

**建築基準法第 43 条第 1 項ただし書きの規定に基づく
事後報告許可基準の取り扱いについて**

平成 21 年 12 月 1 日 施行
(平成 23 年 4 月 1 日一部改正)

1. 申請人の資格について

- ・ 特例許可の申請人は原則として次によること。
 - イ. この特例許可の申請人は、法第 43 条の接道義務を満たしていない敷地の場合に、建築確認に際し事前に接道義務の特例としての許可を受けるものであることから、建築確認申請人と同一であること。
 - ロ. この特例許可の申請人は、土地の所有権又は利用に関する権利を有し、かつ、自らが居住、営業、執務、作業等に利活用する建築物を建築し、かつ所有する者であること。このことから、建築しようとする者が売買(建売住宅を含む)等を目的とした建築物を建築する場合には、その者は申請人となることができない。

2. 「公共の用に供する道」について

- ・ 建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 第 2 号該当のⅡ型(一般農道型)の「公共の用に供する道」とは、次による。
 - 土地改良区所有の農道
 - 林道
 - 国が所管する公衆用道路
 - 市道認定されていない道路で市が管理する道路等

3. 「1 戸建ての専用住宅または 1 戸建ての兼用住宅」について

- ・ 1 戸建ての専用住宅または 1 戸建ての兼用住宅には、住宅用倉庫および住宅用車庫で滋賀県建築基準条例第 4 条および第 6 条に該当しない規模の建築物を単独で建築することを含むものとする。

4. 「用途変更を伴わない既存建築物の建替え、増築」について

- ・ 「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。このことから、除却後に相当期間が経過した後に建築物を建築する場合は、新築として扱うこととなる。
- ・ 「建替え、増築」とは、構造、規模が従前と変更されることを許容することである。ただし、基準において規模等の制限がされている場合は、その基準によることとなる。
- ・ 敷地については、原則として従前の敷地の範囲内とするが、必要最小限の敷地の増加はやむを得ないものとする。

5. 施設管理者等との協議について

- ・ 公的機関が管理者の場合は、施設管理者の許可・承諾を原則とするものとし、許可書・承諾書が公文書として出されない場合は、施設管理者と維持管理・通行等について支障のない旨の協議が整った旨の協議経過書に代えることができる。

6. 雨水排水、雑排水処理について

- ・ 建築物の雨水排水については、次によること。
対象となる建築物は、許可申請により新築、増改築等を行う建築物のみとし、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。
- ・ 汚水雑排水処理設備については、原則として既存建築物を含めた敷地内全ての建築物を対象とする。

7. 空地率、容積率、道路斜線制限について

- ・ 空地率、容積率は、道路後退にかかる部分の敷地面積を除外して算定すること。
- ・ 容積率及び道路斜線制限は、道路後退後の幅員により適用すること。
- ・ のど元敷地の道路斜線制限については、ただし書き適用通路以外に法による道路に接道しており、ただし書き適用通路から制限を課すと過大な負担となることから、ただし書き適用道路による制限は課さない。
- ・ 木戸道により特例許可を受ける敷地については、道路幅員が4mあるものとみなして容積率を適用する。

8. 「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ぶ」について

- ・ 「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ぶ」とは、次によること。
 - イ. 平成21年12月1日前に建築基準法に基づく建築確認を得て建築された建築物の敷地又は都市計画区域指定前から建築物が存在する敷地で、許可基準を適用する道路のみに接道している敷地が複数以上存在していること。
 - ロ. 建築確認を得ている敷地で、過去の建築確認において道路後退が明示されている敷地は、立ち並びの敷地の数に含む。ただし、過去の建築確認の接道要件が明らかに虚偽である場合は、立ち並びの敷地の数には含まない。

9. 「生活道路として利用されている」について

- ・ 「生活道路として利用されている」とは、住宅、店舗、事務所等で常時使用される建築物が複数立ち並び、その地域に生活されている人々が継続的に利用する必要がある道路とする。

10. 道路の長さの制限について

- 「延長が60m以下」とは、法第43条第1項ただし書きを適用することとなる道路の総延長の長さが60m以下のことであり、申請地までの距離制限でないので留意すること。ただし、明らかに法第43条ただし書きを適用することが困難な道路部分については、総延長に含めないことができる。

