

建築基準法第43条第2項第二号に係る許可の申請について

令和5年5月

第1. 計画概要

- 1. 申請地 川口市大字峯字後地内
- 2. 申請者 株式会社東京ミライエステート
- 3. 申請建物概要
  - 計画用途：専用住宅
  - 従前用途：-
  - 構造：木造
  - 規模：地上 2階建て
  - 高さ 7.882 m
  - 建築面積 52.17 m<sup>2</sup>
  - 延べ面積 102.68 m<sup>2</sup>
  - 敷地面積 108.88 m<sup>2</sup>
- 4. 道の状況
  - 幅員：4.0 m (私道)
  - 当該道は、「施行日において建築物が立ち並び、市が拡幅整備等の指導方針を明確にした原則として幅員1.8 m以上の道」として扱っている道である。
- 5. 用途地域 第一種住居地域
- 6. 形態規制
  - 建蔽率：47.92 % / 60 %
  - 容積率：94.31 % / 160 %
  - 道路斜線：1.25勾配
  - 隣地斜線：20 m + 1.25勾配
  - 北側斜線：規制なし
  - 日影規制：(1) 4 h・2.5 h (平均地盤面からの高さ4 m)
  - 防火指定：指定なし (法第22条地域)

第2. 根拠法令等

- 規則第10条の3の第4項第一号関係
- 規則第10条の3の第4項第二号関係 (公共用の4 m以上の通路等に2 m以上接する敷地)
  - 河川等の管理用の道
  - 水路敷きを道路状に整備した道
  - 国又は地方公共団体が所有している土地で道路状に整備されている道
  - 法第42条第1項第四号に掲げる事業計画の区域内の道
- 規則第10条の3の第4項第三号関係
  - 狭あい公道基準を適用する公道に2 m以上接する敷地
  - 拡幅整備、維持管理の担保がある協定道路に2 m以上接する敷地
  - 現況幅員が4 m以上で、維持管理に担保がある道に2 m以上接する敷地
  - 市が拡幅整備等の指導方針を明確にした道路状に整備した水路に2 m以上接する敷地
  - 市が拡幅整備等の指導方針を明確にした道に2 m以上接する敷地
  - 道路に1.5 m以上接する敷地
  - その他これらに類する道

第3. 特定行政庁の判断

- 【交通上の判断】
  - 当該道は、生活上支障がないように整備された状況で、交通上、安全上支障がないものと判断できる。
- 【安全上の判断】
  - 上記内容に同じ。
- 【防火上の判断】
  - 外壁が防火構造以上、軒裏が不燃材料のため支障がない。
- 【衛生上の判断】
  - 排水については、浄化槽を経由し、U字溝への接続がされていることから支障がない。
- 【建築物の条件】
  - 最高の高さ 10 m以下
  - 外壁：防火構造以上 軒裏：不燃材料
  - 工事監理者を定める

第4. 結果

上記により、許可相当と判断する。

## 建築基準法第 4 3 条第 2 項第二号に係る許可の申請について

令和 5 年 5 月

## 第 1. 計画概要

1. 申請地 川口市芝富士 1 丁目地内

2. 申請者 株式会社 ヤマダホームズ

3. 申請建物概要	A 棟	B 棟
計画用途	共同住宅	共同住宅
従前用途	—	—
構造	木造	木造
規模	地上 3 階建て	地上 3 階建て
高さ	9.787 m	9.787 m
建築面積	121.22 m <sup>2</sup>	121.22 m <sup>2</sup>
延べ面積	342.91 m <sup>2</sup>	342.91 m <sup>2</sup>
敷地面積	238.96 m <sup>2</sup>	237.14 m <sup>2</sup>

4. 道の状況

幅員 : 2.7 ~ 8.0 m  
(公道)

当該道は、「川口市建築敷地に接する狭あい公道に関する取り扱い基準（昭和 54 年 12 月 19 日部長決裁）を適用する公道」として法第 4 3 条第 2 項第二号として取り扱っている道である。

5. 用途地域 第一種住居地域

6. 形態規制	A 棟	B 棟
建蔽率	50.73% / 70%	51.12% / 70%
容積率	124.53% / 160%	125.49% / 160%
道路斜線	1.25 勾配	
隣地斜線	20 m + 1.25 勾配	
北側斜線	規制なし	
日影規制	(1) 4 h・2.5 h (平均地盤面からの高さ 4 m)	
防火指定	準防火地域	

