

建築基準法第43条第2項第2号許可に係る
事前同意基準の取扱い等について

令和2年4月
宮城県土木部建築宅地課

目 次

- ・ 法第 4 3 条第 2 項第 2 号許可に係る事前同意基準 P 1
- ・ 事前同意基準図解 P 3
- ・ 法第 4 3 条第 2 項第 2 号許可に係る事前同意基準の質疑応答 P 9
- ・ 法第 4 3 条第 2 項第 2 号許可に係る事前同意基準によって申請する場合の添付図書について P 1 0

建築基準法第43条第2項第2号許可に係る事前同意基準

宮城県建築審査会

建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可の申請があり、その敷地が下記のいずれかに該当する場合は、知事は当該申請を許可し、直近の建築審査会に報告することができる。

その際、知事は建築基準法第92条の2の規定に基づいて、それぞれの種別に応じ、原則として下記の許可条件を付すものとする。

なお、以下において「道路」とは、建築基準法第43条第1項に規定する道路をいう。

第1 平成11年4月30日以前の日付の建築確認を受けて建築された建築物（ただし、建築基準法が適用される以前からあった建築物については、都市計画区域外で建築確認を受けたものとみなす）の敷地のうち、次のいずれかに該当する敷地

- A 都市計画区域内での建築確認を受けて建築された建築物の敷地で、接道条件が当該建築確認と変わらないもの（建築基準条例の規定により接道長さの上乗せがある建築物とする場合を除く。）
- B 上記以外、建築確認を受けて建築された建築物の敷地のうち、次の要件に該当する1.8m以上の幅員を有する道に、2m以上（建築基準条例の規定により、接道長さの上乗せがある場合は当該長さ以上。以下同じ）接するもの
 - (1) 少なくともその一端が道路に直接接続していること。
 - (2) その沿道に建築することについて当該道の管理者の承諾があること。

第2 「第1」以外の敷地で、次のいずれかに該当する道に2m以上接する敷地

- A 次の要件に該当する道
 - (1) 次のいずれかに該当し、幅員が4m以上であること。
 - イ 土地改良事業により築造された道
 - ロ 農道整備事業により築造された道
 - ハ 港湾事業により築造された道
 - ニ 林道事業により築造された道
 - ホ 河川又は海岸の管理用の道
 - へ 上記以外の道で地方公共団体が所有又は管理する道
 - (2) 少なくともその一端が道路に直接接続していること。
 - (3) その沿道に建築することについて当該道の管理者の承諾があること。
- B 次の要件に該当する道（Aに該当する道を除く。）
 - (1) 神社、寺院、学校等の参道又は進入路で、幅員が4m以上であること。
 - (2) 少なくともその一端が道路に直接接続していること。
 - (3) その沿道に建築することについて当該道の管理者の承諾があること。
- C 次の要件に該当する道（A及びBに該当する道を除く。）
 - (1) 平成11年4月30日以前の日付の建築確認を受けて建築された建築物が立ち並んでいる道で、幅員が1.8m以上であること。
 - (2) 少なくともその一端が道路に直接接続していること。
 - (3) その沿道に建築することについて当該道の管理者の承諾があること。

