

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

平成 11 年 8 月 3 日作成
平成 14 年 5 月 1 日修正
平成 20 年 10 月 20 日修正
平成 21 年 3 月 1 日見直し
平成 21 年 4 月 23 日修正
平成 25 年 7 月 16 日修正
平成 26 年 2 月 12 日修正
平成 30 年 10 月 15 日修正
令和 3 年 12 月 20 日修正

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、処分するものである。

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、特例許可について特定行政庁が許可するに際し、建築審査会に諮り同意を得た後に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、この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にあつては、その規模が過大なもの等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なるので留意すること。

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つた案件については、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。
 - 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(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のできない。

5. 「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 3 第 4 項第 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
 - 建設省所管の公衆用道路
 - 市町道認定されていない道路で市町が管理する道路 等

6. 「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・承諾を原則とするも、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書に代えることができる。

なお、農道については農地法に基づく転用許可書又は届出受理書により、協議書に代えることができる。

1戸建て専用住宅等の場合の「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。」とは、施設管理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施設管理者から支障がない旨の承諾を得るものである。なお、この承諾を施設管理者との協議書に代えることは可能で

あるが、農地転用許可書等に代えることはできない。

8. 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する。
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とは、田の揚水のための水路及び田への直接放流は該当しない。
- ・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対象とする。

9. 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、許可適用道路以外に法による道路に接道しており、許可適用道路から制限を課すと過大な負担となることから、許可適用道路による制限は課していない。
- ・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、道路斜線制限を適用する。

10. 「平成11年5月1日前に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

- ・「平成11年5月1日前に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。
 - イ. 平成11年5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、又は法第43条第2項第2号の規定による許可が適用されていたことが明白な場合等は、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. 道路の長さの制限について

- ・「延長が60m以下」とは、原則、法第42条第1項または第2項の規定による道路の部分から、法第43条第2項第2号の規定による許可を受ける建築物の敷地の終端までの延長が60m以下のことである。

13. 「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、河川管理道路等を含むものとする。

14. 「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。

「当該通路の総延長」とは、当該通路と接している土地の境界線の総延長をいい、次により算出する。

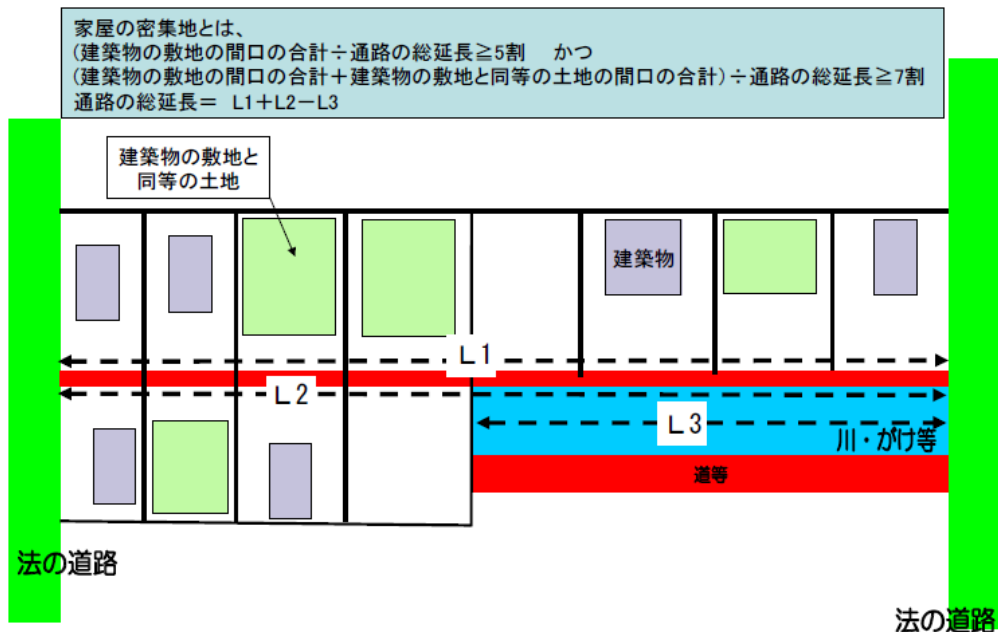
$$\text{通路の総延長} = L1 + L2 - L3$$

L1・L2：当該通路の延長

L3：がけ地、川、線路敷地その他これらに類するもの（以下「がけ地等」という。）に沿い、今後その通路を利用した土地利用の見込みが無い部分に接している通路の延長。

「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。



15. 建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号該当の道の種別について

- 「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. 公的機関等が管理する通路は建築基準法施行規則第10条の3第4項第2号の規定による許可の事後報告基準Ⅰ型(広域農道型)第1項第一号またはⅡ型(一般農道型)第1項第一号に該当する道の種別と同様とする。

