

建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の建築審査会の同意基準については、包括同意基準と個別同意基準を以下のとおり定め、包括同意基準に該当する案件については、建築審査会はあらかじめ同意し、特定行政庁は許可後に建築審査会に報告することとし、個別同意基準に該当する案件については、特定行政庁は建築審査会の同意を得た後に許可することとする。

1 包括同意基準

1-1 公園に接する敷地における建て替え等で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 敷地は幅 4m 以上の都市公園法による都市公園に 2m 以上接すること。
- (2) 敷地から公園へ支障なく通行及び避難できること。
- (3) 管理者に建築物の敷地が接する空地として特定行政庁の許可を得ることの承諾を得ていること。
- (4) 敷地面積が 500 m² 未満であること。
- (5) 既存住宅（兼用住宅を含む。）の建て替え又は増築であること。（戸数については従前の戸数以下であること。）
- (6) 4m を前面道路幅員とみなして容積率制限を満足すること。
- (7) 3 階建て以下であること。

1-2 幅員 4m 以上の公共の用に供する道（公共用地）に接する敷地で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 敷地は国、地方公共団体、これに準ずる公共機関が設置する道（公営住宅敷地の道を除く。）、土地改良事業により築造された道、里道又は国土調査図上の道に 2m 以上接すること。ただし、兵庫県条例対象建築物については、規定長さ以上接すること。
- (2) 里道又は国土調査図上の道以外の道にあつては、各管理者に建築物の敷地が接する道として特定行政庁の許可を得ることの承諾を得ていること。
- (3) 敷地面積は 500 m² 未満であること。
（ただし、港湾法及び漁港漁場整備法に基づく臨港道路及びこれらに準じる港湾管理者及び漁港管理者が管理する道沿いの敷地については適用しない。）
- (4) 道の幅員を前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。（ただし、容積率制限については、幅員 4m とみなして適用していること。）
- (5) 3 階建て以下であること。

1-3 敷地と道路との間に河川がある敷地で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 河川は河川法による河川及び俗称「川」とよばれているものであること。
- (2) 管理者の占用許可等を得ていること。
- (3) 通路幅が 2m 以上確保されていること。ただし、兵庫県条例対象建築物については、規定長さ以上接すること。
- (4) 通路が通ずる先の道路の幅員を前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。
- (5) 敷地面積は 500 m²未満であること。

1-4 幅員 4m 以上の承諾のある私有地である通路に接する敷地で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 通路に沿って既に建築物が立ち並んでいること。
- (2) 当該敷地から建築基準法上の道路までの間について、関係権利者の承諾により通行及び現況幅員の確保が確実と認められること。
- (3) 敷地は通路に 2m 以上接すること。ただし、兵庫県条例対象建築物については、規定長さ以上接すること。
- (4) 敷地面積は 500 m²未満であること。
- (5) 通路の幅員を前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。（ただし、容積率制限については、幅員 4m とみなして適用していること。）
- (6) 3 階建て以下であること。

1-5 幅員 1.8m 以上 4m 未満の協定のある私有地である通路に接する敷地で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 通路に沿って既に建築物が立ち並んでいること。
- (2) 関係権利者が、将来、建築物の建て替えをするときに当該敷地から建築基準法上の道路までの 4m 未満の私有地を幅員 4m 以上に確保できるよう区域内の建築物、門及び塀等を撤去する協定があること。
- (3) 敷地は通路に 2m 以上接すること。
- (4) 敷地面積は 500 m²未満であること。
- (5) 用途は、住宅（兼用住宅を含む。）であること。
- (6) 4m を前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。
- (7) 2 階建て以下であること。

1-6 幅員 1.8m以上 4m未満の国調道等を含む通路に接する敷地で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 通路（里道又は国土調査図上の道）に沿って既に建築物が立ち並んでいること。
- (2) 敷地は通路に 2m以上接すること。ただし、兵庫県条例対象建築物については、規定長さ以上接すること。
- (3) 敷地は通路に対して 2mの中心後退若しくは 4mの一方後退を行うこと。
- (4) 敷地面積は 500 m²未満であること。
- (5) 4mを前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。
- (6) 2階建て以下であること。

1-7 幅員 4m以上の公営住宅敷地の道に接する敷地における建て替え等で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 敷地は、幅員 4m 以上の公営住宅敷地の道に 2m以上接していること。
- (2) 道に沿って既に建築物が立ち並んでいること。
- (3) 管理者に建築物の敷地が接する通路として特定行政庁の許可を得ることの承諾を得ていること。
- (4) 敷地面積は 500 m²未満であること。
- (5) 既存住宅（兼用住宅を含む。）の建て替え又は増築であること。（戸数については従前の戸数以下であること。）
- (6) 4mを前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。
- (7) 2階建て以下であること。

1-8 道路事業等により拡幅予定であるが、4号指定できない道に接する敷地で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 敷地前面の建築基準法の道路が道路事業により拡幅予定があること。
- (2) 敷地と道路の間にある道路用地が既に事業主体により買収されているものであること。
- (3) 道路事業等が 2年以内に執行される予定でない事業であること。（第 42 条第 1 項第 4 号による指定ができないものであること。）
- (4) 建物完成までに、通行上支障のない状態となること。
- (5) 通路幅が 2m以上確保されていること。ただし、兵庫県条例対象建築物については、規定長さ以上確保されていること。
- (6) 前面道路幅員により各規定が適用されていること。
- (7) 敷地面積は 500 m²未満であること。

