

建築基準法第44条第1項第2号及び

第4号に係る建築物の許可基準



さいたま市

建築基準法第44条第1項第2号及び 第4号に係る建築物の許可基準

第1章 総則

(目的)

第1条 この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第44条第1項第2号及び第4号の規定に基づく道路内の建築制限の許可に関し必要な基準を定めることにより、当該許可の適正な運用を図ることを目的とする。

(取扱方針)

第2条 この基準は、法第44条第1項第2号及び第4号に係る建築物（以下、各々「2号建築物」「4号建築物」という。）において、国の関係機関における技術的助言等の趣旨を踏まえて取決めた、技術的基準又は、それ以外の技術的基準につき、個別の許可事案ごとにより、通行上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無を総合的に判断するものとし、許可事務について適切に取扱うものである。なお、技術的助言等は、次に掲げるものである。（い）（ろ）（は）

- 一 アーケードの取扱いについて（昭和30年2月1日 国消発第72号、発住第5号、警察庁発備第2号）
- 二 道路法に規定する利便増進施設の取扱いについて（平成10年9月2日 住街発第88号の2）
- 三 建築基準法道路関係規定運用指針（平成19年6月20日 国住街第64号）
- 四 アーケードに添架する装飾等について建築基準法第44条の規定に基づく許可の運用について（平成24年3月30日 国住街第256号）
- 五 「アーケードの取扱いについて」の位置づけ等について（平成28年3月14日 事務連絡）
- 六 道路の上空に設ける通路に係る建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく許可の運用について（平成30年7月11日 国住指第1201号、国住街第80号）

(許可を要しない建築物)

第3条 次に掲げる建築物は、法第44条による道路内の建築制限が課されないものとして、同条による許可を要しない。(ろ)

- 一 道路法(昭和27年法律第180号)第33条第2項に規定される高速自動車国道又は自動車専用道路の連結路附属地に設ける建築物(道路法施行令(昭和27年政令第479号)第7条第8号に規定される施設(利便増進施設)等)
- 二 高架の道路の路面下(一般的な道の機能を有しない部分に限る。)に設ける建築物で次のいずれかに該当するもの
 - イ 道路管理者が設置する補修用資材置場等
 - ロ 自治会等が設置する小規模な防災備蓄倉庫等

第2章 2号建築物に係る許可基準

(適用の建築物)

第4条 適用の建築物は、次の各号のいずれかに該当するもので、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、景観上配慮したものであること。(い)(ろ)

- 一 公衆便所、交番(巡査派出所)
- 二 バス停留所の上家、タクシー乗降所の上家、車いす使用者乗降用の上家(以下「バス停上家等」という。)
- 三 地下鉄、地下街等の出入口上家
- 四 有料道路の料金徴収所、補修用資材置場、道路管理用自動車車庫
- 五 自転車駐輪場の上家
- 六 歩行者デッキ等の上に設けられる歩行者用上家
- 七 前各号に該当するもの以外のもので、不特定多数の者の利用に供する建築物で公益性が高いと認められるもの

2 この章の適用にあたり、道路内建築物となる部分が、建築物の一部である場合においては、「建築物」を「道路内に設けられる建築物の部分」と読み替える。(ろ)

(設置場所)

第5条 設置場所は電柱、照明灯等他の占有物及び交差点、横断歩道、植樹帯等の位置を考慮し、歩行者及び交通機関等の交通の障害とならない場所でなければならない。(い)

- 2 バス停上家等に壁（広告掲示板のものを含む。以下この章に同じ。）を設ける場合においては、次に掲げるものとする。ただし、この場合において歩道における歩行者の通行量が多く、交通上支障をきたすものと、特定行政庁が判断した場合には、壁を設けることはできないものとする。（い）（ろ）
- 一 妻面に壁を設ける場合は、歩道の通行可能な部分の有効最小幅が壁又は柱の先端から水平距離で2.0メートル以上であること。
 - 二 車道側桁行き面のみに壁を設ける場合は、次に掲げるところによること。
 - イ 歩道幅員が原則3メートル以上の歩道であること。
 - ロ バス停上家等の利用者の待合空間を考慮し、その空間を除いた歩道の通行可能な部分の有効最小幅が道路の境界線から水平距離で2.0メートル以上であること。

