

平成 30 年度第 1 回岩手県建築審査会

〈議案書〉

日時 平成 30 年 12 月 20 日 (木) 午後 1 時 30 分から

場所 岩手県公会堂 1 階 12 号室

議事(1) 諮問事項 ア

建築基準法第48条第5項ただし書の
規定による建築物の許可について

建築基準法第 48 条第 5 項ただし書許可の建築計画概要

- 1 申請者 陸前高田市長 戸羽 太

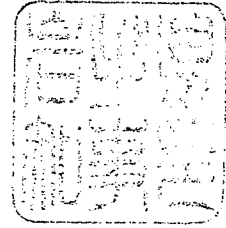
- 2 敷地の位置等
 - (1) 地名地番 陸前高田市高田町字下和野 1 の一部他
 - (2) 用途地域 第 1 種住居地域
 - (3) 防火地域等 都市計画区域内、防火指定なし、建築基準法第 22 条指定区域 (屋根不燃)
 - (4) 敷地面積 12,976.20 m²
 - (5) 主要用途 事務所

- 3 建築物の概要
 - (1) 工事種別 新築
 - (2) 構造・規模 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 8 階建て
 - (3) 延べ床面積 6,907.33 m²
 - (4) 最高の高さ 33.06m

建 住 第 8 5 7 号
平成 30 年 12 月 10 日

岩手県建築審査会長 様

岩手県知事 達 増 拓 也



建築基準法第 48 条第 5 項ただし書の規定による建築物の許可について
建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 48 条第 5 項ただし書の規定により、建築物を許可することについて、次のように貴審査会に同意を求める。

記

- 1 申請者 陸前高田市長 戸羽 太

- 2 敷地の位置等
 - (1) 地名地番 陸前高田市高田町字下和野 1 の一部他
 - (2) 用途地域 第 1 種住居地域
 - (3) 防火地域等 都市計画区域内、防火指定なし、建築基準法第 22 条指定区域 (屋根不燃)
 - (4) 敷地面積 12,976.20 m²
 - (5) 主要用途 事務所

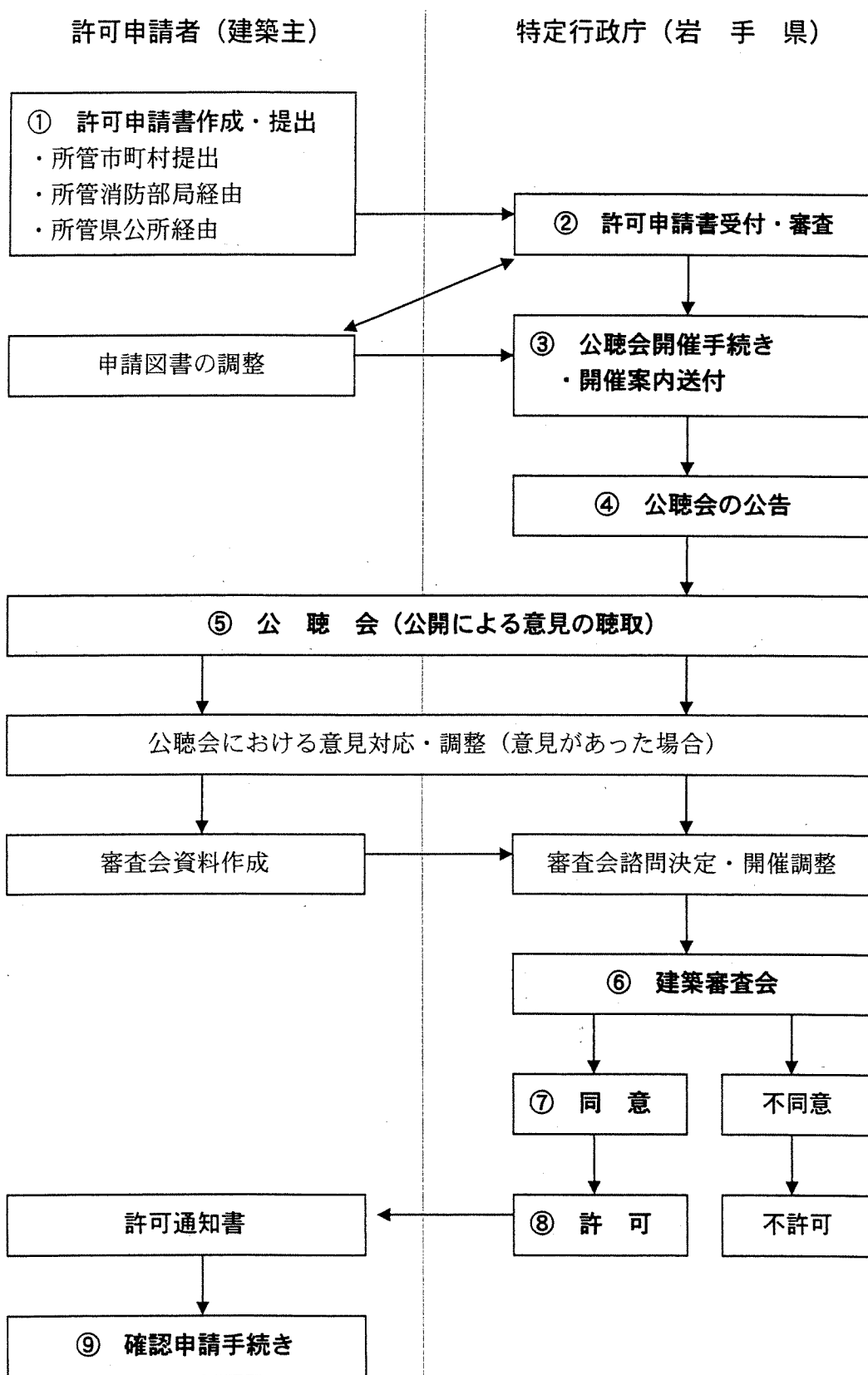
- 3 建築物の概要
 - (1) 工事種別 新築
 - (2) 構造・規模 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 8 階建て
 - (3) 延べ床面積 6,907.33 m²
 - (4) 最高の高さ 33.06m

4 理由

3,000 m²以上の事務所については、第 1 種住居地域内に建築してはならない建築物に該当することから、建築基準法第 48 条第 5 項ただし書の規定に基づく許可が必要となったものである。

なお、東日本大震災復興特別区域法第 15 条の規定により、「復興推進事業として、復興建築物整備事業を定めた復興推進計画について、大臣の認定を受けたときは、建築基準法第 48 条第 5 項ただし書の適用において、認定計画基本方針に適合すると認めて許可した場合」と読み替えることとなり、本申請建築物については、陸前高田市が策定した復興計画基本方針に適合するとみとめられることから、許可しようとするものである。

【建築基準法第 48 条の許可に係る手続きの流れ】



【建築基準法】（東日本大震災復興特別区域法による読み替え：下線部分）

（用途地域等）

第48条 [略]

2～4 [略]

5 第一種住居地域内においては、別表第二(ほ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が、認定計画基本方針に適合すると認めて許可した場合その他居住の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合、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。

5～14 [略]

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可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る意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、前各項のただし書の規定による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。）について許可をする場合においては、この限りでない。

16 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、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3日前までに公告しなければならない。

