

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	中国ジェイアールバス株式会社			
建 築 場 所	広島市西区横川町			
用 途 地 域	商業地域	防火指定	準防火地域	
用途・規模	用 途	事務所	工事種別	増築
	構 造	鉄骨造		
	階 数	4階	高 さ	19.800 m
	敷地面積	2,992.94 m ²		
	建築面積	申請部分 395.62 m ² (合計 1,262.36 m ²)	建ぺい率	42.18% ≦ 80%
	延べ面積	申請部分 1,391.46 m ² (合計 2,258.20 m ²)	容積率	59.74% ≦ 400%

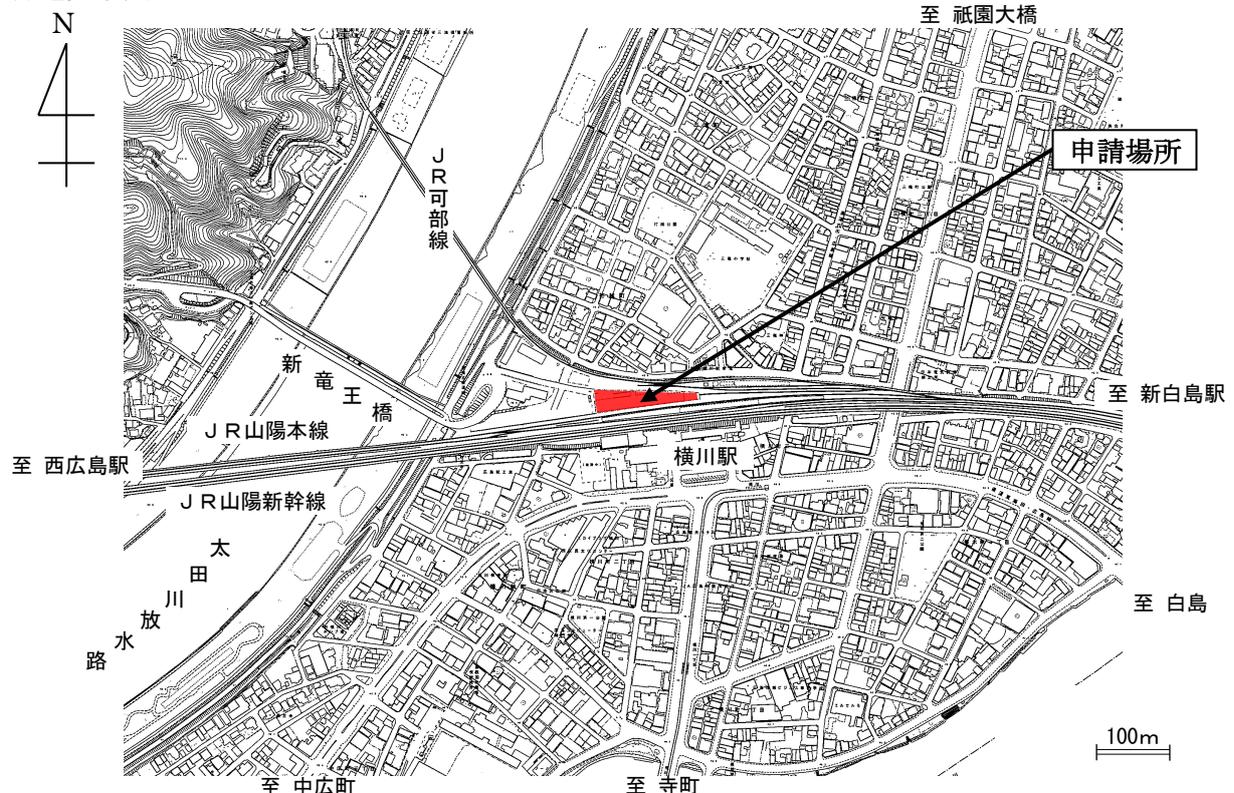
該 当 条 項 建築基準法第43条第1項及び第2項

申請理由

申請に係る計画は、申請者の運営するバス等の駐機場（自動車車庫）において、事務所を増築するものである。

しかしながら、この計画は、建築基準法第43条第1項に抵触するため、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。

付近見取図



許可に対する意見

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。

1 許可の考え方

当該敷地は、事務所の用に供する建築物の敷地であり、幅員 6 m以上の通路に接しているが、一括同意基準のいずれにも当てはまらず、当該基準を適用することが適当でないため、個別同意の案件とした。

本計画の内容を審査したところ、当該通路は、避難及び通行上十分な幅員が確保・維持されていて、避難及び通行の安全等の目的を達するために、道路に至るまでの十分な幅員を有するものであり、当該敷地の建築物は、有効にこれに接し、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、敷地と道路との関係の特例基準に適合している建築物であるとして、許可する。

国土交通省令で定める基準
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建築物であること。

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

当該計画は、下記のそれぞれの観点において、支障のないものと考えられる。

(1) 交通上の観点

ア 用途的に不特定多数の来場者がある施設ではなく、発生自動車交通量は既存自動車車庫を利用する普通車及び申請建築物 1 階車庫を計画的に利用するバスに限定され、大きな変更はない。

イ バスと普通車では入庫のピーク時間にずれがあり、敷地が接する市道に入庫待ちの列ができるなどの交通上の問題は発生していない。

ウ 入庫と出庫が同時となった場合でも、入庫が優先されるよう感知器と車両注意灯が設置されており、今後も円滑な入出庫が確保される見込みである。

エ 出庫の際は、西側道路 T 字交差点の通路正面に設置された交通信号に従っており、交差点部の危険性は低減されている。

(2) 安全上の観点

申請敷地前面の通路は避難上有効な幅員 6 m以上を有しており、避難における問題はない。

(3) 防火上の観点

ア 申請敷地の南側、北側、東側の三方向が線路敷きであり、西側の隣地との間に通路（空地）があることから、隣地からの延焼及び隣地への延焼いずれの危険性も低い。

イ 申請敷地前面の通路を介した緊急車両のアプローチが可能であり、周囲は建築物が密集している状況でもなく、消火活動上の大きな問題点は見られない。

(4) 衛生上の観点

申請建築物は 4 階建てであり、敷地の南側、北側、東側は線路敷きであり、西側については、隣地と計画敷地の間に通路（空地）があることから、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 その他

当該敷地においては、平成 22 年に、敷地内へのバス駐車場確保に伴うバス運転手の休憩所新設の際、道路に接していないことから、同年 2 月 4 日付けで建築基準法第 43 条ただし書許可（現在は、法第 43 条第 2 項第 2 号許可）を取得し、その後、平成 23 年と平成 30 年においても、バス運転手の休憩所増築の許可を取得している（平成 23 年 6 月 1 日付及び平成 30 年 12 月 27 日付）。これまでの許可に伴い付加されている条件は、「現在使用している通路は、将来にわたりその形態と機能を維持すること。」であり、今回の許可においても、同様の条件を付加する。

4 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。