

## 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)

次の各号の一に該当する、敷地の周囲に広い空地を有する建築物であって、一度に多人数が利用しないもの  
ア 山間地、海辺又は川辺に建築する気象観測所、電気通信中継施設、灯台の附属施設又は野鳥観察小屋等  
イ 高速自動車国道のサービスエリア若しくはパーキングエリア若しくは自動車専用道路の道の駅であって道路区域内の土地又は道路法第33条第2項に規定する連結路附属地に建築する車椅子利用者用駐車施設又は道路管理施設

【解説】敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物が許可の対象となる。以下のいずれかに該当する場合、包括許可の対象になる。

#### ア 山間地、海辺又は川辺に建築する気象観測所等

通常これらの周囲には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、堆肥舎について許可した事例がある。

#### イ サービスエリア等又は連結路附属地における車椅子利用者用駐車施設又は道路管理施設

これらの利用者は少数又は限定されており、通常周囲に広い空地が確保されているため、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。不特定多数が使用する施設(商業施設、公衆便所等)については本基準の対象外。

<場所>①又は②のいずれかに該当するもの(道路区域内に建築する場合に限る)

① 高速自動車国道のサービスエリア若しくはパーキングエリア若しくは自動車専用道路の道の駅

② 道路法第33条第2項に規定する連結路附属地(※1)

※1：高速道路等と当該高速道路等以外の道路(一般道含む)を連結する部分で車道等に付属する道路区域内の土地を指し、車道部分は含まない。(具体例：インターチェンジ周辺のループ内の土地、スマートインターチェンジのループ内、料金所の隣接地等)

<用途>①又は②のいずれかに該当するもの

① 車椅子利用者用駐車施設

② 道路管理施設(※2)

※2 具体例：道路管理用資材置場、道路管理用自動車庫、機械・電気室、管理事務所及びこれらの施設を使用する作業員の待機所等

(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）

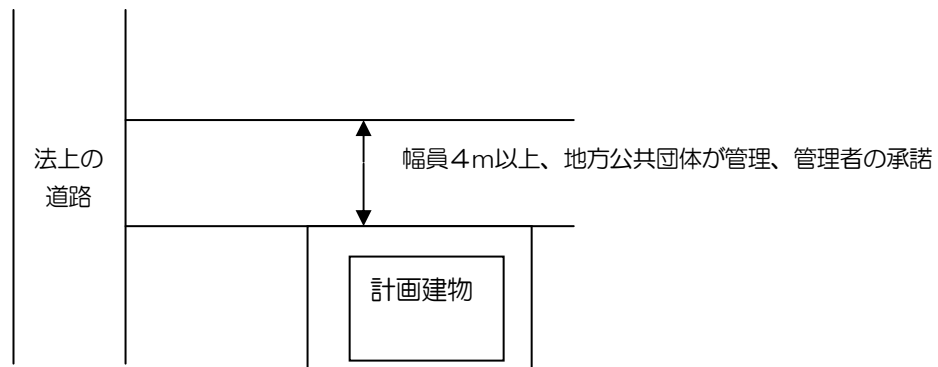
次の各号の一に該当する幅員4m以上の公共の用に供する道（以下「公有地等」という。）に、2m以上接する敷地に建築する建築物

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「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。



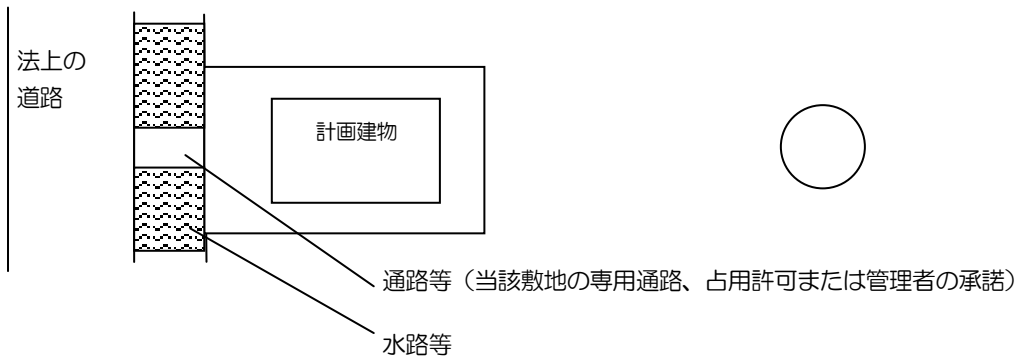
(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当するもの（十分な幅員を有する通路）

