

第4章 建築基準法第48条ただし書許可

(1) 法第48条ただし書許可の考え方

ポイント

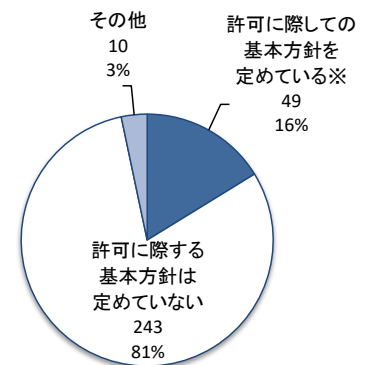
- 法第48条ただし書許可は、周辺市街地環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認める場合に限って許可するものです。
- 都市計画に定められた土地利用方針に基づき、政策課題の実現手法の一つとして、「周辺市街地環境を害するおそれがないこと」又は「公益上やむを得ないこと」を判断し適切に運用することも考えられます。
- 具体的には、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得て、特定行政庁が許可した場合に、用途規制を緩和できます（所定の要件を満たすものについては、意見の聴取や建築審査会の同意を要しないものもあります）。

1) 許可を取り巻く社会状況の変化

- ・ 法第48条ただし書許可の運用は、法第48条で定められた用途規制の特例許可として、「**周辺市街地環境を害するおそれがないこと**」又は「**公益上やむを得ないこと**」を判断することが要件となっています。
- ・ 住居系用途地域における用途規制の緩和ニーズの高まりや用途変更による既存建築ストックの有効活用の観点から、法第48条ただし書許可の合理化が求められていました。平成30年には、建築基準法の改正により、一定の用途地域内で日常生活に必要な一定の建築物について、建築審査会の同意の取得を要しないこととする手続きの合理化が図られました。

2) 許可に当たっての考え方

- ・ 許可に当たっては、当該地域の用途規制の趣旨に照らして検討を行うことが必要です。基本方針や許可基準等を定め、それに基づき運用することで、周辺市街地環境と調和させている事例もあります。
- ・ 許可を許容する用途を定めるなど、許可に当たって独自に基本方針を定めている特定行政庁は、全国の特定行政庁を対象とした調査(国総研 H28 年度調査)によると全体の約16%にすぎません。このうち、自動車修理工場や引火性溶剤を使用するドライクリーニング店など許可件数の多い用途について基本方針を定めているものについては、国土交通省が技術的助言において、許可に当たっての考え方を発出しており、これを参考に定めている特定行政庁も多くみられます。



※都市計画マスタープランや土地利用方針許可基準等において定めている

図4-1 法第48条ただし書許可に当たっての基本方針の策定状況(国総研 H28 年度調査より)

【国総研 H28 年度調査による基本方針に定める内容(例)】

- 特定の用途や用途全般について、特定行政庁の許可の運用の基本方針
例) 住環境の保護を図ることを目的としていることに鑑み、申請に係る施設が他法令に適合するものであるとともに、市町村の都市計画・地域整備計画等の面から建設が要求され若しくは支障ないとされているものであり、かつ、各種公害規制基準又は環境基準を将来にわたり確実に遵守することが明らかなものを特例許可の対象とする。
- 特例許可の範囲(特例許可の許可限度、対象)
例) 適用される建築基準法別表第2に示す用途制限から1段階規制が緩和される用途地域における用途制限の範囲までとする。
既存施設、既存不適格建築物又は特例許可を受けた建築物の建替え等の場合に係る許可にあつては、建替え等と従前の内容の範囲内までとする。
- 特例許可対象とする用途(共通、用途地域別)
例) 用途地域に共通して許可対象とする用途や用途地域別に許可対象とする用途

【参考例】土地利用方針に法第48条ただし書許可を位置づけた例（町田市）

・東京都町田市では、用途地域の指定方針・指定基準と併せて、土地利用制度を活用した方針を定め、生活利便施設等の立地誘導策として、法第48条ただし書許可の活用を位置づけています。

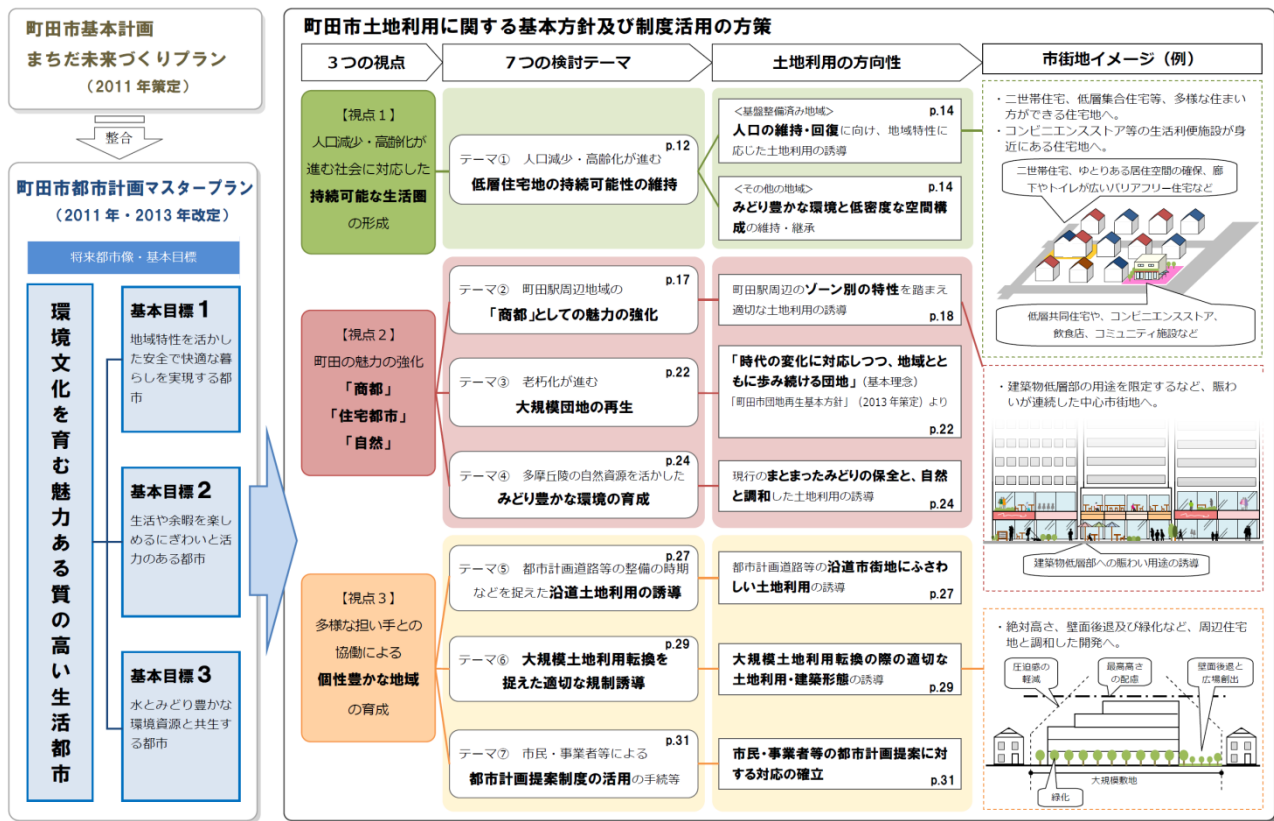


図 4-2 町田市の土地利用方針の概要

(出典：https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/toshikei/toshikeikaku/machidasi_tochiriyoukihonhoushin.files/machidashi_tochiriyou_kihonhoushin.pdf)

(2) 許可基準

ポイント

- 住環境の確保が必要な住居系地域を対象とした許可基準や自動車修理工場など許可件数の多い特定用途を対象とした許可基準を特定行政庁で定め運用しています。
- スムーズな許可手続きや許可判断の根拠を明確にするため、特に許可ニーズの高い用途については、予め許可基準を定め事前明示することが考えられます。
- ただし、許可基準への適合と併せて、地域特性を踏まえつつ、周辺市街地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る場合に限って許可するものであることに留意が必要です。

・国総研 H28 年度調査によると、全国の**特定行政庁のうち約3割が許可基準を定めています**。許可基準の内容をみると、用途地域別の許可基準と特定の用途を対象にした許可基準に分かれます。

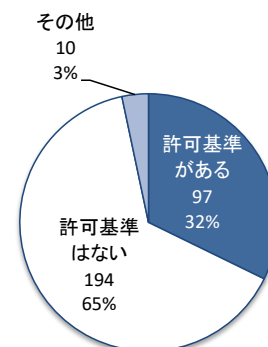
・用途地域別の許可基準としては、特に、良好な住居の環境等を保護するため定められる**住居系地域において、許可基準を定める特定行政庁があります**。

・特定の用途を対象にした許可基準としては、技術的助言で示された**自動車修理工場や自動車車庫、ドライクリーニング店**等が多い傾向にあります。また、「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）」（平成 28 年 8 月 3 日付け国住街第 93 号）を踏まえて許可基準を定める特定行政庁もあります。

・社会状況の変化に応じて、用途規制の緩和ニーズの高まりや、用途変更による既存建築ストックの有効活用の観点から、**法第 48 条ただし書許可の積極的な運用**も考えられます。

・そのため、スムーズな許可手続きのため、特に許可ニーズの高い用途については、**予め許可基準を定め事前明示**することが考えられます。

・全国の特定行政庁で策定されている許可基準を分析すると、概ね下表のような傾向が伺えます。



※「その他」は、作成中、検討中など

図 4-3 法第 48 条ただし書許可基準の有無（国総研 H28 年度調査より）

表 4-1 策定されている許可基準の全般的傾向

項目	全般的傾向
用途地域別の許可基準	全用途地域について基準を策定する場合と住居系地域のみについて、基準を策定する場合がある。
建物用途別の許可基準	主に、下記の用途について許可基準を策定 <ul style="list-style-type: none"> ● 自動車修理工場、自動車車庫 ● 引火性溶剤を使用するドライクリーニング店 ● コンビエンスストア・低専地域の店舗等 ● 介護老人保健施設 ● 可燃性ガスの製造工場 ● 住居系地域の食料品製造関係工場 ● 住居系地域の各種工場 ● 事務所、郵便局等 など
許可基準に定めている内容	主に、下記の内容を基準として策定 <ul style="list-style-type: none"> ● 許可対象として取り扱う用途 ● 許可の範囲（例えば、指定用途地域より 1 段階緩和される用途地域で許容される用途までを建築可能な範囲として規定するなど。ただし、許可の範囲を特に定めていない特定行政庁もある） ● 騒音・交通等、市街地環境に影響する事項に関する基準・付加条件 ● 既存不適格建築物の増改築・建替えの基準 など

・技術的助言においては、周辺市街地環境への配慮項目として、下表のような視点について示されており、特定行政庁が定める許可基準も、技術的助言に基づき示された周辺市街地環境への配慮事項に沿って作成されています。なお、技術的助言については、参考資料編を参照してください。

表 4-2 法第 48 条ただし書許可の係る過去の許可準則等において配慮すべきとされた影響項目

許可対象 建築物 ・発出時期 ・対象地域	自動車 車庫	自動車 修理工場		液化石油 ガスの貯 蔵又は処 理に供す る建築物	引火性溶 剤を用い るドライ クリーニ ング店	圧縮水素 スタンド	コンビニ エンス ストア	原動機を用 いた仕分、 包装、荷造 等の諸作業 を伴う倉庫	日用品の販 売を主たる 目的とする 店舗※	共同給食 調理場								
		平成 2 年 11 月	平成 5 年 6 月 平成 24 年 3 月								令和元年 6 月	平成 13 年 3 月	平成 22 年 9 月	平成 23 年 3 月 平成 28 年 3 月	平成 28 年 8 月	平成 28 年 8 月	令和元年 6 月	令和元年 6 月
		一低専～ 二住	一住～ 近商								一住～ 準住	二中高～ 準工	一低専～ 準住	二中高～ 工専	一低専～ 二低専	準住～ 商業	一低専～ 二低専	二中高～ 準住
配慮項目 として記載																		
必要量	○	○		○		○												
周辺の土地利 用状況等・ 立地環境		○					○		○									
出入口の位置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○								
敷地内空地	○	○	○					○	○	○								
前面道路幅員	○	○	○	○	○		○	○	○									
機械類と 建築物の構造		○	○						○	○								
発生交通量					○		○	○										
形態意匠	○	○					○											
騒音	○	○	○		○	○	○	○	○	○								
光（グレア）	○		○		○		○		○									
排気ガス	○																	
臭気			○		○		○		○	○								
振動					○			○										

※コンビニエンスストアや調剤薬局等

- ・国総研 H28 年度調査によると、特定行政庁が定めている許可基準には、次のような内容がみられません。参考例として下表に示しますが、許可基準は、特定行政庁により異なります。

表 4-3 特定行政庁が定めた許可基準に見られる評価項目、基準の内容（例）

※全国の特定行政庁で策定されている許可基準を基に整理

評価項目	基準の内容（例）	
用途緩和の範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・指定用途地域より1段階緩和される用途地域で許容される用途を許容。 ※2段階の緩和まで許容している特定行政庁も複数あり。 ・建築物の規模(延べ面積)は、当該規模制限があるものについては2倍まで許容。 ・用途地域の変更が予定されている場合は、変更後の用途規制に適合するもの。 ・敷地が2以上の用途地域にまたがる場合で、緩い用途地域の制限に適合する部分の面積が全体の1/3以上のもの。 ・既存不適格建築物の増改築等は、基準時の床面積の1.5倍以内まで許容。 	
公害対策	<ul style="list-style-type: none"> ・公害防止法など関連法令並びにこれらに基づく条例に定められた基準以下、又は抵触しない。 	
環境影響評価基準	騒音	<ul style="list-style-type: none"> ・時間・区域区分は、騒音規制法の規定に従う。 ・原動機やボイラー設備等の騒音・振動発生源は隣地境界線から極力離隔を確保。 ・振動吸収、遮音効果のある緩衝材等を建物内部に設置。 ・外壁・外壁開口部を遮音構造、二重窓等の遮音性のある構造とする。 ・高さ1.8m以上のブロック塀、遮音壁、植栽帯等を隣地境界線に設置など。 ・低騒音型の機械・設備を設置。
	振動	<ul style="list-style-type: none"> ・振動に対する公害防止条例に抵触しないこと。 ・原動機やボイラー設備等の騒音・振動発生源は隣地境界線から極力離隔を確保。 ・振動吸収、遮音効果のある緩衝材等を建物内部に設置。 ・低振動型の機械・設備を設置。
	交通混雑・危険	<ul style="list-style-type: none"> ・都計道、国道、県道その他これらに準ずる幅員6m以上の道路に接道など。 ※工場、自動車車庫は幅員8m以上の道路に接道など、用途によって規定している特定行政庁もある。 ・敷地内に適切な駐車スペースを確保(路上駐車防止対策)。 ・出入口の数を限定、隣家の交通障害にならない位置とする。 ・自動車の転回、出入りに安全な適切な空地を確保。 ・通学時間帯と利用時間帯が重複しない(他のルート of 確保)など。
	粉塵・煙	<ul style="list-style-type: none"> ・外部に飛散しないよう集塵機等粉塵防止施設の設置。 ・散水施設の設置。 ・敷地内を舗装。
	臭気	<ul style="list-style-type: none"> ・脱臭装置を設置、油水分離槽・阻集器等の設置、浄化槽の設置など。
	夜間照明	<ul style="list-style-type: none"> ・夜間照明の向き等の配慮、遮光効果のある植栽の設置など。
	採光・通風	<ul style="list-style-type: none"> ・北側に空地を確保、低層建物とするなど。
	景観	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の色彩や緑化、敷地内空地等、周辺環境要素に配慮、建築物の外観が周辺の景観に馴染む(スケール感、屋根形状、外部仕上材、色彩等)など。

表 4-4 特定行政庁が定めた許可基準に見られる評価項目、基準の内容（例）（建物用途別）

※全国の特定期行政庁で策定されている許可基準を基に整理

用途の許容性		自動車修理工場	各種工場等	コンビニエンスストア
立地環境・条件		<ul style="list-style-type: none"> ・学校、病院等から離隔 ※離隔距離の基準パターン 20m、70m、100m など 	<ul style="list-style-type: none"> ・原動機の出力は規定の2倍以内 など ・学校、病院等から 100m 以上 離隔 	<ul style="list-style-type: none"> ・徒歩圏内に日常生活のための必要な店舗が不足、地域の生活利便に欠ける地域 ・主要な生活道路の沿道 ・コンビニの立地の継続性に配慮（新設道路、区画整理地区など）
環境影響評価基準	騒音	<ul style="list-style-type: none"> ・遮音壁を設置 ※空気圧縮機等の騒音源はブロックで囲む ・外壁は遮音効果のある構造（開口部を設けない、二重窓、消音型シャッターの設置） ・住民に直接影響のある騒音規制値は公害防止条例の1ランクアップを目安とする ・隣地境界線にブロック塀設置 		<ul style="list-style-type: none"> ・室外機等の屋外設備機器への防音対策（囲い等の設置） ・店舗外の利用客の滞留防止の措置 ・駐車場・駐輪場の設置の可否、台数の制限、深夜営業や搬入時間の制限等
	振動	<ul style="list-style-type: none"> ・振動発生機械は隣地境界線から離隔 ・機械の基礎は振動防止効果のある構造（コンクリート基礎、ブロック、クッション材） 		
	交通混雑・危険	<ul style="list-style-type: none"> ・幅員6m以上の道路に接道（8m、12m以上など） ・道路に沿って歩道状空地を確保（幅員 1.5m、2m） ・自動車の出入口は住居専用地域側の敷地境界線に設置不可 ・道路への出入口は集約化し、見通しを確保 ※駐車場法施行令の基準を満足 		<ul style="list-style-type: none"> ・道路出入の頻度に応じた幅員の道路への接道 ・敷地の出入口は道路交通に対する影響の少ない箇所に設置 ・局所的交通量の発生、路上駐車増加等への配慮（駐車場・駐輪場の設置の可否等） ・駐車場に適切な空地を確保（歩行者、進入車の見通しの確保） ・自動車相互が交錯しないよう適切な位置に設置 ・交通・防犯等の安全への配慮（標識の設置等）
	爆発危険	<ul style="list-style-type: none"> ・防火、消火対策を講じる ・危険物の保管庫を設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁は耐火又は防火構造、防火・消火対策を講じる ・危険物の保管庫を設置 	
	粉塵・煙	<ul style="list-style-type: none"> ・排気口・換気口に処理装置を設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・集塵機を設置、空調設備を設置 ・煤煙防止装置を設置 	
	臭気	<ul style="list-style-type: none"> ・排気口・換気口に処理装置を設置 ・油水分離槽の設置 		<ul style="list-style-type: none"> ・排気フード等の排気を隣地に排出させない措置 ・ごみ置き場の位置や構造の配慮
	夜間照明	<ul style="list-style-type: none"> ・目隠し板・パネルを設置 		<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の向きや配慮、目隠し、植栽等の設置 ・駐車場・駐輪場の設置の可否、台数の制限、深夜営業や搬入時間の制限等
	景観	<ul style="list-style-type: none"> ・車庫の形態・意匠は周囲の居住環境と調和 	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽、緑地等で周辺との調和に配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の住居環境と調和した形態・意匠とする

【参考】法第 48 条ただし書許可のニーズの高い用途

・用途地域別、建物用途別の許可件数を紹介します。図 4-4、図 4-5、表 4-5 及び表 4-6 は、全国の特
定行政庁を対象に行った国総研による調査※をもとに、全国における法第 48 条ただし書許可の実績
を集計したものです。

※平成 29 年度 法第 48 条ただし書許可事例等に関するアンケート調査

(平成 25 年 4 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日における全国の法第 48 条ただし書許可実績 1,362 件を対象に整理)

■用途地域別の許可件数

- ・用途地域別にみると、第一種低層住居専用地域
における許可が多く 303 件（全体の 22%）、次
に第一種中高層住居専用地域が多く 271 件
（20%）でした。続いて、第一種住居地域が 197
件（14%）、第二種住居地域が 172 件（13%）で
した。
- ・住居系用途地域における許可が多いですが、工
業専用地域でも 98 件（全体の 7%）あります。

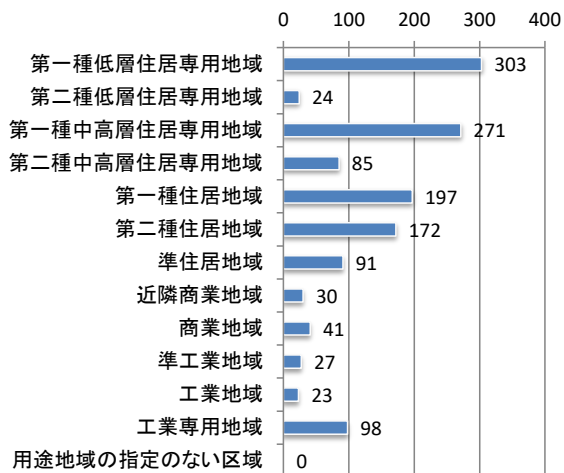


図 4-4 法第 48 条ただし書許可件数・用途地域別
(H25. 4. 1～29. 9. 30・全国) ※過半が属する地域を一つ計上

■建物用途別の許可件数

- ・建物用途別にみると、工場等が最も多く 415 件
（全体の 30%）、次に店舗・飲食店等が多く 208
件（15%）でした。続いて、自動車車庫等が 147
件（11%）、集会場等が 134 件（10%）、事務所等
が 127 件（9%）でした。
- ・さらに詳細な建物用途をみると、自動車修理工
場が 246 件、事務所が 111 件、危険物の貯蔵施
設が 92 件、店舗・物販店が 101 件と多くみられ
ました（次頁参照）。

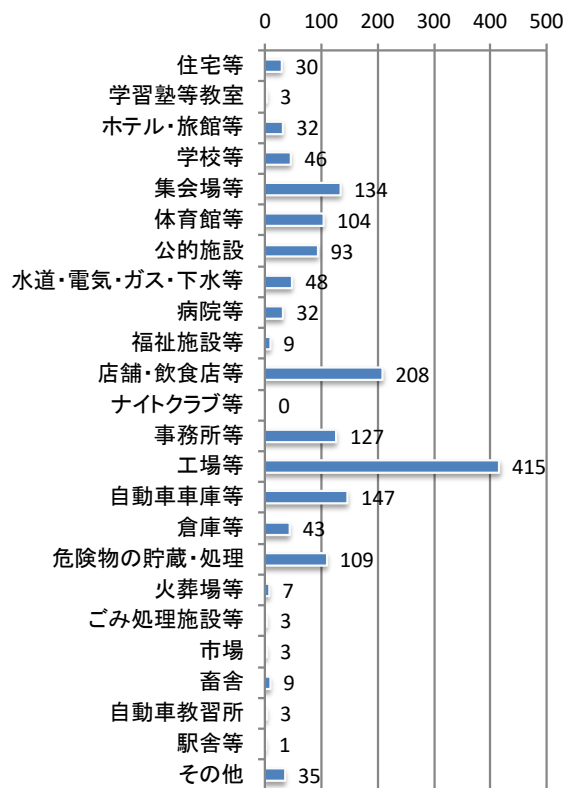


図 4-5 法第 48 条ただし書許可件数・建物用途別
(H25. 4. 1～29. 9. 30・全国) ※複合用途は各用途で計上

表 4-5 法第 48 条ただし書許可件数・建物用途別（詳細）(H25. 4. 1～29. 9. 30・全国) ※複合用途は各用途で計上

建物用途		件数	建物用途		件数
1	住宅等	10	45	福祉施設等	1
2	共同住宅	7	46	特別養護老人ホーム等	0
3	寄宿舎・寮等	9	47	福祉ホーム等	6
4	戸建住宅・専用住宅	4	48	老人福祉センター等	0
	併用住宅	4	49	児童福祉施設等	2
	上記(1～4)のうち、複合用途による許可件数	14		障害者関連施設	6
5	学習塾等教室	3		上記(45～49)のうち、複合用途による許可件数	6
	上記(5)のうち、複合用途による許可件数	1	50	店舗・飲食店等	101
6	ホテル・旅館等	21	51	店舗・物販店	5
7	ホテル・旅館・宿泊所等	11	52	日用品販売店舗等	35
	保養所・研修所	10	53	コンビニエンスストア	15
	上記(6～7)のうち、複合用途による許可件数	10	54	調剤薬局・保険薬局	35
8	学校等	25	55	飲食店・喫茶店	6
9	学校等	17	56	銀行の支店	4
10	図書館・博物館・美術館	2	57	サービス業を営む店舗	3
11	研究所・研究施設	2	58	動物病院	4
	資料館・記念館	2		コインランドリー	52
	上記(8～11)のうち、複合用途による許可件数	9		上記(50～58)のうち、複合用途による許可件数	52
12	集会場等	24	59	ナイトクラブ等	0
13	集会場	15	60	ナイトクラブ	0
14	コミュニティセンター等	4		ぱちんこ屋、場外船券売場等	0
15	公民館	15		上記(59～60)のうち、複合用途による許可件数	0
16	結婚式場	4	61	事務所等	111
17	体験施設・教育施設等	23	62	事務所	2
18	観覧場	10	63	話所	9
19	劇場	2	64	休憩所	2
20	映画館	23	65	作業所	3
21	住宅展示場	14		バス営業所等	51
	展示場(上記以外)	40		上記(61～65)のうち、複合用途による許可件数	80
	上記(12～21)のうち、複合用途による許可件数	32	66	工場等	20
22	体育館等	11	67	工場	64
23	体育館・運動施設等	15	68	ドライクリーニング工場	246
24	公園管理事務所	15	69	給食センター	4
	公園施設等	0	70	自動車修理工場	1
	上記(22～24)のうち、複合用途による許可件数	8	71	農作業小屋・農場関連施設	46
25	公的施設	8		上記(66～71)のうち、複合用途による許可件数	75
26	税務署・警察署	5	72	自動車車庫等	23
27	消防署・分署	1	73	車庫・附属車庫	15
28	消防団施設等	24	74	自動車駐車場	34
29	消防器具置場・倉庫	2	75	自転車駐輪場	66
30	防災倉庫	16		上記(72～75)のうち、複合用途による許可件数	41
31	裁判所等	24	76	倉庫等	2
32	自衛隊施設等	11	77	倉庫・物置	19
33	庁舎・地方公共団体の支所等	0		上記(76～77)のうち、複合用途による許可件数	92
34	便所	20	78	危険物の貯蔵・処理	13
35	公衆浴場	17	79	危険物の貯蔵施設	4
	上記(25～35)のうち、複合用途による許可件数	10	80	給油所	18
36	水道・電気・ガス・下水等	17		上記(78～80)のうち、複合用途による許可件数	7
37	水道関連施設等	10	81	火葬場等	3
38	ポンプ室・ポンプ場	6	82	ごみ処理施設等	3
39	下水・排水処理施設等	2	83	市場	3
40	発電機・受電室等	4	84	畜舎	9
41	観測所・試験所	3		上記(81～84)のうち、複合用途による許可件数	3
	放送施設	20	85	自動車教習所	1
	上記(36～41)のうち、複合用途による許可件数	11	86	駅舎等	33
42	病院等	1	87	その他	2
43	病院(下記以外)	11	88	納骨堂等	16
44	介護老人保健施設	6		上記(81～88)のうち、複合用途による許可件数	16
	医療関連施設	3			
	上記(42～44)のうち、複合用途による許可件数				

