用途地域内の例外許可の取扱い

〈建築基準法第48条ただし書の許可基準〉

平成30年4月

柏崎市都市整備部建築住宅課

○建築基準法第４８条ただし書の許可基準

第１　目的

都市計画法に基づく用途地域の指定は、建築物の密度、形態等の制限とあわせることで、市街地の環境を保全するとともに健康で文化的な都市生活を実現させ、都市活動をより機能的なものとするための基本的な制限である。建築基準法（以下、「法」という。）においてもこれらの目的を実現するために、建築物の用途規制を行っているが、用途地域による区分けは市全体の都市計画の観点から土地利用規制を行っているため、地域の実情や建物の内容によっては、周辺の環境に対して害するおそれがない場合や、公益上やむを得ない場合が生じる。このように、用途地域による画一的な規制を補完し、地域にふさわしい市街地環境の実現を図るため、法第４８条ただし書きによる建築許可の運用について必要な事項を定めるものである。

第２　用語

この基準における用語の定義は、建築基準法（以下「法」という。）、建築基準法施行令（以下「令」という。）及び建築基準法施行規則（以下「規則」という。）の例による。

第３　基本事項

申請に係る施設は、市の都市計画・地域整備計画等から建設が要求され若しくは支障ないとされているものであること。

２　申請に係る施設は、他法令に適合するものであるとともに、各種公害規制基準又は環境基準を将来にわたり確実に遵守することが明らかなものであること。

３　原則として第４の各号の一又は第５の各用途地域の各号の一に該当するもので、公開による意見の聴取において異議がなかったものに限り建築審査会の同意を得て行うものとする。

第４　特例許可の範囲

特例許可の範囲は、計画敷地について適用される建築基準法別表第２に示す用途制限から１段階（ただし、第一種住居地域と第二種住居地域は、１段階とみなす。）規制が緩和される用途地域における用途制限の範囲までとする。ただし、建築物の用途及び周辺の状況等により、やむを得ないと認められるときはこの限りでない。

２　既存施設、既存不適格建築物又は特例許可を受けた建築物の建て替え等の場合に係る許可にあっては、建て替え等と従前の内容の範囲内までとする。ただし、建築物の用途、周辺の状況及び騒音・臭気等環境に配慮する対策等により周辺に対する影響の改善が図られるものにあっては、この限りではない。

第５　各用途地域の共通の施設

各用途地域の共通の施設は、原則として次の各号のいずれか一に該当するものとする。

⑴　国及び地方公共団体並びにこれらが出資する団体が建設しようとするもので、他に用地を求めることが困難であり、周辺に対する影響が少ないと認められるもの

⑵　都市計画において用途地域の変更が予定されており、申請建築物が変更後の用途地域に適合するもの

⑶　申請建築物の敷地が、当該建築物の許容される地域及び地区に隣接しており、周辺に対する影響が少ないと認められるもの

⑷　公共事業の施行に伴いやむを得ず建替え及び移転等をするもので、周辺に対する影響が少ないと認められるもの（従前の施設と規模が同程度のものに限る）

⑸　公害防止処理施設

⑹　既存施設の住宅部分の増築

⑺　既存工場の従業員厚生施設

⑻　卸売市場等の都市計画決定されたもの

第６　用途地域別要件

用途地域別の要件は、次の表に定めるものとする。

号	用途地域	要　　件
⑴	第一種低層住居専用地域	ア　申請建築物の用途、規模及び作業の内容から、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるもの イ　幹線道路沿いで、近隣サービス施設等として必要と認められるもの ウ　自家用農業、林業又は漁業用施設で小規模なもの エ　自動車車庫で「自動車車庫に係る建築基準法第４８条第１項から第３項までの規定に関する許可準則（平成２年１１月２６日建設省住街発第１４７号）」のうち、第一種住居専用地域に係る規定に適合するもの オ　特定行政庁がやむを得ないと認めたもの
⑵	第一種中高層住居専用地域	ア　（1）項または（3）項掲げるもの イ　幹線道路沿いで、沿道サービス施設等として必要と認められるもの ウ　自動車車庫で「自動車車庫に係る建築基準法第４８条第１項から第３項までの規定に関する許可準則（平成２年１１月２６日建設省住街発第１４７号）」のうち、第一種住居専用地域に係る規定に適合するもの エ　特定行政庁がやむを得ないと認めたもの
⑶	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	ア　幹線道路沿いで、住居の環境を害するおそれがないと認められるもの イ　自動車車庫で「自動車車庫に係る建築基準法第４８条第１項から第３項までの規定に関する許可準則（平成２年１１月２６日建設省住街発第１４７号）」のうち、住居地域に係る規定に適合するもの ウ　自動車修理工場で「自動車修理工場に係る建築基準法第４８条第５項から第７項までの規定に関する許可準則（平成５年６月２５日建設省住街発第９５号）」に適合するもの エ　特定行政庁がやむを得ないと認めたもの
⑷	その他の地域	ア　特定行政庁がやむを得ないと認めたもの

第７　その他の事項

交通上、安全上、防火上、衛生上及び防犯上観点から、次の各号について配慮を行うこと。

⑴　適切な駐車台数・貨物荷捌場の確保等

⑵　車両出入口の安全対策（鏡設置等）、避難計画等

⑶　建築物不燃化・延焼防止対策、防災（避難）計画の明確化等

⑷　ゴミ置き場の確保、側溝の設置等

⑸　駐車場等における防犯対策等

第８　適用期日

この基準は、平成３０年４月１日から適用する。