（建築物の高さ及び規模等）

- 第6条 建築物の高さ及び規模は、その用途に応じて必要な最小限の高さ及び規模とすることとし、周囲の状況を考慮すると共に、歩行者及び交通機関等の交通の障害とならないものであること。
- 2 法第56条の2の規定による日影規制が適用される建築物については、同条の規定に準じて日影規制を適用した場合に、測定水平面において道路境界線を超える範囲に4時間以上日影となる部分を生じさせることのないものであること。ただし、周囲の状況等により支障が無いと認められるものについてはこの限りではない。

（建築物の構造等）

- 第7条 建築物の構造等は、次の各号に該当するものとする。（い）（ろ）
- 一 バス停上家等の壁を有しない建築物（その他これに類する開放性の高い建築物を含む。）にあつては、次に掲げるところによること。
 - イ 主要構造部（屋根を除く。）は不燃材料とすること。
 - ロ 屋根は法第22条本文に規定される構造とすること。
 - ハ 屋根部材下端までの高さは、路面から有効で2.5メートル以下としないこと。
 - 二 強風、積雪に対し安全な構造とすること。

- ホ 交通の妨げとなる壁等を設けないこと。
- ニ バス停上家等の壁を有する建築物にあっては、前号に掲げるもののほか次に掲げるところによること。
 - イ 壁は、他の主要構造部と一体的、かつ、安全な構造のものとする。
 - ロ 広告掲示板の幅は2メートル以下とし、乗降口の開口部の幅は乗降に支障がない幅とすること。
- 三 前各号に掲げる建築物を除き、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。この場合における外壁の開口部等への防火措置については、周囲の建築物等の状況を勘案して設置すること。ただし、延べ面積が10平方メートル以内の建築物で主要構造部が不燃材料で造られたものについては、この限りでない。

(既存バス停上家等に係る壁の禁止)

第8条 既存のバス停上家等（法第44条第1項第2号に係る許可を得て、現に存するもの。）に、壁を設けることはできない。（い）（ろ）

第3章 4号建築物に係る許可基準

(適用の建築物)

第9条 適用の建築物は、次の各号のいずれかに該当するもので、交通上、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げる、かつ、周囲の環境を害するおそれがないものであること。（い）（ろ）

- 一 アーケード(公共用歩廊)で商業の利便の向上のためにやむを得ないもので、かつ、相当の公共性を有するもの
- 二 道路上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物(以下「通路」という。)で次のいずれかに該当するものであり、かつ、主要構造部が耐火構造であり、又は不燃材料で造られている建築物に設けられるもの
 - イ 学校、病院、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要なもの
 - ロ 建築物の5階以上の階に設けられるもので、その建築物の避難施設として必要なもの
- ハ 多数人の通行又は多量の物品の運搬の用途に供するもので、道路の交通の緩和に寄与するもの

- 三 高度地区（建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。以下同じ。）、高度利用地区又は都市再生特別地区内の自動車のみの交通の用に供する道路の上空に設けられる建築物
- 四 高架の道路の路面下に設けられる建築物
- 五 自動車のみの交通の用に供する道路に設けられる建築物である休憩所、給油所及び自動車修理所（高度地区、高度利用地区又は都市再生特別地区内の自動車のみの交通の用に供する道路の上空に設けられるもの及び高架の道路の路面下に設けられるものを除く。）