■用途地域別・建物用途別の許可件数

- ・用途地域別・建物用途別の許可件数の主な傾向は、次のとおりでした。
- ・第一種低層住居専用地域の許可件数をみると、店舗・飲食店等 56 件、事務所等 44 件、公的施設 44 件、体育館等 43 件、集会場等 39 件となっていました。また第一種中高層住居専用地域についても、事務所等 42 件、集会場等 40 件、店舗・飲食店等 34 件となっており、住宅地における日常生活を支える店舗やコミュニティ施設、仕事の場の立地ニーズが高いことが伺えます。一方、自動車車庫等 33 件、工場等 33 件と自動車修理工場等や自動車の附属車庫、自動車関連施設等の立地許可も増加しています。
- ・第二種中高層住居専用地域の許可件数をみると、用途規制が緩い分、許可件数は 97 件と第一種中高層住居専用地域の 329 件に比較してそのものが少ないですが、店舗・飲食店等 12 件、集会場等 6 件と日常生活に必要な用途の許可や、工場等 15 件、自動車車庫等 14 件と、自動車関連施設等の立地許可も多く第一種中高層住居専用地域と同様の傾向を示しています。また、危険物の貯蔵・処理が 25 件と多いのが特徴です。
- ・第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域ともに、工場等の許可件数が多くみられます。第一種住居地域では 105 件、第二種住居地域では 93 件、準住居地域では 89 件が、工場等の許可となっています。
- ・工業専用地域では、店舗・飲食店等が 66 件と、地域での生活を支える店舗が多くみられます。

表 4-6 法第 48 条ただし書許可件数・用途地域別・建物用途別 (H25. 4. 1~29. 9. 30・全国)

※複合用途は各用途で計上

建物用途	用途地域別・法第48条ただし書許可件数											
	1低専	2低専	1中高	2中高	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
住宅等	1	1	6	0	1	1	0	0	2	0	0	18
学習塾等教室	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ホテル・旅館等	12	0	5	2	6	1	0	0	1	0	3	2
学校等	18	1	7	0	5	0	0	0	0	0	10	5
集会場等	39	1	40	6	26	11	1	0	0	0	5	5
体育館等	43	1	30	5	14	4	0	0	0	0	0	7
公的施設	44	7	30	2	7	2	0	0	0	1	0	0
水道・電気・ガス・下水等	16	3	20	4	4	0	0	0	0	1	0	0
病院等	21	1	3	3	0	0	0	0	0	0	3	1
福祉施設等	6	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
店舗・飲食店等	56	5	34	12	29	1	0	0	5	0	0	66
ナイトクラブ等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事務所等	44	3	42	4	13	9	2	1	5	1	0	3
工場等	11	1	33	15	105	93	89	28	22	18	0	0
自動車車庫等	14	0	33	14	37	28	11	1	2	0	1	6
倉庫等	18	1	11	0	3	4	1	1	1	0	0	3
危険物の貯蔵・処理	1	0	8	25	7	38	0	0	16	5	0	9
火葬場等	2	0	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0
ごみ処理施設等	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
市場	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0
畜舎	1	0	5	2	0	1	0	0	0	0	0	0
自動車教習所	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
駅舎等	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	12	2	14	1	3	0	0	0	0	1	1	1
計	364	28	329	97	261	193	105	31	55	28	23	127

【参考】許可用途ごとに配慮すべきと考えられる市街地環境への影響項目

・許可基準の策定を検討する際の参考として、許可用途ごとに配慮すべきと考えられる市街地環境への影響項目として、建築審査会や公聴会での意見の傾向を許可用途ごとに紹介します。下表は、全国の特定行政庁を対象に行った国総研による調査※をもとに、建築審査会での意見数、及び公聴会での意見数を集計したものです。

※平成 29 年度 法第 48 条ただし書許可事例等に関するアンケート調査

(平成 25 年 4 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日における全国の法第 48 条ただし書許可実績 1,362 件を対象に整理)

表 4-7 許可用途ごとの建築審査会での意見数

建物用途	許可用途ごとの建築審査会での意見数											
	施設騒音	利用者騒音	営業騒音	交通騒音	照明・光	振動	交通混雑	交通危険	大気汚染	臭気	火災・爆発	その他
住宅等	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	4
学習塾等教室	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ホテル・旅館等	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	5
学校等	0	1	1	0	1	0	3	3	0	0	0	7
集会場等	4	5	3	5	2	0	15	11	2	1	0	23
体育館等	4	3	1	1	4	1	11	5	0	0	0	16
公的施設	1	1	0	0	1	0	5	4	0	7	0	17
水道・電気・ガス・下水等	7	0	0	1	1	2	0	2	0	1	0	10
病院等	0	0	0	0	0	0	4	3	0	0	0	6
福祉施設等	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1
店舗・飲食店等	8	7	3	2	6	0	36	34	1	3	2	35
ナイトクラブ等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事務所等	3	2	2	2	0	1	7	8	2	1	0	24
工場等	68	0	32	5	7	14	17	38	3	25	4	59
自動車車庫等	5	1	7	1	3	2	11	3	0	1	2	11
倉庫等	2	0	2	0	0	0	4	0	0	0	1	5
危険物の貯蔵・処理	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	7	3
火葬場等	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4
ごみ処理施設等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
市場	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
畜舎	2	1	2	1	0	0	1	1	1	4	0	2
自動車教習所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
駅舎等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
その他	0	1	0	0	0	1	3	0	0	0	0	4

表 4-8 許可用途ごとの公聴会での意見数

建物用途	許可用途ごとの公聴会での意見数											
	施設騒音	利用者騒音	営業騒音	交通騒音	照明・光	振動	交通混雑	交通危険	大気汚染	臭気	火災・爆発	その他
住宅等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
学習塾等教室	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
ホテル・旅館等	0	0	0	0	1	0	2	2	1	1	0	7
学校等	1	4	2	1	1	2	9	3	0	1	2	8
集会場等	3	4	3	4	4	4	18	13	1	1	0	27
体育館等	4	9	3	2	7	1	12	10	3	0	1	23
公的施設	2	2	0	0	0	1	3	3	0	1	0	14
水道・電気・ガス・下水等	7	0	2	2	1	7	0	1	2	1	0	12
病院等	0	0	1	1	2	0	2	2	0	0	0	8
福祉施設等	2	1	0	0	1	0	1	3	0	2	0	4
店舗・飲食店等	14	12	14	10	14	3	25	39	0	10	2	39
ナイトクラブ等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事務所等	7	4	5	4	2	0	6	7	0	2	1	27
工場等	63	4	36	7	17	16	21	49	5	35	10	67
自動車車庫等	4	1	6	4	4	2	8	6	1	1	2	20
倉庫等	2	0	1	0	3	1	0	3	3	1	2	3
危険物の貯蔵・処理	0	0	1	1	0	0	1	2	0	1	2	2
火葬場等	0	0	0	1	0	1	1	0	1	1	0	2
ごみ処理施設等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
市場	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
畜舎	1	0	1	1	0	0	1	1	0	2	0	4
自動車教習所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
駅舎等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
その他	1	1	0	1	0	1	0	1	1	0	1	3

(3) 審査プロセスと各段階で配慮すべき事項

ポイント

- 法第 48 条ただし書許可の一般的な手続きの流れとしては、事前相談・協議、関係機関・部局との協議・調整、意見の聴取・公開の開催、建築審査会となります。

1) 法第 48 条ただし書許可の審査手続きの流れ

- ・法第 48 条ただし書許可の審査手続きについて、国総研 28 年度調査から一般的な手続きの流れを下記に示すとともに、各段階での留意事項について整理します。

①事前相談 →【64 ページ参照】

- ・許可申請に先立ち、申請者からの事前相談を受け付け、必要な手続きや申請に必要な書類、事前に協議する関係機関等について確認します。
- ・事前相談書、陳述書等の提出を求め、関係機関等との事前の協議が終わった時点で説明書等の提出を求めます。

②関係機関・部局との協議・調整 →【66 ページ参照】

- ・提出された説明資料に基づき、庁内の関係部局や関係機関と協議・調整します。
- ・関係機関・部局としては、都市計画部局、環境部局、消防、警察署など。また、都道府県の場合、立地する市町村とも協議調整します。

許可申請書・議案書の提出

- ・申請者は、手引き、要綱等で定められた必要書類、必要部数等を提出・申請します。

建築基準法第 48 条による許可申請

③意見の聴取・公聴会の開催 →【67 ページ参照】

- ・公聴会を開催し、近隣住民等の意見を聴取します。
- ・公聴会と併せて、近隣住民等への事前説明を別途求める特定行政庁もあります。
- ・なお、過去に法第 48 条ただし書許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、所定の要件を満たすものについて、再度、許可を行う場合は、公聴会及び建築審査会の同意が不要となる場合があります。

④建築審査会 →【70 ページ参照】

- ・許可の必要性・理由、建築計画の概要、市街地環境への影響、公聴会での意見・質疑等について説明を行い、同意を得ます。
- ・ただし、令和元年6月に施行された平成 30 年建築基準法改正により、日常生活に必要な政令で定める建築物で、省令で定める措置が講じられているものについては、建築審査会の同意が不要となります。

同意

許可(許可通知書の発行)

- ・許可通知書の発行、確認申請書への添付等、手続き上の必要事項を通知。

【参考】許可・建築後の維持保全 →【78 ページ参照】

- ・建築後の周辺市街地環境への影響を把握し、環境の維持保全を図るため、必要に応じて事後チェックを行う場合があります。事後チェックは、建築指導部局のほか、環境部局や都市計画部局などが担います。

図 4-6 許可申請の流れ

【参考】許可までに要した日数等

- ・全国の特定行政庁を対象に行った国総研による調査※をもとに、全国の法第48条ただし書許可事例において、許可までに要した日数を紹介します。

※平成29年度 法第48条ただし書許可事例等に関するアンケート調査結果を精査の上、更新

(平成25年4月1日から平成29年9月30日における全国の法第48条ただし書許可実績1,362件を対象に整理)

■平均日数

- ・許可までに要した日数（土日祝日を含む）を見ると、事前相談から許可まで平均144.9日、許可申請受付から許可までは平均59.6日となっています。
- ・各段階における平均日数を見ると、事前相談から許可申請までは平均121.9日、許可申請から公聴会開催までは約33.6日、公聴会開催から建築審査会開催までは平均22.3日、建築審査会開催から許可までは平均13.6日となっています。

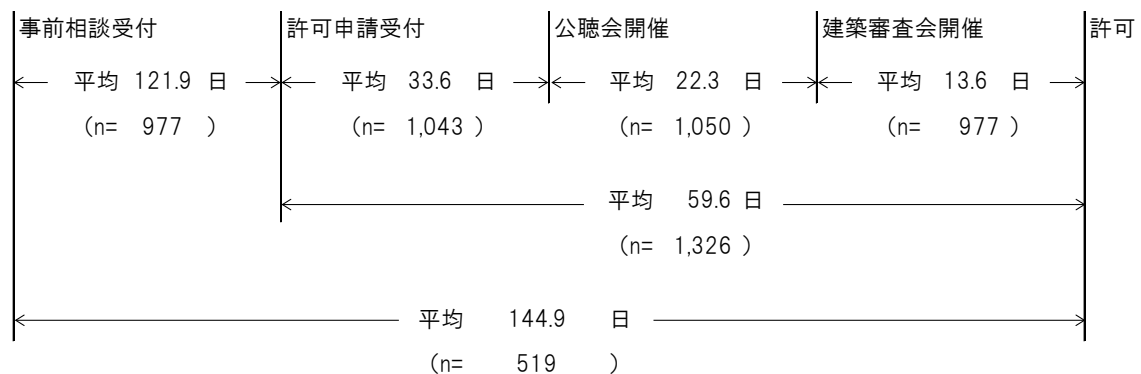


図 4-7 許可までに要した平均日数

※ 日数には土日祝日を含む

※ 平均日数は、全国の許可事例が各手続きまでの間に要した具体的な日数の平均値を算出したもの。
そのため、各平均日数を合計しても全体の平均日数と同数にはならない。

■日数の分布

- ・許可までに要した日数（土日祝日を含む）の分布を見ると、事前相談受付から許可までは73%が約3ヶ月以上（91日以上）を要しています。また、許可申請受付から許可までは、約2ヶ月（51～60日）を要したものが16%、約3ヶ月以上（91日以上）を要したものが14%と多くみられました。
- ・各段階における日数の分布を見ると、事前相談受付から許可申請受付までは、約3ヶ月以上（91日以上）が36%と多くみられました。許可申請受付から公聴会開催までは、約1ヶ月（21～30日）が33%と多くみられました。公聴会開催から建築審査会開催までは、約1ヶ月（21～30日）が30%、11～20日が28%と、1ヶ月以内が多くみられました。建築審査会開催から許可までは10日以内が54%と多くみられました。

2) 各段階における具体的な留意事項

- ・スムーズな許可手続きを図るため、手引きや要綱に許可手続きの流れや標準的な処理期間、許可申請の様式等をホームページ等で公開することが考えられます。
- ・また、許可申請前事前相談や近隣住民への事前説明を行うことで、許可に際して関係者の理解を深めることが可能となる場合があります。

●許可の手引き等の明示

- ・許可手続きについて手引き等を定め運用している特定行政庁は全体の約3割あります。許可の運用に当たっては、手続きを定め、ホームページ等で公開するなどにより許可手続きを円滑にすることが考えられます。
- ・手引き等を作成している特定行政庁では、概ね、許可申請の流れや提出書類の作成例、事前相談や陳述書についての説明や、許可申請書の様式などを掲載しています。

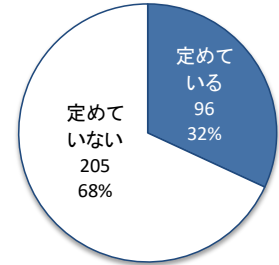


図 4-8 法第 48 条ただし書許可の手引き等の有無
(国総研 H28 年度調査より)

【参考】手引きの例（札幌市）

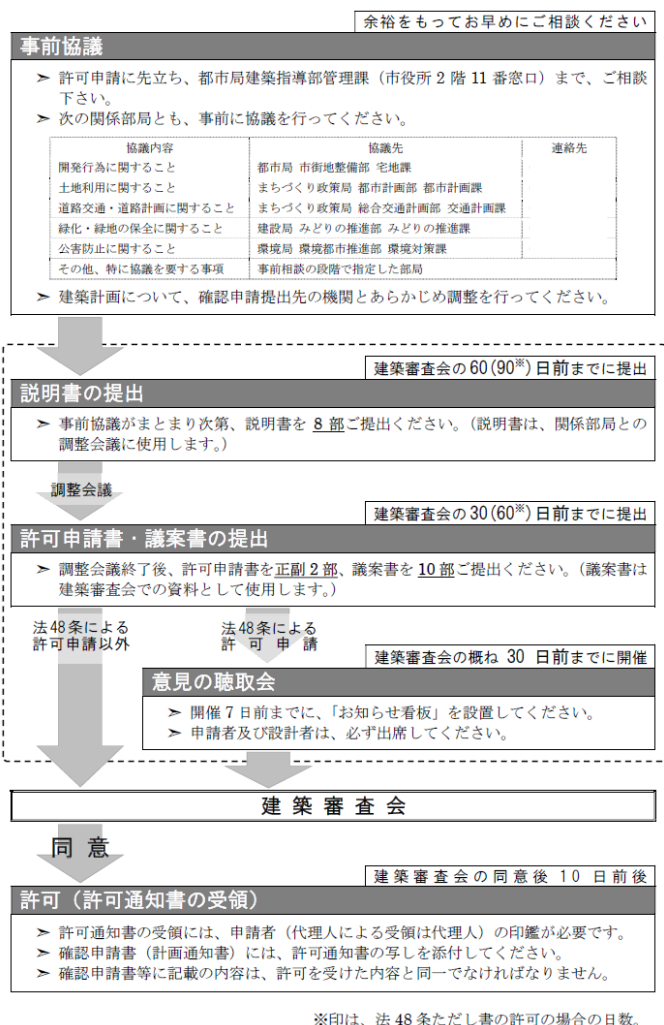


図 4-9 札幌市における許可の流れ

●陳述書：以下の例を参考に、申請の理由等を記載すること。

記載例

陳述書

平成 年 月 日

札幌市長 ○○ ○○ 様

申請者住所
氏名 印

陳述の趣旨を簡潔に記載すること。

1. 趣旨

例 札幌市〇区〇条〇丁目〇番地の準住居地域内に自動車修理工場を新築したいので、建築基準法第48条第7項ただし書の規定により、用途制限緩和の許可を受けたく申請いたします。

申請敷地に申請建築物が必要である理由を詳しく記載すること。

2. 申請敷地に建築を必要とする理由及び敷地の選定理由

例 (株)〇〇は、昭和〇〇年から申請敷地近傍で自動車修理工場を営んでおり、……この度、施設の老朽化に伴い、申請敷地に建替える計画といたしました。敷地の選定にあたっては、周辺への影響を考慮し、……当該地を選定いたしました。

申請敷地周辺の土地利用状況、道路の状況などを詳しく記載すること。

3. 申請敷地付近の状況

例 申請敷地の南側は幅員〇mの国道〇号に面し、西側は幅員〇mの市道〇〇線に面しています。国道沿いには事務所や店舗が、申請敷地の東側には戸建て住宅が建っています。

申請建築物が業務用の建築物である場合には記載すること。

4. 業務の概要

例 (1) 申請建築物における業務内容：
(2) 営業時間：午前〇時～午後〇時まで
(3) 就業人員：〇人
(4) その他特記事項：

図 4-10 札幌市における陳述書*の記載例(一部)
(※全ての許可申請時に必要な書類)

(出典：札幌市「建築基準法の規定に基づく許可申請の手引き」

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/k-shido/jourei/documents/tebiki.pdf>)

●審査・処理期間等の設定・明示

- ・運用の目安を示すため、事前相談期間や審査・処理期間について標準とする期間を定めることが考えられます。
- ・全国の特定行政庁の内、**約4割で、審査・処理期間を設定**しています。また、審査・処理期間を定めている場合、その期間は様々ですが、事前相談を除いて**60日程度と定めている特定行政庁が多く**みられます。

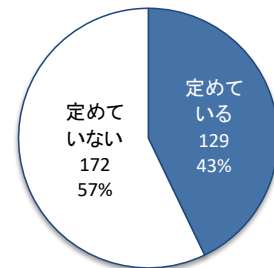


図 4-11 審査・処理期間の設定の有無

表 4-9 審査・処理期間(国総研 H28 年度調査より) (国総研 H28 年度調査より)

審査・処理期間	20日未満	20日以上 30日未満	30日以上 40日未満	40日以上 50日未満	50日以上 60日未満	60日以上 70日未満	70日以上 80日未満	80日以上 90日未満	90日以上 100日未満	100日以上
行政庁数	4	2	9	12	9	52	18	7	26	4

①事前相談

- ・スムーズな許可手続きを図るため、申請者からの事前相談を設定することが考えられます。
- ・申請者が建築計画のスケジュールを立てる上で、事前相談期間を定めることは有効です。また、事前相談書等の様式を定め、協議経過を保管し履歴として残すことで、協議の円滑化も図れます。

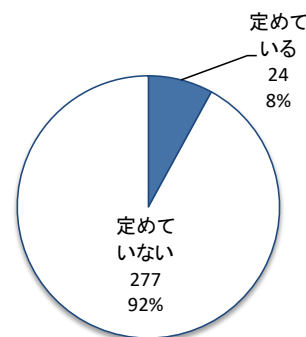


図 4-12 事前相談期間の設定の有無
(国総研 H28 年度調査より)

●事前相談期間の設定・明示

- ・円滑な運用を図る上で、事前相談の手続きを設定することが考えられます。全国の特定行政庁の内、**約8%で事前相談期間を設定**しています。また、事前相談期間を定めている場合、その期間は様々ですが、**10日～40日未満で定めている割合が高い**傾向にあります。

表 4-10 事前相談期間(国総研 H28 年度調査より)

事前相談期間	10日以上 20日未満	20日以上 30日未満	30日以上 40日未満	40日以上 50日未満	50日以上 60日未満	60日以上 70日未満	70日以上 80日未満	80日以上 90日未満	90日以上
行政庁数	6	7	9	4	3	0	0	1	2

●事前相談に要した日数

- ・国総研 H29 年度調査によると、事前相談から許可申請までに要した日数としては、約3ヶ月以上(91日以上)要したとの事例が最も多く、許可実績のうちの 36%ありました(62 ページ参照)。

●事前相談で確認する事項

- ・国総研 H28 年度調査によると、以下のとおり、**事前相談書などの様式を定め、確認している**特定行政庁もあります。

- 当該用途地域での立地の必要性 (他の用途地域での立地の可能性)
- 建築計画の概要と想定される周辺影響の確認
- 庁内審査、公聴会、建築審査会での指摘が予想される事項への対応要請

- ・また、事前相談時に以下の点を申請者に伝えている特定行政庁もあります。

- 許可に関する手続きの流れ、提出書類 (公聴会や建築審査会提出用評価書を含む) 等の説明
- 関連する環境基準、条例等の説明
- 周辺影響の予測手法の紹介 など

【参考】表 4-11 法第 48 条ただし書許可における事前相談から許可通知書交付までに要する手続き・期間(例)

特定行政庁		A	B	C	D	E	F	G	H		
要する手続き、期間等	事前協議段階	事前相談受付				建築指導課はじめ関係部局との調整後、協議資料作成、提出。約30日間		建築審査会開催の約4か月前までに行う		事前審査1週間	
		近隣への事前説明等	近隣説明報告、町内会長等説明報告を提出					地元住民への説明及び結果報告			
		各課調整・周辺調整、関係法令等の諸手続き	関係課協議報告を提出					許可申請までに関連法令等の諸手続きを終了			
		その他の手続						・建築幹事会(原則月1回開催)に付議。開催10日前までに必要図書を提出 ・幹事会前に許可準備会議等の開催などもあり			
	公聴会等手続き段階	許可申請書提出		建築審査会開催の約1か月前までに提出			建築審査会開催の約2か月前までに提出	公聴会開催の約2か月前までに提出	建築審査会開催の約2か月前までに提出	建築審査会開催まで約60日程度	約2か月前に申請
		公聴会開催公告手続き	公告の3週間前						開催通知は開催の2週間前に行う		
		「予定建築物についてのお知らせ」看板設置						公告3日前までに設置			
		公聴会資料作成			開催の14日前までに提出			公告7日前までに提出	公聴会の3週間前までに提出		
		公聴会	公告後約2週間で開催					許可申請受付後1か月前後で開催。建築審査会開催の約1か月前		建築審査会開催の約5週間前	
	建築審査会等手続き段階	建築審査会資料の作成			開催の14日前までに提出	開催の約3週間前までに提出	開催の10日前までに提出	建築審査会開催の約3週間前までに提出			建築審査会開催の11日前までに提出
建築審査会の開催		毎月末に開催			年6回・奇数月に開催	原則月1回開催	原則4月を除く偶数月に開催			原則、毎月第3月曜日に開催	
許可通知書発行・受取		建築審査会後、約2週間				建築審査会後、約2週間		建築審査会後、約2週間後に許可予定		約10日	
標準処理期間	事前相談・事前協議				約30日		30日程度			1週間。案件によっては1か月	
	申請受付から許可通知交付まで	77日(事前相談、近隣説明、公聴会、建築審査会に要する期間を除く)		90日		70日		約75日		約40～70日	

