

建築基準法第43条第2項第2号による包括許可基準について

令和元年12月4日
浜松市建築審査会

1 趣旨

次の基準に適合するものは、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定に基づき、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、浜松市建築審査会の同意を得たものとして、許可することができるものとする。

2 基準

建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第10条の3第4項各号に該当し、計画建築物及びその敷地が、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

(1) 省令第10条の3第4項第1号に該当するもの（広い空地）

山間地、海辺や川辺にある気象観測所、電気通信中継施設、灯台の付属施設又は野鳥観察小屋等の建築物で、一度に多人数が利用しないもの

(2) 省令第10条の3第4項第2号に該当するもの（公共の用に供する道）

次の各号の一に該当する幅員4m以上の公共の用に供する道（以下「公有地等」という。）に、2m以上接する敷地に建築物

ただし、当該公有地等を法上の道路とみなしたときに、法第52条第2項、法第56条各項及び静岡県建築基準条例（以下「県条例」という。）の規定に適合すること。

ア 港湾法第2条第5項第4号に規定する臨港交通施設である道路（以下「臨港道路」という。）で、当該臨港道路の管理者の承諾を得たもの

イ 地方公共団体が管理する農道等の道で、管理者の承諾を得たもの

(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当するもの（十分な幅員を有する通路）

次の各号の一に該当する十分な幅員を有する通路に、2m以上接する敷地に建築物

ア 敷地と道路との間に河川、水路、国又は地方公共団体が管理する公有地（以下「水路等」という。）がある場合で、次の1から4の全てに該当する通路

- 1 道路に至る通路は、幅が2m以上で、日常的に通行できるものであること。（水路等の管理者の承諾又は占用許可を受け、計画敷地の専用通路となる場合に限る。）
- 2 道路に至る通路を敷地とみなしたときに、県条例の規定に適合するもの
- 3 道路に至る通路が接する道路を前面道路として、法第52条第2項の規定に適合するもの
- 4 水路等の部分を前面道路の幅員に加算して、法第56条各項の規定に適合するもの

イ 次の1から4の全てに該当する通路

- 1 道路に接続する幅員1.8m以上の現に建築物の立ち並びのない通路で、日常の通行上支障がないこと。
- 2 通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに生じる、敷地内における後退部分が通路と一体に整備されていること。（平成22年3月31日以前に建築又は築造された部分を除く。）
- 3 後退の際に生じる線をその通路の境界線とみなし、杭等により、将来にわたって境界が明らかに確認できる状態とすること。
- 4 公図上の赤道等で地方公共団体が管理し、使用承諾が得られた通路等であること。（赤道の場合は使用承諾不要）ただし、計画建築物は次の から の全てに該当するものであること。

現に存する建築物で、法第43条が許可制度となる以前（平成11年4月30日以前）に適法に建築されたものの建替え又は増築であること。

建替え又は増築後の建築物の用途は、従前の建築物の用途と同一であること。

地階を除く階数が2以下又は既存建築物の階数以下であること。

当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び県条例の規定に適合すること。

ウ 次の1から4の全てに該当する通路

- 1 道路に接続する幅員1.8m以上の現に建築物の立ち並びのある通路で、日常の通行上支障がないこと。
- 2 通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに生じる、敷地内における後退部分が通路と一体に整備されていること。（通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法第3条により法の規定が適用されないものを除く。）

3 後退の際に生じる線をその通路の境界線とみなし、杭等により、将来にわたって境界が明らかに確認できる状態とすること。

4 公図上の赤道等で地方公共団体が管理し、使用承諾が得られた通路であること。(赤道の場合は使用承諾不要)ただし、計画建築物は次の から の全てに該当するものであること。

現に存する建築物で、法第43条が許可制度となる以前(平成11年4月30日以前)に適法に建築されたものの建替え又は増築であること。

建替え又は増築後の建築物の用途は、従前の建築物の用途と同一であること。

地階を除く階数が2以下又は既存建築物の階数以下であること。

当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び県条例の規定に適合すること。

防火地域及び準防火地域外に建築する建築物は、準防火地域内に建築するものとみなしたときに、次の(ア)及び(イ)の規定に適合すること。(平成22年3月31日以前に建築された部分を除く。)