（通路の設置基準）

第10条 通路の基本的要件は、次の各号に該当するものであること。（は）

- 一 通路は、建築物内の多数人の避難又は道路の交通の緩和等相等の公共的利便に寄与するものであること。
- 二 通路は、交通、防火、安全、衛生、景観を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれのないものとし、適切に管理が行われるものであること。
- 三 通路は、たとえ臨時的であつても売場、店舗、商品置場、事務室等通行又は運搬以外の用途に供しないこと。
- 四 通路は、これを設ける道路に面する建築物の採光を著しく害するものでないこと。また、通路を設ける建築物の通路の直下にある居室の開口部を採光に有効でないものとした場合においても、当該居室の採光が法第28条第1項の規定に適合する場合に限りこれを設けることができる。
- 五 通路は、消防の用に供する機械器具等の移動又は操作、救助、注水その他の消防活動を妨げるものでないこと。
- 六 通路の階数は一階を基本とし、建築物の用途、規模等により適切と認められる場合においては、二階以上とすることができる。
- 七 通路の幅員は建築計画上想定される常時通行する人数若しくは運搬する物品の数量又は非常の際通路から避難する人数に応じた適切な幅員とすること。この場合において、立体横断施設の設置に係る基準における幅員の考え方、大規模開発地区関連交通計画マニュアルにおける歩道のサービス水準に基づく歩道の幅員の考え方を参考にすること等に加え、必要に応じ、避難時に通路から避難する人数やその歩行者密度、歩行距離等も想定し、適切な幅員を検討すること等が考えられる。

八 通路は、信号機若しくは道路標識の効果を妨げ、又は道路の見透しを妨げ、その他道路の交通の安全を害しないように設けること。

九 通路を設ける建築物の用途及び規模、通路を設けようとする場所等の特殊性により、この基準のみによっては、通行上、防火上、安全上、衛生上その他周囲の環境保持上支障があると認めるときは、所要の制限を附加するものとする。

(通路の設置数及び設置場所)

第11条 通路の設置数及び設置場所は、次の各号に該当するものであること。(は)

一 通路は、同一建築物について一個を基本とし、建築物の用途、規模等により適切と認められる場合においては、二個以上とすることができる。

二 通路は、次に掲げる場所に設けないこと。ただし、周囲の状況等により支障がないと認められるときは、口の水平距離を縮小することができる。

イ 道路が交差し、接続し、又は屈曲する場所

ロ 通路を設ける建築物の隣地境界線から水平距離10メートル以内の場所

(通路の構造)

第12条 通路の構造は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第145条第3項の規定によるほか、次の各号に該当するものであること。(は)

一 通路の防火措置は、次に掲げるところによること。ただし、用途及び周囲の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

イ 通路を設ける建築物から5メートル以内にある通路の床、柱(通路を設ける建築物の柱で通路を支える柱を含む。)及びはりは耐火構造とすること。

ロ 通路と通路を設ける建築物との間には令第112条第14項第1号又は第2号に掲げる基準に適合する特定防火設備を設けること。

ハ 通路を設ける建築物の外壁の開口部が大きい場合等で、当該建築物の火災によって通路による避難に支障がある場合には、当該開口部に防火設備を設ける等通路による避難が安全であるように適切な措置を講ずること。

ニ 通路には、令第126条の3に掲げる規定に適合する排煙設備を設けるなど、適切な排煙の措置を講ずること。ただし、ロにおいて建築基準法施行令第112条第14項第2号に掲げる基準に適合する特定防火設備を設け、かつ、通路の壁

- 及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料とした場合は、この限りではない。
- 二 通路の路面からの高さは、電線等の路面からの高さを考慮し、これらに支障を及ぼさないこととすること。
 - 三 通路は、これを支える柱をできる限り道路内に設けない構造とすること。
 - 四 通路は、これを設ける建築物の地震時の震動性状も考慮して、適当な構造とすること。
 - 五 通路の下面には、必要に応じ照明設備を設けること。
 - 六 通路には、適当な雨どい等の設備を設けること。
 - 七 通路の外部には、恒久的であるか臨時的であるかを問わず、広告物、装飾物その他これらに類するものを添加し、又は不必要な塗装をしないこと。
 - 八 通路の壁面をガラス張りとする場合には、通路下の道路からの視界に配慮し、目隠しフィルム等の処置をおこなうこと。

第4章 連絡協議会及び道路の占用の許可

(連絡協議会)

