

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の基準について

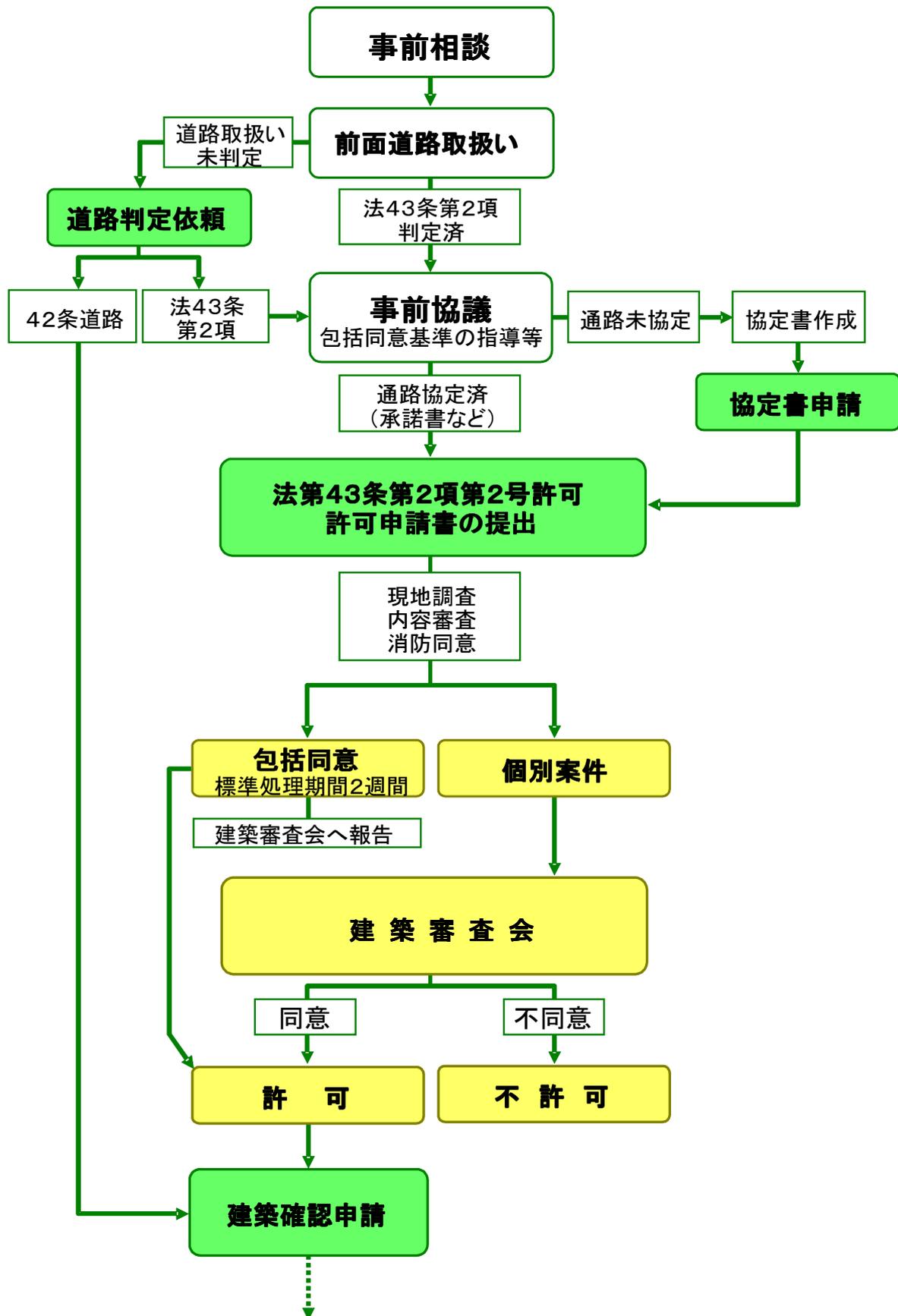
〔包括同意基準の解説〕

- 建築基準法第43条第2項第2号を適用するためには、建築審査会の同意を得た上で特定行政庁（姫路市）の許可を受ける必要があります。（平成11年5月より）
- 姫路市では、一定の基準に適合するものについては、個別に建築審査会にかけることなく許可をしています。（次回の建築審査会で報告）
- 当解説は、建築審査会の同意を得ている一定の基準（＝包括同意基準）についての説明です。
- 包括同意基準は、建築審査会で見直し等が行われる事があります。相談・申請を行う際には、その時点での基準をご確認下さい。
- 本基準内の専用住宅とは、計画地の土地所有者等が居住する個人住宅を対象としています。建売住宅等の場合は、都市計画法第29条の開発許可や建築基準法第42条第1項第5号の道路位置指定等、他法令・制度による道路整備を行って下さい。
- この包括同意基準に適合しない場合でも、国土交通省令で定める基準に適合し、交通上・安全上・防火上・衛生上支障がないものと認められる場合には、建築審査会の同意を得て許可できる場合がありますので、個別にご相談下さい。

平成11年（1999年05月01日）〔制定〕
平成18年（2006年12月01日）〔改正〕
平成21年（2009年01月19日）〔改正〕
平成23年（2011年10月26日）〔改正〕
平成25年（2013年12月26日）〔改正〕
平成30年（2018年09月26日）〔改正〕
令和05年（2023年06月28日）〔改正〕

姫路市 都市局まちづくり部 建築指導課
指導担当 TEL (079) 221-2579

法第43条第2項第2号許可の流れ



目 次

関係法令	1
包括同意基準の解説及び参考事例	2
・ 包括同意基準 1-(1) : 公園等広い空地に接する場合	2
・ 包括同意基準 1-(2) : 駅前広場等に接する場合	3
・ 包括同意基準 2 : 現況 4m以上の農道等の場合	4
・ 包括同意基準 3-(1) : 河川占用等の場合	5
・ 包括同意基準 3-(2) : 道路拡幅予定の場合	6
・ 包括同意基準 3-(3) : 任意後退の場合	7
・ 包括同意基準 3-(4) : 現況 4m以上の協定道路等の場合	8
・ 包括同意基準 3-(4)-2 : 現況 4m以上の協定道路等の場合 【既に建築審査会の同意を得た敷地での増築】	9
・ 包括同意基準 3-(5) : 現況 4m未満の協定道路等の場合	10
・ 包括同意基準 3-(5)-2 : 現況 4m未満の協定道路等の場合 【小規模建築物】	11
・ 包括同意基準 3-(5)-3 : 現況 4m未満の協定道路等の場合 【道路拡幅済】	12
・ 包括同意基準 3-(6) : 2項道路に準ずる道路の場合 【中心後退】【一方後退】	13