②関係機関・部局との協議・調整

- ・事前相談のあった案件について、許可対象となるか否か、周辺市街地環境への影響の有無、配慮事項等について、**関係機関・部局と協議・調整**します。
- ・騒音や交通渋滞等、周辺市街地環境への影響を把握し、許可の妥当性を判断することが考えられます。その際、都市計画部局や環境部局、消防、警察署等、関係機関と協議する場合があります。
- ・許可権者が都道府県の場合、立地予定の市町村とも協議することも考えられます。

●協議する関係機関・部局

- ・主に消防、都市計画部局など、関係する機関・部局と協議します。都道府県が許可する場合は、**立地予定地の市町村との協議を行うことも考えられます。**

●協議の主体・方法

- ・協議主体は、申請者が直接行う場合が多く、全国の特定行政庁(特別区以外の限定特定行政庁を除く)計 301 のうち **7～8割の特定行政庁において申請者が協議**を行っていますが、申請者が提出した書類に基づき、**庁内調整会議を開催し、庁内調整**を行っているところもあります。
- ・国総研 H28 年度調査では、法第 48 条ただし書許可に当たって、下表に示す関係機関・部局と協議を実施しています。また、協議主体は、申請者が直接行う場合と申請を受ける特定行政庁が行う場合に分かれています。

表 4-12 関係機関・部局と協議主体(国総研 H28 年度調査より)

関係部局等	協議を実施している (案件によっては行っていない場合を含む)	協議を実施している場合、協議を行う主体 (申請者及び特定行政庁、両方が該当する場合は、両方に回答)	
		申請者	特定行政庁
都市計画部局	80%	71%	51%
環境部局	71%	74%	47%
消防	83%	76%	45%
警察	48%	87%	26%
立地予定地の市町村※	91%	82%	51%
道路管理者	61%	81%	38%

※：都道府県が特定行政庁の場合

●協議内容

- ・国総研 H28 年度調査によると、協議内容は、許可対象とする用途や周辺状況により異なりますが、概ね下記に示す内容について協議しています。

- 環境基準、条例等への適合、車両出入口の位置の調整等
- 法第 48 条ただし書許可での対応可能範囲と、都市計画（用途地域見直し、地区計画）で対応すべき範囲との区分 など

●協議のタイミング

- ・協議のタイミングについては、許可申請前までや公聴会前までに、建築審査会前までになど、特定行政庁により異なります。協議主体が申請者の場合は申請前に、特定行政庁の場合は申請後に協議を行うケースが多くなっています。

③意見の聴取・公聴会の開催

- ・法第 48 条ただし書許可をしようとするときは、建築基準法第 48 条第 15 項の規定により、建築審査会に先立ち、公聴会を開催し、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わなければならないとされています。
- ・公聴会の呼びかけ範囲は、許可用途や周辺市街地特性に応じて、周辺への影響が想定される範囲とすることが考えられます。
- ・公聴会に加え、意見聴取の方法として近隣住民等への説明会の開催などを行うことで、許可に際して円滑な合意形成が図れます。
- ・なお、過去に法第 48 条ただし書許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、所定の要件を満たすものについて、再度、許可を行う場合は、公聴会及び建築審査会の同意が不要となる場合があります。

【用途規制の特例許可の手続き】

用途規制の例外許可の手続き 建築物の用途規制（法第 48 条）の例外許可の場合の手続きについて

（前略）

特定行政庁としては、この許可をしようとするときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るとともに、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わなければならないこととされている（法第 48 条第 16 項）。

ただし書許可について建築審査会の同意を要することは、広く集団規定において当てはまることであるが、本条の許可については、建築審査会の同意のみならず、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うことを義務付けている。これは、本条の許可が、**集団規定の他の許可の場合と比較して、当該建築物の周辺住民に対して与える影響が大**であり、例外的に建築物の建築を認める場合においては、利害関係者の意見を聴く必要があると考えたからである。

（中略）この公開による意見の聴取を経ずに行われた許可は、その趣旨から考えて、**重大かつ明白な瑕疵がある行政行為に該当し、無効となる場合が多い**と解される。

この聴聞は、公開による意見の聴取であることを要する。したがって、意見の聴取の場に出席しようとする人は、原則として、その出席を拒むことはできないが、会議の運営上、必要があると認められる場合には、**公開の原則に反しない限り、ある程度の入場制限をすることはできると**解される。

この意見の聴取の場において出された意見については、特定行政庁としては、許可をするか否か、仮に許可をするとしてもいかなる条件を附与するかを考える際、**十分、尊重しなければならないもの**と解する。

（中略）

なお、この例外許可は、意見の聴取の場における利害関係者の意見を参考として特定行政庁が最終的に判断すべきものであるため、**付近住民等利害関係人の同意のみによって、結論が左右されるものでない**ことは当然である。

（出典：建築基準法質疑応答集（建築基準法研究会編 第一法規）第三巻から抜粋）

- ・以下に、国総研 H28 年度調査から、公聴会の開催主体や出席者、参加の呼びかけの範囲等について紹介します。

●公聴会の開催主体

- ・公聴会の開催者は、特定行政庁の開催（主催者）がほとんど（97%）で、都道府県の場合は 100%となっています。また、同調査によれば、公聴会への出席依頼等、出席者との調整も特定行政庁が行っているケースが約9割となっています。

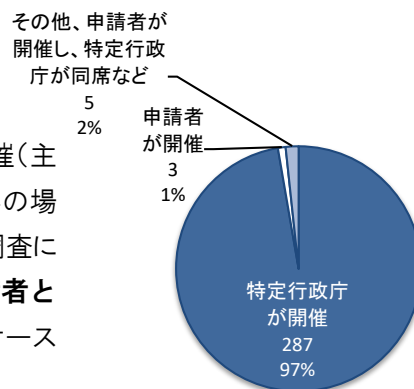


図 4-13 公聴会の開催者（国総研 H28 年度調査より）

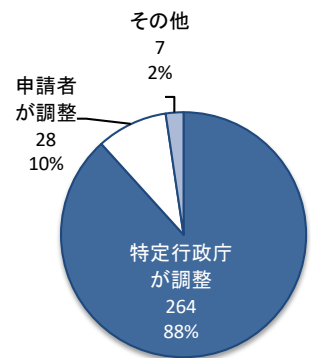


図 4-14 公聴会への出席者との調整（国総研 H28 年度調査より）

●公聴会の出席者

- 公聴会への出席者は、申請者、特定行政庁、関係部局・関係行政機関、利害関係者、周辺住民等、町内会長・自治会長等があげられます。国総研 H28 年度調査によると、関係行政機関としては、消防や都市計画部局、環境部局の出席が多くなっています。都道府県が特定行政庁として開催する場合、半数以上の公聴会で、立地する市町村の担当課が出席しています。

表 4-13 公聴会の主な出席者(国総研 H28 年度調査より)

公聴会の主な出席者(※複数回答)	回答数
申請者(建築主、代理人、設計者、施工者等を含む)	275
特定行政庁	280
関係部局・関係行政機関	102
都市計画部局	34
道路整備局	5
環境部局	33
消防	80
警察	20
保健所	6
立地する市町村の担当課	27
利害関係者、周辺住民等	275
町内会長・自治会長等	85
傍聴人	139

●公聴会への参加の呼びかけの範囲

- 公聴会参加の呼びかけの範囲は、個別に判断することになります。国総研 H28 年度調査によると、特定行政庁により異なりますが、「規定はなく個別に判断する」というものから、「申請敷地外周の規定の範囲の土地又は建築物の所有者・居住者と具体的に定める」としています。また、申請敷地の外周等から規定の範囲の土地・建築物の所有者、居住者で、その範囲は、50m、100mが多くなっています。「50m、物件によっては 100m」など、複数の範囲を回答した場合の使い分けについては、「計画によって」「申請内容に応じて」「周囲へ及ぼす影響が大きい場合」「広域に影響のある建築物の場合」に対象範囲を広げているとの回答でした。
- 過去の照会回答(昭和 48 年 12 月 14 日付け住街発第 1478 号)においては、一般的に、「許可に係る建築物の敷地の外周およそ 50m(物件によっては 100m)の範囲内に土地・建物を所有する者」等とされています。

表 4-14 公聴会への参加の呼びかけの範囲(国総研 H28 年度調査より)

公聴会への参加の呼びかけの範囲(※複数回答)	回答数	
特に規定はない。個別に判断	28	
町内会、自治会内	35	
影響があると思われる周辺住民等	7	
申請敷地の外周等から規定の範囲の土地・建築物の所有者、居住者等	240	
敷地外周から	10m	2
	15m	1
	25m	1
	30m	6
	50m	165
	75m	2
	100m	67
	200m	5
敷地中心から	300m	1
	敷地外周から建築物高さの	
1倍以内	1	
2倍以内	6	
町内会長、自治会長等	20	

●公聴会に加え近隣住民等への事前説明

- ・公聴会に加え近隣住民等への事前説明として、**計画についての近隣住民等への説明（説明会、訪問等）や町内会長への説明**などがあります。
- ・特定行政庁によっては、許可手続きの円滑化を目的として、公聴会とは別に、近隣住民への説明を行うことを手続きに定めているところもあります。実施時期や内容等については、特定行政庁が作成し公開している手引きや要綱に記載されているところもあります。
- ・なお、近隣住民等の承諾書・同意書等への押印を求めている場合がありますが、事業者には過度な負担を強いるおそれがないよう留意が必要です。

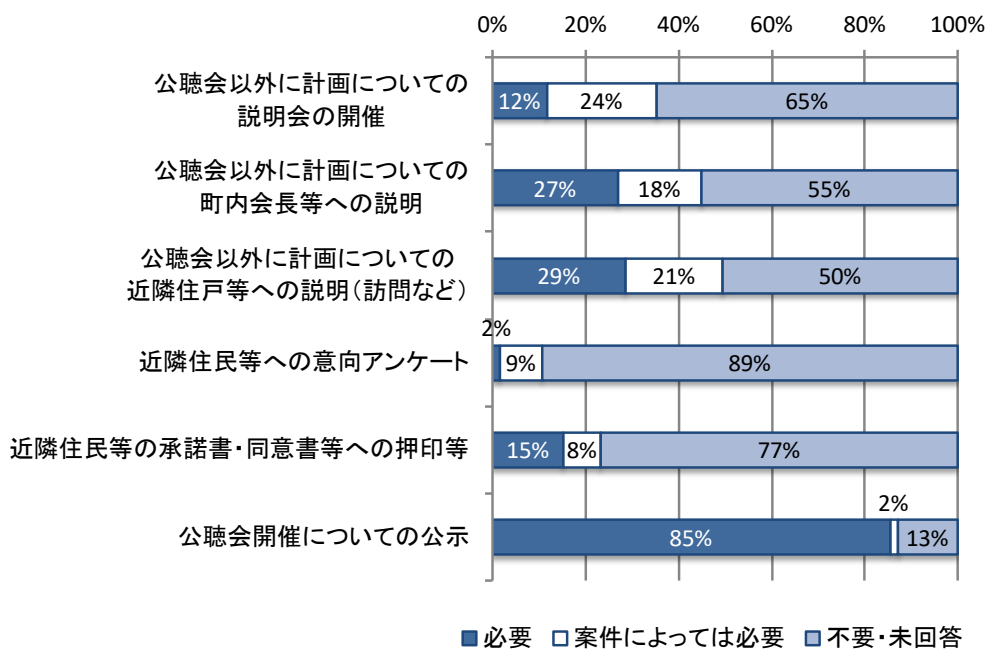


図 4-15 近隣住民等への事前説明(国総研 H28 年度調査より)

④建築審査会

- ・説明資料等に基づき、許可の必要性・理由、建築計画の概要、市街地環境への影響、公聴会での意見・質疑等について説明することが一般的であると考えられます。
- ・担当職員が直接、許可要件や許可の考え方、公聴会での反対意見の有無及び騒音規制値等の客観的・定量的な評価を踏まえ、許可の妥当性について説明することが一般的であると考えられます。
- ・令和元年6月に施行された平成30年建築基準法改正により、日常生活に必要な政令で定める建築物で、省令で定める措置が講じられているものについては、建築審査会の同意が不要となります。

●建築審査会の開催頻度

- ・事前相談、関係機関・部局との協議・調整、公聴会の開催などの手続きを経て、建築審査会を開催します。開催頻度は特定行政庁により異なりますが、国総研H28年度調査によると、定期的で開催、案件がある場合に適宜開催が半々です。また、定期的で開催している場合、開催頻度は、1か月～4か月に1回となっています。

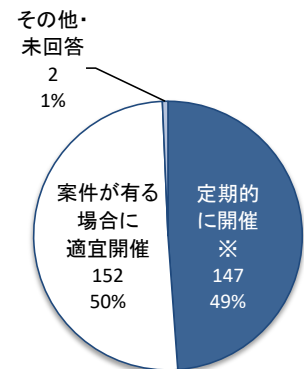


図 4-16 建築審査会の開催頻度 (国総研 H28 年度調査より)

※原則、定期的で開催予定だが、案件がない場合は開催しない場合を含む

●建築審査会での説明資料・内容

- ・許可申請時に提出された申請書、説明資料、添付図書等を基本に、建築審査会に資料を提出します。建築審査会への説明事項は、**許可の必要性・理由、建築計画の概要、市街地環境への影響、公聴会での意見・質疑等**となっています。許可の必要性・理由については、許可要件や許可の考え方、公聴会での反対意見の有無及び騒音規制値等の客観的・定量的な評価を踏まえ、担当職員が直接、許可の妥当性について説明することが一般的であると考えられます。その際、建築審査会への補足説明資料として、特定行政庁の担当職員が許可にあたっての要点を整理した説明資料を作成することがあります。下に参考例を示します。

【参考】表 4-15 建築審査会に提示する補足説明資料の例 (特定行政庁が許可にあたっての要点を整理した資料)

第●号議案[用途地域における建築許可] 【仮称 ●△自動車修理工場の増築】		
根拠法令	・建築基準法第 48 条第7項 ・騒音規制法 ・〇市生活環境の保全等に関する条例(騒音・振動)第〇条	
許可の要件	・準住居地域における住居の環境を害するおそれがない	
考 察	計画概要	<ul style="list-style-type: none"> ・●●地区の幹線道路沿いに立地するカーディーラーが、顧客増加への対応と、車検検査の「指定工場」としての認可を取得し整備点検業務の円滑化を図るため、作業場を増築する計画。 ・当該建築物については、平成●年に法第 48 条ただし書許可を得て、既存駐車場部分を自動車修理工場に用途変更した経緯がある。 ・その後、平成8年の用途地域の細分化の際、当該敷地を含む都市計画道路●●線沿道は、「道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域」として、「準住居地域」に指定された。
	許可の考え方	・幹線道路沿道に立地する自動車修理工場については、「自動車修理工場の立地に関する建築基準法の規定に基づく許可の運用について」(国住街第 257 号平成 24 年3月 31 日発出)により、周辺環境に影響を与えないための基準が示されている。特に、騒音については、自動車修理工場が幹線道路の沿道に立地する際の周辺環境への

		<p>影響に関し、標準的な規模の自動車修理工場の立地に伴い発生する騒音等の実測測定等の結果、主に 騒音への配慮が必要であったことから、周辺騒音の状況等を踏まえつつ判断することとされており、作業場の屋根・壁を遮音性のあるものとするとともに、その仕様に基づく敷地境界部分での騒音レベルは 38dB※で〇市〇〇条例第〇条に規定する騒音規制基準(午前8時～午後6時の間 55dB、午後 11 時～午前6時の間 45dB)をはるかに下回っていることが確認された。このことから、本計画は、騒音等に配慮した計画としている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・さらに地区街づくり協議指針に基づき、隣地境界沿いに緩衝緑地帯を幅●m で設けている。 ・なお、公聴会では、計画に対する反対意見はなかった。(別紙に公聴会議事録) ・以上より、住居の環境を害するおそれのない計画であると考えます。
--	--	---

●建築審査会での指摘事項

※建築審査会での指摘事項については、60 ページを参照

●高度に専門的な知見が必要となる審査案件への対応

- ・例えば、許可対象となる建物がこれまでにない新たな用途でその実態把握が困難な場合など、許可の妥当性について、高度に専門的な知識が必要な場合は、**必要に応じて、外部の専門家等の意見の聴取**を行い、許可の判断の参考とすることが考えられます。

●包括基準を定めた手続きの簡素化

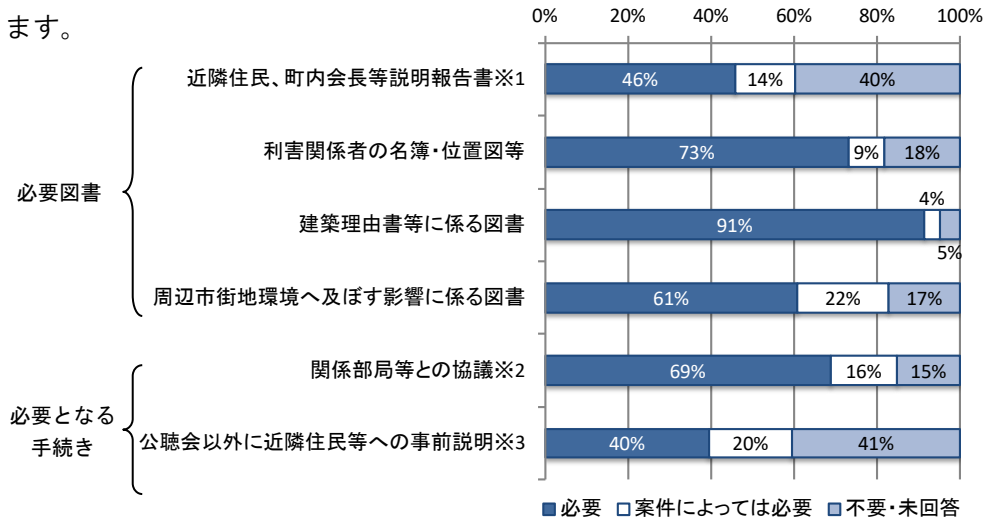
- ・**ドライクリーニング工場や都市公園内の公園施設など、特定の用途を対象に手続きの簡素化**をしている特定行政庁もあります。例えば、包括同意基準を定め、意見聴取による意見の提出がない場合は、個別に建築審査会にかけるのではなく、許可した後、建築審査会に報告する形等で、手続きの簡素化を図っている事例があります。

【参考】表 4-16 包括同意基準を定め、手続きの簡素化を行っている事例

特定行政庁	手続きの簡素化の概要	包括同意基準の対象			必要な手続き		備考
		建物用途	用途地域	規模	意見の聴取	建築審査会の同意	
A	包括同意基準に合致するものは、あらかじめ建築審査会の同意を得たものとして取り扱う。	都市公園内の公園施設	-	-	不要	許可後に報告	・H11.4.21制定
		ドライクリーニング工場	一住、二住、準住居	作業場床面積の合計50㎡以下	必要	許可後に報告*	*意見聴取による意見の提出がない場合。 ・H24.3.22制定 ・用途地域ごとに規模等の条件あり。
			近商、商業	作業場床面積の合計150㎡以下			
工場(学校給食施設)	-	-	必要	許可後に報告*	*意見聴取による意見の提出がない場合。 ・H26.11.26制定		
B	事前同意基準に適合する場合、許可し、直近の建築審査会に報告することができる。	ドライクリーニング工場	-	-	必要	許可後に報告*	*意見聴取による意見の提出がない場合。
C	国の通達により許可基準が定められているものについて、許可後に建築審査会に報告。	国の通達により許可基準が定められているもので、許可基準に適合する場合	-	-	必要	許可後に報告	-
D	一括審査による許可同意基準に適合するものは、建築審査会への提出図書が個別審査に比べ軽減。	公益建築物(公園施設、運動施設内の公衆便所等、消防分団施設等)	一低専、二低専、一中高	延べ面積100㎡以下、軒の高さ7m以下及び建築物の高さ10m以下	必要	必要(提出図書軽減)	-
E	包括許可基準に適合する場合、手続きの一部を簡略化。	ドライクリーニング工場	-	-	必要	許可後に報告	・違反是正対策の一環として許可基準を作成(国の技術的助言に準拠)。5年と期限を定め、基準に適合するものは、手続きの一部を簡素化(許可後に建築審査会に報告)とした。 ・包括許可基準の中に「建築審査会の同意を得たものとして、許可をすることができるものとする。」と定めている。

【参考】事前相談～建築審査会において必要な図書や手続き

- ・事前相談、許可申請、公聴会、建築審査会等において必要な図書については、特定行政庁により異なりますが、各種図面等のほか、**建築理由書等に係る図書、利害関係者の名簿・位置図等、周辺市街地環境へ及ぼす影響に係る図書、近隣住民・町内会長等説明報告書等**の提出を求めている事例があります。
- ・自動車修理工場や工場など、特に、周辺市街地環境に対して影響を及ぼすことが懸念される建物用途については、**騒音予測図や計算値の添付や工場調書の提出**を求めている特定行政庁もあります。



※1：近隣住民説明（計画について公聴会前に近隣住民へ事前説明（説明会、各戸訪問での説明、意向アンケート、承諾書・同意書への押印等の結果を含む）、町内会長等説明（計画について公聴会前に町内会長等へ事前説明）など
 ※2：都市計画部局、環境部局、消防、警察、立地予定地の市町村（都道府県が特定行政庁の場合）、道路管理者等
 ※3：説明会、町内会長等への説明、各戸訪問での説明、意向アンケート、承諾書・同意書等への押印等を含む

図 4-17 許可手続きにおける必要な図書と手続き(国総研 H28 年度調査より)

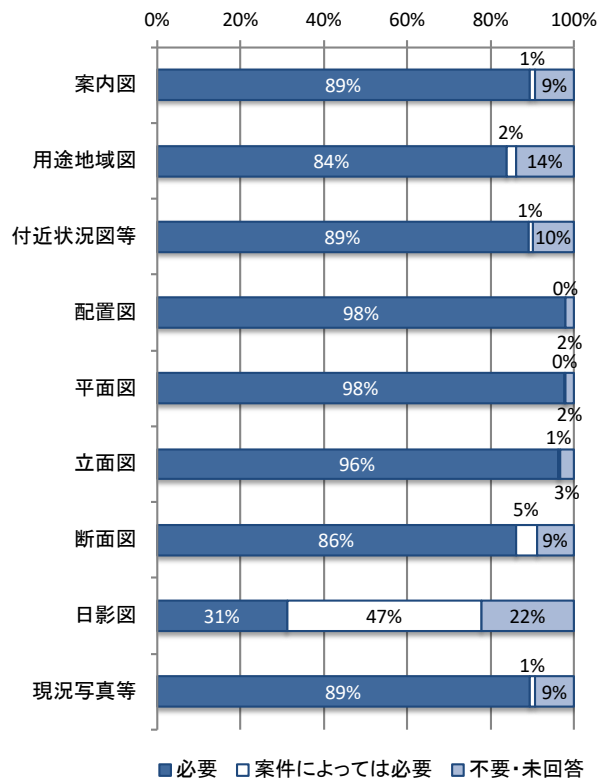


図 4-18 許可手続きにおける必要な図面等(国総研 H28 年度調査より)

【参考】許可申請書

第四十三号様式（第十条の四関係）（A4）

許可申請書（建築物）

（第一面）

建築基準法第 条 第 項 第 号の規定による許可を申請します。この申請書及び添付図面に記載の事項は、事実と相違ありません。

特定行政庁 様

年 月 日

申請者氏名 印

【1.申請者】
 【イ、氏名のフリガナ】
 【ロ、氏名】
 【ハ、郵便番号】
 【ニ、住所】
 【ホ、電話番号】

【2.設計者】
 【イ、資格】 () 建築士 () 登録第 号
 【ロ、氏名】
 【ハ、建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号
 【ニ、郵便番号】
 【ホ、所在地】
 【ヘ、電話番号】

※手数料欄			
※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※許可番号欄
年 月 日			年 月 日
第 号			第 号
係員印			係員印
※公告欄	※公開による意見の聴取の期日欄	※建築審査会同意欄	※都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会
年 月 日	年 日		年 月 日
第 号	第 号		第 号
係員印	係員印		係員印

（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項

【1.地名地番】

【2.住居表示】

【3.防火地域】 防火地域 準防火地域 指定なし

【4.その他の区域、地域、地区又は街区】

【5.道路】
 【イ、幅員】
 【ロ、敷地と接している部分の長さ】

【6.敷地面積】
 【イ、敷地面積】 (1) () () () () ()
 (2) () () () () ()
 【ロ、用途地域等】 () () () () ()
 【ハ、建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】 () ()
 【ニ、建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】 () ()
 【ホ、敷地面積の合計】 (1) () () () () ()
 (2)
 【ヘ、敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】
 【ト、敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】
 【チ、備考】

【7.主要用途】 (区分)

【8.工事種別】
新築 増築 改築 移転 用途変更 大規模の修繕 大規模の模様替

【9.建築面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)
 【イ、建築面積】 () () () ()
 【ロ、建蔽率】

【10.延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)
 【イ、建築物全体】 () () ()
 【ロ、階階の住宅又は老人ホーム等の部分】 () () ()
 【ハ、エレベーターの昇降路の部分】 () () ()
 【ニ、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】 () () ()
 【ホ、自動車庫等の部分】 () () ()
 【ヘ、備蓄倉庫の部分】 () () ()
 【ト、蓄電池の設置部分】 () () ()
 【チ、自家発電設備の設置部分】 () () ()
 【リ、貯水槽の設置部分】 () () ()
 【ヌ、宅配ボックスの設置部分】 () () ()
 【ル、住宅の部分】 () () () ()
 【ラ、老人ホーム等の部分】 () () () ()

