

令和5年度 第1回 草津市建築審査会

令和 6 年 2 月 14 日 (水)
市役所 4階 行政委員会室



本日の議事

[1. 許可事後報告]

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく
許可について （事後報告案件：4件）

[2. その他]

- ①接道規制に係る認定制度の対象拡大
- ②建築審査会長会議の報告
- ③令和6年能登半島地震の被災建築物応急危険度
判定活動について

1. 許可事後報告

建築基準法 第43条 第2項 第2号 許可
事後報告案件：4件

No	事後報告 基準	許可番号	申請者	過去の許可履歴
1	3号の2	R4-11	株式会社メタルヴィレッジ	
2	3号の2	R4-12	株式会社メタルヴィレッジ	
3	3号の2	R5-2	個人	
4	3号の2	R5-3	個人	

1. 許可事後報告

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の事後報告同意基準

建築基準法施行規則 第10条の3第4項	許可対象	手続き	技術的基準項目	許可基準	備考
2号	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4m以 上のものに限 る）に、 2m以上接する こと。	○土地改良事業、農道整備事業等 による農道、住環境整備事業によ る道路、河川または湖岸の管理用 道路など（幅員4m以上）。	公的機関が管理す る道で、維持管 理・通行等につい て、施設管理者の 許可・承諾を得て いるもの（許可、 承諾書、もしくは 協議経過書を添付 すること）。	道との接続条件。 建物用途。 ○接続長さは原則2m以上。 ○1戸建ての住宅。 ○農林漁業用施設。 ○既存建築物の建替え及び増築 （用途変更を伴わない）。 ○公共施設の管理に必要な建築 物（防災倉庫、ポンプ場、汚水 処理場等）。	・広域農道の場合 滋賀県建築主事 会議決定事項。 ①に該当（資料 3）。 ・堤防道路の場合 滋賀県建築主事 会議決定事項。 ②に該当（資料 3）。
3号	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 に接すること。	○敷地または敷地に連絡する土地 の区域内にある避難及び通行の用 に供する通路。	1. 幅員4m以上 で関係権利者の同 意が得られたもの。 2. 幅員4m未満 1.8m以上で関係 権利者の同意が得 られたもの。 * 協定書の締結等 を行う。	通路との接続条件。 建物用途。 ○接続長さは原則2m以上。 ○建築工事完了までに通路の敷 地前面部を道路状に整備するこ と。 ○農林漁業用施設。 ○1戸建ての住宅・併用住宅（住 宅が1/2以上）の建替え及び増築。 ○開発行為によって公園に設置 されるあずまや。 ○接続長さは原則2m以上。 ○通路等の中心線から2m後退 できていること（木戸道の場合 は除く）。 ○建築工事完了までに通路の敷 地前面部を道路状に整備するこ と（木戸道の場合は除く）。 ○農林漁業用施設。 ○1戸建ての住宅・併用住宅（住 宅が1/2以上）の建替え及び増築。	・農作業場の場合 滋賀県建築主事 会議決定事項。 ③に該当（資料 3）。 ・滋賀県建築主事 会議決定事項④ に該当（資料3）。 ・木戸道の場合 滋賀県建築主事 会議決定事項。 ④に該当（資料 3）。

* 事前相談を要する。

建築基準法上の道路とは

[建築基準法 第 42 条]

第 1 項 : 幅員が 4.0m 以上のもので

1. 道路法による道路(国道・県道・市道等)
2. 都市計画法等の法律に基づいて築造された道路
3. 建築基準法施行時または都市計画区域編入時に既に存在した道路
4. 都市計画道路等で2年以内に事業が執行される予定のあるものとして指定したもの
5. 道路の位置指定をうけたもの

第 2 項 : 幅員が 4.0m 未満、1.8m 以上のもの

1. 既に立ち並びがあり指定したもの

法 第43条 第2項 第2号 について

[建築基準法 第 43 条]

第 1 項

建築物の敷地は、道路に2m 以上接しなければならない。

第 2 項

前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

第 2 号

その敷地の周囲に広い空地を有する建築物で、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上、およ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。