関係法令

建築基準法第43条第2項第2号（敷地等と道路との関係）

建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。建築基準法第44条第1項を除き、以下同じ。）に2m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（平成30年9月改正）

建築基準法施行規則第10条の3（敷地と道路との関係の特例の基準）

1～3（略）

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4m以上のものに限る。）に2m以上接する建築物であること。

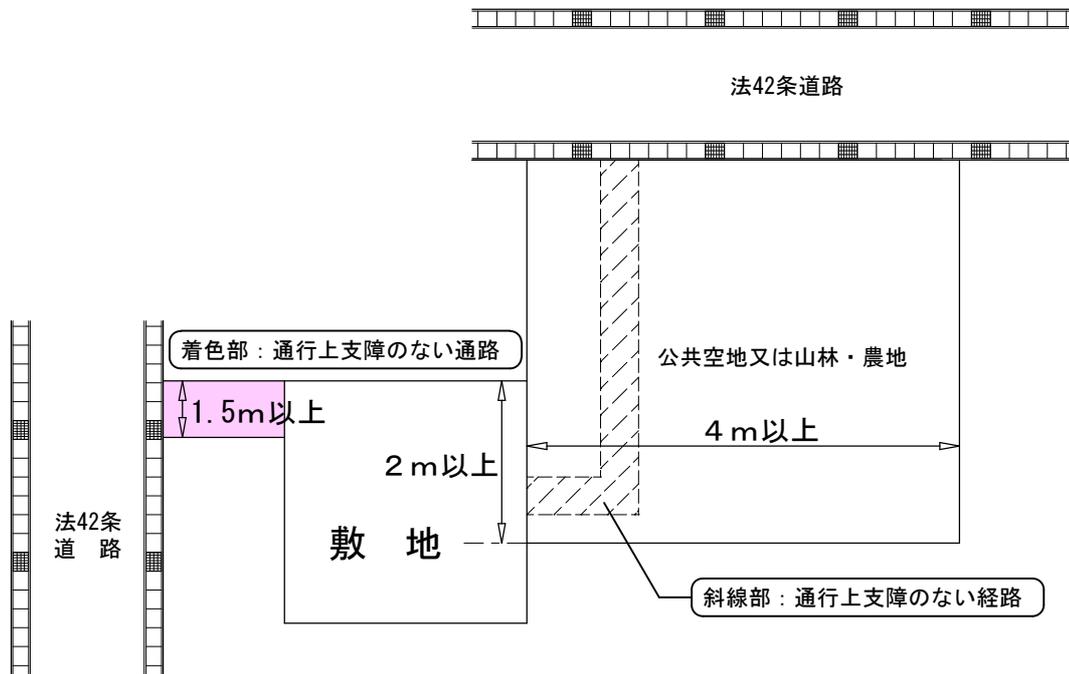
三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。（平成30年9月改正）

・ 包括同意基準 1－（１）：公園等広い空地に接する場合

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第一号

その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する建築物であること。

(参考事例)



□空地の条件

- ・ 公園、緑地若しくは広場等の公共空地又は山林若しくは農地であること。
- ・ 空地の所有者及び借地権者の使用承諾があること。
※当該空地が公共管理の場合は管理者の使用承諾があること。
- ・ 幅員が4 m以上であること。

□敷地の条件

- ・ 都市計画法第29条第1項に規定する開発行為の許可を要しないこと。
※空地が山林または農地の場合は適用しない。
- ・ 空地に2 m以上接すること。
※兵庫県条例第4条に該当する場合は、当該数値を適用する。
- ・ 敷地から当該空地を通過して法42条道路まで通行上支障のない経路が確保され、かつ、当該空地以外に法42条道路まで、幅員1.5 m以上の通行上支障のない通路が確保されていること。

□建築物の条件

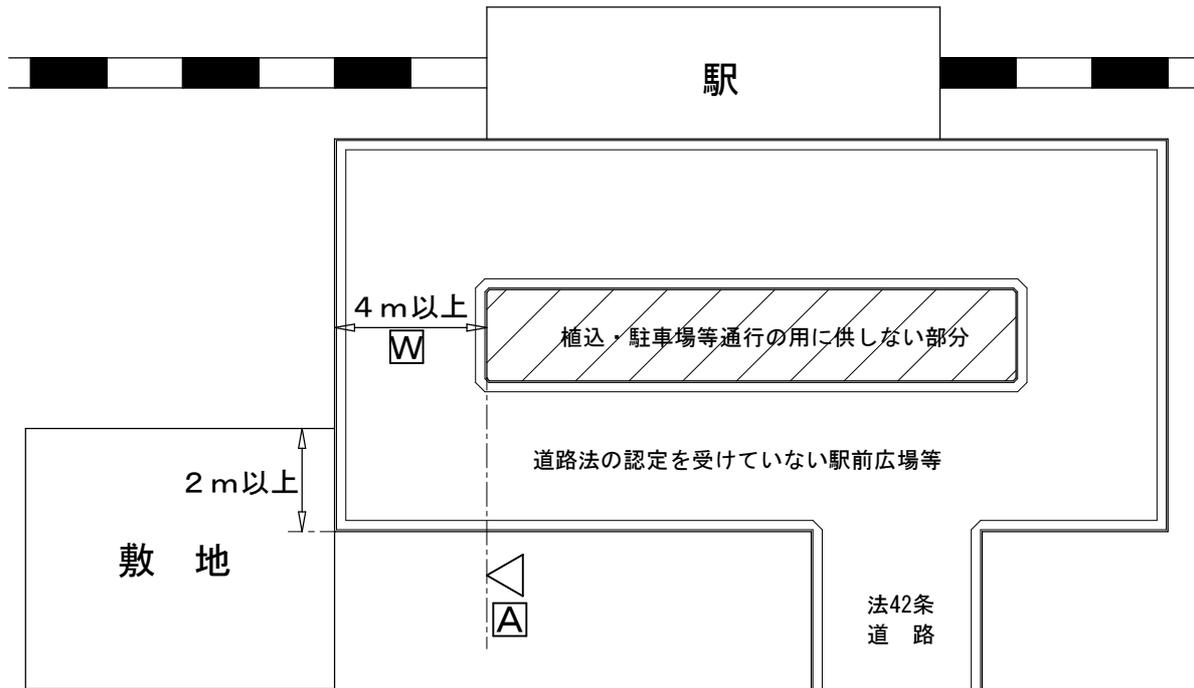
- i 工事種別
 - ・ 用途変更を伴わない建替えによる新築
 - ・ 用途変更を伴わない増築及び改築
- ii 用途
 - ・ 専用住宅
 - ・ 併用住宅(延面積の1/2以上を居住の用に供し、住宅以外の部分の床面積の合計が50㎡未満)
 - ・ 床面積の合計が100㎡未満の自家用倉庫、自動車車庫
 - ・ 戸数4以下の共同住宅、長屋住宅
※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii 階数 2以下
- iv その他
 - ・ 当該空地を前面道路とみなして建築基準法第52条(容積率)及び第56条(建築物の各部分の高さ)を適用する。

