

議事（１） 江別市建築審査会付議基準の改正について

1. 改正の趣旨

江別市建築審査会付議基準は、建築基準法の規定に基づく許可等において、江別市建築審査会の同意を要するもの（資料 2-2）に関して、具体的な付議基準を定めることにより、申請者に対する予見可能性の付与と江別市及び建築審査会の判断過程の透明性を確保するために平成 8 年に制定した。

法令改正により条項ずれが発生していること、国からの技術的助言（資料 2-3）の内容を反映させる必要があることから改正する。

2. 改正の概要

改正前の基準（資料 2-4）において、付議要件として技術的助言をすべて記載していたが、近年、技術的助言が多数通知されており、今後において、その都度改正が必要とならないように、「技術的助言がされたもの」として一括規定することとする。

技術的助言以外の要件については、原則、これまでの基準の内容を踏襲する。

これらにより構成を大きく変更する必要があることから、全部改正する。

改正前	改正後	説明
—	(1)技術的助言	・技術的助言がされたものを一括規定
1 道路内建築における建築許可	(3)法 44 条 1 項 4 号	・要件の変更なし
2 用途地域における建築許可	(4)法 48 条 1 項～14 項	・要件の変更なし
3 建築物の延べ面積の特例許可	—	・(1)の技術的助言に含まれるため、項目削除
4 日影による建築物の高さの許可	(5)法 56 条の 2 1 項	・要件の変更なし
5 総合設計	—	・(1)の技術的助言に含まれるため、項目削除
6 国宝等建築物、保存建築物の再現の認定	(2)法 3 条 1 項 3 号、4 号	・法 3 条 1 項 3 号の指定を追加

