

## 第5章 敷地と道路との関係

本章は、建築物の安全性を確保するために、路地状の敷地、階数が3以上である建築物の敷地及び大規模建築物の敷地と道路との関係について定めたものです。

(路地状の敷地と道路との関係)

**第10条** 建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合(路地状部分の長さが15メートルを超える場合に限る。)においては、その路地状部分の幅員は3メートル以上としなければならない。ただし、市長が周囲の状況又は建築物の用途、構造若しくは配置により安全上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

建築物の敷地が路地状部分を有し、これのみによって道路(法第42条及び法第43条ただし書き許可による空地をいう。)に接している場合、路地状部分の幅員に対して奥行きが長いいため災害時における避難や消防活動に支障をきたす恐れがあります。

本条は、こうした路地状敷地を有する敷地の防火上及び安全上必要な措置として、路地状部分の長さが15メートルを超える場合には、その路地状部分の幅員は3メートル以上としなければならないことを定めたものです。

ここでいう「路地状の敷地」とは、4メートル未満の路地状部分を有する敷地で、路地状部分のみによって道路に接している敷地をいいます(図1)。路地状部分を有している場合であっても路地状部分以外で接道している場合には、本条の路地状の敷地とはなりません(図2)。

<路地状の敷地となる場合の例>



図 1

<路地状の敷地とならない場合の例>



図 2

路地状部分の長さとは路地状部分の中心線の道路からの長さの合計をいいます(図3)が、路地状部分の幅員が異なる場合は、図4のように、路地状部分の最小幅員を仮想境界線として求めます。その際、最短の長さとなるように仮想境界線を設定します。