案件
1

かわこ

申請地

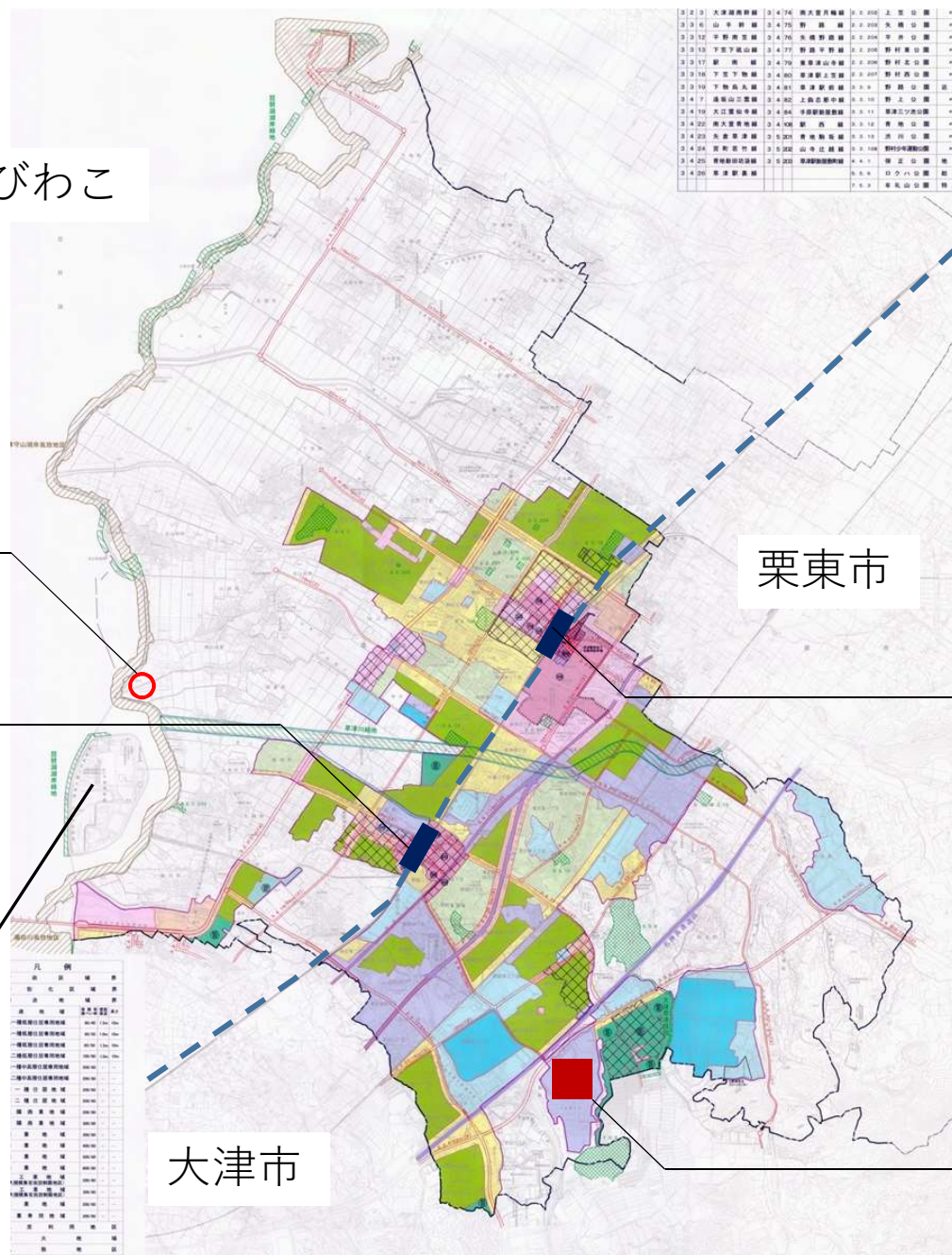
JR
南草津駅

歸帆島

栗東市

JR
草津駅

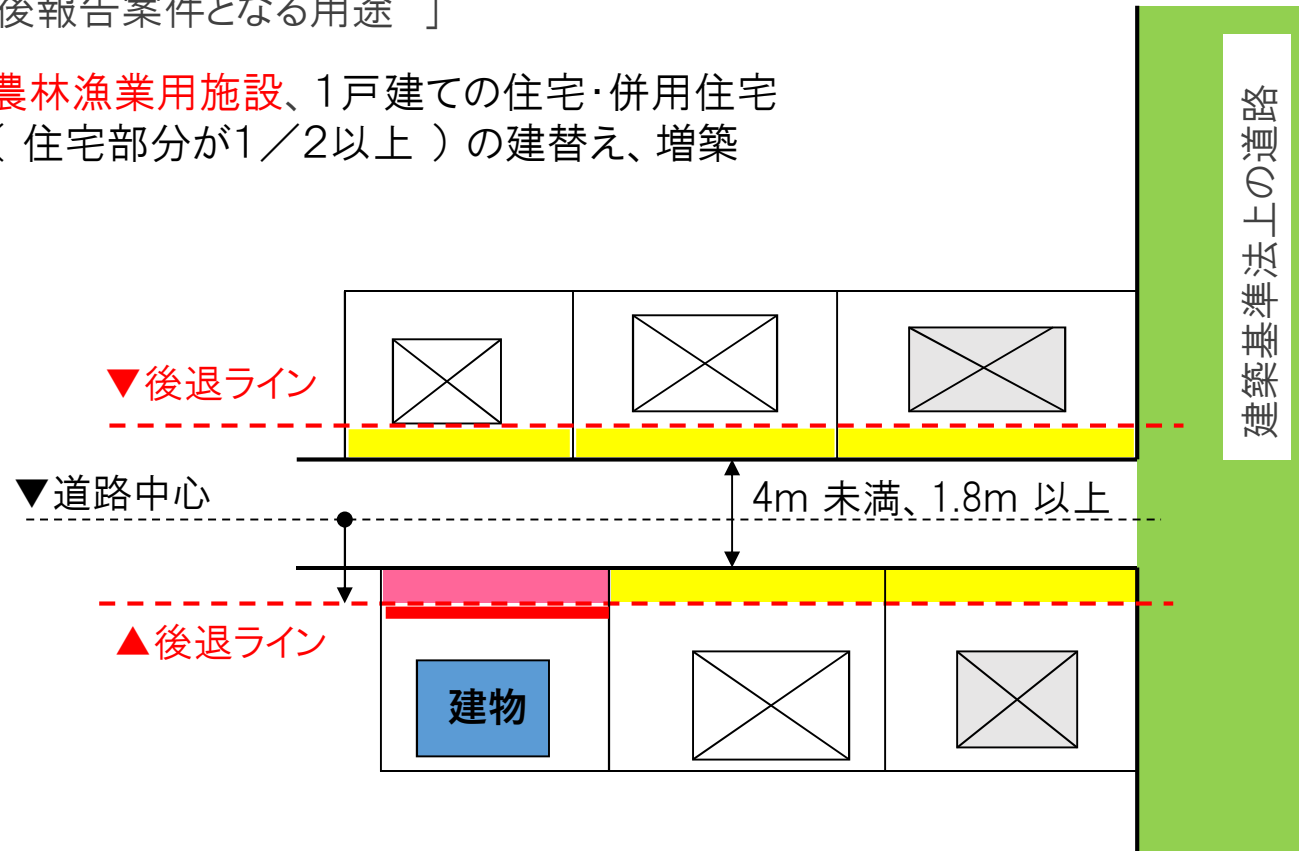
大津市



事後報告基準 3号 の 2 : 避難・通行の用に供する通路

[事後報告案件となる用途]

農林漁業用施設、1戸建ての住宅・併用住宅
(住宅部分が1/2以上) の建替え、増築



- : 通路中心から2m後退または4m一方後退 (木戸道の場合は除く)
- : 関係権利者の同意が得られたもの
- : 2m以上の接道確保

案件概要

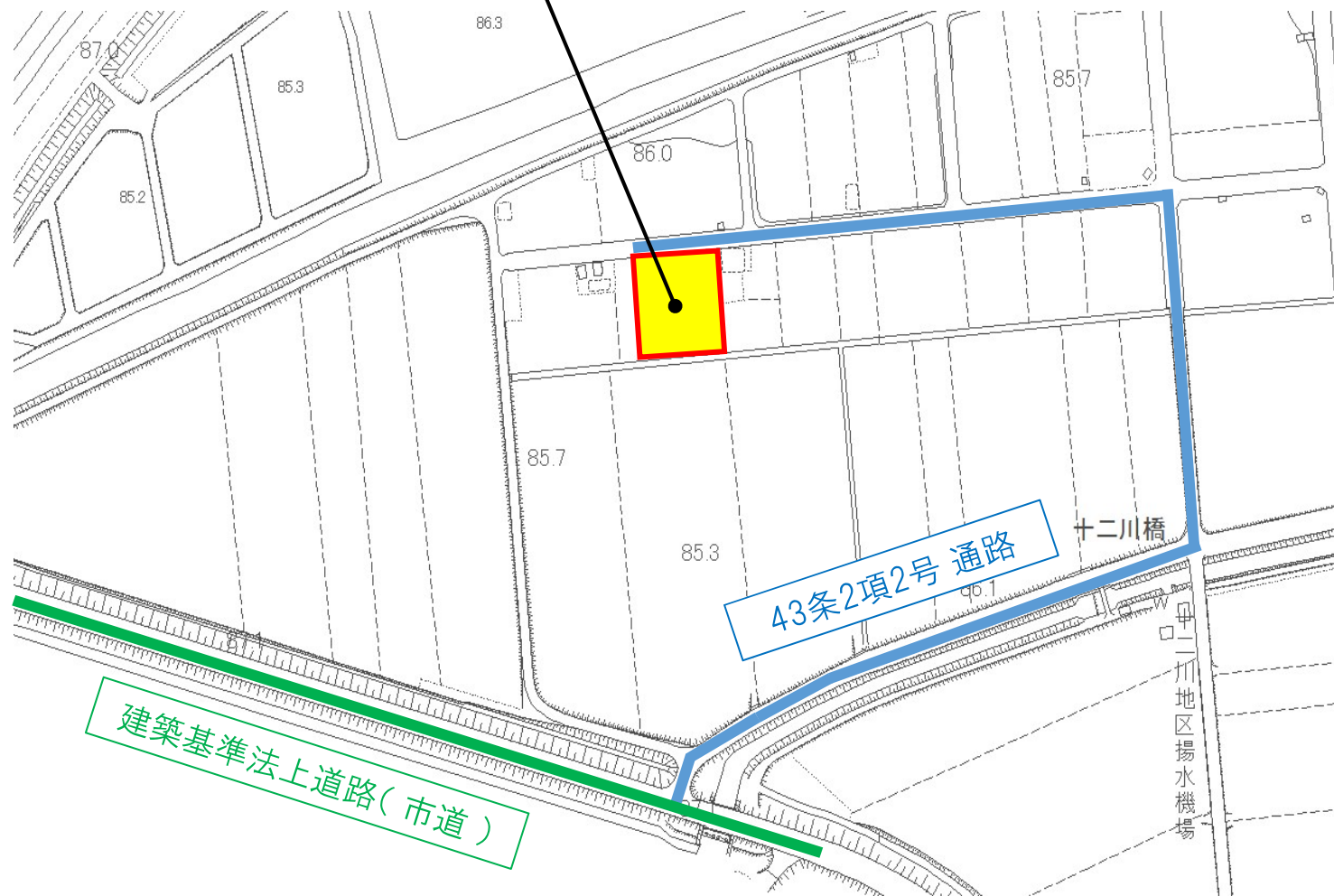
許可番号	許可 R4-11 / 令和5年3月24日
申請者氏名	株式会社メタルヴィレッジ 代表取締役社長 大石 学
申請建物用途	農業用倉庫
申請地	草津市南山田町字十二川 1798番2
用途地域等	市街化調整区域 建ぺい率：70 % / 容積率：160 %
工事種別	新築
敷地面積	688.30 m ²
建築面積	9.38 m ² (建蔽率：1.37 %)
延べ面積	9.38 m ² (容積率：1.37 %)
構造	鉄骨造
階数	1

