

包括同意案件運用基準の解説

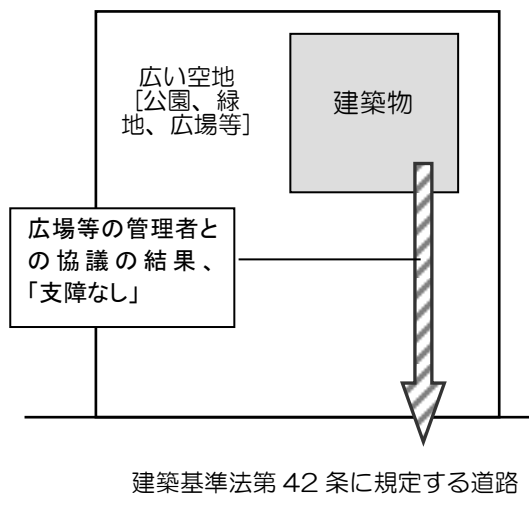
(1) 省令第10条の3第4項第1号に該当する場合

敷地が、公園、緑地、広場等の安定的、日常的かつ継続的に利用可能な状況にある空地に2m以上有効に接しているものであって、広場等の維持管理・通行等について当該空地の管理者と協議が終了し、協議の上支障がないと認められる建築物。

ただし、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫、その他公益上必要と認められる倉庫の用途に限るものとする。

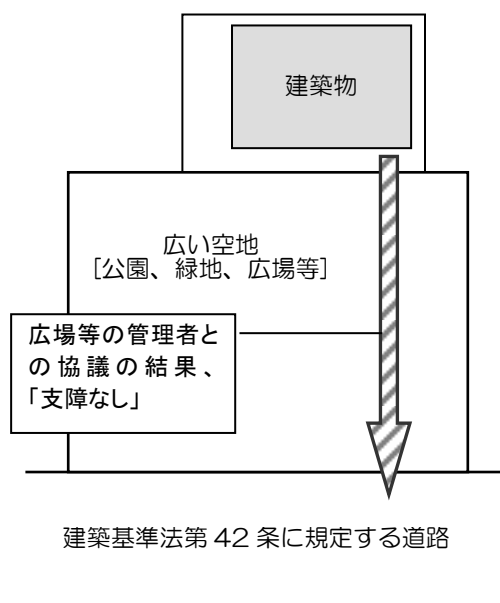
とは！

●公園、緑地、広場等内に計画する建築物



要件	①一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫、その他公益上必要と認められる倉庫の用途に限る。
	②敷地の周囲に公的機関等が維持管理し、安定的・日常的に利用可能な状況にある公園、緑地、広場等の空地があること。
	③申請敷地が空地に2m以上有効に接し（フェンス等がある部分は除く。）、空地内に避難上・安全上支障がない通路が確保されているもの。
	④空地の維持管理・通行上の使用について、当該空地の管理者と協議が終了し、協議の上支障がないと認められるもの。
	※立ち並んでいるか否かは無関係
条件	①当該空地の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

●公園、緑地、広場等に接する敷地に計画する建築物

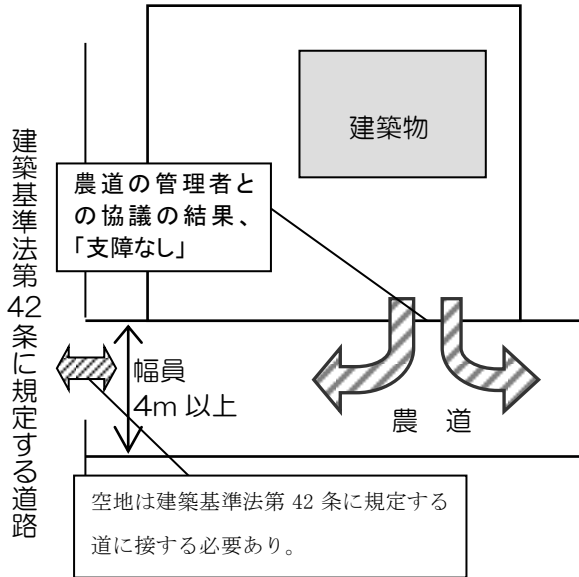


(2) 省令第10条の3第4項第2号に該当する場合

敷地が、幅員4m以上の農道その他これに類する公共の用に供する道（以下「農道等」という。）に2m以上有効に接しているものであって、維持管理・通行等について当該農道等の管理者と協議が終了し、協議の上支障がないと認められる建築物。

