

建築基準法第43条第2項第2号の許可に係る包括同意基準

平 塚 市 建 築 審 査 会

平成11年5月18日

平成22年4月1日改正

平成23年4月1日改正

平成23年5月25日改正

平成30年9月18日改正

I 趣 旨

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（以下「空地許可」という。）に係る建築物（以下「計画建築物」という。）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合について、あらかじめ建築審査会の同意を与えることにより、その手続きの迅速化を図るために定めるものである。

II 包括同意基準

1. 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。）第10条の3第4項第1号に係るあらかじめ建築審査会の同意を与える基準（以下「包括同意基準」という。）は、次の(1)から(4)のそれぞれに該当するものとする。

省令第10条の3第4項第1号

その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。

- (1) 広い空地（以下「空地」という。）とは、次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 公園、緑地、広場、墓園等で、国、地方公共団体その他これらに準ずる公的機関が管理しているもの
 - ② 海岸、河川敷等
 - ③ スポーツ施設、レジャー施設等
- (2) 計画建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 空地の機能と一体的な利用が図られる建築物
 - ② 空地の維持管理に必要と認められる建築物
 - ③ 公益上必要な建築物で、空地内に設けられることが妥当と認められるもの
- (3) 計画建築物の規模、構造等が、次のすべてに該当するものであること。
 - ① 階数は、地上2階以下であること。
 - ② 最高の高さは、10メートル以下であること。
 - ③ 耐火建築物及び準耐火建築物以外のものは、外壁及び軒裏で延焼の恐れがある部分が防火構造であること。
- (4) 計画建築物は、空地の管理運営施設又は国、地方公共団体その他これらに準ずる公的機関が所有、管理するものであること。

2. 省令第10条の3第4項第2号に係る包括同意基準は、次の(1)から(3)のそれぞれに該当するものとする。

省令第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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接する建築物であること。

- (1) 農道その他これに類する公共の用に供する道（以下「道」という。）とは、農道、認定外道路その他これらと同等の公道で、法第42条に規定する道路に到るまで連続して4メートル以上の幅員を有するものであること。
- (2) 計画建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 一戸建ての住宅（延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が200平方メートル以内のものを除く。）、兼用住宅又は長屋（2戸）
 - ② 農業用施設
- (3) 敷地と道との関係、計画建築物の規模等については、次のすべてに該当するものであること。
 - ① 敷地から道への出入りについて、人の通行に支障がないものであること。
 - ② 建築物の立地等について、道の管理者の同意が得られていること。
 - ③ 道を法第42条の道路とみなして法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合する建築物であること。
 - ④ 建築物の最高の高さは10メートル以下であること。

3. 省令第10条の3第4項第3号に係る包括同意基準は、次の(1)及び(2)のそれぞれに該当するものとする。

省令第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。

- (1) 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（以下「通路」という。）とは、次のいずれかに該当するものであること。
 - ① 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定に基づく開発許可及び都市計画法第37条の規定に基づく制限解除を受けた区域に係る築造予定の道路
 - ② 平塚市まちづくり条例（平成19年条例第23号）第37条第1項又は第2項に規定する開発基準適合承認書若しくは同条例第39条第2項に規定する開発基準適合再承認書（以下「開発基準適合承認書等」という。）の交付を受けた区域が接する前面道路の拡幅予定部分（①に規定するものを除く。）
 - ③ 平成11年5月1日（以下「許可基準時」という。）において現に建築物が建ち並ぶ幅員4メートル以上の通路（法第42条及び省令第10条の2の2第2号で規定する道路以外のもの）で、次のすべてに該当するもの。

- ア) 通路は、将来にわたり敷地から法第42条に規定する道路に到るまで連続して4メートル以上の幅員で維持管理されるものであること。
 - イ) 通路は、人の通行に支障がないものであること。
 - ウ) 通路と敷地との境界線は、縁石等で明示されていること。
 - エ) 通路の使用、幅員の確保及び維持管理等について、関係権利者の同意が得られていること。
- ④ 許可基準時において現に建築物が存在する幅員4メートル未満の通路（法第42条第2項に規定する道路以外のもの）で、次のすべてに該当するもの。
- ア) 通路は、将来の幅員が、法第42条に規定する道路に到るまで4メートル以上で整備されるものであること。
 - イ) 通路は、人の通行に支障がないものであること。
 - ウ) 通路として後退した部分と敷地との境界線は、縁石等で明示されていること。
 - エ) 通路の使用、幅員の確保及び維持管理等について、関係権利者の同意が得られていること。
- ⑤ 法第42条に該当する道路と敷地との間に存在する法面、畦畔等（以下「法面等」という。）で、許可基準時において現に建築物の建ち並びがあり、次のすべてに該当するもの。
- ア) 法面等は、国又は地方公共団体が管理しているものであること。
 - イ) 法面等は、人の通行に支障がないものであること。
 - ウ) 法面等の管理者の同意が得られていること。
- (2) 計画建築物の用途、規模等は次に該当するものであること。
- ① 前(1)の①の通路にあつては、都市計画法第29条の規定に基づく許可を受けた予定建築物であること。
 - ② 前(1)の②の通路にあつては、開発基準適合承認書等の交付を受けた予定建築物であること。
 - ③ 前(1)の③、④、⑤の通路にあつては、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋（2戸）で、階数は地上2階以下、最高の高さは10メートル以下で準耐火建築物以上の防火性能を有するものであること。
 - ④ 通路を法第42条の道路とみなして法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合する建築物であること。

Ⅲ 建築審査会の同意

この包括同意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。

Ⅳ 建築審査会への報告

特定行政庁は、この基準を適用して空地許可をしたときは、許可後速やかに建築審査会に許可に係る建築計画を報告しなければならない。

附 則

この基準は、平成 1 1 年 5 月 1 8 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 2 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 2 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 2 3 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 3 0 年 9 月 2 5 日から施行する。