【11.建築物の敷】
 【イ、申請に係る建築物の敷】
 【ロ、同一敷地内の他の建築物の敷】

【12.工事着手予定年月日】 年 月 日

【13.工事完了予定年月日】 年 月 日

【14.その他必要な事項】

【15.備考】

図 4-19 許可申請書

【参考】表 4-17 事前相談の際に提出を求めている書類（例）

○：提出を求めているもの ×：特に提出を求めているもの -：不明

特定行政庁	A	B	C	D	E	F	
必要書類についての規定の有無	-	必要書類は、許可の手引きに規定している。加えて、用途に応じて騒音値などの書類添付を求めている	許可申請図書作成手引きに規定	特に規定していない	-	-	
事前相談票、陳述書、理由書等	○事前相談票	○申請書	○施設の必要性について記載した書類	×	○許可の協議票、陳述書	○事前相談票、理由書	
記載内容	申請理由・建設理由	○	○	×	○許可の協議票、陳述書	○理由書	
	建築物概要	○	-	×	○陳述書	○事前相談票	
	業務内容等	○	-	×	○陳述書	×	
	既存建築物について	○	-	×	○陳述書	×	
	その他	-	-	-	-	-	
許可事項に関する説明書等	○事前相談票に、作業場、機械設備等がある場合、出力数、発声音等について記入	○敷地境界線四隅での騒音計測値（計画の場合は想定値）（場合によっては振動も）	×	-	○陳述書に、出力数、数量、振動、騒音などを記載	○機械出力等	
図面	案内図	×	-	×	-	○	
	用途地域図	×	-	×	○都市計画図	○	
	周辺土地利用図・付近状況図等	○住宅地図等	○用途別周辺建物概要図（敷地周辺100m）	○都市計画図、動態図	○近隣の小学校等の有無が分かるもの	○（敷地境界から100mの範囲）	○周辺建物概要図（敷地周辺200m）
	配置図	○	○	○	-	○	○
	平面図	○計画の概略が分かるもので可	○	○	○平面計画が分かる程度で可	○	○
	立面図	△	○	○	△	○	○
	断面図	×	○	○	-	○	×
	日影図	×	○	○	-	○	×
	緑地	×	-	○	-	○	×
	パース	×	-	×	-	△課職員から指示がある場合	×
	駐車・交通対策	×	-	○	-	○	×
現地写真	×	○	×	-	○	○	
その他	-	・関係官庁との協議録	・事業スケジュール ※各図書を出来る限り揃えた上で相談を行う	・平成5年通知に基づく関連資料	-	・自動車修理工場の場合、国指針に沿った関係書類を提出（敷地境界における騒音値等）	

【参考】表 4-18 許可申請の際に提出を求めている書類（例）

○：提出を求めているもの ×：特に提出を求めていないもの -：不明

特定行政庁	A	B	C	D	E	F	G	
許可申請書	○	○	○	○	○	○	○	
許可申請概要書	×	○	×	×	○	○陳述書に併記可	×	
消防同意書	○	×	×	×	×	×	×	
防火対象物工事届	×	×	×	○	×	×	×	
添付書類	申請理由書・陳述書等	○申請理由書	○申請理由書	○申請理由書	○陳述書	○理由書	○陳述書	○理由書
	近隣説明報告等	近隣説明報告	○	○近隣説明報告書	△近隣住民等の意見報告書等	×	×	×
		同意書	-	△利害関係者との間で同意書が取り交わされている場合等	-	×	×	×
		町内会長等説明報告	○	×	×	×	×	×
	利害関係者等	利害関係者名簿	×	×	×	○	×	○
		利害関係者位置図	×	×	×	○	×	×
	関係課協議・関係法令等諸手続等	○関係課協議報告	×	×	×	○関係法令等諸手続きの写し	×	×
	許可事項に関する説明書	×	×	△騒音予測図及び計算書	×	○	×	×
	委任状	×	○	-	×	○	×	×
	図面	図書一覧表	×	×	×	×	×	○
建築計画概要書		×	×	○	×	×	×	×
案内図		×	×	○	○	○	×	×
用途地域図		×	○付近見取図兼用途地域図	○都市計画図	○	○都市計画図	×	×
付近見取図		○都市計画決定概要図	○付近見取図兼用途地域図	×	×	×	○	○
周辺土地利用図・付近状況図等		○	○付近土地利用現況図	○	○	○	○用途の色塗り	○建物用途別現況図(敷地周辺見取図を兼ねる)
求積図		×	×	○	×	×	×	×
面積表		×	○	×	×	×	×	×
配置図		○	○	○	○	○	○	○現況配置図
平面図		○各階	○各階	○各階	○各階	○	○各階	○各階
立面図		○4面	○2面以上	○4面	○4面	○	○	○2面以上
断面図		×	○2面以上	○	○	×	○	○主要
矩計図		○主要	×	×	-	×	×	×
日影図		○	○	○	○	×	○	×
緑地		×	×	△環境対策説明書、植栽計画図、緑地面積図、環境条例規制基準	○	×	×	×
パース		×	×	×	△課職員から指示がある場合	×	×	×
駐車・交通対策		×	×	×	○	×	×	×
現地写真	×	○周辺現況写真	×	○	○	×	○現況写真	
その他	・敷地に係る書類(字図等) ・自動車整備工場等・・・汚水処理施設(油分離槽等)図、騒音、水質等についての報告書 その他	・工場の場合、工場調書。危険物貯蔵がある場合、危険物調書 ・その他添付を必要と指示された資料	・工場の場合、工場調書 ・その他、△の書類は必要に応じて添付(床排水計画図、建築物使用方法・営業時間・維持管理等説明書、所有者・居住関係者一覧表、機器カタログ)	・図面、現地写真のパワーポイントデータ ・その他指示する図書	・その他必要書類	・その他(公図)既設図面等	・工場、危険物貯蔵がある場合、工場危険物調書 ・特定行政庁が必要と認める資料(工程表、過去の許可申請書・確認申請書の写しなど)	

●建築審査会の同意の取得を要しない許可について

- ・建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）が平成30年6月27日に公布され、用途制限の適用除外に係る手続の合理化（法第48条関係）について、令和元年6月25日から施行されました。
- ・過去に法第48条ただし書許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、一定の要件に該当する場合、再度、許可を行う場合は、建築審査会の同意の取得等を要しません。（建築基準法第48条第16項第一号）これに加えて、**住居系用途地域内にある日常生活に必要な一定の建築物で、騒音等による住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（建築基準法施行規則第10条の4の3）が講じられているものについては**、当該用途地域内における用途の規制にかかわらず、特定行政庁が各用途地域の指定の目的を害するおそれがない等を認め許可した建築物については、建築できることとし、この場合には、**建築審査会の同意の取得を要しないことと**されました（建築基準法第48条第16項第二号）。
- ・また、騒音等による**住環境の悪化を防止するために必要な措置**については、建築基準法施行規則第10条の4の3第1項に定められているほか、技術的助言が出ています（下記の参考を参照）。また、建築基準法施行規則第10条の4の3第1項に定める措置に関わらず、条例を定めることにより、地域の実情に応じた**制限の付加及び国土交通大臣の承認を得た上での緩和を行えること**とされています（建築基準法施行規則第10条の4の3第2項及び第3項）。
- ・なお、建築基準法第48条第16項第2号の規定の対象建築物に該当しないものであっても、**建築審査会の同意を得て許可することにより建築することは可能**です。また、公開による意見の聴取（公聴会）については変更がないことから、建築基準法第48条第16項第2号の規定の対象建築物に該当するものであっても、当該意見聴取の内容も踏まえ、適切に判断することとなります。
- ・建築基準法施行規則第10条の4の3に定める措置に適合するものとして、建築審査会の同意の取得を要しない手続により許可された建築物について、**当該措置に適合しない変更が生じた場合は**、建築基準法第48条第15項に基づき、**建築審査会の同意を得なければならないこと**に留意が必要です。

参考

- ・令和元年6月24日付け国住指第653号・国住街第40号「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」
- ・令和元年6月24日付け国住指第654号・国住街第41号「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」

表 4-19 建築審査会の同意の取得を要しない許可

対象となる建築物 (建築基準法施行令第 130 条第 2 項)		住居の環境の悪化を防止するために 必要な措置の概要 (建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3)
建築物の用途	用途地域	
日用品販売店舗 (コンビニエンスストアや調剤薬局等※)	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> ・立地環境(主要な幹線道路の沿道※、幅員 9m 以上の道路に接道) ・店舗の用途に供する床面積が 200 m² 以内 ・騒音対策(室外機の騒音対策) ・臭気対策(排気口は道路に面するものとする、生鮮食品の加工場・喫煙設備を建築物及びその敷地内に設けない、屋外における商品の陳列又は販売の禁止、ごみ置場の屋外設置の禁止) ・交通負荷(駐車施設の設置、敷地の出入口は交通への影響が少ない場所に設置※) ・交通安全対策(道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある敷地の出入口の塀・柵等の設置禁止) ・夜間営業(22 時～6 時)を行う場合の特別の配慮
共同給食調理場 (学校給食センター※)	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 準住居地域内	<ul style="list-style-type: none"> ・調理業務の用に供する床面積が 500 m² 以内 ・騒音対策(室外機の騒音対策、ボイラーの騒音対策) ・臭気対策(作業場に臭気を除去する装置の設置、排気口は道路に面するものとする、ごみ置場の屋外設置の禁止、食品保管庫は臭気が漏れない構造のもの) ・交通負荷(駐車施設の設置、敷地の出入口は交通への影響が少ない場所に設置※) ・交通安全対策(いわゆる親子式(共同給食調理場が設けられている学校だけでなく、近隣の学校へも給食を提供する方式)の場合、学校の生徒等の動線と貨物自動車の動線とが交差しないようにする※、出入口周辺に空地・ガードレールを設置、道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある敷地の出入口の塀・柵等の設置禁止)
自動車修理工場	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	<ul style="list-style-type: none"> ・立地環境(主要な幹線道路の沿道※、幅員 16m 以上の道路に接道) ・作業場の床面積が、第一種住居地域及び第二種住居地域では 150 m² 以内、準住居地域内では 300 m² 以内 ・騒音対策(室外機の騒音対策、空気圧縮機の騒音対策、作業場の騒音対策、作業場の主要な出入口は幅員 16m 以上の道路に面するものとする、作業場は板金・塗装作業のように供しない、外壁を遮音など) ・臭気対策(排気口は道路に面するものとする) ・廃油流出防止等(油水分離装置を設置) ・交通負荷(駐車施設の設置、敷地の出入口は幅員 16m 以上の道路に接するものとし、その幅は 8m 以上) ・交通安全対策(出入口周辺に見通し確保のための空地を設置) ・夜間営業(22 時～6 時)を行う場合の特別の措置

※を付したものは、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)」令和元年 6 月 24 日付国住指第 654 号、国住街第 41 号より

【参考】許可・建築後の維持保全

- ・ 建築後の維持保全の観点から、交通渋滞の発生の有無や騒音発生の状況把握など、建築後の周辺市街地環境への影響を把握し、環境の維持保全を図っている場合もあります。
- ・ 適合状況の確認の主体や調査頻度については、特定行政庁により異なることから、本項では、国総研 H28 年度調査の回答を基に、事後チェックを実施している場合の概要について記載します。

●事後チェックを行う主体

- ・ **建築指導部局、都市計画部局、環境部局**等が許可要件の事後チェックを担っている事例があります
- ・ 案件によって担当主体は異なります。業法許可や施設設置許可が必要な場合など、環境部局の許認可が必要な場合や騒音規制法等の対象となる案件の場合、市の環境条例による届出対象物の場合、環境影響評価の手続きを要する場合などについては、環境部局が事後チェックを行う場合もあります。
- ・ また、近隣住民等から苦情が出た場合など、個別に対応が必要となる場合もあります。

●事後チェックの頻度・方法

- ・ 事後チェックを行う対象建築物やタイミングは案件によって異なります。国総研 H28 年度調査によると、下記のようなケースにおいて、事後チェックを行っている事例があります。
- ・ 事後チェックの実施方法は、現場での立会確認から調査結果の提出、定期報告など特定行政庁や案件により異なります。

<事後チェックの例>

- 自動車修理工場等や交通渋滞等が予見される大規模集客施設を対象。
- 特に環境に対する影響を確認する必要があると考えられるもの。
- 騒音規制法等の対象となる案件。
- 審査会において意見が出た場合、事後検証を求められた場合。
- 近隣住民等から苦情が出た場合、苦情等により許可条件への不適合を把握した場合。など

(4) 法第 48 条ただし書許可の審査に当たっての留意点(例)

ポイント

- 特定行政庁においては、許可にあたって以下の点に留意して許可が行われている例もあります。
 - まず、申請案件がその場所で立地することが妥当なのか否か、立地の妥当性を判断します。
 - その上で、用途地域の目的に応じた周辺市街地環境への影響又は公益性の観点から判断します。
 - 周辺市街地環境の影響の評価としては、騒音、振動、大気汚染、交通などの環境影響項目について、定性・定量的に把握し、許可の妥当性を判断します。
 - 公益性の観点では、地域に必要な施設か否か地域要望等も勘案し判断します。

・建築基準法に規定されている許可要件にかかる具体的な判断の考え方について、国総研 H28 年度調査をもとに、用途地域ごと（住居系地域、商業系地域、工業系地域）の主な判断の考え方を例示します。ただし、ここで示すものはあくまでも例示であり、個別の案件に応じて判断する必要があります。

※「(2) 許可基準」の【参考】内、表 4-7、表 4-8 (60 ページ) も参照

表 4-20 許可要件と主な判断の考え方の例（市街地環境への影響の観点）

許可要件	主な判断の考え方の例
妥当地性の	<ul style="list-style-type: none"> ● 上位計画等との整合 <ul style="list-style-type: none"> ・基本計画などの上位計画を踏まえた整合性等を勘案し総合的に判断。 ・周辺の土地利用状況、土地利用動向、及び計画内容を総合的に検討。用途地域の趣旨を著しく逸脱しないものであるか確認。
住居の環境・商業の利便・工業の利便を害するおそれがない	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地環境への影響を総合的に判断 <ul style="list-style-type: none"> 【市街地環境配慮・対策項目】 <ul style="list-style-type: none"> ・騒音、振動、臭気、交通安全、交通計画、交通量・通行量（車・人）、粉塵・大気汚染、光害・夜間照明、日照・採光、通風、景観、防犯対策、風紀、防災、バリアフリー、その他周辺環境・近隣への配慮、作業時間・営業時間 など 【定量的な評価・適合判断】 <ul style="list-style-type: none"> ・騒音や振動等については、測定又は予測値により、環境基準等への適合を確認。 ● 商業活動への影響の確認 ※商業系地域の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・客足の妨げになるような種類の建築物ではないかなど商業活動に対する影響を確認。 ● 工業の利便の確認 ※工業系地域の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の工業の利便に資すると認められるもの、現状の工業利便を阻害しないことや改善が見込まれるなど。 ● 関係法令等への適合 <ul style="list-style-type: none"> ・各種条例に基づく環境配慮指針を満たしていることを関係各課で確認。 ● 既存建築物の増改築 <ul style="list-style-type: none"> ・既に存する建築物をその用途を継続するため建替えまたは増築するためのもので、新築時の用途地域の制限には適合していたが、その後の用途地域変更に伴い現行用途地域の制限に合致しなくなったものなど。 ● 近隣住民の理解 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民に説明の上、理解が得られることを確認。

表 4-21 許可要件と主な判断の考え方の例（公益性の観点）

許可要件	主な判断の考え方の例
<p>公益上やむを得ない</p>	<p>● 公益上「必要性」の高い機能の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の生活に必要不可欠か否か、公益上の必要性が高いか、地域への貢献性が高いか、地域の利便性等への貢献等を勘案。 ・ なお、建築基準法で例示されている「公益上必要な建築物」は、下記のとおりです。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第 44 条（道路内の建築制限）「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物」 ・ 第 53 条の 2（建築物の敷地面積）「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの」 ・ 第 59 条（高度利用地区）第 1 項第 3 号、第 60 条の 2（都市再生特別地区）第 1 号第 3 号、第 67 条の 2（特定防災街区整備地区）第 5 項第 2 号及び第 68 条（景観地区）第 2 項第 2 号「学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物」 ・ 別表第二（い）欄第九号「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」このほか、政令で定める公益上必要な建築物としては、郵便局、電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する施設電気事業の用に供する施設、ガス小売事業等の用に供する施設、液化石油ガス販売事業の用に供する施設、水道事業の用に供する施設、公共下水道の用に供する施設、都市高速鉄道の用に供する施設、熱供給事業の用に供する施設 </div> <p>● 公共事業に基づくもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公益事業との関連、近隣住民等の利便性・受益との関連を総合的に検討 ・ 国・地方公共団体が施策を実施する上で必要な施設で、その地域に必要不可欠なもの ・ 公益上又は産業及び地域発展の施策上必要なもので、公害の発生がないと認められるもの等

(5) 周辺市街地環境へ及ぼす影響について

ポイント

- 騒音・振動や交通等に関しては、許可判断の根拠を明確に示すため、騒音値や交通量を具体的に把握し定量的に評価している特定行政庁もあります。
- 把握した騒音値等について、関係法令上の基準値を参考にしている特定行政庁もあります。
- 夜間照明や建物用途から排出される臭気について、条例に定量的な基準を定めている地方公共団体もあり、法第48条ただし書許可の判断の参考にすることも考えられます。
- 直接的な影響ではなく、間接的な影響（心理的影響等）が懸念される用途については、立地による影響の評価は、定量的には測れませんが、その対策として、離隔距離を設けたり、緩衝緑地を設置すること等により、視覚的な影響等を排除している例もあります。

●評価結果の提出を求めている環境影響項目

- ・ 評価結果の提出を求める環境影響項目としては、「騒音」「振動」「大気汚染（排煙・排気ガス）」「夜間照明」「交通量、交通危険」などがあげられます。
- ・ 国総研 H28 年度調査によると、許可対象用途が周辺市街地環境に及ぼす影響に係る評価結果の提出を必要とする環境影響項目は、**騒音による影響が最も多く全体の約3割が必要**としています。次いで、**交通量に与える影響、交通危険に関する影響**と続きます。
- ・ 案件によって評価結果の提出を求めるとの回答を含めると、騒音、振動、大気汚染、夜間照明、交通量・交通危険のいずれの項目においても半数前後の特定行政庁で評価結果の提出を求めています。なお、騒音・臭気・照明等の定量的な評価方法例については、参考資料編を参照してください。

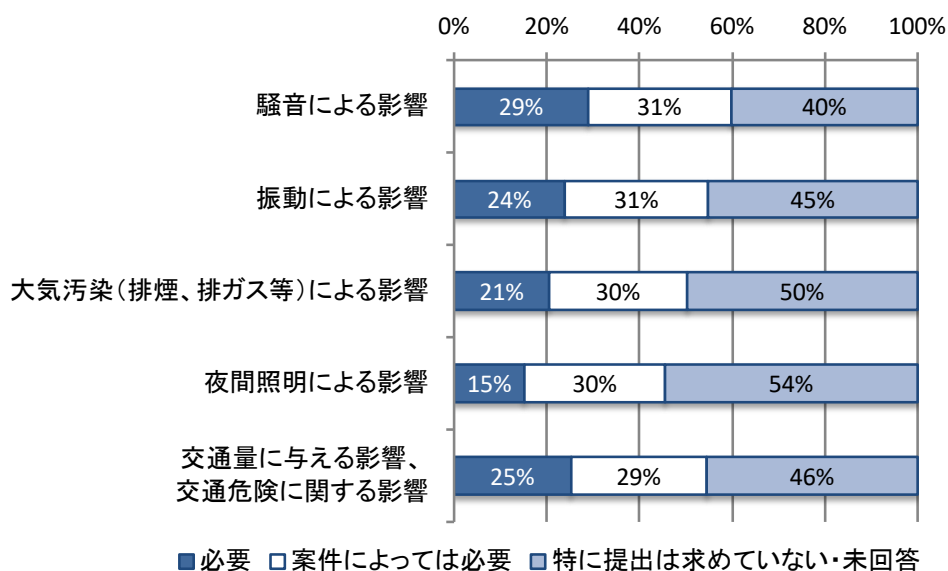


図 4-20 周辺市街地環境へ及ぼす影響に係る評価結果の提出状況（国総研 H28 年度調査より）

●市街地環境影響に係る評価方法

- ・ 騒音規制法等の関係法令・条例等を参考にして、予め定められた評価方法や手続き[※]に基づき、騒音値や振動値を確認している特定行政庁もあります。

※環境アセスメントなど、環境部局で定めている評価方法を準用しているケースもあります。

- ・ 発生する騒音値等の定量的な把握が困難な場合は、**設置する機器の性能表から発生する騒音値を推計するなどの対応が行われています。**

また、防音壁の設置や営業時間の制限など、対応策を講じることで、基準値内に収まることの確認が行われています。

表 4-22 市街地環境影響に係る評価方法（例）

項目	市街地環境影響に係る評価方法（例）
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・関係法令・条例等による基準値以下。 ・環境部局への協議により、必要な手続き等（許可、承認等）が済んでいるか。協議結果を基に評価。 ・影響と対策から総合的に判断 ・申請者に影響の有無・程度、対応方法を理由書に記入を求め、個別に判断。
騒音・振動	<ul style="list-style-type: none"> ・関係法令による基準値以下（騒音規制法、振動規制法、生活環境条例等） ・自動車修理工場については国の策定した技術的助言を準用。 ・環境影響評価に基づく検討 ・設置する機器の性能表等による検討 ・新規立地の場合は影響を害しないことが明らかなこと。
大気汚染	<ul style="list-style-type: none"> ・関係法令による基準値以下（大気汚染防止法、悪臭防止法、生活環境条例等） ・ビル管理法におけるCO濃度許容値を参考。 ・設置する機器の性能表等による検討。集塵除去設備等の評価。 ・環境基本法に環境基準が設定されている大気汚染物質は、原則、敷地外へ放出しない計画とすること。 ・排煙、排ガス等については、周辺へ受忍限度を超えないよう位置等対策していること。
夜間照明	<ul style="list-style-type: none"> ・環境配慮指針、基準を満足すること。JIS照度基準に照らし、事案に応じ個別評価。 ・営業時間、照明点灯時間、設置位置、照射方向、周囲の住宅の配置等を勘案。 ・車両のヘッドライトや照明器具の明かり漏れ対策を求めている。必要に応じて住宅地に対して遮光する。
交通量 交通危険	<ul style="list-style-type: none"> ・道路状況により判断（交通量、道路幅員、交通動線、車両進入位置、種別、渋滞対策、駐車対策、歩行者の安全対策など） ・駐車スペースだけでなく、人が集まる施設では、防災安全上の空地の確保等を図られていること。 ・交通量調査結果により、計画による発生交通が既存の交通に与える影響を検討。 ・警察・道路管理者の同意。

●法第48条ただし書許可申請書等に騒音に関する事項等の記載を求めている特定行政庁

複数の特定行政庁では、許可申請要領等において、法第48条ただし書許可申請書等に騒音に関する事項の他、設備機器に関する事項や作業内容に関する事項について記載を求めています。下表にその概要を示します。

表 4-23 法第48条ただし書許可申請書等に騒音に関する事項等の記載を求めている特定行政庁の例

特定行政庁名	法第48条ただし書許可申請書等に記載を求めている騒音に関する事項等
名古屋市	<ul style="list-style-type: none"> ○提出図書 <ul style="list-style-type: none"> ・平面図：作業場にあつては、機械設備の名称・配置・出力数も記入。 ○陳述書 <ul style="list-style-type: none"> ・業務内容…営業内容、作業内容等についてできる限り詳しく書くこと。 例）工場の場合を例にすると、創業沿革、詳しい作業内容（工程）、作業時間、従業員数（従事内容内訳）、騒音・振動・臭気・塵芥・煤煙・排水等の状況、原料及び製品の名称と数量、関係車両の種類、駐車場、貯蔵危険物の名称・数量など具体的に。 ・機械設備の内容…機械の名称、数量、出力数、用途、振動、騒音などを1台ずつ記入し、増設の場合は旧機械も記入して新設との区別をすること。 ・公害対策…防音、防塵、防臭など公害対策について設計上考慮されている点について詳細に記載すること。

	(出典：名古屋市「許可申請手続要領(用途許可)」 http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/cmsfiles/contents/0000010/10549/youito_youryou.pdf)
福岡市	<p>○申請図書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各階平面図：工場にあっては作業場の部分を着色(又は囲み)、機械設備の位置及び生産施設の位置を明示すること。 ・その他参考資料：自動車整備工場等…汚水処理施設(油分離槽等)図、騒音、水質等についての報告書その他 <p>○事前相談カード</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作業場に該当する場合…作業方法/作業工程/作業時間/従業員数/搬入搬出量(1日の車の出入台数等)/取扱危険物品の有無(品名と数量)/騒音、水質、ほこり、臭いについての規制値と計画 ・機械設備がある場合…機械の名称/機械の数量/出力数、発生音/増設の場合旧機械も記入(※リストを作成) <p>(出典：福岡市「建築基準法第48条(用途地域)のただし書き許可について」 https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/kenchikushido/life/48jyoukyoka.html)</p>
神戸市	<p>○申請図書・添付図書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各階平面図：工場の場合は、作業内容並びに機械設備及び生産設備の名称、位置、出力等を明示したものに限る。 <p>(出典：神戸市建築基準法施行細則 https://www1.g-reiki.net/city.kobe/reiki_honbun/k302RG00000803.html)</p>