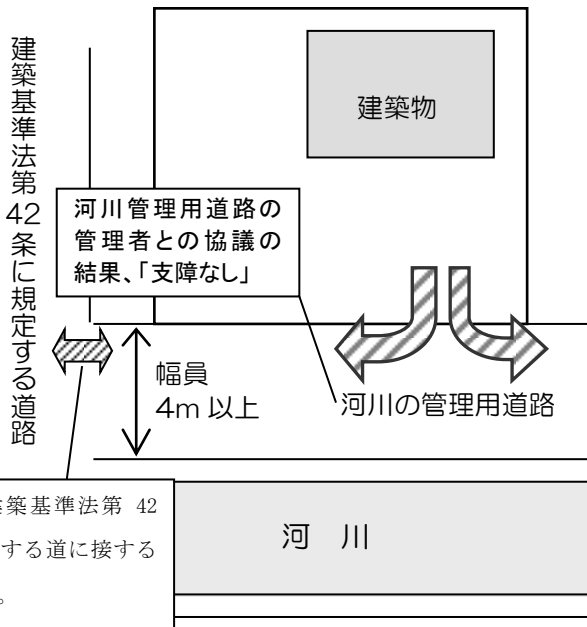
とは！

●農道に接する敷地に計画する建築物



要件	①農道整備事業による農道、土地改良事業による道、河川又は海岸の管理用道路などの公共機関が維持管理する道（以下「農道等」という。）であること。
	②当該農道等の幅員が4m以上あり、かつ、申請敷地に2m以上有効に接しているもの。
	③当該農道等の維持管理・通行上の使用について、当該農道等の管理者との協議が終了し、協議の上支障がないと認められるもの。
※立ち並んでいるか否かは無関係	
条件	①当該農道等を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
	②当該農道等の管理者との協議の上定められた事項を厳守すること。

●河川の管理用道路に接する敷地に計画する建築物



- * 農道等とは：
- 農道整備事業による農道
 - 土地改良事業による道
 - 河川又は海岸の管理用道路
 - 公共機関が管理する道

(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当する場合①

敷地が、次のいずれかに該当するもので、当該通路の管理者との協議が終了し、協議の上支障がないと認められる建築物。

ただし、接する通路を道路とみなして法第3章の規定を適用し、かつ、幅員4m未満の通路にあっては、法第42条第2項に規定する道路（以下「2項道路」という。）と同様の道路状空地を確保することを条件とするものとする。

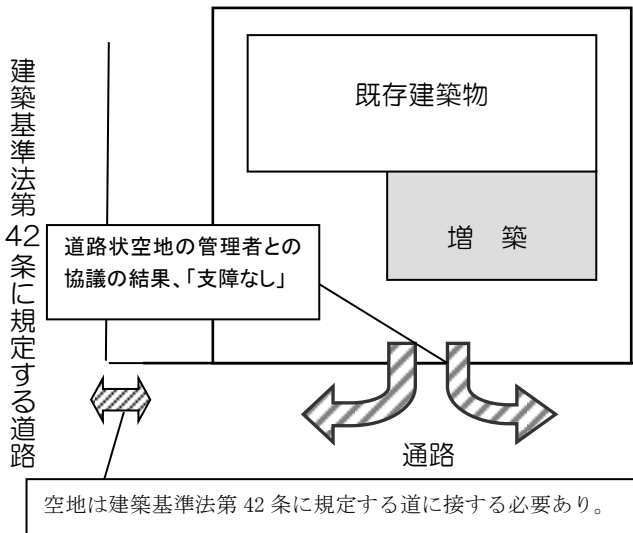
また、③、④に掲げるものにおいて、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫の用途に限るものとする。

とは！

① 過去に建築確認を受けた敷地における建替・増築等であり、当該敷地で最後に受けた確認時における建築物の主要用途と同一（他の用途から一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫への建替を除く。②において同じ。）で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。