第3 河川、水路等の水面上に有効幅員が2m以上の橋等を設けることにより、道路又は「第2」のAからCのいずれかの道に規定する道に接続する敷地

第4 次の用途に供する建築物で、床面積の合計が100㎡以下かつ幅員1.5m以上の道（通路を含む）を介して道路に接する敷地

- (1) たい肥舎
- (2) 無線中継所で人が常駐しない施設

許可条件

1. 「第1」に該当する場合は、敷地及び道の形状に応じ、下記2及び下記3に掲げる条件等を適宜付すこととする。
2. 「第2」A又は「第2」Bに該当する場合は、次による。
 - (1) 敷地が接する道を法第42条第1項に該当する道とみなしても、建築基準関係規定に適合するように敷地及び建築物を維持すること。
 - (2) 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては、次によること。
 - イ 敷地は、許可時の敷地と同一であること。
 - ロ (1)の条件に、引き続き適合するものであること。
3. 「第2」Cに該当する場合は、次による。
 - (1) 敷地が接する道を法第42条第2項に該当する道とみなしても、建築基準関係規定に適合するように敷地及び建築物を維持すること。
 - (2) 敷地が接する道の中心線から水平距離2mの部分当該道と一体的に一般交通の用に供される空地として維持すること。(敷地面積にも参入しない。)
 - * 当該道の反対側ががけ地、川、線路敷地等である場合は、(2)の条件を「敷地が接する道の反対側の境界線から水平距離4mの部分当該道と一体的に一般交通の用に供される空地として維持すること」と言い替える。
 - (3) 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては、次によること。
 - イ 敷地は、許可時の敷地と同一であること。
 - ロ (1)及び(2)の条件に、引き続き適合するものであること。
4. 「第3」に該当する場合は、次による。
 - (1) 敷地と道路に挟まれた河川等の部分を道路の一部とみなしても、建築基準関係規定に適合するように敷地及び建築物を維持すること。
 - (2) 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては、次によること。
 - イ 敷地は、許可時の敷地と同一であること。
 - ロ (1)の条件に、引き続き適合するものであること。
5. 「第4」に該当する場合は、次による。 (平成12年7月追加)
 - 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては、次によること。
 - イ 敷地は、許可時の敷地と同一であること。
 - ロ 用途は、許可時と変わらないこと。
 - ハ 床面積の合計は、100㎡以下とする。

附 則

この基準は、平成11年6月17日から施行する。

附 則

この基準は、平成12年7月21日から施行する。

附 則

この基準は、平成14年2月6日から施行する。

附 則

この基準は、平成22年3月16日から施行する。

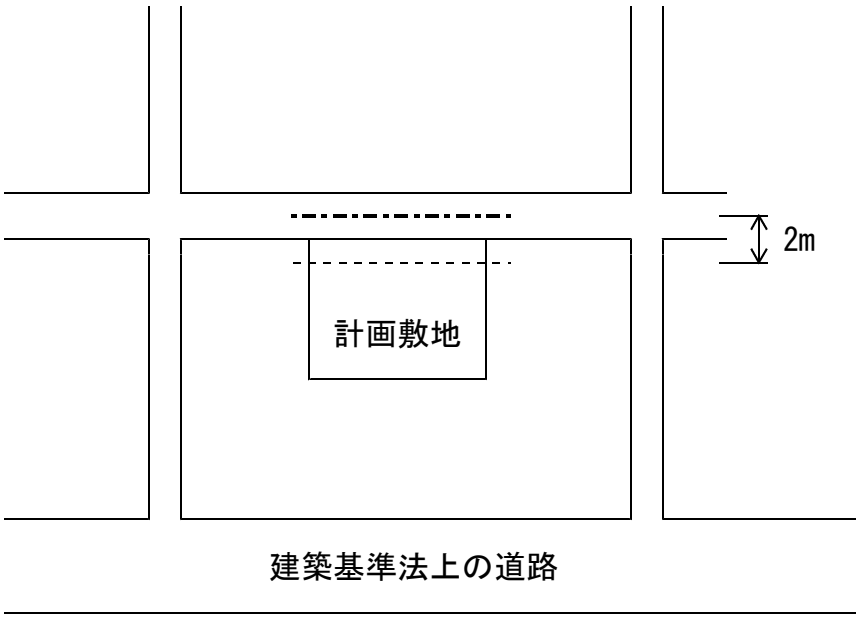
附 則

この基準は、平成31年3月19日から施行する。

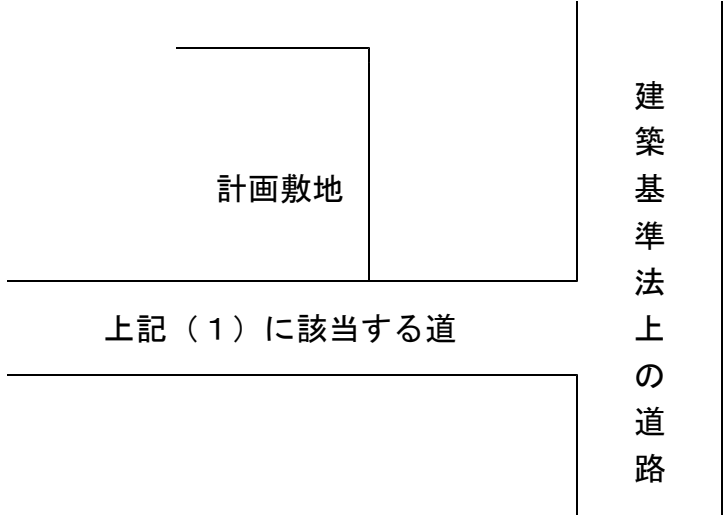
附 則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