- 第13条 この基準の許可に関する事務の連絡及び調整を行うためにさいたま市に連絡協議会を設けるものとする。
- 2 この連絡協議会は、道路管理者、特定行政庁、警察署長及び消防署長による関係機関の4者をもって構成する。
 - 3 この連絡協議会は、2号建築物及び4号建築物に係る許可事案について、特定行政庁がこの基準に適合していると認めたときに開催するものとするが、必要がある場合には許可申請前に開催することができる。ただし、2号建築物については、特定行政庁が各関係機関へ個別に協議を実施することにより、連絡協議会の開催に変えることができる。
 - 4 この連絡協議会に係る会議の内容については、次の各号によるものとする。
 - 一 当該許可事案の設置場所、位置等について、交通上、安全上、防火上及び衛生上の見地から慎重に検討するものとする。
 - 二 各機関における所管事項に係る意見を尊重するものとし、それぞれの意見が一致しなければならない。

(道路の占用の許可)

第14条 法第44条第1項第2号又は第4号の規定による許可申請をしようとする場合は、道路管理者から道路占用の許可を受けている、又は受けられる見込みがあること。(い)(ろ)

附則

- 1 この基準は、平成20年5月1日より施行する。
- 2 この基準の施行の際、現に許可、申請等の処分がなされているものは、この基準でなした処分とみなす。
- 3 第9条によるアーケードの技術上の基準については、当面の間、国からの技術的助言等によるものとする。

附則

- 1 この基準は、平成20年11月1日より施行する。(い)

附則

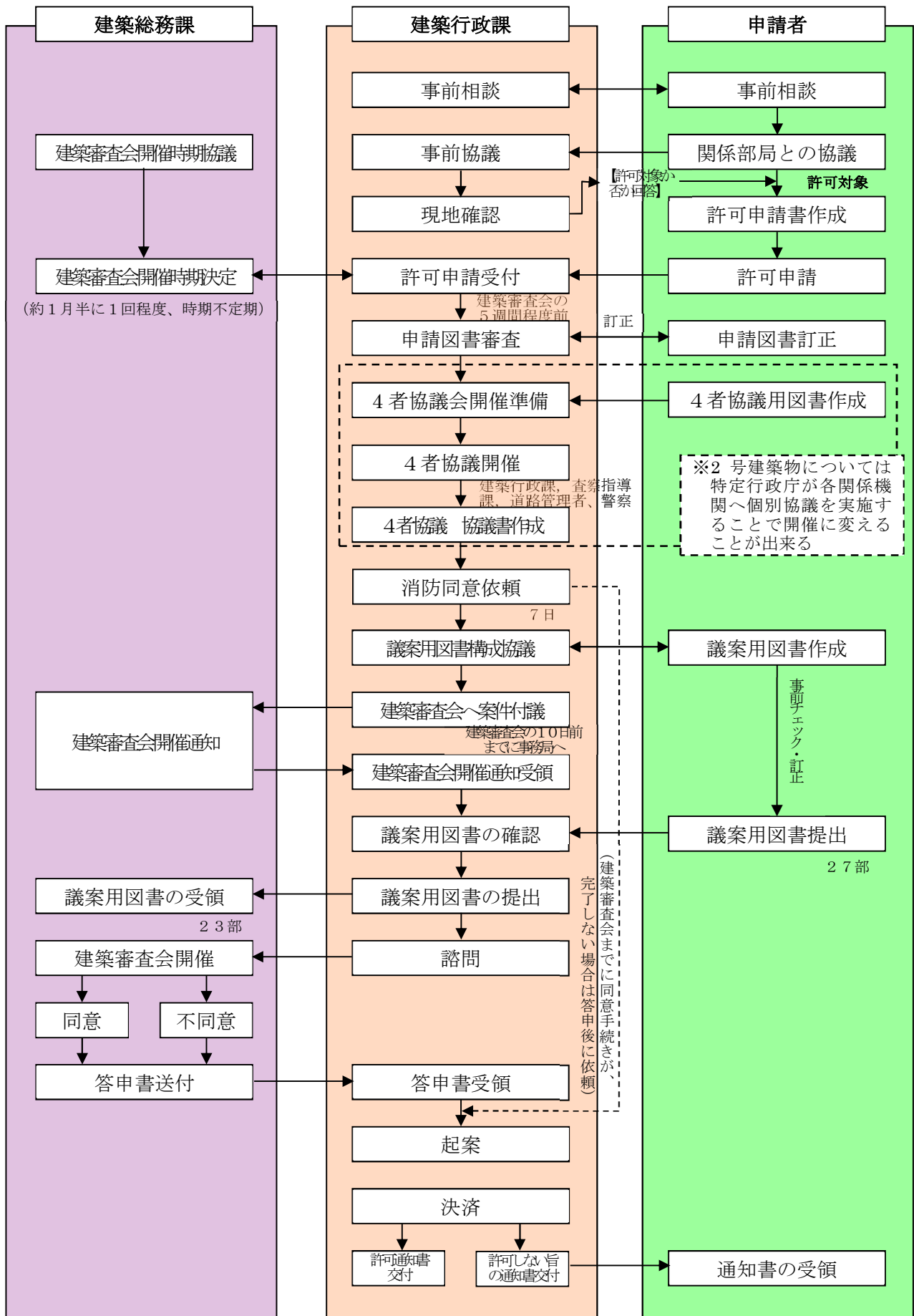
- 1 この基準は、平成30年6月1日より施行する。(ろ)
- 2 この基準の施行の際、現に許可、申請等の処分がなされているものは、この基準でなした処分とみなす。(ろ)

