

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>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

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2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階建築課窓口への提出
備考	<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</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>

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一敷地内認定建築物以外の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。）以外の建築物を建築しようとする者は、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