

◆ 事後報告基準

【建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 第 3 号該当】

**建築基準法第 43 条第 1 項ただし書き許可の事後報告基準
(I 型 (特定道路簡易型))**

避難及び通行のために、将来にもわたって安定的に利用することのできる道路形状を有した 1. 8m以上の通路で次に掲げる基準に適合するものにあつては、建築審査会へ事後報告として法第 43 条第 1 項ただし書き許可が適用できるものとする。

1. 通路の種別等

- ・ 通路の種別等は、次の各号に定めるものとする。
 - 一. 避難及び通行のために、将来にもわたって安定的に利用することのできる道路形状を有した通路であること。ただし、専用通路の場合は除く。
 - 二. 当該通路の境界が工作物等によって明確で、その幅員が申請時点において 1. 8 m以上であること。

2. 接道長さ

- ・ 接道長さは 2m以上とすること。

3. 建築物の用途及び規模

- ・ 建築物の用途及び規模は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
 - 一. 用途変更を伴わない既存建築物の建替え又は増築は、次のイからハまでに定めるところによる。なお、建替えとは、建築物の全部を除却し、又は滅失した後、引き続き建築物を建築することをいう。
 - イ. 既存建築物は平成 21 年 12 月 1 日前から存すること。
 - ロ. 建築物の用途は、法第 6 条第 1 項第 1 号に定める特殊建築物(農林漁業用施設は除く。)以外であること。
 - ハ. 建築物の規模は、滋賀県建築基準条例第 4 条に定める規模に該当しないこと。
 - 二. 農林漁業用施設(都市計画法施行令第 20 条第 1 号から第 5 号に定める建築物に限る。)の新築は、次のイからハまでに定めるところによる。
 - イ. 敷地面積は、200 m²以下とすること。
 - ロ. 建ぺい率は、50%以下とすること。
 - ハ. 建築物の階数は、2 階以下とすること。
 - 三. 防災倉庫等で地域の防災に必要な不可欠な建築物であること。

4. 容積率・道路斜線制限

- 一. 容積率は、通路の幅員が 4mあるものとみなし、法第 52 条(第 9 項を除く。)を適用すること。
- 二. 道路斜線制限は、通路の幅員が 4mあるものとみなし、法第 56 条を適用すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - イ. 平成 21 年 12 月 1 日前から存する建築物の場合
 - ロ. のど元敷地の場合
 - ハ. 木戸道の場合

5. 道路後退

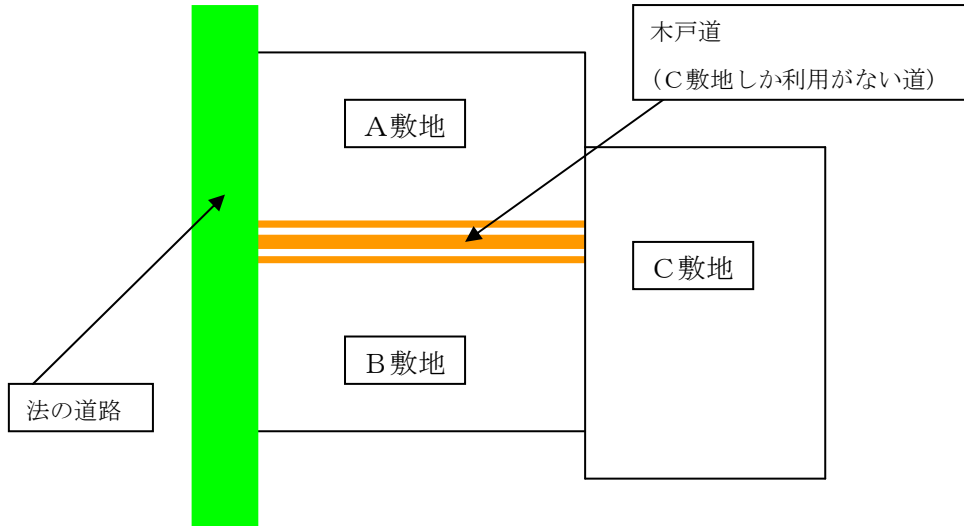
- ・ 道路後退については、次の各号に定めるところによる。
 - 一. 法第 42 条第 2 項に準じた道路後退（以下この項および次項において「道路後退」という。）を行っていること。ただし、木戸道の場合及び平成 21 年 12 月 1 日前から存する別棟の建築物があるために道路後退をすることができない部分については、この限りでない。
 - 二. 道路後退による境界明示については、原則として道路側溝等の構造物によること。ただし、道路管理者の指示による場合は、この限りでない。
 - 三. 通路（木戸道を除く。次項において同じ。）に接しているのど元敷地の所有権及び地上権を有する者（次項において「所有者等」という。）の道路後退に対する同意を得ること。
- ・ 前項第 3 号の規定にかかわらず、同号の同意を得られないことについて、市長が特に理由があると認めるときは、通路の中心から 1.35m の後退に対する所有者等の同意を得ることにより、同号の同意に替えることができるものとする。ただし、当該通路の奥行きが 60m を超えるときは、当該 60m を超える部分について、所有者等の道路後退に対する同意を得なければならないものとする。

