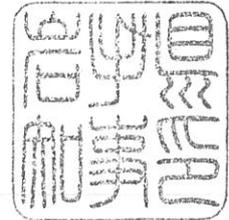


## 議題(1) 諮問事項

建築基準法第 48 条第 1 項ただし書の規定  
に基づく建築物の許可について（紫波町）

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 1 項ただし書の規定に基づく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 1 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

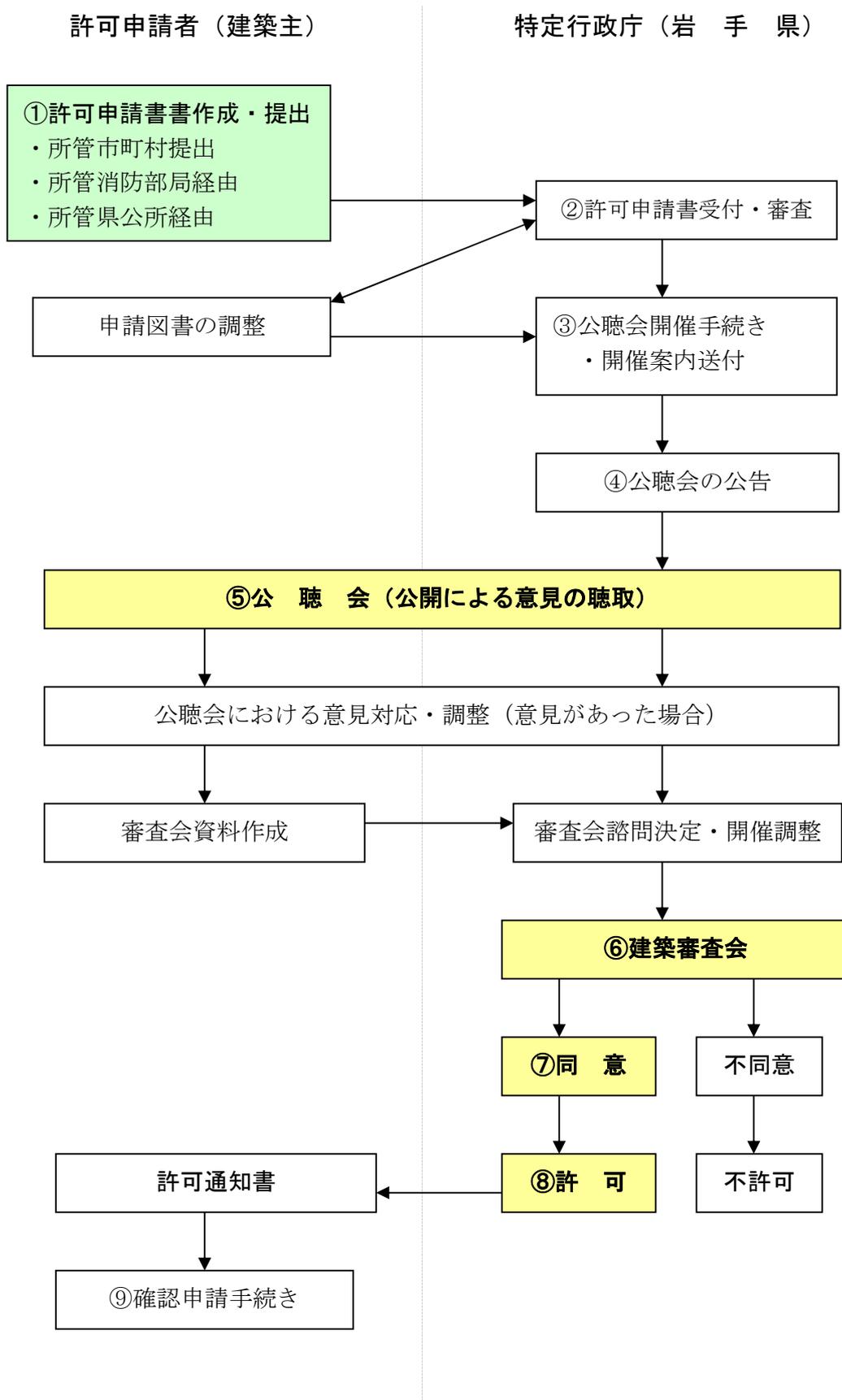
- 1 申請者 エスティイー株式会社 代表取締役社長 加藤 範尚
  
- 2 敷地の位置等
  - (1) 地名地番 紫波郡紫波町桜町字才土地 121 番ほか
  - (2) 用途地域 第 1 種低層住居専用地域
  - (3) 防火地域等 法第 22 条区域（屋根不燃）
  - (4) 敷地面積 4,910.17 m<sup>2</sup>
  - (5) 主要用途 物品販売業を営む店舗
  
- 3 建築物の概要
  - (1) 工事種別 用途変更
  - (2) 構造 鉄骨造 1 階建
  - (3) 延べ床面積 1,902.70 m<sup>2</sup>
  - (4) 最高の高さ 8.20m