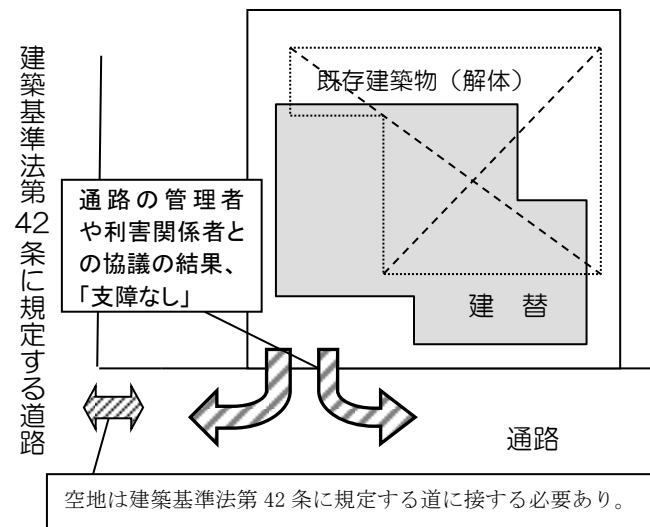
ただし、申請に係る建築物の主要用途が、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫以外にあっては、その規模が同程度であるものに限る（②において同じ。）ものとする。

●既存建築物のある敷地に計画する建築物の増築



要件	①当該敷地で最後に受けた確認時における建築物の主要用途と同一（他の用途から一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫への建替を除く）で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。ただし、申請に係る建築物の主要用途が、一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫以外にあっては、その規模が同程度であるものに限るものとする。
条件	①法第42条第2項道路と同様の道路状空地を確保し、当該通路境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。 ②前項の道路状空地を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。 ③当該通路の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。
	※ 立ち並んでいるか否かは無関係

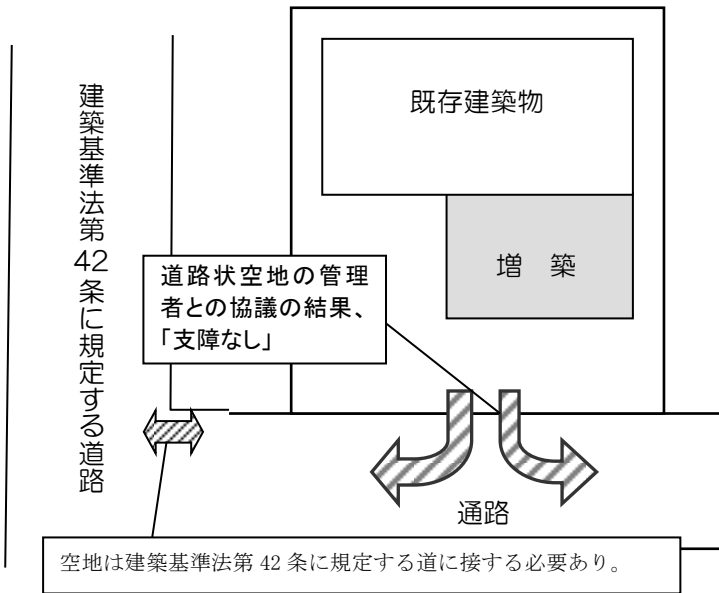
●既存建築物のある敷地に計画する建築物の建替
(既存建築物が確認を取っているものであり、同一用途に限る。)



② 法第3章の規定が適用されるに至った際（以下「基準時」という。）にすでに存在する建築物（以下「既存建築物」という。）の敷地における建替・増築等であり、基準時から当該建築物と主要用途が同一で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。

