

建築審査会包括同意基準1

現 行	改正案
<p>【広場等に接する敷地に建築する建築物】</p> <p>1 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(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2m以上接する敷地に建築する建築物であること。</p> <p>(2) 敷地から広場等への出入り等について支障がない旨の広場等の管理者との協議等が終了している建築物であること。</p> <p>(3) <u>公園等</u>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し、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項、第2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。</p> <p>※ 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、住宅、事務所等都市公園法第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1項ただし書の適用を受けているものについては、環境創造局と協議することとします。</p>	<p>【広場等に接する敷地に建築する建築物】</p> <p>1 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(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2m以上接する敷地に建築する建築物であること。</p> <p>(2) 敷地から広場等への出入り等について支障がない旨の広場等の管理者との協議等が終了している建築物であること。</p> <p>(3) <u>広場等</u>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し、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び第2項の規定に基づく横浜市建築基準条例、法第52条並びに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。</p> <p>※ 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、住宅、事務所等都市公園法第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1項ただし書の適用を受けているものについては、環境創造局と協議することとします。</p>

建築審査会包括同意基準2

現 行	改正案
<p>【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】</p> <p>2 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(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。</p> <p>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、当該道の使用等について支障がない旨の当該道の管理者との協議等が終了しているもの</p> <p>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3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</p> <p>ウ <u>道路寄付願書が道路管理者に受理されたもの</u></p> <p>エ 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であり、<u>その道に接する土地が平成11年5月1日において現に建築物の敷地として使用され、かつ、その全部を一の敷地として使用しているもの</u></p> <p>(2) 道を法第42条第1項に規定する道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び<u>同条第2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。</u>）に適合する建築物であること。</p>	<p>【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】</p> <p>2 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(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。<u>ただし、エにあつては、平成11年5月1日（以下「基準時」という。）に現に存する建築物の敷地に建築するものに限る。</u></p> <p>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、当該道の使用等について支障がない旨の当該道の管理者との協議等が終了しているもの</p> <p>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3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</p> <p>ウ <u>道路変更申請書が道路管理者に受理された道</u></p> <p>エ <u>基準時において現に存する</u>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</p> <p>(2) 道を法第42条第1項に規定する道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び第2項<u>並びに横浜市建築基準法施行細則第13条</u>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。</p>

建築審査会包括同意基準3-3第1項（改正後は建築審査会包括同意基準3-3）

現 行	改正案
<p>平成11年5月1日において現に存在する道に接する敷地に建築する建築物</p> <p>【<u>現道幅員1.8m以上、中心後退2m以上</u>】</p> <p>3-3 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において、<u>既に建築物の敷地として確認済証の交付がされた土地に、当該建築確認と同一の敷地形状とした建築物を建築する場合、又は現に建築物が建ち並んでいること等により、建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項に規定する道路の築造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道に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。</u></p> <p>ア <u>道の幅員が1.8m以上あり、一般通行の用に供され法第42条に規定する道路に接続していること。</u></p> <p>イ <u>敷地の前面の道の中心線から水平距離2m以上の部分（建築主事が基準時以前に別に定めている場合にあつては、その部分。以下「整備敷」という。）が道路状に整備されており、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こと。なお、整備敷の部分は敷地面積に算入しないこととする。</u></p> <p>ウ <u>整備敷の部分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。</u></p> <p>エ <u>整備敷と敷地との境界線（以下「みなし道路線」という。）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。</u></p> <p>(2) <u>敷地から法第42条に規定する道路までの距離が、60m以内に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。</u></p> <p>ア <u>道の両端が、法第42条に規定する道路に接続している場合</u></p> <p>イ <u>道の幅員が4m以上の場合</u></p>	<p>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</p> <p>【<u>空地幅員1.8m以上、中心後退2m以上</u>】</p> <p>3-3 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）<u>前</u>において確認済証の交付がされた<u>建築物の敷地、又は基準時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。</u></p> <p>ア <u>敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地の幅員が1.8m以上あり、一般通行の用に供されていること。</u></p> <p>イ <u>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。</u></p> <p>ウ <u>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（以下「後退部分」という。）が道路状に整備されていること。</u></p> <p>エ <u>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。</u></p> <p>オ <u>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。</u></p> <p>カ <u>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。</u></p> <p>キ <u>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。</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p> <p>ア <u>道の両端が法の道路に接続し、当該道の幅員が連続して1.8m以上ある場合</u></p> <p>イ <u>敷地から法の道路までの空地の幅員が4m</u></p>

