

# 令和7年度第2回山梨県建築審査会

## 第1号案件

建築基準法第48条第7項ただし書の規定に基づく許可に関する案件

# 許可申請概要①

## ◆ 申請敷地

甲斐市富竹新田字大明神河原1575-1、1596-2

## ◆ 計画概要

・敷地面積： 3,109.76m <sup>2</sup>	・用途地域： 準住居地域 2,767.47m <sup>2</sup> 第二種中高層住居専用地域 342.29m <sup>2</sup>
・工事種別： 増築 （既存4棟、増築2棟）	・主要用途： 中古車販売店舗及び自動車修理工場 （増築部分：自動車修理工場、倉庫）
・構造： 鉄骨造	・建築面積： 646.38m <sup>2</sup> （建ぺい率 20.79/60）
・階数： 平屋建て	・延べ面積： 627.03m <sup>2</sup> （容積率 20.16/200）

# 建築基準法（抜粋①）

（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52条、第53条、第54条から第56条の2まで、第57条の2、第57条の3、第67条第1項及び第2項並びに別表第3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22条第1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。

本申請の敷地の過半の属する地域

⇒ 「準住居地域」の規定を適用する。

# 都市計画法及び建築基準法(抜粋②)

## ◆都市計画法 第9条(地域地区)

7 **準住居地域**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する。

## ◆建築基準法 第48条(用途地域等)

1～6 略

7 **準住居地域内**においては、**別表第2(と)項に掲げる建築物は、建築してはならない。**

ただし、特定行政庁が準住居地域における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おいては、この限りでない。

8～14 略

15 **特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。**以下略

16～17 略

# 建築基準法（抜粋③）：別表第2）

(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物	一 略  二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50m <sup>2</sup> を超えるもの（ <u>作業場の床面積の合計が150m<sup>2</sup>を超えない自動車修理工場を除く。</u> ）  三～六 略
-----	---------------------	---

制限なし：住宅、事務所、ホテル、学校、病院、店舗（10,000m<sup>2</sup>以下）など

制限あり：一部の遊戯施設、風俗施設、危険性や環境負荷の高い工場など

# 許可申請概要②

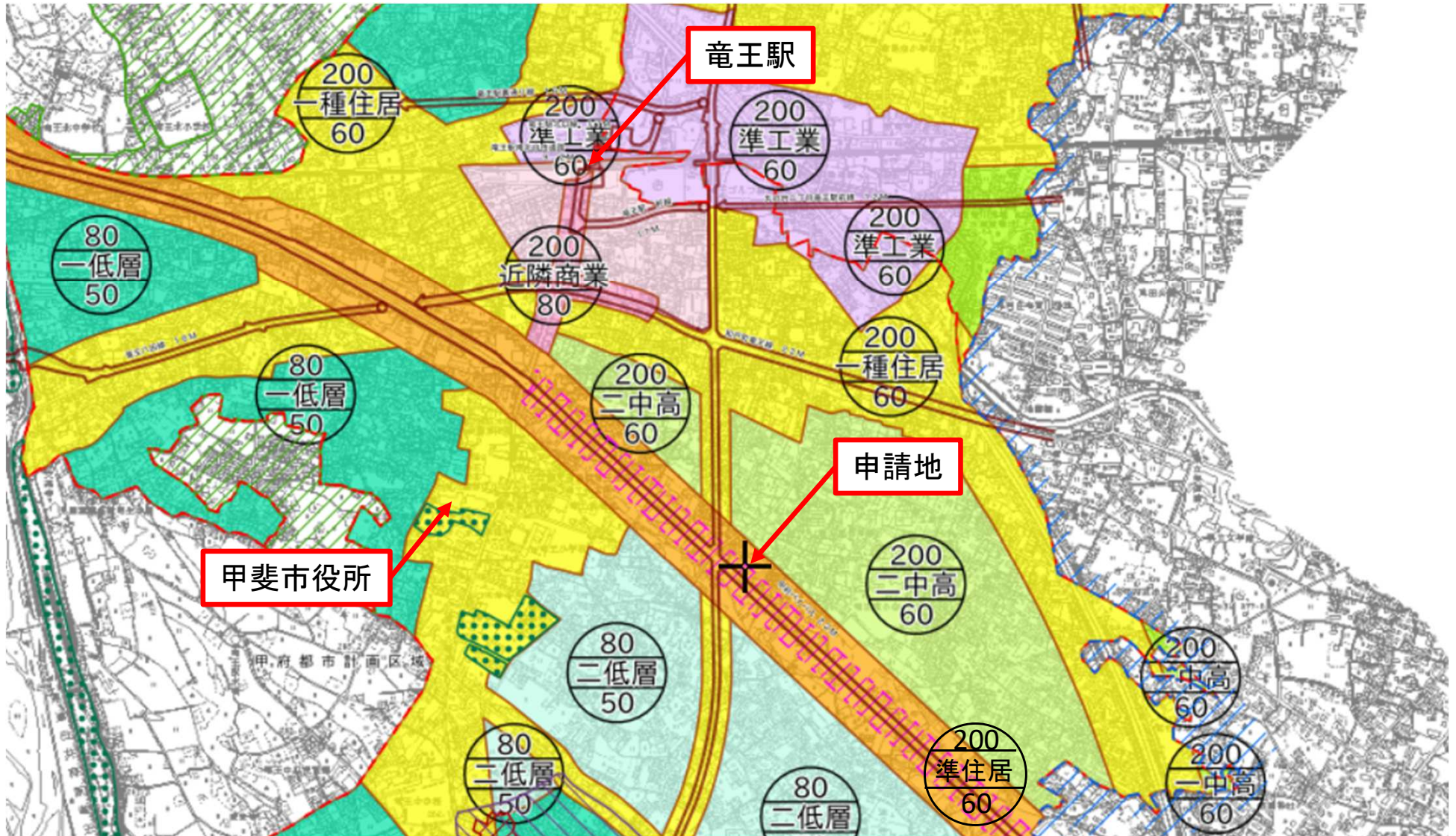
## ◆ 建物概要

	用途	規模・構造	床面積	作業場床面積
既存	事務所	鉄骨造2階建て	223.41m <sup>2</sup>	
	既存作業場	鉄骨造平屋建て	149.24m <sup>2</sup>	120.44m <sup>2</sup>
	検査場	鉄骨造平屋建て	40.70m <sup>2</sup>	27.49m <sup>2</sup>
	倉庫1	鉄骨造平屋建て	6.3m <sup>2</sup>	
増築	新作業場	鉄骨造平屋建て	195.50m <sup>2</sup>	149.50m <sup>2</sup>
	倉庫2	鉄骨造平屋建て	11.88m <sup>2</sup>	
合計			627.03m <sup>2</sup>	297.43m <sup>2</sup>

