

車庫及び階段等の設置の取扱いについて

市街化調整区域における車庫及び階段・スロープの取り扱いについては、主たる建築物と附属建築物（車庫及び階段・スロープ）が同時に建築されるのであれば、政令第22条第1項第2号に該当すると判断する。なお、規模も小さいものとあるため、運用として宅地造成等規制法の許可の必要の無い規模に限定する。

屋根無しの子庫のための造成も、同様に取扱う。また、階段・スロープは建築物ではないが、「軽易な行為で無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずる恐れのないもの」として同様に取扱う。車庫の広さについては、市取扱基準の附属建築物の規模（延床面積50㎡以内、ただし既存建築物の規模とのバランスを考慮）を準用するものとする。

平成22年9月7日再確認

<解説>

政令第22条第1項第2号、「車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為」は適用除外

H21年・市取扱基準（P41）

軽易な行為とは「車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為」、附属建築物とは、「既存建築物の補助的意味をもち、用途上不可分な建築物をいう。」

開発許可制度の解説（P70）

「車庫、物置等の主たる建築物に附属して建築される建築物は、規模も小さいものでありそれ自体独立の機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるから適用除外」とある。（先に主たる建築物ありきとは明記していない。但し法第43条第1項第5号の適用除外については、政令第35条第1項第1号で「既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築」と明記されているため、建築許可の場合は注意を要する。）

以上より、大津市の考え方として、

- ① 主たる建築物と附属建築物が同時に建築されるのであれば、政令第22条第1項第2号に該当すると判断する。
- ② 規模も小さいものとあるため、運用として宅地造成等規制法の許可の必要の無い規模に限定する。
- ③ 屋根無しの子庫のための造成も、同様に取扱う。また、階段・スロープは建築物ではないが、「軽易な行為で無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずる恐れのないもの」（開発許可制度の解説P69）として同様に取扱う
- ④ 車庫の広さは、H21年市取扱基準P41の附属建築物の規模（延床面積50㎡以内、但し既存建築物の規模とのバランスを考慮）を準用する。

この取扱いに関する相談は、志賀地域の認定団地の宅地造成規制区域内がほとんどであり、切

土により高さ2m（又は盛土により高さ1m）を超えるがけが生ずる場合、宅地造成等規制法の許可が必要となるが、この運用により都市計画法においては、車庫に伴う法面の切土により、高さ2m以下のがけが生ずる場合は法第43条建築許可、2mを超える場合は法第29条開発許可（提案基準5-3・敷地及び建築物の規模6.二に該当しない場合は許可不可）として窓口を1本化できる（盛土の場合も同様）。宅地造成規制区域外においても、取扱いは同様とする。又、宅地への進入のための階段・スロープ設置（擁壁の設置を必要とするもの）についても、宅地造成等規制法の許可が必要か否かにより、適用除外に該当するか否かを判断する。

I. 建築物と車庫の施工時期についての例

1. 宅地に車庫や階段・スロープを設けるため、切土または盛土(宅造許可不要の規模)をして擁壁の設置等を行う場合
 - A 車庫の設置（屋根あり）政令第22条第1項第2号（開発行為が適用除外）に該当するか
 - (1) 既存建築物あり 該当する
 - (2) 建築物と同時施工 該当する
 - (3) 既存建築物なしで車庫のみ 該当しない（車庫が主たる建築物になるため）
 - B 車庫の設置(屋根なし)
 - (1) 既存建築物あり 該当する
 - (2) 建築物と同時施工 該当する
 - (3) 既存建築物なしで車庫のみ 開発行為でない

II. 自己用一戸建て住宅等の建築と同時に車庫の造成がある場合（上記A(2)、B(2)の場合）の考え方（建替えの場合は、43条は規則60条と読み替える）

1. 認定団地外の場合

	管理行為の範囲内	切土2m又は盛土1m以下	切土2m又は盛土1m超え
車庫のみの造成	43条	43条	29条
階段のみの造成	43条	43条	29条
車庫及び階段・スロープのみの造成	43条	43条	29条
車庫及び階段・スロープ以外に造成有り	43条	29条	29条

2. 認定団地内の場合

	管理行為の範囲内	切土2m又は盛土1m以下	切土2m又は盛土1m超え
車庫のみの造成	43条	43条	※ 29条
階段のみの造成	43条	43条	※ 29条
車庫及び階段・スロープのみの造成	43条	43条	※ 29条
車庫及び階段・スロープ以外に造成有り	43条	※ 29条	許可不可

※提案基準5-3・敷地及び建築物の規模6.二に該当しない場合は許可不可

例 擁壁 (車庫+階段+車庫、階段以外)