【東日本大震災復興特別区域法】

（建築基準法の特例）

第15条 特定地方公共団体が、第4条第2項第五号に規定する復興推進事業として、復興建築物整備事業（復興産業集積区域、復興居住区域又は復興特定区域の区域内において復興の円滑かつ迅速な推進のために必要な建築物の整備を促進する事業をいう。次項及び別表の2の項において同じ。）を定めた復興推進計画について、内閣総理大臣の認定を申請し、その認定を受けたときは、当該認定の日以後は、当該復興推進計画に定められたこれらの区域内の建築物に対する建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）の規定の適用については、同法第48条第1項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、東日本大震災復興特別区域法（平成23年法律第122号）第15条第1項の認定を受けた同項に規定する復興推進計画に定められた同条第2項に規定する基本方針（以下この条において「認定計画基本方針」という。）に適合すると認めて許可した場合その他」と、同項から同条第11項まで及び同条第13項の規定のただし書の規定中「認め、」とあるのは「認めて許可した場合、」と、同条第2項から第13項までの規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、認定計画基本方針に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

2 前項の復興推進計画には、第4条第2項第七号に掲げる事項として、当該復興推進計画において定められた復興建築物整備事業に係る建築物の整備に関する基本方針を定めるものとする。この場合において、当該基本方針は、当該区域内の用途地域（建築基準法第48条第14項に規定する用途地域をいう。）の指定の目的に反することのないよう定めなければならない。

【都市計画法】

第9条 [略]

2～4 [略]

5 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。

建築基準法 別表第2 抜粋

(ほ)	第1種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (へ)項第一号から第五号までに掲げるもの 二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売書、場外車券売場その他これらに類するもの 三 カラオケボックスその他これらに類するもの 四 (は)項※に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超えるもの
-----	-----------------------	---

※ (は) 項 第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物

(へ) 項 第2種住居地域内に建築してはならない建築物

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×

復興推進計画による規制・手続の特例措置 ～まちづくり～
用途規制の緩和に係る特例措置（建築基準法の特例）

東日本大震災によって壊滅的被害を受けた地域において、復興産業集積区域等における建築物の柔軟かつ迅速な整備を可能とする用途制限の緩和を実現する。

現行制度

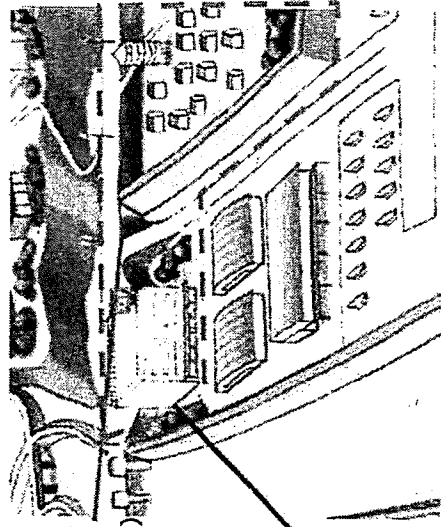
- ＜特定行政庁が許可できる場合＞
- ◆ 各用途地域の指定の目的に反する恐れがないと認められた場合等
 - ◆ 公益上やむを得ないと認められた場合（建築基準法第48条）

特例措置

- ＜特定行政庁が許可できる場合＞
- ◆ 各用途地域の指定の目的に反する恐れがないと認められた場合等
 - ◆ 公益上やむを得ないと認められた場合
 - ◆ 復興推進計画に定められた基本方針に適合すると認められた場合

想定される事例

被災した商業地域において、水産物の飲食・物販所とともに水産加工場等の立地を許可し、水産加工物の製造直販をする水産物関係の産業集積を図る。

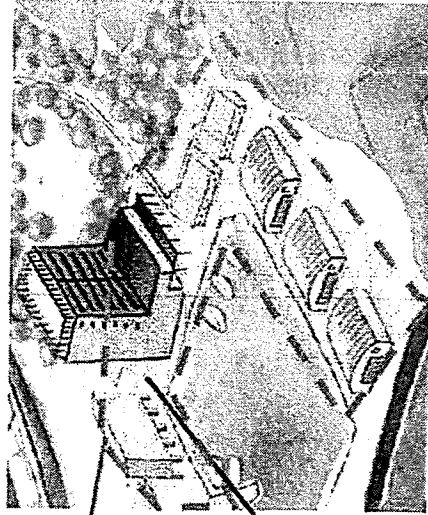


商業地域
(本来工場立地不可)

商業地域に、産業復興に資する水産加工場の立地を許可

許可の基準の明確化により、一体的かつ迅速な緩和が可能に

工業専用地域において、被害を受けた自動車の修理や部品製造工場に併せて、販売店舗や中高層住宅の建築を許可し、工場の従業員の住居確保と、津波からの避難に資する中高層建築物の立地を図ることにより、自動車関連産業の集積を図る。



工業専用地域
(本来住宅立地不可)

堤防が整備された工業専用地域に店舗や中高層住宅の立地を許可

陸前高田市復興推進計画

平成30年3月12日

岩手県陸前高田市

1 計画の区域

岩手県陸前高田市

2 計画の目標

平成23年3月11日に発生した東日本大震災による大津波により、本市はかけがえのない尊い生命と財産、これまで、築き上げてきた歴史的、文化的財産を失うとともに、本市の中核をなしてきた市街地や商業・観光施設、地場産業施設、住宅、交通網、行政機能など広範多岐にわたる地域の社会的機能が壊滅的な被害を受けた。

本市においては、平成23年12月に策定した「陸前高田市震災復興計画」に基づき、これまで、被災者の住宅再建や生業の再生など、一日も早い復旧・復興事業を最優先課題として新たなまちづくりを進めているところである。

市役所の位置については、市民の安全性、利便性、経済性等を考慮し、また、限られた市有地を基本とし、新たな用地も検討した結果、3か所4案を選定し、平成28年11月に市民及び市議会へ提示した。市内等における懇談の場で得られた意見、要望等を反映し、持続可能なまちづくりの観点から、現在の高田小学校の場所を新しい市役所とする、「陸前高田市役所位置設定条例の一部を改正する条例」を提案し、平成29年第2回陸前高田市議会定例会において可決され、市役所の位置が決定した。

本計画において市役所を建設しようとする復興特定区域は、大型商業施設や商店街を配置する中心市街地に隣接しており、ここに、新たな本市のまちづくりを進める行政機能の拠点となる市庁舎を整備することにより、賑わいと活気に満ちたまちの形成を図るものである。

3 計画の目標を達成するために推進しようとする取組の内容

市庁舎の整備予定区域は、被災市街地復興土地区画整理事業の区域内であり、当該区域の用途地域の見直しについては、区画整理事業完了予定の平成32年度以降となることから、早急に交流と回遊性の高い機能的でコンパクトなまちづくりを進めるため、当該区域に復興特定区域を設け、市庁舎の整備を推進する。

