



T S U K U B A

**建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可
における包括同意基準**

平成 17 年 12 月 1 日施行

平成 30 年 11 月 27 日改正施行

つくば市都市計画部建築指導課

目次

(1)	関係条文	1
(2)	建築基準法第43条第2項第2号許可における包括同意基準	2
①	許可基準－1 公園、緑地、広場等の公共空地のみに接する敷地	4
②	許可基準－2 幅員4メートル以上の農道等のみに接する敷地	5
③	許可基準－3 幅員1.8メートル以上4メートル未満の公道のみに接する敷地	6
④	許可基準－4 幅員4メートル以上の私道で協定が締結されたもののみに接する敷地	7
⑤	許可基準－5 道路と敷地の間に河川がある敷地	8
⑥	許可基準－6 里道により道路と接していない土地を道路に接している土地を含め 一団の敷地と判断して支障がない敷地	9
(3)	許可申請にあたっての注意事項	10

関係条文

建築基準法（抜粋）

（敷地等と道路との関係）

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。

一・二（略）

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一（略）

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、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と認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

（法改正 平成11年5月1日施行）

（法改正 平成30年9月25日施行）

建築基準法施行規則（抜粋）

（敷地と道路との関係の特例の基準）

第10条の3

4 法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 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。

二 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。

三 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。

平成 17 年 11 月 27 日建築審査会議了

平成 30 年 11 月 27 日建築審査会議了

建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可における包括同意基準

(目的)

第 1 この基準は、市長が行う建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 43 条第 2 項第 2 号に基づく許可における建築審査会の同意する手続について、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建築物の敷地、用途、規模及び構造に関する要件を許可基準としてあらかじめ定め、当該基準に適合する申請に対して建築審査会の同意する手続の簡素化を図ることを目的とする。

(用語の意義)

第 2 この基準における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）に定めるところによる。

(許可基準)

第 3 市長は、許可基準を別記のとおり定める。

(建築審査会の同意手続)

第 4 市長は、法第 43 条第 2 項第 2 号許可のうち、許可基準に適合するものについては、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。なお、当該基準に適合すると認めて許可した場合は、その内容を速やかに建築審査会に報告しなければならない。

(許可の条件)

第 5 市長は、この基準に基づく許可をする場合、別記に掲げる許可基準を法第 92 条の 2 の規定に基づく許可の条件として付すものとする。

附 則（平成 17 年 11 月 27 日建築審査会議了）

（廃止）

第 1 つくば市建築審査会付議基準（平成 11 年 6 月 1 日）は、廃止する。

（施行期日）

第 2 この基準は、平成 17 年 12 月 1 日から施行する。

附 則（平成 30 年 11 月 27 日建築審査会議了）

（施行期日）

第 1 この基準は、平成 30 年 11 月 27 日から施行する。

許可基準－１ 公園、緑地、広場等の公共空地のみに接する敷地

施行規則第 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 当該空地は、都市公園法第 2 条第 1 項に規定される都市公園で、国、県又は市が設置し管理するものであること。
- 2 敷地から当該空地への出入り等について支障がない旨の管理者との協議が終了していること。
- 3 敷地は、当該空地に 2 メートル以上避難上有効に接するとともに、当該空地を経て道路まで支障がなく通行及び安全に避難できること。
- 4 建築物の用途、規模等は、次に掲げる要件に適合すること。
 - (1) 用途は、一戸建ての住宅若しくはこれに付属する建築物とする。
 - (2) 規模は、階数が 2 以下（地階を設けないものに限る。）で、かつ、高さ 10 メートル以下とする。
 - (3) 建築物の屋根は不燃材料とし、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏は防火構造とすること。
- 5 前面道路の幅員による容積率制限の適用にあたっては、当該空地を経て達することができる道路の幅員とする。
- 6 敷地内の雨水及び汚水の排水処理は、適切に行うこと。

