

甲府市建築基準法第43条第2項第2号許可基準

平成30年10月23日制定
令和5年12月28日改正

第1 総則

本基準は、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号の規定に基づき特定行政庁が許可するにあたり、建築基準法施行規則（以下「規則」という）第10条の3（敷地と道路との関係の特例の基準）第4項各号の運用・解釈を定めるものである。ただし、特定行政庁が運用上やむを得ないと認める場合は、これによらないことができる。

第2 用語の定義

- 1 規則第10条の3第4項第1号で取扱われている「空地」、規則第10条の3第4項第2号で取扱われている「道」、及び規則第10条の3第4項第3号で取扱われている「通路」の総称を「空地」とする。
- 2 その他この基準における用語の意味は、法及び規則に従う。

第3 運用基準

本基準は、法第43条第2項第2号の規定に適合し、かつ、特定行政庁が判断するための基準である。このため、許可を受けるためには本基準に適合しており、かつ建築審査会の同意を得ることを必要とする。

なお、敷地が複数の空地に接する場合は、それぞれ該当する基準に適合させなければならない。

1 規則第10条の3第4項第1号関係

同基準が規定する「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。」とは、次の【運用基準1】を満たす場合をいう。

【運用基準1】

(1) 空地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。

- ① 公共の公園、緑地、広場等であること。
- ② 幅員2m以上で避難上有効に道路に接続していること。
- ③ 管理者との協議により通路として日常的、永続的に利用可能であること。

(2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。

- ① 用途が専用住宅、自己用併用住宅（延べ面積の1/2以上を住居の用に供するもの）、又は公益上必要なものであること。
- ② 空地に避難上有効に接し、その長さが2m以上で甲府市建築基準法施行条例（以下「条例」という）の規定に適合していること。
- ③ 幅員4mの道路に接しているものとして、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

2 規則第10条の3第4項第2号関係

同基準が規定する「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メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接する建築物であること。」

とは、次の【運用基準 2-1】、【運用基準 2-2】のいずれかの基準を満たす場合をいう。

【運用基準 2-1】

土地改良事業、農道整備事業等による農道及び公共の事業を推進する目的で整備されたもの。

- (1) 空地（農道及び公共の事業を推進する目的で整備されたもの）は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 農道として既に整備されていること。
 - ② 道路に至るまで幅員が4 m以上で連続していること。
 - ③ 管理者との協議により日常的、永続的に利用可能であること。
- (2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 空地に避難上有効に接し、その長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。
 - ② 当該空地を前面道路とみなし、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

【運用基準 2-2】

国、県、市が所有し管理する道及びこれに類するもの。

- (1) 空地（道及びこれに類するもの）は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 一般の通行の用に供されていること。
 - ② 道路に至るまで幅員が4 m以上で連続していること。
 - ③ 管理者との協議により日常的、永続的に利用可能な状態であること。
- (2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 空地に避難上有効に接し、その長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。
 - ② 当該空地を前面道路とみなして、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

3 規則第10条の3第4項第3号関係

同基準が規定する「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、道路に通じるものに有効に接する建築物であること。」とは、次の各基準を満たすものとする。

【運用基準 3-1】

敷地と道路の間に河川、水路があるもの。

- (1) 空地（河川、水路）は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 河川、水路の管理者との協議により施工承認又は占用許可等が得られていること。
 - ② 橋等で道路に避難上有効に接続し、その長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。

【運用基準 3-2】

道路と敷地、及び敷地が里道等（赤道及び水路でない青道等）で分断されているもの。

- (1) 空地（里道等）は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 管理者により用途廃止が困難であると判断されていること。
 - ② 管理者との協議により日常的、永続的に利用可能な状態であること。

- (2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
- ① 建築物の水平投影面が当該空地に重ならないこと。
 - ② 当該空地を含めた敷地が道路に避難上有効に接し、その長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。
 - ③ 敷地面積は、当該空地を含めずに法第52条及び法第53条の規定に適合していること。

【運用基準3-3】

道路と敷地の間に道路拡幅に伴う未開設の道路用地が存在しているもの。

- (1) 空地（道路用地）は、次に掲げる要件を満たすこと。
- ① 管理者との協議により通行上支障ない旨の同意が得られていること。
- (2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
- ① 当該空地に避難上有効に接し、その長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。
 - ② 当該空地を含めた道路を前面道路とみなして、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

【運用基準3-4】

砂防敷き、水路敷き等であるもの。

- (1) 空地（砂防敷き、水路敷き等）は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
- ① 現に通行の用に供されていること。
 - ② 幅員4 m以上で避難上有効に道路に接続していること。
 - ③ 管理者との協議により日常的、永続的に利用可能な状態であること。
- (2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
- ① 当該空地に避難上有効に接し、その長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。
 - ② 当該空地を前面道路とみなして、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

【運用基準3-5】

法制定後に設置された私道等であるもの。

- (1) 空地（私道等）は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
- ① 現に建築物の立ち並びがあり、一般の通行の用に供されていること。
 - ② 道路に至るまで幅員が4 m以上で連続していること。
 - ③ 関係権利者の通行に関する協定又は承諾が得られていること。
- (2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
- ① 当該空地に避難上有効に接し、その長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。
 - ② 当該空地を前面道路とみなして、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

