

## 建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく事後報告同意基準の取扱いについて

はじめに、法第43条第2項第二号の規定による許可は、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、安全上、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。このことから、法第43条の例外的な取扱いであることを十分認識し、適用することとする(建築基準法第43条第2項第一号の規定に関する認定基準に適合するものを除く)。

### ● 事後報告同意基準：

この基準は、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審査会に諮るものである。このことから、この取扱いについて十分留意することとともに、建物の規模、用途が限定されていない場合にあつては、その規模が過大なもの等は本基準によらず、個別に審査会に諮問することとなるので留意すること。

なお、事後報告同意基準に該当しない事例で法第43条第2項第二号の本文にそつた案件については、個別に審査会に諮問することが可能であるので留意すること。

### ● 施設管理者との協議：

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。

用途変更を伴わない既存建築物の建替えまたは増築については、協議そのものを必要とはしていないが、当該特例許可申請に際し施設管理者から特定行政庁へ法的に道路を使用することに問題がある旨の文書が提出される場合は、この限りでない。

1戸建て専用住宅および1戸建て住宅で事務所等を兼ねる建築物にあつては、「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。」とは、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ことである。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、農地転用の許可をもって代えることはできない。

### ● 国土交通省令第10条の3第4項第二号該当の場合の道の種別：

「事後報告同意基準(広域農道型)に定める道以外の道」とは、下記のものが該当する。

- ・ 林道
- ・ 土地改良区所有の農道
- ・ 国土交通省所管の公衆用道路 等

● **国土交通省令第10条の3第4項第三号該当の場合の道の種別：**

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ができる道路形状を有した通路とは、過去に建築物が当該通路を利用して建築されており、かつ、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、下記のもが該当する。ただし、農道等公共の用に供する道の場合は、建築物の有無を問わない。

なお、私道の場合には原則として同法第42条第1項第5号の道路位置の指定を受けよう指導するものとするも、近江八幡市道路位置指定指導要綱に適合しない場合はこの限りでない。

- ・ 通路部分と敷地との間に明確な境界見切りがあること
- ・ 寺社等の参道

● **用途変更を伴わない既存建築物の建替え、増築：**

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り、その規模などに対する制限も特に定めない。

● **通路部分の権利者の同意：**

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。

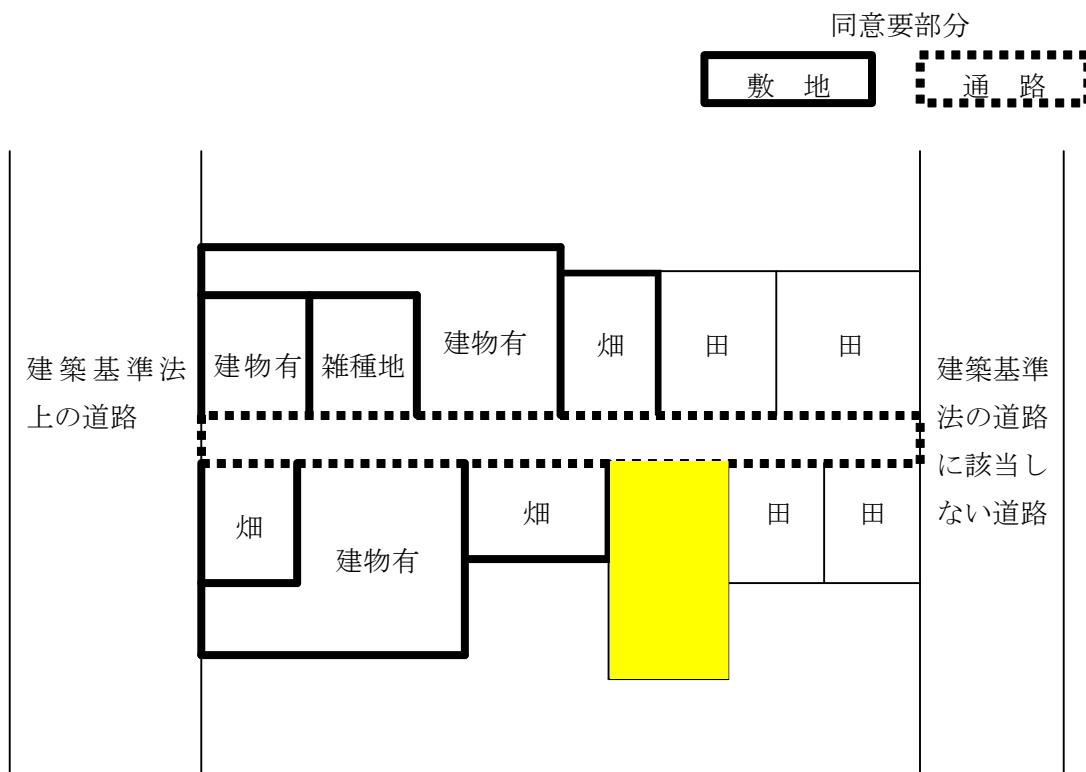
なお、この同意は通路の幅員に係わらず必要である。

また、通路部分が公の場合で同意書が添付できない場合は、その所管する部署と協議し、通行に支障のないことの協議結果書に代えることができる。（前述の●施設管理者との協議参照）

● **道路後退に関する関係権利者の同意等：**

関係者の同意等については、下記2～5までのいずれか一があればよいものとする。ただし、木戸道については、法第42条第2項の規定に準ずる道路後退を課していないため、道路後退に関する同意は不要となる。

