

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.014

処 分 名	用途規制の特例許可（第一種低層住居専用地域内）
処 分 の 概 要	建築基準法第48条により、用途地域の種類ごとに建築することのできる建築物の用途又は建築することができない建築物の用途が定められています。ただし、特定行政庁が、それぞれの用途地域の環境や利便を害するおそれがないと認めるものや公益上やむを得ないと認めるものについて、あらかじめ利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、制限を緩和することができる場合があります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第1項 建築基準法別表第2 建築基準法施行令（昭和25年建設省令第338号）第130条の3、第130条の4、第130条の5
審 査 基 準	建築基準法第48条但し書き許可運用方針 建築基準法の例外許可は、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。 用途規制に係る例外許可については、法の趣旨に沿ったもののほか、土地利用の計画に即した適切な運用を行う必要があり、次の事項についても総合的に勘案して方針を決定するものとする。 1. 計画建築物を、その地域における現状及び動向などを勘案し、建築することの妥当性及び必要性はあるか。 2. 計画建築物を建築することにより、周辺の環境に著しく影響を生じさせないものか。 3. 当該地の用途地域の変更が具体化されており、計画建築物が用途地域変更後適法となるもの。 4. 既存建築物で、公共事業により敷地拡張及び隣接地に移る場合等で、当該建築物の環境を改善する目的の建築計画であるもの。 5. 計画建築物について、近隣者等利害関係を有するものから、当該計画に関し十分理解が得られるもの。 6. 公聴会において出された意見は、十分尊重するものとする。 ただし、個々の事案ごとに個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため・事前に建築課、関係協議先と協議を行ってください。
標準処理期間	34日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時

申請方法	本庁4階建築課窓口への提出
備考	
根拠法令及び関係法令等の抜粋	<p>■ 建築基準法 （用途地域等）</p> <p><b>第四十八条</b> 第一種低層住居専用地域内においては、別表第二（い）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>2～14 省略</p> <p>15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可（次項において「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。</p> <p>16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。</p> <p>一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、政令で定める場合に限る。）について特例許可をする場合</p> <p>二 日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可（第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。）をする場合</p> <p>17 特定行政庁は、第十五項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。</p> <p>■ 建築基準法施行令 （第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）</p> <p><b>第一百三十条の三</b> 法別表第二（い）項第二号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅</p>

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。）とする。

- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあって、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）
- 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第百三十条の五の二第四号及び第百三十条の六において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物）

**第百三十条の四** 法別表第二（い）項第九号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 郵便法（昭和二十二年法律第百六十五号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が五百平方メートル以内のもの
- 二 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これ

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

らに類するもので延べ面積が六百平方メートル以内のもの

三 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

四 路線バスの停留所の上家

五 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの

イ 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設

ロ 電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設

ハ ガス事業法第二条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設

ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

ホ 水道法第三条第二項に規定する水道事業の用に供する施設

ヘ 下水道法第二条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設

ト 都市高速鉄道の用に供する施設

チ 熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設

（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物）

**第一百三十五条の五** 法別表第二（い）項第十号及び（ろ）項第三号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項及び第二項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が五十平方メートル以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が六百平方メートル（同一敷地内に

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

ある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が六百平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）

二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの

イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が二千平方メートルを超えるもの

ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの

三 自動車車庫で二階以上の部分にあるもの

四 床面積の合計が十五平方メートルを超える畜舎

五 法別表第二（と）項第四号に掲げるもの