

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
(包括同意基準)

令和 6 年 4 月 1 日

加古川市 都市計画部 建築指導課

包括同意基準

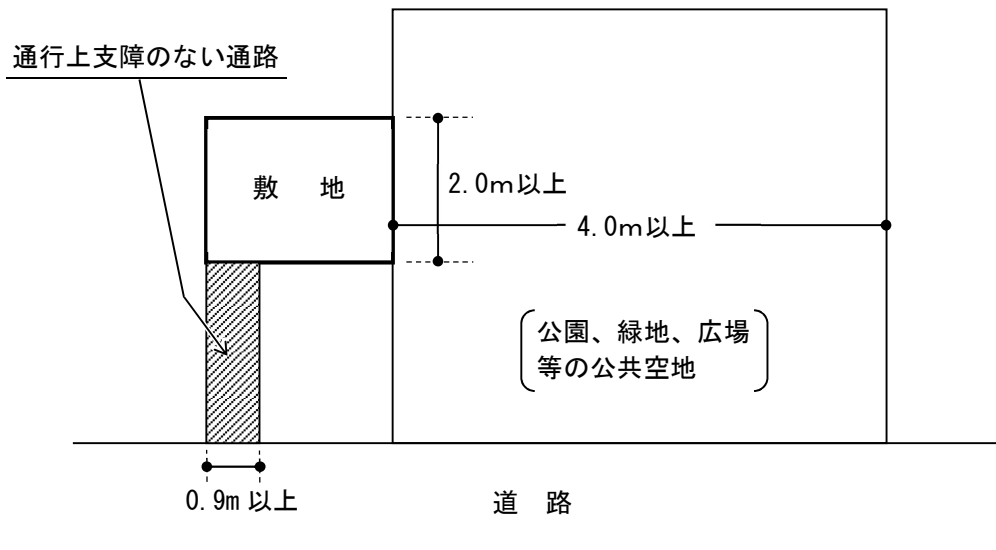
- (1) その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有すること。
- (2) -1 ほ場整備事業による道に面して建築物を計画しているもの。
- (2) -2 港湾管理道、河川の管理用通路等の公的管理道に面して建築物を計画しているもの。
- (2) -3 区画整理等の道路事業によって築造される道に面して建築物を計画しているもの。
- (3) -1 敷地と道路との間に、河川等が存在し、橋などを介して建築物を計画しているもの。
- (3) -2 敷地と道路との間に、里道等の公共空地が存在する場合。
- (3) -3 敷地と道路との間に道路事業等により将来道路となる空地が存在する場合。
- (3) -4 既に建築物が建っている幅員 1.8m以上 4.0m未満の公的管理の通路に接して建築物を計画しているもの。
- (3) -5 既に建築物が建っている幅員 1.8m以上の私的管理の通路に接して建築物を計画しているもの。
- (3) -6 幅員 1.8m未満の通路に接して住宅の増築または建替えを計画しているもの。
- (3) -7 幅員 4.0m未満のほ場整備事業による道に面して建築物を計画しているもの。
- (3) -8 幅員 1.8m以上の公的管理の通路に接して階数 3 の住宅を計画しているもの。
- (3) -9 既に建築物が建ち並んでいる幅員 2.7m以上の通路に接して住宅以外の建築物を計画しているもの。

- ・ 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の適用を受けるためには建築審査会の同意を得たうえで、特定行政庁(加古川市)の許可を受ける必要があります。
- ・ 加古川市では、敷地と道・通路の状況や用途等の定型的な内容について建築審査会があらかじめ同意したものを包括同意基準として位置づけ、同基準に該当するものについては、建築審査会の同意があったものとみなして許可を行なっています。
- ・ この包括同意基準の適用にあたり、道・通路の管理者等の承諾が必要な場合もありますので、事前に敷地及び周囲の状況等を調査・確認のうえ、建築指導課にご相談ください。
- ・ 許可申請手続きは、建築確認申請の前に行なう必要があります、許可申請手数料(33,000 円)が必要となります。
- ・ 包括同意基準に該当しない場合であっても、その計画が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合には、建築審査会の同意を得て許可を受けられる場合がありますので、個別にご相談ください。

包括同意基準（１）

イメージ 公園等の公共空地が周囲にある敷地

（参考図）



敷地及び敷地の周囲の状況
（前提条件）

- ①幅員が4.0m以上ある公園等の公共空地に2.0m以上敷地が接していること。
- ②敷地より、公共空地を通して道路まで通行上支障のない通路が確保されていること。
- ③公共空地とは別に通行上支障のない幅員0.9m以上の通路が確保されていること。

管理者の承諾

空地内の通路を使用することについて管理者が承諾していること。

建築物に
付加する
条件

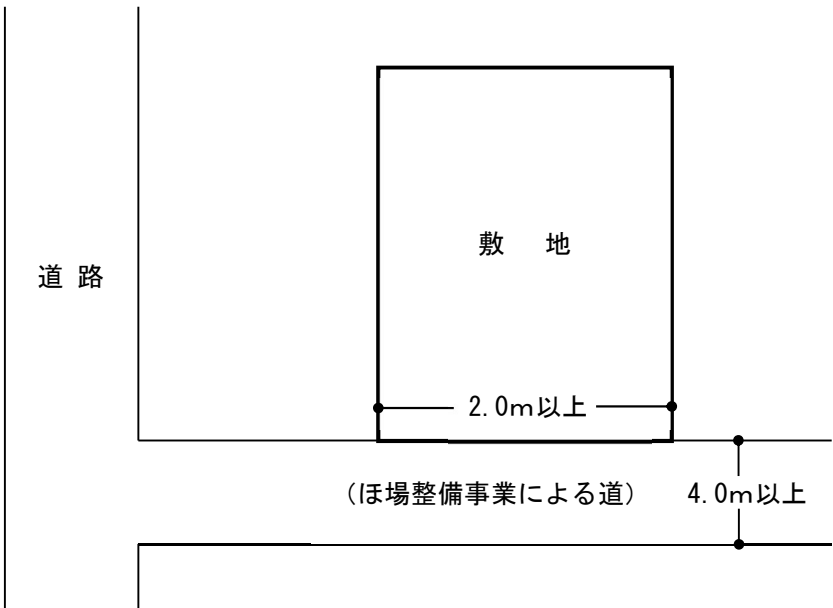
用途	専用住宅の建替え、増築に限る。
階数	地上階数2以下
構造	なし
規模	なし
容積率	空地を道路とみなして算定
高さ	空地を道路とみなして道路斜線（法第56条第1項第1号）を適用 （法第56条第2項及び7項による緩和なし）