附則

- 1 この基準は、平成30年9月1日より施行する。(は)
- 2 この基準の施行の際、現に許可、申請等の処分がなされているものは、この基準でなした処分とみなす。(は)

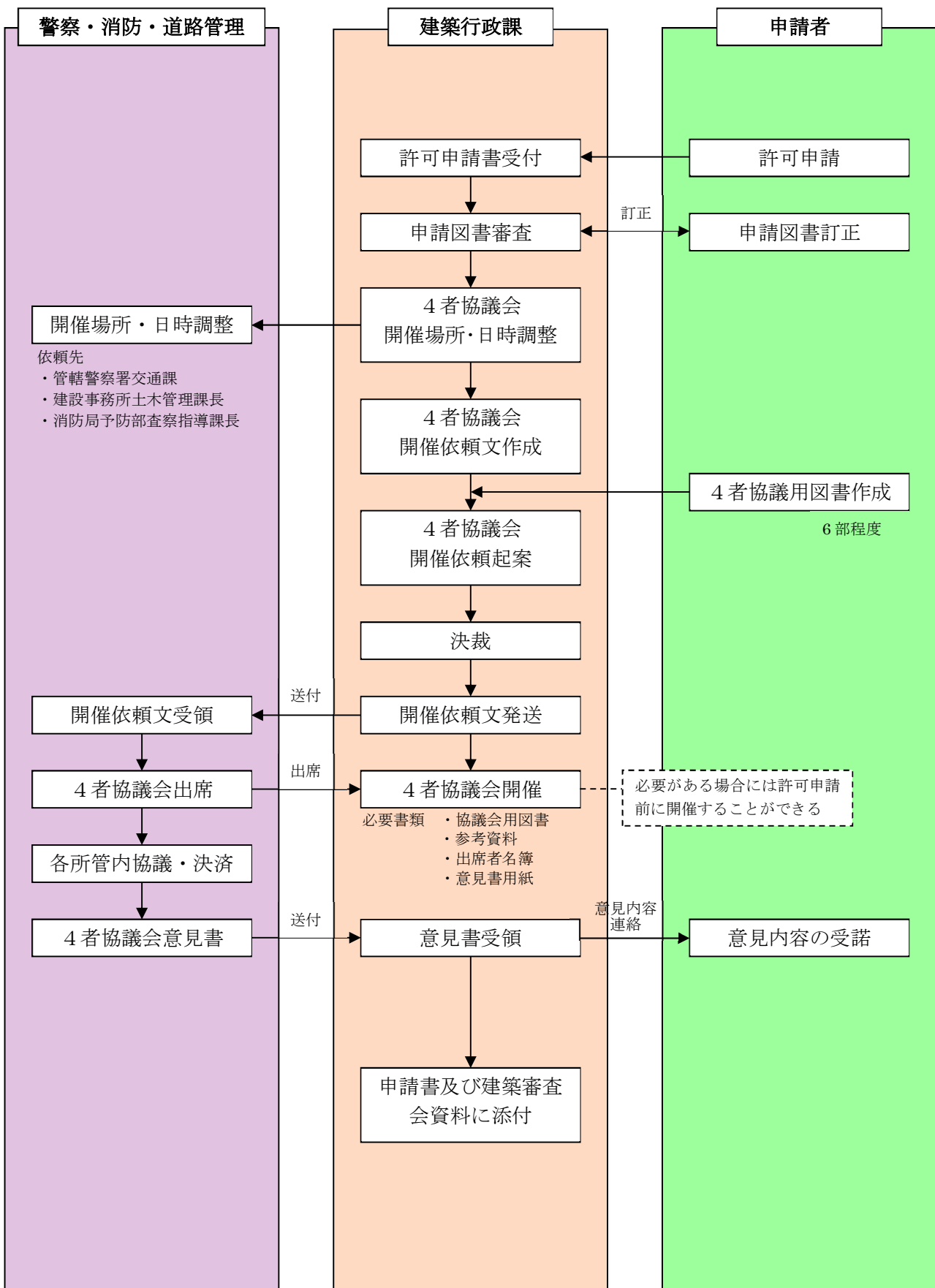
附則

- 1 この基準は、令和3年4月1日より施行する。(に)
- 2 この基準の施行の際、現に許可、申請等の処分がなされているものは、この基準でなした処分とみなす。(に)



4者協議会手続きフロー

※2号建築物については、特定行政庁が各関係機関へ個別に協議を実施することにより、連絡協議会の開催に変わることができる



許可申請提出書類一覧

【法第44条第1項第2号】

	提出書類	備考
事前相談	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築理由及び建築概要 2 付近見取図、道路区域図、平面図、立面図 3 その他参考資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・関係部局と事前協議。 ・確認申請提出先が民間だとしても、市建築審査課と協議。
事前協議	<ol style="list-style-type: none"> 1 同上資料（四者との協議による修正があった場合は、修正計画と当初計画両方） 2 関係部局との協議録 	<ul style="list-style-type: none"> ・提出図面には、全て設計者氏名を入れる。
許可申請書	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請書（正副各1部+控え1部） <ol style="list-style-type: none"> (1) 許可申請書（第43号様式） (2) 委任状（手続きに関して代理人に委任する場合の範囲を明確に表示） (3) 申請理由書（位置の必要性、施設の必要性を含めた理由を明記） (4) 