◆ 事後報告基準

【建築基準法施行規則第10条の3第4項第2号該当】

建築基準法第43条第2項第2号許可の事後報告基準

【Ⅱa型】

農道その他これらに類する公的機関又はそれに準ずる機関が管理しており、建築物の用途が共同住宅の場合は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4.0m以上の道で次の各号に該当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

道の種別等は、次の各号に定めるものとする。

- 1) 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農道その他これらに類する公共の用に供する道で、建築基準法第43条第2項第2号許可の事後報告基準【Ⅰ型】に定める道以外とする。
- 2) 当該道の境界が工作物等によって明確で、通行が可能な幅員が申請時点において4.0m以上であること。
- 3) 建築物の用途が共同住宅の場合は、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道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. 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同条例第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. 建物用途

建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、建築基準法施行規則第10条の3第3項に該当するものを除く。

- 1) 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であること。なお、建替えとは、建築の全部を除去し、又は滅失した後、引き続き建築物を建築することをいう。
- 2) 一戸建て専用住宅であること。
- 3) 一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（い）欄2号に定めるものに限る。）であること。

※ 建築基準法施行令第130条の3（第1種低層住居専用地域内に建築することが出来る兼用住宅）

- 4) 農林漁業用施設（都市計画法施行令第20条第1号から第5号に定める建築物に限る。）であること。
- 5) 公共施設の管理に必要な建築物（防災倉庫、ポンプ場、汚水処理施設等）であること。
- 6) 防災倉庫等で地域の防災に必要な不可欠な建築物であること。
- 7) 共同住宅であること。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

共同住宅における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62条に定める基準に適合すること。
- 2) 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. 容積率、道路斜線制限

- 1) 容積率は、道の幅員により法第52条（第9項を除く。）を準用する。
- 2) 道路斜線制限は、道の幅員により法第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. 道部分の施設管理者等との協議

道部分の施設管理者等との協議は、次の各号に定めるところによる。

- 1) 一戸建て専用住宅及び一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く、維持管理・通行等についても施設管理者の許可・承諾を得ていること。
- 2) 農林漁業用施設及び公共施設の管理に必要な建築物にあつては、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。
- 3) 上記の許可・承諾については、施設管理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。
- 4) 施設管理者から特定行政庁に対し通行に支障がある旨が示されている場合以外で、用途変更を伴わない既存建築物の建替え又は増築については、施設管理者からの許可書・承諾書の添付を要しない。

7. その他

建築物にあつては、次の各号に定めるところによる。

- 1) 敷地の雨水排水は、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1リットルにつき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) 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