

法第43条第2項第2号許可基準（平成30年9月改正）

1. 包括同意基準

(1) 手続等

当基準については建築審査会の同意を事前に得ているため（平成11年4月28日第472回及び平成12年3月28日第480回建築審査会で同意済）、これらの包括同意基準に該当するものは県民局長等が許可処分を行い、許可後建築審査会に報告することとする。

(2) 適用範囲

この基準は、法第43条第2項第1号の規定による認定を受けた建築物を除く建築物に適用する（平成30年9月26日第605回建築審査会で同意済）。

（参考）法第43条第2項第1号の規定による認定基準

1 建築物の敷地は、次のいずれかに該当する幅員4メートル以上の道に2メートル接すること。

(1) 農道その他これに類する公共の用に供する道

(2) 建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準（道路位置指定の道に関する基準）に適合する道

2 建築物の用途及び規模は、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物が）が200平方メートル以内の一戸建ての住宅であること。

※ その他「建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定基準」による。

- | | |
|---------|-----------------------|
| 包括同意基準1 | 公園等の公共空地が周囲にある敷地 |
| 包括同意基準2 | 幅員4メートル以上の公的管理道に接する敷地 |
| 包括同意基準3 | 幅員4メートル以上の私道に接する敷地 |
| 包括同意基準4 | 幅員1.8メートル以上の道に接する敷地 |
| 包括同意基準5 | 河川を挟んで道路に接する敷地 |

包括同意基準1 公園等の公共空地が周囲にある敷地

次のすべての要件に該当するもの

- | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| (1) | 公園、緑地、広場等の公共空地内にある敷地又はそれらに隣接する敷地で、空地が避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な広さを有すること。 |
| (2) | 道路まで通じる幅員2メートル以上の通路等が空地内に確保されていること。 |
| (3) | 敷地が空地に2メートル以上接すること。 |
| (4) | 空地内の通路等を使用することについて管理者が承諾していること。 |

包括同意基準 2 幅員 4メートル以上の公的管理道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 農道、港湾河川管理用道等の幅員 4メートル以上の公的管理道で、その状況が道路と同等の機能を有するものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に 2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、道を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 道を使用することについて管理者が承諾していること。

- ・ 「条例対象建築物」とは建築基準条例第 4 条、第 4 条の 2、第 19 条及び第 26 条の対象となる特殊建築物等をいう。

ただし、物品販売業（物品加工修理業を含む。）を営む店舗で床面積 3,000㎡以上のものは建築基準条例第 21 条の適用を受けるため、当規定からは除外する（以下同じ。）。

- ・ 「規定長さ」とは上記各条文で規定する接道長さをいう。（第 4 条の 2 は 6メートル、その他は 4メートル）
- ・ 「小規模長屋」とは延べ面積が 300㎡以下のものをいう。

包括同意基準3 幅員4メートル以上の私道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員4メートル以上の私道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、道を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 道を使用することについて所有者が承諾していること。または、地目が公衆用道路であるなど、道を使用することに特段の支障がないこと。

(※注) 法第42条第1項第5号に規定する位置指定道路の指定を受けることが基本であり、道路基準の不備その他の理由により位置指定を受けられないものに限り例外的に当基準を適用する。

包括同意基準4 幅員1.8メートル以上の道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員4メートル未満1.8メートル以上の農道等公的管理道で、その状況が道路と同等の機能を有するものに接する敷地であること。
または、幅員4メートル未満1.8メートル以上の私道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。
- (3) 道の中心線から敷地側に2メートル後退した線をその敷地の境界線として、敷地前に空地が確保されていること。
- (4) 建築物は、道を幅員4メートルの前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (5) 道を使用することについて管理者（私道の場合は所有者）が承諾していること。
または、地目が公衆用道路であるなど、道を使用することに特段の支障がないこと。
- (6) 次のいずれかの建築物であること。
 - ① 次のアからエまでのいずれにも該当しないもの
 - ア 法別表第1(イ)欄の特殊建築物でその用途の床面積が100㎡を超えるもの
 - イ 地階を除く階数が3以上であるもの
 - ウ 延べ面積が500㎡を超えるもの
 - エ 条例対象建築物
 - ② 条例対象建築物以外の建替え等において耐火建築物又は準耐火建築物としたもの
 - ③ 農業用倉庫、公共事業施設（条例対象建築物を除く。）等の土地利用上必要な建築物で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの
 - ④ 地階を除く階数が3である戸建専用住宅で耐火建築物、準耐火建築物又は令136条の2に規定する基準に適合する建築物としたもの
 - ⑤ 地階を除く階数が2以下の小規模長屋で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの