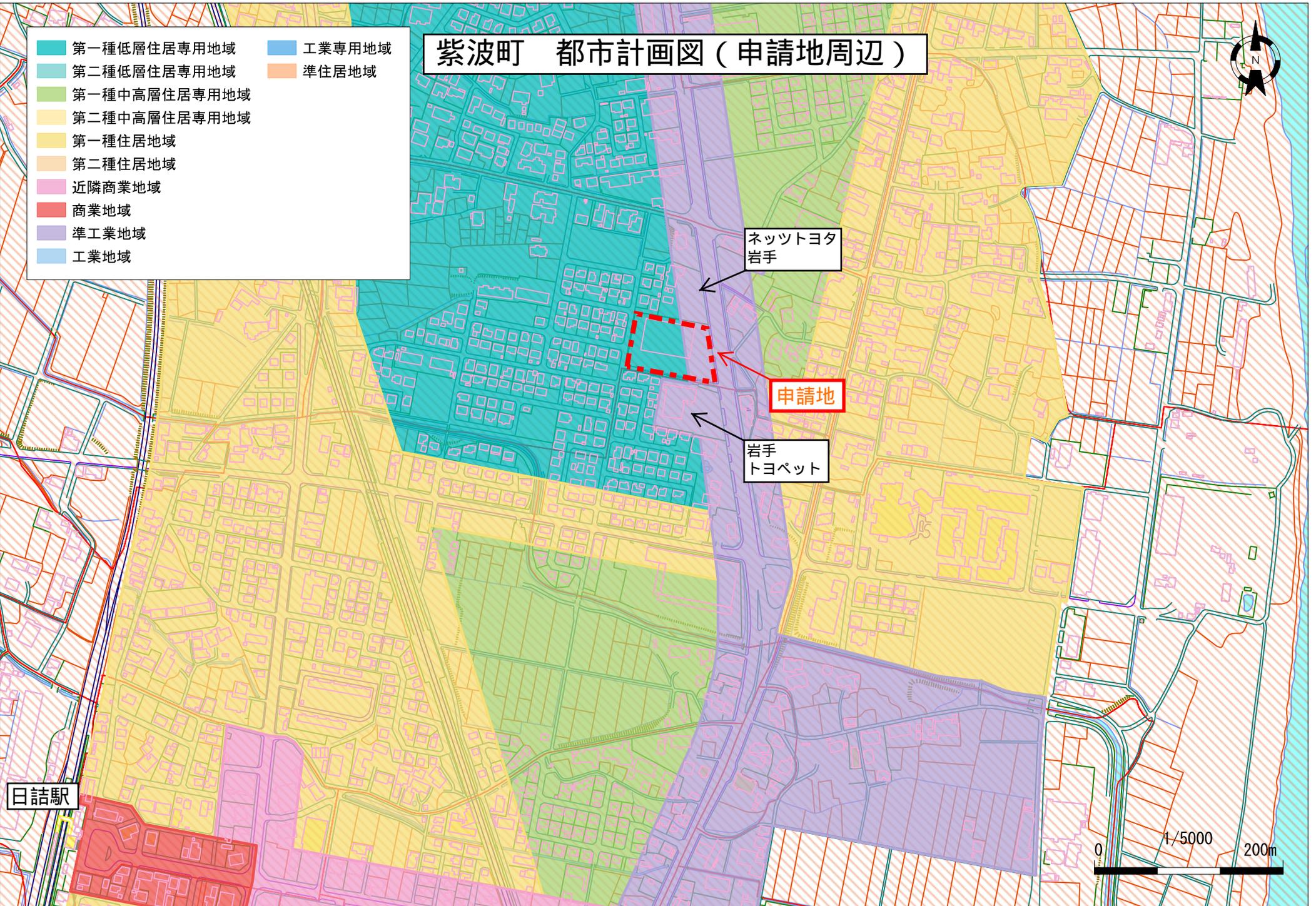
4 理由

物品販売業を営む店舗は、第 1 種低層住居専用地域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 1 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。

本申請建築物については、申請建築物の施設計画が、「第 1 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恐れがない」と認められること。

## 【建築基準法第 48 条ただし書き許可の手続きの流れ】





## 関係法令抜粋資料

### 1. 第1種低層住居専用地域内における建築物等の規制

#### 【建築基準法】

(用途地域等)

第48条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(イ)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は、この限りでない。

2～15 [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 [略]

17 特定行政庁は、第15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3日前までに公告しなければならない。

#### 別表第二(イ)項抜粋

(イ)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 住宅</li> <li>二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの</li> <li>三 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>四 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</li> <li>五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>七 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二</li> <li>八 診療所</li> <li>九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</li> <li>十 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)</li> </ul>
-----	----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置)

第91条 建築物の敷地がこの法律の規定(第五十二条、第五十三条、第五十四条から第五十六条の二まで、第五十七条の二、第五十七条の三、第六十七条第一項及び第二項並びに別表第三の規定を除く。以下この条において同じ。)による建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する禁止又は制限を受ける区域(第二十二条第一項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。)、地域(防火地域及び準防火地域を除く。以下この条において同じ。)又は地区(高度地区を除く。以下この条において同じ。)の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域、地域又は地区内の建築物に関するこの法律の規定又はこの法律に基づく命令の規定を適用する

#### 【都市計画法】

第9条 第1種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

(参考) 用途地域内の建築物の用途制限の概要

	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	白地地域
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿														
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定の規模以下のもの														
幼稚園、小学校、中学校、高等学校														
図書館等														
神社、寺院、教会等														
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等														
保育所等、公衆浴場、診療所														
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)						1)						