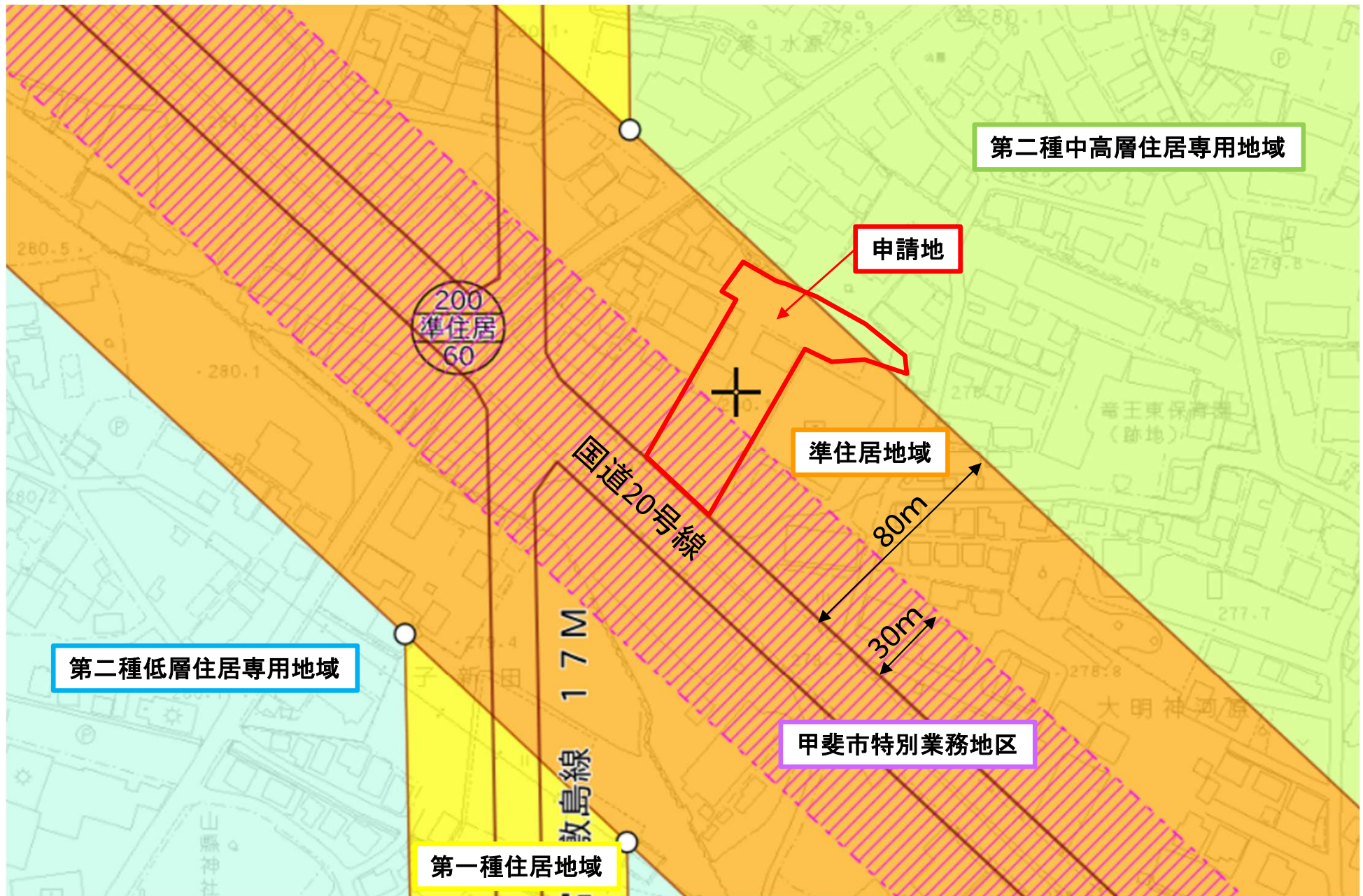
147.93m<sup>2</sup>

自動車修理工場の作業場の床面積が150m<sup>2</sup>を超えるため許可申請を行う。

# 都市計画総括図 用途地域①



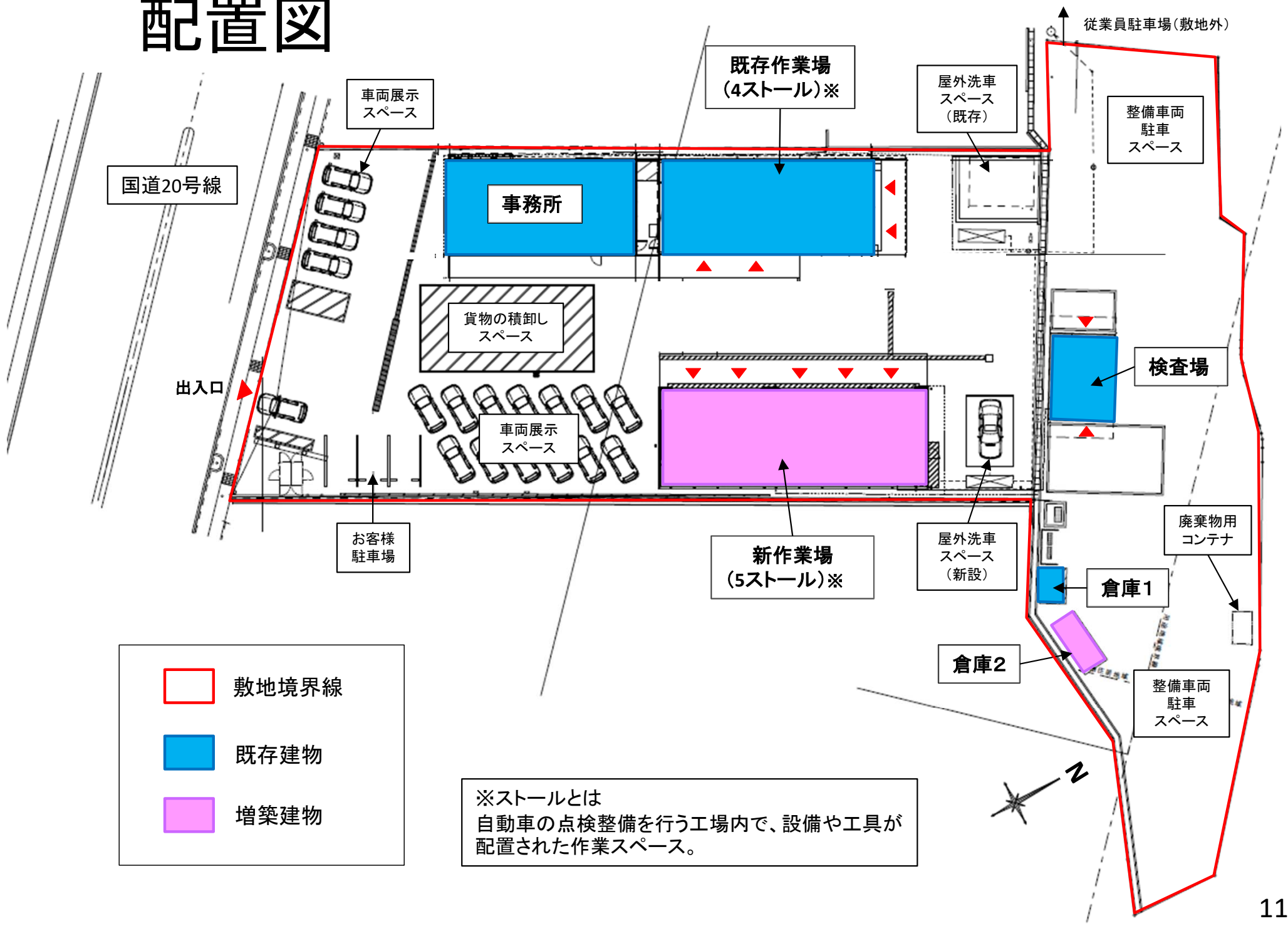
# 都市計画総括図 用途地域②



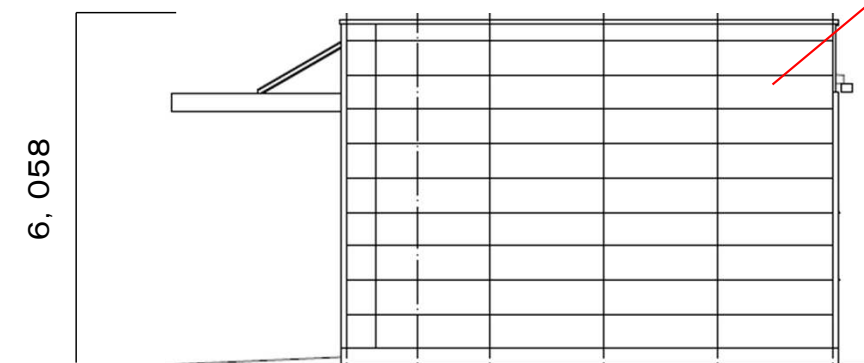




