

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.001

処 分 名	適用除外とする保存建築物の指定
処 分 の 概 要	古くから存在する建築物の構造は、その大半が現在の建築基準法とは大きくかけ離れたものであるため、本法の基準を適用すると復元することは不可能です。そのため、本条は、限定的に建築物を選び出し、それらに限り本法の適用を除外しています。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 3 条第 1 項 3 号 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 182 条第 2 項
審 査 基 準	個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 1 7 年 1 0 月 1 日（最終改正：平成 2 6 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

■建築基準法
 (適用の除外)
 第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定
 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。
 一 二 省略
 三 文化財保護法第百八十一條第二項の規制及び政
 令その他の保たれた建築物の「保
 存」の措置が講じられていないもの
 四 略

■文化財保護法
 (地方公共団体の事務)
 第一百八十二條
 1 略
 2 地方公共団体は、条例の定めるところにより、重要文化財、重要無形文化財及びその保存及び活用のために必要な措置を講ずること
 3 略

根拠法令及び
 関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.002

処 分 名	文化財であった建築物の原型再現を認めること
処 分 の 概 要	文化財保護法、旧重要美術品等の保存に関する法律で指定、認定を受けた建築物又は保存建築物であったものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認められたものに限り本法の適用を除外されます。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 3 条第 1 項 4 号
審 査 基 準	個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため示すことはできません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 1 7 年 1 0 月 1 日（最終改正：平成 2 6 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

■ 建築基準法（適用除外）
 第三條 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、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。
 一 文化財保護法（昭和三十五年法律第二百十四号）の規定によつて、重要文化財、重要有形民俗文化財、重要史跡、重要美術品等として指定された建築物
 二 第四十條の三 省令で定める建築物
 三四 第一號若しくは第二號に掲げる建築物又は、保存指定建築物であつて、その構造、形状、敷地、位置、周囲の環境その他の事項が、同法第二條の二に掲げる建築物の構造、形状、敷地、位置、周囲の環境その他の事項に適合するものであること

根拠法令及び
 関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.003

処 分	建築物に関する確認
処 分 の 概	建築物を建築しようとするとき及び確認を受けた計画を変更しようとするとき、その計画が建築基準関係規定に適合する場合、確認を行います。
根拠法令等・条	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項
審 査 基	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。
標準処理期	7 日（第 6 条第 1 項第 3 号に該当する建築物の場合）、 35 日（第 6 条第 1 項第 1 号、第 2 号に該当する建築物の場合）
設 定 年 月	平成 19 年 6 月 20 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申 請 時	随時
申 請 方	本庁 4 階建築課窓口への提出
備	<ul style="list-style-type: none">申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatu/kenchikunitomonaute/suzuki/1/index.html

■建築基準法

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- 一 別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるもの
- 二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの
- 三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの
- 四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第百十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.004

処 分 名	建築物に関する完了検査
処 分 の 概 要	建築物の工事が完了した場合、建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 7 条第 1 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。
標準処理期間	7 日
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html

■ 建築基準法

第七条 建築主は、第六条第一項の規定による工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.005

処 分 名	建築物に関する中間検査
処分の概要	建築物の工事が特定工程を含む場合、これに係わる工事を終えたとき、建築基準関係規定に適合するかどうかの検査を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 7 条の 3 第 1 項
審査基準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。
標準処理期間	4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 3 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備考	<ul style="list-style-type: none">申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html

■ 建築基準法

第七条の三 建築主は、第六条第一項の規定による工事が次の各号のいずれかに該当する工程（以下「特定工程」という。）を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

- 一 階数が三以上である共同住宅の床及びはりに鉄筋を配置する工事の工程のうち政令で定める工程
- 二 前号に掲げるもののほか、特定行政庁が、その地方の建築物の建築の動向又は工事に関する状況その他の事情を勘案して、区域、期間又は建築物の構造、用途若しくは規模を限つて指定する工程

■ 令和 2 年春日部市告示第 381 号（令和 2 年 6 月 26 日）

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

第七条の六 第六条第一項第一号から第二号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事で、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラーその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機若しくは防火区画で政令で定めるものに関する工事（政令で定める軽易な工事を除く。以下この項、第十八条第三十八項及び第九十条の三において「避難施設等に関する工事」という。）を含むものをする場合においては、当該建築物の建築主は、第七条第五項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

一 特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたとき。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.006

処 分 名	建築物に関する仮使用の認定
処 分 の 概 要	検査済証の交付を受ける前において、安全上、防火上及び避難上支障がないと認められる場合、建築物に係わる仮使用の認定を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 7 条の 6 第 1 項第 1 号
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎昭和 53 年 11 月 7 日建設省住指発第 805 号 「工事中の建築物の安全確保について（通達）」 ◎平成 9 年 3 月 31 日建設省住指発第 169 号 「仮使用承認制度の的確な運用について」
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：一件につき 120,000 円

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

第七条の六 第六条第一項第一号から第二号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事で、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラーその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機若しくは防火区画で政令で定めるものに関する工事（政令で定める軽易な工事を除く。以下この項、第十八条第三十八項及び第九十条の三において「避難施設等に関する工事」という。）を含むものをする場合においては、当該建築物の建築主は、第七条第五項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

一 特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたとき。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.007

処 分 名	事業計画のある道路の指定
処 分 の 概 要	計画道路は、その位置及び形状が明確に定まっており、かつ、近い将来にその計画どおりに道路ができあがることが明らかであるものとして、建築基準法の諸規定について現に道路が存する場合と同様に取り扱うものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項 4 号
審 査 基 準	建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号道路指定取扱方針 1 下記の事項に該当した場合について指定するものとする。 （1）申請手続き等は道路事業者等から指定の依頼を受けたものであること。 （2）道路法等による新設等の事業計画のある道路であること。 ○ 都市計画法による新設等の事業計画のある道路 ○ 土地区画整理法による新設等の事業計画のある道路 ○ 都市再開発法・新都市基盤整理法による新設等の事業計画のある道路 ○ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による新設等の事業計画のある道路 ○ 道路法による新設等の事業計画のある道路 （3）2年以内に事業が執行される予定のものであること。 （4）道路が完成するまでの間、建築物の防火、避難上の安全性が確保されること （5）事業完了後の道路管理者及び消防長から「支障なし」の回答を得られること
標準処理期間	30 日（関係部局との協議に要する期間を除く。）
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正日：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

■ 建築基準法
(道路の定義)

第四十二条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一～三 省略

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 省略

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.008

処 分 名	道の位置の指定
処 分 の 概 要	<p>建築物を建築するには、建築基準法に基づき、敷地が道路に接していなければなりません。したがって敷地の分割等の関係で、道路に接していないような敷地が生じるような場合には、特定行政庁から道路の位置の指定を受けて、道路を築造し、建築物を建築することができます。</p>
根拠法令等・条項	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項 5 号 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 144 条の 4 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 9 条</p>
審 査 基 準	<p>道路の位置の指定の取扱い基準</p> <p>1 延長の計り方</p> <p>(1) 位置指定道路の各部分の中心線の長さの合計とする。</p> <p>(2) 水路に橋等をかけて取り付ける場合の延長は、水路部分を含むものとする。</p> <p>(3) 法第 4 2 条第 2 項による道路（1.8 メートル以上 4 メートル未満）に取り付ける位置指定道路の延長は、その道路の見なし境界線から計るものとする。</p> <p>2 幅員の計り方</p> <p>(1) 幅員は、位置指定道路の中心線に直角に計るものとする。</p> <p>(2) 幅員は、各部分について 4 メートル以上なければならないものとする。</p> <p>(3) 法第 4 2 条の道路でない道（例えば、幅員 1 メートル）を含めて指定するときは、その道幅を含めた幅員とする。</p> <p>3 水路の扱い</p> <p>(1) 水路の場合で、その幅員が 1 メートル未満のものは、法第 4 2 条第 2 項による川に含めないものとする。</p> <p>(2) 公図上は水路があっても、現況が道路の状態であれば道路として扱うものとする。ただし、水路部分についてはその部分の使用の許可等を受けるものとする。</p> <p>4 すみ切り</p> <p>(1) 施行令第 1 4 4 条の 4 第 1 項第 2 号ただし書きにおいて規定されている特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合については、次のア又はイによるものとする。</p> <p>ア 両側すみ切りが不可能な場合で、角地の隅角をはさむ辺の長さ 3 メートルの二等辺三角形の部分の道を含むすみ切りが片側に設けられる場合。</p> <p>イ 歩道部分の幅が 2 メートル以上の道路に接続できる場合。</p> <p>(2) 当該申請に係る位置指定道路となる土地が、法第 4 2 条の道路に水路をはさんで接続される場合は、すみ切り設けた場合と同等以上の長さ含む有効な幅員を有する水路の使用の許可等を受けるものとする。</p> <p>(3) 曲り角が 60 度以下になる鋭角の角敷地は剪除長を 2 メートル以上とする。</p> <p>5 施行令第 1 4 4 条の 4 第 1 項第 4 号ただし書きにより階段状とすることができる場合は、次に掲げる要件に該当する場合とする。</p>

	<p>(1) 延長 35 メートル以下とし、かつ、位置指定道路を利用する建築物は原則として、8 戸以下であること。</p> <p>(2) 階段の構造について</p> <p>ア 石造又はコンクリート造であること。</p> <p>イ けあげは 18 センチメートル以下、踏面は 26 センチメートル以上であること。</p> <p>ウ 高さ 4 メートル以内ごとに、踏幅 1.2 メートル以上の踊り場を設けること。</p> <p>6 自動車転回広場</p> <p>(1) 基準は別図による。</p> <p>(2) 縁石等を設けて境界を明らかにする。</p> <p>(3) 位置の標示をする。</p> <p>(4) 砂利敷その他ぬかるみとならない構造とする。</p> <p>7 側溝等について</p> <p>側溝等は、原則として当該申請に係る位置指定道路の両側に設けるものとする。</p> <p>8 その他の取扱い</p> <p>(1) がけ地の上に指定する場合で、がけに近接する部分には安全上柵等を設けるものとする。</p> <p>(2) 隣接地の承諾がとれないためやむを得ず隣接地境界線から離して当該申請に係る位置指定道路を設ける場合は、原則として 25 センチメートル以上離すものとする。なお、この場合には、位置指定道路との間に塀、柵等を設けて位置指定道路が隣地に接していないことが一見してわかるようにする。</p> <p>(3) 道路築造の確認を行ったうえで指定を行うものとする。</p>
標準処理期間	30 日（関係部局との協議に要する期間を除く。）
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備考	・ 申請手数料：一件につき 50,000 円

■ 建築基準法

(道路の定義)

第四十二条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一～四 省略

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

(道に関する基準)

第一百四十四条の四 法第四十二条第一項第五号の規定により政令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

一 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでのいずれかに該当する場合には、袋路状道路（法第四十三条第三項第五号に規定する袋路状道路をいう。以下この条において同じ。）とすることができる。

イ 延長（既存の幅員六メートル未満の袋路状道路に接続する道にあつては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハにおいて同じ。）が三十五メートル以下の場合

ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

ハ 延長が三十五メートルを超える場合で、終端及び区間三十五メートル以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合

ニ 幅員が六メートル以上の場合

ホ イからニまでに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

二 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が百二十度以上の場合を除く。）は、角地の隅角を挟む辺の長さ二メートルの二等辺三角形の部分を道に含む隅切りを設けたものであること。ただし、特

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。

三 砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。

四 縦断勾配が十二パーセント以下であり、かつ、階段状でないものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

五 道及びこれに接する敷地内の排水に必要な側溝、街渠その他の施設を設けたものであること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続条例）

担当部署：都市整備部建築課 No.009

処 分 名	道路・道の位置の変更・取消し
処 分 の 概 要	特定行政庁から位置の指定を受けた道路・道上には、建築物を建築することができません。したがって土地利用等の変化により必要としなくなった道路・道を変更又は取消しをすることができます。
根拠条例等・条項	建築基準法施行細則（平成 17 年規則第 159 号）第 13 条 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 9 条
審 査 基 準	<p>■道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準</p> <p>I～II 省略</p> <p>III 変更・廃止</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 法第 4 3 条の規定に抵触する敷地が生じない場合は認めるものとする。 2 通り抜け道路の一部廃止は、原則認めないものとする。 3 位置指定道路の幅員を一部だけ変更することは、原則として認めないものとする。 4 廃止により路地状となる敷地が生じる場合は、路地状部分の土地の使用関係を明確にし、借地の場合は建築敷地としての使用承諾を得るものとする。 5 避難通路（昭和 4 0 年 1 1 月 1 6 日付け建第 9 4 4 号（埼玉県通知）で制定、昭和 4 6 年 2 月 2 3 日付け建第 2 8 5 3 号（埼玉県通知）で廃止）のみの廃止は、認めないものとする。
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 50,000 円

根拠条例及び
関係例規等の抜粋

■春日部市建築基準法施行細則

(道路・道位置指定等の私道の変更又は取消しの申請)

第13条 道路・道位置指定又は法第42条第2項から第4項までの規定による指定を受けた私道（以下「道路・道位置指定等の私道」という。）の変更又は取消しを受けようとする者は、道路（道）の指定の変更（取消）申請書（様式第15号）に省令第9条に規定する書類のほか、道路（道）位置図（指定・変更・取消）を添えて市長に提出しなければならない。

■建築基準法施行規則

(道路の位置の指定の申請)

第九条 法第四十二条第一項第五号に規定する道路の位置の指定を受けようとする者は、申請書正副二通に、それぞれ次の表に掲げる図面及び指定を受けようとする道路の敷地となる土地（以下この条において「土地」という。）の所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者並びに当該道を令第百四十四条の四第一項及び第二項に規定する基準に適合するように管理する者の承諾書を添えて特定行政庁に提出するものとする。

図面の種類	明示すべき事項
附近見取図	方位、道路及び目標となる地物
地籍図	縮尺、方位、指定を受けようとする道路の位置、延長及び幅員、土地の境界、地番、地目、土地の所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者の氏名、土地内にある建築物、工作物、道路及び水路の位置並びに土地の高低その他形上特記すべき事項

■建築基準法

(道路の定義)

第四十二条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一～四 省略

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市

基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.010

<p>処 分 名</p>	<p>敷地等と道路の関係に関する許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>道路のないところに建築物が建ち並ぶことは、建築物の利用が困難であるとともに、災害時の避難や消防活動に支障をきたすこととなるために、「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない」こととしています。 建築基準法上の道路は、同法第42条に定義されていますが、法に定義される道路に接していなくても、安全性が確保される場合があることから、特定行政庁が支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したのものについては建築することができます。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第2号 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の3</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可基準</p> <p>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第2号の規定による許可について、春日部市長は、次の基準に適合する案件は、春日部市建築審査会に諮問し、同意を得た場合に許可することができる。</p> <p>なお、建築物の敷地は、法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に2メートル以上接しなければならないとされており、当該許可はあくまでも例外的に適用するものであるため、原則として、既存建築物の建替えを許可の対象とする。</p> <p>第1 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）第10条の3第4項第1号の規定による基準</p> <p>【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。】</p> <p>1 対象となる公園、緑地、広場等の広い空地（以下「公園等」という。）は、公共若しくは公共的なものを対象とする。</p> <p>2 法第43条第2項第2号の規定による特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの」については、公園等への出入り及び通行について、当該公園等の管理者の承諾を得られており、安定的かつ日常的に利用可能な状態になっているものであり、次の（1）及び（2）によるものとする。</p> <p>（1）「交通上及び安全上」については、次のアからウに該当するものとする。</p> <p>ア 敷地は、公園等に避難上有効に2メートル以上接し、かつ、避難及び通行の安全上支障がないもの。</p> <p>イ 建築物の用途は原則として、一戸建ての住宅とすること。</p> <p>ウ 規模は、原則として、床面積の合計が200平方メートル以内とし、地階を含まない地上2階建てまでとすること。</p>

(2)「防火上及び衛生上」については、次のアからウに該当するものとする。

- ア 建築計画は、防火上及び衛生上配慮したもので、特定行政庁があらかじめ、法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法に規定する建築士が適切に工事監理をすることが明確になっているもの。
- イ 公園等を4メートルの幅員を有する前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合するもの。
- ウ 敷地内の雨水排水及びその他の排水を適切に処理できること。

第2 規則第10条の3第4項第2号の規定による基準

【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4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接する建築物であること。】

1 対象とする道は、一般の通行の用に供し道路と同等の機能を有するもので、原則として、法第42条の規定に適合した「道路」に該当させることが困難なもので、次の(1)から(5)のいずれかに該当するものとする。

- (1) 農道
- (2) 河川等の管理用の道
- (3) 法第42条第1項第4号に掲げる事業計画の区域内の道で速やかに法第42条第1項各号のいずれかに該当させることができない道
- (4) 水路敷を道路状に整備した道
- (5) その他これらに類する道

2 法第43条第2項第2号の規定による特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められたもの」については、当該道の管理者から安定的かつ日常的に利用することについて、承諾が得られているものであり、次の(1)及び(2)によるものとする。

(1)「交通上及び安全上」については、次のアからエに該当するものとする。

- ア 当該道は、道路に通じる4メートル以上の幅員が確保されているもの。
- イ 敷地は、当該道に避難上有効に2メートル以上接しているもの。
- ウ 建築物の用途は、原則として一戸建ての住宅とすること。
ただし、既存建築物と同一用途での建替えは、この限りではない。
- エ 規模は、原則として、床面積の合計が200平方メートル以内とし、地階を含まない地上2階建てまでとすること。
ただし、既存建築物の床面積及び階数を超えない建替えは、この限りではない。

(2)「防火上及び衛生上」については、次のアからウに該当するものとする。

ア 建築計画は、防火上及び衛生上配慮したもので、特定行政庁があらかじめ、法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法に規定する建築士が適切に工事監理をすることが明確になっているもの。

イ 建築計画は、当該道を前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合したものの。

ウ 敷地内の雨水排水及びその他の排水を適切に処理できること。

第3 規則第10条の3第4項第3号の規定による基準

【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。】

1 「用途、規模、位置及び構造」については、次の(1)から(4)によるものとする。

(1)「用途」は、原則として一戸建ての住宅とすること。

ただし、既存建築物と同一用途での建替えは、この限りではない。

(2)「規模」は、原則として、床面積の合計が200平方メートル以内、階数については、地階を含まない地上2階建てまでとし、周辺地域に配慮したものとする。

ただし、既存建築物の床面積及び階数を超えない建替えは、この限りではない。

(3)「位置」は、当該建築物の出入口が、避難上有効に当該通路に通じるように計画されているもの。

(4)「構造」は、外壁を耐火構造、準耐火構造又は防火構造とし、軒裏の仕上げを不燃材料としたもの。

2 「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」については、原則として1.8メートル以上の幅員があるもの。

3 法第43条第2項第2号の規定による特定行政庁の認定事項「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められたもの」については、次によるものとする。

(1)「交通上及び安全上」については、当該通路に面して、既に建築物が立ち並んでいるもので次のア、イのいずれかに該当し、敷地が当該通路に避難上有効に2メートル以上接していること。

ア 幅員4メートル以上の通路で、将来にわたって安定的に維持管理する旨、関係者間で合意し、その旨を記載した合意書(様式1-1)の提出がされたもの。

イ 幅員4メートル未満の通路で、当該通路を4メートル以上に拡幅整備が図られる見込みがあり、将来にわたって安定的に維持管理する旨、関係者間で合意し、その旨を記載した合意書(様式1-2)の提出がされたもの。

	<p>(2)「防火上及び衛生上」については、次のアからウに該当するものとする。</p> <p>ア 建築計画は、防火上及び衛生上配慮したもので、特定行政庁があらかじめ、法で定める防火及び衛生に関する規定に適合することが確認でき、かつ、建築士法に規定する建築士が適切に工事監理をすることが明確になっているもの。</p> <p>イ 建築計画は、当該通路を前面道路とみなして法第52条の規定による容積率制限及び法第56条の規定による道路斜線制限に適合したもの。</p> <p>ウ 敷地内の雨水排水及びその他の排水を適切に処理できること。</p> <p>第4 法第43条第2項第2号に基づく許可を受けた建築物の計画変更及び増築</p> <p>1 法第43条第2項第2号の規定による許可を受けた建築物において計画の変更が生じた場合、軽微なものについては、原則として、改めて許可を受ける必要はないものとする。</p> <p>2 建築確認申請の手続きを要しない床面積の合計が10平方メートル未満の増築は、当該許可を要するものとする。</p>
標準処理期間	60日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備考	・申請手数料：一件につき 33,000円

■ 建築基準法

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路

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ついては、適用しない。

- 一 省略
- 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 省略

- 一～五 省略

■ 建築基準法施行規則

(敷地と道路との関係の特例の基準)

第十条の三 省略

一 省略

二 省略

2 省略

3 省略

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。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.011