現 行	改正案
<p>ウ 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀からみなし道路線までの距離が0.5m以上確保されている場合</p> <p>(3) その敷地、構造及び用途が次の要件に該当する建築物であること。</p> <p>ア 横浜市建築基準条例第4条に規定する路地状部分を有していない敷地で、その面積が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、次の各号の一に該当する場合にあってはこの限りでない。</p> <p>(ア) 基準時において現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づく土地の全部を一の敷地として使用する場合</p> <p>(イ) 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）以上であり、建築物の主要な出入口から整備敷に通ずる幅員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場合</p> <p>(ウ) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く用途地域等で、道（法第42条第1項に規定する道路から敷地の前面まで連続して現況で4m以上の幅員で道</p>	<p>以上の場合</p> <p>ウ 耐火建築物若しくは準耐火建築物又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とした場合</p> <p>(3) 建築物の敷地が次の要件に該当する建築物であること。</p> <p>ア 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とおおむね同一の敷地であること。ただし、次に掲げる要件に該当する場合にあっては、この限りでない。</p> <p>(ア) 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、又は基準時において現に法第43条第1項本文の規定を満たさない建築物が3棟以上建ち並んでいる道で、許可申請時に敷地から法の道路までの空地の幅員が2.7m以上で道路状に整備されている空地（終端整備敷を除く。）に敷地が2m以上接する場合</p> <p>(イ) 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）以上の場合（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一の敷地として使用する場合を除く。）</p> <p>(ウ) 路地状部分を有する敷地にあっては、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場合</p>

現 行	改正案
<p>路状に整備されたものに限る。) を法第 42 条第 1 項に規定する道路とみなし、100 m²を最低限度面積とみなした場合において法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号の許可に関する建築審査会包括同意基準の 4 に適合することとなる場合</p> <p>イ 地階を除く階数は 2 以下であること。ただし、法第 42 条に規定する道路から敷地の前面まで連続して 4 m 以上の幅員で道路状に整備され、将来とも維持、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にあつては、地階を除く階数を 3 とすることができる。</p> <p>ウ 道の幅員が 2.7m 未満の場合にあつては、建築物の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のうち防火戸を有すること。</p> <p>エ 建築物の用途は次に掲げるもののいずれかとすること。</p> <p>(ア) 住宅（長屋を除く。以下同じ。）</p> <p>(イ) 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</p> <p>(ウ) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿で当該用途に供する床面積の合計が 100 m²以下のもの。ただし、法第 42 条の規定による道路から敷地の前面まで連続して 4.5m 以上の幅員で道路状に整備され、将来とも維持、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にあつては、床面積の合計が 200 m²以下のもの</p> <p>(エ) 建て替えの場合において従前の建築物と同一用途で次の条件を満たすもの</p> <p>a 延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積以下であるもの</p> <p>b 法第 43 条第 2 項の規定に基づく条例の対象にならないもの</p> <p>オ 敷地の前面の道の反対側の敷地又は一団の土地（以下「前面敷地等」という。）が法第 42 条に規定する道路に接し、かつ、前面敷地等と道との境界線からみなし道路線までの距離が 4 m 以上確保されていない場合にあつて</p>	<p>イ 敷地前面の空地の反対側の敷地若しくは一団の土地（以下「前面敷地等」という。）が法の道路に接し、かつ、敷地前面の空地の幅員が 4 m 未満の場合にあつては、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。</p> <p>(4) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。</p> <p>ア 地階を除く階数は 2 以下であること。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にあつては、地階を除く階数を 3 とすることができる。</p> <p>イ 敷地から法の道路までの空地の幅員が 2.7 m 未満の場合又は前面敷地等が法の道路に接し、敷地前面の空地の幅員が 4 m 未満の場合にあつては、耐火建築物若しくは準耐火建築物又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であること。</p> <p>(5) 建築物の用途は次のいずれかとすること。</p> <p>ア 一戸建ての住宅</p> <p>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</p> <p>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 4.5m 以上で道路状に整備され、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場合にあつては、当該用途に供する部分の床面積の合計が 200 m²以下のもの</p> <p>エ 建て替えの場合において、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすもの</p> <p>(ア) 延べ面積が従前の建築物の延べ面積以下であるもの</p> <p>(イ) 法第 43 条第 2 項の規定に基づく条例の対象にならないもの</p>

