

静岡市建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る審査基準

(目的)

第1条 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2号の規定に基づく許可をするに際し、建築基準法施行規則（昭和25年省令第40号。以下「施行規則」という。）第10条の3第4項で定める基準に適合する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの判断基準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。

(定義)

第2条 この基準における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の定めるところによる。

2 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 適用時 法第43条が改正された、建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）の施行日（平成11年5月1日）をいう。
- (2) 道路 法第42条に規定する道路をいう。
- (3) 赤道 公図上で「道」と表記された土地をいう。

(広い空地)

第3条 施行規則第10条の3第4項第一号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 気象観測所、電気通信中継施設、水防及び防災倉庫、水利及び浄化施設の附属施設、灯台の附属施設、野鳥観察小屋その他これらに類する用途に供する建築物で、次に掲げる基準に適合するもの。
 - ア 山間地、海辺又は川辺に建築されるものであること
 - イ 日常的に使用しないものであること
 - ウ 一度に多人数が使用しないものであること
- (2) 前号に掲げるもののほか、敷地が公園、緑地、広場その他これらに類する広い空地（道路と同等の機能を有し、将来にわたって安定的かつ日常的に利用可能な状況にあるものに限る。）に2メートル（静岡県建築基準条例（昭和48年条例第17号。以下「条例」という。）によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上接する場合で、この空地を道路とみなして、法、政令及び条例の規定に適合するもの。

(公共の用に供する道)

第4条 施行規則第10条の3第4項第二号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、敷地が次の各号のいずれかに該当する道（幅員4メートル以上のものに限る。）に2メートル（条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上接するもので、この道を道路とみなして、法、政令及び条例の規定に適合するものとする。

- (1) 港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第四号に規定する臨港交通施設である道路
- (2) 土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項第一号に規定する農業用道路
- (3) 前各号に掲げるもののほか、国又は地方公共団体が管理する道で、将来にわたって安定的かつ日常的に通行可能な状態であることについて当該道の管理者からの承諾を得たもの（十分な幅員を有する通路）

第5条 施行規則第10条の3第4項第三号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 敷地と道路との間に河川、水路その他の国又は地方公共団体が管理する公有地（以下「水路等」という。）が存在する建築物で、次に掲げる基準に適合するもの。

ア 水路等の管理者からの占用許可を受けた幅員2メートル（条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上の通行橋その他これに類する通路（通行橋を築造しない場合などの占用許可を要しない場合にあつては、水路等が将来にわたって安定的かつ日常的に通行可能な状態であることについて当該水路等の管理者からの承諾を得たものに限る。ただし、赤道については確認不要とする。）により、敷地と道路とが有効に接続されたものであること。

イ 通路又は通路が接続する道路を、それぞれ敷地の一部又は前面道路とみなして、法、政令及び条例の規定に適合すること。ただし、通路の面積は、敷地面積に算入しない。

- (2) 適用時前に適法に建築された建築物を建替えるもの又は増築するもので、次に掲げる基準に適合するもの。

ア 敷地は、国又は地方公共団体が管理する赤道等の通路で、将来にわたって安定的かつ日常的に通行可能な状態であることについて当該通路の管理者からの承諾を得たもの（ただし、赤道については承諾不要とする。）に2メートル（条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上接すること。

イ 通路を利用して許可を受けることができる敷地は、当該建築物の敷地のみであること。

- ウ 通路の幅員は、当該通路の接続する道路から連続して1.8メートル以上であること。
- エ 現況及び公図において、通路の幅員が1.8メートル以上であることが明らかである場合を除き、許可申請の前に官民境界（敷地と通路との境界）の確定を行い、通路の幅員を明確にすること。
- オ 敷地と通路との間に、次に掲げる基準に適合する、通路と一体的に利用可能な空地を設けること。
- (ア) 通路の中心線からの水平距離2メートルの線（当該通路がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の通路の側の境界線及びその境界線から通路の側に水平距離4メートルの線）を敷地と空地との境界線とみなし、杭等によりこの境界線を明示すること。
- (イ) 空地には、建築物の建築及び工作物の築造等は一切行わないこと。また、空地に既に建築物及び工作物等が存在する場合には、撤去すること。
- (ウ) 空地は、将来にわたって安定的かつ日常的に通行可能な状態で維持管理すること。
- (エ) 空地は、敷地から除くこと。
- カ 法、政令及び条例の規定の適用に際しては、次に掲げる基準に適合すること。
- (ア) 建替え又は増築後の建築物の用途は、既存建築物の用途と同一であること。
- (イ) 地階を除く階数は、2以下又は既存建築物の階数以下であること。
- (ウ) 敷地と空地の境界から4メートルまでを道路とみなし、法、政令及び条例の規定に適合すること。
- (3) 適用時前に適法に建築された建築物を建替えるもの又は増築するもので、次に掲げる基準に適合するもの。
- ア 敷地は、国又は地方公共団体が管理する赤道等の通路で、将来にわたって安定的かつ日常的に通行可能な状態であることについて当該通路の管理者からの承諾を得たもの（ただし、赤道については承諾不要とする。）に2メートル（条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上接すること。
- イ 通路は、現に建築物が2棟以上立ち並んでいるものであること。
- ウ 通路の幅員は、当該通路の接続する道路から連続して1.8メートル以上であること。
- エ 現況及び公図において、通路の幅員が1.8メートル以上であることが明らかである場合を除き、許可申請の前に官民境界（敷地と通路との境界）の確定を行い、通路の幅員

