

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4年10月

第1. 計画概要

- 1. 申請地 川口市元郷5丁目地内
- 2. 申請者 株式会社フィード建設

3. 申請建物概要	1号棟	2号棟
計画用途	専用住宅	専用住宅
従前用途	専用住宅	専用住宅
構造	木造	木造
規模	地上3階建て	地上3階建て
高さ	9.890m	9.890m
建築面積	37.26㎡	36.22㎡
延べ面積	104.32㎡	102.04㎡
敷地面積	57.09㎡	57.12㎡

- 4. 道の状況
幅員 : 3.0~4.0 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1.8m以上の道」として扱っている道である。

- 5. 用途地域 1号棟：近隣商業地域 2号棟：近隣商業地域及び第二種住居地域

6. 形態規制	1号棟	2号棟
建蔽率	65.27%/80%	63.42%/75.82%
容積率	182.73%/200%	178.65%/191.65%
道路斜線	1.5勾配	1.5勾配、1.25勾配
隣地斜線	31m+2.5勾配	31m+2.5勾配、20m+1.25勾配
北側斜線	規制なし	規制なし
日影規制	(2) 5h・3h (平均地盤面からの高さ4m)	(1) 4h・2.5h (平均地盤面からの高さ4m)
防火指定	指定なし(法第22条区域)	指定なし(法第22条区域)

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4m以上の通路等に2m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2m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2m以上接する敷地
 - 現況幅員が4m以上で、維持管理に担保がある道に2m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2m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2m以上接する敷地
 - 道路に1.5m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、当該道を経由し、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 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

第4. 結果

上記により、許可相当と判断する。

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4年10月

第1. 計画概要

1. 申請地 川口市鳩ヶ谷本町1丁目1485-23、-6の一部
2. 申請者 株式会社 ホーク・ワン
3. 申請建物概要

計画用途：	専用住宅
従前用途：	専用住宅
構造：	木造
規模：	地上 3階建て
高さ	9.756 m
建築面積	36.43 m ²
延べ面積	91.50 m ²
敷地面積	61.22 m ²
4. 道の状況

幅員：3.4～4.0 m
(私道)

当該道は、「原則として1.8メートル以上の通路で、関係権利者間で協定が締結され、当該通路の拡幅整備及び維持管理が担保されている道」として法第43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

建蔽率：	59.51 % / 60 %
容積率：	149.47 % / 160 %
道路斜線：	1.25勾配
隣地斜線：	20m+1.25勾配
北側斜線：	規制なし
日影規制：	(1) 4h・2.5h (平均地盤面からの高さ4m)
防火指定：	法22条区域

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4m以上の通路等に2m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2m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2m以上接する敷地
 - 現況幅員が4m以上で、維持管理に担保がある道に2m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2m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2m以上接する敷地
 - 道路に1.5m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、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 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

第4. 結果

上記により、許可相当と判断する。

(議案第4号)

建築基準法第56条の2第1項ただし書きの許可申請について

令和4年10月

第1. 計画概要

1. 申請地
川口市大字安行原字久保2016番1 他44筆
2. 申請者
川口市長 奥ノ木 信夫
3. 申請建物概要

計	画	用	途	普通教室および児童保育施設
構	造	鉄骨造		
規	模	地上2階建て		
高	さ	7.896	m	
建	築	面	積	528.03 m ²
延	べ	面	積	851.36 m ²
敷	地	面	積	14542.42 m ²
4. 用途地域等

用	途	地	域	第一種低層住居専用地域
建	ぺ	い	率	50%
容	積	率		100%
防	火	指	定	法第22条区域
5. 形態規制

道	路	斜	線	1.25勾配
隣	地	斜	線	規制なし
北	側	斜	線	立ち上がり5m+1.25勾配
日	影	規	制	4h/2.5h 測定面1.5m
6. 経過

昭和44年11月	普通教室棟（RC造4階建）新築 高 さ 15.45m 建 築 面 積 663.46m ² 延 べ 面 積 2979.92m ²
昭和52年11月	建築基準法第56条の2施行（普通教室棟の日影が既存不適格となる）
平成22年7月	児童保育室 増築（建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可） ※今回増築に伴い解体
平成29年12月	児童クラブ室 増築（建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可）