現 行	改正案
<p>は、建築物の外壁及び軒裏を防火構造、延焼のおそれのある部分の開口部を防火設備のうち防火戸とし、かつ、みなし道路線と建築物の主要な出入口との間に、一辺が2 m以上の正方形の空地が敷地内に確保されていること。</p> <p>④ <u>みなし道路線</u>から4 m（建築主事が基準時以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第42条に規定する道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項、第2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。</p>	<p>⑥ <u>空地と敷地との境界線</u>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し、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び第2項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに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。</p>

建築審査会包括同意基準3-3第2項（改正後は建築審査会包括同意基準3-3の2）

現 行	改正案
<p>2 一の建築物のみが利用する道の終端に接する敷地に建築する建築物は、前項の規定にかかわらず、次の各号の基準に適合する建築物であること。</p> <p>(1) 基準時において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、同一の敷地形状であり、現所有者が建て替える建築物であること。</p> <p>(2) 次に掲げる要件に該当する道に接する敷地に建築する建築物であること。 ア 道の幅員は1.8m以上2m未満で、かつ、道の延長は15m以下であり、法第42条に規定する道路又は法第43条第1項ただし書の規定による許可における建築審査会包括同意基準に適合する建築物の敷地が接する道に接続していること。</p> <p>イ 道の終端部に幅員2m以上かつ奥行2m以上の空地（以下「空地」という。）が確保されていること。</p> <p>ウ 道及び空地の部分が道路状に舗装整備されており、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こと。なお、道及び空地の部分は敷地面積に算入しないこととする。</p> <p>エ 道及び空地の部分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。</p> <p>オ 道及び空地とその周囲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。</p> <p>(3) その構造及び用途が次の要件に該当する建築物であること。 ア 地階を除く階数は2以下であること。 イ 建築物の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のうち防火戸を有すること。</p> <p>ウ 建築物の用途は、住宅であること。</p>	<p>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2の2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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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 空地の幅員が1.5m以上で、かつ、空地（終端整備敷を除く。）の延長が20m以下であり、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。）又は法第43条第1項ただし書の規定による許可における建築審査会包括同意基準に適合する建築物の敷地が接する空地に接続していること。</p> <p>イ 空地が道路状に整備されていること。</p> <p>ウ 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。</p> <p>エ 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。</p> <p>オ 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。</p> <p>(4) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。 ア 地階を除く階数は2以下であること。 イ 耐火建築物若しくは準耐火建築物又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であること。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を超える場合にあっては、耐火建築物又は準耐火建築物であること。</p> <p>(5) 建築物の用途は、次のいずれかとする。 ア 一戸建ての住宅</p>

現 行	改正案
<p>4 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第42条に規定する道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項、第2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。</p>	<p>イ 建て替えの場合において、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすもの</p> <p>(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</p> <p>(イ) 法第43条第2項の規定に基づく条例の対象にならないもの</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>6 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し、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び第2項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに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。</p>