その他の許可条件

なし

備考

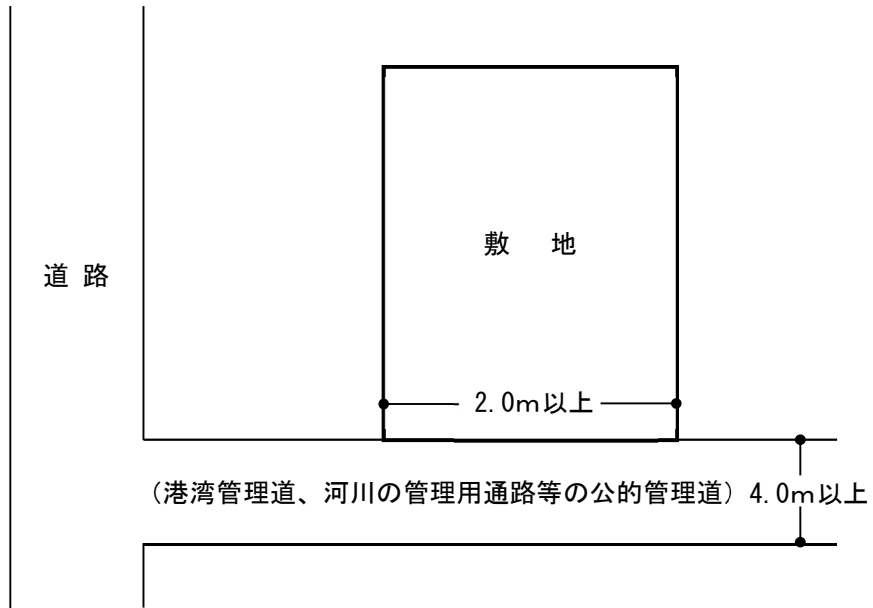
包括同意基準（２）－１

イメージ	ほ場整備事業による道に面して建築物を計画しているもの												
<p>(参考図)</p>  <p>The diagram illustrates a rectangular building labeled '敷地' (Site) positioned next to a road labeled '道路' (Road). The building's width is indicated as '2.0m以上' (2.0m or more) and its depth as '4.0m以上' (4.0m or more). The road is specifically identified as a 'ほ場整備事業による道' (Road created by field improvement project).</p>													
敷地及び敷地の周囲の状況 (前提条件)	<p>①敷地が幅員 4.0m以上のほ場整備事業による道に接していること。 ②敷地は道に 2.0m以上 (床面積の合計が 150 m²をこえる農業用倉庫にあっては 4.0m以上) 接していること。</p>												
管理者の承諾	道を通行することに管理者が承諾していること。												
建築物に付加する条件	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="338 1301 427 1352">用途</td> <td data-bbox="427 1301 1434 1352">専用住宅、農業用倉庫に限る。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="338 1352 427 1404">階数</td> <td data-bbox="427 1352 1434 1404">地上階数 2 以下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="338 1404 427 1456">構造</td> <td data-bbox="427 1404 1434 1456">なし</td> </tr> <tr> <td data-bbox="338 1456 427 1507">規模</td> <td data-bbox="427 1456 1434 1507">なし</td> </tr> <tr> <td data-bbox="338 1507 427 1559">容積率</td> <td data-bbox="427 1507 1434 1559">道を道路とみなして算定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="338 1559 427 1648">高さ</td> <td data-bbox="427 1559 1434 1648">道を道路とみなして道路斜線 (法第 56 条第 1 項第 1 号) を適用 (法第 56 条第 2 項及び 7 項による緩和なし)</td> </tr> </table>	用途	専用住宅、農業用倉庫に限る。	階数	地上階数 2 以下	構造	なし	規模	なし	容積率	道を道路とみなして算定	高さ	道を道路とみなして道路斜線 (法第 56 条第 1 項第 1 号) を適用 (法第 56 条第 2 項及び 7 項による緩和なし)
用途	専用住宅、農業用倉庫に限る。												
階数	地上階数 2 以下												
構造	なし												
規模	なし												
容積率	道を道路とみなして算定												
高さ	道を道路とみなして道路斜線 (法第 56 条第 1 項第 1 号) を適用 (法第 56 条第 2 項及び 7 項による緩和なし)												
その他の許可条件	なし												
備考													

包括同意基準（２）－２

イメージ 港湾管理道、河川の管理用通路等の公的管理道に面して建築物を計画しているもの

(参考図)



敷地及び敷地の周囲の状況 (前提条件)

- ①敷地が幅員 4.0m以上の道に接すること。
- ②敷地は道に 2.0m以上(県条例対象建築物は規定の長さ以上)接していること。

管理者の承諾

道を通行することに管理者が承諾していること。

建築物に付加する条件

用途	管理者の認める土地利用上やむを得ないもの
階数	なし
構造	なし
規模	なし
容積率	道を道路とみなして算定
高さ	道を道路とみなして道路斜線（法第 56 条第 1 項第 1 号）を適用（法第 56 条第 2 項及び 7 項による緩和なし）