巡査派出所、公衆電話所等														
大学、高等専門学校、専修学校等														
病院														
二階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等													5)	
二階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等													5)	
農業の利便増進に必要な店舗、飲食店等で当該用途部分が2階以下、かつ、床面積の合計が500㎡以下													5)	
上記以外の店舗、飲食店			2)	3)	4)	4)						4)	5)	4)
上記以外の事務所等			2)	3)										
ボート場、スケート場、水泳場等				3)										
ホテル・旅館				3)										
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎				3)										
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等					4)	4)						4)		4)
カラオケボックス等					4)	4)						4)	4)	4)
二階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫														
集荷場等(農作物の生産集荷処理又は貯蔵施設、農業の生産資材の貯蔵施設)														
自家用倉庫で危険物を貯蔵しないもの(2階建て以下)			2)	3)										
自家用倉庫で危険物を貯蔵しないもの(3階建て以上)				3)										
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定の規模以下の附属車庫等を除く)														
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場														
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場														
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝馬投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの														
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等														
個室付浴場業に係る公衆浴場等														
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの														
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場														
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの														
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場														
作業所の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの														
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場														
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設			2)	3)										
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設														
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設														
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設														

- 建てられる用途  
 建てられない用途  
 1) 一定規模以下のものに限り建築可能  
 2) 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能  
 3) 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能  
 4) 当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能  
 5) 物品販売店舗、飲食店が建築禁止

