

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る包括同意基準

横手市建築審査会承認

第1 趣旨

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対し、同法施行規則（以下「省令」という。）第10条の3第4項の規定に基づき、一定の基準を満たすものについて事前に建築審査会の同意を与えることにより迅速な手続きを可能とするため、包括同意基準を定める。なお、当該許可を受けた建築物については、許可通知後に建築審査会に報告することとする。

第2 包括同意基準

次のいずれかの基準に該当するものとする。

1 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（省令第10条の3第4項第1号）

(1-1)

法第42条の道路（以下「道路」という。）に4m以上接している公共の空地又は将来とも安定的な利用ができる空地（以下「公園等」という。）で、公園等内に敷地が存在している場合で、次に掲げるア及びイの要件に該当する道に接する敷地に建築する建築物で、その階数及び用途が次に掲げるウ及びエの要件に該当するもの。

この場合、公園等が接する道路を前面道路とみなし、法並びに法に基づく命令及び条例に適合する建築計画であること。ただし、法第56条第7項による緩和は適用しない。

ア 敷地から道路まで通行上支障のない道が公園等内に確保されていること

イ 道を使用する事について管理者の承諾が得られていること

ウ 地上階数2以下とし地階を有しないこと

エ 公園等の管理施設ならびに管理者が公園等の利用目的に支障がないと認める施設であること

(1-2)

公園等に敷地が面しており、既に建築物の敷地として確認済証が交付された土地に、当該建築確認と同一の敷地形状とした建築物を建築する場合で、次に掲げるア及びイの要件に該当する道に2m以上接する敷地に建築する建築物で、その階数及び用途が次に掲げるウ及びエの要件に該当するもの。

この場合、道を幅員4mの前面道路とみなし、法並びに法に基づく命令及び条例に適合する建築計画であること。ただし、法第56条第7項による緩和は適用しない。

ア 公園等内の道で、幅員が1.8m以上であり、通行上支障なく道路に接続していること

イ 道を使用する事について管理者の承諾が得られていること

ウ 地上階数2以下とし地階を有しないこと

エ 用途が次に示す内容であること

① 従前の建築物と同一用途で次の条件を満たすもの

- ・ 延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積の1.2倍を超えないもの
- ・ 法第43条第3項の規定に基づく条例の対象にならないもの

② ①の建築物に附属するもの

2 その敷地が農道その他これらに類する公共の用に供する道に2m以上接する建築物であること（省令第10条の3第4項第2号）

(2-1)

次のアからウまでの一に該当する幅員4m以上の道に2m以上接する敷地に建築する建築物で、

道を使用すること等について管理者の承諾があること。

この場合、公共の用に供する道を前面道路とみなし、法並びに法に基づく命令及び条例に適合する建築計画であること。ただし、法第56条第7項による緩和は適用しない。

ア 国、県又は市その他これらに準ずる公的機関が管理する道

イ 河川管理のための道又は土地改良法等により築造された道

ウ その他これらに類する公共の用に供する道

- 3 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（省令第10条の3第4項第3号）

(3-1)

既に建築物の敷地として確認済証の交付がされた土地に、当該建築確認と同一の敷地形状とした建築物を建築する場合、又は現に建築物が建ち並んでいること等により、法第42条第1項に規定する道路の築造が極めて困難な状況において、次に掲げるアからエの要件に該当する道に2m以上接する敷地に建築する建築物で、その敷地、階数及び用途が次に掲げるオからキの要件に該当するもの。

この場合、道を幅員4mの前面道路とみなし、法並びに法に基づく命令及び条例に適合する建築計画であること。ただし、法第56条第7項による緩和は適用しない。

ア 公的又は私的所有（管理）道で幅員が1.8m以上あり、一般通行の用に供され、道路に接続していること

イ あらかじめ敷地の前面の道の中心線から水平に2m後退した空地（以下「空地部分」という。）を確保し通行の妨げとなる工作物等を築造していないこと。ただし、敷地の前面の道の反対側の敷地が空地確保を要しない場合は、空地確保を要しない敷地と道の境界線から当該敷地側へ水平に4m後退した空地を確保すること

