

建築基準法第48条ただし書許可の方針

1 目的

用途地域制度は、都市の将来像を想定し、都市の機能配置、密度構成等を勘案して市街地の土地利用を適正に区分し、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を行うことにより、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成を図ることを目的としている。

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）では、第48条（用途地域）、別表第2（用途地域内の建築物の制限）等の規定により本制度を担保しているが、一方で例外許可の規定を設けており、その運用に当たっては、国の通知において「例外許可の規定は、法の公正かつ円滑な施行の確保を図るためのものであり、その適正な運用に努める必要がある。特に、用途制限に係る例外許可については、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、許可対象建築物について都市全体から見た場合の立地の妥当性及び近隣の環境条件又は利便性への影響を検討することが必要である。」（昭和47年住街発第80号）とされている。

平成5年の法改正による用途地域細分化の折りにも、「法第48条に規定する特定行政庁の特例許可について」として、「法第48条各項ただし書（第13項及び第14項を除く。）に規定する特定行政庁の特例許可の規定は、同法の公正かつ円滑な施行の確保を図るために設けられたものであり、その運用にあたっては、許可対象建築物について都市全体から見た場合の立地の妥当性及び周辺の市街地環境又は利便性への影響等を総合的に検討した上で、各用途地域の趣旨、目的にふさわしい市街地環境の確保が図られるよう、許可基準を整備すること。」（平成5年住指発第224号）、また、「用途地域に基づく用途制限に適合しない個別の建築計画について、市街地の環境に支障がない場合等にあつては、ただし書きの規定に基づく許可を適切に行うこと。」（平成11年都計発43号、住街発第66号）とした国の通知が出されており、その厳格な運用が求められている。

この許可の方針は、法令等の趣旨を踏まえながら、本市の都市計画と整合が図られた計画に対しては、特例的に建築許可するため定めるものである。

ただし、平成22年9月10日国住指第2263号・国住街第78号「引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に係る建築基準法用途規制違反への対応及び同法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」に係る法第48条ただし書許可については、「引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準」によるものとする。

2 土地利用方針

現行用途地域を基本に、地域特性に応じた建築物の用途、規模、形態などを誘導し、良好な市街地環境の形成を図るものとする。また、都市計画における主要用途の配置方針においては、業務地・商業地・工業地・住宅地を適正に配置するものとなっている。特に、本市では将来的な経済の発展と市民生活の向上のため、企業の誘致又は、流出を防止することを目指して、「茅ヶ崎市企業等立地等促進条例」を定め、産業の活性化を進めていくものである。

3 許可方針

次のいずれにも該当するものは、法第48条ただし書の規定に基づく許可を行うことができるものとする。

ただし、既存建築物の増築及び改築等やむを得ない理由がある場合で、特定行政庁が周辺環境を害するおそれがない等と認めるものについては、この方針を適用しないものとする。

(1) 都市計画との整合

「茅ヶ崎市総合計画」、「茅ヶ崎市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「ちがさき都市マスタープラン」などの上位計画に支障のない計画であること。

なお、地区計画等により将来用途地域の変更が予定される区域にあつては、計画建築物は変更後に当該区域で許容される用途であること。

(2) 敷地の立地

計画建築物の立地について、都市計画、市街地環境、経済活動、交通政策の各見地より検討して客観的妥当性があること。

また、建築が許容される用途地域に隣接又は近接していること。

ただし、公益上必要と認められる場合、又は用途変更先導型再開発地区計画による場合、若しくは計画建築物の敷地の周囲に河川、鉄道敷、幹線道路、公園等緩衝帯となりうる空間が存在し、計画建築物が立地しても周辺の市街地環境又は利便性への影響を生じないものである場合はこの限りでない。