## 建築計画概要

### 1 申請者住所氏名

青森県八戸市卸センター二丁目6番10号  
エスティイー株式会社 代表取締役 加藤 範尚

### 2 敷地の位置等

- (1)地名地番 紫波郡紫波町桜町字才土地 121番、122番、123番、124番、125番、126番、127番、128番、129番1、131番1、132番1、133番、134番、135番、136番及び137番
- (2)敷地面積 4,910.17 m<sup>2</sup>  
(第1種低層住居専用地域 3,203.23 m<sup>2</sup>、準工業地域 1,706.94 m<sup>2</sup>)
- (3)用途地域 第1種低層住居専用地域、準工業地域
- (4)防火地域等 都市計画区域内、防火指定なし、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

用途	物品販売業を営む店舗
構造	鉄骨造1階建て
延べ床面積	1,902.70 m <sup>2</sup>
最高の高さ	8.20m

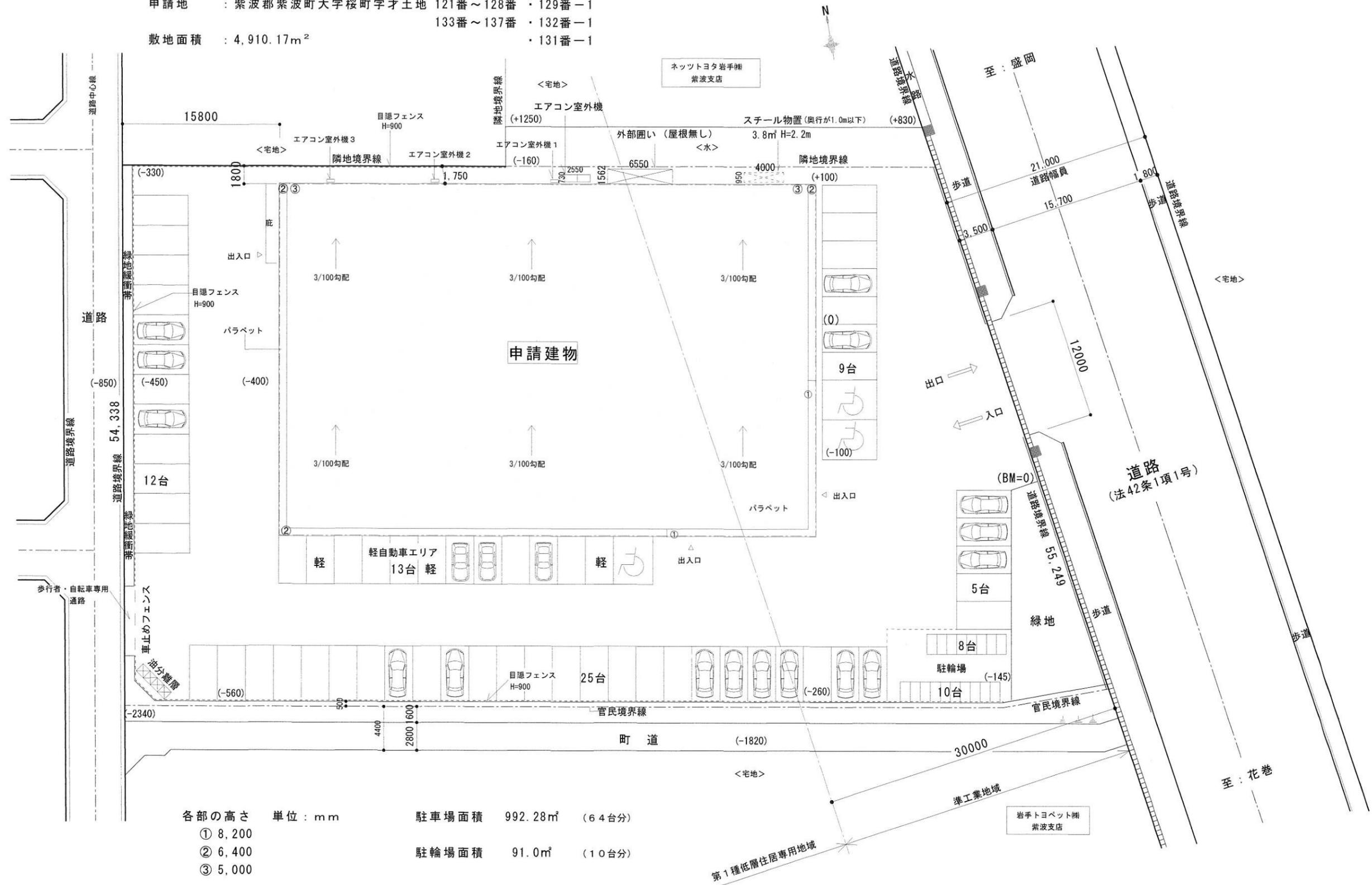
② 計画建築物棟数 1棟

③ 建ぺい率 38.75%

④ 容積率 38.75%

# 配置図 S=1:400

申請地 : 紫波郡紫波町大字桜町字才土地 121番～128番・129番-1  
 133番～137番・132番-1  
 敷地面積 : 4,910.17m<sup>2</sup> ・131番-1