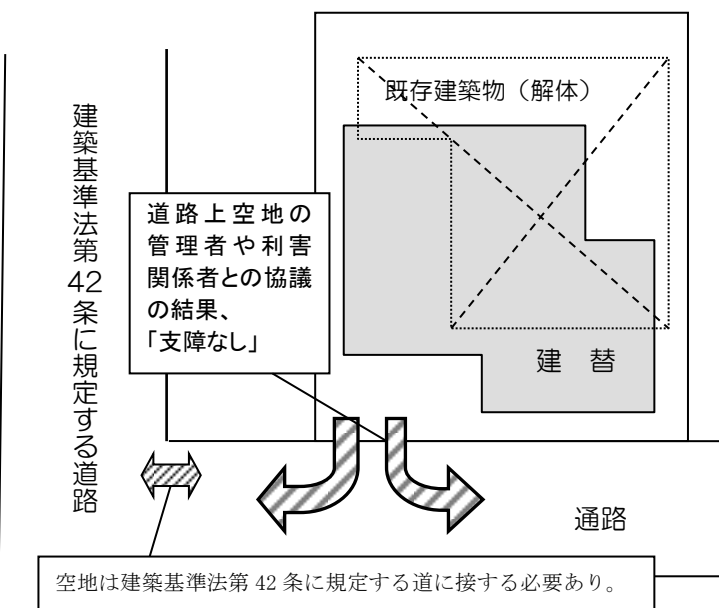
とは！

●法第3章適用以前からある既存建築物の建替・増築



要件	①基準時にすでに存在する建築物の敷地における建替え・増築等であり、基準時から当該既存建築物と主要用途が同一（他の用途から一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫への建替えを除く）で、かつ、敷地及びその周囲の状況が著しく変わっていないもの。
条件	①法第42条第2項道路と同様の道路状空地を確保し、当該通路境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。
	②前項の道路状空地を前面道路とみなし、法第3章の規定に適合すること。
	③当該通路の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。

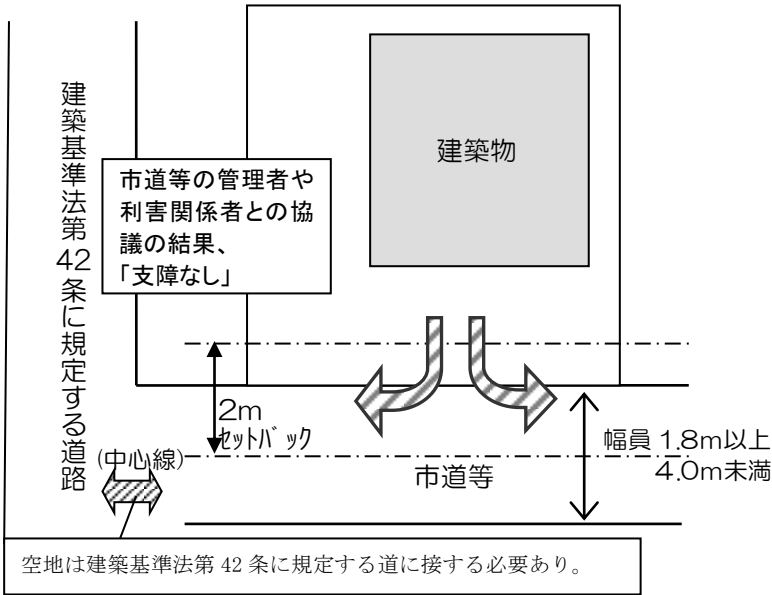
●既存建築物のある敷地に計画する建築物の建替
(既存建築物が法第3章適用以前からあり、かつ同一用途に限る。)



③ 幅員 4 m 未満 1.8m 以上の道路法第 3 条第二号から第四号に掲げる道路（2 項道路は除く。以下「市道等」という。）又は建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m 未満の市道等に 2 m 以上有効に接するもの。