4 復興特定区域

陸前高田市高田町字下和野地内（資料2）

5 計画の目標を達成するために、実施し、又はその実施しようとする復興推進事業の内容及び実施主体に関する事項並びに復興推進事業ごとの特別の措置の内容

(1) 復興推進事業の内容

4に示す復興特定区域に市庁舎を整備する。

(2) 実施主体

陸前高田市

(3) 特別の措置の内容

岩手県知事が、認定復興推進計画に定められた復興建築物整備事業に係る建築物の整備に関する基本方針への適合を認めて許可することにより、用途制限の緩和を行う。

※ 建築物の整備に関する基本方針

第一種住居地域となっている4に示す復興特定区域に、床面積の合計が3,000㎡を超える市庁舎を建築する。

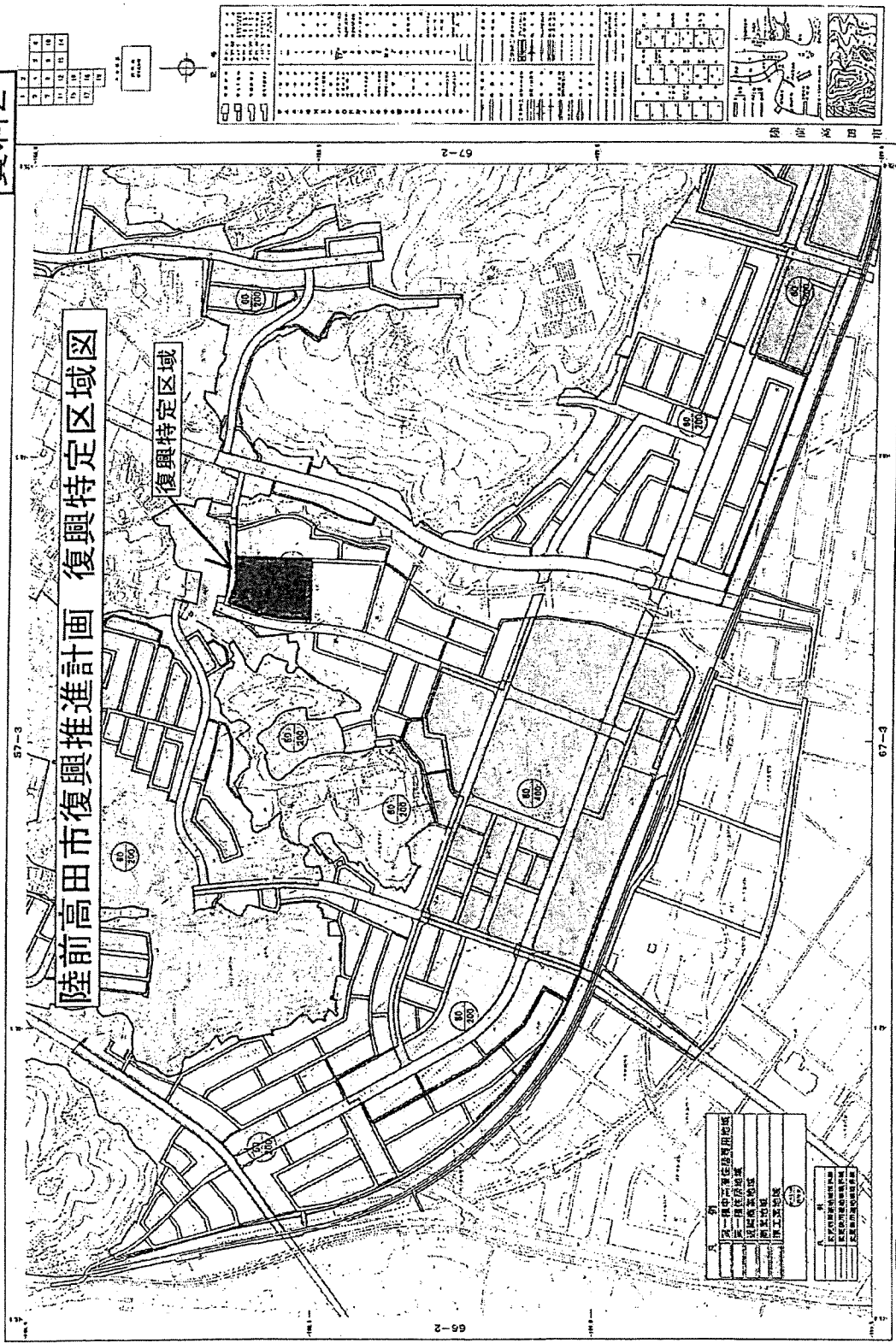
6 当該計画の実施が当該計画区域における復興の円滑かつ迅速な進捗と当該区域の活力の推進に寄与するものである旨の説明

当該計画に定められた復興推進事業の実施により、交流と回遊性の高い機能的でコンパクトなまちづくりを推進し、賑わいと活気に満ちたまちの形成を図ることによって、本市における復興の円滑かつ迅速な推進と活力の再生に大きく寄与するものである。

7. その他

本計画の策定に際し、東日本大震災復興特別区域法第4条第3項に基づき、岩手県に意見を聴取したところ、計画に対する意見はなかった。

資料2



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

用途地域内の建築許可に関する建築概要等

意見の聴取結果概要

- 1 聴取日 平成30年10月14日(日)
- 2 聴取場所 陸前高田市役所第4号棟 第6会議室
- 3 利害関係出席者 3名 傍聴者 2名
- 4 利害関係の意見 別紙のとおり。

建築計画概要

1 申請者住所氏名

陸前高田市高田町字鳴石42番地5

陸前高田市長 戸羽 太

2 敷地の位置等

(1) 地名地番 陸前高田市高田町字下和野1の一部他

(2) 敷地面積 12,976.20㎡

(3) 用途地域 第1種住居地域

(4) 防火地域等 都市計画区域内、防火指定なし、建築基準法第22条指定区域(屋根不燃)

3 建築物の概要

(1) 計画建築物の用途及び構造等

	建物の用途	階数	構造	自動車車庫以外の床面積(㎡)	自動車車庫等の床面積(㎡)
1	庁舎	8	RC	5,798.59	121.00
2	車庫・倉庫・渡り廊下	3	鉄骨造	543.47	152.49
3	資材倉庫	1	〃	91.76	106.90
4	駐輪場1	1	〃	—	31.20
5	駐輪場2	1	〃	—	22.32
6	駐輪場3	1	〃	—	9.60
7	E V充電器駐車場	1	〃	—	30.00
合計				6,433.82	473.51

(2) 計画建築物棟数 7棟

(3) 延べ床面積合計 6,907.33㎡

(4) 建ぺい率 14.37%<70%

(5) 容積率 48.38%<200%

建築基準法第 48 条第 15 項の規定に基づく公開による意見の聴取に係る意見と申請者の対応及び県の検討結果

番号	意見の内容	申請者（市役所）の対応	県の検討結果
1	<p>市庁舎については、市民一人一人が使い勝手よく本当に親しみ易く、建物も立派なものもよいが、やはり人と人の接する場所なので、市職員にとっても使い勝手の良い施設にして頂ければよいと思います。</p> <p>主に1階・2階に頻度の多い担当課をレイアウトされている様子ですので、そこへ（市役所へ）、行くのが当たり前となるような環境の良い施設として欲しいものだと思います。</p> <p>漠然としたこととなりますがよろしくお願ひします。</p>	<p>市職員にとっても使い勝手の良い施設になるよう務め、併せて環境の良い施設になるよう務めます。</p>	<p>許可に対して支障がないものと考えます。</p> <p>【補足】 市庁舎の計画に異議を唱えるものではなく、申請者により対応されるものと考えます。</p>

陸前高田市が策定した復興推進計画に係る検討表

番号	復興推進計画の項目	計画内容	検討結果
1	計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> 復興推進計画に沿った計画の目標に沿っているか否かについては、6 ページで説明させていただきました。復興推進計画 2、計画の目標として掲げている、市役所を建設する場所については、大型商業施設や商店街を配置する中心市街地に隣接しており、新たな市のまちづくりを進める行政機能の拠点となる市庁舎を整備することにより、賑わいと活気に満ちたまちの形成を図るものに適合しているため、計画の目標である、賑わいと活気に満ちたまちの形成を図るものに適合している計画であると判断できる。 	適合
2	復興特定区域 (別添地図に示す区域)	<ul style="list-style-type: none"> 復興推進計画に位置付けられた区域に適合するか否かについては、5 ページで説明させていただきました。復興推進計画 4、復興特定区域である陸前高田市高田町字下和野地内に計画敷地が含まれることから適合していると判断できる。 	適合
3	建築物の整備に関する基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 復興推進計画の基本方針に適合するか否かについて、適合すると判断する理由ですが、7 ページで説明させていただきました。建築物の整備に関する基本方針により、第 1 種住居地域となっている陸前高田市復興推進計画 4 に示す復興特定区域に、床面積の合計が 3000 m² を超える市庁舎を建築することとなっている。 	適合

