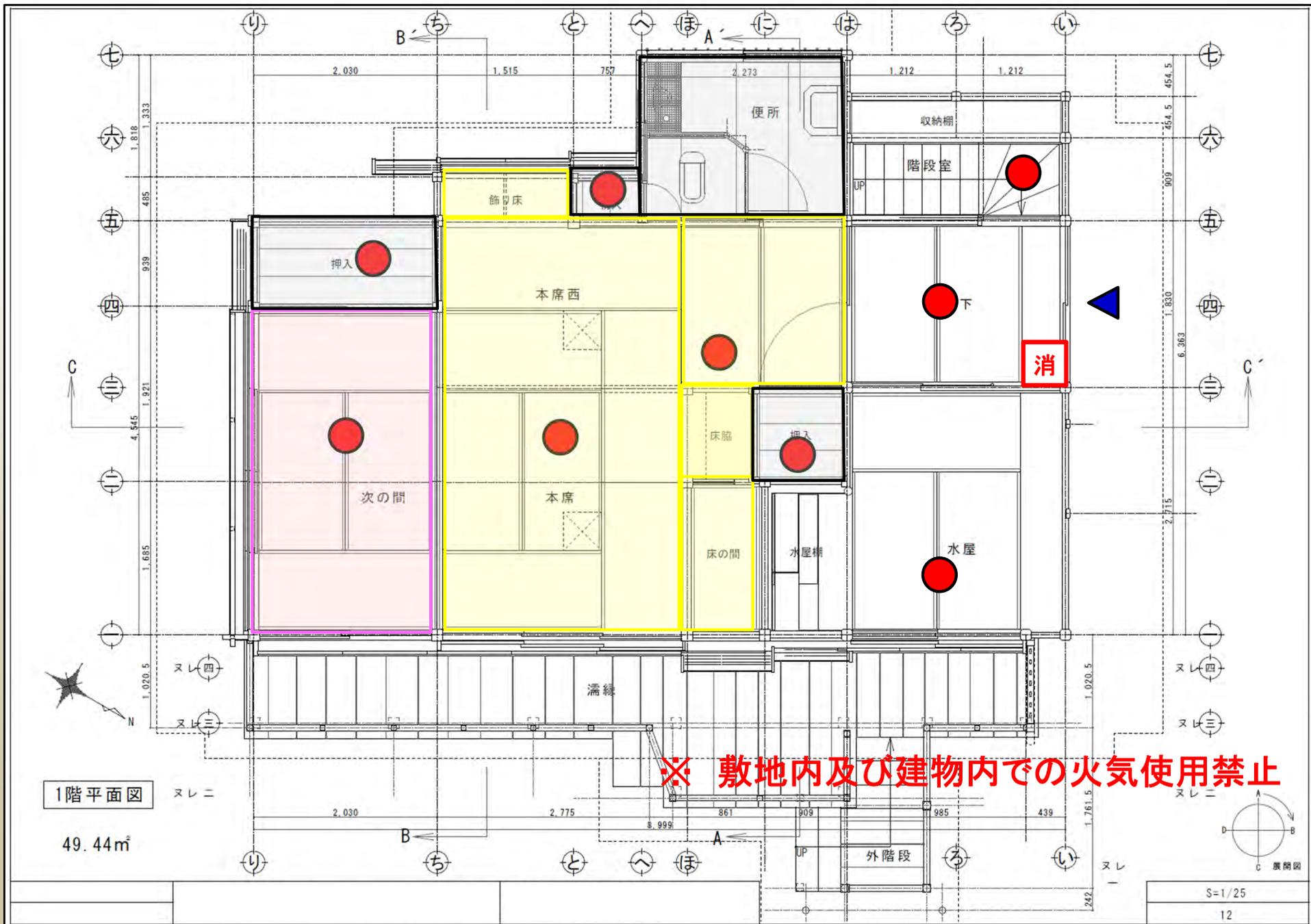
代替措置の内容

- ① 排煙設備の設置については、自動火災報知設備を設置し、管理者及び消防署へ早期に通報できるようにし、敷地内及び建物内の火気使用禁止し、初期消火対策として消火器を設置する。
- ② 階段手摺りの設置、蹴上げ寸法(地下階段)については、利用者の使用を禁止する。
- ③ 屋外階段の構造(条例)の適用については、利用者の使用を禁止する。

代替措置①

凡例

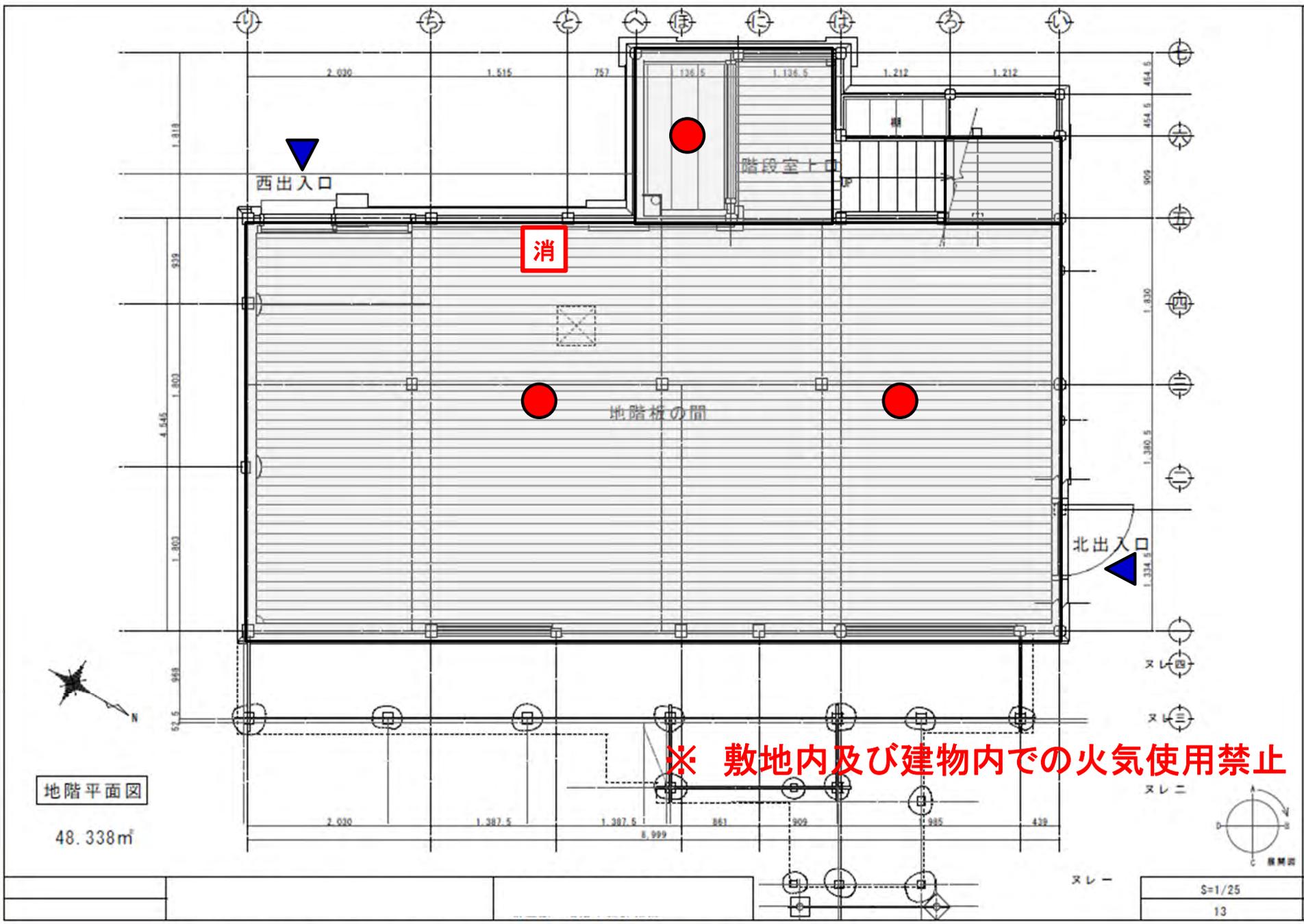
- … 自動火災報知設備
- 消 … 消火器
- ▲ … 出入口
- … 居室
- … 非居室



代替措置①-1,-2

凡例

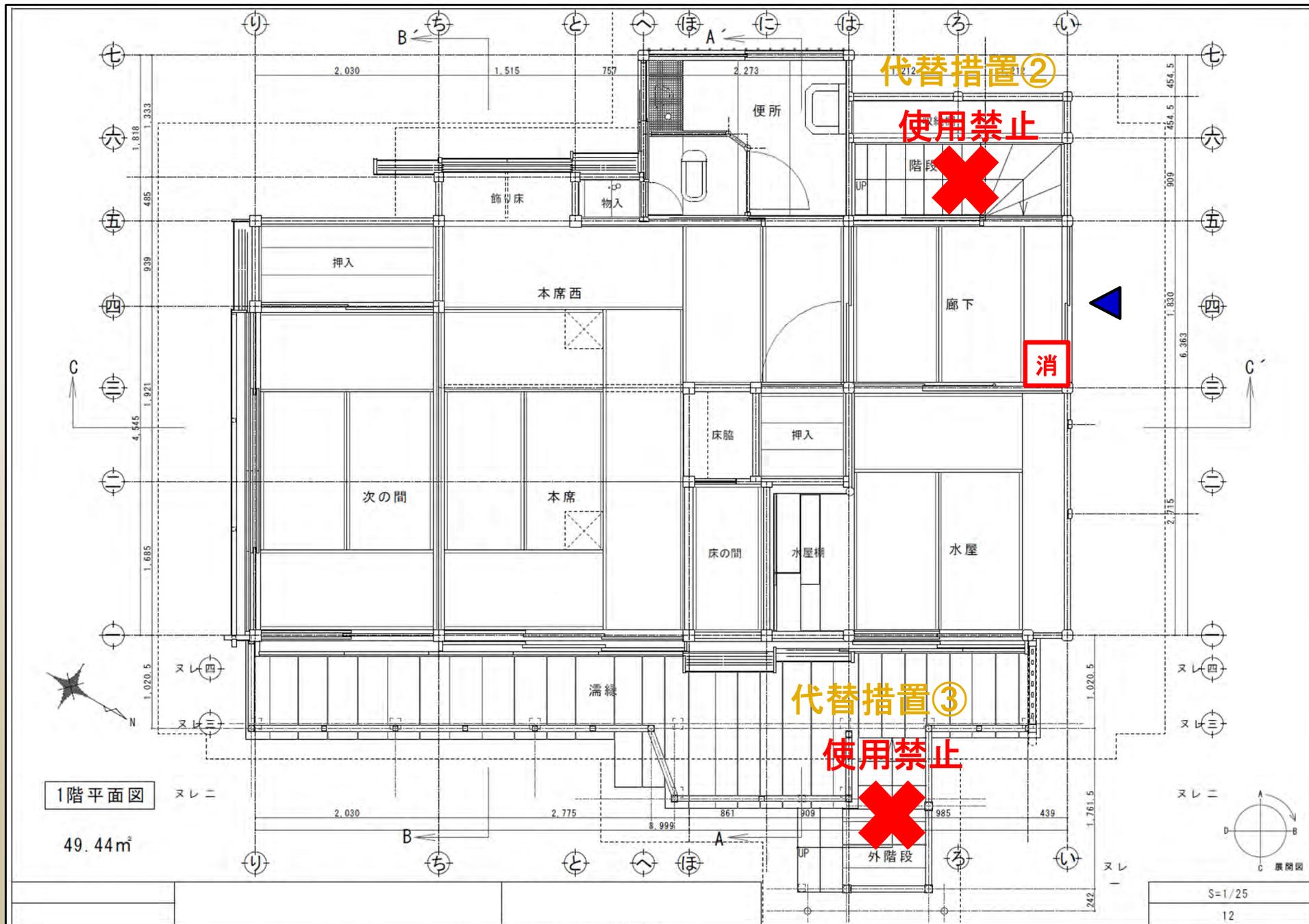
- …自動火災報知設備
- 消 …消火器
- ▲ …出入口
- …居室
- …非居室



