

## 2 基準

建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「省令」という。）第 10 条の 3 第 4 項各号に該当し、計画建築物及びその敷地が、それぞれ次に掲げる基準に適合すること。

(1) 省令第 10 条の 3 第 4 項第 1 号に該当するもの（広い空地）

山間地、海辺や川辺にある気象観測所、電気通信中継施設、灯台の付属施設又は野鳥観察小屋等の建築物で、一度に多人数が利用しないもの

【解説】山間地、海辺や川辺にある敷地については、通常敷地の周囲に広い空地が確保されており、多数が使用する場合を除き、支障ないものとの判断から基準としている。

(2) 省令第 10 条の 3 第 4 項第 2 号に該当するもの（公共の用に供する道）

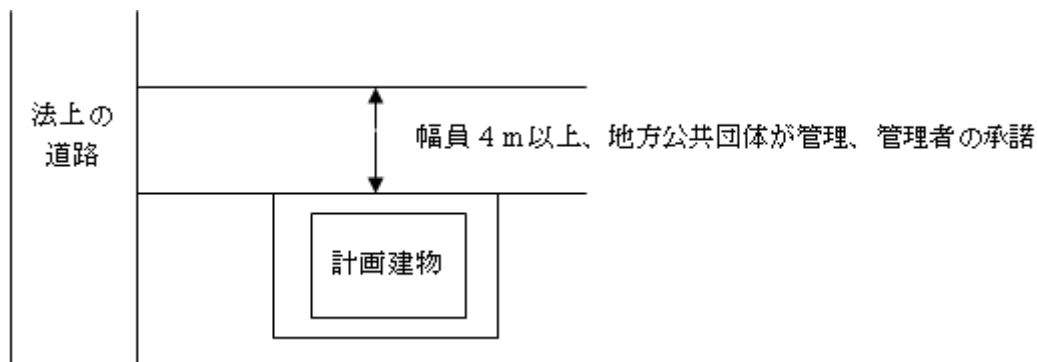
次のア又はイに該当する幅員 4 m 以上の公共の用に供する道（以下「公有地等」という。）に、2 m 以上接する敷地に建築する建築物

ただし、当該公有地等を法上の道路とみなしたときに、法第 52 条第 2 項、法第 56 条各項及び静岡県建築基準条例（昭和 48 年静岡県条例第 17 号。以下「県条例」という。）の規定に適合すること。

ア 港湾法第 2 条第 5 項第 4 号に規定する臨港交通施設である道路（以下「臨港道路」という。）で、当該臨港道路の管理者の承諾を得たもの

イ 地方公共団体が管理する農道等の道で、管理者の承諾を得たもの

【解説】幅員 4 m 以上の地方公共団体が管理する道に接する敷地が対象である。道は公図上の赤道である必要はない。また、地方公共団体が所有していないものも対象となる。当該道は法上の道路に接続していることが必要。



(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当するもの（十分な幅員を有する通路）

次のアからエまでのいずれかに該当する十分な幅員を有する通路に、2m以上接する敷地に建築する建築物

ア 敷地と道路との間に河川、水路、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。）がある場合で、次の(ア)から(エ)の全てに該当する通路

