

第2章 許可基準

本許可基準は、特定行政庁である横浜市が建築基準法施行規則第10条の3第4項各号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物の基準を定めたものです。このため、許可を受けるためには、本許可基準に適合していることが必要になります。

なお、空地、敷地及び周辺の状態等により条件が付加される場合があります。

許可基準には包括同意基準（以下参照）と個別提案基準（P.33参照）があります。

1 包括同意基準

（1）包括同意基準とは

本許可制度は、平成11年5月に施行されて以降、年間を通じて多くの許可申請がされています。それらに対応するため、一般的な基準については事前に建築審査会の同意を得ることにより、円滑な許可業務の執行を図っています。この基準を「建築審査会包括同意基準」といい、次の表7に掲げるものになります。

1 P.9参照	広場等に接する敷地に建築する建築物 P.4 表3 第1号に該当
2 P.10参照	公的機関等が管理する幅員4m以上の道に接する敷地に建築する建築物 P.4 表3 第2号に該当
3-2 P.13参照	都市計画法第37条の規定に基づく制限解除を受けた建築物、土地区画整理法第76条の規定に基づく許可を受けた建築物その他これらに類するもの P.4 表3 第3号に該当
3-3A P.23参照	平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員1.8m以上、中心後退2m以上】 P.4 表3 第3号に該当
3-3B P.26参照	平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員2.7m以上、中心後退2m以上】 P.4 表3 第3号に該当
3-3の2 P.30参照	平成11年5月1日において現に存在する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員1.5m以上、かつ、延長20m以下】 P.4 表3 第3号に該当

建築審査会とは

建築審査会とは、法に規定する同意、審査請求に対する裁決についての議決等を行うため、法第78条第1項の規定に基づき設置された審査会です。

委員は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政の分野から任命された7人で組織され、その任期は2年です。

(2) 建築審査会包括同意基準 1 【広場等に接する敷地に建築する建築物】

1 建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

- (1) 都市計画の決定により位置が確定し、又は国、県、市その他これらに準ずる公的機関が管理している公園、広場、その他これらに類する空地（以下「広場等」という。）に 2 m 以上接する敷地に建築する建築物であること。
- (2) 広場等の管理者と敷地から広場等への出入り等について支障がない旨の協議等が終了している建築物であること。
- (3) 広場等を建築基準法（以下「法」という。）第 42 条に規定する道路とみなすことにより適用される法第 6 条第 1 項に規定する建築基準法令の規定（法第 43 条第 1 項、同条第 3 項の規定に基づく横浜市建築基準条例、法第 52 条及び横浜市建築基準法施行細則第 13 条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。なお、法第 52 条の適用については、広場等が接する道路の幅員を前面道路の幅員とみなし適用すること。

※ 都市公園法に基づく公園においては、都市公園法第 32 条の規定により私権の行使が制限されていますので、都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設に該当しない用途の建築物は、その敷地が公園内か公園外かを問わず、本許可基準の適用は困難です。ただし、平成 11 年 5 月 1 日において現に存在する建築物で法第 43 条第 2 項の適用を受けているものについては、みどり環境局と協議することとします。

【解説】

建築審査会包括同意基準 1 とは、広場等に接する敷地に建築物を建築する際の包括同意基準です。

(3)について

- ・法第 43 条第 3 項の規定に基づく横浜市建築基準条例（敷地と道路の関係等）においては、広場等を法の道路とみなさないため、別途、横浜市建築基準条例の許可を要する場合があります。
- ・法第 52 条の適用については、当該広場等が接する道路幅員を前面道路として適用することを原則とします。（図 2 参照）

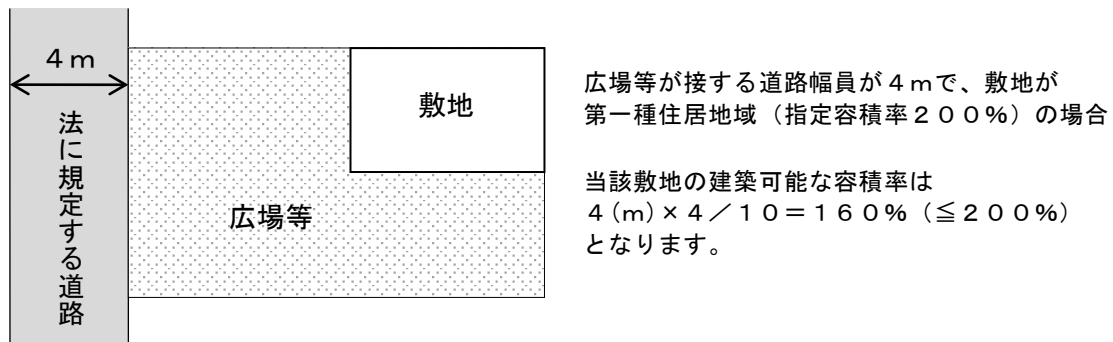


図 2 広場等が接する道路幅員を前面道路として適用するイメージ

(3) 建築審査会包括同意基準 2

【公的機関等が管理する幅員 4 m以上の道に接する敷地に建築する建築物】

- 2 建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 2 号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。
- (1) 次のアからエまでの一に該当する幅員 4 m以上の道に 2 m以上接する敷地に建築する建築物であること。
- ア 国、県、市その他これらに準ずる公的機関が管理する道で、その管理者と道の使用等について支障がない旨の協議等が終了しているもの
- イ 建築基準法施行令第 144 条の 4 及び横浜市建築基準条例第 56 条の 4 の規定に適合する道で、建築基準法施行規則第 9 条の規定に基づく道路の位置の指定の申請が受理されたもの
- ウ 道路変更申請書が道路管理者に受理された道
- エ 平成 11 年 5 月 1 日（以下「基準時」という。）において現に存する都市計画法第 8 条第 1 項第 9 号の規定による臨港地区内の道（建築基準法（以下「法」という。）第 42 条に規定する道路から連続して整備されているものに限る。）で、将来にわたり当該道を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されているもの
- (2) 前号エに規定する道に接する敷地に建築する建築物は、基準時において現に存する建築物の敷地の全部又は一部に建築するものであること。
- (3) 道を法第 42 条第 1 項に規定する道路とみなすことにより適用される法第 6 条第 1 項に規定する建築基準法令の規定（法第 43 条第 1 項、同条第 3 項の規定に基づく横浜市建築基準条例及び横浜市建築基準法施行細則第 13 条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

【解説】

建築審査会包括同意基準 2 とは、公的機関等が管理する幅員 4 m以上の道に接する敷地に建築物を建築する際の包括同意基準です。

(1)について

- 敷地前面（接する長さ 2 m以上の部分）の道の有効幅員は、4 m以上必要です。（図 3 参照）

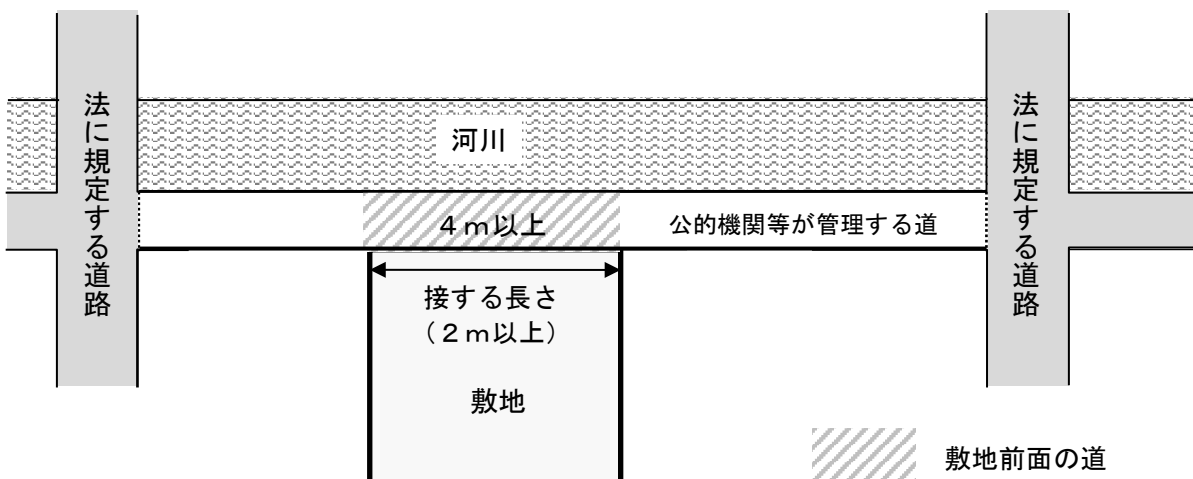


図 3 公的機関等が管理する幅員 4 m以上の道に接する敷地のイメージ

(1)アについて

- ・都市公園法に基づく公園においては、都市公園法第32条の規定により私権の行使が制限されていますので、都市公園法第2条第2項に規定する公園施設に該当しない用途の建築物は、その敷地が公園内か公園外かを問わず、本許可基準の適用は困難です。ただし、平成11年5月1日において現に存在する建築物で法第43条第2項の適用を受けているものについては、みどり環境局と協議することとします。

(1)イについて

- ・現在、本市では道路の築造完了後に道路の位置の指定申請書を受理しているため、これを許可の要件としています。ただし、過去に道路の位置の指定申請書が受理されていても、道路の形態が正しく整備されておらず、指定の見込みがないものは、許可の対象にはなりません。

(1)ウについて

- ・道路変更申請書は、道路の現場整備や道路台帳用の測量、作図等がすべて終了後、道路局路政課が受理しています。
- ・土地利用をする面積（道部分も含む。）が500㎡以上の場合等は、開発行為に該当することがありますので担当部署にご確認ください。

(3)について

- ・法第43条第3項の規定に基づく横浜市建築基準条例（敷地と道路の関係等）においては、道を法の道路とみなさないため、別途、許可を要する場合があります。
- ・横浜市建築基準法施行細則第13条においては、道を法の道路とみなさないため、2以上の道に接する敷地であっても、法第53条第3項第2号（建蔽率の緩和）の適用はできません（臨港交通施設を除く。）。

【参考】

条例に基づく許可を受ける必要がある建築物については、道の幅員や道に接する長さを条例の規定に適合する長さとする必要があります。

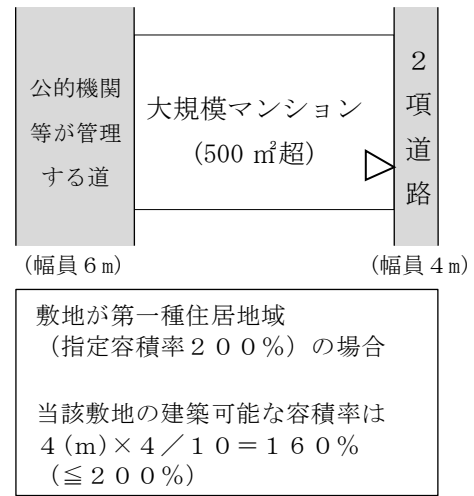
■条例に基づく許可との関連

特殊建築物や大規模建築物等で接道規定が強化されている場合には、条例に基づく許可が必要です。

なお、図4のように、敷地が法の道路に2m以上接し、出入りが可能な箇所(▷)がある場合は、法第43条第2項の規定に基づく許可は不要です。図4のような公的機関等が管理する道に、条例で規定する接道長さで接する場合は、条例に基づく許可のみ必要となります。この場合、法第52条第2項の適用について、前面道路の幅員は、法の道路の幅員となりますのでご注意ください。