【運用基準3-6】

敷地と道路との接道部分に里道等（赤道及び水路でない青道等）があるもの。

- (1) 空地（里道等）は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
- ① 管理者により用途廃止が困難であると、判断されていること。
 - ② 管理者との協議により日常的、永続的に利用可能な状態であること。
 - ③ 空地部分は重複して使用されることがないこと。
- (2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
- ① 建築物の水平投影面が当該空地に重ならないこと。

- ② 当該空地を含めた敷地が道路に避難上有効に接し、その長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。
- ③ 敷地面積は、当該空地を含めずに法第52条及び法第53条の規定に適合していること。

【運用基準4-1】

幅員3 m以上4 m未満の市道であるもの。

- (1) 空地(市道)は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 現に建築物の立ち並びがあり、一般の通行の用に供されていること。
 - ② 道路に至るまで幅員が3 m以上で連続していること。
- (2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 当該空地の中心線から水平距離2 m(片側後退の場合、反対側空地境界から水平距離4 m)以上後退されている、又は後退されることが確実であること。
 - ② 後退部分が分筆され、かつ、公衆用道路へ地目変更されること。
 - ③ 当該空地に避難上有効に接し、その接する長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。
 - ④ 延べ面積500㎡未満で、かつ、別表に該当しないこと。ただし、小規模な増改築等にあつては従前の用途及び同程度の規模とすることができる。
 - ⑤ 当該空地を幅員4 mの前面道路とみなして、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

【運用基準4-2】

幅員1.8 m以上4 m未満の通路で将来的に4 m以上に整備できる見込みのあるもの。

- (1) 空地(通路)は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 現に建築物の立ち並びがあり、一般の通行の用に供されているもので道路に有効に接続していること。
 - ② 関係権利者の通行に関する協定又は承諾が得られていること。
 - ③ 接する敷地の関係権利者が建築する際、空地中心線から水平距離2 m(片側後退の場合、反対側空地境界から水平距離4 m)以上後退することの協定又は半数以上の同意(喉元の2件のうち、いずれか一方の同意は必須とする)が得られていること。
- (2) 建築物及びその敷地は、次に掲げる要件の全てを満たすこと。
 - ① 当該空地に避難上有効に接し、その接する長さが2 m以上で条例の規定に適合していること。
 - ② 当該空地の中心線から水平距離2 m(片側後退の場合、反対側空地境界から水平距離4 m)以上後退されている、又は後退されることが確実であること。
 - ③ 後退部分が分筆され、かつ、公衆用道路へ地目変更されること。
 - ④ 延べ面積500㎡未満で、かつ、別表に該当しないものとし、幅員2.7 m未満では用途を専用住宅、自己用併用住宅(延べ面積1/2以上を住居の用に供するもの)又は2戸長屋住宅とすること。ただし、小規模な増改築等にあつては、従前の用途及び同程度の規模とすることができる。
 - ⑤ 当該空地を幅員4 mの前面道路とみなして、法第52条及び法第56条の規定に適合していること。

第4 包括同意基準

- 1 あらかじめ建築審査会の承認を得ることにより許可することができる基準（包括同意基準）を定める。

【包括同意基準1】

運用基準1を全て満たすもの。

【包括同意基準2-1】

運用基準2-1を全て満たすもの。

【包括同意基準2-2】

運用基準2-2を全て満たすもの。

【包括同意基準3-1】

運用基準3-1を全て満たすもの。

【包括同意基準3-2】

運用基準3-2を全て満たすもの。

【包括同意基準3-3】

運用基準3-3を全て満たすもの。

【包括同意基準3-4】

運用基準3-4を全て満たすもの。

【包括同意基準3-5】

運用基準3-5を全て満たし、かつ、次に掲げる要件を満たすもの。

- ① 空地関係権利者の通行承諾を要する場合、《対象者全ての承諾書》が添付されていること。

【包括同意基準3-6】

運用基準3-6を全て満たすもの。

【包括同意基準4-1】

運用基準4-1を全て満たすもの。

【包括同意基準4-2】

運用基準4-2を全て満たし、かつ、次に掲げる要件の全てを満たすもの。

- ① 空地関係権利者の通行承諾を要する場合、《対象者全ての承諾書》が添付されていること。
- ② 空地に接する敷地の関係権利者の同意を必要とする場合、《対象者全ての同意書》が添付されていること。

附則

この基準は、平成30年10月23日から施行する。

この基準は、令和6年1月1日から施行する。

別表

用途	構造又は規模
劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場	その用途に供する部分が3階以上の階にあるもの(床面積の合計が100平方メートル以下のものを除く。次項から第6項までにおいて同じ。)又は床面積の合計が200平方メートル以上のもの
病院、診療所(患者を入院させるための施設があるものに限る。)又は児童福祉施設等	その用途に供する部分が3階以上の階にあるもの又は床面積の合計が300平方メートル以上のもの
旅館又はホテル	その用途に供する部分が3階以上の階にあるもの
学校又は体育館	その用途に供する部分が3階以上の階にあるもの
博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場	その用途に供する部分が3階以上の階にあるもの
百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗	その用途に供する部分が3階以上の階にあるもの