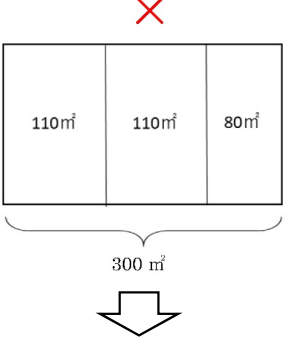
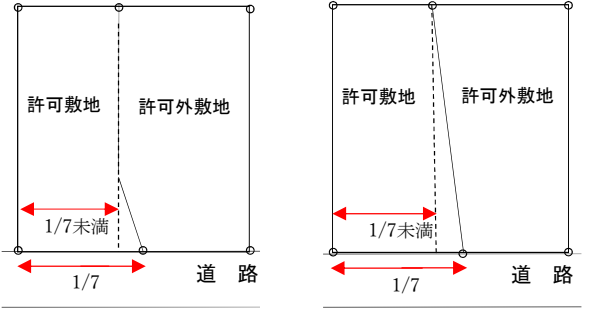
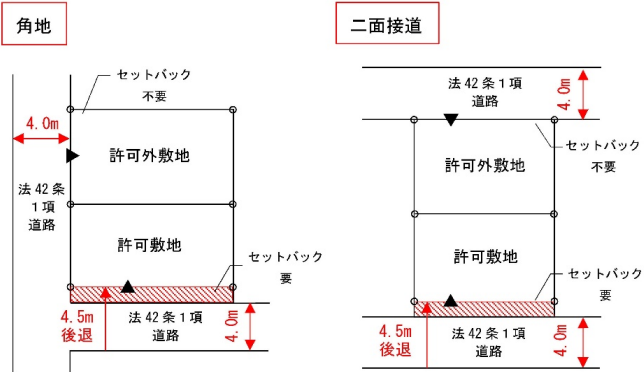


■建築基準法 53条の2第1項第3号 許可に関するQ&A

番号	質問	回答
1 包括同意基準 3適用対象 (1)ア	相談地が適法に分割できる面積であってても許可対象となるか。	<p>適法に分割できる場合は許可対象になりません。</p>  <p>100m²ずつ適法に分割できるため、許可対象とならず、通常の確認申請手続きとなります。</p>
2 包括同意基準 3適用対象 (1)ア	<p>登記事項証明の地積が許可に必要な最低面積を下まわっている場合、確定測量図の数字が基準以上であれば、許可申請できるか。</p> <p>例)敷地面積最低限度100m²の地域で、地籍が179m²であったが、測量したところ181.05m²となり許可可能な面積となった。</p>	<p>許可申請前に地積更正を行っていただく必要があります。地積更正後の登記事項証明を許可申請書に添付してください。</p>
3 包括同意基準 4要件(6) 接道長さ	「道路に外周の七分の一以上接する」基準を満たしていれば、どのような形状でも不整形ではない、と扱えるか。	<p>図のような形状は、不整形と扱います。</p> 
4 包括同意基準 4要件(5) 空地整備	図のように、相談地が二以上の道路に接する敷地の場合、すべての道路で4.5m以上の空地整備が必要か。	<p>空地整備は許可対象敷地の出入口が接している道路側とします。</p> 

■建築基準法 53条の2第1項第3号 許可に関するQ&A

番号	質問	回答
5	包括同意基準 4要件(5) 空地整備	空地整備部分は、架台や鉄骨を組む等で確保することはできるか。
6	包括同意基準 4要件(5) 空地整備	架台や鉄骨等の人工地盤での整備は、道路と同等の整備とは認められません。盛土による整備が必要です。
7	包括同意基準 4要件(5)前面 道路等	道路と敷地に高低差がある場合や、後退範囲に既存建築物がかかっている場合、許可申請前の後退は不要にできるか。
8	包括同意基準 4要件(1) 外壁後退	許可申請前に整備が必要です。許可申請前に樹木や既存建物等を撤去し、後退済みであることが分かる写真を許可申請書に添付してください。
9	包括同意基準 4要件(1) 外壁後退	玄関の上部などに設けられる立ち上がりのあるフラットルーフは、外壁後退の対象になるか。
10	包括同意基準 4要件(4) 屋根形状	立ち上がりの高さ60cm以下かつ奥行き100cm以下のフラットルーフは、外壁後退の対象としていません。
		「地盤面に設ける自動車車庫」はどのようなものか。
		自動車車庫の周囲3面及び上部が土に囲まれていれば地盤面の自動車車庫と扱います。
		<p>平面 断面</p> <p>壁面後退不要</p> <p>壁面後退不要</p> <p>壁面後退要</p> <p>壁面後退不要</p> <p>壁面後退要</p> <p>壁面後退不要</p> <p>壁面後退要</p>
		屋根形状は、切り妻・寄棟等とあるが、片流れ屋根でもよい。
		圧迫感を考慮する必要があるため、切妻や寄棟としてください。
		<p>片流れ屋根</p>

■ 建築基準法 53条の2第1項第3号 許可に関するQ&A

番号	質問	回答
11 包括同意基準 3適用対象(2) 包括同意基準 4要件(9)地域 まちづくり計画等	「都市計画マスタープラン地区プラン」は、「地域まちづくり計画等」に含まれるか。	含まれません。
12 包括同意基準 4要件(9)地域 まちづくり計画等	近隣住民への説明について、説明範囲はどこまでなのか。共同住宅の場合は建物所有者だけでよいか。	説明対象となる建物及び土地の所有者が、実際に居住している人と異なる場合については、原則として、所有者・居住者の全てに説明が必要になります。 ※「近隣住民状況説明状況報告書」の様式参照
13 包括同意基準 4要件(9)地域 まちづくり計画等	植栽の1.5倍の計算方法は。	通常の算出方法で算出した本数(切り上げ数)を1.5倍します。 例) $82\text{m}^2 \div 20 = 4.1 \rightarrow 5\text{本}$ $5\text{本} \times 1.5 = 7.5 \Rightarrow 8\text{本}$