

## 平塚市建築基準条例第10条ただし書きの規定による 路地状の敷地と道路との関係に係る認定基準及び同解説

平塚市まちづくり政策部建築指導課

### 1 趣旨

本基準は、平塚市建築基準条例第10条ただし書きの規定により、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る事項について定める。

本基準は、平塚市建築基準条例第10条「路地状の敷地と道路との関係」ただし書きの規定により、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る事項及び認定の申請について定めたものです。

### 2 既存不適格である路地状の敷地に対する基準

条例の施行（以下「基準日」という。）の際現に存する路地状の敷地においては、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 建築物の用途は、一戸建ての住宅、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（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。）の2分の1以上を居住の用に供するもの又は基準日と同じものであること。
- (2) 敷地又は建築物は、次に掲げるもののいずれかによらなければならない。
  - ア 公園その他、避難上有効な空地に接し、かつ、その部分が避難上支障がないと認められる構造であること。
  - イ 路地状の部分で、隣地の路地状部分と一体的に利用できる空間の幅が4メートル以上あること。
  - ウ 路地状の部分の長さが20メートル以下であること。
  - エ 防火地域又は準防火地域内の場合には耐火建築物又は準耐火建築物とし、その他の区域の場合には外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の開口部に防火設備を設けること。ただし、建築物が延焼のおそれのある部分以外にある場合は、この限りでない。

基準日の際現に存する路地状の敷地(既存不適格敷地)である場合の認定基準について定めたものです。その条件は、次に定める内容に適合するものとなります。

#### ● (1)

建築物の用途について定めています。

基準日に建築物があった場合には、①一戸建ての住宅、②2戸以下の長屋、③第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅又は④基準日と同じ用途とすることができます。

基準日に建築物がなかった場合には、①一戸建ての住宅、②2戸以下の長屋、③第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅となります。

#### ● (2)

敷地又は建築物の状態について定めています。次に掲げるもののいずれかによる必要があります。

ア 公園その他、避難上有効な空地に接し、かつ、その部分が避難上支障がないと認められる構造であること

ここでいう「避難上有効な空地」とは、将来に渡って空地として担保性のある都市計画法の規定による都市計画公園等をいいます。また、「避難上支障がないと認められる構造」とは、避難上有効な空地への出口がある場合やフェンス等で足掛かりその他これに類するものにより容易に乗り越えられる場合をいいます。

イ 路地状の部分で一体的に利用できる空間の幅が4メートル以上あること

隣地との合計で4メートル以上確保できれば良いものとしませんが、一体的に利用できる必要があるため間に工作物等を設置することはできません。また、この場合、路地状部分の長さの制限はありません（図1）。

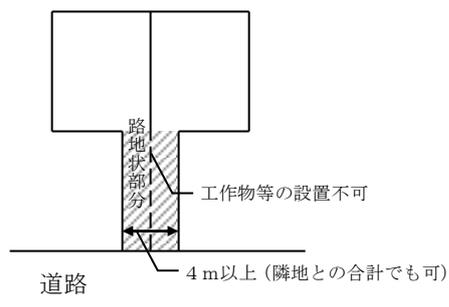


図 1

ウ 路地状の部分の長さが20メートル以下であること

エ 防火地域又は準防火地域内の場合には耐火建築物又は準耐火建築物とし、その他の区域の場合には外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の開口部に防火設備を設けること

ただし、建築物が延焼のおそれのある部分以外にある場合には、これによる必要はありません。

### 3 路地状の敷地に対する基準

2に掲げる敷地以外の路地状の敷地においては、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 建築物の用途は、一戸建ての住宅、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。）の2分の1以上を居住の用に供するものであること。
- (2) 敷地が公園その他、避難上有効な空地に接し、かつ、その部分が避難上支障がないと認められる構造であること。

基準日以降、新たに本条の規定によらない路地状の敷地とする場合の認定基準について定めたものです。その条件は、次に定める内容に適合するものとなります。

#### ● (1)

建築物の用途について定めています。

その用途は、①一戸建ての住宅、②2戸以下の長屋、③第一種低層住居専用地域内に建築することがで

きる兼用住宅となります。

● (2)

敷地の状況について定めています。

敷地は、公園その他、避難上有効な空地に接していることが必要です。なお、ここでいう避難上有効な空地とは、将来に渡って担保性のあるものをいいます。

「避難上支障がないと認められる構造」については、2(2)アの解説を参照してください。

**4 認定の申請**

認定の申請は、平塚市建築基準法施行細則第3号様式の正本及び副本(1部)に、それぞれ次に掲げる図書等を添えて、市長に提出するものとする。

(1) 次の表の掲げる図書

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	路地状の部分の長さ及び幅、縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに敷地の周囲の空地の配置
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途、壁、開口部及び防火設備の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造
二面以上の立面図	縮尺及び開口部の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造
二面以上の断面図	縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さ

(2) 次に定める書面

- ア 既存不適格の敷地であることが証明できる図書(2の場合)
- イ 求積図
- ウ 誓約書、登記簿謄本、関係権利者の印鑑登録証明書(2(2)イの場合)
- エ 耐火建築物、準耐火建築物又は防火構造の仕様が分かる図書(2(2)エの場合)

(3) その他市長が必要と認める図書又は書面

認定の申請について定めたものです。

● (1)

認定の申請には、平塚市建築基準法施行細則(以下「市規則」といいます。)第3号様式の正本及び副本(1部)に、(1)から(3)までに掲げる図書の添付が必要となります。

● (2)

(1)以外で必要となる図書を定めています。

ア 既存不適格の敷地であることが証明できる図書とは、確認申請図書及び確認済証の写しや開発許可申請図書及び検査済証の写し、建築計画概要書の写し(建築基準法令による処分等の概要書を含みます。)、地積測量図、公図又は土地登記簿謄本(登記情報提供制度によりインターネットで確認した登記情報を印刷したものを含みます。)等をいいます。

ウ 2(2)イの場合には、路地状部分等の4メートル以上の部分を維持していくことを明記した関係権利者の誓約書が必要となります。

なお、登記簿謄本は原本を添付して下さい。(登記情報提供制度によりインターネットで確認した登記情報を印刷したものは不可。)

エ 2(2)エの場合には、耐火建築物、準耐火建築物又は防火構造の仕様が分かる図書の添付が必要となります。

● (3)

その他、申請の内容により上記図書以外に市長が必要と認める場合には、その図面又は書面を添付する必要があります。

**5 その他**

この基準によるもののほか、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市長が認める場合には、別途協議をすることができる。

この基準によることができない敷地又は建築物については別途協議をすることができます。