<p>処 分 名</p>	<p>道路内建築（公益上必要な建築物）の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>建築基準法第44条第1項により、建築物(地盤面下に設ける建築物を除く)又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならないと定められていますが、建築基準法第44条第1項第2号に定める、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行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場合においては、制限を緩和することができるというものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第44条第1項第2号</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第44条第1項第2号に関する許可取り扱い基準</p> <p>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第44条第1項第2号の規定に基づく許可については、下記の条件を満たす建築物について、道路法、道路交通法、都市計画法及び福祉のまちづくり条例（以下「関係法令」という。）について、所管する関係機関から「支障なし」との了解を得られる計画であれば、春日部市建築審査会に諮問し、同意を得た場合に許可をすることができる。</p> <p>第1 公益上必要な建築物</p> <p>本基準を適用する建築物は、路線バス事業者（道路運送法第3条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業を営業者をいう。）、鉄道事業者（鉄道事業法第7条第1項に規定する鉄道事業の許可を受けた者をいう。）、又は地方公共団体が、道路及び駅前広場の歩道（自転車歩行者道及び自転車歩行者専用道路を含む。以下同じ。）部分に設置するもので、公共性が高く、かつ、不特定多数の一般の利用に供するもので、当該建築場所に立地することが必要とされる次のいずれかの用途に供する建築物（以下「乗降場上屋等」という。）であること。</p> <p>(1) 公衆便所又は巡査派出所</p> <p>(2) 路線バス停留所、タクシー乗降場、その他の乗用車乗降場の上屋</p> <p>(3) 歩行者用通路の上屋</p> <p>(4) 自転車駐輪場</p> <p>(5) 既存の駅舎に設ける昇降機の昇降塔</p> <p>(6) 地下道等の出入口上屋</p> <p>第2 道路と当該建築物の関係</p> <p>次に掲げる基準に適合すること。</p> <p>(1) 道路管理者から、道路法第32条の規定に基づく「道路占用許可」を受けたものであること。</p> <p>(2) 歩道部分に第1に規定する乗降場上屋等及びこれに付随するベンチや標識等の施設（以下「路上施設」という。）を設置した後、道路及び駅</p>

	<p>前広場の歩道の通行可能な通路の幅員（以下「有効歩道幅員」という。）が、2 m以上確保できること。ただし、道路の歩道に乗降場上屋等を設置する場合、有効歩道幅員が2 m未満の計画であっても、周辺の現況有効歩道幅員以上を確保できるときは、この限りではない。</p> <p>(3) 駅前広場の歩道部分に設置する歩行者用通路において、乗降のための待合いの用に供する部分を兼ねる場合、(2)における有効歩道幅員とは別に幅員1.8 m以上の有効歩道幅員を確保すること。</p> <p>第3 位置・構造等の要件</p> <p>次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合すること。</p> <p>(1) 第1(1)、(4)、(5)、(6)に規定する建築物については、次に掲げる基準に適合するものであること。</p> <p>ア 建築する場所は、乗降場上屋等以外の建築物の敷地からの道路への出入りを妨げない位置であること。</p> <p>イ 構造耐力上主要な部分は、鉄骨造又は鉄筋コンクリート造であること。</p> <p>ウ 主要構造部は、不燃材料であること。</p> <p>(2) 第1(2)、(3)に規定する建築物については、次に掲げる基準に適合するものであること。</p> <p>ア 建築する場所は、乗降場上屋等以外の建築物の敷地からの道路への出入りを妨げない位置であること。</p> <p>イ 原則として、平屋建てであること。</p> <p>ウ 屋根・はり等の下端までの高さは、地盤面から2.5 m以上であること。</p> <p>エ 構造耐力上主要な部分は、鉄骨造であること。ただし、法第68条の26に基づく国土交通大臣が認めた構造である場合、国土交通省告示第410号(平成14年5月14日)の規定に適合した構造とする場合については、この限りでない。</p> <p>オ 主要構造部は、法第2条第1項第9号の規定に基づく不燃材料であること。ただし、建築基準法施行令第136条の2の2第一号の規定に適合するものとして国土交通大臣の認定を受けた不燃材料以外の材料を用いた屋根においては、この限りでない。</p> <p>カ 構造耐力上主要な部分は、他の建築物に接続しないものであること。</p>
標準処理期間	34日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出

<p>備 考</p>	<p>・申請手数料：一件につき 33,000 円</p>
<p>根拠法令及び 関係法令等の抜粋</p>	<p>■ 建築基準法 （道路内の建築制限）</p> <p>第四十四条 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 地盤面下に設ける建築物 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行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 三 第四十三条第一項第二号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの 四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの <p>2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。</p>

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.012

処 分 名	道路内建築の認定
処 分 の 概 要	建築基準法第44条第1項により、建築物(地盤面下に設ける建築物を除く)又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならないと定められていますが、建築基準法第44条第1項第3号に定める、地区計画の区域内の自動車のみ交通の用に供する道路又は特定高架道路等の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであって特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合においては、制限を緩和することができるというものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第44条第1項第3号 建築基準法施行令（昭和25年建設省令第338号）第145条第1項
審 査 基 準	個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和7年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 27,000円

■ 建築基準法

(道路内の建築制限)

第四十四条 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一 省略

二 省略

三 第四十三条第一項第二号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

四 省略

■ 建築基準法施行令

(道路内に建築することができる建築物に関する基準等)

第四百五条 法第四十四条第一項第三号の政令で定める基準は、次のとおりとする。

一 特定主要構造部が耐火構造であること。

二 耐火構造とした床若しくは壁又は特定防火設備のうち、次に掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもので道路と区画されていること。

イ 第一百十二条第十九項第一号イ及びロ並びに第二号ロに掲げる要件を満たしていること。

ロ 閉鎖又は作動をした状態において避難上支障がないものであること。

三 道路の上空に設けられる建築物にあつては、屋外に面する部分に、ガラス（網入りガラスを除く。）、瓦、タイル、コンクリートブロック、飾石、テラコッタその他これらに類する材料が用いられていないこと。ただし、これらの材料が道路上に落下するおそれがない部分については、この限りでない。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.013

<p>処 分 名</p>	<p>道路内建築（公共歩廊等の建築）の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>建築基準法第44条第1項により、建築物(地盤面下に設ける建築物を除く)又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならないと定められていますが、建築基準法第44条第1項第4号に定める、公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができるというものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第44条第1項第4号 建築基準法施行令（昭和25年建設省令第338号）第145条第2項・3項</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>道路の上空に於ける通路の許可基準</p> <p>1 通則</p> <p>(1) 道路の上空に於ける渡り廊下その他の道路(以下「通路」という。)は、建築物内の多数人の避難又は道路の交通の緩和等相当の公共的利便に寄与するものでなければならない。</p> <p>(2) 通路は、交通、防火、安全、衛生、美観を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれのあるものであってはならない。</p> <p>(3) 通路は、たとえ臨時的であつても売場、店舗、商品置場、事務室等通行又は運搬以外の用途に供してはならない。</p> <p>(4) 通路は、これを設ける道路に面する建築物の採光を著しく害するものであってはならない。また、通路を設ける建築物の通路の直下にある居室の開口部を採光に有効でないものとした場合においても、当該居室の採光が建築基準法第28条第1項の規定に適合する場合に限りこれを設けることができる。</p> <p>(5) 通路は、消防用機械の移動又は操作、救助、注水その他の消防活動を妨げるものであってはならない。</p> <p>(6) 通路の規模は、常時通行する人数若しくは運搬する物品の数量又は非常の際避難する人数に応じて最小限度とすることとし、その階数は一とし、その有効幅員は6m以下としなければならない。</p> <p>(7) 通路は、信号機若しくは道路標識の効果を妨げ、又は道路の見透しを妨げ、その他道路の交通の安全を害しないように設けなければならない。</p> <p>(8) 各機関は、通路を設けようとする場所等の特殊性により、この基準のみによっては、通行上、防火上、安全上、衛生上その他周囲の環境保持上支障があると認めるときは、所要の制限を附加するものとする。</p>

(9) 上記基準をそのまま適用する必要がないと特定行政庁が認めるときは、基準の一部を変更して実施し、又は、その一部の適用を除外することができるものとする。

2 通路の設置数及び設置場所

通路の設置数及び設置場所は、次の各号に掲げるところによらなければならない。

(1) 通路は、同一建築物について1箇とすること。ただし、建築物の用途及び規模によりやむを得ないと認められる場合においては、建築基準法施行令第145条第2項第1号又は第3号に該当するもの1箇、同項第2号に該当するもの1箇、計2箇とすることができる。

(2) 通路は、次に掲げる場所に設けないこと。ただし、周囲の状況等により支障がないと認められるときは、(ロ)の水平距離を縮小することができる。

(イ) 道路が交差し、接続し、又は屈曲する場所

(ロ) 通路を設ける建築物の隣地境界線から水平距離10m以内の場所

3 通路の構造

通路の構造は、次の各号に掲げるところによらなければならない。

(1) 通路の防火措置は、次に掲げるところによること。ただし、用途及び周囲の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(イ) 通路を設ける建築物から5m以内にある通路の床、柱(通路を設ける建築物の柱で通路を支える柱を含む。)及びはりは耐火構造とすること。

(ロ) 通路と通路を設ける建築物との間には随時開けることができる自動閉鎖の特定防火設備を設けること。

(ハ) 通路を設ける建築物の外壁の開口部が大きい場合等で、その建築物の火災によって通路による避難に支障がある場合には、その開口部に防火戸を設ける等通路による避難が安全であるように適当な措置を講ずること。

(ニ) 通路には、適当な排煙の措置を講ずること。

(2) 通路の路面からの高さは、電線、電車線等の路面からの高さを考慮し、これらの物件に支障を及ぼさないような高さ(5.5m程度以上)とすること。

(3) 通路は、これを支える柱をできる限り道路内に設けない構造とすること。

(4) 通路は、これを設ける建築物の地震時の震動性状に応じて、適当な構造とすること。

(5) 構造計算をする場合、建築基準法その他構造関係基準に適合すること。また、道路上空占用建築物であるため、構造体の耐震性能の向上を図るべき施設とし、重要度係数1.25の割増を行うものとする。

(6) 通路の下面には、必要に応じ照明設備を設けること。

(7) 通路には、適当な雨どい等の設備を設けること。

(8) 通路の外部には、恒久的であると臨時的であるとを問わず、広告物、装飾物その他これらに類するものを添加し、又は不必要な塗装をしないこと。

4 その他

	この許可基準をそのまま適用する必要がないと特定行政庁が認めたときは、基準の一部を変更して実施し、又は、その一部の適用を除外することができるものとする。
標準処理期間	34日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和7年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備考	・申請手数料：一件につき 160,000円

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

■ 建築基準法

(道路内の建築制限)

第四十四条

一～三 省略

四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

■ 建築基準法施行令

(道路内に建築することができる建築物に関する基準等)

第四百五十五条

2 法第四十四条第一項第四号の規定政令で定める建築物は、道路（高度地区（建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。以下この項において同じ。）、高度利用地区又は都市再生特別地区内の自動車のみ交通の用に供するものを除く。）の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物で、次の各号のいずれかに該当するものであり、かつ、特定主要構造部が耐火構造であるか、又は主要構造部が不燃材料で造られている建築物に設けられるもの、高度地区、高度利用地区又は都市再生特別地区内の自動車のみ交通の用に供する道路の上空に設けられる建築物、高架の道路の路面下に設けられる建築物並びに自動車のみ交通の用に供する道路に設けられる建築物である休憩所、給油所その他の自動車に燃料又は動力源としての電気を供給するための施設及び自動車修理所（高度地区、高度利用地区又は都市再生特別地区内の自動車のみ交通の用に供する道路の上空に設けられるもの及び高架の道路の路面下に設けられるものを除く。）とする。

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

- 一 学校、病院、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要なもの
 - 二 建築物の五階以上の階に設けられるもので、その建築物の避難施設として必要なもの
 - 三 多数人の通行又は多量の物品の運搬の用途に供するもので、道路の交通の緩和に寄与するもの
- 3 前項の建築物のうち、道路の上空に設けられるものの構造は、次の各号に定めるところによらなければならない。
- 一 構造耐力上主要な部分は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とし、その他の部分は、不燃材料で造ること。
 - 二 屋外に面する部分には、ガラス（網入ガラスを除く。）、瓦、タイル、コンクリートブロック、飾石、テラコッタその他これらに類する材料を用いないこと。ただし、これらの材料が道路上に落下するおそれがない部分については、この限りでない。
 - 三 道路の上空に設けられる建築物が渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物である場合においては、その側面には、床面からの高さが一・五メートル以上の壁を設け、その壁の床面からの高さが一・五メートル以下の部分に開口部を設けるときは、これにはめごろし戸を設けること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.014

処 分 名	用途規制の特例許可（第一種低層住居専用地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第48条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 1 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 3、第 130 条の 4、第 130 条の 5
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	34日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時

申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請手数料：一件につき 180,000 円 <li style="padding-left: 2em;">(16 項 1 号：120,000 円) <li style="padding-left: 2em;">(16 項 2 号：140,000 円)
<p style="text-align: center;">根拠法令及び 関係法令等の抜粋</p>	<p>■ 建築基準法 (用途地域等)</p> <p>第四十八条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(い)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。</p> <p>2～14 省略</p> <p>15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。</p> <p>16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。</p> <p style="padding-left: 2em;">一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合</p> <p style="padding-left: 2em;">二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合</p> <p>17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。</p> <p>■ 建築基準法施行令 (第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)</p> <p>第三十条の三 法別表第二(い)項第二号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅</p>

は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。）とする。

一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物）

第百三十条の四 法別表第二（い）項第九号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

一 郵便法（昭和二十二年法律第百六十五号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が五百平方メートル以内のもの

二 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が六百平方メートル以内のもの

三 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

四 路線バスの停留所の上家

五 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの

イ 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設

ロ 電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設

ハ ガス事業法第二条第二項に規定するガス小売事業又は同条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設

ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

ホ 水道法第三条第二項に規定する水道事業の用に供する施設

ヘ 下水道法第二条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設

ト 都市高速鉄道の用に供する施設

チ 熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設

（第一種低層住居専用地域等内に建築してはならない附属建築物）

第百三十条の五 法別表第二（い）項第十号、（ろ）項第三号及び（ち）項第六号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項、第二項及び第八項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が五十平方メートル以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が六百平方メートル（同一敷地内に

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

ある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が六百平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）

二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの

イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が二千平方メートルを超えるもの

ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの

三 自動車車庫で二階以上の部分にあるもの

四 床面積の合計が十五平方メートルを超える畜舎

五 法別表第二（と）項第四号に掲げるもの

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.015

処 分 名	用途規制の特例許可（第二種低層住居専用地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 2 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 5 の 2
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出

備 考	・ 申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)
------------	---

■ 建築基準法

(用途地域等)

第四十八条 省略

2 第二種低層住居専用地域内においては、別表第二(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

3～14 省略

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。

- 一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合
- 二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合

17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。

■ 建築基準法施行令

(第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

第一百三十五条の五の二 法別表第二(ろ)項第二号及び(ち)項第五号

(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第二項及び第八項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.016

処 分 名	用途規制の特例許可（第一種中高層住居専用地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 3 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 5 の 3、 第 130 条の 5 の 4、第 130 条の 5 の 5
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時

申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備考	・ 申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(用途地域等)

第四十八条

1～2 省略

3 第一種中高層住居専用地域内においては、別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

4～14 省略

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。

一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合

二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合

17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。

■ 建築基準法施行令

(第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

第一百三十五条の五の三 法別表第二(は)項第五号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第三項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

- 一 前条第二号から第五号までに掲げるもの
- 二 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- 三 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

（第一種中高層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物）

第一百三十条の五の四 法別表第二（は）項第七号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第三項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（法別表第二（い）項第九号に掲げるもの及び五階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
- 二 第一百三十条の四第五号イからハまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの（法別表第二（い）項第九号に掲げるもの及び五階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）

（第一種中高層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物）

第一百三十条の五の五 法別表第二（は）項第八号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第三項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が三百平方メートル以下である場合には、その値を減じた値。第一百三十条の七の二第三号及び第四号並びに第一百三十条の八において同じ。）を加えた値が三千平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が三千平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が一万平方メートルを超えるもの
 - ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 三 自動車車庫で三階以上の部分にあるもの
- 四 第三百十条の五第四号及び第五号に掲げるもの

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.017

処 分 名	用途規制の特例許可（第二種中高層住居専用地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 4 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 6、第 130 条の 6 の 2、第 130 条の 7
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時

申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備考	・ 申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(用途地域等)

第四十八条

1～3 省略

4 第二種中高層住居専用地域内においては、別表第二(に)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

5～14 省略

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。

一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合

二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合

17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。

■ 建築基準法施行令

(第二種中高層住居専用地域内に建築することができる工場)

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

第百三十条の六 法別表第二(に)項第二号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第四項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める工場は、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(同表(と)項第三号(二の二)又は(四の四)に該当するものを除く。)で、作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)とする。

(第二種中高層住居専用地域及び工業専用地域内に建築してはならない運動施設)

第百三十条の六の二 法別表第二(に)項第三号及び(わ)項第七号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第四項及び第十三項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める運動施設は、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場とする。

(第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない畜舎)

第百三十条の七 法別表第二(に)項第六号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第四項の規定を準用する場合を含む。)に規定する政令で定める規模の畜舎は、床面積の合計が十五平方メートルを超えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.018

処 分 名	用途規制の特例許可（第一種住居地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 5 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 7 の 2
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出

<p style="text-align: center;">備 考</p>	<p>・申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)</p>
<p style="text-align: center;">根拠法令及び 関係法令等の抜粋</p>	<p>■ 建築基準法 (用途地域等) 第四十八条 1～4 省略 5 第一種住居地域内においては、別表第二(ほ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。 6～14 省略 15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合には、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。 16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。 一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合 二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合 17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合には、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。</p> <p>■ 建築基準法施行令 (第一種住居地域内に建築することができる大規模な建築物) 第一百三十七条の七の二 法別表第二(ほ)項第四号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第五項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。</p>

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

- 一 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの
- 二 電気通信事業法第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
- 三 建築物に附属する自動車車庫で、当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもの（三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。）
- 四 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該公告対象区域内の建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもの（三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。）
- 五 自動車車庫で都市計画として決定されたもの

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.019

処 分 名	用途規制の特例許可（第二種住居地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 6 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 8、第 130 条の 8 の 2
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時

申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備考	・ 申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)

■ 建築基準法

(用途地域等)

第四十八条

1～5 省略

6 第二種住居地域内においては、別表第二(へ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。

7～14 省略

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。

一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合

二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合

17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。

■ 建築基準法施行令

(第二種住居地域内に建築することができる附属自動車車庫)

第一百三十八条の八 法別表第二(へ)項第四号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第六項の規定

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物に附属する自動車車庫は、次に掲げるものとする。

一 床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)

二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該公告対象区域内の建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの(三階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。)

(第二種住居地域等内に建築してはならない建築物の店舗、飲食店等に類する用途)

第一百三十条の八の二 法別表第二(へ)項第六号及び(を)項第七号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第六項及び第十二項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める用途は、場外勝舟投票券発売所とする。

2 法別表第二(と)項第六号及び(か)項(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第七項及び第十四項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所及び場外車券売場に類する用途は、場内車券売場及び勝舟投票券発売所とする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.020

処 分 名	用途規制の特例許可（準住居地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 7 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 8 の 3
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出

<p style="text-align: center;">備 考</p>	<p>・申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)</p>
<p style="text-align: center;">根拠法令及び 関係法令等の抜粋</p>	<p>■ 建築基準法 (用途地域等) 第四十八条 1～6 省略 7 準住居地域内においては、別表第二(と)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が準住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。 8～14 省略 15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。 16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。 一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合 二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合 17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。</p> <p>■ 建築基準法施行令 (準住居地域内で営むことができる特殊の方法による事業) 第一百三十八条の八の三 法別表第二(と)項第三号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第七項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定め</p>

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

る特殊の方法による事業は、同号（十一）に掲げる事業のうち、国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する空気圧縮機で原動機の出力の合計が七・五キロワット以下のものを使用する事業とする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.021

処 分 名	用途規制の特例許可（近隣商業地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 9 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 9 の 5
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出

<p style="text-align: center;">備 考</p>	<p>・申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)</p>
<p style="text-align: center;">根拠法令及び 関係法令等の抜粋</p>	<p>■ 建築基準法 (用途地域等) 第四十八条 1～8 省略 9 近隣商業地域内においては、別表第二(り)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。 10～14 省略 15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可（次項において「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。 16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。 一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、政令で定める場合に限る。）について特例許可をする場合 二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可（第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。）をする場合 17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。</p> <p>■ 建築基準法施行令 (近隣商業地域及び準工業地域内に建築してはならない建築物)</p>

第百三十条の九の五 法別表第二(リ)項第三号及び(る)項第三号
(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第九項及び第十一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものとする。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.022

処 分 名	用途規制の特例許可（商業地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 10 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 9 の 6
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出

<p style="text-align: center;">備 考</p>	<p>・申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)</p>
<p style="text-align: center;">根拠法令及び 関係法令等の抜粋</p>	<p>■ 建築基準法 (用途地域等) 第四十八条 1～9 省略 10 商業地域内においては、別表第二(ぬ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が商業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>11～14 省略 15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可（次項において「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。</p> <p>16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。</p> <p style="padding-left: 2em;">一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、政令で定める場合に限る。）について特例許可をする場合</p> <p style="padding-left: 2em;">二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可（第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。）をする場合</p> <p>17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。</p> <p>■ 建築基準法施行令 (商業地域内で営んではならない事業) 第一百三十九条の九の六 法別表第二(ぬ)項第三号(二十)(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第十項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める事業は、スエーシングマシン又はロールを用いる金属の鍛造とする。</p>

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.023

処 分 名	用途規制の特例許可（準工業地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 11 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 9 の 5、第 130 条の 9 の 7、第 130 条の 9 の 8
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	34日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時

申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備考	<p>・申請手数料：一件につき 180,000円 (16項1号：120,000円) (16項2号：140,000円)</p>
根拠法令及び関係法令等の抜粋	<p>■建築基準法 (用途地域等) 第四十八条 1～10 省略 11 準工業地域内においては、別表第二(る)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。 12～14 省略 15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。 16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。 一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合 二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合 17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。</p> <p>■建築基準法施行令 (近隣商業地域及び準工業地域内に建築してはならない建築物) 第三十条の九の五 法別表第二(り)項第三号及び(る)項第三号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第九項及び第十一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その</p>

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものとする。

(準工業地域内で営むことができる特殊の方法による事業)

第百三十条の九の七 法別表第二(る)項第一号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第十一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める特殊の方法による事業は、次に掲げるものとする。

