

○沖縄市建築審査会審議の特例に関する要綱

(平成27年7月16日決裁)

改正 平成29年9月29日決裁 平成30年12月5日決裁  
令和5年3月30日決裁 令和5年9月4日決裁  
令和7年3月31日決裁

(目的)

第1条 この要綱は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の規定による許可に関し、あらかじめ沖縄市建築審査会（以下「建築審査会」という。）の同意を得たものとするができる基準（以下「包括同意基準」という。）を定めることにより、許可の迅速化及び簡素化を図ることを目的とする。

[[建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）](#)]

(用語の定義)

第2条 この要綱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) 道路 法第42条の規定による道路をいう。

[[法第42条](#)]

(2) 容積率制限 法第52条第2項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の制限をいう。

[[法第52条第2項](#)]

(3) 道路斜線制限 法第56条第1項第1号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。

[[法第56条第1項第1号](#)]

(建築審査会の同意)

第3条 市長は、包括同意基準に該当するものは、あらかじめ建築審査会の同意を得たものとみなして許可することができる。

(建築審査会への報告)

第4条 市長は、前条の規定に基づき許可した場合は、次期に開催される建築審査会に報告する。

(法第43条第2項第2号に関する包括同意基準)

第5条 法第43条第2項第2号に関する包括同意基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

(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号の基準に適合し、次に掲げる要件を満たすもの。

ア 公園、緑地、広場等の広い空地(以下「空地」という。)であって、国又は地方公共団体(以下「公共機関」という。)が所有及び管理する空地に敷地が接する長さは2m以上とすること。

イ 空地は、敷地から容易に避難及び通行できる形態並びに管理状況であること。

ウ 空地の使用について、管理者と協議により条件を定めたい承諾等を得ること。

エ 空地が自動車の転回に支障がないものであること。

(2) 規則第10条の3第4項第2号の基準に適合し、次に掲げる要件を満たすもの。

ア 農道、港湾道路その他これらに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のものに限る。以下「道」という。)であって、公共機関が管理する道に敷地が接する長さは2m以上とすること。

イ 道は、敷地から容易に避難及び通行できる形態並びに管理状況であること。

- ウ 道の使用について、管理者と協議により条件を定めたい承諾等を得ること。
- エ 道が幅員6m未満の袋路状にあつては、延長35m以下とする。ただし、道の終端及び見通しの良い区間35m以内ごとに自動車の転回広場が設けられており、当該転回広場の所有者、管理者及び関係権利者と協議により条件を定めたい使用について承諾等を得ている場合はこの限りでない。
- オ 道又は自動車の転回広場の区域に公共機関の所有でない土地を含む場合は、法務局の登記官が発行する証明書等（いわゆる不動産登記簿及び公図。以下「登記簿等」という。）にて区域が分筆され、かつ、地目が公衆用道路とされていること。

(3) 規則第10条の3第4項第3号の基準に適合し、次に掲げる要件を満たすもの。

- ア 前号の道に該当しない公共の用に供する通路(並行形状を除き幅員4m以上のものに限る。以下「通路」という。)であつて、公共機関が管理する通路に敷地が接する長さは2m以上とすること。
- イ 通路は、敷地から容易に避難及び通行できる形態並びに管理状況であること。
- ウ 通路の使用について、管理者と協議により条件を定めたい承諾等を得ること。
- エ 通路が、幅員6m未満の袋路状にあつては、延長35m以下とする。ただし、通路の終端及び見通しの良い区間35m以内ごとに自動車の転回広場が設けられており、当該転回広場の所有者、管理者及び関係権利者と協議により条件を定めたい使用について承諾等を得ている場合はこの限りでない。
- オ 通路又は自動車の転回広場の区域に公共機関の所有でない土地を含む場合は、登記簿等にて区域が分筆され、かつ、地目が公衆用道路とされていること。

(4) 規則第10条の3第4項第3号の基準に適合し、次に掲げる要件を満たすもの(前号に該当するものを除く。)

- ア 平成11年4月30日以前から現に存する前号以外の通路(並行形状を除き幅員4m以上のものに限る。以下「他の通路」という。)に敷地が接する長さは2m以上とすること。
- イ 他の通路は、敷地から容易に避難及び通行できる形態並びに管理状況であること。
- ウ 他の通路の使用について、所有者、管理者及び関係権利者と協議により条件を定めたい承諾等を得ること。
- エ 他の通路が、幅員6m未満の袋路状にあつては、延長35m以下とする。ただし、他の通路の終端及び見通しの良い区間35m以内ごとに自動車の転回広場が設けられており、当該転回広場の所有者、管理者及び関係権利者と協議により条件を定めたい使用について承諾等を得ている場合はこの限りでない。
- オ 他の通路は、登記簿等にて区域が分筆され、かつ、地目が公衆用道路とされていること。