周辺図



付近見取図

申請地

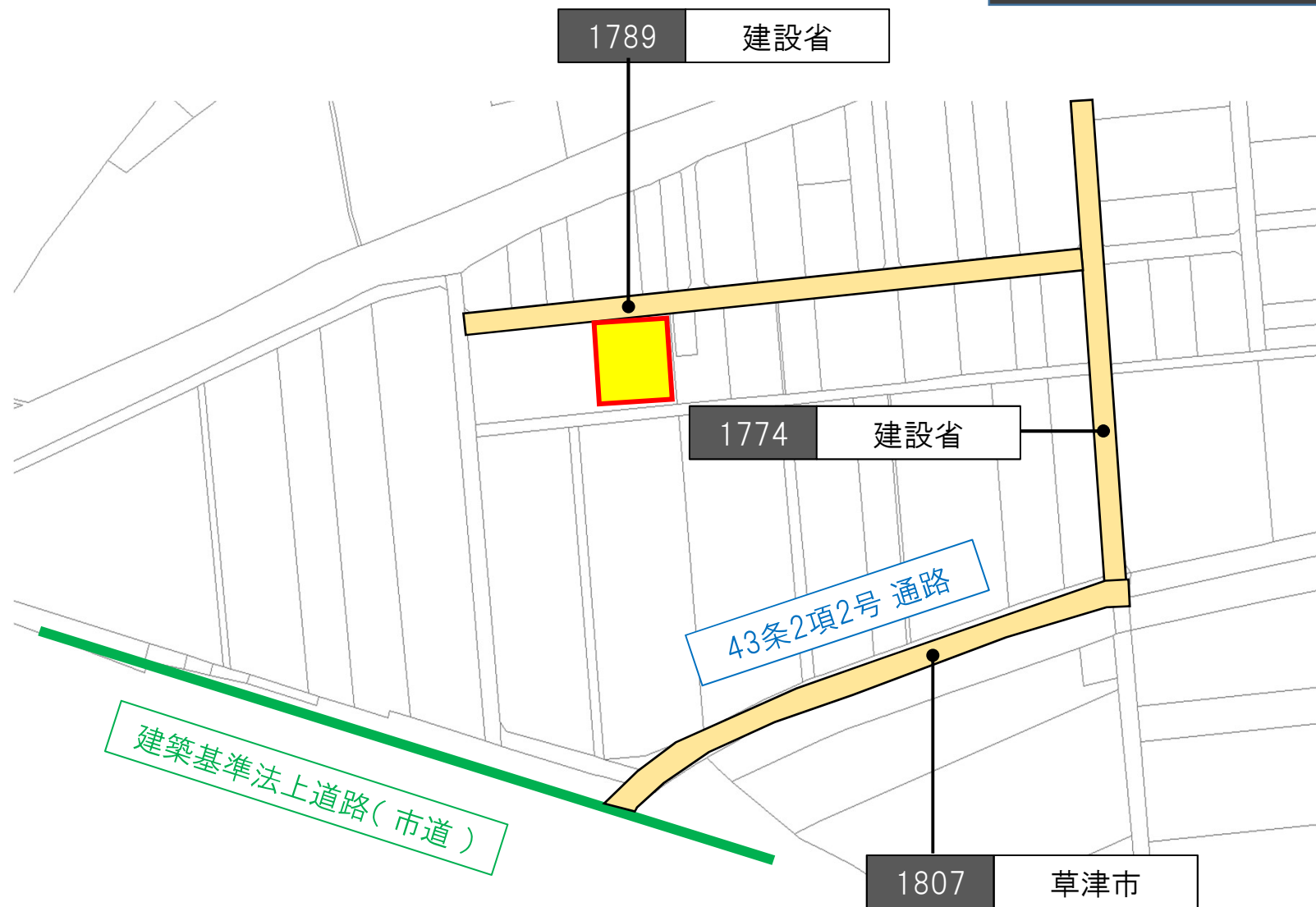


申請地

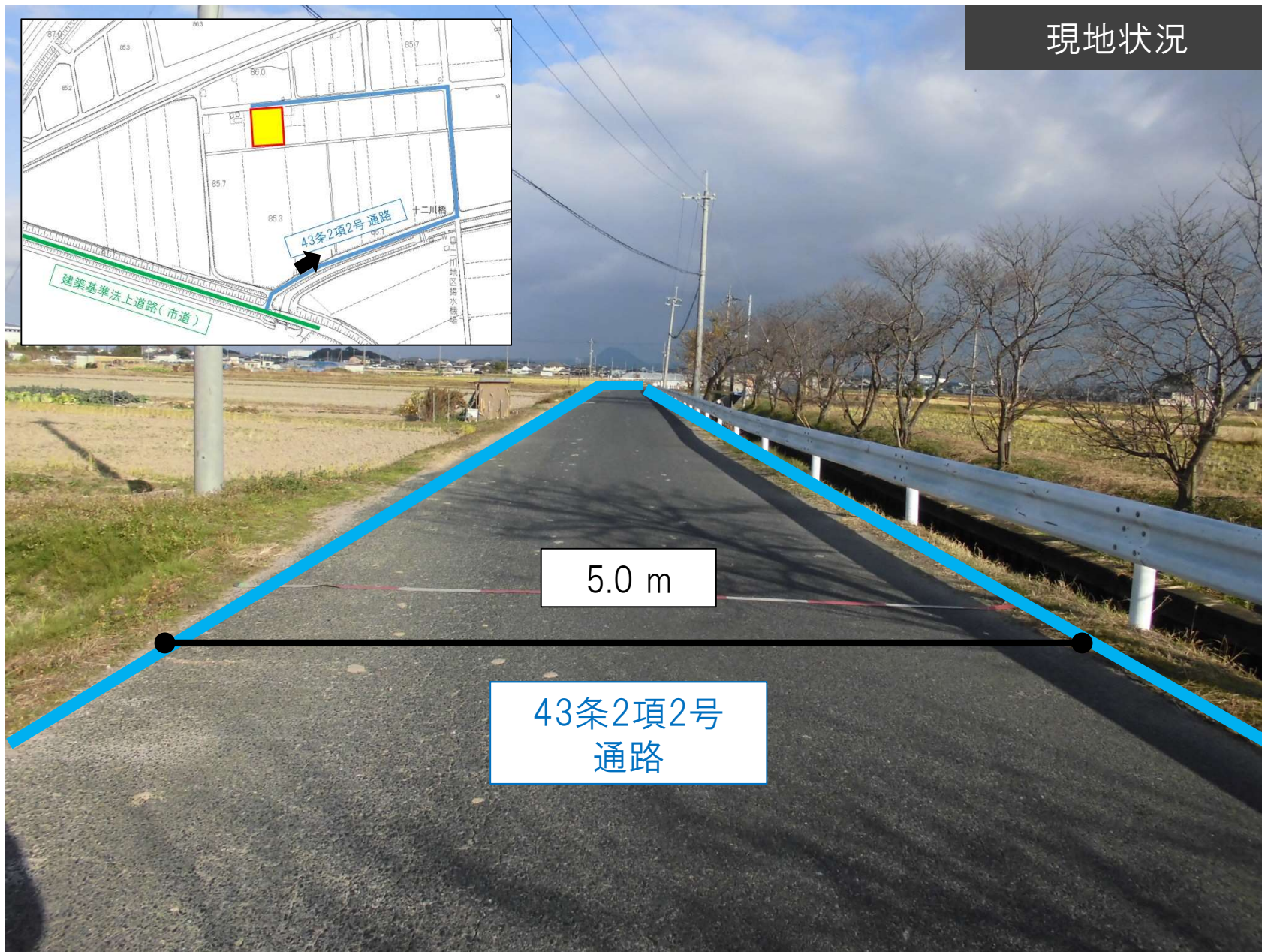
付近見取図



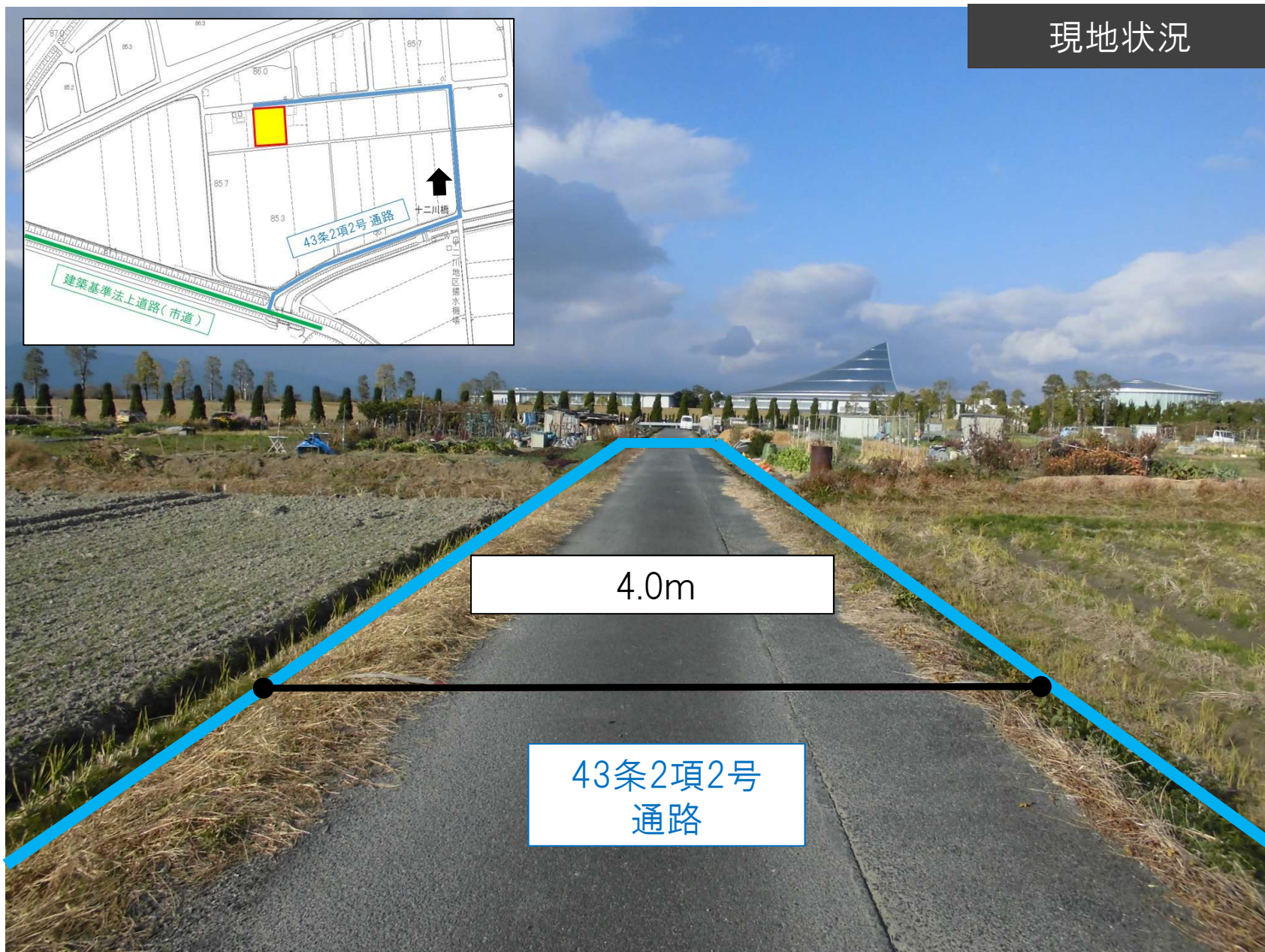
通路 所有関係



現地状況



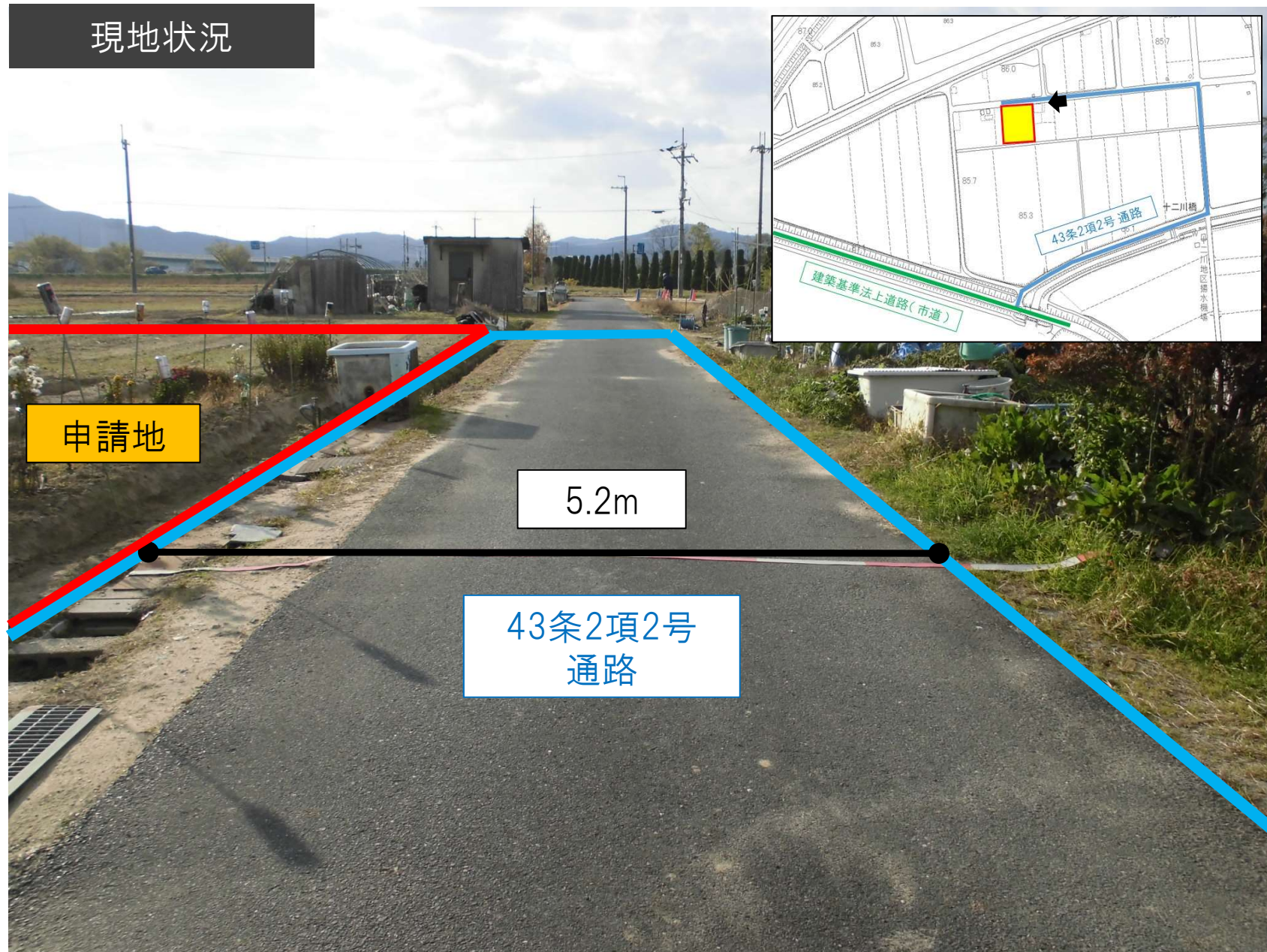
現地状況



現地状況



現地状況



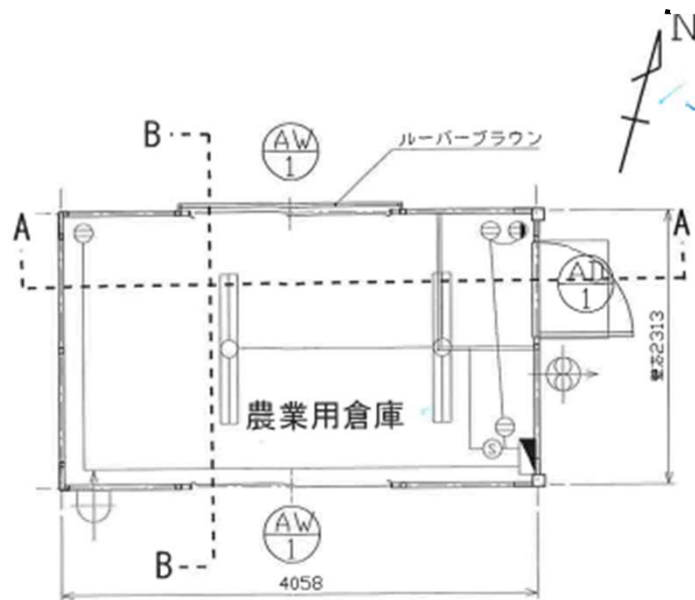


1787番2

配置図



平面図・立面図・断面図



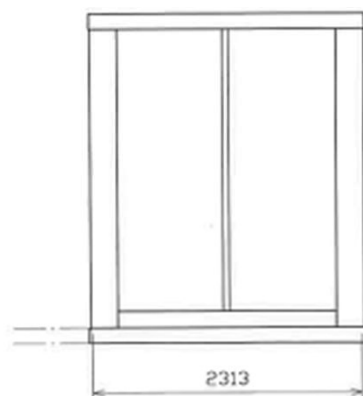
[平面図]



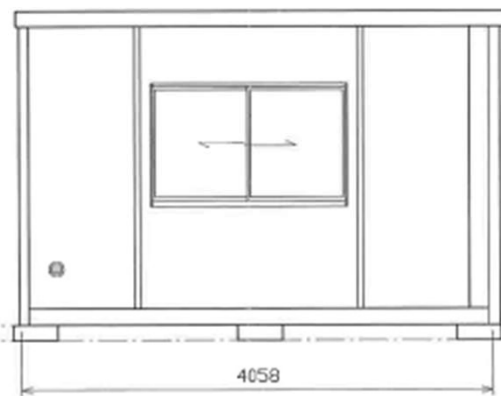
[A-A断面図]



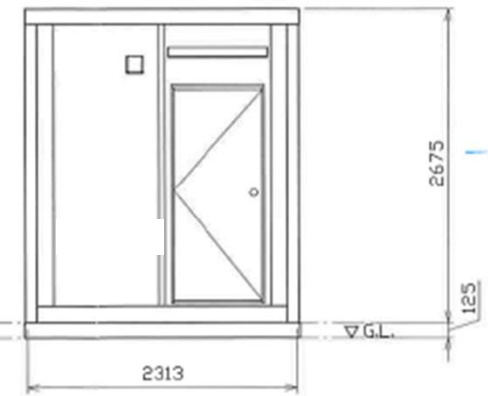