(ア) 建築基準法施行令(以下「政令」という。)第136条の2第3号イ又は口のいずれかに掲げる規定(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。))の法第21条第1項の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いた建築物(以下「木造建築物等」という。)に限る。)

(イ) 法第61条(防火設備に係る部分に限る。)及び第62条の規定並びに政令第136条の2第5号の規定

エ 次の1から4の全てに該当する通路

1 道路に接続する幅員1.8m以上の現に建築物の立ち並びのある通路で、日常の通行上支障がないこと。

2 通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに生じる、敷地内における後退部分が通路と一体に整備されていること。(通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法第3条により法の規定が適用されないものを除く。)

3 後退の際に生じる線をその通路の境界線とみなし、杭等により、将来にわたって境界が明らかに確認できる状態とすること。

4 公図上の赤道等で地方公共団体が管理し、使用承諾が得られた通路であること。(赤道の場合は使用承諾不要)ただし、計画建築物は次の から の全てに該当するものであること。

一戸建ての住宅、法別表第2(イ)項第2号に掲げる兼用住宅及びその附属建築物であること。(附属の車庫は床面積50㎡以内であること。)

地階を除く階数が2以下であること。

当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び県条例の規定に適合すること。

防火地域及び準防火地域外に建築する建築物は、準防火地域内に建築するものとみなしたときに、次の(ア)及び(イ)の規定に適合すること。(平成22年3月31日以前に建築された部分を除く。)

(ア) 政令第136条の2第3号イ又は口のいずれかに掲げる規定(木造建築物等に限る。)

(イ) 法第61条(防火設備に係る部分に限る。)及び第62条の規定並びに政令第136条の2第5号の規定

3 建築審査会への報告

特定行政庁は、この基準により許可をしたときは、許可の後初めて開催される建築審査会に、許可に係る建築計画を報告しなければならない。

なお、建築審査会の同意の日付は許可の日とする。

附 則 (平成11年11月24日)

この基準は、建築審査会の承認を受けた日から施行する。

附 則 (平成12年3月22日)

この基準は、建築審査会の承認を受けた日から施行する。

附 則 (平成15年2月19日)

この基準は、建築審査会の承認を受けた日から施行する。

附 則 (平成22年3月23日)

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

附 則 (平成30年10月3日)

この基準は、建築審査会の承認を受けた日から施行する。

附 則 (令和元年12月4日)

この基準は、建築審査会の承認を受けた日から施行する。

建築基準法第43条第2項第2号による包括許可基準・同解説

2 (基準)

建築基準法施行規則第10条の3第4項各号のいずれかに該当し、計画建築物及びその敷地が、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

(1)省令第10条の3第4項第1号に該当するもの(広い空地)

山間地、海辺や川辺にある気象観測所、電気通信中継施設、灯台の付属施設又は野鳥観察小屋等の建築物で、一度に多人数が利用しないもの

【解説】山間地、海辺や川辺にある敷地については、通常敷地の周囲に広い空地が確保されており、多数が使用する場
合を除き、支障ないものとの判断から基準としている。例示されている用途以外では、水門監視施設、堆肥舎が考
えられる。

(2)省令第10条の3第4項第2号に該当するもの(公共の用に供する道)

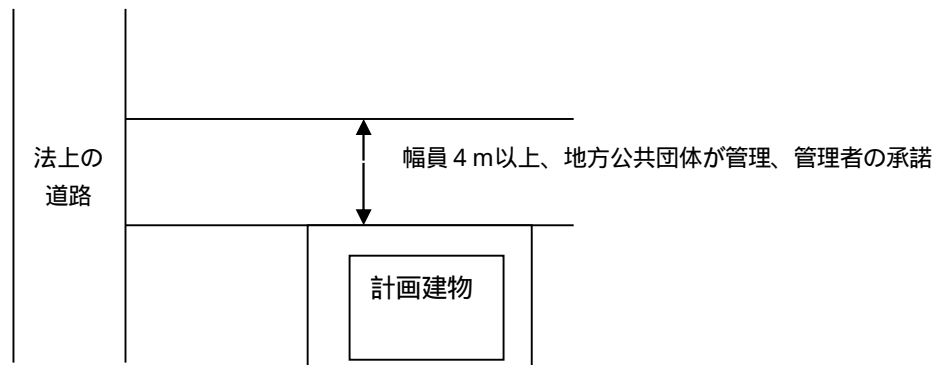
次の各号の一に該当する幅員4m以上の公共の用に供する道(以下「公有地等」という。)に、2m以上接する敷
地に建築する建築物

