

建築基準法第43条第2項第2号による包括同意基準について

【包括同意基準の解説】

令和元年(2019年)9月1日 施行

和歌山市 都市建設局 都市計画部 建築指導課
許可・認定担当 Tel(073)435-1100

- 建築基準法第43条第2項第2号を適用するためには、和歌山市建築審査会の同意を得たうえで特定行政庁（和歌山市長）の許可を受ける必要があります。（平成11年5月以降）

- 和歌山市では一定の基準（包括同意基準）に適合するものについては、個別に建築審査会に諮ることなく許可しています。（後日、和歌山市建築審査会に報告）

- <基準の目的>
この基準は、建築基準法第43条第2項第2号に規定する許可について、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場合の包括的な同意基準を定め、その基準を満たした場合に建築審査会が同意したものとみなすことにより、許可申請手続きの簡素化及び迅速化を図る。

- <基準の原則>
都市計画区域内における建築物の敷地は、建築基準法上の道路に2m以上接することが基本であり、当該敷地の周囲の空地等については建築基準法上の道路にすることを原則とするが、やむを得ない理由により、これによることが困難な場合に限り、例外的に本基準を適用する。

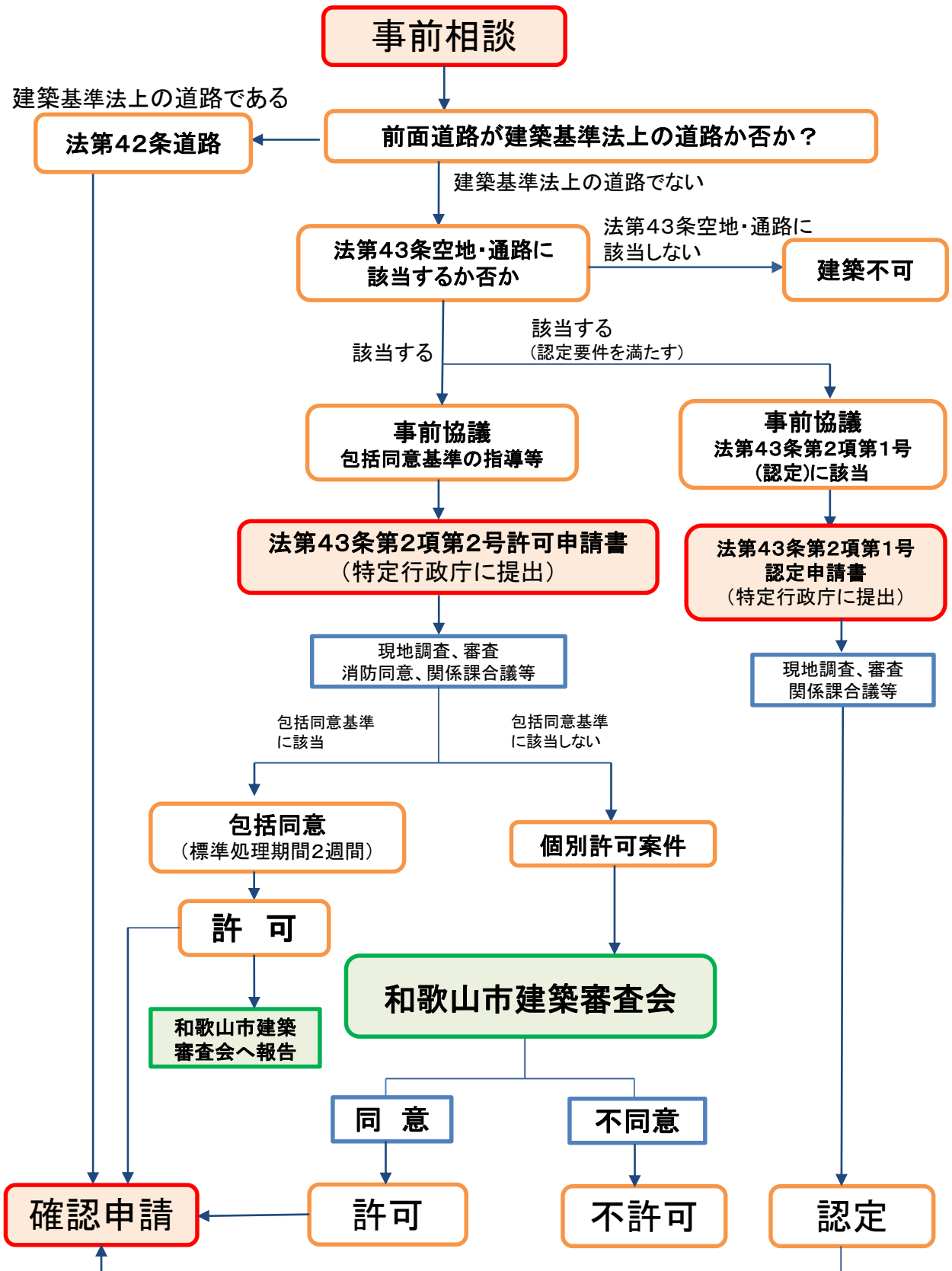
- 当解説は、建築審査会の同意を得て定めている基準（包括同意基準）についての説明です。