- 一 法別表第二(る)項第一号(五)に掲げる銅アンモニアレーヨンの製造のうち、液化アンモニアガス及びアンモニア濃度が三十パーセントを超えるアンモニア水を用いないもの
- 二 法別表第二(る)項第一号(十二)に掲げる圧縮ガスの製造のうち、次のいずれかに該当するもの
 - イ 内燃機関の燃料として自動車に充填するための圧縮天然ガスに係るもの
 - ロ 燃料電池又は内燃機関の燃料として自動車に充填するための圧縮水素に係るものであつて、安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する製造設備を用いるもの
- 三 法別表第二(る)項第一号(十六)に掲げる合成繊維の製造のうち、国土交通大臣が安全上及び防火上支障がないと認めて定める物質を原料とするもの又は国土交通大臣が安全上及び防火上支障がないと認めて定める工程によるもの
- 四 法別表第二(る)項第一号(二十八)に掲げる事業のうち、スエージングマシン又はロールを用いるもの
- 五 法別表第二(る)項第一号(三十)に掲げる事業のうち、集じん装置の使用その他国土交通大臣が石綿の粉じんの飛散の防止上有効であると認めて定める方法により行われるもの

(準工業地域内で営むことができる可燃性ガスの製造)

第百三十条の九の八 法別表第二(る)項第一号(十一)(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第十一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める可燃性ガスの製造は、次に掲げるものとする。

- 一 アセチレンガスの製造
- 二 ガス事業法第二条第二項に規定するガス小売事業又は同条第九項に規定するガス製造事業として行われる可燃性ガスの製造

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.024

処 分 名	用途規制の特例許可（工業地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 12 項 建築基準法別表第 2
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出

<p style="text-align: center;">備 考</p>	<p>・申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)</p>
<p style="text-align: center;">根拠法令及び 関係法令等の抜粋</p>	<p>■ 建築基準法 (用途地域等) 第四十八条 1～11 省略 12 工業地域内においては、別表第二(を)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便上又は公益上必要と認めて許可した場合には、この限りでない。 13～14 省略 15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合には、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。 16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。 一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合 二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合 17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。</p>

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.025

処 分 名	用途規制の特例許可（工業専用地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第 48 条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 13 項 建築基準法別表第 2 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 130 条の 6 の 2
審 査 基 準	建築基準法第 48 条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	3 4 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出

<p style="text-align: center;">備 考</p>	<p>・申請手数料：一件につき 180,000 円 (16 項 1 号：120,000 円) (16 項 2 号：140,000 円)</p>
<p style="text-align: center;">根拠法令及び 関係法令等の抜粋</p>	<p>■ 建築基準法 (用途地域等) 第四十八条 1～11 省略 13 工業専用地域内においては、別表第二(わ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。 14 省略 15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可(次項において「特例許可」という。)をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。 16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。 一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転(これらのうち、政令で定める場合に限る。)について特例許可をする場合 二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可(第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。)をする場合 17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。</p> <p>■ 建築基準法施行令 (第二種中高層住居専用地域及び工業専用地域内に建築してはならない運動施設) 第一百三十六条の六の二 法別表第二(に)項第三号及び(わ)項第七号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第四項及び第十三項の規定を準用する場</p>

合を含む。)の規定により政令で定める運動施設は、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場とする。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.026

処 分 名	特殊建築物の位置の許可
処 分 の 概 要	建築基準法第51条により、卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設、ごみ処理施設等の用途に供する建築物は、原則、都市計画でその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築又は増築できません。ただし、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、建築可能となります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条 建築基準法施行令（昭和25年建設省令第338号）第130条の2の2、第130条の2の3
審 査 基 準	処分の先例が少なく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 160,000円

■ 建築基準法

(卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置)

第五十一条 都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあつては、当該市町村都市計画審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

■ 建築基準法施行令

(位置の制限を受ける処理施設)

第三百条の二の二 法第五十一条本文（法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。）の政令で定める処理施設は、次に掲げるものとする。

一 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和四十六年政令第三百号。以下「廃棄物処理法施行令」という。）第五条第一項のごみ処理施設（ごみ焼却場を除く。）

二 次に掲げる処理施設（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。以下「産業廃棄物処理施設」という。）

イ 廃棄物処理法施行令第七条第一号から第十三号の二までに掲げる産業廃棄物の処理施設

ロ 海洋汚染等及び海上災害の防止に関する法律（昭和四十五年法律第百三十六号）第三条第十四号に掲げる廃油処理施設

(卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置に対する制限の緩和)

第三百条の二の三 法第五十一条ただし書（法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定により政令で定める新築、増築又は用途変更の規模は、次に定めるものとする。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、田園住居地域及び工業専用地域以外の区域内における卸売市場の用途に供する建築物に係る新築、増築又は用途変更（第四号に該当するものを除く。）

延べ面積の合計（増築又は用途変更の場合にあつては、増築又は用途変更後の延べ面積の合計）が五百平方メートル以下のもの

二 汚物処理場又はごみ焼却場その他のごみ処理施設の用途に供する建築物に係る新築、増築又は用途変更（第五号に該当するものを除く。）

処理能力（増築又は用途変更の場合にあつては、増築又は用途変更後の処理能力）が三千人（総合的設計による一団地の住宅施設に関して当該団地内においてする場合にあつては、一万人）以下のもの

三 工業地域又は工業専用地域内における産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物に係る新築、増築又は用途変更（第六号に該当するものを除く。）

一日当たりの処理能力（増築又は用途変更の場合にあつては、増築又は用途変更後の処理能力）が当該処理施設の種類に応じてそれぞれ次に定める数値以下のもの

イ 汚泥の脱水施設 三十立方メートル

ロ 汚泥の乾燥施設（ハに掲げるものを除く。）
二十立方メートル

ハ 汚泥の天日乾燥施設 百二十立方メートル

ニ 汚泥（ポリ塩化ビフェニル処理物（廃ポリ塩化ビフェニル等（廃棄物処理法施行令第二条の四第五号イに掲げる廃ポリ塩化ビフェニル等をいう。以下この号において同じ。）又はポリ塩化ビフェニル汚染物（同号ロに掲げるポリ塩化ビフェニル汚染物をいう。以下この号において同じ。）を処分するために処理したものをいう。以下この号において同じ。）であるものを除く。）の焼却施設
十立方メートル

ホ 廃油の油水分離施設 三十立方メートル

ヘ 廃油（廃ポリ塩化ビフェニル等を除く。）の焼却施設
四立方メートル

ト 廃酸又は廃アルカリの中和施設 六十立方メートル

チ 廃プラスチック類の破碎施設 六トン

リ 廃プラスチック類（ポリ塩化ビフェニル汚染物又はポリ塩化ビフェニル処理物であるものを除く。）の焼却施設
一トン

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

- ヌ 廃棄物処理法施行令第二条第二号に掲げる廃棄物（事業活動に伴って生じたものに限る。）又はがれき類の破砕施設
百トン
 - ル 廃棄物処理法施行令別表第三の三に掲げる物質又はダイオキシン類を含む汚泥のコンクリート固型化施設
四立方メートル
 - ヲ 水銀又はその化合物を含む汚泥のばい焼施設
六立方メートル

 - ワ 汚泥、廃酸又は廃アルカリに含まれるシアン化合物の分解施設 八立方メートル
 - カ 廃ポリ塩化ビフェニル等、ポリ塩化ビフェニル汚染物又はポリ塩化ビフェニル処理物の焼却施設 〇・ニトン
 - ヨ 廃ポリ塩化ビフェニル等（ポリ塩化ビフェニル汚染物に塗布され、染み込み、付着し、又は封入されたポリ塩化ビフェニルを含む。）又はポリ塩化ビフェニル処理物の分解施設 〇・ニトン
 - タ ポリ塩化ビフェニル汚染物又はポリ塩化ビフェニル処理物の洗浄施設又は分離施設 〇・ニトン
 - レ 焼却施設（ニ、へ、リ及びカに掲げるものを除く。）
六トン
- 四 法第五十一条ただし書の規定による許可を受けた卸売市場、と畜場若しくは火葬場の用途に供する建築物又は法第三条第二項の規定により法第五十一条の規定の適用を受けないこれらの用途に供する建築物に係る増築又は用途変更
増築又は用途変更後の延べ面積の合計がそれぞれイ若しくはロに掲げる延べ面積の合計の一・五倍以下又は七百五十平方メートル以下のもの
- イ 当該許可に係る建築又は用途変更後の延べ面積の合計
 - ロ 初めて法第五十一条の規定の適用を受けるに至った際の延べ面積の合計
- 五 法第五十一条ただし書の規定による許可を受けた汚物処理場若しくはごみ焼却場その他のごみ処理施設の用途に供する建築物又は法第三条第二項の規定により法第五十一条の規定の適用を受けないこれらの用途に供する建築物に係る増築又は用途変更
増築又は用途変更後の処理能力がそれぞれイ若しくはロに掲げる処理能力の一・五倍以下又は四千五百人（総合的設計

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

による一団地の住宅施設に関して当該団地内においてする場合にあつては、一万五千人) 以下のもの

イ 当該許可に係る建築又は用途変更後の処理能力

ロ 初めて法第五十一条の規定の適用を受けるに至つた際の処理能力

六 法第五十一条ただし書の規定による許可を受けた産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物又は法第三条第二項の規定により法第五十一条の規定の適用を受けない当該用途に供する建築物に係る増築又は用途変更

増築又は用途変更後の処理能力が、それぞれイ若しくはロに掲げる処理能力の一・五倍以下又は産業廃棄物処理施設の種別に依じてそれぞれ第三号に掲げる処理能力の一・五倍以下のもの

イ 当該許可に係る建築又は用途変更後の処理能力

ロ 初めて法第五十一条の規定の適用を受けるに至つた際の処理能力

2 特定行政庁が法第五十一条ただし書の規定による許可をする場合において、前項第四号から第六号までに規定する規模の範囲内において、増築し、又は用途を変更することができる規模を定めたときは、同項の規定にかかわらず、その規模を同条ただし書の規定により政令で定める規模とする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.027

処 分 名	計画道路がある場合の容積率の例外許可
処 分 の 概 要	建築基準法第52条第10項により、建築物の敷地が都市計画において定められた計画道路に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、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建築物については、当該計画道路を建築基準法第52条第2項の前面道路とみなして、容積率の各規定が適用されます。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第10項 ・昭和59年4月19日建設省通達住街発第32号 「計画道路の沿道における土地利用の高度化のための措置について」 ・昭和59年4月19日建設省通達住街発第33号 「建築基準法第52条第7項の許可準則に関する技術基準について」
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 160,000円

■ 建築基準法

(容積率)

第五十二条

1～9 (略)

10 建築物の敷地が都市計画において定められた計画道路（第四十二条第一項第四号に該当するものを除くものとし、以下この項において「計画道路」という。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、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許可した建築物については、当該計画道路を第二項の前面道路とみなして、同項から第七項まで及び前項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。

11～15 (略)

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.028

処 分 名	機械室等に関する容積率の例外許可
処 分 の 概 要	建築基準法第52条第14項により、同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分（中水道施設や地域冷暖房施設を設置した部分、バリアフリー新法に適合した建築物の特定施設の部分等）の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物及び既存建築物のエネルギー消費性能を向上させるための改修工事等を行う建築物等で、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、容積率の限度を超えることができるというものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第14項 ・昭和60年12月21日建設省通達住街発第114号 「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第11項第1号の規定の運用について」 ・平成8年3月29日建設省通達住街発第33号 「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第11項第1号の規定の運用について」 ・平成15年3月31日国土交通省通達国住街第163号 「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律第15条の規定の運用について」 ・平成16年2月27日国土交通省通達国住街第381号 「建築基準法第52条第13項第1号の規定の運用について」 ・令和5年3月24日国住指第532号、国住街第239号 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和5年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 160,000円

■ 建築基準法

(容積率)

第五十二条

14 次の各号のいずれかに該当する建築物で、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許可したものの容積率は、第一項から第九項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物

二 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

三 建築物のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成二十七年法律第五十三号）第二条第一項第二号に規定するエネルギー消費性能をいう。次条第五項第四号において同じ。）の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.029

処 分 名	公園等の内にある建築物の建蔽率の許可
処 分 の 概 要	公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物については、他の法律等でその建築に当たって周囲の空地とのバランス等がチェックされうること及び周囲に十分な空地が確保されることで特定行政庁が安全上、防火上、及び衛生上支障がないと認めて許可したものと及び既存建築物のエネルギー消費性能を向上させるための改修工事等で建築物の構造上やむを得ない場合には、市街地環境を害しないもの限り特定行政庁が特例許可を行うことで建築基準法第 53 条各項規定を適用しません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条第 5 項 ・ 令和5年3月24日国住指第532号、国住街第239号 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：一件につき 33,000 円

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(建蔽率)

第五十三条 建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

一～六 省略

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 前二項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。

一～二 省略

4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。次項において同じ。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、前三項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前三項の規定による限度を超えるものとすることができる。

5 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、第一項から第三項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

一 特定行政庁が街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

- 二 特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能（密集市街地整備法第二条第三号に規定する特定防災機能をいう。次号において同じ。）の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。同号において同じ。）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物
 - 三 第六十八条の二第一項の規定に基づく条例において防災街区整備地区計画の区域（特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物
 - 四 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの
- 6 前各項の規定は、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。
- 一 防火地域（第一項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が十分の八とされている地域に限る。）内にある耐火建築物等
 - 二 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
 - 三 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの
- 7 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等であるときは、その敷地は、全て防火地域内にあるものとみなして、第三項第一号又は前項第一号の規定を適用する。
- 8 建築物の敷地が準防火地域と防火地域及び準防火地域以外の区域とにわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等又は準耐火建築物等であるときは、その敷地は、全て準防火地域内にあるものとみなして、第三項第一号の規定を適用する。
- 9 第四十四条第二項の規定は、第四項、第五項又は第六項第三号の規定による許可をする場合に準用する。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.030

処 分 名	高さ制限の例外認定
処 分 の 概 要	都市計画において建築物の高さの限度が10mと定められた地域内においては、その敷地に一定の空地を有し、かつ、その敷地面積が一定規模以上である建築物について、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めた場合に限り、高さの限度を12mとできるものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第55条第2項 建築基準法施行令（昭和25年建設省令第338号）第130条の10第1項、第2項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 27,000円

■建築基準法

(第一種低層住宅専用地域等内における建築物の高さの限度)

第五十五条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

- 2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。

■建築基準法施行令

(第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの制限の緩和に係る敷地内の空地等)

第一百三十条の十 法第五十五条第二項の規定により政令で定める空地は、法第五十三条の規定により建蔽率の最高限度が定められている場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が一から当該最高限度を減じた数値に十分の一を加えた数値以上であるものとし、同条の規定により建蔽率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が十分の一以上であるものとする。

- 2 法第五十五条第二項の規定により政令で定める規模は、千五百平方メートルとする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況によりこれによることが不相当であると認める場合においては、規則で、七百五十平方メートル以上千五百平方メートル未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.031

処 分 名	高さ制限の例外許可（敷地内の周囲に広い空地を有する建築物）
処 分 の 概 要	その建築敷地の周囲に相当規模以上の公園、広場、道路等の空地があり、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、当該建築計画が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがない、つまり 10m を超える高さの建築物が立地しても周辺の低層住宅地に日照、採光、通風等が確保されると判断して許可した場合、高さの制限を適用しないものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 55 条第 4 項第 1 号
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：一件につき 160,000 円

■建築基準法

第五十五条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。

3 再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。第五十八条第二項において同じ。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、前二項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

4 第一項及び第二項の規定は、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。

一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの

二 学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの

5 第四十四条第二項の規定は、第三項又は前項各号の規定による許可をする場合について準用する。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.032

処 分 名	高さ制限の例外許可（用途上やむをえない建築物）
処 分 の 概 要	学校、神社、寺院等を対象としており、通常このような用途の建築物は、建築計画上 10mを超えた形状となるものが多いので、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することができます。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 55 条第 4 項第 2 号
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 160,000 円

■建築基準法

第五十五条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。

3 再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。第五十八条第二項において同じ。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、前二項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

4 第一項及び第二項の規定は、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。

一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したものの

二 学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したものの

5 第四十四条第二項の規定は、第三項又は前項各号の規定による許可をする場合について準用する。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.033

<p>処 分 名</p>	<p>日影規制の例外許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>建築基準法第56条の2第1項により、埼玉県建築基準法施行条例第8条の2で指定する区域内にある一定規模以上の建築物について、同条例第8条の2で指定する時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならないとされています。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認められ、建築審査会の同意を得て許可した場合又は政令で定める範囲内においては、この限りではありません。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条の2第1項 埼玉県建築基準法施行条例（昭和35年埼玉県条例第37号）第8条の2</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可基準</p> <p>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第56条の2第1項の規定に基づく日影規制は、中高層の建築物によって生じる日影を規制し、その建築物の周囲の一定の日照を確保することにより、良好な居住環境を保つことを目的とするものである。</p> <p>しかし、当該規定に適合しない建築物であっても、春日部市長が、土地の状況等により次の基準に適合し、周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて春日部市建築審査会の同意を得た場合には許可することができる。</p> <p>第1 この基準において使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）において規定するほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 増築等 増築、改築、移転、大規模の修繕及び大規模の模様替をいう。</p> <p>(2) 既存不適格建築物等 法第3条第2項の規定に基づき、法第56条の2の規定が適用されない建築物及びその増築等について日影の許可を受けた建築物をいう。</p> <p>(3) 日影 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、法別表第四（は）欄に掲げる高さの水平面に生じる等時間日影をいう。</p> <p>(4) 不適格日影 (3)における日影の法別表第四（に）欄に規定される時間のうち、埼玉県建築基準法施行条例（昭和35年埼玉県条例第37号。以下「埼玉県条例」という。）第8条の2第1項で掲げる時間以上の日影が生じる部分をいう。</p> <p>第2 建築物の新築及び既存不適格建築物等を有しない敷地における</p>

	<p>増築等について、土地の状況等により、周囲の居住環境を害するおそれがないと認められるものについては、次の各号のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1) 対象建築物による日影が、周囲の地形、地物などにより生じている既存の日影に包含されるもの。</p> <p>(2) 不適格日影が、電気事業法による送電線用の工作物（鉄塔）の用地その他これらに類するものに生じるもの。</p> <p>第3 既存不適格建築物等を有する敷地における増築等について、土地の状況等により、周囲の居住環境を害するおそれがないと認められるものについては、次の(1)から(3)のすべてに該当するものとする。</p> <p>(1) 増築等により、新たな不適格日影を生じさせないものであること。</p> <p>(2) 増築等に係る部分を単独の建築物とみなした日影図（既存部分がないものとみなした場合の日影図をいう。）を作成し、埼玉県条例第8条の2第1項で指定した日影時間の2分の1以下であること。</p> <p>(3) 次のアからウのいずれかに該当する建築物の増築等であること。</p> <p>ア 社会的、地域的な必要性が高い建築物</p> <p>イ 既存建築物の主要用途に附属する建築物</p> <p>ウ 既存建築物の安全性の確保を目的とした耐震改修に係る増築等、又はバリアフリーを目的とした昇降機設置に係る増築等を行う建築物</p> <p>第4 建築主は、不適格日影の影響を受けている土地又は建築物の所有者、占有者等に対して当該許可を含めた計画の説明を行い、理解を得なければならない。なお、これらの説明経過と結果については記録等を作成し、許可申請書に添付しなければならない。</p> <p>附 則 この基準は、令和2年4月1日から施行する。</p>
標準処理期間	60日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備考	・申請手数料：一件につき 160,000円

■ 建築基準法

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第五十六条の二 別表第四(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域(以下この条において「対象区域」という。)内にある同表(ろ)欄の当該各項(四の項にあっては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで(道の区域内にあっては、午前九時から午後三時まで)の間において、それぞれ、同表(は)欄の各項(四の項にあっては、同項イ又はロ)に掲げる平均地盤面からの高さ(二の項及び三の項にあっては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)の水平面(対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表(に)欄の(一)、(二)又は(三)の号(同表の三の項にあっては、(一)又は(二)の号)のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。

■ 埼玉県建築基準法施行条例第8条の2

第8条の2 法第56条の2第1項の規定により、指定する対象区域、制限を受ける建築物として法別表第4(ろ)欄4の項イ又はロのうちから指定するもの、同表(は)欄2の項及び3の項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから指定するもの並びに生じさせてはならない日影時間として同表(に)欄の各号のうちから指定する号は、次の表のとおりとする。

表 省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.034

処 分 名	高架の工作物内に設ける建築物の高さ制限の例外認定
処 分 の 概 要	高架の工作物内に設ける建築物、例えば鉄塔内に設けられる展望台、高架鉄道の下に設ける店舗等に対して、法第 55 条、第 56 条及び第 56 条の 2 の規定をそのまま一般的な建築物に適用するのは不合理であるから、特定行政庁が周囲の状況を考慮して、交通、安全、防災及び衛生上の観点から支障がないと認めた場合において高さの関係の規定は適用されません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 57 条第 1 項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 27,000 円

■建築基準法

（高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さの制限の緩和）

第五十七条 高架の工作物内に設ける建築物で特定行政庁が周囲の状況により交通上、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は、前三条の規定は、適用しない。

2 道路内にある建築物（高架の道路の路面下に設けるものを除く。）については、第五十六条第一項第一号及び第二項から第四項までの規定は、適用しない。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.035

処 分 名	高度利用地区内の容積率制限等の例外許可
処 分 の 概 要	高度利用地区内においては、容積率、建ぺい率及び建築物の建築面積は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合しなければなりません。学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものはこの限りではありません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条第 1 項第 3 号 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 9 条第 19 項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 160,000 円

■建築基準法

(高度利用地区)