・包括同意基準 1－（2）：駅前広場等に接する場合

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第一号

その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有する建築物であること。

(参考事例)



□空地の条件

- ・法42条道路と一体的に利用されている道路法の認定を受けていない駅前広場等であること。
- ・空地の所有者及び借地権者の使用承諾があること。
※当該空地が公共管理の場合は管理者の使用承諾があること。
- ・幅員が4 m以上であること。

□敷地の条件

- ・空地に2 m以上接すること。
※兵庫県条例第4条、第4条の2又は第19条に該当する場合は、当該数値を適用する。
- ・敷地から当該空地を通過して法42条道路まで通行上支障のない経路が確保されていること。

□建築物の条件

- i 工事種別 ・制限なし
- ii 用途 ・制限なし
※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii その他 ・建築基準法第52条(容積率)における「前面道路幅員」は W とし適用する。
・建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ)における「前面道路の反対側の境界線」は A とし適用する。

・ 包括同意基準 2 : 現況 4 m 以上の農道等の場合

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第二号

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 m 以上のものに限る）に 2 m 以上接する建築物であること。

(参考事例)



※建築基準法第43条第2項第一号に該当しないものであること。

□空地の条件

- ・ 幅員 4 m 以上の農道その他これに類する公共の用に供する道路状のもの。
- ・ 空地の管理者の使用承諾があること。

□敷地の条件

- ・ 空地に 2 m 以上接すること。
- ※兵庫県条例第 4 条、第 4 条の 2 又は第 19 条に該当する場合は、当該数値を適用する。

□建築物の条件

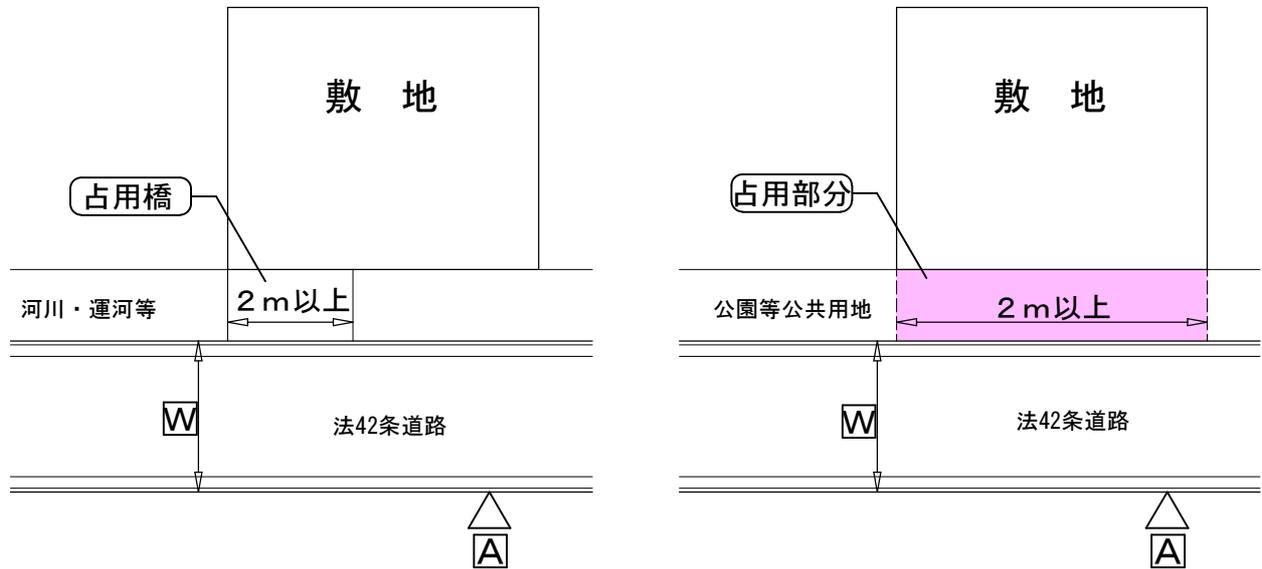
- i 工事種別 ・ 制限なし
- ii 用途 ・ 制限なし
※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii その他 ・ 当該空地を前面道路とみなして建築基準法第52条(容積率)及び第56条(建築物の各部分の高さ)を適用する。

・包括同意基準 3－(1)：河川占用等の場合

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□基本的条件

- ・河川・運河等の公有水面（水路除く）又は線状の公共用地の管理者の占用許可等があること。
 - ・敷地と道路が公有水面又は公共用地を介し、2 m以上占有橋等で通行上支障のない状態で有効に接続されること。
- ※兵庫県条例第4条、第4条の2又は第19条に該当する場合は、当該数値を適用する。