2 前項に定めるもののほか、建築物の制限に関する包括同意基準については、別表第1に定めるものとする。

3 特定空地等(特定の空地、道、通路又は他の通路(以下「空地等」という。))であつて、建築審査会の同意を得たものをいう。以下同じ。)に敷地が接する場合には、前項の規定にかかわらず、別表第2に定める建築物の制限に関する包括同意基準を適用する。

4 前2項の建築物の制限については、法第92条の2の規定による許可の条件とする。

(法第44条第1項第2号に関する包括同意基準)

第6条 法第44条第1項第2号に関する包括同意基準は、次の各号の要件を満たすものとする

る。

- (1) 対象建築物は次のいずれかの建築物であること。
  - ア 路線バスの停留所の上屋
  - イ 巡査派出所
  - ウ 公衆便所
  - エ 休憩所(延べ面積が30㎡以下のあずまやに限る。)
- (2) 道路管理者と次のいずれかの手続きが終了していること。
  - ア 道路法第32条に規定する占用許可
  - イ 道路法第35条に規定する協議

(法第55条第4項第2号に関する包括同意基準)

第7条 法第55条第4項第2号に関する包括同意基準は、小学校、中学校及び高等学校の用途に供する建築物のうち階数が4以下又は高さが16m以下のもので、法第56条の2第1項に定める日影による中高層建築物の高さの制限に適合しているものとする。

(法第56条の2第1項に関する包括同意基準)

第8条 法第56条の2第1項に関する包括同意基準は、次の各号のいずれかに掲げる建築物と同一の敷地内における建築物の増築で、増築部分の日影が法第56条の2第1項に適合し、かつ、当該各号に掲げる建築物がつくる不適合部分の日影時間を増加させない場合とする。

- (1) 法第56条の2第1項のただし書き許可を受けた建築物
  - (2) 法第3条第2項の規定により、法第56条の2第1項の規定の適用を受けない建築物
- (事務処理)

第9条 事務処理については、次の各項に掲げるとおりとする。

- (1) 包括同意基準に合致する案件で先行して許可する場合は、次期建築審査会に報告した後に、許可申請書第一面の建築審査会同意欄に会長印を押印する。
- (2) 包括同意基準に従い、必要な許可条件を付し、許可通知書を交付する。
- (3) 包括同意基準による許可処分後、建築審査会へ報告する際は、類型毎に許可事案リストを作成し、許可申請書等の写しを備えること。
- (4) 包括同意基準に合致しない事案について、事務局にて計画内容を十分精査したうえで許可相当とする場合は、建築審査会に諮り同意を得た後に許可する。

(その他)

第10条 この要綱の実施に関し必要な事項は、要領で定める。

附 則

この要綱は、平成27年7月16日から施行する。

附 則(平成29年9月29日決裁)

この要綱は、平成29年9月29日から施行する。

附 則(平成30年12月5日決裁)

この要綱は、平成30年12月5日から施行する。

附 則(令和5年3月30日決裁)

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附 則(令和5年9月4日決裁)

この要綱は、令和5年9月4日から施行する。

附 則(令和7年3月31日決裁)

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

別表第1(第5条関係)

建築等ができる用途	建築等ができる階数	建築等ができる延べ面積	容積率	道路斜線
(い) 一戸建ての住宅又は長屋(2戸以下に限る。) (ろ) 建築基準法施行条例(昭和47年沖縄県条例第83号)第5章の規定により制限が付加されるもの又は法別表第1(い)欄(1)項に掲げるもの以外の用途	地上2階以下、かつ、地下1階以下	500㎡以下(建築等ができる用途の欄(ろ)に該当する場合には、200㎡以下)		空地等を前面道路とみなす。

備考

- この表において「建築等」とは、建築物の新築、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更することをいう。
- この表において「延べ面積」とは、建築等ができる用途に供する部分の床面積の合計をいう。

別表第2(第5条関係)

号	特定空地等	建築等ができる用途	建築等ができる階数	建築等ができる延べ面積	その他
1	中城湾港新港臨港地区内の道	制限なし	制限なし	制限なし	
2	許可を受けた建築物の敷地に接する空地等	別表第1建築等ができる用途の欄に掲げる用途又は許可を受けた建築物の用途	許可を受けた建築物の階数	許可を受けた建築物の延べ面積(建築等に伴い用途変更する場合は別表第1建築等ができる延べ面積欄に掲げる延べ面積)	(い) 新築の場合は、別表第1の建築物の制限を適用する。 (ろ) 前号に該当する特定空地等の場合は、前号の建築物の制限を適用する。

備考

- この表において「建築等」とは、建築物の新築、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更することをいう。
- この表において「延べ面積」とは、建築等ができる用途に供する部分の床面積の合計をいう。
- 容積率及び道路斜線については、別表第1によるものとする。