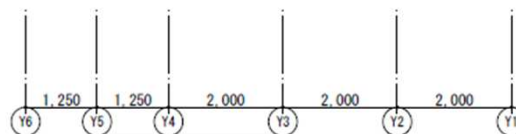
# 配置図



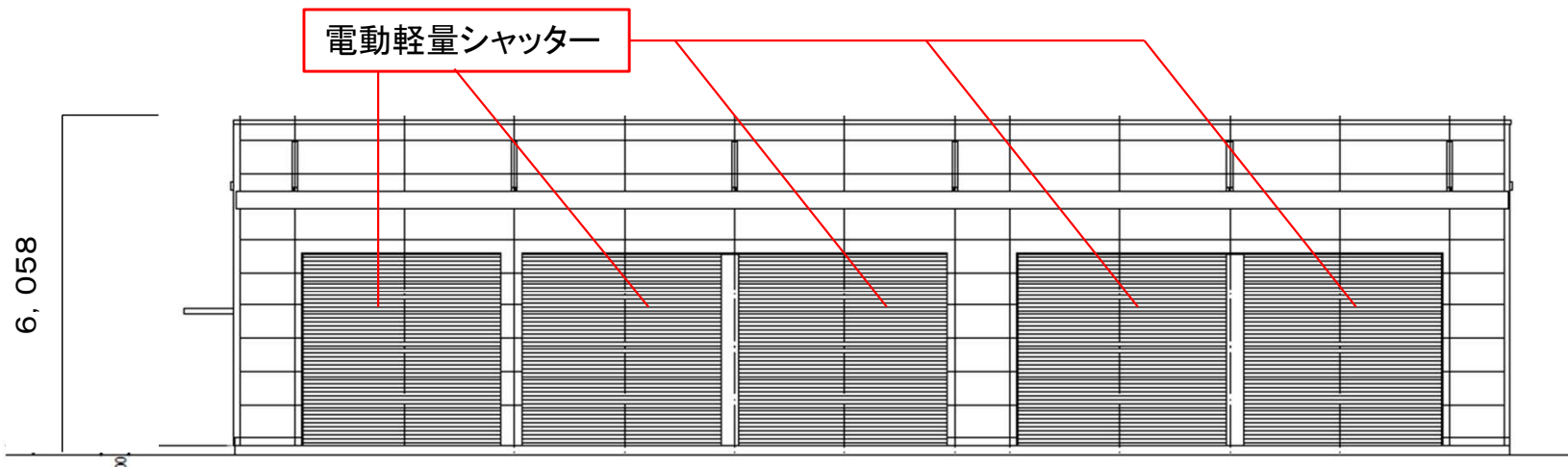
# 新作業場 立面図1



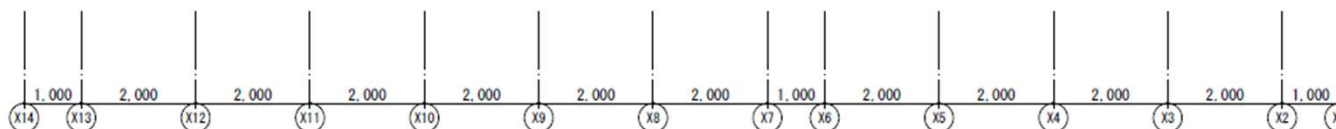
外壁  
外側:ALC 厚さ50mm+アクリル吹付タイル  
内側:ケイカル板厚さ8mm