その他の許可条件

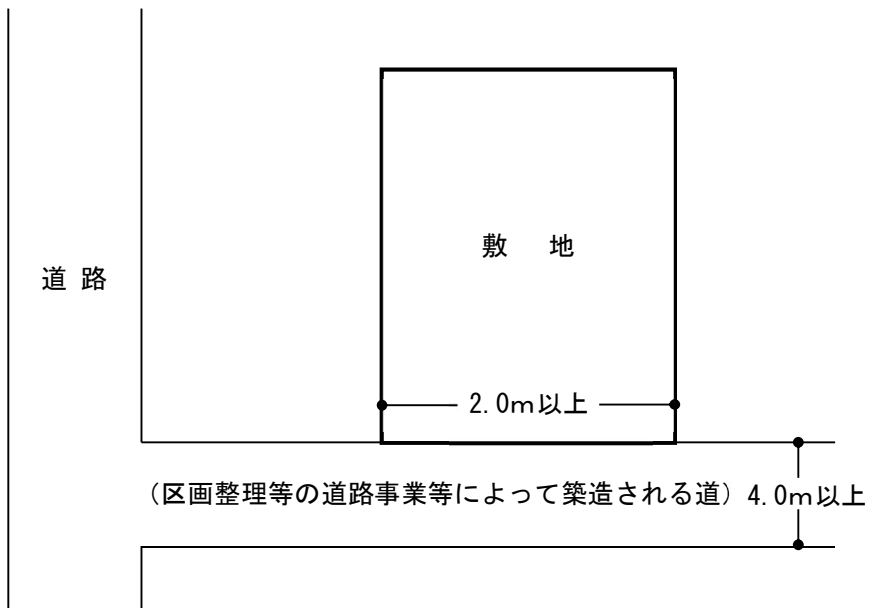
なし

備考

包括同意基準（２）－３

イメージ 区画整理等の道路事業によって築造される道に面して建築物を計画しているもの。

(参考図)



敷地及び敷地の
周囲の状況
(前提条件)

- ①敷地が区画整理等の道路事業によって築造される幅員 4.0m以上の道に接していること。
- ②敷地は道に 2.0m以上(県条例対象建築物は規定の長さ以上)接していること。
- ③敷地から道路まで通行上支障のない道の形態が確保されていること。

管理者の承諾

道を通行することに管理者が承諾していること。

建築物に
付加する
条件

用途	なし
階数	なし
構造	なし
規模	なし
容積率	道を道路とみなして算定
高さ	道を道路とみなして道路斜線（法第 56 条第 1 項第 1 号）を適用 （法第 56 条第 2 項及び 7 項による緩和なし）

その他の許可条件

なし

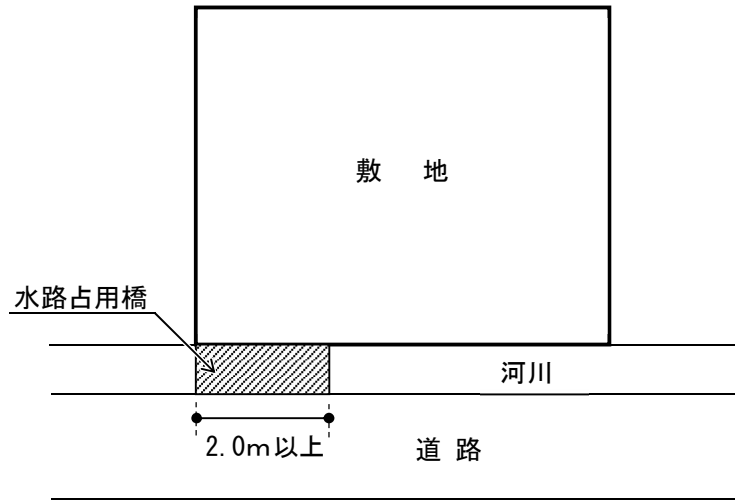
備考

法第 4 2 条第 1 項第 2 号または第 4 号に該当するものを除く。

包括同意基準（3）－1

イメージ 敷地と道路との間に、河川等が存在し、橋などを介して建築物を計画しているもの

(参考図)



敷地及び敷地の周囲の状況
(前提条件)

①橋などにより道路に2.0m以上（県条例対象建築物は規定の長さ以上）の接道が可能なこと。

管理者の承諾

占有する部分について管理者の占有許可等が得られていること。

建築物に付加する条件

用途

なし

階数

なし

構造

なし

規模

なし

容積率

前面道路の幅員により算定

高さ

道路の反対側から道路斜線（法第56条第1項第1号）を適用（法第56条第2項及び7項による緩和なし）

その他の許可条件

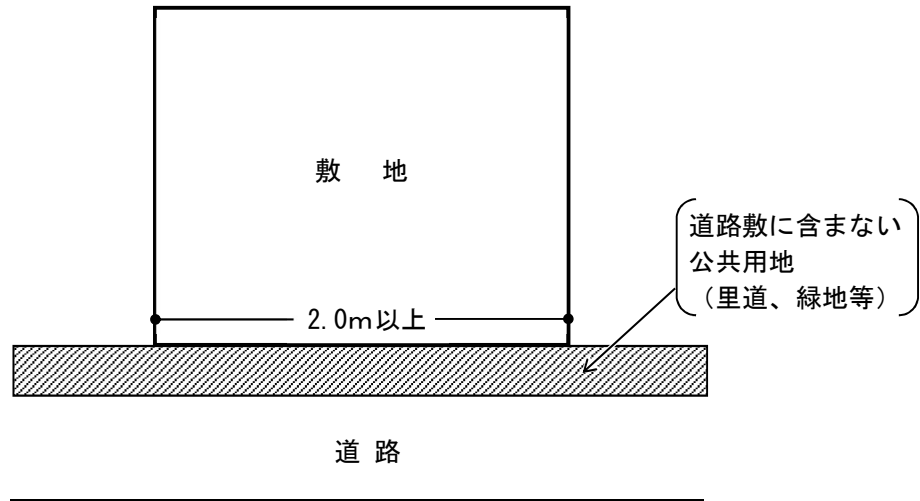
橋を新設する場合、占有許可書を添付のこと。

備考

対象は、河川法の適用を受ける河川（一級河川、二級河川、準用河川）とし、河川法の適用を受けない水路は2.0m以上（県条例対象建築物は規定の長さ以上）の蓋掛けにより許可不要。