【参考】騒音規制法・条例に基づく届出書類を定めている特定行政庁

・一部の特定行政庁では、騒音規制法・条例に基づく届出書類として騒音に関する提出図書の様式を定め、HPで公開していることから、参考として紹介します。こうした特定行政庁では、騒音の防止・処理の方法について記載を求めています。

例)消音器、つり基礎、遮音塀等、騒音の防止に関して講ずる措置について記入 など

・また、一部の特定行政庁では、具体的な騒音レベル(予測値含む)を求めているところ(下表参照)や作業場建物の構造等について記載を求めている特定行政庁(豊田市、北九州市など)もあります。

表 4-24 騒音レベル(予測値を含む)の記載を求めている特定行政庁の例

特定行政庁名	図書名	図書の内容	求めている騒音値
神奈川県	騒音の処理方法概要書	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県生活環境の保全等に関する条例に基づく規定。 ・騒音規制法の特定施設の届出や、県・市条例の届出・許可申請等に際し提出する図書様式。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界線での騒音レベル予測(発生源の施設ごと)
川崎市	騒音の処理方法概要書	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例に基づく規定。 ・騒音規制法の特定施設の届出様式。 	<ul style="list-style-type: none"> ・発生源で騒音レベルを証明するデータ(添付データとして提出)
横浜市	騒音測定結果報告書(騒音測定結果記録表)	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づく規定。 ・工業及び工業専用地域以外の地域内の指定事業所のうち、指定施設を配置するものに対し報告を義務付け。 	<ul style="list-style-type: none"> ・機械正面1m地点での測定結果 ・直近敷地境界線上(測定対象機械ごと)

(出典：神奈川県 <https://www.pref.kanagawa.jp/docs/pf7/cnt/f7569/p876087.html>
川崎市 <http://www.city.kawasaki.jp/300/cmsfiles/contents/0000015/15195/yo0313.pdf>
横浜市 https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kankyo-koen-gesui/kiseishido/tetsuzuki/youshukiitiran.files/0875_20180830.pdf)

【参考】定量的評価方法の例

- ・騒音等について、定量的な評価方法を定め評価・検証している例は、多くはありませんが、複数の特定行政庁で、騒音を中心として定量的な評価方法を定め実施しているため、これらの方法を紹介します。
- ・また、臭気や夜間照明については、実際に定量的な評価までを行っている事例はほとんどみられません。定量的な評価の参考になると考えられる指標や予測方法を紹介します。

(i) 騒音

A：騒音の周辺評価の方法例（告示による計算式）

- ・国土交通省告示第 189 号（令和元年 6 月 21 日）においては、下記の計算式を定め、敷地境界線上の騒音を計測することとされています。

$$L_r + (\Delta L_1 + \Delta L_2 + \Delta L_3)$$

L_r : 敷地境界線上における騒音の大きさの基準値(単位:デシベル)

ΔL_1 : 距離による騒音の減衰量(単位:デシベル)

$$\Delta L_1 = 20 \log_{10} \frac{r}{r_0}$$

r : 音源から予測地点(敷地境界線)までの距離(m)

r_0 : 音源から測定地点までの距離(m)

ΔL_2 : 消音装置を設けることその他の室外機に講じる措置による騒音の減衰量(単位:デシベル)

ΔL_3 : 遮音上有効な機能を有する壁その他これに類するものを設置することによる騒音の減衰量(単位:デシベル)

表 4-25 国土交通省告示第 189 号

建築基準法施行規則(昭和二十五年建設省令第四十号)第十条の四の三第一号又の規定に基づき、国土交通大臣が定める方法を次のように定める。

令和元年六月二十一日 国土交通大臣 石井 啓一

建築基準法施行規則第十条の四の三第一号又の国土交通大臣が定める方法を定める件

建築基準法施行規則第十条の四の三第一号又の国土交通大臣が定める方法は、次の式により計算する方法とする。

$$L_r + (\Delta L_1 + \Delta L_2 + \Delta L_3)$$

この式において、 L_r 、 ΔL_1 、 ΔL_2 及び ΔL_3 は、それぞれ次の数値を表すものとする。

L_r 敷地境界線上における騒音の大きさの基準値(単位 デシベル)

ΔL_1 距離による騒音の減衰量(単位 デシベル)

ΔL_2 消音装置を設けることその他の室外機に講じる措置による騒音の減衰量(単位 デシベル)

ΔL_3 遮音上有効な機能を有する壁その他これに類するものを設置することによる騒音の減衰量(単位 デシベル)

2 前項の敷地境界線上における騒音の大きさの基準値は、次の表の上欄に掲げる時間の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる数値とする。

時間	騒音の大きさの基準値(単位 デシベル)
午前六時から午後十時	五十五
午後十時から午前六時	四十五

3 第一項の距離による騒音の減衰量は、次の式によって算出するものとする。

$$\Delta L_1 = 20 \log_{10} \frac{r}{r_0}$$

この式において、 r 及び r_0 は、それぞれ次の数値を表すものとする。

r 室外機から敷地境界線までの距離(単位 メートル)

r_0 室外機から公称騒音値(当該室外機に付属する取扱説明書に記載された値その他の当該室外機の製造者が任意の地点で測定した値として表示された値をいう。)の測定地点までの距離(単位 メートル)

附 則

この告示は、建築基準法の一部を改正する法律の施行の日(令和元年六月二十五日)から施行する。

B：騒音の周辺評価の方法例（特定行政庁が定めている評価方法）

・特定行政庁が定めている騒音の定量的な評価・検証方法としては、次のようなものがあります。

①対象：騒音を発生する工場や自動車修理工場

②評価方法のパターン：

環境アセスに基づき騒音予測

・騒音規制法及び地方公共団体の定める条例に基づき、規制対象となる特定施設を対象に、騒音計測やシミュレーションに基づき発生する騒音を予測し届出書類に騒音値を記載。その場合、予め様式を定めている場合と任意様式の場合、特に様式は定めていない場合があります。また、騒音予測だけでなく騒音規制値を上回る場合は、その対策についても記載させています。(群馬県、柏市、船橋市、木更津市ほか多数)

環境部局に審査依頼

・環境部局に審査を依頼。建築審査部局で審査するのではなく、環境部局に審査を依頼しその結果を基に判断。(甲府市、福岡市)

機器・カタログの提出

・騒音の測定や予測までは位置づけていないが、騒音発生機器のカタログ、機器表の提出を求めている特定行政庁もあります。(熊本県、うるま市)

③騒音等の定量的な予測方法

・現状把握として、騒音を測定する際には、日本工業規格 Z8731 に定める騒音レベルの測定方法、(社)日本音響学会が提案している道路交通騒音の予測モデル(ASJ. RTN-Model 2013)等に準拠して行われているものもあります。

・具体的に騒音の予測方法や計算方法を明示している特定行政庁の例を下記に示します。

●神奈川県

・神奈川県では、騒音規制法に係る届出に際して、表 4-26 のような予測計算方法を採用しています。

表 4-26 神奈川県における騒音の予測計算方法

予測計算方法の概要	予測計算方法のイメージ図
音源から予測点まで、外壁等による透過損失と距離減衰を計算し、推定騒音値を予測。音源から予測点までの直線距離により距離減衰を算出。	

●横浜市

- ・ 工事用車両の走行及び施設関連車両の走行に伴う道路交通騒音（等価騒音レベル、 L_{Aeq} ）の予測式は、（社）日本音響学会が提案している道路交通騒音の予測モデル（ASJ、RTN-Model 2013）に準拠。

（出典：

https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/kankyohozen/hozentorikumi/assessment/shinaijigyou/76-mokuji/shinai76-hyoka.files/76_hyoukasyo_06.07.pdf）

表 4-27 交通騒音予測式

予測式は、次に示すとおりです。

工事用車両の走行及び来園車両等の走行に伴う道路交通騒音（等価騒音レベル L_{Aeq} ）の予測式は、（社）日本音響学会が提案している道路交通騒音の予測モデル（ASJ RTN-Model 2013）に準拠しました。

予測にあたっては、まず 1 台の自動車が単独で走行したときの予測地点における A 特性音圧レベル時間変化（ユニットパターン）を求め、この時間積分値と交通量から対象時間帯におけるエネルギー平均値である等価騒音レベルを算出しました。

なお、予測地点⑤については、市道長浜 10 号線と工事用車両ルート（主動線）が交差していることから、ASJ RTN-Model 2013 に示された「信号交差点部」の予測方法に基づき、2 つの道路が交差すると見なして、各々の道路に非定常走行のパワーレベル式を適用して予測地点⑤における等価騒音レベル L_{Aeq} を計算し、それらをエネルギー合成する方法により道路交通騒音を予測しました。

$$L_{Aeq} = 10 \cdot \log_{10} \left(\sum_{i=1}^m 10^{L_{A_i}/10} \Delta t_i \cdot \frac{N}{T} \right)$$

L_{Aeq} : 等価騒音レベル [dB]

m : 設定した音源の数

L_{A_i} : i 番目の音源からの A 特性音圧レベル [dB]

Δt_i : i 番目の音源区域の通過時間 [秒]

$$\Delta t_i = \frac{\Delta d_i}{V} \cdot \frac{3,600}{1,000}$$

Δd_i : i 番目の音源の区間長 [m]

V : 平均走行速度 [km/時]

N : 時間交通量 [台/時]

T : 3,600 [秒]

各音源からの A 特性音圧レベル L_A は、次式を用いました。

なお、予測にあたって回折効果等による補正值は、すべて 0 に設定しました。

$$L_A = L_w - 8 - 20 \cdot \log_{10} r + \Delta L_d + \Delta L_g$$

L_w : 自動車走行騒音の A 特性音響パワーレベル [dB]

r : 音源から受音点までの距離 [m]

ΔL_d : 回折効果による補正值 [dB]

ΔL_g : 地表面効果による補正值 [dB]

また、道路交通騒音の A 特性音響パワーレベル L_w は、道路交通騒音の予測モデル（ASJ RTN-Model 2013）に示されている一般道路の非定常走行区間に適用する以下のパワーレベル式を用いて求めました。

$$L_w = A + 10 \cdot \log_{10} V$$

L_w : 自動車走行騒音の A 特性音響パワーレベル [dB]

A : 回帰係数 小型車類=82.3 大型車類=88.8

V : 自動車の走行速度 [km/時]

●つくば市

・騒音の測定方法は、当分の間、**日本工業規格 Z8731 に定める騒音レベルの測定方法によるもの**とし、騒音の大きさの決定は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 騒音計の指示値が変動せず、又は変動が少ない場合は、その指示値とする。
- (2) 騒音計の指示値が周期的又は間欠的に変動し、その指示値の最大値がおおむね一定の場合は、その変動ごとの指示値の最大値の平均値とする。
- (3) 騒音計の指示値が不規則かつ大幅に変動する場合は、測定値の 90 パーセントレンジの上端の数値とする。
- (4) 騒音計の指示値が周期的又は間欠的に変動し、その指示値の最大値が一定でない場合は、その変動ごとの指示値の最大値の 90 パーセントレンジの上端の数値とする。

※日本工業規格 Z8731 に定める騒音レベルの測定方法

(出典： <https://kikakurui.com/z8/Z8731-2019-01.html>)

(ii) 臭気

●横浜市

- 横浜市では、「横浜市生活環境の保全等に関する条例」で、事業所から排出する悪臭を防ぐための規制基準を定めています。

(出典: https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kankyo-koen-gesui/kiseishido/akushu/jorei/jorei.files/0029_20180831.pdf)

表4-28 悪臭に関する評価方法

事業所の臭気排出口及び敷地境界線における悪臭の指導指針値Xは、臭気指数で表示するものとし、次式により算出した値とする。

$$X = A + B + C + D + E$$

A、B、C、D、E値は以下の通りとする。

			臭気排出口	敷地境界線	
A値	基準の基礎となる数値		20	10	
B値	事業所立地地域	甲地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 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	0	0
		乙地域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 市街化調整区域	3	3
		丙地域	工業地域 工業専用地域	5	5
C値	排出口の高さ	8m未満	0	/	
		8m以上15m未満	2		
		15m以上25m未満	5		
		25m以上	10		
D値	排出風量	50m ³ N/分未満	5	/	
		50m ³ N/分以上200m ³ N/分未満	3		
		200m ³ N/分以上	0		
E値	臭気質	一般に不快には感じないと認めるにおい		2	
		その他		0	

備考 1 測定方法は、悪臭防止法施行規則第1条に基づく臭気指数及び臭気排出強度の算定方法（平成7年9月13日環境庁告示第63号）のとおりとする。

2 臭気排出口における基準は、排出口ごとに与える。

3 乙、丙地域に立地する事業所であって、それが甲地域に接する場合のB値は、敷地境界線についてのみ、それぞれ甲、乙地域の数値とする。

4 甲地域に立地する事業所であって、それが主要な道路の沿線地域あるいは丙地域に接する場合のB値は、乙地域の数値とする。

5 E値は、乙地域の敷地境界線にのみ適用する。

6 臭気指数は、人の「におい」についての感覚量の変化に直接対応するもので、これは臭気濃度の対数値を10倍にしたものである。

$$X = 10 \log(\text{臭気濃度})$$

● (参考) 廃棄物処理施設からの悪臭の予測方法

・「廃棄物処理施設生活環境影響調査指針」(環境省 大臣官房 廃棄物・リサイクル対策部、平成18年9月)には廃棄物処理施設から排出される悪臭の調査方法や予測式がとりまとめられています。

(出典 : https://www.env.go.jp/recycle/misc/facility_assess/)

表4-29 悪臭及び大気質の調査方法及び予測方法

「廃棄物処理施設生活環境影響調査指針」(環境省 大臣官房 廃棄物・リサイクル対策部、平成18年9月) 資料編「5. 悪臭関連」より抜粋

5-2 調査方法一覧

悪臭の実測調査方法は、悪臭物質そのものを測定・分析する方法と臭気を人間の臭気感覚によって測定する方法に大別され、前者を化学物質測定法あるいは機器分析法といい、個々の物質の測定に適する。後者は嗅覚測定法あるいは官能試験法といい、比較的簡便で人間の感覚に基いており、複合臭の評価が可能である。

```

graph LR
    A[悪臭の実測調査方法] --> B[化学物質測定法  
(機器分析法)]
    A --> C[嗅覚測定法  
(官能試験法)]
    B --> D[環境庁告示に基づく方法]
    C --> E[直接表示法]
    C --> F[空気希釈法]
    E --> G[6段階臭気強度表示法]
    E --> H[9段階快・不快度表示法]
    F --> I[嗅覚を用いる臭気の  
判定試験法]
    
```

(1) 化学物質測定法—環境庁告示法(環境庁告示第9号、昭和47年)
 特定悪臭物質の22物質について気体の捕集方法・装置及び分析方法等が示されている。(具体的内容は同告示を参照)

(2) 直接表示法—6段階臭気強度表示法
 測定者が臭気を嗅いで表6-3に示す6段階臭気強度で表わす(直接表示する)方法である。通常10秒ごとに4~5名の測定者が表の判断基準に従って5~30分程度度においの強さを感覚量(程度)で判定するものである。悪臭防止法の規制基準値の基礎となっている。

表6-3 6段階臭気強度表示法

臭気濃度	内 容
0	無 臭
1	やっと感知できるにおい(検知閾値濃度)
2	何のにおいであるか判る弱いにおい(認知閾値濃度)
3	楽に感知できるにおい
4	強いにおい
5	強烈なにおい

(3) 空気希釈法—嗅覚を用いる臭気の判定試験法
 平成7年に、「臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法」(環境庁告示第63号)として定められたものであり、従来は三点比較式臭袋法と呼ばれるものである。方法は測定臭気を含んだ袋1つと無臭の袋2つの計3つを用意し、臭気袋を順次無臭空気希釈しつつ判定者が嗅ぐという作業を繰り返し、臭気袋を選定する確率が58%となるまでの臭気袋に対する無臭空気による希釈倍数の値を算定し、その値を臭気濃度という指標で表わすとともに、臭気濃度の常用対数に10を乗じた値を大気の臭気指数とするものである。(具体的内容は同告示を参照)

悪臭防止法の改正に伴い、臭気指数に係る規制地域をしている自治体は、平成17年3月末現在、270の自治体に及ぶ(「社団法人におい・かおり環境協会」調べ)。

5-4 予測式

(1) 拡散予測式
 煙突排ガスによる影響において計算式にて予測を行う場合は、ブルーム式、パフモデル式等の大気拡散式を用いる。大気拡散式については資料編の「2. 大気質関連 2-4 予測式」を参照。

※5-4(1)で参照されている「廃棄物処理施設生活環境影響調査指針」(環境省 大臣官房 廃棄物・リサイクル対策部、平成18年9月)資料編の「2. 大気質関連」より「2-4 予測式」を抜粋

2-4 予測式

(1) 煙突排ガスの影響予測

7 長期平均濃度予測

(7) 予測手順

焼却施設からの煙突排ガスに係る長期平均濃度の予測手順は、図2-1に示すとおりである。

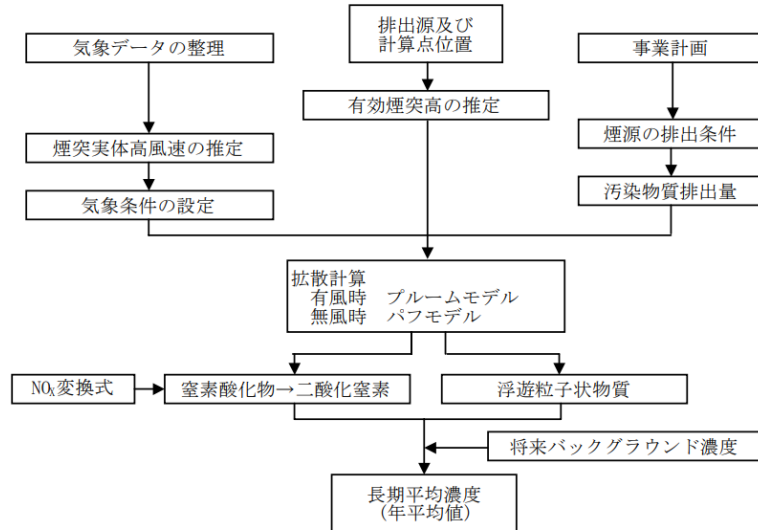


図2-1 煙突排ガスの長期平均濃度予測手順

(2) 廃棄物運搬車両の影響予測

7 予測手順

廃棄物運搬車両の走行に伴う大気質の濃度予測の手順は図2-2に示すとおりである。拡散式にプルーフ式、パフ式を用いる代わりに、JEA式を用いる場合がある。

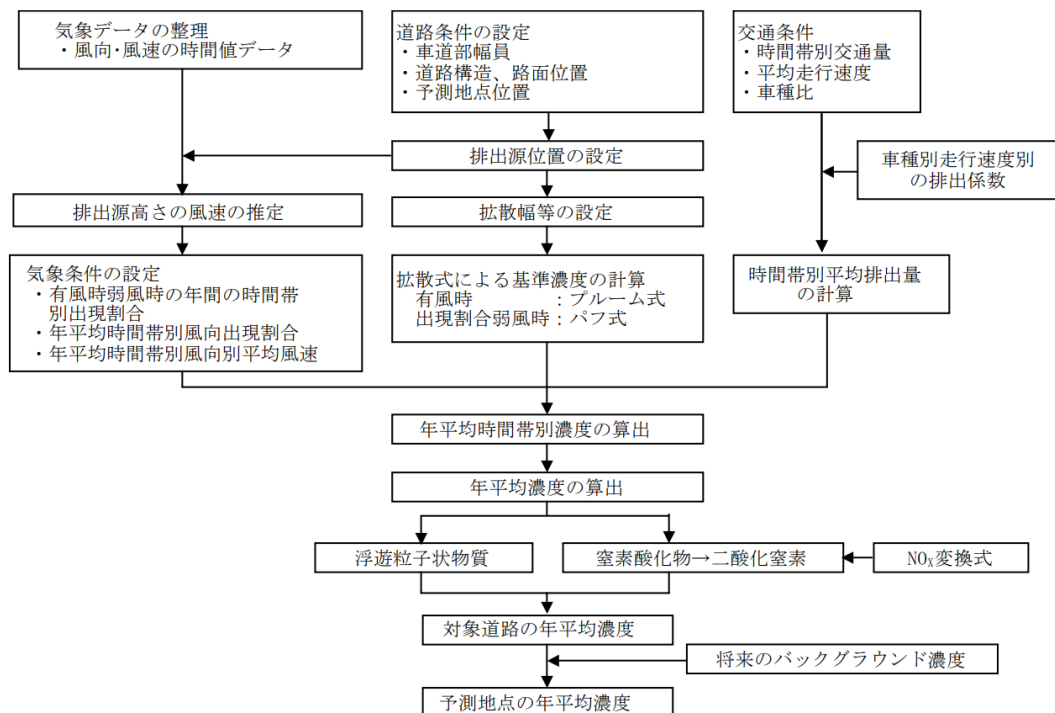


図2-2 廃棄物運搬車両の走行に伴う大気質の濃度予測手順

(iii) 夜間照明

●金沢市

- ・金沢市では、夜間景観形成条例を策定し、地域ごとの特性に応じて、夜間景観照明基準を定め運用しています。
- ・金沢市では、照明環境の形成のための参考とすべき数値指標については、JIS（日本工業規格）や CIE（国際照明委員会）等に示す基準値を基に設定しています。ここで示す数値指標は、対象とする地域において照明環境を形成するために参考とすべき数値を示したものです。なお、道路照明施設など個別の設置基準が設けられている施設については、この数値指標を参考としつつ、当該個別の設置基準に基づいた整備を行うものとしています。

(出典：http://www4.city.kanazawa.lg.jp/data/open/cnt/3/5493/6/kizyunhyo.pdf)

表 4-30 照明環境の形成のために参考とすべき数値指標

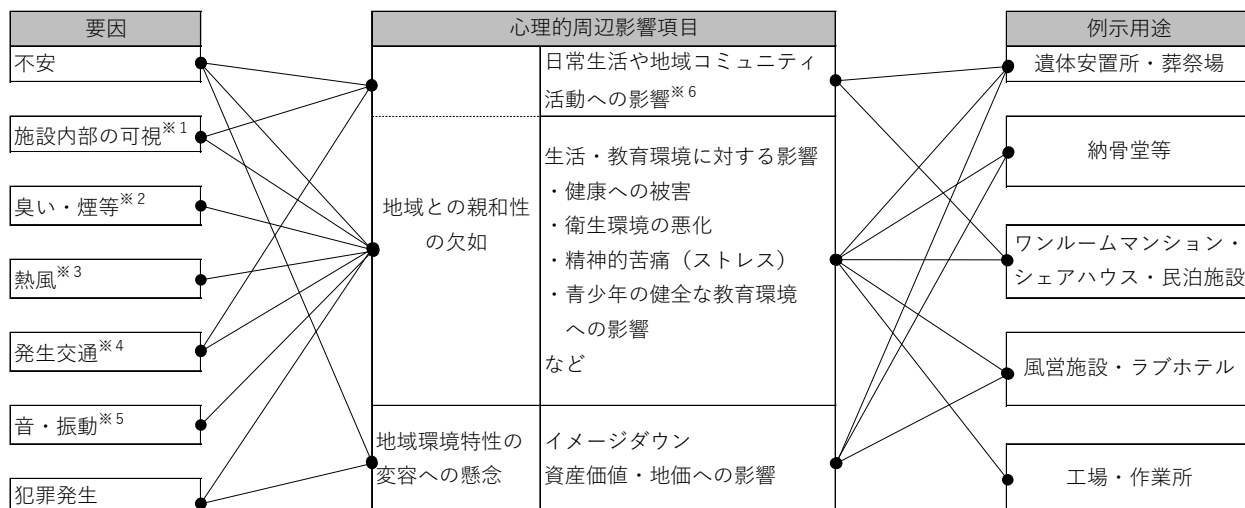
基準 地域名	地域の特徴	CIE 環境 区域	光害対策 ガイド ライン 類型区分	【A】	【B】	【C】	【D】	【E】				【F】		【G】
				平均照度 (lx)	上方光束比 (%)	色温度 (K)	演色性 (Ra)	障害光※				発光面輝度 [グレア] (cd/m ²)		総合効率 (lm/W)
						3,300 5,300		鉛直面 照度 (lx)	照明器具 最大光度 (cd)	建物表面 輝度 (cd/m ²)	看板 輝度 (cd/m ²)			
自然環境 地域	自然環境や農 地の保全を図る 地域	E1	I; あんぜん	1~5	0	2,000~5,300	60以上	2 lx	2,500 cd	0 cd/m ²	50 cd/m ²	照明 器具 の高さ (m)	4.5未満 6,000 4.5~6 8,000 6以上 10,000	LED以外の光源 ランプ入力電力 が200W以上 の場合 60 lm/W 以上 ランプ入力電力 が300W未満 の場合 50 lm/W 以上 LEDの光源 星白色 昼光色 白色 昼白色 電球色 直管 LED 100 lm/W 以上 88 lm/W 以上 電球型 LED 80 lm/W 以上 70 lm/W 以上
住宅環境 地域	専用住宅を中 心とした住宅地 域	E2	II; あんしん	3~10	0~5	2,000~4,300	60以上	5 lx	7,500 cd	5 cd/m ²	400 cd/m ²			
まちなか 地域	金沢市の中心 部で、伝統的市 街地が形成され ている地域	E3	III; やすらぎ	3~30	0~15	2,000~4,300	60以上	10 lx	10,000 cd	10 cd/m ²	800 cd/m ²			
生活産業 地域	住宅と工業系施 設が混在立地し ている地域	E3	III; やすらぎ	3~30	0~15	2,000~5,300	60以上	10 lx	10,000 cd	10 cd/m ²	800 cd/m ²			
生産業務 地域	工場等の工業 系施設の立地 が目立つ地域	E3	III; やすらぎ	3~30	0~15	2,000~5,300	60以上	10 lx	10,000 cd	10 cd/m ²	800cd/m ²			
流通業務 地域	主に流通業務 系の施設が立 地している地域	E3	III; やすらぎ	3~30	0~15	2,000~5,300	60以上	10 lx	10,000 cd	10 cd/m ²	800cd/m ²			
商業業務 地域	都心部や駅周 辺等の商業・業 務施設が集積 立地している地 域	E4	IV; たのしみ	5~100	0~20	6,000未満	60以上	25 lx	25,000 cd	25 cd/m ²	1,000 cd/m ²			