第五十九条 高度利用地区内においては、建築物の容積率及び建ぺい率並びに建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一～二 省略

三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2～5 省略

■都市計画法

第九条

1～17 省略

19 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。

20～23 省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.036

処 分 名	高度利用地区内の道路斜線制限の例外許可
処 分 の 概 要	建築基準法第59条第4項により、高度利用地区内において、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、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建築物については、斜線制限の各規定が適用されません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条第4項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 160,000円

■ 建築基準法
(高度利用地区)

第五十九条

1～3 省略

4 高度利用地区内においては、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、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許可した建築物については、第五十六条第一項第一号及び第二項から第四項までの規定は、適用しない。

5 省略

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.037

<p>処 分 名</p>	<p>総合設計の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>総合設計制度とは、敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一定割合以上の広い空地を確保した建築物について、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、建築計画について総合的な配慮がなされていることにより、市街地環境の整備改善に役立つと認められた場合、建築基準法による容積率、高さに関する形態規制の一部を緩和することができるものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の 2 第 1 項 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 136 条第 1 項～第 3 項</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市総合設計制度許可基準（平成 14 年 4 月 1 日施行） 計画の基本要件</p> <p>この制度による許可の対象とする建築物は、次の 1 から 3 までの要件を全て満たすものとする。</p> <p>1 対象地域</p> <p>この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。</p> <p>(1) 近隣商業地域及び商業地域内</p> <p>(2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域</p> <p>2 敷地要件</p> <p>この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。</p> <p>(1) 敷地規模</p> <p>計画建築物の敷地面積の最低限度は、1, 000 平方メートルとする。</p> <p>(2) 道路要件</p> <p>① 前面道路幅員</p> <p>計画建築物の敷地は、前面道路が 8 メートル以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。</p> <p>ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が 8 メートル以上の道路に至るまで 6 メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を 8 メートル以上とした場合はこの限りではない。</p> <p>ア 全てが住宅の用途に供するもの</p> <p>イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上 2 階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の 10 パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の 2 分の 1 を限</p>

審 査 基 準

度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
55 < C	120 - C	115 - C

(2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
55 ≤ C	20 + (100 - C) × 2 / 3

(3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全てにわたって歩道状空地を設けること。

(4) 緑化推進

春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。

(5) 住戸面積

住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。

(6) 外壁等の後退

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線(第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線)並びに歩道状空地及び貫通通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方

<p>審 査 基 準</p>	<p>根の2分の1以上であること。 ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
<p>標準処理期間</p>	<p>許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。</p>
<p>設定年月日</p>	<p>平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）</p>
<p>申請時期</p>	<p>随時</p>
<p>申請方法</p>	<p>本庁舎4階建築課窓口への提出</p>
<p>備 考</p>	<p>・申請手数料：一件につき 160,000円</p>

■ 建築基準法

(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

- 第五十九条の二** その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとするができる。
- 2 第四十四条第二項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

■ 建築基準法施行令

(敷地内の空地及び敷地面積の規模)

- 第三百六条** 法第五十九条の二第一項の規定により政令で定める空地は、法第五十三条の規定により建ぺい率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に依じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建ぺい率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が十分の二以上であるものとする。

表省略

- 2 法第五十九条の二第一項の規定によりその各部分の高さのみを法第五十五条第一項又は法第五十六条の規定による限度を超えるものとする建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「十分の二」とあるのは「十分の一・五」と、「十分の一・五」とあるのは「十分の一」と、「十分の六・五」とあるのは「十分の六」とする。
- 3 法第五十九条の二第一項の規定により政令で定める規模は、次の表の(い)欄に掲げる区分に依じて、同表(ろ)欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不適當であると認める場合においては、規則で、同表(は)欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

表省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.038

処 分 名	建築協定の認可
処 分 の 概 要	協定内容が一定地域内の土地について法律、条例によらないで財産権の制約を行うものであり、また、その制限内容が後から建築協定区域内の土地の所有者等となった者にもその効力が及ぶという効力を有するものであることから、建築物及び土地の利用、環境の増進、改善の目的に比例した妥当な制限であるかどうかを公的主体が判断し認可するものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 73 条第 1 項 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 6
審 査 基 準	法令又は条例等の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされているため示すことはできません。
標準処理期間	60日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/soshikikarasagasu/kenchikuka/gyomuannai/1/4467.html

■建築基準法

(建築協定の認可)

第七十三条 特定行政庁は、当該建築協定の認可の申請が、次に掲げる条件に該当するときは、当該建築協定を認可しなければならない。

- 一 建築協定の目的となっている土地又は建築物の利用を不当に制限するものでないこと。
- 二 第六十九条の目的に合致するものであること。
- 三 建築協定において建築協定区域隣接地を定める場合には、その区域の境界が明確に定められていることその他の建築協定区域隣接地について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

■建築基準法施行規則

(建築協定区域隣接地に関する基準)

第十条の六 法第七十三条第一項第三号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 建築協定区域隣接地の区域は、その境界が明確に定められていなければならない。
- 二 建築協定区域隣接地の区域は、建築協定区域との一体性を有する土地の区域でなければならない。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.039

処 分 名	建築協定の変更の認可
処 分 の 概 要	建築協定の変更も一種の新たな協定の制定とみられるので、協定を変更する場合は、最初に制定する場合と同様に全員の合意を必要とし、特定行政庁の認可を受けなければなりません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 74 条第 1 項
審 査 基 準	法令又は条例等の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされているため示すことはできません。
標準処理期間	60日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/soshikikarasagasu/kenchikuka/gyomuannai/1/4467.html

■建築基準法

(建築協定の変更)

第七十四条 建築協定区域内における土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、前条第一項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があつた場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 前四条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.040

処 分 名	建築協定の廃止の認可
処 分 の 概 要	建築協定を廃止しようとする場合においては、土地所有者権者の過半数の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けるものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 76 条第 1 項
審 査 基 準	法令等の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされているため設定することはできません。
標準処理期間	60日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/soshikikarasagasu/kenchikuka/gyomuannai/1/4467.html

■ 建築基準法

(建築協定の廃止)

第七十六条 建築協定区域内の土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、第七十三条第一項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもつてその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.041

処 分 名	1人で定める建築協定の認可
処 分 の 概 要	建築協定は、本来2人以上の者によって締結されるものであるが、新規開発の分譲地等における建築協定の締結の促進を図るため、1人で建築協定が締結できるという特則を設けたものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第76条の3第2項
審 査 基 準	法令又は条例等の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされているため示すことはできません。
標準処理期間	60日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成26年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/soshikikarasagasu/kenchikuka/gyomuannai/1/4467.html

■建築基準法

(建築協定の設定の特則)

第七十六条の三 第六十九条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。

2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならない。

3～6 省略

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.042

処 分 名	応急仮設建築物の存続の許可
処 分 の 概 要	建築基準法第 85 条第 1 項又は第 2 項に規定する応急仮設建築物は、実体規定の適用が緩和されている代わりに、その存続期間は完成後 3 月を超える場合は許可が必要となります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 85 条第 4 項
審 査 基 準	許可の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

■建築基準法

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第八十五条 非常災害があつた場合において、非常災害区域等（非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。第八十七条の三第一項において同じ。）内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの

二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が三十平方メートル以内のもの

2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第六条から第七条の六まで、第十二条第一項から第四項まで、第十五条、第十八条（第四十一項を除く。）、第十九条、第二十一条から第二十三条まで、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条（第十九条、第二十一条、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十九条及び第四十条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が五十平方メートルを超えるものについては、第六十二条の規定の適用があるものとする。

3 前二項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後三月を超えて当該建築物を存続させようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続させることができる。

4 特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、二年以内の期間を限って、その許可をすることができる。

5 特定行政庁は、被災者の需要に応ずるに足りる適当な建築物が不足することその他の理由により前項に規定する期間を超えて使用する特別の必要がある応急仮設建築物について、安全上、防火上及び衛生上支障がな

く、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、同項の規定にかかわらず、更に一年を超えない範囲内において同項の規定による許可の期間を延長することができる。被災者の需要に応ずるに足りる適当な建築物が不足することその他の理由により当該延長に係る期間を超えて使用する特別の必要がある応急仮設建築物についても、同様とする。

- 6 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物（次項及び第百一条第一項第十号において「仮設興行場等」という。）について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条から第二十七条まで、第三十一条、第三十四条第二項、第三十五条の二、第三十五条の三及び第三十七条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。
- 7 特定行政庁は、国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、前項の規定にかかわらず、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。
- 8 特定行政庁は、第五項の規定により許可の期間を延長する場合又は前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、官公署、病院、学校その他の公益上特に必要なものとして国土交通省令で定める用途に供する応急仮設建築物について第五項の規定により許可の期間を延長する場合は、この限りでない。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.043

処 分 名	仮設建築物の建築許可
処 分 の 概 要	安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合、期間を定めて仮設建築物の建築の許可を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 85 条 6 項
審 査 基 準	許可の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「安全上、防火上及び衛生上支障がない」場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 5 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：一件につき 120,000 円

■ 建築基準法

第八十五条

- 6 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物（次項及び第百一条第一項第十号において「仮設興行場等」という。）について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条から第二十七条まで、第三十一条、第三十四条第二項、第三十五条の二、第三十五条の三及び第三十七条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。
- 7 特定行政庁は、国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、前項の規定にかかわらず、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。
- 8 特定行政庁は、第五項の規定により許可の期間を延長する場合又は前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、官公署、病院、学校その他の公益上特に必要なものとして国土交通省令で定める用途に供する応急仮設建築物について第五項の規定により許可の期間を延長する場合は、この限りでない。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.044

処 分 名	一定の複数建築物（一団地の建築物）の認定
処 分 の 概 要	<p>建築基準法では一敷地一建物が原則となりますが、複数の敷地で一団地を形成している場合、又は一定の一団の土地の区域において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上および衛生上支障がないと認められるものについては、これらの建築物の敷地をひとつの敷地とみなして建築基準法の特例対象規定を適用するものです。</p>
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項
審 査 基 準	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。</p> <p>（用語の定義） 第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（イ）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議） 第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。</p>

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認められたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

(2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

(3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
- (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
- (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
- (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物(附属建築物は除く)の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。

3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表(ろ)欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に依

じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

- (1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。
- (2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。
- (3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。
- (4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。
- (5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

（対象区域内の塀等）

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

（対象区域内の標示）

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

（対象区域内の維持管理）

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

- (1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留

意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が	1.5m	容積率が100%	4時間

		用地域	3以上の建築物		である区域	
	3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
					容積率が200%である区域	5時間
	4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間
標準処理期間	26日（事前協議に要する期間は含まない）					
設定年月日	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）					
申請時期	随時					
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出					
備考	<p>・申請手数料：建築物の数が2以下である場合にあつては 1件につき 78,000円</p> <p>※ 建築物の数が3以上である場合にあつては78,000円に2を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した額</p>					

■ 建築基準法

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第八十六条 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第六項及び第七項において同じ。）内に建築される一又は二以上の構えを成す建築物（二以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築されるものに限る。以下この項及び第三項において「一又は二以上の建築物」という。）のうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該一又は二以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対する第二十三条、第四十三条、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項若しくは第二項、第五十四条第一項、第五十五条第二項、第五十六条第一項から第四項まで、第六項若しくは第七項、第五十六条の二第一項から第三項まで、第五十七条の二、第五十七条の三第一項から第四項まで、第五十九条第一項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項、第六十条の三第一項、第六十一条又は第六十八条の三第一項から第三項までの規定（次項から第四項までにおいて「特例対象規定」という。）の適用については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす。

2～10 省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.045

処 分 名	一定の複数建築物（連担建築物）の認定
処 分 の 概 要	<p>建築基準法では一敷地一建物が原則となりますが、複数の敷地で一団地を形成している場合、又は一定の一団の土地の区域において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上および衛生上支障がないと認められるものについては、これらの建築物の敷地をひとつの敷地とみなして建築基準法の特例対象規定を適用するものです。</p>
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第2項
審 査 基 準	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。</p> <p>（用語の定義） 第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（イ）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議） 第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。</p>

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認められたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

(2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

(3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
- (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
- (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
- (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物(附属建築物は除く)の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。

3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表(ろ)欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に依

じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

- (1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。
- (2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。
- (3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。
- (4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。
- (5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

- (1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留

意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の中で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

	別 表					
		(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
		用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
	1	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が80%である区域	3時間
	2	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が100%である区域	4時間
3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間	
				容積率が200%である区域	5時間	
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間	
標準処理期間	60日（事前協議に要する期間は含まない）					
設定年月日	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）					
申請時期	随時					
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出					
備 考	・申請手数料： 建築物（既存建築物を除く。）の数が1である場合にあっては 1件につき 78,000円 ※ 建築物の数が2以上である場合にあっては78,000円に1を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した額					

■ 建築基準法

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第八十六条

1 省略

2 一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第六項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

3～10 省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.046

<p>処 分 名</p>	<p>一定の複数建築物（一団地の建築物）の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>複数の敷地で一団地を形成している場合、又は一定の一団の土地の区域において、区域面積が一定規模以上で、区域内に一般に公開された空地を確保し、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物で、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上および衛生上支障がないと認められ、建築審査会の同意を得て許可したものについては、これらの建築物の敷地をひとつの敷地とみなして建築基準法の特例対象規定を適用するとともに、容積率の割増しと高さ制限の緩和が受けられるものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第3項 春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 春日部市総合設計制度許可基準</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。</p> <p>（用語の定義） 第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p>

(事前協議)

- 第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。
- 2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

- 第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。
- 1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。
- (1) 公共施設等の面積を除いたもの。
- (2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。
- 2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。
- 3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

- 第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。
- 1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。
- 2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

- 第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認められたものについてはこの限りでない。
- 1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

- 第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。
- (1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。
- イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。
- ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。
- ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。
- ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものと

- する。
- (2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。
- (3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。
- 2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。
- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
- (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
- (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
- (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

- 第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。
- 2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

- 第10条 建築物(附属建築物は除く)の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。
- 2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。
- 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

- 第11条 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表(ろ)欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分の対象としない。

(用途地域制限)

- 第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。
- 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

- 第13条 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制

限の算定は、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率 (C)	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の

維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定（許可）図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可（法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可）を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し（法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し）は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21（認定又は許可の取消しの申請等）の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』（以下『埼玉県基準』という。）によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が100%である区域	4時間
3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
				容積率が200%である区域	5時間
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間

春日部市総合設計制度許可基準（平成14年4月1日施行）

計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1から3までの要件を全て満たすものとする。

1 対象地域

この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。

- (1) 近隣商業地域及び商業地域内
- (2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域

2 敷地要件

この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(2) 道路要件

① 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、前面道路が8メートル以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。

ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前

面道路が8メートル以上の道路に至るまで6メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を8メートル以上とした場合はこの限りではない。

ア 全てが住宅の用途に供するもの

イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の10パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1を限度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
$55 < C$	$120 - C$	$115 - C$

(2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
$55 \leq C$	$20 + (100 - C) \times 2 / 3$

(3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全てにわたって歩道状空地を設けること。

(4) 緑化推進

春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パ

	<p>ーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。</p> <p>(5) 住戸面積 住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。</p> <p>(6) 外壁等の後退 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線（第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線）並びに歩道状空地及び貫通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方根の2分の1以上であること。 ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成24年1月1日（最終改正：令和7年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備考	<p>・申請手数料：建築物の数が2以下である場合にあっては 1件につき 238,000円</p> <p>※ 建築物の数が3以上である場合にあっては238,000円に2を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した額</p>

■建築基準法

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第八十六条

1～2 省略

3 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが、政令で定める空地を有し、かつ、面積が政令で定める規模以上である一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第六項、第七項及び次条第八項において同じ。）内において建築等をする一又は二以上の建築物について、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該一又は二以上の建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該一又は二以上の建築物に対する特例対象規定（第五十九条の二第一項を除く。）の適用について、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなすとともに、当該一又は二以上の建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第五十五条第一項の規定又は当該一団地を一の敷地とみなして適用する第五十二条第一項から第九項まで、第五十六条若しくは第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

4～10 省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.047

<p>処 分 名</p>	<p>一定の複数建築物（連担建築物）の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>複数の敷地で一団地を形成している場合、又は一定の一団の土地の区域において、区域面積が一定規模以上で、区域内に一般に公開された空地を確保し、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物で、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上および衛生上支障がないと認められ、建築審査会の同意を得て許可したものについては、これらの建築物の敷地をひとつの敷地とみなして建築基準法の特例対象規定を適用するとともに、容積率の割増しと高さ制限の緩和が受けられるものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第4項 春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 春日部市総合設計制度許可基準</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。</p> <p>（用語の定義） 第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（イ）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p>

(事前協議)

第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域（法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。）は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認められたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号（ハ）により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の（1）から（3）によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模（一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。）が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例（以下「条例」という。）別表第1に掲げる建築物（患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。）に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障が

ないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

(2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

(3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

(1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。

(2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。

(3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。

(4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物(附属建築物は除く)の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。

3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表(ろ)欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分の対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

（対象区域内の塀等）

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

（対象区域内の標示）

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

（対象区域内の維持管理）

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者(入居予定者を含む。)に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が100%である区域	4時間
3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
				容積率が200%である区域	5時間
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間

春日部市総合設計制度許可基準（平成14年4月1日施行）

計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1から3までの要件を全て満たすものとする。

1 対象地域

この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。

- (1) 近隣商業地域及び商業地域内
- (2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域

2 敷地要件

この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(2) 道路要件

① 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、前面道路が8メートル以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。

ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が8メートル以上の道路に至るまで6メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を8メートル以上とした場合はこの限りではない。

ア 全てが住宅の用途に供するもの

イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の10パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1を限度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
55 < C	120 - C	115 - C

(2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
55 ≤ C	20 + (100 - C) × 2 / 3

(3) 歩道状空地の設置

	<p>計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全てにわたって歩道状空地を設けること。</p> <p>(4) 緑化推進</p> <p>春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。</p> <p>(5) 住戸面積</p> <p>住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。</p> <p>(6) 外壁等の後退</p> <p>計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線（第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線）並びに歩道状空地及び貫通通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方根の2分の1以上であること。</p> <p>ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
<p>標準処理期間</p>	<p>許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。</p>
<p>設定年月日</p>	<p>平成24年1月1日（最終改正：令和7年4月1日）</p>
<p>申請時期</p>	<p>随時</p>
<p>申請方法</p>	<p>本庁舎4階建築課窓口への提出</p>
<p>備考</p>	<p>・申請手数料：建築物（既存建築物を除く。）の数が1である場合にあっては 1件につき 238,000円</p> <p>※ 建築物の数が2以上である場合にあっては 238,000円に1を超える建築物の数に 28,000円を乗じて得た額を加算した額</p>

■建築基準法

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第八十六条

1～3 省略

4 その面積が政令で定める規模以上である一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第六項及び次条第八項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内において建築物の建築等をし、かつ、当該区域内に政令で定める空地を有する場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、その建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該区域内における各建築物に対する特例対象規定（第五十九条の二第一項を除く。）の適用について、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなすとともに、当該建築等をする建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第五十五条第一項の規定又は当該一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなして適用する第五十二条第一項から第九項まで、第五十六条若しくは第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

5～10 省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.048

<p>処 分 名</p>	<p>公告対象区域内の同一敷地内建築物以外の建築物の認定</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>一定の一団の土地の区域において、建築物を建て替えて別の建築物にしようとする場合や新たに別の建築物を建築しようとする場合には、建築確認とは別途、当該建築物の位置及び構造が他の建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上および衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けることが必要となります。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の2第1項 春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。</p> <p>（用語の定義） 第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（イ）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議） 第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。</p>

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認められたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のも

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

(2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

(3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
- (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
- (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
- (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物(附属建築物は除く)の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。

3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表(ろ)欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に依り、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上

配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

- (1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。
- (2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。
- (3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。
- (4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。
- (5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率 (C)	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける

ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

- (1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

- (2) 対象区域内の維持管理者は、認定（許可）図書を保管しなければな

らない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が100%である区域	4時間

	3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
					容積率が200%である区域	5時間
	4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。					
設定年月日	平成24年1月1日（最終改正：令和7年4月1日）					
申請時期	随時					
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出					
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・申請手数料：建築物（一敷地内認定建築物を除く。）の数が1である場合にあっては 1件につき 78,000円 ※ 建築物の数が2以上である場合にあっては78,000円に1を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した額 					
根拠法令及び関係法令等の抜粋	<p>■ 建築基準法 （公告認定対象区域内における建築物の位置及び構造の認定等）</p> <p>第八十六条の二 公告認定対象区域（前条第一項又は第二項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第一項又は第二項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を新築し、又は一敷地内認定建築物について増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替（位置又は構造の変更を伴うものに限る。以下この項から第三項までにおいて「増築等」という。）をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該新築又は増築等に係る建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。</p> <p>2～12 省略</p>					

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.049

<p>処 分 名</p>	<p>公告対象区域内の同一敷地内建築物以外の建築物の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>一定の一団の土地の区域において、建築物を建て替えて別の建築物にしようとする場合や新たに別の建築物を建築しようとする場合には、建築確認とは別途、当該建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造が他の建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において安全上、防火上および衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境改善に資する旨の特定行政庁の許可を受けることが必要となります。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の2第2項 春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 春日部市総合設計制度許可基準</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。</p> <p>（用語の定義） 第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p>

(事前協議)

第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域（法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。）は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認められたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号（ハ）により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の（1）から（3）によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模（一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。）が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例（以下「条例」という。）別表第1に掲げる建築物（患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。）に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障が

ないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

(2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

(3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

(1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。

(2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。

(3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。

(4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物(附属建築物は除く)の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。

3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表(ろ)欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分の対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者(入居予定者を含む。)に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高	適用区域	日影時間

			さ		
1	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が100%である区域	4時間
3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
				容積率が200%である区域	5時間
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間

