

建築基準法第43条第2項第2号許可の包括同意基準

藤沢市建築審査会

制定 平成30年 9月25日

(趣旨)

第1条 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号の規定による許可に係る建築審査会の同意を求められた場合に、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あらかじめ包括的に同意する基準を定めて許可手続きの迅速化及び簡素化を図るものとする。

(用語の定義)

第2条 この基準における用語の意義は、建築基準法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及び建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）の例によるほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。

(1) 基準時 平成11年5月1日

(2) 既存建築物 基準時前において確認済証が交付された建築物、基準時において現に存する建築物又は基準時以降に法第43条第1項ただし書きの規定による許可通知書の交付を受けた建築物

(3) 協定通路 次のいずれかに該当する通路

ア 道路に接する部分までの幅員が1.8メートル以上4メートル未満の一般通行の用に供する通路で、角敷地（当該通路と当該通路が接続する道路に挟まれた敷地をいう。）に接する部分を含め幅員4メートル以上に拡張及び整備（隅切りを含む。）並びに維持管理することについて関係権利者による協定が締結され、かつ、その協定が市長により認可されているもの

イ 道路に接する部分までの幅員が4メートル以上の一般通行の用に供する通路で、角敷地（当該通路と当該通路が接続する道路に挟まれた敷地をいう。）に接する部分を含め整備（隅切りを含む。）及び維持管理されることについて関係権利者による協定が締結され、かつ、その協定が市長により認可されているもの

(建築審査会の同意)

第3条 この基準に基づく許可の同意については、既に建築審査会が同意したものとみなす。

(建築審査会への報告)

第4条 市長は、この基準により法第43条第2項第2号の許可をしたときは、その許可の内容をすみやかに建築審査会に報告しなければならない。

(広場等)

第5条 省令10条の3第4項第1号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合するものとする。

(1) 公園、緑地、広場等広い空地（以下「広場等」という。）とは、次に掲げるものとする。

ア 都市公園法（昭和43年法律第100号）による公園又は緑地その他これらに類する空地

イ 国、地方公共団体その他これらに類する公的機関（以下「公共団体等」という。）が所有又は管理するアに掲げる空地以外の公園、緑地、広場、神社の境内地その他これらに類する空地

(2) 敷地は、広場等に2メートル以上有効に接していること。

(3) 建築物の使用者及び利用者による広場等の通行について、広場等の所有者又は管理者と協議を終了しているもので、通行できることが確実なものであること。

(4) 広場等を法第42条に規定する道路とみなし、建築基準関係規定（法第52条を除く。）に適合すること。

(5) 広場等が接する道路の幅員を前面道路の幅員とみなし、法第52条の規定に適合していること。

(道)

第6条 省令第10条の3第4項第2号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物（延べ面積200平方メートル以内の一戸建ての住宅を除く。）は、次の各号の基準に適合するものとする。

(1) 農道その他これに類する公共の用に供する道とは、公共団体等が所有している又は管理し、将来にわたりその担保性が認められるものとする。

(2) 敷地が接する道は、次のア及びイに適合する道に2メートル以上有効に接していること。

ア 道路に接続しており一般の通行の用に供していること。

- イ 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。
- (3) 敷地が接する道を法第42条第1項に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。

(河川等)

第7条 敷地が河川、水路、暗渠水路その他これらに類するもの（以下「河川等」という。）を介して道路に接続する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号の基準に適合するものとする。（建築物が延べ面積200平方メートル以下の一戸建ての住宅で、敷地が河川等を介して接続する道路の幅員が4メートル以上であるものを除く。）

- (1) 河川等に幅が2メートル以上の橋その他これに類するもの（既設のものを含む。）を設けることにより、道路に接続する敷地であること。
 - (2) 敷地が法第42条第1項に規定する道路と接するものとみなし、建築基準関係規定に適合すること。
- 2 敷地が河川等を介して道（第6条第1号及び第2号に適合するものに限る。）又は通路（第8条第1号及び第2号、第9条第1項第1号及び第2号又は第10条第1項第1号及び第2項第1号に適合するものに限る。）に接続する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号の基準に適合するものとする。
- (1) 河川、水路等に幅が2メートル以上の橋その他これに類するもの（既設のものを含む。）を設けることにより、道又は通路に接続する敷地であること。
 - (2) 敷地が道に接続する場合には、第6条各号の規定に適合すること。
 - (3) 敷地が通路に接続する場合には、接続する通路の幅員に応じ、第8条各号又は第9条第1項各号の規定に適合すること。

(幅員4メートル以上の通路)

第8条 敷地が幅員4メートル以上の通路に接する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号の基準に適合するものとする。

- (1) 敷地は、既存建築物の敷地であり、通路は、基準時に存するものであること。
- (2) 敷地が接する通路は、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おり、一般通行の用に供していること。

