

船橋市建築基準法第43条第2項第2号許可基準

第1 許可方針

- 1 建築基準法（以下「法」という。）第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に2m以上接しない建築物の敷地について、その敷地の周囲に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）に規定する空地を有し、特定行政庁が「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」と判断できるものについて、建築審査会の同意を得て、許可するものとする。また、許可にあたっては、必要に応じ条件を付すことができる。
- 2 本許可基準及び別紙基準図に明記された事項を除き、「空地」を道路と同様にみなし、法、建築基準法施行令、規則、千葉県建築基準法施行条例及び船橋市建築基準法施行細則を適用する。

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許可基準は、次の各項に掲げるものとする。

- 1 規則第10条の3第4項第1号の規定に適合する敷地は、次に掲げるものとする。（別紙1参照）
 - イ) 敷地の周囲に公園、緑地、広場等の公共の用に供する空地が有り、排水及び通行について、管理者と協議が整っていること。
 - ロ) 公園、緑地、広場等に2m以上接していること。
 - ハ) 階数は、原則として地階を除き3以下とすること。
- 2 規則第10条の3第4項第2号の規定に適合する敷地は、次に掲げるものとする。（別紙2参照）

農道その他これらに類する公共の用に供する道（幅員4m以上のものに限る。）で、将来にわたり道路と同等の機能が確保され、また排水及び通行について、管理者と協議が整っているものに2m以上接するものであること。
- 3 規則第10条の3第4項第3号の規定に適合する敷地で、その建築物の敷地と道路の間に河川、水路、里道及び用地取得済の道路予定地等が存する場合は、次に掲げるものとする。（別紙3参照）

次の（1）又は（2）の要件に適合する幅員が2m以上の通路（その敷地のみが使用するものに限る。）を介して、道路に接続するものであること。

 - （1）河川及び水路等に架かる橋等で、管理者の占用許可を受けているもの。
ただし、河川及び水路等の幅員が2m未満の場合は、占用許可をもって法第43条第1項に適合するものとみなす。
 - （2）里道、用地取得済の道路予定地等で排水及び通行について、管理者と協

議が整っているもの。

- 4 規則第10条の3第4項第3号の規定に適合する敷地で、道路に有効に接続する道が現況幅員4m以上確保されている場合は、次に掲げるものとする。

(別紙4参照)

イ) 次の(1)から(4)の要件に適合する道に2m以上接する敷地に建築するものであること。

(1) 平成11年5月1日において既に存在する道で、一般の交通の用に供され、かつ、2戸以上の建物が存在すること。(所有者が同一人でも可。)

(2) 将来にわたり、幅員4m以上の道とし、かつ、一般の交通の用に供することについて関係権利者の同意があること。

(3) 延長距離は、原則として60m以下であること。ただし、両端が道路に接続したもの、又は幅員6m以上の場合は、この限りではない。

(4) 道及びこれに接する敷地の排水に必要な施設を設けたものであること。

ロ) 階数は、原則として地階を除き3以下とする。ただし、道の現況幅員が5m以上の場合はこの限りではない。

- 5 規則第10条の3第4項第3号の規定に適合する敷地で、道路に有効に接続する道の現況幅員が1.8m以上の場合は、次に掲げるものとする。

(別紙5参照)

イ) 次の(1)から(4)の要件に適合する道に2m以上接する敷地に建築するものであること。

(1) 平成11年5月1日において既に存在する道で、一般の交通の用に供され、かつ、2戸以上の建物が存在すること。(所有者が同一人でも可。)

(2) 現に通行の用に供されている道の幅員が現状確保され、将来幅員4mの道として整備し一般の交通の用に供することについて関係権利者の同意があること。

(3) 延長距離は、原則として60m以下であること。ただし、両端が道路に接続した場合は、この限りではない。

(4) 道及びこれに接する敷地の排水に必要な施設を設けたものであること。

ロ) 階数は原則として地階を除き、3以下とする。

- 6 規則第10条の3第4項第3号の規定に適合する敷地で、道路に有効に接続する道の現況幅員が1.8m以上で喉元敷地がセットバック不同意の場合は、次に掲げるものとする。(別紙6参照)