南側立面図

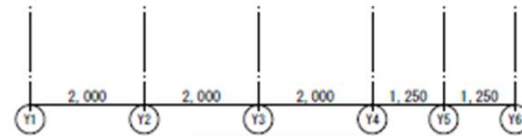
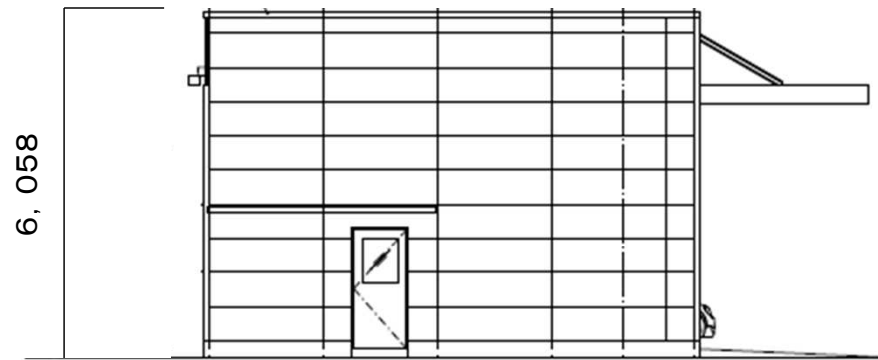


電動軽量シャッター



西側立面図

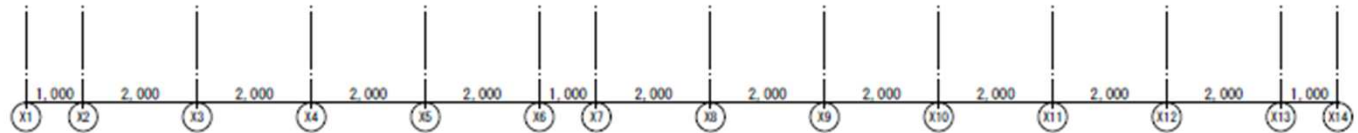
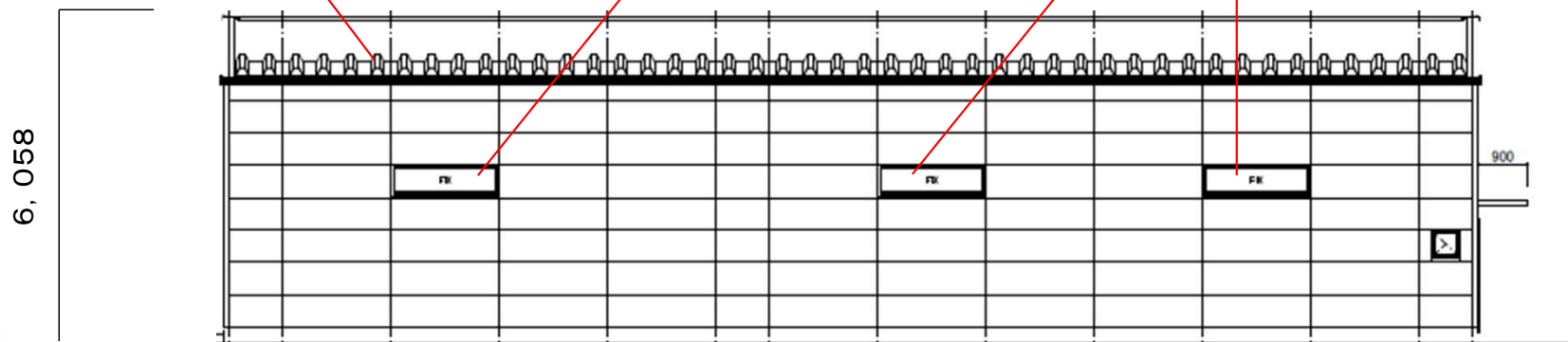
# 新作業場 立面図2