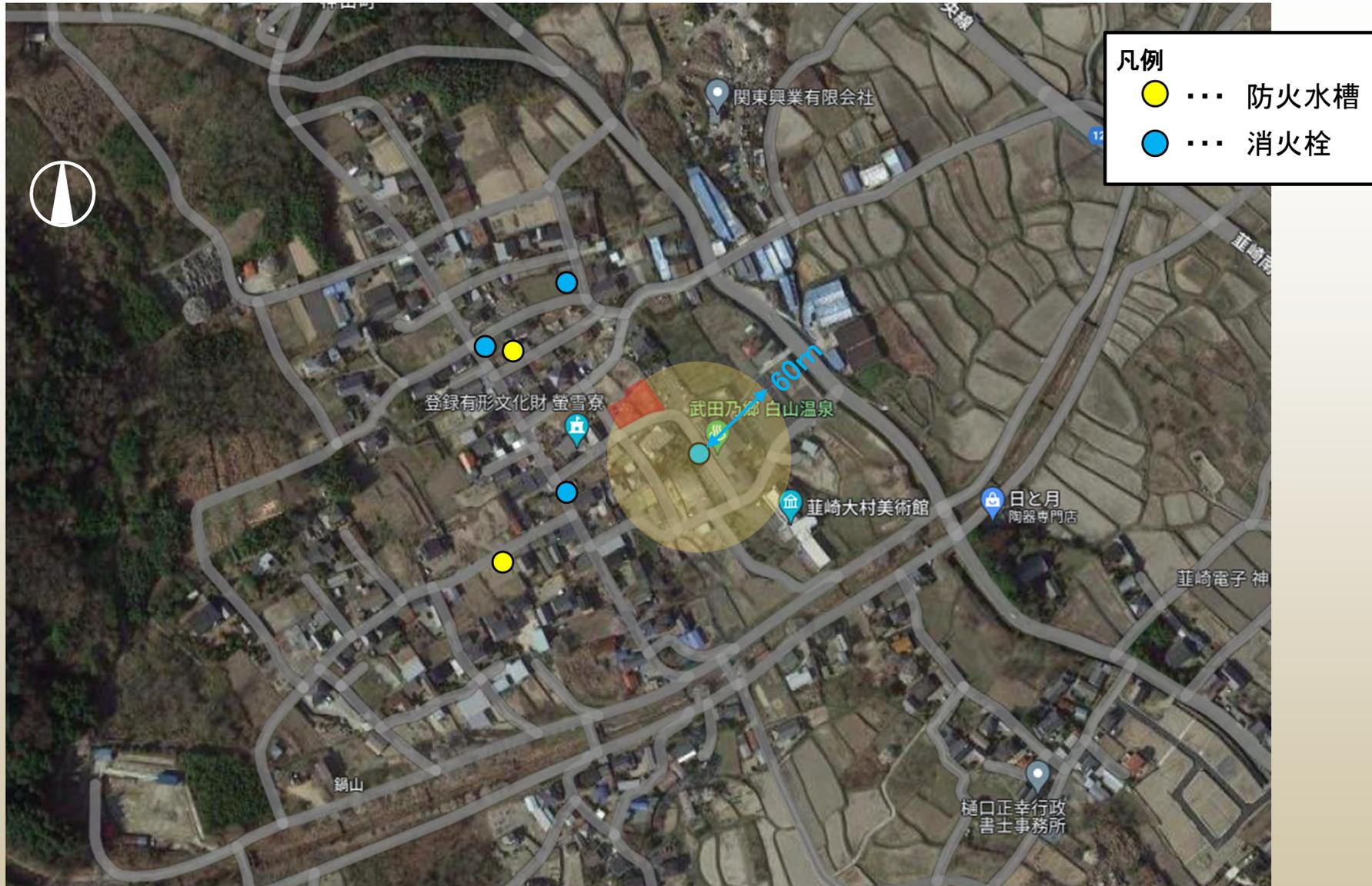
■ 代替措置②③

凡例

▲ ... 出入口



■ ソフト対策



- 毎年1月に、住民と消防団と合同防災訓練を実施
- 消火栓(60m以内の範囲)、非常時に放水可能

■ 代替措置の検証

別紙2(該当項目抜粋)

| 建築基準法令 | 代替措置 (ガイドライン記載) | 代替措置 | 適否 | |
|---------|---|--|---|-----|
| 防火・避難規定 | 法第35条 避難規定の設置 (代替措置①) | <ul style="list-style-type: none"> 排煙規定への不適合に対して、<u>1、火気使用禁止による出火防止対策</u>や<u>2、早期知覚対策</u>、<u>3、初期消火対策</u>などの管理面での措置 | 1、敷地内及び建物内での火気使用禁止 2、自動火災報知設備を設置し、消防署等へ早期に通報 3、消火器の設置 | ○適合 |
| | 令第23条 階段及びその踊場の幅並びに階段の蹴上げ及び踏面の寸法 (代替措置②③) | <ul style="list-style-type: none"> 部分的な立ち入り制限 | 外部階段及び内部階段の使用禁止 | ○適合 |

※ ガイドラインに記載される代替措置と同等の措置である

→ 本県基準に適合

■ 他法令の手続き

蕪崎市文化財保護条例

条例第10条第1項の規定による現状変更承認済。
(令和5年11月10日 蕪教第1010号の2)

※ 蕪崎市文化財保護条例

第10条第1項

指定文化財(指定無形文化財を除く)の所有者は、その現状を変更しようとするときは、委員会の承認を受けなければならない。

第2号案件

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可について

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**

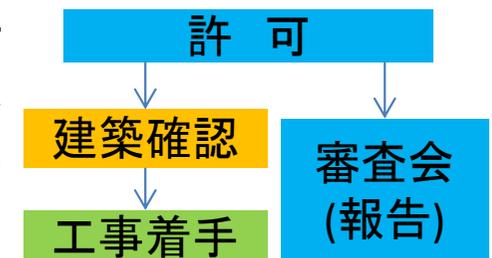
許可基準と建築審査会の同意

■ 許可基準

本県では、包括同意基準と提案基準を定めている。

① 包括同意基準

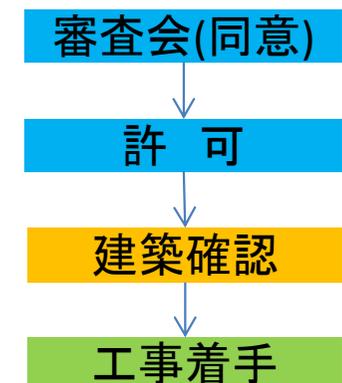
平成28年度第2回山梨県建築審査会にて、6件の包括同意基準が了承され、これらに適合する場合は、建築審査会の個別の審議を経ず、同会の同意があったものとみなすものとしている。（許可後に事後報告）



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 (本件該当)

本件は、包括同意基準6タイプ

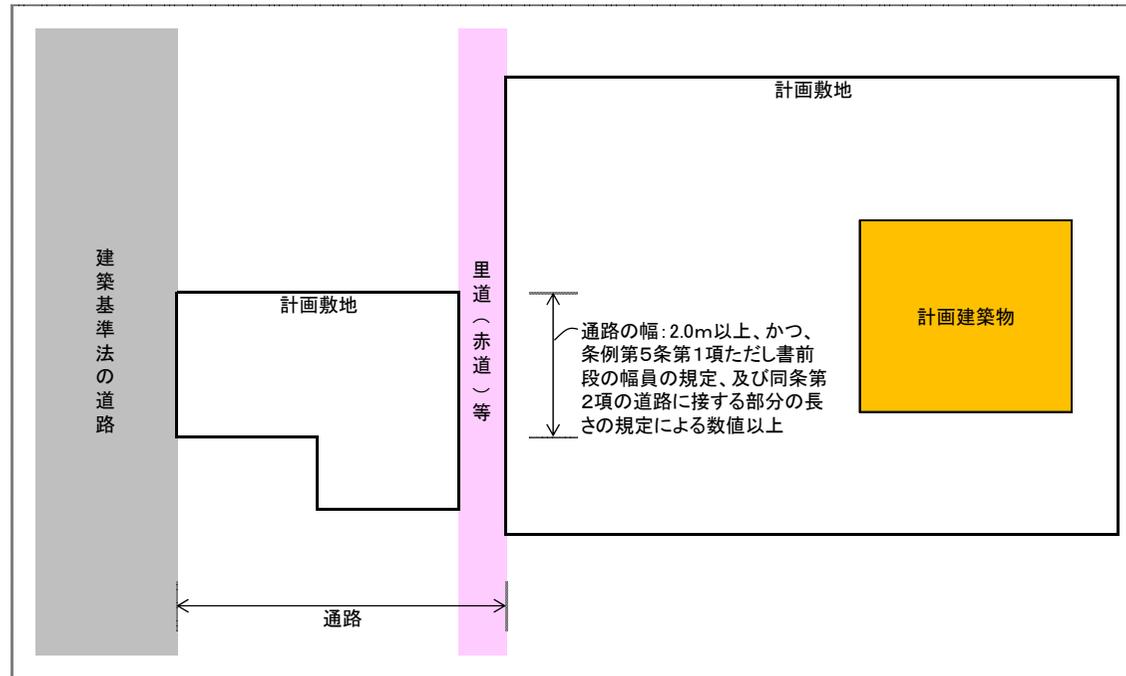
1. 山梨県建築審査会に諮ることができるものは、次の基準に適合するものとする。
 - (1) 包括同意基準 1 から 6 のいずれかの基準に概ね適合しているものであること。
 - (2) 次のいずれにも該当するものとして、特定行政庁との事前協議を了したものであること。
 - イ 包括同意基準に適合しない理由がやむを得ないと認められるもの
 - ロ 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものであると認められるもの

◆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 6

【里道（赤道）等により分断された敷地】



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。

その敷地が、その建築物の用途、規模、位置、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 6

【里道（赤道）等により分断された敷地】

- (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っては、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っては、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。

包括同意基準 6

【里道（赤道）等により分断された敷地】

- (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（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

都留市田原二丁目844-2他3筆

◆計画建物概要

| | | | |
|------|----------------------|------|--------------------------------------|
| 敷地面積 | 515.79m ² | 用途地域 | 第一種住居・第二種住居 |
| 工事種別 | 新築 | 申請棟数 | 1棟 |
| 主要用途 | 共同住宅 | | |
| 構造 | 鉄骨造 | 建築面積 | 200.71m ² (建蔽率 38.91/60) |
| 階数 | 3階建て | 延べ面積 | 564.05m ² (容積率 63.81/200) |

本件申請理由（概要）

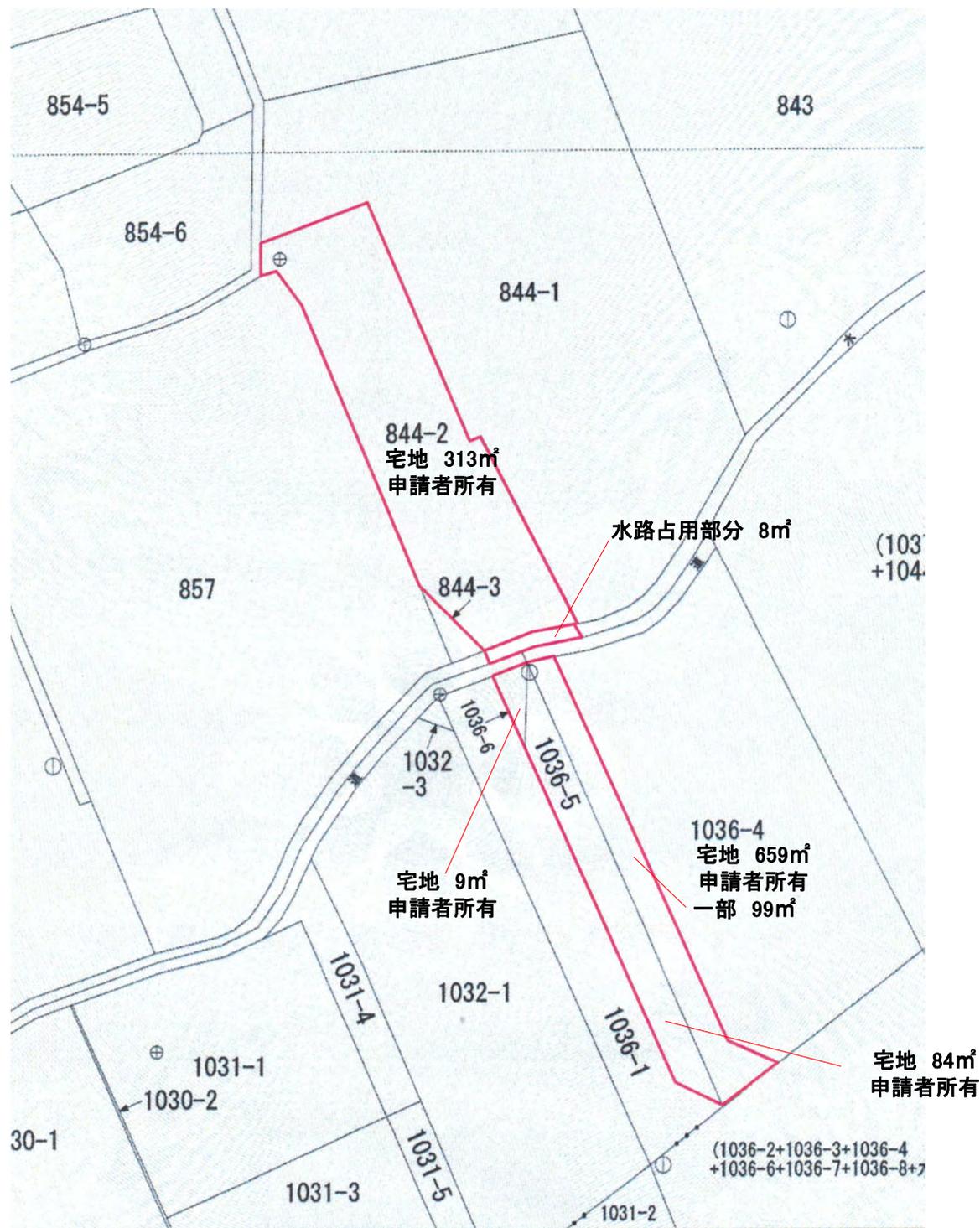
○ 赤道で分断されている敷地に共同住宅の新築を計画しているが、申請敷地が建築基準法の道路に接していないことから、同法第43条第2項第2号の規定に基づく許可を申請するものである。