3. 改正案

資料 2-5 のとおり。

■ 建築審査会同意等事務一覧

根拠条文	同意 意見	種別	内 容	対象 区域	技術的 助言	当初 基準	備考
法3条1項3号	同意	指定	条例等で指定する保存建築物		○	-	◎技術的助言+独自基準
法3条1項4号	同意	認定	国宝等の原形の再現		○	○	◎技術的助言+独自基準
法12条2項	同意	指定	国等の特定建築物の定期点検の特例			-	※指定の見込みなし
法12条4項	同意	指定	国等の特定建築設備等の定期点検の特例			-	※指定の見込みなし
法42条6項	同意	指定	道路とみなす1.8m未満の既存道路		※	-	※指定の見込みなし
法42条6項	同意	指定	既存道路の水平距離		※	-	※指定の見込みなし
法43条2項2号	同意	許可	周囲に広い空地を有する建築物等の接道の特例		※	-	◎包括同意基準
法44条1項2号	同意	許可	公益上必要な建築物の道路内建築		※	-	※基準作成困難
法44条1項4号	同意	許可	公共用歩廊等の道路内建築		※, ○	○	◎技術的助言+独自基準
法46条1項	同意	指定	壁面線			-	※指定の見込みなし
法47条	同意	許可	壁面線を超える歩廊の柱等			-	※基準作成困難
法48条1項~14項	同意	許可	用途地域内の建築の特例		○	○	◎技術的助言、独自基準
法52条10項	同意	許可	計画道路に接する建築物の容積率の特例		○	○	◎技術的助言適用
法52条11項	同意	許可	壁面線の指定のある道路に接する建築物の容積率の特例			-	※許可の見込みなし
法52条14項1号	同意	許可	機械室等の割合が著しく大きい建築物の容積率の特例		○	○	◎技術的助言適用
法52条14項2号	同意	許可	周囲に広い空地を有する建築物の容積率の特例			-	※基準作成困難
法53条4項	同意	許可	隣地境界に壁面線の指定がある建築物の建蔽率の特例	×		-	※対象区域等なし
法53条5項	同意	許可	防災を目的とした壁面線又は壁面の位置の指定のある道路に接する建築物の建蔽率の特例	×		-	※対象区域等なし
法53条6項3号	同意	許可	公園等の内にある建築物の建蔽率の特例			-	※許可の見込みなし
法53条の2 1項3号	同意	許可	周囲に広い空地を有する建築物の敷地面積の最低限度の特例	×		-	※対象区域等なし
法53条の2 1項4号	同意	許可	建築物の敷地面積の最低限度の特例	×		-	※対象区域等なし
法55条3項1号	同意	許可	第一種低層住居専用地域等内の周囲に広い空地を有する建築物の高さの限度の特例			-	※基準作成困難
法55条3項2号	同意	許可	第一種低層住居専用地域等内の学校等の建築物の高さの限度の特例			-	※基準作成困難
法56条の2 1項	同意	許可	日影による高さの制限の特例		△	○	◎技術的助言、独自基準
法57条の4 1項	同意	許可	特例容積率適用地区内の建築物の高さの限度の特例	×		-	※対象区域等なし
法59条1項3号 等	同意	許可	高度利用地区内の特例	×		-	※対象区域等なし
法59条の2 1項	同意	許可	敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例（総合設計）		○	○	◎技術的助言適用
法60条の2 1項3号 等	同意	許可	都市再生特別地区内の特例	×		-	※対象区域等なし
法60条の2の2 1項2号 等	同意	許可	居住環境向上用途誘導地区内の特例	×		-	※対象区域等なし
法60条の3 1項3号 等	同意	許可	特定用途誘導地区内の特例	×		-	※対象区域等なし
法67条3項2号 等	同意	許可	特定防災街区整備地区内の特例	×		-	※対象区域等なし
法68条1項2号 等	同意	許可	景観地区内の特例	×		-	※対象区域等なし
法68条の3 4項	同意	許可	再開発等促進区等内の建築物の各部分の高さの制限の特例	×		-	※対象区域等なし
法68条の5の3 2項	同意	許可	高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画等の区域内の建築物の各部分の高さの制限の特例	×		-	※対象区域等なし
法68条の7 1項	同意	指定	地区計画区域内の予定道路		※	-	※指定の見込みなし
法68条の7 5項	同意	許可	地区計画区域内の予定道路に接する建築物の容積率の特例		※	-	※許可の見込みなし
法85条6項	同意	許可	国際的な規模の会議又は競技会に1年を超えて使用する仮設興行場			-	※許可の見込みなし
法86条3項	同意	許可	敷地内に広い空地を有する一団地内の建築物の容積率等の特例（一団地型総合設計）			-	※許可の見込みなし
法86条4項	同意	許可	敷地内に広い空地を有する一定の一団の土地内の建築物の容積率等の特例（連担建築物総合設計）			-	※許可の見込みなし
法86条の2 2項	同意	許可	敷地内に広い空地を有する一敷地内認定建築物以外の建築の特例			-	※許可の見込みなし
法86条の2 3項	同意	許可	敷地内に広い空地を有する一敷地内許可建築物以外の建築の特例			-	※許可の見込みなし
法87条の3 6項	同意	許可	用途を変更して国際的な規模の会議又は競技会に1年を超えて使用する仮設興行場			-	※許可の見込みなし
長期優良住宅の普及の促進に関する法律18条1項	同意	許可	認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅の容積率の特例（長期優良住宅型総合設計制度）		○	-	※法59条の2 1項と同じ（技術的助言適用）
文教条例2条1項	意見	許可	文教地区内の建築の特例			-	※基準作成困難
特別工業条例3条1項	意見	許可	特別工業地区内の建築の特例			-	※基準作成困難
地区計画条例3条2項	意見	許可	地区計画区域内の建築の特例			-	※基準作成困難

