

佐倉市建築基準法第43条第2項の規定による接道の特例に関する基準

第1 目的

この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。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関し、必要な事項を定め、適正な法の運用を図ることを目的とする。

第2 認定基準

法第43条第2項第1号の規定により認定する場合の基準は、次の各項に掲げるものとする。

- 1 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）第10条の3第1項に規定する避難及び通行の安全上必要な道の基準は、次のいずれかに該当することとする。
 - (1) 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。）であることとし、次のいずれかに該当するもの
 - ア 農道整備事業による道、土地改良事業による道その他これらに類する道で、管理者と通行に対する了解又は整備等について協議が調っており、法上の道路と同等の機能を有し通行上支障のないもの
 - イ 現に通行の用に供されている河川又は湖沼管理用通路、市有地等の公共用地で、管理者と通行に対する了解又は整備等について協議が調っており、通行上支障のないもの
 - ウ 道路と敷地の間に川、運河その他これらに類する水面又は公共用地が存在する場合で、管理者から幅員が2m以上の占用許可等が得られ通行上支障のないもの
 - (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準（以下「位置指定道路の基準」という。）に適合する道であって、申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについて、次に掲げる者の承諾が得られているもの
 - ア 当該道の敷地となる土地の所有者
 - イ 当該道の敷地となる土地に関して権利を有する者
 - ウ 当該道を位置指定道路の基準に適合するように管理する者
- 2 省令第10条の3第3項で定める建築物の用途及び規模の基準は、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が200㎡以内の一戸建て住宅（事務所や店舗等の用途を兼ねるものを除く。）であること。

- 3 本認定を受ける建築物の形態等については、認定に係る道を法第42条に規定する道路とみなして、法第52条第2項（前面道路幅員による容積率制限）、法第56条（建築物の各部分の高さ）及び法第58条（高度地区）、政令第20条（採光の有効算定）並びに建築基準法施行条例（昭和36年千葉県条例第39号。以下「条例」という。）の規定を適用する。

第3 許可基準

法第43条第2項第2号の規定により認定する場合の基準は、次の各項に掲げるものとする。

1 次の各号のいずれかに該当することとする。

(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とし、「広い空地」とは、安定的・日常的に利用可能な状況にある空地进行をいい、その空地上に2m（条例で接道長さの規定の適用を受ける用途及び規模の建築物の敷地にあつては、その長さ。以下同じ。）以上接すること。

(2) その敷地が認定基準1(1)に掲げる要件のいずれかに該当する道に2m以上接すること。

(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こと。

ア 現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路に有効に接すること。

(ア) 河川又は湖沼管理用通路、市有地等の幅員4m以上の公共用地に2m以上接し、管理者と通行に対する了解又は整備等について協議が調つており、通行上支障のないこと。

(イ) 幅員4m以上の(ア)以外の通路で次のa及びbに該当するものに2m以上接すること。

a 通路の境界が明確であるもの

b 当該通路の部分が、将来的にも確保されることが確実と判断されるもの

イ 現に建築物が立ち並び、通行の用に供されている幅員4m未満の通路で、その幅員が将来的に4m以上となることが確実と見込まれるものに有効に接すること。

(ア) 幅員4m未満1.8m以上の市道及びそれに準ずる通路（認定外公道等）で、敷地の後退等により、将来的に拡幅されることが確実と判断されるものに2m以上接すること。

(イ) 幅員4m未満1.8m以上の(ア)以外の通路で次のa及びbに該当するものに2m以上接すること。

- a 通路の境界が明確であるもの
 - b 当該通路の部分が、将来的に拡幅されることが確実と判断されるもの
- ウ イ以外の現に建築物の立ち並びのない、通行の用に供されている幅員4 m未満1.8 m以上の市道及びそれに準ずる通路（認定外公道等）で、市が道路事業等により、その幅員を将来的に4 m以上に整備する方針のあるものに2 m以上接すること。
- エ 道路と敷地の間に川、運河その他これらに類する水面又は公共空地が存在する場合で、管理者から幅員が2 m以上の占用許可等が得られ通行上支障のないもの
- オ アからエまでに該当しない通行の用に供されている通路に接し、その通路の空地を現状以上に確保するとともに、建築物の位置、構造等に条件を付加することにより、安全水準を高めることとし、消防部局等の意見を考慮に入れ、個別に総合的な観点から判断し「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」と認められるもの
- 2 本許可を受ける建築物には、その用途、規模、位置及び構造について、次の各号の条件を付加するものとする。
- (1) 当該許可における建築物に係る計画が総合的な市街地の環境への影響について支障がないものでなければならない。
 - (2) 許可基準1(2)及び(3)の道又は通路に接する敷地の建築物については、当該道又は通路を法第42条に規定する道路とみなして、法第52条第2項（前面道路幅員による容積率制限）、法第56条（建築物の各部分の高さ）及び法第58条（高度地区）、政令第20条（採光の有効算定）並びに条例の規定を適用する。
 - (3) 許可基準1(3)イ、ウ及びオの通路に接する敷地の建築物の用途は、原則として一戸建ての住宅又は店舗等の用途を兼ねる住宅で自己用のものとする。ただし、従前と同一の用途の場合は当該建築物の用途に含むものとする。
 - (4) 前項ただし書きの場合において当該建築物に係る計画は、避難及び通行の安全等に配慮したものとする。
 - (5) その他市長が必要と認める条件を付すこととする。

附 則

この基準は、令和5年2月1日から施行する。