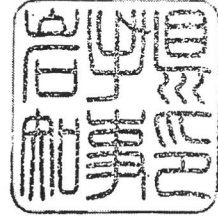
議事(2)審議を要する事項 ア

岩手県建築審査会持廻り審査要領
の改正について

建 住 第 769 号
平成 30 年 11 月 12 日

岩手県建築審査会長 様

岩手県知事 達 増 拓 也



岩手県建築審査会持廻り審査要領の改正について
昭和 60 年 12 月 3 日に制定した、岩手県建築審査会持廻り審査要領第 2 条第 1 号に規定する持廻り審査事項について、別添のとおり改正することを付議する。

岩手県建築審査会持廻り審査要領の一部改正する（案）について

1 改正の趣旨

(1) 経緯

岩手県建築審査会持廻り審査要領（以下、「審査要領」という。）は、建築審査会の事務の円滑な執行を図ることを目的に昭和 60 年 12 月 3 日に制定され、その後、昭和 62 年 11 月 16 日の建築基準法の一部改正に伴う所要の改正を昭和 63 年 7 月 8 日に、また、持廻り審査の条件の改正を、平成 20 年 10 月 8 日に改正を行っている。

(2) 改正の理由

建築基準法の一部改正に伴い、平成 30 年 9 月 25 日付けで施行された、法第 56 条の 2 第 1 項の規定について、政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、再度の許可が不要となり、建築審査会の同意が不要となったため、同要領に定める持廻り審査の対象から同条を削除するよう改正するもの。

2 改正（案）の概要

審査要領第 2 条第 1 項第 1 号に規定する、審査会の議決により、あらかじめ指定した事項に関することについて、別添、同持廻り審査事項の一部を改正するもの。

3 施行期日

岩手県建築審査会により議決された日から施行する。

建築基準法の一部を改正について

改正前	改正後
<p>法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限） 別表第四（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同一表（ろ）欄の当該各項（略）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（略）の間において、それぞれ、同表（は）欄の各項（四）項にあつては、同項イ又はロ）に掲げる平均地盤面からの高さ（略）の水平面（略）に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表（に）欄の（一）、（二）又は（三）の号（略）のうちから地方公共団体がその地方の氣候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。</p>	<p>法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限） 別表第四（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同一表（ろ）欄の当該各項（略）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（略）の間において、それぞれ、同表（は）欄の各項（四）項にあつては、同項イ又はロ）に掲げる平均地盤面からの高さ（略）の水平面（略）に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表（に）欄の（一）、（二）又は（三）の号（略）のうちから地方公共団体がその地方の氣候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。</p>

建築基準法施行令の一部を改正について

改正前	改正後
<p>令第135条の12（日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和） 1～2 （略）</p>	<p>令第135条の12（日影による中高層の建築物の高さの制限の適用除外等） （新設） 法第56条の2第1項ただし書の政令で定める位置は、同項ただし書の規定による許可を受けた際における敷地の区域とする。 2 法第56条の2第1項ただし書の政令で定める規模は、同項に規定する平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において新たに日影となる部分を生じさせることのない規模とする。 3～4 （略）</p>

第9 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

現行制度(再許可)

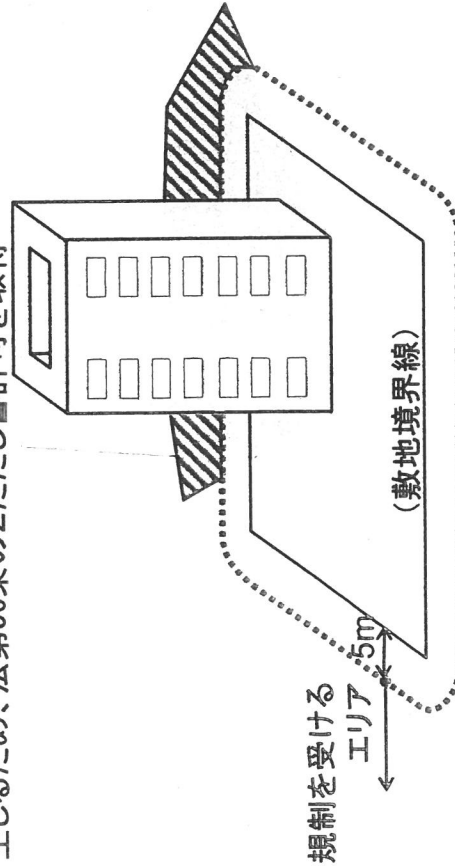
法第56条の2ただし書の許可を受けた建築物について増築等を行う際に、建築時の日影が変わらない範囲で行う増築等を行う場合であっても、建築審査会の同意を得て許可をすることとなっている。

手続きの合理化(再許可不要)

許可を受けた建築物について、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築、改築、移転する場合、再度の許可は不要とする。

新築時

規制を受けるエリア内に条例で指定する時間以上の日影が生じるため、法第56条の2ただし書許可を取得

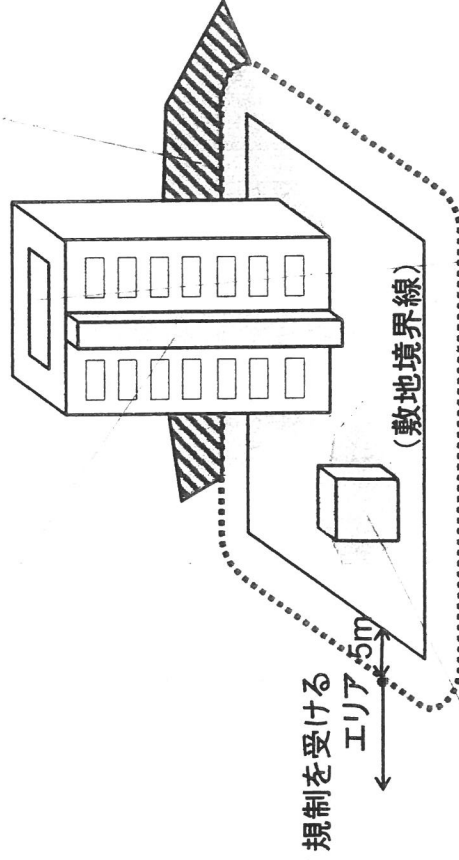


<例1>

エレベーター等の増築であって、増築部分の日影が既存建築物の日影に包含されるもの

増築等時

日影の範囲は変わらない



<例2>

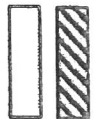
小規模な増築であって、増築部分の日影が規制を受けるエリア内に生じないもの
(団地内/学校の倉庫等)

<例3>

建物内部の増築であって、建築物の立面形状に変更が無いもの

...新築又は増築部分

...規制を受けるエリアにおいて指定された時間日影となる部分



岩手県建築審査会持廻り審査要領（案）

岩手県建築審査会決定

昭和 60 年 12 月 3 日

改正 昭和 63 年 7 月 8 日

改正 平成 20 年 10 月 8 日

改正 平成 30 年 月 日

（要 旨）

第 1 条 この要領は、岩手県建築審査会（以下「審査会」という。）における事務の円滑な執行を期するため、事務処理の持廻り審査に関し必要な事項を定めるものとする。

（持廻り審査事項）

第 2 条 次の各号に掲げる事項は、会長の決定により、持廻り審査とすることができる。

- (1) 審査会の議決により、あらかじめ指定した事項に関すること。
- (2) 緊急の処理を要する事項に関すること。

2 前項の規定にかかわらず、会長は、当該事項が次の各号の一に該当する場合は、持廻り審査としないものとする。

- (1) 事の重大又は異例に属するとき。
- (2) 紛議論争があるとき又は処理の結果紛議論争を生ずるおそれがあるとき。

（持廻り審査による決定）

第 3 条 持廻り審査は、委員全員に合議するものとする。ただし、長期出張その他止むを得ない理由により合議することができない場合は、この限りでない。

2 前項の規定による合議を終了した案件は、岩手県建築審査会条例（昭和 25 年岩手県条例第 61 号）第 5 条の規定による会議における議決と同一の効果を有するものとする。ただし、前項ただし書の理由により合議することができない委員が 3 人をこえる場合は、この限りでない。