窓口：建築局市街地建築課 建築許認可担当

図4



- 敷地前面の道の有効幅員が4m以上であっても、法第42条第1項第1号、第3号又は第4号に該当する道路に至るまでに、当該道の幅員が4m未満となる場合にあっては、条例の經由規定を準用し、延べ面積500㎡を超える共同住宅等(条例第5条)や延べ面積1,000㎡を超える大規模建築物(条例第4条の2)等は法第43条第2項の規定による許可の対象にはなりません。(ウに該当するものは除く。)

(4) 建築審査会包括同意基準 3-2

【都市計画法第37条の規定に基づく制限解除を受けた建築物、土地区画整理法第76条の規定に基づく許可を受けた建築物その他これらに類するもの】

3-2 建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

(1) 次のアからウまでの一に該当する建築物であること。

ア 都市計画法第29条の規定に基づく許可を受けた者が行う都市計画法第4条第12項に規定する開発行為により築造される予定の道路（以下「開発予定道路」という。）に2m以上接し、都市計画法第37条第1項第1号の規定により市長が認めた建築物の敷地に建築するもので、開発予定道路の築造完了まで当該建築物を使用しない、かつ、使用させない旨の関係権利者の誓約書が提出されているもの

イ 土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業により築造される予定の道路（以下「区画整理予定道路」という。）に2m以上接する敷地に建築する建築物で土地区画整理法第76条の規定による許可を受けているもの

ウ 宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号に規定する宅地造成又は同条第3号に規定する特定盛土等に関する工事で、建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項第5号の規定に基づく位置の指定を受けようとする道（以下「位置指定予定道路」という。）に2m以上接する敷地に建築する建築物で、位置指定予定道路の位置が指定されるまで当該建築物を使用しない、かつ、使用させない旨の関係権利者の誓約書が提出されているもの

(2) 開発予定道路、区画整理予定道路及び位置指定予定道路を法第42条第1項に規定する道路とみなすことにより適用される法第6条第1項に規定する建築基準法令の規定（法第43条第1項及び同条第3項の規定に基づく横浜市建築基準条例の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

【解説】

建築審査会包括同意基準 3-2 とは、都市計画法第37条の規定に基づく制限解除を受けた建築物、土地区画整理法第76条の規定に基づく許可を受けた建築物その他これらに類するものに対する包括同意基準です。

なお、開発予定道路、区画整理予定道路及び位置指定予定道路は、原則としてその位置が確保され荒造成が完了している状態をもって、許可するものとします。ただし、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可を受け、同時に道路位置指定を受ける場合については、この限りではありません。

(1)アについて

- ・開発予定道路とは、開発行為により築造される予定の道路や開発行為により既存の道を拡幅する場合の既存の道と拡幅部分を合わせた部分をいいます。
- ・開発予定道路の築造完了まで当該建築物を使用しない、かつ、使用させない旨の関係権利者（開発許可等申請者）の誓約書の様式は、P.61 様式3となります。

(1)ウについて

- ・位置指定予定道路の築造完了まで当該建築物を使用しない、かつ、使用させない旨の関係権利者（開発許可等申請者）の誓約書の様式は、P.61 様式3となります。

(2)について

- ・法第43条第3項の規定に基づく横浜市建築基準条例（敷地と道路の関係）においては、道を法の道路とみなさないため、別途、許可を要する場合があります。

(5) 建築審査会包括同意基準 3-3A、B以降の許可基準に共通する適用の考え方

・「基準時において現に存する建築物（以下「基準時の建築物」という。）」の取扱いについて

基準時に存在していても、建築確認、建物の登記事項証明書、家屋（補充）課税台帳（調査票）等がない簡易な建築物は、基準時の建築物として扱いません。

なお、用途上不可分の関係にある2以上の建築物は、一の建築物として扱います。例えば、一戸建ての住宅と同じ敷地内にある附属倉庫は用途上不可分の関係にあるので、一の建築物として扱います。

《注意》

長屋の取扱いについて

長屋は原則として一の建築物として扱います。ただし、長屋を一の建築物として建て替えることが困難で、長屋の各住戸の所有者がそれぞれ異なる場合（※）等、別棟と扱うことができる場合については、各住戸を一の建築物と扱います（重層長屋を除く。）。

※所有者が異なる場合

- ・基準時において建物の所有権がそれぞれ設定されている場合（不動産登記法第2条第9号の登記簿に登録されている場合に限る。）
- ・基準時において家屋の所有者がそれぞれ登録されている場合（地方税法第341条第9号の固定資産課税台帳に登録されている場合に限る。）

・「基準時の道」及び「基準時の通路」について（3-3A(1)イ、ウ、エ、3-3B(1)イ、ウ、ク、3-3の2(1)、3-4(1)イ、ウ、エ、3-4の2(1)、3-5(1)、(1)イ、ウ、(3)イ）

基準時の道及び基準時の通路とは、基準時において道路状の形態があり、その境界が明確なものをいいます。ただし、道路状の形態が確認できないものやその境界が不明確なもの（敷地内通路等）であっても、以下のいずれかに該当するものは基準時の道又は通路として扱います。

- ①過去の建築確認で「法の道路」等として扱われている道又は通路状の土地
- ②基準時において既に建築物の敷地から分筆され、所有権が共有であること等により今後も敷地に算入できない道又は通路状の土地

※上記のいずれにも該当しない場合又はその他必要と認められる場合は、道路判定委員会（P. 18 参照）にて基準時の道（又は通路）とする範囲を判断します。

〔基準時の道の場合〕

基準時の道とは、基準時に存在する一般通行の用に供する道（専用型の通路以外）のことをいいます。なお、基準時の道の範囲は、法の道路から基準時において未接道建築物が接する敷地（主要な出入口があるものに限る。）又は基準時以前に確認済証の交付がされた敷地の前面までとなります。

〔基準時の通路の場合〕

基準時の通路とは、基準時に存在する未接道建築物の敷地が終端に一のみ存する通路のことをいいます。なお、通路に面して接道規定を満たしている敷地の勝手口等がある場合や、通路内に公道等が含まれている場合は、一般通行の用に供している形態であっても、未接道建築物の敷地が終端に一のみであれば、基準時の通路として扱います。

- ・「後退部分」について (3-3A(1)㌦、3-3B(1)㌦、3-4(1)㌦、3-5(1)㌦)

後退部分とは、許可の適用にあたり基準時の道から後退して道路状に整備した空地部分をいいます。原則として、基準時の道の中心線から水平距離 2 m（個別提案基準 3 - 5 では 1.35 m）以内の部分のうち基準時の道の部分を除いた部分になります。ただし、敷地前面の空地の反対側の敷地が接道規定を満たしている場合、又は青空駐車場や田畑等で建て替え等による空地の拡幅が見込めない場合には、基準時の道の反対側の境界線から水平距離 4 m 以内の部分のうち基準時の道の部分を除いた部分を後退部分とします（敷地内空地を設ける場合を除く。）。（P. 19 図 5 参照）

- ・「終端整備敷」について (3-3A(1)㌦、3-3の2(1)、(3)㌦、3-4(1)㌦、3-4の2(1)、(3)㌦)

〔路線型の道の場合〕

敷地が基準時の道の終端に接する場合は、原則として、将来後退予定部分を含む手前の空地の幅員と同じ幅員とした奥行 2 m の空地を設け、道路状に整備する必要があります。この空地を終端整備敷とといいます。（P. 19 図 5 参照）

なお、基準時の道又は敷地の形状等により、原則とは異なる形で終端整備敷を設ける場合がありますが、その大きさは有効で幅員 2 m 以上奥行 2 m 以上とします。

※基準時の道の終端が既に 4 m 以上に拡幅済みで、その終端にあるすべての敷地が空地に 2 m 以上接している場合等、道路判定委員会（P. 19 参照）においてその必要がないと認めた場合には終端整備敷を設けないことができます。

〔専用型の通路の場合〕

基準時の通路の終端に幅員 2 m 以上奥行 2 m 以上の空地を設け、道路状に整備する必要があります。この空地を終端整備敷といい、これによって敷地は空地に 2 m 以上接することができます。（P. 19 図 6 参照）

- ・「空地」について

空地とは、基準時の道（又は基準時の通路）、後退部分及び終端整備敷を合わせた部分をいいます。空地は、青空で整備する必要があります。（P. 19 図 5 及び図 6 参照）

なお、空地は将来にわたり維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されている必要があります。公的機関が管理している場合（区域線図等により道路区域が明確な公道は除く）は、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している必要があります。

- ・「空地の幅員」について

許可申請時に法第 42 条に規定する道路から敷地前面までの区間において、青空で道路状に整備され、担保性が確認された空地の最小の有効幅員をいいます。

- ・「敷地内空地」について (3-3A(4)㌦(イ)、3-3A(4)㌦(イ)、3-4(4)㌦、3-5(4)㌦)

敷地内空地とは、避難時に一時的な待機ができるように敷地内に設ける青空空地です。形態は、平場かつ有効で幅員 2 m 以上かつ奥行 2 m 以上とし、建築物の主要な出入口に接して設ける必要があります。そのため、敷地内空地は、駐車場としての利用や支障物の設置等はできません。なお、敷地内空地は敷地面積に算入することができます。（P. 19 図 5 参照）

- ・「空地と法の道路との接続部分の幅員」について (3-3A(1)㌦、3-3A(4)㌦、3-3B(1)㌦、3-4(1)㌦)

空地と法の道路との接続部分の幅員とは、空地と法の道路が接続している部分において、青空で道路状に整備され、担保性が確認された空地の最小の有効幅員をいいます。（P. 20 図 7 参照）

- ・「敷地前面の空地の幅員が4 m以上となる見込みがない場合」について（3-3A(4)㍿、3-3B(4)㍿、3-4(4)㍿）
 敷地前面の空地の幅員が4 m以上となる見込みがない場合とは、敷地前面の空地の反対側の敷地又は一団の土地が接道規定を満たす敷地である場合のほか、崖地や青空駐車場、田畑等で建て替え等による空地の拡幅が見込めない場合をいいます。（P. 20 図8参照）。
- ・「おおむね同一の敷地」について（3-3A(3)7、1、3-3の2(2)、3-4(3)7、1、3-4の2(2)、3-5(3)7）
 敷地は、原則として、基準時の建築物の敷地又は基準時前に確認済証が交付された建築物の敷地等と位置、規模、形状ともに同一の敷地とします。ただし、測量誤差、借地の解消、敷地の整形や専用通路幅を確保するための隣地との土地交換等により、基準時と同一の敷地での建て替えが困難と判断した場合には、敷地に多少の変更があっても「おおむね同一の敷地」とみなします。
- ・「都市計画で定められた敷地面積の最低限度」について（3-3A(3)㍿(7)、3-3B(3)7、3-4(3)㍿(7)）
 都市計画で定められた敷地面積の最低限度とは、法第53条の2の規定による建築物の敷地面積の最低限度です。第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域で、指定容積率が60%の場合は165㎡、同容積率80%の場合は125㎡（港北ニュータウンの土地区画整理事業施行区域内は165㎡）、同容積率100%の場合は100㎡となります。
- ・「空地に接する長さが4 m未満の敷地」について（3-3A(3)㍿(1)、3-3B(3)㍿、3-4(3)㍿(1)）
 空地に接する長さとは、条例第4条の規定と同様の考え方です。
- ・「外壁又はこれに代わる柱の面」について
 戸袋、出窓、屋外階段又はバルコニーは、「外壁又はこれに代わる柱の面」とみなします。雨戸、シャッター、シャッターボックス、面格子又は花台は、「外壁又はこれに代わる柱の面」とみなしません。
- ・「法第43条第3項の規定に基づく条例」の対象となる建築物について