警察・消防・道路管理者との協議記録 (5) 都市計画図（カラー版、凡例を表示、計画地を赤で表示） (6) 付近見取図（位置・方位・道路及び目標となる地物を表示） (7) 周辺写真撮影位置図（配置図を利用し、撮影方向を表示） (8) 周辺写真（計画地現況・周囲状況写真（計画範囲を赤線表示）） (9) 建物求積図（建築面積・延べ床面積） (10) 配置図（道路番号・道路区域・レベル・平均地盤面算定表示、解体がある場合既存配置図も添付） (11) 各階平面図 (12) 立面図（平均地盤面・防火等の仕様記入） (13) 断面図（平均地盤面・各部分の高さ記入） (14) 等時間・時刻日影図（法56条の2適用建物のみ） (15) 仮設計画図（各工程ごとの仮設計画平面図、立面図） (16) 道路区域図、公図 (17) 道路占有許可書の写し (18) 設置建物が2次製品の場合は、カタログ等の資料 2 その他、市長が必要と認める資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理地内、市街地再開発事業地内については、(16)に路線認定に関する告示文も添付。
建築審査会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議案概要書（建築行政課用意） ・ 申請書第一面（建築行政課用意） ・ 申請理由書 ・ 都市計画図 ・ 付近見取図 ・ 写真撮影位置図 ・ 周辺写真 ・ 配置図 ・ 各階平面図 ・ 立面図 ・ 断面図 ・ 等時間・時刻日影図 ・ 仮設計画図 ・ その他、担当者が必要と認める資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 担当者の指示により用紙右下にページを振ること ・ 資料全てA3版とし、27部を片側クリップ留めで提出。 ・ 27部作成前に、事前にチェック用を提出。 ・ 図面全てに設計者氏名を入れる。