イメージ	敷地と道路との間に、里道等の公共空地が存在する場合
------	---------------------------

(参考図)



敷地及び敷地の周囲の状況 (前提条件)	<ul style="list-style-type: none"> ①敷地が道路敷きに含まれない公共空地を介して道路に2.0m以上（県条例対象建築物は規定の長さ以上）接していること。 ②敷地から道路まで通行上支障のないこと。
------------------------	---

管理者の承諾	占有許可等を受けている等、管理者が通行を承諾していること。
--------	-------------------------------

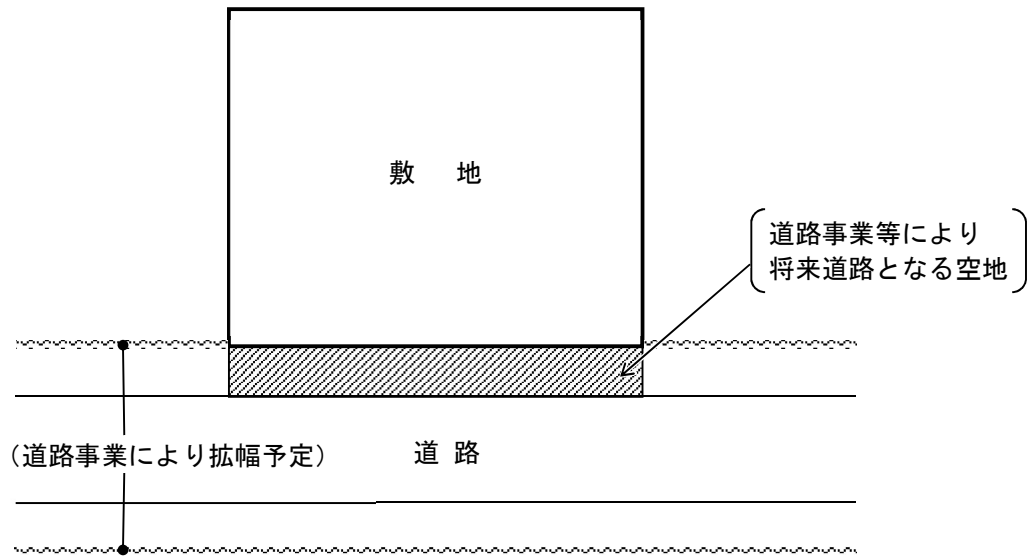
建築物に付加する条件	用途	なし
	階数	なし
	構造	なし
	規模	なし
	容積率	前面道路の幅員により算定
	高さ	道路の反対側から道路斜線（法第56条第1項第1号）を適用（法第56条第2項及び7項による緩和なし）

その他の許可条件	なし
----------	----

備考	
----	--

イメージ 敷地と道路との間に道路事業等により将来道路となる空地が存在する場合

(参考図)



敷地及び敷地の周囲の状況
(前提条件)

- ①道路用地が既に事業主体により買収されているもので、建物完成時には通行上支障のない状態であること。
- ②道路用地は未買収であるが事業の認可などにより、建物完成時には、通行上支障のない状態であること。

管理者の承諾

道路用地の通行に管理者が承諾していること。

建築物に付加する条件

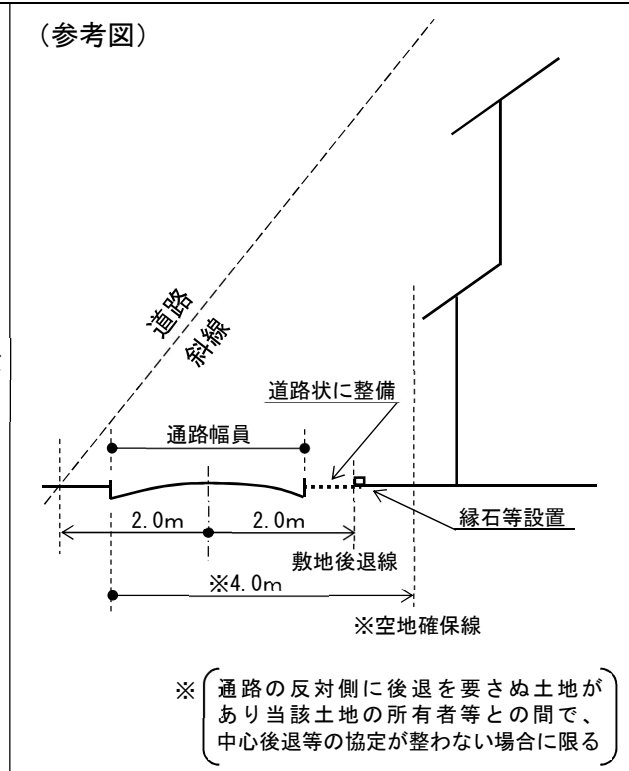
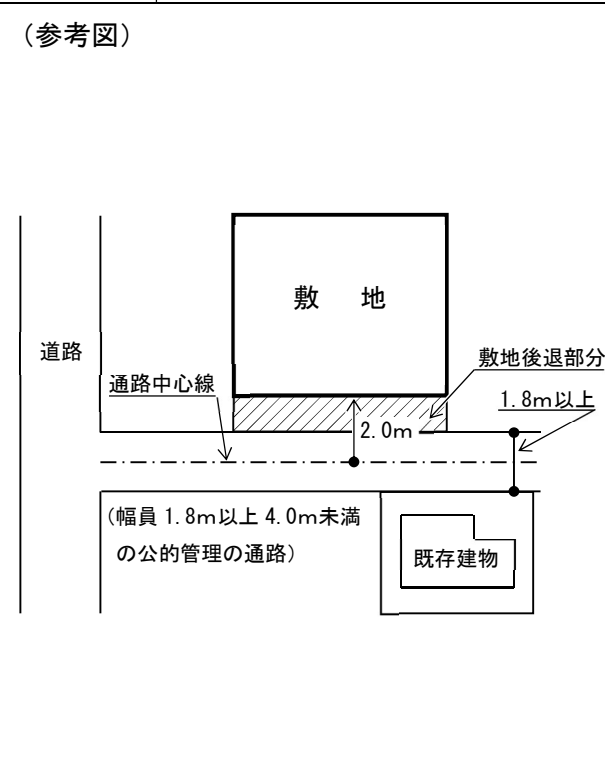
用途	なし
階数	なし
構造	なし
規模	なし
容積率	前面道路の幅員により算定
高さ	道路の反対側から道路斜線（法第56条第1項第1号）を適用（法第56条第2項及び7項による緩和なし）