## 第 2. 根拠法令等

- 規則第 10 条の 3 の第 4 項第一号関係
- 規則第 10 条の 3 の第 4 項第二号関係（公共用の 4 m 以上の通路等に 2 m 以上接する敷地）
  - 河川等の管理用の道
  - 水路敷きを道路状に整備した道
  - 国又は地方公共団体が所有している土地で道路状に整備されている道
  - 法第 4 2 条第 1 項第四号に掲げる事業計画の区域内の道
- 規則第 10 条の 3 の第 4 項第三号関係
  - 狭あい公道基準を適用する公道に 2 m 以上接する敷地
    - 拡幅整備、維持管理の担保がある協定道路に 2 m 以上接する敷地
    - 現況幅員が 4 m 以上で、維持管理に担保がある道に 2 m 以上接する敷地
    - 市が拡幅整備等の指導方針を明確にした道路状に整備した水路に 2 m 以上接する敷地
    - 市が拡幅整備等の指導方針を明確にした道に 2 m 以上接する敷地
    - 道路に 1.5 m 以上接する敷地
    - その他これらに類する道

## 第 3. 特定行政庁の判断

## 【交通上の判断】

当該道は、道路から敷地まで幅員 4 m 以上で生活上支障がないように整備された状況で、共同住宅を計画するうえで交通上、安全上支障がないものと判断できる。

## 【安全上の判断】

上記内容に同じ。

## 【防火上の判断】

外壁が準防火構造、軒裏が不燃材料のため支障がない。

## 【衛生上の判断】

排水については、公共下水への接続がされていることから支障がない。

## 【建築物の条件】

最高の高さ 10 m 以下

外壁：防火構造以上 軒裏：不燃材料

工事監理者を定める

## 第 4. 結果

上記により、許可相当と判断する。

包括同意基準による許可処分の一覧表

資料3

建築基準法第43条第2項第二号に係る許可 [対象期間 令和5年4月19日～令和5年5月24日]

1. 建築基準法施行規則第10条の3第4項第二号

【包括同意基準】第2 包括同意基準 1(1)道の基準

(ア) 河川等管理用の道

No	申請地	申請者	建物概要	現況幅員	許可受付日	消防長同意	許可日付	備考
1	芝中田2丁目地内	株式会社 大宝建設埼玉	木造3階建 専用住宅 延べ面積 115.06㎡	4.0～ 4.12m	R5.4.11 第3号	R5.4.14 第28号	R5.4.20 第49号	最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める
2	芝中田2丁目地内	株式会社 大宝建設埼玉	木造3階建 専用住宅 延べ面積 110.09㎡	4.12～ 4.37m	R5.4.11 第4号	R5.4.14 第29号	R5.4.20 第50号	最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める

(イ) 水路敷きの道

(ウ) 国等所有の土地の道

(エ) 法第42条第1項第四号の区域内の道

2. 建築基準法施行規則第10条の3第4項第三号

【包括同意基準】第2 包括同意基準 2(1)道の基準

(ア) 狭あい公道

No	申請地	申請者	建物概要	認定幅員	許可受付日	消防長同意	許可日付	備考
1	大字赤井字谷田地内	個人	鉄骨造2階建 専用住宅 延べ面積 102.42㎡	1.8～ 4.0m	R5.4.17 第7号	R5.4.25 第44号	R5.4.27 第53号	最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める

(イ) 協定道路

No	申請地	申請者	建物概要	現況幅員	許可受付日	消防長同意	許可日付	備考
1	朝日1丁目地内	株式会社 シティータータルプラン	木造3階建 専用住宅 延べ面積 81.58㎡	3.35m	R5.4.17 第6号	R5.4.25 第41号	R5.4.28 第54号	最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める

(ウ) 私道4m

No	申請地	申請者	建物概要	現況幅員	許可受付日	消防長同意	許可日付	備考
1	中青木2丁目地内	個人	木造2階建 専用住宅 延べ面積 103.51㎡	4.2m	R5.5.1 第8号	R5.5.11 第71号	R5.5.16 第56号	最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める