

## 建築基準法第48条ただし書許可に伴う建築審査会付議基準及び事務要領

### (趣旨)

第1 この要領は、建築基準法第48条各項ただし書に規定する建築許可（以下「例外許可」という。）に係る審査を迅速かつ適正に行うことを目的として、その事務処理に関して必要な事項を定めるものとする。

### (基本方針)

第2 法第48条に規定する用途規制は、都市計画による土地利用の実現を図るとともに、市街地の環境を保全するためのもっとも基本的な制限であり、建築物の密度、形態等の制限とあわせて、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にするために定められるルールである。これにより、市街地を構成する各建築物、各用途相互の悪影響を防止するとともに、それぞれの用途に応じ十分な機能を発揮させようとしている。（建築基準法研究会編 建築基準法質疑応答集より）

例外許可は、この基本となる用途規制を補完して、地域の実状に合わせ、より柔軟な規制とするための緩和措置として行われるが、その濫用は基本制度の形骸化を招くおそれがあるため、やむを得ない理由がある場合に限り、周辺の土地利用状況を考慮し、かつ利害関係を有する者の意見を尊重し適切に運用するものとする。

### (事前協議)

第3 建築主は、例外許可申請に先立ち、建築主の利便及び例外許可の事務処理の合理化をはかるために事前協議を求めることができる。事前協議に必要な図書はつぎの各号に準じた図書とする。

- (1) 建築基準法施行規則第10条の4第1項に規定する様式（第43号様式）
- (2) 和歌山市建築基準法施行細則第17条に定める基本図書

### (許可申請等)

第4 許可申請又は事前協議書を受理した場合は、すみやかに法第48条第1項から第12項ただし書に該当するものとして公開による意見の聴取を行い建築審査会に付議すべき要件（以下「付議基準」という。）に該当する計画か否かを判定するものとする。判定は、和歌山市の都市計画において支障のないものであることを基本とし、第5又は第6に該当するものとする。また、判定により付議基準に該当しないとされた場合は、すみやかに申請者にその旨を通知するものとする。

### (共通付議基準)

第5 すべての用途地域に共通する付議基準は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 国若しくは地方公共団体又はこれらが出資する団体等が建築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、周囲に対する影響が少ないと認められるもの、又は公益上やむを得ないと認められるもの

- (2) 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規制に適合するもの
- (3) 申請建築物の敷地の一部が、当該建築物の許容される用途地域にある場合で、許容されない地域に対する影響が少ないと認められるもの
- (4) 公共事業の施行に伴い、やむを得ず建替え、移転等をするもので、周囲に対する影響が少ないと認められるもの
- (5) 既存不適格建築物又は例外許可を受けた建築物の建替え又は増築で周囲に対する影響の改善が図れるもの
- (6) 建築計画途中に用途地域の指定変更があり、取得した敷地が用途規制に不適合となったもので周囲に対する影響が少ないと認められるもの
- (7) 地区計画区域内の建築で、その地区計画において定められた土地利用の基本方針に適合し業務の利便の増進上やむを得ないもの
- (8) 前各号に定めるもののほか、特別のやむを得ない理由があり、かつ周囲の環境を害するおそれがないと認められるもの

(用途地域別付議基準)

第6 用途地域別の付議基準は、次の各項各号のいずれかに該当するものとする。

1 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域

- (1) 上・下水道施設、バスの待合所等の公共公益施設
- (2) 自家用農業用施設である倉庫、作業所等
- (3) 幹線道路（法第42条第1項に規定する道路で2車線（片側1車線）以上のものに限る。以下同じ。）沿いで、申請建築物の用途、規模及び作業の内容から、周辺に対する影響が少ないと認められるもの（第一種中高層住居専用地域内に建築することができる用途に限る。）
- (4) 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）（以下「車庫許可準則」という。）」のうち、第一種住居専用地域に係る基準に適合するもの
- (5) 都市計画法第29条に規定する許可（以下「開発許可」という。）を受けた住宅団地等で、あらかじめ店舗地区として計画された敷地に建築する令第130条の5の2第1項各号のいずれかに該当する店舗、飲食店等（第二種低層住居専用地域を除く。）

2 第一種中高層住居専用地域

- (1) 前項の(1)及び(2)に掲げるもの
- (2) 幹線道路沿いで、申請建築物の用途、規模及び作業の内容から、周辺に対する影響が少ないと認められるもの（第二種中高層住居専用地域内に建築することができる用途に限る。）
- (3) 自動車車庫で車庫許可準則のうち、第二種住居専用地域に係る規定に適合するもの

(4) 開発許可を受けた住宅団地等で、あらかじめ土地利用計画により予定された建築物

3 第二種中高層住居専用地域

(1) 幹線道路沿いで、申請建築物の用途、規模及び作業の内容から、周辺に対する影響が少ないと認められるもの(第一種住居地域内に建築することができる用途に限る。)

4 第一種住居地域、第二種住居地域

(1) 幹線道路沿いで、申請建築物の用途、規模及び作業の内容から、周辺に対する影響が少ないと認められるもの(準住居地域内に建築することができる用途に限る。)

(2) 自動車車庫で車庫許可準則のうち、住居地域に係る規準に適合するもの

(3) 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)(以下「自動車修理工場許可準則」という。)」に適合するもの

5 準住居地域

(1) 自動車修理工場で、自動車修理工場許可準則に適合するもの

(公開による意見聴取)

第7 公開による意見聴取(以下「公聴会」という。)は、和歌山市建築関係意見聴取規則(以下「規則」という。)に定めるもののほか、つぎによるものとする。

(1) 公聴会の案内は、規則第3条に定める公告を開催日の3日前までに行うほか、つぎの者に案内書を送付する。

(ア) 申請建築物の敷地から概ね50mの範囲の土地又は建物の所有者

(イ) 当該敷地が属する地縁による団体(自治会)の代表者

(ウ) 計画建築物の用途、規模により特に利害が大きと思われる者

(2) 公聴会には、申請者及び設計者又はそれらの代理人の出席を求める。

2 公聴会において聴取した利害関係を有する者の意見は十分尊重しなければならない。

附 則

1 この事務要領は平成20年12月1日から施行する。

2 「第1種及び第2種住居専用地域の建築許可の取り扱い基準」(昭和58年9月1日施行)及び「建築基準法第48条第1項から第4項の建築許可の取り扱い基準」(平成8年5月1日施行)は廃止する。