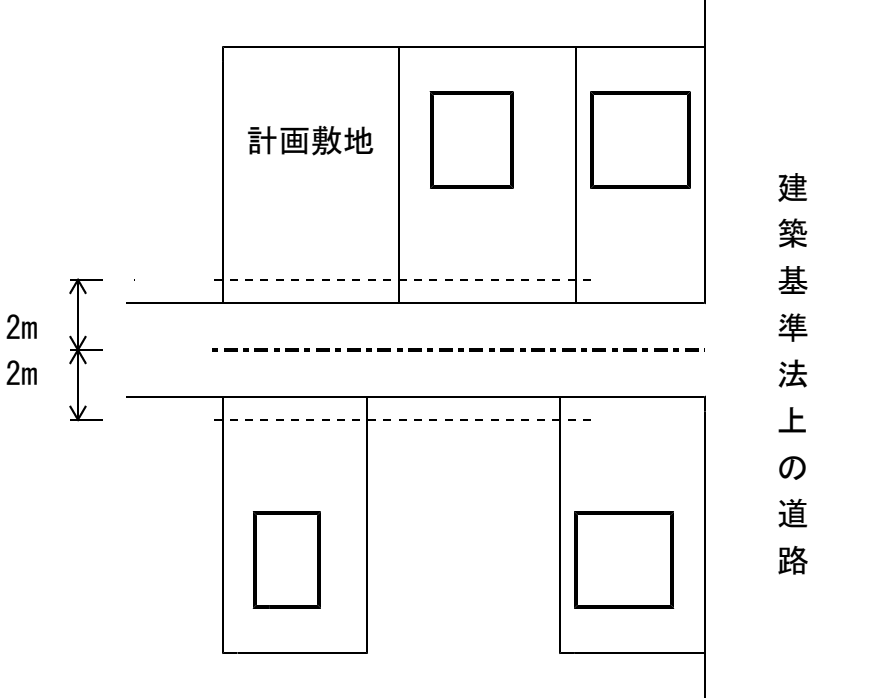
事前同意基準図解

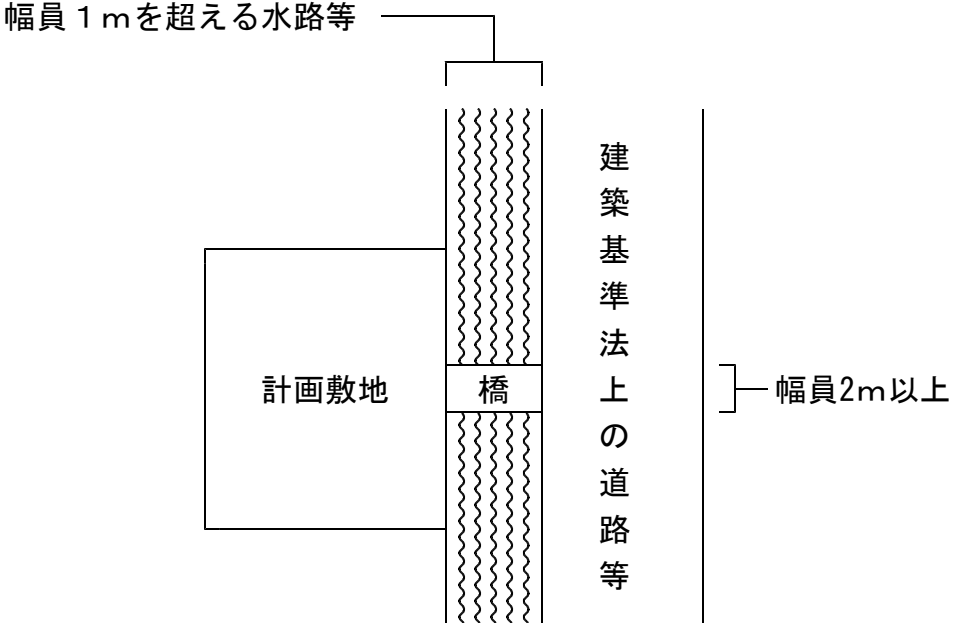
| | |
|----------------------------|---|
| <p>事前同意基準</p> <p>第1A・B</p> | <p>平成11年4月30日以前の日付の建築確認を受けて建築された建築物の敷地</p> <p>第1A…接道条件が当該建築確認と変わらないもの</p> <p>第1B…第1A以外</p> |
| <p>事前同意基準のイメージ</p> |  <p style="text-align: center;">建築基準法上の道路</p> |
| <p>許可条件</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地が接する道を法第42条第2項に該当する道とみなしても、建築基準関係規定に適合するように敷地及び建築物を維持すること。 2 敷地が接する道の中心線から水平距離2mの部分当該道と一体的に一般交通の用に供される空地として維持すること。（敷地面積にも算入しない。） <p>※ 当該道の反対側ががけ地、川、線路敷地等である場合は、2の条件を「敷地が接する道の反対側の境界線から水平距離4mの部分当該道と一体的に一般交通の用に供される空地として維持すること」と言い替える。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては、次によること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 敷地は、許可時の敷地と同一であること。 (2) 1及び2の条件に、引き続き適合するものであること。 |

