

**建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく
許可基準の取り扱いについて**

1. 特例許可の考え方

この特例許可は、接道義務の特例としての許可であることから、避難及び通行の安全性や総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置及び構造等を勘案し、交通上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを総合的に判断し、処分するものとする。

なお、この特例許可は法第 43 条の例外的な取り扱いであることを十分認識し、適用する必要がある。

2. 提案基準について

この提案基準は、特例許可について建築審査会に諮り同意を得た後に特定行政庁が許可をするものであるが、そのうち定型的なものとして建築審査会の承認を得て定めたものである。

ただし、基準に適合する場合であっても、事案によっては建築審査会の同意が得られないこともあるので留意すること。

3. 事後報告基準について

この事後報告基準は、特例許可のうち定型的なものを特定行政庁が許可し、事後に建築審査会に諮るものであることから、取り扱いについて十分留意すると共に、建築物の規模、用途が限定されていない事例や道の種別が確定しないなどにあっては、本事後報告基準によらず、個別に建築審査会に諮問することとする。

なお、事後報告基準に該当しない事例であっても、法第 43 条第 2 項第 2 号の本文の主旨にそった案件については、個別に建築審査会に諮問することが可能であるので留意すること。

4. 申請人の資格について

特例許可の申請人は次によること。

- 1) 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ため、建築確認申請人と同一であること。
- 2) 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。このため、建築しようとする者が売買（売建住宅を含む）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。

5. 「公的機関又はそれに準ずる機関が管理する道、通路」について

建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 2 号該当のⅡa 型、Ⅱb 型、第 10 条の 3 第 4 項第 3 号該当のⅢ型、Ⅴ型、Ⅷ型及び項目 14 の「公的機関又はそれに準ずる機関が管理する道、通路」とは、次による。

- ・土地改良区所有の農道
- ・林道
- ・建設省（国土交通省）所管の公衆用道路
- ・市道認定がされていない市有道路等で市が管理する道路
- ・法定外公共物の内、国、県、市が所有（管理）する道 等

6. 「用途変更を伴わない既存建築物の建替え、増築、大規模の修繕、又は大規模の模様替」

- 1) 「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。このため、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。
- 2) 「建替え、増築」とは、構造、規模が従前と変更され建築物が建築されることを許容することをいう。ただし、この基準において規模等の制限がされている場合は、この基準によるものとする。
- 3) 敷地については、原則として従前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。

7. 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・承諾を原則とするが、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内容の協議書に代えることができる。

「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く、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。」とは、施設管理者又は権利者として単に建築物が立地することに対して支障がないだけのことではなく、建築物が立地して日常的に交通の発生が見込まれることから、その施設を利用することについて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旨を施設管理者から承諾を得るものである。

なお、この承諾は施設管理者又は権利者との協議書に代えることができる。

8. 雨水排水、汚水処理について

- 1) 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する。
 - ・適切な河川、水路その他の排水施設に排水上有効に接続されているとは、水田等の用水のための水路及び水田への直接放流は該当しない。
- 2) 汚水雑排水処理設備については、既存建築物を含めた敷地内全ての建築物を対象とする。

9. 空地率、容積率、道路斜線制限について

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) のど元敷地の道路斜線制限については、特例許可適用道路以外に法による道路に接道してお

り、特例許可適用道路から制限を課すことは過大な負担となることから、特例許可適用道路による制限は課さないものとする。(ただし、当該敷地における建築計画においては、敷地面積から除くように指導を行う。)

- 4) 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4.0mあるものとみなして容積率、道路斜線制限を適用する。

10. 「適正に建築された建築物の敷地が複数立ち並ぶ」について

「適正に建築された建築物の敷地が複数立ち並ぶ」とは、次によること。

- 1) 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。
- 2) 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、または平成11年5月1日以降の法第43条第2項第2号が適用されて建築されていたことが明白な敷地等は、立ち並びの敷地の数には含まない。

11. 「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、事務所等の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。

12. 「同等の利用がされていると認められる土地」について

「同等の利用がされていると認められる土地」とは、土地登記簿謄本において地目が宅地、学校用地、境内地、雑種地である場合または適用申請時における土地形状が整地されているなどして建築行為に伴う開発行為が不要な土地をいう。

なお、建築物の複数及び間口の過半の判定エリアは、法の道路から法の道路又は法の道路から法外道路等とする。

13. 「延長が60m以下」について

「延長が60m以下」とは、法第43条第2項第2号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条第2項第2号を適用することが困難な道路部分については、延長に含めないことができるものとする。

14. 「避難及び通行のために、将来に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」について

「避難及び通行のために、将来に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20年以上にわたり有し（公的機関又はそれに準ずる機関が管理する道、通路は除く）、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（寺社等の参道、私道等）又は公的機関又はそれに準ずる機関が管理する道、通路をいう。

その通路が私道の場合には、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ものとする。ただし、道路位置指定の技術的基準に適合しない等の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構造物を設置すること。

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及び現地において明確にするとともに申請者が道路部分の所有者である場合は、道路として使用されることの承諾（実印により、道路としての意思表示がされていること。）が行われているものであること。

15. 通路部分の権利者等との協議について

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旨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とする。

16. 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ものとする。なお、同意における通路の起点は建築基準法第 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。

1) 通路に面している敷地の所有者の同意の場合

- ・のど元敷地の所有権者（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、建築基準法第 42 条第 2 項の規定に準ずる道路後退をすることに同意する。」の旨の同意書であること。