[B-B断面図]



[西立面図]



[南立面図]



[東立面図]

事後報告基準 チェックリスト

工事種別	新築
通路の種類	農道
通路部分の幅員は 4.0 m未満1.8m以上か	3.5 m～5.2 m (官地にて4.0mの空地確保)
通路部分所有者 の承諾について	農道管理者の承諾あり
接道長さは2.0m以上か	24.050 m
申請建物用途	農業用倉庫
交通上支障ないか	支障なし
避難・消防活動に支障はないか	消防署の同意あり
排水・汚水の処理は支障ないか	汚水：給排水設備なし 雨水：敷地内U字溝へ接続し 南側水路へ放流
事後報告基準 3号の2 に 適合	

案件
2

こわ

申請地

JR
南草津駅

歸帆島

栗東市

JR
草津駅

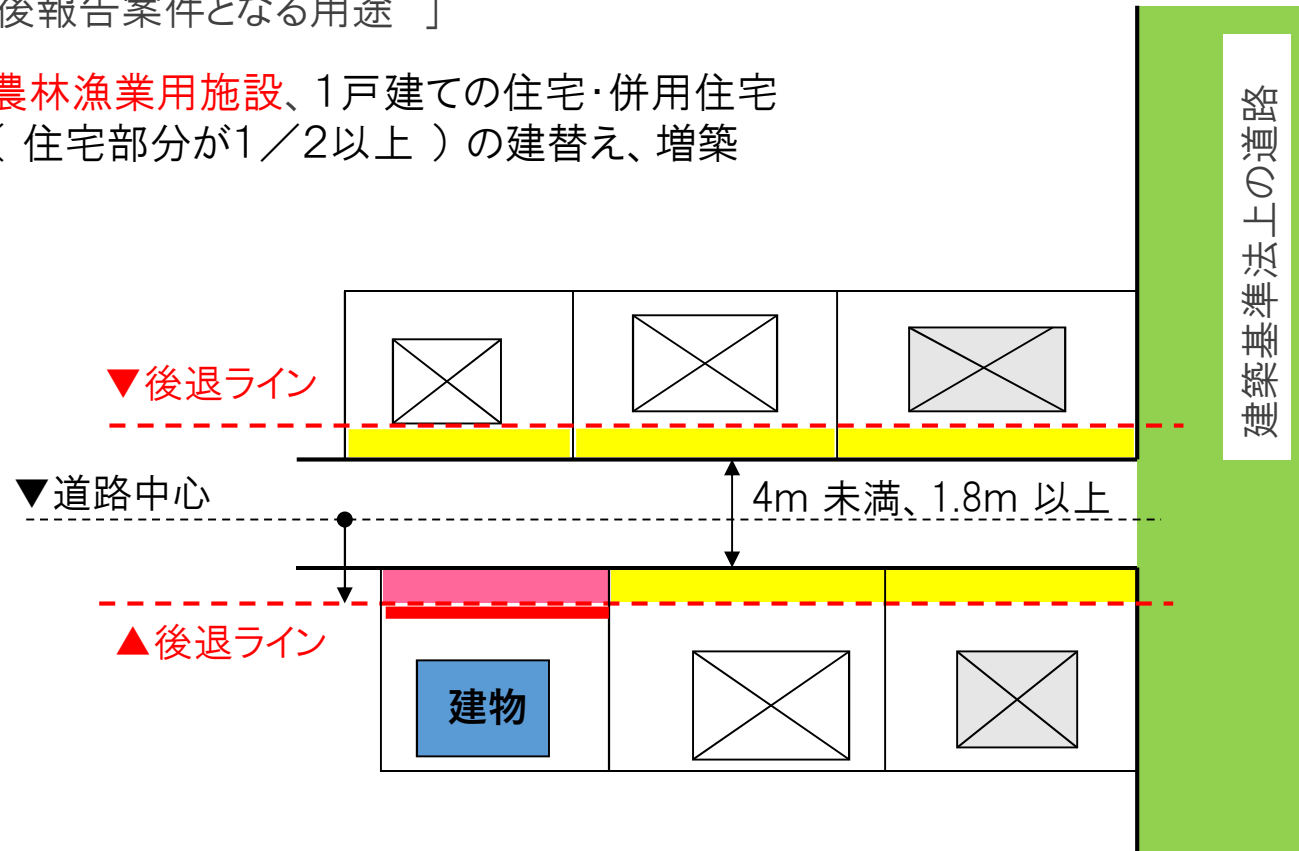
大津市



事後報告基準 3号 の 2 : 避難・通行の用に供する通路

[事後報告案件となる用途]