| | |
|---------------------------------|---|
| <p>事前同意 基準</p> <p>第1A・B</p> | <p>平成11年4月30日以前の日付の建築確認を受けて建築された建築物の敷地</p> <p>第1A…接道条件が当該建築確認と変わらないもの</p> <p>第1B…第1A以外</p> |
| <p>事前同意 基準の イメージ</p> | <p style="text-align: center;">計画敷地</p> <p style="text-align: center;">第1Bの場合は1.8m以上</p> <p style="text-align: center;">建築基準法上の道路</p> |
| <p>許可条件</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地が接する道を法第42条第2項に該当する道とみなしても、建築基準関係規定に適合するように敷地及び建築物を維持すること。 2 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては、次によること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 敷地は、許可時の敷地と同一であること。 (2) 1及び2の条件に、引き続き適合するものであること。 |

| | |
|-------------------------------|--|
| <p>事前同意 基準</p> <p>第2A</p> | <p>次の要件に該当する道</p> <p>(1) 次のいずれかに該当し、幅員が4m以上であること。</p> <p>イ 土地改良事業により築造された道</p> <p>ロ 農道整備事業により築造された道</p> <p>ハ 港湾事業により築造された道</p> <p>ニ 林道事業により築造された道</p> <p>ホ 河川又は海岸の管理用の道</p> <p>へ 上記以外の道で地方公共団体が所有又は管理する道</p> <p>(2) 少なくともその一端が道路に直接接続していること。</p> <p>(3) その沿道に建築することについて当該道の管理者の承諾があること</p> |
| <p>事前同意 基準の イメージ</p> |  <p style="text-align: center;">計画敷地</p> <p style="text-align: center;">上記(1)に該当する道</p> <p style="text-align: right;">建築 基準 法 上 の 道 路</p> |
| <p>許可条件</p> | <p>1 敷地が接する道を建築基準法第42条第1項に該当する道とみなしても、建築基準関係規定に適合するように敷地及び建築物を維持すること。</p> <p>2 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては、次によること。</p> <p>(1) 敷地は、許可時の敷地と同一であること。</p> <p>(2) 1の条件に、引き続き適合するものであること。</p> |

| | |
|------------------------------|--|
| <p>事前同意 基準 第2B</p> | <p>次の要件に該当する道（Aに該当する道を除く。）</p> <p>(1) 神社, 寺院, 学校等の参道又は進入路で, 幅員が4 m以上であること。</p> <p>(2) 少なくともその一端が道路に直接接続していること。</p> <p>(3) その沿道に建築することについて当該道の管理者の承諾があること</p> |
| <p>事前同意 基準の イメージ</p> | <p>The diagram shows a box on the left labeled '神社・寺院等' (Shrine・Temple, etc.). A horizontal line connects this box to a box on the right labeled '計画敷地' (Planned Site). To the right of the '計画敷地' box, there are two vertical lines. The space between these two vertical lines is labeled '建築基準法上の道路' (Road under the Building Standards Act).</p> |
| <p>許可条件</p> | <p>1 敷地が接する道を法第42条第1項に該当する道とみなしても, 建築基準関係規定に適合するように敷地及び建築物を維持すること。</p> <p>2 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては, 次によること。</p> <p>(1) 敷地は, 許可時の敷地と同一であること。</p> <p>(2) 1の条件に, 引き続き適合するものであること。</p> |