【第44条第1項第4号】

	提出書類	備考
事前 相談	1 建築理由及び建築概要 2 付近見取図、道路区域図、平面図、立面図 3 その他参考資料	<ul style="list-style-type: none"> ・関係部局と事前協議。 ・確認申請提出先が民間だとしても、市建築審査課と協議
事前 協議	1 同上資料（関係部局との協議による修正があった場合は、修正計画と当初計画両方） 2 関係部局との協議録	
許可 申請書	1 許可申請書（正副各1部+控え1部） <ul style="list-style-type: none"> (1) 許可申請書（第43号様式） (2) 委任状（手続きに関して代理人に委任する場合の範囲を明確に表示） (3) 申請理由書（位置の必要性、施設の必要性を含めた理由を明記） (4) 警察・消防・道路管理者との協議記録 (5) 都市計画図（カラー版、凡例を表示、計画地を赤で表示） (6) 付近見取図（位置・方位・道路及び目標となる地物を表示） (7) 周辺写真撮影位置図（配置図を利用し、撮影方向を表示） (8) 周辺写真（計画地現況・周囲状況写真（計画範囲を赤線表示）） (9) 建物求積図（建築面積・延べ床面積） (10) 配置図（道路番号・道路区域・レベル・平均地盤面算定表示、解体がある場合既存配置図も添付） (11) 内部・外部仕上表 (12) 耐火リスト (13) 各階平面図 (14) 立面図（平均地盤面・防火等の仕様記入） (15) 断面図（平均地盤面・各部分の高さ記入） (16) 等時間・時刻日影図（法56条の2適用建物のみ） (17) 仮設計画図（各工程ごとの仮設計画平面図、立面図） (18) 道路区域図、公図 (19) 道路占有許可書の写し (20) 管轄する消防署にある最大の消防車両の車高が分かる資料（上空通路の場合） 2 その他、市長が必要と認める資料	<ul style="list-style-type: none"> ・提出図面には、全て設計者氏名を入れる。 ・上空通路の場合、(4)～(16)の図面は接続先建築物含めて作成。 ・上空通路の場合道路面から申請建築物までの最小高さ表示。 ・区画整理地内、市街地再開発事業地内については、(17)に路線認定に関する告示文も添付。

	提出書類	備考
4者協議会用 図書	1 計画概要資料 <ul style="list-style-type: none"> ・ 協議案件概要 ・ 申請書第一面 ・ 申請理由書 ・ 都市計画図 ・ 付近見取図 ・ 周辺写真撮影位置図 ・ 周辺写真 ・ 配置図 ・ 内部・外部仕上表 ・ 耐火リスト ・ 各階平面図 ・ 立面図、断面図 ・ 仮設計画図 ・ 道路区域図、公図 ・ 仮設計画図 2 参考資料として、国の通知文 3 その他、担当者が必要と認める資料	
建築 審査会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議案概要書（建築行政課用意） ・ 申請書第一面（建築行政課用意） ・ 申請理由書 ・ 四者協議意見書（建築行政課用意） ・ 都市計画図 ・ 付近見取図 ・ 写真撮影位置図 ・ 周辺写真 ・ 配置図 ・ 内部・外部仕上表 ・ 耐火リスト ・ 各階平面図 ・ 立面図 ・ 断面図 ・ 等時間・時刻日影図 ・ 仮設計画図 ・ その他、担当者が必要と認める資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 担当者の指示により用紙右下にページを振ること ・ 資料全てA3版とし、27部を片側クリップ留めで提出。 ・ 27部作成前に、事前にチェック用を提出。 ・ 図面全てに設計者氏名を入れる。

さいたま市建設局建築部建築行政課

TEL 048-829-1533

FAX 048-829-1982

E-mail : kenchiku-gyosei@city.saitama.lg.jp