- この包括同意基準に適合しない場合でも、国土交通省令で定める基準に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認められる場合には、建築審査会に諮り、同意を得て許可できる場合がありますので、個別にご相談下さい。

包括同意基準の解説目次

建築基準法第43条第2項第1号・第2号許可申請フロー	――― P-3
関係法令	――― P-4
【1号（イ）】公園等の公共空地が周囲にある敷地	――― P-5
【2号（ロ）】幅員4m以上の公共の用に供する道(農道、港湾道路等)	――― P-6
【3号（ハ）】幅員4m以上の私有地等である通路	――― P-7
【3号（ニ）】幅員1.8m以上4m未満の私有地等である通路	――― P-8
【3号（ホ）】敷地と道路との間に河川、里道等が存在する場合	――― P-9

建築基準法第43条第2項第1号・第2号許可申請フロー



関係法令

建築基準法第43条(敷地等と道路との関係)

(平成30年9月改正)

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2m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……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4m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2m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

建築基準法施行規則第10条の3(敷地と道路との関係の特例の基準)(平成30年9月改正)

法第43条第2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。

2 (略)

3 法第43条第2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であることとする。

4 法第43条第2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、広場等広い空地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4m以上のものに限る。)に2m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。

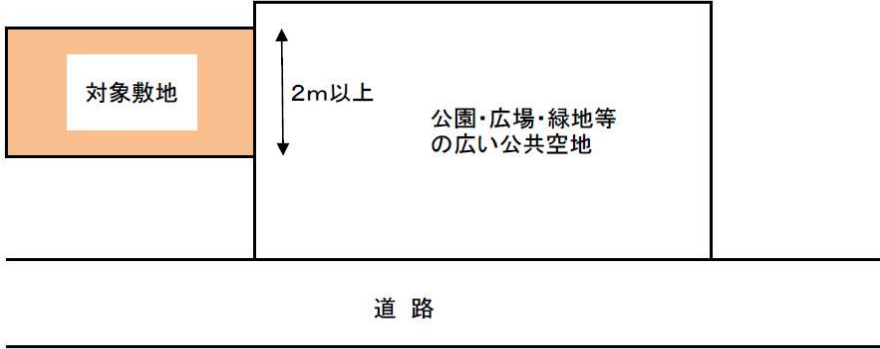
和歌山県建築基準法施行条例第6条(抜粋) 参考

(敷地が道路に接する部分の長さ)

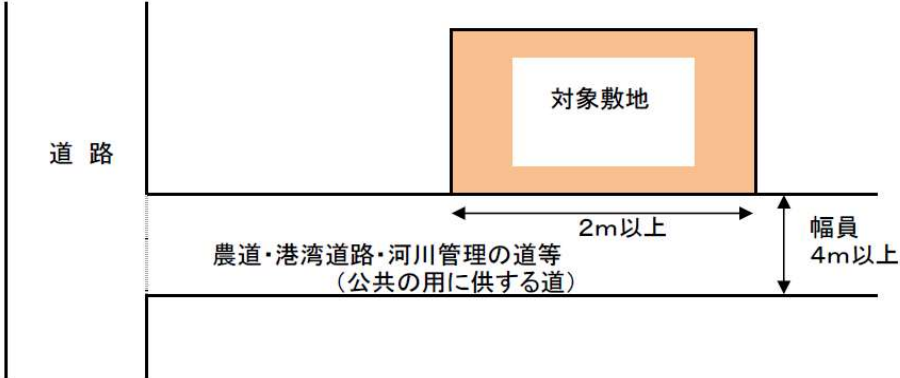
第6条 都市計画区域内にある次の各号に掲げる用途に供する建築物の敷地は、道路に4メートル以上接しなければならない。

- (1) 学校、体育館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、病院、診療所(患者を入院させるための施設があるものに限る。)、博物館、美術館、図書館、卸売市場、展示場、ダンスホール、キャバレー、遊技場、公衆浴場、共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等又は倉庫(倉庫業の用に供する倉庫に限る。)
- (2) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場(以下「劇場等」という。)
- (3) 百貨店、マーケット又はその他の物品販売業を営む店舗(これらの用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるものに限る。)
- (4) ホテル又は旅館
- (5) 自動車車庫又は自動車修理工場(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものに限る。以下「自動車車庫等」という。)