□建築物の条件

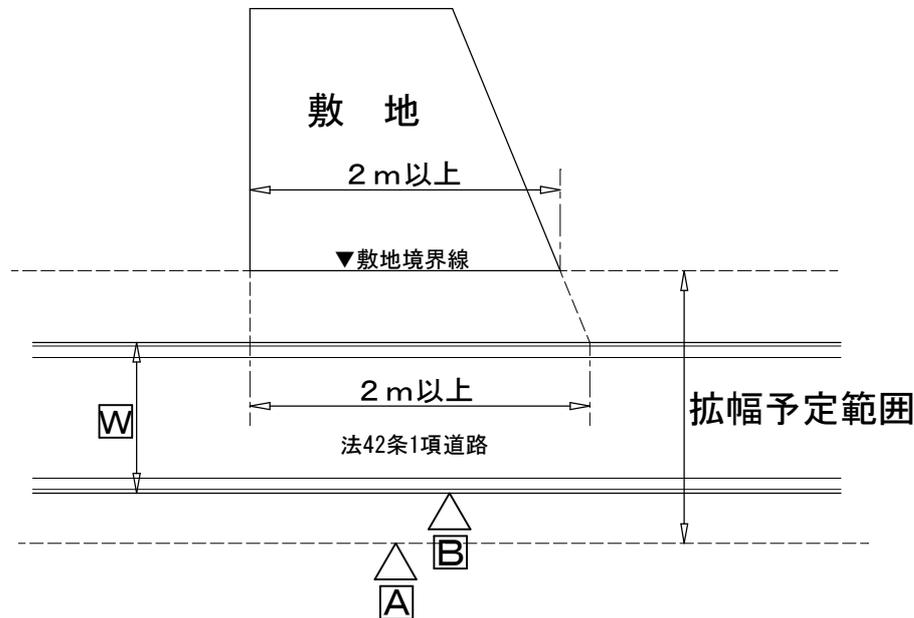
- i 工事種別 ・制限なし
- ii 用途 ・制限なし
※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii その他 ・建築基準法第52条(容積率)における「前面道路幅員」は W とし適用する。
- ・建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ)における「前面道路の反対側の境界線」は A とし適用する。

・ 包括同意基準 3－(2)：道路拡幅予定の場合

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□ 基本的条件

- ・ 現況幅員 4 m以上の法第42条道路が公共事業により敷地側へ拡幅予定であること。
- ・ 拡幅予定地が既に事業主体により買収済であり、通行上支障のない状態であること。
※ 拡幅予定地が未買収の場合、事業の認可等により建築物が完成するまでに通行上支障のない状態となることが確実なこと。
- ・ 拡幅予定地を介して現況道路に 2 m以上有効に接すること。
※ 兵庫県条例第 4 条、第 4 条の 2 又は第 19 条に該当する場合は、当該数値を適用する。

□ 建築物の条件

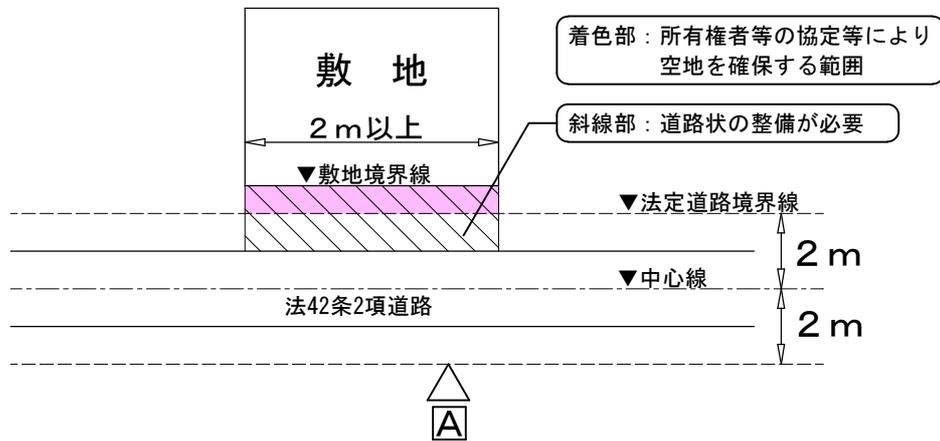
- i 工事種別 ・ 制限なし
- ii 用途 ・ 制限なし
※ 建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii その他
 - ・ 建築基準法第52条(容積率)における「前面道路幅員」は **W** とし適用する。
 - ・ 建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ)における「前面道路の反対側の境界線」は **A** 及び **B** とし適用する。
※ 拡幅予定状況により不利側で検討すること。

・ 包括同意基準 3－(3)：任意後退の場合

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□空地の条件

- ・ 前面道路が法第42条第2項道路に該当し、法定以上に敷地を後退するもの。
- ・ 所有者及び借地権者の協定等により、空地として確保されること。
- ・ 後退の必要性、整備方法が明確であること。
- ・ 完了検査を受けるまでに道路状に整備されていること。

□敷地の条件

- ・ 空地に2 m以上接すること。
- ※兵庫県条例第4条、第4条の2又は第19条に該当する場合は、当該数値を適用する。

□建築物の条件

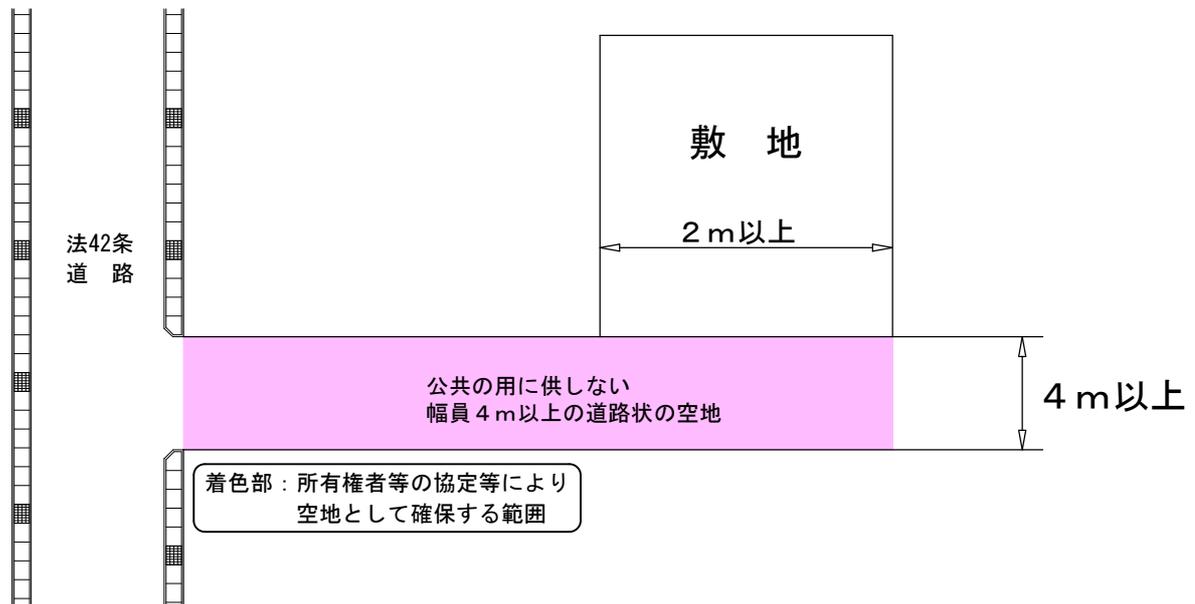
- i 工事種別 ・ 制限なし
- ii 用途 ・ 制限なし
※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii その他 ・ 建築基準法第52条(容積率)における「前面道路幅員」は4 mとし適用する。
・ 建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ)における「前面道路の反対側の境界線」は **A** とし適用する。