6. 通路部分の権利者等との協議

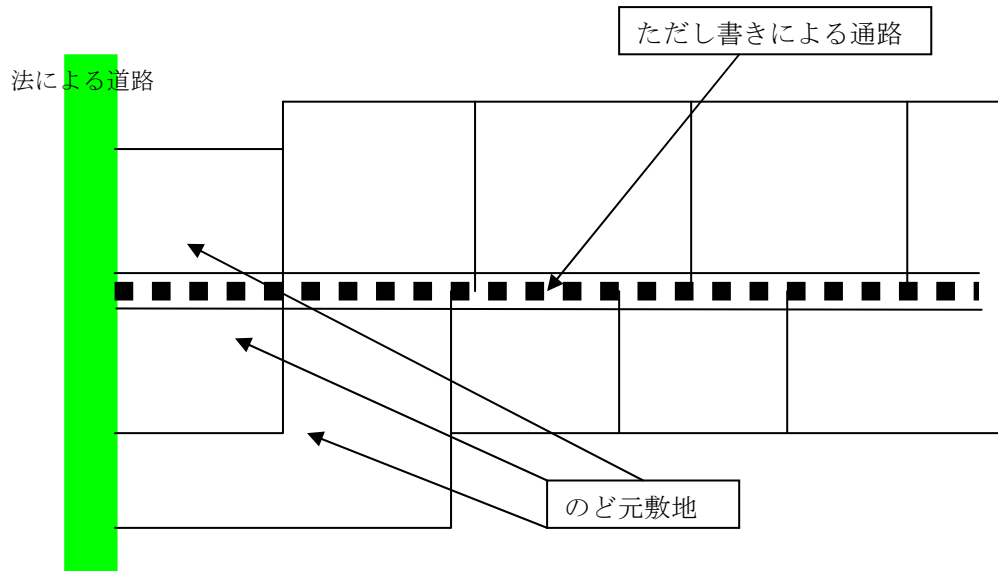
- ・ 通路部分の権利者の通行に際しての同意が得られること。ただし、通路の権利者等から特定行政庁に対し通行に支障がある旨が示されている場合以外の用途変更を伴わない既存建築物の建替え又は増築については、この限りでない。

※

- ・「木戸道」：1の土地(建築物の有無を問わない。)しか利用しない場合の道をいう。



- ・「のど元敷地」：敷地が当該ただし書き通路に接道しているが、その他の法第42条に定める道路にも接道しているものをいう。



◆ 事後報告基準

【建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 第 3 号該当】

**建築基準法第 43 条第 1 項ただし書き許可の事後報告基準
(Ⅱ型(特定道路一般Ⅰ型))**

適正に建築された建築物が相当数立ち並ぶことにより、既成市街地を形成している幅員 1.8m 以上の通路で次に掲げる基準に適合するものにあつては、建築審査会へ事後報告として法第 43 条第 1 項ただし書き許可が適用できるものとする。