イ) 次の(1)から(4)の要件に適合する道に2m以上接する敷地に建築するものであること。

(1) 平成11年5月1日において、既に存在する道で、一般の交通の用に供

され、かつ、2戸以上の建物が存在すること。（所有者が同一人でも可。）

(2) 現に通行の用に供されている道の幅員が現状確保され、将来、喉元敷地を除いて幅員4mの道として整備し一般の交通の用に供することについて関係権者の同意があること。

(3) 延長距離は、原則として60m以下であること。

(4) 道及びこれに接する敷地の排水に必要な施設を設けたものであること。

ロ) 建築物の用途は、一戸建ての住宅、兼用住宅（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供しかつ兼用部分は50㎡を超えないもの）又は、延べ面積が100㎡以下の長屋、若しくは、共同住宅であること。

ハ) 階数は、原則として地階を除き2以下とする。また、準防火地域内の建築物の規定に適合すること。

7 規則第10条の3第4項第3号の規定の適合する敷地で、道路に有効に接続する道が確保されている場合は、次に掲げるものとする。（別紙7参照）

イ) 次の(1)から(3)の要件に適合する道に2m以上接する敷地に建築するものであること。

(1) 幅員4m未満1、8m以上の法第42条第2項に該当しない市道（認定）で道路事業により将来的に市が整備して行く方針のあるもの。

(2) 道の中心線から水平距離2m後退するものとする。

(3) 道及びこれに接する敷地の排水に必要な施設を設けたものであること。

附則

この基準は、平成11年 5月 1日から施行する。

附則

この基準は、平成17年 5月11日から施行する。（一部改正）

附則

この基準は、平成22年 4月 1日から施行する。（一部改正）

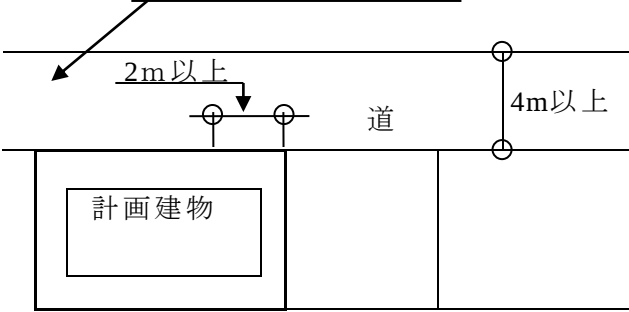
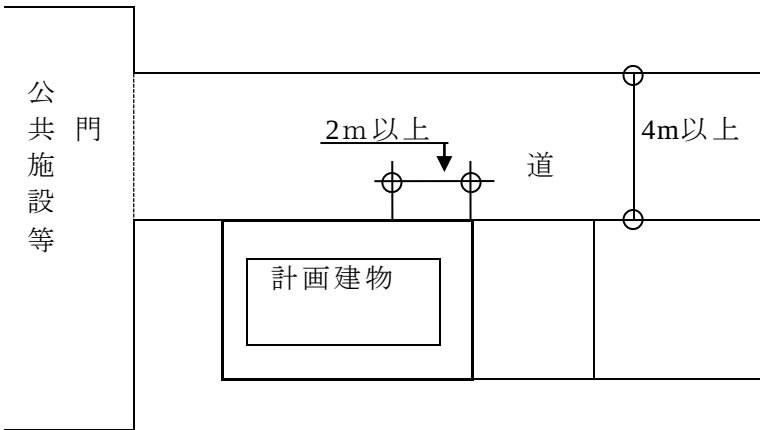
附則