- ・「建替え等」とは従前からある建築物の用途変更をしない建替え、増築をいう（以下同じ。）。

(※注) 耐火建築物等における「延焼のおそれのある部分」のうち、道に面する部分については、道の中心線から1階にあつては3メートル以下、2階以上にあつては5メートル以下の距離にある部分としてよい（以下同じ。）。

(※注) 袋路状の道の突き当たりに位置する敷地においては、(3)の2メートル後退は要さない。

(※注) 申請建築物と同一棟の既存部分及び既存の門、塀で道の中心線から敷地側に2メートル後退した線を越える部分は撤去すること。

(※注) 申請建築物とは別棟の既存建築物が、道の中心線から敷地側に2メートル後退した線を越えて残る場合は、当該建築物部分の敷地境界線は、当該建築物が2メートル後退線を越える部分の外周線とする。

包括同意基準5 河川を挟んで道路に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 河川を挟んで道路に接する敷地で、橋などの通路で道路に有効に接していること。
- (2) 敷地が橋などの通路により道路に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、河川を挟んだ道路を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 橋などの通路を河川に設置することを管理者が承諾していること。

- ・「河川」とは河川法により管理される一級河川、二級河川及び準用河川並びに下水道法により管理される都市下水路をいう。

(※注) 河川法等の適用を受けない水路においては、蓋掛け等により2メートル以上接道するものは許可不要とする。

2. 提案基準

当基準は、包括同意基準以外の許可案件のうち定型的なものについて、許可できる基準を定めたものである。これらの提案基準に該当するものは、個別に建築審査会に提案し、同意を得た上で許可することとする。

提案基準1	幅員1.8メートル未満の道に接する敷地
提案基準2	完成前又は拡幅予定の道路に接する敷地
提案基準3	道路に接する長さが2メートル未満の敷地

提案基準1 幅員1.8メートル未満の道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員1.8メートル未満の道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。
- (3) 道の中心線から敷地側に2メートル後退した線（道の幅員が1.4メートル未満の場合は、道の反対側の境界線から道の側に2.7メートルの線）をその敷地の境界線として、敷地前に空地が確保されていること。
- (4) 建築物は、道を幅員4メートルの前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (5) 道を使用することについて管理者（私道の場合は所有者）が承諾していること。または、地目が公衆用道路であるなど、道を使用することに特段の支障がないこと。
- (6) 次のいずれかの建築物であること。
 - ① 条例対象建築物以外の建替え等で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの（戸建専用住宅は準防火地域の構造基準に適合するものを含む。）
 - ② 農業用倉庫、公共事業施設等の土地利用上必要な建築物で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの（条例対象建築物を除く。）
 - ③ 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏を防火構造としたもの
 - ④ 高さ2メートルを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの
 - ⑤ 高さ2メートル以下の門又は塀

(※注) (3) は最低2.7メートル幅の空地を敷地前に確保するための要件である。

(※注) 申請建築物と同一棟の既存部分及び既存の門、塀で道の中心線から敷地側に2メートル後退した線（道の幅員が1.4メートル未満の場合は、道の反対側の境界線から道の側に2.7メートルの線）を越える部分は撤去すること。

(※注) 申請建築物とは別棟の既存建築物が、道の中心線から敷地側に2メートル後退した線（道の幅員が1.4メートル未満の場合は、道の反対側の境界線から道の側に2.7メートルの線）を越えて残る場合は、当基準の対象外とし、安全上等から支障がないものに限り個別審査案件として審査する。

提案基準2 完成前または拡幅予定の道路に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 道路事業等による完成前の道路に接する敷地で、完成前の道路によって敷地から他の道路まで安全上支障なく通じていること。
または、道路事業等により現状道路の拡幅が予定されている道路において、拡幅予定部分を後退した敷地で、拡幅前の道路に安全上支障なく通じていること。
- (2) 敷地が完成後又は拡幅後の道路に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、完成後又は拡幅後の道路を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 完成前の道路又は拡幅予定部分の空地を使用することについて管理者又は事業者が承諾していること。

(※注) 法第42条第1項第2号及び第4号に規定する道路とならないものに限って、当基準を適用する。

提案基準3 道路に接する長さが2メートル未満の敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 建築物は、地階を除く階数が2以下の戸建専用住宅の建替え等であること。
- (2) 敷地が2カ所の通行可能な幅員0.6メートル以上の専用通路で道路に接しており、かつ同通路の幅員の合計が2メートル以上あること。

(※注) (2) 以外の場合で避難上有効な空地、通路等が幅2メートル以上ある敷地は、個別審査案件として審査する。

3. 個別審査案件

包括同意基準又は提案基準に該当しないが、敷地及び周囲の状況等から許可相当と判断されるものについては、個別に審査し、建築審査会に付議することとする。