

建築基準法第48条ただし書による建築許可の取扱いについて

浜松市都市整備部建築行政課

令和2年3月30日改正

(趣旨)

第1 この取扱いは、建築基準法(以下「法」という。)第48条第1項から第13項までのただし書による許可について、建築審査会に付議する案件の審査に関する事務の取扱いに必要な事項を定めるものである。

(基本事項)

第2 都市計画法に基づく用途地域の指定は、都市における建築物の用途の純化と土地の高度利用を促進するとともに住環境の保護を図ることを目的としていることから、法第48条第1項から第13項までのただし書による許可にあっては、次の各号に定める事項を審査の基本とし、原則として第3の各号の一、又は第4の各号の一に該当するもので、利害関係人の意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て行うものとする。

- (1) 建築許可申請に係る施設等が他の法令に適合するものであること
- (2) 浜松市の都市計画において著しい影響がないものであること
- (3) 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できることが明らかなものであること

(共通要件)

第3 基本事項のうち、全ての用途地域に共通する施設要件は、次に定めるものとする。

- (1) 国及び地方公共団体並びにこれらが出資する団体等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
- (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地域に適合するもの
- (3) 申請建築物の敷地が、当該建築物の許容される地域・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
- (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)
- (5) 公害防止処理施設

- (6) 既存施設の住宅部分の増築
- (7) 既存工場の従業員厚生施設
- (8) 卸売市場等で都市計画決定されたもの
- (9) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの

(用途地域別要件)

第4 基本事項のうち、用途地域別の施設要件は、次に定めるものとする。

1 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

- (1) 住宅団地の造成に伴う上・下水道施設等の公共公益施設
- (2) 団地の造成に伴い、あらかじめ店舗地区として計画された敷地に建築する店舗、飲食店等（法施行令第130条の5の2第1項各号のいずれかに該当する用途に限る）
- (3) 防災施設（消・水防用倉庫、車庫等）、バスの待合所等の公共公益施設
- (4) 病院（伝染病病院、隔離病舎等を除く）
- (5) 自家用農業用施設である倉庫、作業所等（田園住居地域を除く）
- (6) 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
- (7) 既存施設又は法第48条による許可を受けた建築物の建替え等であって、当該建替え等により周辺に対する影響の改善が図られるもの
- (8) 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）」の内、第一種住居専用地域に係る規定に適合するもの

2 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域

- (1) 前項の(1)から(7)に掲げるもの
- (2) 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）」の内、第二種住居専用地域に係る規定に適合するもの

3 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域

- (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
- (2) 既存施設又は法第48条による許可を受けた建築物の建替え等であって、当該建替え等により周辺に対する影響の改善が図られるもの

- (3) 付近に相当程度の類似の用途の集積があり、土地利用の変革が起こりつつあるところで都市計画部局の了解が得られるもの
- (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）」の内、住居地域に係る規定に適合するもの
- (5) 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

4 近隣商業地域

- (1) 前項の各号に掲げるもの
- (2) 風俗営業に係るもので、警察、衛生部局等と協議が成立したもの

5 商業地域

- (1) 前項の(1)に掲げるもの

6 準工業地域

- (1) 既存施設又は法第48条による許可を受けた建築物の建替え等であって、当該建替え等により周辺に対する影響の改善が図られるもの

7 工業地域

- (1) 既存施設又は法第48条による許可を受けた建築物の建替え等であって、当該建替え等が周辺の工業の利便の増進に資すると認められるもの

8 工業専用地域

- (1) 事業所附属の寄宿舍、共同住宅その他これらに類するもの（単身者用）
- (2) 事業所の管理、保安要員住宅
- (3) 既存住宅の建替え等
- (4) 給油所
- (5) 既存施設又は法第48条による許可を受けた建築物の建替え等であって、当該建替え等が周辺の工業の利便の増進に資すると認められるもの

附則

この取扱いは、平成30年4月1日から施行する。

この取扱いは、平成31年4月1日から施行する。

この取扱いは、令和2年4月1日から施行する。