 - ▶ 階数が3以上の建築物（一戸建ての住宅を除く。）〔条例第4条の2〕
 - ▶ 学校、児童福祉施設等、共同住宅及び寄宿舍等の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの〔条例第5条〕
 - ▶ 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの〔条例第47条〕

等
- ・「建築基準法令の規定」について

 - ▶ 法第52条（前面道路幅員容積率制限）や法第54条（外壁後退）、法第56条（道路斜線制限）等が適用されます。
 - ▶ 法第43条第3項の規定に基づく横浜市建築基準条例（敷地と道路の関係）においては、道を法の道路とみなさないため、別途、許可を要する場合があります。
 - ▶ 横浜市建築基準法施行細則第13条においては、道を法の道路とみなさないため、2以上の道に接する敷地であっても、法第53条第3項第2号（建蔽率の緩和）の適用はできません（臨港交通施設を除く。）。

- ・ **道路判定委員会について**

法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可の建築審査会の同意に関する議案のうち、包括同意基準に適合しないものや法の道路等に関するその他必要とする事項（判断に苦慮する特殊事例の許可基準及び認定基準の適否や基準時の道（又は通路）の範囲、建ち並びの判断等）について審議する委員会です。

- ・ **公的機関が管理する空地について**

都市公園法に基づく公園においては、都市公園法第 32 条の規定により私権の行使が制限されていますので、都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設に該当しない用途の建築物は、その敷地が公園内か公園外かを問わず、本許可基準の適用は困難です。ただし、平成 11 年 5 月 1 日において現に存在する建築物で法第 43 条第 2 項の適用を受けているものについては、みどり環境局と協議することとします。

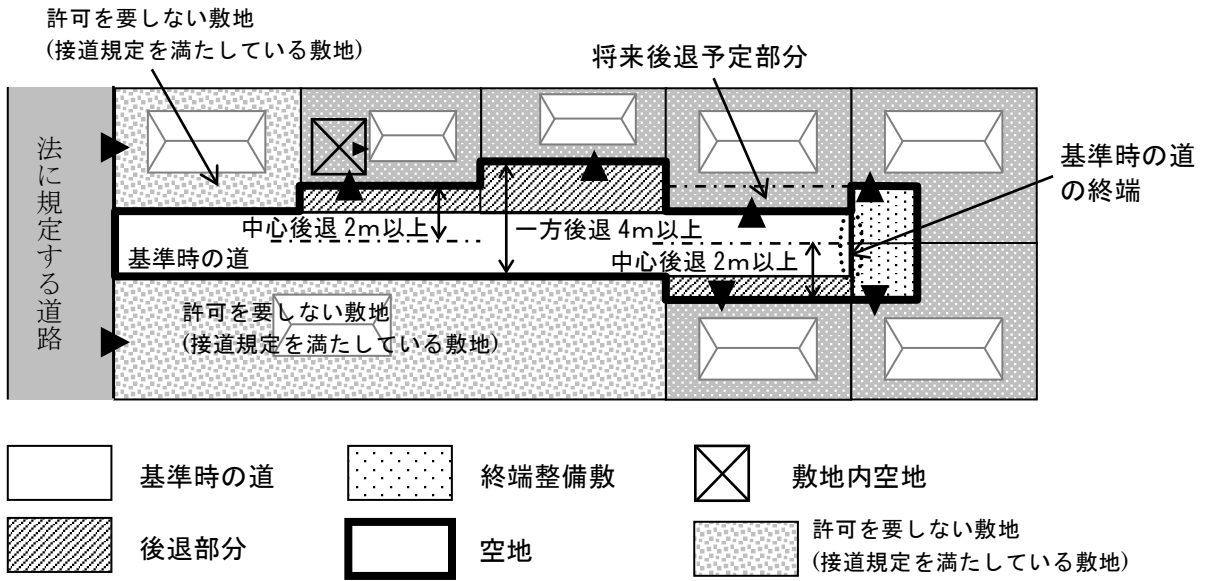


図5 空地等の取り方について〔路線型の道の場合〕

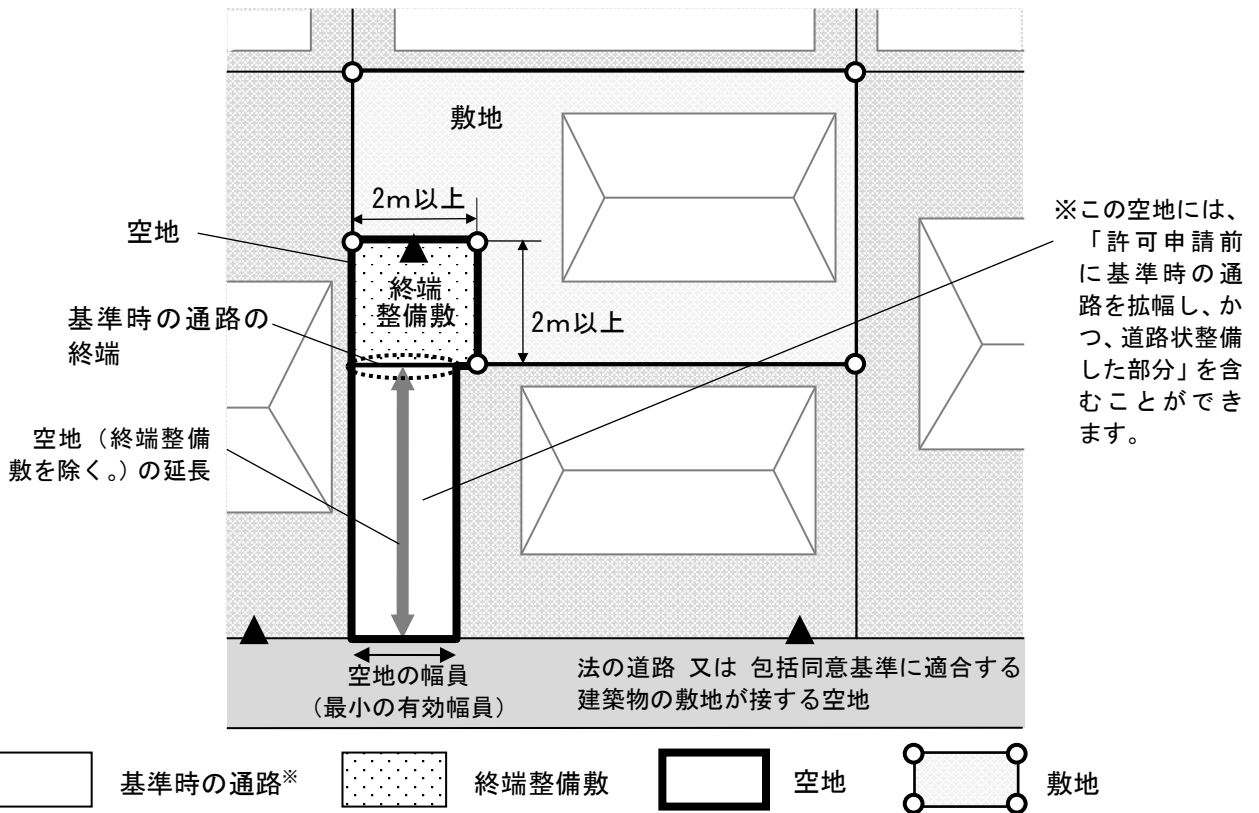


図6 空地等の取り方について〔専用型の通路の場合〕

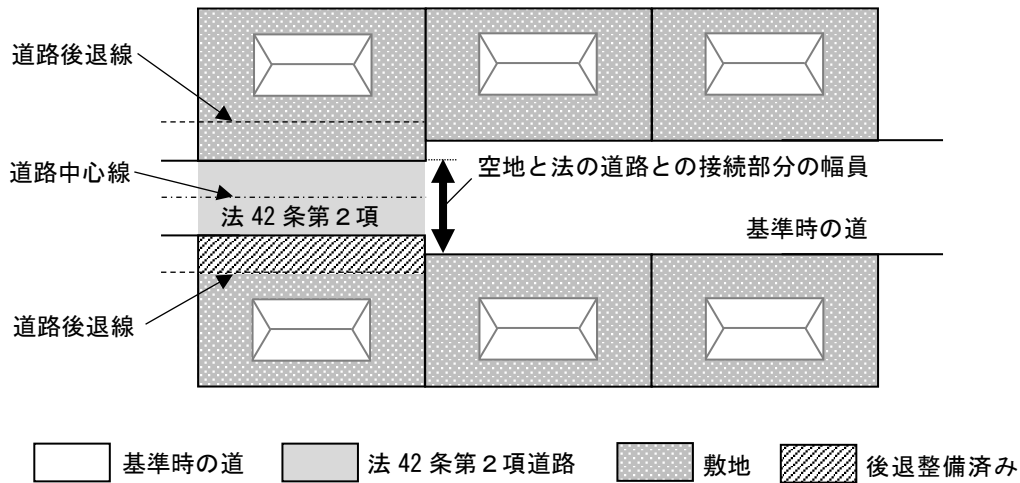


図 7 空地と法の道路との接続部分の幅員について

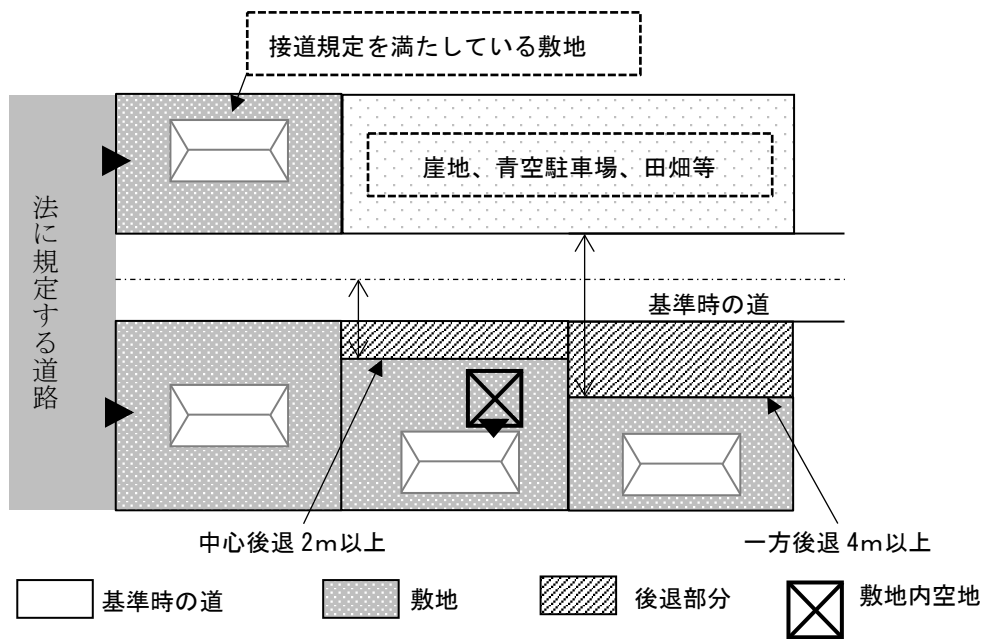


図 8 敷地前面の空地の幅員が 4 m 以上となる見込みがない場合について

【参考】包括同意基準 3-3 A と 3-3 B の適用の考え方について

・建築審査会包括同意基準 3-3 A 【建て替えの場合の基準】

基準時において現に存する建築物の敷地、基準時前において確認済証の交付がされた建築物の敷地又は基準時以降に法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定通知書若しくは同項第 2 号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地に建築物を建て替える場合に適用します。(P. 22 図 9 参照)