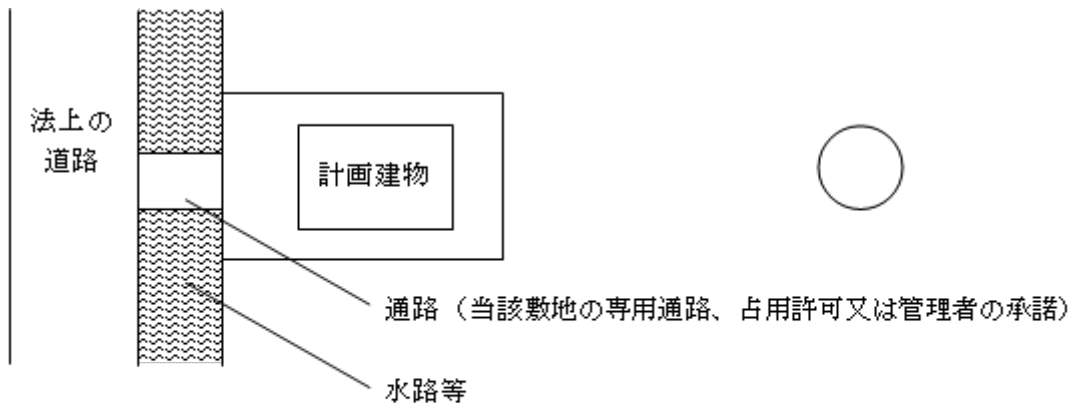
(ア) 道路に至る通路は、幅が2m以上で、日常的に通行できるものであること（水路等の管理者の承諾又は占用許可を受け、計画敷地の専用通路となる場合に限る）。

(イ) 道路に至る通路を敷地とみなしたときに、県条例の規定に適合するもの。

(ウ) 道路に至る通路が接する道路を前面道路として、法第52条第2項の規定に適合するもの

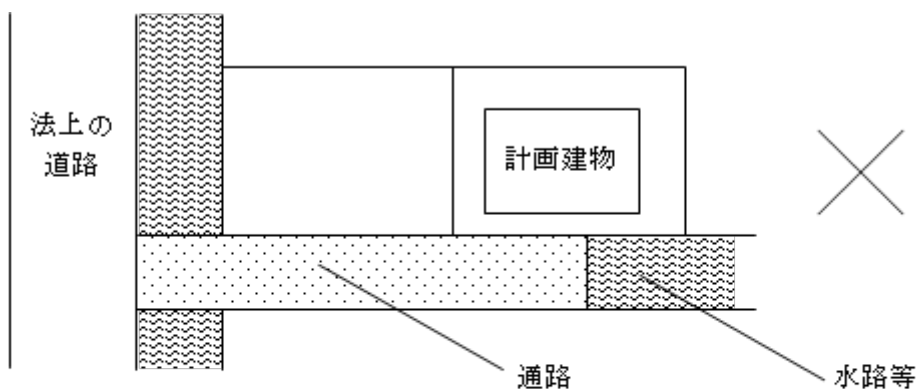
(エ) 水路等の部分を前面道路の幅員に加算して、法第56条各項の規定に適合するもの

