

津山市建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可基準

(目的)

第1

この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第1号の規定による認定及び同項第2号の規定による許可に際しての判断について必要な事項を定め、もって適正な法の運用を図ることを目的とする。

(運用の原則)

第2

1 都市計画区域内における建築物の敷地は、法第43条の規定により法42条に規定される道路に2m以上接すること（以下「接道義務」という。）が基本であり、空地等については法第42条第1項第5号の道路の位置指定を受けるなどして道路にすることを原則とするが、やむを得ぬ理由により、これによることが困難な場合に限り例外的に本基準を運用する。

2 第3の判断基準のいずれかに該当するものは、法第43条第2項第1号の規定により認定をするものとする。

3 第4の判断基準のいずれかに該当するものは、津山市建築審査会の同意を得て、法第43条第2項第2号の規定により許可をするものとする。

(認定の判断基準)

第3

建築物の敷地が接する道が建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第10条の3第1項各号のいずれかに該当し、当該建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかを判断するための判断基準は、次に掲げるものとする。

省令第10条の3第1項第1号『農道その他これに類する公共の用に供する道であること。』に該当する建築物の判断基準

1 次の（1）又は（2）のいずれかによる。

（1）次の要件の全てに該当する場合 [認定判断基準1号の（1）]

- ① 公共の用に供する道は農道、林道、河川管理道路など公的機関が管理している道であること。
- ② 当該道の管理者から承諾が得られること。
- ③ 当該道が法第42条第1項1号道路であるとみなしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。
- ④ 申請に係る建築物が、省令第10条の3第3項に規定する建築物であること。
- ⑤ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

（2）敷地と道路（認定判断基準1号の（1）に規定する道を含む。）との間に「河川等」が存在し、次の要件の全てに該当する建築物 [認定判断基準1号の（2）]

「河川等」とは次のものをいう。

- (ア) 橋等の出入りに供している部分における占用する水路敷き等の幅員が1 mを超える河川及び水路。
- (イ) 里道等、高架鉄道路線下の土地及び高架自動車専用道路下の土地等
- ① 「河川等」に、敷地から道路に至る橋などの通路（幅員2 m以上）が確保され、等該通路により敷地への出入りに支障がないこと。
 - ② 当該「河川等」の橋等を通路として利用することについて、占用許可等により、その管理者の承諾が得られていること。
 - ③ 道路を前面道路とみなしたとき、これを前提として適用される法第52条の規定（前面道路幅員容積率制限）を満たす建築物であること。
 - ④ 「河川等」と敷地の境界線から、道路の反対側の境界線までの距離と同じ幅員を有する前面道路に、敷地が接道しているとみなしたとき、これを前提として適用される法第56条第1項の規定（道路斜線制限）を満たす建築物であること。
 - ⑤ 建築物等の制限に関する条例（岡山県条例10）第8条から第10条までの規定中、「道路」とあるのを「当該河川等」を間に介して存する道路」と読み替えたとき、これらの規定を満たす建築物であること。（ただし、第8条第2項及び第10条の「敷地が道路に接する部分の長さ」は当該橋等の通路幅員をいうものとして判断する。）
 - ⑥ 申請に係る建築物が、省令第10条の3第3項に規定する建築物であること。
 - ⑦ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

省令第10条の3第1項第2号『令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。』に該当する建築物の判断基準

2 次の要件の全てに該当する場合〔認定判断基準2号〕

- ① 省令第10条の3第1項の施行日（平成30年9月25日）以前から存在する道であること。
- ② 省令第10条の4の2第2項に掲げる承諾書が申請書に添付されていること。
- ③ 当該道が建築基準法施行令（以下「政令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準及び津山市道路位置指定指導要領（以下「道路位置指定基準」という。）第3章に掲げる技術基準に適合すること。なお、道路位置指定基準第3章中「指定道路」とあるのは、「道」と読み替えるものとする。
- ④ 当該道が法第42条第1項1号道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。
- ⑤ 申請に係る建築物が、省令第10条の3第3項に規定する建築物であること。
- ⑥ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

（許可の判断基準）

第4

建築物が省令第10条の3第4項各号のいずれかに該当し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないかを判断するための判断基準は、次に掲げるものとする。

省令則第10条の3第4項第1号『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建築物であること。』に該当する建築物の判断基準

1 次の要件に全て該当する建築物 [許可判断基準1号]

- ① 公園、緑地、広場などは、国、県、市等が管理する広い公共空地であること。
- ② 敷地から当該空地を経由して道路まで支障なく通行できること。
- ③ 敷地が当該空地に2m以上接すること。
- ④ 当該空地を通行することについて、その管理者の承諾が得られること。
- ⑤ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

省令第10条の3第4項第2号『その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のものに限る。)に2m以上接する建築物であること。』に該当する建築物の判断基準

2 次の(1)又は(2)のいずれかによる。

(1) 次の要件の全てに該当する建築物 [許可判断基準2号の(1)]