1. 下図の通路、敷地を同意の対象者とし、起点は建築基準法該当道路の一からとし、当該申請敷地の終端までとする。



2. 通路に面する所有者から同意を得る場合：

- ・当該通路に面した土地及び建物所有者から、「今後、建築物を新築、増築、改築、移転する場合は、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」旨の同意書。
- ・この場合、申請地は法第42条2項道路に準じた後退線内に既存の塀等がある場合は除去する旨を明確にすること。

3. 当該通路に面する全ての所有者が、道路後退について覚書を締結している場合：

- ・当該通路が幅員4m以上になるよう道路を後退する旨の覚書。

4. 地元自治会等で拡幅することについての意思統一をしている場合：

- ・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。

5. 市で拡幅等の事業決定をしている場合：

- ・道路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。

● **敷地増加の取扱いについて：**

敷地については、原則として既存の敷地とする。ただし、建替えや増築において必要最小限の敷地の増加はやむを得ないものとする。

● **特例許可申請添付図書：**

1. 許可申請書は、国土交通省令第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、副（消防署控え）の3部とする。

3. 添付図書は、下記のものとする。

近江八幡市建築基準法等施行細則第16条第1項

- ・ 付近見取図
- ・ 配置図（申請地と通路と基準法上の道路の取り合いを記入のこと）
- ・ 各階平面図
- ・ 2面以上の立面図
- ・ 主要断面図

近江八幡市建築基準法等施行細則第16条第3項（市長が必要と認める図書）より

- ・ 公図（同意の必要な土地所有者一覧表も含む）
- ・ 理由書（該当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等を具体的に記入すること。）
- ・ 事後報告同意基準の施設管理者等との協議の要件書類
- ・ 現況写真（申請地と通路、通路と基準法上の道路との関係が分かる写真）
- ・ 通路部分の主要断面図

● **容積率制限、道路斜線制限、滋賀県建築基準条例の接道規定の取扱い：**

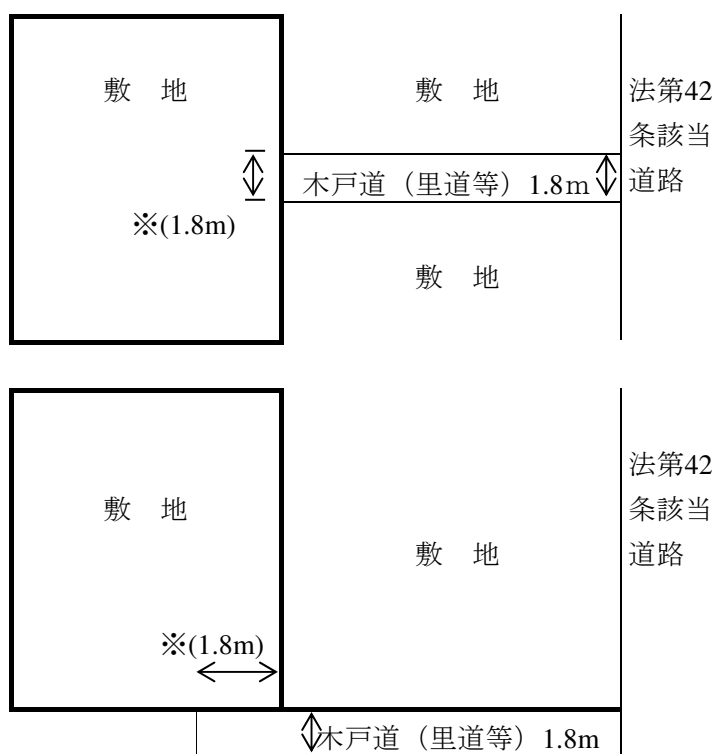
法第43条第2項第二号適用の場合は、上記の規定が適用されず、特例許可という性格上これらの制限が適用されないと大規模な建築物が建築される可能性が考えられることから、当該通路を法の道路と考え一定の制限を加えることとする。ただし、当該通路以外の同法の道路に接している場合は、この限りでない。

なお、4m未満の道の場合は、道路後退が義務づけられていることから4mとして適用する。木戸道の場合についても同様4mとして適用する。

● **木戸道の扱い：**

木戸道とは下図により、事後報告同意基準における場合は幅員1.8m以上であり、敷地との接道幅は2m以上であること。

ただし、建築物の用途が、1戸建て専用住宅又は農林漁業併用住宅に限って1.8m以上とすることができる。※



● 橋による接道：

道路と敷地の間に川等があり、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。

● その他

1戸建て専用住宅および1戸建て住宅で事務所等の用途を兼ねる建築物にあっては、その土地で生活する上で必要な施設である次のものを有することとする。

1. その土地で生活する上で必要な施設とは、上下水・電気・ガスがこれに該当するが、うち上水、電気については需要者からの求めに対して供給義務があるので、規制対象とはしない。
2. 敷地の雨水排水は、河川、水路その他の排水施設に排水上有効に連結する必要がある。
3. 汚水雑排水処理については、公共下水道または農村下水道等が供用開始されている区域内の場合はその処理施設に連結し、それ以外の区域においては、合併浄化槽（放流水質20ppm以下の性能基準）を設置し、上記の雨水排水と同様に排水上有効に連結すること。