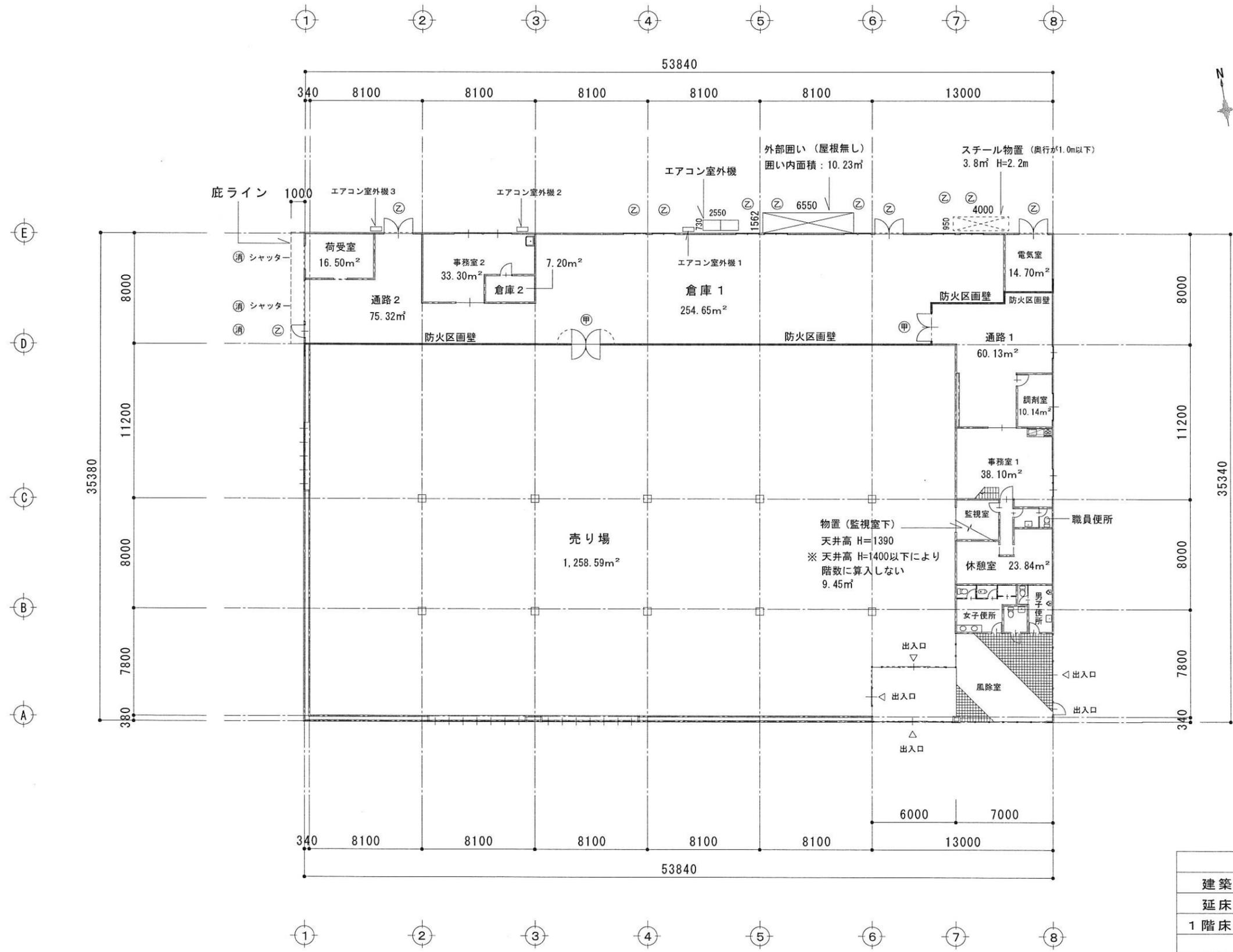


各部の高さ 単位: mm  
 ① 8,200  
 ② 6,400  
 ③ 5,000

駐車場面積 992.28m<sup>2</sup> (64台分)  
