

熊本市建築物の敷地と道路との関係の認定基準  
(建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定)

1. 主旨

建築物の敷地と道路との関係は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という。)第 42 条に規定する道路に 2 メートル以上接することが原則であり、法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定(以下「当該認定」という。)は、例外的に適用されるものである。

本市においては、建築基準法施行規則第 10 条の 3 を踏まえ、認定の運用指針及び基準を定めることとした。

2. 運用指針

本市においては、昭和 61 年に「熊本市建築行為等に係る狭あい道路整備指導要綱」を制定し、また「判定要領」による道路判定を行い、その結果を基に建築確認を行ってきた。

法改正(平成 11 年 5 月 1 日施行)により、法第 43 条第 2 項第 2 号(旧法第 43 条第 1 項ただし書)の規定が許可事項となることに伴い、「熊本市建築行為等に係る狭あい道路整備指導要綱」の道路の定義を整理し、より明確化するとともに名称を「熊本市建築行為等に係る道等の狭あい道路指導要綱」(以下「要綱」という。)に改称した。さらにこれを補完する「熊本市建築行為等に係る道等の判定要領」(以下「判定要領」という。)を新たに設けることとした。

以上のように、当該認定をするに当たり、法上の道路と永年培ってきた「熊本市建築行為等に係る狭あい道路整備指導要綱」による道路の取り扱いの連続性を考慮し、「判定要領」による判定結果をふまえて認定の運用を行うものとする。

3. 用語の定義

(1) 道路

法第 42 条に規定する道路及び要綱第 2 条第 (1) 号のイに該当する道路をいう。

(2) 道

道路に有効に接続している道路状空地をいう。

(3) 広い空地

公園、緑地又は広場等をいう。

(4) 有効に接道

敷地が、道路、道又は広い空地に幅 2 メートル以上接することをいう。ただし、熊本市建築基準条例(平成 24 年熊本市条例第 127 号以下「条例」という。)第 23 条又は第 24 条の規定により制限の附加が適用されるものは、当該規定による。

(5) 交通上、安全上、防火上及び衛生上の具体的基準は下記に掲げるものとする。

- ・交通上 歩行者及び自転車の通行並びに道又は広い空地に面する建築物による発生交通

量に対して支障のないもの。

- ・安全上 火災等の災害時に避難に支障のないもの。
- ・防火上 消火活動に支障のないもの又は延焼防止に効果があるもの。
- ・衛生上 道又は広い空地からの採光、通風に支障のないもの。

#### 4. 建築物及び敷地の基準

法第 43 条本文により確保されている市街地環境と同等の水準を確保するために、当該認定に際しては、以下の（１）から（９）を基準とする。

##### （１）建築物の用途（交通上、安全上及び衛生上の観点）

国土交通省令第 10 条の 3 の規定に基づき、建築物の用途は、一戸建ての住宅とする。

##### （２）階数（安全上及び防火上の観点）

法第 35 条（避難及び消火に関する技術的基準）及び建築基準法施行令（以下「令」という。）第 126 条の 6（非常用の進入口の設置）の規定の趣旨により、下記の①又は②とする。

① 2 階建以下（ただし、小屋裏利用の 3 階建を除く。）とする。

② 3 階建以下とする。

##### （３）延べ面積の上限（交通上及び安全上の観点）

国土交通省令第 10 条の 3 の規定に基づき、延べ面積の上限は 200 m<sup>2</sup>とする。

##### （４）構造（防火上の観点）

消火活動が制限されることから、外壁で延焼のおそれのある部分を防火構造とする。

##### （５）容積率（安全上の観点）

容積率の上限算定における道の幅員は、将来見込まれる道の幅員の最小幅員とする。

（ただし、その幅員が 4 m 以上の場合は 4 m とする。）

##### （６）高さ制限（衛生上の観点）

3 階建（小屋裏 3 階建を含む）の建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 m を加えたもの以下とする。

