木更津市建築基準法第43条第2項の規定による接道の特例に関する取扱基準

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2項第1号の規定による認定及び同項第2号の規定による許可に関し、必要な事項を定め、適正な法の運用を図ることを目的とする。

第2 認定基準

法第43条第2項第1号の規定により認定する場合の基準は、次の各項に掲げるものとする。

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1項で定める避難及び通行の安全上必要な道の基準

(1) 規則第10条の3第1項第1号に該当する場合

「農道その他これに類する公共の用に供する道」とは、以下に該当するものとする。

ア その敷地が接する道が次のいずれかに該当するものであって、当該道の所有者又は管理者とその道の通行に対する了解又は整備等について協議が整っているものであること。

(ア) 農道整備事業による道

(イ) 土地改良事業による道

(ウ) 漁港区域内の道（漁港漁場整備法により指定された区域内において漁港施設として整備された道）

(エ) 臨港地区内の道（都市計画法に基づき定められた地区内において港湾施設として整備された道）

(オ) 現に通行の用に供されている河川・海岸管理用通路

(カ) 現に通行の用に供されている国・県・市町村の所有する公共用通路

イ 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用地（以下、「水路等」という。）が存在する場合で、敷地と道路を有効2m以上でつなぐ部分について管理者の許可等が得られているものは、水路等と道路を合わせて本項で規定する農道その他これに類する公共の用に供する道として扱う。

ただし、水路等の当該幅員が2m以下の場合で、敷地と道路を有効2m以上でつなぐ部分について管理者の許可等が得られているものは、本基準は適用しないものとする。

(2) 規則第10条の3第1項第2号に該当する場合

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144条の4第1項各号に掲げる基準及び建築基準法施行令第144条の4第2項の規定に基づく道に関する基準を定める条例（平成16年木更津市条例第29号）の規定（以下、「位置

指定道路の基準」という。)に適合する道(法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定が困難と認められるものに限る。)であって、申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについて、次に掲げる者の承諾が得られているもの。

- ア 当該道の敷地となる土地の所有者
- イ 当該道の敷地となる土地に関して権利を有するもの
- ウ 当該道を位置指定道路の基準に適合するように管理する者

2 規則第10条の3第3項で定めるその用途及び規模に関する基準

(1) 規則第10条の3第3項第1号イに該当する場合

法別表第1(イ)欄(1)項に掲げる用途以外の用途に供する建築物で、延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計)が500㎡以内のもの(建築基準法施行条例(昭和36年千葉県条例39号。以下、「県条例」という。)第6条第1号、第4号、第5号に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積が当該各号に定める面積を超えるものを除く。)であること。

(2) 規則第10条の3第1項第1号ロに該当する場合

一戸建ての住宅、長屋又は法別表第2(イ)項第2号に掲げる用途に供する建築物で、延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計)が500㎡以内のもの。

3 形態規制等の付加

認定する建築物については、当該認定に係る道を法第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)及び政令第20条(採光の有効算定)並びに県条例の規定を適用する。

第3 許可基準

法第43条第2項第2号の規定により許可する場合の基準は、次の各項のいずれかに掲げるもので、その計画が総合的な市街地の環境への影響について支障がないものとする。

なお、許可にあたっては、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。

1 規則第10条の3第4項第1号に該当する場合

「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」とは、安定的・日常的に利用可能な状況にある空地(都市計画の決定により位置が確定し、又は国、県、市その他これらに準ずる公的機関が管理しているもの。)をいい、その空地に2m(県条例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 規則第10条の3第4項第2号に該当する場合

「農道その他これに類する公共の用に供する道」とは、第2第1項第1号に該当するものとする。

3 規則第10条の3第4項第3号に該当する場合

「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」とは、次のいずれかに該当するもの（前2項に該当するものを除く。）とする。

- (1) 一般交通の用に供されている境界が明確な幅員4m以上の通路で、その幅員が将来にわたり4m以上確保されることが協定書により確実と判断できるものに、敷地が2m以上接しているもの。
- (2) 一般交通の用に供されている境界が明確な幅員が4m未満1.8m以上の通路で、その幅員が将来的に4m以上確保されることが協定書により確実と判断できるものに、敷地が2m以上接しているもの。
- (3) 一般交通の用に供されている境界が明確な幅員1.8m以上の通路で、真にやむを得ない理由により、その幅員が将来的に4m以上確保されることが協定書により確実と判断できない場合で、かつ、既存建築物の同一用途による建替えの場合、通行の安全上支障がないと認められるものに、敷地が2m以上接しているもの。

4 形態規制等の付加

前2項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）及び政令第20条（採光の有効算定）並びに県条例の規定を適用する。

附則

- 1 この基準は、令和元年8月1日から施行する。
- 2 次に掲げる基準は、廃止する。
 - (1) 木更津市建築基準法第43条第2項第1号認定基準
 - (2) 木更津市建築基準法第43条第2項第2号許可取扱

附則

- 1 この基準は、令和6年4月1日から施行する。