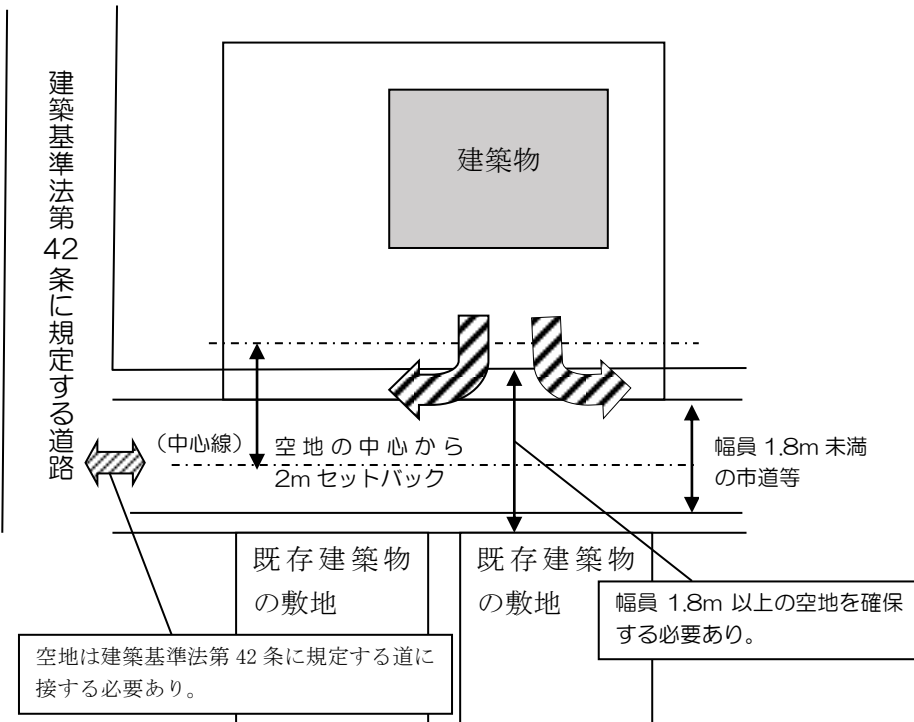
とは！

● 第 42 条第 2 項道路以外の幅員 1.8m 以上 4.0m 未満の市道等に接する敷地に計画する建築物



要件	① 一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫の用途
	② 申請敷地が、幅員 4 m 未満 1.8m 以上の市道等（国道、県道を含む。又、法第 42 条第 2 項に該当するものは除く。）又は建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m 未満の市道等に 2 m 以上有効に接しているもの。
	③ 当該市道等の管理者との協議の上支障がないと認められるもの。
条件	① 法第 42 条第 2 項道路と同様の道路状空地を確保し、当該市道等境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。
	② 前項の道路状空地を前面道路とみなし、第 3 章の規定に適合すること。
	③ 当該市道等の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。

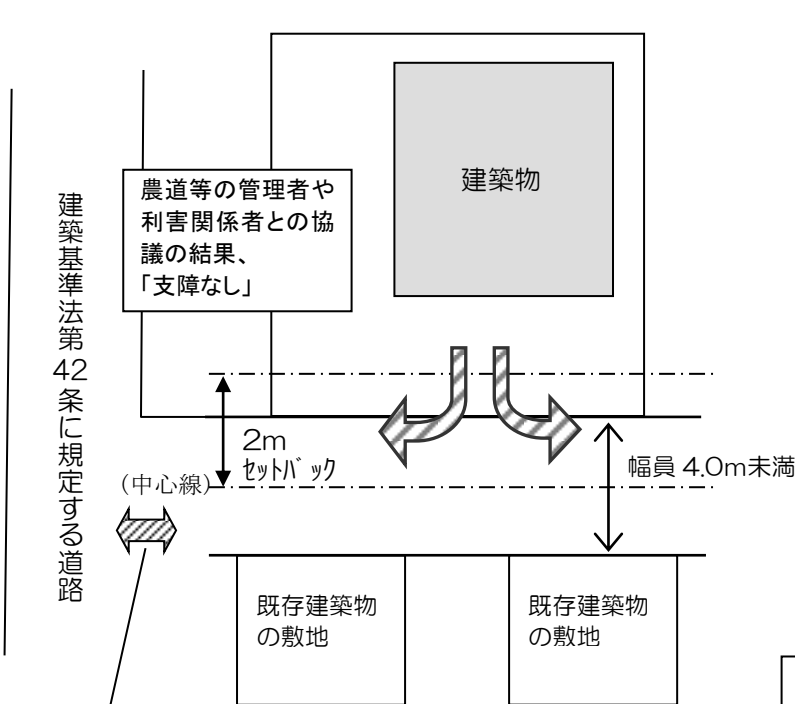
● 建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m 未満の市道等に接する建築物



④ 建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の農道等に 2 m 以上有効に接し、維持管理・通行等について当該農道等の管理者の協議が終了したもの。