を明確にすること。

オ 敷地と通路との間に、次に掲げる基準に適合する、通路と一体的に利用可能な空地を設けること。

(ア) 通路の中心線からの水平距離2メートルの線（当該通路がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の通路の側の境界線及びその境界線から通路の側に水平距離4メートルの線）を敷地と空地との境界線とみなし、杭等によりこの境界線を明示すること。

(イ) 空地には、建築物の建築及び工作物の築造等は一切行わないこと。また、空地に既に建築物及び工作物等が存在する場合には、撤去すること。

(ウ) 空地は、将来にわたって安定的かつ日常的に通行可能な状態で維持管理すること。

(エ) 空地は、敷地から除くこと。

カ 法、政令及び条例の規定の適用に際しては、次に掲げる基準に適合すること。

(ア) 建替え又は増築後の建築物の用途は、既存建築物の用途と同一であること。

(イ) 地階を除く階数は、2以下又は既存建築物の階数以下であること。

(ウ) 当該敷地が防火地域又は準防火地域外にある場合には、準防火地域内にあるものとみなして、法、政令及び条例の規定を適用すること。ただし、増築の場合における既存建築物の部分、又は周囲の状況等により必要がないと認められる部分にあつては、この限りでない。

(エ) 敷地と空地の境界から4メートルまでを道路とみなし、法、政令及び条例の規定に適合すること。

(4) 現に建築物が存在していない敷地に新築するもので、次に掲げる基準に適合するもの。

ア 敷地は、国又は地方公共団体が管理する赤道等の通路で、将来にわたって安定的かつ日常的に通行可能な状態であることについて当該通路の管理者からの承諾を得たもの（ただし、赤道については承諾不要とする。）に2メートル（条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上接すること。

イ 通路は、現に建築物が2棟以上立ち並んでいるものであること。

ウ 通路の幅員は、当該通路の接続する道路から連続して1.8メートル以上であること。

エ 現況及び公図において、通路の幅員が1.8メートル以上であることが明らかである場合を除き、許可申請の前に官民境界（敷地と通路との境界）の確定を行い、通路の幅員

を明確にすること。

オ 敷地と通路との間に、次に掲げる基準に適合する、通路と一体的に利用可能な空地を設けること。

(ア) 通路の中心線からの水平距離2メートルの線（当該通路がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の通路の側の境界線及びその境界線から通路の側に水平距離4メートルの線）を敷地と空地との境界線とみなし、杭等によりこの境界線を明示すること。

(イ) 空地には、建築物の建築及び工作物の築造等は一切行わないこと。また、空地に既に建築物及び工作物等が存在する場合には、撤去すること。

(ウ) 空地は、将来にわたって安定的かつ日常的に通行可能な状態で維持管理すること。

(エ) 空地は、敷地から除くこと。

カ 法、政令及び条例の規定の適用に際しては、次に掲げる基準に適合すること。

(ア) 建築物の用途は、一戸建ての住宅、法別表第2（い）項第2号に掲げる兼用住宅又はこれらに附属する自動車車庫（階数が1であり、かつ、床面積の合計が50㎡以内のものに限る。）であること。

(イ) 地階を除く階数は、2以下であること。

(ウ) 当該敷地が防火地域又は準防火地域外にある場合には、準防火地域内にあるものとみなして、法、政令及び条例の規定を適用すること。ただし、増築の場合における既存建築物の部分、又は周囲の状況等により必要がないと認められる部分にあつては、この限りでない。

(エ) 敷地と空地の境界から4メートルまでを道路とみなし、法、政令及び条例の規定に適合すること。

(5) 前各号に掲げるもののほか、敷地が、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建築物で、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。

附 則

この基準は、平成24年11月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成30年9月25日から施行する。