その他の許可条件

なし

備考

イメージ 既に建築物が建っている幅員 1.8m以上 4.0m未満の公的管理の通路に接して建築物を計画しているもの



敷地及び敷地の周囲の状況 (前提条件) ①通路に沿って既に建築物が建ち、相当の期間、道路と一体的に広く一般交通の用に供されていること。
 ②通路は幅員 1.8m以上の市道等の公的管理道であること。
 ③通路は一般の通行に支障のないよう整備され、適切に管理されていること。
 ④通路は改正法施行時（平成 11 年 5 月 1 日）以前より存在していること。
 ⑤敷地は通路に 2.0m以上接していること。

管理者の承諾 通路を通行することに管理者が承諾していること。（市道等を除く）

空地確保 (中心後退等) 敷地は通路の中心線から 2.0m後退し、空地を確保。
 ただし、通路の反対側に後退を要さぬ土地があり、当該土地の所有者等との間で、中心後退等の協定が整わない場合は、敷地は通路の中心線から 2.0m後退した位置とし、空地確保は通路の反対側から 4.0m後退した位置とする。この空地確保部分には、建築物及び門、塀、よう壁等の工作物（高さ 15cm 以下の縁石は除く）を設けないこと。
 なお、通路終端にあつては、4.0m×4.0m以上の空地を通路に有効に接して敷地内に確保。

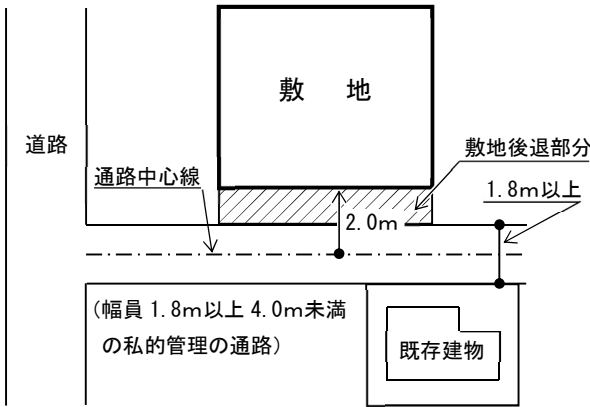
建築物に付加する条件	用途	専用住宅、農業用倉庫に限る。
	階数	地上階数 2 以下
	構造	なし
	規模	延べ床面積 150 m ² 以下（専用住宅を除く）
	容積率	前面通路幅員を 4.0mとみなして算定
高さ	通路の中心線から反対側に 2.0mの線から道路斜線（法第 56 条第 1 項第 1 号）を適用（法第 56 条第 2 項及び 7 項による緩和なし）	

その他の許可条件 敷地後退部分については、完了検査実施までに縁石等で連続的に明示し、道路状に整備のこと。

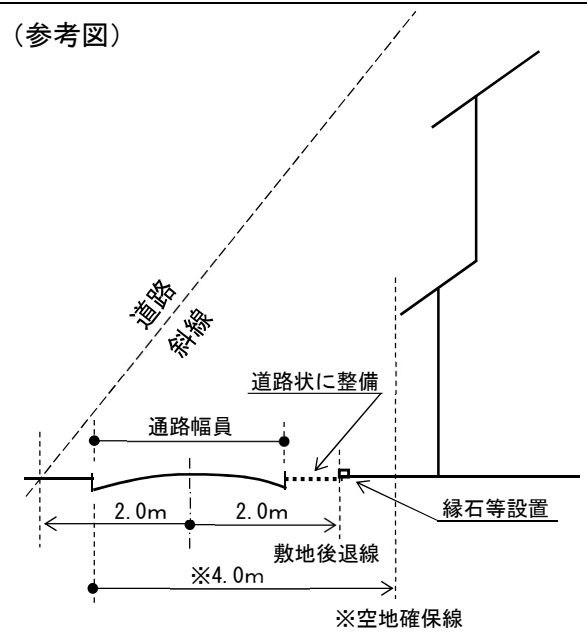
備考 通路の反対側に大きな水路等がある場合は 4.0mの一方後退。
 敷地周辺の状況等により、道路状に整備が困難な場合は、縁石等により連続的に後退区域を明示のこと。

イメージ 既に建築物が建っている幅員 1.8m以上の私的管理の通路に接して建築物を計画しているもの

(参考図)



(参考図)



※（通路の反対側に後退を要さぬ土地があり当該土地の所有者等との間で、中心後退等の協定が整わない場合に限る）

敷地及び敷地の周囲の状況
(前提条件)

- ①通路に沿って既に建築物が建ち、相当の期間、道路と一体的に広く一般交通の用に供されていること。
- ②通路は幅員 1.8m以上の私道であること。
- ③通路は一般の通行に支障のないよう整備され、適切に管理されていること。
- ④通路は改正法施行時（平成 11 年 5 月 1 日）以前より存在していること。
- ⑤敷地は通路に 2.0m以上接していること。
- ⑥行き止まりの通路にあつては、増築又は建替えであること。

管理者の承諾

現況幅員の確保及び通行に関する所有者等の承諾等が得られていること。

空地確保
(中心後退等)

敷地は通路の中心線から 2.0m後退し、空地を確保。
ただし、通路の反対側に後退を要さぬ土地があり、当該土地の所有者等との間で、中心後退等の協定が整わない場合は、敷地は通路の中心線から 2.0m後退した位置とし、空地確保は通路の反対側から 4.0m後退した位置とする。この空地確保部分には、建築物及び門、塀、よう壁等の工作物（高さ 15cm 以下の縁石は除く）を設けないこと。
なお、通路終端にあつては、4.0m×4.0m以上の空地を通路に有効に接して敷地内に確保。