建築審査会個別提案基準3-4

現 行	改正案
<p>平成11年5月1日において現に存在する道に接する敷地に建築する建築物</p> <p>【<u>現道幅員0.9m以上1.8m未満、中心後退2m以上</u>】</p> <p>3-4 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において、<u>現に建築物が建ち並んでいること等により、建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項に規定する道路の築造が極めて困難な状況において、次に掲げる要件に該当する道に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。</u></p> <p>ア <u>道の幅員が0.9m以上1.8m未満であり、一般通行の用に供され法第42条に規定する道路に接続していること。</u></p> <p>イ <u>敷地の前面の道の中心線から水平距離2m以上の部分（建築主事が基準時以前に別に定めている場合にあっては、その部分。以下「整備敷」という。）が道路状に整備されており、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こと。なお、整備敷の部分は敷地面積に算入しないこととする。</u></p> <p>ウ <u>整備敷の部分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。</u></p> <p>エ <u>整備敷と敷地との境界線（以下「みなし道路線」という。）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。</u></p> <p>(2) <u>敷地から法第42条に規定する道路までの距離が、60m以内にある敷地に建築する建築物であること。ただし、ア又はイのいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。</u></p> <p>ア <u>道の両端が、法第42条に規定する道路に接続している場合</u></p>	<p>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</p> <p>【<u>空地幅員0.9m以上1.8m未満、中心後退2m以上</u>】</p> <p>3-4 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において現に<u>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</u>において、次に掲げる要件に該当する<u>空地</u>に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。</p> <p>ア <u>敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地の幅員が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未満であり、一般通行の用に供されていること。</u></p> <p>イ <u>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。</u></p> <p>ウ <u>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っては、その部分。）のうち基準時の道の部分を除いた部分（以下「後退部分」という。）が道路状に整備されていること。</u></p> <p>エ <u>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っては、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っては、終端整備敷を設けないことができる。</u></p> <p>オ <u>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。</u></p> <p>カ <u>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。</u></p> <p>キ <u>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。</u></p> <p>(2) <u>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、当該道の幅員が連続して0.9m以上ある場合にあっては、この限りでない。</u></p>

現 行	改正案
<p>イ 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀からみなし道路線までの距離が0.5m以上確保されている場合</p> <p>(3) その敷地、構造及び用途が次の要件に該当する建築物であること。</p> <p>ア 横浜市建築基準条例第4条に規定する路地状部分を有していない敷地で、その面積が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建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づく土地の全部を一の敷地として使用する場合にあつては、この限りでない。</p>	<p>(3) 建築物の敷地が次の要件に該当する建築物であること。</p> <p>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とおおむね同一の敷地であること。ただし、次に掲げる要件に該当する場合にあつては、この限りでない。</p> <p>(ア) 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</p> <p>(イ) 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）以上の場合</p> <p>(ウ) 路地状部分を有する敷地にあつては、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場合</p> <p>イ 敷地前面の空地の反対側の敷地若しくは一団の土地（以下「前面敷地等」という。）が法の道路に接し、かつ、敷地前面の空地の幅員が4m未満の場合にあつては、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。</p> <p>(4) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。</p>
<p>イ 地階を除く階数は2以下であること。</p> <p>ウ 準耐火建築物とすること。</p> <p>エ 建築物の用途は次に掲げるもののいずれかとすること。</p> <p>(ア) 住宅（長屋を除く。以下同じ。）</p> <p>(イ) 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</p> <p>(ウ) 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の合計が100㎡以下のもの</p> <p>(エ) 建て替えの場合において従前の建築物と同一用途で次の条件を満たすもの</p> <ul style="list-style-type: none"> 延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積以下であるもの 	<p>ア 地階を除く階数は2以下であること。</p> <p>イ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。</p> <p>(5) 建築物の用途は次のいずれかとすること。</p> <p>ア 一戸建ての住宅</p> <p>イ 建て替えの場合において、従前の建築物と同一用途で、次の条件を満たすもの</p> <p>(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</p>