春日部市総合設計制度許可基準（平成14年4月1日施行）

計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1から3までの要件を全て満たすものとする。

1 対象地域

この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。

- (1) 近隣商業地域及び商業地域内
- (2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域

2 敷地要件

この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(2) 道路要件

① 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、前面道路が8メートル以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること

と。

ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が8メートル以上の道路に至るまで6メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を8メートル以上とした場合はこの限りではない。

ア 全てが住宅の用途に供するもの

イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の10パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1を限度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
$55 < C$	$120 - C$	$115 - C$

(2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
$55 \leq C$	$20 + (100 - C) \times 2 / 3$

(3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全てにわたって歩道状空地を設けること。

(4) 緑化推進

	<p>春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。</p> <p>(5) 住戸面積</p> <p>住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。</p> <p>(6) 外壁等の後退</p> <p>計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線（第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線）並びに歩道状空地及び貫通通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方根の2分の1以上であること。</p> <p>ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
<p>標準処理期間</p>	<p>許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。</p>
<p>設定年月日</p>	<p>平成24年1月1日（最終改正：令和7年4月1日）</p>
<p>申請時期</p>	<p>随時</p>
<p>申請方法</p>	<p>本庁舎4階建築課窓口への提出</p>
<p>備考</p>	<p>・申請手数料：建築物（一敷地内認定建築物を除く。）の数が1である場合にあっては 1件につき 238,000円</p> <p>※ 建築物の数が2以上である場合にあっては 238,000円に1を超える建築物の数に 28,000円を乗じて得た額を加算した額</p>

■ 建築基準法

(公告認定対象区域内における建築物の位置及び構造の認定等)

第八十六条の二

1 省略

2 面積が政令で定める規模以上である公告認定対象区域内において、一敷地内認定建築物以外の建築物を新築し、又は一敷地内認定建築物について増築等をしようとする場合（当該区域内に政令で定める空地を有することとなる場合に限る。）において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該新築又は増築等に係る建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内認定建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該新築又は増築等に係る建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第五十五条第一項の規定又は当該公告認定対象区域を一の敷地とみなして適用される第五十二条第一項から第九項まで、第五十六条若しくは第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。この場合において、前項の規定は、適用しない。

3～12 省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.050

<p>処 分 名</p>	<p>公告対象区域内の同一敷地内建築物以外の建築物の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>一定の一団の土地の区域において、建築物を建て替えて別の建築物にしようとする場合や新たに別の建築物を建築しようとする場合には、建築確認とは別途、当該建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造が他の建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において安全上、防火上および衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境改善を阻害することがないと認めるとともに政令で定める空地を維持する旨の特定行政庁の許可を受けることが必要となります。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 2 第 3 項 春日部市建築基準法第 86 条、86 条の 2 に基づく認定（許可）基準 春日部市総合設計制度許可基準</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>（延焼防止等防火上の措置） 第 9 条 対象区域内においては、法第 2 3 条、第 6 2 条第 2 項及び第 6 4 条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。 2 認定を受けた建築物は、法第 8 6 条の 4 の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。</p> <p>（採光、通風及び斜線制限等） 第 1 0 条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で 1 m 以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。 2 仮想敷地相互において、法第 5 6 条第 1 項第 2 号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。</p> <p>（日影規制） 第 1 1 条 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表（ろ）欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部に、同表（ほ）に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表（は）欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が 5 m 以内の部分は対象としない。</p> <p>（用途地域制限） 第 1 2 条 法第 4 8 条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一</p>

定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第52条に規定する容積率(当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。)に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率 (C)	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所(複数の設置が必要な場合はその全て)に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路

の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者(入居予定者を含む。)に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が100%である区域	4時間
3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
				容積率が200%である区域	5時間
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間

春日部市総合設計制度許可基準（平成14年4月1日施行）

計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1から3までの要件を全て満たすものとする。

1 対象地域

この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。

- (1) 近隣商業地域及び商業地域内
- (2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域

2 敷地要件

この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(2) 道路要件

- ① 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、前面道路が8メートル以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。

ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が8メートル以上の道路に至るまで6メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を8メートル以上とした場合はこの限りではない。

ア 全てが住宅の用途に供するもの

イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の10パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1を限度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
$55 < C$	$120 - C$	$115 - C$

(2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
$55 \leq C$	$20 + (100 - C) \times 2 / 3$

(3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全

	<p>てにわたって歩道状空地を設けること。</p> <p>(4) 緑化推進 春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。</p> <p>(5) 住戸面積 住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。</p> <p>(6) 外壁等の後退 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線（第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線）並びに歩道状空地及び貫通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方根の2分の1以上であること。 ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
<p>標準処理期間</p>	<p>許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。</p>
<p>設定年月日</p>	<p>平成24年1月1日（最終改正：令和7年4月1日）</p>
<p>申請時期</p>	<p>随時</p>
<p>申請方法</p>	<p>本庁舎4階建築課窓口への提出</p>
<p>備考</p>	<p>・申請手数料：建築物（一敷地内許可建築物を除く。）の数が1である場合にあっては 1件につき 238,000円 ※ 建築物の数が2以上である場合にあっては 238,000円に1を超える建築物の数に 28,000円を乗じて得た額を加算した額</p>

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(公告認定対象区域内における建築物の位置及び構造の認定等)

第八十六条の二

1～2 省略

3 公告許可対象区域（前条第三項又は第四項の規定による許可に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第三項又は第四項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内許可建築物」という。）以外の建築物を新築し、又は一敷地内許可建築物について増築等をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁の許可を受けなければならない。この場合において、特定行政庁は、当該新築又は増築等に係る建築物が、その位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内許可建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるとともに、当該区域内に前条第三項又は第四項の政令で定める空地を維持することとなると認める場合に限り、許可するものとする。

4～12 省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.051

<p>処 分 名</p>	<p>一定の複数建築物の認定の取消し</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>用途地域等の都市計画の変更や災害による不測の事態の発生等、設計制度等を適用し続けることが不合理となる場合が想定され、こうした制度適用後における事情変更により結果的に過剰な制限となることのないよう、対象区域内の土地の所有者又は借地権者全員の合意により制度に基づく認定の取り消しを申請することができます。この場合、対象となる区域内の各建築物の安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について特定行政庁が審査し、支障がない場合取消すものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の5第2項</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。</p> <p>（用語の定義） 第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（イ）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議） 第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用によ</p>

る認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。

- 2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域（法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。）は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

- 1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

- 2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

- 3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

- 1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。
- 2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認められたものについてはこの限りでない。

- 1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 3 第8条第1項第一号（ハ）により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の（1）から（3）によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模（一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。）が1000㎡以上3000㎡未満のも

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例（以下「条例」という。）別表第1に掲げる建築物（患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。）に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

(2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路と

する。

- (3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。
- 2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。
- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
- (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
- (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
- (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

- 第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。
- 2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

- 第10条 建築物(附属建築物は除く)の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。
- 2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。
- 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

- 第11条 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表(ろ)欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

- 第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。
- 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

- 第13条 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正か

つ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

（対象区域内の塀等）

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

（対象区域内の標示）

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

（対象区域内の維持管理）

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内

の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は	1.5m	容積率が	4時間

		第二種低層住居専用地域	地階を除く階数が3以上の建築物		100 % である 区域	
	3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100 % である 区域	4時間
					容積率が200 % である 区域	5時間
	4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。					
設定年月日	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）					
申請時期	随時					
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出					
備考	・申請手数料：1件につき 6,400円に現に存する建築物の数に12,000円を乗じて得た額を加算した額					

■建築基準法

(一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し)

- 第八十六条の五** 公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第八十六条第一項若しくは第二項若しくは第八十六条の二第一項の規定による認定又は第八十六条第三項若しくは第四項若しくは第八十六条の二第二項若しくは第三項の規定による許可の取消しを特定行政庁に申請することができる。
- 2 前項の規定による認定の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告認定対象区域内の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。
- 3 省略
- 4 特定行政庁は、前二項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 5 第二項又は第三項の規定による取消しは、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。
- 6 前二項に定めるもののほか、第二項又は第三項の規定による認定又は許可の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.052

<p>処 分 名</p>	<p>一定の複数建築物の許可の取消</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>用途地域等の都市計画の変更や災害による不測の事態の発生等、設計制度等を適用し続けることが不合理となる場合が想定され、こうした制度適用後における事情変更により結果的に過剰な制限となることのないよう、対象区域内の土地の所有者又は借地権者全員の合意により制度に基づく許可の取り消しを申請することができます。この場合、対象となる区域内の各建築物の安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について特定行政庁が審査し、支障がない場合取消すものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の5第3項</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。</p> <p>（用語の定義） 第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議） 第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市</p>

長に提出し、事前協議をしなければならない。

- 2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域（法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。）は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

- 1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

- 2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

- 3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

- 1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。
- 2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認められたものについてはこの限りでない。

- 1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上

有効に接しているもの。

- 2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

- 3 第8条第1項第一号（ハ）により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

- 4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の（1）から（3）によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

- (1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模（一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下ロについて同じ。）が1000㎡以上3000㎡未満のも

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例（以下「条例」という。）別表第1に掲げる建築物（患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。）に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

- (2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

- (3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

- 2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。
- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
 - (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
 - (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
 - (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

- 2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物(附属建築物は除く)の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

- 2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。
- 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表(ろ)欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分の対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

- 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率 (C)	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける

ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留

意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定（許可）図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可（法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可）を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し（法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し）は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21（認定又は許可の取消しの申請等）の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』（以下『埼玉県基準』という。）によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	容積率が100%である	4時間

	3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	区域 容積率が 100% である 区域	4時間
					容積率が 200% である 区域	5時間
	4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての 区域	4時間
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。					
設定年月日	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）					
申請時期	随時					
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出					
備考	・申請手数料：1件につき 6,400円に現に存する建築物の数に12,000円を乗じて得た額を加算した額					

■建築基準法

(一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し)

第八十六条の五 公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第八十六条第一項若しくは第二項若しくは第八十六条の二第一項の規定による認定又は第八十六条第三項若しくは第四項若しくは第八十六条の二第二項若しくは第三項の規定による許可の取消しを特定行政庁に申請することができる。

2 省略

3 第一項の規定による許可の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告許可対象区域内の建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるときは、当該申請に係る許可を取り消すものとする。

4 特定行政庁は、前二項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

5 第二項又は第三項の規定による取消しは、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。

6 前二項に定めるもののほか、第二項又は第三項の規定による認定又は許可の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.053

処 分 名	総合的設計による一団地の住宅施設の認定
処 分 の 概 要	一団地の住宅施設に関する都市計画を定める場合においては、建築基準法の規定と異なる基準を定めることができ、この都市計画に基づき建築物を総合的設計によって建築する場合において、建築物が都市計画に定められた基準に適合しており、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内の住居の環境の保護に支障がないと認めるときは、その建築物については、都市計画に係る建築基準法の規定は適用されません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の6第2項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：1件につき 27,000円

■ 建築基準法

(総合的設計による一団地の住宅施設についての制限の特例)

第八十六条の六 一団地の住宅施設に関する都市計画を定める場合においては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域については、第五十二条第一項第一号に規定する容積率、第五十三条第一項第一号に規定する建蔽率、第五十四条第二項に規定する外壁の後退距離及び第五十五条第一項に規定する建築物の高さと異なる容積率、建蔽率、距離及び高さの基準を定めることができる。

2 前項の都市計画に基づき建築物を総合的設計によって建築する場合において、当該建築物が同項の規定により当該都市計画に定められた基準に適合しており、かつ、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が当該第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の住居の環境の保護に支障がないと認めるときは、当該建築物については、第五十二条第一項第一号、第五十三条第一項第一号、第五十四条第一項及び第五十五条第一項の規定は、適用しない。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.054

処 分 名	移転の認定
処 分 の 概 要	移転とは、同一敷地内に、今ある建築物の位置を変更することをいい、移転が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めた場合、認定するものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 7 第 4 項 建築基準法施行令第 137 条の 16 第 2 号
審 査 基 準	法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 27 年 6 月 1 日（最終改正：令和 6 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	申請手数料：一件につき 27,000 円

■建築基準法

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第八十六条の七 省略

2 省略

3 省略

4 第三条第二項の規定により建築基準法令の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において移転をする場合においては、同条第三項の規定にかかわらず、建築基準法令の規定は、適用しない。

■建築基準法施行令

(移転)

第一三七条の一六 法第八十六条の七第四項の政令で定める範囲は、次の各号のいずれかに該当することとする。

一 移転が同一敷地内におけるものであること。

二 移転が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めるものであること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.055

処 分 名	全体計画認定
処 分 の 概 要	<p>1の既存不適格建築物について増築等の工事を行うときに、その工事を2以上に分割する場合において、特定行政庁が工事の全体計画が一定の基準に適合すると認めるときは、段階的な改修をすることができます。</p> <p>段階的な改修を認めるケースとして、耐震改修と防火・避難関係の改修が必要な大規模なテナントビルにおいて、まず早急に耐震改修を行い、その後テナントの移転が必要な防火・避難関係の改修を行うケースが想定されます。</p>
根拠法令等・条項	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の8第1項 建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条の2第1項 ※参考 「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（H17国住指第667号）別添2「全体計画認定に係るガイドライン」</p>
審 査 基 準	<p>処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。</p>
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：1件につき 27,000円

■ 建築基準法

(既存の一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合の制限の緩和)

第八十六条の八 第三条第二項の規定によりこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けない一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めたとしにおける同項及び同条第三項の規定の適用については、同条第二項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、同条第三項中「適用しない」とあるのは「適用しない。ただし、第三号又は第四号に該当するものにあつては、第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」と、同項第三号中「工事」とあるのは「最初の工事」と、「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事」とする。

- 一 一の建築物の増築等を含む工事を二以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。
- 二 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。
- 三 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が增大しないものであること。

2～6 省略

(既存の一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和)

第八十七条の二 第三条第二項の規定により第二十七条等の規定の適用を受けない一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合(第八十六条の八第一項に規定する場合に該当する場合を除く。)において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めたとしにおける第三条第二項及び前条第三項の規定の適用については、第三条第二項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第八十七条の二第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、前条第三項中「準用する」とあるのは「準

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

用する。ただし、次条第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」とする。

一 一の建築物の用途の変更に伴う工事を二以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。

二 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。

三 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が增大しないものであること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.056

処 分 名	全体計画変更認定
処 分 の 概 要	認定を受けた全体計画に、建築主の事情等により認定計画の変更をしようとするときは、特定行政庁の認定を受けなければなりません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 8 第 3 項 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 25
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：1 件につき 27,000 円

■建築基準法

(既存の一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合の制限の緩和)

第八十六条の八 第三条第二項の規定によりこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けない一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めたとしにおける同項及び同条第三項の規定の適用については、同条第二項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、同条第三項中「適用しない」とあるのは「適用しない。ただし、第三号又は第四号に該当するものにあつては、第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」と、同項第三号中「工事」とあるのは「最初の工事」と、「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事」とする。

一～三 省略

2 前項の認定の申請の手續その他当該認定に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

3 第一項の認定を受けた全体計画に係る工事の建築主（以下この条において「認定建築主」という。）は、当該認定を受けた全体計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、特定行政庁の認定を受けなければならない。前二項の規定は、この場合に準用する。

4～6 省略

(全体計画の変更に係る認定を要しない軽微な変更)

第十条の二十五 法第八十六条の八第三項（法第八十七条の二第二項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 第三条の二第一項各号に掲げる変更であつて、変更後も全体計画に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合することが明らかなもの

二 全体計画認定を受けた全体計画に係る工事の実施時期の変更のうち、工事の着手又は完了の予定年月日の三月以内の変更

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.057

処 分 名	建築物の用途変更に関する確認
処 分 の 概 要	建築物の用途を変更して特殊建築物としようとするとき、その計画が建築基準関係規定に適合する場合、確認を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条第 1 項
審 査 基 準	法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。 ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	35 日
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/soshikikarasagasu/kenchikuka/gyomuannai/1/3/index.html

■建築基準法

第八十七条 建築物の用途を変更して第六条第一項第一号の特殊建築物のいずれかとする場合（当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものである場合を除く。）においては、同条（第三項、第五項及び第六項を除く。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条第一項並びに第十八条第一項から第四項まで及び第十五項から第二十項までの規定を準用する。この場合において、第七条第一項中「建築主事の検査を申請しなければならない」とあるのは、「建築主事に届け出なければならない」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.058

処 分 名	建築設備に関する確認申請
処 分 の 概 要	建築物に設ける建築設備について、その計画が建築基準関係規定に適合する場合、確認を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条の 4
審 査 基 準	法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。 ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	7 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■建築基準法

第八十七条の四 政令で指定する昇降機その他の建築設備を第六条第一項第一号又は第二号に掲げる建築物に設ける場合においては、同項（第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認又は第十八条第二項（前条第一項において準用する場合を含む。）の規定による通知を要する場合を除き、第六条（第三項、第五項及び第六項を除く。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条の六、第十八条（第五項から第十四項まで及び第四十一項を除く。）及び第八十九条から第九十条の三までの規定を準用する。この場合において、第六条第四項中「同項第一号から第二号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第三号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に」とあるのは、「その受理した日から七日以内に」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.059

処 分 名	建築設備に関する完了検査
処 分 の 概 要	建築物に設ける建築設備の工事が完了した場合、建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条の 4
審 査 基 準	法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。 ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	7 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigvoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html

■ 建築基準法

第八十七条の四 政令で指定する昇降機その他の建築設備を第六条第一項第一号又は第二号に掲げる建築物に設ける場合には、同項（第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認又は第十八条第二項（前条第一項において準用する場合を含む。）の規定による通知を要する場合を除き、第六条（第三項、第五項及び第六項を除く。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条の六、第十八条（第五項から第十四項まで及び第四十一項を除く。）及び第八十九条から第九十条の三までの規定を準用する。この場合において、第六条第四項中「同項第一号から第二号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第三号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に」とあるのは、「その受理した日から七日以内に」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.060

処 分 名	建築設備に関する仮使用の認定
処 分 の 概 要	検査済証の交付を受ける前において、安全上、防火上及び避難上支障がないと認められる場合、建築物に設ける建築設備に係わる仮使用の認定を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条の 4
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎昭和 53 年 11 月 7 日建設省住指発第 805 号 「工事中の建築物の安全確保について（通達）」 ◎平成 9 年 3 月 31 日建設省住指発第 169 号 「仮使用承認制度の的確な運用について」
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 120,000 円

■ 建築基準法

第八十七条の四 政令で指定する昇降機その他の建築設備を第六条第一項第一号又は第二号に掲げる建築物に設ける場合においては、同項（第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認又は第十八条第二項（前条第一項において準用する場合を含む。）の規定による通知を要する場合を除き、第六条（第三項、第五項及び第六項を除く。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条の六、第十八条（第五項から第十四項まで及び第四十一項を除く。）及び第八十九条から第九十条の三までの規定を準用する。この場合において、第六条第四項中「同項第一号から第二号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第三号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に」とあるのは、「その受理した日から七日以内に」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.061

処 分 名	工作物（煙突等、昇降機等）に関する確認
処 分 の 概 要	工作物（煙突等、昇降機等）について、その計画が建築基準関係規定に適合する場合、確認を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条第 1 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	7 日（煙突等）、 35 日（昇降機等）
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■建築基準法

第八十八条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第三条、第六条（第三項、第五項及び第六項までを除くものとし、第一項及び第四項は、昇降機等については第一項第一号又は第二号の建築物に係る部分、その他のものについては同項第三号の建築物に係る部分に限る。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第八条から第十一条まで、第十二条第五項（第三号を除く。）及び第六項から第九項まで、第十三条、第十五条の二、第十八条（第五項から第十四項まで及び第三十八項から第四十項を除く。）、第二十条、第二十八条の二（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第三十二条、第三十三条、第三十四条第一項、第三十六条（避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十八条、第四十条、第三章の二（第六十八条の二十第二項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。）、第八十六条の七第一項（第二十八条の二（同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、第八十六条の七第二項（第二十条に係る部分に限る。）、第八十六条の七第三項（第三十二条、第三十四条第一項及び第三十六条（昇降機に係る部分に限る。）、前条、次条並びに第九十条の規定を、昇降機等については、第七条の六、第十二条第一項から第四項まで、第十二条の二、第十二条の三及び第十八条第三十八項から第四十項までの規定を準用する。この場合において、第二十条第一項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.062

処 分 名	工作物（煙突等、昇降機等）に関する完了検査
処 分 の 概 要	工作物（煙突等、昇降機等）の工事が完了した場合、建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条第 1 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	7 日
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■建築基準法

第八十八条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第三条、第六条（第三項、第五項及び第六項までを除くものとし、第一項及び第四項は、昇降機等については第一項第一号又は第二号の建築物に係る部分、その他のものについては同項第三号の建築物に係る部分に限る。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第八条から第十一条まで、第十二条第五項（第三号を除く。）及び第六項から第九項まで、第十三条、第十五条の二、第十八条（第五項から第十四項まで及び第三十八項から第四十項を除く。）、第二十条、第二十八条の二（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第三十二条、第三十三条、第三十四条第一項、第三十六条（避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十八条、第四十条、第三章の二（第六十八条の二十第二項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。）、第八十六条の七第一項（第二十八条の二（同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、第八十六条の七第二項（第二十条に係る部分に限る。）、第八十六条の七第三項（第三十二条、第三十四条第一項及び第三十六条（昇降機に係る部分に限る。）、前条、次条並びに第九十条の規定を、昇降機等については、第七条の六、第十二条第一項から第四項まで、第十二条の二、第十二条の三及び第十八条第三十八項から第四十項までの規定を準用する。この場合において、第二十条第一項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.063