1. 通路の種別等

- ・ 通路の種別等は、次の各号に定めるものとする。
 - 一. 家屋の密集地で生活道路として利用がされていること。なお、家屋の密集地とは、当該通路の総延長に対しその通路に接する土地が建築物の敷地又はこれらと同等の利用がされていると認められる土地の間口の長さの合計が 7 割以上(建築物の敷地が 5 割以上である場合に限る。)であるものとする。
 - 二. 公的機関が管理する通路であること。
 - 三. 当該通路の境界が工作物等によって明確で、その幅員が許可申請時点において
 1. 8m 以上であること。
 - 四. 両端が法第 42 条に定める道路に接続したものであること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、袋路地状とすることができる。
 - イ. 延長が 60m 以下の場合
 - ロ. 終端が公園、広場その他これらに類するもので安全上、防火上支障がないものに接続している場合

2. 接道長さ

- ・ 接道長さは、2m 以上とすること。

3. 建築物の用途及び規模

- ・ 建築物の用途及び規模は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
 - 一. 1 戸建ての専用住宅であること。
 - 二. 1 戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(建築基準法別表第 2(イ)欄 2 号に定めるものに限る。)であること。

4. 建築物の構造

- ・ 建築物の構造は次に掲げる基準に適合していること。
 - 一. 屋根の構造は、法第 63 条に定める基準に適合すること。
 - 二. 木造建築物で外壁の延焼のおそれのある部分の構造は、準防火性能を有すること。

5. 空地率・容積率・道路斜線制限

- 一. 空地率（空地面積の敷地面積に対する割合をいう。）が、1 から法第 53 条に定める建ぺい率を減じた数値に 10 分の 1 を加えた数値以上であること。
- 二. 容積率は、通路の幅員が 4m あるものとみなし、法第 52 条（第 9 項を除く。）を準用すること。
- 三. 道路斜線制限は、通路の幅員が 4m あるものとみなし、法第 56 条を準用すること。ただし、次に該当する場合は、この限りでない。
 - イ. のど元敷地の場合

6. 道路後退

- ・ 道路後退については、次の各号に定めるところによる。
 - 一. 法第 42 条第 2 項に準じた道路後退（以下この項および次項において「道路後退」という。）を行っていること。
 - 二. 道路後退による境界明示については、原則として道路側溝等の構造物によること。ただし、道路管理者の指示による場合は、この限りでない。
 - 三. 通路に接しているのど元敷地の所有権及び地上権を有する者（次項において「所有者等」という。）の道路後退に対する同意を得ること。
- ・ 前項第 3 号の規定にかかわらず、同号の同意を得られないことについて、市長が特に理由があると認めるときは、通路の中心から 1.35m の後退に対する所有者等の同意を得ることにより、同号の同意に替えることができるものとする。ただし、当該通路の奥行きが 60m を超えるときは、当該 60m を超える部分について、所有者等の道路後退に対する同意を得なければならないものとする。

7. 通路部分の権利者等との協議

- ・ 通路部分については、将来にわたって継続的に一般交通の用に供することについて支障がないこと、かつ、維持管理・通行等について、施設管理者の許可・承諾を得ていること。なお、許可・承諾については、施設管理者と支障のない旨の協議が整った旨の経過書に代えることができる。

8. その他

- 一. 建築物の雨水排水は、適切な河川、水路その他の排水施設に排水上有効に連結されていること。
- 二. 汚水雑排水処理設備は、次に掲げる基準に適合していること。
 - イ. 公共下水道又は農村下水道等の供用が開始されている区域内においては、その処理設備に連結していること
 - ロ. 上記以外の区域においては、放流水の化学的酸素要求量が1㍓につき20mg以下となる性能のし尿浄化槽を設置し、河川、水路その他の排水施設に排水上有効に連結していること。

◆ 事後報告基準

【建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 第 3 号該当】

建築基準法第 43 条第 1 項ただし書き許可の事後報告基準 (Ⅲ型(特定道路一般Ⅱ型))

平成 21 年 12 月 1 日前に適正に建築された建築物が複数立ち並んでいる幅員 1.8m 以上の通路で次に掲げる基準に適合するものにあつては、建築審査会へ事後報告として法第 43 条第 1 項ただし書き許可が適用できるものとする。