建築物に付加する条件

用途	専用住宅、農業用倉庫に限る。
階数	地上階数 2 以下
構造	なし
規模	延べ床面積 150 m ² 以下（専用住宅を除く）
容積率	前面通路幅員を 4.0mとみなして算定
高さ	通路の中心線から反対側に 2.0mの線から道路斜線（法第 56 条第 1 項第 1 号）を適用（法第 56 条第 2 項及び 7 項による緩和なし）

その他の許可条件

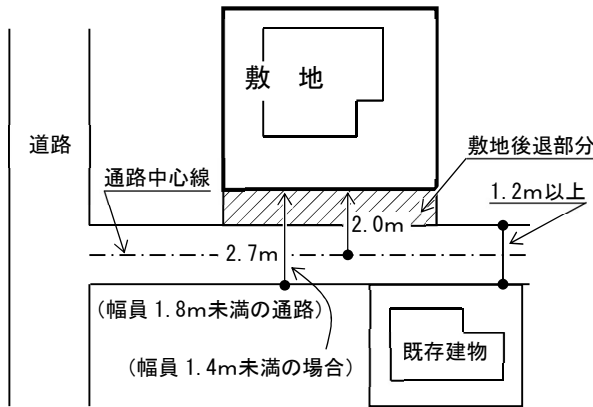
敷地後退部分については、完了検査実施までに縁石等で連続的に明示し、道路状に整備のこと。

備考

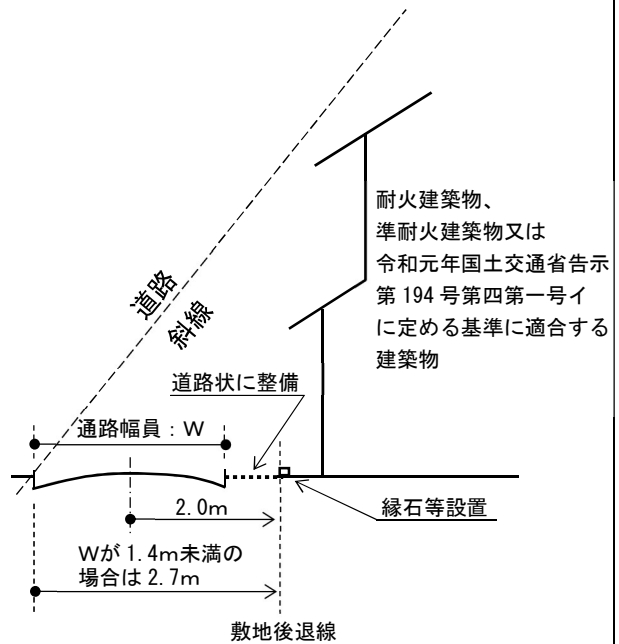
道の反対側に大きな水路等がある場合は 4.0mの一方後退
敷地周辺の状況等により、道路状に整備が困難な場合は、縁石等により連続的に後退区域を明示のこと。

イメージ 幅員 1.8m未満の通路に接して住宅の増築または建替えを計画しているもの

(参考図)



(参考図)



敷地及び敷地の周囲の状況
(前提条件)

- ①従前居住者等の専用住宅の増築または建替えであること。
- ②通路の幅員は、1.2m以上であること。
- ③通路は一般の通行に支障のないよう整備され、適切に管理されていること。
- ④通路は改正法施行時（平成11年5月1日）以前より存在していること
- ⑤敷地は通路に2.0m以上接していること。

管理者の承諾

現況幅員の確保及び通路を通行することに所有者等が承諾していること

空地確保
(中心後退等)

敷地は通路の中心線から2.0m後退し、空地を確保（通路の幅員が1.4m未満の場合は、通路の反対側から2.7m後退し、空地を確保）

建築物に
付加する
条件

用途	専用住宅
階数	地上階数2以下
構造	耐火建築物、準耐火建築物又は令和元年国土交通省告示第194号第四第一号イに定める基準に適合する建築物とすること。ただし、増築の場合は、増築部分のみ適用。
規模	なし
容積率	前面通路幅員を4.0mとみなして算定
高さ	通路の反対側から道路斜線（法第56条第1項第1号）を適用（法第56条第2項及び7項による緩和なし）

その他の許可条件

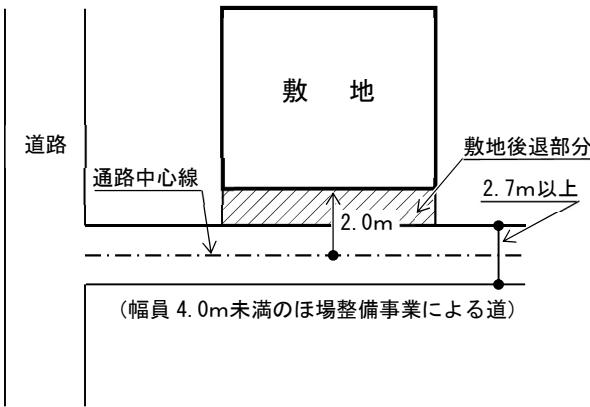
敷地後退部分については、完了検査実施までに縁石等で連続的に明示し、道路状に整備のこと。