##### （７）道の法上の適用（交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点）

法の規定による制限と同等に取り扱う目的で、道の法上の適用を次の①から⑥までとしたもの。

（延焼のおそれのある部分）

① 法第 2 条第 1 項第 6 号の規定において、「道路」は「道」と読み替える。

（採光の有効面積の算定方法）

② 令第 20 条第 2 項第 1 号の規定において、「道路」は「道」に読み替える。

（水平距離、道路後退の扱い）

③ 法第 42 条第 2 項の規定において、「道路」は「道」と読み替え、法第 52 条及び第 53 条の規定において後退部分は敷地面積に算入しない。

(道路内の建築制限)

④ 法第 44 条第 1 項の規定において、「道路」は「道」に読み替える。

(延べ面積の敷地面積に対する割合)

⑤ 法第 52 条第 2 項の規定において、「道路」は「道」に読み替える。

(建築物の各部分の高さ)

⑥ 法第 56 条の規定において、「道路」は「道」に読み替える。

## 5. 認定の基準

次の基準のいずれかに該当するものについては認定とする。

基準 1 「判定要領」による判定区分 [C] - 1 に該当する道。

建築物及び敷地の基準 (1)、(2) - ②、(3)、(5)、(6) 及び (7) を満足するもの。

基準 2 「判定要領」による判定区分 [C] - 3 に該当する道。

建築物及び敷地の基準 (1)、(2) - ②、(3)、(4)、(5)、(6) 及び (7) を満足するもの。

基準 3 「判定要領」による判定区分 [C] - 2 で、建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項各号に掲げる基準に適合する道。

建築物及び敷地の基準 (1)、(2) - ②、(3)、(5)、(6) 及び (7) を満足するもの。

基準 4 「判定要領」による判定区分 [C] - 4 で、建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項各号に掲げる基準に適合する道。

建築物及び敷地の基準 (1)、(2) - ①、(3)、(4)、(5)、(6) 及び (7) を満足するもの。

## 6. 雑則

認定申請に添付すべき図書、手続き及び運用については、別途「熊本市建築物の敷地と道路との関係の認定基準手続き要領」において市長が別に定める。

附則

(施行期日)

この認定の審査基準は平成 30 年 9 月 28 日から施行する。

熊本市建築物の敷地と道路との関係の認定基準手続き要領〔建築指導課〕

制定 平成 30 年 9 月 28 日決裁

1 建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定に添付すべき図書は次のとおりとする。

- ① 認定申請書（別記第 48 号様式）
- ② 委任状
- ③ 仕上表
- ④ 敷地求積図
- ⑤ 周辺状況図（敷地から建築基準法上の道路までの道の幅員、工作物等の状況が分るもの）
- ⑥ 現況写真 2 枚程度（道又は広い空地の全景及び敷地との関係状況が分るもの）
- ⑦ 敷地及び道の字図、土地の要約書の写し（敷地の所有がない場合は利用承諾書等）
- ⑧ 道が私道の場合、私道の所有がわかるもの又は通行承諾書等
- ⑨ 道路協定書、道路協定継承承諾書等

2 認定を受けた建築物の計画変更

認定基準 1 から認定基準 4 により認定した建築物の計画変更は、各基準条件の範囲内においては、再度の認定を要しない。

上記の場合、軽微な変更説明書（正・副）を本市へ提出すること。

4 認定の基準の用語の解釈と運用

（1）階数について

「小屋裏 3 階可」とは、次のイからハまでに該当するものをいう。（告示 H13 年 1540 号）

イ：地階を除く階数が 3 の建築物であること。

ロ：3 階部分に耐力壁又は柱を設けない構造であり、かつ当該部分が小屋裏であること。

ハ：3 階の床面積が 2 階の床面積の 2 分の 1 以下であること。

（1）延べ面積の上限について

（2）延べ面積の上限には、附属建築物（車庫、倉庫等）の延べ面積を含める。

（3）熊本市建築物の敷地と道路との関係の許可を要する建築物の敷地は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないよう狭小敷地（おおむね 150 m<sup>2</sup>以下）としないこと。ただし、既存建築物の同規模以下の建築の場合はこの限りでない。

（4）道又は広い空地が私有の場合は、許可申請者が所有権を有すること又は所有者全員の通行承諾が有すること。なお、所有者全員の通行承諾が取れないやむを得ない理由がある場合で、道又は広い空地の利用に支障がないと見込まれる場合はこの限りでない。

附則

この要領は、平成 30 年 9 月 28 日から施行する