

建築基準法第 48 条ただし書許可基準

福岡市住宅都市みどり局建築指導課

(目的及び趣旨)

第1 都市計画法に基づく用途地域の指定は、建築物の密度、形態等の制限とあわせることで、市街地の環境を保全するとともに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とするための基本的な制限である。建築基準法（以下、「法」という。）においてもこれらの目的を実現するために、建築物の用途規制を行っているが、用途地域による区分けは市全体の都市計画の観点から土地利用規制を行っているため、地域の実情や建物の内容によっては、周辺の環境に対して害するおそれがない場合や、公益上やむを得ない場合が生じる。このように、用途地域による画一的な規制を補完し、地域にふさわしい市街地環境の実現を図るため、法第48条ただし書きによる建築許可の運用について必要な事項を定めるものである。

(基本方針)

第2 法第48条第1項から第13項までのただし書による建築許可にあたっては、都市全体から見た立地の妥当性、周辺環境又は利便性への影響等を総合的に検討した上で、各用途地域の趣旨、目的にふさわしい市街地の環境が図られるよう努めること。

原則として次の各号のいずれかーに該当するもの。

- (1) 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。
- (2) 申請建築物の敷地が、当該建築物の許容される用途地域に隣接または近接しているもの、若しくは申請敷地周辺の土地利用状況が、既に申請建築物の建築が許容される用途地域と同じ様相を呈しているもの。
- (3) 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。（従前の施設と同規模同程度以下のものに限る）
- (4) 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で、当該建替え等により周辺に対する影響が同等若しくは改善が図られるもの。
- (5) 申請敷地に適用される用途地域の建築物の用途規制が1段階緩和した用途地域に適合するもの。

(用途地域別要件)

第3 用途地域別の要件は、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

- (1) 申請建築物の用途、規模及び作業の内容から、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるもの。
- (2) 幹線道路沿いで、近隣サービス施設等として必要と認められるもの。
- (3) 自家用農業、林業又は漁業用施設で小規模なもの。
- (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1月26日建設省住街発第147号）」のうち、第一種住居専用地域に係る規定に適合するもの。
- (5) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの。

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)または(3)に掲げるもの。
- (2) 幹線道路沿いで、沿道サービス施設等として必要と認められるもの。
- (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1月26日建設省住街発第147号）」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) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの。

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、住居の環境を害するおそれがないと認められるもの。
- (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1月26日建設省住街発第147号）」のうち、住居地域に係る規定に適合するもの。

- (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）」に適合するもの。
- (4) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの。

4 その他の地域

- (1) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの。

（その他の事項）

第4 交通上、安全上、防火上、衛生上及び防犯上観点から、特に下記事項について配慮を行うこと。

- (1) 適切な駐車台数・貨物荷捌場の確保等。
- (2) 車両出入口の安全対策（鏡設置等）、避難計画等。
- (3) 建築物不燃化・延焼防止対策、防災（避難）計画の明確化等。
- (4) ゴミ置き場の確保、側溝の設置等。
- (5) 駐車場等における防犯対策等。

附則

この基準は平成20年7月30日から施行する。

※平成20年7月30日第516回建築審査会同意済

【参 考】1段階緩和について

許可基準第2（5）に定める用途規制の1段階緩和とは、「建築が可能となる面積規模等の要件を1段階緩和する」ことであり、用途地域の階層をいうものではない。

例）第二種住居地域に床面積 10,000 ㎡超の店舗等の計画

用途地域 店舗等の床面積	1 低		一 住	二 住	準 住 居	近 商		工 専
150 ㎡以下		~	○	○	○	○	~	②
150 ㎡超 500 ㎡以下			○	○	○	○		②
500 ㎡超 1,500 ㎡以下			○	○	○	○		②
1,500 ㎡超 3,000 ㎡以下			○	○	○	○		②
3,000 ㎡超 10,000 ㎡以下				○	①	○		②
10,000 ㎡超	1 段階緩和					○		②

①劇場、映画館、演芸場、観覧場の客席部分を含む。
②物販店舗、飲食店を除く。

2段階緩和とみなさない