・建築審査会包括同意基準 3-3 B 【敷地分割・新規土地利用の場合の基準】

敷地分割又は新規土地利用等、基準時以降に新たに建築物の敷地を設定して建築する場合に適用します。(P. 22 図 9 参照)

3-3 B を適用するためには、以下の項目全てに該当する必要があります。

※基準の主な部分を抜粋しています。詳細は基準をご参照ください。

●空地に関すること

⑦空地（終端整備敷を除く。＊）に 2 m 以上接する敷地であること

（※終端整備敷のみに接する敷地は、敷地分割や新規土地利用することができません。）

⑧空地が、敷地前面から法の道路まで連続して幅員 2.7m 以上で道路状に青空で整備されていること。

⑨将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。又は空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了していること。

⑩基準時において、未接道建築物が 3 棟以上建ち並んでいること (P. 28 図 12 参照)

⑪基準時において、法の道路から道の延長の過半にわたり建築物の敷地が面していること (P. 28 図 13 参照)

●建築物の敷地に関すること

⑦敷地面積が 100 m² 以上及び都市計画で定められた敷地面積の最低限度以上（※基準時に存する土地を除く。）

⑧空地に接する長さが 4 m 未満の敷地にあっては、①及び②の両方に該当すること (P. 29 図 14 参照)

①建築物の主要な出入口から空地に通ずる幅員 1.8m 以上の敷地内通路を設けること

②建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 0.5m 以上確保すること

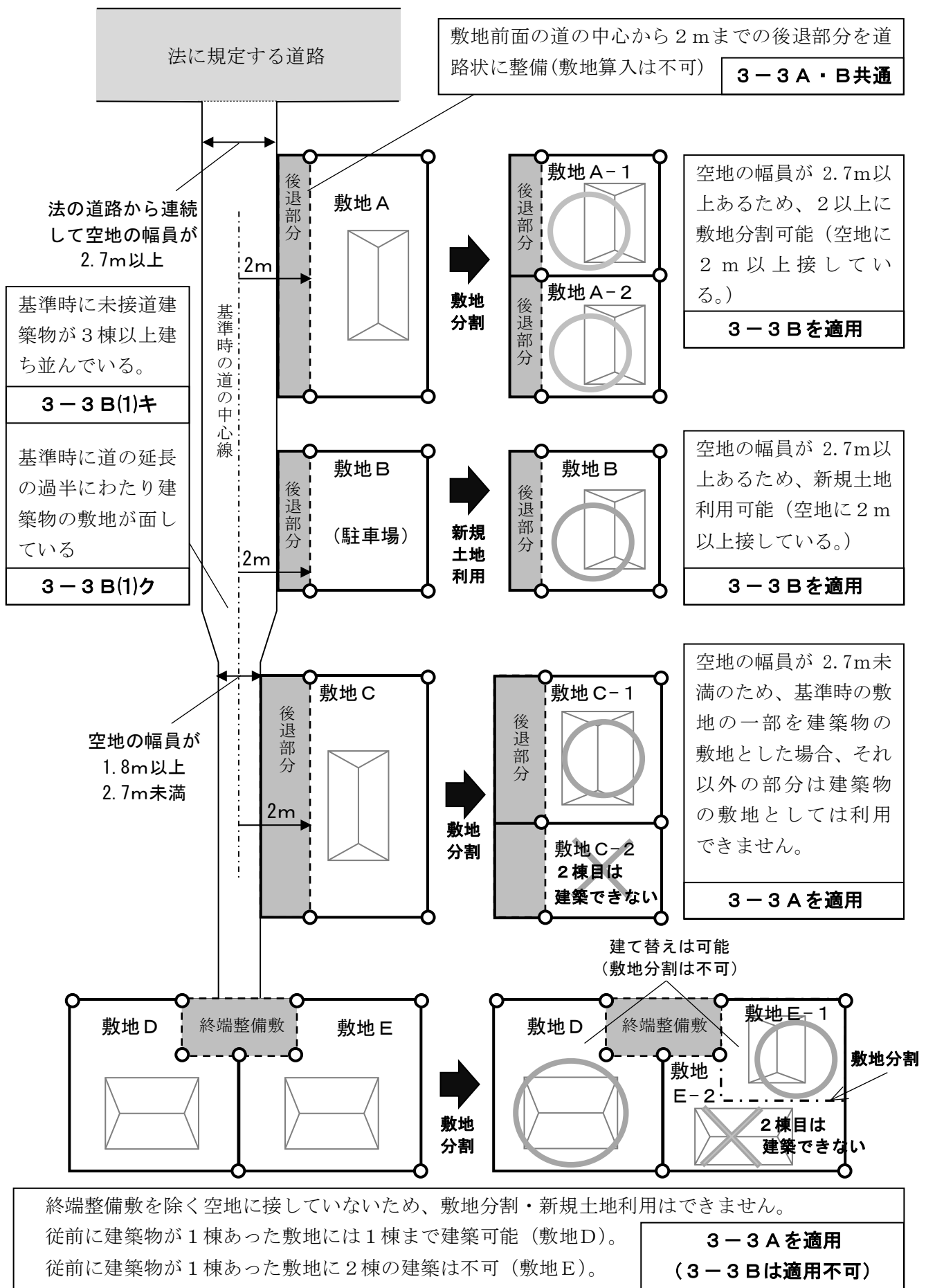


図9 敷地分割・新規土地利用の考え方について

(6) 建築審査会包括同意基準 3-3A

【平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員1.8m以上、中心後退2m以上】】

3-3A 建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）前において確認済証の交付がされた建築物の敷地、基準時において現に存する建築物の敷地又は基準時以降に建築基準法（以下「法」という。）第43条第2項第1号の規定による認定通知書若しくは同項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地に2m以上接する法第42条第1項に規定する道路を築造することが極めて困難な場合において、次に掲げる要件に該当する空地に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。

ア 敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地が、幅員（空地と法の道路との接続部分の幅員を含む。）1.8m以上で道路状に整備され、一般通行の用に供されていること。

イ 基準時において現に存する路線型の道（以下「基準時の道」という。）が、道路状に整備されていること。

ウ 敷地の前面において、基準時の道の中心線から水平距離2m以内の部分（建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分）のうち基準時の道の部分を除いた部分が道路状に整備されていること。

エ 基準時の道の中心線をその終端から2m延長し、当該延長部分から水平距離2m以内の部分（特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分。以下「終端整備敷」という。）が道路状に整備されていること。ただし、特定行政庁がその必要がないと認めた場合にあつては、終端整備敷を設けないことができる。

オ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。ただし、空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している場合又は特定行政庁がやむを得ないと認めた場合にあつては、この限りでない。

カ 空地には、雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。

キ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。

(2) 敷地から法の道路までの距離が、60m以内である敷地に建築する建築物であること。ただし、次のアからウまでの一に該当する場合にあつては、この限りでない。

ア 道の両端が法の道路に接続し、当該道の幅員（当該道と法の道路との接続部分の幅員を含む。）が連続して1.8m以上ある場合

イ 敷地から法の道路までの空地の幅員が4m以上の場合

ウ 外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有する建築物、準耐火建築物又は耐火建築物とした場合

(3) 建築物の敷地が次のいずれかに該当する建築物であること。

ア 基準時において現に存する建築物の敷地又は基準時前において確認済証の交付がされた建築物の敷地とおおむね同一の敷地であること。

イ 基準時以降に法第43条第2項第1号の規定による認定通知書又は同項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地とおおむね同一の敷地であること。なお、空地に接する長さが4m未満の敷地にあつては、建築物の主要な出入口から空地に通ずる幅員1.8

m以上の敷地内通路が設けられ、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されていること。

ウ 基準時において現に存する建築物の敷地の一部を一の敷地とし、他の部分を将来にわたり建築物の敷地として使用しない場合において、次に掲げる要件に該当する敷地であること。

(ア) 敷地面積が100㎡（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、都市計画で定められた敷地面積の最低限度）以上であること。

(イ) 空地に接する長さが4m未満の敷地にあつては、建築物の主要な出入口から空地に通ずる幅員1.8m以上の敷地内通路が設けられ、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されていること。

(4) 建築物の構造等は、次の要件に該当すること。

ア 地階を除く階数は2以下とすること。ただし、敷地から法の道路までの空地の幅員が4m以上で道路状に整備され、将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されている場合又は空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している場合にあつては、地階を除く階数を3とすることができる。

イ 敷地から法の道路までの空地の幅員（空地と法の道路との接続部分の幅員を含む。）が2.7m未満の場合にあつては、外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有する建築物、準耐火建築物又は耐火建築物とすること。

ウ 敷地前面の空地の反対側の敷地又は一団の土地が法の道路に接する等、将来にわたり敷地前面の空地の幅員が4m以上となる見込みがない場合にあつては、次に掲げる要件に該当する建築物とすること。

(ア) 外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有する建築物、準耐火建築物又は耐火建築物とすること。

(イ) 建築物の主要な出入口に接する幅員2m以上かつ奥行2m以上の敷地内空地が確保されていること。

(5) 建築物の用途は、次のいずれかとすること。

ア 一戸建ての住宅

イ 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの

ウ 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿で当該用途に供する部分の床面積の合計が100㎡以下のもの。ただし、敷地から法の道路までの空地の幅員が4.5m以上で道路状に整備され、将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されている場合又は空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している場合にあつては、当該用途に供する部分の床面積の合計を200㎡以下とすることができる。

エ アからウに掲げるもののほか、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすもの

(ア) 延べ面積が従前の建築物の延べ面積以下であるもの

(イ) 法第43条第3項の規定に基づく条例の対象にならないもの

(6) 空地と敷地との境界線から4m（建築主事が基準時に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その距離）外側の線までの土地を法の道路とみなすことにより適用される法第6条第1項に規定する建築基準法令の規定（法第43条第1項、同条第3項の規定に基づく横浜市建築基準条例及び横浜市建築基準法施行細則第13条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

【解説】

建築審査会包括同意基準3-3Aとは、基準時に存在する路線型の道等に接する敷地に建築物を建築する際の包括同意基準です。(P.21 参考・P.22 図9 参照)

本基準の対象は、基準時において現に存する建築物の敷地、基準時前において確認済証の交付がされた建築物の敷地又は基準時以降に法第43条第2項第1号の規定による認定通知書若しくは同項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地に建築物を建て替える場合のみであり、1の敷地を2以上に敷地を分割する(以下「敷地分割」という。)又はこれまで建築物が建築されていない土地を新たに建築物の敷地として利用する(以下「新規土地利用」という。)等、基準時以降に新たに建築物の敷地を設定して建築する場合には適用しません。

