

## 静岡市建築基準法第 48 条による建築許可の取扱い方針

### 第 1 基本方針

建築基準法（昭和 25 年法律第 101 号。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（以下特例許可という。）は、用途地域の指定が都市における建築物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に鑑み、申請に係る施設が他法令に適合するものであるとともに、地元市町村の都市計画・地域整備計画等の面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り、かつ、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って、原則として 3 の各号の一、または、4 の各用途地域別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。

なお、以下の条件に合致するも建築基準法の手続きが完了していないものは、許可の対象としないものとする。

### 第 2 特例許可の範囲

- ① 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、第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域と第二種中高層専用地域及び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つては、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つては、この限りではない。

### 第 3 各用途地域の共通の施設

- ① 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。
- 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。
- ④ 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）。
- 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 卸売市場等の都市計画決定されたもの。

#### 第4 用途地域別に定める施設

（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）

- ① 住宅団地造成に伴う上水道・下水道施設等の公共公益施設
- ② 団地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（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）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（消防用倉庫、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、温室、作業場等
- 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 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

（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 （第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）の①から⑥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 民宿

(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 附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
- ③ 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
- ④ 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

(近隣商業地域)

- ① 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
- ② (第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域) の各号に掲げるもの

(商業地域)

- ① (第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域) の各号に掲げるもの

(準工業地域)

- 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

(工業地域)

- 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

(工業専用地域)

- ① 事業所附属の寄宿舍
- 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 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。

平成13年3月7日施行

平成19年1月12日(一部改訂)