

## 建築基準法第 43 条第 2 項第二号の規定による許可に係る包括同意基準

|    |                   |
|----|-------------------|
| 決定 | 平成 11 年 4 月 26 日  |
| 改正 | 平成 13 年 3 月 30 日  |
| 改正 | 平成 15 年 12 月 25 日 |
| 改正 | 平成 17 年 6 月 3 日   |
| 改正 | 平成 17 年 11 月 14 日 |
| 改正 | 平成 19 年 3 月 26 日  |
| 改正 | 平成 22 年 8 月 5 日   |
| 改正 | 平成 30 年 10 月 29 日 |

### I (趣旨)

この基準は、当建築審査会が建築基準法（以下「法」という。）第 43 条第 2 項第二号の規定による許可（以下「法第 43 条の許可」という。）に係る同意を求められた場合、法第 43 条の許可に係る建築物（以下「計画建築物」という。）について交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものについてあらかじめ同意を与えることにより、その手続の簡素化を図るものである。

### II (適用の範囲)

この基準は、計画建築物及び敷地が建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第 10 条の 3 第 4 項で定める基準に適合する場合であって、次の各号のいずれかに該当するものに適用することができる。

1 省令第 10 条の 3 第 4 項第一号に掲げる空地が(1)に掲げるものであるときは、(2)の基準を満たすもの

(1) 空地は以下の項に定めるものとする（以下「公共公園等」という。）

ア 都市計画法による公園、緑地、広場、墓園及びその他の公共空地又は都市公園法による公園及び緑地

イ 面積 0.25 ヘクタール以上の空地

ウ 鉄道又は自動車専用道路等の道路の高架下の空地

(2) 計画建築物、敷地及び公共公園等が、以下の基準を満たしているもの

ア 敷地が公共公園等の一部に含まれるものであること

イ 敷地が含まれる公共公園等は道路に 2 メートル以上有効に接していること

ウ 計画建築物における避難可能な開口部から公共公園等を通じて道路に有効に接する部分までの間、有効幅員 1.5 メートル以上の通路が確保されていること

エ 建築基準法第 52 条の適用にあたっては、公共公園等が接する道路（道路が 2 以上あるときは、その幅員の最大のもの）を当該敷地の前面道路とみなして適合していること

- オ 公共公園等の所有者又は管理者から計画建築物の使用者及び利用者の通行に係る同意が得られていること
- カ 計画建築物は公共公園等の維持管理及び一体的利用のために必要と認められるものであること

2 省令第10条の3第4項第二号に掲げる道が国、地方公共団体並びにこれに準ずる公的機関（公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）第2条第三号に規定する公益法人を含む。以下「公共団体等」という。）が所有又は管理し、将来にわたりその担保性が認められるもの（以下「道等」という。）である場合で、計画建築物、敷地及び道等が以下の基準を満たしているもの

- ア 敷地が道等に2メートル以上有効に接していること
- イ 敷地が接する道等は、道路に接続する部分まで幅員4メートル以上確保されていること
- ウ 計画建築物における避難可能な開口部から当該道等に有効に接する部分までの間、有効幅員1.5メートル以上の敷地内通路が確保されていること
- エ 計画建築物は、当該道を法第42条第1項に規定する道路とみなして建築基準法及び建築基準法施行令（以下「施行令」という。）の各規定を適用した場合に、適合したものであること
- オ 一般通行の用に供されていない道等にあつては、道等の所有者又は管理者から計画建築物の使用者及び利用者の通行に係る同意が得られていること
- カ 一般通行の用に供されていない道等にあつては、計画建築物は道等の維持管理及び一体的利用のために必要と認められるものであること

3 省令第10条の3第4項第三号に掲げる通路が以下に掲げる場合

(1) 敷地と道路に挟まれた公共団体等が所有又は管理する避難及び通行上支障がないと認められる構造の河川、緑道その他これらに類する通路（以下「通路状河川等」という。）が存在する場合で、計画建築物の敷地及び通路状河川等が以下の基準を満たしているもの

