

熊本市建築物の敷地と道路との関係の許可基準
(建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可)

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 2 号の規定に基づく許可(以下「当該許可」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 を踏まえて許可の運用指針を示し、当該許可が建築審査会の同意を必要とすることから、許可の基準を定めることとした。さらに、一括同意による許可の基準を定めて、効率的かつ迅速な事務処理を図ることとした。

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 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、当該許可をするに当たり、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」による判定結果を踏まえて許可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) 共同住宅等

共同住宅、寄宿舍又は下宿をいう。

(6) 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、当該許可に際し、法第 92 条の 2 の規定に基づき、次の各号に掲げる基準の中から、必要な基準を条件として附加できる。

(1) 建築物の用途（交通上、安全上及び衛生上の観点）

不特定多数の者が利用する建築物の用途を制限する目的で、下記の①、②又は③とする。

- ① 一戸建ての住宅、兼用住宅（法別表第 2（い）欄第 2 号に該当するもの。）とする。
- ② 一戸建ての住宅、兼用住宅（法別表第 2（い）欄第 2 号に該当するもの。）、長屋又は共同住宅等とする。
- ③ 第 2 種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物とする。

(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）

法第 35 条（避難及び消火に関する技術的基準）及び条例第 24 条（特殊建築物の敷地と道路との関係）の規定の趣旨により、下記の①又は②とする。

- ① 延べ面積は 200 m²以下とする。ただし、一戸建ての住宅又は兼用住宅は 280 m²以下とする。
- ② 500 m²以下とする。

(4) 構造（防火上の観点）

消火活動が制限されることから下記の①又は②とする。

- ① 外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に令第 109 条に定める防火戸その他の防火設備を設ける。
- ② 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) 外壁の後退距離（安全上及び防火上の観点）

道に面する敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1 m以上とする。

(7) 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。

(8) (1) から (7) までに掲げる基準のほか、必要と認めるもの。

(9) 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. 許可の基準

次の基準のいずれかに該当するものについては許可とする。

基準1「判定要領」による判定区分 [C] - 1 又は [C] - 2 に該当する道。

建築物及び敷地の基準 (1) - ③、(2) - ②、(3) - ②、(5)、(7) 及び (9) 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) - ②、(3) - ②、(4) - ②、(5)、(7) 及び (9) を満足するもの。

基準3「判定要領」による判定区分 [C] - 4 に該当する道。

建築物及び敷地の基準 (1) - ②、(2) - ①、(3) - ①、(4) - ②、(5)、(7) 及び (9) を満足するもの。

基準4「判定要領」による判定区分 [D] - 1 又は [D] - 2 に該当する道で、その道の幅員が将来4 m以上になることが確実と見込まれるもの。

建築物及び敷地の基準（１）－①、（２）－①、（３）－①、（４）－②、（５）、（７）及び（９）を満足するもの。

基準５「判定要領」による判定区分〔Ｄ〕－３から〔Ｄ〕－６までのいずれかに該当する道で、その道の幅員が将来４ｍ以上になることが確実と見込まれるもの。

建築物及び敷地の基準（１）－①、（２）－①、（３）－①、（４）－①、（５）、（７）及び（９）を満足するもの。

基準６「判定要領」による判定区分〔Ｄ〕－１又は〔Ｄ〕－２に該当する道で、その道の幅員が将来４ｍ以上になることが見込まれないもの。

建築物及び敷地の基準 既存建築物と同規模の建替えて（１）－①、（２）－①、（３）－①、（４）－②、（５）、（６）、（７）及び（９）を満足するもの。

基準７「判定要領」による判定区分〔Ｄ〕－３から〔Ｄ〕－６までのいずれかに該当する道で、その道の幅員が将来４ｍ以上になることが見込まれないもの。

建築物及び敷地の基準 既存建築物と同規模の建替えて（１）－①、（２）－①、（３）－①、（４）－①、（５）、（６）、（７）及び（９）を満足するもの。

基準８敷地が、担保された広い空地に有効に接道し、支障なく避難ができるもので、次の①から③までを満足するもの。

① 敷地と空地との間は構造・形態的に通行可能であり、日常的に通行されるもの。

② 建築物及び敷地の基準（１）－①、（２）－①、（３）－①、及び（８）を満足するもの。

③ 建築物及び敷地の基準（１）－①、（２）－①、（３）－①、及び（８）を満足するもの。

基準９やむを得ない事由があり、敷地、周囲の状況及び建築物の計画の内容により、建築物及び敷地の基準（１）から（９）までのうち必要な基準を条件として附加することで、基準１から基準８までのいずれかと同等の水準が確保されると認めた場合。

６．一括同意による許可の基準

許可の基準のうち基準１から基準７のいずれかに該当するものについては、一括同意による許可とする。

７．雑則

許可申請に添付すべき図書、手続き及び運用については、熊本市建築基準法施行細則第１６条の規定による他、別途「熊本市建築物の敷地と道路との関係の許可基準手続き要領」において市長が別に定める。

附則

（施行期日）

この許可の審査基準は平成１１年５月１日から施行する。

附則

（施行期日）

この許可の基準は平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

附則

(施行期日)

この許可の基準は平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附則

(施行期日)

この許可の基準は平成 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許可基準手続き要領〔建築指導課〕

制定 平成11年5月17日決裁

改正 平成30年3月28日決裁

1 熊本市建築基準法施行細則第16条でその他市長が必要と認める図書は次のとおりとする。

- ① 委任状
- ② 仕上表
- ③ 敷地求積図
- ④ 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）
- ⑤ 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）
- ⑥ 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）
- ⑦ 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
- ⑧ 道路協定書、道路協定継承承諾書等

2 市長が建築審査会へ提出する資料は次のとおりとする。

（1） 個別同意による許可については、建築審査会に次の資料を提出する。

- ① 許可申請書
- ② 許可申請書に添付された図書
- ③ 道等の判定調査書
- ④ 条件判定表（個別）

（2） 一括同意による許可については、直後に開催される建築審査会に次の資料を添えて報告する。

- ① 一括同意による許可一覧表
- ② 条件判定表（一括）

3 許可を受けた建築物の計画変更

許可基準1から許可基準7により許可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、再度の許可を要しない。尚、許可基準8及び許可基準9についても、許可条件に支障のない程度の軽微な変更については再度の許可を要しない。

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 許可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（共同住宅等を除く）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。

(2) 延べ面積の上限について

延べ面積の上限には、附属建築物（車庫、倉庫等）の延べ面積は含めない。

(3) 将来4m以上になることが確実と見込まれるものとは、現に幅員が4m未満の部分について、幅員4mを担保する為に必要な協議が整ったものとする。将来4m以上になることが見込まれないものとは、上記以外のものとする。

(4) 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㎡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。

(5) 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。

(6) 基準5、基準7における延焼のおそれのある部分の適用については、法第2条第6号の規定に関わらず2mとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、1mとする。

① 敷地から法上の道路に到るまでの道の現況有効幅員が2.7m以上であること。

② 敷地が都市計画法第7条第3項の市街化調整区域内であること。

附則

この要領は、平成30年4月1日から施行する