現 行	改正案
<p>・ 法第43条第2項の規定に基づく条例の対象にならないもの</p> <p>オ 敷地の前面の道の反対側の敷地又は一団の土地（以下「前面敷地等」という。）が法第42条に規定する道路に接し、かつ、前面敷地等と道との境界線からみなし道路線までの距離が4m以上確保されていない場合にあっては、みなし道路線と建築物の主要な出入口との間に、一辺が2m以上の正方形の空地が敷地内に確保されていること。</p> <p>④ みなし道路線から4m（建築主事が基準時以前に別に定めている場合にあっては、その距離）外側の線までの土地を法第42条に規定する道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項、第2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。</p>	<p>(イ) 法第43条第2項の規定に基づく条例の対象にならないもの</p> <p>(ウ) 共同住宅又は長屋にあっては、従前の戸数以下、寄宿舎又は下宿にあっては、従前の住室数以下であること。</p> <p>(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。</p> <p>⑥ 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っては、その距離）外側の線までの土地を法第42条に規定する道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び第2項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに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。</p>

建築審査会個別提案基準3-4の2

現 行	改正案
(新設)	<p>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</p> <p>【空地幅員 0.9m以上、かつ、延長 15m以下】</p> <p>3-4の2 建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ア 空地の幅員が 0.9m 以上で、かつ、空地(終端整備敷を除く。)の延長が 15m 以下であり、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。)又は法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可における建築審査会包括同意基準に適合する建築物の敷地が接する空地に接続していること。</p> <p>イ 空地が道路状に整備されていること。</p> <p>ウ 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。</p> <p>エ 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。</p> <p>オ 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。</p> <p>(4) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。</p> <p>ア 地階を除く階数は 2 以下であること。</p> <p>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。</p> <p>ウ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。</p> <p>(5) 建築物の用途は、一戸建ての住宅であること。</p> <p>(6) 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し、法第 6 条第 1 項に規定する建築基準関係規定(法第 43 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに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。</p>

建築審査会個別提案基準3-5

現 行	改正案
<p>平成11年5月1日において現に存在する道に接する敷地に建築する建築物 【<u>現道幅員0.9m以上、中心後退1.35m以上2m未満</u>】</p> <p>3-5 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において、<u>現に建築物が建ち並んでいること等により、建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項に規定する道路の築造が極めて困難な状況において、次に掲げる要件に該当する道に2m以上接する敷地に建築する建築物であること。</u></p> <p>ア <u>道の幅員が0.9m以上あり、一般通行の用に供され法第42条に規定する道路に接続していること。</u></p> <p>イ <u>敷地の前面の道の中心線から水平距離1.35m以上の部分（建築主事が基準時以前に別に定めている場合にあつては、その部分。以下「整備敷」という。）が道路状に整備されており、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こと。なお、整備敷の部分は敷地面積に算入しないこととする。</u></p> <p>ウ <u>整備敷の部分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。</u></p> <p>エ <u>整備敷と敷地との境界線（以下「みなし道路線」という。）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。</u></p> <p>(2) <u>その敷地、構造及び用途が次の要件に該当する建築物であること。</u></p> <p>ア <u>横浜市建築基準条例第4条に規定する路地状部分を有していない敷地で、その面積が100㎡（第一種低層住居専用地域及び第二種低層</u></p>	<p>平成11年5月1日において現に存在する<u>路線型の道等に接する敷地に建築する建築物</u> 【<u>空地幅員0.9m以上、中心後退1.35m以上2m未満</u>】</p> <p>3-5 建築基準法施行規則第10条の2の2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。</p> <p>(1) 平成11年5月1日（以下「基準時」という。）において現に<u>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。</u></p> <p>ア <u>敷地から法第42条に規定する道路（以下「法の道路」という。）までの空地の幅員が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）あり、一般通行の用に供されていること。</u></p> <p>イ <u>基準時の道が道路状に整備されていること。</u></p> <p>ウ <u>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（以下「後退部分」という。）が道路状に整備されていること。</u></p> <p>エ <u>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。</u></p> <p>オ <u>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。</u></p> <p>カ <u>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。</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p> <p>(3) <u>建築物の敷地が次の要件に該当する建築物であること。</u></p> <p>ア <u>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</u></p>