処 分 名	工作物（昇降機等）に関する仮使用の認定
処 分 の 概 要	検査済証の交付を受ける前において、安全上、防火上及び避難上支障がないと認められる場合、工作物（昇降機等）に係わる仮使用の認定を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条第 1 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎昭和 53 年 11 月 7 日建設省住指発第 805 号 「工事中の建築物の安全確保について（通達）」 ◎平成 9 年 3 月 31 日建設省住指発第 169 号 「仮使用承認制度の的確な運用について」
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 120,000 円

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

第八十八条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第三条、第六条（第三項、第五項及び第六項までを除くものとし、第一項及び第四項は、昇降機等については第一項第一号又は第二号の建築物に係る部分、その他のものについては同項第三号の建築物に係る部分に限る。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第八条から第十一条まで、第十二条第五項（第三号を除く。）及び第六項から第九項まで、第十三条、第十五条の二、第十八条（第五項から第十四項まで及び第三十八項から第四十項を除く。）、第二十条、第二十八条の二（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第三十二条、第三十三条、第三十四条第一項、第三十六条（避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十八条、第四十条、第三章の二（第六十八条の二十第二項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。）、第八十六条の七第一項（第二十八条の二（同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、第八十六条の七第二項（第二十条に係る部分に限る。）、第八十六条の七第三項（第三十二条、第三十四条第一項及び第三十六条（昇降機に係る部分に限る。）、前条、次条並びに第九十条の規定を、昇降機等については、第七条の六、第十二条第一項から第四項まで、第十二条の二、第十二条の三及び第十八条第三十八項から第四十項までの規定を準用する。この場合において、第二十条第一項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.064

処 分 名	工作物（製造施設等）に関する確認
処 分 の 概 要	工作物（製造施設等）について、その計画が建築基準関係規定に適合する場合、確認を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条第 2 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	35 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html

■建築基準法

第八十八条

2 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で政令で指定するものについては、第三条、第六条（第三項、第五項及び第六項を除くものとし、第一項及び第四項は、第一項第一号から第二号の建築物に係る部分に限る。）、第六条の二（第三項を除く。）、第七条、第七条の二、第七条の六から第九条の三まで、第十一条、第十二条第五項（第三号を除く。）及び第六項から第九項まで、第十三条、第一五条の二、第十八条（第五項から第十四項まで及び第二十八項から第三十七項までを除く。）、第四十八条から第五十一条まで、第六十条の二第三項、第六十条の二の二第四項、第六十条の三第三項、第六十八条の二第一項及び第五項、第六十八条の三第六項から第九項まで、第八十六条の七第一項（第四十八条第一項から第十四項まで及び第五十一条に係る部分に限る。）、第八十七条第二項（第四十八条第一項から第十四項まで、第四十九条から第五十一条まで、第六十条の二第三項、第六十条の二の二第四項、第六十条の三第三項並びに第六十八条の二第一項及び第五項に係る部分に限る。）、第八十七条第三項（第四十八条第一項から第十四項まで、第四十九条から第五十一条まで及び第六十八条の二第一項に係る部分に限る。）、前条、次条、第九十一条、第九十二条の二並びに第九十三条の二の規定を準用する。この場合において、第六条第二項及び別表第二中「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と、第六十八条の二第一項中「敷地、構造、建築設備又は用途」とあるのは「用途」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.065

処 分 名	工作物（製造施設等）に関する完了検査
処 分 の 概 要	工作物（製造施設等）の工事が完了した場合、建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条第 2 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	7 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html

■建築基準法

第八十八条

2 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で政令で指定するものについては、第三条、第六条（第三項、第五項及び第六項を除くものとし、第一項及び第四項は、第一項第一号から第二号の建築物に係る部分に限る。）、第六条の二（第三項を除く。）、第七条、第七条の二、第七条の六から第九条の三まで、第十一条、第十二条第五項（第三号を除く。）及び第六項から第九項まで、第十三条、第一五条の二、第十八条（第五項から第十四項まで及び第二十八項から第三十七項までを除く。）、第四十八条から第五十一条まで、第六十条の二第三項、第六十条の二の二第四項、第六十条の三第三項、第六十八条の二第一項及び第五項、第六十八条の三第六項から第九項まで、第八十六条の七第一項（第四十八条第一項から第十四項まで及び第五十一条に係る部分に限る。）、第八十七条第二項（第四十八条第一項から第十四項まで、第四十九条から第五十一条まで、第六十条の二第三項、第六十条の二の二第四項、第六十条の三第三項並びに第六十八条の二第一項及び第五項に係る部分に限る。）、第八十七条第三項（第四十八条第一項から第十四項まで、第四十九条から第五十一条まで及び第六十八条の二第一項に係る部分に限る。）、前条、次条、第九十一条、第九十二条の二並びに第九十三条の二の規定を準用する。この場合において、第六条第二項及び別表第二中「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と、第六十八条の二第一項中「敷地、構造、建築設備又は用途」とあるのは「用途」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.066

処 分 名	工作物（製造施設等）に関する仮使用の認定
処 分 の 概 要	検査済証の交付を受ける前において、安全上、防火上及び避難上支障がないと認められる場合、工作物（製造施設等）に係わる仮使用の認定を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条第 2 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎昭和 53 年 11 月 7 日建設省住指発第 805 号 「工事中の建築物の安全確保について（通達）」 ◎平成 9 年 3 月 31 日建設省住指発第 169 号 「仮使用承認制度の的確な運用について」
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 120,000 円

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

第八十八条

2 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で政令で指定するものについては、第三条、第六条（第三項、第五項及び第六項を除くものとし、第一項及び第四項は、第一項第一号から第二号の建築物に係る部分に限る。）、第六条の二（第三項を除く。）、第七条、第七条の二、第七条の六から第九条の三まで、第十一条、第十二条第五項（第三号を除く。）及び第六項から第九項まで、第十三条、第一五条の二、第十八条（第五項から第十四項まで及び第二十八項から第三十七項までを除く。）、第四十八条から第五十一条まで、第六十条の二第三項、第六十条の二の二第四項、第六十条の三第三項、第六十八条の二第一項及び第五項、第六十八条の三第六項から第九項まで、第八十六条の七第一項（第四十八条第一項から第十四項まで及び第五十一条に係る部分に限る。）、第八十七条第二項（第四十八条第一項から第十四項まで、第四十九条から第五十一条まで、第六十条の二第三項、第六十条の二の二第四項、第六十条の三第三項並びに第六十八条の二第一項及び第五項に係る部分に限る。）、第八十七条第三項（第四十八条第一項から第十四項まで、第四十九条から第五十一条まで及び第六十八条の二第一項に係る部分に限る。）、前条、次条、第九十一条、第九十二条の二並びに第九十三条の二の規定を準用する。この場合において、第六条第二項及び別表第二中「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と、第六十八条の二第一項中「敷地、構造、建築設備又は用途」とあるのは「用途」と読み替えるものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.067

処 分 名	優良住宅の認定（個人・短期）
処 分 の 概 要	個人が自らの土地に優良住宅を建設しその土地を譲渡した場合（土地の保有期間が5年以下のもの）で、重課の免除や税率の軽減を受けようとするときは、優良住宅認定を受けなければなりません。
根拠法令等・条項	租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第28の4条第3項第6号、第7号ロ
審 査 基 準	<p>(1) 優良住宅認定基準（建設省告示）の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 床面積 40㎡～200㎡ （共同住宅の場合、共用部分の床面積を各戸の専有部分の面積に応じて按分した面積も含む。） ② 台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備があること。 ③ 別荘でないこと。 ④ 共同住宅の場合、上記3点の要件に該当する各戸の床面積の合計が全体の床面積の1/2以上あること。 ⑤ 容積率10%以上 ⑥ 坪当たり建設費 非耐火建築物 — 95万円以下 耐火建築物 — 100万円以下 ⑦ 建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、宅地建物取引業法に適法であること <p>(2) 法の要件（優良住宅認定（短期）の際は確認しません。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 土地の譲渡価格が施行令で定める金額以下であること。 （敷地面積 1,000㎡未満も必要） ② 土地の譲渡が公募の方法により行われたものであること。 （敷地面積 1,000㎡未満のものは不要）
標準処理期間	7日～10日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成26年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	

【根拠法令】

■租税特別措置法

(土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例)

第二十八条の四

3 第一項の規定は、次に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものについては、適用しない。

六 個人が自己の計算により新築した住宅又は政令で定める請負の方法により新築した住宅（その新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けたものに限る。）の敷地の用に供された一団の宅地（その面積が千平方メートル以上のものに限る。）の全部又は一部の当該個人による譲渡で、第四号イ及びハに掲げる要件に該当するもの（前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

七 次に掲げる一団の宅地（その面積が千平方メートル未満のものに限る。）の全部又は一部の当該個人による譲渡で、当該譲渡に係る対価の額が当該譲渡に係る適正な対価の額として政令で定める金額以下であるもの

ロ 一団の宅地で、当該個人が自己の計算により新築した住宅又は政令で定める請負の方法により新築した住宅（その新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより市町村長又は特別区の区長の認定を受けたものに限る。）の敷地の用に供されたもの（イに掲げる宅地に該当するものを除く。）

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.068

処 分 名	優良住宅の認定（個人・長期）
処 分 の 概 要	元地主（土地を5年超保有していた者）から土地の譲渡を受けた個人がその土地に優良住宅を建設した場合で、重課の免除や税率の軽減を受けようとするときは、優良住宅認定を受けなければなりません。
根拠法令等・条項	租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第31条の2第2項第15号二
審 査 基 準	<p>(1) 優良住宅認定基準（建設省告示）の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 床面積 50㎡～200㎡ （共同住宅の場合、共用部分の床面積を各戸の専有部分の面積に応じて按分した面積も含む。） ② 台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備があること。 ③ 別荘でないこと。 ④ 共同住宅の場合、上記3点の要件に該当する各戸の床面積の合計が全体の床面積の1/2以上あること。 ⑤ 容積率10%以上 ⑥ 坪当たり建設費 非耐火建築物 － 95万円以下 耐火建築物 － 100万円以下 ⑦ 建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、宅地建物取引業法に適法であること <p>(2) 法の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 都市計画区域内において建設されるものであること。 ② 一団の住宅25戸以上 ③ 共同住宅 15戸（50～200㎡のもの）以上又は床面積1,000㎡以上 耐火建築物又は準耐火建築物 地上階数が3以上 専ら居住のように供する部分（廊下等の共用部分含む）が3/4以上
標準処理期間	7日～10日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和7年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	

【根拠法令】

■租税特別措置法

（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）

第三十一条の二

2 前項に規定する優良住宅地等のための譲渡とは、次に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものをいう。

十五 一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅（それぞれ次に掲げる要件を満たすものに限る。）の建設を行う個人（当該建設を行う個人の死亡により当該建設に関する事業を承継した当該個人の相続人又は包括受遺者が当該建設を行う場合には、その死亡した個人又は当該相続人若しくは包括受遺者。次号及び第五項において同じ。）又は法人（当該建設を行う法人の合併による消滅により当該建設に関する事業を引き継いだ当該合併に係る法人税法第二条第十二号に規定する合併法人が当該建設を行う場合には当該合併により消滅した法人又は当該合併法人とし、当該建設を行う法人の分割により当該建設に関する事業を引き継いだ当該分割に係る同条第十二号の三に規定する分割承継法人が当該建設を行う場合には当該分割をした法人又は当該分割承継法人とする。次号及び同号において同じ。）に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の用に供されるもの（第六号から第十号まで又は前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

ニ 当該一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事（当該中高層の耐火共同住宅でその用に供される土地の面積が千平方メートル未満のものにあつては、市町村長）の認定を受けたものであること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.069

処 分 名	優良住宅の認定（法人・長期）
処 分 の 概 要	元地主（土地を5年超保有していた者）から土地の譲渡を受けた法人がその土地に優良住宅を建設した場合で、重課の免除や税率の軽減を受けようとするときは、優良住宅認定を受けなければなりません。
根拠法令等・条項	租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第62条の3第4項第15号二
審 査 基 準	<p>(1) 優良住宅認定基準（建設省告示）の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 床面積 50㎡～200㎡ （共同住宅の場合、共用部分の床面積を各戸の専有部分の面積に応じて按分した面積も含む。） ② 台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備があること。 ③ 別荘でないこと。 ④ 共同住宅の場合、上記3点の要件に該当する各戸の床面積の合計が全体の床面積の1/2以上あること。 ⑤ 容積率10%以上 ⑥ 坪当たり建設費 非耐火建築物 － 95万円以下 耐火建築物 － 100万円以下 ⑦ 建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、宅地建物取引業法に適法であること <p>(2) 法の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 都市計画区域内において建設されるものであること。 ② 一団の住宅25戸以上 ③ 共同住宅 15戸（50～200㎡のもの）以上又は床面積1,000㎡以上 耐火建築物又は準耐火建築物 地上階数が3以上 専ら居住のように供する部分（廊下等の共用部分含む）が3/4以上
標準処理期間	7日～10日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和7年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	

【根拠法令】

■ 租税特別措置法

(土地の譲渡等がある場合の特別税率)

第六十二条の三

4 第一項の規定は、法人が、平成四年一月一日から令和七年十二月三十一日までの間に、その有する土地等（棚卸資産に該当するものを除く。以下第九項まで及び第十一項において同じ。）の譲渡をした場合において、当該土地等の譲渡が次に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたときは、適用しない。

十五 一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅（それぞれ次に掲げる要件を満たすものに限る。）の建設を行う個人（当該建設を行う個人の死亡により当該建設に関する事業を承継した当該個人の相続人又は包括受遺者が当該建設を行う場合には、その死亡した個人又は当該相続人若しくは包括受遺者。次号及び第七項において同じ。）又は法人（当該建設を行う法人の合併による消滅により当該建設に関する事業を引き継いだ当該合併に係る合併法人が当該建設を行う場合には当該合併により消滅した法人又は当該合併法人とし、当該建設を行う法人の分割により当該建設に関する事業を引き継いだ当該分割に係る分割承継法人が当該建設を行う場合には当該分割をした法人又は当該分割承継法人とする。同号及び同項において同じ。）に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の用に供されるもの（第六号から第十号まで又は前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

イ 一団の住宅にあつては、その建設される住宅の戸数が二十五戸以上のものであること。

ロ 中高層の耐火共同住宅にあつては、住居の用途に供する独立部分（建物の区分所有等に関する法律第二条第一項に規定する建物の部分に相当するものをいう。）が十五以上のものであること又は当該中高層の耐火共同住宅の床面積が千平方メートル以上のものであることその他政令で定める要件を満たすものであること。

ハ 前号ロに規定する都市計画区域内において建設されるものであること。

ニ 当該一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事（当該中高層の耐火共同住宅でその用に供される土地の面積が千平方メートル未満のものにあつては、市町村長）の認定を受けたものであること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.070

<p>処 分 名</p>	<p>長期優良住宅の認定</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>住宅の建築をして、その構造及び設備を長期使用構造等として、自らその建築後の住宅の維持保全を行おうとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画を作成し、所管行政庁の認定申請をすることができます。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>長期優良住宅の普及に関する法律（平成20年法律第87号）第5条第1項～第7項</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>認定基準等</p> <p>第六条 所管行政庁は、前条第一項から第七項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること。 二 当該申請に係る住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること。 三 当該申請に係る住宅が良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。 四 当該申請に係る住宅が自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。 五 前条第一項、第二項又は第五項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあつては、次に掲げる基準に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> イ 建築後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。 ロ 建築後の住宅の維持保全の期間が三十年以上であること。 ハ 資金計画が当該住宅の建築及び維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。 六 前条第三項又は第四項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあつては、次に掲げる基準に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> イ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要が当該住宅を三十年以上にわたり良好な状態で使用するた

	<p>め適切なものであること。</p> <p>ロ 資金計画が当該住宅の建築を確実に遂行するため適切なものであること。</p> <p>七 前条第六項又は第七項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅維持保全計画にあっては、次に掲げる基準に適合すること。</p> <p>イ 当該認定後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。</p> <p>ロ 当該認定後の住宅の維持保全の期間が三十年以上であること。</p> <p>ハ 資金計画が当該住宅の維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。</p> <p>八 その他基本方針のうち第四条第二項第三号に掲げる事項に照らして適切なものであること。</p>
標準処理期間	7日～10日
設定年月日	平成21年6月4日（最終改正：令和5年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備考	<p>・ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/kurashi/sumai/10217.html</p>

【根拠法令】

■長期優良住宅の普及に関する法律

第五条 住宅（区分所有住宅（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。）が存する住宅をいう。以下同じ。）を除く。以下この項から第三項までにおいて同じ。）の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、自らその建築後の住宅について長期優良住宅として維持保全を行おうとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅建築等計画」という。）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

2 住宅の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、その建築後の住宅を他の者に譲渡してその者（以下この条、第九条第一項及び第十三条第二項において「譲受人」という。）において当該建築後の住宅について長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合における当該譲渡をしようとする者（次項、第九条第一項及び第十三条第二項において「一戸建て住宅等分譲事業者」という。）は、当該譲受人と共同して、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

3 一戸建て住宅等分譲事業者は、譲受人を決定するまでに相当の期間を要すると見込まれる場合において、当該譲受人の決定に先立って当該住宅の建築に関する工事に着手する必要があるときは、前項の規定にかかわらず、国土交通省令で定めるところにより、単独で長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

4 住宅（複数の者に譲渡することにより区分所有住宅とするものに限る。）の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、当該区分所有住宅の管理者等（建物の区分所有等に関する法律第三条若しくは第六十五条に規定する団体について同法第二十五条第一項（同法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は同法第四十七条第一項（同法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による法人について同法第四十九条第一項（同法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。以下同じ。）において当該建築後の区分所有住宅

について長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合における当該譲渡をしようとする者（第九条第三項及び第十三条第三項において「区分所有住宅分譲事業者」という。）は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

- 5 区分所有住宅の増築又は改築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、その増築又は改築後の区分所有住宅について長期優良住宅として維持保全を行おうとする当該区分所有住宅の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。
- 6 住宅（区分所有住宅を除く。以下この項において同じ。）のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて当該住宅の所有者その他当該住宅の維持保全の権原を有する者（以下この項において「所有者等」という。）において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該所有者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅維持保全計画」という。）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。
- 7 区分所有住宅のうちその構造及び設備が長期使用構造等に該当すると認められるものについて当該区分所有住宅の管理者等において長期優良住宅として維持保全を行おうとする場合には、当該管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅維持保全計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。
- 8 長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 住宅の位置
 - 二 住宅の構造及び設備
 - 三 住宅の規模
 - 四 第一項、第二項又は第五項の長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる事項
 - イ 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間
 - ロ 住宅の建築及び建築後の住宅の維持保全に係る資金計画
 - 五 第三項又は第四項の長期優良住宅建築等計画にあっては、次に掲げる事項
 - イ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要

- 住宅の建築に係る資金計画
- 六 長期優良住宅維持保全計画にあつては、次に掲げる事項
 - イ 当該認定後の住宅の維持保全の方法及び期間
 - 当該認定後の住宅の維持保全に係る資金計画
- 七 その他国土交通省令で定める事項

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.071

処 分 名	長期優良住宅の変更認定
処 分 の 概 要	当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画に変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）が生じた場合は、国土交通省令の規定により、変更の承認申請を行い、所管行政庁の認定を受けなければなりません。
根拠法令等・条項	長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第8条第1項
審 査 基 準	<p>変更の認定申請を行おうとする者は、申請書の正本及び副本に、それぞれ添付図書のうち変更に係るものを添えて、所管行政庁に提出しなければなりません。なお、国土交通省令で定める軽微な変更とは、次に掲げる場合です。</p> <p>一 長期優良住宅建築等計画にあつては、住宅の建築に関する工事の着手予定時期又は完了予定時期の六月以内の変更</p> <p>二 法第五条第三項の長期優良住宅建築等計画にあつては、譲受人の決定の予定時期の六月以内の変更</p> <p>三 法第五条第四項の長期優良住宅建築等計画にあつては、区分所有住宅の管理者等の選任の予定時期の六月以内の変更</p> <p>四 前三号に掲げるもののほか、住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期優良住宅建築等計画が認定基準に適合することが明らかな変更</p> <p>五 住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期優良住宅維持保全計画が法第六条第一項第一号から第四号まで、第七号及び第八号に掲げる基準に適合することが明らかな変更</p>
標準処理期間	7日～10日
設定年月日	平成21年6月4日（最終改正：令和7年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	<p>・ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/kurashi/sumai/10217.html</p>

【根拠法令】

■長期優良住宅の普及に関する法律

(認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更)

第八条 第六条第一項の認定を受けた者は、当該認定を受けた長期優良住宅建築等計画の変更又は長期優良住宅維持保全計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁の認定を受けなければならない。

【関係法令】

※◎長期優良住宅の普及に関する法律

(認定基準等)

第六条 所管行政庁は、前条第一項から第七項までの規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一 当該申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること。

二 当該申請に係る住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること。

三 当該申請に係る住宅が良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

四 当該申請に係る住宅が自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。

五 前条第一項、第二項又は五項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあつては、次に掲げる基準に適合すること

イ 建築後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態を使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ロ 建築後の住宅の維持保全の期間が三十年以上であること。

ハ 資金計画が当該住宅の建築及び維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。

六 前条第三項又は第四項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅建築等計画にあつては、次に掲げる基準に適合すること。

イ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要が当該住宅を三十年以上にわたり良好な状態を使用するため適切なものであること。

ロ 資金計画が当該住宅の建築を確実に遂行するため適切なものであること。

七 前条第六項又は第七項の規定による認定の申請に係る長期優良住宅維持保全計画にあっては、次に掲げる基準に適合すること。

イ 当該認定後の住宅の維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ロ 当該認定後の住宅の維持保全の期間が三十年以上であること。