1-9 道路と一体でない公共用地（水路を除く。）が道路との間にある敷地で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 敷地と道路の間に公共用地（国又は地方公共団体が所有する土地（水路を除く。）をいう。以下同じ。）があること。
- (2) 高低差があり、明らかに道路と一体でないこと。
- (3) 公共用地を通行上支障がない状態にすること。
- (4) 公共用地の占用が必要な場合は、幅 2m についてその許可があること。ただし、兵庫県条例対象建築物については、規定長さ以上とする。
- (5) 通路幅が 2m 以上確保されていること。ただし、兵庫県条例対象建築物については、規定長さ以上確保されていること。
- (6) 前面道路幅員により各規定が適用されていること。
- (7) 道路敷きでないもの。
- (8) 敷地面積は 500 m²未満であること。

1-10 幅員 1.35m 以上 1.8m 未満の通り抜けのできる認定市道に接する敷地における建て替え等で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 敷地は、市道認定されている幅員 1.35m 以上 1.8m 未満の通り抜けのできる通路(里道又は国土調査図上の道)に 2m 以上接していること。
- (2) 通路に沿って既に建築物が立ち並んでいること。
- (3) 通路が昭和 32 年地形図により建築物の立ち並びが確認できること。
- (4) 後退部分には、擁壁その他通行上支障となるものが存しないこと。
- (5) 敷地は通路に対して 2m の中心後退若しくは 4m の一方後退を行うこと。
- (6) 敷地面積は 500 m²未満であること。
- (7) 既存住宅（兼用住宅を含む。）の建て替え又は増築であること。（戸数については従前の戸数以下であること。）
- (8) 4m を前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。
- (9) 2 階建て以下であること。
- (10) 準耐火建築物以上とする。

1-11 幅員 1.35m以上 1.8m未満の通り抜けのできる国調道等を含む通路に接する敷地における建て替え等で次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 敷地は、幅員 1.35m 以上 1.8m 未満の通り抜けのできる通路(里道又は国土調査図上の道)に 2m 以上接していること。
- (2) 通路に沿って既に建築物が立ち並んでいること。
- (3) 通路が昭和 32 年地形図により建築物の立ち並びが確認できること。
- (4) 後退部分には、擁壁その他通行上支障となるものが存しないこと。
- (5) 敷地は通路に対して 2m の中心後退若しくは 4m の一方後退を行うこと。
- (6) 敷地面積は 500 m² 未満であること。
- (7) 既存住宅（兼用住宅を含む。）の建て替え又は増築であること。（戸数については従前の戸数以下であること。）
- (8) 4m を前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。
- (9) 2 階建て以下であること。
- (10) 準耐火建築物以上とする。

1-12 幅員 1.8m以上 4m未満の公共の用に供する通路に接する敷地での次のすべての要件をみたすもの。

- (1) 敷地は、幅員 1.8m 以上 4m 未満の公共の用に供する通路(国、地方公共団体、これに準ずる公共機関が設置する通路（公営住宅敷地の通路を除く）)に 2m 以上接していること。ただし、兵庫県条例対象建築物については、規定長さ以上確保されていること。
- (2) 通路に沿って既に建築物が立ち並んでいること。
- (3) 各管理者に建築物の敷地が接する通路として特定行政庁の許可を得ることの承諾を得ていること。
- (4) 敷地は通路に対して 2m の中心後退若しくは 4m の一方後退を行うこと。
- (5) 敷地面積は 500 m² 未満であること。
- (6) 4m を前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。
- (7) 2 階建て以下であること。

1-13 敷地と道路との間に里道が存在する場合、および通路と敷地の間に里道が存在している場合で次の要件を満たすもの。

- (1) 里道は公図、字限図で「赤線」・「赤道」で表記されていること。
- (2) 管理者の通行承諾等を得ていること。
- (3) 通路幅が2m以上確保されていること。ただし、兵庫県条例対象建築物については、規定長さ以上接すること。また、通路（幅員4m以上）との間については通路幅以上接すること。
- (4) 敷地から道路まで通行上支障のないこと。
- (5) 用途は、住宅（兼用住宅を含む。）であること。
- (6) 敷地は500㎡未満であること。
- (7) 里道の幅員及び道路の幅員を前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。また、通路に接する場合は4mを前面道路幅員とみなして各規定を適用していること。

2 長屋の建築行為については下記の許可基準を前記1の包括同意基準とともに満たさなければならぬ。

- (1) 専用通路（敷地）の延長距離については以下のいずれかを満たすものとする。
 - 専用通路幅が3m以上かつ、奥行き延長が20m以下のもの。
 - 専用通路幅が4m以上かつ、奥行き延長が35m以下のもの。
- (2) 通路幅が4m未満の場合は戸数が5戸以下かつ、準耐火構造以上とする。
- (3) 袋路状の通路幅4m未満の通路にあっては、従前の戸数以下の建替えかつ、戸数5戸以下、並びに各住戸がその通路に面すること。

3 個別同意基準

上記の各同意基準に該当しないが、建築審査会の同意を得ることが相当と考えられるもの。