

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.010

<p><b>処 分 名</b></p>	<p>敷地等と道路の関係に関する許可</p>
<p><b>処 分 の 概 要</b></p>	<p>道路のないところに建築物が建ち並ぶことは、建築物の利用が困難であるとともに、災害時の避難や消防活動に支障をきたすこととなるために、「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない」こととしています。 建築基準法上の道路は、同法第42条に定義されていますが、法に定義される道路に接していなくても、安全性が確保される場合があることから、特定行政庁が支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては建築することができます。</p>
<p><b>根拠法令等・条項</b></p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第2号 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の3</p>
<p><b>審 査 基 準</b></p>	<p>建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可基準</p> <p>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号の規定による許可について、春日部市長は、次の基準に適合する案件は、春日部市建築審査会に諮問し、同意を得た場合に許可することができる。</p> <p>なお、建築物の敷地は、法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に2メートル以上接しなければならないとされており、当該許可はあくまでも例外的に適用するものであるため、原則として、既存建築物の建替えを許可の対象とする。</p> <p>第1 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）第10条の3第4項第1号の規定による基準</p> <p>【その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。】</p> <p>1 対象となる公園、緑地、広場等の広い空地（以下「公園等」という。）は、公共若しくは公共的なものを対象とする。</p> <p>2 法第43条第2項第2号の規定による特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの」については、公園等への出入り及び通行について、当該公園等の管理者の承諾を得られており、安定的かつ日常的に利用可能な状態になっているものであり、次の（1）及び（2）によるものとする。</p> <p>（1）「交通上及び安全上」については、次のアからウに該当するものとする。</p> <p>ア 敷地は、公園等に避難上有効に2メートル以上接し、かつ、避難及び通行の安全上支障がないもの。</p> <p>イ 建築物の用途は原則として、一戸建ての住宅とすること。</p> <p>ウ 規模は、原則として、床面積の合計が200平方メートル以内とし、地階を含まない地上2階建てまでとすること。</p>

(2)「防火上及び衛生上」については、次のアからウに該当するものとする。

ア 建築計画は、防火上及び衛生上配慮したもので、特定行政庁があらかじめ、法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法に規定する建築士が適切に工事監理をすることが明確になっているもの。

イ 公園等を4メートルの幅員を有する前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合するもの。

ウ 敷地内の雨水排水及びその他の排水を適切に処理できること。

## 第2 規則第10条の3第4項第2号の規定による基準

【その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接する建築物であること。】

1 対象とする道は、一般の通行の用に供し道路と同等の機能を有するもので、原則として、法第42条の規定に適合した「道路」に該当させることが困難なもので、次の(1)から(5)のいずれかに該当するものとする。

(1) 農道

(2) 河川等の管理用の道

(3) 法第42条第1項第4号に掲げる事業計画の区域内の道で速やかに法第42条第1項各号のいずれかに該当させることができない道

(4) 水路敷を道路状に整備した道

(5) その他これらに類する道

2 法第43条第2項第2号の規定による特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められたもの」については、当該道の管理者から安定的かつ日常的に利用することについて、承諾が得られているものであり、次の(1)及び(2)によるものとする。

(1)「交通上及び安全上」については、次のアからエに該当するものとする。

ア 当該道は、道路に通じる4メートル以上の幅員が確保されているもの。

イ 敷地は、当該道に避難上有効に2メートル以上接しているもの。

ウ 建築物の用途は、原則として一戸建ての住宅とすること。

ただし、既存建築物と同一用途での建替えは、この限りではない。

エ 規模は、原則として、床面積の合計が200平方メートル以内とし、地階を含まない地上2階建てまでとすること。

ただし、既存建築物の床面積及び階数を超えない建替えは、この限りではない。

(2)「防火上及び衛生上」については、次のアからウに該当するものとする。

- ア 建築計画は、防火上及び衛生上配慮したもので、特定行政庁があらかじめ、法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法に規定する建築士が適切に工事監理をすることが明確になっているもの。
- イ 建築計画は、当該道を前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合したものの。
- ウ 敷地内の雨水排水及びその他の排水を適切に処理できること。

### 第3 規則第10条の3第4項第3号の規定による基準

【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って、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。】

1 「用途、規模、位置及び構造」については、次の(1)から(4)によるものとする。

(1)「用途」は、原則として一戸建ての住宅とすること。

ただし、既存建築物と同一用途での建替えは、この限りではない。

(2)「規模」は、原則として、床面積の合計が200平方メートル以内、階数については、地階を含まない地上2階建てまでとし、周辺地域に配慮したものとする。

ただし、既存建築物の床面積及び階数を超えない建替えは、この限りではない。

(3)「位置」は、当該建築物の出入口が、避難上有効に当該通路に通じるように計画されているもの。

(4)「構造」は、外壁を耐火構造、準耐火構造又は防火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。

2 「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」については、原則として1.8メートル以上の幅員があるもの。

3 法第43条第2項第2号の規定による特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの」については、次によるものとする。

(1)「交通上及び安全上」については、当該通路に面して、既に建築物が立ち並んでいるもので次のア、イのいずれかに該当し、敷地が当該通路に避難上有効に2メートル以上接していること。

ア 幅員4メートル以上の通路で、将来にわたって安定的に維持管理する旨、関係者間で合意し、その旨を記載した合意書(様式1-1)の提出がされたもの。

イ 幅員4メートル未満の通路で、当該通路を4メートル以上に拡幅整備が図られる見込みがあり、将来にわたって安定的に維持管理する旨、関係者間で合意し、その旨を記載した合意書(様式1-2)の提出がされたもの。

	<p>(2)「防火上及び衛生上」については、次のアからウに該当するものとする。</p> <p>ア 建築計画は、防火上及び衛生上配慮したもので、特定行政庁があらかじめ、法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法に規定する建築士が適切に工事監理をすることが明確になっているもの。</p> <p>イ 建築計画は、当該通路を前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合したもの。</p> <p>ウ 敷地内の雨水排水及びその他の排水を適切に処理できること。</p> <p>第4 法第43条第2項第2号に基づく許可を受けた建築物の計画変更及び増築</p> <p>1 法第43条第2項第2号の規定による許可を受けた建築物において計画の変更が生じた場合、軽微なものについては、原則として、改めて許可を受ける必要はないものとする。</p> <p>2 建築確認申請の手続きを要しない床面積の合計が10平方メートル未満の増築は、当該許可を要するものとする。</p>
<b>標準処理期間</b>	60日
<b>設定年月日</b>	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
<b>申請時期</b>	随時
<b>申請方法</b>	本庁4階建築課窓口への提出
<b>備考</b>	<p>・ ・ 申請手数料：一件につき 33,000円</p>

■ 建築基準法

(敷地等と道路との関係)

**第四十三条** 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

一 自動車のみ交通の用に供する道路

二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 省略

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

3 省略

一～五 省略

■ 建築基準法施行規則

(敷地と道路との関係の特例の基準)

**第十条の三** 省略

一 省略

二 省略

2 省略

3 省略

4 法第四十三条第二項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。

二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員四メートル以上のものに限る。）に二メートル以上接する建築物であること。

三 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って、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。