

◆ 事後報告基準

【建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号該当】

建築基準法第43条第2項第2号許可の提案基準

【IV型】

適正に建築された建築物の敷地が複数立ち並んでいる幅員1.8m以上の通路（共同住宅及び長屋住宅の場合は、幅員3.0m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2項第2号許可が適用できるものとする。

1. 道の種別等

道の条件は、次の各号に定めるものとする。

- 1) 適正に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通路のみに複数以上存在し、生活道路として利用されていること。
- 2) 適用を受けようとする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また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過半以上であるものとする。
- 3) 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（専用通路は除く）で、次の各号に該当すること。ただし、条件を満たすことの出来ない合理的な理由がある場合はこの限りではない。
 - イ. 当該道路の境界が工作物等によって明確に区分されていること。
 - ロ. 上下水道等の公共物が埋設されていること。
 - ハ. 道路部分が分筆されており、その部分の地目が公衆用道路となっていること。出し合い道等の場合は複数の所有者により構成されていること。
- 4) 該当通路の幅員が許可申請時点において1.8m以上（共同住宅及び長屋住宅の場合は、3.0m以上）であること。
- 5) 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、片側のみが法42条に定める道路に接続したもので、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - 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。（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。）
 - ハ. 通路の幅が6.0m以上の場合

2. 接道長さ

接道長さは、2.0m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条例第6条に定める特殊建築物の場合は、4.0m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。

- 1) 1戸建て専用住宅であること。
- 2) 1戸建て住宅で事務所、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。
- 3) 共同住宅、長屋であること。ただし、次に定める規模等であること。
 - イ. 階数は2以下とする。
 - ロ. 延べ床面積は200㎡未満とする。
 - ハ. 戸数と同等以上の駐車スペースを確保すること。ただし、必要ない合理的な理由がある場合はこの限りでない。

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7月1日以前から存する建築物については、この限りでない。

- 1) 屋根の構造は、法第63条に定める基準に適合すること。
- 2) 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

- 1) 空地率は、空地面積の敷地面積に対する割合が、10分の10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。ただし、法第53条に定める建ぺい率の数値が10分の6以下であるものは除く。
- 2) 容積率は、通路の幅員が4.0m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。
- 3) 道路斜線制限は、通路の幅員が4.0m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7月1日以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。

- 1) 法第42条第2項に準じた道路後退を行うこと。
- 2) 道路後退による境界明示については、原則として構造物等による明確なものとする。
- 3) 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の道路後退に対する同意が得られていること。

7. 通路部分の権利者等との協議

通路部分の権利者等との協議は、次の各号に定めるところによる。

- 1) 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または権利者の許可・承諾を得ていること。
- 2) 上記の許可・承諾については、施設管理者又は権利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。
- 3) 権利者の許可・承諾を得ることが出来ない合理的な理由がある場合はこの限りではない。

8. その他

- 1) 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接続されていること。
- 2) 汚水処理設備は、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、その処理設備に接続していること
 - 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1ℓ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接続していること。
- 3) 建築物の用途が共同住宅及び長屋の場合は、下記に掲げる区域以外の地域であることなど、市の土地利用計画と整合がとれていること。
 - イ. 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
 - ロ. 森林法に基づく保安林又は保安施設地区の区域
 - ハ. 自然環境保全法に基づく原生自然保全区域及び特別地区
 - ニ. 市において上記用途の建築物を建築することが不相当と認められる区域