許可基準－２ 幅員４メートル以上の農道等のみに接する敷地

施行規則第 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 敷地は、避難及び通行の安全に支障がない構造を有する次のいずれかの道（少なくともその一端が道路に直接接続していること。）に交通上、安全上及び避難上有効に接すること。
 - （１）土地改良事業等により築造された農道
 - （２）林道
 - （３）河川の管理通路
 - （４）国、県又は市が所有する道（以下、「公道」という。）
- 2 建築物は、これらの道を建築基準法の道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。
- 3 敷地内の雨水及び汚水の排水処理は、適切に行うこと。

許可基準－3 幅員 1.8メートル以上 4メートル未満の公道のみに接する敷地

施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号

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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

- 1 通路は、幅員 1.8メートル以上 4メートル未満の公道であり、敷地から道路に至るまで避難及び通行の安全に支障がない構造を有すること。また、通路が行き止まりの状態となる場合は、道路から申請建築物までの距離を延長 120メートル以内とする。
- 2 敷地は、通路に 2メートル以上避難上有効に接すること。
- 3 通路の中心線から水平距離 2メートル後退した線を敷地と通路の境界線とみなし、通路と境界線の間の部分については、あらかじめ砕石敷き等の整備を行い、通行の妨げとなる工作物等を築造しないこと。
- 4 建築物の用途、規模等は、次に掲げる要件に適合すること。
 - (1) 用途は、一戸建ての住宅若しくはこれに付属する建築物又は農業用倉庫とする。
 - (2) 規模は、階数が 2以下（地階を設けないものに限る。）で、かつ、高さ 10メートル以下とし、農業用倉庫にあつては、延べ面積 100平方メートル以下とする。
 - (3) 建築物は、通路を法第 42条第 2項に規定する道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。
 - (4) 建築物の屋根は不燃材料とし、通路の中心線又は隣地境界線からの延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏は防火構造とすること。ただし、既存の建築物については、この限りでない。
 - (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。ただし、既存の建築物については、この限りでない。
- 5 敷地内の雨水及び汚水の排水処理は、適切に行うこと。

許可基準－４ 幅員４メートル以上の私道で協定が締結されたもののみに接する敷地

施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号

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。

- 1 通路は、有効幅員 4 メートル以上の私道で、この道のみで 3 戸以上の建築物が平成 11 年 5 月 1 日以前に立ち並んでいる状況にあり、関係地権者より次に掲げる協定が締結されていること。
 - (1) 有効幅員 4 メートル以上の通路を、将来にわたり確保し、適切な維持管理を行うこと。
 - (2) 通路として十分機能するよう排水施設及び舗装などの整備を行うこと。
 - (3) 通路部分の土地は分筆し、地目を公衆用道路とすること。
- 2 敷地は、通路に 2 メートル以上避難上有効に接すること。
- 3 建築物の規模等は、次に掲げる要件に適合すること。
 - (1) 規模は、階数が 2 以下（地階を設けないものに限る。）で、かつ、高さ 10 メートル以下とする。
 - (2) 建築物は、通路を道路とみなし、建築基準関係規定に適合すること。
 - (3) 建築物の屋根は不燃材料とし、通路の中心線又は隣地境界線からの延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏は防火構造とすること。ただし、既存の建築物については、この限りでない。
 - (4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1 メートル以上とする。ただし、既存の建築物については、この限りでない。
- 4 敷地内の雨水及び汚水の排水処理は、適切に行うこと。
- 5 この基準は、建築物の増築又は改築あるいは、一戸建ての住宅以外の用途に供する建築物を一戸建ての住宅とする場合についてのみ適用する。
- 6 申請者は、許可申請手続前に協定締結書を市長に提出し承認を得ること。