※)暖かみのある光源とは、色温度が概ね4,000K以下

※)鉛直面照度、照明器具最大光度は、減灯時間前における値

【参考】心理的影響の低減対策

- ・ 葬祭場や納骨堂などの立地に際しては、心理的な影響によって反対されるケースが多くあります。こうした建物用途の許可の判断に当たっては、定量的な基準に基づく判断が難しく判断に苦慮されるケースがあります。
- ・ 基準等は、建物用途の整備段階における基準と整備後の維持管理段階における基準に分かれ、その両方の基準等を条例等に位置づけているケースと整備段階の基準等のみ定めているケースがあります。
- ・ 整備段階における基準等の例としては、例えば遺体安置所の場合、遺体の積み下ろし等の行為は敷地内で行うこととし、離隔距離や緩衝緑地、遮蔽物で視線を遮ることによって心理的影響を抑えています。
- ・ 維持管理段階における基準の例としては、建物用途敷地内での行為について規定し、特定行政庁によっては維持管理計画書の提出を要請しているケースもあります。



※1 内部が詳細に視認できる など

※2 線香の臭い、火葬炉のばい煙 など

※3 工場・作業所のボイラーからの熱風 など

※4 路上駐車が発生 など

※5 騒音規制法等の規制基準には抵触しない大きさの音だが、精神的に刺激を与える音 など

※6 出棺の時間帯を避けた外出行動など、活動への制約

図 4-21 心理的周辺影響の要因・項目例

(6) 参考事例

- ・法第 48 条ただし書許可の実績がある特定行政庁を対象に H29 年度に国総研が行った調査及びヒアリングに基づき、特徴的な許可事例を 14 事例紹介します。なお、許可の運用は特定行政庁により、また地域の実情やニーズに応じて異なりますのでご留意下さい。

表 4-31 法第 48 条ただし書許可の参考事例一覧

事例のタイプ	番号	許可用途	用途地域	事例概要
1) 助言が出されている用途の許可事例※	①	自動車修理工場	二住	低騒音型工具の使用や、防音壁の設置など、敷地境界における騒音値等について確認し、許可した事例。
	②	自動車修理工場	二中高	バス営業所の事務所・自動車整備工場の建替え。少子高齢化によるバス需要の増加を背景に、建物老朽化及び整備機器の更新により、バス路線の維持のため許可。
	③	ドライクリーニング工場	一住	技術的助言に併せて取り決めをした許可の取扱方針及び包括許可基準に合致し、近隣の住宅等に与える影響もないことから、包括許可した事例。
	④	コンビニエンスストア	一低専	昭和 30 年ごろからの既成住宅市街地で比較的高齢化が進んだエリアにおける許可事例。周辺住民等より、出店に関する要望が寄せられた。
2) 地域ニーズに鑑みて許可した事例	⑤	給食センター	一中高	小学校の調理場で他校分の給食の調理、配送の事業実施に伴う共同調理場（工場）への用途変更及び増築を認めた事例。
	⑥	コンビニエンスストア	工専	周辺の流通系施設に及ぼす交通処理計画から、工業の利便を害するおそれがないとして許可。
	⑦	調剤薬局	一低専	近年、必要性が高まっている診療所と調剤薬局の複合施設（診療所 5 軒と調剤薬局 1 軒）の許可。
	⑧	パン工場（福祉事業所）	一低専	知的障害者支援施設（通所作業所）だが工場に該当。社会的に就労支援等の作業所が必要であり、小規模で作業内容・時間帯等に配慮していることから許可。
	⑨	納骨堂	一中高	周辺地域は寺町で形成され、多くの寺院やそれに付属する墓地が存在する。その一角に造営された霊園内が計画事例。
3) 上位計画に位置づけられた許可事例	⑩	給食センター	一中高	市立中学校における完全給食実施を目的とした上位計画の策定を受け、公益上やむを得ないとして許可。
	⑪	地域開放型集会室	一低専	カフェ機能を有した地域開放型集会室。まちづくり条例による地域コミュニティ発展への貢献を指導したため許可。
4) 既存建築物の許可事例	⑫	地域集会所	一低専	旧小学校の既存建物の地域集会施設への用途変更。公立小中学校の適正化・適正配置に関する具体的な方策の取組みに伴い許可。
	⑬	日用品販売店舗	一低専	事務所（金融機関）を近隣住民を対象とする小規模な魚介類等販売店舗に転用。立地、店舗の規模、営業時間、騒音・臭気への対策、近隣との合意の状況を審査。
5) 審査プロセスを工夫した許可事例	⑭	物販店舗	一中高	市営住宅の建替に伴う余剰跡地を活用するための物販店の新築。近隣トラブルを避けるため、許可に際して近隣説明の報告や同意書、利害関係者名簿等の提出。

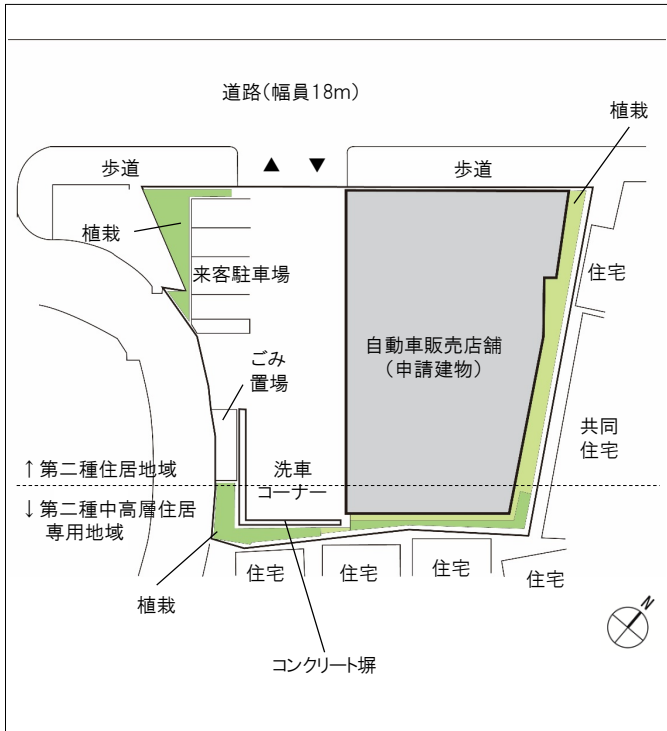
※許可時点で国土交通省から許可準則が出されていた用途の許可事例

1) 助言が出されている用途の許可事例

①第二種住居地域における自動車修理工場の許可事例

概要：幹線道路に面した立地。現店舗・自動車修理工場の敷地が都市計画事業により減少したこと等のため新規事業地を探したが、近くに用途地域に適合する土地がないことから申請。敷地境界における騒音や交通安全上の計画等を鑑み、自動車販売店舗を併設した自動車修理工場の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造2階建		
敷地面積	約890㎡	建築面積	約530㎡
延べ面積	約1030㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約93%/約60%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成28年10月06日	
用途地域	第二種住居地域	
許可内容	二住地域で禁止されている用途(原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡をこえるもの)	
許可申請の背景	現店舗から近く、幹線道路に面した土地を検討したが、用途地域に適合する土地が見つからなかったことから、許可申請がなされた。	
施設の概要	自動車販売店舗を併設した自動車修理工場。作業場の床面積は約140㎡。交通発生量は、1日に40台。	
周辺環境の概要	立地	二住と二中高にまたがる敷地であり、幹線道路沿いに立地。
	接道	幅員18m道路に接道。
地域からの立地要望	特になし。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成27年	1月	相談
	12月16日	事前相談開始
平成28年	7月15日	許可申請受付
	8月05日	公聴会開催
	10月04日	建築審査会開催
	10月06日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲300m以内の利害関係者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・市街地環境への配慮として、騒音や交通量、交通の安全対策等について説明。 ・公聴会について、開催年月日、参加者人数、利害関係者の意見(なし)、立会関係機関の意見を説明。
説明資料	付近見取図兼用途地域図、建物用途別現況図、現況写真、現況図、配置図、平面図、立面図、断面図、騒音予測計算書、外観イメージ図
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなかった。

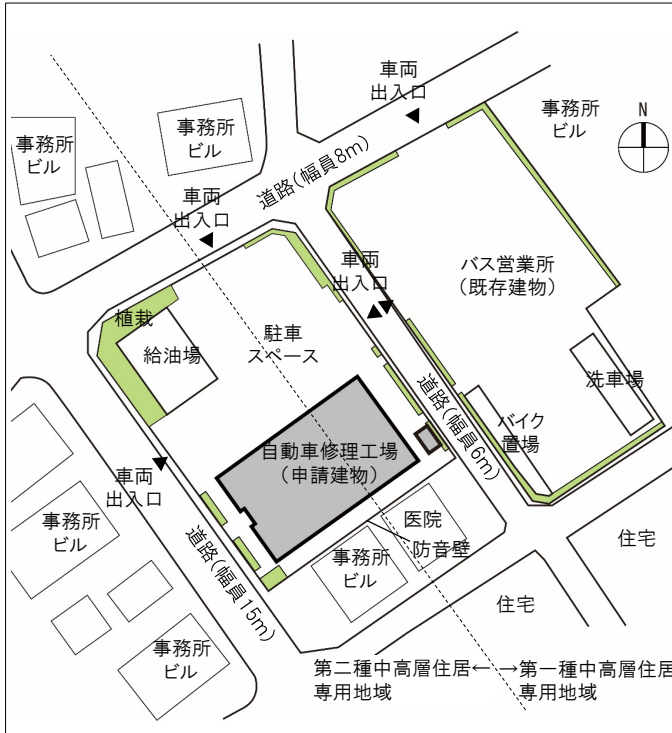
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	騒音に関して敷地境界における騒音予測値が騒音規制法及び条例における規制値を下回る計画である点、入出庫予定台数が周辺の交通量と比べて極めて小さく交通渋滞を招かないと考えられる点等を鑑み、判断。
騒音対策	・隣地境界に沿って建物の外壁がない場所に、高さ3~4mのコンクリート塀を設置して隣地への騒音を遮る計画とした。 ・コンプレッサーは、防音対策を施した室内に設置した。 ・自動車整備作業場所には窓を設けない計画とした。 ・自動車整備作業場所では低騒音型工具を使用する計画とした。
交通安全対策	・敷地の出入口は、車両の出入時に停滞しないよう、約10mの開口とする計画とした。 ・入出庫の際の誘導や従業員への注意喚起を図る計画とした。
衛生対策	・排水は敷地内で油水分離槽を介し、前面道路内の下水本管に接続する計画とした。
景観配慮	・隣地境界は外壁後退1.5m以上で、植栽を設ける計画とした。

②第二種中高層住居専用地域における自動車修理工場の許可事例

概要:バス営業所に附属する自動車整備工場の建替え。少子高齢化によるバス需要の増加を背景に、建物の老朽化及び整備機器の更新によるバス路線の維持のため、公益上やむを得ないとして、自動車修理工場の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上1階		
敷地面積	約2160㎡	建築面積	約590㎡
延べ面積	約1440㎡	緩和用途面積	約300㎡
容積率/建蔽率	約67%/約27%(指定:258%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成28年9月2日		
用途地域	第二種中高層住居専用地域		
許可内容	二中高地域で立地可能とされていない自動車修理工場の許可。		
許可申請の背景	車両の点検・整備施設に関して、車両性能が高度化・複雑化する中で、同時に作業の安全性の確保も必要とし、これに対応した施設が必要となり、許可申請がなされた。		
施設の概要	バス営業所に附属する自動車整備工場の建替え。当該用途に係る床面積は299.71㎡。		
周辺環境の概要	立地	二中高と一中高にまたがる敷地。幹線道路沿いに立地。	
	接道	幅員15mの道路に接道。交差点に近接する位置。	
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。		

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成28年	1月中旬	事前相談開始
	2月15日	自動車修理工場設置許可基準を策定
	7月19日	許可申請受付
	7月27日	公聴会開催
	8月26日	建築審査会開催
	9月02日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	特に意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲27.5m以内(敷地境界線から高さの2倍以内)の建築物の居住者と土地所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、老朽化・耐震性・防音対策の不十分により建替えの必要性が高いと説明。 ・市街地環境への影響等として、周辺環境配慮につき説明。 ・公聴会における対応として、質疑応答の記録を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画総括図、入出庫ルート図、付近状況図、配置図、立面図、平面図、断面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録、近隣了解報告書、工場調査、チェックリスト
建築審査会での指摘と対応方法	特に意見はなかった。

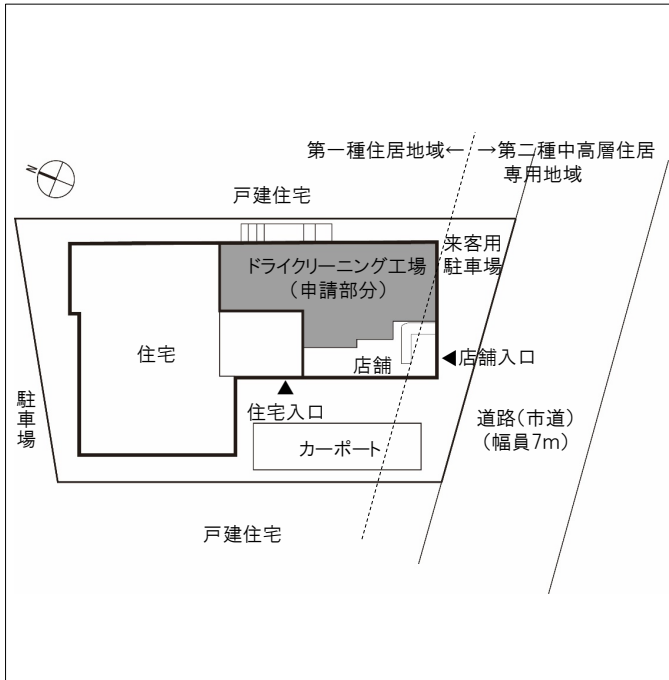
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	騒音による周辺影響の軽減、住棟配置の配慮、良好な緑環境の維持、雨水流出抑制施設設置などを鑑み、判断。
騒音対策	・計画地の東側に高さ3.175mの防音壁を設置、隣接地と隣り合う南側には高さ6mの防音壁を設置した。 ・低騒音型のインパトルレンチ使用。建物の隣地との離れを50cm確保した。洗車機は遮音性のある屋根で覆った。
建物等効率化	・老朽化した木造の点検設備施設と事務所を集約化して一つの建物とする計画とした。 ・事務所は安全運行・労働環境の改善のための必要面積を確保した。点検設備施設は新型の機器にすることで、整備の効率化により工場面積を抑えるようにした。
環境対策	・雨水貯留施設の新設により雨水流出を抑制するよう配慮した。 ・植栽計画では建物周囲の既存樹木を生かした良好なみどりの環境維持を図った。
地域貢献	・近年の少子高齢化を背景に増加するバス需要を支えている。
交通安全対策	・出庫車及び入庫車の動線に配慮し車の出入りを絞り込んだ計画とした。

③第一種住居地域におけるドライクリーニング工場の許可事例

概要：当地で17年前から営んでいる引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場。技術的助言に併せて取り決めをした許可の取扱方針及び包括許可基準に合致したことから、包括同意により許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	木造2階建		
敷地面積	約300㎡	建築面積	約180㎡
延べ面積	約260㎡	緩和用途面積	約50㎡
容積率/建蔽率	約83%/約59%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	用途変更		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成28年8月4日	
用途地域	第一種住居地域	
許可内容	一住地域で禁止されている用途(引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場)	
許可申請の背景	もともと違反と知らずにドライクリーニング店を営んでおり、許可申請がなされた(既存建築物に対する許可)。	
施設の概要	先代が昭和37年から同店を営んでおり、平成11年にドライ機を設置、現経営者である息子が平成17年に事業継承した。交通発生量は、1日に5台程度の車で1回3分~5分。	
周辺環境の概要	立地	一住と二中高にまたがる敷地であり、市道沿いに立地。
	接道	幅員7m道路に接道。
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成24年	8月	許可取扱方針策定
	8月	包括許可基準決定
平成28年	3月頃	事前相談開始
	4月21日	許可申請受付
	7月13日	公聴会開催
	8月4日	許可証交付
平成29年	2月7日	建築審査会へ報告

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	利害関係者の出席がなかったため、意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内の建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	包括許可のため報告のみ。
説明資料	申請者名、申請地地番、用途地域、申請建物用途、申請建物概要、許可年月日及び許可番号
建築審査会での指摘と対応方法	包括許可のため報告のみ。

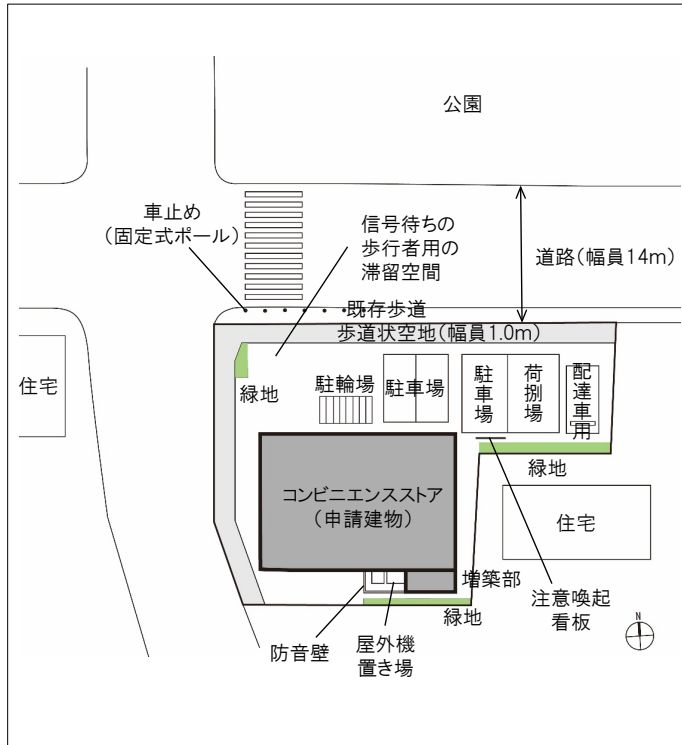
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	・安全上若しくは防火上の危険の度が低いと認めて許可。
上記判断の理由	・騒音・振動及び水質汚染対策から、近隣の住環境を害するおそれがない点を鑑み、判断。 ・火災安全対策から、火災の危険の度合いが低い点を鑑み、判断。
騒音・振動対策	・低騒音型の機械を使用するとともに、騒音源となる機械を外壁に密着させない計画とした。 ・振動についても、振動源となる機械を外壁に密着させない計画とした。
水質汚染対策	・既に建物と下水道の間にグリストラップを設ける計画とした。 ・今後もトラップ部分の点検を心掛け、必要に応じて清掃に努める。
火災安全対策	・既存の作業場が狭いため、機械と壁・機械同士の離隔距離を確保する計画とした。

④第一種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの許可事例

概要：第一種低層住居専用地域の指定前の昭和40年代に開業し営業を続けてきた店舗が、共同住宅に建替え後、近隣に食料品・日用品販売店舗が不足。高齢化が進行し、身近に店舗等の立地を求める要望が寄せられ、共同住宅の1階部分にコンビニエンスストアの立地を行うため、用途変更を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造・地上2階		
敷地面積	約460㎡	建築面積	約160㎡
延べ面積	約288㎡	緩和用途面積	約150㎡
容積率/建蔽率	約62%/約35%(指定:100%/50%)		
工事種別・内容	用途変更・増築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成29年8月17日	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
許可内容	一段階緩和した第二種低層住居専用地域で供用されるもの(床面積150㎡以内)	
許可申請の背景	高齢化が進む住宅地でコンビニエンスストアを誘致することとなったため。	
施設の概要	共同住宅の1階部分をコンビニエンスストアに用途変更。	
周辺環境の概要	立地	駅(申請地から1.6km離れた場所)に行かないと日用品の買い出しに不自由し、起伏が激しい地形。
	接道	幅員14m道路に接道。
地域からの立地要望	周辺住民等から市に対して、コンビニエンスストア出店に関する要望書が提出された。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成27年度中頃	事前相談開始	
平成29年	4月5日	許可申請受付
	6月5日	公聴会開催
	7月21日	建築審査会開催
	8月17日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・歩道部分の車止めは固定式にしたほうが安全。敷地内に喫煙スペースを設けないでほしいとの意見があった。 ⇒車止めを固定式に変更。敷地内が禁煙である旨を貼紙で注意喚起を行う。 ・地域住民から喫煙対策について意見があった。 ⇒敷地内を全面禁煙とし貼紙等で注意喚起を行う。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲100m以内の建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、高齢化や地形、立地状況を説明。 ・周辺環境への影響等として、騒音、光害、防犯、地域貢献、交通安全対策について説明。 ・公聴会における対応として、各意見に対する対応を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画総括図、付近見取図、周辺への配慮事項、配置図、立面図、平面図、周辺写真、公聴会議事録、公聴会意見対応表
建築審査会での指摘と対応方法	・車での来客者用に駐車場を設けるべき ⇒敷地内に駐車場を確保する計画とした。

(4)許可判断の視点と対応

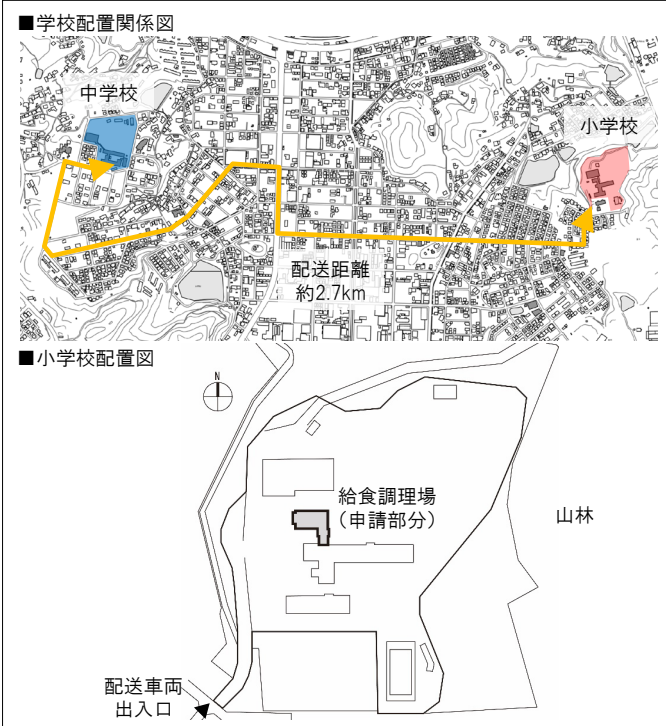
許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	周辺施設の立地状況や高齢化が進んでいる実態等からみてやむを得ないと判断。
騒音・振動対策	・室外機は低騒音型を採用し、防音壁で囲み、設置には防振ゴムを敷設した。 ・駐車場では、エンジン音による迷惑防止の注意喚起の立札を設置し、搬出入業者にも注意喚起を徹底する。
光害対策	・夜間照明は近隣住宅地に光が及ばないように、また夜道の通行に支障が無いように計画した。
防犯対策	・セーフティステーション活動に参加し、防犯対策や駆け込み対応などに協力する。 ・店員の常駐や夜間照明、防犯カメラの設置等により対応する計画とした。
地域貢献	・店舗まわりに歩道状空地(幅1.0m)及び緑地を設置した。・店舗等のバリアフリーに配慮した。 ・高齢者等に配慮したサービス(品揃え、配達等)とする。・お祭りへの協力や地元学生の職業体験の受け入れをする。 ・震災時等に物資等の配達をする。・血圧計、AEDを設置する。
交通安全対策	・歩行者の安全性確保のため、歩道部分等に車止めを設置する。 ・車の出入りの安全確保のため、注意喚起看板を設置する。