北側立面図

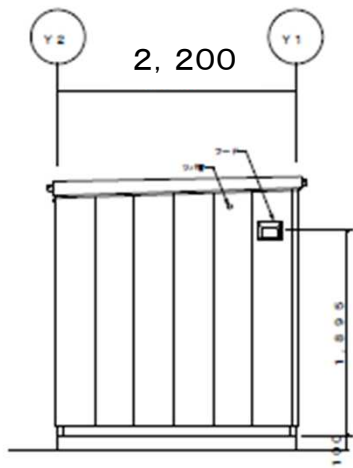
屋根  
ガルバリウム鋼板ダブル折板

はめこり窓

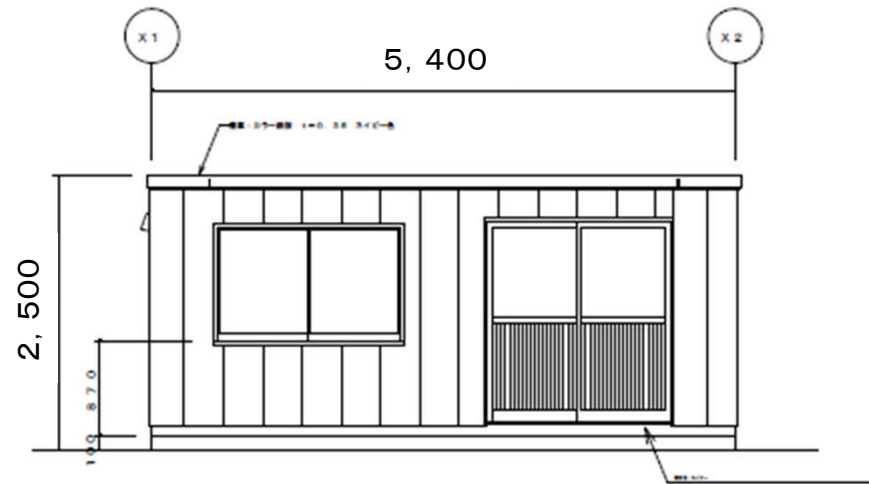


東側立面図

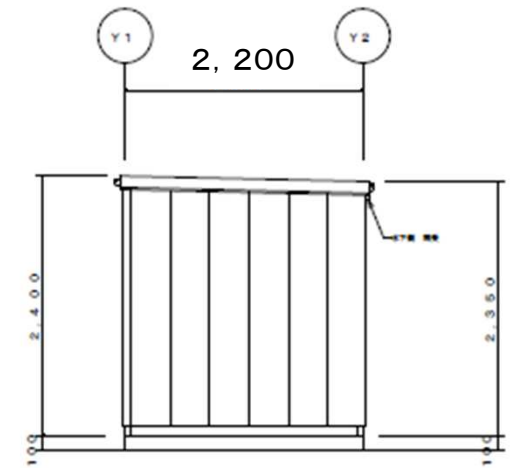
# 倉庫2 立面圖



東側立面圖

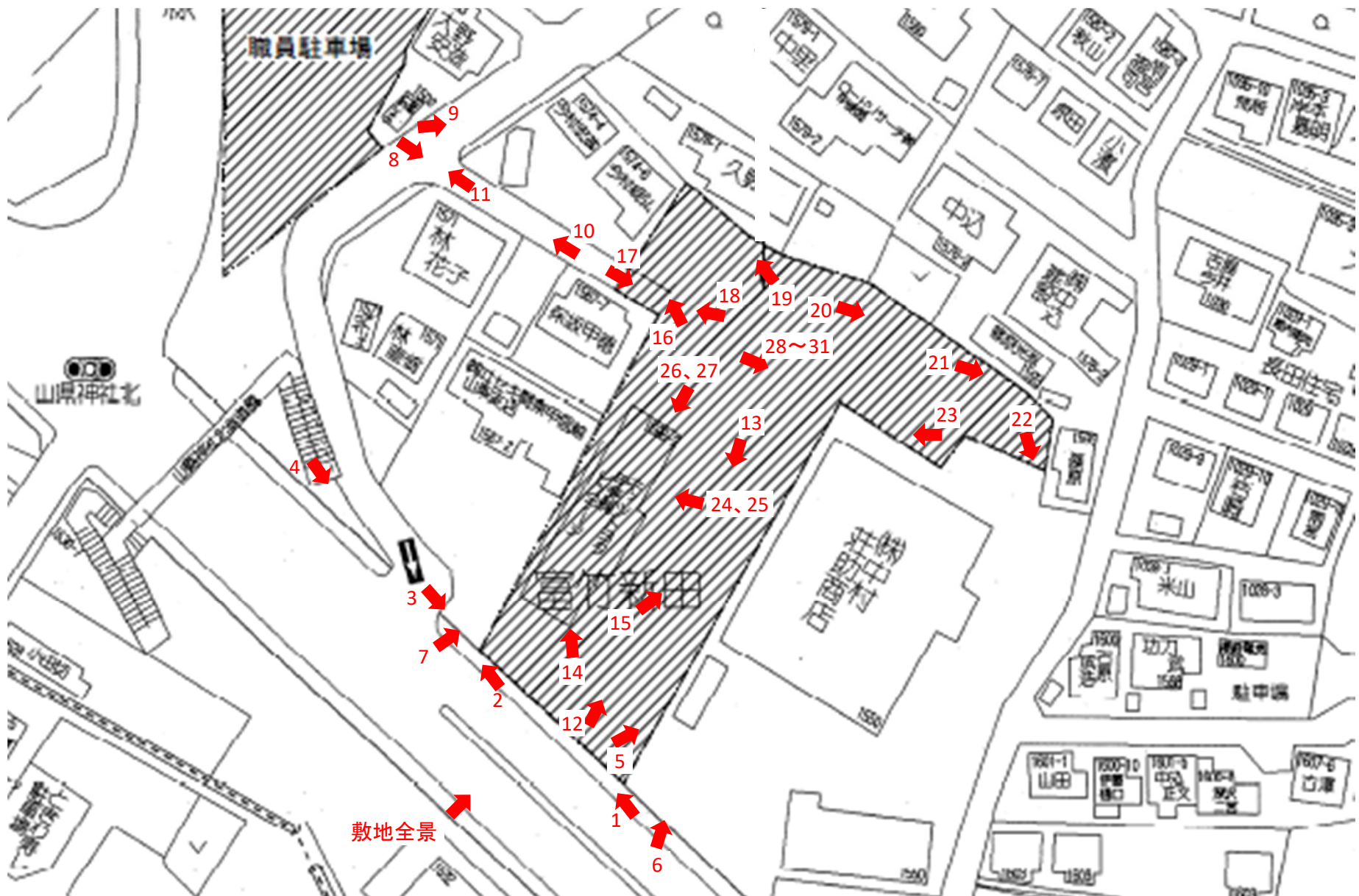


北側立面圖



西側立面圖

# 現況写真 撮影位置図



# 周辺状況(現況)写真① 敷地全景





# 周辺状況(現況)写真②

1



2



3



4





# 周辺状況(現況)写真④

5



6



7



# 現況写真 撮影位置図



# 周辺状況(現況)写真③

8



9



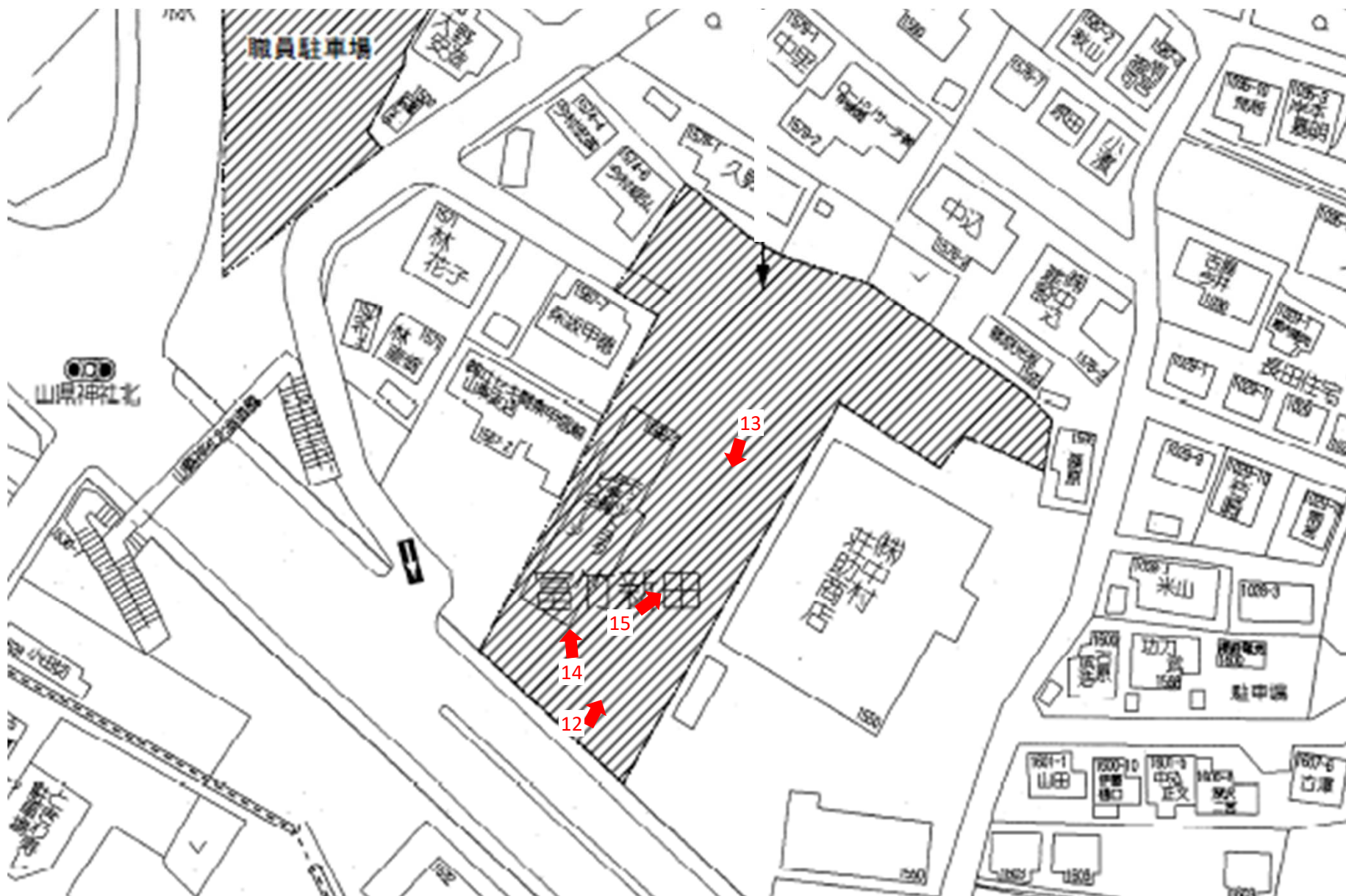
10



11



# 現況写真 撮影位置図



# 敷地状況(現況)写真①

12



13



14



15





# 敷地状況(現況)写真①

16



17



18



19





# 敷地状況(現況)写真②

20



21



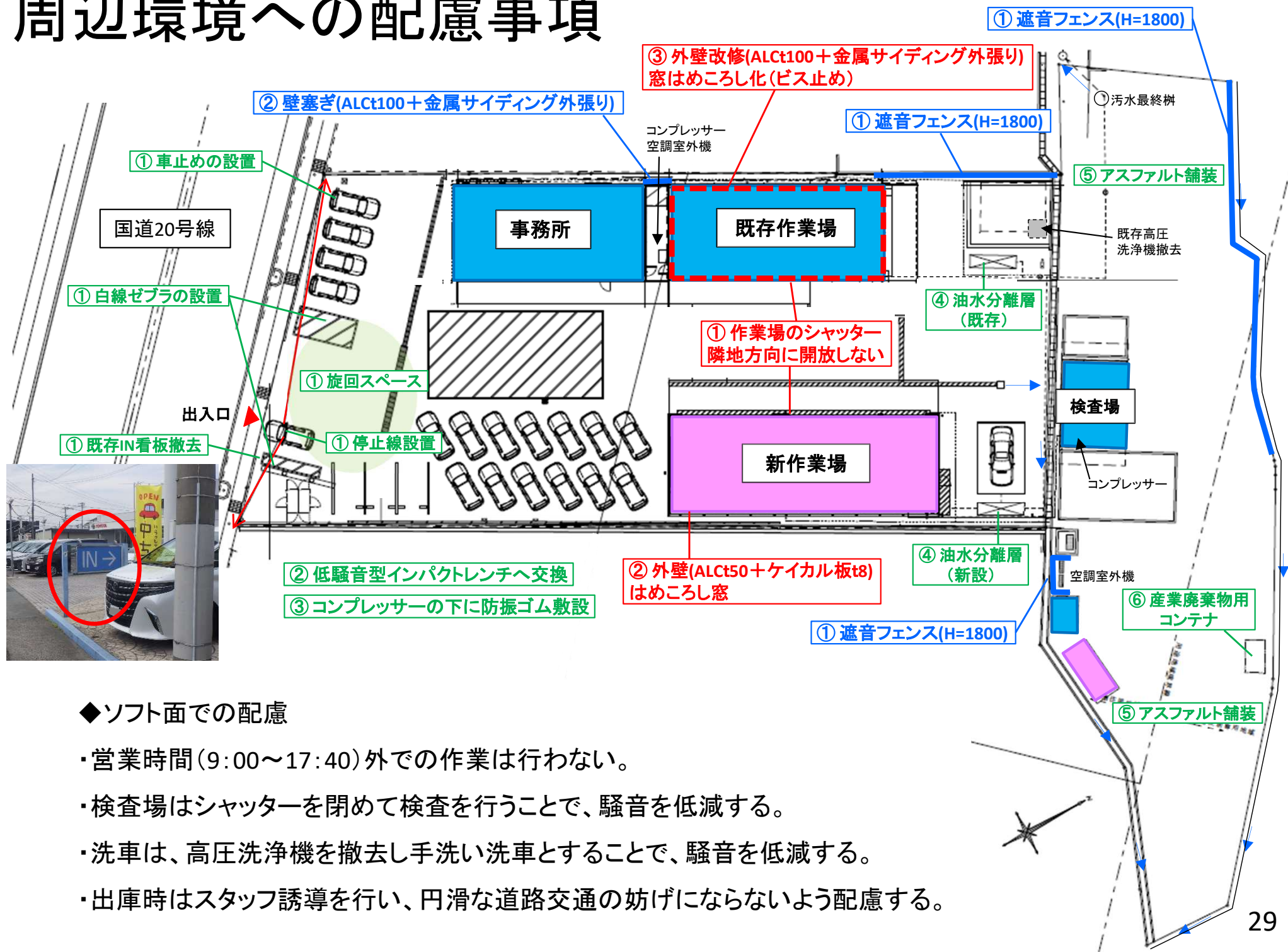
22



23



# 周辺環境への配慮事項



## ◆ソフト面での配慮

- ・営業時間(9:00~17:40)外での作業は行わない。
- ・検査場はシャッターを閉めて検査を行うことで、騒音を低減する。
- ・洗車は、高圧洗浄機を撤去し手洗い洗車とすることで、騒音を低減する。
- ・出庫時はスタッフ誘導を行い、円滑な道路交通の妨げにならないよう配慮する。

# 住居系地域における自動車修理工場の許可基準への適合確認について

・住居系地域であって、幹線道路沿道に立地する自動車修理工場について、許可制度の活用を図るための基準が国から示されている。

「自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可準則」（H5.6.25 建設省住街発第95号）

・第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内における自動車修理工場に係る許可に関する一般的な考え方を示すもの。

「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条ただし書き許可に係る技術的指針」（H24.3.31 国住街第257号）

・自動車修理工場が一定の幹線道路の沿道に立地可能となるように基準を示すもの。

## 許可準則 (H5.6.25 建設省住街発第95号)

「自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可準則」  
建設省住宅局市街地建築課長から都道府県建築主務部長あて次のとおり通達が発出される