・ 包括同意基準 3－(4)：現況 4 m以上の協定道路等の場合

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□空地の条件

- ・平成11年5月1日において、公共の用に供しない幅員4m以上の道路状のもの。
- ・空地の所有者及び借地権者の協定等により、空地として確保されること。
- ※当該空地が公共管理の場合は管理者の使用承諾があること。

□敷地の条件

- ①都市計画法第29条第1項に規定する開発行為の許可を要しないこと。
 - ②空地に2 m以上接すること。
- ※兵庫県条例第4条、第4条の2に該当する場合は、当該数値を適用する。

□建築物の条件

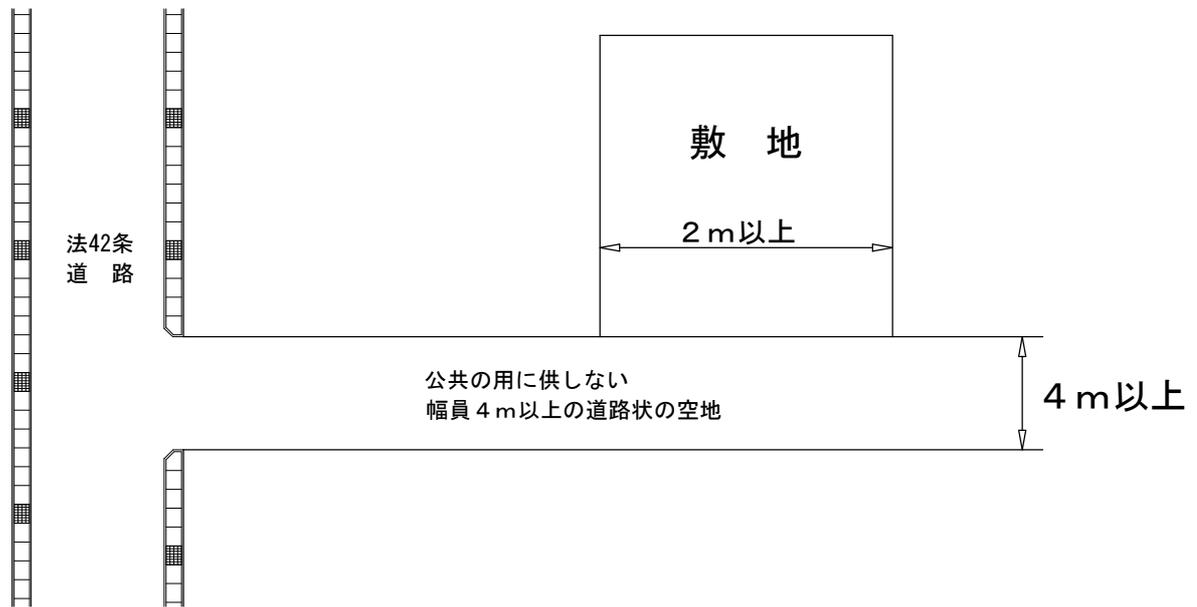
- i 工事種別 ・制限なし
- ii 用途 ・専用住宅
 - ・併用住宅(延面積の1/2以上を居住の用に供し、住宅以外の部分の床面積の合計が50㎡未満)
 - ・床面積の合計が100㎡未満の自家用倉庫、自動車車庫
 - ・戸数4以下の共同住宅、長屋住宅
 - ※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii 階数 ・専用住宅、併用住宅 3以下
 - ・その他 2以下
- iv その他 ・当該空地を前面道路とみなして建築基準法第52条(容積率)及び第56条(建築物の各部分の高さ)を適用する。