2) 地域ニーズに鑑みて許可した事例

⑤第一種中高層住居専用地域における学校給食共同調理場の許可事例

概要：小学校の既存給食棟において、中学校分の給食を調理、配送する事業の実施に伴う共同調理場（工場）への用途変更及び増築にあたり許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造4階建		
敷地面積	約18,600㎡	建築面積	約2,400㎡
延べ面積	約5,100㎡	緩和用途面積	約240㎡
容積率/建蔽率	約27%/約13%(指定200%/60%)		
工事種別・内容	用途変更、増築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成29年7月20日		
用途地域	第一種中高層住居専用地域		
許可内容	近隣商業地域以降で許容されるものの許可(原動機を使用する工場)		
許可申請の背景	小学校の既存給食棟において自校分と併せて近隣中学校1校分の給食を調理し搬送する事業の実施にあたり、許可申請がなされた。		
施設の概要	2校約580食分を対象とした給食施設。作業場の床面積は約144㎡、原動機の出力数は約30kW。給食配送及び食器回収は軽貨物自動車1台で行い、片道の所要時間は約15分。		
周辺環境の概要	立地	住宅街の端に位置し、周辺には山林が広がっている。	
	接道	幅員5.5m道路に接道。	
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。		

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成29年	1月頃	事前相談開始
	5月16日	許可申請受付
	6月13日	公聴会開催
	7月6日	建築審査会開催
	7月20日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・臭気対策の検証について、意見があった。 ⇒問題があれば再検証を行い、対処する。
公聴会における利害関係者の範囲	敷地の外周から50mの範囲内の土地及び建物の所有者並びに建物の居住者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・公益上の観点から計画する必要性が認められると説明。 ・騒音、臭気及び交通の安全等の対策について、周辺環境に十分配慮した計画であると説明。 ・公聴会での意見に対応した計画であると説明。 ・関係機関(環境部局、所管する消防署)からの意見を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画総括図、配送ルート図、付近見取図、配置図、平面図、給食室詳細図、周辺写真、周辺環境対策図、公聴会での意見等
建築審査会での指摘と対応方法	・搬送時の衛生面への配慮について、意見があった。 ⇒給食は食缶に入れて配送する計画であり、衛生面に配慮している。

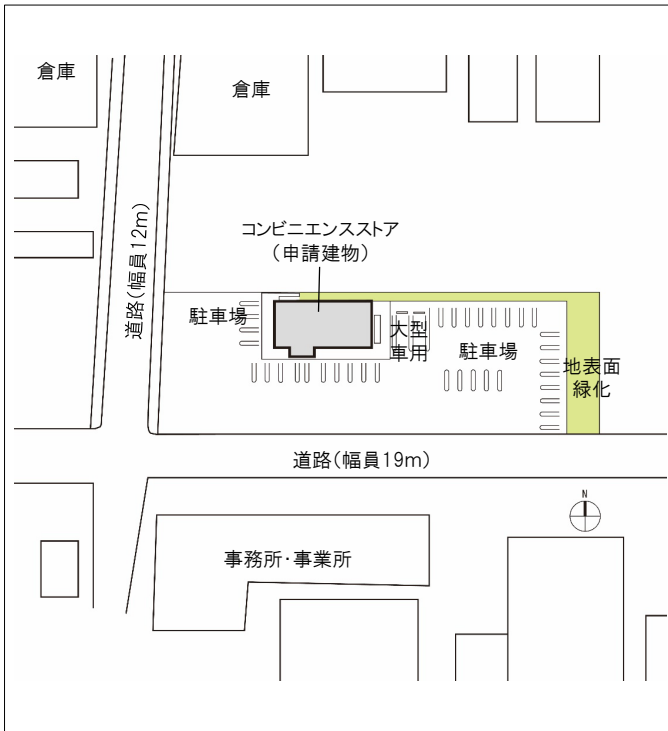
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	第一種中高層住居専用地域内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て許可。
上記判断の理由	騒音、臭気及び交通の安全等の対策について、周辺環境に十分配慮した計画であることを鑑み、判断。
騒音対策	外壁は鉄筋コンクリート造で遮音性が高く、近隣住宅地から十分な距離を確保している。
臭気対策	排気塔は屋上に設置されており、近隣住宅地から十分な距離を確保している。
交通安全対策	安全確認の徹底及び登下校時間は給食関係車両の出入りを避ける運行計画としている。周辺交通への影響は少ない計画と判断。
許可の観点	公益上やむを得ないと認めて許可。
上記判断の理由	公益上の観点から計画する必要性が認められることを鑑み、判断。

⑥工業専用地域におけるコンビニエンスストアの許可事例

概要：流通系施設が集積している地域の幹線道路沿いに、工業専用地域内の事務所・工場等に勤務する従業員を対象とするコンビニエンスストアの計画。流通系施設に及ぼす交通処理計画から、工業の利便を害するおそれがないとして、コンビニエンスストアの立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造地上1階		
敷地面積	約2800㎡	建築面積	約210㎡
延べ面積	約210㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約7%/約7%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成28年12月2日	
用途地域	工業専用地域	
許可内容	工業専用地域で立地可能とされていない用途(日用品を販売する店舗)の許可。	
許可申請の背景	社内食堂を備えていない中小企業が多く立地しており、職場の近くに物販・飲食・サービス施設が求められていた。	
施設の概要	主に工業専用地域内の事務所・工場等に勤務する従業員を対象とする店舗。自動車による来店台数は、34台/hで1回10分～15分。	
周辺環境の概要	立地	幹線道路に囲まれた流通系施設が集積している地域内の区画道路沿道。
	接道	幅員12m及び19mの道路に接道する角地に位置している。
地域からの立地要望	コンビニエンスストアの出店要望が多い。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成28年	8月30日	事前相談開始
	10月13日	許可申請受付
	11月09日	公聴会開催
	12月01日	建築審査会開催
	12月02日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・信号機の設置要望がされた。 ⇒設置基準を満たさないため交通管理者・道路管理者の了解を得られない旨説明し、要望者の了解を得た。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内の建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、工業専用地区内の事業所の従業員の福利厚生のため必要と説明。 ・市街地環境への影響等として、交通処理について説明。 ・公聴会における対応として、信号機の設置については対応できない旨を説明。
説明資料	付近見取図、用途地域図、周辺建築用途分布図、敷地周辺現況写真、完成予想図、建築物概要、配置図、平面図、断面図、立面図、事前協議記録、緑化計画図、駐車台数検討書
建築審査会での指摘と対応方法	・夜間は人影が少なくなるため防犯について質問があった。 ⇒警備会社と契約しており万一必要な状況になった場合には警備員を呼ぶことで同意を得た。

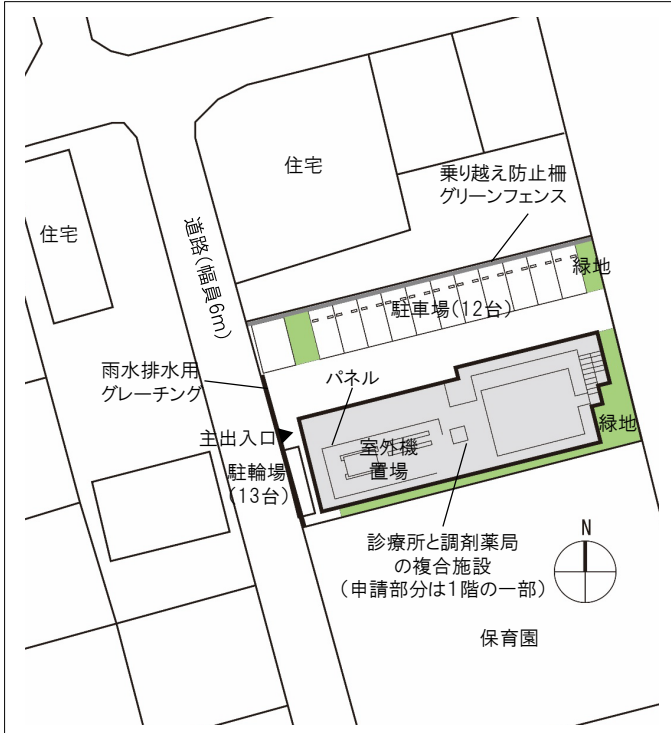
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	工業の利便を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	周辺の流通系施設に及ぼす交通処理計画から鑑み、判断。
安全対策	・大型車の駐車対策について、無断駐車への対策及び敷地内への入出場導線も含め検証した。 ・徒歩による来店者の道路横断時の安全確保について看板等による注意喚起を行う計画とした。
交通渋滞対策	・敷地内に十分な台数の駐車場を計画し、周辺道路における自動車交通の滞留等が起きない計画とした。

⑦第一種低層住居専用地域における調剤薬局の許可事例

概要：診療所5軒と調剤薬局1軒からなる複合建築物。法改正により医薬分離が明確化されたことを受け、診療所と調剤薬局からなる複合施設とする必要があるため、第一種低層住居専用地域において、調剤薬局の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造 3階建		
敷地面積	約740㎡	建築面積	約290㎡
延べ面積	約760㎡	緩和用途面積	約70㎡
容積率/建蔽率	約100%/約40% (指定:100%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成29年9月1日	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
許可内容	二低専以降で建築可能な日用品の販売を主たる目的とする店舗の許可。	
許可申請の背景	一低専に診療所と調剤薬局からなる建築物を建築したいとの相談があり、許可申請がなされた。	
施設の概要	診療所5軒と調剤薬局1軒からなる建築物で、診療所に併設する調剤薬局。	
周辺環境の概要	立地	一低専の住宅街に立地。
	接道	幅員6m道路に接道。
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成29年	4月03日	事前相談開始
	5月31日	許可申請受付
	7月07日	公聴会開催
	8月23日	建築審査会開催
	9月01日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の車止め乗り越え防止策について、意見があった。 ⇒擁壁の高さを高めた、立ち上がりによる乗り越え防止柵を設置した。 ・駐車台数が適正か否かについて、意見があった。 ⇒診療所を予約制とし、車両台数を制限することで対応した。また、駐車台数が増えた場合、近隣の駐車場を借りる計画を立てさせることで対応した。 ・屋上に設置した室外機の騒音対策について、意見があった。 ⇒住宅側への音を低減するよう室外機の三方をパネルで囲むことで対応した。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内の土地及び建物の所有者並びに居住者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	<ul style="list-style-type: none"> ・診療所と調剤薬局によるクリニックビルの需要は高まっている中で、第一種低層住居専用地域では診療所は建築できるが、調剤薬局は建築できないという問題があるため、許可が必要であることを説明した。 ・周辺環境への影響として、申請者が配慮した内容、騒音、振動及び臭気について説明した。 ・公聴会における対応として、聴取した意見と対応方法を説明した。
説明資料	建築物概要、付近見取図、配置図、立面図、平面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録
建築審査会での指摘と対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な基準がないため、ある程度判断基準を設けた方がよいとの意見があった。 ⇒明らかに良好な住居の環境を害するおそれがないと認められる計画であったため、同意が得られた。今後は、ある程度判断基準を設けて審査する予定。

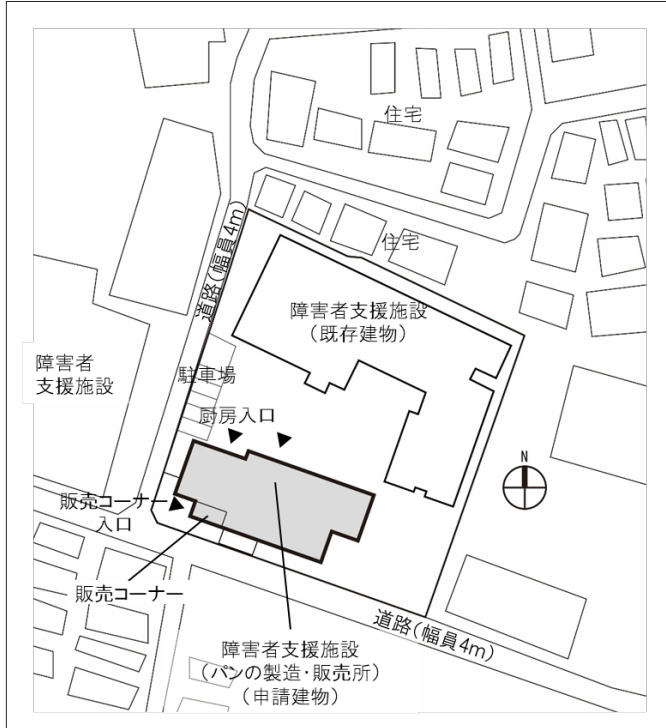
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	診療所の運営上、調剤薬局は必要性が高く、また、住環境への影響に鑑み、判断した。
騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上に設置した室外機の騒音対策として、住宅側への音を低減するよう室外機の三方を囲むようにパネルを設置した ・室外機を住宅側から離れた位置に設置した。
臭気対策	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物からは臭気を発生しないことを確認した。 ・駐車場から排気ガスが隣地に直接流れないようにするため、目隠しフェンス及び植栽を設けた。
雨水対策	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場が前面道路に向かって傾斜しており、雨水が道路に流れないようにするため、道路境界線沿いにグレーチングを設けて、敷地内で雨水を処理する計画とした。
プライバシー対策	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地の保育園の窓が対面するため、窓に曇りガラスやパネルなどの視線を遮る仕様の材料を設置した。
交通安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場に停車した自動車が誤発進により、隣地に飛び出さないようにするため、車止めに加え、擁壁を高くした立ち上がりによる乗り越え防止柵を設置した。 ・駐車場から自動車が出庫する際、道路を通行する自動車及び人との接触がないようにするため、道路境界線沿いの塀は高さを低くし、塀の上部を見通しのよいフェンスとし、視線を遮らない計画とした。 ・路上で駐車待ちを行わないようにするため、各診療所を予約制として、来客数を制限する計画とした。また、利用者の増加に伴い、駐車台数が不足した場合、近隣の駐車場を利用する計画とした。

⑧第一種低層住居専用地域におけるパン工場(福祉事業所)の許可事例

概要:知的障害者支援施設の作業棟(パンの製造・販売を行う通所作業所)の建替え。作業場の床面積や原動機使用により工場扱いとなり、第一種低層住居専用地域への立地が不可。社会的に就労支援等の作業所が必要であり、小規模で作業内容・時間帯等に配慮する計画であることから、立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造・2階		
敷地面積	約3,140㎡	建築面積	約1,550㎡
延べ面積	約2,220㎡	緩和用途面積	約60㎡
容積率/建蔽率	約70%/約50%(指定:100%/50%)		
工事種別・内容	増築・移転、大規模の模様替		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成25年9月11日	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
許可内容	一低専地域で立地可能とされていない用途(工場)の許可。	
許可申請の背景	作業場の床面積及び原動機の出力が規制値を超えており、工場に該当することから、許可申請がなされた。	
施設の概要	パンの製造・販売を行う知的障害者支援施設。営業時間は平日9時30分から17時まで。週一回程度ワンボックスカーで搬入、月二回程度納品。	
周辺環境の概要	立地	住宅地。既存である知的障害者支援施設における計画。
	接道	角地に位置し、幅員4mの道路に二面接する。
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成25年	8月02日	許可申請受付
	8月20日	公聴会開催
	8月30日	建築審査会開催
	9月11日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・臭気について意見があった。 ⇒屋上からの排気計画に、脱臭フィルターを取り付けることに対応した。 ・雨水排水について意見があった。 ⇒雨水浸透貯留槽を新設し、既設と併せて雨水対策を講じることで対応した。 ・工事について意見があった。 ⇒工事時間に配慮することで対応した。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲100m以内の土地・建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	<ul style="list-style-type: none"> ・計画概要・作業所の利用内容を説明。 ・周囲の住環境への対策を説明。 ・公聴会における意見及び意見に対する対応を説明。 ・良好な住環境を害するおそれがないと判断した理由を説明。
説明資料	建築物概要、申請理由書、都市計画図、付近見取図、写真撮影位置図、周辺写真、近隣土地利用図、配置図、平面図、立面図、雨水計画図、工房レイアウト図、公聴会実施結果等
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなく、原案のとおり同意が得られた。

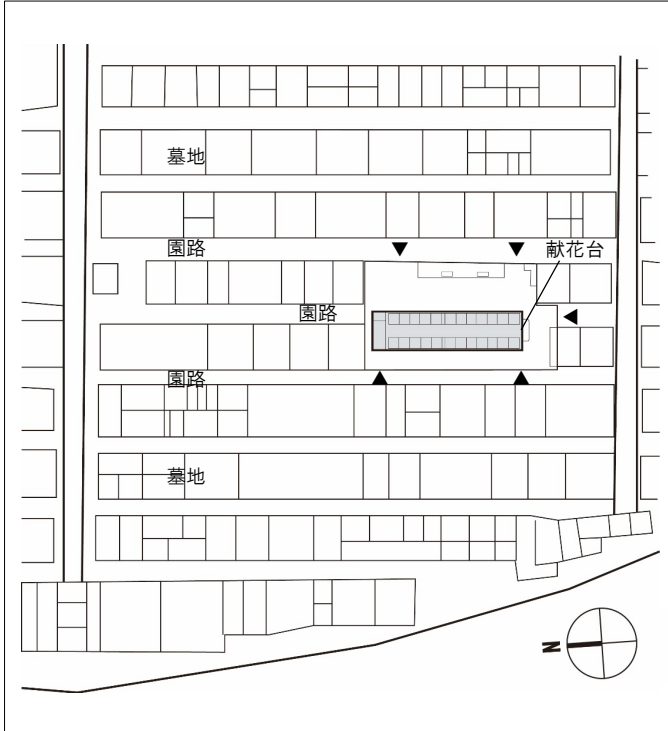
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	良好な住居の環境を害するおそれがないことを鑑み、判断。
交通安全対策	・営業日は、平日の日中を計画しており、パン作りのための搬入車両も少ない計画とした。
臭気対策	・排気口に脱臭フィルターを取り付けることとし、屋上から排気する計画とした。
騒音・振動対策	・作業所は、平日の日中のみの利用とし、原動機の運転も近隣へ迷惑にならない時間帯のみ使用する計画とした。

⑨第一種中高層住居専用地域における納骨堂の許可事例

概要：多くの寺院や付属する墓地が存在する寺町。その一角にある霊園内での納骨堂の計画。隣接する墓所との景観や自然環境、地域の風情と調和するような計画であることから、住環境を害するおそれがないと判断し、納骨堂の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上1階地下1階		
敷地面積	約920㎡	建築面積	約40㎡
延べ面積	約80㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約8%/約5%(指定:300%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成26年3月12日	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
許可内容	一中高地域で立地可能とされていない用途(納骨堂)の許可。	
許可申請の背景	平成27年までに5カ所整備する計画のうち、4基目の申請。	
施設の概要	周辺地域は、今日まで寺町で形成され、多くの寺院やそれに付属する墓地が存在する。その一角に造営された霊園内での納骨堂の計画。	
周辺環境の概要	立地	墓地内に立地。
	接道	幅員約7.2mの道路に接道。
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成25年	2月28日	事前相談開始
	5月09日	許可申請受付
	5月30日	公聴会開催
	6月20日	建築審査会開催
平成26年	3月12日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	当該計画地の町会、隣接する全ての町会及び必要に応じて設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	良好な住環境への影響等がない旨を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画図、付近見取図、配置図、求積図、立面図、平面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録等
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなかった。

(4)許可判断の視点と対応

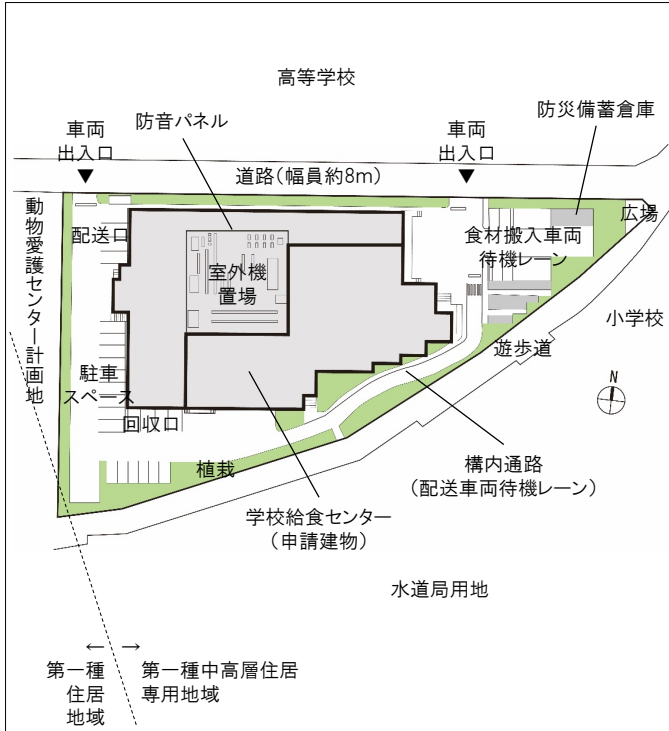
許可の観点	住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	隣接する墓所との景観や自然環境、地域の風情と調和するような計画がなされ、周辺の良好な環境を害するおそれがない点を鑑み、判断。
騒音対策	・特になし。
光害対策	・特になし。
防犯対策	・特になし。
地域貢献	・特になし。
交通安全対策	・特になし。

3) 上位計画に位置づけられた許可事例

⑩第一種中高層住居専用地域における給食センターの許可事例

概要: 市立中学校における完全給食実施を目的とした上位計画の策定を受けて計画された、14校の中学校を対象とした学校給食センター。対象とする学校への配送計画に優れた立地であることなどを鑑み、公益上やむを得ないと認めて許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造2階建		
敷地面積	約7,000㎡	建築面積	3,400㎡
延べ面積	約4,800㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約64%/約47%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成28年7月14日	
用途地域	第一種中高層住居専用地域(過半)	
許可内容	準工業地域以降で許容されるものの許可(原動機を使用する工場)。	
許可申請の背景	学校給食センターの整備のため、新築にあたり許可申請がなされた。	
施設の概要	14校(約10,000食分)の中学校を対象とした給食施設。作業場の床面積は約3,100㎡、原動機の出力数は1,970kw、交通発生量は、1日約90台(給食の配送・回収は17台の車で各1~2往復)	
周辺環境の概要	立地	一中高と一住にまたがる敷地で、幹線道路に近接。周辺には小学校、高等学校、水道局用地、動物愛護センター(予定)がある。
	接道	幅員約8mの道路に接道。
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成23年	3月16日	市議会「中学校完全給食の早期実現を求める決議」
平成25年	11月26日	「市立中学校給食の基本方針」決定
平成26年	10月28日	「市立中学校完全給食実施方針」決定
平成28年	2月26日	許可申請受付
	3月23日	公聴会開催
	4月15日	建築審査会開催
	7月14日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・小学校通学路での運搬車両による交通事故対策、給食の衛生管理、臭気対策について意見があった。 ⇒適切に対策されている旨を説明し、計画内容のままとした。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内に位置する街区の土地・建物の所有者等を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、建物用途が工場に該当する給食センターは、一中高での建築が制限されていることを説明。 ・市街地環境への影響等として、周辺への圧迫感、騒音、振動、臭気、交通安全などへの対策を説明。 ・公聴会の対応として、計画内容に修正がないことを説明。
説明資料	建築物の概要、案内図、現況写真、配置図、平面図、立面図、断面図、鳥瞰パース、公聴会での質疑回答、許可理由
建築審査会での指摘と対応方法	・見学コースはないのか、食堂利用などの地域貢献をしていくべきではないか、との意見があった。 ⇒アレルギー調理室の見学が可能のほか、調理の様子を映像で見学できるよう検討していること、施設内での試食を計画していることなどを説明し、同意が得られた。

(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	公益上やむを得ないと認めて許可。
上記判断の理由	市立中学校における完全給食実施を目的とした上位計画に基づく施設で、配送計画に優れた立地であること、適切な規模の市有地であることを鑑み、判断。なお、市街地環境への影響についても、極力、影響を抑える計画とした。
騒音・振動対策	・大きな音が発生するボイラー設備は防音仕様の室内で防振ゴムの上に設置。屋上室外機置場は防音パネルで囲う。
臭気対策	・排気フードに高性能フィルターを設置。残渣は密閉空間で脱水処理。残渣保管庫には脱臭設備を設け、その搬出口には前室を設け、直接外部に開放しない。
交通安全対策	・配送や搬入等の車両通行は8時台の登校時間を避ける。幹線道路に出るまで時速30km以下を厳守。配送ルートはなるべく広い道路を採用。施設周辺の見通しの悪い箇所等の注意箇所をマップにまとめ、配送員に周知徹底。
日照配慮	・建物の高い部分を敷地中央、南側に配置し、隣地に落とす日影を少なくした。
景観配慮	・一中高としての立地や緑地として整備する予定の南側隣地に配慮し、落ち着いた色調や外観とした。