ただし、当該公有地等を法上の道路とみなしたときに、法第52条第2項、法第56条各項及び静岡県建築基準条
例(以下「県条例」という。)の規定に適合すること。

ア 港湾法第2条第5項第4号に規定する臨港交通施設である道路(以下「臨港道路」という。)で、当該臨港道路
の管理者の承諾を得たもの

イ 地方公共団体が管理する農道等の道で、管理者の承諾を得たもの

【解説】幅員4m以上の地方公共団体が管理する道に接する敷地が対象である。道は公図上の赤道である必要はない。
また、地方公共団体が所有していないものも対象となる。当該道は法上の道路に接続していることが必要。



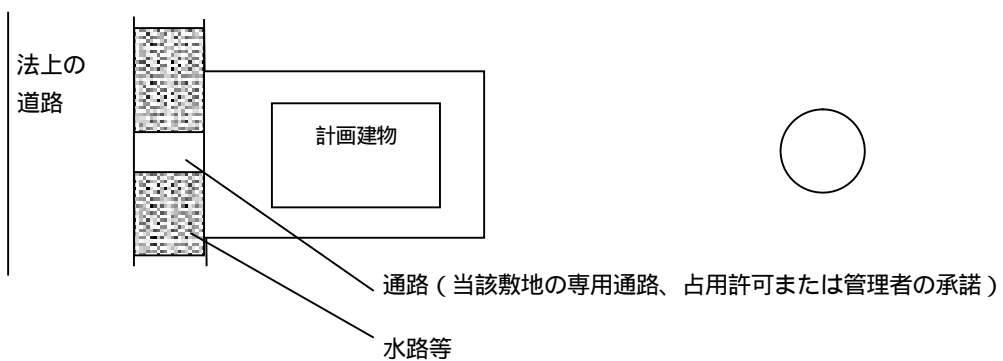
(3)省令第10条の3第4項第3号に該当するもの(十分な幅員を有する通路)

次の各号の一に該当する十分な幅員を有する通路に、2m以上接する敷地に建築する建築物

ア 敷地と道路との間に河川、水路、国又は地方公共団体が管理する公有地(以下「水路等」という。)がある場合で、次の1から4の全てに該当する通路

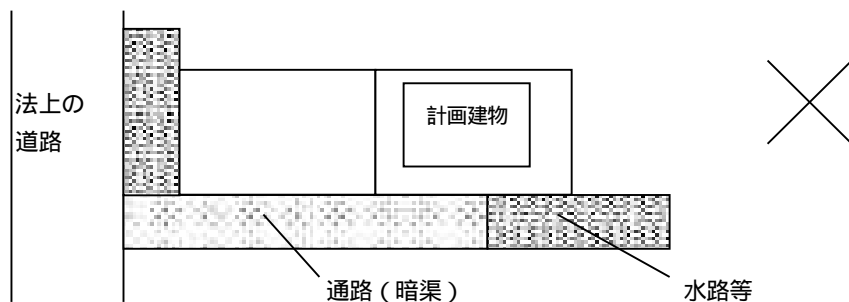
- 1 道路に至る通路は、幅が2m以上で、日常的に通行できるものであること。(水路等の管理者の承諾又は占用許可を受け、計画敷地の専用通路となる場合に限る。)
- 2 道路に至る通路を敷地とみなしたときに、県条例の規定に適合するもの
- 3 道路に至る通路が接する道路を前面道路として、法第52条第2項の規定に適合するもの
- 4 水路等の部分を前面道路の幅員に加算して、法第56条各項の規定に適合するもの