- 共同住宅は3階建て8戸の建築物で、1階は物入、2階、3階が住戸となっている。
- 赤道の用途廃止や付け替えも検討したが、一般の通行に供されているもので、利害関係者の同意を取得できず断念

案内図



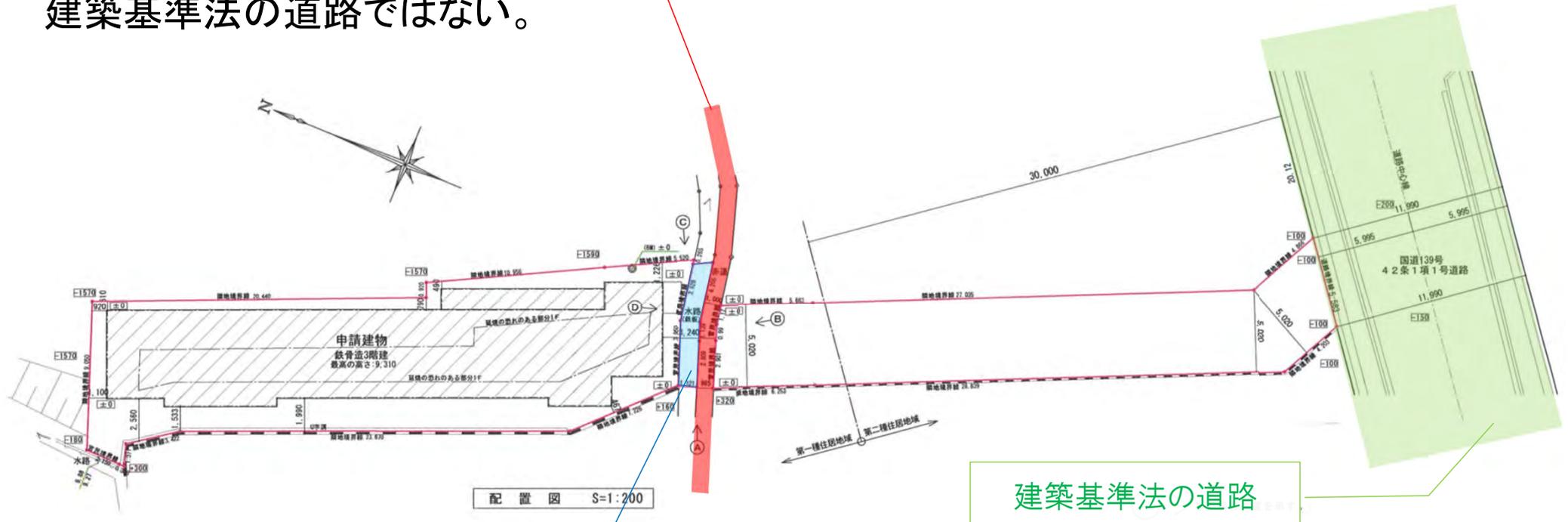
公図の写し



配置図

幅員1m程度の赤道
最大幅員1.00m～最低幅員0.98m

※1.8m未満であり
建築基準法の道路ではない。

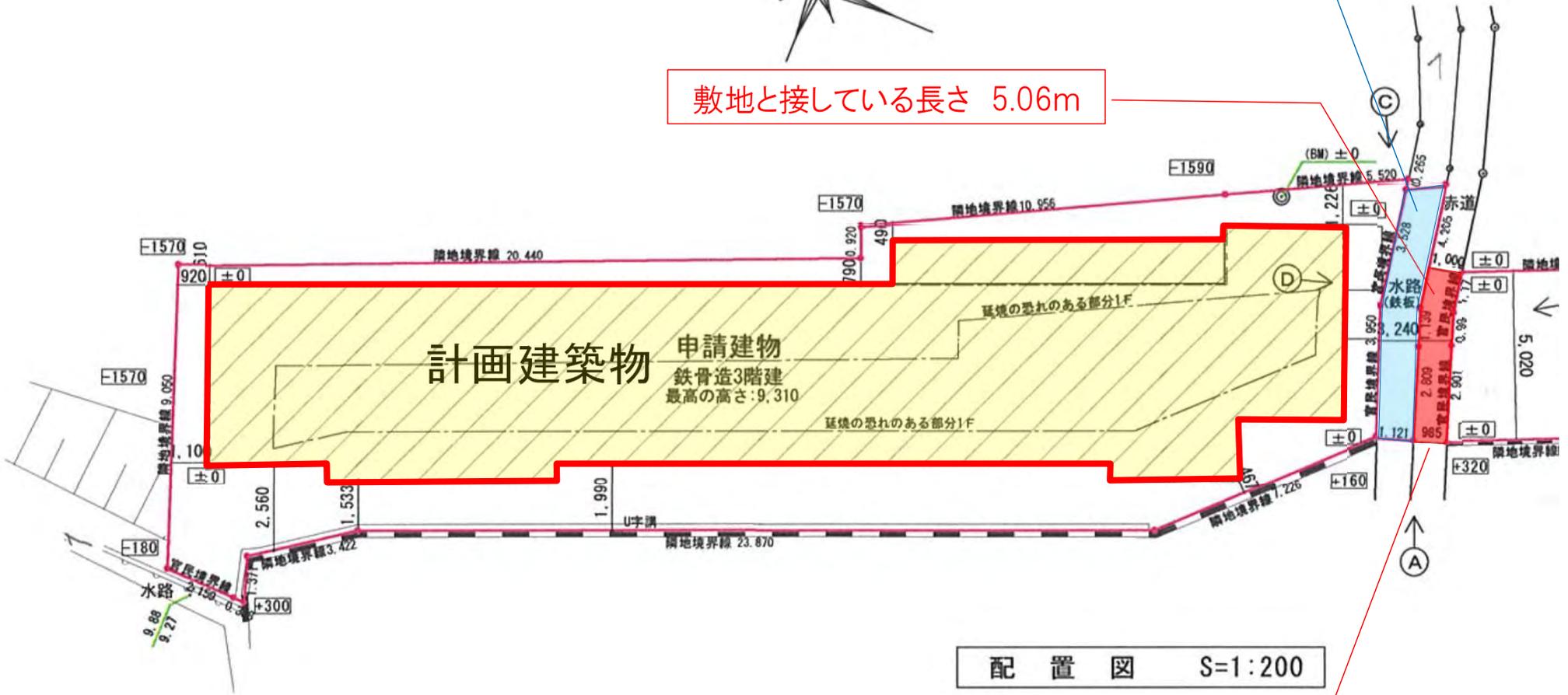


水路占用部分(幅員1.12m)
令和5年12月5日 都留市指令建収第852号

計画配置図

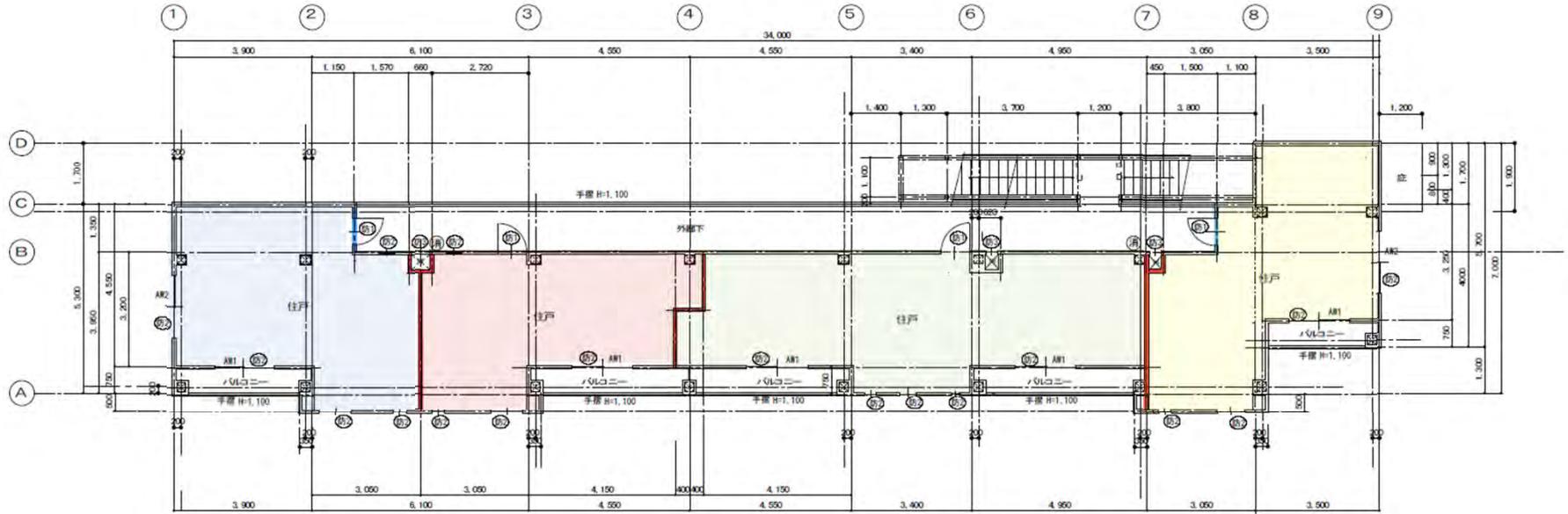
水路占用部分 (幅員1.12m)
令和5年12月5日 都留市指令建収第852号

敷地と接している長さ 5.06m

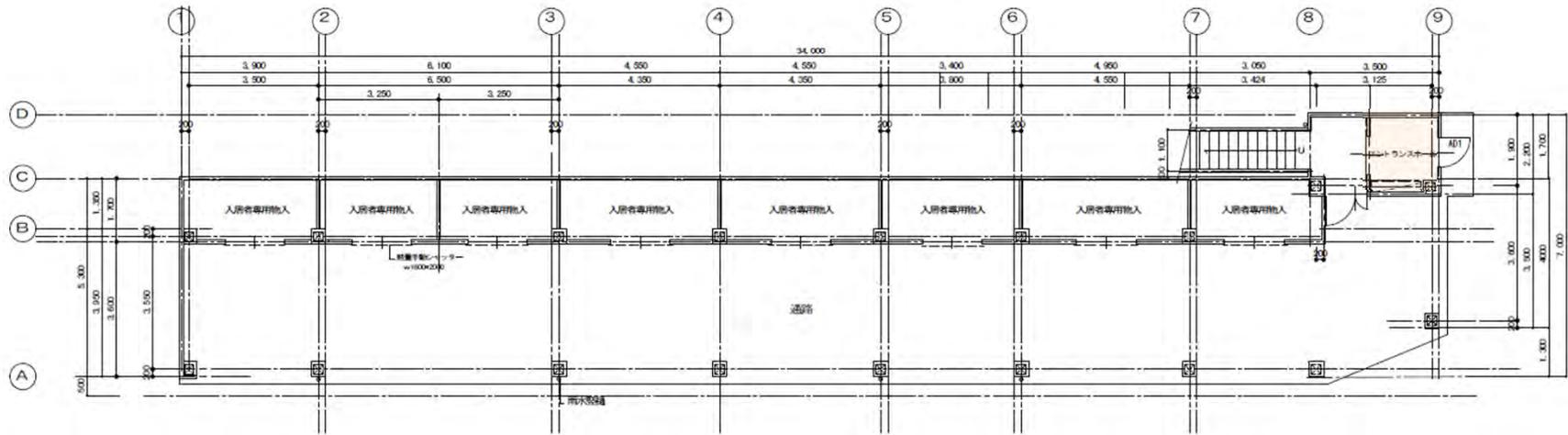


赤道幅員 0.98m~1.0m