備考

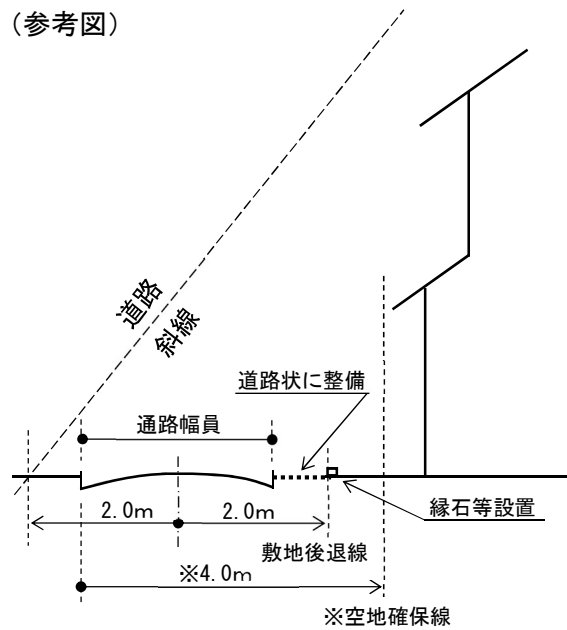
通路の反対側に大きな水路等がある場合は4.0mの一方後退。
敷地周辺の状況等により、道路状に整備が困難な場合は、縁石等により連続的に後退区域を明示のこと。

イメージ 幅員 4.0m未滿のほ場整備事業による道に面して建築物を計画しているもの

(参考図)



(参考図)



※（通路の反対側に後退を要さぬ土地があり当該土地の所有者等との間で、中心後退等の協定が整わない場合に限る）

敷地及び敷地の周囲の状況
(前提条件)

- ①幅員 2.7m以上 4.0m未滿の通路で、道路と一体的に一般交通の用に供されていること
- ②ほ場整備事業により築造された通路であること。
- ③敷地は通路に 2.0m以上接していること。

管理者の承諾

通路を通行することに管理者が承諾していること。

空地確保
(中心後退等)

敷地は通路の中心線から 2.0m後退し、空地を確保。
ただし、通路の反対側に後退を要さぬ土地があり、当該土地の所有者等との間で、中心後退等の協定が整わない場合は、敷地は通路の中心線から 2.0m後退した位置とし、空地確保は通路の反対側から 4.0m後退した位置とする。この空地確保部分には、建築物及び門、塀、よう壁等の工作物（高さ 15cm 以下の縁石は除く）を設けないこと。
なお、通路終端にあつては、4.0m×4.0m以上の空地を通路に有効に接して敷地内に確保。

建築物に付加する条件

用途	専用住宅、農業用倉庫に限る。
階数	地上階数 2 以下
構造	なし
規模	延べ床面積 150 m ² 以下（専用住宅を除く）
容積率	前面通路幅員を 4.0mとみなして算定
高さ	通路の中心線から反対側に 2.0mの線から道路斜線（法第 56 条第 1 項第 1 号）を適用（法第 56 条第 2 項及び 7 項による緩和なし）

その他の許可条件

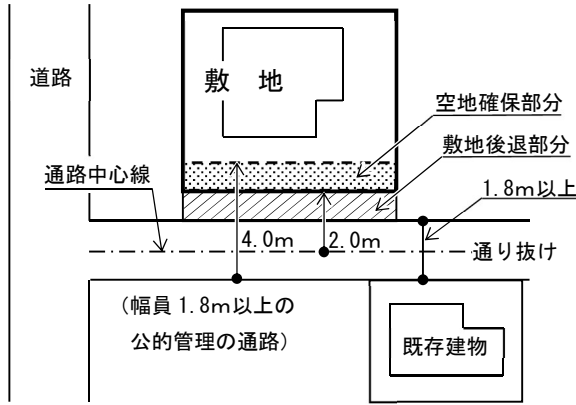
敷地後退部分については、完了検査実施までに縁石等で連続的に明示し、道路状に整備のこと。

備考

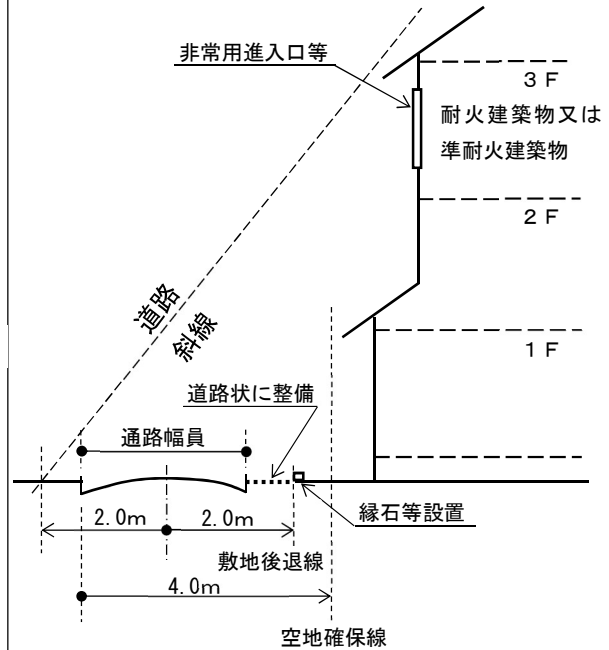
通路の反対側に大きな水路等がある場合は 4.0mの一方後退。
敷地周辺の状況等により、道路状に整備が困難な場合は、縁石等により連続的に後退区域を明示のこと。

イメージ 幅員 1.8m以上の公的管理の通路に接して階数3の住宅を計画しているもの

(参考図)



(参考図)



敷地及び敷地の周囲の状況
(前提条件)

- ①通路に沿って既に建築物が建ち、相当の期間、道路と一体的に広く一般交通の用に供されていること。
- ②通路は一般の通行に支障のないよう整備され、適切に管理されていること。
- ③通路の幅員は1.8m以上で通り抜けていること。
- ④通路は市道等の公的管理道であること。
- ⑤通路は改正法施行時（平成11年5月1日）以前より存在していること。
- ⑥敷地は通路に2.0m以上接し、非常用の進入口等が有効に機能するよう直面していること。

管理者の承諾

通路を通行することに管理者が承諾していること。

空地確保
(中心後退等)

敷地は通路の中心線から2.0m後退した位置とし、空地確保は通路の反対側から4.0m後退した位置とする。この空地確保部分には、建築物及び門、塀、よう壁等の工作物（高さ15cm以下の縁石は除く）を設けないこと。

