

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、当該認定をするにあたり、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以下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 火災等の災害時の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条本文に示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（７）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）

法施行規則第10条の3の規定に基づき、建築物の用途は、法施行規則第10条の3第1項第1号に該当する道については法別表第1（い）欄（１）項に掲げる用途以外の用途とし、法施行規則第10条の3第1項第2号に該当する道については一戸建ての住宅、長屋、法別表第2（い）第2号に掲げる用途とする。

（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、階数は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）

法施行規則第10条の3の規定に基づき、延べ面積の上限は500㎡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4m以上の場合は4mとする。）

（６）高さ制限（衛生上の観点）

3階建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5m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までとする。

（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」と読み替える。

（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」と読み替える。

(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」と読み替える。

(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」と読み替えるが、法第56条第7項については、適用しない。

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することができる。

認定基準1 「判定要領」による判定区分[C]－1の中で法施行規則第10条の3第1項第1号に該当する道。

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

認定基準2 「判定要領」による判定区分[C]－3の中で法施行規則第10条の3第1項第1号に該当する道。

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

認定基準3 「判定要領」による判定区分[C]－2の中で法施行規則第10条の3第1項第2号(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)に該当する道。

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

認定基準4 「判定要領」による判定区分[C]－4の中で法施行規則第10条の3第1項第2号(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)に該当する道。

建築物及び敷地の基準(1)、(2)、(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。

附則

（施行期日）

この認定の審査基準は令和6年（2024年）4月1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

改正 令和6年（2024年）3月11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申請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 写真撮影位置図、現況写真（道又は広い空地の全景及び建築基準法上の道路までの道の幅員が分かるもの、敷地との関係状況が分るもの）
- ⑦ 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）
- ⑧ 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）
- ⑨ 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
- ⑩ 道路（空地）協定書、道路（空地）協定継承承諾書等
- ⑪ 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により認定した敷地に建築する建築物等に計画変更がある場合、認定通知書の内容に変更がない等の軽微な変更と特定行政庁が判断した場合においては、再度の認定を要しない。

再度の認定を要しない場合は、軽微な変更説明書（正・副）を本市へ提出すること。

3 認定の基準の用語の解釈と運用

- （1） 階数について
地階を除く階数が3の建築物であること。
- （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150㎡未満としないこと。
ただし、建替えや増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を取得すること。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。

(5) 建築物の各部分の高さについて

法第56条の規定において、「道路」は「道」と読み替えるが、法第56条第7項については、適用しない。

附則

この要領は、平成30年9月28日から施行する。

附則

この要領は、令和6年（2024年）4月1日から施行する。