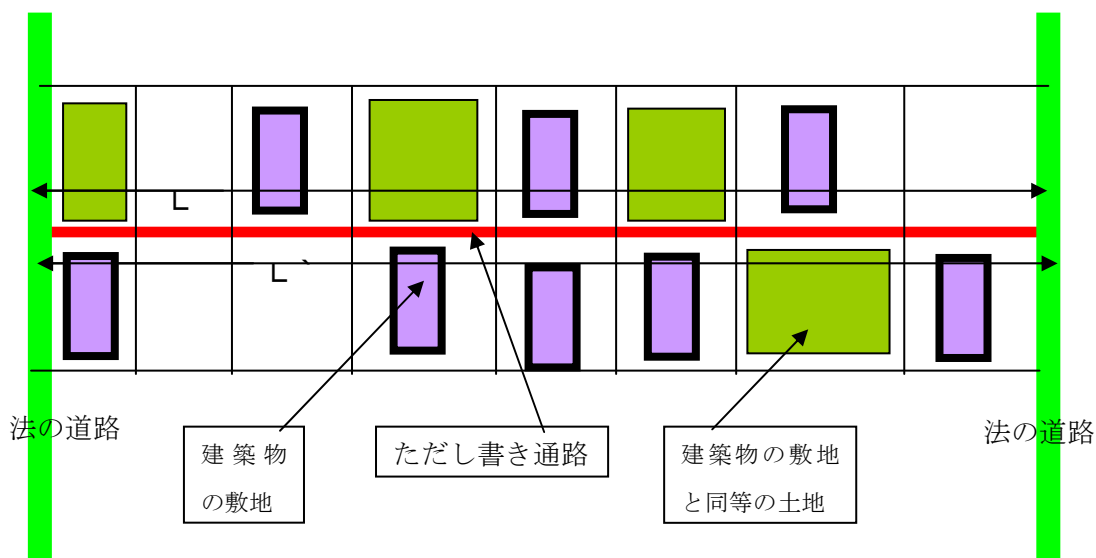
11. 「終端が公園、広場その他これらに類するもの・・・」について

- 「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」の「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」には、安全上、防火上支障のない形態を有した農道、河川管理用道路等を含むものとする。

12. 「家屋の密集地」について

- 「家屋の密集地」は下記により算定すること。
 「建築物の敷地と同等の利用がされていると認められる土地」とは、土地登記簿謄本等において地目が宅地、学校用地、境内地、雑種地となっており、建築行為に伴い開発行為が不要な土地をいう。
- 家屋の密集地の判定エリアは、法の道路から法の道路、法の道路から法外道路等とし、明確な起・終点を設けること。

$(建築物の敷地の間口の合計) \div (L + L') \geq 5割 \quad \text{かつ}$ $(建築物の敷地の間口の合計 + 建築物の敷地と同等の土地の間口の合計) \div (L + L') \geq 7割$
--



13. 建築基準法施行規則第10条の2の2第3号該当の通路の種別について

- 「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」とは、建築物が当該通路を利用して建築されているなど、道路としての形状及び機能を有し、かつ、現存し将来にわたってもそれらが担保されているもので、次のものが該当する。ただし、イに掲げる通路の場合は、建築物の有無を問わない。

イ. 公的機関が管理する通路は建築基準法施行規則第10条の2の2第2号該当のII型(一般農道型)と同様とする。

ロ. 寺社等の参道

ハ. 私道の場合には原則として同法第42条第1項第5号の道路位置指定を受けるように指導をする。ただし、道路位置指定の技術的基準に適合しない等道路位置指定を受けることが不可能な場合は、道路部分を分筆し、公衆用道路に地目変更すると共に道路部分と敷地とは明確な境界見切りを設置すること。なお、道路部分を分筆することができないことに合理的な理由がある場合は、その部分の所有者として道路部分を図面(押印にて道路としての意思表示がされていること。)および現地(境界見切りの設置等)にて明確にすること。

14. 3号I型(特定道路簡易型)における通路部分の権利者の同意について

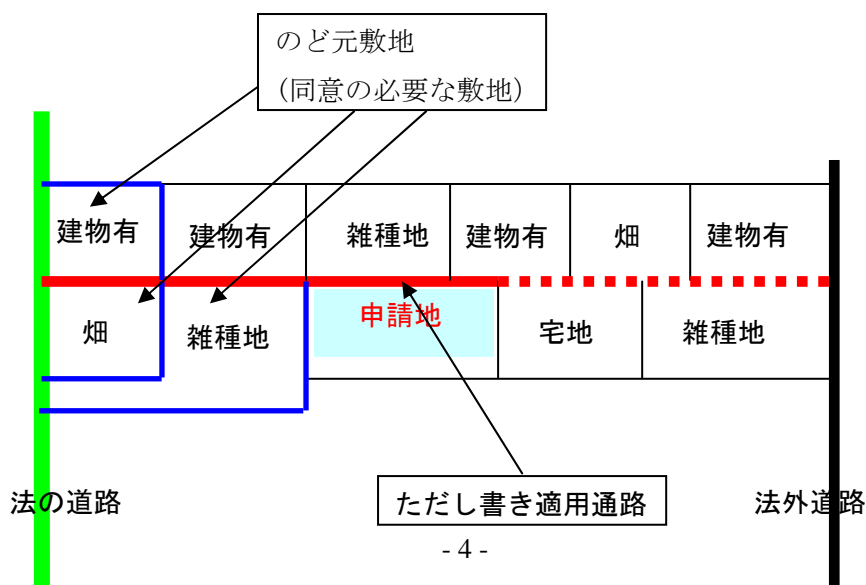
- 通路部分の所有者として、「建築物が当該通路を使用して建築され、その後その通路を生活道路として使用することについて何ら問題がないこと。」が記載されていること。なお、この同意は通路の幅員にかかわらず必要である。