また、路地状部分の幅員とは、路地状部分(仮想境界線)の中心線に直行する最小の長さをいいます(図5)。

不整形な敷地については、図6、図7で算出した最小の長さ「L」を路地状部分の長さとします。

< 整形な敷地(路地状部分とそれ以外の区別がつく敷地)の場合 >

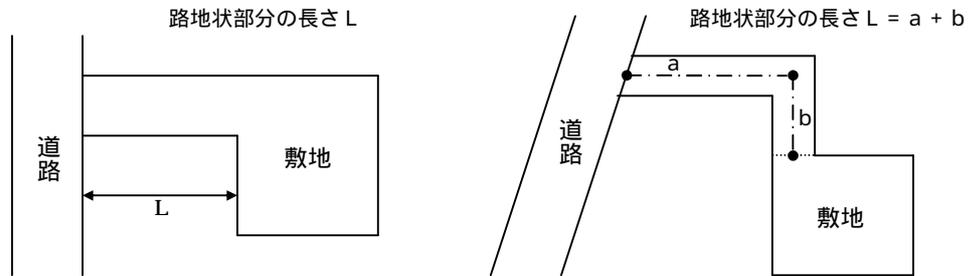


図 3

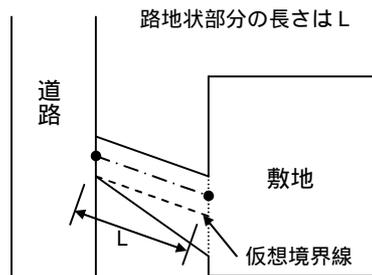


図 4

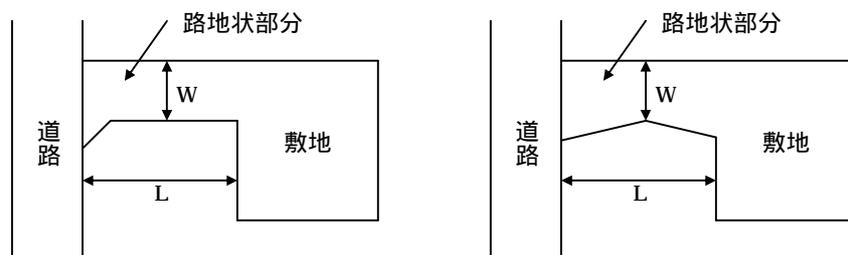


図 5

< 不整形な敷地(路地状部分とそれ以外の区別がつかない敷地)の場合 >

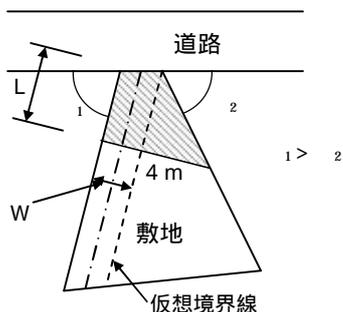


図 6

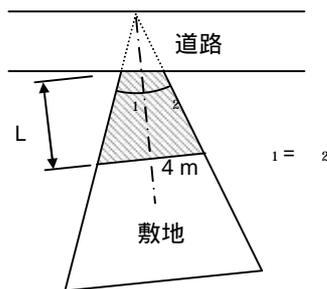


図 7

ただし書きでは、周囲の状況又は建築物の用途、構造若しくは配置により市長が認めた場合の適用除外の規定を設けています。

また、既存不適格建築物に係る増築、改築、大規模の修繕及び大規模の模様替については、第75条(既存建築物に対する制限の緩和)第5項の規定により、増築等が基準時の敷地内におけるものであり、かつ、基準時の敷地面積に対する容積率、建ぺい率が適合する場合は、適用を除外することとしています。

(階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係)

**第11条** 地階を除く階数が3以上である建築物(一戸建ての住宅若しくは2戸以下の長屋又はこれらの建築物のうち政令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるものでその用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内であり、かつ、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をいう。以下同じ。)の2分の1以上を居住の用に供するものを除く。)の敷地は、道路に連続して4メートル以上接しなければならない。

2 延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員4メートル以上の道路(袋路状道路以外の幅員6メートル以上の道路に法第42条第2項又は第3項の規定により指定された道を経由しなければ至らないものを除く。)に連続して6メートル以上接しなければならない。

3 前2項の規定は、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めたものについては、適用しない。

本条は、避難及び通行の安全を確保するために、地階を除く階数が3以上の建築物及び1,000平方メートルを超える大規模建築物の敷地についての接道義務を定めたものです。

第1項

一戸建ての住宅又は2戸以下の長屋(これらの建築物のうち政令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるものでその用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内であり、かつ、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものを含みます。)の場合を除き、敷地の道路に接する長さは連続して4メートル以上としなければなりません(図1)。

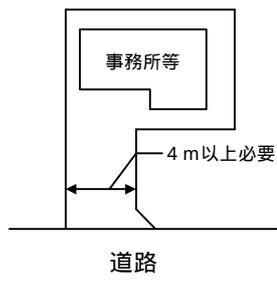


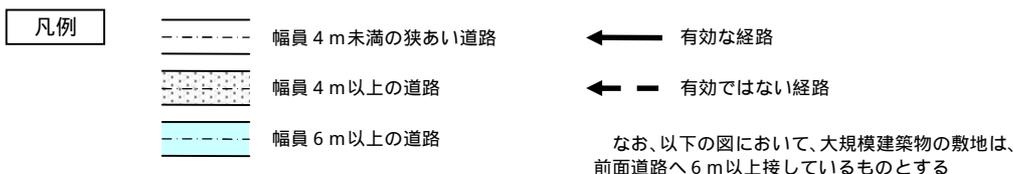
図 1

第2項

延べ面積が1,000平方メートル以上の大規模建築物の敷地が接する部分の長さについて定めています。

大規模建築物は、多数の人が利用するため、火災等災害時の避難及び消火活動が容易に行える接道が必要であるため、敷地から法第42条第2項又は第3項の規定により指定された道を経由せずに幅員6メートル以上の道路まで到達できる道路に連続して6メートル以上接しなければならないとしたものです。