- ア 敷地が通路状河川等に2メートル以上有効に接しており、かつ、通路状河川等が道路に2メートル以上有効に接していること
- イ 計画建築物における避難可能な開口部から当該通路状河川等を通じて道路に有効に接する部分までの間、有効幅員1.5メートル以上の通路が確保されていること
- ウ 通路状河川等は一般通行の用に供されているものであること
- エ 敷地が通路状河川等に接する部分に、通路状河川等が接する道路があるものとして建築基準法令に適合していること

(2) 通路が道路に接続する部分まで幅員4メートル以上の法第42条第1項各号に該当しない道である場合にあつては、計画建築物の用途、規模、構造、敷地及び通路が以下の基準を満たしているもの（既存建築物の建て替え又は増築の場合はキを除く）

- ア 敷地が当該通路に2メートル以上有効に接していること
  - イ 計画建築物における避難可能な開口部から当該通路に有効に接する部分までの間、有効幅員1.5メートル以上の敷地内通路が確保されていること
  - ウ 敷地が通路に接する部分から直近にある道路に接続する部分までの当該通路の土地の所有者より、計画建築物の使用者及び利用者の通行並びに当該通路の維持管理に係る同意が得られていること
  - エ 計画建築物は、通路を法第42条第1項に規定する道路とみなして法及び施行令の規定を適用した場合に、適合したものであること
  - オ 通路は砂利敷きその他ぬかるみとならない構造とし、通路部分の境界がコンクリート境界石等で明示されているものであること（公共団体等が所有する部分の土地を除き、通路部分の地目が公衆用道路である場合はこの限りでない。）
  - カ 計画建築物の用途、規模及び構造が次のとおりであること
    - ・計画建築物の用途が住宅、長屋、下宿、共同住宅、寄宿舍、店舗・事務所併用住宅（第1種低層住居専用地域内に建築することができるものに限る）又は診療所であること
    - ・高さが10メートル以下であること
    - ・延べ面積の合計が200平方メートル以下であること
    - ・階数（地階がある場合は地下1階を除く）が2以下であること
    - ・長屋及び共同住宅にあつては戸数が2以下、下宿の宿泊室及び寄宿舍の寝室にあつては室数が2以下であること
  - キ 既存建築物の建て替え及び増築以外である場合は通路及び敷地が次のとおりであること（公共団体が所有又は管理する場合はこの限りではない）
    - ・敷地は、建築物の敷地として宅地利用されていたものであること
    - ・当該通路のみに敷地が接する建築物が既に建ち並んでいること
    - ・当該通路が行き止まりの場合、道路から35メートル以内の位置で敷地が接するものであること（敷地が行き止まりの先端部分でのみ当該通路に接するものを除く）
    - ・敷地面積が100平方メートル以上であること
- (3) 通路が道路に接続する部分までの幅員が1.8メートル以上の公共団体等が所有又は管理する法第42条第1項第一号から第三号に該当しない道である場合にあっては、計画建築物の用途、規模、構造、敷地及び通路が以下の基準を満たしているもの
- なお、ここでいう「幅員が1.8メートル以上の公共団体等が所有又は管理する法第42条第1項第一号から第三号に該当しない道」には、市町村における狭あい道路拡幅整備要綱等による整備路線として、計画建築物の敷地の地権者（建築主、許可申請者等）と市町村が当該道の拡幅整備に関する協定を締結（協議が成立）したことにより、当該道路拡幅部分が市町村に所有権移転された時には、敷地前面の道の幅員が1.8メートル以上となる場合を含む
- ア 敷地が当該通路に2メートル以上有効に接していること
  - イ 計画建築物における避難可能な開口部から当該通路に有効に接する部分までの間、

