

許 可 申 請 調 書

議案第1号

件 名	建築物の接道義務の特例に係る許可について			
申 請 者	個人			
建 築 場 所	広島市安佐南区古市			
用 途 地 域	近隣商業地域	防火指定	準防火地域	
用途・規模	用 途	教会兼用住宅	工事種別	増築
	構 造	木造		
	階 数	2階	高 さ	申請部分 4.620 m (既存部分 8.810 m)
	敷地面積	172.07 m ²		
	建築面積	申請部分 25.72 m ² (合計 103.48 m ²)	建 蔽 率	60.14% ≤ 80%
	延べ面積	申請部分 25.72 m ² (合計 181.24 m ²)	容 積 率	105.53% ≤ 260%
該 当 条 項	建築基準法第43条第1項			
<p>申請理由</p> <p>申請に係る計画は、教会兼用住宅を増築するものである。</p> <p>しかしながら、この計画は、建築基準法第43条第1項本文に抵触するため、同条第2項第2号の規定による許可を求めるものである。</p>				
付近見取図				
<p>許可に対する意見</p> <p>申請に係る計画は、建築物の敷地、用途、規模及び周辺の土地利用状況から交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる。</p>				

1 許可の考え方

本計画は、申請敷地が幅員4メートル以上の道に接しており、一括同意基準3-1(1)が適用される場所であるが、用途が教会兼用住宅であり、同基準エ①の兼用住宅が想定している一般的な店舗兼用住宅等とは異なるため、個別同意の案件とした。

本計画の内容を審査したところ、同基準の要件のうちエ①（建物用途）を除くすべての要件に適合するものであり、用途についても下記2のとおり交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことから、同基準に適合しているのと同様であるとして、許可する。

一括同意基準の3-1(1)
建築物の敷地が既に建築物が立ち並んでいる（既存建築物の建て替え又は増築である場合は、建築物が立ち並んでいることを要しない。）幅員4メートル以上の道にのみ接する場合は、次のアからエまでの全ての要件に適合するものとする。 ア 当該道の幅員が、将来にわたって確保されると見込まれること。 イ 道に2メートル以上接する敷地であること。 ウ 道を道路とみなした場合に、建築基準関係規定に適合する建築物であること。 エ 建築物の用途等が、次の全ての要件に該当するものであること。 ① 共同住宅、長屋、住宅、兼用住宅又は簡易な構造の自動車車庫、物置等であること。 ② 地階を除く階数は3以下であること。

2 交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について

(1) 交通上の観点

次のことから、交通上の支障はない。

ア 申請敷地前面の道（幅員4.34メートル）及びそれが接続する市道（幅員5.3メートル）はいずれも4メートル以上の幅員を有するとともに、接続する宅地が限られており、自動車の通行は非常に少量である。

イ 現在、ピーク時における教会への来場者は40名程度であり、交通上支障はない。増築後も現在の使用状況と大きな変化はない。また、周辺地域の信者を対象とした教会であることから、来場者の主な交通手段は徒歩、自転車であり、前面の道及び道路への交通負荷の変化はないと考えられる。

ウ 申請敷地内には、7台分の駐輪場及び牧師等の教会スタッフ用として1台分の駐車場が確保される計画である。また、教会敷地より徒歩1分の場所に4台分の駐車場を確保しており、徒歩5分圏内にコインパーキングもある。

エ 教会の使用は日曜日の礼拝が中心で、平日はグループ・個人の聖書の学びなど、ほぼ10名以下であり、小学校への登下校時、幼稚園への登降園時など、交通リスクが高い時間帯と重複していない。

(2) 安全上の観点

申請敷地前面の道は4メートル以上の幅員を有しており、また、当該道を介して、申請敷地から市道に至るまでの距離は12メートル程度、県道（幅員6.6メートル）に至るまでの距離は25メートル程度であり、避難における問題はない。

(3) 防火上の観点

申請敷地から市道や県道までの距離は短く、また、北側には小学校のグラウンドが隣接しており、消火活動における問題はない。

(4) 衛生上の観点

増築部分は平家で、既存部分は2階建てであり、日照、採光、通風等の点で周辺に影響を及ぼすおそれは小さい。

3 根拠法令

建築基準法（抜粋）

（敷地等と道路との関係）

第四十三条 建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物においては、適用しない。

- 一 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
- 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

3 略

建築基準法施行規則（抜粋）

（敷地と道路との関係の特例の基準）

第十条の三 1～3 略

4 法第四十三条第二項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。
- 二 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（幅員四メートル以上のものに限る。）に二メートル以上接する建築物であること。
- 三 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つて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。