農林漁業用施設、1戸建ての住宅・併用住宅
(住宅部分が1/2以上)の建替え、増築



-  : 通路中心から2m後退または4m一方後退（木戸道の場合は除く）
 : 関係権利者の同意が得られたもの
 : 2m以上の接道確保

案件概要

許可番号	許可 R4-12 / 令和5年3月24日
申請者氏名	株式会社メタルヴィレッジ 代表取締役社長 大石 学
申請建物用途	農業用倉庫
申請地	草津市南山田町字十二川 1786番の一部
用途地域等	市街化調整区域 建ぺい率：70 % / 容積率：160 %
工事種別	新築
敷地面積	64.93 m ²
建築面積	29.96 m ² (建蔽率：46.15 %)
延べ面積	29.96 m ² (容積率：46.15 %)
構造	鉄骨造
階数	1

周辺図



付近見取図

申請地



付近見取図

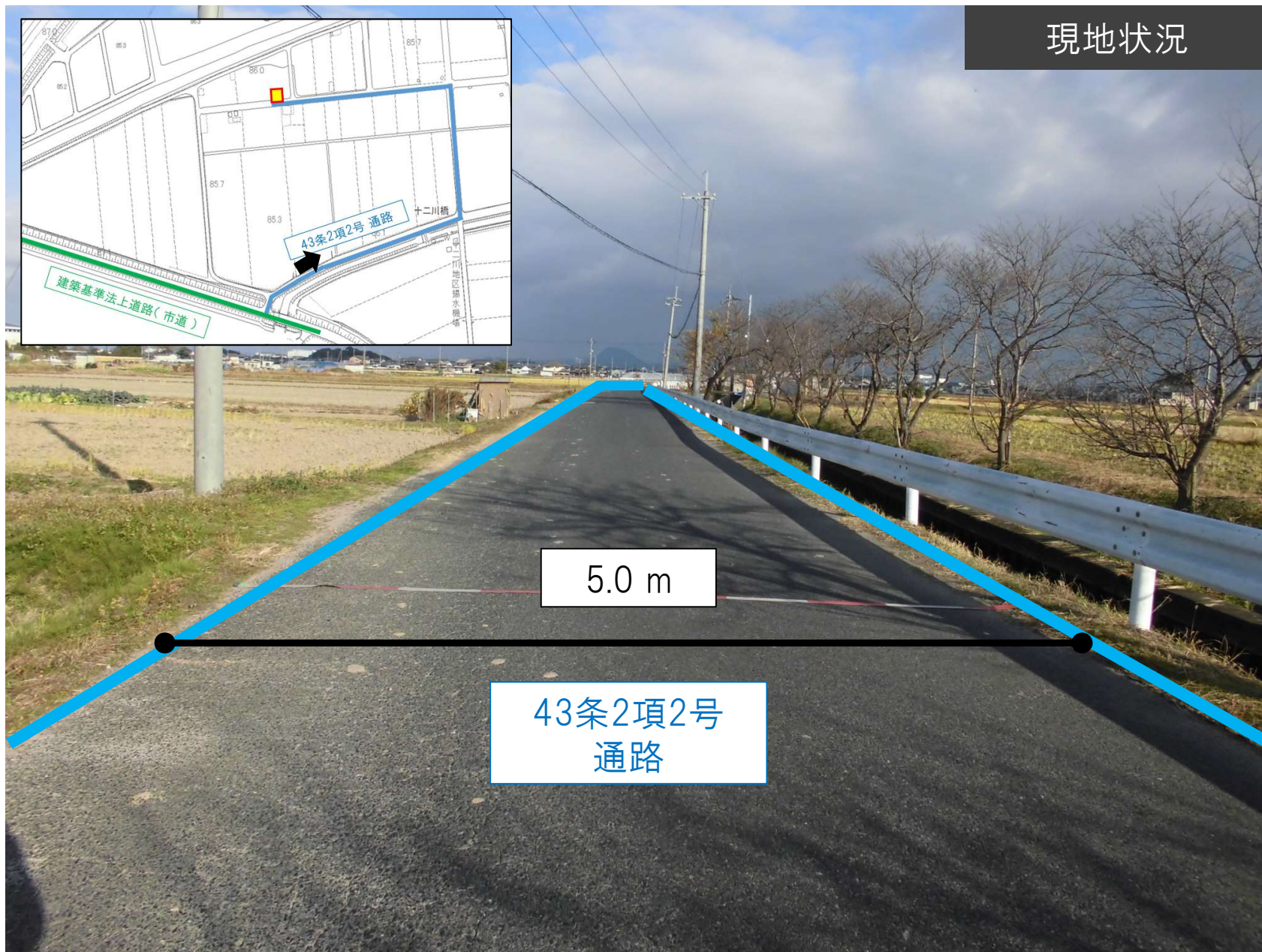
申請地



通路 所有関係



現地状況



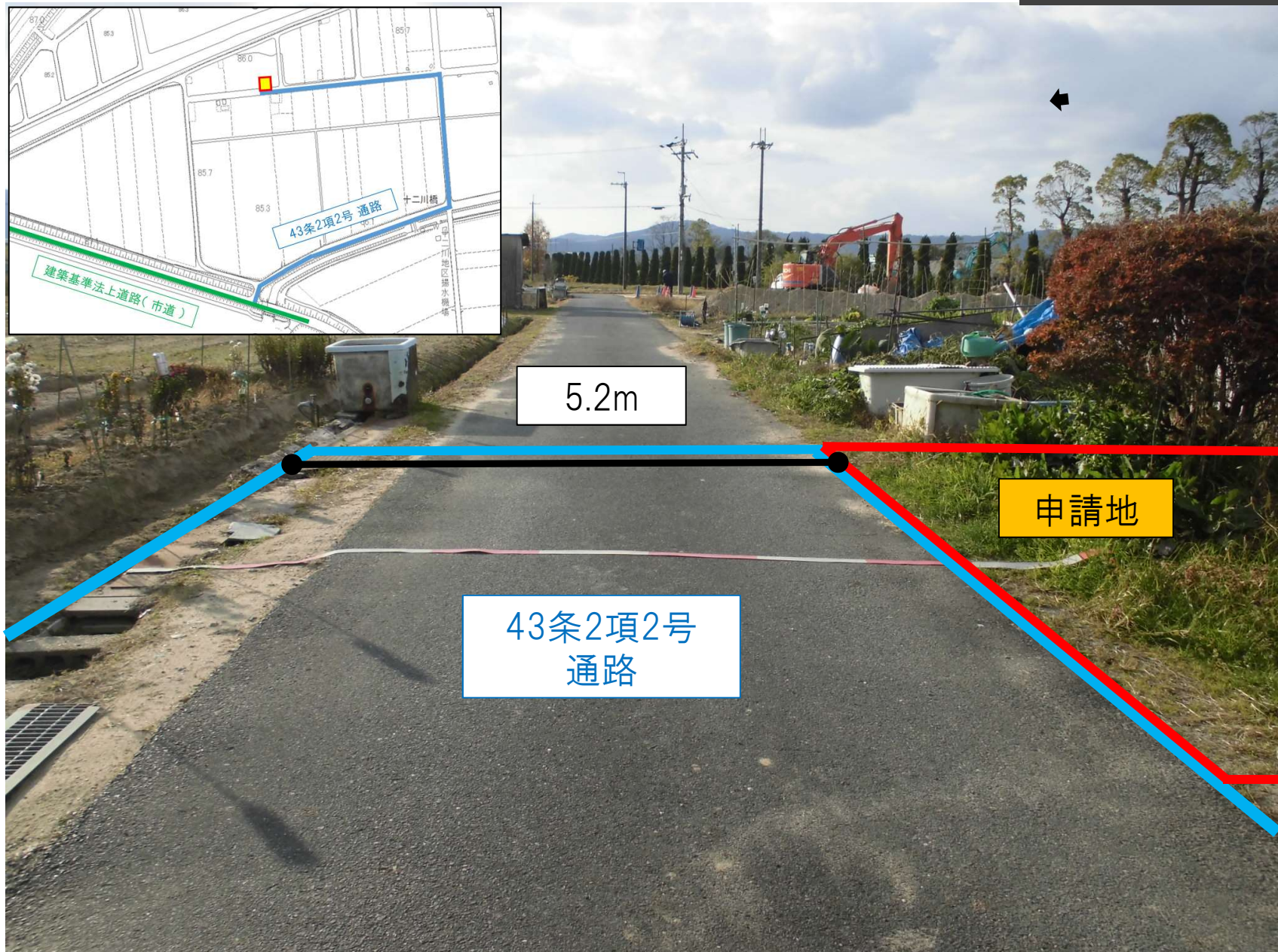
現地状況



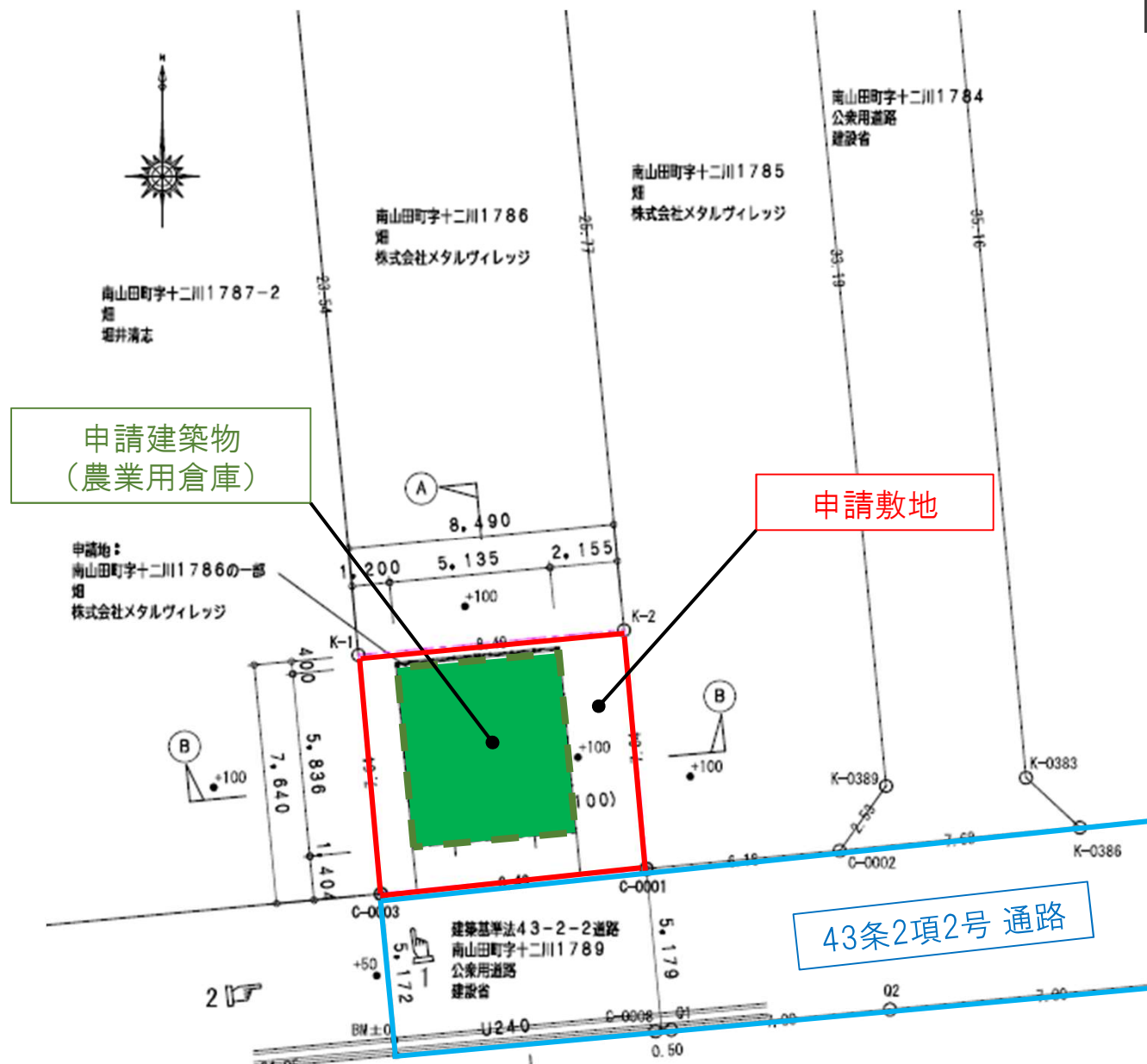