平面図

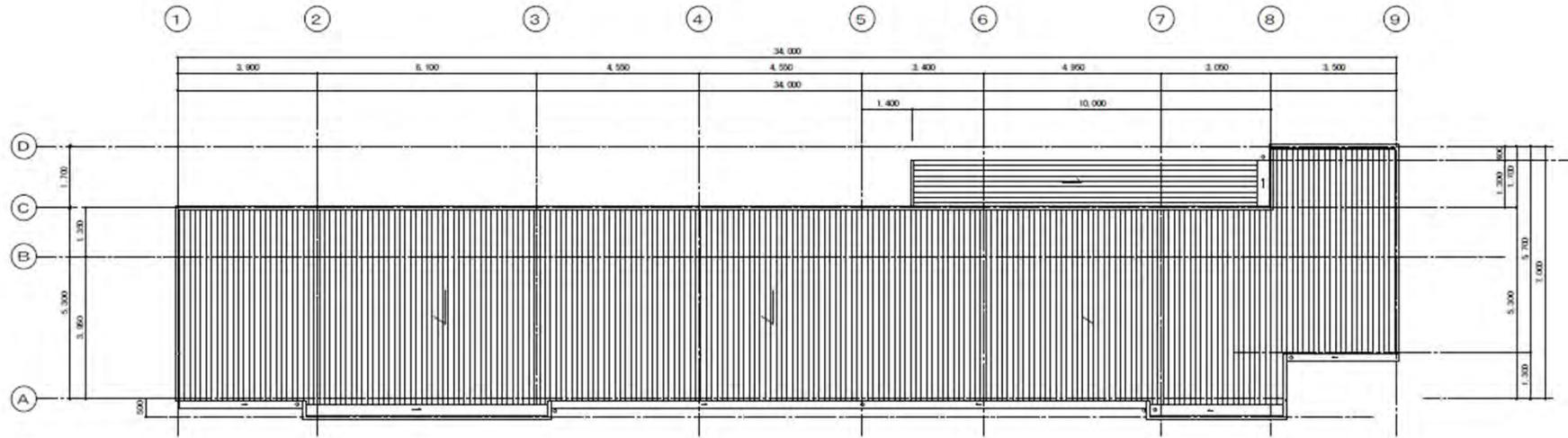


2階平面図

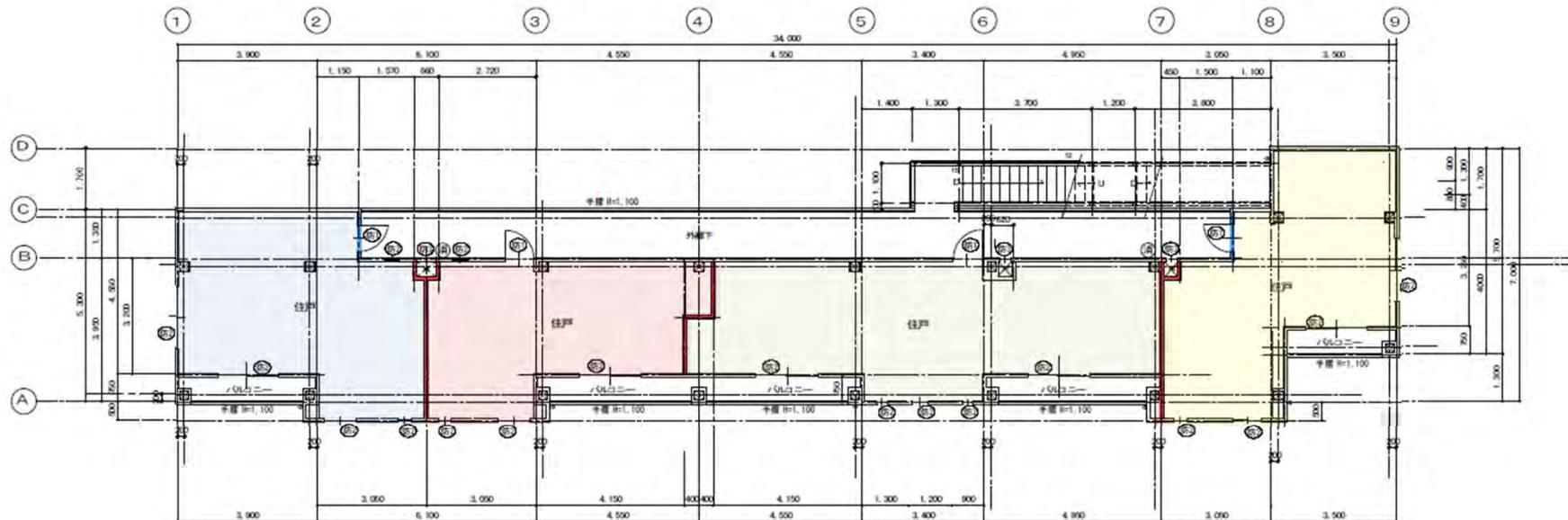


1階平面図

平面図



屋根伏図

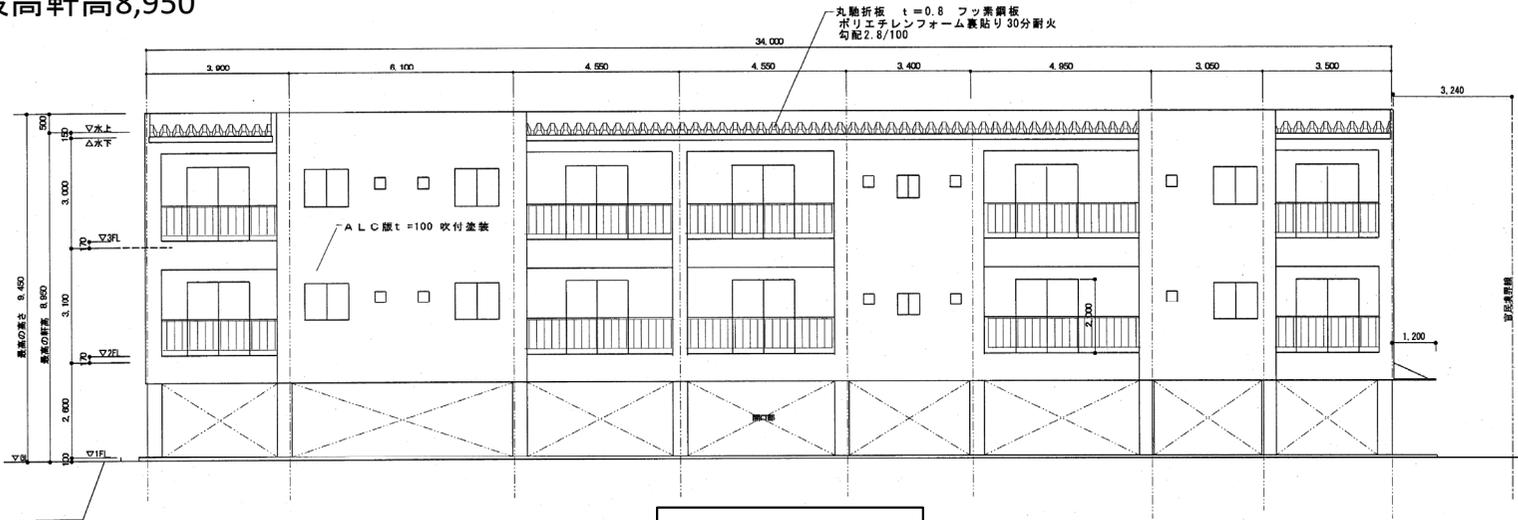


3階平面図

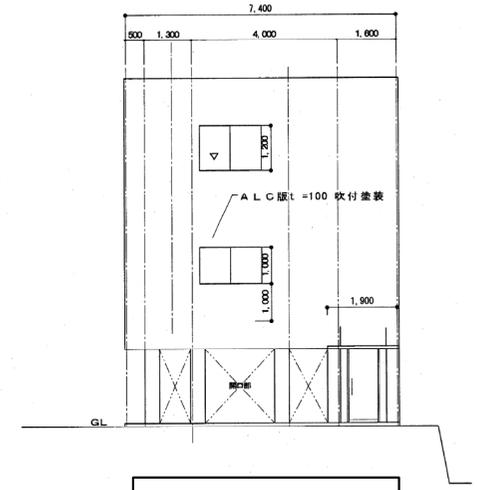
立面図

最高高さ 9,450

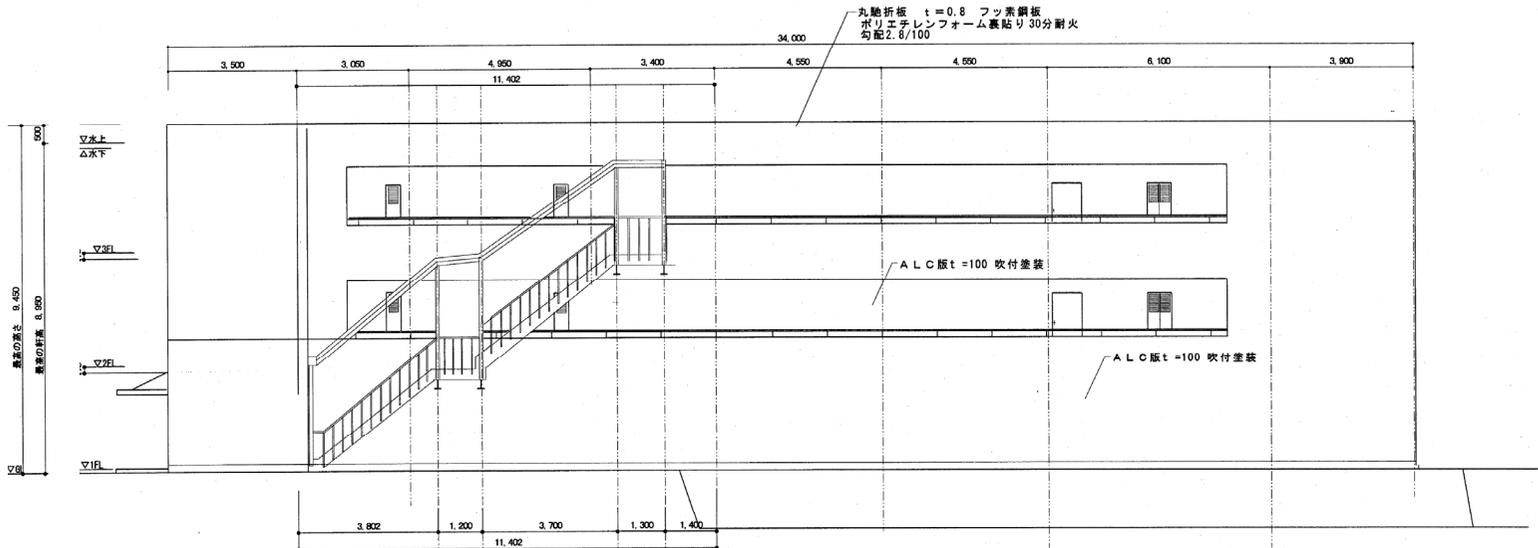
最高軒高 8,950



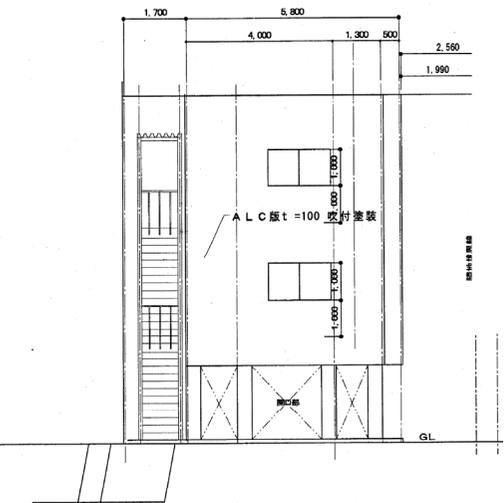
西立面図



南立面図

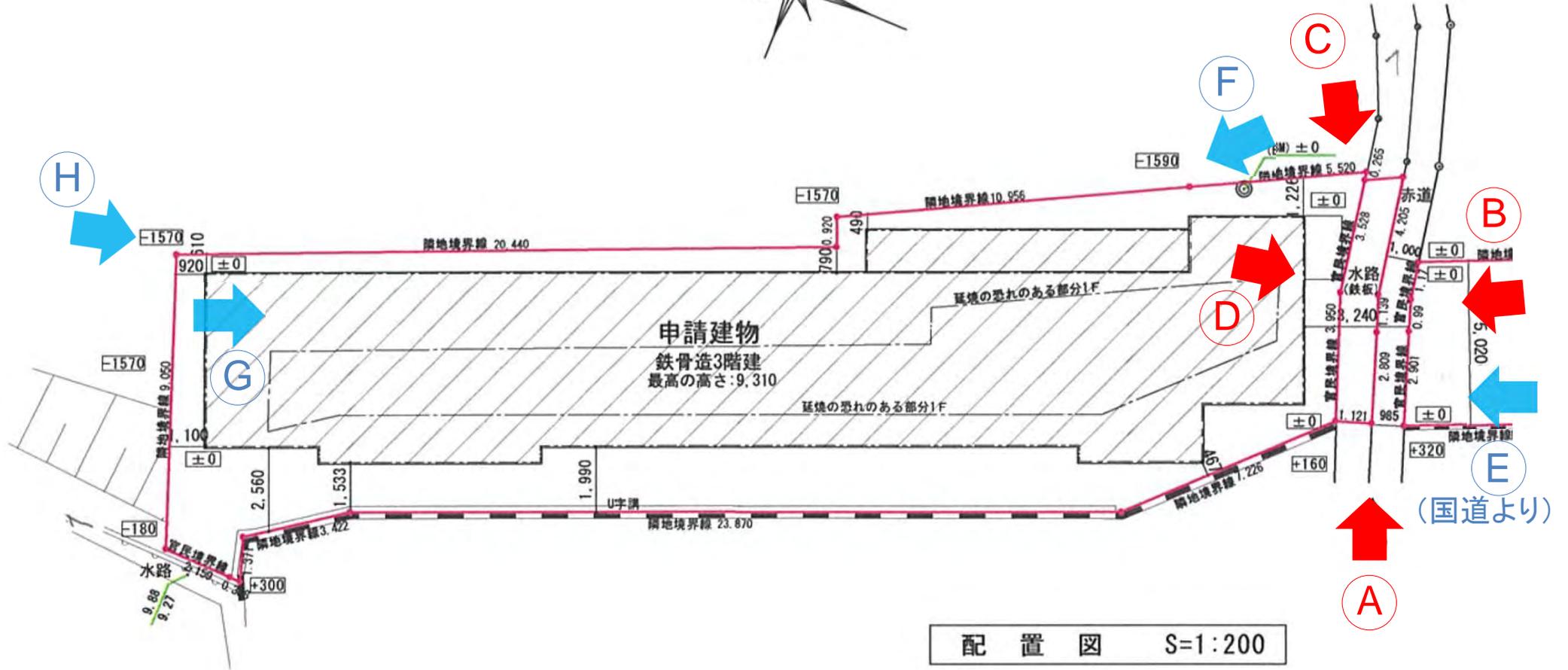
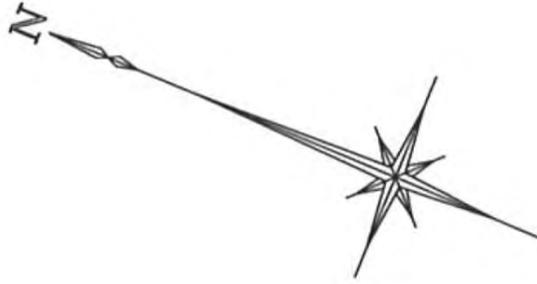
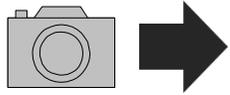