【解説】 敷地と道路との間とは、次に示す形態ものを想定している。



- ・県建築基準条例の規定を適用する。
- ・道路幅員による容積率制限を適用する。
- ・道路斜線制限を適用する。

次のように複数の敷地の共用通路となる場合は本項の対象とならない。(ただし、占用許可を受け計画敷地の専用通路となる場合は対象となる。)



(3)省令第10条の3第4項第3号に該当するもの(十分な幅員を有する通路)

次の各号の一に該当する十分な幅員を有する通路に、2m以上接する敷地に建築する建築物

イ 次の1から4の全てに該当する通路

- 1 道路に接続する幅員1.8m以上の現に建築物の立ち並びのない通路等で、日常の通行上支障がないこと。
- 2 通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに生じる、敷地内における後退部分が通路と一体に整備されていること。(平成22年3月31日以前に建築又は築造された部分を除く。)
- 3 後退の際に生じる線をその通路の境界線とみなし、杭等により、将来にわたって境界が明らかに確認できる状態とすること。
- 4 公図上の赤道等で地方公共団体が管理し、使用承諾が得られた通路であること。(赤道の場合は使用承諾不要)ただし、計画建築物は次の から の全てに該当するものであること。

現に存する建築物で、法第43条が許可制度となる以前(平成11年4月30日以前)に適法に建築されたものの建替え又は増築であること。

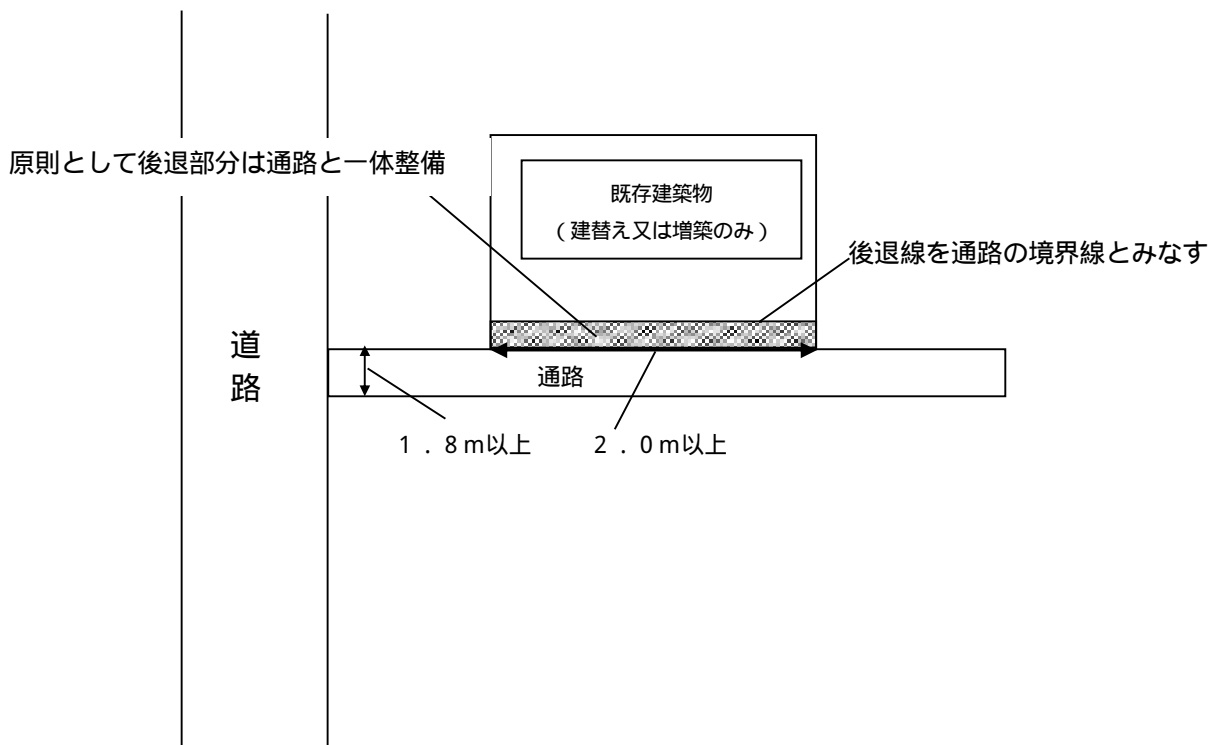
建替え又は増築後の建築物の用途は、従前の建築物の用途と同一であること。

地階を除く階数が2以下又は既存建築物の階数以下であること。

当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び県条例の規定に適合すること。

【解説】法適用以前に建築された建築物及び平成11年法改正(法第43条が建築主事の判断から許可制度に変更された。)以前に建築主事の判断により接道要件が認められ、適法に建築された建築物の建て替えを許容しようとするものである。