※ 建築基準法道路関係規定運用指針（平成19年6月策定、平成21年1月最終改定）

■ 建築審査会同意等事務に係る基準、準則等の通知（技術的助言）一覧

資料2-3

根拠条文	付議基準	通知名	通知日・番号	備考
法3条1項3号、4号	●	「地方公共団体が文化財として指定した伝統建築物に対する防火及び構造安全性評価指針」について	H3. 3. 30住指発128	伝統建築物の安全性評価指針
法42条～45条、68条の7		建築基準法道路関係規定運用指針の策定について	H19. 6. 20国住街64 H20. 4. 15国住街22 H21. 1. 20国住街192	道路関係規定全般の運用指針
法44条1項4号	●	アーケードの取扱について	S30. 2. 1国消発72、 発住5、警察庁発備2	設置基準
	●	道路の上空に設ける通路の取扱いについて	S32. 7. 15発住37、 国消発860、 警察庁乙備発14	許可準則
	●	建築物の屋上部を連結する通路の取扱いについて	S46. 10. 11道政発107	建設省道路局内規
		道路の上空に設ける通路に係る建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく許可の運用について	H30. 7. 11国住指1201、 国住街80	
法48条1項～14項	●	自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用について	H2. 11. 26住街発147	許可準則
	●	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の運用について	H5. 6. 25住街発95	許可準則
		ナトリウム・王電池を設置する建築物に係る建築基準法第48条第4項から第10項までの規定に関する許可の運用について	H11. 7. 12住街発65	
		地下貯槽により貯蔵される液化石油ガスの貯蔵又は処理に供する建築物に係る建築基準法第48条第4項から第10項までの規定に関する許可の運用について	H13. 3. 23国住街205	
		ガス管事業の用に供する建築物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の運用について	H16. 3. 1国住街403	
		規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について	H17. 3. 25国都計149、 国住街295	工専のコンビニ関連
		特定規模電気事業の用に供する建築物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の運用について	H17. 3. 31国住街300	
		自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第6項までに規定に基づく許可の運用について	H18. 3. 29国住街291	
		引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に係る建築基準法用途規制違反への対応及び同法第48条の規定に基づく許可の運用について	H22. 9. 10国住指2263、 国住街78	安全対策技術基準 許可判断基準
		水素スタンドにおける圧縮水素の貯蔵又は処理に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について	H23. 3. 25国住街187	許可準則
		可燃性ガスの製造工場に該当する下水処理場のバイオガス製造に対する建築基準法第48条ただし書き許可の運用について	H24. 3. 30国住街254	許可準則
		自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について	H24. 3. 31国住街257	技術的指針
		圧縮ガスの貯蔵又は処理に供する圧縮天然ガススタンドに対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について	H25. 3. 29国住街168	許可準則
		学校給食共同調理場に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の事例について	H27. 12. 4国住街124	許可事例
		小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）	H28. 3. 8国住街168	許可準則
		建築基準法第48条第12項の規定に関する許可の運用について（周知）	H28. 6. 7事務連絡	工専のコンビニ関連
		第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）	H28. 8. 3国住街93	許可準則
		準住居地域、近隣商業地域及び商業地域における原動機を用いた仕分、包装、荷造等の所作業を伴う倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）	H28. 8. 29国住街100	許可準則
		建築基準法第48条の規定に基づく郵便局の許可事例の情報提供等について	R1. 6. 28国住街43	
		商業施設から農作物栽培施設へ用途変更する場合に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用等について（技術的助言）	R1. 7. 10国住街56	
	新たな農業生産施設の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用等について（技術的助言）	R2. 1. 16国住街130		
	農作物栽培施設の立地に関する建築基準法第48条の規定に関する運用について（技術的助言）	R2. 7. 29国住街80		
	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域におけるシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について	R3. 6. 25国住街96	許可準則	

根拠条文	付議基準	通知名	通知日・番号	備考
法52条10項	●	計画道路の沿道における土地利用の高度化のための措置について	S59.4.19住街発32	許可準則
	●	建築基準法第52条第4項の許可準則に関する技術基準について	S59.4.19住街発33	技術基準
法52条14項1号	●	中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第10項第1号の規定の運用について	S60.12.21住街発114 H8.3.29住街発33	許可準則
		建築基準法第52条第11項第1号の規定の運用について	H11.4.16住街発45	
		建築基準法第52条第13項第1号の規定の運用について	H16.2.27国住街381	
		建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用等について（技術的助言）	H23.3.25国住街188	許可準則
		建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用等について（技術的助言）	H26.3.31国住街170	
		建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用について	R3.6.25国住街95	
法56条の2 1項		建築基準法第56条の2（日影による中高層建築物の高さの制限）に係る許可制度の適切な運用について	S61.7.17住街発57	適用参考例
法59条の2 1項 （長期優良住宅の普及の促進に関する法律18条）		総合設計に係る許可準則について	S46.9.1住街発48 S61.12.27住街発93	許可準則
		総合設計に係る許可準則の改正について	S61.12.27住街発93 H20.12.25国住街175	許可準則
	●	総合設計許可準則に関する技術基準について	S61.12.27住街発94 H20.12.25国住街176	技術基準
		総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について	H2.7.3住街発100	技術基準
		総合設計許可準則の一部改正について	H2.11.26住街発148	許可準則
		総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について	H2.11.26住街発149	技術基準
		総合設計許可準則の一部改正について	H7.7.17住街発71	許可準則
		総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について	H7.7.17住街発72	技術基準
		総合設計許可準則の一部改正について	H9.6.13住街発74	許可準則
		総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について	H9.6.13住街発75	技術基準
		総合設計許可準則の一部改正について	H13.9.10国住街95	許可準則
		総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について	H13.9.10国住街96	技術基準
		総合設計許可準則の一部改正について	H20.12.25国住街175	許可準則
		総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について	H20.12.25国住街176	技術基準
		建築基準法第59条の2の規定の運用について	H23.3.25国住街186	許可準則 技術基準
	長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条の規定の運用について（技術的助言）	R3.10.20国住街157	許可準則 技術基準	