ウ 空地部分と敷地との境界線の位置を道路境界線とみなし、その境界線が境界杭等で明示されていること

エ 道を使用することについて所有者等が承諾し、空地部分を道路状に整備し、将来にわたり維持、管理することについて関係権利者から誓約書が提出されていること

オ 敷地面積には空地部分は算入しないこと

カ 地上階数2以下とし地階を有しないこと

キ 用途が次に示す内容であること

① 住宅（長屋を除く）

② 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの

③ 建て替えの場合において従前の建築物と同一用途で次の条件を満たすもの

- ・ 延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積の1.2倍を超えないもの
- ・ 法第43条第3項の規定に基づく条例の対象にならないもの

④ ①から③の建築物に附属するもの

(3-2)

既に建築物の敷地として確認済証の交付がされた土地等に、当該建築確認と同一の敷地形状とした建築物を建築する場合、次に掲げる要件に該当する道に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。

この場合、道を道路とみなし、法並びに法に基づく命令及び条例に適合する建築計画であること。ただし、法第56条第7項による緩和は適用しない。

ア 公的又は私的所有（管理）の道で幅員が4m以上あり、一般通行の用に供され、道路に接続し

ていること

イ 道を使用することについて所有者等から承諾が得られていて、将来にわたり適切な維持管理することについて関係権利者から誓約書が提出されていること

(3-3)

既に建築物の敷地として確認済証の交付がされた土地に、当該建築確認と同一の敷地形状とした建築物を建築する場合で、次に掲げるア及びイの要件に該当する道に2m以上接する敷地に建築する建築物で、その階数、構造及び用途が次に掲げるウからオの要件に該当するもの。

この場合、道を幅員4mの前面道路とみなし、法並びに法に基づく命令及び条例に適合する建築計画であること。ただし、法第56条第7項による緩和は適用しない。

ア 公的又は私的所有（管理）の道で幅員は、対象敷地が2である場合においては2.7m以上、対象敷地が1である場合にあっては1.8m以上あり、一般通行の用に供され、道路に接続していること

イ 道を使用することについて所有者等から承諾が得られていて、将来にわたり適切な維持管理することについて関係権利者から誓約書が提出されていること

ウ 地上階数2以下とし地階を有しないこと

エ 対象敷地が用途地域の定められている地域にある場合は、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とすること

オ 用途が次に示す内容であること

① 従前の建築物と同一用途で次の条件を満たすもの

- ・ 延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積の1.2倍を超えないもの
- ・ 法第43条第3項の規定に基づく条例の対象にならないもの

② ①の建築物に附属するもの

(3-4)

既に建築物の敷地として確認済証の交付がされた土地に、当該建築確認と同一の敷地形状とした建築物を建築する場合で、次に掲げるア及びイの要件に該当する道に2m以上接する敷地に建築する建築物で、その階数及び用途が次に掲げるウ及びエの要件に該当するもの。

この場合、道を幅員4mの前面道路とみなし、法並びに法に基づく命令及び条例に適合する建築計画であること。ただし、法第56条第7項による緩和は適用しない。

ア 公的又は私的所有（管理）の道で幅員が1.8m以上である農地（畑、田、果樹園等）等の管理道であり、道路に接続していること

イ 道を使用することについて所有者等から承諾が得られていて、将来にわたり適切な維持管理することについて関係権利者から誓約書が提出されていること

ウ 地上階数2以下とし地階を有しないこと

エ 用途が次に示す内容であること

① 従前の建築物と同一用途で次の条件を満たすもの

- ・ 延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積の1.2倍を超えないもの
- ・ 法第43条第3項の規定に基づく条例の対象にならないもの

② ①の建築物に附属するもの

第3 委任

この要領に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

(施行期日)

平成24年8月22日

附則

(施行期日)

平成30年9月25日

附則

(施行期日)

令和2年1月30日