現地状況



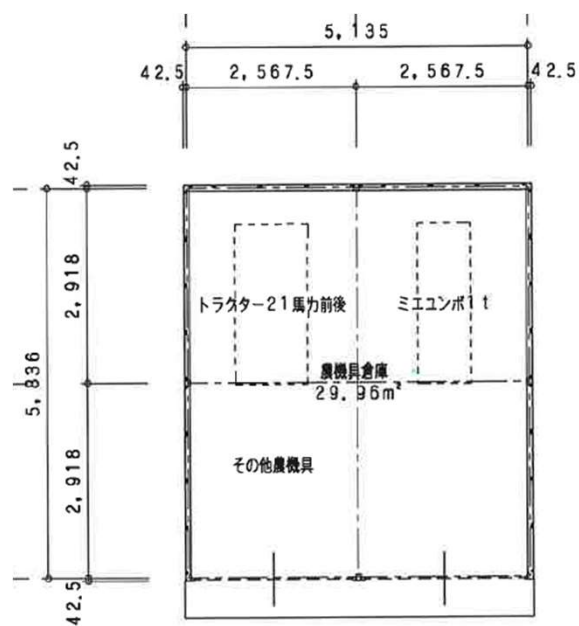
現地状況



配置図



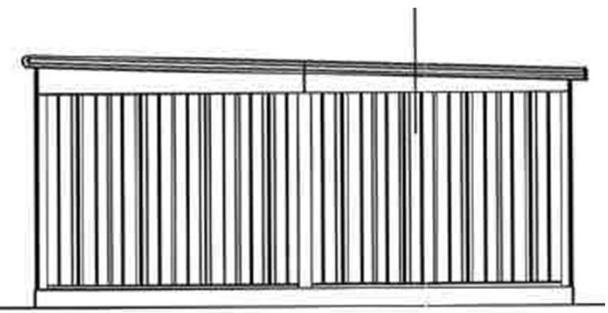
平面図・立面図・断面図



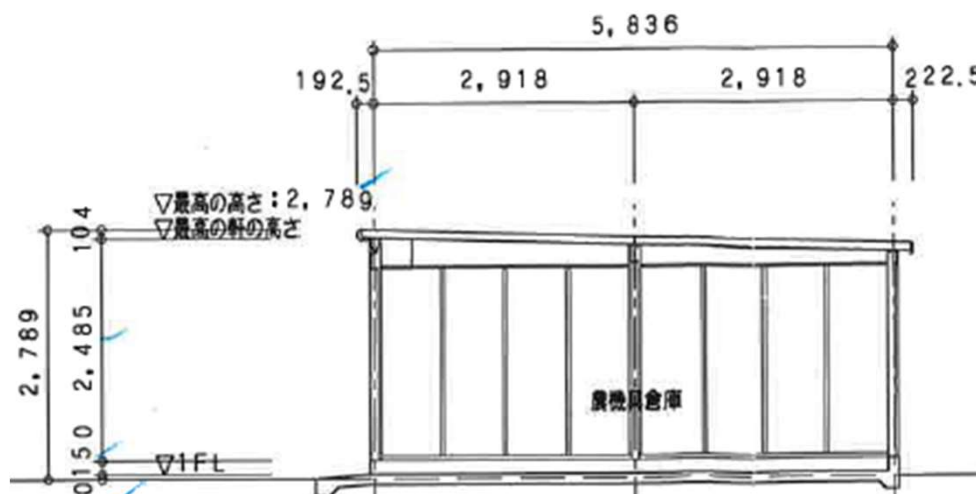
[平面図]



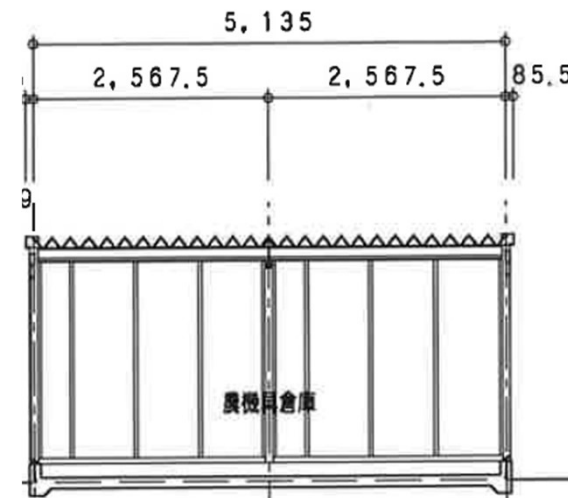
[南立面図]



[東立面図]



[A-A断面図]



[B-B断面図]

事後報告基準 チェックリスト

工事種別	新 築
通路の種類	農道
通路部分の幅員は 4.0 m未満1.8m以上か	3.5 m～5.2 m (官地にて4.0mの空地確保)
通路部分所有者 の承諾について	農道管理者の承諾あり
接道長さは2.0m以上か	8.490 m
申請建物用途	農業用倉庫
交通上支障ないか	支障なし
避難・消防活動に支障はないか	消防署の同意あり
排水・汚水の処理は支障ないか	汚水:給排水設備なし 雨水:敷地内浸透
事後報告基準 3号の2 に 適合	