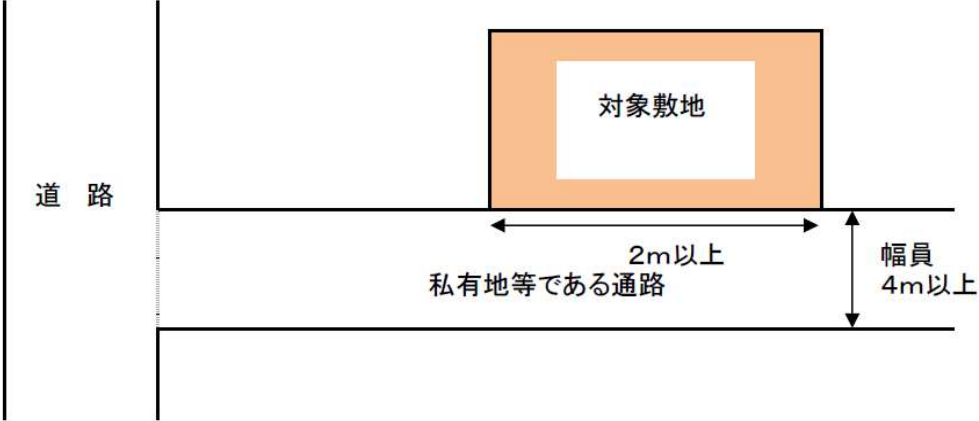
包括同意基準【1号(イ)】公園等の公共空地が周囲にある敷地

省令基準	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。
<p>参考事例(イメージ図)</p> 		
<p>公園等に面した敷地の場合で、次の各号に定める要件を満たすものとする。</p>		
敷地及び敷地の周囲の状況	<ul style="list-style-type: none"> ① 公園、緑地、広場等の広い公共空地に接する敷地であること。 ② 敷地が当該空地に2m(和歌山県建築基準法施行条例(以下「県条例」という。)第6条に規定する建築物については4m)以上接すること。 	
所有者又は管理者の承諾	<ul style="list-style-type: none"> ① 当該空地の維持管理、通行上の使用について、その管理者の承諾が得られたもの。 	
建築物に付加する条件	<ul style="list-style-type: none"> ① 建築物の用途は、専用住宅、併用住宅(延べ面積の1/2以上を居住の用に供する住宅)又は空地の管理施設(事務所、便所又は倉庫等)とする。 ② 建築物の規模は、専用住宅及び併用住宅については、地上階数3以下とする。 ③ 敷地内の雨水、汚水等に係る処理経路が有効に確保されていること。 	

包括同意基準【2号(ロ)】 幅員4m以上の公共の用に供する道(農道、港湾道路等)

省令基準	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4m以上のものに限る。)に2m以上接する建築物であること。
<p>参考事例(イメージ図)</p> 		
<p>土地改良事業、農道整備事業等による農道又は港湾、河川若しくは海岸の管理用道路その他公共の用に供する道に接する敷地で、次の各号に定める要件を満たすものとする。</p>		
敷地及び敷地の周囲の状況	<p>① 敷地が当該道に2m(県条例第6条に規定する建築物については4m)以上接すること。</p>	
所有者又は管理者の承諾	<p>① 当該道の維持管理、通行上の使用について所有者又は管理者の承諾が得られたもの。</p>	
建築物に付加する条件	<p>① 容積率は、道の幅員を道路幅員とみなして算定する。 ② 道路斜線については、道の幅員を道路幅員とみなして適用する。 ③ 敷地内の雨水、汚水等に係る処理経路が有効に確保されていること。</p>	

包括同意基準【3号(ハ)】幅員4m以上の私有地等である通路

省令基準	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。
<p>参考事例(イメージ図)</p> 		
<p>幅員4.0m以上の私有地である通路又は私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に面している敷地で、次の各号に定める要件を満たすものとする。</p>		
敷地及び敷地の周囲の状況	<ol style="list-style-type: none"> ① 通路は、改正法施行時(平成11年5月1日)には存在し、建築物が立ち並んでおり、かつ現に通行の用に供されていること。ただし、建替え、増築等については、建築物が立ち並んでいることを要しない。 ② 通路は、範囲、形態が明確に確認でき、通行に支障ないよう適切に管理されていること。 ③ 敷地は、通路に2m(県条例第6条に規定する建築物については4m)以上有効に接していること。 	
所有者又は管理者の承諾	<ol style="list-style-type: none"> ① 通路の維持管理、通行上の使用について所有者又は管理者の承諾が得られたもの。 	
建築物に付加する条件	<ol style="list-style-type: none"> ① 容積率は、通路幅員を道路幅員とみなして算定する。 ② 道路斜線については、通路幅員を道路幅員とみなして適用する。 ③ 敷地内の雨水、汚水等に係る処理経路が有効に確保されていること。 	