（審査結果の報告）

第 4 条 事務局は、前条第 1 項の規定による合議の結果を、次回の審議会に報告するものとする。

岩手県建築審査会持廻り審査要領第2条第1項第1号に規定する持廻り審査事項（案）

持廻り審査の対象となる条文	持廻り審査の対象となる建築物等	持廻り審査の条件
<p>法第55条第3項第1号及び第2号 (第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度)</p>	<p>次の要件の一に該当すること</p> <p>(1) 既に法第55条第3項第1号又は第2号の許可を受けた建築物の増築であること</p> <p>(2) 法第3条第2項の規定により、法第55条の規定の適用を受けない建築物の増築であること</p>	<p>増築する建築物の高さが法第55条第1項の規定に適合すること</p>

岩手県建築審査会持廻り審査要領第2条第1号に規定する持廻り審査事項

持廻り審査の対象となる条文	持廻り審査の対象となる建築物等	持廻り審査の条件
法第55条第3項第1号及び第2号 (第一種住居専用地域内における建築物の高さの限度)	次の要件の一に該当すること (1) 既に法第55条第3項第1号又は第2号の許可を受けた建築物の増築であること (2) 法第3条第2項の規定により、法第55条の規定の適用を受けない建築物の増築であること	次の要件の全てを満足するもの (1) 増築する建築物の高さが法第55条第1項の規定に適合すること (2) 増築部分を含む建築物が法第56条の2の規定に適合すること
法第56条の2第1項 (日影による中高層の建築物の高さ制限)	次の要件の一に該当すること (1) 既に法第56条の2第1項ただし書の許可を受けた建築物の増築であること (2) 法第3条第2項の規定により、法第56条の2の規定の適用を受けない建築物の増築であること	次の要件の全てを満足するもの (1) 増築を行なう部分のみについて、日影規制の審査を行なえば法第56条の2第1項の規定に適合すること (2) 増築等を行うことによって、既に許可を受けた部分及び既存不適格部分の規制される日影時間の増加がないこと、または、平均地盤面の低下に伴い計算上の日影時間は増加するものの、既に許可を受けた部分及び既存不適格部分により実際に生じている日影時間は変化しないこと

岩手県建築審査会持廻り審査要領第2条第1項第1号に規定する持廻り審査事項

持廻り審査の対象となる条文	持廻り審査の対象となる建築物等	持廻り審査の条件
法第55条第3項第1号及び第2号 (第一種住居専用地域内における建築物の高さの限度)	次の要件の一に該当すること (1) 既に法第55条第3項第1号又は第2号の許可を受けた建築物の増築であること (2) 法第3条第2項の規定により、法第55条の規定の適用を受けない建築物の増築であること	次の要件の全てを満足するもの (1) 増築する建築物の高さが法第55条第1項の規定に適合すること (2) 増築部分を含む建築物が法第56条の2の規定に適合すること
法第56条の2第1項 (日影による中高層の建築物の高さ制限)	次の要件の一に該当すること (1) 既に法第56条の2第1項ただし書の許可を受けた建築物の増築であること (2) 法第3条第2項の規定により、法第56条の2の規定の適用を受けない建築物の増築であること	次の要件の全てを満足するもの (1) 増築を行なう部分のみについて、日影規制の審査を行なえば法第56条の2第1項の規定に適合すること (2) 増築等を行うことによって、既に許可を受けた部分及び既存不適格部分の規制される日影時間の増加がないこと、または、平均地盤面の低下に伴い計算上の日影時間は増加するものの、既に許可を受けた部分及び既存不適格部分により実際に生じている日影時間は変化しないこと

建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令をここに公布する。

御名 御璽

平成三十年九月十二日

内閣総理大臣臨時代理
国務大臣 麻生 太郎

政令第二百五十四号

建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令

内閣は、建築基準法の一部を改正する法律（平成三十年法律第六十七号）附則第一条第二号の規定に基づき、この政令を制定する。

建築基準法の一部を改正する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行期日は、平成三十年九月二十五日とする。

国土交通大臣 石井 啓一
内閣総理大臣臨時代理
国務大臣 麻生 太郎

議事(2)審議を要する事項 イ

岩手県建築審査会一括同意手続要領
の改正及び岩手県建築審査会一括同意
手続要領第2条に基づく「建築基準法第
43条第2項第2号に係る一括同意基準」
の改正について

1 接道規制に係る建築の認定

■接道義務（法第43条）

都市計画区域内の建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に、2m以上接しなければならない。
 (図1)

■接道義務の特例

許可（従前：法第43条第2項第2号に条項移動）
 敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たし、建築審査会の同意を得て許可したものについては、建築できる。（図2.①）

■手続きの合理化

認定（新設：法第43条第2項第1号）
延べ面積が200㎡以下の一戸建て住宅で一定の要件を満たすものとして認定したものは建築できる。（図2.②）

※建築審査会の同意が不要となる。

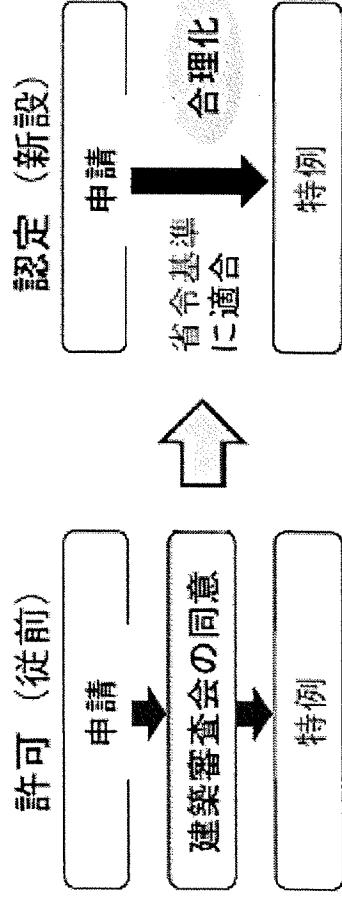


図1【接道義務】

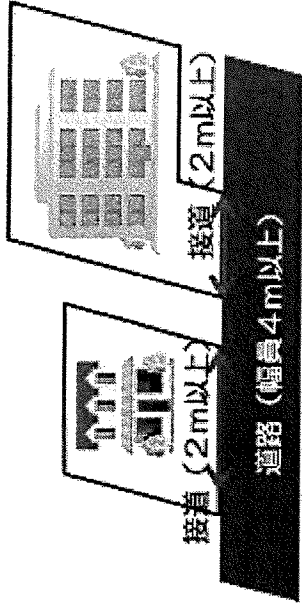
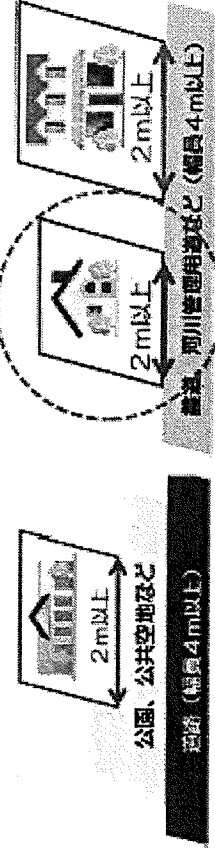