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、次の各号のいずれにも該当する通路

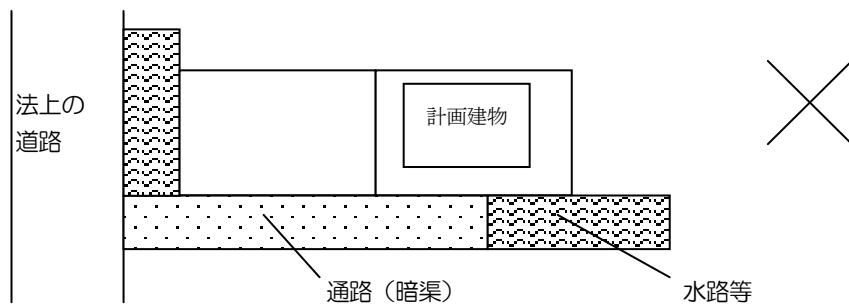
- 1 道路に至る通路は、幅が2m以上で、日常的に通行できるものであること（水路等の管理者の承諾又は占用許可を受け、計画敷地の専用通路となる場合に限る。）
- 2 道路に至る通路を敷地とみなしたときに、条例の規定に適合するもの
- 3 道路に至る通路が接する道路を前面道路として、法第52条第2項の規定に適合するもの
- 4 水路等の部分を前面道路の幅員に加算して、法第56条各項の規定に適合するもの

【解説】①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。

②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)

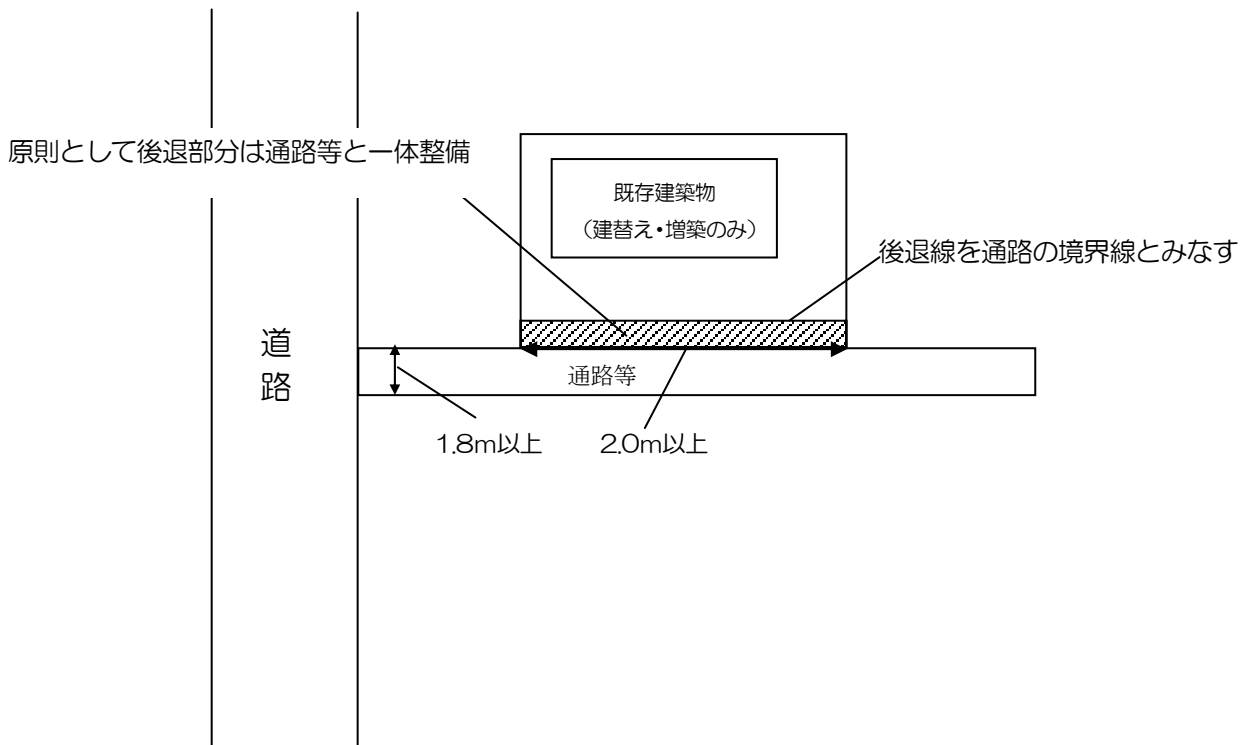
次の各号の一に該当する十分な幅員を有する通路 (以下「通路等」という。) に、2m 以上接する敷地に建築する建築物

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 (平成 22 年 4 月 1 日<sup>\*1</sup>以降に都市計画区域又は準都市計画区域となった区域にあっては当該区域となった日の前日) 以前に建築又は築造された部分を除く。) ※1: イ 2 の規定の施行の日
- 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①から④の全てに該当するものであること
  - ① 現に存する建築物で、平成 11 年 4 月 30 日 (平成 11 年 5 月 1 日<sup>\*2</sup>以降に都市計画区域又は準都市計画区域となった区域にあっては当該区域となった日の前日) 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 ※2: 法第 43 条が許可制度となった日 (以下同じ)
  - ② 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
  - ③ 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
  - ④ 当該通路を法第 4 条第 2 項の道路とみなしたときに、法及び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<sup>\*</sup>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。(※: 平成 11 年法改正以降に都市計画区域等となった場合を含む)