- 有効幅員 1.5メートル以上の敷地内通路が確保されていること
- ウ 敷地が通路に接する部分から直近にある道路に接続する部分までの当該通路の中心線から水平距離2メートル（又は、当該通路の反対側の境界線から計画建築物の敷地側に水平距離4メートル。以下エ及びオにおいて同じ。）以内の土地の所有者より、計画建築物の使用者及び利用者の通行並びに当該土地の維持管理に係る同意が得られていること
- エ 当該通路の中心線から水平距離2メートルの線を道路の境界線とみなして法及び施行令の規定を適用した場合に、適合したものであること。ただし、法第52条第2項、第56条第1項、同条第2項、同条第6項及び施行令第20条第2項の規定の適用にあたっては、当該通路の部分のみを道路とみなして適合していること
- オ 当該通路の中心線から計画建築物の敷地側に水平距離2メートルの線を敷地の境界線とし、通路と敷地境界線間の部分を道として築造し、砂利敷きその他ぬかるみとならない構造とすること。ただし、袋地状の通路にあつて、その行き止まりに接する敷地はこの限りでない
- カ オに規定する敷地の境界線と通路との間の部分を分筆し、地目を公衆用道路としたものであること
- キ 既存建築物の建て替え又は増築であること
- ク 計画建築物の用途、規模及び構造が次のとおりであること
- ・計画建築物の用途が住宅、長屋、下宿、共同住宅又は寄宿舍であること、ただし、通路の幅員が2.7メートル以上の場合、店舗・事務所併用住宅（第1種低層住居専用地域内に建築することができるものに限る）又は診療所とすることもできる
  - ・高さが10メートル以下であること
  - ・延べ面積の合計が200平方メートル以下であること
  - ・階数（地階がある場合は地下1階を除く）が2以下であること
  - ・長屋及び共同住宅にあつては戸数が2以下、下宿の宿泊室及び寄宿舍の寝室にあつては室数が2以下であること
  - ・計画建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は外壁及び軒裏で延焼のおそれがある部分を防火構造とし、かつ計画建築物の外壁若しくはこれに類する部分から隣地境界線までの水平距離は、消火活動等を考慮し、0.6メートル以上有効に確保されていること。ただし、増築の場合、当該増築部分以外の部分においては、この限りではない
- ケ 通路の幅員が2.7メートル未満の場合は、道路から計画建築物の敷地が接する通路の部分の直近の端までの延長が35メートル以内であること
- コ 計画建築物が公益上必要な施設である場合は、上記ア、イに適合し、その用途、規模及び構造が次のとおりであること
- ・収容する可燃物が少なく、かつ、火気を使用することが想定されない用途であること
  - ・高さが4メートル以下であること

