

建築審査会における包括同意取扱い
(建築基準法第43条第2項第2号規定に関する包括同意)

草 加 市 建 築 審 査 会

平成11年6月3日議決

改 正 平成21年4月20日議決

改 正 平成30年9月28日議決

当建築審査会は、下記の基準に合致する同意案件については、あらかじめ当建築審査会において同意を得たものとして取り扱う。

なお、この取り扱いに基づき許可をしたときは、速やかにその旨当建築審査会に報告するものとする。

記

建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する包括同意基準

建築物の敷地は、建築基準法（以下「法」という。）第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に2メートル以上接することが原則であり、当該許可は、例外的に適用するものである。

第1 法施行規則第10条の3第4項第2号の基準に適合する建築物について

- 1 対象とする道については、一般の用に供し道路と同等の機能を有するもので、次のいずれかに該当するものとする。

- ① 農道
- ② 河川等の管理用の道
- ③ 法第42条第1項第4号に掲げる事業計画の区域内の道
- ④ 水路敷が道路状に整備された道

- 2 法第43条第2項第2号の規定による特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの」については、次によるものとする。

- ① 「交通上、安全上」については、次のアからエに該当するものとする。
 - ア 当該道は、道路に通じる4メートル以上の幅員が確保されているもの。
 - イ 将来にわたって安定的に維持管理されるもの。
 - ウ 敷地は、当該道に避難上有効に2メートル以上接しているもの。
 - エ 建築物の用途、規模等は、著しく交通量が増加しないもの。

- ② 「防火上、衛生上」については、次のアからイに該当するものとする。

ア 建築計画は、防火上、衛生上配慮したもので、特定行政庁があらかじめ、法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物の工事は、それぞれ当該規定に基づき建築士が工事監理することが明確となっているもの。

イ 建築計画は、当該道を前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合したものの。

第2 法施行規則第10条の3第4項第3号の基準に適合する建築物について

1 「用途、規模、位置及び構造」については、次の①から④によるものとする。

① 「用途」は、一戸建ての住宅とすること。

② 「規模」は、次の各号に適合すること。

ア 階数は3以下かつ、高さは10メートル以下とすること。

イ 北側の隣地に対する高さ制限等は、別図に適合すること。

ウ 地盤高は隣接地と同程度であること。

③ 「位置」は、当該建築物の出入口が、避難上有効に当該通路に通じるよう計画されているもの。

④ 「構造」は、外壁を準耐火構造又は防火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料とすること。

なお、当該前面通路幅員が道路接続部から許可申請地まで4メートル未満の場合で、階数が3の場合は、準耐火構造（建築基準法第2条第7号の2）又は準耐火建築物（建築基準法第2条第9号の3）に適合すること。

2 「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」については、1. 8メートル以上の幅員があるもの。

3 法第43条第2項第2号の規定による特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの」については、次によるものとする。

① 「交通上、安全上」については、当該通路が、次のアからウのいずれかに該当し、将来にわたって安定的に維持管理されるもので、敷地が当該通路に避難上有効に2メートル以上接していること。ただし、当該通路の幅員が4メートル未満の場合にあつては、4メートル以上に拡幅整備が図られる見込みがあるもの。

ア 当該通路に面して、既に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル以上のもの

イ 当該通路に面して建築確認処分した際に、周辺地域の状況を勘案し、既に拡幅整備等の指導をした経緯があり、今後とも継続させる必要があるもの。

ウ 当該通路を道路状に拡幅整備する旨、関係者全員の合意がされたもの。

② 「防火上、衛生上」については、次のア及びイに該当するものとする。

ア 建築計画は、防火上、衛生上配慮したもので、特定行政庁が、あらかじめ法で

定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物の工事は、それぞれ当該規定に基づき建築士が工事監理することが明確になっているもの。

イ 建築計画は、当該道を前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合したもの。

第3 法第43条第2項第2号の許可を受けた建築物の増改築の場合について原則として、最終に受けた許可内容と大幅な変更がないもの。

附 則

平成11年 6月24日から施行する。

附 則

平成21年 7月 1日から施行する。

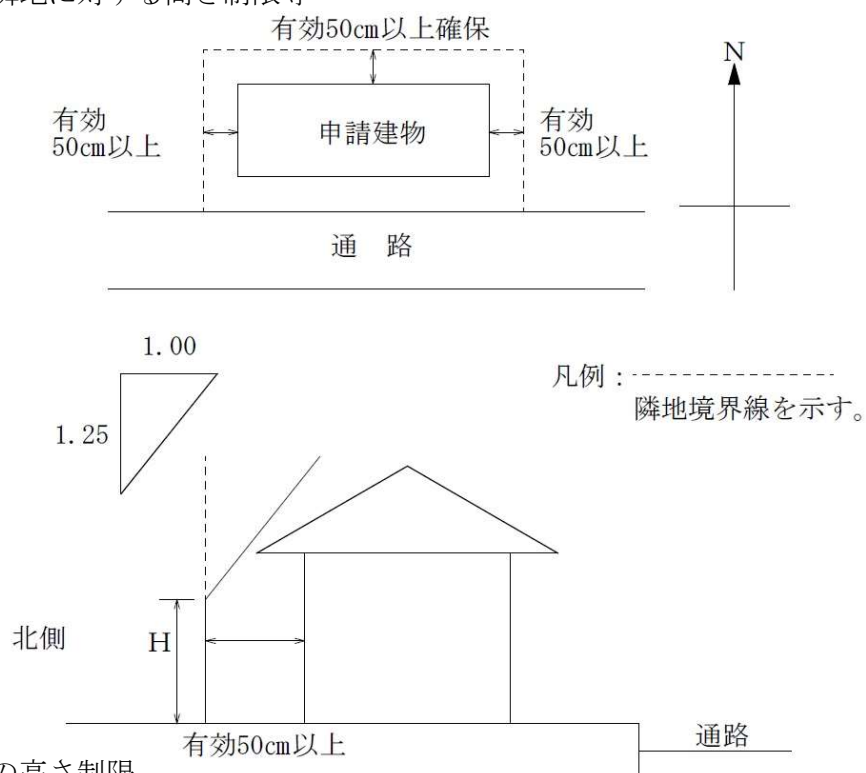
附 則

平成30年 9月28日から施行する。

なお、施行日以前に許可申請が提出されたものは従前の例による。

北側の隣地に対する高さ制限等

別 図



表一 北側の高さ制限

用途地域	水平距離に乗じる割合	H＝左欄の適用する高さ（m）
第一種低層住居専用地域	北側斜線制限による	北側斜線制限による
第二種低層住居専用地域	北側斜線制限による	北側斜線制限による
第一種中高層住居専用地域	1. 2 5	7. 5
第二種中高層住居専用地域	1. 2 5	7. 5
第一種住居地域	1. 2 5	7. 5
第二種住居地域	1. 2 5	7. 5
準住居地域	1. 2 5	7. 5
田園住居地域	北側斜線制限による	北側斜線制限による
近隣商業地域	1. 2 5	7. 5
商業地域	—	—
準工業地域	1. 2 5	7. 5
工業地域	—	—
工業専用地域	—	—

注) 1 水平距離とは、全面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離をいう。

2 北側の高さ制限の緩和については、建築基準法第56条第7項及び同法施行令第135条の4の規定に準拠する。