

## 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.016

処 分 名	用途規制の特例許可（第一種中高層住居専用地域内）
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 3 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 5 の 3、 第 130 条の 5 の 4、第 130 条の 5 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	3 4 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	・申請手数料：一件につき 180,000円 (16項1号：120,000円) (16項2号：140,000円)

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(用途地域等)

第四十八条

1～2 省略

3 第一種中高層住居専用地域内においては、別表第二(は)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中高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。

4～14 省略

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。

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。

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

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

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。

■ 建築基準法施行令

(第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

第一百三十五条の五の三 法別表第二(は)項第五号(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三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。

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

- 一 前条第二号から第五号までに掲げるもの
- 二 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- 三 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

（第一種中高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）

**第百三十条の五の四** 法別表第二（は）項第七号（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三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 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（法別表第二（い）項第九号に掲げるもの及び五階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）
- 二 第百三十条の四第五号イからハまでの一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（法別表第二（い）項第九号に掲げるもの及び五階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）

（第一種中高層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物）

**第百三十条の五の五** 法別表第二（は）項第八号（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三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（当該築造面積が三百平方メートル以下である場合には、その値を減じた値。第百三十条の七の二第三号及び第四号並びに第百三十条の八において同じ。）を加えた値が三千平方メートル（同一敷地内にある建築物（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三千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。）

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

- 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一万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 自動車車庫で三階以上の部分にあるもの
- 四 第三百三十条の五第四号及び第五号に掲げるもの