

【提案基準 6】

幅員2.7m以上の公共の用に供する道を含む通路に接する敷地内の戸建て住宅を除く建築物の取扱いについて

(趣旨)

第1 この基準は、判断基準第3第3号②に規定する通路に接する敷地内の戸建て住宅を除く建築物の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、道路に接続する通路であって次の各号のいずれかに該当するもの（道路に至るまでの最小幅員が2.7m以上のものに限る。）に2m以上接する敷地内の建築物について適用する。

- 1 市管理道
- 2 前号以外の公共の用に供する道又は公共の用に供する道及び私有地によって幅員が構成されている通路で、平成11年5月1日時点において既に建築物の立ち並びがあるもの
- 3 第1号及び前号の区間が連続するもの

(用途・規模・構造)

第3 許可に係る建築物は、次の各号に掲げる要件のすべてを満たすものであること。

- 1 建築物の高さが10m以下で、かつ、地階を除く階数が3以下のもので、次のいずれかに該当すること。
ただし、軒の高さが7m未満で、かつ、階数が2以下の場合を除く。
 - ① 耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）
 - ② 準耐火建築物等（法第53条第3項第1号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）
- 2 敷地面積は300㎡を超えないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。
 - ① 主要用途が長屋又は共同住宅で、当該敷地面積を300㎡として容積率及び建ぺい率を算定したときに、これらの規定の要件を満たす場合
 - ② 平成11年5月1日（以下、ア及びイにおいて「基準時」という。）において現に存する建築物のうち、次に掲げる建替えて、かつ、敷地境界線の変更がない場合
 - ア 長屋又は共同住宅の建替え（相互間の建替えを含む。）にあつては、戸数の増加がなく、当該用途に供する部分の床面積の合計が基準時の当該用途に供する部分の床面積の合計の1.5倍を超えないもの
 - イ 長屋及び共同住宅以外の用途に供する建築物の建替えにあつては、当該用途に供する部分の床面積の合計が基準時の当該用途に供する部分の床面積の合計の1.2倍を超えないもの
- 3 その敷地が接する通路を「道路」と読み替えたときに建築基準関係規定に適合すること。

(適用要件)

第4 許可に係る建築物から道路に至るまでの通路等は、次の各号に掲げる要件のすべてを満たすものであること。

- 1 その敷地が接する通路を確保することについて通路の所有者等の合意があること。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。
 - ① 昭和45年6月20日時点において既に建築物の立ち並びがある通路
 - ② 通路に含まれる公共の用に供する道の幅員が2.7m以上のもの
- 2 通路を経由して道路と敷地が有効に接続されており、通行、避難及び消防活動上支障がなく、安全が確保されていること。
- 3 建築物の屋外への出口から、当該通路への避難通路が確保されていること。

(通路の整備)

第5 敷地前面の通路部分は、法第42条第2項の道路と同等の後退整備を行うこと。

【一括同意基準 6】

第1 許可申請時において提案基準6に該当し、かつ、同基準第5について次の各号のいずれかに該当するものは、建築審査会の同意を得たものとして取扱う。

- 1 後退部分については、通路に準じた整備をし、後退線が側溝等により明確にされていること。
- 2 後退部分が市によって管理される場合、建築物の工事完了までに市への移管が行われる旨の協定、覚書等が交わされていること。