なお、第3項の規定により敷地の周囲に広い空を有する建築物や、これと同等の安全性が確保できる建築物等については、市長の認定により緩和規定を適用できるものとします。



<大規模建築物を建築することができる接道の例>

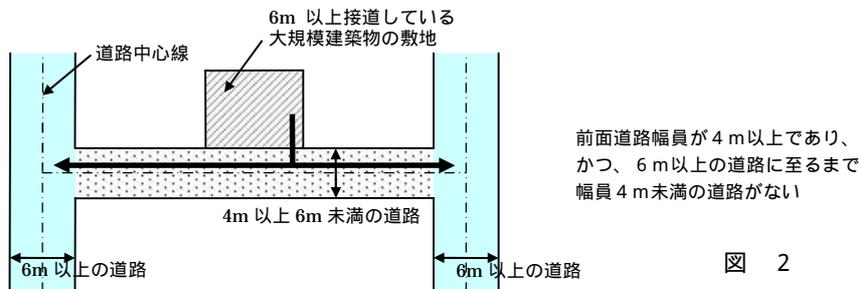


図 2

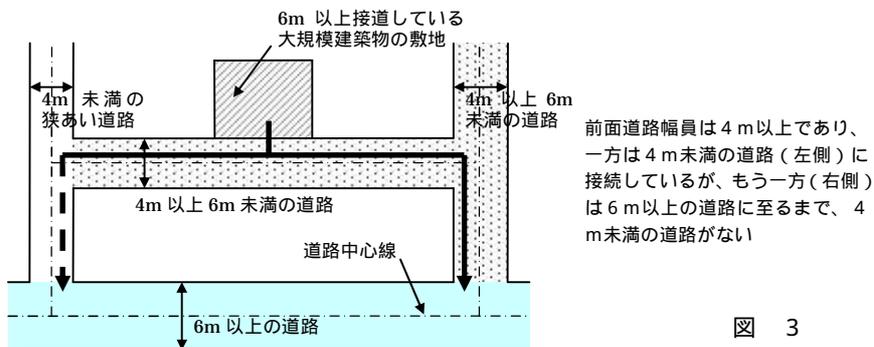


図 3

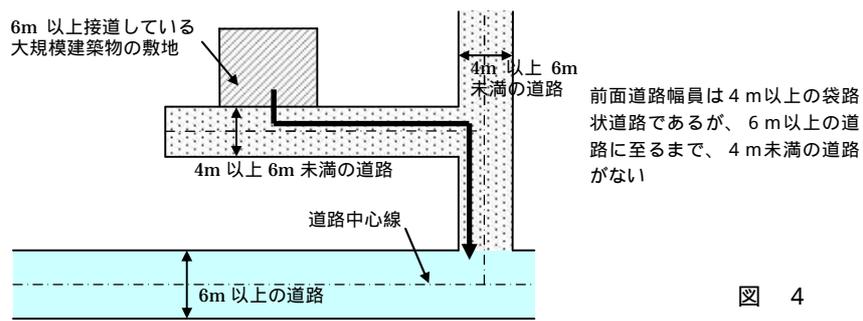


図 4

<大規模建築物を建築することができない接道の例>

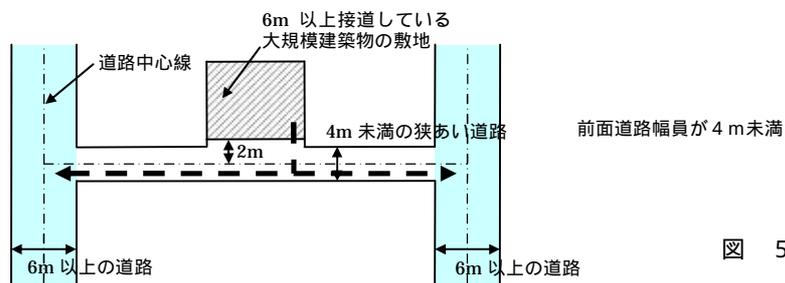