また、通路部分を公的機関が管理していることから同意書が添付できない場合は、その所管する部局と協議し、通行に支障のない旨の協議経過書に代えることができる。

15. 道路後退に関する土地の所有者等の同意について

- 土地の所有者等の同意については、次のいずれかによる。

イ. 下図の通路、敷地を同意の対象とし、起点は法第42条による道路(当該道路が2以上ある場合は、そのいずれか一方からでも可とする。)からとし、終点は当該申請敷地の終端までとする。



ロ. 通路に面している敷地の所有者の同意書は下記による。

- ・ のど元敷地(当該ただし書き適用通路に接道しているが、その他の法の道路に接道している敷地)の所有者(所有権及びその他の土地の地上権を有する者)として、「今後、当該土地に建築物を建築する場合は、通路の中心から 2m の道路後退(市長が特に理由があると認めるときは、通路の奥行きが 60m を超えない部分の後退距離を 1.35m とすることができる。)をすることに同意する。」の旨の同意書とする。

ハ. 地元自治会等で道路拡幅することについての意思統一

- ・ 当該通路を 4m 以上に拡幅することを自治会の組織として決定していることを証する書面とする。(自治会の決定事項として 4m 以上の道路に拡幅してほしい旨の市への要望書でも可とする。)

ニ. 市で道路拡幅の事業決定

- ・ 市の道路建設を所管している部局から、「4m 以上に拡幅することを事業として決定している。」ことを証する公的文書とする。

16. 道路後退について

- ・ 道路後退は、法第 42 条第 2 項に準じ次の後退を行うこと。

通路の中心線から水平距離 2m の線をその通路の境界線とみなす。ただし、当該通路ががけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の通路の側の境界線から通路の側に水平距離 4m の線をその通路の境界線とみなす。

また、のど元敷地において市長が特に理由があると認め、通路の中心線から所定の水平距離が確保できない場合にあつては、片方向に後退する場合を認めるものとし、確保すべき水平距離に水路幅が 1m を超えない水路を含むことができる。

許可申請時には門や塀等の道路後退が行われていること。ただし、今回の改正基準施行日である平成 21 年 12 月 1 日前から存する建築物があるために道路後退をすることができない別棟の建築物については、当該建築物の建替え時に道路後退を行う必要がある。

- ・ 道路後退に係る既存不適格建築物のある敷地内の場合は、平成 18 年 6 月 19 日付けの既存不適格建築物に対する規制の合理化に係る集団規定の取り扱いにより行い、「法第 3 章の規定が適用されるに至った際」を「平成 21 年 12 月 1 日時点に」と読み替え適用する。
- ・ 道路後退の明示方法は、原則として道路側溝等の構造物で明示をすること。ただし、道路管理者等の指示による場合はこの限りでない。
- ・ 通路の奥行きが 60m 未満の地点に別の法第 43 条ただし書き適用となる通路の交差点が存する場合において、交差点部分の通路の幅員が 4m 確保できない場合は、個別に判断するものとする。

17. 建築物の防火等構造制限について

- ・ 建築物の防火等構造制限は、許可申請により新築、増改築等を行う建築物のみを対象とする。
- ・ 建築物の防火等構造制限は、基準毎に主要構造部が木造と木造以外により差異を設けている。

18. 許可申請に必要な図書について

- ・ 許可申請書は、建築基準法施行規則第10条の4第1項に定める別記第43号様式とする。
- ・ 申請書の必要部数は、正本および副本とする。
- ・ 添付図書は次による。

彦根市建築基準法等施行細則第14条第1項

付近見取図（1/2500の白地図で、隣接の建築物用途および最寄の消火栓位置等防災上参考となる施設の位置を明示したもの。）

配置図（建築基準法の道路から計画敷地までのただし書き適用を受けようとする道等を記載したもの）

各階平面図、2面以上の立面図、

彦根市建築基準法等施行細則第14条第3項（その他市長が必要と認める図書）

公図（申請地の周囲及び許可申請に係る道等の部分で同意の必要な土地所有者、周辺土地所有者一覧表を含む）

理由書（当該地に建築しなければならない理由、法第42条に規定する道路に接道しなくても土地利用に支障がない旨の理由、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障のない旨等を具体的に記入すること。）

ただし書き適用を受けようとする道等の幅員の異なる毎の道路断面図

ただし書き適用を受けようとする道等および申請地の分かる現況写真

施設管理者等との協議書

土地の所有者等の同意書

19. 橋による接道について

- ・ 道路と敷地との間に川等があることから橋の設置により接道している場合は、法第43条本文による接道とみなす。