第2. 根拠法令等

■ 建築基準法第56条の2第1項

特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合には、この限りでない。

■ 建築基準法質疑応答集

- ・ 増改築部分を含んだ日影の評価において、不適格な日影部分が増加するものではないもの
- ・ 当該増改築部分だけならば日影規制に適合するものであること

■ 日影規制に係る既存不適格建築物の増改築等に関するただし書き許可の取り扱い方針

- ・ 社会的、地域的な必要性が大きいもの
- ・ 増改築部分が生じさせる日影
- ・ 周辺への説明

第3. 特定行政庁の判断

本計画の計画建築物用途については普通教室、図工室、放課後児童クラブの用途として使用し、地域的な必要性が高いと判断できる。また、計画建築物のみの日影に関しては、日影規制の基準に適合している。現状不適格となっている日影についても現況日影図と計画日影図を比較し、不適格範囲の増加は認められない為、周囲の居住環境を害する恐れはないと考えられる。

第4. 結果

上記および日影の不適格部分の影響がある周辺への説明も行なっている事から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

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4年6月9日～令和4年10月11日]

1. 建築基準法施行規則第10条の3第4項第二号

- (ア) 河川等管理用の道
(イ) 水路敷きの道
(ウ) 国等所有の土地の道

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	飯塚4丁目地内	(株)シティーTOTALプラン	木造2階建 専用住宅 延べ面積 81.97㎡	4.0m	R4.10.4 第40号	R4.10.5 第368号	R4.10.11 第143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

(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

- (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	大字赤山字源長寺上知地内	個人	木造2階建 専用住宅 延べ面積 108.47㎡	2.7～ 4.0m	R4.6.20 第14号	R4.6.27 第163号	R4.6.30 第87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	大字安行字馬除地内	個人	木造2階建 専用住宅 延べ面積 103.09㎡	4.0m	R4.7.6 第20号	R4.7.7 第196号	R4.7.19 第99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
3	大字安行原字根屋地内	(株)千代田技研	鉄骨造2階建 専用住宅 延べ面積 152.06㎡	1.82m	R4.8.31 第31号	R4.9.2 第295号	R4.9.14 第133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
4	大字赤井字台地内	個人	木造2階建 専用住宅 延べ面積 77.42㎡	1.82m	R4.9.13 第32号	R4.9.14 第318号	R4.9.22 第137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	桜町三丁目地内	バレーヌホーム(有)	木造2階建 専用住宅 延べ面積 119.11㎡	4.0m	R4.6.9 第12号	R4.6.10 第139号	R4.6.17 第80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	桜町三丁目地内	バレーヌホーム(有)	木造2階建 専用住宅 延べ面積 109.67㎡	4.0m	R4.6.9 第13号	R4.6.10 第140号	R4.6.17 第81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
3	大字安行領根岸字台地内	個人	木造2階建 専用住宅 延べ面積 85.50㎡	4.0m	R4.6.30 第16号	R4.7.4 第188号	R4.7.12 第96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
4	大字安行領根岸字鹿島地内	(株)アーネストワン	木造2階建 専用住宅 延べ面積 87.88㎡	4.0m	R4.7.21 第22号	R4.7.27 第225号	R4.8.2 第107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
5	南鳩ヶ谷六丁目地内	(株)セカンドブリュール	木造3階建 専用住宅 延べ面積 92.32㎡	4.0m	R4.8.8 第24号	R4.8.8 第248号	R4.8.18 第115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
6	柳崎三丁目地内	個人	木造2階建 専用住宅 延べ面積 59.51㎡	4.0m	R4.8.9 第26号	R4.8.10 第254号	R4.8.18 第118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
7	南鳩ヶ谷五丁目地内	(株)ホーク・ワン	木造3階建 専用住宅 延べ面積 102.26㎡	4.0m	R4.9.28 第10号	R4.8.9 第252号	R4.8.22 第121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
8	芝樋ノ爪一丁目地内	宗教法人 長徳寺	木造2階建 長屋 延べ面積 158.13㎡	4.0m	R4.9.22 第34号	R4.9.22 第340号	R4.10.3 第140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	桜町三丁目地内	(株)コスモホーム	木造2階建 専用住宅 延べ面積 64.80㎡	5.2m	R4.8.2 第9号	R4.6.28 第176号	R4.6.30 第88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	芝樋ノ爪二丁目地内	個人	木造3階建 専用住宅 延べ面積 128.34㎡	4.0m	R4.9.22 第35号	R4.9.26 第347号	R4.10.3 第141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