図 5

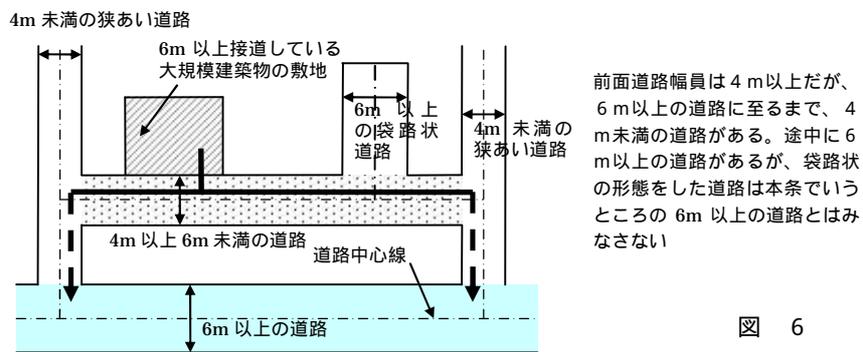


図 6

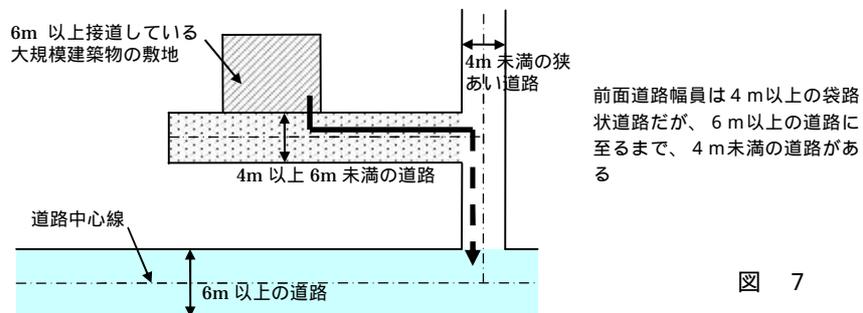


図 7

<市長の認定により大規模建築物を建築することができる接道の例>

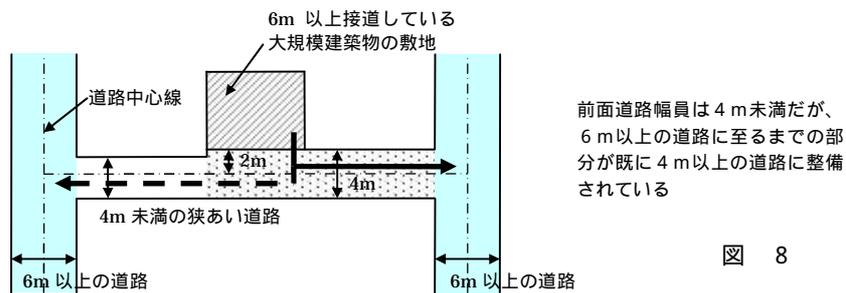


図 8

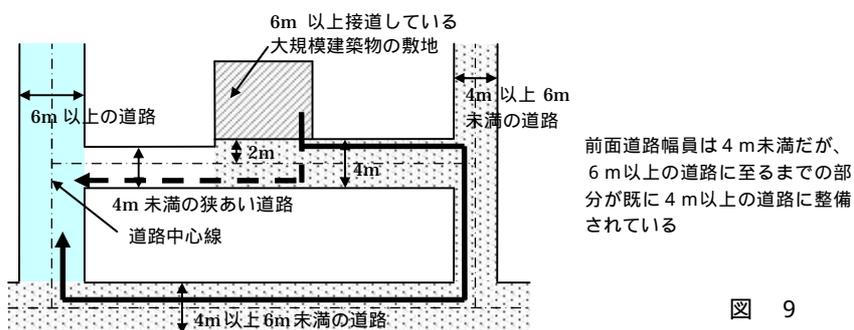


図 9

第3項

市長の認定による緩和規定です。敷地の周囲に広い空地を有する建築物や、これと同等の安全性が確保できる建築物等については、市長の認定により緩和規定を適用できるものとします。