- (3) 敷地は、通路に2メートル以上有効に接していること。
- (4) 将来にわたり、通路の敷地（建築物の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に限る。）を維持管理する旨の所有者全員の承諾が得られていること。ただし、通路の敷地の全部が共有地であるため、その形態が今後も維持される場合は、共有者の持ち分価格の過半数の承諾で足りる。
- (5) 通路は、道路状に整備されており、その境界が杭等で明示されていること。
- (6) 通路（申請者の権原の及ぶ部分に限る。）について、分筆登記及び地目を公衆用道路とする地目変更登記をすること。ただし、分筆登記及び地目変更登記をすることができないやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。この場合においては、土地家屋調査士の作成した分筆登記及び地目変更登記ができないやむを得ない理由を証明する書面を市長に提出するものとする。
- (7) 敷地が接する通路を法第42条第1項に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。
- (8) 建築物の用途は、一戸建ての住宅又は既存建築物と同じものであること。
- (9) 建築物の規模は、階数が地階を除き3以内であること。

（幅員1.8メートル以上4メートル未満の通路）

第9条 敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の通路に接する建築物（第10条に適合するものを除く。）で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号の基準に適合するものとする。

- (1) 敷地は、既存建築物の敷地であり、通路は、基準時に存するものであること。
- (2) 敷地が接する通路は、道路に接続する部分まで幅員1.8メートル以上確保されており、一般通行の用に供していること。
- (3) 敷地は、通路に2メートル以上有効に接していること。
- (4) 将来にわたり、通路の敷地（建築物の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に限る。）を維持管理する旨の所有者全員の承諾が得られていること。ただし、通路の敷地の全部が共有地であるため、その形態が今後も維持される場合は、共有者の持ち分価格の過半数の承諾で足り、通路が農道その他これに類する公共の用に供する通路であるときは、この限りでない。
- (5) 通路は、道路状に整備されており、その境界が杭等で明示されていること。

- (6) 通路の中心線からの水平距離 2 メートルの線を敷地境界線とみなす。ただし、当該通路がその中心線からの水平距離 2 メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するもの、又は、法第 4 3 条の規定に適合する他の敷地に沿う場合においては、当該がけ地等の通路の側の境界線及びその境界線から通路の側に水平距離 4 メートルの線を敷地境界線とみなす。
 - (7) 通路と敷地境界線の間部分（以下「後退部分」という。）は、道路状に整備されていること。
 - (8) 敷地が袋地状の通路の行き止まりに接する敷地である場合には、道の中心線をその終端から 2 メートル延長し、当該延長部分から水平距離 2 メートル以内の部分（以下「終端整備敷」という。）が道路状に整備されていること。この場合において、終端整備敷の境界線のうち、敷地境界線に接しない部分を敷地境界線とみなす。ただし、市長がその必要がないと認めた場合にあっては、終端整備敷を設けないことができる。
 - (9) 後退部分又は終端整備敷は、杭等で明示し、その敷地境界線に縁石その他これに類するものが設置されていること。
 - (10) 後退部分又は終端整備敷を維持管理するとともに、一般通行の用に供すること。
 - (11) 通路、後退部分及び終端整備敷（申請者の権原の及ぶ部分に限る。以下この条において「通路等」という。）について、分筆登記及び地目を公衆用道路とする地目変更登記をすること。ただし、分筆登記及び地目変更登記をすることができないやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。この場合においては、土地家屋調査士の作成した分筆登記及び地目変更登記ができないやむを得ない理由を証明する書面を市長に提出するものとする。
 - (12) 通路等を法第 4 2 条に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。
 - (13) 建築物の用途は、一戸建ての住宅又は既存建築物と同じものであること。
 - (14) 建築物の用途が共同住宅又は長屋の場合には、その住戸数は、既存建築物の住戸数以内、寄宿舎又は下宿の場合には、その住室数は、既存建築物の住室数以内であること。
 - (15) 建築物の階数は、地階を除き 2 以内であること。ただし、建築物の用途が一戸建ての住宅の場合には、その階数を、地階を除き 3 以内とすることができる。
- 2 通路の幅員が 2.7 メートル未満の場合には、前項各号の規定に適合することに加え、次の各号に適合するものとする。
- (1) 建築物は、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、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定す

る防火設備を設けること。

- (2) 道路から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は、35メートル以内であること。ただし、当該通路の両端が道路に接続している場合は、この限りでない。

(協定通路)

第10条 敷地が幅員4メートル以上の協定通路に接する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号の基準に適合するものとする。

- (1) 敷地は、既存建築物の敷地であり、通路は、基準時に存するものであること。
 - (2) 敷地が通路に2メートル以上有効に接していること。
 - (3) 通路は、道路状に整備されており、その境界が杭等で明示され、その敷地境界線に縁石その他これに類するものが設置されていること。
 - (4) 通路（申請者の権原の及ぶ部分に限る。）について、分筆登記及び地目を公衆用道路とする地目変更登記をすること。ただし、分筆登記及び地目変更登記をすることができないやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。この場合においては、土地家屋調査士の作成した分筆登記及び地目変更登記ができないやむを得ない理由を証明する書面を市長に提出するものとする。
 - (5) 協定通路を法第42条第1項に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。
- 2 敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の協定通路に接する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号の基準に適合するものとする。
- (1) 敷地は、既存建築物の敷地であり、通路は、基準時に存するものであること。
 - (2) 敷地が通路に2メートル以上有効に接していること。
 - (3) 通路は、道路状に整備されており、その境界が杭等で明示されていること。
 - (4) 通路の中心線からの水平距離2メートルの線を敷地境界線とみなす。ただし、当該通路がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するもの、並びに、法第43条第1項又は第2項第1号の規定に適合する他の敷地に沿う場合においては、当該がけ地等の通路の側の境界線及びその境界線から通路の側に水平距離4メートルの線を敷地境界線とみなす。
 - (5) 後退部分が道路状に整備されていること。

