

○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

(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のできる基準（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。

(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。
- (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。
- (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。

(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。

(包括同意基準)

第 5 条 包括同意基準は、次の各項に定めるところによる。

2 法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可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、広場等の広い空地については、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であることを要件とし、敷地から容易に避難及び通行できる空地の形態並びに管理状況であること。また、その管理者と協議により条件を定めた使用について承諾等を得ること。

イ 敷地が空地に接する長さについては 2 メートル以上とするが、建築物の規模・用途に応じて建築基準法施行条例（昭和 47 年沖縄県条例第 83 号。以下「県条例」という。）第 24 条から第 27 条の規定を適用する。

- (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 4 メートル以上）については、公共機関が所有及び管理する道であることを要件とし、管理者と協議により条件を定め、たうえ使用について承諾等をえること。
 - イ 前号において、道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。
 - ウ 敷地が空地に接する長さは 2 メートル以上とするが、建築物の規模・用途に応じて県条例第 24 条から第 27 条の規定を適用する。また、空地を前面道路とみなして容積率制限及び道路斜線制限を適用する。
- (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 敷地と道路の間に公共機関が所有及び管理する里道、河川、排水路、管理用通路等が存する場合は、並行形状を除き通路幅 4 メートル以上を要件とし、管理者と協議により条件を定め、たうえ使用について承諾等を得ること。なお、河川等については、橋等の布設を要件とする。
 - イ 敷地と道路の間に前号以外の空地が平成 11 年 4 月 30 日以前から現に存する場合は、並行形状を除き通路幅 4 メートル以上を要件とし、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。また、空地の所有者等から使用について承諾等を得ること。
 - ウ 敷地が空地に接する長さは 2 メートル以上とするが、建築物の規模・用途に応じて県条例第 24 条から第 27 条の規定を適用する。また、空地を前面道路とみなして容積率制限及び道路斜線制限を適用する。
- 3 法第 44 条第 1 項第 2 号の規定による許可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。
- (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 平方メートル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
- 4 法第 55 条第 3 項第 2 号（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限度）の規定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で、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。

5 法第56条の2第1項（日影による中高層の建築物の高さの限度）ただし書きの規定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) すでに、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6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7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。

○沖縄市建築審査会審議の特例に関する要綱実施要領

(平成27年7月16日決裁)

(目的)

第1条 この要領は、沖縄市建築審査会審議の特例に関する要綱（以下「要綱」という。）の実施に関し必要な事項を定め、円滑な許可事務に資することを目的とする。
(包括同意基準の用語に関する定義)

第2条 要綱第5条における用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 公共機関が所有 公共機関が土地又は土地上の工作物（水路構造物、表面舗装、路床・路盤、縁石、擁壁、橋等）を所有する場合をいう。
- (2) 承諾等 許可空地たる土地の使用について、公共機関又はその他の権利者が許可申請者に対して通知した占用、使用、加工等を認める旨が明記された書面で、その際の条件を含むものをいう。
- (3) その他これらに類する公共の用に供する道 公営住宅の団地内通路、河川管理通路又は道の全区域を公共機関が所有及び管理する生活道路でアスファルト又はコンクリートにより舗装され、かつ、建築物及びその敷地から雨水並びに浄化槽処理水を放流できる側溝等が設置された道をいう。ただし、門扉等により一般通行が封鎖されているものを除く。
- (4) 並行形状 道路と敷地の間にある空地で道路に並行する形状のものをいう。

附 則

この要領は、平成27年7月16日から施行する。