現 行	改正案
<p>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建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づく土地の全部を一の敷地として使用する場合にあっては、この限りでない。</p>	<p>の敷地とおおむね同一の敷地とすること。</p>
<p>イ 地階を除く階数は2以下であること。 ウ 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀からみなし道路線までの距離が0.5m以上確保されていること。 エ 建築物の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のうち防火戸を有すること。ただし、道の幅員が1.8m未満の場合にあっては、準耐火建築物とすること。 オ 建築物の用途は次に掲げるもののいずれかとすること。 (ア) 住宅(長屋を除く。以下同じ。) (イ) 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床面積の合計が100㎡以下のもの (エ) 建て替えの場合において従前の建築物と同一用途で次の条件を満たすもの ・延べ床面積が従前の建築物の延べ床面積以下であるもの ・法第43条第2項の規定に基づく条例の対象にならないもの</p>	<p>イ 敷地前面の空地の反対側の敷地若しくは一団の土地(以下「前面敷地等」という。)が法の道路に接し、かつ、敷地前面の空地の幅員が2.7m未満の場合にあっては、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。 ウ 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) 建築物の構造が次の要件に該当する建築物であること。 ア 地階を除く階数は2以下であること。</p>
<p>イ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。</p> <p>(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</p> <p>イ 建て替えの場合において、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2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っては、従前の住戸数以下、寄宿舎又は下宿にあっては、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</p>	<p>イ 耐火建築物又は準耐火建築物であること。</p> <p>(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</p> <p>イ 建て替えの場合において、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2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っては、従前の住戸数以下、寄宿舎又は下宿にあっては、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</p>
<p>カ 敷地の前面の道の反対側の敷地又は一団の土地(以下「前面敷地等」という。)が法第42条に規定する道路に接し、かつ、前面敷地</p>	

現 行	改正案
<p>等と道との境界線からみなし道路線までの距離が2.7m以上確保されていない場合にあつては、みなし道路線と建築物の主要な出入口との間に、一辺が2 m以上の正方形の空地が敷地内に確保されていること。</p> <p>③ <u>みなし道路線</u>から2.7m（建築主事が基準時以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第42条に規定する道路とみなし、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項、第2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。</p>	<p>⑥ <u>空地と敷地との境界線</u>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し、法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（法第43条第1項及び第2項の規定に基づく横浜市建築基準条例並びに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。</p>

建築審査会個別提案基準4

現 行	改正案
その他の特例 4 前各項の基準に適合しない部分について、当該 基準と同等以上と認められる建築物	(削除)

建築審査会包括同意基準4-A

現 行	改正案
<p>その他の特例【建築審査会において個別に同意を得た建築物の敷地】</p> <p>4-A 建築審査会において個別に同意を得た建築物（以下「同意済建築物」という。）の敷地に建築する建築物で、同意済建築物と用途が異ならず、かつ、その敷地、構造及び設備について、建築審査会で同意された際の許可条件に適合するもの。ただし、同意済建築物が既に使用されている場合を除く。</p>	<p>その他の特例【建築審査会において個別に同意を得た建築物の敷地】</p> <p>4-A 建築審査会において個別に同意を得た建築物（以下「同意済建築物」という。）の敷地に建築する建築物で、同意済建築物と用途が異ならず、その延べ面積及び建築面積がそれぞれ同意済建築物の延べ面積及び建築面積以下で、かつ、建築審査会で同意された際の許可条件に適合するもの。ただし、同意済建築物が既に使用されている場合を除く。</p>