

三条市建築審査会付議特例措置基準(建築基準法第43条第2項第2号許可)

建築物の敷地は、建築基準法第43条第1項の規定により、同法第42条に規定する道路に2m以上接することを原則としているが、同法第43条第2項第2号の規定により、交通上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとして市長が許可する場合の通則的な基準を下記のとおり定める。

この基準は、建築審査会の同意に関する包括的同意基準であり、この基準に適合するものについては、建築審査会において包括的に同意を受けたものとして市長は許可し、許可処分後の直近の建築審査会にその旨を報告するものとする。

許可基準

- 1 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。

(省令第10条の3第4項第1号)

a:空地に接する敷地

(条件)

- ・建築物の敷地が、空地に連続して2m以上接し、避難上、通行上、安全上支障がないこと。
- ・敷地から空地を通り、道路に出られること。(遮蔽物が無いこと。)
- ・通行上、日常的に使用することについて、空地の権利者の承諾(同意)があること。

b:空地に建設する施設

(条件)

- ・広い空地又はゴルフ場その他これらに類する空地で、事務所、便所等その空地を管理するための施設又は主たる用途に併設される施設とする。
- ※「空地」:公共の敷地又は将来とも安定的に空き地として確保することができる敷地をいう。

- 2 その敷地が農道その他これらに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のもの(幅員4m以上のもので、かつ、日常的に使用することについて承諾(同意)を必要としないものについては除く。)に限る。)に2m以上接する建築物であること。

(省令第10条の3第4項第2号)

(条件)

- ・建築物の敷地が、公共の用に供する道に連続して2m以上接していること。
- ・通行上、日常的に使用することについて権利者の承諾(同意)があること。
- ※「公共の用に供する道」:土地改良事業、農道整備事業等による農道、河川の管理用道路等をいう。

- 3 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。

(省令第10条の3第4項第3号)

a:道路に該当しないが、幅員4mの道路と同様な道路状の空地将来的に確保することができる場合。

(条件)

- ・通路は道路に有効に通じていること。
- ・通路幅員は90cm以上あること。
- ・通路中心線より2m後退した線までは、建築物の敷地から除くものとし、この後退した空地は通路とみなし、交通上支障がないものとする。
- ・建築物の敷地は、2m以上連続して通路に接していること。
- ・通路が私有地の場合、通行上、日常的に使用することについて権利者の承諾（同意）があること。
- ・建築物が法別表第1(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの以外のものとする。
- ・この場合、将来的に確保される空地将前面道路とみなし、建築基準法及び県条例の集団規定に適合する建築計画であること。

b:通路中心線より2m後退すると敷地が狭く、建築物を建築することが困難となる場合。(原則として建築物の敷地は既存の密集市街地に存するものとする。)

(条件)

- ・通路は、道路に有効に通じていること。
- ・通路幅員は90cm以上で、原則として2方向避難ができる通路に当該敷地が2m以上連続して接していること。
- ・通路が私有地の場合、通行上、日常的に使用することについて権利者の承諾（同意）があること。
- ・用途、構造及び階数は、次のとおりとする。
 - 用途:1戸建ての住宅程度とする。
 - 構造:外壁及び軒裏は防火構造とし、屋根は不燃材料で仕上げ、外壁等の開口部は乙種防火戸以上とする。
 - 階数:2階建て以下とする。
- ・通路に接する敷地（道路に2m以上連続して接する敷地は除く。）及びその敷地内にある建築物の所有者（権利者）の全員による用途、構造及び階数に関する地区協定が定められていること。

c:路地状敷地で道路に接しているが、2 m以上連続して接しない敷地の場合。

(条件)

- ・避難経路として、敷地が道路に1 m以上連続して有効に接している路地状の部分が2か所以上あり、避難支障ないこと。この場合、原則として敷地は2以上の道路に接すること。
- ・用途は1戸建ての住宅程度とする。

d:基準の2に該当しない幅員4 m以上の通路に2 m以上接する場合

(条件)

- ・通路は道路に有効に通じていること。
- ・この通路は、将来に亘って通行上支障のないものとして確保できること。
- ・この通路が私道の場合は、通行上、日常的に使用することについて、私道の権利者の承諾（同意）があること。
- ・この場合、この通路を前面道路とみなし、建築基準法及び県条例の集団規定に適合する建築計画であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成17年5月1日から適用する。

(施行期日)

この特例措置基準は平成27年2月2日から適用する。

(施行期日)

この特例措置基準は平成30年9月25日から適用する。

(施行期日)

この特例措置基準は令和元年6月25日から適用する。