

岡山市建築基準法第43条第2項第2号許可基準

平成11年5月1日 施行

平成30年10月4日 改正

令和4年4月1日 改正

令和5年2月1日 改正

(目的)

第1

この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可に際しての判断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。

(運用の原則)

第2

- 1 都市計画区域内における建築物の敷地は、法第43条の規定により法第42条に規定される道路に2m以上接することが基本であり、空地等については法第42条第1項第5号の道路の位置指定を受けるなどして道路にすることを原則とするが、やむを得ぬ理由により、これによることが困難な場合に限り、例外的に本基準を運用する。
- 2 第3の判断基準のいずれかに該当するものは、岡山市建築審査会の同意を得て、法第43条第2項第2号の規定により許可をするものとする。

(判断基準)

第3

建築物が建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第10条の3第4項各号のいずれかに掲げる基準に該当し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないかを判断するための判断基準は、別表に掲げるものとする。

付則

(施行期日)

この基準は、平成11年5月1日から施行する。

付則

(施行期日)

改正後のこの基準は、平成30年10月4日から施行する。

付則

(施行期日)

改正後のこの基準は、令和4年4月1日から施行する。

付則

(施行期日)

改正後のこの基準は、令和5年2月1日から施行する。

[別 表]

判 断 基 準

省令第10条の3第4項第1号「その敷地の周囲に公園，緑地，広場等広い空地进行を有する建築物であること。」の判断基準

[判断基準1号]

- 1 次の要件の全てに該当する建築物であること。
 - ①公園，緑地，広場などは，国，県，市等が管理する広い公共空地であること。
 - ②敷地から当該空地を經由して道路まで支障なく通行できること。
 - ③敷地が当該空地に2 m以上接すること。
 - ④当該空地を通行することについて，その管理者の承諾が得られること。
 - ⑤敷地内の雨水，汚水等の排水処理が行えること。

省令第10条の3第4項第2号「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 m以上のものに限る。）に2 m以上接する建築物であること。」の判断基準

[判断基準2号]

- 2 法第43条第2項第1号の規定に基づく認定の対象となるものを除き，次の要件全てに該当する建築物であること。
 - ①公共の用に供する道は農道，林道，河川管理道路，港湾道路など公的機関が管理している道であること。
 - ②当該道は法上の道路に至るまで，幅員が4 m以上であること。
 - ③当該道が農道以外の場合，管理者から承諾が得られること。
 - ④当該道が法第42条第1項第1号道路であるとみなしたとき，これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。
 - ⑤敷地内の雨水，汚水等の排水処理が行えること。

省令第10条の3第4項第3号「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。」の判断基準

- 3 次の（1）から（3）までのいずれかによる。

[判断基準3号の（1）]

(1) 敷地と道路（判断基準2号に規定する幅員4m以上の道を含む。以下、(2)及び(3)において同じ）との間に「官地等」が存在し、建築主事又は法第7条の2第1項の規定による指定を受けた者が接道していると扱わない場合について、次の要件のすべてに該当する建築物であること。

「官地等」とは次のものをいう。

(ア) 公的機関が管理している水路及び河川。

(イ) 法上の道路に該当しない市道、農道等の公的機関が管理している道。

(ウ) 高架鉄道線路下の土地及び高架自動車専用道路下の土地等。

- ① 「官地等」に、敷地から道路に至る橋などの通路（法第43条第1項又は第3項の規定による必要接道長以上の幅員）が確保され、敷地への出入りに支障がないこと。
- ② 当該「官地等」の橋等を通路として利用することについて、占用許可等により、その管理者の承諾が得られていること。
- ③ 道路を前面道路とみなしたとき、これを前提として適用される法第52条の規定（前面道路幅員容積率制限）を満たす建築物であること。
- ④ 「官地等」と敷地の境界線から、道路の反対側の境界線までの距離と同じ幅員を有する前面道路に敷地が接道しているとみなしたとき、これを前提として適用される法第56条第1項の規定（道路斜線制限）を満たす建築物であること。
- ⑤ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

[判断基準3号の(2)の1]

(2)

1 省令第10条の3第4項の施行日（平成11年5月1日）以前から存在する既存建築物の同一敷地における建替又は増築等によるもので、その敷地が幅員4m未満の通路に接し、次の要件の全てに該当する建築物であること。

① 建築物の用途が従前と同一であり、戸建て住宅（併用住宅を含む）であること。

② 建築物の規模が従前と比べて著しく異なること。

③ 通路の幅員が1.8m未満の場合にあっては、建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分（建築物の当該通路に面する延焼のおそれのある部分の距離は、通路の中心線からの距離とする）が防火構造以上の防火性能を有していること。

④ 通路は省令第10条の3第4項の施行日（平成11年5月1日）以前から通行の用に供されているものであること。

- ⑤通路が道路法上の道路又は農道以外の場合は，所有者から承諾が得られること。
- ⑥敷地と通路との境界線は，当該通路の中心線から水平距離 2 m 後退した位置にあるものとみなし，後退部分が構造物で明示され，空地として有効に確保されること。
- ⑦敷地が通路に接する長さは 2 m 以上であること。
- ⑧当該通路が幅員 4 m の法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路であるとみなしたとき，これを前提として適用される建築基準法関係規定を満たす建築物であること。
- ⑨敷地内の雨水，汚水等の排水処理が行えること。

[判断基準 3 号の (2) の 2]

2 従前と比べて避難及び通行の安全性等が損なわれないと考えられる省令第 1 0 条の 3 第 4 項の施行日（平成 1 1 年 5 月 1 日）以前から存在する既存建築物の同一敷地における建替又は増築等によるもので，その敷地が幅員 4 m 未満の通路に接し，次の要件の全てに該当する建築物であること。

- ①建築物の用途が従前と同一であり，その規模が従前と比べて著しく異ならないこと。
- ②通路は省令第 1 0 条の 3 第 4 項の施行日（平成 1 1 年 5 月 1 日）以前から通行の用に供されているものであること。
- ③通路が道路法上の道路又は農道以外の場合は，所有者から承諾が得られること。
- ④敷地と通路との境界線は，当該通路の中心線から水平距離 2 m 後退した位置にあるものとみなし，後退部分が構造物で明示され，空地として有効に確保されること。
- ⑤敷地が通路に接する長さは 2 m 以上であること。
- ⑥当該通路が幅員 4 m の法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路であるとみなしたとき，これを前提として適用される建築基準法関係規定を満たす建築物であること。
- ⑦敷地内の雨水，汚水等の排水処理が行えること。

[判断基準 3 号の (3)]

(3) その他公共・公益施設などの建築物で，その特性（用途，規模，位置及び構造）に応じ総合的に検討し，交通上，安全上，防火上，衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効に接する建築物であること。