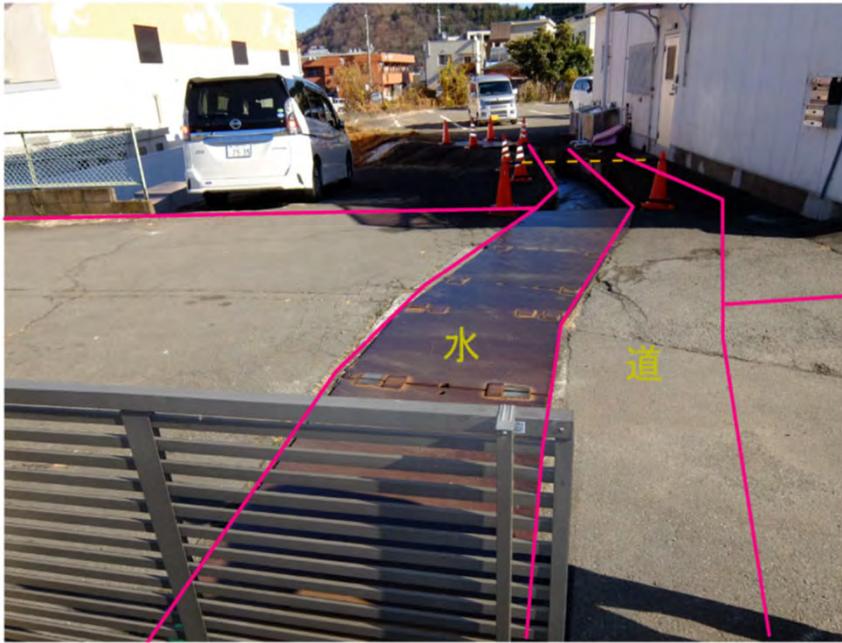
東立面図



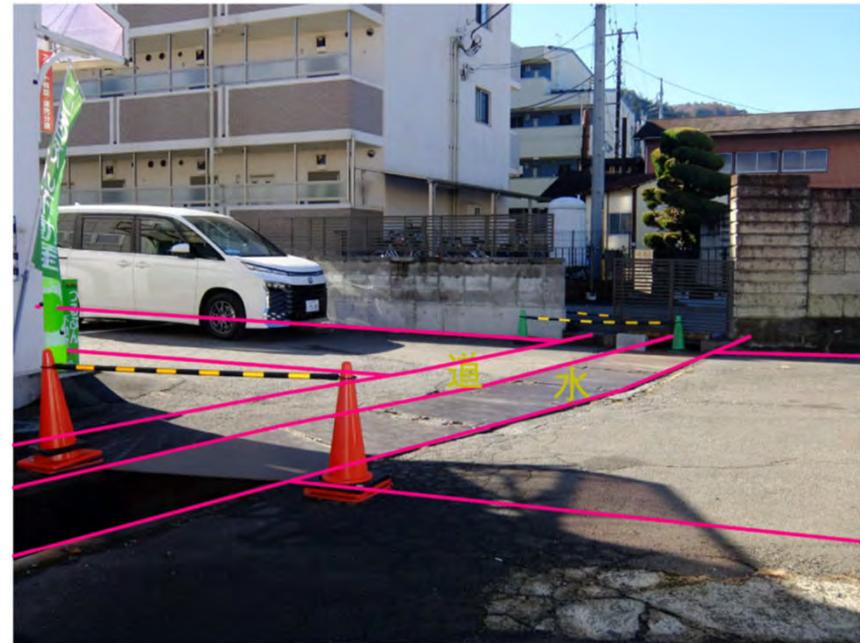
北立面図

現況写真撮影方向図

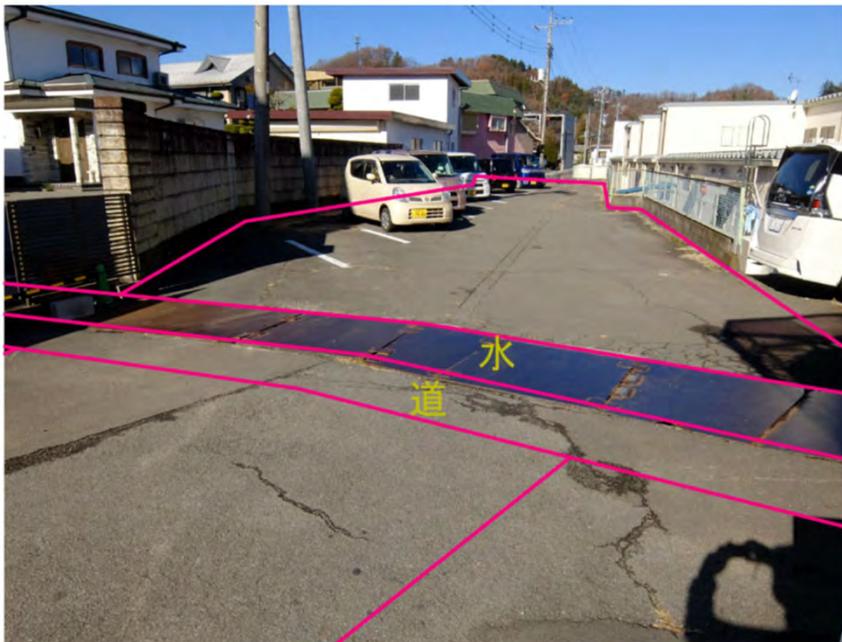




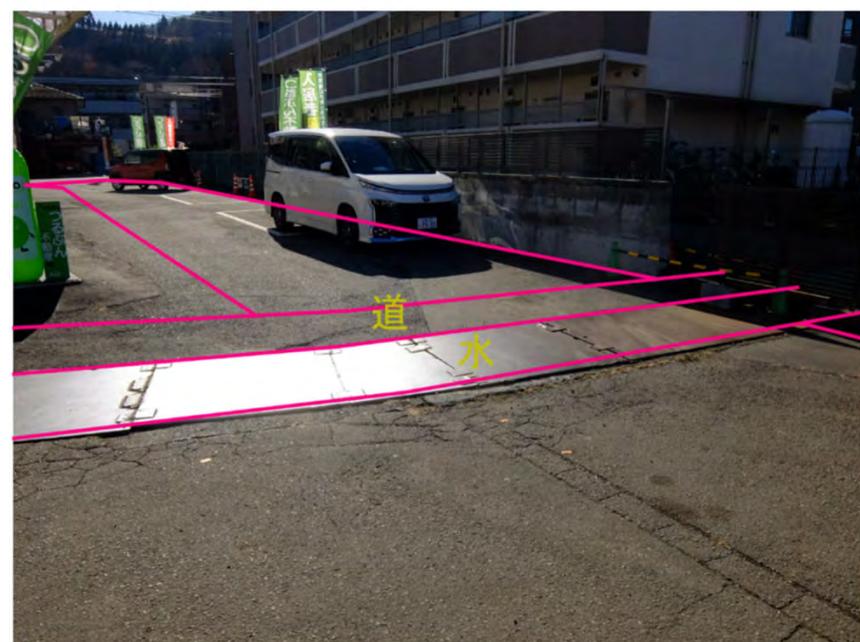
Ⓐ 方向



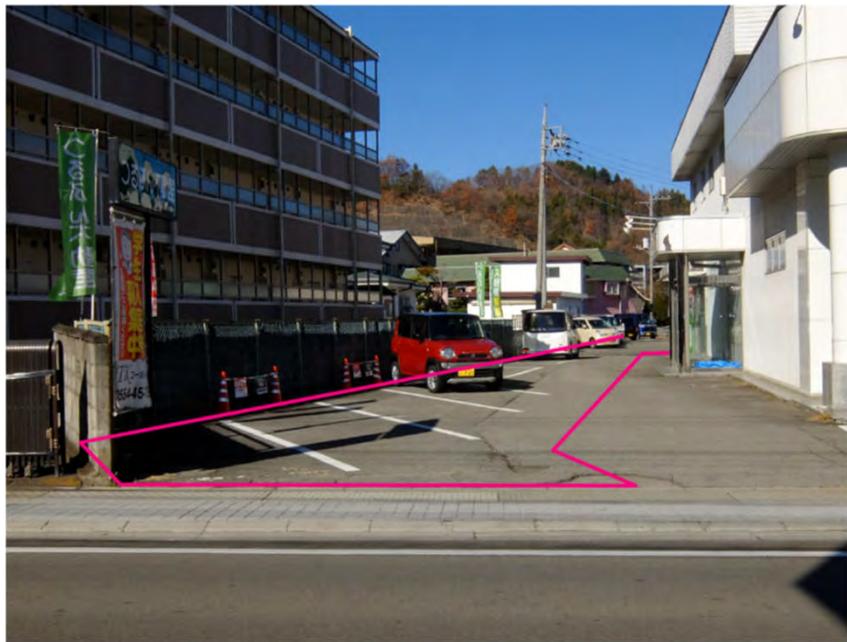
Ⓒ 方向



Ⓑ 方向



Ⓓ 方向



Ⓔ 方向



Ⓖ 方向



Ⓕ 方向



Ⓖ 方向

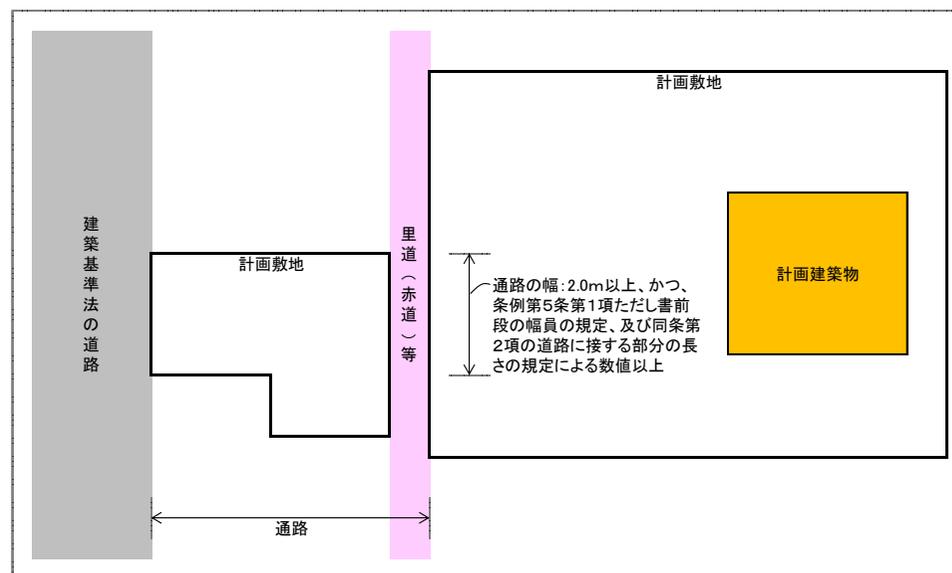
提案基準への適合状況

◆提案基準1(本件該当)

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

本件は、包括同意基準6タイプ
【里道(赤道)等により分断された敷地】

- ・以下では、包括同意基準6への適合状況を説明。
- ・また、当該基準に適合しない項目については、その理由及び代替措置等を確認し、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して事前協議を了した内容について説明。



包括同意基準 6

【里道（赤道）等により分断された敷地】

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られるものは、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。

本件申請の適合状況

- 公図上「道」である。
- 往来できる部分（通路）の幅は、5.06m確保されている。
また建物用途は共同住宅で、住戸数8戸の小規模なものであり、県条例第5条の幅員5mを満たしており、避難及び安全上支障がないと考えられる。
- 管理者（都留市）から承諾を得ている。

包括同意基準 6

【里道（赤道）等により分断された敷地】

- (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っては、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っては、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。

本件申請の適合状況

- 赤道の（通行）横断に係る許認可はない。
- 計画敷地の市町村の長（都留市長）から承諾を得ている。
- 通路の幅は5.06m確保されている。
- 一団の土地とみなした場合に、計画が建築基準関係規定に適合している。
→建築基準法令（防火・避難上支障なく、その他高さ制限、採光関係規定なども適合している。）

包括同意基準 6

【里道（赤道）等により分断された敷地】

(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（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8戸の共同住宅であることから（8）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（本件該当）

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

以下の理由により、やむを得ないと判断。

- 赤道の払い下げ及び付替えについて都留市と協議したが、一般の通行に供されているとの理由から合意が得られず、当敷地を一団の土地とすることは不可能。
- 本計画について赤道で敷地が分断されていることを除けば、建築基準法に適合した計画が可能となる敷地である。

提案基準への適合状況

◆提案基準1(本件該当)

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

以下の理由により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断。

- 計画敷地は、居住者以外の不特定多数の人の出入りがなから、交通上支障ない。
- 赤道は障害物が無く、視認性も良好であり、適切に維持管理されていることから安全上支障ない。
- 計画建物は鉄骨造の耐火建築物であること、及び、緊急車両の進入も可能であることから、防火上支障ない。
- 敷地内の雨水は既設水路に放流し、生活排水は下水道に接続するため衛生上支障ない。

上記により、(2)の基準に適合しているものと判断する。

第3号案件

建築基準法第43条第2項第2号の規定に
基づく包括同意基準の見直しについて

建築基準法第43条

(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。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。
- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
 - 二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路
- 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 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、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るもの
 - 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
- 3 略

【 接道義務の特例措置制度の経緯 】

○平成11年5月1日

建築基準法改正による建築確認検査事務の民間開放に伴い、一定の裁量を伴う判断を要する処分については公平性・客観性の担保のため行政が判断することとなり、建築審査会の同意を得たうえで特定行政庁が許可する制度が創設された。