- ・延べ面積の合計が 50 平方メートル以下であること
  - ・階数（地階がある場合は地下 1 階を除く）が 1 であること
- サ 計画建築物（延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合には、その延べ面積の合計をいう。）が 1,000 平方メートル以下のものに限る。）が、都市計画法施行令第 20 条第 1 号若しくは第 2 号、及び同施行令第 21 条第 10 号、第 12 号から第 16 号までに掲げる施設で、上記ア、イに適合し、その構造、敷地及び通路が次の基準を満たしているもの
- ・敷地は用途地域の指定のない区域内にあること
  - ・敷地が接する道等（公共団体等の所有又は管理する道に限る）の幅員は、道路から計画建築物の敷地までの間 2.7 メートル（延べ面積が 100 平方メートル以下のものにあつては 1.8 メートル）以上あること
  - ・計画建築物は居室を有しないものであること
  - ・通路の反対側の境界線から計画建築物の敷地側に水平距離 4 メートル以内の範囲を道路状に整備するものであること
  - ・当該通路の反対側の境界線から計画建築物の敷地側に水平距離 4 メートルの線を道路境界線とみなして法及び施行令の規定を適用した場合に、適合したものであること
- (4) 敷地が道路に 1.8 メートル以上接するもので、計画建築物の用途、規模、構造、敷地及び通路が以下の基準を満たしているもの
- ア 計画建築物における避難可能な開口部から道路までの間、避難上有効な幅員 1.8 メートル以上の敷地内通路が確保されていること
- イ 既存建築物の建て替え又は増築であること
- ウ 計画建築物の用途、規模及び構造が次のとおりであること
- ・計画建築物の用途が一戸建ての住宅であること
  - ・高さが 10 メートル以下であること
  - ・延べ面積の合計が 150 平方メートル以下であること
  - ・階数（地階がある場合は地下 1 階を除く）が 2 以下であること
  - ・計画建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は外壁及び軒裏で延焼のおそれがある部分を防火構造とし、かつ計画建築物の外壁若しくはこれに類する部分から隣地境界線までの水平距離は、消火活動等を考慮し、0.6 メートル以上有効に確保されていること。ただし、増築の場合、当該増築部分以外の部分においては、この限りではない
- エ 計画建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、当該敷地の路地状部分の長さが 35 メートル以内であること
- (5) 計画建築物及びその敷地が次のいずれかに該当し、かつ、その整備予定の道路等を法第 42 条第 1 項に規定する道路とみなして法及び施行令の規定を適用した場合に、適合したものであること
- ア 計画建築物が、都市計画法第 37 条第一号により建築制限の解除が認められたもので

あるときは、その敷地が同法第 29 条の開発許可による整備予定の道路に 2 メートル以上有効に接するもの

イ 計画建築物が土地区画整理事業において土地区画整理法第 76 条の許可を受けたものであるときは、その敷地が土地区画整理事業により築造予定の道路に 2 メートル以上有効に接するもの

ウ 計画建築物の前面道路（幅員 4 m 以上のもの）に接する敷地の部分が、当該道路の拡幅事業に伴い道路管理者等を買収されたことにより、接道規定を満たさないこととなったもので敷地及び通路が次の基準を満たしているもの

- ・敷地は拡幅整備予定部分に 2 メートル以上有効に接していること
- ・拡幅整備予定部分の有効幅員が 2 メートル以上あること
- ・敷地が拡幅整備予定部分に接する部分に、道路があるものとして建築基準法令に適合していること（現況幅員をもって道路幅員とする）
- ・道路管理者が道路拡幅予定地として認めているものであること
- ・拡幅整備予定部分の土地を公共団体等が所有していること
- ・拡幅整備等の事業は、一定の区間にわたるものであること

エ 計画建築物の前面道路（幅員 4 m 以上のもの）を市町村の指導要綱等に基づく行政指導により更に拡幅する場合において、当該拡幅部分の土地の区域が存在することにより接道規定を満たさないこととなる敷地で、その拡幅後の道路に 2 メートル以上有効に接するもの

### Ⅲ（建築審査会の同意）

この包括同意基準に基づいてなされた許可については、あらかじめ建築審査会が同意を与えたものとみなす。

### Ⅳ（建築審査会への報告）

特定行政庁は、この基準により法第 43 条の許可をしたときは、遅滞なく建築審査会に、その件数を報告するとともに、建築審査会の求めがあった場合は、許可に係る建築計画を報告しなければならない。

### Ⅴ（条例による許可への準用）

神奈川県建築基準条例第 52 条の 6 第 2 項第 2 号の規定による許可に係る同意を求められた場合にあっては、この基準の規定を準用する。

附則 この基準は、平成 11 年 5 月 1 日から施行する。

附則 この基準は、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

附則 この基準は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。

附則 この基準は、平成 17 年 7 月 1 日から施行する。

附則 この基準は、平成 17 年 12 月 1 日から施行する。

附則 この基準は、平成 19 年 5 月 1 日から施行する。

附則 この基準は、平成 22 年 8 月 5 日から施行する。

附則 この基準は、平成 30 年 10 月 29 日から施行する。