 駐輪場面積 91.0m<sup>2</sup> (10台分)

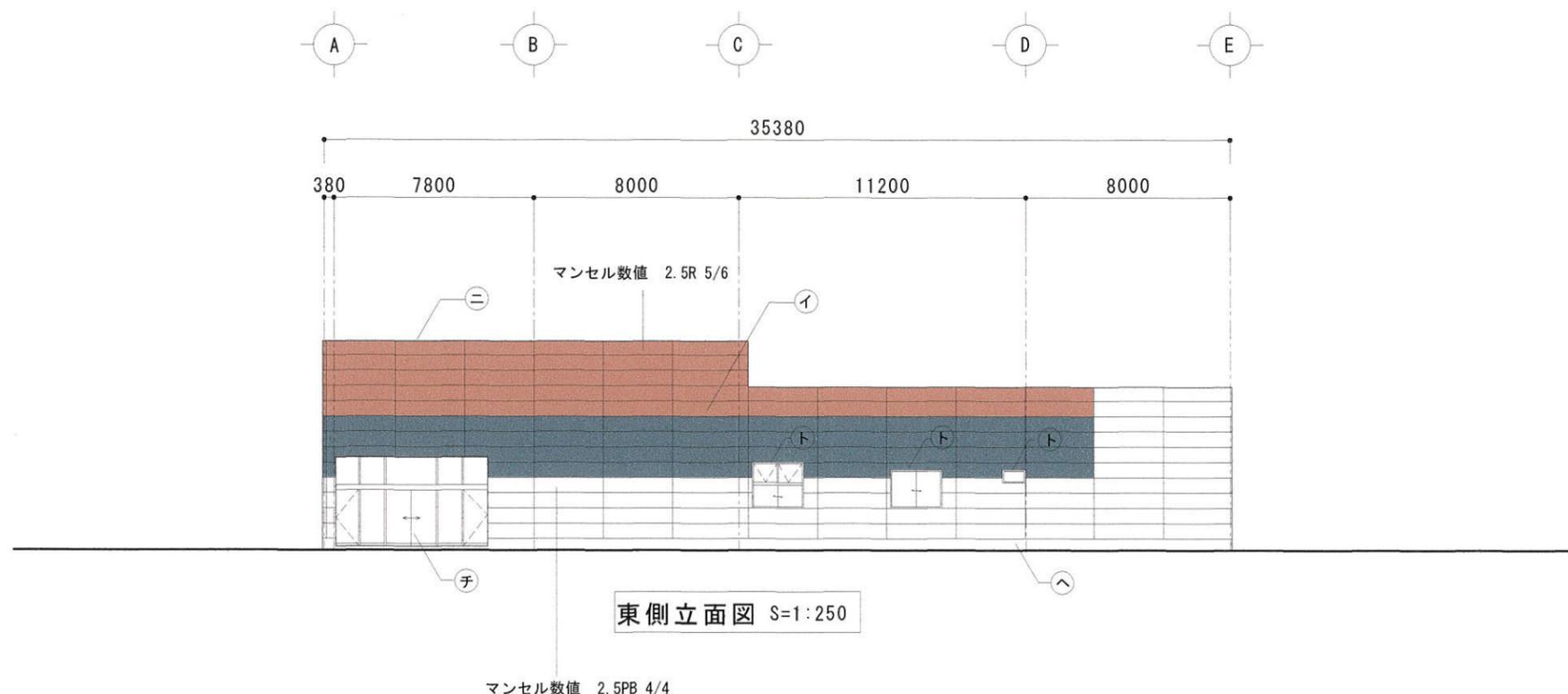
北側斜線の検討  $1.75m \times 1.25 + 5.0m \cong 7.18m > 6.4m \dots OK$