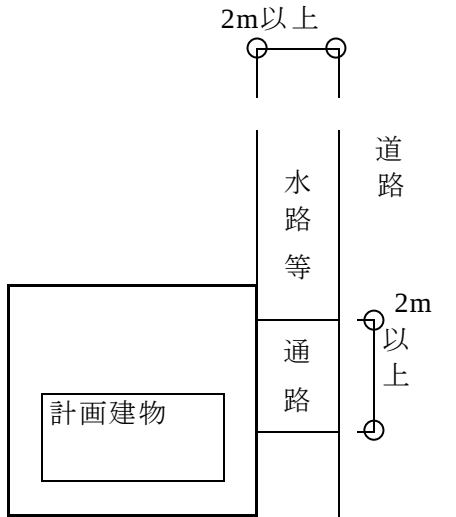
この基準は、平成30年10月22日から施行する。（一部改正）

附則

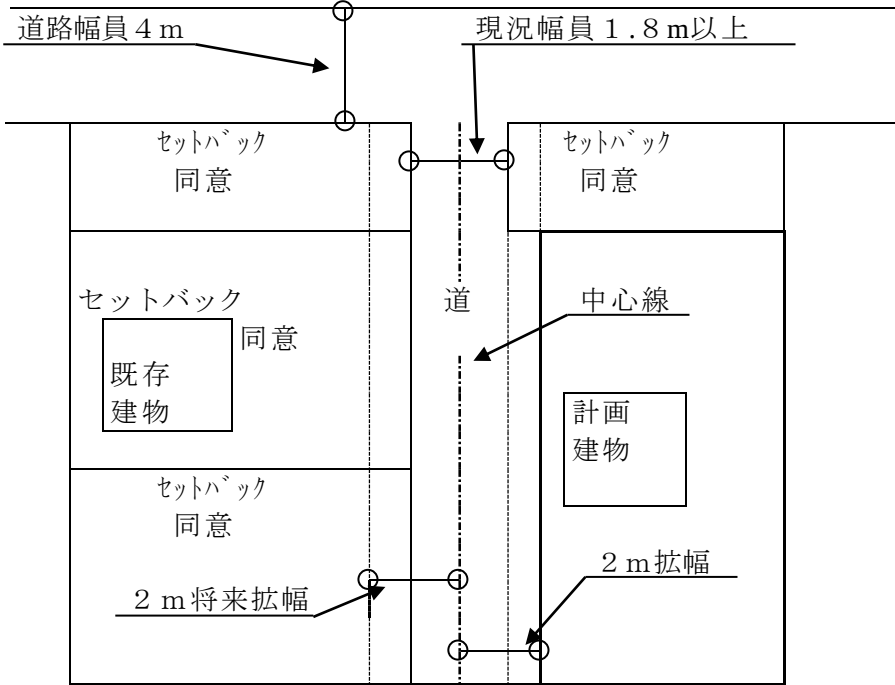
この基準は、令和 6年11月21日から施行する。（一部改正）

法施行規則 第10条の3 第4項第1号	その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行有すること。		
対象イメージ	公園、緑地、広場等 2m以上 計画建物 道路		
基準項目	敷地と道の接続条件		・公園、緑地、広場等に2 m以上接続し、排水等に必要な施設及び通行避難について、管理者と協議が整っていること。
	建築物	用途	
		構造階数	・原則として地階を除き3以下とする。
		容積率	・前面道路の幅員による。
「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进行いう。			

法施行規則 第10条の3 第4項第2号		その敷地が農道その他これらに類する公共の用に供する道（幅員 4 m 以上のものに限る。）に 2 m 以上接すること。	
対象イメージ	イメージ①  イメージ② 		
基準項目	敷地と道の接続条件		・ 道に 2 m 以上接道していること。 ・ 排水施設等及び通行について施設管理者と協議が整っていること。
	建築物	用途	
		構造階数	
		容積率 道路斜線	
・ 農道その他これらに類する公共の用に供する道とは、 ①土地改良による道、港湾管理用の道。 ②国、県、市等が管理し、将来にわたり道以外に使用しないことが確実なもの。 ③学校用地等公共の敷地で一般の交通の用に供する道。 等を言う。			