許可基準－５ 道路と敷地の間に河川がある敷地

施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号

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。

- 1 道路と敷地の間に河川法に基づく河川がある敷地については、河川管理者と協議のうえ占有許可又は工事許可等を得て、幅員 2 メートル以上の橋等を設置し、道路に避難上有効に連絡すること。
- 2 建築物の用途、規模等は、次に掲げる要件に適合すること。
 - (1) 用途は、一戸建ての住宅若しくはこれに付属する建築物又は農業用倉庫とする。
 - (2) 規模は、階数が 2 以下（地階を設けないものに限る。）で、かつ、高さ 10 メートル以下とし、農業用倉庫にあつては、延べ面積 100 平方メートル以下とする。
 - (3) 建築物は、その敷地が道路に接するものとみなし、建築基準関係規定に適合すること。
 - (4) 建築物の屋根は不燃材料とし、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏は防火構造とすること。ただし、既存の建築物については、この限りでない。
- 3 前面道路の幅員による容積率制限の適用にあたっては、橋等により連絡された道路の幅員とする。
- 4 道路斜線制限の適用にあたっては、橋等により連絡された道路を前面道路とみなす。
- 5 敷地内の雨水及び汚水の排水処理は、適切に行うこと。

備考

道路と敷地の間に河川法に基づかない水路等のある敷地においては、水路管理者と協議のうえ占有許可又は工事許可等を得て、幅員 2 メートル以上の橋等を設置し、道路に避難上有効に連絡する場合、その敷地の建築物については許可を要しない。

**許可基準－6 里道により道路と接していない土地を道路に接している土地を
含め一団の敷地と判断して支障がない敷地**

- 1 里道は、公図上の道で法第 42 条に規定する道路でないこと。
- 2 里道により道路と接していない土地は、道路と接している土地を含めて、2メートル以上の幅員で避難上有効に法第 42 条の道路と連結していること。
- 3 許可を受けた敷地の区域は、変更しないこと。
- 4 里道には建築物を建築しないこと。
- 5 敷地内の雨水及び汚水の排水処理は、適切に行うこと。

□許可申請にあたっての注意事項

- 1 事前協議には、事前協議書に次に掲げる図書を添付して提出してください。
 - (1) 付近見取図
 - (2) 公図の写し
 - (3) 配置図
 - (4) 各階平面図

- 2 許可申請手数料 33,000 円 (つくば市建築関係手数料条例)

- 3 許可申請には、許可申請書に次に掲げる図書を添付のうえ、申請してください。
(建築基準法施行規則第 10 条の 4、つくば市建築基準法施行細則第 18 条)
 - (1) 付近見取図
 - (2) 配置図
 - (3) 各階平面図
 - (4) 2 面以上の立面図
 - (5) 断面図
 - (6) 構造詳細図 (許可基準－ 3 から許可基準－ 5 に該当するもの及び個別案件に係る申請に限る)
 - (7) その他 ・公図の写し
 ・雨水浸透枡構造詳細図
 ・許可基準－ 4 の申請にあつては、次の 4 に掲げる図書

- 4 許可基準－ 4 の申請には、次に掲げる図書を添付してください。
 - (1) 協定締結書 (正副各一部)
 - (2) 付近見取図
 - (3) 通路の現況図及び土地利用計画
 - (4) 公図の写し (土地の地目、関係権利者の氏名を記入)
 - (5) 通路部分及び通路に接する土地の登記事項証明書 (3 ヶ月以内のもの)
 - (6) 通路部分の関係権利者の承諾書 (印鑑証明書を添付すること)
 - (7) 既存建築物の建築年月日を証する書類 (確認通知書、固定資産税の建築物の納税証明書)
 - (8) その他必要な図書

- 5 建築審査会の説明資料とするために、配置図等の図面データを提出してください。
 - ・データ形式 P D F 又は J P E G 等画像データ
 - ・図面サイズ A 3 版

□標準処理期間

- (1) 許可基準に該当する申請については、20 日とする。
- (2) 許可基準に該当しない個別案件については、60 日とする。

問い合わせ先：つくば市 都市計画部 建築指導課 建築指導係 つくば市研究学園一丁目 1 番地 1 Tel.029-883-1111(代) 内線 3130、3131
--