図2【接道義務の特例】

①許可（一例）



②認定（省令基準に適合）

延べ面積200㎡以下の「一戸建ての住宅」に限定

農道、河川管理用道など（幅員4m以上）

※道の所有者の利用承諾が得られていること。



第5-1 接道規制の適用除外に係る手続の合理化

○これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化を行う。

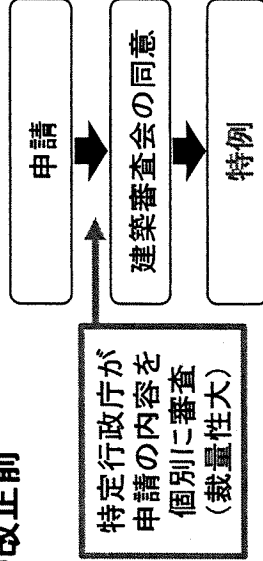
【原則】 建築物の敷地は、建築基準法上の「道路」に2m以上接していないなければならない（第43条第1項）

【特例】 敷地の周囲に広い空地を有する等の要件を満たす建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可したものについては、適用しない（同項ただし書）

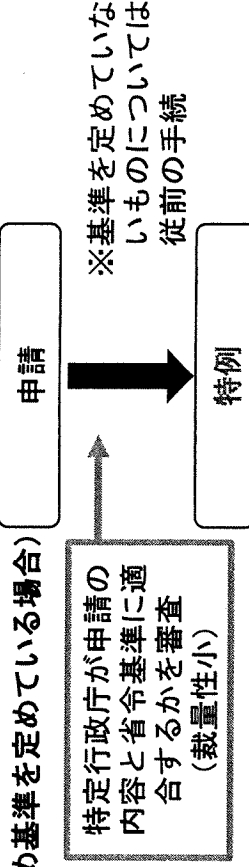
2. 改正の内容

【特例】 避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準①に適合する幅員4m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2m以上接している建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準②に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、ものについても、接道規制を適用しないこととする（この場合においては、建築審査会の同意は不要とする。）。

○改正前



○改正後



<省令見込事項>

①避難及び通行の安全上必要な道の基準

農道や通路等で、管理者の使用合意が得られていること、一定の舗装がなされていること等を想定

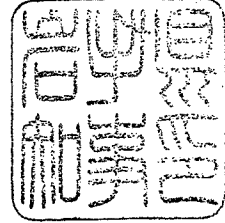
②利用者が少数である建築物の基準

当該通路等に発生する交通量を制限する観点から、戸建て住宅等とすることを想定

建 住 第 839 号
平成 30 年 12 月 4 日

岩手県建築審査会長 様

岩手県知事 達 増 拓 也



岩手県建築審査会一括同意手続要領の改正及び岩手県建築審査会一括同意手続
要領第2条に基づく「建築基準法第43条第2項第2号に係る一括同意基準」の
改正について

平成11年4月23日に制定した、岩手県建築審査会一括同意手続要領第2条に規定する一
括同意基準について、別添のとおり改正することを付議する。

岩手県建築審査会一括同意手続要領第2条に基づく「建築基準法第43条第2項第2号に係る一括同意基準」の一部改正する(案)について

1 改正の趣旨

(1) 経緯

「建築基準法第43条第1項ただし書に係る一括同意基準」(以下、「一括同意基準」という。)は、岩手県建築審査会(以下「審査会」という。)における法43条における許可事務の円滑な執行を期するため、「岩手県建築審査会一括同意手続要領」に基づき平成11年4月23日に制定された。以後、平成11年9月9日、平成16年7月26日及び平成27年12月16日に改正を行っている。

(2) 改正の理由

建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)の一部施行(平成30年9月25日施行)に伴い、改正される建築基準法(以下「法」という。)第43条第2項第2号の規定による許可事務を迅速に行うため、許可基準の改正を行う。それに伴い、岩手県建築審査会一括同意手続要領第2条に基づく「建築基準法第43条第2項第2号に係る一括同意基準」について、一括同意基準の改正及び所要の整備を行うもの。

2 改正(案)の概要

法改正を踏まえ、次のとおりとするもの。

- (1) 「法第43条第1項ただし書」を「法第43条第2項第2号」と改める。
- (2) 「省令第10条の2の2」を「省令第10条の3第4項」と改める。
- (3) 「なお、延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計)が200㎡以内の一戸建ての住宅で、第43条第2項第1号の規定による認定に該当するものについては、適用しない。」を追加する。(第3の2関係)

3 施行期日

岩手県建築審査会により議決された日から施行する。

岩手県建築審査会の審議方法について、別紙「岩手県建築審査会一括同意手続要領」を定め、これを平成 11 年 5 月 1 日から運用するものとする。

[別 紙]

岩手県建築審査会一括同意手続要領（案）

（趣 旨）

第 1 条 この要領は、岩手県建築審査会（以下「審査会」という。）における事務の円滑な執行を期するため、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 2 項第 2 号に規定する許可（以下「許可」という。）を行う場合の審査会の一括同意の手続きに関し必要な事項を定めるものとする。

（一括同意基準）

第 2 条 審査会は、許可に係る審査会の一括同意の基準（以下「一括同意基準」という。）を定めることができる。

（一括同意）

第 3 条 審査会は、許可申請のうち一括同意基準に適合する案件について、特定行政庁が許可することに関し、岩手県建築審査会条例（昭和 25 年岩手県条例第 61 号）第 5 条の規定による議決を経ずして一括同意することとし、その同意は議決による同意と同一の効力を有するものとする。

（結果の報告）

第 4 条 事務局は、前条の規定による一括同意の結果を、次回の審査会に報告するものとする。

「建築基準法第43条第2項第2号に係る一括同意基準」(改正案)

岩手県建築審査会決定

平成11年 4月23日
改正 平成11年 9月 9日
改正 平成16年 7月26日
改正 平成27年12月16日
改正 平成30年 月 日

第1 趣 旨

「岩手県建築審査会一括同意手続要領」第2条に基づき、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第43条第2項第2号に規定する許可に係る一括同意基準を定めるものとする。

第2 定 義

この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- ① 道路 法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路をいう。
- ② 道 建築基準法施行規則(昭和25年建設省第40号。以下「省令」という。)第10条の3第4項第2号に規定する道をいう。
- ③ 通路 省令第10条の3第4項第3号に規定する通路をいう。
- ④ 公共空地 市町村等が管理する土地で、道路又は通路と一体的に構成され、かつ永続的に公共の用に供される空地をいう。

第3 一括同意基準

法第43条第2項第2号に規定する許可については、次の基準のいずれかに該当する場合に一括同意するものとする。

- 1 その敷地が安定的、日常的に利用可能な公園、緑地及び広場等広い公共空地(市町村等の承諾が得られたものに限る。)に2m以上接していること。
- 2 その敷地が公共の用に供する次の各号のいずれかに該当する道(管理者の承諾が得られたものに限る。)で、道路と同等の機能を有し通行上支障がないものに2m以上接し、かつ、計画建築物の容積率、道路斜線制限等については道路と同様の規定を適用し適合すること。

なお、延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計)が200㎡以内の一戸建ての住宅で、第43条第2項第1号の規定による認定に該当するものについては、適用しない。