なお、用語や空地等の取り方については、「(5) 建築審査会包括同意基準3-3A、B以降の許可基準に共通する適用の考え方」(P.15~22)をご参照ください。

(2)について

「敷地から法の道路までの距離」は、基準時の道の中心を計測します。(P.25 図10参照)

(2)アについて

公的機関が管理し、使用等について支障がない旨の管理者との協議等が終了している空地や既に関係権利者からの誓約書が提出されている空地等で、その幅員が将来にわたり1.8m以上確保される場合に限りです。

(3)イについて

基準時以降に法第43条第2項第1号の規定による認定通知書又は同項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地には、平成30年9月24日以前に旧法第43条第1項ただし書の規定により許可通知書の交付がされた建築物の敷地を含みます。

(5)ウについて

長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿で当該用途に供する床面積には、自動車車庫及び駐輪場は含みません。共同住宅の共用の廊下及び階段の用に供する部分等は、容積対象延べ面積には算入されませんが、当該用途に供する床面積には算入されますので、ご注意ください。

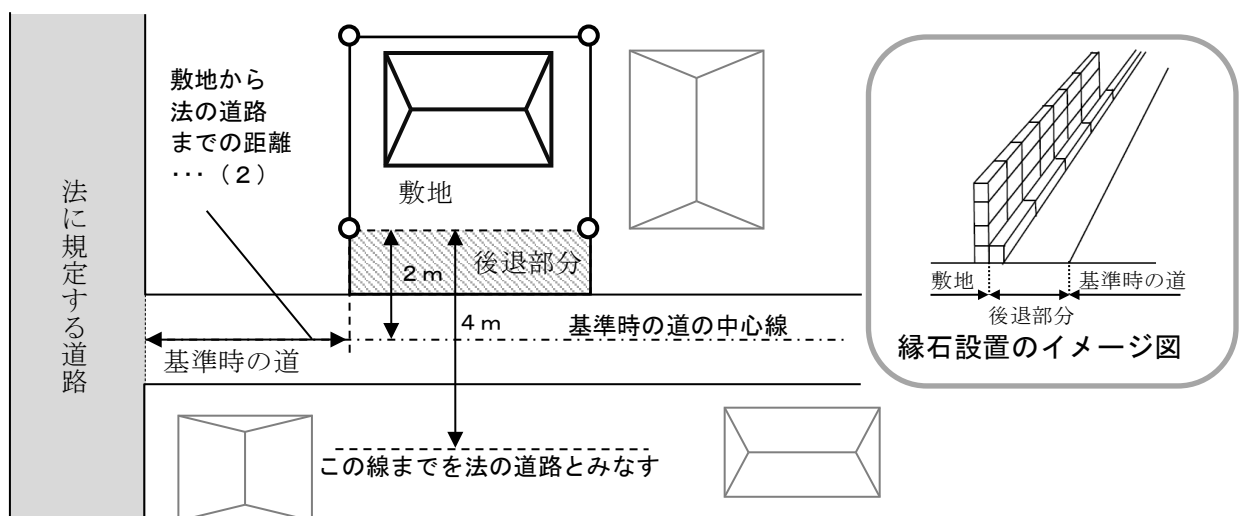


図10 敷地から法の道路までの距離等について

(7) 建築審査会包括同意基準 3-3B

【平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員2.7m以上、中心後退2m以上】】

3-3B 建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）以降に新たに建築物の敷地を設定して建築するもので、当該敷地に2m以上接する建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項に規定する道路を築造することが極めて困難な場合において、次に掲げる要件に該当する空地に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。

ア 敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地が、許可申請時に幅員（空地と法の道路との接続部分の幅員を含む。）2.7m以上で道路状に整備され、一般通行の用に供されていること。

イ 基準時において現に存する路線型の道（以下「基準時の道」という。）が、道路状に整備されていること。

ウ 敷地の前面において、基準時の道の中心線から水平距離2m以内の部分（建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分）のうち基準時の道の部分を除いた部分が道路状に整備されていること。

エ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されている、又は空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了していること。

オ 空地には、雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。

カ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。

キ 基準時において、現に法第43条第1項の規定を満たさない建築物が3棟以上建ち並んでいること。

ク 基準時において、法の道路から基準時の道の延長の過半にわたり建築物の敷地が面していること。

(2) 敷地から法の道路までの距離が、60m以内である敷地に建築する建築物であること。ただし、次のいずれかに該当する場合にあつては、この限りでない。

ア 道の両端が法の道路に接続し、当該道の幅員（当該道と法の道路との接続部分の幅員を含む。）が連続して1.8m以上ある場合

イ 敷地から法の道路までの空地の幅員が4m以上の場合

ウ 外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有する建築物、準耐火建築物又は耐火建築物とした場合

(3) 建築物の敷地が次に掲げる要件に該当する建築物であること。

ア 敷地面積が100㎡（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、都市計画で定められた敷地面積の最低限度）以上であること。ただし、基準時において現に存する所有権その他の権利に基づく土地の全部を敷地として使用する場合を除く。

イ 空地に接する長さが4m未満の敷地にあつては、建築物の主要な出入口から空地に通ずる幅員1.8m以上の敷地内通路が設けられ、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されていること。

- (4) 建築物の構造等は、次に掲げる要件に該当すること。
- ア 地階を除く階数は2以下とすること。ただし、敷地から法の道路までの空地の幅員が4 m以上で道路状に整備され、将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されている場合又は空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している場合にあつては、地階を除く階数を3とすることができる。
 - イ 敷地前面の空地の反対側の敷地又は一団の土地が法の道路に接する等、将来にわたり敷地前面の空地の幅員が4 m以上となる見込みがない場合にあつては、次に掲げる要件に該当する建築物とすること。
 - (ア) 外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有する建築物、準耐火建築物又は耐火建築物とすること。
 - (イ) 建築物の主要な出入口に接する幅員2 m以上かつ奥行2 m以上の敷地内空地が確保されていること。
- (5) 建築物の用途は、次のいずれかとすること。
- ア 一戸建ての住宅
 - イ 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの
 - ウ 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿で当該用途に供する部分の床面積の合計が100 m²以下のもの。ただし、敷地から法の道路までの空地の幅員が4.5 m以上で道路状に整備され、将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されている場合又は空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している場合にあつては、当該用途に供する部分の床面積の合計を200 m²以下とすることができる。
- (6) 空地と敷地との境界線から4 m（建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その距離）外側の線までの土地を法の道路とみなすことにより適用される法第6条第1項に規定する建築基準法令の規定（法第43条第1項、同条第3項の規定に基づく横浜市建築基準条例及び横浜市建築基準法施行細則第13条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

【解説】

建築審査会包括同意基準3-3Bとは、基準時に存在する路線型の道等に接する敷地に建築物を建築する際の包括同意基準です。本基準は、敷地分割又は新規土地利用等、基準時以降に新たに建築物の敷地を設定して建築する場合に適用します。（P. 21 参考・P. 22 図9参照）

なお、用語や空地等の取り方については、「（5）建築審査会包括同意基準3-3以降の許可基準に共通する適用の考え方」（P. 15～22）をご参照ください。

(1)クについて

法の道路から連続して、道の延長の過半にわたり建築物の敷地（接道規定を満たす建築物の敷地を含む。）が面している必要があります（P. 28 図13参照）。なお、本号における建築物も、「基準時の建築物」の取扱いについて（P. 15 を参照）」における建築物と同様の考え方です。

(2)について

「敷地から法の道路までの距離」は、基準時の道の中心を計測します。（P. 29 図10参照）

(2)アについて

公的機関が管理し、使用等について支障がない旨の管理者との協議等が終了している空地や既に関係権利者からの誓約書が提出されている空地等で、その幅員が将来にわたり1.8 m以上確保され

る場合に限りです。

(5)ウについて

長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿で当該用途に供する床面積には、自動車車庫及び駐輪場は含みません。共同住宅の共用の廊下及び階段の用に供する部分等は、容積対象延べ面積には算入されませんが、当該用途に供する床面積には算入されますので、ご注意ください。

