

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

(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ことができる基準（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。

(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（以下「農道等」という。）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いえ使用について承諾等をえること。なお、農道等は、幅員4メートル以上とし、幅員6メートル未満の袋路状にあっては、延長35メートル以下とする。
- 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（以下「河川等」という。）が存する場合、当該河川等は、当該敷地と道路を有効に接続させることを要件とし、管理者と協議により条件を定めたいえ使用について承諾等を得ること。なお、河川等は、幅員4メートル以上とし、幅員6メートル未満の袋路状にあっては、延長35メートル以下とする。
- 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 条に規定する占有許可

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。

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。