| | |
|-------------------------------|---|
| <p>事前同意 基準</p> <p>第2C</p> | <p>次の要件に該当する道（A及びBに該当する道を除く。）</p> <p>(1) 平成11年4月30日以前の日付の建築確認を受けて建築された建築物が立ち並んでいる道で、幅員が1.8m以上であること。</p> <p>(2) 少なくともその一端が道路に直接接続していること。</p> <p>(3) その沿道に建築することについて当該道の管理者の承諾があること</p> |
| <p>事前同意 基準の イメージ</p> |  |
| <p>許可条件</p> | <p>1 敷地が接する道を法第42条第2項に該当する道とみなしても、建築基準関係規定に適合するように敷地及び建築物を維持すること。</p> <p>2 敷地が接する道の中心線から水平距離2mの部分当該道と一体的に一般交通の用に供される空地として維持すること。（敷地面積にも算入しない。）</p> <p>※ 当該道の反対側ががけ地、川、線路敷地等である場合は、2の条件を「敷地が接する道の反対側の境界線から水平距離4mの部分当該道と一体的に一般交通の用に供される空地として維持すること」と言い替える。</p> <p>3 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては、次によること。</p> <p>(1) 敷地は、許可時の敷地と同一であること。</p> <p>(2) 1及び2の条件に、引き続き適合するものであること。</p> |

| | |
|------------------------------|--|
| <p>事前同意 基準</p> <p>第3</p> | <p>河川，水路等の水面上に有効幅員が2 m以上の橋等を設けることにより道路又は「第2」のAからCのいずれかの道に接続する敷地</p> |
| <p>事前同意 基準の イメージ</p> |  <p>幅員 1 m を超える水路等</p> <p>計画敷地</p> <p>橋</p> <p>建築基準法上の道路等</p> <p>幅員2m以上</p> <p>※道路と敷地との距離が，2 m以上に渡り，連続して1 m以下である場合は道路に接していると扱う。ただし，介在する土地は，敷地に含むことができない公共用地に限り，公共物占用及び使用許可等が必要。</p> |
| <p>許可条件</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1 敷地と道路に挟まれた河川等の部分を道路の一部とみなしても，建築基準関係規定に適合するように敷地及び建築物を維持すること。 2 許可後に増築その他の建築又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては，次によること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 敷地は，許可時の敷地と同一であること。 (2) 1の条件に，引き続き適合するものであること。 |