作図者 有限会社 巧工社 (たくみこうしゃ) 八戸市小中野2丁目3番7号 TEL0178-46-4060 FAX0178-46-4061	1級建築士事務所 青森県知事登録 第1363号 1級建築士 大臣登録第313484号 相内 秀明	建物名称 (仮) OAランド紫波店	図面名称 配置図 縮尺 1/400
-------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-------------------	----------------------



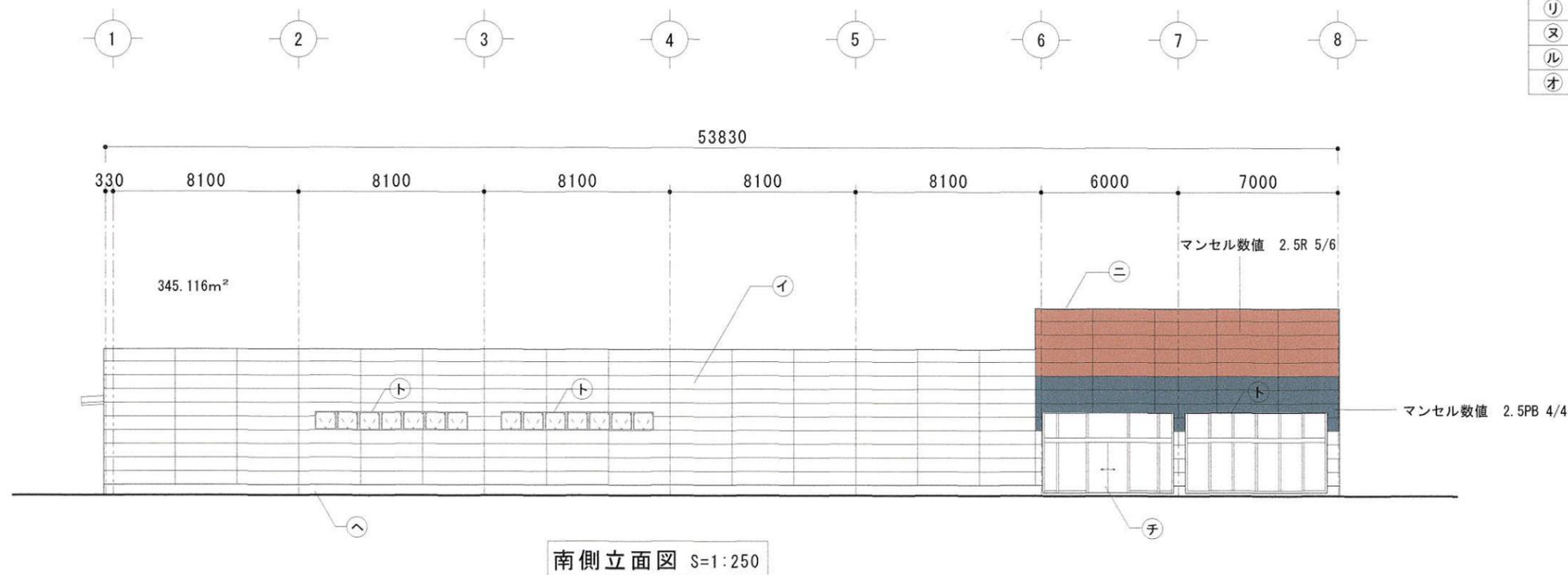
面積表		
建築面積	1902.70 m <sup>2</sup>	574.41 坪
延床面積	1902.70 m <sup>2</sup>	574.41 坪
1階床面積	1902.70 m <sup>2</sup>	574.41 坪
	m <sup>2</sup>	坪
	m <sup>2</sup>	坪
	m <sup>2</sup>	坪