案件
3

かわこ

旧
東海道

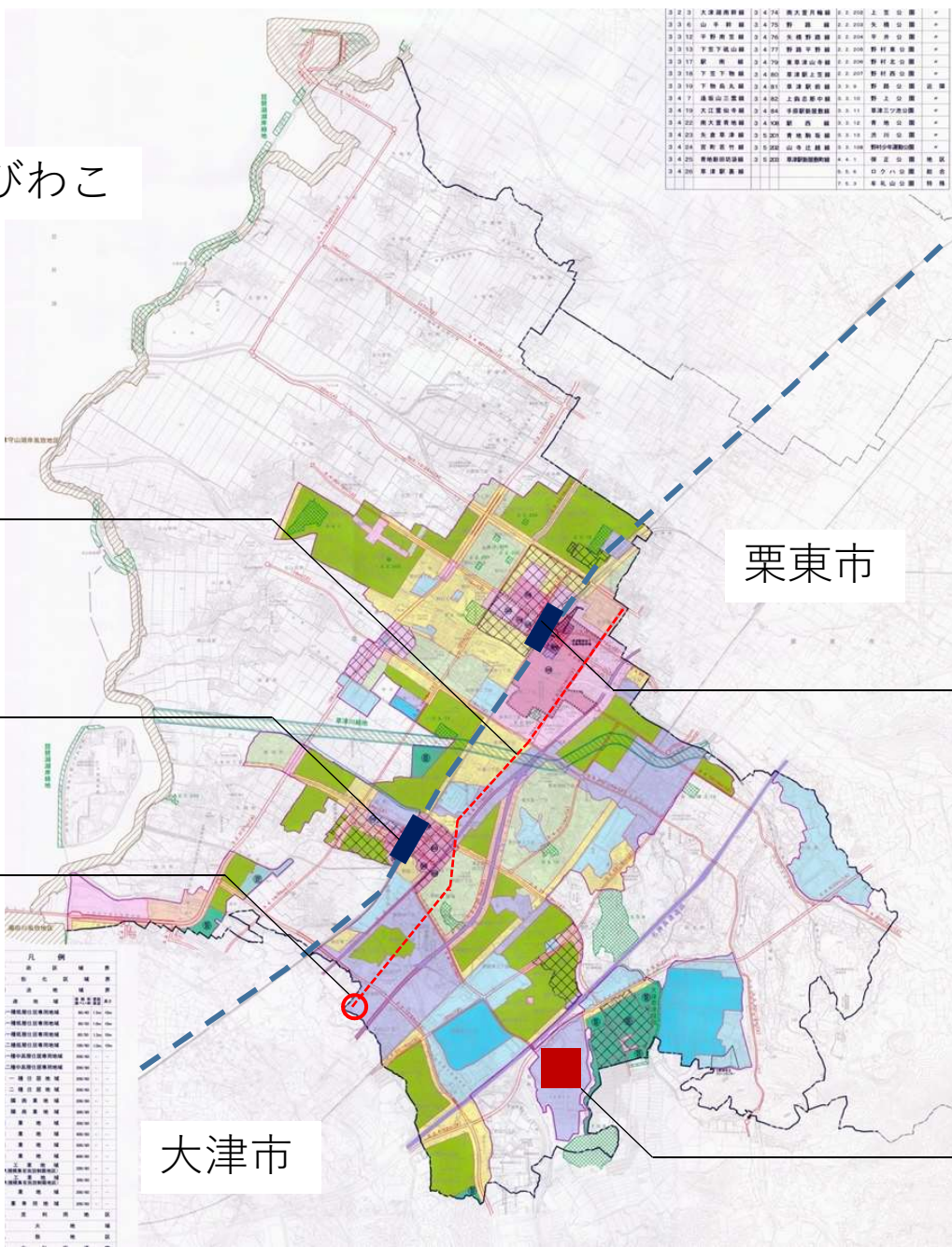
JR
南草津駅

申請地

栗東市

JR
草津駅

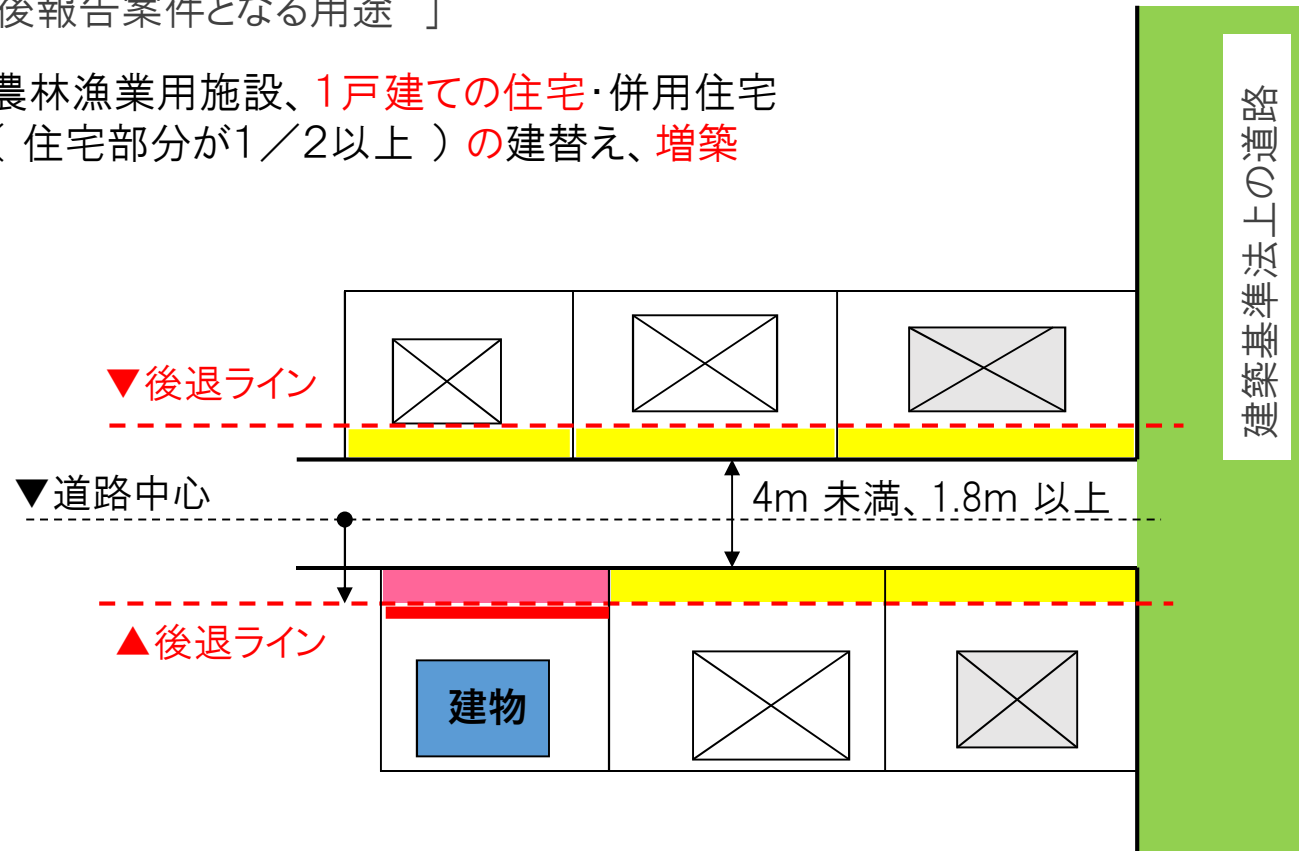
大津市



事後報告基準 3号 の 2 : 避難・通行の用に供する通路

[事後報告案件となる用途]

農林漁業用施設、**1戸建ての住宅**・併用住宅
(住宅部分が1/2以上) の**建替え、増築**



- : 通路中心から2m後退または4m一方後退 (木戸道の場合は除く)
- : 関係権利者の同意が得られたもの
- : 2m以上の接道確保

案件
4

かわこ

申請地

JR
南草津駅

渋川
小学校

JR
草津駅

栗東市

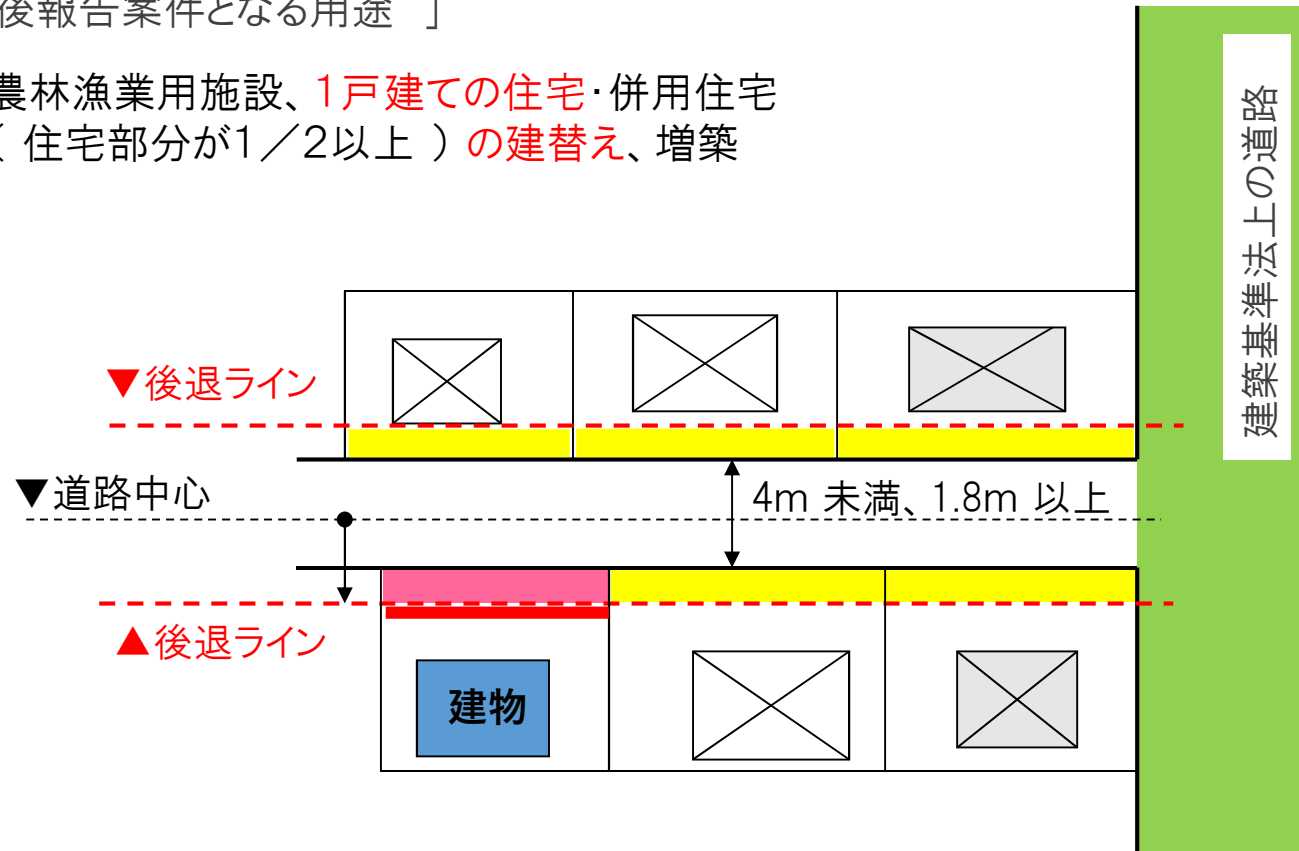
大津市



事後報告基準 3号 の 2 : 避難・通行の用に供する通路

[事後報告案件となる用途]