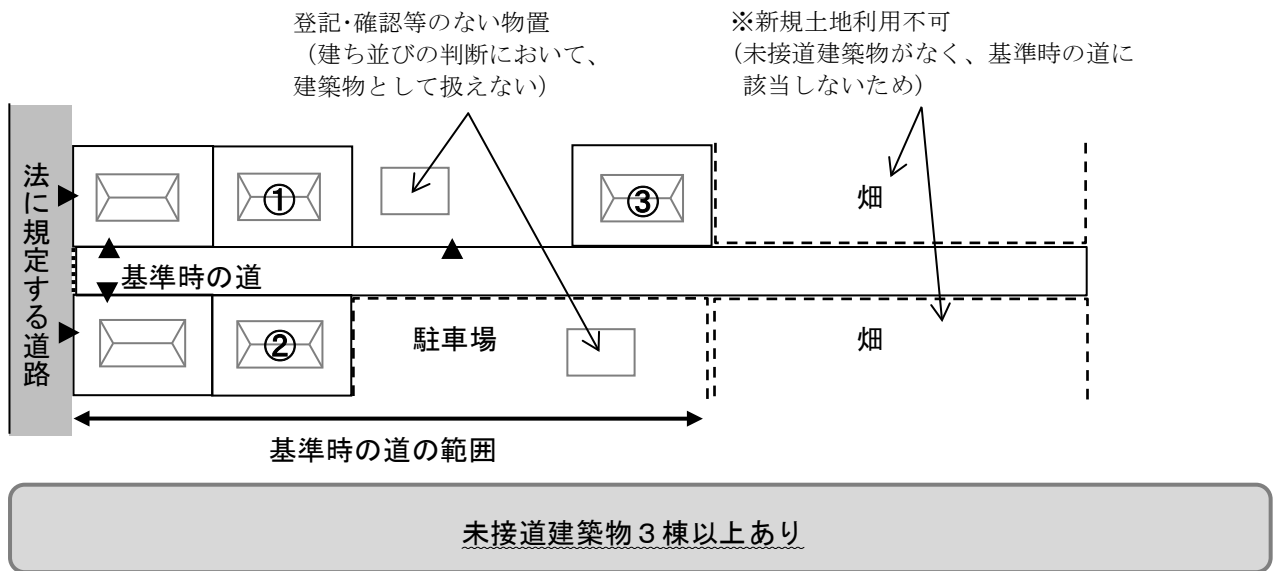


図 12 未接道建築物3棟建ち並びについて

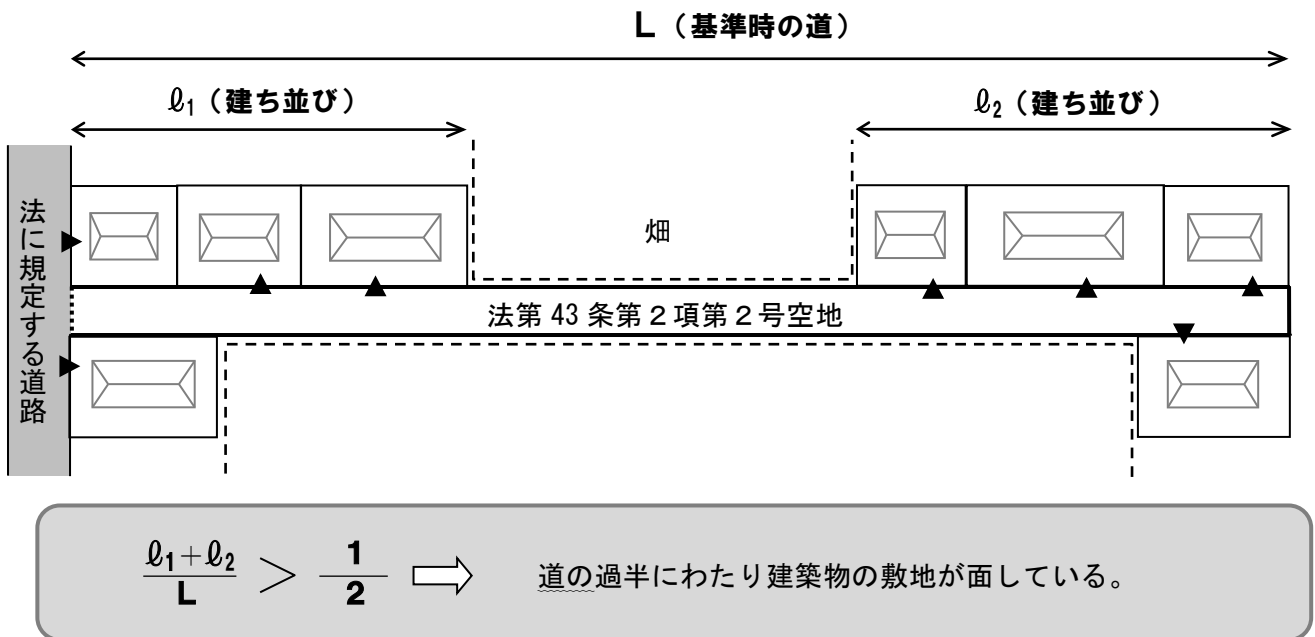


図13 建ち並びの考え方について

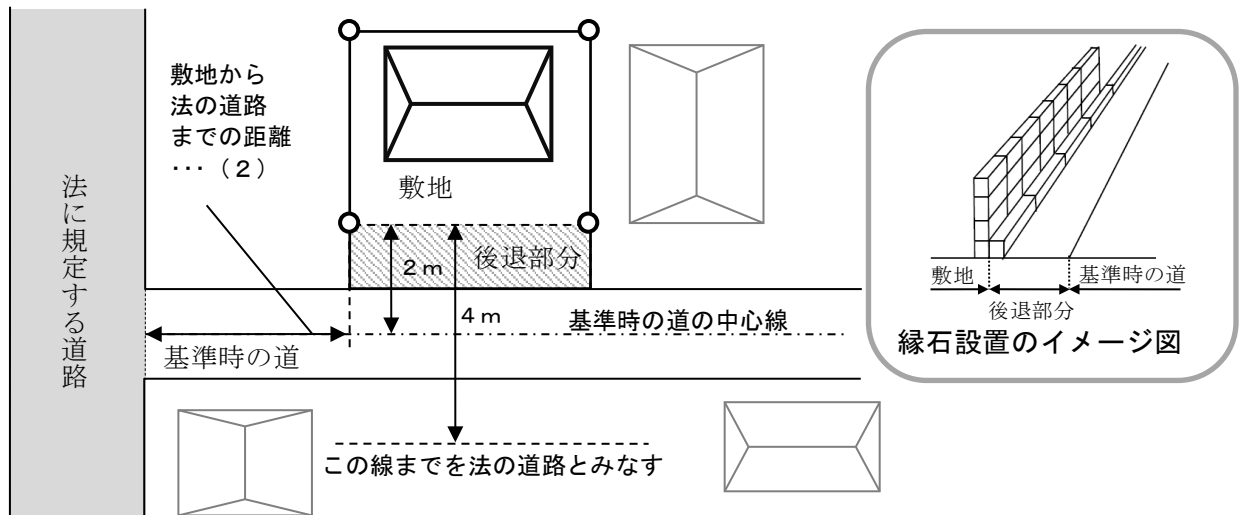


図10 敷地から法の道路までの距離等について (再掲)

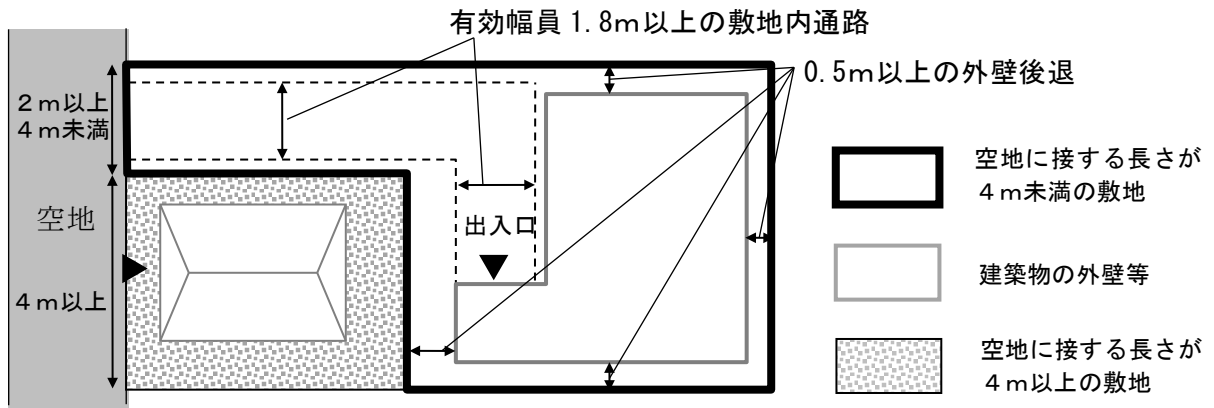


図14 空地に接する長さが4m未満の敷地の場合

(8) 建築審査会包括同意基準 3-3の2

【平成11年5月1日において現に存在する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員1.5m以上、かつ、延長20m以下】】

3-3の2 建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

- (1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において現に存する専用型の通路（以下「基準時の通路」という。）の終端、又は当該通路の終端に幅員2m以上かつ奥行2m以上で道路状に整備された部分（以下「終端整備敷」という。）に接する敷地に建築する建築物であること。
- (2) 基準時において現に存する建築物の敷地から空地を除いた部分とおおむね同一の敷地において建て替える建築物であること。
- (3) 次に掲げる要件に該当する空地に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。
 - ア 空地の幅員（空地と建築基準法（以下「法」という。）第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）との接続部分の幅員を含む。）が1.5m以上であること。
 - イ 空地（終端整備敷を除く。）の延長が20m以下であること。
 - ウ 空地が法の道路、法第43条第2項第1号の規定による幅員4m以上の道（法の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。）又は同項第2号の規定による許可における建築審査会包括同意基準に掲げる要件に適合する空地に接続していること。
 - エ 空地が道路状に整備されていること。
 - オ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。ただし、空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している場合又は特定行政庁がやむを得ないと認めた場合にあつては、この限りでない。
 - カ 空地には、雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。
 - キ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。
- (4) 建築物の構造は、次に掲げる要件に該当すること。
 - ア 地階を除く階数は2以下とすること。
 - イ 外壁及び軒裏を防火構造とし、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を有する建築物、準耐火建築物又は耐火建築物とすること。ただし、空地の幅員が1.8m未満の場合又は空地（終端整備敷を除く。）の延長が15mを超える場合にあつては、準耐火建築物又は耐火建築物とすること。
- (5) 建築物の建蔽率は、法第53条（前項イただし書の規定により、準耐火建築物又は耐火建築物とした場合にあつては、第3項を除く。）の規定に適合すること。
- (6) 建築物の用途は、一戸建ての住宅とすること。ただし、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすものについてはこの限りでない。
 - ア 延べ面積が100㎡以下で、かつ、従前の建築物の延べ面積以下であるもの
 - イ 法第43条第3項の規定に基づく条例の対象にならないもの
 - ウ 共同住宅又は長屋にあつては、従前の住戸数以下、寄宿舎又は下宿にあつては、従前の住室数以下であること。

エ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 0.5m以上確保されていること。

(7) 空地と敷地との境界線から 4 m外側の線までの土地を法の道路とみなすことにより適用される法第 6 条第 1 項に規定する建築基準法令の規定（法第43条第 1 項、同条第 3 項の規定に基づく横浜市建築基準条例及び横浜市建築基準法施行細則第13条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

【解説】

建築審査会包括同意基準 3 - 3 の 2 とは、基準時に存する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築物を建築する際の包括同意基準です。

(1)について

基準時に存する専用型の通路とは、基準時に存在する未接道建築物の敷地が終端に一のみ存する通路のことをいいます。なお、通路に面して接道規定を満たしている敷地の勝手口等がある場合や、通路内に公道等が含まれている場合など、一般通行の用に供している形態であっても、未接道建築物の敷地が終端に一のみであれば、基準時の通路として扱います。

また、用語や空地等の取り方については、「(5) 建築審査会包括同意基準 3 - 3 以降の許可基準に共通する適用の考え方」(P. 15~22) をご参照ください。

【注意！】

本許可基準は未接道建築物に対する許可の基準です。既に法の道路に 2 m以上接している敷地又は敷地設定の変更若しくは法の道路の築造などが可能で、これにより法の道路に 2 m以上の接道が可能となる敷地は、本許可の対象とはなりません。

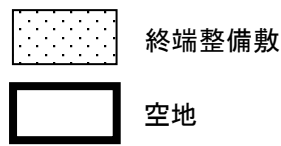
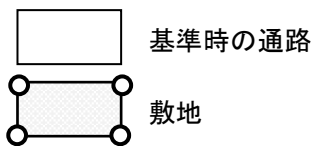
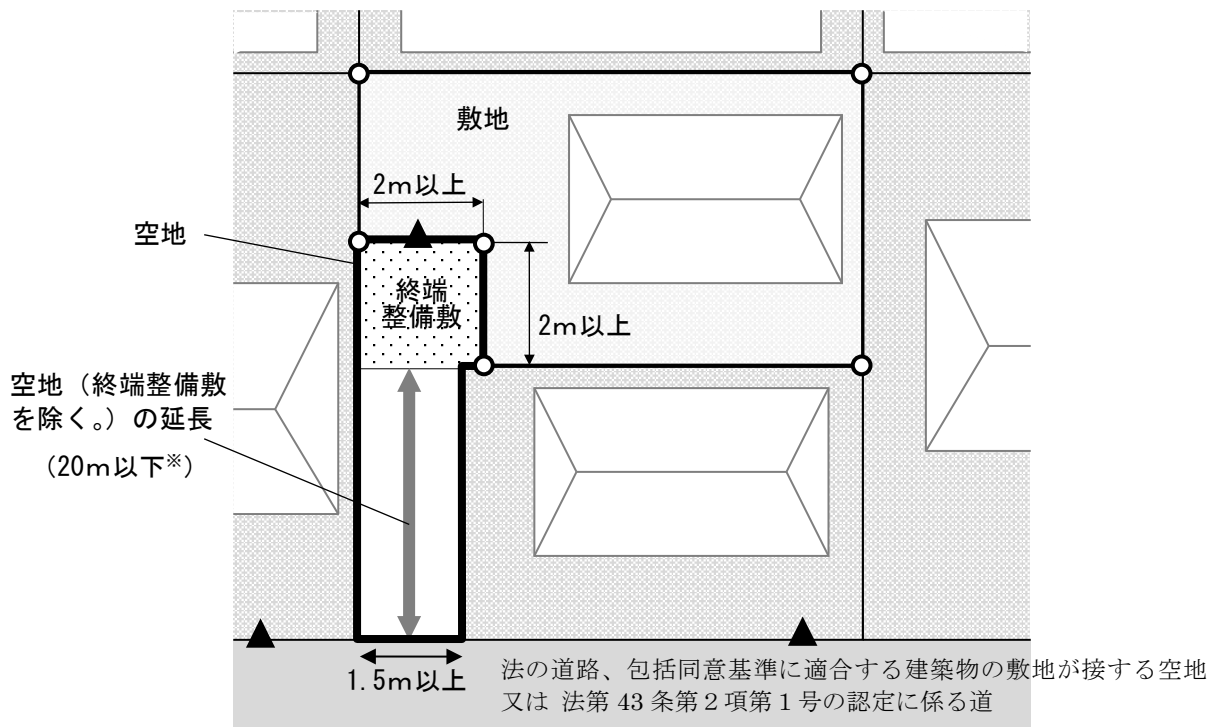
また、路地状部分の長さが15mを超えるなど条例第 4 条に適合しない場合も同様に本許可の対象とはなりません。なお、条例第 4 条に基づく許可については、別途ご相談ください。