# 景観計画推奨色



外壁面見附面積		外壁塗装面積	
東面	: 241.18㎡	東面	: 142.04㎡
西面	: 211.28㎡	南面	: 62.57㎡
南面	: 345.11㎡	合計	: 204.61㎡
北面	: 245.56㎡		
合計	: 1043.13㎡		

外壁の2割面積（見附面積）  
 $1043.13\text{㎡} \times 0.2 = 208.626\text{㎡}$



凡 例	
イ	ALC板 t=50 横貼 アクリル系トップコート吹付
ロ	ALC板 t=50 横貼 リシン吹付
ハ	長尺カラー鋼板 t=0.8 h=166
ニ	カラー鋼板 t=0.5 (笠木)
ホ	カラー鋼板 t=0.4
ヘ	コンクリート打ち放し補修
ト	アルミサッシュ (シルバー)
チ	アルミ製ドア (シルバー)
リ	電動軽量スチールシャッター (焼付塗装) 水圧開錠装置付
ヌ	軒樋 スチール製箱樋 400×200
ル	横樋 VP100 ㌀
オ	角波カラー鉄板 t=0.4

建築基準法第 48 条第 1 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等及び県の検討結果

整理 番号	意見の内容	申請者の対応・見解	県の検討結果
1	物品の搬入は西側からはしないということか。また、時間帯は。前の店舗では早朝や深夜にまで大型車両が来て搬入作業をしていることがあった。	搬入は建物西側にシャッターがあるため、大型の物品等の搬入は西側からのみとなる。なお、車両の出入りは西側、住宅地側には車止めがあるため、東の国道側からのみの出入りとなる。搬入の時間帯は、基本的には9時から18時の営業時間内のみに行い、土日祝日は休みのため行わない。どうしても間に合わないときやキャンペーンを行う等のときは、土日祝日に行うこともないとは言い切れない。	許可に際して支障がないものと考えます。 【補足】 車両の出入りは、東側の国道からとし、通常は日中の搬入する計画としている。
2	前の店舗の開店当初は、西側から入ろうとして、西側は車止めがあるものだから、路駐して、歩いて入る方もいたので、今回もそういうことが起きないか気になる。	弊社は法人相手がメインのため、個人の来店はほとんど見込んでいないのでそちらは問題ないと思う。納品に来る業者等があるため、東側から入るよう指導したい。	許可に際して支障がないものと考えます。 【補足】 路上駐車がないよう、東側からの車両の出入りを申請者で指導を行う。
3	喫煙所は外に設置するのか。	基本的には外に設置する。来客があるためまったく喫煙場所を設けないのはどうなのかと考えているので、もしかしたら一か所設ける可能性があるとは思いますが、基本的には作らない。	許可に際して支障がないものと考えます。 【補足】 基本的には屋内禁煙を計画。 ※喫煙所を設置する場合は、健康増進法等を順守することが前提。
4	地域の利便性等を考慮して、早くオープンしていただきたい。		許可に際して支障がないものと考えます。
5	空き家のまま何年もあると、ネズミが発生するなど不衛生だと思っていたので、今回お店が入るといことで良かったなと思う。		許可に際して支障がないものと考えます。