○平成30年6月27日

建築基準法改正により、幅員4m以上の道に2m接する建築物のうちあらかじめ定められた認定基準（省令で定める基準）に適合するもので、特定行政庁が交通上・安全上・防火上・衛生上支障ないと認めるものは、建築審査会の同意を不要とする手続きの合理化が行われた。（法第43条第2項第1号）

○令和5年12月12日

建築基準法施行規則が改正され、認定基準の対象範囲が拡大された。

旧施行規則

(敷地と道路との関係の特例の基準)

- 第十条の三 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。
- 一 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。
 - 二 令第百四十四条の四第一項各号に掲げる基準に適合する道であること。
- 2 令第百四十四条の四第二項及び第三項の規定は、前項第二号に掲げる基準について準用する。
- 3 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める建築物の用途及び規模に関する基準は、延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅であることとする。
- 4 法第四十三条第二項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。
- 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空を有する建築物であること。
 - 二 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（幅員四メートル以上のものに限る。）に二メートル以上接する建築物であること。
 - 三 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。

旧認定基準

- 「農道等の公共の用に供する道」
- 「位置指定道路の基準に適合する道」
規模：延べ面積200㎡以内
用途：一戸建ての住宅

新施行規則

(敷地と道路との関係の特例の基準)

- 第十条の三 (略)
- 2 (略)
- 3 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める建築物（その用途又は規模の特殊性により同条第三項の条例で制限が付加されているものを除く。）の用途及び規模に関する基準は、次のとおりとする。
- 一 次のイ及びロに掲げる道の区分に応じ、当該イ及びロに掲げる用途であること。
 - イ 第一項第一号に規定する道 法別表第一（い）欄（一）に掲げる用途以外の用途
 - ロ 第一項第二号に規定する道 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第二（い）項第二号に掲げる用途
 - 二 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が五百平方メートル以内であること。
- 4 (略)

改正後認定基準

- 「農道等の公共の用に供する道」の場合
規模：延べ500㎡以内
用途：法別表第一（い）欄（一）に掲げる用途（※）以外
- 「位置指定道路の基準に適合する道」の場合
規模：延べ面積500㎡以内
用途：一戸建ての住宅／長屋／兼用住宅

※劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの
※県条例によって制限を付加している特殊建築物は認定の対象から除外

接道規制の運用円滑化のため

旧認定基準 1

(1) ~ (6) 略

(7) 計画建築物が延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が200㎡以内の一戸建ての住宅（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。）であること。



改正後認定基準 1

(1) ~ (6) 略

(7) 計画建築物が延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が500㎡以内の法別表第一（い）欄（一）項に掲げる用途以外の建築物であること。ただし、山梨県建築基準法施行条例第5条第1項に掲げる用途に供する建築物を除く。

【 改正内容 】

○延べ面積の上限変更

200㎡以内 → 500㎡以内

○認定の対象となる計画建築物の変更

一戸建ての住宅（兼用住宅を含む） → 法別表第一（い）欄（一）項に掲げる用途以外の建築物（※）

※山梨県建築基準法施行条例第5条第1項に掲げる用途に供する建築物を除く



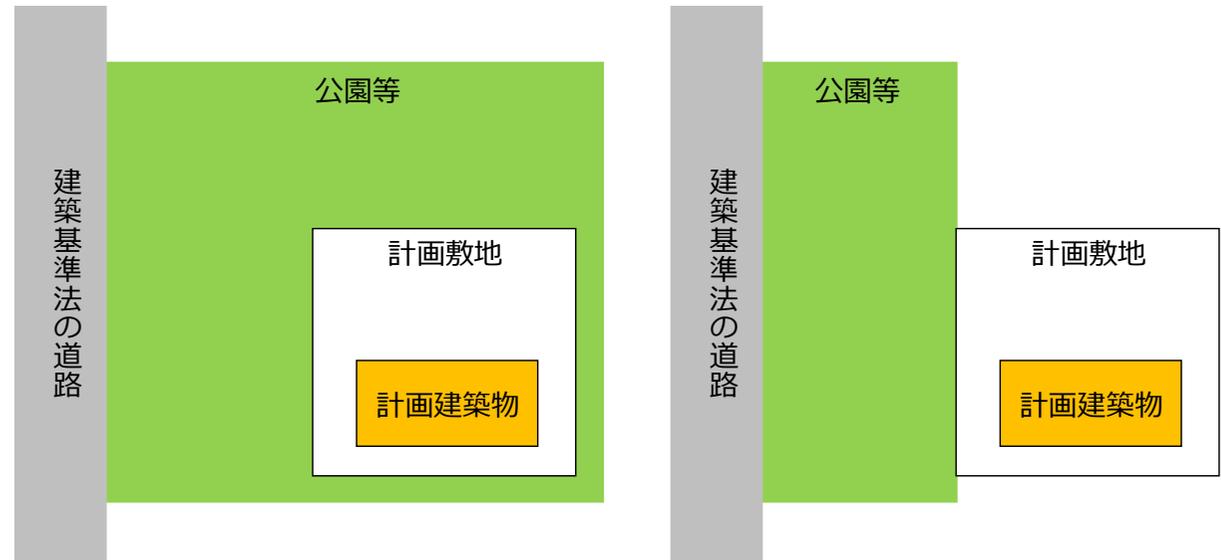
旧認定対象に含まれていた「特殊建築物の用途を含む兼用住宅（200㎡以内）」が改正後は認定対象外となる。

包括同意基準 1

改正なし

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。（公園等に接する敷地）

- (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つては、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㎡以下であること。□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㎡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



包括同意基準 2

改正あり

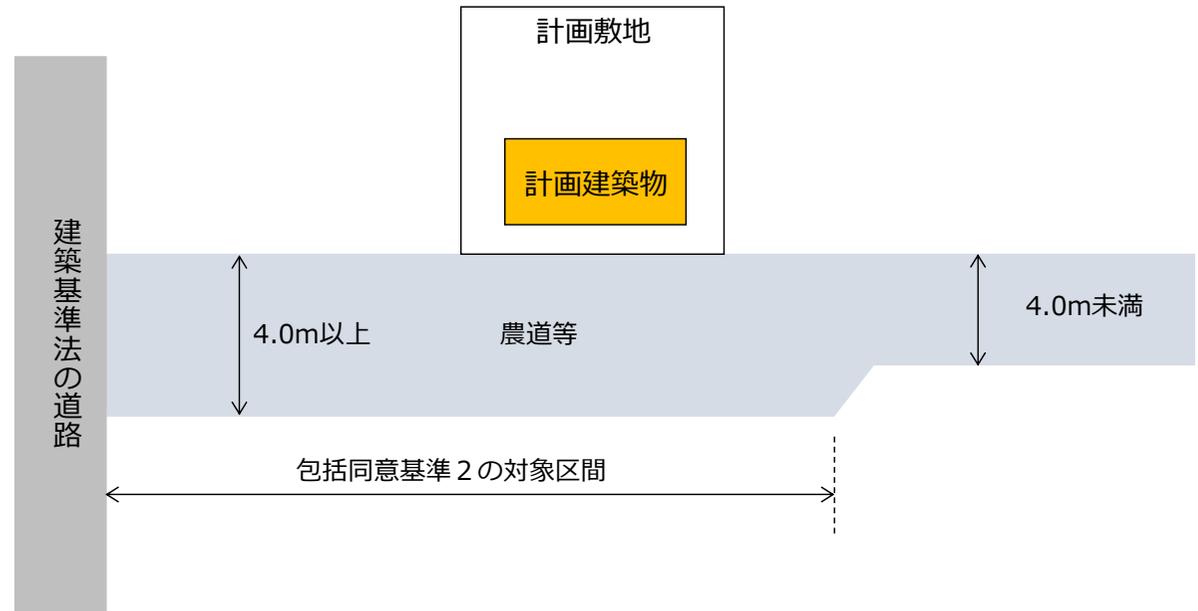
その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員四メートル以上のものに限る。）に二メートル以上接する建築物であること。
（幅員4.0m以上の農道等に接する敷地）

