

# 建築基準法第43条第2項第2号による包括同意基準

令和元年8月8日

和歌山市建築審査会承認

## 第1 目的

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2号に規定する許可の申請について、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めて許可する場合に関して包括的な同意基準を定め、建築物及び建築物の敷地が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、その許可申請の手続きの簡素化及び迅速化を図ることを目的とする。

## 第2 適用の原則

都市計画区域内における建築物の敷地は、法第43条第1項の規定により法第42条に規定される道路に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、法第42条に規定されるいずれか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。

## 第3 基準

この基準は、建築物及び建築物の敷地が次に掲げる【1号（イ）基準】から【3号（ホ）基準】までのいずれかに該当するものについて適用する。

### 【1号（イ）基準】

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。

- (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) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (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。

### 【2号（ロ）基準】

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。

- (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。
- (2) 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。
- (3) 容積率は、道の幅員を道路幅員とみなして算定する。
- (4) 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。
- (5) 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。

### 【3号（ハ）基準】

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。

- (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。
- (4) 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。
- (5) 容積率は、通路幅員を道路幅員とみなして算定する。
- (6) 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。
- (7) 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。

### 【3号(ニ) 基準】

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。

- (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、かつ現に通行人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) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 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。

### 【3号(ホ) 基準】

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<sup>①</sup>)、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。

- (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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

## 第4 建築審査会への報告

この基準により法第43条第2項第2号による許可をしたときは、速やかに建築審査会に許可に係る建築物の概要を報告しなければならない。

### 附 則

- 1 この基準は、令和元年9月1日から施行する。
- 2 和歌山市建築基準法第43条第2項第2号許可 一般許可基準(平成30年9月25日施行)は廃止する。

### 附 則

- 1 この基準は、令和2年1月23日から施行する。

<sup>①</sup> 詳細については建築指導課へ問い合わせ願います。