(3)イについて

「空地（終端整備敷を除く。）の延長」は、図のように計測します。（P. 32 図15参照）

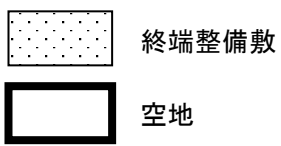
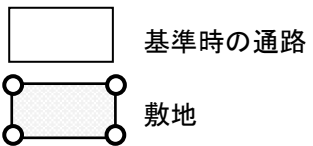
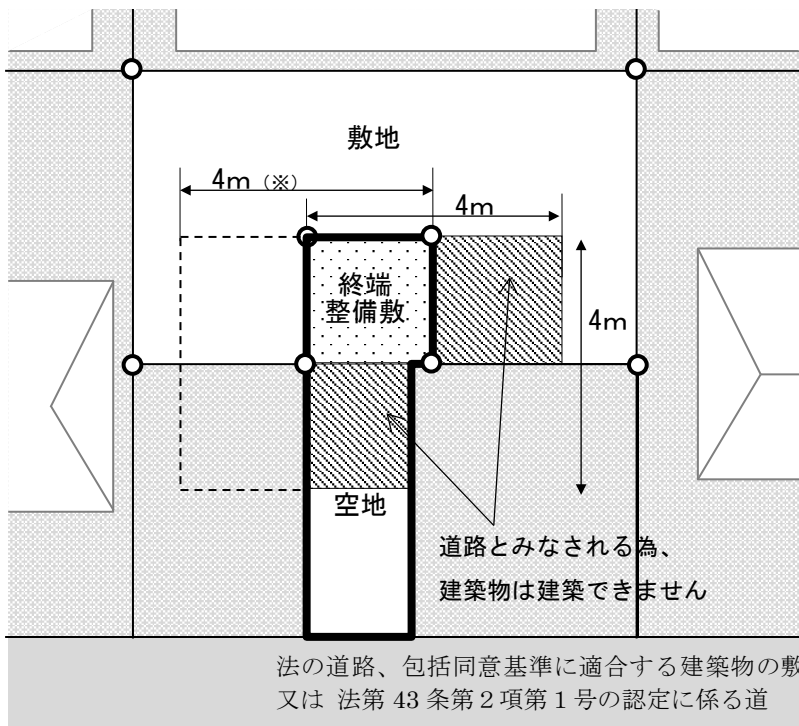
(5)について

許可の要件として耐火建築物又は準耐火建築物とする場合は、空地の幅員が 1.8m未満である等、敷地が法の道路に接している場合に比べて、交通上、安全上、防火上及び衛生上不利になることから、法第 53 条第 3 項の規定による建蔽率の緩和の適用はできません。



※ 空地の有効幅員が1.5m以上1.8m未満、又は空地（終端整備敷を除く。）の長さが15mを超え20m以下の場合、耐火建築物又は準耐火建築物とする必要があります。

図 15 空地等の取り方について



※ 空地境界線と敷地との境界線から4m外側の線までの土地を法の道路とみなしますが、空地と敷地の境界線が上記のように3方向ある場合は、任意に選択することができます。

図 16 空地等の取り方について〔空地と敷地との境界線が3方向ある場合〕

2 個別提案基準

(1) 個別提案基準とは

包括同意基準に該当しない建築物についても、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、個別に建築審査会で同意を得て許可したのものについては、建築することが可能になります。そこで特定行政庁として個別に建築審査会へ提案するための最低限の基準を「建築審査会個別提案基準」といい、表8に掲げるものになります。

3-4 P.34参照	平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上1.8m未満、中心後退2m以上】 P.4 表3 第3号に該当
3-4の2 P.37参照	平成11年5月1日において現に存在する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上、かつ、延長15m以下】 P.4 表3 第3号に該当
3-5 P.39参照	平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上、中心後退1.35m以上2m未満】 P.4 表3 第3号に該当

※包括同意基準及び個別提案基準に一部適合しない場合についても、窓口でご相談ください。

(2) 建築審査会個別提案基準 3 - 4

【平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物

【一戸建ての住宅の場合：空地幅員0.9m以上1.8m未満、中心後退2m以上】

【一戸建ての住宅以外の場合：空地幅員1.5m以上1.8m未満、中心後退2m以上】】

3 - 4 建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において現に存する建築物の敷地に2m以上接する建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項に規定する道路を築造することが極めて困難な場合において、次に掲げる要件に該当する空地に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。

ア 敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地が、幅員（空地と法の道路との接続部分の幅員を含む。）0.9m以上（建築物の用途が一戸建ての住宅以外の場合は1.5m以上）1.8m未満で道路状に整備され、一般通行の用に供されていること。

イ 基準時において現に存する路線型の道（以下「基準時の道」という。）が、道路状に整備されていること。

ウ 敷地の前面において、基準時の道の中心線から水平距離2m以内の部分（建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分）のうち基準時の道の部分を除いた部分が道路状に整備されていること。

エ 基準時の道の中心線をその終端から2m延長し、当該延長部分から水平距離2m以内の部分（特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分。以下「終端整備敷」という。）が道路状に整備されていること。ただし、特定行政庁がその必要がないと認めた場合にあつては、終端整備敷を設けないことができる。

オ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。ただし、空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している場合又は特定行政庁がやむを得ないと認めた場合にあつては、この限りでない。

カ 空地には、雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。

キ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。

(2) 敷地から法の道路までの距離が、60m以内である敷地に建築する建築物であること。ただし、道の両端が法の道路に接続し、当該道の幅員（当該道と法の道路との接続部分の幅員を含む。）が連続して0.9m以上ある場合にあつては、この限りでない。

(3) 建築物の敷地が次のいずれかに該当する建築物であること。

ア 基準時において現に存する建築物の敷地とおおむね同一の敷地であること。

イ 基準時以降に法第43条第2項第1号の規定による認定通知書又は同項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地とおおむね同一の敷地であること。なお、空地に接する長さが4m未満の敷地にあつては、建築物の主要な出入口から空地に通ずる幅員1.8m以上の敷地内通路が設けられ、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されていること。

ウ 基準時において現に存する建築物の敷地の一部を一の敷地とし、他の部分を将来にわた

り建築物の敷地として使用しない場合において、次に掲げる要件に該当する敷地であること。

(7) 敷地面積が100㎡（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、都市計画で定められた敷地面積の最低限度）以上であること。

(イ) 空地に接する長さが4m未満の敷地にあつては、建築物の主要な出入口から空地に通ずる幅員1.8m以上の敷地内通路が設けられ、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されていること。

(4) 建築物の構造等は、次に掲げる要件に該当すること。

ア 地階を除く階数は2以下とすること。

イ 準耐火建築物又は耐火建築物とすること。

ウ 敷地前面の空地の反対側の敷地又は一団の土地が法の道路に接する等、将来にわたり敷地前面の空地の幅員が4m以上となる見込みがない場合にあつては、建築物の主要な出入口に接する幅員2m以上かつ奥行2m以上の敷地内空地が確保されていること。

(5) 建築物の建蔽率は、法第53条（第3項を除く。）の規定に適合すること。

(6) 建築物の用途は、一戸建ての住宅とすること。ただし、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすものについてはこの限りでない。

ア 延べ面積が100㎡以下で、かつ、従前の建築物の延べ面積以下であるもの

イ 法第43条第3項の規定に基づく条例の対象にならないもの

ウ 共同住宅又は長屋にあつては、従前の住戸数以下、寄宿舎又は下宿にあつては、従前の居室数以下であること。

エ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されていること。

(7) 空地と敷地との境界線から4m（建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その距離）外側の線までの土地を法の道路とみなすことにより適用される法第6条第1項に規定する建築基準法令の規定（法第43条第1項、同条第3項の規定に基づく横浜市建築基準条例及び横浜市建築基準法施行細則第13条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

【解説】

建築審査会個別提案基準3-4は、基準時に存在する路線型の道等に接する敷地に建築物を建築する際の個別提案基準です。用語や空地等の取り方については、「1（5）建築審査会包括同意基準3-3A、B以降の許可基準に共通する適用の考え方」（P.15～22）をご参照ください。

(1)アについて

従前の建築物と同一用途（一戸建ての住宅以外）で建て替える場合には、空地の幅員を1.5m以上1.8m未満とする必要があります。

(2)について

- ・「敷地から法の道路までの距離」は、基準時の道の中心を計測します。（P.25 図10参照）
- ・公的機関が管理する道（公道等）や既に関係権利者からの誓約書が提出されている空地等で、当該道の幅員が将来にわたり0.9m以上確保される場合に限りです。

(3)イについて

基準時以降に法第43条第2項第1号の規定による認定通知書又は同項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地には、平成30年9月24日以前に旧法第43条第1項ただし書

の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地を含みます。

(5)について

許可の要件として耐火建築物又は準耐火建築物とする場合は、空地の幅員が1.8m未満である等、敷地が法の道路に接している場合に比べて、交通上、安全上、防火上及び衛生上不利になることから、法第53条第3項の規定による建蔽率の緩和の適用はできません。

(3) 建築審査会個別提案基準 3-4 の 2

【平成11年5月1日において現に存在する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築する建築物【空地幅員0.9m以上、かつ、延長15m以下】】