・ 包括同意基準 3－(4)－2：現況 4 m以上の協定道路等の場合
【既に建築審査会の同意を得た敷地での増築】

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□空地の条件

- ・平成11年5月1日において、公共の用に供しない幅員4m以上の道路状のもの。
- ・過去に建築審査会の同意を得ていること。

□敷地の条件

- ・過去に建築審査会の同意を得ていること。
- ・空地に2 m以上接すること。
- ※兵庫県条例第4条、第4条の2に該当する場合は、当該数値を適用する。

□建築物の条件

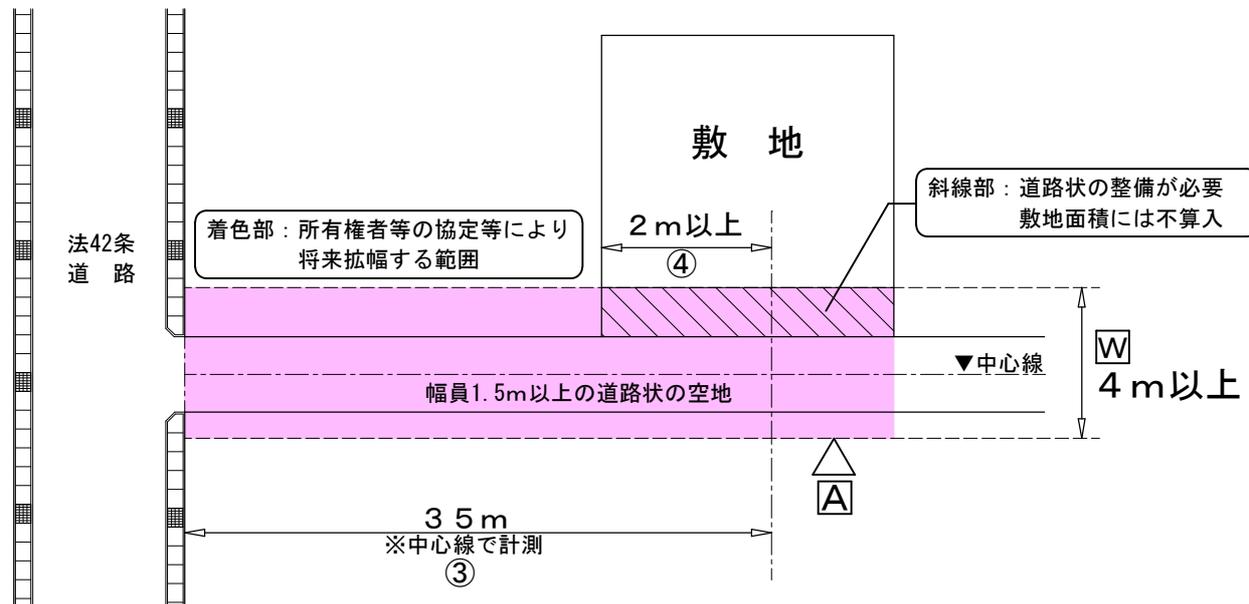
- i 工事種別 ・増築
- ii 用途 ・工場
※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii 階数 ・2又は既存建築物の階数以下
- iv 床面積 ・増築後の床面積の合計が既存建物の床面積の1.2倍以下
- v その他 ・当該空地を前面道路とみなして建築基準法第52条(容積率)及び第56条(建築物の各部分の高さ)を適用する。

・ 包括同意基準 3－(5)：現況 4 m未満の協定道路等の場合

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□空地の条件

- ・平成11年5月1日において、幅員1.5m以上の道路状のもの。
- ・所有者及び借地権者の協定等により、幅員4m以上に拡張されることが確実と見込まれるもの。

□敷地の条件

- ①都市計画法第29条第1項に規定する開発行為の許可を要しないこと。
- ②完了検査を受けるまでに後退部分を道路状に整備すること。
- ③法42条道路から空地の延長距離が3.5m以下であること。
※空地の両端が法42条道路に接続する場合は③は適用しない。
- ④空地に2m以上接すること。
※兵庫県条例第4条に該当する場合は、当該数値を適用する。

□建築物の条件

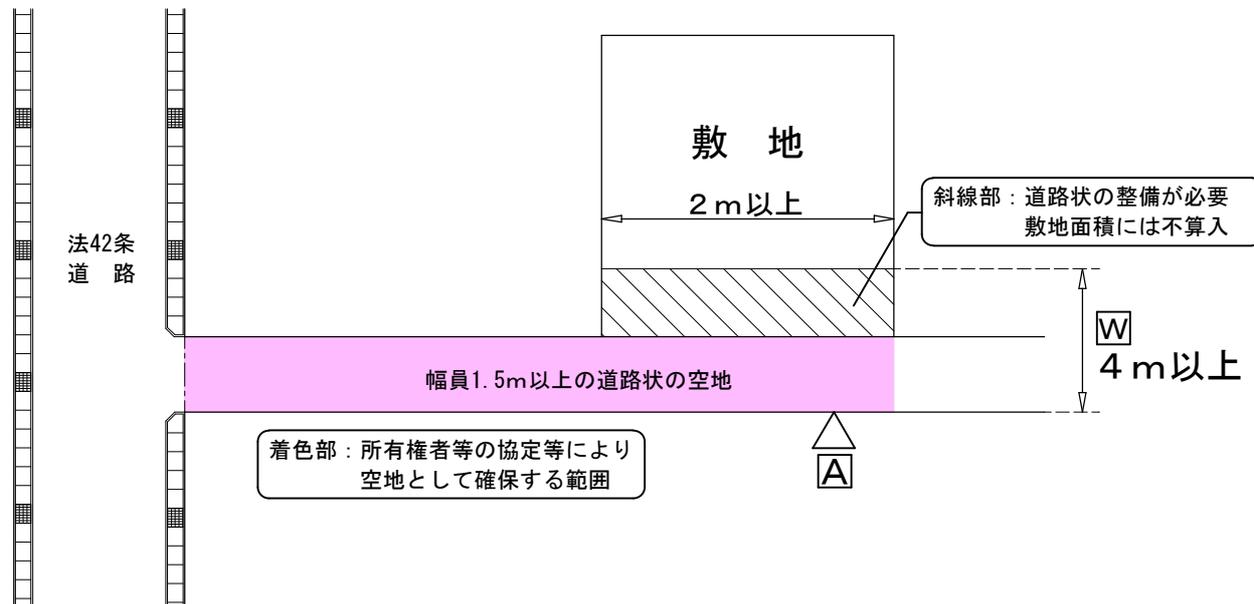
- 工事種別
 - ・用途変更を伴わない建替えによる新築
 - ・用途変更を伴わない増築及び改築
- 用途
 - ・専用住宅
 - ・併用住宅(延面積の1/2以上を居住の用に供し、住宅以外の部分の床面積の合計が50㎡未満)
 - ・床面積の合計が100㎡未満の自家用倉庫、自動車車庫
 - ・戸数4以下の共同住宅、長屋住宅
※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- 階数
 - 2以下
- その他
 - ・建築基準法第52条(容積率)における「前面道路幅員」は W とし適用する。
 - ・建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ)における「前面道路の反対側の境界線」は A とし適用する。

・ 包括同意基準 3－(5)－2：現況 4 m未満の協定道路等の場合
【小規模建築物】

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□空地の条件

- ・平成11年5月1日において、幅員1.5m以上の道路状のもの。
- ・所有者及び借地権者の協定等により、現況の空地の幅員が確保されること。
- ※当該空地が公共管理の場合は管理者の使用承諾があること。

□敷地の条件

- ①都市計画法第29条第1項に規定する開発行為の許可を要しないこと。
- ②完了検査を受けるまでに後退部分を道路状に整備すること。
- ③空地に2 m以上接すること。

