

# 建築基準法第43条第2項第二号に基づく許可の包括同意

## 【市街化調整区域】

市街化調整区域における主な基準を掲載しています。

令和8年4月1日改正

各区分の全ての条件に適合すること

|                     | 区分   | 基本条件   | 敷地が接する空地・通路・橋等に関する条件   |                | 敷地と建築物に関する条件   |   |                        |    |  | その他の条件                                    |    |   |  |  |                               |
|---------------------|--|--|--|----------------|--|---|------------------------|----|--|---|----|---|--|--|-------------------------------|
|                     |  |  | 形態・後退整備等   | 管理者・所有者の承諾・同意等 | 敷地面積   | 用途  | 階数                     | 構造 | 延べ面積／容積率   |   | 高さ |   |  |  |                               |
| 敷地と道路の間に河川等がある場合    | C-1  | 河川等をまたぐ橋等に2m以上接する敷地  | ①道路まで通行上支障なく接続するもの<br>②幅員が2m以上ある   |                | 河川等を占有する部分の管理者の占有許可等が得られている  | —   | —                      | —  | 道路を前面道路とみなして、法第52条第2項及びこれに関する規定に適合する                 | 道路を前面道路とみなして、法第56条第1項第一号及びこれに関する規定に適合する※7 |    |   |  |  |                               |
| 敷地が幅員4m以上の道に接している場合 | B-1  | ほ場整備事業等で築造された道（農道）に2m以上接する敷地   | ①敷地から出入り可能<br>②幅員4m以上で、道路まで通行上支障なく接続している   |                | 日常的な通行に関して管理者から承諾されている   |   |                        |    |  |   |    |   |  |  |                               |
|                     | B-4  | 法第42条に規定されていない事業で築造された道に2m以上接する敷地  | ①敷地から出入り可能<br>②幅員4m以上で、道路まで通行上支障なく接続している<br>③公的主体が管理している   |                | 日常的な通行に関して管理者から承諾されている。  |   |                        |    |  |   |    |   |  |  |                               |
| 敷地が幅員4m未満の道に接している場合 | C-3  | 一般交通の用に供されている通路に2m以上接する敷地  | ①敷地から出入り可能<br>②幅員4m以上で、道路まで通行上支障なく接続している<br>③範囲、形態が明確に確認できる<br>④平成11年5月1日に存在している<br>⑤法第42条第1項第五号の道路とすることが困難                                  |                | 通路所有者から次に掲げる全ての事項の同意等が得られている（ただし、道路法の道路や公的主体が管理する道については、この限りでない。）                            | 地上階数2以下   | 一定要件※6に該当する場合は、地上階数3以下 | —  | ①延べ面積300㎡以下<br>②通路を前面道路とみなして、法第52条第2項及びこれに関する規定に適合する | 通路を前面道路とみなして、法第56条第1項第一号及びこれに関する規定に適合する※7 |    |   |  |  |                               |
|                     | C-5  | 通り抜けている通路に2m以上接する敷地  | ①現況幅員1.5m以上で道路まで通行上支障ない<br>②道路から道路まで通り抜けている<br>③通路の反対側から水平距離3mの範囲には、支障物※1を設けない   |                | ①建築物の使用者が日常的に通路を通行すること<br>②現況の通路を将来にわたって存続させ、維持管理していくこと<br>③通路所有者が変わる場合は、同意内容等を新しい所有者に継承すること | 500㎡以下<br>ただし、市街化調整区域内の一戸建ての住宅等※4又は店舗併用住宅※5である場合は、この限りでない |                        |    |  |   |    | — | 主要構造部は、準耐火構造又は令第109条の3若しくは令和元年6月21日国土交通省告示第194号第四第一号イの規定による基準に適合するものとする<br><br>ただし、次のいずれかに該当する部分等はこの限りでない<br>①防火・準防火地域以外の敷地で、全ての建築物の外壁面が隣地境界線から1m以上離れている場合の当該建築物<br>②防火・準防火地域以外の敷地で、外壁面が他の建築物から1m以上離れている既存建築物<br>③防火・準防火地域以外の敷地で、外壁面が隣地境界線及び既存建築物から1m以上離れている増築建築物<br>④主要構造部が準耐火構造等の増築部分と準耐火構造の間仕切壁及び不燃建具により区画されている既存部分<br>⑤主要構造部が準耐火構造等の増築建築物の外壁（開口部がある場合は不燃建具を設置する面に限る。）に面する既存建築物 | 通路の中心線から敷地の反対側に水平距離2mの線を前面道路の反対側の境界線とみなして、法第56条第1項第一号及び第7項の規定に適合する | 確認済証が交付されるまでに、通路後退部分を通路状に整備する |
|                     | C-6  | 行き止まりの通路に2m以上接する敷地   | ①現況幅員1.5m以上で道路まで通行上支障ない<br>②道路から敷地までの長さが20m以下※2<br>③通路の反対側から水平距離3mの範囲には、支障物※1を設けない   |                |  |   |                        |    |  |   |    |   |  |  |                               |
| C-10                | 2以上の通路にそれぞれ2m以上接する敷地<br><br>区分C-5及びC-6に該当しない | 主たる通路<br>①敷地の主たる出入口がある<br>②現況幅員1.5m以上で道路まで通行上支障ない<br>③通路の反対側から水平距離3mの範囲には、支障物※1を設けない | 他方の通路<br>①敷地から出入り可能<br>②現況幅員1.5m以上で道路まで通行上支障ない<br>③範囲、形態が明確に確認できる<br>④平成11年5月1日に存在している※3<br>⑤通路の中心から水平距離2mの範囲には支障物※1を設けず、緊急時に支障なく避難できるよう整備する | —              |  |   |                        |    |  |   |    |   |  |  |                               |