< 改正前 >

江別市建築審査会付議基準（平成8年9月30日 建設部長決裁）
（平成8年10月14日開催 江別市建築審査会決定）

1 道路内における建築許可

建築基準法（以下「法」という。）第44条第1項第4号の規定を適用し同条第2項の規定により江別市建築審査会（以下「審査会」という。）に付議するものは、建築基準法施行令第145条第2項及び第3項によるほか次のいずれかに該当するものとする。

- （1）上空通路は、「道路の上空に設ける通路の取扱いについて（昭和32年7月15日 発令第37号、国消発第860号、警察庁乙美備発第14号）の許可基準」及び「建築物の屋上部を連絡する通路の取扱いについて（昭和46年10月11日道政発第107号）（建設省内規）」に原則として適合するもので、落雪、物の落下等に対する配慮がなされているもの。
- （2）公共用歩廊（アーケード）は、「アーケードの取扱いについて（昭和30年2月1日国消発第72号、発令第5号、警察庁発備第2号）の設置基準」に原則として適合するもので、落雪に対する配慮がなされているもの。

2 用途地域における建築許可

法第48条第1項から第12項までのただし書を適用し同条第13項の規定により、審査会に付議するものは、同条第1項から第12項のただし書によるほか次のいずれかに該当するものとする。

- （1）都市計画上、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変更されることが確実であるか、又は将来変更される見込みのあるもの。
- （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しており、かつ、当該用途地域の指定目的を損なうおそれがないと認められるもり。ただし、申請建築物は、原則として直上位の用途地域に許容されるものであること。
- （3）自動車修理工場は、原則として「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の運用について（平成5年6月25日建設省住街発第95号）の許可準則」に適合するもの。

- (4) 自動車車庫は、原則として「自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項〔現行第1項から第6項〕までの規定に基づく許可の運用について（平成2年11月26日建設省住街発第147号）の許可準則」に適合するもの。
- (5) 既存不適格建築物を用途変更する場合で、(1)から(4)のいずれかに該当するか、又は当該用途地域の指定目的を損なうおそれがないと認められるもの。
- (6) 当該用途地域の指定目的を損なうおそれがないと認められる建築物で、許容される用途地域に建築することが困難、かつ、不適當であり、当該用途地域に建築することがやむを得ないと認められるもの。

3 建築物の延べ面積の特例許可

法第52条第6項、第10項第1号の規定を適用し同条第11項の規定により審査会に付議するものは、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 計画道路を前面道路とみなした場合の延べ面積の特例許可は、「計画道路の沿線における土地利用の高度化のための措置（昭和59年4月19日建設省住街発第32号）の許可準則」及び「建築基準法第52条第4項〔現行第6項〕の許可準則に関する技術基準について（昭和59年4月19日建設省住街発第33号）」に適合するもの。
- (2) 機械室等の割合が著しく大きい場合の延べ面積の特例許可は、「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第6項〔現行第10項〕第1号の規定の運用について（昭和60年12月21日建設省住街発第114号）最終改正（平成8年3月29日建設省住街発第33号）の許可準則」に原則として適合するもの。

4 日影による建築物の高さの許可

法第56条の2第1項ただし書を適用し同条同項の規定により審査会に付議するものは、次のいずれかに該当するものとし、(2)については、既存部分による日影が及ぼしている影響と増築及び改築（以下「増築等」という。）により新たに及ぼす影響について、(3)については、既存部分による日影が及ぼしている影響について周囲の状況等を考慮しながら総合的に判断するものとする。ただし、土地の状況等によりやむを得ないと認められるものについては、この基準によらないことができる。