□建築物の条件

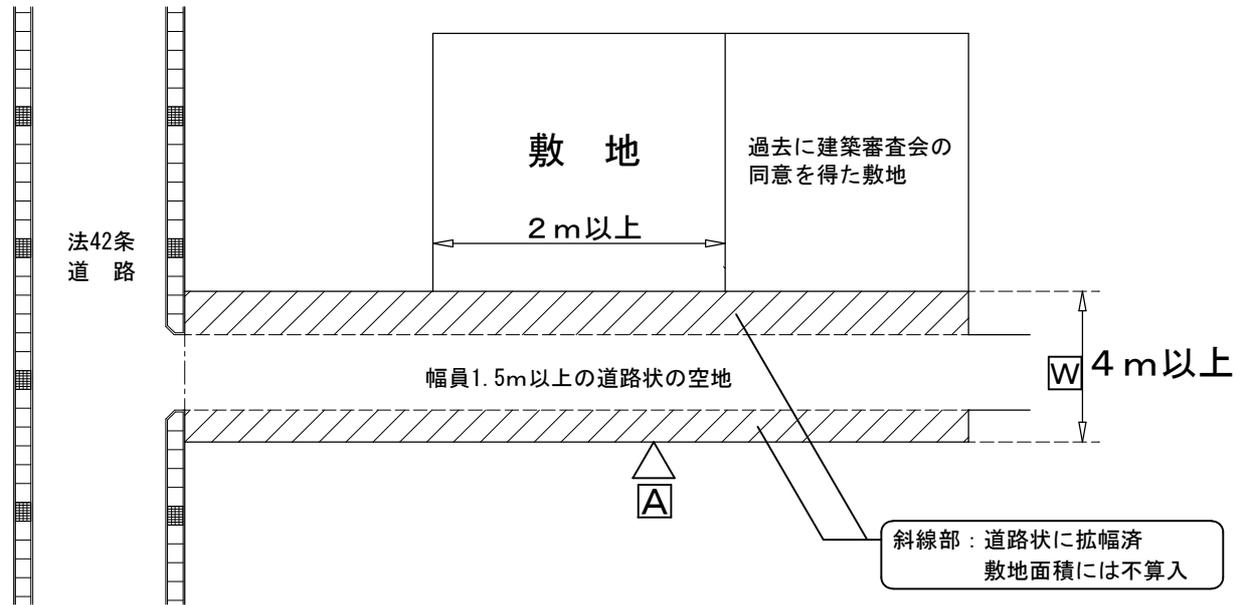
- i 工事種別 制限なし
- ii 用途 延面積50㎡以下の居室を有しないもの
※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii 階数 1
- iv その他
 - ・建築基準法第52条(容積率)における「前面道路幅員」は W とし適用する。
 - ・建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ)における「前面道路の反対側の境界線」は A とし適用する。

・ 包括同意基準 3 - (5) - 3 : 現況 4 m 未満の協定道路等の場合
【道路拡幅済】

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□空地の条件

- ・平成11年5月1日において、幅員1.5m以上の道路状のもので、所有者及び借地権者の協定等に基づき、既に幅員4m以上に拡幅されていること。
- ・当該拡幅後の空地を建築基準法第43条第2項第二号による空地として、過去に建築審査会の同意を得た敷地があること。

□敷地の条件

- ①都市計画法第29条第1項に規定する開発行為の許可を要しないこと。
- ②過去に建築物の敷地として利用された経緯があること。
- ③空地に2m以上接すること。

□建築物の条件

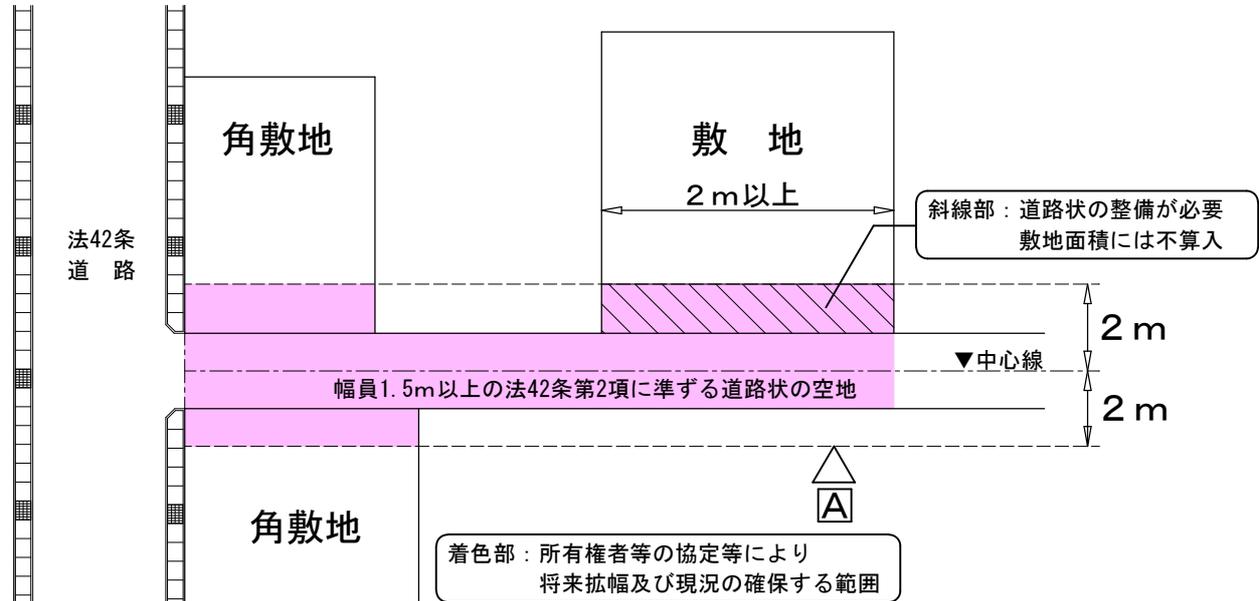
- i 工事種別 制限なし
- ii 用途 専用住宅
※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii 階数 2以下
- iv その他
 - ・建築基準法第52条(容積率)における「前面道路幅員」は W とし適用する。
 - ・建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ)における「前面道路の反対側の境界線」は A とし適用する。