- ① 農道整備事業による道
 - ② 土地改良事業による道
 - ③ 河川又は海岸の管理用の道
 - ④ その他これらに類する道
- 3 敷地と道路との間に、次の各号のいずれかに該当するものが存在する場合で、その敷地が避難及び通行上支障がない、幅員2m以上の通路であって道路に有効に通ずるものに接し、かつ、計画建築物の容積率、道路斜線制限等については道路と同様の規定を適用し適合すること。
- ① 管理者の占有許可、承諾又は同意が得られた水路、河川、運河
 - ② 都市計画事業により、道路に供するため事業者が取得した土地
- 4 道路に有効に接続する幅員3m以上の通路が確保され、その通路に2m以上接する敷地で、次の各号に該当すること。
- ① 通路の中心線から水平距離2m（当該通路がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4m）の線を敷地の境界線とし、敷地の通路となる部分が道路状空地（所有権、地上権又は借地権を有する者全員の合意が得られたものに限る。）又は市町村が管理する公共空地（市町村の承諾が得られたものに限る。）として整備されること。
 - ② 建築物の用途が住宅又は併用住宅であること。
 - ③ 建ぺい率、容積率、道路斜線制限等について、法第42条第2項に規定する道路と同様の規定を適用し適合すること。
 - ④ 工事種別は、増築、改築または移転に限る。
- 5 道路に有効に接続する幅員3m未満1.8m以上の通路が確保され、その通路に2m以上接する敷地で、次の各号に該当すること。
- ① 前項の規定に適合すること。
 - ② 道路に有効に接続する通路部分が、幅員4m以上に拡幅されることが確実であること。（所有権、地上権又は借地権を有する者全員の合意又は市町村の承諾が得られたものに限る。）

「建築基準法第43条第2項第2号に係る一括同意基準」の新旧対照表

改正前	改正後
「建築基準法第43条第1項ただし書に係る一括同意基準」	「建築基準法第43条第2項第2号に係る一括同意基準」
岩手県建築審査会決定 平成11年4月23日 改正 平成11年9月9日 改正 平成16年7月26日 改正 平成27年12月16日	岩手県建築審査会決定 平成11年 4月23日 改正 平成11年 9月 9日 改正 平成16年 7月26日 改正 平成27年12月16日 改正 平成30年 月 日
<p>第1 趣 旨</p> <p>「岩手県建築審査会一括同意手続要領」第2条に基づき、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第1項ただし書に規定する許可に係る一括同意基準を定めるものとする。</p>	<p>第1 趣 旨</p> <p>「岩手県建築審査会一括同意手続要領」第2条に基づき、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第2号に規定する許可に係る一括同意基準を定めるものとする。</p>
<p>第2 定 義</p> <p>この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>① 道路 法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路をいう。</p> <p>② 道 建築基準法施行規則（昭和25年建設省第40号。以下「省令」という。）第10条の2の2第2号に規定する道をいう。</p> <p>③ 通路 省令第10条の2の2第3号に規定する通路をいう。</p> <p>④ 公共空地 市町村等が管理する土地で、道路又は通路と一体的に構成され、かつ永続的に公共の用に供される空地をいう。</p>	<p>第2 定 義</p> <p>この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>① 道路 法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路をいう。</p> <p>② 道 建築基準法施行規則（昭和25年建設省第40号。以下「省令」という。）第10条の3第4項第2号に規定する道をいう。</p> <p>③ 通路 省令第10条の3第4項第3号に規定する通路をいう。</p> <p>④ 公共空地 市町村等が管理する土地で、道路又は通路と一体的に構成され、かつ永続的に公共の用に供される空地をいう。</p>
<p>第3 一括同意基準</p> <p>法第43条第1項ただし書に規定する許可については、次の基準のいずれかに該当する場合に一括同意するものとする。</p> <p>1 その敷地が安定的、日常的に利用可能な公園、緑地及び広場等広い公共空地（市町村等の承諾が得られたものに限る。）に2m以上接していること。</p> <p>2 その敷地が公共の用に供する次の各号のいずれかに該当する道（管理者の承諾が得られたものに限る。）で、道路と同等の機能を有し通行上支障がないものに2m以上接</p>	<p>第3 一括同意基準</p> <p>法第43条第2項第2号に規定する許可については、次の基準のいずれかに該当する場合に一括同意するものとする。</p> <p>1 その敷地が安定的、日常的に利用可能な公園、緑地及び広場等広い公共空地（市町村等の承諾が得られたものに限る。）に2m以上接していること。</p> <p>2 その敷地が公共の用に供する次の各号のいずれかに該当する道（管理者の承諾が得られたものに限る。）で、道路と同等の機能を有し通行上支障がないものに2m以上接</p>

し、かつ、計画建築物の容積率、道路斜線制限等については道路と同様の規定を適用し適合すること。

- ① 農道整備事業による道
- ② 土地改良事業による道
- ③ 河川又は海岸の管理用の道
- ④ その他これらに類する道

3 敷地と道路との間に、次の各号のいずれかに該当するものが存在する場合で、その敷地が避難及び通行上支障がない、幅員2m以上の通路であって道路に有効に通ずるものに接し、かつ、計画建築物の容積率、道路斜線制限等については道路と同様の規定を適用し適合すること。

- ① 管理者の占有許可、承諾又は同意が得られた水路、河川、運河
- ② 都市計画事業により、道路に供するため事業者が取得した土地

4 道路に有効に接続する幅員3m以上の通路が確保され、その通路に2m以上接する敷地で、次の各号に該当すること。

① 通路の中心線から水平距離2m（当該通路がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4m）の線を敷地の境界線とし、敷地の通路となる部分が道路状空地（所有権、地上権又は借地権を有する者全員の合意が得られたものに限る。）又は市町村が管理する公共空地（市町村の承諾が得られたものに限る。）として整備されること。

- ② 建築物の用途が住宅又は併用住宅であること。
- ③ 建ぺい率、容積率、道路斜線制限等について、法第42条第2項に規定する道路と同様の規定を適用し適合すること。
- ④ 工事種別は、増築、改築または移転に限る。

5 道路に有効に接続する幅員3m未満1.8m以上の通路が確保され、その通路に2m以上接する敷地で、次の各号に該当すること。

- ① 前項の規定に適合すること。
- ② 道路に有効に接続する通路部分が、幅員4m以上に拡

し、かつ、計画建築物の容積率、道路斜線制限等については道路と同様の規定を適用し適合すること。

なお、延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が200㎡以内の一戸建ての住宅で、第43条第2項第1号の規定による認定に該当するものについては、適用しない。

- ① 農道整備事業による道
- ② 土地改良事業による道
- ③ 河川又は海岸の管理用の道
- ④ その他これらに類する道

3 敷地と道路との間に、次の各号のいずれかに該当するものが存在する場合で、その敷地が避難及び通行上支障がない、幅員2m以上の通路であって道路に有効に通ずるものに接し、かつ、計画建築物の容積率、道路斜線制限等については道路と同様の規定を適用し適合すること。

- ① 管理者の占有許可、承諾又は同意が得られた水路、河川、運河
- ② 都市計画事業により、道路に供するため事業者が取得した土地

4 道路に有効に接続する幅員3m以上の通路が確保され、その通路に2m以上接する敷地で、次の各号に該当すること。

① 通路の中心線から水平距離2m（当該通路がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4m）の線を敷地の境界線とし、敷地の通路となる部分が道路状空地（所有権、地上権又は借地権を有する者全員の合意が得られたものに限る。）又は市町村が管理する公共空地（市町村の承諾が得られたものに限る。）として整備されること。

- ② 建築物の用途が住宅又は併用住宅であること。
- ③ 建ぺい率、容積率、道路斜線制限等について、法第42条第2項に規定する道路と同様の規定を適用し適合すること。
- ④ 工事種別は、増築、改築または移転に限る。

5 道路に有効に接続する幅員3m未満1.8m以上の通路が確保され、その通路に2m以上接する敷地で、次の各号に該当すること。

- ① 前項の規定に適合すること。
- ② 道路に有効に接続する通路部分が、幅員4m以上に拡

幅されることが確実であること。(所有権、地上権又は借地権を有する者全員の合意又は市町村の承諾が得られたものに限る。)	幅されることが確実であること。(所有権、地上権又は借地権を有する者全員の合意又は市町村の承諾が得られたものに限る。)
備考 改正部分は、下線の部分である。	

