

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。