※1 建築物及び門、柵、塀、擁壁等の工作物（高さ15cm以下の縁石はこの限りでない。）

※2 幅員が2.7m以上のもの又は、市街化調整区域において敷地から直接一時避難が可能な空地が確保されているものはこの限りでない。（一時避難可能な空地とは、農地であるなど、空地であり続けることが一定担保されているもので、申請建築物の出口から幅員1.5m以上の敷地内通路を介して、申請敷地の外へ直接避難が可能かつ、申請敷地の境界線から水平距離で4m以上離れることができ、周辺を建築物で囲まれていないもの）

※3 市街化調整区域において、ほ場整備事業等で築造されたものについては、この限りでない。

※4 一戸建ての住宅（住宅以外の用途（附属する自動車庫等を除く。）に供する部分を有しないもの）又は都市計画法第29条第1項第二号に該当する建築物

※5 一戸建ての住宅と建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる店舗その他これに類するものを兼ねるもので都市計画法第43条第1項に基づく許可を受けたもの。

ただし、通路が道路から道路まで通り抜けているもの又は申請敷地から直接一時避難が可能な空地※2が確保されているものに限る。

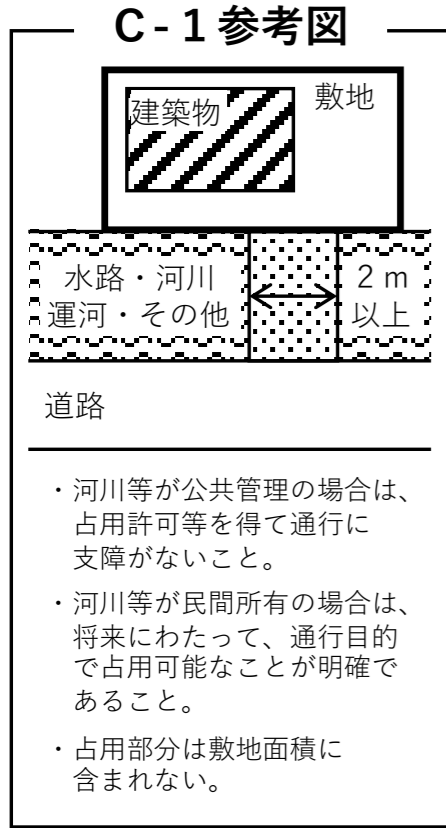
※6 用途が一戸建ての住宅等※4又は店舗併用住宅※5であり、通路が道路から道路まで通り抜けている場合又は敷地から道路までの通路の長さが35m以下の場合

※7 天空率の適用も可能。高度地区など、その他の高さ規制は敷地境界線が隣地扱いとなるため、ご注意ください。

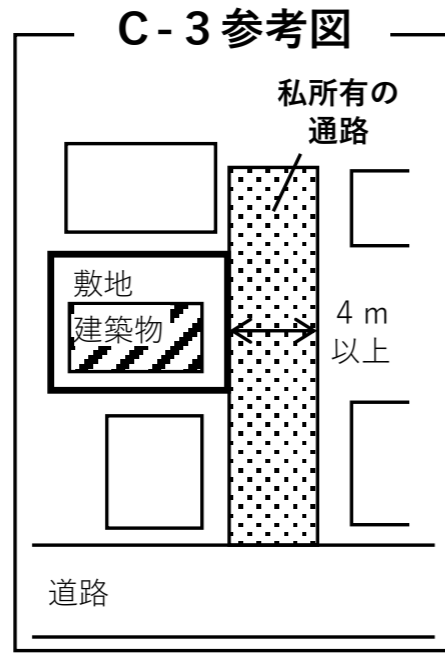
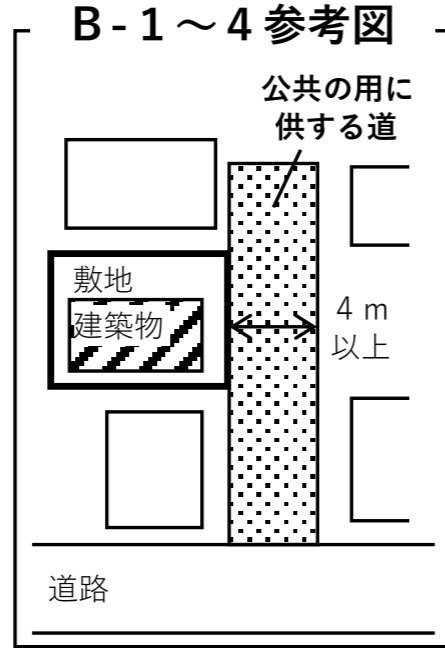
■包括同意に関する取扱いのうち、主なものを掲載しています。 ■裏面に参考図を掲載しています。

参考図

敷地と道路の間に  
河川等がある場合



敷地が幅員 4 m 以上の  
道に接している場合



敷地が幅員 4 m 未満の道に接している場合