- ・通路には建物が立ち並んでいない。
- ・建替え又は増築(同用途)のみ
- ・市の道路整備や赤道払下げ等の可能性については十分に協議すること。



(3)省令第10条の3第4項第3号に該当するもの(十分な幅員を有する通路)

次の各号の一に該当する十分な幅員を有する通路に、2m以上接する敷地に建築する建築物

ウ 次の1から4の全てに該当する通路

- 1 道路に接続する幅員1.8m以上の現に建築物の立ち並びのある通路等で、日常の通行上支障がないこと。
- 2 通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに生じる、敷地内における後退部分が通路と一体に整備されていること。(通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法第3条により法の規定が適用されないものを除く。)
- 3 後退の際に生じる線をその通路の境界線とみなし、杭等により、将来にわたって境界が明らかに確認できる状態とすること。
- 4 公団上の赤道等で地方公共団体が管理し、使用承諾が得られた通路であること。(赤道の場合は使用承諾不要)ただし、計画建築物は次の から の全てに該当するものであること。

現に存する建築物で、法第43条が許可制度となる以前(平成11年4月30日以前)に適法に建築されたものの建替え又は増築であること。

建替え又は増築後の建築物の用途は、従前の建築物の用途と同一であること。

地階を除く階数が2以下又は既存建築物の階数以下であること。

当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び県条例の規定に適合すること。

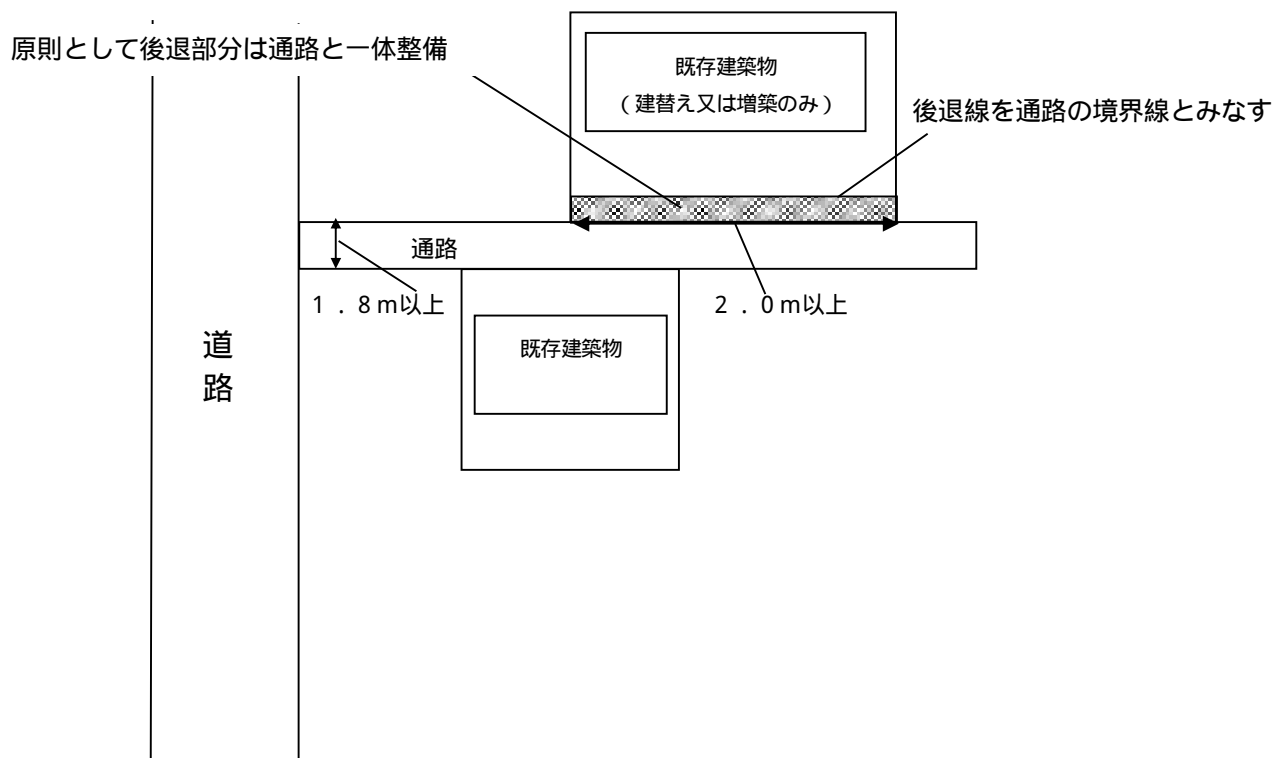
防火地域及び準防火地域外に建築する建築物は、準防火地域内に建築するものとみなしたときに、次の(ア)及び(イ)の規定に適合すること。(平成22年3月31日以前に建てられた部分を除く。)