建築基準法第43条第2項第2号許可に係る事前同意基準の質疑応答

令和5年12月13日 改正

| 番号 | 該当基準 | Q | A |
|---------|-----------|---|--|
| 1 | 全般 | 建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定との違いは何か。 | 認定の対象は、建築物の敷地及び規模・用途が建築基準法第43条第2項第1号の認定に係る基準に該当する場合に限られ、本事前同意基準は、それらに該当しない場合が許可の検討対象となる。 なお、建築基準条例(宮城県条例第24号)に基づく敷地が道に接する長さ又は接する道の幅員に制限が付加される建築物の場合は、建築基準条例第13条の承認が必要となる。 |
| 2 | 全般 | 許可を受けた建築物について、増改築等を行う場合の再許可の要否はどうか。 | 条文上、建築物の敷地に対する許可である。建築物の内容(用途、規模等)により、敷地に求められる安全性等の要求水準が変わる場合があるため、増改築等に限り再許可が不要である旨を許可条件として付すこととしている。 |
| 3 | 全般 | 許可は、対人許可か、それとも対物許可か。 | 対物許可である。なお、市街化調整区域においては、開発許可との調整は必要である。 |
| 4 | 全般 | 申請書第2面、道路欄の記入について | 第1、2の場合:道路扱いする道について記入 第3、4の場合:水路、道等を介して接する道路について記入(「ただし〇〇を介して」と追記) |
| 5 | 全般 | 敷地に係る借地承諾書の添付を要するか。 | 要しない。 |
| 6 | 全般 | 第1と第2の基本的な考え方について | 第1: H11.4.30以前の確認履歴があるものの建替や増築等を対象(確認履歴があれば新築も対象) 第2: 更地に新築する場合、確認履歴がない場合の建替、増築等を対象(第1以外のものを対象) ※第1に該当しない場合は、第2について検討する。 |
| 7 | 第1 | 第1A、Bの別について | A: 接道条件が確認時と変わらないことが確認できる場合 B: 接道条件が確認時と変わる、又は確認できない場合 |
| 8 | 第1A | 第1Bの(1)及び(2)の条件は適用されるか。 | 適用されない。 |
| 9 | 第1A | 「接道条件が変わらないもの」について | 避難及び通行の安全を確保する上で、有利な方向に変わるものは「接道条件が変わらないもの」と扱う。 |
| 10 | 第1 | 基準時から建築物があったことの確認方法について | 航空写真、市町村による家屋評価証明書及び家屋課税台帳等による |
| 11 | 第1 | 基準時以降、H11.4.30以前の建築物で確認履歴がないものについて | 第1には該当しない。 |
| 12 | 第1 | H11.5.1以降に43条許可なしに建築確認を受けた道路に接していない敷地で、H11.4.30以前の確認履歴があるものについて | H11.4.30以前の確認履歴がある敷地は第1の検討対象となる。 |
| 13 | 第1 | 確認履歴又は基準時以前から建築物があったが、現況が更地の場合、検討の対象となるか。 | 第1の検討対象となる。 |
| 14 | 第1 第2C | 許可条件において、法42条1項または2項の道路とみなす道等の範囲はどうか。(敷地に接する道が複数ある場合 等) | 敷地が接する道のうち、許可の根拠となった避難等の経路に含まれる道とする。 |
| 15 | 第1 | 確認時の敷地を増減する場合の許可の可否について | 敷地の増減によって接道条件が確認時と変わらないものは、第1Aに該当する。接道条件が確認時と変わるものは、第1Bの検討対象となる。 |
| 16 | 第1 | 確認時の敷地を分割する場合の許可の可否について | 第1には該当しない。 |
| 17 | 第1B | 道の使用承諾を求める範囲について | 管理者(管理者と所有者が異なる場合は管理者の承諾があればよい) |
| 18 | 第1B | 道の使用承諾に印鑑証明の添付を要するか。 | 要しない。 |
| 19 | 第2 | 道の管理者の承諾の内容に当該道を通行することに対する承諾も含まれるか。 | 都市計画区域に「建築する」ということは、接道条件(43条許可を含む)を満足するという意味を含む。したがって、通行することも含めて承諾を受ける必要がある。 |
| 20 | 第2A | 地方公共団体が所有又は管理する道とはどのようなものか。 | 例えば下記のとおり。 ・道の底地が公図上の「道」であるものであって、第2A(1)イ～ホの事業によらずに築造されたもの。 ・道の底地が地方公共団体の所有又は管理する土地であって、地目が公衆用道路である等、道として利用されているもの。 |
| 21 | 第2C | 「立ち並び」の定義はどうか。 | 法42条第2項による道路の判断基準と同じであり、下記のとおり。 ・当該道のみには接している建築物の敷地が複数あること ・どの元敷地はカウントしない |
| 22 | 第3 | 河川敷である通路(第2Aに該当しないもの;「堤塘」等)について | 「河川、水路等」と扱う。 |
| 23 | 第3 | 水路としての実態のない公図上の水(道路に含まれない公共用地等)について | 水路としての実態のない公図上の水(道路に含むことができない公共用地等)は「河川、水路等の水面」と扱う。 |
| 24 | 第3 | 橋等を新たに設ける場合、その時期について、許可申請又は許可する時までに設ける必要があるか。 | 許可申請又は許可する時までに設ける必要はない。 |
| 4.14の図解 | | | |

**法第43条第2項第2号許可に係る事前同意基準によって申請する場合
の添付図書について**

■提出書類一覧

| | 根拠条文 | 内容等 | 第1 | 第2 | 第3 | 第4 |
|--------|-----------|-----------------------|-----|----|----|-----|
| 申請書 | 省令第10条の4 | 第43号様式 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 委任状 | 細則第29条第5項 | 任意様式 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 申請理由書 | 細則第29条第5項 | 参考様式 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 現地調査票 | 細則第29条第5項 | 建築宅地課HPに掲げる様式 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 付近見取図 | 細則第29条第1項 | 省令第1条の3第1項表1(い)項 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 配置図 | 細則第29条第1項 | 省令第1条の3第1項表1(い)項 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 各階平面図 | 細則第29条第1項 | 省令第1条の3第1項表1(い)項 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 床面積求積図 | 細則第29条第1項 | 省令第1条の3第1項表1(い)項 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 公図の写し | 細則第29条第5項 | 敷地部分を明示する | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 承諾書等 | 細則第29条第5項 | 水路等の公共物使用許可等 | — | — | ○ | — |
| | | 敷地が接する道等の管理者の承諾書等 | ○※1 | ○ | — | ○※2 |
| 橋等の断面図 | 細則第29条第5項 | 橋等の部分とその他の開渠部分の断面・構造等 | — | — | ○ | — |

○：添付 —：添付不要

※1 第1Bの基準による場合に限る。

※2 道等の管理者が建築主と異なる場合に限る。