- 通路等には建物が建並んでいない
- 建替え、増築 (同用途) のみ
- 市町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(以下「通路等」という。)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①から⑤の全てに該当するものであること

① 現に存する建築物で、平成11年4月30日以前(平成11年5月1日<sup>※2</sup>以降に都市計画区域又は準都市計画区域となった区域にあっては当該区域となった日)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

② 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

③ 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

④ 当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び条例の規定に適合すること

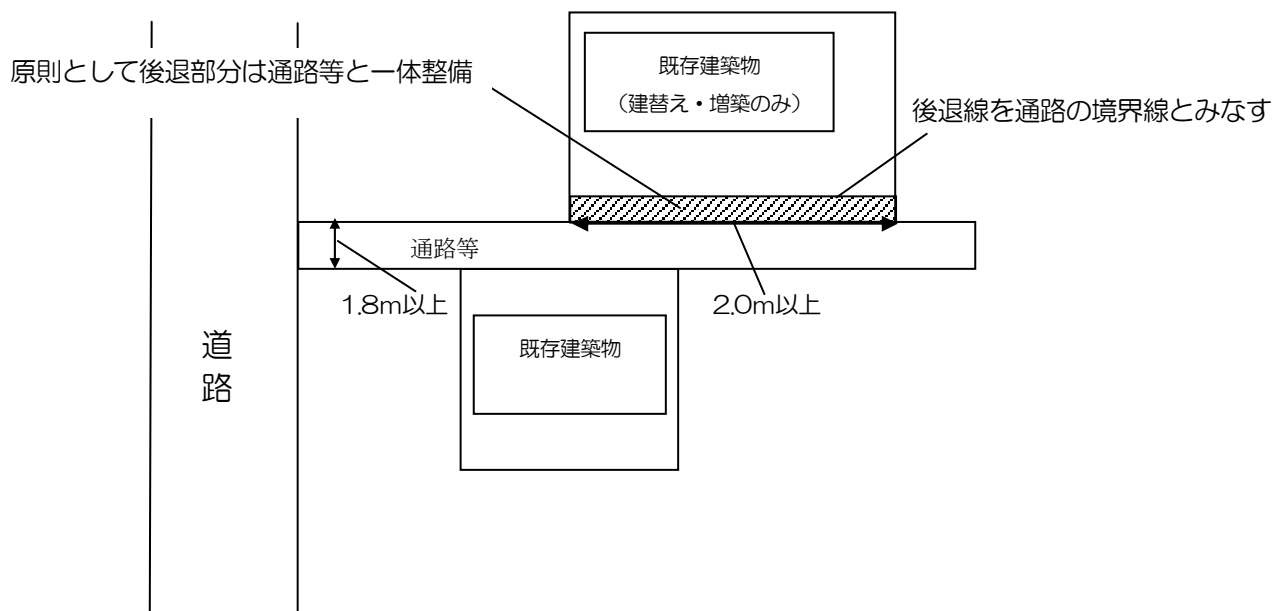
⑤ 防火地域及び準防火地域以外に建築する建築物は、準防火地域に建築するものとみなしたときに、次の(ア)及び(イ)の規定に適合すること(ただし、平成22年3月31日(平成22年4月1日<sup>※3</sup>以降に都市計画区域又は準都市計画区域となった区域にあっては当該区域となった日の前日)以前に建築又は築造された部分を除く。)<sup>※3</sup>:ウ4⑤の規定の施行の日

(ア) 建築基準法施行令(以下「政令」という。)第136条の2第3号イ又はロ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<sup>※</sup>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。<sup>(※:平成11年法改正以降に都市計画区域等となった場合を含む)</sup>

- ・立ち並びのある通路等が対象
- ・建替え、増築(同用途)のみ
- ・市町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(以下「通路等」という。)に、2m以上接する敷地に建築する建築物

エ 次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①から④の全てに該当するものであること

- ① 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。)
- ② 地階を除く階数が2以下であること
- ③ 当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び条例の規定に適合すること
- ④ 防火地域及び準防火地域以外に建築する建築物は、準防火地域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(ただし、平成22年3月31日(平成22年4月1日<sup>※4</sup>以降に都市計画区域又は準都市計画区域となった区域にあっては当該区域となった日の前日)以前に建築又は築造された部分を除く。)※4：エ4④の規定の施行の日

(ア) 政令第136条の2第3号イ又はロ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無いような基準とした。

- 立ち並びのある通路等が対象
- 新築も可(用途制限あり)
- 市町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