1. 通路の種別等

- ・ 通路の種別等は、次の各号に定めるものとする。
 - 一. 平成 21 年 12 月 1 日前に適正に建築された建築物が複数立ち並び、生活道路として利用がされていること。
 - 二. 公的機関が管理する通路であること。
 - 三. 当該通路の境界が工作物等によって明確で、その幅員が許可申請時点において 1.8m 以上であること。
 - 四. 両端が法第 42 条に定める道路に接続したものであること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、袋路地状とすることができる。
 - イ. 延長が 60m 以下の場合
 - ロ. 終端が公園、広場その他これらに類するもので安全上、防火上支障がないものに接続している場合

2. 接道長さ

- ・ 接道長さは、2m 以上とすること。ただし、滋賀県建築基準条例第 4 条に定める大規模建築物又は同条例第 6 条に定める特殊建築物の場合は、4m 以上とすること。

3. 建築物の用途及び規模

- ・ 建築物の用途及び規模は、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、Ⅰ型(特定道路簡易型)に定める建築物については、この限りでない。
 - 一. 用途変更を伴わない既存建築物の建替え又は増築は、次のイからハまでに定めるところによること。なお、建替えとは、建築物の全部を除却し、又は滅失した後、引き続き建築物を建築することをいう。
 - イ. 既存建築物は平成 21 年 12 月 1 日前から存すること。
 - ロ. 法第 6 条第 1 項第 1 号に定める特殊建築物については、平成 21 年 12 月 1 日時に存する全ての既存建築物の面積の 1.2 倍以内又は条例第 6 条に定

める規模以下であること。

- ハ. 法第 6 条第 1 項第 1 号に定める特殊建築物以外については、既存建築物の面積の 1.2 倍以内であること。
- 二. 農林漁業用施設(都市計画法施行令第 20 条第 1 号から第 5 号に定める建築物に限る。)であること。

4. 建築物の構造

- ・ 建築物の構造は次に掲げる基準に適合していること。ただし、平成 21 年 12 月 1 日前から存する建築物については、この限りでない。
 - 一. 屋根の構造は、法第 63 条に定める基準に適合すること。
 - 二. 木造建築物で外壁の延焼のおそれのある部分の構造は、防火構造とすること。

5. 空地率・容積率・道路斜線制限

- 一. 空地率(空地面積の敷地面積に対する割合をいう。)が、1 から法第 53 条に定める建ぺい率を減じた数値に 10 分の 1 を加えた数値以上であること。
- 二. 容積率は、通路の幅員が 4m あるものとみなし、法第 52 条(第 9 項を除く。)を準用すること。
- 三. 道路斜線制限は、通路の幅員が 4m あるものとみなし、法第 56 条を準用すること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - イ. 平成 21 年 12 月 1 日前から存する建築物の場合
 - ロ. のど元敷地の場合

6. 道路後退

- ・ 道路後退については、次の各号に定めるところによる。
 - 一. 法第 42 条第 2 項に準じた道路後退(以下この項および次項において「道路後退」という。)を行っていること。ただし、平成 21 年 12 月 1 日前から存する別棟の建築物があるために道路後退をすることができない部分については、この限りでない。
 - 二. 道路後退による境界明示については、原則として道路側溝等の構造物によること。ただし、道路管理者の指示による場合は、この限りでない。
 - 三. 通路に接しているのど元敷地の所有権及び地上権を有する者(次項において「所有者等」という。)の道路後退に対する同意を得ること。
- ・ 前項第 3 号の規定にかかわらず、同号の同意を得られないことについて、市長が特に理由があると認めるときは、通路の中心から 1.35m の後退に対する所有者等の同意を得ることにより、同号の同意に替えることができるものとする。ただし、当該通路の奥行きが 60m を超えるときは、当該 60m を超える部分について、所有者等の道路後退に対する同意を得なければならないものとする。

7. 通路部分の権利者等との協議

- ・ 通路部分の権利者の通行に際しての同意が得られること。ただし、通路の権利者等から特定行政庁に対し通行に支障がある旨が示されている場合以外の用途変更を伴わない既存建築物の建替え又は増築については、この限りでない。

8. その他

- 一. 建築物の雨水排水は、適切な河川、水路その他の排水施設に排水上有効に連結されていること。
- 二. 汚水雑排水処理設備は、次に掲げる基準に適合していること。
 - イ. 公共下水道又は農村下水道等の供用が開始されている区域内においては、その処理設備に連結していること
 - ロ. 上記以外の区域においては、放流水の化学的酸素要求量が1㎡につき20mg以下となる性能のし尿浄化槽を設置し、河川、水路その他の排水施設に排水上有効に連結していること。