【解説】①敷地と道路との間とは、次に示す形態ものを想定している。



- ・ 県条例の規定を適用する。
- ・ 道路幅員による容積率制限を適用する。
- ・ 道路斜線制限を適用する。

②次のように複数の敷地の共用通路となる場合は本項の対象とならない。（ただし、占用許可を受け計画敷地の専用通路となる場合は対象となる。）



- ・ 県条例の規定を適用する。
- ・ 道路幅員による容積率制限を適用する。
- ・ 道路斜線制限を適用する。

(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当するもの（十分な幅員を有する通路）

次のアからエまでのいずれかに該当する十分な幅員を有する通路に、2 m以上接する敷地に建築する建築物

イ 次の(ア)から(エ)の全てに該当する通路

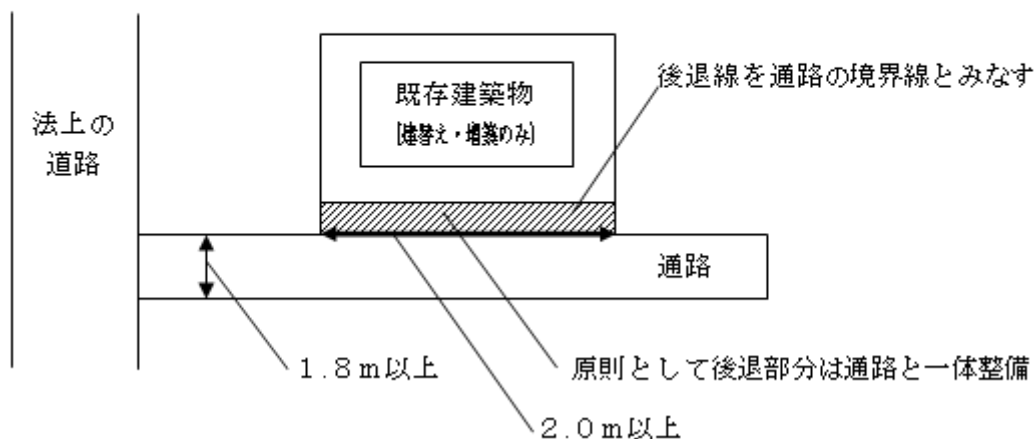
- (ア) 道路に接続する幅員1.8 m以上の現に建築物の立ち並びのない通路で日常の通行上支障がないこと。
- (イ) 通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに生じる、敷地内における後退部分が通路と一体に整備されていること（平成23年10月31日以前に建築又は築造された部分を除く。）。
- (ウ) 後退の際に生じる線をその通路の境界線とみなし、杭等により、将来にわたって境界が明らかに確認できる状態とすること。
- (エ) 公図上の赤道等で地方公共団体が管理し、使用承諾が得られた通路であること（赤道の場合は使用承諾不要）。

ただし、計画建築物は次の①から④の全てに該当するものであること。

- ① 現に存する建築物で、法第43条が許可制度となる以前（平成11年4月30日以前）に適法に建築されたものの建替え又は増築であること。
- ② 建替え又は増築後の建築物の用途は、従前の建築物の用途と同一であること。
- ③ 地階を除く階数が2以下又は既存建築物の階数以下であること。
- ④ 当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び県条例の規定に適合すること。

【解説】法適用以前に建築された建築物及び平成11年法改正（法第43条が建築主事の判断から許可制度に変更された。）以前に建築主事の判断により接道要件が認められ、適法に建築された建築物の建て替えを許容しようとするものである。

- ・ 通路には建物が立ち並んでいない
- ・ 建替え、増築（同用途）のみ
- ・ 道路整備や赤道私下げ等の可能性については十分に協議すること



(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当するもの（十分な幅員を有する通路）

次のアからエまでのいずれかに該当する十分な幅員を有する通路に、2 m以上接する敷地に建築する建築物

ウ 次の(ア)から(エ)の全てに該当する通路

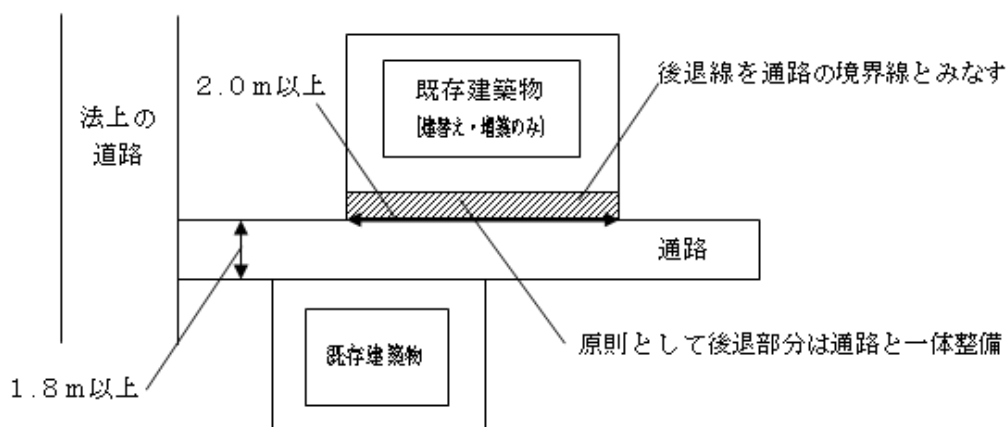
- (ア) 道路に接続する幅員1.8 m以上の現に建築物の立ち並びのある通路で、日常の通行上支障がないこと。
- (イ) 通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに生じる、敷地内における後退部分が通路と一体に整備されていること（通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法第3条により法の規定が適用されないものを除く。）。
- (ウ) 後退の際に生じる線をその通路の境界線とみなし、杭等により、将来にわたって境界が明らかに確認できる状態とすること。
- (エ) 公図上の赤道等で地方公共団体が管理し、使用承諾が得られた通路であること（赤道の場合は使用承諾不要）。