・ 包括同意基準 3－(6)：2項道路に準ずる道路の場合
【中心後退】

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□空地の条件

- ・ 幅員1.5m以上の法42条第2項に準ずる道路状のもの。
 - ※法42条第2項に準ずる道路状のものとは…
 - ・ 都市計画区域に編入された際に、建築物の立ち並びがある幅員1.8m未満の道路状の空地
 - ・ 都市計画区域に編入後、公共事業で築造された幅員4m未満の公共の用に供する道路状の空地
 - ・ その他上記に類する空地
 - ・ 角敷地が後退により幅員4mに拡幅されることが確実と見込まれること。
 - ・ 所有者及び借地権者の協定等により、現況の空地の幅員が確保されること。
- ※当該空地が公共管理の場合は管理者の使用承諾があること。

□敷地の条件

- ①都市計画法第29条第1項に規定する開発行為の許可を要しないこと。
 - ②完了検査を受けるまでに後退部分を道路状に整備すること。
 - ③空地に2m以上接すること。
- ※兵庫県条例第4条に該当する場合は、当該数値を適用する。

□建築物の条件

- i 工事種別
 - ・ 用途変更を伴わない建替えによる新築
 - ・ 用途変更を伴わない増築及び改築
- ii 用途
 - ・ 専用住宅
 - ・ 併用住宅(延面積の1/2以上を居住の用に供し、住宅以外の部分の床面積の合計が50㎡未満)
 - ・ 床面積の合計が100㎡未満の自家用倉庫、自動車車庫
 - ・ 戸数4以下の共同住宅、長屋住宅

※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii 階数

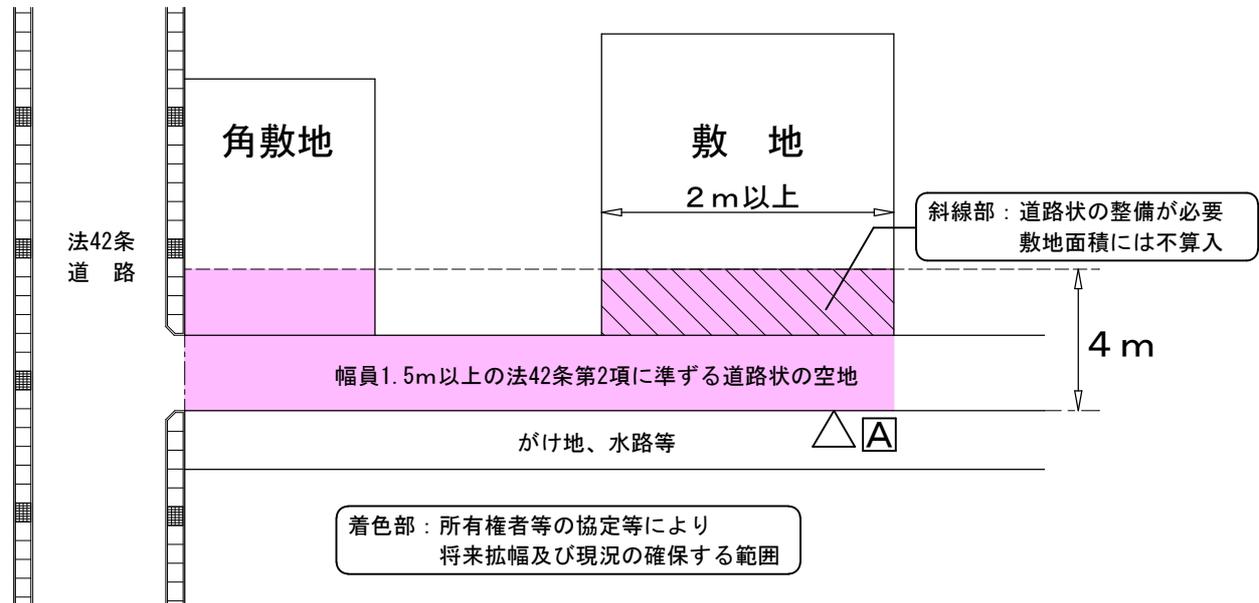
2以下
- iv その他
 - ・ 建築基準法第52条(容積率)における「前面道路幅員」は4mとし適用する。
 - ・ 建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ)における「前面道路の反対側の境界線」は **A** とし適用する。

・ 包括同意基準 3－(6)：2項道路に準ずる道路の場合
【一方後退】

建築基準法施行規則 第10条の3第4項第三号

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。

(参考事例)



□空地の条件

- ・ 幅員1.5m以上の法42条第2項に準ずる道路状のもの。
 - ※法42条第2項に準ずる道路状のものとは…
 - ・ 都市計画区域に編入された際に、建築物の立ち並びがある幅員1.8m未満の道路状の空地
 - ・ 都市計画区域に編入後、公共事業で築造された幅員4m未満の公共の用に供する道路状の空地
 - ・ その他上記に類する空地
 - ・ 角敷地が後退により幅員4mに拡幅されることが確実と見込まれること。
 - ・ 所有者及び借地権者の協定等により、現況の空地の幅員が確保されること。
- ※当該空地が公共管理の場合は管理者の使用承諾があること。

□敷地の条件

- ①都市計画法第29条第1項に規定する開発行為の許可を要しないこと。
 - ②完了検査を受けるまでに後退部分を道路状に整備すること。
 - ③空地に2m以上接すること。
- ※兵庫県条例第4条に該当する場合は、当該数値を適用する。

□建築物の条件

- i 工事種別
 - ・ 用途変更を伴わない建替えによる新築
 - ・ 用途変更を伴わない増築及び改築
- ii 用途
 - ・ 専用住宅
 - ・ 併用住宅(延面積の1/2以上を居住の用に供し、住宅以外の部分の床面積の合計が50㎡未満)
 - ・ 床面積の合計が100㎡未満の自家用倉庫、自動車車庫
 - ・ 戸数4以下の共同住宅、長屋住宅

※建築基準法第48条及び都市計画法第43条に適合すること。
- iii 階数

2以下
- iv その他
 - ・ 建築基準法第52条(容積率)における「前面道路幅員」は4mとし適用する。
 - ・ 建築基準法第56条(建築物の各部分の高さ)における「前面道路の反対側の境界線」は△ Aとし適用する。