◆ 事後報告基準

【建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 第 3 号該当】

建築基準法第 43 条第 1 項ただし書き許可の提案基準 (IV型(路線指定型))

平成 21 年 12 月 1 日前に適正に建築された建築物が複数立ち並んでいる幅員 1.8m 以上の通路で、予め建築審査会にただし書き適用を行う通路として説明を行い、同意を得た通路については、建築審査会へ事後報告として法第 43 条第 1 項ただし書き許可が適用できるものとする。

1. 通路の種別等

- ・ 通路の種別等は、次の各号に定めるものとする。
 - 一. 平成 21 年 12 月 1 日前に適正に建築された建築物が複数立ち並び、生活道路として利用がされていること。
 - 二. 公的機関が管理する通路であること。
 - 三. 当該通路の境界が工作物等によって明確で、その幅員が許可申請時点において 1.8m 以上であること。
 - 四. 両端が法第 42 条に定める道路に接続したものであること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、袋路地状とすることができる。
 - イ. 延長が 60m 以下の場合
 - ロ. 終端が公園、広場その他これらに類するもので安全上、防火上支障がないものに接続している場合

2. 接道長さ

- ・ 接道長さは、2m 以上とすること。

3. 建築物の用途及び規模

- ・ 建築物の用途及び規模は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
 - 一. 1 戸建ての専用住宅であること。
 - 二. 1 戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(建築基準法別表第 2(イ)欄 2 号に定めるものに限る。)であること。

4. 建築物の構造

- ・ 建築物の構造は次に掲げる基準に適合していること。
 - 一. 屋根の構造は、法第 63 条に定める基準に適合すること。
 - 二. 木造建築物で外壁の延焼のおそれのある部分の構造は、準防火性能を有すること。

5. 空地率・容積率・道路斜線制限

- 一. 空地率（空地面積の敷地面積に対する割合をいう。）が、1 から法第 53 条に定める建ぺい率を減じた数値に 10 分の 1 を加えた数値以上であること。
- 二. 容積率は、通路の幅員が 4m あるものとみなし、法第 52 条（第 9 項を除く。）を準用すること。
- 三. 道路斜線制限は、通路の幅員が 4m あるものとみなし、法第 56 条を準用すること。ただし、次に該当する場合は、この限りでない。
 - イ. のど元敷地の場合

6. 道路後退

- ・ 道路後退については、次の各号に定めるところによる。
 - 一. 法第 42 条第 2 項に準じた道路後退（以下この項および次項において「道路後退」という。）を行っていること。
 - 二. 道路後退による境界明示については、原則として道路側溝等の構造物によること。ただし、道路管理者の指示による場合は、この限りでない。
 - 三. 通路に接しているのど元敷地の所有権及び地上権を有する者（次項において「所有者等」という。）の道路後退に対する同意を得ること。
- ・ 前項第 3 号の規定にかかわらず、同号の同意を得られないことについて、市長が特に理由があると認めるときは、通路の中心から 1.35m の後退に対する所有者等の同意を得ることにより、同号の同意に替えることができるものとする。ただし、当該通路の奥行きが 60m を超えるときは、当該 60m を超える部分について、所有者等の道路後退に対する同意を得なければならないものとする。

7. 通路部分の権利者等との協議

- ・ 通路部分については、将来にわたって継続的に一般交通の用に供することについて支障がないこと、かつ、維持管理・通行等について、施設管理者の許可・承諾を得ていること。なお、許可・承諾については、施設管理者と支障のない旨の協議が整った旨の経過書に代えることができる。

8. その他

- 一. 建築物の雨水排水は、適切な河川、水路その他の排水施設に排水上有効に連結されていること。
- 二. 汚水雑排水処理設備は、次に掲げる基準に適合していること。
 - イ. 公共下水道又は農村下水道等の供用が開始されている区域内においては、その処理設備に連結していること
 - ロ. 上記以外の区域においては、放流水の化学的酸素要求量が1㍓につき20mg以下となる性能のし尿浄化槽を設置し、河川、水路その他の排水施設に排水上有効に連結していること。