

本資料は、法第43条第2項第2号許可事前相談票を受け取られたかたに向けて、相談票の見方を解説するものです。  
 許可基準・手続き等につきましては、「法第43条第2項第2号許可取扱要領」をご確認ください。  
 また、お問い合わせの際は、お手元に法第43条第2項第2号許可事前相談票をご用意ください。  
 西宮市都市局建築・開発指導部 建築指導課 Tel 0798-35-3704

① 現地調査日

西宮市が現地調査した日付を記載しています。調査日時点の空地の状況により評価を行っています。

② 許可申請の協議

可・・・③以降の条件を満たすことで、許可申請をしていただくことが可能です。  
 不可・・・建築物の建築（新築・増築・改築・移転）・大規模の修繕・模様替えはできません。

③ 敷地後退制限

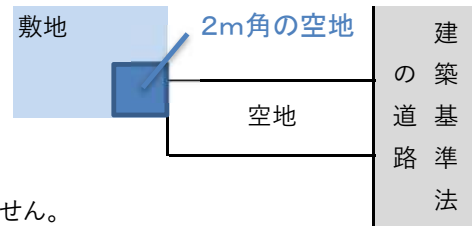
有・・・敷地後退（セットバック）が必要です。敷地後退部分は、敷地面積に含めることはできません。  
 中心2m / 一方4m / その他  
 無・・・敷地後退の必要はありません。現況の空地を確保してください。

④ 空地拡幅整備

有・・・③の後退部分にある門・塀等を撤去し、空地として整備する必要があります。  
 記載のある場合は、許可通知までに敷地後退プレート（職員会館2階職員生協にて販売）を設置してください。  
 2m斜設定・・・空地に敷地が2m以上接するように敷地後退してください。  
 無・・・空地拡幅整備の必要はありません。

⑤ 敷地内空地確保

有・・・敷地内に空地を確保する必要があります。敷地内に確保した空地は、敷地面積に含めることができます。  
 2m角敷地内空地・・・2m角の空地を確保



無・・・敷地内に空地を確保する必要はありません。

⑥ 用途制限

有  
 戸建住宅（建築）・・・一戸建ての住宅の建築が可能です。販売目的（建売）をすることも可能です。  
 ただし、兼用住宅、長屋など、一戸建ての住宅以外の用途は建築できません。  
 個人住宅（建替・増築）・・・申請者自らが居住するための一戸建ての住宅の建替又は増築に限定されます。  
 個人名の申請に限定され、販売目的（建売）の建築はできません。  
 過去に建築物があったことが条件となります。  
 敷地分割はできません。  
 従前または戸建住宅（建築）・・・従前の建築物の用途が事務所等の住宅系以外の場合はその用途の建築物、または一戸建ての住宅の建築が可能です。  
 無・・・用途に関する許可条件はありません。建築基準関係規定の制限に従ってください。

⑦ 階数制限

有・・・記載の階数以下としてください。  
 無・・・階数の制限はありません。ただし、別途開発事業等におけるまちづくり条例等の制限がかかる場合があります。

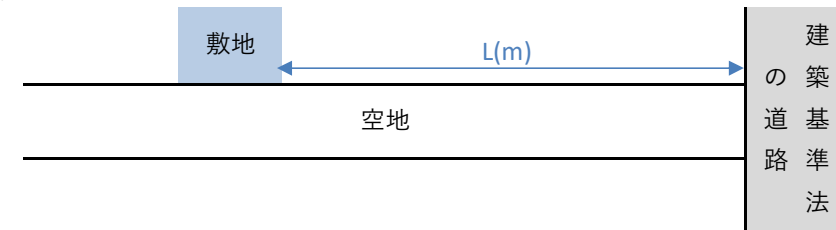
⑧ 戸数制限

従前・・・長屋、共同住宅の場合、建替え前の従前の戸数まで建築が可能です。

⑨ 防火構造制限

有  
 外壁・軒裏防火・・・延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造としてください。  
 準防火仕様・・・建築物が準防火地域にあるものとみなして建築基準関係規定を適用してください。  
 ただし、令第136条の2第2号イ、第3号イ及び第4号イの延焼のおそれのある部分の防火設備の設置は要しません。  
 準耐火・・・準耐火構造又は令第109条の3第二号の基準を満たす構造としてください。  
 無・・・防火構造制限に関する許可条件はありません。建築基準関係規定の制限に従ってください。

(L ≤ 35), (L > 35)の記載は、建築基準法の道路から申請敷地までの距離L (m) を示します。



⑩ 斜線制限・容積率

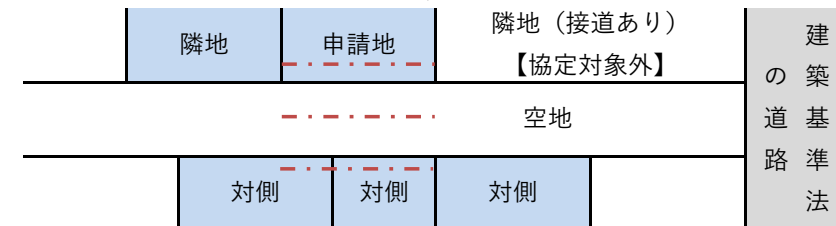
有  
 現況空地幅員・・・現況空地の幅員にて、斜線制限・容積率を算出してください。  
 幅員4mとみなす・・・空地の幅員を4mとみなして、斜線制限・容積率を算出してください。

⑪ 空地所有者との協議

有・・・空地（申請地から建築基準法上の道路までの道）の所有者に、建物計画及び将来にわたる通路形態の確保及び通路の通行等について協議してください。  
 協議結果は、計画内容の説明に関する報告書（第10号様式）にて、ご報告ください。  
 無・・・道路法上の道路の場合、空地所有者との協議は不要です。

⑫ 後退の協定

有・・・空地の中心から2メートル等の後退がある場合には、その後退位置(後退方法)について関係する敷地(※下記イメージ(主に向こう3軒両隣等))の土地・建物所有者と協議を行う必要があります。  
 敷地後退に関する協定書(建指第12号様式)をご提出ください。  
 通路協定が必要との記載がある場合は、通路協定取扱要領をご確認ください。



無・・・後退の協定は不要です。協定締結済みの場合は、協定書に基づき後退ください。

⑬ 許可基準（例：幅員2.0m以上2.7m未満の空地に敷地が2.0m以上接する。(L ≤ 35) 等)

法第43条第2項第2号許可取扱要領p.5~6の許可基準のいずれに該当しているかを記載しています。

⑭ 建築審査会包括同意基準の該当

包括・・・西宮市建築審査会に対して予め同意を得ています。許可後に申請の計画内容を建築審査会に対し報告します。  
 敷地後退部分の空地整備(道路状整備)については、許可を受けるまでに完了しておく必要があります。  
 個別・・・西宮市建築審査会に対して予め同意を得ていません。  
 建築審査会(原則として1月と8月を除く月の第1月曜日に開催)で個別に審議を行い同意を得る必要がありますので、その1.5箇月前までに許可申請書を提出してください。