⑪第一種低層住居専用地域における地域開放型集会室の許可事例

概要：共同住宅の1階に設けられたカフェ機能を有した地域開放型集会室。市のまちづくり条例により地域コミュニティ発展への貢献を指導していることから、飲食店の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階		
敷地面積	約8040㎡	建築面積	約2750㎡
延べ面積	約11320㎡	緩和用途面積	約90㎡
容積率/建蔽率	約120%/約34%(指定:約120%/約55%)		
工事種別・内容	新築 共同住宅 飲食店		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成27年8月6日	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
許可内容	一低専地域で立地可能とされていない用途(飲食店)の許可。	
許可申請の背景	市まちづくり条例による地域コミュニティ発展への貢献を指導し、集会室にカフェ機能を持たせるにあたり、許可申請がなされた。	
施設の概要	共同住宅の1階に設けられたカフェ機能を有した地域開放型集会室。	
周辺環境の概要	立地	一低専と近隣商業にまたがる敷地で、周囲は住宅街が形成されている。幹線道路沿いに立地し、敷地東側の住宅との間には提供公園があり、影響が及びにくい配置としている。
	接道	幅員16mの道路に接道。
地域からの立地要望	計画にあたっては、地域住民が自然と集い、自発的に様々な活動を実施していく拠点として整備することが望ましいと要望があった。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成27年	2月28日	事前相談開始
	4月15日	許可申請受付
	6月4日	公聴会開催
	7月23日	建築審査会開催
	8月06日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲30m以内の区域に住所を有する者。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、地域コミュニティ発展に寄与するものと説明。 ・市街地環境への影響等として、周辺状況について説明。
説明資料	案内図、用途地域図、現況図、配置図、平面図、立面図、断面図
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなかった。

(4)許可判断の視点と対応

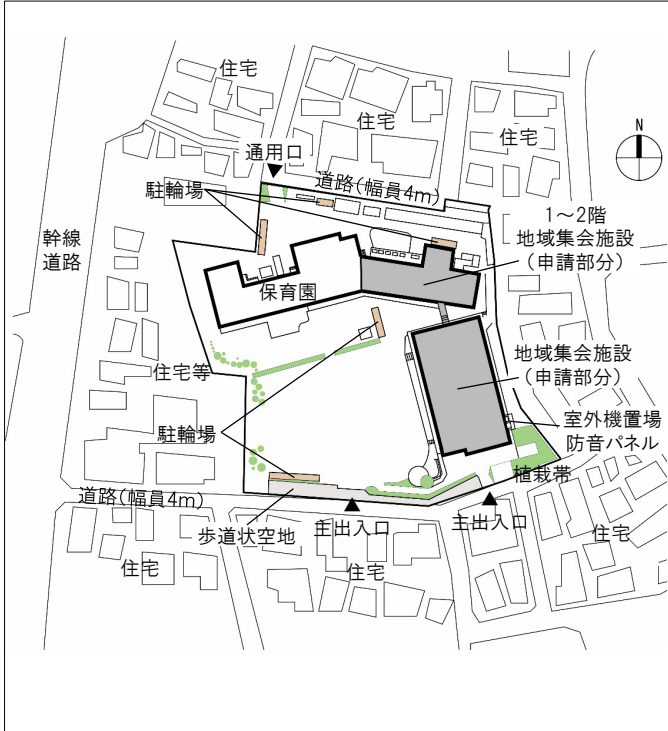
許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	・当該用途部分は、近隣商業内に位置していることや下記の対策等から周囲への住環境に及ぼす影響が少ないと考えられたため。
騒音対策	・周囲に音が漏れにくい鉄筋コンクリート造を採用した。 ・敷地東側の住宅との間には本建築計画に伴い設置される提供公園があり、影響が及びにくい配置計画とした。
防犯対策	・地域の子供たちの活動を見守る施設となる。 ・声掛け運動の拠点や、いざという時の避難場所となる。
地域貢献	・各種住民が活動をする地域公開型の集会室として機能することで、街の自律的な活力創造に繋がる施設となる。

4) 既存建築物の許可事例

⑫第一種低層住居専用地域における地域集会所の許可事例

概要：旧小学校を活用した地域集会施設。公立小中学校の適正化・適正配置に伴い、多世代の地域活動や交流活動に活用できる場として、計画。地域の防災拠点及び地域コミュニティ拠点として公益上必要不可欠であることから、集会所の立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階		
敷地面積	約7,500㎡	建築面積	約1,970㎡
延べ面積	約4,300㎡	緩和用途面積	約1,870㎡
容積率/建蔽率	約57%/約26%(指定:150%/50%)		
工事種別・内容	用途変更		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成29年3月2日	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
許可内容	一低専地域で立地可能とされていない用途(集会所)の許可。	
許可申請の背景	公立小中学校の適正化・適正配置に関する具体的な方策の取組みに伴い、多世代の地域活動や交流活動に活用できる場として、旧小学校跡を活用することとなり、許可申請がなされた。	
施設の概要	多世代の地域活動や交流活動に活用できる場として、旧小学校の校舎棟及び体育館棟を活用した地域集会施設。福祉作業所や保育所を併設。地域集会所の用途の面積は1868.9㎡。	
周辺環境の概要	立地	幹線道路東方の住宅地内に立地。
	接道	幅員4mの北側と南側の道路に接道。
地域からの立地要望	計画にあたっては、地域から、桜の木を残して欲しい、植樹する樹種は落葉樹が良いとの要望があった。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成27年	7月	小学校跡利用方針策定
	9月	複合施設基本構想を策定
平成28年	10月下旬	事前相談開始
	1月16日	許可申請受付
	1月30日	公聴会開催
	2月24日	建築審査会開催
	3月02日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	特に意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲23.74m以内(敷地境界線から高さの2倍以内)の建築物の居住者と土地所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、小学校の統合化による学校跡地での地域コミュニティの継続と醸成のためと説明。 ・市街地環境への影響等として、周辺環境配慮につき説明。 ・公聴会における対応として、質疑応答の記録を説明。
説明資料	新旧校舎の建築物概要、都市計画総括図、付近状況図、配置図、立面図、平面図、断面図、日影図、周辺写真、公聴会議事録、近隣了解報告書
建築審査会での指摘と対応方法	特に意見はなかった。

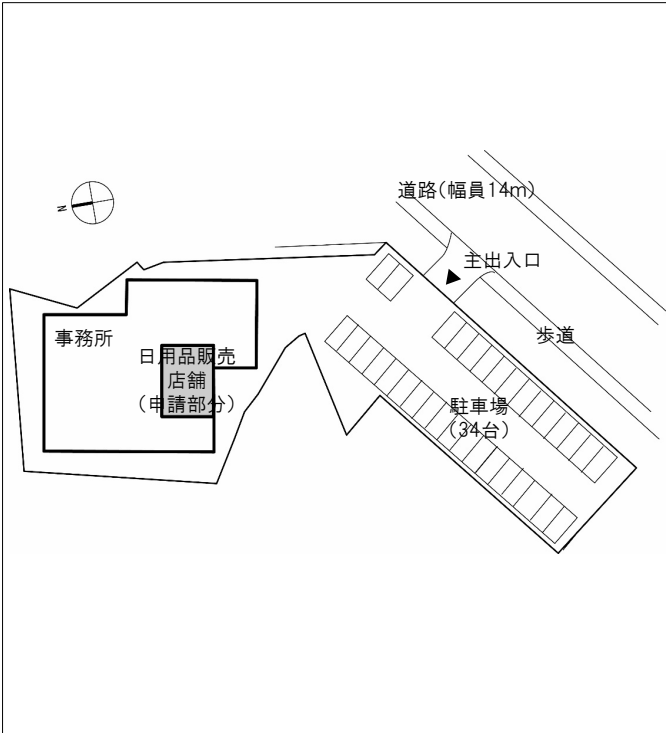
(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	・良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。 ・公益上やむを得ないと認めて許可。
上記判断の理由	・歩道状空地の設置、防音対策、緑化等の措置を鑑み、判断。 ・防災拠点機能、施設開放による子供の遊び場・地域コミュニティ拠点として、公益上必要不可欠であることを鑑み、判断。
騒音対策	・空調室外機置場に防音パネルを設置した。 ・旧体育館棟の窓サッシの改修により防音対策を行った。
防災対策	・地域集会所は会議室、多目的室・防災倉庫・管理事務室等で構成され一体的に利用される。旧体育館棟を多目的室としてそのまま残すことで、避難所機能を維持し、旧校舎棟とともに、平時は地域コミュニティ活動の場として活用。
環境対策	・職員が使用する敷地北面の生垣、南面の人が集まる場所は植栽帯、広場西側に樹木を増やす等、敷地境界に緑地帯を増やした。
地域貢献	・地域集会所は近隣住民を対象とした施設として運営し、区内外からの不特定多数の利用には供さない。
交通安全対策	・主出入口である南側道路を可能な限りセッバックするとともに、歩道状空地を整備した。プール解体後に屋外広場等の外部空間を設置し道路の見通しを確保した。路上駐輪対策として十分な台数の駐輪スペースを設置した。

⑬第一種低層住居専用地域における日用品販売店舗の許可事例

概要：事務所として使用している建物の一部を魚介類等販売店舗へ用途変更する計画。立地、店舗の規模、営業時間、騒音・臭気への対策、近隣との合意の状況から、良好な住居の環境を害するおそれがないとして、立地を許可。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造・地上2階		
敷地面積	約1,970㎡	建築面積	約610㎡
延べ面積	約1,070㎡	緩和用途面積	49㎡
容積率/建蔽率	約55%/約31%(指定:80%/40%)		
工事種別・内容	用途変更(49㎡)		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成27年4月9日	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
許可内容	一低専地域で立地可能とされていない用途(日用品販売店舗)の許可。	
許可申請の背景	既存建物の活用に係る観点から、小規模な魚介類等販売店舗の計画があり、許可申請がなされた。	
施設の概要	平成3年に許可を受けて事務所(金融機関)として使用している建物の一部の用途変更。近隣住民を対象とする小規模な魚介類等販売店舗。店舗の床面積は50㎡以下とし、駐車台数を多く(34台)確保することで路上駐車等が発生しないように配慮。	
周辺環境の概要	立地	幹線道路沿いに立地。
	接道	幅員14mの道路に接道。交差点には近接していない。
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。	

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成26年	5月頃	事前相談開始
	12月1日	許可申請受付
平成27年	2月 3日	公聴会開催
	3月26日	建築審査会開催
	4月 9日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	意見はなかった。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲30m以内の土地及び建物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の妥当性として、地域の便利施設と説明。 ・住宅地環境への影響等として、騒音、悪臭、駐車場への対応について説明。
説明資料	許可申請書の写し、都市計画図、付近見取図、配置図、立面図、平面図、パワーポイント資料(周辺写真等)
建築審査会での指摘と対応方法	意見はなかった。

(4)許可判断の視点と対応

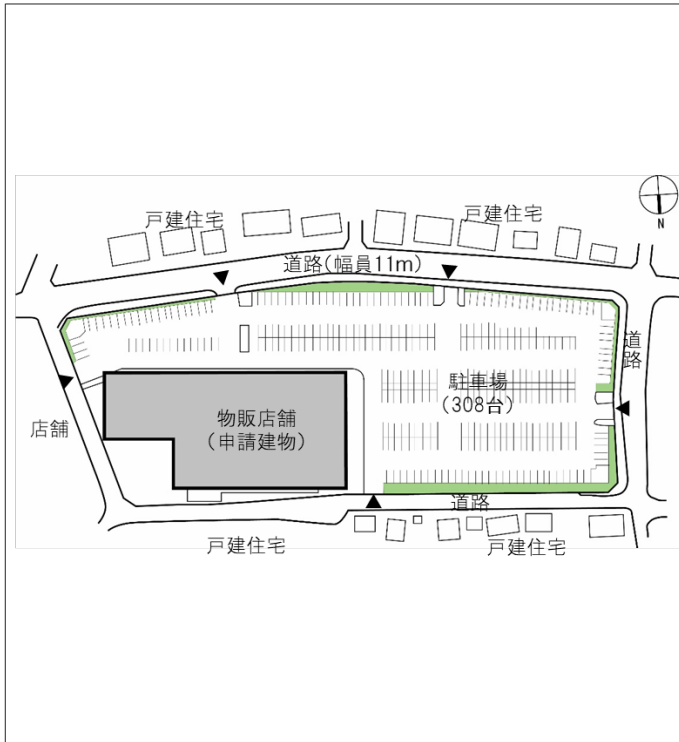
許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	立地、店舗の規模、営業時間、騒音・臭気への対策、近隣との合意の状況から鑑み判断。
騒音対策	・店舗の部分としては、第一種低層住居専用地域で建築できる兼用住宅の店舗部分の床面積(50㎡)以下とした。 ・営業時間は10時～17時までとし、夜間営業を行わない。 ・騒音対策として、マイク等の宣伝は行わず、店内のみで外部に音が漏れるようなことがない程度のBGMの使用に限る。
臭気対策	・臭気への対策として、骨・臓物等はビニール袋に移し冷蔵庫で保管し、毎日、業務終了後に売れ残りの鮮魚と併せて漁業協同組合に運搬し、生ごみ処理提携業者に処理を委託する計画とした。
交通対策	・常時34台の駐車場があり、平日の金融機関営業日の平均利用台数が14台であることから、買い物客用の使用台数として20台確保できるため、路上駐車や渋滞のおそれがない。

5) 審査プロセスを工夫した許可事例

⑭第一種中高層住居専用地域における物販店舗の許可事例

概要：市営住宅の跡地活用として計画された物販店舗の計画。許可にあたり、公聴会において利害関係人から求められた意見を反映して、配置や車両の進入経路を検討したり、近隣トラブルを避けるため、許可に際して近隣説明の報告や同意書、利害関係者名簿等の提出を求めるなどの対応を実施。

1. 許可施設の概要



(1)敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造・地上1階		
敷地面積	約14,270㎡	建築面積	約2,990㎡
延べ面積	約3,220㎡	緩和用途面積	同左
容積率/建蔽率	約23%/約21%(指定:200%/60%)		
工事種別・内容	新築		

(2)特例許可の概要

許可年月日	平成25年1月18日		
用途地域	第一種中高層住居専用地域		
許可内容	一中高地域で立地可能とされていない物販店舗の許可。		
許可申請の背景	市営住宅の建替え工事に伴い余剰となった跡地を活用するために、物品販売店舗の建設が計画され、許可申請がなされた。		
施設の概要	床面積が500㎡を超える物販店舗の新築。交通発生量は、1日に836台の車で1回40分程度。営業時間は午前9時～翌午前0時。		
周辺環境の概要	立地	幹線道路沿いに立地。	
	接道	敷地北側の幅員11mの県道を含む4面に接道。	
地域からの立地要望	具体的な要望は特になし。		

2. 許可判断の視点と対応等

(1)許可までの経過

平成24年	7月	建築計画策定
	8月	建築計画決定
	9月頃	事前相談開始
	10月23日	許可申請受付
	11月30日	公聴会開催
	12月7日	建築審査会開催
平成25年	1月15日	建築審査会開催
	1月18日	許可証交付

(2)公聴会における意見等

公聴会での意見と対応方法	・周辺道路の安全対策、騒音及び夜間の防犯対策についての意見があった。 ⇒車両の誘導方法、設備機器置場へ防音壁、駐車場へ防犯灯を設置することで対応した。
公聴会における利害関係者の範囲	利害関係者として敷地境界から周囲50m以内の建築物の所有者を設定。

(3)建築審査会における審査概要

説明事項	・許可の必要性として、周辺住民の利便性の向上が図れることを説明。 ・市街地環境への影響等として、騒音、交通渋滞、歩行者の安全対策について説明。 ・公聴会における対応として、防音壁設置、歩行者の安全対策、利害関係者の同意状況を説明。
説明資料	建築物概要、都市計画総括図、配送ルート図、付近見取図、配置図、立面図、平面図、公聴会議事録、騒音報告書、申請地周辺の利害関係者エリア図、同意状況一覧表。
建築審査会での指摘と対応方法	・同意が得られていない利害関係者への対応やその理由について意見があった。 ⇒説明経過報告書を提出することにより審査会の同意が得られた。

(4)許可判断の視点と対応

許可の観点	良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可。
上記判断の理由	周辺住環境を害することがないように建物を配置し、騒音・日照・交通渋滞・歩行者の安全対策に努めた点や、周辺住民の利便性の向上が図れること等を鑑み、判断。
騒音対策	・室外機の騒音対策として低騒音型の機器の採用や防音壁を設置した。 ・駐車場では、日中、夜間別に商品を入庫する車両の搬入経路の指定、アイドリングストップ、路上駐車禁止等を徹底する。
光害対策	・夜間照明は近隣住宅地に光が及ばないように計画した(特に駐車場内照明は、隣地に光が及ばないように計画した)。
防犯対策	・たむろ場になりそうな場合の対応として、従業員への指導を徹底し、駐車場に防犯灯を設置する。
交通安全対策	・駐車場に車止め(外周部のみ設置)・ポール・注意喚起のための路面標示・看板を設置する。

(7) 法第 48 条ただし書許可を巡る Q & A

- ・法第 48 条ただし書許可をめぐり申請者及び特定行政庁が困っていること・知りたいことについて、国総研 H28 年度調査結果を踏まえ、Q&A 形式で整理しました。

1) Q & A (申請者向け)

※下記に示す内容は、あくまで全国の特定行政庁の実態把握調査に基づき一般的な傾向を示したものであり、計画する際は、必ず事前に各特定行政庁にご相談、ご確認ください。

i) 手続き関係

Q1-1 申請から許可までに要する時間、費用は？

- A・事前相談から許可（許可通知書の発行）までに要する時間は、許可案件により異なります。**
ただし、多くの特定行政庁では、事前相談・協議に要する標準期間や審査の標準処理期間を定め、手引きや要綱に記載し明示しています。ちなみに、全国の特定行政庁の傾向をみると、審査に係る標準処理期間は、事前相談を除いて 60 日程度が多いです。➡62 ページ参照
- ・地方公共団体において手数料条例を定め運用しており、法第 48 条ただし書許可の手数料は、公聴会及び建築審査会の同意を要する許可の場合、18 万円程度となっていることが多いです。なお、平成 30 年の建築基準法改正を受けて、手数料条例が改正されている場合もありますので、申請する特定行政庁にご確認ください。

Q1-2 許可申請前の公聴会や住民との事前調整は必要か？

- A・建築基準法第 48 条第 15 項及び第 17 項の規定により、公開による意見の聴取の開催日の 3 日前までに公告を行い、利害関係者の出席を求めることが義務づけられています。**
- ・また、特定行政庁によっては、許可手続きの円滑化を目的として、**公聴会とは別に、近隣住民への説明を行うことを手続きに定めている**ところもあります。実施時期や内容等については、特定行政庁が作成し公開している手引きや要綱に記載されているところもあります。➡67～69 ページ参照
 - ・なお、**再許可をする場合においても、公聴会は必要**になります(昭和 30 年 2 月 19 日付け住指受第 134 号)。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転で、一定の条件に該当する場合は、公聴会及び建築審査会の同意が不要となるケースもあります。(建築基準法第 48 条第 16 項第一号、建築基準法施行令第 130 条第 1 項)

Q1-3 説明する近隣住民の範囲は？

- A・公聴会参加の呼びかけの範囲は、特定行政庁が定める手引きや要綱に定めている場合があります。**全国の特定行政庁の傾向をみると、「規定はなく個別に判断する」から、「申請敷地外周の規定の範囲の土地又は建築物の所有者・居住者と具体的に定める」と様々ですが、**申請敷地の外周等から 50m や 100m の範囲の土地・建築物の所有者、居住者等の利害関係者を対象にしているところが多くみられます。**➡67～69 ページ参照

Q1-4 近隣住民の理解を得るためのポイントは？

- A・法第 48 条ただし書許可は、「周辺市街地環境への影響」又は「公益性」の観点から審査**します。特定行政庁において許可基準を定め環境影響項目が示されている場合は、その項目ごとに、周辺環境への影響の有無、程度を示すことが考えられます。特に、騒音や交通等については、近隣住民からの苦情も多いことから、定性的な説明だけでなく、**発生する騒音値が騒音規制法**

や条例で定められた基準値以下であるなど、定量的に示すことが考えられます。また、公益性の観点から、地域にとって必要な用途であることを示すことも考えられます。

- ・公聴会の開催に加え、できるだけ早期の段階で、近隣住民に計画の事前説明を行うことや住民からの意見への対応を示すことで理解を深めることが考えられます。

Q1-5 近隣住民から過度な要求が出された場合の対処方法は？

- A・Q1-4で示したとおり、法第48条ただし書許可は、「周辺市街地環境への影響」又は「公益性」の観点から審査し許可するもので、それらに関係ないことについて住民から要求されても必ずしもそれに従うことはないと考えられますが、近隣との関係悪化により、立地そのものに反対を唱えられることも考慮に入れて対応することも重要です。
- ・また、特定行政庁が定めた許可基準に定性的に書かれている事項について、特定行政庁とも協議した上で対応策を講じることが考えられます。例えば、許可基準に夜間営業の制限が定性的に示されている場合、具体的な営業時間の設定については、特定行政庁との協議により決定することが考えられます。

Q1-6 近隣住民から反対があった場合は許可されないのか？

- A・近隣住民からの反対の有無や反対意見の数は、許可に際しての判断材料になります。許可する場合においては、利害関係者の意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならないため、反対意見を含めた近隣住民からの意見を踏まえ判断されます。

Q1-7 外部影響評価のための予算、技術、手間は？

- A・例えば、騒音や振動について、評価方法を明示し定量的な評価を行うことを許可要件にしている特定行政庁もあります。こうした外部影響の評価については、通常、申請者の負担により行われています。申請者自身で評価が困難な場合は、外部の専門機関等に委託することも必要になります。そのため、許可基準に基づき外部影響評価が必要な場合は、予め、予算を確保するとともに評価に係る期間を設定しておくことが肝要です。

ii) 許可基準関係

Q1-8 許可基準は明示されているのか？

- A・許可実績の多い特定行政庁では、許可実績の多い建築物の用途を対象に許可基準を定め、公開している場合があります。許可基準の有無については、各特定行政庁の担当窓口にご相談ください。➡53～56 ページ参照

2) Q&A (特定行政庁向け)

i) 手続き関係

Q2-1 利害関係者の定義は？

- A・建築基準法第48条第15項に規定する「利害関係を有する者」の範囲は、一般的に、「許可に係る建築物の外周およそ50m(物件によっては100m)の範囲内に土地・建物を所有する者」とされています(昭和48年12月14日付け住街発第1478号)。全国の特定行政庁の傾向をみると、「規定はなく個別に判断する」から、「申請敷地外周の規定の範囲の土地又は建築物の所有者・居住者と具体的に定める」と様々ですが、申請敷地の外周等から規定の範囲の土地・建築物の所有者、居住者を対象にするところが一般的です。➡67～69 ページ参照

Q2-2 近隣住民から反対意見がある場合の対処方法は？

- A・法第 48 条ただし書許可は、利害関係者の意見を聴取し行うものであるため、意見も踏まえ、特定行政庁が判断するものです。
- ・なお、条件を付す必要があれば、特定行政庁より条件付き許可について、建築審査会に同意を求めるようにすることが適当です。（昭和 29 年 5 月 7 日付け住指発第 625 号）

Q2-3 特定行政庁において手続きを簡素化している例は？

- A・ドライクリーニング工場や都市公園内の公園施設など、特定の用途を対象に、手続きの簡素化をしている特定行政庁もあります。包括同意基準を定め、意見聴取による意見がない場合は、個別に建築審査会に掛けるのではなく、許可した後、建築審査会に報告する形で、手続きの簡素化を図っています。➡71 ページ参照

ii) 許可基準関係

Q2-4 住居系地域の許可判断は？

- A・過去の許可件数をみると、第一種低層住居専用地域での許可件数が多い傾向が伺えます。➡57 ページ参照
- ・住宅地に生活利便サービス施設の立地が求められる場合があります。許可に当たっては、良好な住居の環境を害することがないものであること又は公益上やむを得ないものであることを判断する必要があります。

Q2-5 コンビニエンスストアの許可基準の事例は？

- A・国土交通省から「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」（平成 28 年 8 月 3 日付け国住街第 93 号）が発出され、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準則が示されました。この技術的助言に基づき複数の特定行政庁において、コンビニエンスストアの許可基準が策定されています。技術的助言が発出される以前から許可基準を定め運用している特定行政庁に加え、技術的助言発出後、横浜市等が許可基準を策定し公開しています。➡参考資料編参照
- ・なお、平成 30 年建築基準法改正により、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内において、建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 3 に定める措置を講じている場合には、建築審査会の同意の取得を要しないこととされました。

Q2-6 公益性の判断基準は？

- A・法第 48 条ただし書許可に当たっては、「周辺市街地環境への影響」又は「公益性」の観点から審査します。「公益性」の判断について、国総研 H28 年度調査結果によると、「公益・地域の生活利便・地域貢献への寄与」等に基づき判断されています。➡80 ページ参照

iii) 評価方法関係

Q2-7 定量的な評価方法を定め運用している事例は？

- A・許可手続きの一環で、騒音に関する図書等の提出を定めている特定行政庁があります。こうした特定行政庁では、製造工程や製造・加工機器のカタログに掲載された騒音値や防音対策として講じている事項等についての提出を求めています。
- ・また、騒音規制法・条例に基づく届出書類を定めている特定行政庁もあります。こうした特定行政庁では、騒音規制法に基づく特定施設の届出様式の提出や騒音予測の簡便な算定式を定

め、それに基づく騒音値を評価する方式を採用している特定行政庁もあります。➡84～87 ページ参照

Q2-8 申請者が提出する評価書の適否判断は？

- A・申請者から提出された評価書内の騒音値が適切か否かについて、特定行政庁で再計算して適否判断することは現実的ではないため、あらかじめ、計算方法等を明示することが考えられます。
- ・騒音規制法等の基準値を参考にすることが考えられます。また、例えば、神奈川県等では、独自の計算方法を定め、運用しているケースもあります。➡84～87 ページ参照