(3) 用途地域の趣旨、目的にふさわしい市街地環境の確保

計画建築物の用途は、立地する用途地域において都市計画法第9条及び「茅ヶ崎市用途地域決定基準」に規定する用途地域の趣旨から大きくかい離していないものであること。

ただし、公益上必要と認められる場合、又は計画建築物の敷地周辺の土地利用現況が建築を許容できる地域と同様な状況にあるような場合はこの限りでない。

(4) 計画建築物の用途の制限

計画建築物の用途は、当該建築物が立地する敷地に近接する他の用途地域内において建築可能な用途に限定する。

ただし、公益上必要と認められる場合、又は用途変更先導型再開発地区計画による場合はこの限りでない。

附則

この方針は平成18年7月13日から施行する。

附則

この方針は平成24年2月1日から施行する。

建築基準法第48条ただし書許可の運用指針

1 許可の方針及び運用指針の必要性

本市は、昭和61年の特定行政庁開設以降、建築審査会を設け特例許可物件の事務処理を行ってきた。ただし、法第48条ただし書許可に関しては申請事例が少ないことなどから市の許可基準等を整備せず、法令及び国の通知等の趣旨を尊重しつつ各事例毎の個別具体的な条件を勘案しながら処分を行ってきた。

しかしながら、平成6年の行政手続法施行以降、許可にあたっての判断基準を明確にするよう求められていること、また、今まで判断のための指針としてきた通知等については、平成13年の「地方分権に伴う住宅・建築行政に関する通達の取扱について」（平成13年2月19日国住総第15号、国交省住宅局長）に示されたとおり、国が機関委任事務の処理に関し拘束力のあるものとして地方公共団体に対し発出した通達は、その根拠を失っていることなどから独自の方針等を設ける必要性が生じている。

そこで、市として「建築基準法第48条ただし書許可の方針」及び「建築基準法第48条ただし書許可の運用指針」を定め取り扱いの明確化を図るものとし、その他、利害関係を有する者や建築審査会の意見などを総合的に勘案したなかで、特例許可を適正に処理することとする。

ただし、平成22年9月10日国住指第2263号・国住街第78号「引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に係る建築基準法用途規制違反への対応及び同法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」に係る法第48条ただし書許可については、「引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準」によるものとする。

2 許可運用指針

次のいずれにも該当するものは、法第48条ただし書の許可を行うことができるものとする。

(1) 敷地の規模

計画建築物の敷地面積は、都市計画における「用途地域決定基準」の用途地域変更区域最小規模が概ね2haであることから、2haを上限とする。

それ以上の規模で土地利用転換を図る場合は、都市計画的手法を優先するものとするが、公益上必要と認められる場合、又は用途変更先導型再開発地区計画による場合はこの限りでない。

(2) 前面道路の幅員及び接道長

計画建築物の敷地は、その規模及び用途上発生する交通量が処理可能な幅員を有する道路に接道すること。また、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない。

なお、大規模店舗や興行場等大きな発生交通量が見込まれる施設を計画する場合は、交通量調査等を実施し、予想交通量が前面道路の許容交通量に支障を及ぼさないことを確認しなければならない。

(3) 市街地環境への配慮

計画建築物が建築されることによる周辺市街地環境への影響について、次に掲げる項目について調査し、公害防止法等関係法令及びこれらに基づく条例に定められた基準を下回っていること、又は支障がないことを確認しなければならない。

- ① 騒音
- ② 振動
- ③ 臭気
- ④ 粉塵
- ⑤ 日照
- ⑥ 通風
- ⑦ 採光
- ⑧ 排水
- ⑨ 排気ガス
- ⑩ 交通
- ⑪ 生産活動
- ⑫ 夜間照明状況
- ⑬ 火災危険度
- ⑭ 危険物
- ⑮ 電波障害
- ⑯ 景観
- ⑰ その他、計画建築物の用途上必要と認められる事項

(4) 周辺利害関係者等との調整

周辺利害関係者（計画建築物の敷地の外周およそ50mの範囲内、物件によっては100mの範囲内に土地・建物を所有する者）及び自治会等に十分な説明を行い、同意が得られるよう努めるものとする。

附則

この運用指針は平成18年7月13日から施行する。

附則

この運用指針は平成24年2月1日から施行する。