法施行規則 第10条の3 第4項第3号	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十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接すること。		
対象イメージ	敷地と道路との間に河川、水路、里道、その他これらに類する空地又は、水面が存在するもの。 		
基準項目	敷地と道路の接続条件		・道路に至る通路の幅員が2 m以上であること。 ・橋等で管理者の占用許可を受けていること。ただし、河川及び水路等の幅員が2 m未満の場合は、占用許可をもって法第43条第1項に適合するものとみなす。 ・里道、用地取得済の道路予定地等で排水施設及び通行上支障のないもので、管理者と協議が整っていること。
	建築物	用途	
		構造階数	
		容積率 道路斜線	

法施行規則 第10条の3 第4項第3号	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こと。		
対象イメージ			
基準項目	敷地と道の接続条件		・道に2m以上接道すること。 ・平成11年5月1日既に存在する道で、一般の交通の用に供され、かつ、2戸以上の建物が存在すること。（所有者同一人でも可。） ・現況幅員が4m以上あること。 ・道の将来担保があること（道の権利者の同意）。 ・原則として延長距離が60m以下であること。（通り抜け又は幅員が6m以上の場合を除く。） ・排水設備が設置されていること。
	建築物	用途	
		構造階数	・原則として地階を除き3以下とする。ただし、道の現況幅員が5m以上の場合は、この限りではない。
		容積率 道路斜線	・法定容積率（道路又は道の幅員の狭い方の制限）

法施行規則 第10条の3 第4項第3号	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こと。		
対象イメージ			
基準項目	敷地と道の接続条件		・平成11年5月1日既に存在する道で、一般の交通の用に供され、かつ、2戸以上の建物が存在すること。（所有者同一人でも可。） ・現況幅員が1.8m以上あること。 ・将来、幅員4mの道として整備することについて関係権利者の同意があること。 ・原則として延長距離が60m以下であること（通り抜けの場合は除く。） ・排水設備が設置されていること。
	建築物	用途	
		構造階数	・原則として地階を除き3以下とする。
		容積率 道路斜線	・法定容積率（道の幅員に限らず4m）
「将来4mの道として整備・・・」の「将来」とは、建築基準法第6条第1項に基づく申請時までを指す。			

法施行規則 第10条の3 第4項第3号	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こと。		
対象イメージ	現に通行の用に供されている道の幅員が現状確保され「喉元敷地」を除いて「将来4 m拡幅」されることが確実と判断されるもの。		
基準項目	敷地と道の 接続条件	・平成11年5月1日既に存在する道で、一般の交通の用に供され、かつ、2戸以上の建物が存在すること。 (所有者が同一でも可。) ・現況幅員が1.8 m以上であること。 ・将来、喉元敷地を除いて幅員4 mの道として整備する事について、関係権利者の同意があること。 ・道に2 m以上接道すること。 ・原則として延長距離が60 m以下であること。 ・排水設備が設置されていること。	
	建築物	用途	・一戸建ての住宅 ・兼用住宅（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供しかつ兼用部分は50㎡を超えないもの）又は、延べ面積100㎡以下の長屋、若しくは、共同住宅であること。
		構造階数	・原則として地階を除き2以下とする。 ・準防火地域の仕様とする。
		容積率 道路斜線	・法定容積率（道の幅員に限らず4 m） ・法定斜線（道の幅員に限らず4 m）
・「将来喉元敷地を除き・・・」の「将来」とは、法第6条第1項に基づく申請時までをさす。 ・「喉元敷地」とは、道路に接する敷地で、道の部分のセットバックについて不同意のもので、道路から一宅地かつ、35 m以内とする。			

法施行規則 第10条の3 第4項第3号		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こと。	
対象イメージ		幅員 4 m 未満 1.8 m 以上の法第 4 2 条第 2 項に該当しない市道（認定済）で市が道路事業により将来的に整備して行く方針のあるもの。	
基準項目	敷地と道の接続条件		・ 道に 2 m 以上接すること。 ・ 道の中心線から水平距離 2 m 後退すること。 ・ 排水設備が設置されていること。
	建築物	用途	
		構造階数	
		容積率 道路斜線	・ 法定容積率（道の幅員による。） ・ 法定斜線（道の幅員による。）