農林漁業用施設、**1戸建ての住宅・併用住宅**
(住宅部分が1/2以上) **の建替え、増築**



- : 通路中心から2m後退または4m一方後退 (木戸道の場合は除く)
- : 関係権利者の同意が得られたもの
- : 2m以上の接道確保

2. その他

①接道規制に係る認定制度の対象拡大

[法律概要]

建築基準法施行規則の一部を改正する省令
国土交通省令第九十三号（令和5年12月13日施行）

〈法第43条の認定と許可について〉

法第43条第2項第一号 特定行政庁による認定制度

→ 規則第10条の3 第3項の基準 . . . **今回の改正**

法第43条第2項第二号 建築審査会による許可制度

→ 規則第10条の3 第4項の基準

改正概要

接道規制の適用除外に係る手続の合理化

【建築基準法第43条関係】

平成30年改正建築基準法により措置

○これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化を行う。

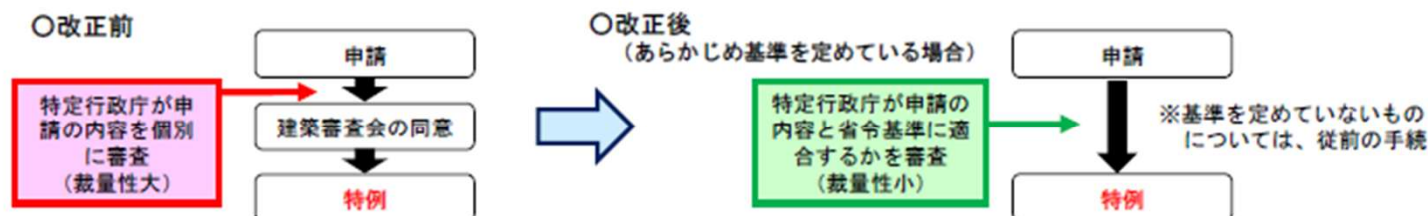
1. 現行制度

【原則】建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2m以上接していなければならない（第43条第1項）

【特例】敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たす建築物で、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については、適用しない（同項ただし書）

2. 改正の内容

【特例】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^①に適合する幅員4m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2m以上接している建築物のうち、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^②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についても、接道規制を適用しないこととする（この場合においては、**建築審査会の同意は不要**とする。）。



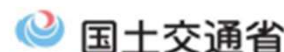
<省令事項>

- ①避難及び通行の安全上必要な道の基準（規則第10条の3関係）
農道等の公共の用に供する道や位置指定道路の基準に適合する道であること
- ②利用者が少数である建築物の基準（規則第10条の3関係）
当該通路等に発生する交通量を制限する観点から、延べ面積200㎡以内の一戸建ての住宅とする
- ③接道規制に係る特例認定の申請に必要な提出書類（規則第10条の4の2第2項関係）
申請者等が道を将来にわたって通行することについての、管理者等の承諾書を添えるものとする

改正概要

接道規制に係る認定制度の対象拡大

【建築基準法施行規則の一部を改正する省令案(建築基準法施行規則第10条の3第3項の改正案)】



現行

- H30年改正により、幅員4m以上の道に2m以上接する建築物のうち、以下の①かつ②の認定基準に適合するもので、特定行政庁が交安防衛支障がないと認めるものは、接道規制を適用しないこととされた。(建築審査会の同意不要)
- 特定行政庁の特例許可の基準(包括同意基準を基本)について整理した結果、②の基準(建築物の用途・規模)について、現行の認定基準より柔軟に運用されていることが確認された。

	委任事項(法43条第2項第1号)	認定基準(規則第10条の3)
①	避難及び通行の安全上必要な省令で定める基準	農道等の公共の用に供する道や位置指定道路の基準に適合する道であること(第1項、第2項)
②	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省令で定める基準	延べ面積200㎡以内の一戸建ての住宅であること(第3項)

※②の場合、申請の際に、道を将来にわたり通行すること等について、土地の所有者等の承諾書を添えるものとする(規則第10条の4の2第2項)

方向性

【施行日：令和5年12月13日(予定)】

- 改正空家法による空家等活用促進区域内の接道規制の合理化と合わせて、接道規制の運用をより円滑化させるため、特定行政庁における接道規制の特例許可の運用実態を踏まえ、②の基準について、その対象範囲を以下のとおり拡大する。

現行

規模：延べ面積200㎡以内
用途：一戸建ての住宅

改正案

- 「農道等の公共の用に供する道」の場合【※1】
→ 規模：延べ面積500㎡以内
用途：別表第一(イ)欄(一)項に掲げる用途【※2】以外
- 「位置指定道路の基準に適合する道」の場合【※1】
→ 規模：延べ面積500㎡以内
用途：一戸建ての住宅／長屋／兼用住宅

※1 法第43条第3項により、条例により敷地等と道路との関係に関して制限を付加されているものは認定の対象から除外

※2 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの

新旧対照表

改正前	改正後
(敷地と道路との関係の特例の基準) 第十条の三 (略) 2 (略) 3 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める建築物の用途及び規模に関する基準は、延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅であることとする。 (新設) (新設) 4 (略)	(敷地と道路との関係の特例の基準) 第十条の三 (略) 2 (略) 3 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める建築物（その用途又は規模の特殊性により同条第三項の条例で制限が付加されているものを除く。）の用途及び規模に関する基準は、次のとおりとする。 一 次のイ及びロに掲げる道の区分に応じ、当該イ及びロに掲げる用途であること。 農道等の公共の用に供する道 イ 第一項第一号に規定する道 法別表第一欄項に掲げる用途（い）（一）以外の用途 位置指定道路の基準に適合する道 ロ 第一項第二号に規定する道 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第二（い）項第二号に掲げる用途 二 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が五百平方メートル以内であること。 4 (略)

2. そ の 他

②建築審査会長会議の報告

第70回 全国建築審査会長会議

日 時：令和5年11月1日

会 場：香川県高松市

JRホテルクレメント高松

出席者：北村委員、建築政策課 田中

省エネ対策の加速

■ 省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
 ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行			改正	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	→	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務		適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正】 分譲マンション
を追加

省エネ性能表示の推進

- ・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を**表示する方法**等を国が告示
- ・ 必要に応じ、**勧告・公表・命令**



(参考) 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
 [省令・告示改正]
 一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

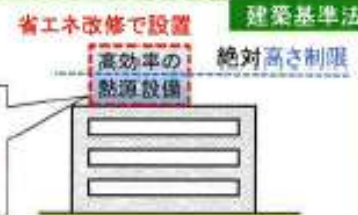
住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化

高さ制限等を満たさないことが、
構造上やむを得ない場合
 (市街地環境を害さない範囲で)
 形態規制の**特例許可**



■ 再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進計画 市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の
再エネ設備・の設置を促進する区域※を設定

※ 区域は、住民の意見を聴いて設定。



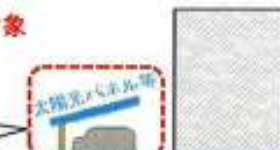
* 太陽光発電
太陽熱利用
地中熱利用
バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象

促進計画に即して、
再エネ設備を設置する場合
 形態規制の**特例許可**



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

木材利用の促進のための建築基準の合理化等

建築基準法

防火規制

3000㎡超の大規模建築物の 全体の木造化の促進

(現行) 耐火構造とする か
3000㎡毎に耐火構造体 (壁等)
で区画する必要あり

石こうボード
(木材を不燃材料で覆う必要)



新たな木造化方法の導入



燃えしろ厚さの確保
燃焼後の太い柱
燃えしろ設計法
(大断面材の使用)



防火区画の強化

大規模建築物における 部分的な木造化の促進

(現行) 壁、柱、床などの全ての部位に例外なく一律の耐火性能[※]を要求

[※]建築物の階数や床面積等に応じて要求性能を規定

防火上他と区画された範囲の 木造化を可能に



高い耐火性能の壁・床
で区画された住戸等
メゾネット住戸内の部分
(中間床や壁・柱等) を木造化
【区画内での木造化】

低層部分の木造化の促進 (防火規制上、別棟扱い)

延焼を遮断する壁等を設ければ、
防火上別棟として扱い
低層部分[※]の木造化を可能に

[※]3階建ての事務所部分等



高層部分
(現行)
3階建ての低層部にも
階数4以上の防火規制を適用
延焼を遮断する壁等

低層部分
木造化を可能に

【その他】 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化 [政令・告示改正]

(例) 90分耐火性能等で対応可能な範囲を新たに規定 (現行は60分刻み (1時間、2時間 等))

構造規制

簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大

(現行) 高さ13m以下かつ軒高9m以下は、二級建築士でも設計できる簡易な構造
計算 (許容応力度計算) で建築可能

簡易な構造計算の対象を高さ1.6m以下に拡大 [※]建築士法も改正

(現行)



(改正)

建築基準法 建築士法



【その他】 伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化

その他

○建築基準法に基づくチェック対象の見直し

建築基準法 建築物省エネ法

木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、現行の非木造建築物と揃える (省エネ基準を含め適合性をチェック)
⇒2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備

○既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化

等

2. そ の 他

③令和6年能登半島地震の被災建築物応急危険度判定活動について

[滋賀県内の派遣概要]

- 【派遣期間】 1月3日～1月22日
(内 判定期間：1月4日～1月21日)
- 【派遣回数】 第一次～第六次派遣
- 【派遣人員】 計44名
(内 滋賀県16名、大津市8名、彦根市2名、
長浜市2名、東近江市2名、近江八幡市2名、
草津市3名、守山市2名、甲賀市3名、
栗東市2名、多賀町2名)
- 【派遣場所】 穴水町、中能登町、輪島市、珠洲市