- ① 認定判断基準1号の(1)に該当しないこと。
- ② 公共の用に供する道は農道、林道、河川管理道など公的機関が管理している道であること。
- ③ 当該道の管理者から承諾が得られること。
- ④ 当該道が法第42条第1項1号道路であるとみなしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。
- ⑤ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

(2) 敷地と道路(許可判断基準2号の(1)に規定する幅員4m以上の道を含む。)との間に「河川等」が存在し、次の要件の全てに該当する建築物 [許可判断基準2号の(2)]

「河川等」とは次のものをいう。

(ア) 橋等の出入りに供している部分における占用する水路敷き等の幅員が1mを超える河川及び水路。

(イ) 里道等、高架鉄道路線下の土地及び高架自動車専用道路下の土地等

- ① 認定判断基準1号の(2)に該当しないこと。
- ② 「河川等」に、敷地から道路に至る橋などの通路(幅員2m以上)が確保され、当該通路により敷地への出入りに支障がないこと。
- ③ 当該「河川等」の橋等を通路として利用することについて、占用許可等により、その管理者の承諾が得られていること。
- ④ 道路を前面道路とみなしたとき、これを前提として適用される法第52条の規定(前面道路幅員容積率制限)を満たす建築物であること。
- ⑤ 「河川等」と敷地の境界線から、道路の反対側の境界線までの距離と同じ幅員を有する前面道路に、敷地が接道しているとみなしたとき、これを前提として適用される法

第56条第1項の規定（道路斜線制限）を満たす建築物であること。

- ⑥ 建築物等の制限に関する条例（岡山県条例10）第8条から第10条までの規定中、「道路」とあるのを「当該河川等」を間に介して存する道路」と読み替えたとき、これらの規定を満たす建築物であること。（ただし、第8条第2項及び第10条の「敷地が道路に接する部分の長さ」は当該橋等の通路幅員をいうものとして判断する。）
- ⑦ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

省令第10条の3第4項第3号『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って、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。』に該当する建築物の判断基準

3 次の（1）又は（2）のいずれかによる。

（1）

1 省令第10条の3第4項の施行日（平成11年5月1日）以前から存在する既存建築物の建替又は増築等によるもので、その敷地が幅員4m未満の通路に接し、次の要件の全てに該当する建築物。[許可判断基準3号の（1）の1]

- ① 建築物の用途が従前と同一であり、戸建て住宅（併用住宅を含む）であること。
- ② 建築物の規模が従前と比べて著しく異なること。
- ③ 通路の幅員が1.8m未満の場合にあつては、建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分（建築物の当該通路に面する延焼のおそれのある部分の距離は、通路の中心線からの距離とする。）が防火構造以上の防火性能を有していること。
- ④ 通路は省令第10条の3第4項の施行日（平成11年5月1日）以前から通行の用に供されているものであること。
- ⑤ 敷地と通路との境界線は、当該通路の中心線から水平距離2m後退した位置にあるものとみなし、後退部分が空地として有効に確保されること。
- ⑥ 敷地が通路に接する長さは2m以上であること。
- ⑦ 当該通路が幅員4mの法第42条第1項1号道路であるとみなしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。
- ⑧ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。
- ⑨ 通路が民地の場合は、通路の部分を分筆し、公衆用道路に地目変更を行い、通路管理者の同意を得ること。

2 従前と比べて避難及び通行の安全性が損なわれないと考えられる省令第10条の3第4項の施行日（平成11年5月1日）以前から存在する既存建築物の建替又は増築等によるもので、その敷地が幅員4m未満の通路に接し、次の要件の全てに該当する建築物 [許可判断基準3号の（1）の2]

- ① 建築物の用途が従前と同一であり、その規模が従前と比べて著しく異なること。
- ② 通路は省令第10条の3第4項の施行日（平成11年5月1日）以前から通行の用に供されているものであること。

- ③ 敷地と通路との境界線は、当該通路の中心線から水平距離 2 m 後退した位置にあるものとみなし、後退部分が空地として有効に確保されること。
- ④ 敷地が通路に接する長さは 2 m 以上であること。
- ⑤ 当該通路が幅員 4 m の法 4 2 条第 1 項第 1 号道路であるとみなしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。
- ⑥ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。
- ⑦ 通路が民地の場合は、通路の部分を分筆し、公衆用道路に地目変更を行い、通路管理者の同意を得ること。

(2)

その他公共・公益施設などの建築物で、その特性（用途、規模、位置及び構造）に応じ総合的に検討し、交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効に接する建築物 [許可判断基準 3 号の (2)]

付 則

(施行期日)

この基準は、平成 1 1 年 5 月 2 1 日から施行する。

この基準は、平成 2 2 年 7 月 1 4 日から施行する。

この基準は、平成 3 0 年 9 月 2 5 日から施行する。