包括同意基準【3号(二)】幅員1.8m以上4m未満の私有地等である通路

<p>省令基準</p>	<p>第10条の3 第4項第3号</p>	<p>その敷地が当該建築物の用途、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成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こと。</p>
<p>参考事例(イメージ図)</p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">中心後退の場合</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">一方後退の場合</p> </div> </div>		
<p>幅員1.8m以上4.0m未満の私有地である通路又は私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に面している敷地で、次の各号に定める要件を満たすものとする。</p>		
<p>敷地及び敷地の 周囲の状況</p>	<ol style="list-style-type: none"> ① 通路は、改正法施行時(平成11年5月1日)には存在し、建築物が立ち並んでおり、かつ現に通行の用に供されていること。ただし、建替え、増築等については、建築物が立ち並んでいることを要しない。 ② 敷地は、通路に2m(県条例第6条に規定する建築物については4m)以上有効に接していること。 ③ 後退部分は、通行上支障がある屈曲等が生じないように、通路部分も含めて4m以上の空地を確保する。ただし、後退方法については問わない。 ④ 後退した当該空地は道路状に整備し、当該空地と敷地の境界は、通路境界線とみなし縁石等で連続的に明示し整備する。その場合、当該空地部分は敷地面積に算入しない。 	
<p>所有者又は 管理者の承諾</p>	<ol style="list-style-type: none"> ① 通路の維持管理、通行上の使用について関係権利者の承諾が得られたもの。 ② 法第42条に規定する道路から当該敷地までの通路に面する関係権利者(角敷地の権利者を含む)全員の間で将来的に通路幅員を4mに確保する旨の後退の承諾及び後退部分の通行上の承諾が得られていること。 	
<p>建築物に 付加する条件</p>	<ol style="list-style-type: none"> ① 建築物の用途は専用住宅、併用住宅、長屋住宅若しくは共同住宅又は農業用倉庫(居室を有しないもの)とする。ただし、農業用倉庫は、既存農業用倉庫の建替えに限るものとする。 ② 建築物の規模は、専用住宅及び併用住宅にあつては地上階数3以下、長屋住宅及び共同住宅にあつては地上階数2以下かつ住戸数10戸以下、農業用倉庫にあつては建替え後は地上階数1以下かつ延べ面積が100㎡以下とする。 ③ 建築物の構造は、長屋住宅及び共同住宅にあつては、主要構造部を準耐火構造とするか又は準耐火建築物とし、専用住宅、併用住宅にあつては外壁及び軒裏を防火構造とし、農業用倉庫にあつては外壁及び軒裏を木造の場合は防火構造、その他の構造の場合は不燃構造とする。 ④ 容積率は、拡幅通路幅員に0.4を乗じたもの以下かつ指定容積率以下とする。 ⑤ 道路斜線については、拡幅通路幅員を道路幅員とみなして適用する。 ⑥ 敷地内の雨水、汚水等に係る処理経路が有効に確保されていること。 	

包括同意基準【3号(ホ)】敷地と道路との間に河川、里道等が存在する場合

省令基準	第10条の3 第4項第3号	その敷地が当該建築物の用途、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成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こと。
参考事例(イメージ図)		
敷地と道路の間に河川等が存在する場合		敷地が里道によって分断されている場合
敷地と道路との間に河川(1級河川、2級河川、準用河川及び普通河川)、里道等が存在し、当該敷地と道路が橋等を介している場合で、次の各号に定める要件を満たすものとする。		
敷地及び敷地の周囲の状況	<ol style="list-style-type: none"> ① 敷地が、占用橋等で道路に2m(県条例第6条に規定する建築物については4m)以上有効に接していること。 ② 敷地と道路を接続する橋等の設置に関して管理者の承諾が得られていること。 	
所有者又は管理者の承諾	<ol style="list-style-type: none"> ① 占用する部分については管理者の許可等が得られていること。 	
建築物に付加する条件	<ol style="list-style-type: none"> ① 道路斜線については、橋等を介して接続する道路幅員を前面道路幅員とみなして適用する。 ② 敷地内の雨水、汚水等に係る処理経路が有効に確保されていること。 	