

大津市建築基準法第43条第2項第一号の認定基準

建築基準法第43条第2項第一号による道に接する建築物の認定にあたっては、認定にかかる建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないか以下の基準に従い判断する。

なお、認定申請に先立ち事前協議を行うこと。

記

1. 建築物の敷地が接する道に関する基準（省令第10条の3第1項関係）

(1) 農道その他これに類する公共の用に供する道に接する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの（省令第10条の3第1項第一号）

以下のすべてに該当する道に接する建築物とする。

一 下記に掲げる公共の用に供する道で、建築基準法の道路に至るまで一般に通行可能な4mの幅員が確保された道であること。

(ア) 土地改良事業による農道

(イ) 森林法に基づく林道

(ウ) 河川管理用道路

(エ) 法定外公共物である道

(オ) 上記の他、国、県、市が管理する道

二 道は、建築基準法の道路に至るまでぬかるみにならない構造（アスファルト、コンクリート、インターロッキング等で路面が舗装されていること。）で敷地からの雨水及び汚水が有効に排出できる状態であること。

三 道の管理者と協議を行い必要な手続きが取られていること。なお、国、県、市が管理するもの以外は、維持管理、通行等について管理者の承諾書を提出すること。

(2) 政令第144条の4第1項各号の基準に適合する道に接する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの（省令第10条の3第1項第二号）

以下のすべてに該当する道に接する建築物とする。

一 建築基準法の道路に至るまで一般に通行可能な4mの幅員が確保されている道で、下記のすべてに該当すること。

(ア) 市街化区域内に存在すること。

(イ) 平成11年5月1日以前より存在し、避難及び通行の用に供されていること。

(ウ) 平成30年9月25日において、既にその道のみならず接する適法に建築された2以上の建築物の敷地があること。

二 政令第144条の4第1項各号の基準に適合するよう、下記に掲げるとおり整備

されていること。

(ア) 以下のいずれかに該当する場合を除き、両端が他の道路（建築基準法第42条に定める道路をいう。）に接続していること。

① 延長が35m以下である場合

② 終端及び区間35m以内ごとに大津市道路位置指定基準に定める転回広場が設けられている場合

③ 建築基準法の道路に至るまで6m以上の幅員が確保されている場合

(イ) 道が交差若しくは接続し、又は屈曲する箇所（内角が120度以上の場合を除く。）には2m以上のすみ切りが設けられていること。

(ウ) 道の交通量に応じ、適切に舗装されていること。

(エ) 縦断勾配が12%以下であり、かつ、階段状でないものであること。

(オ) 道及びこれに接する敷地内の雨水、汚水の排出に必要な施設が設けられていること。

三 第一号に該当する既存の道を第二号の基準に適合するよう再整備する必要がある場合は、あらかじめ関係部局との協議を行い必要な手続きが取られていること。

四 道の通行について当該道の土地所有者、その土地に関する権利を有する者及び道を政令第144条の4第1項各号の基準に適合するよう管理するものの承諾書（別紙）を提出すること。

2. 建築物に関する基準（省令第10条の3第3項関係）

(1) 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

一 1（1）に規定する道（省令第10条の3第1項第一号）に接する建築物で、下記のいずれにも該当する建築物であること。

(ア) 法別表第一（イ）欄（一）項に掲げる用途以外の用途。

(イ) 階数は2以下であること。

(ウ) 新築（既存住宅を除却して同一敷地内で住宅を新築する場合を除く。）の場合は、敷地面積は120㎡以上、外壁の後退距離は1.0m以上（制限の緩和は、建築基準法施行令第135条の22の規定を準用する。）であること。

(エ) 建築物の敷地が接する道を建築基準法第42条の道路とみなした場合に、同法第52条第2項、第56条第1項第一号および大津市建築基準条例第3条、第5条の規定に適合する建築物であること。

二 1（2）に規定する道（省令第10条の3第1項第二号）に接する建築物で、下記のいずれにも該当する建築物であること。

(ア) 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第二（イ）項第二号に掲げる用途。

- (イ) 階数は2以下であること。
- (ウ) 新築（既存住宅を除却して同一敷地内で住宅を新築する場合を除く。）の場合は、敷地面積は120㎡以上、外壁の後退距離は1.0m以上（制限の緩和は、建築基準法施行令第135条の22の規定を準用する。）であること。
- (エ) 建築物の敷地が接する道を建築基準法第42条の道路とみなした場合に、同法第52条第2項、第56条第1項第一号および大津市建築基準条例第3条、第5条の規定に適合する建築物であること。

- ※ その他の規定（延焼のおそれのある部分、採光、北側高さ制限、日影による高さ制限等）については、建築物の接する道は隣地の扱いとなるので留意すること。
- ※ 省令第10条の3第3項において、建築物の規模は延べ面積が500㎡以内であることとされている。
- ※ 大津市建築基準条例第7条の適用を受けないように留意すること。

附 則

- (1) この基準は、平成30年11月16日から施行する。
- (2) この基準の施行日以前に市長と事前協議が完了した認定・許可申請については、なお、従前の例による。

附 則

- (1) この基準は、令和6年3月6日から施行する。
- (2) この基準の施行日以前に市長と事前協議が完了した認定・許可申請については、なお、従前の例による。

(別紙)

建築基準法施行規則第10条の4の2第2項の規定による
道の権利者又は道の管理者の承諾書

年 月 日

道の権利者
道を管理する者

住 所

氏 名 ⑩

私が権利を有し、又は管理する道について、下記の者が建築基準法第43条第2項第1号の認定を受け将来にわたって通行の用に供されることを承諾します。

また、当該道を建築基準法施行令第144条の4第1項各号に規定する基準に適合するように適切に管理します。

なお、当該道に関する土地の権利を移転する場合、又は管理する者を変更する場合は、新たな権利者又は管理者に本承諾書の内容を承継します。

記

1. 認定を受ける道の地名地番

大津市

2. 認定を受ける者

住所

氏名

建築基準法

(敷地等と道路との関係)

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2m以上接しなければならない。

一～二（略）

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 その敷地が幅員4m以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2m以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、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るもの

二（略）

3（略）

国土交通省令（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10条の3 法第43条第2項第一号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。

二 令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。

2（略）

3 法第43条第2項第一号の国土交通省令で定める建築物（その用途又は規模の特殊性により同条第三項の条例で制限が付加されているものを除く。）の用途及び規模に関する基準は、次のとおりとする。

一 次のイ及びロに掲げる道の区分に応じ、当該イ及びロに掲げる用途であること。

イ 第一項第一号に規定する道

法別表第一（イ）欄（一）項に掲げる用途以外の用途

ロ 第一項第二号に規定する道

一戸建ての住宅、長屋又は法別表第二（イ）項第二号に掲げる用途

二 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が500㎡以内であること。

4（略）