- 幹線道路に面し交通面で高い利便性を有している地域内においては、現行の規制の範囲内では必ずしも十分ではない場合が生じている。
- こうした場合には、良好な居住環境の確保に配慮しつつ、位置、規模、構造等が一定の条件に該当する自動車修理工場の建築を許可制度の活用により認めることが適切。
- このため、自動車修理工場に関する許可準則を定める。

### <許可準則の対象等>

第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域が指定された区域について、許可基準に適合し、住居の環境を害するおそれがないと認められる自動車修理工場について、許可の対象とする。

## 平成5年通知の許可準則への適合について

- (1) 作業場の規模
- (2) 周囲の土地の利用状況等
- (3) 出入口の位置
- (4) 前面道路の幅員
- (5) 敷地内空地
- (6) 機械類と建築物の構造①
- (7) 機械類と建築物の構造②
- (8) 形態、意匠

## 平成5年通知の許可準則への適合について

### (1) 作業場の規模

準住居地域においては、自動車整備修理工場の作業場床面積の合計が300㎡以内であること。

・作業場の床面積は297.43㎡である。

### (2) 周囲の土地の利用状況等

敷地の近傍(概ね20m以内)に、小学校、保育園、児童公園や児童館等、静ひつの確保又は頻繁な自動車交通の発生、集中を低減すべき用途に供する建築物の出入口が存しないこと

・計画敷地の近傍には存在しない。

### (3) 出入口の位置

出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等、自動車の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けること

・出入口は現況において道路交通の支障となる場所等に設置されておらず、渋滞等の発生もないため、今回の計画において位置の変更はない。また、1時間あたりの来客台数は9台程度であり、受付時間を決めて来店するため集中することは無く、道路交通への影響はない。

## 平成5年通知の許可基準への適合について

### (4) 前面道路の幅員

敷地は、自動車修理工場の規模、自動車の出入りの頻度の相違に応じ、適切な幅員の前面道路に接すること

- ・前面道路は、道路幅員約16mの主要幹線道路(国道20号線)である。

### (5) 敷地内空地

敷地内には自動車が停車又は旋回することができ、かつ、出入りする自動車から前面道路の通行の見通しができるようにするために、適切な空地の確保等を図ること

- ・自動車が停車又は旋回するための空地を設けるとともに、歩行者の通行の安全を確保するための停止線を設け、見通しを害する駐車がされないよう白線ゼブラで空地を確保する。

### (6) 機械類と建築物の構造①

使用される空気圧縮機等の機械類については、自動車の修理作業に関し必要である最小限のものとする

- ・空気圧縮機等の機械類は修理作業に必要な最小限のものとし、原動機の合計出力が準住居地域の上限値7.5kw以内におさまる計画となっている。

# 平成5年 通知の許可基準への適合について

## (7) 機械類と建築物の構造②

当該機械類から発生する騒音及び振動、排気ガス、ライトグレア等の周囲の居住環境に対する影響の低減を図るため、敷地内の建築物の適切な配置、機械類の地下への設置、騒音上主要な部分への外壁の設置、外壁に設ける窓のはめころし化等の措置を講じること。ただし、当該窓と隣地境界線との間に、遮音効果のある建築物、又はコンクリート造の塀その他これらに類する施設を設けた場合にあっては、この限りではない

- ・騒音・振動についてはシミュレーションを実施した上で遮音フェンスを設置する。また、外壁による騒音低減措置を講ずる。
- ・排気ガス、ライトグレア等については発生する機械類がない。
- ・新作業場の窓ははめころし窓とし、既存作業場の窓もはめころし化を行う。

## (8) 形態、意匠

形態及び意匠については、周囲の住環境、市街地景観と調和するものであること

- ・周囲の居住環境に配慮し、新作業場は平屋建てとした。色彩は、華美な色や素材を使用せず、周囲と調和する配色とする。

## 技術的指針 (H24.3.31 国住街第257号)

「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条ただし書き許可に係る技術的指針」

国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県建築主務部長あて次のとおり技術的助言が発出される。

- 「規制・制度改革に係る方針」(平成23年4月8日閣議決定)において「**自動車整備工場に対する建築基準法の用途地域ごとの面積制限の緩和**」を行うこととされた。
- このことを踏まえて、**自動車修理工場の立地状況や市街地環境への影響、事業者等の要望等**に係る実態調査を実施。
- 必要な規模の自動車修理工場の立地を容易にするため、自動車修理工場の法第48条ただし書き許可に係る技術的指針を策定**

### <指針の内容等>

- 幹線道路の沿道における標準的な規模の自動車修理工場の立地に伴う周辺環境に与える影響を、**実際の設備機器等から発生する騒音等の実測測定等に基づき把握し、一定の幹線道路の沿道に立地しようとする場合に配慮すべき事柄をまとめたもの**
- そのため、**幹線道路に面している地域が住居系用途地域に指定されていること等により一定規模の自動車修理工場の立地が出来ない場合において、幹線道路の沿道に必要な業務機能確保の観点から法第48条ただし書きの規定に基づく許可を適用しようとする場合においては本指針を参考**

## 平成24年通知の技術的指針への適合について

- 騒音
- 排水
- 周辺環境への影響に対する総合的判断

# 平成24年 指針の許可基準への適合について

## (1) 騒音①

作業に伴う騒音を低減するため低騒音型のインパクトレンチを使用すること

- ・現在使用しているインパクトレンチを低騒音型のものに取り替える。また、新規で購入するインパクトレンチも低騒音型のインパクトレンチとする。

## (2) 騒音②

作業場の隣地方向及び道路方向に関しては以下によること。

ア 隣地方向については、作業場の外壁に一定の透過損失等があること。

- ・隣地方向の外壁の透過損失は、新作業場63.0dB、既存作業場55.6dB、検査場46.4dBである。
- ・新作業場、既存作業場に窓があるが、はめころしとし、騒音予測シミュレーションで環境規制値をクリアする結果となっている。

イ 道路方向が開放されている場合には作業場から敷地境界まで一定の距離等を確保すること。

- ・作業場は道路方向に開放しない計画としている。

## 平成24年 指針の許可基準への適合について

### (3) 騒音③

洗車機は遮音壁及び遮音性のある屋根で覆うこと。

・洗車機は設けない計画としている。

### (4) その他①

工場から排出される排水を処理するための油水分離槽を設置すること。

・既存作業場、新作業場それぞれに油水分離槽を設ける計画としている。

### (5) その他②

本指針に基づく自動車修理工場の周辺環境への影響については、当該工場が立地する前面幹線道路の交通量や個々の建築計画等を考慮し総合的に判断すること。

・騒音・振動について、騒音・振動予測シミュレーションの結果、悪化しないことを確認している。

・臭気の出る作業は行わない。また、排気ガス・ライトグレア等については発生する機械類がない。

・前面幹線道路(国道20号)の交通量は1時間あたり約1,000台であるのに対し、計画施設の来客数は1時間あたり9台である。また、車の出入が集中しないよう予約制で整備を行っているため、道路交通への影響はない。