- (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。

(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。□において同じ。）で、延べ面積が200㎡を超えるもの
- 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㎡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

改正部分



旧包括同意基準 2

- (1) ~ (6) 略
- (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。□において同じ。）で、**延べ面積が200㎡を超えるもの**
 - 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



改正後包括同意基準 2

- (1) ~ (6) 略
- (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。□において同じ。）
 - 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 **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㎡以下のもの**

【 改正内容 】

○一戸建ての住宅（兼用住宅を含む）における延べ面積の下限削除：200㎡越え → 制限なし

特殊建築物の用途を含む延べ面積200㎡以内の兼用住宅が、今回の改正により認定基準から除外されてしまうため、本基準の「200㎡を超える」という面積の規定を削除し、これまで認定により対応可能であった建築物を包括同意において許可する。

○許可の対象となる計画建築物から「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」を削除

これらの用途・規模の場合、新しい認定基準における計画建築物に該当し、認定することが可能となるため。

※これにより、項ずれが発生。

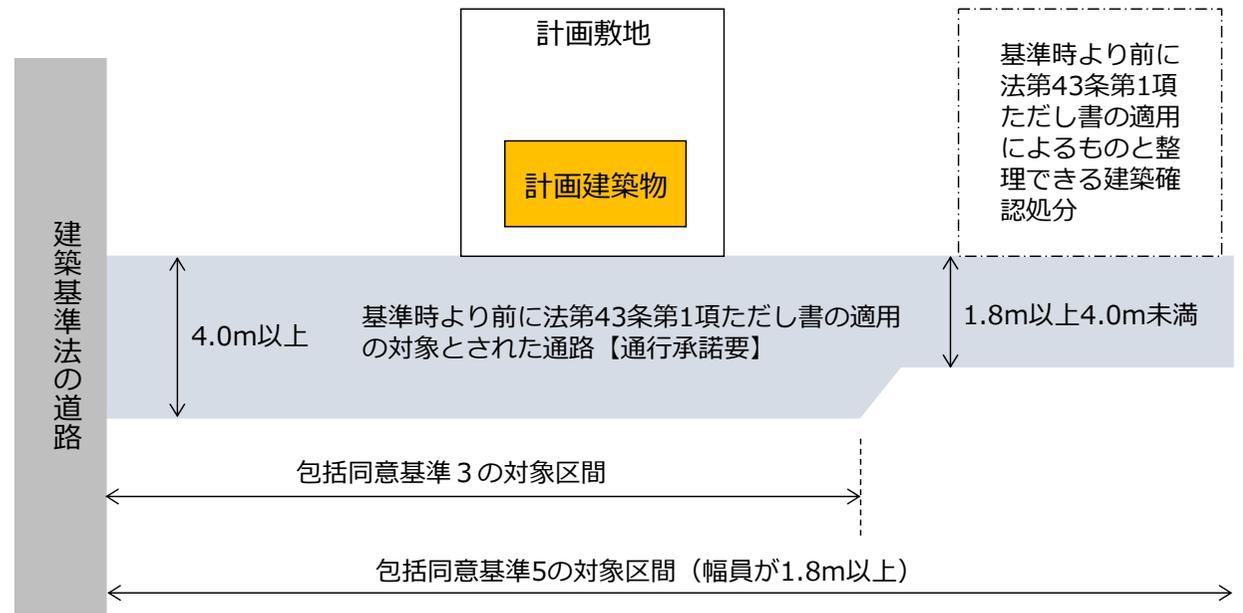
包括同意基準 3

改正なし

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。（幅員4.0m以上の通路（過去処分有の私道等）に接する敷地）

- (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っては、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っては、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っては、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㎡以下であること。□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

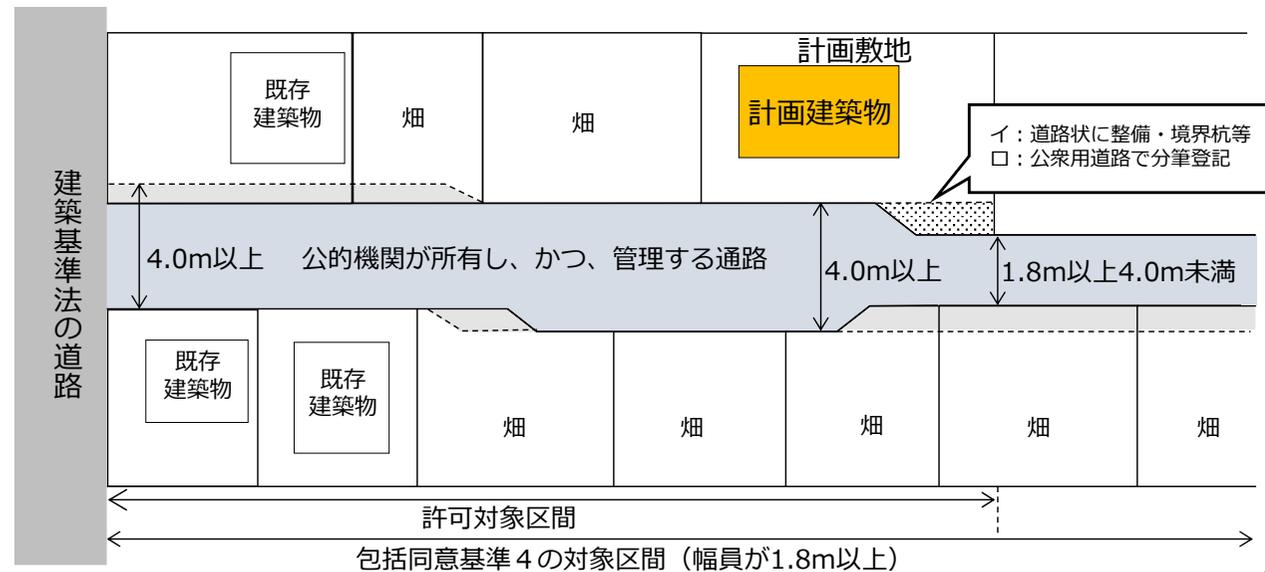


包括同意基準 4

改正なし

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。（幅員1.8m以上の通路（公道）に接する敷地）

- (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4.0m以上となるようセットバック線が定められていること。
- (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㎡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㎡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

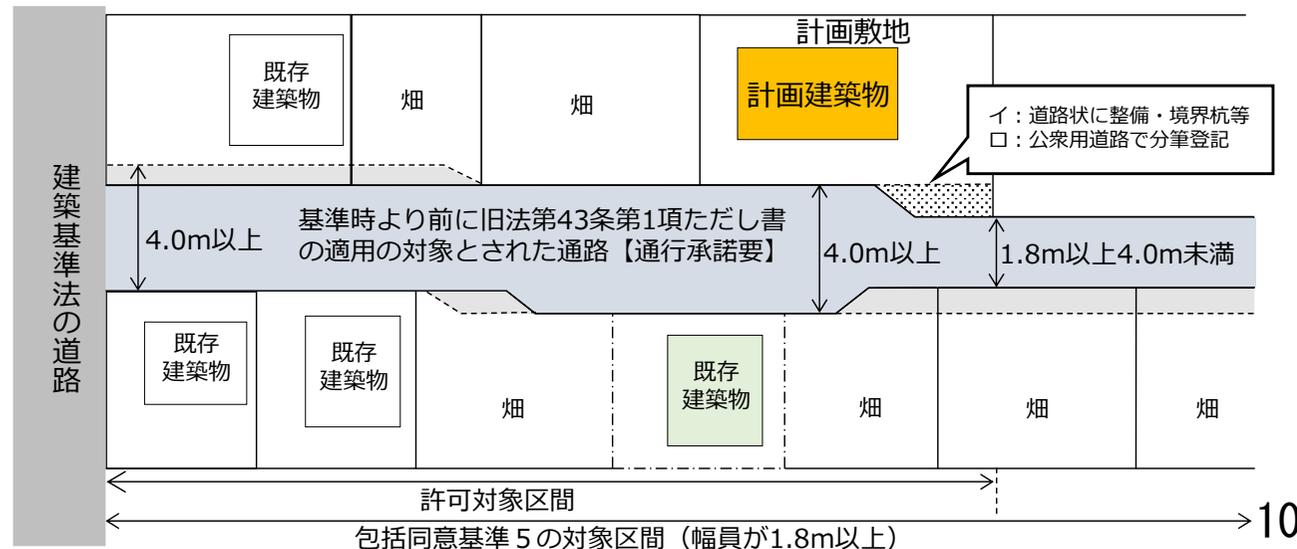


包括同意基準 5

改正なし

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。（幅員1.8m以上の通路（過去処分有の私道等）に接する敷地）

- (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の。）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㎡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㎡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

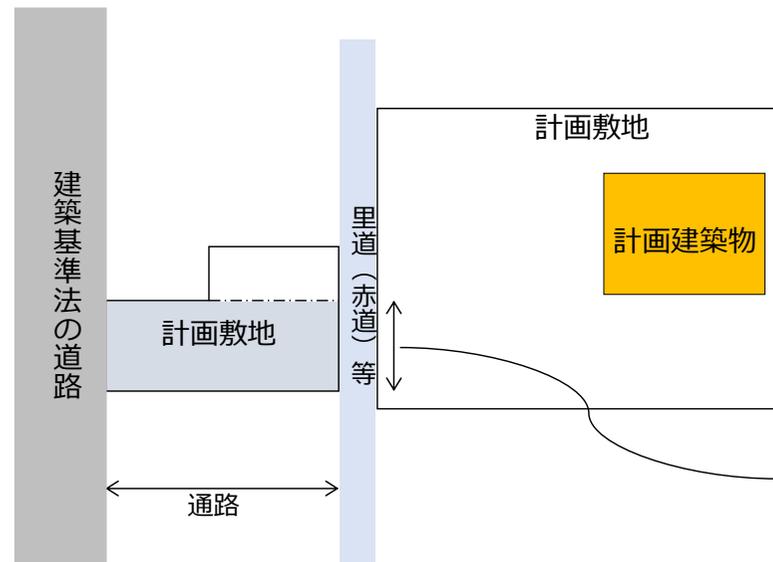


包括同意基準6

改正なし

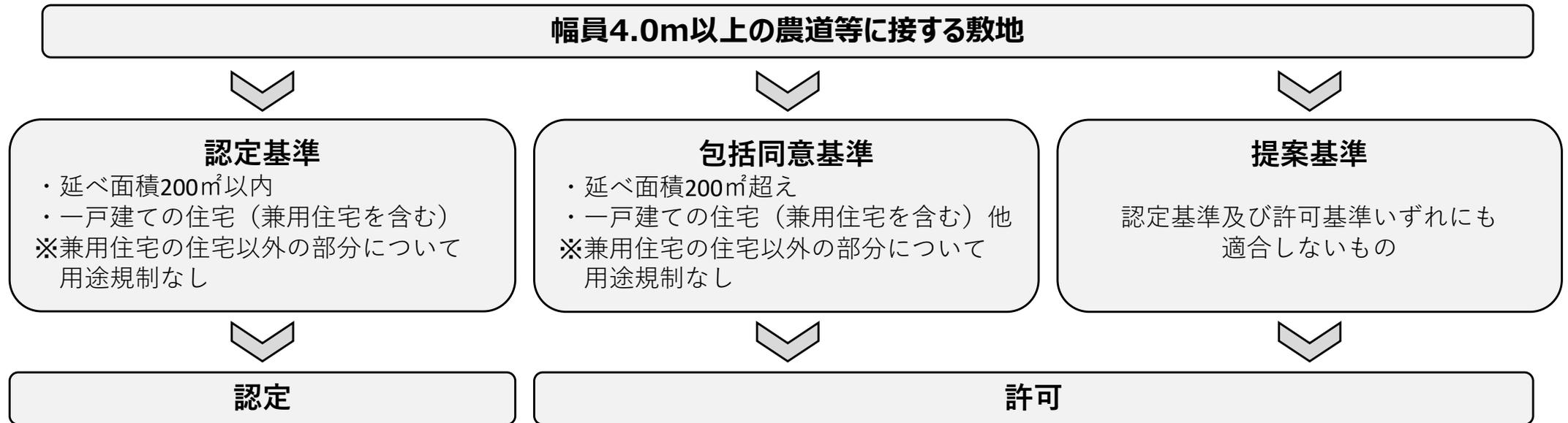
その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。（里道（赤道）等により分断された敷地）