ハ 資金計画が当該住宅の維持保全を確実に遂行するため適切なものであること。

八 その他基本方針のうち第四条第二項第三号に掲げる事項に照らして適切なものであること。

◎長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則

(法第八条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更)

第七条 法第八条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 長期優良住宅建築等計画にあっては、住宅の建築に関する工事の着手予定時期又は完了予定時期の六月以内の変更

二 法第五条第三項の長期優良住宅建築等計画にあっては、譲受人の決定の予定時期の六月以内の変更

三 法第五条第四項の長期優良住宅建築等計画にあっては、区分所有住宅の管理者等の選任の予定時期の六月以内の変更

四 前三号に掲げるもののほか、住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期優良住宅建築等計画が法第六条第一項一号から第六号まで及び第八号に掲げる基準に適合することが明らかな変更(法第六条第二項の規定により建築基準関係規定に適合するかどうかの審査を受けるよう申し出た場合には、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第六条第一項(同法第八十七条第一項において準用する場合を含む。)に規定する軽微な変更であるものに限る。

五 住宅の品質又は性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る長期優良住宅維持保全計画が法第六条第一項一号から第四号まで、第七号及び第八号に掲げる基準に適合することが明らかな変更

(法第八条第一項の規定による認定長期優良住宅建築等計画

の変更の認定の申請)

第八条 法第八条第一項の変更の認定を申請しようとする者は、第三号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ添付図書のうち変更に係るものを添えて、所管行政庁に提出するものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.072

処 分 名	低炭素建築物新築等計画認定
処 分 の 概 要	二酸化炭素の排出の抑制に資する計画に基づき建築された低炭素建築物新築等計画の認定を受けようとする者は、市建築課へ申請して、認定を受けることができます。
根拠法令等・条項	都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号） 第53条第1項、第54条第1項
審 査 基 準	<p>（低炭素建築物新築等計画の認定基準等）</p> <p>第五十四条 所管行政庁は、前条第一項の規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る低炭素建築物新築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 当該申請に係る建築物のエネルギーの使用の効率性その他の性能が、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第二条第一項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準を超え、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき経済産業大臣、国土交通大臣及び環境大臣が定める基準に適合するものであること。 二 低炭素建築物新築等計画に記載された事項が基本方針に照らして適切なものであること。 三 前条第二項第三号の資金計画が低炭素化のための建築物の新築等を確実に遂行するため適切なものであること。 <p>（低炭素建築物新築等計画の認定）</p> <p>第五十三条 市街化区域内において、建築物の低炭素化に資する建築物の新築又は建築物の低炭素化のための建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替若しくは建築物への空気調和設備その他の政令で定める建築設備（以下この項において「空気調和設備等」という。）の設置若しくは建築物に設けた空気調和設備等の改修（以下「低炭素のための建築物の新築等」という。）をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、低炭素化のための建築物の新築等に関する計画（以下「低炭素建築物新築等計画」という。）を作成し、所管行政庁（建築基準法の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域については市町村長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法第九十七条の二第一項若しくは第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。以下同じ。）の認定を申請することができる。</p>

標準処理期間	7日～30日
設定年月日	平成25年1月1日（最終改正：令和7年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備考	・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitononautetsuzuki/7984.html

■都市の低炭素化の促進に関する法律
(低炭素建築物新築等計画の認定)

第五十三条 市街化区域内において、建築物の低炭素化に資する建築物の新築又は建築物の低炭素化のための建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替若しくは建築物への空気調和設備その他の政令で定める建築設備（以下この項において「空気調和設備等」という。）の設置若しくは建築物に設けた空気調和設備等の改修（以下「低炭素のための建築物の新築等」という。）をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、低炭素化のための建築物の新築等に関する計画（以下「低炭素建築物新築等計画」という。）を作成し、所管行政庁（建築基準法の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域については市町村長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法第九十七条の二第一項若しくは第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。以下同じ。）の認定を申請することができる。

2 低炭素建築物新築等計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 建築物の位置
- 二 建築物の延べ面積、構造、設備及び用途並びに敷地面積
- 三 低炭素化のための建築物の新築等に係る資金計画
- 四 その他国土交通省令で定める事項

(低炭素建築物新築等計画の認定基準等)

第五十四条 所管行政庁は、前条第一項の規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る低炭素建築物新築計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 当該申請に係る建築物のエネルギーの使用の効率性その他の性能が、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第二条第一項第三号に規定する建築物のエネルギー消費性能基準を超え、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき経済産業大臣、国土交通大臣及び環境大臣が定める基準に適合するものであること。
- 二 低炭素建築物新築等計画に記載された事項が基本方針に照らして適切なものであること。
- 三 前条第二項第三項の資金計画が低炭素化のための建築物の新築等を確実に遂行するため適切なものであること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.073

処 分 名	低炭素建築物新築等計画変更認定
処 分 の 概 要	二酸化炭素の排出の抑制に資する計画に基づき建築され認定を受けた低炭素建築物新築等計画の変更認定を受けようとする者は、市建築課へ申請して、変更認定を受けることができます。
根拠法令等・条項	都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号） 第55条第1項
審 査 基 準	◎低炭素建築物新築等計画の変更認定は下記の基準に適合している場合に認定されます。 <p style="text-align: center;">記</p> <ul style="list-style-type: none">・国土交通省で定める軽微な変更を除く変更 <p>■国土交通省で定める軽微な変更 都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則 （低炭素建築物新築等計画の軽微な変更）</p> 第44条 法第55条第1項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。 <ol style="list-style-type: none">1 低炭素化のための建築物の新築等に関する工事の着手予定時期又は完了予定時期の6月以内の変更2 前号に掲げるもののほか、建築物のエネルギーの使用の効率性その他性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る低炭素建築物新築等計画が法第54条第1項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更の規定する軽微な変更であるものに限る。
標準処理期間	7日～30日
設定年月日	平成25年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/7984.html

■都市の低炭素化の促進に関する法律

(低炭素建築物新築等計画の変更)

第五十五条 前条第一項の認定を受けた者(以下「認定建築主」という。)は、当該認定を受けた低炭素建築物新築等計画の変更(国土交通省で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁の認定を受けなければならない。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.074

処 分 名	低炭素法 軽微変更該当証明書
処 分 の 概 要	二酸化炭素の排出の抑制に資する計画に基づき建築され認定を受けた低炭素建築物について、軽微な変更があった場合は、建築主の申請に対し、低炭素建築物新築等計画についての軽微変更該当証明書の交付を行うものです。
根拠法令等・条項	都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則 （平成 24 年国土交通省令第 86 号） 第 46 条の 2
審 査 基 準	都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成 24 年国土交通省令第 86 号）の基準によるものとします。
標準処理期間	14 日
設定年月日	平成 29 年 4 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/7984.html

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

■都市の低炭素化の促進に関する法律
(軽微な変更に関する証明書の交付)

第四十四条 法第五十五条第一項 の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 低炭素化のための建築物の新築等に関する工事の着手予定時期又は完了予定時期の六月以内の変更
- 二 前号に掲げるもののほか、建築物のエネルギーの使用の効率性その他の性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る低炭素建築物新築等計画が法第五十四条第一項 各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更(同条第二項 の規定により建築基準関係規定に適合するかどうかの審査を受けるよう申し出た場合には、建築基準法第六条第一項 (同法第八十七条第一項 において準用する場合を含む。)に規定する軽微な変更であるものに限る。)

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.075

処 分 名	建築物の耐震改修の計画の認定
処 分 の 概 要	建築物の耐震改修の促進に関する法律では、建築物の耐震改修をしようとする者は、建築物の耐震改修の計画について所管行政庁の認定を申請することができることとし、所管行政庁は、当該計画が耐震関係規定等に適合していると認めるときは、認定をすることができることとしています。
根拠法令等・条項	建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号） 第17条第3項
審 査 基 準	処分の先例がないか、稀であるもの又は当面申請が見込まれないものであって、法令又は条例等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定はできません。
標準処理期間	事案により異なるため、設定できません。
設 定 年 月 日	平成17年10月1日（最終改正：平成26年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	国土交通省告示第184号（参考） 国土交通省告示第185号（参考）

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■建築物の耐震改修の促進に関する法律

(計画の認定)

第十七条

- 3 所管行政庁は、第一項の申請があつた場合において、建築物の耐震改修の計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その旨の認定（以下この章において「計画の認定」という。）をすることができる。
- 一 建築物の耐震改修の事業の内容が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していること。
- 二 前項第四号の資金計画が建築物の耐震改修の事業を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 第一項の申請に係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定及び耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合せず、かつ、同法第三条第二項の規定の適用を受けているものである場合において、当該建築物又は建築物の部分の増築、改築、大規模の修繕（同法第二条第十四号に規定する大規模の修繕をいう。）又は大規模の模様替（同法第十五号に規定する大規模の模様替をいう。）をしようとするものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の同法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなるものであるときは、前二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。
- イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。
- ロ 工事の計画（2以上の工事に分けて耐震改修の工事を行う場合にあつては、それぞれの工事の計画。第五号ロ及び第六号ロにおいて同じ。）に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障の度、安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くないものであること。
- 四 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。）である場合において、当該建築物について柱若しくは壁を設け、又は柱若しくははりの模様替をすることにより当該建築物が同法第27条第一項、第六十一条又は第六十二条第一項の規定に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。
- イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建築基準法第二十

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

七条第一項、第六十一条又は第六十二条第一項の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 次に掲げる基準に適合し、防火上及び避難上支障がないと認められるものであること。

(1) 工事の計画に係る柱、壁又ははりの構造が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

(2) 工事の計画に係る柱、壁又ははりに係る火災が発生した場合の通報の方法が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

五 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（イ及び第八項において「容積率関係規定」という。）に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が容積率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、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ものであること。

六 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（イ及び第九項において「建ぺい率関係規定」という。）に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建ぺい率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、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ものであること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.076

処 分 名	認定を受けた計画の変更の認定
処 分 の 概 要	建築物の耐震改修の促進に関する法律では、建築物の耐震改修の計画について所管行政庁の認定を受けた者が、当該計画の認定を受けた計画の変更をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならないとしています。
根拠法令等・条項	建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第18条
審 査 基 準	◎未設定 ③ 処分の先例がないか、稀であるもの又は当面申請が見込まれないものであって、法令又は条例等の定め以上に具体化することが困難であるため。
標準処理期間	事案により異なるため、設定できません。
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成26年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	

■建築物の耐震改修の促進に関する法律
(計画の変更)

第十八条 計画の認定を受けた者(第二十八条第一項及び第三項を除き、以下「認定事業者」という。)は、当該計画の認定を受けた計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.077

処 分 名	特定建築物の建築等及び維持保全の計画の認定
処 分 の 概 要	特定建築物の建築等をしようとするとき、その特定建築物の建築等及び維持保全の計画が基準に適合すると認める場合、認定を行います。
根拠法令等・条項	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 （平成 18 年法律第 91 号）第 17 条第 3 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎法第 17 条第 3 項第 1 号、第 2 号
標準処理期間	認定の実績等がないため示すことができません。
設 定 年 月 日	平成 18 年 12 月 20 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

第十七条 建築主等は、特定建築物の建築、修繕又は模様替（修繕又は模様替にあつては、建築物特定施設に係るものに限る。以下「建築等」という。）をしようとするときは、主務省令で定めるところにより、特定建築物の建築等及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

2 前項の計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 特定建築物の位置
- 二 特定建築物の延べ面積、構造方法及び用途並びに敷地面積
- 三 計画に係る建築物特定施設の構造及び配置並びに維持保全に関する事項
- 四 特定建築物の建築等の事業に関する資金計画
- 五 その他主務省令で定める事項

3 所管行政庁は、第一項の申請があつた場合において、当該申請に係る特定建築物の建築等及び維持保全の計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、認定をすることができる。

- 一 前項第三号に掲げる事項が、建築物移動等円滑化基準を超え、かつ、高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき主務省令で定める建築物特定施設の構造及び配置に関する基準に適合すること。
- 二 前項第四号に掲げる資金計画が、特定建築物の建築等の事業を確実に遂行するため適切なものであること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.078

処 分 名	特定建築物の建築等及び維持保全の計画の変更の認定
処 分 の 概 要	認定を受けた計画を変更して特定建築物の建築等をしようとするとき、基準に適合すると認める場合、認定を行います。
根拠法令等・条項	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 （平成 18 年法律第 91 号）第 18 条第 1 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。 ◎法第 17 条第 3 項第 1 号、第 2 号
標準処理期間	認定の実績等がないため示すことができません。
設 定 年 月 日	平成 18 年 12 月 20 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

第十八条 前条第三項の認定を受けた者（以下「認定建築主等」という。）は、当該認定を受けた計画の変更（主務省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.079

処 分 名	既存の特定建築物に設けるエレベーターに関する認定
処 分 の 概 要	既存の特定建築物に車いす利用者のエレベーターを設置するとき、防火上及び避難上支障がない場合、認定を行います。
根拠法令等・条項	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第23条第1項
審 査 基 準	認定の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「防火上及び避難上支障がない」場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	認定の実績等がないため示すことができません。
設 定 年 月 日	平成18年12月20日（最終改正：令和2年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

第二十三条 この法律の施行の際現に存する特定建築物に専ら車椅子を使用している者の利用に供するエレベーターを設置する場合において、当該エレベーターが次に掲げる基準に適合し、所管行政庁が防火上及び避難上支障がないと認めるときは、当該特定建築物に対する建築基準法第二十七条第二項の規定の適用については、当該エレベーターの構造は耐火構造（同法第二条第七号に規定する耐火構造をいう。）とみなす。

一 エレベーター及び当該エレベーターの設置に係る特定建築物の主要構造部の部分の構造が主務省令で定める安全上及び防火上の基準に適合していること。

二 エレベーターの制御方法及びその作動状態の監視方法が主務省令で定める安全上の基準に適合していること。

2 建築基準法第九十三条第一項本文及び第二項の規定は、前項の規定により所管行政庁が防火上及び避難上支障がないと認める場合について準用する。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.080

処 分 名	マンション建替型総合設計の許可
処 分 の 概 要	マンション建替型総合設計は、許可対象を要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンションに限定しており、危険な老朽マンションが除却・建替えされることの公益性を評価しつつ公開空地の整備のほか、地域の防災、環境等への貢献を評価し特定行政庁が建築審査会の同意を得て、建築基準法による形態規制の一部を緩和することができるものです。
根拠法令等・条項	マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）第 105 条第 1 項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 26 年 12 月 24 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

■ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律

(容積率の特例)

第百五条 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。)、容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。)及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 建築基準法第四十四条第二項、第九十二条の二、第九十三条第一項及び第二項、第九十四条から第九十五条までの規定は、前項の規定による許可について準用する。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.081

処 分 名	建築物のエネルギー消費性能の向上計画の認定（容積率特例）
処 分 の 概 要	新築及び省エネ改修を行う場合に、省エネ基準の水準を超える誘導基準等に適合している旨の所管行政庁による認定を受けることができる。 認定を受けた改修工事については、容積率等の特例を受けることができます。
根拠法令等・条項	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号） 第 35 条
審 査 基 準	建築物のエネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省、国土交通省令第 1 号）の基準によるものとします。
標準処理期間	30 日
設 定 年 月 日	平成 28 年 4 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/7983.html

■建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律

（認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の容積率の特例）

第三十五条 建築基準法第五十二条第一項、第二項、第七項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五（第二号イを除く。）、第六十八条の五の二（第二号イを除く。）、第六十八条の五の三第一項（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の四（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率（同法第五十九条第一項、第六十条の二第一項及び第六十八条の九第一項に規定するものについては、これらの規定に規定する建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。）の算定の基礎となる延べ面積には、同法第五十二条第三項及び第六項に定めるもののほか、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における政令で定める床面積は、算入しないものとする。

2 認定建築物エネルギー消費性能向上計画に第二十九条第三項各号に掲げる事項が記載されている場合における前項の規定の適用については、同項中「建築物の床面積のうち、」とあるのは、「申請建築物の床面積のうち、当該認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る申請建築物及び他の建築物を」とする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.082

処 分 名	建築物エネルギー消費性能適合性判定
処 分 の 概 要	原則、全ての建築物について、新築及び増改築時を行う際の、所管行政庁の建築物エネルギー消費性能適合性判定。
根拠法令等・条項	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律 （平成 27 年法律第 53 号） 第 11 条第 1 項～第 9 項
審 査 基 準	建築物のエネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省、国土交通省令第 1 号）の基準によるものとします。
標準処理期間	14 日
設定年月日	平成 29 年 4 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchiku_nitomonautetsuzuki/7983.html

■建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律

(建築物エネルギー消費性能適合性判定)

第十一条 建築主は、前条第一項の規定により建築物エネルギー消費性能基準に適合させなければならない建築物の建築（建築基準法第六条の四第一項第三号に掲げる建築物の建築に該当するものを除く。以下この項並びに次条第一項及び第二項において「特定建築行為」という。）であって、同法第六条第一項の規定による確認を要するもの（以下この条において「要確認特定建築行為」という。）をしようとするときは、その工事に着手する前に、建築物エネルギー消費性能確保計画（特定建築行為に係る建築物（増築又は改築をする場合にあつては、当該増築又は改築をする建築物の部分）のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画をいう。以下この条及び次条において同じ。）を提出して所管行政庁の建築物エネルギー消費性能適合性判定（建築物エネルギー消費性能確保計画が建築物エネルギー消費性能基準に適合するかどうかの判定をいう。以下同じ。）を受けなければならない。ただし、要確認特定建築行為が、建築物エネルギー消費性能適合性判定を行うことが比較的容易なものとして国土交通省令で定める特定建築行為である場合は、この限りでない。

2 建築主は、前項の建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けた建築物エネルギー消費性能確保計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして要確認特定建築行為をしようとするときは、その工事に着手する前に、その変更後の建築物エネルギー消費性能確保計画を提出して所管行政庁の建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けなければならない。この場合には、同項ただし書の規定を準用する。

3 所管行政庁は、前二項の規定による建築物エネルギー消費性能確保計画の提出を受けた場合においては、その提出を受けた日から十四日以内に、当該提出に係る建築物エネルギー消費性能適合性判定の結果を記載した通知書を当該提出者に交付しなければならない。

4 所管行政庁は、前項の場合において、同項の期間内に当該提出者に同項の通知書を交付することができない合理的な理由があるときは、二十八日の範囲内において、同項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及びその延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該提出者に交付しなければならない。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

- 5 所管行政庁は、第三項の場合において、建築物エネルギー消費性能確保計画の記載によっては当該建築物エネルギー消費性能確保計画が建築物エネルギー消費性能基準に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間（前項の規定によりその期間を延長した場合にあっては、当該延長後の期間）内に当該提出者に交付しなければならない。
- 6 建築主は、第三項の規定により交付を受けた通知書が適合判定通知書（当該建築物エネルギー消費性能確保計画が建築物エネルギー消費性能基準に適合するものであると判定された旨が記載された通知書をいう。以下同じ。）である場合においては、当該要確認特定建築行為に係る建築基準法第六条第一項又は第六条の二第一項の規定による確認をする建築主事若しくは建築副主事又は指定確認検査機関（同法第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関をいう。以下同じ。）に、当該適合判定通知書又はその写しを提出しなければならない。ただし、当該要確認特定建築行為に係る建築物の計画（同法第六条第一項又は第六条の二第一項の規定による確認の申請に係る建築物の計画をいう。次項及び第八項において同じ。）について同法第六条第七項又は第六条の二第四項の通知書の交付を受けた場合は、この限りでない。
- 7 前項の場合において、要確認特定建築行為に係る建築物の計画が建築基準法第六条第一項の規定による建築主事又は建築副主事の確認に係るものであるときは、前項の規定による適合判定通知書又はその写しの提出は、同条第四項の期間（同条第六項の規定によりその期間が延長された場合にあつては、当該延長後の期間）の末日の三日前までにしなければならない。
- 8 建築主事又は建築副主事は、建築基準法第六条第一項の規定による確認の申請書を受理した場合において、指定確認検査機関は、同法第六条の二第一項の規定による確認の申請を受けた場合において、建築物の計画が要確認特定建築行為（第一項ただし書に規定する国土交通省令で定める特定建築行為であるものを除く。）に係るものであるときは、建築主から第六項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、同法第六条第一項又は第六条の二第一項の規定による確認をすることができる。
- 9 建築物エネルギー消費性能確保計画に関する書類及び第三項から第五項までの通知書の様式は、国土交通省令で定める。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.083

処 分 名	建築物省エネ法 建築物エネルギー消費性能確保計画軽微変更該当証明書
処 分 の 概 要	建築物エネルギー消費性能基準適合性判定を受けた建築物について、軽微な変更があった場合は、建築主の申請に対し、建築物エネルギー消費性能確保計画についての軽微変更該当証明書の交付を行うものです。
根拠法令等・条項	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行規則 (平成 28 年国土交通省令第 5 号) 第 13 条
審 査 基 準	建築物のエネルギー消費性能基準等を定める省令(平成 28 年経済産業省、国土交通省令第 1 号)の基準によるものとします。
標準処理期間	14 日
設定年月日	平成 29 年 4 月 1 日(最終改正：令和 7 年 4 月 1 日)
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ホームページのリンク先(関連)： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/7983.html

■建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行規則

（軽微な変更に関する証明書の交付）

第十三条 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七条第五項、同法第七条の二第五項又は同法第十八条第二十二項若しくは第二十六項の規定による検査済証の交付を受けようとする者は、その計画の変更が第五条（第九条第二項において準用する場合を含む。）の軽微な変更に該当していることを証する書面の交付を所管行政庁又は登録建築物エネルギー消費性能判定機関に求めることができる。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続条例）

