

尾道市における建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定基準

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号の規定により、次に掲げる基準に適合する敷地の建築物（広島県建築基準法施行条例（昭和47年広島県条例第16号）第13条から第18条までの規定が適用されるものを除く。）は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして認定するものとする。

第1 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1項第1号に規定する農道等の公共の用に供する道に接する敷地の建築物に適用する基準は、次の基準1から基準5までの各項によるものとする。

（公共の用に供する道に接する敷地）

基準1

- 1 公的機関が管理する土地改良事業、農道整備事業等による農道、河川又は海岸の管理用の道等のうち、管理する公的機関から将来にわたって継続的に一般の交通の用に供することを証する書面その他これに類するものが提出されることなどにより、通行上の支障がないと認められる幅員4メートル以上の道に2メートル以上接する敷地の建築物であること。
- 2 建築物の計画が、次に掲げる基準に適合すること。
 - (1) 法別表第1（い）欄（1）項に掲げる用途以外の用途であること。
 - (2) 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、その延べ面積の合計）が500平方メートル以内であること。
 - (3) 道に建築物を突き出さないこと。
 - (4) 敷地に接する道の幅員を前面道路の幅員とみなして適用する法第52条第2項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の制限（以下「容積率制限」という。）以下とすること。
 - (5) 敷地に接する道の境界線を前面道路の境界線とみなして適用する法第56条の規定による前面道路との関係について建築物の各部分の高さの制限（以下「道路線制限」という。）以下とすること。
 - (6) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

（道路との間に里道等がある敷地）

基準2

- 1 建築物の敷地と道路との間に、里道等地方公共団体が所有又は管理するものがある場合であって、敷地と道路との間に有効幅員 2メートル以上の通路を確保でき、通路により避難及び通行上支障がない敷地であること。
- 2 建築物の計画が、次に掲げる基準に適合すること。
 - (1) 法別表第 1 (い) 欄 (1) 項に掲げる用途以外の用途であること。
 - (2) 延べ面積 (同一敷地内に 2 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 5 0 0 平方メートル以内であること。
 - (3) 敷地外に建築物を突き出さないこと。
 - (4) 通路によって敷地に接続する道路の幅員 (接続部分に限る。) を前面道路の幅員とみなして適用する容積率制限以下とすること。
 - (5) 通路と敷地との境界線を道路の境界線とみなして適用する道路斜線制限以下とすること。
 - (6) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

(道路との間に河川等がある敷地)

基準 3

- 1 建築物の敷地と道路との間に、河川等がある場合であって、敷地と道路との間に有効幅員 2メートル以上の通路が確保でき、通路により避難及び通行上支障がない敷地であること。
- 2 建築物の計画が、基準 2 第 2 項に掲げる基準に適合すること。

(公共の用に供する道との間に河川等がある敷地)

基準 4

- 1 建築物の敷地と基準 1 第 1 項に規定する道との間に、河川等がある場合であって、敷地と道との間に有効幅員 2メートル以上の通路が確保でき、通路により避難及び通行上支障がない敷地であること。
- 2 基準 2 第 2 項に掲げる建築物の計画の基準に適合するものに限る。

(道路との間に河川等及び里道等がある敷地の建築物)

基準 5

- 1 建築物の敷地と道路又は基準 1 第 1 項に規定する道 (以下「道路等」という。) との間に、河川等及び里道等地方公共団体が所有又は管理するものがある場合であって、敷地と道路等との間が有効幅員

2メートル以上の通路が確保でき、通路により避難及び通行上支障がない敷地であること。

2 建築物の計画が、基準2第2項に掲げる基準に適合すること。

第2 省令第10条の3第1項第2号に規定する建築基準法施行令（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に適合する道に接する敷地の建築物に適用する基準は、次の基準の各項によるものとする。

（道路位置指定基準に適合する道に接する敷地）

基準6

- 1 法第42条第1項第5号に規定する道路の指定に関して、当該道の所有者及び権利者並びに管理者の承諾書が得られない正当な理由があること。
- 2 当該道を将来にわたって通行することに関し、当該道の所有者及び権利者並びに管理者の承諾書を得ること。ただし、公的機関が管理する道が含まれる場合は、当該道の部分を管理する公的機関が発行する将来にわたって継続的に一般の交通の用に供することを証する書面その他これに類するものに代えることができる。
- 3 都市計画区域の規定が適用されるに至った際、現に存在する道に2メートル以上接する敷地の建築物であること。
- 4 政令第144条の4第1項各号に掲げる基準を具体的に定めた尾道市道路位置指定等要領（平成30年9月10日制定）の規定に適合すること。
- 5 建築物の計画が、次に掲げる基準に適合すること。なお、当該建築物の敷地内の全ての既存建築物についても適合すること。
 - (1) 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第2（い）項第2号に掲げる用途であること。
 - (2) 延べ面積（同一敷地内に2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平方メートル以内であること。
 - (3) 建築物の建替え、増築、改築又は同一敷地内における移転をするものであって、建築物の用途変更を行わないものであること。
 - (4) 道に建築物を突き出さないこと。
 - (5) 敷地に接する道の幅員を前面道路の幅員とみなして適用する容積率制限以下とすること。
 - (6) 敷地に接する道の境界線を前面道路の境界線とみなして適用する道路斜線制限以下とすること。

(7) 雨水・汚水排水処理設備が適切に計画されていること。

(備考)

建替えとは、適法に建築され現に存在する建築物の全部について、解体し新築する一連の行為とする。ただし、老朽化等により危険であるため早期に解体する等、やむを得ない正当な理由を有する場合は、現に存在することを要しないものとする。

付 則

この基準は、平成30年9月25日から施行する。

この基準は、令和6年4月1日から施行する。