

宮崎市建築審査会包括同意基準

1 基本方針

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第2号の許可は、対象地が「交通・安全・防火・衛生」に支障がないと認められるものについて建築審査会に諮るものとする。

- ・ **交通**：交通混雑を防ぎ、円滑な交通を確保すること。
- ・ **安全**：避難及び歩行者の通行の安全を確保すること。
- ・ **防火**：延焼火災の防止、円滑な消防活動に配慮すること。
- ・ **衛生**：日照、採光、通風を確保すること。

なお、建築基準法上の道路と同等の環境水準が確保できる定型的な通路について、市が建築審査会の同意を得て基準を定め、この基準に適合する建築計画については、包括的に同意を得たものとして取扱う。

この他、法第55条第4項第2号の高さにおける同基準に基づく許可基準もこれに定める。

ただし、基準に適合する場合であっても、地形の状況、予定される建築物の形態、又は周辺環境等から、法第43条第2項第2号又は法第55条第4項第2号の許可目的に照らして審議が必要と市が認める場合は、個別に建築審査会に諮るものとする。

2 包括同意基準

建築審査会の同意を得て、市が定める包括同意基準に適合する建築計画については、市が許可し、その後建築審査会に報告をする。

包括同意基準 1 公園等の公共空地が周囲にある敷地

規則第10条の3第4項第1号に掲げる基準に適合する建築物で、次のすべての要件に該当するもの。

1.対象地域

敷地が次に掲げる区域内にあり、かつ、当該敷地の周囲に公園、緑地、広場等の広い空地を有すること。

- (1) 宮崎港臨港地区
- (2) 宮崎港臨港地区に隣接する区域
- (3) 宮崎県が管理する「みやざき臨海公園」
- (4) 宮崎空港の管理地

2.承諾

公園、緑地、広場等を通行することについて管理者が承諾していること。

3.共通要件

原則として、次のすべてに該当すること。

- (1) 交通混雑を防ぎ、円滑な交通を確保するとともに、避難及び歩行者の通行の安全を確保できる、広い空地があること。
- (2) 延焼火災の防止、円滑な消防活動に配慮するために、法第22条の指定区域内の建築物の構造と同等以上の防火性能を有すること。
- (3) 日照、採光、通風を確保できること。

包括同意基準 2 幅員4メートル以上の公的管理道等に接する敷地

規則第10条の3第4項第2号に掲げる基準に適合する建築物で、次のすべての要件に該当するもの。

1.道の要件

敷地が、次のいずれかの幅員4メートル以上の道に2メートル以上有効に接しており、かつその道が法第42条の道路に接続していること。

- (1) 宮崎県が管理する臨港道路（港湾法第2条に規定する臨港交通施設に該当するもの）
- (2) 宮崎県が管理する漁港道路（漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する輸送施設に該当するもの）
- (3) 宮崎空港の管理地内の通路
- (4) 土地改良事業若しくは農道整備事業による農道又は認定外道路としての里道で、現に一般の通行の用に供され、道路に通り抜けているとともに、路面が舗装され、側溝が設置されているもの
- (5) 過去に法第43条第2項第2号許可の同意を得た道で、再度審議の必要がないと認められるもの

2.建築物の用途・規模

1.道の要件(4)に該当する場合は原則として、次のすべてに該当すること。

- (1) 一戸建ての住宅（専用住宅）であること。
- (2) 階数は2以下であること。
- (3) 延べ面積は200㎡以下であること。

※ただし、過去に許可の同意が得られた敷地での同程度・同規模以下の建替え等（増築除く）はこの限りではない。

3.承諾

道を通行することについて管理者が承諾していること。

4.共通要件

原則として、次のすべてに該当すること。

- (1) 交通混雑を防ぎ、円滑な交通を確保するとともに、避難及び歩行者の通行の安全を確保するために、通路の幅員が4.0m以上あること。
- (2) 延焼火災の防止、円滑な消防活動に配慮するために、法第22条の指定区域内の建築物の構造と同等以上の防火性能を有すること。
- (3) 日照、採光、通風を確保できること。

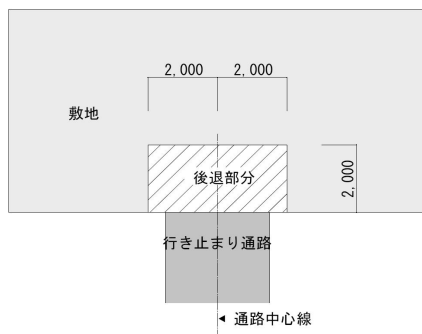
包括同意基準3 幅員1.8m以上の通路に接する敷地

規則第10条の3第4項第3号の基準に適合する建築物で、次のすべての要件に該当するもの。

1.通路の要件

- (1) 構成: 市道、公道（里道、農道）、公有地、共有私道のいずれかで構成されていること。
- (2) 幅員: 通路の幅員が1.8メートル以上あること。
- (3) 接続道路: 接続している道路の幅員が2.7メートル以上あること。
- (4) 実績: 平成11年5月1日において、建築物の利用、災害時の避難路など生活道路として利用されていること。
- (5) 後退: 通路中心線から2 m（片側後退の場合は対面の通路境界線から4 m）の位置を通路境界線とすること。また、通路終端に接している場合は通路終端から2 mの位置を通路境界線とすること。

※行き止まり通路の端部の後退図（形状は単純化して記載している）



2.建築物の用途・規模

原則として、次のすべてに該当すること。

- (1) 一戸建ての住宅（専用住宅）であること。
- (2) 階数は2以下であること。
- (3) 延べ面積は200㎡以下であること。
- (4) 敷地は通路に2 m以上有効に接すること。

3.承諾

通路の持分権を有していること又は通路を通行することについて所有者全員が承諾していること。

4.共通要件

原則として、次のすべてに該当すること。

- (1) 交通混雑を防ぎ、円滑な交通を確保するとともに、避難及び歩行者の通行の安全を確保するために、通路の幅員が1.8m以上あること。
- (2) 延焼火災の防止、円滑な消防活動に配慮するために、法第22条の指定区域内の建築物の構造と同等以上の防火性能を有すること。

(3) 日照、採光、通風を確保できること。

包括同意基準 4 高さの許可（法第55条第4項第2号）

第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度に関する許可のうち、過去に許可の同意について審議された建築物（同意を得られたものに限る。）の敷地内にあり、次の各号のいずれかに該当する建築物（ただし当該敷地は許可を受けた際におけるものであること）。

- (1) 建築物の高さが12メートル以下で新築するもの。
- (2) 過去に許可を受けた建築物で、許可を受けた際の高さ以下で増築又は改築するもの。

附 則

この取扱基準は、令和8年4月1日から施行する