(ア)建築基準法施行令(以下「政令」という。)第136条の2第3号イ又は口のいずれかに掲げる規定(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。))の法第21条第1項の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いた建築物(以下「木造建築物等」という。)に限る。)

(イ)法第61条(防火設備に係る部分に限る。))及び第62条の規定並びに政令第136条の2第5号の規定

【解説】法適用以前に建築された建築物及び平成11年法改正(法第43条が建築主事の判断から許可制度に変更された。)以前に建築主事の判断により接道要件が認められ、適法に建築された建築物の建て替えを許容しようとするものである。

- ・立ち並びがある通路が対象
- ・建替え又は増築(同用途)のみ
- ・市の道路整備等の可能性については十分に協議すること。



(3)省令第10条の3第4項第3号に該当するもの(十分な幅員を有する通路)

次の各号の一に該当する十分な幅員を有する通路に、2m以上接する敷地に建築する建築物

エ 次の1から4の全てに該当する通路

- 1 道路に接続する幅員1.8m以上の現に建築物の立ち並びのある通路で、日常の通行上支障がないこと。
- 2 通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに生じる、敷地内における後退部分が通路と一体に整備されていること。(通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法第3条により法の規定が適用されないものを除く。)
- 3 後退の際に生じる線をその通路の境界線とみなし、杭等により、将来にわたって境界が明らかに確認できる状態とすること。
- 4 公団上の赤道等で地方公共団体が管理し、使用承諾が得られた通路であること。(赤道の場合は使用承諾不要)ただし、計画建築物は次の から の全てに該当するものであること。
 - 一戸建て住宅、法別表第2(イ)項第2号に掲げる兼用住宅及びその附属建築物であること。(附属の車庫は床面積50㎡以内であること。)
 - 地階を除く階数が2以下であること。
 - 当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び県条例の規定に適合すること。
 - 防火地域及び準防火地域外に建築する建築物は、準防火地域内に建築するものとみなしたときに、次の(ア)及び(イ)の規定に適合すること。(平成22年3月31日以前に建てられた部分を除く。)
 - (ア)政令第136条の2第3号イ又は口のいずれかに掲げる規定(木造建築物等に限る。)
 - (イ)法第61条(防火設備に係る部分に限る。)及び第62条の規定並びに政令第136条の2第5号の規定

【解説】立ち並びがある通路沿いへの新築等に対する基準を設けた。新たに用途、構造、規模等の制限を加えることにより、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障のないような基準とした。

- ・立ち並びのある通路が対象
- ・新築も可(用途制限あり)
- ・市の道路整備等の可能性については十分に協議すること。