建築物に付加する条件

用途
階数
構造
規模
容積率
高さ

- 用途 専用住宅
- 階数 地上階数3
- 構造 耐火建築物または準耐火建築物とすること。
- 規模 なし
- 容積率 前面通路幅員を4.0mとみなして算定
- 高さ 通路の中心線から反対側に2.0mの線から道路斜線（法第56条第1項第1号）を適用（法第56条第2項及び7項による緩和なし）

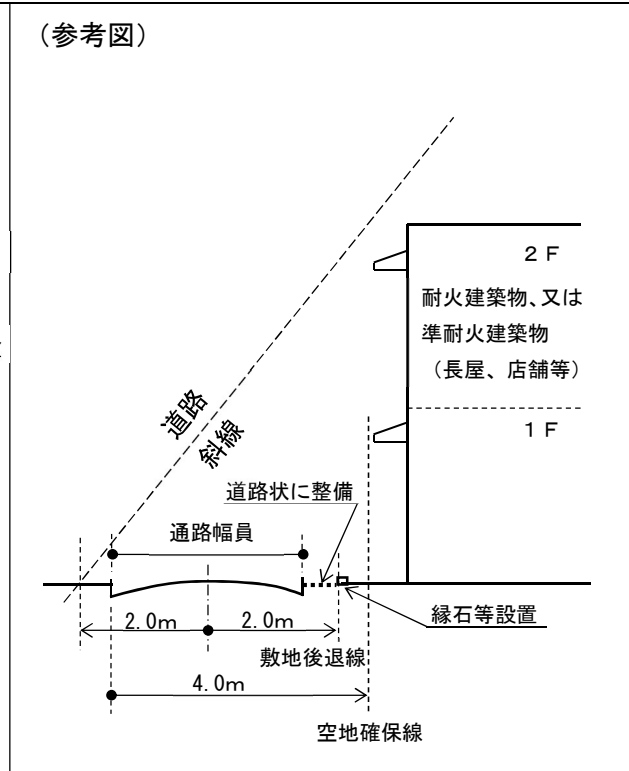
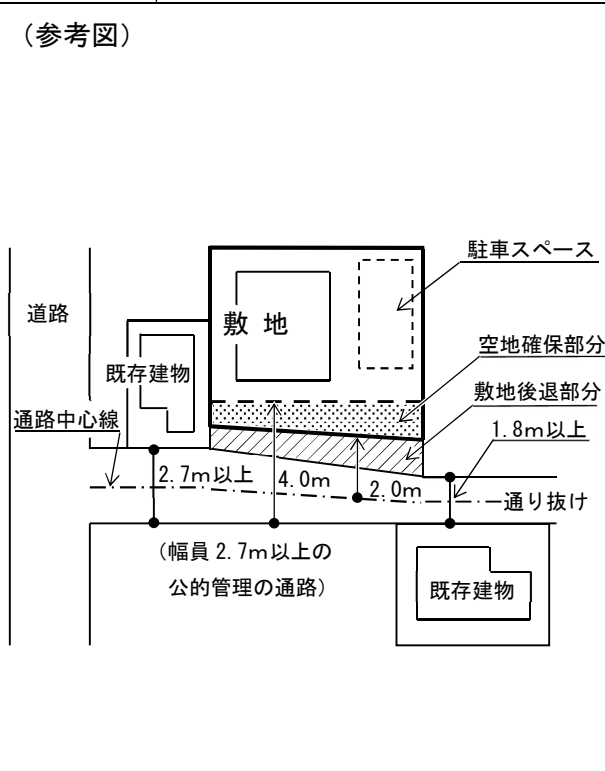
その他の許可条件

非常用の進入口等の前の空地に障害物等を設けないこと。
敷地後退部分については、完了検査実施までに縁石等で連続的に明示し、道路状に整備のこと。

備考

通路の反対側に大きな水路等がある場合は4.0mの一方後退。
敷地周辺の状況等により、道路状に整備が困難な場合は、縁石等により連続的に後退区域を明示のこと。

イメージ 既に建築物が建ち並んでいる幅員 2.7m以上の通路に接して住宅以外の建築物を計画しているもの



敷地及び敷地の周囲の状況 (前提条件)	<ul style="list-style-type: none"> ①通路に沿って既に建築物が2戸以上建ち、相当の期間、道路と一体的に広く一般交通の用に供されていること。 ②通路は一般の通行に支障のないよう整備され、適切に管理されていること。 ③通路は改正法施行時（平成11年5月1日）以前より存在していること ④通路は道路から敷地まで2.7m以上の幅員があり、かつ1.8m以上で他の道路へ通り抜けていること。 ⑤通路は市道等の公的管理道であること。 ⑥敷地は通路に2.0m以上接していること。 ⑦敷地面積は500.0㎡未満であること。 	
管理者の承諾	通路を通行することに管理者が承諾していること。（市道等を除く）	
空地確保 (中心後退等)	敷地は通路の中心線から2.0m後退した位置とし、空地確保は通路の反対側から4.0m後退した位置とする。この空地確保部分には建築物及び門、塀、よう壁等の工作物（高さ15cm以下の縁石は除く）を設けないこと。	
建築物に 付加する 条件	用途	県条例第4条に該当しない建築物
	階数	地上階数2以下
	構造	耐火建築物または準耐火建築物とすること。
	規模	延べ床面積は100.0㎡以下（長屋住宅は除く）。
	容積率	前面通路幅員を4.0mとみなして算定
高さ	通路の中心線から反対側に2.0mの線から道路斜線（法第56条第1項第1号）を適用（法第56条第2項及び7項による緩和なし）	
その他の許可条件	敷地後退部分については、完了検査実施までに縁石等で連続的に明示し、道路状に整備のこと。 長屋にあっては、県条例第26条各号に規定する敷地内通路を確保すること。	
備考	土地利用上求められる平面駐車場等を敷地内に確保のこと。（長屋住宅にあっては、計画戸数以上の平面駐車場及び駐輪場を確保） 通路の反対側に大きな水路等がある場合は4.0mの一方後退。 敷地周辺の状況等により、道路状に整備が困難な場合は、縁石等により連続的に後退区域を明示のこと。	