建築基準法（抜粋）

改正後

章の規定が適用されるに至つた際に現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（同項の規定により指定された区域内においては、三メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合は、二メートル））。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3 6 (略)

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならぬ。

一・二 (略)

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令

改正前

定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（前項の規定により指定された区域内においては、三メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル））。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3 6 (略)

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならぬ。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

一・二 (新設)

改正後

で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

3

地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならぬ道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に關して必要な制限を付加することができる。

一 特殊建築物

二 階数が三以上である建築物

三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物

四 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、

その延べ面積の合計。次号、第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物

五 その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）

（その敷地が四メートル未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の付加）

第四十三条の二 地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、その敷地が第四十二条第三項の規定により水平距離が指定された道路にのみ二メートル（前条第三項各号のいずれかに該当する建築物で同項の条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に關して必要な制限を付加することができる。

（私道の変更又は廃止の制限）

改正前

2

地方公共団体は、特殊建築物、階数が三以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物の敷地が接しなければならぬ道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に關してこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる。

（その敷地が四メートル未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の付加）

第四十三条の二 地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、その敷地が第四十二条第三項の規定により水平距離が指定された道路にのみ二メートル（前条第二項に規定する建築物で同項の条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に關して必要な制限を付加することができる。

（私道の変更又は廃止の制限）

改正後

法第二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備	特定防火設備、令百十四条第五項において準用する令百十二条第十六項の技術的基準に適合する防火設備又は法第二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備
令百十条の三の技術的基準に適合する防火設備	特定防火設備、令百十四条第五項において準用する令百十二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備、法第二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備又は令百十条の三の技術的基準に適合する防火設備
法第六十四条の技術的基準に適合する防火設備	特定防火設備、令百十四条第五項において準用する令百十二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備、法第二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備又は法第六十四条の技術的基準に適合する防火設備

十三 十六 (略)

2 4 (略)

(道路の位置の指定の申請)

第九条 法第四十二条第一項第五号に規定する道路の位置の指定を受けようとする者は、申請書正副二通に、それぞれ次の表に掲げる図面及び指定を受けようとする道路の敷地となる土地(以下この条において「土地」という。)の所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者並びに当該道を令百四十四条の四第一項及び第二項に規定する基準に適合するように管理する者の承諾書を添えて特定行政庁に提出するものとする。

(表 略)

(敷地と道路との関係の特例の基準)

第十条の三 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。

二 令百四十四条の四第一項各号に掲げる基準に適合する道であること。

三 令百四十四条の四第二項及び第三項の規定は、前項第二号に掲げる基準について準用する。

四 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める建築物の用途及び規模に関する基準は、延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計)が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅であることとする。

法第四十三条第二項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。

二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員四メートル以上のものに限る。)に二メートル以上接する建築物であること。

三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

改正前

法第二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備	特定防火設備、令百十四条第五項において準用する令百十二条第十六項の技術的基準に適合する防火設備又は法第二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備
令百十条の三の技術的基準に適合する防火設備	特定防火設備、令百十四条第五項において準用する令百十二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備、法第二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備又は令百十条の三の技術的基準に適合する防火設備
法第六十四条の技術的基準に適合する防火設備	特定防火設備、令百十四条第五項において準用する令百十二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備、法第二条第九号の二口の技術的基準に適合する防火設備又は法第六十四条の技術的基準に適合する防火設備

十三 十六 (略)

2 4 (略)

(道路の位置の指定の申請)

第九条 法第四十二条第一項第五号に規定する道路の位置の指定を受けようとする者は、申請書正副二通に、それぞれ次の表に掲げる図面及び指定を受けようとする道路の敷地となる土地(以下「土地」という。)の所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者の承諾書を添えて特定行政庁に提出するものとする。

(表 略)

(敷地と道路との関係の特例の基準)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

第十条の三 法第四十三条第一項ただし書の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。

二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員四メートル以上のものに限る。)に二メートル以上接すること。

三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接すること。

「法第43条第2項第2号の規定による許可基準」(案)

岩手県県土整備部

平成11年5月6日

改正 平成27年12月10日

改正 平成30年 月 日

第1 趣旨

この基準は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第43条第2項第2号の規定による許可を行うにあたり、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。)第10条の3第4項で定める基準に準拠し、許可事務を迅速に行うため必要な事項を定めるものとする。

第2 定義

この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- ① 道路 法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路をいう。
- ② 道 省令第10条の3第4項第2号に規定する道をいう。
- ③ 通路 省令第10条の3第4項第3号に規定する通路をいう。
- ④ 公共空地 市町村等が管理する土地で、道路又は通路と一体的に構成され、かつ永続的に公共の用に供される空地をいう。

第3 許可基準

- 1 その敷地が安定的、日常的に利用可能な公園、緑地及び広場等広い公共空地(市町村等の承諾が得られたものに限る。)に2m以上接していること。
- 2 その敷地が公共の用に供する次の各号のいずれかに該当する道(管理者の承諾が得られたものに限る。)で、道路と同等の機能を有し通行上支障がないものに2m以上接し、かつ計画建築物の容積率、道路斜線制限等については道路と同様の規定を適用し適合すること。

なお、延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計)が200㎡以内の一戸建ての住宅で、第43条第2項第1号の規定による認定に該当するものについては、適用しない。

- ① 農道整備事業による道
- ② 土地改良事業による道
- ③ 河川又は海岸の管理用の道
- ④ その他これらに類する道

- 3 敷地と道路との間に、次の各号のいずれかに該当するものが存在する場合で、その敷地が避難及び通行上支障がない、幅員 2 m 以上の通路であって道路に有効に通ずるものに接し、かつ計画建築物の容積率、道路斜線制限等については道路と同様の規定を適用し適合すること。
 - ① 管理者の占用許可、承諾又は同意が得られた水路、河川、運河
 - ② 都市計画事業等により、道路に供するため事業者が取得した土地

- 4 道路に有効に接続する幅員 3 m 以上の通路が確保され、その通路に 2 m 以上接する敷地で、次の各号に該当すること。
 - ① 通路の中心線から水平距離 2 m（当該通路がその中心線からの水平距離 2 m 未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 m）の線を敷地の境界線とし、敷地の通路となる部分が道路状空地（所有権、地上権又は借地権を有する者全員の合意が得られたものに限る。）又は市町村が管理する公共空地（市町村の承諾が得られたものに限る。）として整備されること。
 - ② 建築物の用途が住宅又は併用住宅であること。
 - ③ 建ぺい率、容積率、道路斜線制限等について、法第 4 2 条第 2 項に規定する道路と同様の規定を適用し適合すること。
 - ④ 工事種別は、増築、改築または移転に限る。

- 5 道路に有効に接続する幅員 3 m 未満 1.8 m 以上の通路が確保され、その通路に 2 m 以上接する敷地で、次の各号に該当すること。
 - ① 前項の規定に適合すること。
 - ② 道路に有効に接続する通路部分が、幅員 4 m 以上に拡幅されることが確実であること。（所有権、地上権又は借地権を有する者全員の合意又は市町村の承諾が得られたものに限る。）

- 6 前各項に掲げるもののほか、これらのものと同様の状況にあると認められること。

- 7 建築基準法施行条例（昭和 35 年岩手県条例第 41 号。）の規定により接道する道路の幅員、接道長さの上乗せがある場合はその数値による。

第 4 承諾書等

土地管理者等の承諾等は書面により確認するものとする。