- (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っては、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っては、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㎡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

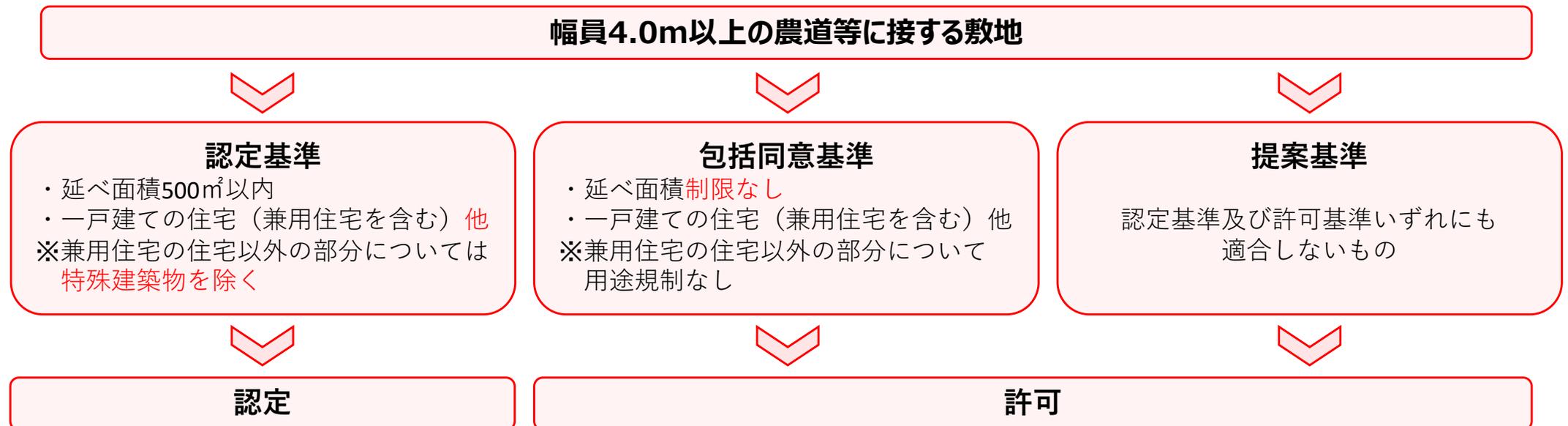


通路の幅：2.0m以上、かつ、条例第5条第1項ただし書前段の幅員の規定、及び同条第2項の道路に接する部分の長さの規定による数値以上

< 改正前 >



< 改正後 >



(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。

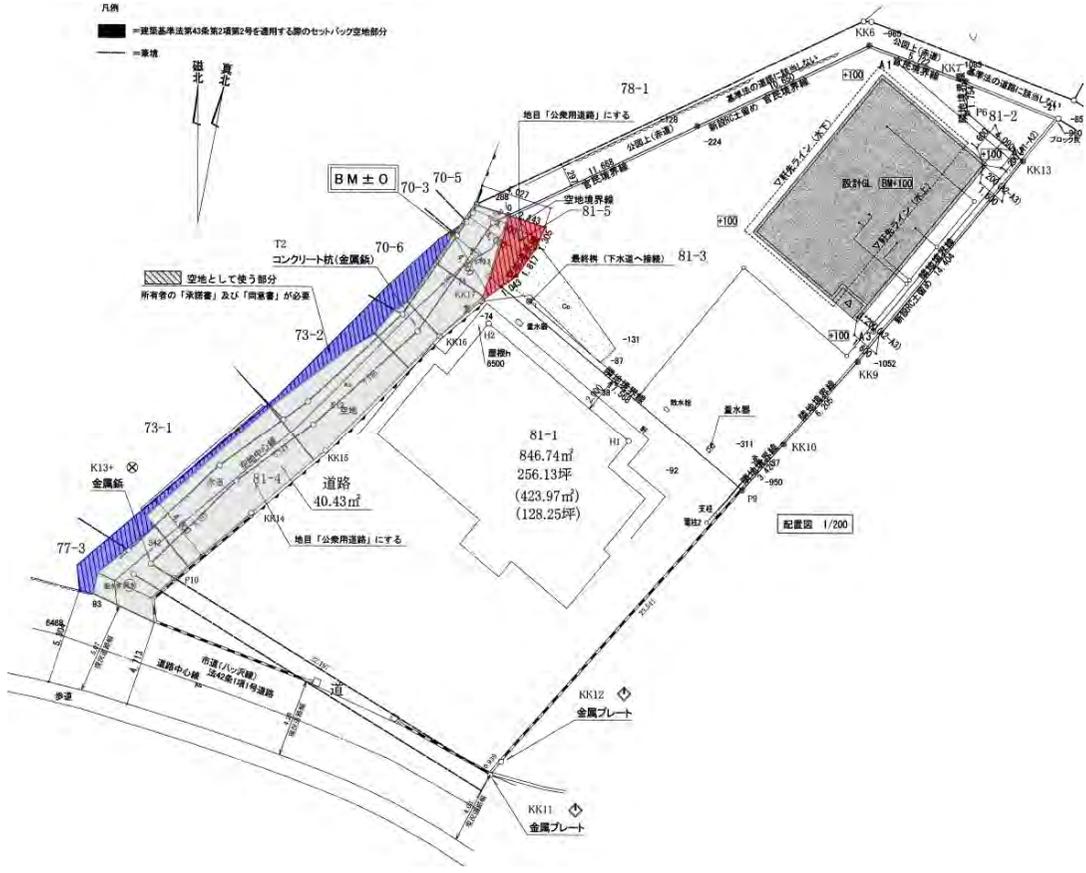
建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可案件一覧表

| 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 | 富士・東部建設事務所 | R5.6.6 | 上野原市ハツ沢字桜木81番3 | 一戸建ての住宅 | 新築 | 78.77 | 木造 | 1階 | 5 |
| 2 | 中北建設事務所 | R6.2.15 | 甲斐市牛句字宮前2350番29 | 一戸建ての住宅 | 新築 | 136.46 | 木造 | 2階 | 4 |

- 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】

| 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 (㎡) | 構造 | 階数 | 包括同意基準 |
|----|----------------|--------|----------------|---------|-------|----------|----|----|--------------------------------|
| | 富士・東部 建設事務所 | R5.6.6 | 上野原市ハツ沢字桜木81番3 | 一戸建ての住宅 | 新築 | 78.77 | 木造 | 1階 | 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 |

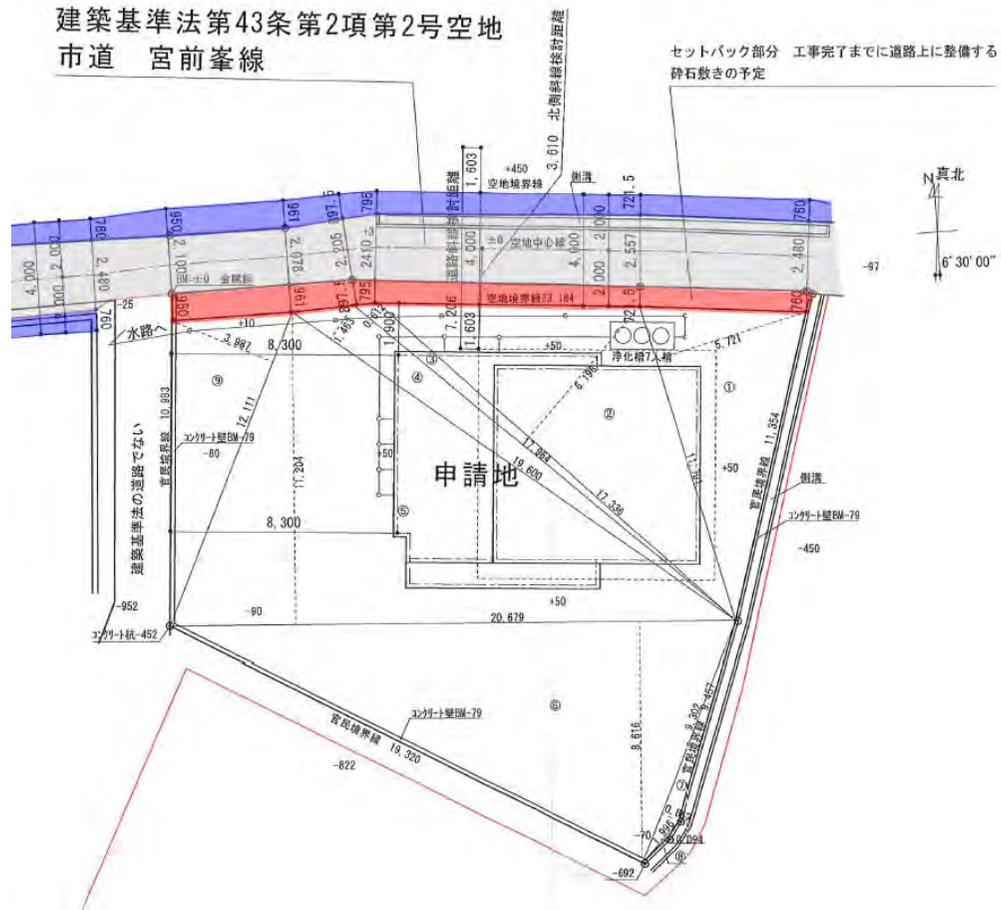
配置図



| 包括同意基準 | | 適否 |
|--------|---|----|
| ① | 通路は一般の通行に供されており、基準時より前にただし書きの適用の対象とされていたか | 適 |
| ② | 通路に係る所有権等を有する者すべてから通行のように使用することの承諾が得られているか | 適 |
| ③ | 通路に係る許認可等を要する場合にあっては許可等が得られているか | 適 |
| ④ | 市町村長から承諾が得られているか | 適 |
| ⑤ | 申請者が所有する通路部分は分筆され地目が公衆用道路となっているか | 適 |
| ⑥ | 許可対象区間における通路のうち幅員4.0m未満の部分にあっては、セットバック線が定められていること | 適 |
| ⑦ | 許可対象区間のセットバック部分の所有者等からセットバックする旨の同意が得られていること | 適 |
| ⑧ | 通路を道路と見なし計画が関係規定に適合しているか | 適 |
| ⑨ | 敷地に接するセットバック部分は以下を満たしていること | |
| イ | 工事完了までに道路状に整備し境界を明確にすること | 適 |
| ロ | 工事完了後すみやかに分筆登記をし地目を公衆用道路とする旨の誓約書が提出されているか | 適 |
| ⑩ | 計画建築物の用途、規模等が基準に適合しているか | 適 |
| 備考 | | |

| 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 (㎡) | 構造 | 階数 | 包括同意基準 |
|----|---------|---------|-----------------|---------|------|----------|----|----|-------------------------|
| | 中北建設事務所 | R6.2.15 | 甲斐市牛宮字宮前2350番29 | 一戸建ての住宅 | 新築 | 136.46 | 木造 | 2階 | 4 幅員1.8m以上の通路(公道)に接する敷地 |

配置図



| 包括同意基準 | | 適否 |
|--------|---|----|
| ① | 通路は公的機関等が所有・管理するものか | 適 |
| ② | 通路の管理者から将来に渡る安定的な所有・管理の承諾が得られているか | 適 |
| ③ | 通路の管理者から支障ない旨の承諾が得られているか | 適 |
| ④ | 市町村長から承諾が得られているか | 適 |
| ⑤ | 許可対象区間における通路のうち幅員4.0m未満の部分にあっては、セットバック線が定められていること | 適 |
| ⑥ | 許可対象区間のセットバック部分の所有者等からセットバックする旨の同意が得られていること | 適 |
| ⑦ | 通路を道路と見なし計画が関係規定に適合しているか | 適 |
| ⑧ | 敷地に接するセットバック部分は以下を満たしていること | |
| | イ 工事完了までに道路状に整備し境界を明確にすること | 適 |
| | ロ 工事完了後すみやかに分筆登記をし地目を公衆用道路とする旨の誓約書が提出されているか | 適 |
| ⑨ | 計画建築物の用途、規模等が基準に適合しているか | 適 |

備考