3-4 の 2 建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

- (1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において現に存する専用型の通路（以下「基準時の通路」という。）の終端又は当該通路の終端に幅員 2 m 以上かつ奥行 2 m 以上で道路状に整備された部分（以下「終端整備敷」という。）に接する敷地に建築する建築物であること。
- (2) 基準時において現に存する建築物の敷地から空地を除いた部分とおおむね同一の敷地において建て替える建築物であること。
- (3) 次に掲げる要件に該当する空地に 2 m 以上接する敷地に建築する建築物であること。
 - ア 空地の幅員（空地と建築基準法（以下「法」という。）第 42 条に規定する道路（以下「法の道路」という。）との接続部分の幅員を含む。）が 0.9m 以上で道路状に整備されていること。
 - イ 空地（終端整備敷を除く。）の延長が 15m 以下であること。
 - ウ 空地が法の道路、法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による幅員 4 m 以上の道（法の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。）又は同項第 2 号の規定による許可における建築審査会包括同意基準に掲げる要件に適合する空地に接続していること。
 - エ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。ただし、空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している場合又は特定行政庁がやむを得ないと認めた場合にあつては、この限りでない。
 - オ 空地には、雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。
 - カ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。
- (4) 建築物の構造は、次に掲げる要件に該当すること。
 - ア 地階を除く階数は 2 以下とすること。
 - イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 0.5m 以上確保されていること。
 - ウ 準耐火建築物又は耐火建築物とすること。
- (5) 建築物の建蔽率は、法第 53 条（第 3 項を除く。）の規定に適合すること。
- (6) 建築物の用途は、一戸建ての住宅とすること。
- (7) 空地と敷地との境界線から 4 m 外側の線までの土地を法の道路とみなすことにより適用される法第 6 条第 1 項に規定する建築基準法令の規定（法第 43 条第 1 項、同条第 3 項の規定に基づく横浜市建築基準条例及び横浜市建築基準法施行細則第 13 条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

【解説】

建築審査会個別提案基準 3-4 の 2 は、基準時に存する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築物を建築する際の個別提案基準です。用語、空地等の取り方、その他解説については、「1 (5) 建築審査会包括同意基準 3-3 A、B 以降の許可基準に共通する適用の考え方」(P. 15~22) 及び「1 (8) 建築審査会包括同意基準 3-3 の 2」の解説 (P. 31) をご参照ください。

(4) 建築審査会個別提案基準 3-5

【平成11年5月1日において現に存在する路線型の道等に接する敷地に建築する建築物

【一戸建ての住宅の場合：

空地幅員0.9m以上1.8m未満、中心後退1.35m以上2m未満】

【一戸建ての住宅以外の場合：

空地幅員1.5m以上1.8m未満、中心後退1.35m以上2m未満】

3-5 建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号の規定に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない建築物は、次の各号の基準に適合する建築物とする。

(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において現に存する建築物の敷地に2m以上接する建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項に規定する道路を築造することが極めて困難な場合で、土地の状況により基準時の道の拡幅が極めて困難と認められた場合において、次に掲げる要件に該当する空地に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。ただし、基準時において現に存する路線型の道（以下「基準時の道」という。）の終端のみに接する敷地に建築するものを除く。

ア 敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地が、幅員（空地と法の道路との接続部分の幅員を含む。）0.9m以上（建築物の用途が一戸建ての住宅以外の場合は1.5m以上）で道路状に整備され、一般通行の用に供されていること。

イ 基準時の道が道路状に整備されていること。

ウ 敷地の前面において、基準時の道の中心線から水平距離1.35m以内の部分（建築主事が基準時前に別に定めている場合又は特定行政庁が別に定める場合にあつては、その部分のうち基準時の道の部分を除いた部分が道路状に整備されていること。

エ 将来にわたり空地を維持、管理する旨の関係権利者の誓約書が提出されていること。ただし、空地を公的機関が管理し、その管理者と空地の使用等について支障がない旨の協議等が終了している場合又は特定行政庁がやむを得ないと認めた場合にあつては、この限りでない。

オ 空地には、雨水排水を適切に処理できる施設が設けられていること。

カ 空地と敷地との境界線が境界杭等で明示され、その位置に縁石等が設置されていること。

(2) 敷地から法の道路までの距離が、60m以内である敷地に建築する建築物であること。ただし、道の両端が法の道路に接続し、当該道の幅員（当該道と法の道路との接続部分の幅員を含む。）が連続して0.9m以上ある場合にあつては、この限りでない。

(3) 建築物の敷地が次に掲げる要件に該当する建築物であること。

ア 基準時において現に存する建築物の敷地又は基準時以降に法第43条第2項第1号の規定による認定通知書若しくは同項第2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地とおおむね同一の敷地であること。

イ 敷地のうち、敷地前面の基準時の道の中心線から水平距離2m以内にある部分が敷地前面の空地と一体的に道路状に整備されていること。

(4) 建築物の構造等は、次に掲げる要件に該当すること。

ア 地階を除く階数は2以下とすること。

- イ 準耐火建築物又は耐火建築物とすること。
- ウ 敷地前面の空地の反対側の敷地又は一団の土地が法の道路に接する等、将来にわたり敷地前面の空地の幅員が2.7m以上となる見込みがない場合にあつては、建築物の主要な出入口に接する幅員2m以上かつ奥行2m以上の敷地内空地が確保されていること。
- (5) 建築物の建蔽率は、法第53条（第3項を除く。）の規定に適合すること。
- (6) 建築物の用途は、一戸建ての住宅とすること。ただし、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすものについてはこの限りではない。
- ア 延べ面積が100㎡以下で、かつ、従前の建築物の延べ面積以下であるもの
- イ 法第43条第3項の規定に基づく条例の対象にならないもの
- ウ 共同住宅又は長屋にあつては、従前の住戸数以下、寄宿舍又は下宿にあつては、従前の住室数以下であること。
- エ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5m以上確保されていること。
- (7) 空地と敷地との境界線から2.7m（建築主事が基準時前に別に定めている場合にあつては、その距離）外側の線までの土地を法の道路とみなすことにより適用される法第6条第1項に規定する建築基準法令の規定（法第43条第1項、同条第3項の規定に基づく横浜市建築基準条例及び横浜市建築基準法施行細則第13条の適用については、道路とみなさない。）に適合する建築物であること。

【解説】

建築審査会個別提案基準3-5とは、基準時に存在する路線型の道に接する敷地に建築物を建築する際の個別提案基準です。

本基準は、原則として、建築主事が基準時前に空地の幅員を4m未満として確認済証を交付した建築物の敷地に建築する場合に適用します。その他、空地沿いの平均的な敷地規模や周囲の状況を踏まえて、道路判定委員会（P.18）で適用の可否を判断します。本基準の適用が認められない場合には、空地の幅員に応じて包括同意基準3-3A又は個別提案基準3-4の適用についてご検討ください。

なお、用語や空地等の取り方については、「1（5）建築審査会包括同意基準3-3A、B以降の許可基準に共通する適用の考え方」（P.15～22）をご参照ください。

(1)について

「土地の状況により基準時の道の拡幅が極めて困難と認めたとき」とは、原則として、建築主事が基準時より前に空地の幅員を4m未満として確認済証を交付した建築物の敷地に建築する場合は、いいます。その他、空地沿いの平均的な敷地規模や周囲の状況を踏まえて、道路判定委員会（P.18）が本基準3-5の適用を認める場合もあります。

(2)について

- ・「敷地から法の道路までの距離」は、基準時の道の中心を計測します。（P.25 図10参照）
- ・公的機関が管理する道（公道等）や既に関係権利者からの誓約書が提出されている空地等で、当該道の幅員が将来にわたり0.9m以上確保される場合に限りです。

(3)ウについて

基準時の道の中心から水平距離2mまでの部分を敷地前面の空地と一体的に道路状に整備することは、個別提案基準3-4と同じですが、後退部分（基準時の道の中心から水平距離1.35mまでの部分）以外の部分は敷地面積に算入することができます。（P.41 図17参照）

ただし、前面道路幅員は2.7mとみなして建築基準関係規定が適用されます。

(5)について

許可の要件として耐火建築物又は準耐火建築物とする場合は、空地の幅員が1.8m未満である等、敷地が法の道路に接している場合に比べて、交通上、安全上、防火上及び衛生上不利になることから、法第53条第3項の規定による建蔽率の緩和の適用はできません。

(6)イについて

従前の建築物と同一用途（一戸建ての住宅以外）で建て替える場合には、3-5(6)イ(ア)～(エ)の条件のほか、空地の要件として「空地の幅員が1.5m以上1.8m未満」であること（3-5(1)ア）が必要になります。

(7)について

法第52条（前面道路幅員容積率制限）や法第56条（道路斜線制限）等の規定は、前面空地幅員2.7mを法の道路とみなして適用します。

※第一種住居地域（指定容積率200%）の場合

当該敷地の建築可能な容積率は $2.7(m) \times 4 / 10 = 108\% (\leq 200\%)$ となります。

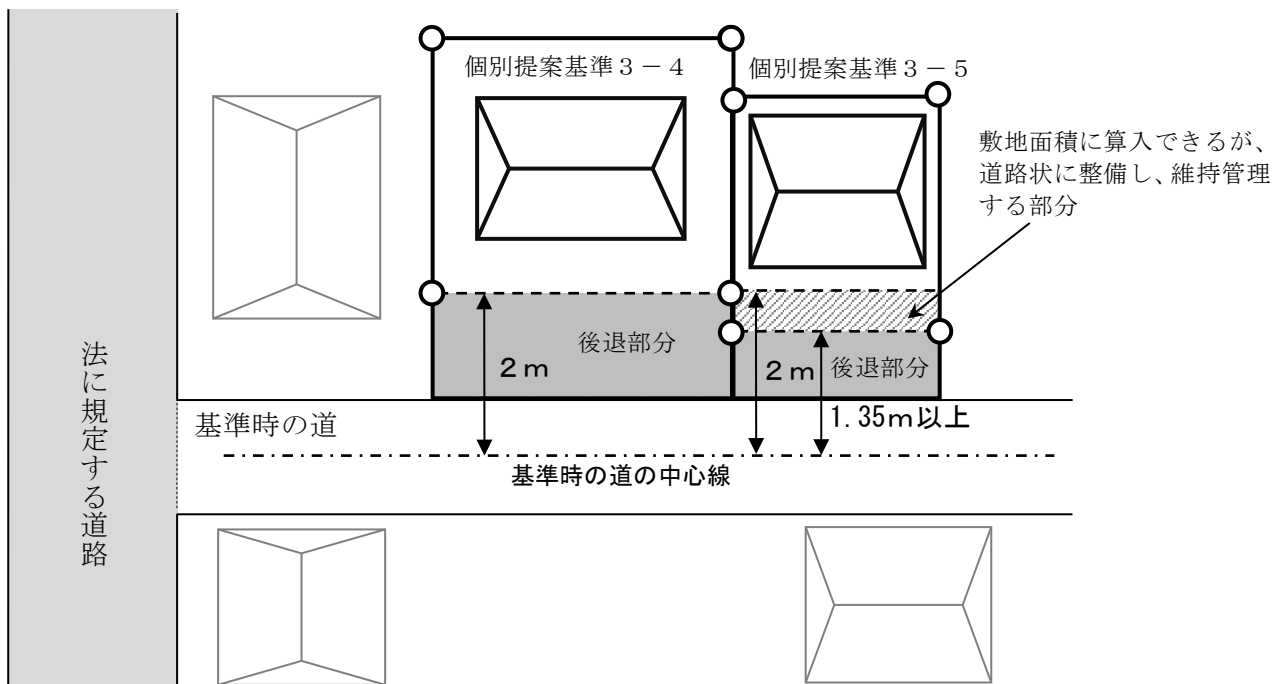


図17 空地等の取り方について〔個別提案基準3-5の場合〕