とは！

●建築物が立ち並んでいる農道等に接する敷地に計画する



空地は建築基準法第 42 条に規定する道に接する必要あり。

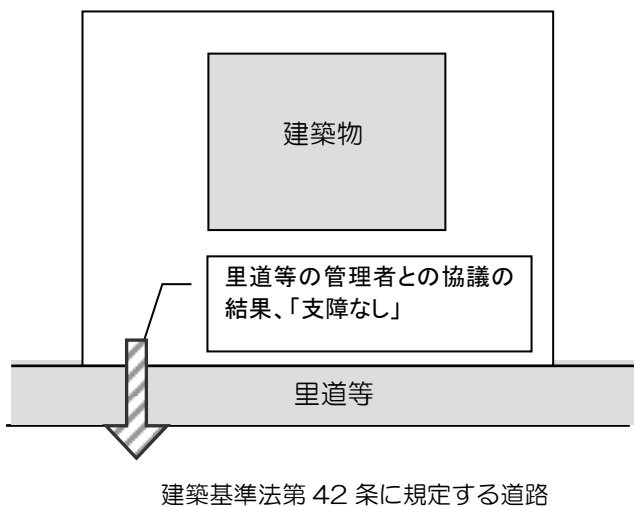
要件	①一戸建て専用住宅又は農林漁業用倉庫の用途
	②申請敷地が、建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の農道等に 2 m 以上有効に接すること。
	③当該農道等の維持管理・通行上の使用について、管理者との協議が終了し、協議の上支障がないと認められること。
条件	①法第 42 条第 2 項道路と同様の道路状空地を確保し、当該市道等境界線からの後退部分については、市への寄付、又は分筆して公衆用道路に地目変更すること。
	②前項の道路状空地を前面道路とみなし、第 3 章の規定に適合すること。
	③当該市道等の管理者や利害関係者との協議の上定められた事項を厳守すること。

空地は建築基準法第 42 条に規定する道に接する必要あり。

⑤ 敷地と道路との間に、里道又は畦畔等が介在する場合で、関係機関との協議が終了したもの。

とは！

●敷地と道路との間に里道等がある敷地に計画する建築物



要件	①敷地と道路との間に里道、畦畔、又は公的機関等所有の公衆用道路（以下「里道等」という。）が介在する場合で、当該里道等の管理者との協議の上支障がないと認められるもの。
条件	①当該里道等の管理者との協議のうえ定められた事項を厳守すること。

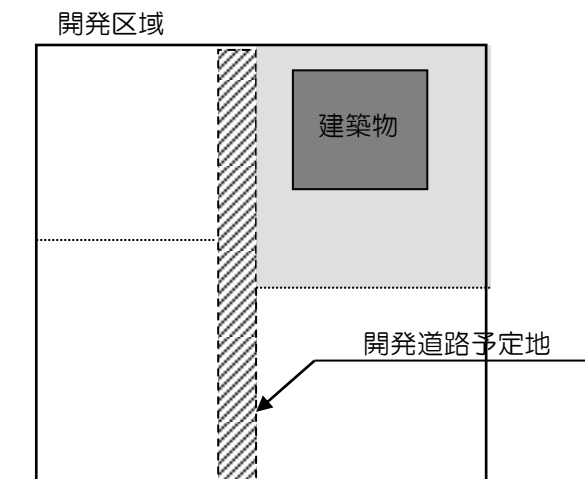
※里道等：公的機関等所有の公衆用道路を含む。

⑥ 都市計画法第 29 条の規定による許可により築造される道路（以下「開発道路」という。）の予定地に接する場合で、同法第 37 条の承認が可能なもの。

ただし、当該開発道路予定地を道路とみなし、法第 3 章の規定を適用することを条件とする。

とは！

- 都市計画法第 29 条の規定による許可により築造される道路の予定地に接する敷地に計画する建築物



要件	①申請敷地が、都市計画法第 29 条の規定による許可により築造される道路（以下「開発道路」という）の予定地に 2 m 以上有効に接しているもの。
	②都市計画法第 37 条の承認が可能なもの。
条件	①当該開発道路の予定地を前面道路とみなし、法第 3 章の規定に適合すること。