2) 地元自治会等で道路拡幅することについての意思統一がされている場合

- ・当該通路を 4 m 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 4 m 以上の道路に拡幅してほしい旨の市町への要望書でも可とする。）

3) 市で道路拡幅の事業決定がされている場合

- ・市の道路建設改良等を所管している部局から、「4 m 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。

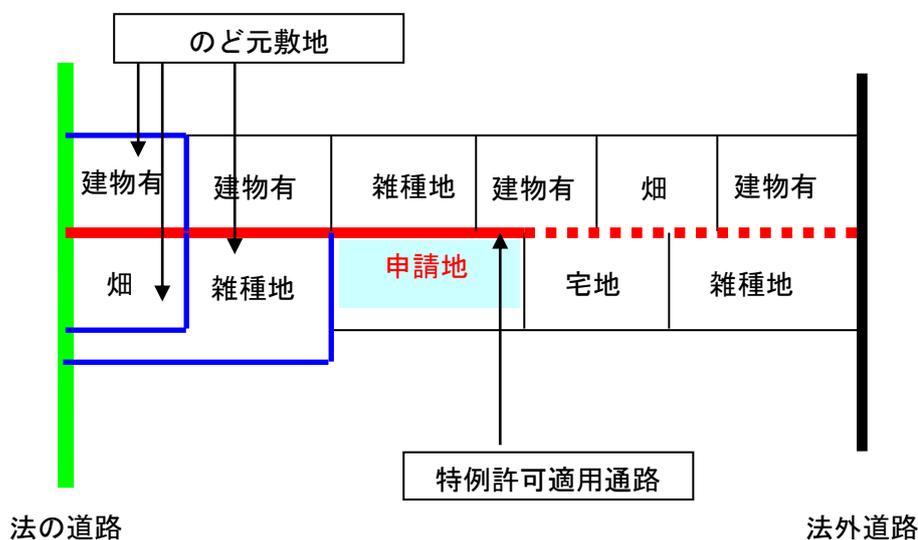
なお、下記による場合は土地の所有者等の同意を不要とする。

- 1) 該当する通路と平行して水路等が存在し、その部分を含めて 4 m 以上となる場合。ただし、水路等とは将来にわたってその存在を担保することができる、法定外公共物の水路敷地等であり、河川法に定める河川や土地改良区財産の水路は含まない。

- 2) 通路とみなせる幅が 4 m 未満であっても、形態にかかわらず道路敷地が 4 m 以上の場合

17. のど元敷地について

のど元敷地とは、当該特例許可適用通路に接道しているが、その他の法の道路にも接している敷地のことをいう。



18. 道路後退について

- 1) 道路後退は、法第 42 条に準じて後退を行うこと。後退は通路の中心線から水平距離 2.0m の線とし、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 4.0m の線をその通路の境界線とみなす。
- 2) 許可申請敷地の新築等におけ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、新築時以外は今回の改正基準施行日である平成 21 年 7 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部分については、当該建築物の建替え時に道路後退を行うものとする。
- 3) 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 7 月 1 日時点に」と読み替え適用する。
- 4) 道路後退の明示方法は、原則としてコンクリート構造物等の連続性のある永久構造物で明示をすること。

19. 建築物の防火構造制限について

建築物の防火構造制限は、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。

20. 許可申請に必要な図書について

- 1) 許可申請書は、建築基準法施行規則第 10 条の 4 に定める第 43 号様式とする。

- 2) 申請書の必要部数は、正、副、消防署控の3部とする。
- 3) 建築審査会に諮るための図書は12部とする。ただし必要とする図書は、付近見取り図、配置図、平面図、立面図、公図、関係土地所有者一覧表、現況写真、道路管理者及び道路後退等の同意書等とする。

21. 添付図書は次による。

- 1) 東近江市建築基準法施行細則第17条第1項
 - ・付近見取り図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、主要断面図
- 2) 東近江市建築基準法施行細則第17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路の部分)
 - ・申請地及び道及び通路部分の登記事項証明書
 - ・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。)
 - ・道路幅員の異なる毎の道路断面図
 - ・道路及び申請地の分かる現況写真
 - ・各設計図書における道路等の着色(申請地：黄色、建築基準法による道路：緑色、法第43条第2項第2号許可適用道路：茶色)
 - ・事後報告同意基準に該当する場合は、その基準に適合していることを証する図書
 - ・事後報告同意基準に該当しない場合は、その都度指示された図書
 - ・委任状

22. 事前申請について

事前申請とは、建築主等から道路に対する協議があった場合に、法の道路に該当しない場合で法第43条第2項第2号の適用がやむを得ないと考えられるものについて、その内容を下記書類の添付の上、別紙様式(参考様式)にまとめ、許可対象に該当するかどうかについて検討するために行うものである。

添付書類は別紙様式に定めるものを標準とする。

- ・住宅地図又は都市計画図
- ・公図
- ・配置図、平面図等(概略図でも可)
- ・協議地及び当該道路に接している敷地の建築確認
(建築計画概要書がある場合はその写し)
- ・現況写真(道路幅員が判別できるもの)
- ・協議地及び当該道路に関係する土地所有者
- ・その他

23. 道路と敷地との間に川等がある場合の接道について

施設管理者との協議を行い、滋賀県内建築基準法取扱基準の「水路等で分断された敷地の取扱い」による水路占用の許可を得た橋を設置した場合は、法第 43 条本文による接道とみなす。