

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	株式会社かなわ			
建 築 場 所	広島市南区仁保			
用 途 地 域	工業地域	防火指定	指定なし	
用途・規模	用 途	工場（食品加工）・事務所	工事種別	新築
	構 造	鉄骨造		
	階 数	2階	高 さ	7.625 m
	敷地面積	303.36 m ²		
	建築面積	178.88 m ²	建 蔽 率	58.97% ≤ 60%
	延べ面積	323.54 m ²	容 積 率	106.65% ≤ 200%
該 当 条 項	建築基準法第43条第2項第2号			
<p>申請理由</p> <p>申請に係る計画は、工場（食品加工）・事務所を新築するものである。</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>				
<p>付近見取図</p>				
<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1.8メートル以上4メートル未満の道に接しており、一括同意基準3-1(2)が適用される場所であるが、用途が工場（食品加工）・事務所であり、同基準が想定している用途とは異なるため、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ウ②（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(2)

建築物の敷地が既に建築物が立ち並んでいる幅員1.8メートル以上4メートル未満の道にのみ接する場合は、次のアからウまでの全ての要件に適合するものとする。

ア 次の全ての要件に該当する道に2メートル以上接する敷地であること。

① 敷地の前面の道の中心線からの水平距離2メートル（道の中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線から道の側に水平距離4メートル）後退した部分（以下「後退敷き」という。）が道路状に整備され、当該後退敷きが将来にわたって維持されること。（以下略）

② 敷地の前面の道の中心線からの水平距離2メートル（道の中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線から道の側に水平距離4メートル）後退した位置（以下「後退線」という。）に縁石が設置されること。（以下略）

③ 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 後退線から道の反対側に4メートルの位置までの部分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。

ウ 建築物の用途、規模、構造等について、次の全ての要件に該当するものであること。

① 建築物は、敷地の前面の道の中心線からの水平距離2メートル（道の中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線から道の側に水平距離4メートル）以上後退すること。（以下略）

② 住宅、兼用住宅、簡易な構造の自動車車庫若しくは物置等又は共同住宅（既存の建て替えに限る。）若しくは長屋（既存の建て替えに限る。）であること。（以下略）

③ 地階を除く階数は3以下（共同住宅及び長屋にあつては2以下）であること。ただし、建築物の敷地の接道状況に応じて、次に該当するものであること。

a （略）

b （略）

④ 建築物の構造が、次のいずれかに該当するものであること。（簡易な構造の自動車車庫、物置等を除く。）

a 耐火建築物又は準耐火建築物

b 外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること。

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

申請建築物は、自社の本社及び食品加工工場として利用するものであり不特定多数の来場者がある建築物ではなく、発生交通量は限定的である。また、既存建築物の建て替えのため、発生交通量に影響を与えるものではなく交通における問題はない。

(2) 安全上の観点

申請敷地前面の道は2.77メートルの幅員を有しており、また、当該道の両端は市道南4区1号線（幅員4.0メートル）及び市道南4区2号線（幅員3.5メートル）に接続されており、避難における問題はない。

(3) 防火上の観点

申請敷地から市道南4区1号線に至るまでに、消火を妨げる障害はないことから、消火活動における問題はない。

(4) 衛生上の観点

申請建築物は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。