(1) 日影となる土地の利用が、自然条件及び社会状況から容易に変化せず、日照を必要としないもの。

＜例＞がけ、公有水面並びに電気、ガス、水道、下水道等の用に供する施設のうち日照を必要としないもの。

(2) 既存不適格建築物の増築等で、次に掲げるもの。

① 増築等による日影（既存部分がないものとした場合の日影）が、法第56条の2第1項本文の規定に適合するもの。ただし、別表第4（は）欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さは、全て1.5メートルとする。

② 既存部分と増築等による複合日影を生じないもの又は複合日影による日影時間の増加が①の範囲内であるもの。

(3) 既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替によるもの。

5 敷地内に広い空地を有する建築物の延べ面積又は借各部分の高さの特例許可（総合設計）

法第59条の2第1項の規定を適用し同条第2項の規定により審査会に付議するものは、「総合設計許可準則に関する技術基準について（昭和62年12月27日建設省住街発第94号）最終改正（平成2年11月26日建設省住街発第149号）の技術基準」に適合するものとする。

6 国宝等建築物、保存建築物の再現の認定

法第3条第1項第4号の規定を適用し江別市建築審査会に付議するものは、「地方公共団体が文化財として指定した伝統建築物に対する防火及び構造安全性評価指針（平成3年3月10日建設省住摘発第128号）について」の同指針に適合するもので、敷地の周囲の日照・通風・採光・美観等周辺環境に配慮されたものであるものとする。

< 改正案 >

江別市建築審査会付議基準

江別市建築審査会付議基準（平成8年9月30日建設部長決裁。平成8年10月14日開催江別市建築審査会決定）の全部を改正する。

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の規定に基づく許可、認定又は指定（以下「許可等」という。）のうち次の各号に掲げる許可等に関して江別市建築審査会に付議するものは、法又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の規定によるほかそれぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 許可等の運用に関して地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言（以下「技術的助言」という。）がされたもの 当該許可等に係る技術的助言に適合するもの
- (2) 法第3条第1項第3号の指定又は同項第4号の認定 当該認定に係る技術的助言に適合し、かつ、敷地の周囲の日照、通風、採光及び景観その他の周辺環境に配慮されたもの
- (3) 法第44条第1項第4号の許可 原則として当該許可に係る技術的助言に適合し、かつ、落雪又は物の落下等に対する配慮がなされているもの
- (4) 法第48条第1項から第14項までのただし書の許可 当該許可に係る技術的助言に適合するもの又は次のいずれかに該当するもの
 - ① 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変更されることが確実であるか、又は将来変更される見込みのあるもの
 - 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しており、かつ、当該用途地域の指定の目的を損なうおそれがないと認められるもの。ただし、申請建築物は、原則として直上位の用途地域に許容されるものであること。
 - ③ 既存不適格建築物を用途変更する場合で、①若しくは②に該当するか、又は当該用途地域の指定の目的を損なうおそれがないと認められるもの
 - ④ 当該用途地域の指定の目的を損なうおそれがないと認められる建築物で、許容される用途地域に建築することが困難、かつ、不適當であり、当該用途地域に建築することがやむを得ないと認められるもの

(5) 法第56条の2第1項ただし書の許可 当該許可に係る技術的助言に適合するもの又は次のいずれかに該当するもの。ただし、土地の状況等によりやむを得ないと認められるものについては、これによらないことができる。

① 日影となる土地の利用が、自然条件及び社会状況から容易に変化せず、日照を必要としないもの。

② 既存不適格建築物の増築又は改築（以下「増築等」という。）で、次に掲げるもの。ただし、既存部分による日影が及ぼしている影響と増築等により新たに及ぼす影響について、周囲の状況等を考慮しながら総合的に判断すること。

ア 増築等による日影（既存部分が無いものとした場合の日影）が、法第56条の2第1項本文の規定に適合するもの。ただし、法別表第4（は）欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さは、全て1.5メートルとする。

イ 既存部分と増築等による複合日影を生じさせないもの又は複合日影による日影時間の増加がアの範囲内であるもの

③ 既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替によるもの。ただし、既存部分による日影が及ぼしている影響について、周囲の状況等を考慮しながら総合的に判断すること。