

東近江市 建築基準法第43条第2項第2号許可の基準一覧

申請人の資格

- ・建築確認申請人と同一であること。
- ・土地の所有権又は利用に関する権利を有し、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。
- ・売買を目的として建築する場合は申請人になることができない。

令和元年10月15日	修正	平成30年10月26日	修正
令和3年12月22日	修正	平成30年4月1日	修正
令和6年7月30日	修正	平成29年10月2日	修正
令和7年1月29日	修正	平成28年3月1日	修正
		平成23年2月1日	修正
		平成22年3月23日	修正
		平成21年7月1日	作成

省令	許可の型	同意の区分	道路幅員	道の種別	接道長さ	建物用途	建築物の構造	道路後退	空地率	容積率	道路斜線制限	施設管理者、権利者等との協議	その他
省令第10条の3 第4項第2号 ・その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のものに限る。)に2m以上接すること	I型	事後報告	4m以上	・広域営農団地農道整備事業による広域農道 ・農林漁業用揮発油税財源身替農道整備事業による農免道路 ・河川又は湖岸の管理用道路 ・住環境整備事業による道路	2.0m以上 ただし、特殊建築物、大規模建築物は、4.0m以上	特に制限なし (I型、IIa型、IIb型共、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。)	特に制限なし	—	—	適用	適用	・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 ・用途変更を伴わない既存建築物の建て替え、増築の場合は、通行等の支障について施設管理者から指摘がない場合はこの限りでない	・雨水及び汚水処理設備が確保されていること ・市の土地利用計画と整合がとれていること
	IIa型	事後報告	4m以上	・I型に定める道以外で公的機関又はそれに準ずる機関が管理する道 ・適正に建築された敷地等が許可基準を適用する道路のみに複数以上存在し、利用されている生活道路（共同住宅の場合）	2.0m以上 ただし、特殊建築物、大規模建築物は、4.0m以上	・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 ・一戸建て専用住宅又は一戸建て兼用住宅 ・農林漁業施設 ・公共施設の管理に必要な建築物 ・地域の防災に必要不可欠な建築物 ・共同住宅（階数は2以下、延べ床面積は200㎡未満、駐車スペースの確保）	(共同住宅の場合) ・屋根は不燃材料 ・木造建築物は外壁の延焼のおそれある部分を防火構造	—	—	適用	適用	・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 ・用途変更を伴わない既存建築物の建て替え、増築の場合は、通行等の支障について施設管理者から指摘がない場合はこの限りでない	・雨水及び汚水処理設備が確保されていること ・市の土地利用計画と整合がとれていること
	IIb型	事後報告	4m以上	・I型に定める道以外で公的機関又はそれに準ずる機関が管理する道	2.0m以上 ただし、特殊建築物、大規模建築物は、4.0m以上	・都市計画法第7条第2項市街化区域で、下記に定める条件であること。 イ. 敷地面積1,000㎡未満で、地上2階以下、最高高さ10m以下とする。（地下階はない。） ロ. 延べ床面積は500㎡以下とする。 ハ. 建築基準法第27条に定める特殊建築物に該当しない。 ニ. 県条例第6条第5号の用途に供する建築物（劇場、映画館、演芸場、公会堂又は集会場の用途に供する建築物）に該当しない。	・屋根は不燃材料 ・木造建築物は外壁の延焼のおそれある部分を防火構造	—	—	適用	適用	・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 ・用途変更を伴わない既存建築物の建て替え、増築の場合は、通行等の支障について施設管理者から指摘がない場合はこの限りでない	・雨水及び汚水処理設備が確保されていること ・市の土地利用計画と整合がとれていること
省令第10条の3 第4項第3号 ・その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること	III型	事前同意	1.8m以上 (ただし共同住宅、長屋住宅の場合は3.0m以上)	・適正に建築された敷地等が許可基準を適用する道路のみに複数以上存在し、利用されている生活道路 ・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。市道等の公的機関が管理する通路を含む。) ・両端が法の道路に接道 片側のみの場合は、延長が60m以下等 (ただし、幅員が6m以上の場合は除く)	2.0m以上 ただし、特殊建築物、大規模建築物は、4.0m以上	・一戸建て専用住宅又は一戸建て兼用住宅 ・共同住宅、長屋住宅（階数は2以下、延べ床面積は200㎡未満、駐車スペースの確保）	・屋根は不燃材料 ・木造建築物は外壁の延焼のおそれある部分を防火構造	・法第42条2項に準じた道路後退 ・のど元敷地所有者の道路後退の同意	適用	適用	適用(のど元敷地は除く)	・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	・雨水及び汚水処理設備が確保されていること ・市の土地利用計画と整合がとれていること