なお、河川管理用の通路等に関しては一般の通行を認めていない場合があるので、管理者に確認する等注意すること。

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(実印にて道路としての意思表示がされていること。)及び現地(境界見切りの設置等)にて明確にすること。

・「専用通路」とは、次のものをいい、「専用通路の場合は除く。」とは、当該基準の対象となる通路には該当しないことをいう。

イ. 過去に路地状の敷地として確認がされた路地状の部分

ロ. 1 の土地（建築物の有無を問わない。）しか利用しない木戸道【V型（特定道路特殊 I 型）に限る。】

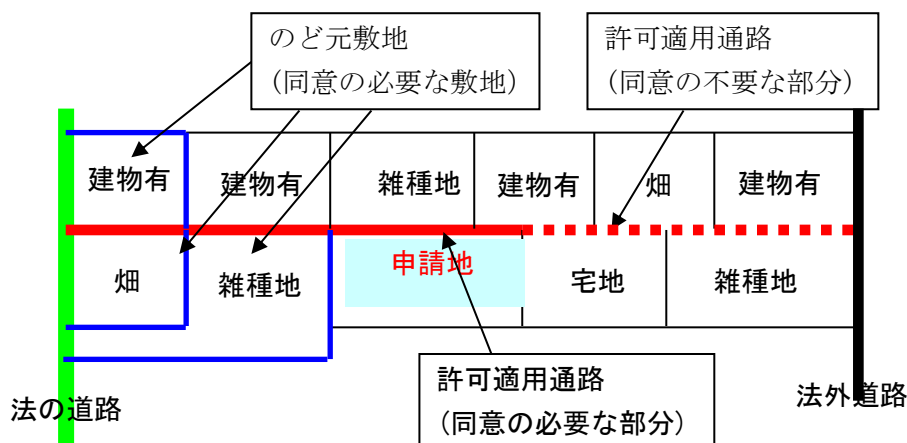
16. IV型(特定道路簡易型) およびV型(特定道路特殊 I 型)における通路部分の権利者の同意について

・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。

又、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結果書に代えることができる。

17. 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、次いずれかによること。なお、同意等については、下図の通路、敷地を対象とし、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。



イ. 通路に面している敷地の所有者の同意書の場合

- ・ のど元敷地(当該許可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、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。」の旨の同意書とする。

ロ. 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 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町への要望書でも可とする。)

ハ. 市町で道路拡幅の事業決定がされている場合

- ・ 市町の道路建設改良等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。

18. 道路後退について

- ・ 道路後退は、法第 42 条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。

- ・ 新築時は、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 20 年 10 月 20 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 20 年 10 月 20 日時点に」と読み替え適用する。
- ・ 道路後退の明示方法は、原則として道路管理者等が指示する構造の道路側溝で明示をすること。ただし、道路管理者等が道路側溝以外でやむを得ないと判断する場合は、その指示による方法によることでやむを得ない。

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。
- ・ 建築物の防火構造制限は、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基準があるので、留意をすること。

20. 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に定める第43号様式とする。
- ・申請書の必要部数は、正、副、土木事務所控、市町控、消防署控の5部とし、建築課への副申は、正、副の2部とする。ただし、土木事務所において許可処分する場合は、正、副、市町控、消防署控、建築審査会報告分(建築課)の5部とする。
- ・添付図書は次による。

滋賀県建築基準法等施行細則第24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

滋賀県建築基準法等施行細則第24条第3項(その他知事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)

申請地および道の所有者等が確認できる図書

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、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

21. 事前調整について

- ・事前調整とは、建築主、市町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は、その内容について下記書類を添付の上別紙様式(参考様式)にまとめ、各土木事務所で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。

なお、事後報告基準以外については、建築課建築指導室とも調整を行う必要がある。添付書類は別紙様式に定めるものを標準とするも、概要が判明できればよいので、関係者に余分の負担をかけないこと。

住宅地図及び都市計画図、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(建築計画概要書の写し)、現況写真、その他

22. 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。