ただし、計画建築物は次の①から⑤の全てに該当するものであること。

- ① 現に存する建築物で、法第43条が許可制度となる以前（平成11年4月30日以前）に適法に建築されたものの建替え又は増築であること。
- ② 建替え又は増築後の建築物の用途は、従前の建築物の用途と同一であること。
- ③ 地階を除く階数が2以下又は既存建築物の階数以下であること。
- ④ 当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び県条例の規定に適合すること。
- ⑤ 準防火地域以外に建築する建築物は、準防火地域に建築するものとみなしたときに、次のa及びbの規定に適合すること（ただし、平成23年10月31日以前に建てられた部分は除く。）
  - a 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第136条の2第3号イ又はロのいずれかに掲げる規定（木造建築物等に限る。）
  - b 法第61条（防火設備に係る部分に限る。）及び第62条の規定並びに政令第136条の2第5号の規定

【解説】法適用以前に建築された建築物及び平成11年法改正（法第43条が建築主事の判断から許可制度に変更された。）以前に建築主事の判断により接道要件が認められ、適法に建築された建築物の建て替えを許容しようとするものである。

- ・ 立ち並びのある通路が対象
- ・ 建替え、増築（同用途）のみ
- ・ 道路整備等の可能性については十分に協議すること



(3) 省令第10条の3第4項第3号に該当するもの（十分な幅員を有する通路）

次のアからエまでのいずれかに該当する十分な幅員を有する通路に、2 m以上接する敷地に建築する建築物

エ 次の(ア)から(エ)の全てに該当する通路

- (ア) 道路に接続する幅員1.8 m以上の現に建築物の立ち並びのある通路で、日常の通行上支障がないこと。
- (イ) 通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに生じる、敷地内における後退部分が通路と一体に整備されていること（通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法第3条により法の規定が適用されないものを除く。）。
- (ウ) 後退の際に生じる線をその通路の境界線とみなし、杭等により、将来にわたって境界が明らかに確認できる状態とすること。
- (エ) 公図上の赤道等で地方公共団体が管理し、使用承諾が得られた通路であること（赤道の場合は使用承諾不要）。

ただし、計画建築物は次の①から④の全てに該当するものであること。

- ① 一戸建て住宅、法別表第2(イ)項第2号に掲げる兼用住宅及びその附属の車庫は床面積50 m<sup>2</sup>以内であること。
- ② 地階を除く階数が2以下であること。
- ③ 当該通路を法第42条第2項の道路とみなしたときに、法及び県条例の規定に適合すること。
- ④ 準防火地域以外に建築する建築物は、準防火地域に建築するものとみなしたときに、次のa及びbの規定に適合すること（ただし、平成23年10月31日以前に建てられた部分は除く。）。
  - a 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第136条の2第3号イ又はロのいずれかに掲げる規定（木造建築物等に限る。）
  - b 法第61条（防火設備に係る部分に限る。）及び第62条の規定並びに政令第136条の2第5号の規定

【解説】立ち並びがある通路沿いへの新築等に対する基準を設けた。新たに用途、構造、規模等の制限を加えることにより、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障の無いような基準とした。

- ・立ち並びのある通路が対象
- ・新築も可（用途制限あり）
- ・道路整備等の可能性については十分に協議すること