- (6) 後退部分は、杭等で明示し、その敷地境界線に縁石その他これに類するものが設置されていること。
 - (7) 後退部分を維持管理するとともに、一般通行の用に供すること。
 - (8) 通路及び後退部分（申請者の権原の及ぶ部分に限る。）について、分筆登記及び地目を公衆用道路とする地目変更登記をすること。ただし、分筆登記及び地目変更登記をすることができないやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。この場合においては、土地家屋調査士の作成した分筆登記及び地目変更登記ができないやむを得ない理由を証明する書面を市長に提出するものとする。
 - (9) 協定通路を法第42条に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。
- 3 第1項及び前項の規定にかかわらず、敷地を分割することができる。この場合において、分割後の各敷地の面積は130平方メートル以上であること。
- 4 通路の終端に接続する敷地において前項の敷地の分割をする場合に限り、通路を延長することができる。この場合において、延長する通路の幅員は4メートル以上とし、延長する通路の長さは、分割後の各敷地が当該通路に2メートル接することができる最小の長さとし、延長後の通路について第1項第2号から第10号までを準用する。

（専用型の通路）

第11条 敷地が幅員1.8メートル以上2メートル未満の専用型の通路に接する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号の基準に適合するものとする。

- (1) 敷地は、既存建築物の敷地であること。
- (2) 敷地が通路の終端又は当該通路の終端に幅員2メートル以上かつ奥行2メートル以上で道路状に整備された部分（以下「終端空地」という。）に接する敷地であること。
- (3) 次に掲げる要件に該当する通路及び終端空地（以下「空地」という。）に2メートル以上接する敷地に建築する建築物であること。
 - ア 空地の幅員が1.8メートル以上で、かつ、空地（終端空地を除く。）の延長が20メートル以内であり、法第42条に規定する道路に接続していること。
 - イ 通路が道路状に整備されていること。
 - ウ 将来にわたり、空地の敷地（建築物の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に限る。）を維持管理する旨の所有者全員

の承諾が得られていること。ただし、空地の敷地の全部が共有地であるため、その形態が今後も維持される場合は、共有者の持ち分価格の過半数の承諾で足りる。

エ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。

- (4) 空地を維持管理するとともに、一般通行の用に供すること。
- (5) 空地（申請者の権原の及ぶ部分に限る。）について、分筆登記及び地目を公衆用道路とする地目変更登記をすること。ただし、分筆登記及び地目変更登記をすることができないやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。この場合においては、土地家屋調査士の作成した分筆登記及び地目変更登記ができないやむを得ない理由を証明する書面を市長に提出するものとする。
- (6) 建築物の用途は、一戸建ての住宅であること。
- (7) 建築物の階数は、地階を除き3以内であること。
- (8) 建築物は、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、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること。
- (9) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5メートル以上確保されていること。
- (10) 空地と敷地との境界線から4メートル外側の線までの土地を法第42条に規定する道路とみなし、建築基準関係規定（法第43条を除く。）に適合する建築物であること。

（開発行為等により築造される予定の通路）

第12条 築造される予定の道路に敷地が接する建築物で、省令第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは、次の各号の基準に適合するものとする。

- (1) 次のア又はイのいずれかに該当する建築物であること。
 - ア 都市計画法第29条の規定に基づく許可を受けた者が行う都市計画法第4条第12項に規定する開発行為により築造される予定の道路（以下「開発予定道路」という。）に2メートル以上接する敷地に建築する建築物で都市計画法第37条第1項第1号の規定により市長が認めたもの。
 - イ 土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業により築造される予定の道路（以下「区画整理予定道路」という。）に2メートル以上接する敷地に建築する建築物で土地区画整理法第76条の規定による許可を受けているもの。
- (2) 開発予定道路又は区画整理予定道路を法第42条第1項に規定する道路

とみなし、建築基準関係規定に適合する建築物であること。

- (3) 開発予定道路又は区画整理予定道路の築造の完了まで建築物を使用しないものであること。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成30年9月25日から施行する。ただし、第10条の規定については、平成31年4月1日から施行する。

(廃止)

- 2 従前の建築基準法第43条ただし書の規定による許可に係る包括同意基準は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この基準の施行の日以前において、法第43条第1項ただし書の規定による許可を申請しているものについては、この基準を適用せず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

この基準は、令和3年4月1日から施行する。