

建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用イメージ	前提条件(敷地周囲の道・空地等の要件)					許可条件(敷地および建築物の条件)								*1 建築審査会 包括同意の有無				
		道・空地等の状況	管理 の別	道路までの 道・空地等の 最低幅員	敷地から 道路までの 奥行等	敷地が 道・空地等 に接する 長さ	*2 原則中心 後退2m	後退 部分 空地 整備	敷地内 空地	用途 制限	階数 制限	構造 制限	戸数 制限	容積率 制限		斜線 制限			
(第3号) 敷地が、その建築物の用途、規模、位置および構造に応じ、避難およ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、道路に有効に通ずるものに有効に接する建築物であること		(1)幅員4メートル以上の私道に2メートル以上接する敷地 (2)道の範囲、形態が縁石・側溝等により明確に確認できるもの (3)道の形成過程から判断して、法43条2項2号の空地として取り扱うことに支障がないもの(支障があるものの例:長屋の敷地内通路として計画されたもの等) (4)改正法施行時(平成11年5月1日)において一般の避難および通行の用に供されているもの (5)法42条の道路(位置指定道路等)とすることが困難なもの (6)私道の所有者の通行および現況確保の了解があるもの	私道	4m以上	—	公共公園等に2m以上	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	有 (地上3階建以下の戸建住宅に限る)	
		(1)幅員4メートル未満の道に2メートル以上接する敷地 (2)道の範囲、形態が縁石・側溝等により明確に確認できるもの (3)道の形成過程から判断して、法43条2項2号の空地として取り扱うことに支障がないもの(支障があるものの例:長屋の敷地内通路として計画されたもの等) (4)が私道の場合は、改正法施行時(平成11年5月1日)において一般の避難および通行の用に供されているもの (5)道・空地が道路法による道路以外の場合は、所有者又は管理者の通行および現況確保の了解があるもの	区別無	3.6m以上 4m未満	通抜け 又は 道路から 35m以内	原則 4m以上	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	*8 有 (中心後退等の部分の空地整備が完了しているものに限る)
				2.7m以上 3.6m未満	通抜け又は道路から35m以内	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
				2.0m以上 2.7m未満	袋路等で道路から35mを超える	原則4m以上	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
				1.8m以上 2.0m未満	袋路等で道路から35mを超える	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
				1.5m以上 1.8m未満	通抜け	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
条件欄等の内容説明	*1建築審査会包括同意の有無—申請の計画内容が、西宮市建築審査会に対して予め同意を得ているか否かを示します。「有」に該当する場合は、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。「有」に該当しない場合は、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。 *2原則中心後退2m—原則として道の中心から2m部分の敷地後退。(敷地の反対側の土地が、がけ地、河川等の場合は一方後退4m) *3 従前の用途—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 *4戸建住宅の建築—戸建ての住宅の現に更地での新築を含む。 *5 個人申請の戸建住宅の建替又は増築—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(敷地分割及び販売目的不可) *6準防火—建築物が準防火地域内にあるものとみなして建築基準関係規定を適用(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ない。) *7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 *8道・空地等の幅員が1.8m以上2.0m未満の場合で、その道・空地等を利用する敷地が、拡幅整備が不可能と判断される2敷地の場合には包括同意基準に該当しません。																		
留意事項	① 道路から敷地までの通路等の幅員が明確でない場合には、通路として確保する部分を確定する必要があります。 ② 道が道路法による道路以外(主に私道)の場合は、道路までの道の所有者及び管理者に対して、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了解を得る必要があります。[建指第10号様式:申請計画の内容の説明に関する報告書] なお、将来にわたる通路の確保については、通路の土地所有者の皆さんで確認しあって頂くこと(民事協定)をお勧めします。その旨を本市に報告して頂くことによって、その通路に接する敷地での許可の円滑な事務処理も可能になります。(別に定める「西宮市通路協定取扱要領」参照) ③ 道の幅員が4メートル未満の場合で、道の中心から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(主に向こう3軒隣等)の土地・建物所有者と協議を行う必要があります。[建指第12号様式:敷地後退に関する協定書] ④ 中心後退等の部分の空地整備(道路状整備)については、原則として許可を受けるまでに完了しておく必要があります。[建指第11号様式:誓約書] *後退位置には市指定の「後退プレート」を設置してください。「後退プレート」は市職員生協事務所にて購入願います。 ⑤ 敷地が道・空地に接する長さは、計画建築物が地上3階建以上の場合は原則として4メートル以上、県条例(兵庫県建築基準条例)の対象となる場合はその規定長さ以上となります。なお、県条例の対象建築物は、条例上の接道規定について別途認定が必要になる場合があります。																		

* この表は一般的な事例をもとにした許可基準の概要を示すものであり、敷地から道路までの道・空地の状況や建築計画の内容等により、これによらない場合があります。また、他法令については、別途調査を願います。