	IV型	事後報告	1.8m以上 (ただし共同住宅、長屋住宅の場合は3.0m以上)	・適正に建築された敷地等が許可基準を適用する道路のみに複数以上存在し、利用されている生活道路 ・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) ・通路の総延長に対し、許可基準を適用する通路に接する建築物の敷地等の間口の長さの合計が過半以上 ・両端が法の道路に接道 片側のみの場合は、延長が60m以下等 (ただし、幅員が6m以上の場合は除く)	2.0m以上 ただし、特殊建築物、大規模建築物は、4.0m以上	・一戸建て専用住宅又は一戸建て兼用住宅 ・共同住宅、長屋住宅（階数は2以下、延べ床面積は200㎡未満、駐車スペースの確保）	・屋根は不燃材料 ・木造建築物は外壁の延焼のおそれある部分を防火構造	・法第42条2項に準じた道路後退 ・のど元敷地所有者の道路後退の同意	適用	適用	適用(のど元敷地は除く)	・通路部分の権利者の通行に際しての同意を得ていること	・雨水及び汚水処理設備が確保されていること
	V型	事後報告	1.8m以上 (ただし共同住宅、長屋住宅の場合は3.0m以上)	・適正に建築された敷地等が許可基準を適用する道路のみに複数以上存在し、利用されている生活道路 ・通路の総延長に対し、許可基準を適用する通路に接する建築物の敷地等の間口の長さの合計が過半以上 ・市道等の公的機関が管理する通路 ・両端が法の道路に接道 片側のみの場合は、延長が60m以下等	2.0m以上 ただし、特殊建築物は、4.0m以上	・一戸建て専用住宅又は一戸建て兼用住宅 ・共同住宅、長屋住宅（階数は2以下、延べ床面積は200㎡未満、駐車スペースの確保） ・用途変更を伴わない既存建築物の建替え、増築(既存建築物の1.2倍以内、県条例4条又は6条の規模以下)、大規模の修繕、又は大規模の模様替 ・農林漁業施設	・屋根は不燃材料 ・木造建築物は外壁の延焼のおそれある部分を防火構造	・法第42条2項に準じた道路後退 ・のど元敷地所有者の道路後退の同意	適用	適用	適用(のど元敷地は除く)	・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 ・通路部分の権利者の通行に際しての同意を得ていること	・雨水及び汚水処理設備が確保されていること
	VI型	事後報告	1.8m以上	・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)	2.0m以上 ただし、大規模建築物は、4.0m以上	・用途変更を伴わない既存建築物の建替え、増築(特殊建築物以外で県条例4条の規模以下に限る)、大規模の修繕、又は大規模の模様替 ・農林漁業施設 規模：敷地面積200㎡以下 建蔽率50%以下 階数2以下 ・地域の防災に必要不可欠な建築物	・屋根は不燃材料 ・木造建築物は外壁の延焼のおそれある部分を防火構造	・法第42条2項に準じた後退(木戸道は除く) ・のど元敷地所有者の道路後退の同意(木戸道は除く)	—	適用	適用(のど元敷地は除く)	・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 ・通路部分の権利者の通行に際しての同意を得ていること	・雨水及び汚水処理設備が確保されていること
(通路で分断された敷地)	VII型	事前同意	1.2m以上	・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) ・建築基準法第42条の道路から申請敷地に至るまでの通路の延長が、概ね60m以内であること。	2.0m以上 ただし、幅員1.8m以上の木戸道に限り、1.8m以上	・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次の各号に該当するもの イ. 平成28年3月1日以前から存すること ロ. 一戸建て住宅 ハ. 既存建築物の1.2倍以内であること	・屋根は不燃材料 ・外壁及び軒裏の延焼のおそれある部分を防火構造	・法第42条2項に準じた後退(木戸道は除く) ・のど元敷地所有者の道路後退の同意(木戸道は除く)	—	適用	適用(のど元敷地は除く)	・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 ・通路部分の権利者の通行に際しての同意を得ていること	・雨水及び汚水処理設備が確保されていること
	VIII型	事前同意	1.8m未満 (VII型が適用される可能性がある場合は1.2m未満)	分断通路の条件 ・公的機関又はそれに準ずる機関が管理する通路 ・通路で分断された敷地間は、常時通行が可能な状態で、有効に2.0m以上（特殊建築物は4.0m以上）接していること。	2.0m以上 ただし、特殊建築物は、4.0m以上	・分断敷地における用途変更を伴わない既存建築物の建替え、増築（一戸建ての住宅又は農林漁業用施設で県条例4条の規模以下に限る）、大規模の修繕、又は大規模の模様替 ・既存の一戸建ての住宅で分断敷地を増設し、その部分における増築（一戸建ての住宅に付属する用途上不可分の建築物に限る） ・分断敷地における農業用施設の新築（分断敷地200㎡以下、建蔽率50%以下、階数2以下に限る）	・屋根は不燃材料 ・木造建築物は外壁の延焼のおそれある部分を防火構造	—	—	適用	—	・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 ・通路部分の権利者の通行に際しての同意を得ていること	・雨水及び汚水処理設備が確保されていること

※ 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ず、許可ができないことがあるため、注意をすること。

※ 建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可が得られても、建築に関して都市計画法上で認められない場合があるため、注意をすること。

※ この表は、基準の概要を示すものであるため、具体的な内容は各基準によること。