

流山市建築基準法第43条第1項ただし書取扱い基準

第1 目的

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1項ただし書の規定により、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、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」と判断できるものについて許可する場合の必要な事項を定め、もって適正な法の運用を図ることを目的とする。

第2 用語の定義

- 1 「道路」とは、法第42条第1項で定めるものをいう。
- 2 「道」とは、道路に該当しない土地改良法又は森林法に基づき整備されたもの及び認定外市道で4 m以上のものをいう。
- 3 「通路」とは、道路に該当しない上記以外の交通上支障がない空地をいう。

第3 許可基準

- 1 法第43条第1項ただし書により許可する場合の基準は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。
 - ア 「周囲」とは、敷地から4 m以上の範囲をいう。
 - イ 「広い空地」とは、安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいう。
 - (2) 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（法43条第2項の規定により、条例で道路の幅員の規定の適用を受ける場合は、その幅員。以下同じ。）以上のものに限る。）に2 m以上接すること。
 - ア 「その他これに類する公共の用に供する道」とは、第2.2に定義した「道」をいう。
 - イ 「2 m以上」とは、法第43条第2項の規定による建築基準法施行条例（昭和36年千葉県条例第39号。）で接道長さの規定の適用を受ける場合は、その長さ。
 - (3) 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こと。

ア 「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」とは、次の（ア）から（ウ）のいずれかに該当するものとする。

（ア） 敷地と道路との間に河川、水路その他これらに類する水面又は公共空地が存在する場合で、管理者の承諾又は承諾と同等と判断できるものが得られていること。

（イ） 現に通行の用に供されている幅員4 m以上あるもの（上記（2）に規定する道を除く。）で次の a 又は b に該当するもの

a 河川管理用通路で、管理者と通行について協議されており、通行上支障のないもの

b 通路の境界が明確であり、当該通路の部分が将来的に確保されることが確実と判断されるもの

（ウ） 現に通行の用に供されている幅員4 m未満1.8 m以上あるもので、次の a 又は b に該当するもの

a 公的所有管理されているもので、当該通路の部分が将来的に幅員4 m以上に整備する方針のあるもの

b 通路の境界が明確であり、当該通路の部分が将来的に幅員4 m以上に確保されることが確実と判断されるもの

イ 「有効に接する」とは、2 m（法第43条第2項の規定による建築基準法施行条例（昭和36年千葉県条例第39号。）で接道長さの規定の適用を受ける場合は、その長さ。）以上敷地が接するものとする。

2 取扱い基準における「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」ことに関する判断についての考え方は次のとおりとする。

（1） 「交通上支障がない」とは、建築物の敷地が歩行者等の通行に支障がないこと。

（2） 「安全上支障がない」とは、火災等の危険時における避難の安全を確保されていること。

（3） 「防火上支障がない」とは、火災時の延焼防止、火災時における消火活動上の配慮がなされていること。

（4） 「衛生上支障がない」とは、日照、採光及び通風等への配慮がなされており、敷地内の排水に支障がないこと。

第4 形態規制の付加

- 1 第3.1.(2)及び1.(3).ア.(イ)から(ウ)に規定する道又は通路に接する敷地の建築物については、当該道又は通路を法第42条に規定する道路とみなして、法第52条第2項(前面道路幅員による容積率制限)、法第56条(建築物の各部分の高さ)、法第58条(高度地区)及び同法施行令第20条(採光の有効算定)の規定を適用する。
- 2 第3.1.(3).ア.(ウ)の通路に接する敷地の建築物については、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分の構造を防火構造としなければならない。
- 3 法第92条の2の規定に基づき必要な条件を付すことがある。

第5 適用除外

第3.1.(3).ア.(ア)に該当する場合において、敷地と道路との間に河川、水路その他これらに類する水面又は公共空地の幅員が2m未満かつ、敷地と道路を有効幅員2m以上で管理者の許可が得られている場合は、建築基準法第43条第1項に適合しているものとみなす。