

松戸市建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可基準

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 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、次の各項に掲げるものとする。なお、この基準に適合する場合であっても、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でなければならない。また、許可に当たっては法第92条の2の規定により条件を付すことがある。

1 省令第10条の3第4項（以下、「許可省令」という。）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であること。」

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い、その空地に2m以上敷地が接すること。

2 許可省令第2号に該当する場合

「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4m以上のものに限る。）に2m以上接する建築物であること。」

農道その他これに類する公共の用に供する道とは、次のいずれかに該当するものとする。

（1）その敷地が接する道が次のアからエ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） 現に通行の用に供されている河川管理用通路

（エ） 現に通行の用に供されている国・県・市の所有する公共用通路

（2） 敷地と道路の間に存在する川、運河その他これらに類する水面又は

公共空地が次のアからオのいずれかに該当するものは、これらの空地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。

(ア) 水路、河川又は運河（以下「水路等」という。）で、水路等の管理者から占用許可等を得て築造された橋又は当該管理者により築造された橋で占用許可等を得ているものによって敷地と道路が有効に接続しているもの。

(イ) 里道で、里道の管理者から使用承諾等が得られた通路によって敷地と道路が有効に接続しているもの。

(ウ) 道路事業又は街路事業による拡幅のための道路予定地であって、国、県又は市が買収済みの空地で、管理者から使用承諾等が得られた通路によって敷地と道路が有効に接続しているもの。

(エ) 河川用地で、管理者から占用許可等が得られた通路によって敷地と道路が有効に接続しているもの。

(オ) アからエに類する公共空地等で管理者から使用承諾等が得られた通路によって敷地と道路が有効に接続しているもの。

3 許可省令第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、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。」

通路で、道路に通ずるものに有効に接するとは、次の（１）から（５）のいずれかに該当するもの（第１項及び前項に該当するものを除く。）で、公共空地等で管理者からの使用承諾等が得られている又は関係権利者の同意を得ていること。

（１）現に建築物が立ち並び、通行の用に供されている幅員４m以上の境界が明確な通路で、将来的に確保が確実と判断されるものに、有効に２m以上敷地が接するもの。

（２）現に建築物が立ち並び、通行の用に供されている幅員４m未満１．８m以上の市道及びそれに準ずる通路（市所有の認定外の通路等）で、市が道路事業等により、その幅員を将来的に４m以上に整備する方針

のある通路に有効に2 m以上敷地が接するもの。

- (3) 現に建築物が立ち並び、(2)以外の通行の用に供されている幅員4 m未満1.8 m以上の境界が明確な通路で、その幅員が将来的に4 m以上となることが確実と見込まれるものに有効に2 m以上の敷地が接するもの。
- (4) 建築物の立ち並びのない幅員4 m未満1.8 m以上の市道及びそれに準ずる通路(市所有の認定外の通路等)で、市が道路事業等により、その幅員を将来的に4 m以上に整備する方針のある通路に有効に2 m以上敷地が接するもの。
- (5) 上記(1)から(4)によらない場合で、通行の用に供されている通路に敷地が接し、その通路の空地を現状以上に確保すると共に、建築物の位置、構造等に条件を付することにより、安全水準を高めることとし、市・消防等の意見を考慮に入れ総合的に判断し、支障がないと認められるもの。

4 形態規制等の付加

本許可を受ける建築物には、許可基準に応じて次の条件を付加するものとする。

(道路としての制限の適用)

- (1) 許可基準2及び3(1)から(5)までの通路に接する敷地の建築物については、当該道又は通路を道路と同様にみなして次の規定を周囲の状況に応じて適用する。

- (ア) 法第52条第2項(前面道路幅員による容積率制限)

- (イ) 法第56条各項(建築物の各部分の高さ)

- (ウ) 法第58条(高度地区)

- (エ) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第20条(採光の有効算定)

- (オ) 建築基準法施行条例(昭和36年千葉県条例第39号)

(建築物の用途)

- (2) 許可基準3(2)から(5)までの道又は通路に接する敷地に建築することができる建築物の用途は、次のものに限る。ただし、特定行

政庁が周囲の状況により、やむを得ないと認めた場合にあっては、この限りでない。

(ア) 一戸建ての住宅

(イ) 兼用住宅（施行令 130 条の 3 の規定に適合）

（建築物の規模及び構造）

- (3) 許可基準 2 及び 3 (1) までの道又は通路に接する敷地の建築物は、階数 3 以下で外壁及び軒裏を防火構造以上の性能を有するものとし、許可基準 3 (2) から (5) による建築物は、階数 2 以下で準耐火建築物若しくは外壁及び軒裏を防火構造以上の性能を有するものとし、延焼のおそれのある部分にある開口部には防火戸その他の建築基準法施行令で定める防火設備を設置するものとする。ただし、特定行政庁が周囲の状況により交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

（建築物の位置）

- (4) 許可基準 1、2 及び 3 (1) から (4) までの空地、道又は通路に接する敷地の建築物の位置は、隣地境界線から 0.5 m 以上、許可基準 3 (5) によるものは 1 m 以上の空地を確保するものとする。ただし、建築物を準耐火建築物にした場合においては 0.5 m 以上にする事ができる。

（空地の形態）

- (5) 特定行政庁は周囲の状況により、交通上、安全上、防火上及び衛生上において必要と認めた場合は、空地の形態の制限を付加若しくは緩和することができる。

附 則

この基準は、平成 17 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。