担当部署:都市整備部建築課 No.084

処 分 名	大規模車庫の構造設備に関する認定
処 分 の 概 要	大規模車庫の構造設備について特殊な装置を用いる場合、条例の規定によるもののほか、条例の規定による構造設備と同等以上である場合の認定を行います。
根拠条例等・条項	埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年条例第 37 号）第 34 条
審 査 基 準	認定の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、条例等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「特殊な装置を用いるもので条例 34 条各号の規定による構造設備と同等以上」な場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	認定の実績等がないため示すことができません。
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

根拠条例及び
関係例規等の抜粋

■ 埼玉県建築基準法施行条例

第三十四条 自動車車庫で格納部分の床面積の合計が五百平方メートル以上のものの構造設備は、前条の規定によるほか、次の各号によらなければならない。ただし、特殊な装置を用いるもので次の各号の規定による構造設備と同等以上と知事が認める場合は、この限りでない。

- 一 格納部分の床から天井又ははり下までの高さは二・一メートル以上とし、自動車の通路の部分においては二・三メートル以上とすること。
- 二 床面積一平方メートルごとに毎時十四立方メートル以上の外気を供給することができる機械換気設備又は面積の合計が各階の床面積の十分の一以上である換気に有効な窓その他の開口部を設けること。
- 三 自動車の通路の幅員は、一方通行の場合にあつては三・五メートル以上、二方通行の場合にあつては五・五メートル以上とし、屈曲部の内のり半径は、五メートル以上とすること。

申請に対する処分の審査基準（行政手続条例）

担当部署:都市整備部建築課 No.085

処 分 名	興行場等に関する認定
処 分 の 概 要	興行場等について、条例の規定によるもののほか、安全上及び防火上支障がない場合の認定を行います。
根拠条例等・条項	埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年条例第 37 号）第 56 条
審 査 基 準	認定の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、条例等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「安全上及び防火上支障がない」場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	認定の実績等がないため示すことができません。
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

■ 埼玉県建築基準法施行条例

第五十六条 この節の規定は、次節の規定によるもののほか、知事が安全上及び防火上支障がないと認める場合は、適用しない。

根拠条例及び
関係例規等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続条例）

担当部署:都市整備部建築課 No.086

処 分 名	路地状敷地等に関する認定
処 分 の 概 要	路地敷地等について、条例の規定によるもののほか、安全上及び防火上支障がないもの等の場合の認定を行います。
根拠条例等・条項	埼玉県建築基準法施行細則（昭和 36 年規則第 15 号） 第 6 条の 5 第 1 項第 2 号
審 査 基 準	認定の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、条例等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「安全上及び防火上支障がないもの等」の場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

根拠条例及び
関係例規等の抜粋

■埼玉県建築基準法施行細則

第六条の五 条例第三条第一項ただし書、第七条ただし書、第十三条ただし書、第十七条第一項ただし書及び第二項ただし書、第三十条ただし書、第三十一条ただし書、第三十二条ただし書、第三十三条第四項、第四十四条第三項、第五十条第二項ただし書、第五十条の二第一項ただし書及び第四項ただし書並びに第五十三条第一項ただし書に規定する規則で定める場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 安全上及び防火上支障がないもの等として知事が定める基準に適合する場合
- 二 前号に掲げる場合のほか、知事が認める場合

申請に対する処分の審査基準（行政手続条例）

担当部署：都市整備部建築課 No.087

処 分 名	埼玉県建築物バリアフリー条例の制限に関する認定
処 分 の 概 要	埼玉県建築物バリアフリー条例の制限について、条例の規定によるもののほか、高齢者、障害者等若しくは多数の者が建築物特定施設を円滑に利用できる場合又は建築物若しくはその敷地の形態上やむを得ない場合の認定を行います。
根拠条例等・条項	埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例（平成 20 年条例第 42 号）第 10 条
審 査 基 準	認定の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、条例等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「高齢者、障害者等若しくは多数の者が建築物特定施設を円滑に利用できる、又は建築物若しくはその敷地の形態上やむを得ない」場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 21 年 4 月 1 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/7979.html

根拠条例及び
関係例規等の抜粋

■埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例
第十条 第二条から前条まで（第六条第一号ただし書及び第七条第二項を
除く。）の規定については、知事は、これらの規定の全部若しくは一部
を適用しない場合においても高齢者、障害者等若しくは多数の者が建築
物特定施設を円滑に利用できると認めるとき、又は建築物若しくはその
敷地の形態上やむを得ないと認める場合は、これらの規定の全部又は一
部を適用しないこととすることができる。

申請に対する処分の審査基準（行政手続条例）

担当部署:都市整備部建築課 No.088

処 分 名	適合証の交付
処 分 の 概 要	生活関連施設が整備基準に適合していると認める場合、請求により適合証を交付します。
根拠条例等・条項	埼玉県福祉のまちづくり条例（平成 12 年条例第 5 号）第 14 条
審 査 基 準	条例で具体的に定め尽くされているため、設定しません。
標準処理期間	7 日
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ ホームページのリンク先（関連）： https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/10945.html

**根拠条例及び
関係例規等の抜粋**

■埼玉県福祉のまちづくり条例

第十四条 知事は、生活関連施設が整備基準に適合していると認めるときは、規則で定めるところにより、当該生活関連施設の所有者又は管理者に対し、適合証を交付するものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続条例）

担当部署:都市整備部建築課 No.089

処 分 名	優良住宅の認定
処 分 の 概 要	優良住宅の認定を受けようとする者は、優良住宅新築認定申請書に、春日部市土地譲渡益重課制度に係る優良住宅認定規則第2条に規定する書類を添付して市長に提出しなければならない。
根拠条例等・条項	春日部市土地譲渡益重課制度に係る優良住宅認定規則（平成17年規則第164号）第2条
審 査 基 準	<p>優良住宅の認定申請書には、次に掲げる図書を添付しなければなりません。</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 新築住宅の敷地の用に供された一団の宅地の面積計算書(2) 一団の宅地に係る土地の登記事項証明書(3) 一団の宅地の付近見取図(4) 建築基準法第6条第4項に規定する確認済証又は、その写し（同法第6条第1項の規定による確認を受けなければならない場合に限る。）(5) 建築基準法第7条第5項に規定する検査済証又はその写し（法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定の申請を住宅の新築の工事完了前に行う場合にあつては、この限りでない。）(6) 申請者の宅地建物取引業法による資格、設計者及び工事監理者の建築士法による資格並びに工事施工者の建設業法による資格に関する申告書(7) 床面積計算書(8) 各階平面図(9) 台所、水洗便所、洗面設備、浴室並びに収納設備に関する説明書及び図面(10) 配置図(11) 敷地面積計算書(12) 請負契約書その他の書類又はその写し(13) 建築費計算書
標準処理期間	7日～10日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和7年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	

根拠条例及び
関係例規等の抜粋

■春日部市土地譲渡益重課制度に係る優良住宅認定規則

(優良住宅新築認定申請の手続)

第2条 法第28条の4第3項第6号若しくは第7号口、第31条の2第2項第15号ニ、第62条の3第4項第15号ニ、第63条第3項第6号若しくは第7号口による認定を受けようとする者は、住宅を新築した後に優良住宅新築認定申請書を市長に提出しなければならない。ただし、法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定の申請は、住宅の新築工事着手後で、かつ、認定が可能な程度に工事が進ちよくしている場合に限り、工事完了前においても行うことができる。

2 前項に規定する申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 新築された住宅の敷地の用に供された一団の宅地の面積計算書
- (2) 一団の宅地に係る土地の登記事項証明書
- (3) 一団の宅地の付近見取図
- (4) 建築基準法第6条第4項に規定する確認済証又はその写し(同法第6条第1項の規定による確認を受けなければならない場合に限る。)
- (5) 建築基準法第7条第5項に規定する検査済証又はその写し(法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定の申請を住宅の新築の工事完了前に行う場合にあっては、この限りでない。)
- (6) 申請者の宅地建物取引業法による資格、設計者及び工事監理者の建築士法による資格並びに工事施工者の建設業法による資格に関する申告書
- (7) 床面積計算書
- (8) 各階平面図
- (9) 台所、水洗便所、洗面設備、浴室並びに収納設備に関する説明書及び図面
- (10) 配置図
- (11) 敷地面積計算書
- (12) 請負契約書その他の書類又はその写し
- (13) 建築費計算書
- (14) その他市長が必要と認める書類

3 前項第3号に規定する付近見取図は、方位、道路、目標となる地物、一団の宅地の面積計算に必要な事項、各敷地の区分及び家屋の位置を記載した図面でなければならない。

4 第2項第7号に規定する床面積計算書は、各戸及び各階ごとに、居住の用に供する部分と居住の用に供する部分以外の部分との別、専有部分と共用部分との別、住宅部分と非住宅部分との別、延床面

積、各階ごとの床面積、共用部分が家屋の延床面積に占める比率その他住宅の居住の用に供する部分を算定するために必要な事項を記載したものでなければならない。

5 第2項第8号に規定する各階平面図は、縮尺100分の1とし、方位、間取り、各室の用途、壁の位置及び種類、台所等の設備並びに床面積計算書に必要な事項を記載した図面でなければならない。

6 第2項第10号に規定する配置図は、縮尺100分の1とし、方位、敷地の境界線、敷地内における家屋及び附属家屋の位置並びに敷地面積計算書に必要な事項を記載した図面でなければならない。

7 第2項第12号に規定する請負契約書は、住宅の建設費の証明となるものでなければならない。

8 第2項第13号に規定する建築費計算書は、総建築費及びその細目（本体工事、特殊基礎工事及び各附属設備工事ごとに昭和54年建設省告示第768号第3の4に規定する建築費に含まれる費用と含まれない費用との区別に従って記載する。）、請負契約書その他の書類との関連に関する説明並びに3.3平方メートル当たりの建築費に関する事項を記載したものでなければならない。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.090

処 分 名	敷地等と道路の関係に関する認定
処 分 の 概 要	道路のないところに建築物が建ち並ぶことは、建築物の利用が困難であるとともに、災害時の避難や消防活動に支障をきたすこととなるために、「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない」こととしています。建築基準法上の道路は、同法第42条に定義されていますが、法に定義される道路に接していなくても、安全性が確保される場合があることから、規定により特定行政庁が支障がないと認めたものについては建築することができます。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 2 項第 1 号 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 3
審 査 基 準	個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 30 年 9 月 25 日（最終改正：令和 6 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	

■ 建築基準法

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路

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ついては、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 省略

3 省略

■ 建築基準法施行規則

(敷地と道路との関係の特例の基準)

第十条の三 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。
- 二 令第四百四十四条の四第一項各号に掲げる基準に適合する道であること。

2 令第四百四十四条の四第二項及び第三項の規定は、前項第二号に掲げる基準について準用する。

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。

イ 第一項第一号に規定する道 法別表第一(イ)欄(一)項に掲げる用途以外の用途

- 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
- ニ 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 省略

一～三 省略

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.091

処 分 名	仮設建築物の設置期間の特例許可
処 分 の 概 要	国際的な規模の会議又は競技会場の用に供すること、その他の理由により、1年を超えて使用する必要がある仮設興行場等については、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認められる場合には、建築審査会の同意を得て、使用上必要と認める期間を定めて建築を許可することができる。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条第7項
審 査 基 準	許可の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「安全上、防火上及び衛生上支障がない」場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成30年9月25日（最終改正：令和5年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：一件につき160,000円

■ 建築基準法

第八十五条

7 特定行政庁は、国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、前項の規定にかかわらず、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。

8 特定行政庁は、第五項の規定により許可の期間を延長する場合又は前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、官公署、病院、学校その他の公益上特に必要なものとして国土交通省令で定める用途に供する応急仮設建築物について第五項の規定により許可の期間を延長する場合は、この限りでない。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.092

処 分 名	既存建築物を一時的に興行場等とする場合における制限の緩和
処 分 の 概 要	既存建築物の用途を変更して一時的に興行場等とする場合における当該興行場等について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、1年以内の期間を定めて、当該建築物を興行場等として使用することを許可することができる。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条の3項第6項
審 査 基 準	許可の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「安全上、防火上及び衛生上支障がない」場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	令和元年6月25日（最終改正：令和5年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき120,000円

■ 建築基準法

(建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する
場合の制限の緩和)

第八七条の三

1～5 省略

6 特定行政庁は、建築物の用途を変更して興行場等（興行場、博覧会
建築物、店舗その他これらに類する建築物をいう。以下同じ。）とす
る場合における当該興行場等について安全上、防火上及び衛生上支障
がないと認めるときは、一年以内の期間（建築物の用途を変更して代
替建築物（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建
築物に代えて使用する興行場、店舗その他これらに類する建築物をい
う。）とする場合における当該代替建築物については、特定行政庁が
当該工事の施工上必要と認める期間）を定めて、当該建築物を興行場
等として使用することを許可することができる。この場合において
は、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条、第二十二条、第二
十四条、第二十六条、第二十七条、第三十四条第二項、第三十五条の
二、第三十五条の三、第三章及び第八十七条第二項の規定は、適用し
ない。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.093

処 分 名	既存建築物を一時的に特別興行場等とする場合における制限の緩和
処 分 の 概 要	既存建築物の用途を変更して一時的に特別興行場等とする場合における当該特別興行場等について安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認めるときは、 使用上必要と認める期間を定めて、当該建築物を特別興行場等として使用することを許可することができる
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条の 3 項第 7 項
審 査 基 準	許可の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める」場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	令和元年 6 月 25 日（最終改正：令和 7 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：一件につき 160,000 円

■ 建築基準法

(建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する
場合の制限の緩和)

第八十七条の三

1～6 省略

7 特定行政庁は、建築物の用途を変更して特別興行場等（国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある興行場等をいう。以下この項において同じ。）とする場合における当該特別興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認めるときは、前項の規定にかかわらず、当該特別興行場等の使用上必要と認める期間を定めて、当該建築物を特別興行場等として使用することを許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。

8 特定行政庁は、第五項の規定により許可の期間を延長する場合又は前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、病院、学校その他の公益上特に必要なものとして国土交通省令で定める用途に供する災害救助用建築物又は公益的建築物について第五項の規定により許可の期間を延長する場合は、この限りでない。

申請に対する処分の審査基準

担当部署:都市整備部建築課

No.094

処 分 名	機械室等に関する容積率の例外認定
処 分 の 概 要	<p>住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分(建築物のエネルギー消費性能の向上に資するものとして国土交通大臣が定める給湯設備等を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして、国土交通省令で定める基準に適合するものに限る)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は、容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しないとするものです。</p> <p>なお、高効率給湯設備を対象とした法第52条第14項第一号の規定に基づく許可の実績が一定程度蓄積していること等を踏まえ、一定の要件を満たすものについては、建築審査会の同意を不要とする手続きの合理化を図るものです。</p>
根拠法令等・条項	<p>建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第6項第三号 ・令和5年3月24日国住指第532号、国住街第239号 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」</p>
審 査 基 準	<p>処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。</p>
標準処理期間	<p>許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。</p>
設 定 年 月 日	令和5年4月1日
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎4階建築課窓口への提出
備 考	<p>・申請手数料:一件につき 27,000円</p>

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(容積率)

第五十二条

6 第一項、第二項、次項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五、第六十八条の五の二、第六十八条の五の三第一項、第六十八条の五の四（第一号口を除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号口、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しないものとする。

一 政令で定める昇降機の昇降路の部分

二 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分

三 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであつて、市街地の環境を害するおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）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

申請に対する処分の審査基準

担当部署:都市整備部建築課

No.095

処 分 名	エネルギー消費性能を向上させるための高さ制限の例外許可
処 分 の 概 要	既存建築物のエネルギー消費性能を向上させるための改修工事等を行うことにより、高さ制限を超えてしまう場合であっても、建築物の構造上やむを得ない場合には、市街地環境を害しないものに限り、特定行政庁が特例許可を行うことで、必要最小限の範囲でこれらの制限を超えることを可能としたものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 55 条第 3 項 ・令和 5 年 3 月 24 日国住指第 532 号、国住街第 239 号 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	令和 5 年 4 月 1 日
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 160,000 円

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(第一種低層住宅専用地域等内における建築物の高さの限度)

第五十五条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。

3 再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。第五十八条第二項において同じ。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、前二項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとするができる。

申請に対する処分の審査基準

担当部署:都市整備部建築課 No.096

処 分 名	エネルギー消費性能を向上させるための高度地区内の高さ制限の例外許可
処 分 の 概 要	高度地区内において、既存建築物のエネルギー消費性能を向上させるための改修工事等を行うことにより、高さ制限を超えてしまう場合であっても、建築物の構造上やむを得ない場合には、市街地環境を害しないものに限り、特定行政庁が特例許可を行うことで、必要最小限の範囲でこれらの制限を超えることを可能としたものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 58 条第 2 項 ・ 令和 5 年 3 月 24 日国住指第 532 号、国住街第 239 号 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	令和 5 年 4 月 1 日
申請時期	随時
申請方法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：一件につき 160,000 円

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(高度地区)

第五十八条 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

2 前項の都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、同項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えるものとすることができる。

申請に対する処分の審査基準

担当部署:都市整備部建築課 No.097

処 分 名	既存建築物の大規模修繕等に対する敷地と道路との関係の緩和に係る認定
処 分 の 概 要	<p>道路のないところに建築物が建ち並ぶことは、建築物の利用が困難であるとともに、災害時の避難や消防活動に支障をきたすことになるため、「建築物の敷地は、道路に 2m以上接しなければならない」こととしています。</p> <p>建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替の際には、接道について現行基準への適合が必要になりますが、当該建築物の用途の変更を伴わない場合で、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た場合においては、現行基準を適用せず、既存不適格が認められます。</p>
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 7 第 1 項 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 137 条の 12 第 6 項
審 査 基 準	個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	令和 7 年 4 月 1 日
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 27,000 円

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■建築基準法

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第八十六条の七 第三条第二項（第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下この条、次条、第八十七条及び第八十七条の二において同じ。）の規定により第二十条、第二十一条、第二十二条第一項、第二十三条、第二十五条から第二十七条まで、第二十八条の二（同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。）、第三十条、第三十四条第二項、第三十五条（同条の階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（次項及び第八十七条第四項において「階段等に関する技術的基準」という。）並びに第三十五条の敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第三十六条（同条の防火壁及び防火区画の設置及び構造に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（次項において「防火壁等に関する技術的基準」という。）に係る部分に限る。）、第四十三条第一項、第四十四条第一項、第四十七条、第四十八条第一項から第十四項まで、第五十一条、第五十二条第一項、第二項若しくは第七項、第五十三条第一項若しくは第二項、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条第一項、第五十六条の二第一項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五第一項、第五十八条第一項、第五十九条第一項若しくは第二項、第六十条第一項若しくは第二項、第六十条の二第一項若しくは第二項、第六十条の二の二第一項から第三項まで、第六十条の三第一項若しくは第二項、第六十一条、第六十二条、第六十七条第一項若しくは第五項から第七項まで又は第六十八条第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合（第三条第二項の規定により第二十条の規定の適用を受けない建築物について当該政令で定める範囲内において増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築後の建築物の構造方法が政令で定める基準に適合する場合に限る。）においては、第三条第三項（第三号及び第四号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

2～4 省略

■建築基準法施行令

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

第百三十七条の十二

1～5 省略

6 法第三条第二項の規定により法第四十三条第一項の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める

範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の用途の変更（当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。）を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、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とする。

7～9 省略

申請に対する処分の審査基準

担当部署:都市整備部建築課 No.098

処 分 名	既存建築物の大規模修繕等に対する道路内における建築制限の緩和に係る認定
処 分 の 概 要	<p>建築基準法第 44 条第 1 項により、建築物（地盤面下に設ける建築物を除く）又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならないと定められています。</p> <p>建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替えの際には、道路内建築について現行基準への適合が必要になりますが、当該建築物の形態の変更を伴わない場合で、特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合においては、現行基準を適用せず、既存不適格が認められます。</p>
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 7 第 1 項 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 137 条の 12 第 7 項
審 査 基 準	個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	令和 7 年 4 月 1 日
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁舎 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 27,000 円

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第八十六条の七 第三条第二項（第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下この条、次条、第八十七条及び第八十七条の二において同じ。）の規定により第二十条、第二十一条、第二十二条第一項、第二十三条、第二十五条から第二十七条まで、第二十八条の二（同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。）、第三十条、第三十四条第二項、第三十五条（同条の階段、出入口その他の避難施設及び排煙設備に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（次項及び第八十七条第四項において「階段等に関する技術的基準」という。）並びに第三十五条の敷地内の避難上及び消火上必要な通路に関する技術的基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第三十六条（同条の防火壁及び防火区画の設置及び構造に関する技術的基準のうち政令で定めるもの（次項において「防火壁等に関する技術的基準」という。）に係る部分に限る。）、第四十三条第一項、第四十四条第一項、第四十七条、第四十八条第一項から第十四項まで、第五十一条、第五十二条第一項、第二項若しくは第七項、第五十三条第一項若しくは第二項、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条第一項、第五十六条の二第一項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五第一項、第五十八条第一項、第五十九条第一項若しくは第二項、第六十条第一項若しくは第二項、第六十条の二第一項若しくは第二項、第六十条の二の二第一項から第三項まで、第六十条の三第一項若しくは第二項、第六十一条、第六十二条、第六十七条第一項若しくは第五項から第七項まで又は第六十八条第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合（第三条第二項の規定により第二十条の規定の適用を受けない建築物について当該政令で定める範囲内において増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築後の建築物の構造方法が政令で定める基準に適合する場合に限る。）においては、第三条第三項（第三号及び第四号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

2～4 省略

■ 建築基準法施行令

(大規模の修繕又は大規模の模様替)

第三百三十七条の十二

1～6 省略

7 法第三条第二項の規定により法第四十四条第一項の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物におけ

る当該建築物の形態の変更（他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く。）を伴わない大規模の修繕又は大規模の様替であつて、特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。

8 省略

9 省略