# 近隣住民との合意形成 及び 他法令への適合性

- 公開による意見の聴取(建築基準法第48条第15項)

令和8年3月10日(火)PM2:00～

竜王北公民館 視聴覚教室

・意見なし

- 近隣の土地所有者等の同意

敷地境界線から50mの範囲内の地権者や居住者等に計画を説明し、対象者76名のうち68名から同意を得ている。

- 他法令への適合性

都市計画法に基づく開発等については、協議済み。

# 特定行政庁の判断

準住居地域における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られるか

- ① 自動車修理工場の用途については、良好な住居の環境を害するおそれがない計画となっている。
- ② 本計画敷地は、幹線道路である国道20号線沿いに商業施設等が立ち並ぶ一角に位置し、平成5年、平成24年に国から発出された技術的助言の内容に適合している。
- ③ 用途地域の都市計画決定権者である甲斐市長から、許可するもやむを得ない旨の意見書が提出されている。
- ④ 多くの近隣住民から計画について同意が得られている。

以上を踏まえ、住居の環境を害するおそれがないと認められるため、許可するもやむを得ないものとする。

## (2)報告事項

### 建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に関する報告

- ◆ 建築基準法第43条第1項には、建築物の敷地は同法第42条に規定する「道路」に2m以上接しなければならないことが規定されています。  
一方、建築物の敷地が当該「道路」に接していない場合であっても、特定行政庁が許可した場合に限って同法第43条第1項の規定が適用除外となる旨同条第2項において定められています。
- ◆ 本報告は、建築基準法第43条第2項第2号許可において、あらかじめ定めた基準(包括同意基準)について適合しているため、建築審査会の同意を得たものとして許可を行った案件の報告となります。

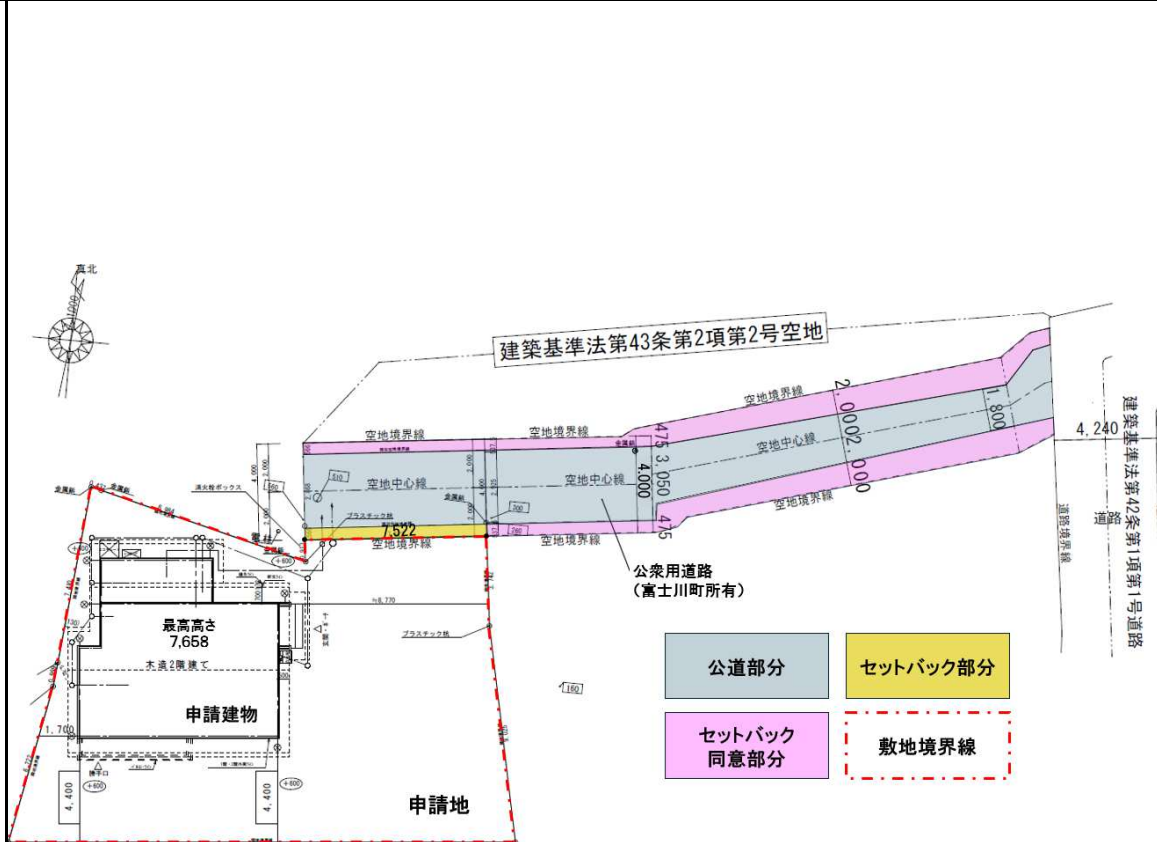
No	管轄	許可日	敷地地名地番	建築物用途	工事種別	延べ面積(m <sup>2</sup> )	構造	階数	包括同意基準
1	峡南建設事務所	R7.8.26	南巨摩郡富士川町長沢字延命541番71、541番73	一戸建ての住宅	新築	93.57	木造	2階	4
2	中北建設事務所	R8.1.26	南アルプス市江原字西山伏塚1549番1	一戸建ての住宅	新築	101.23	木造	1階	4

- 包括同意基準1 【公園等に接する敷地】
- 包括同意基準2 【幅員 4.0m以上の農道等に接する敷地】
- 包括同意基準3 【幅員 4.0m以上の通路(過去処分有の私道等)に接する敷地】
- 包括同意基準4 【幅員 1.8m以上の通路(公道)に接する敷地】
- 包括同意基準5 【幅員 1.8m以上の通路(過去処分有の私道等)に接する敷地】
- 包括同意基準6 【里道(赤道)等により分断された敷地】

No	管轄	許可日	敷地地名地番	建築物 用途	工事種別	延べ面積 (㎡)	構造	階数	包括同意基準
	峡南建設事務所	R7.8.26	南巨摩郡富士川町長沢字延命541番71、541番73	一戸建ての住宅	新築	93.57	木造	2階	4 幅員1.8m以上の通路(公道)に接する敷地

1

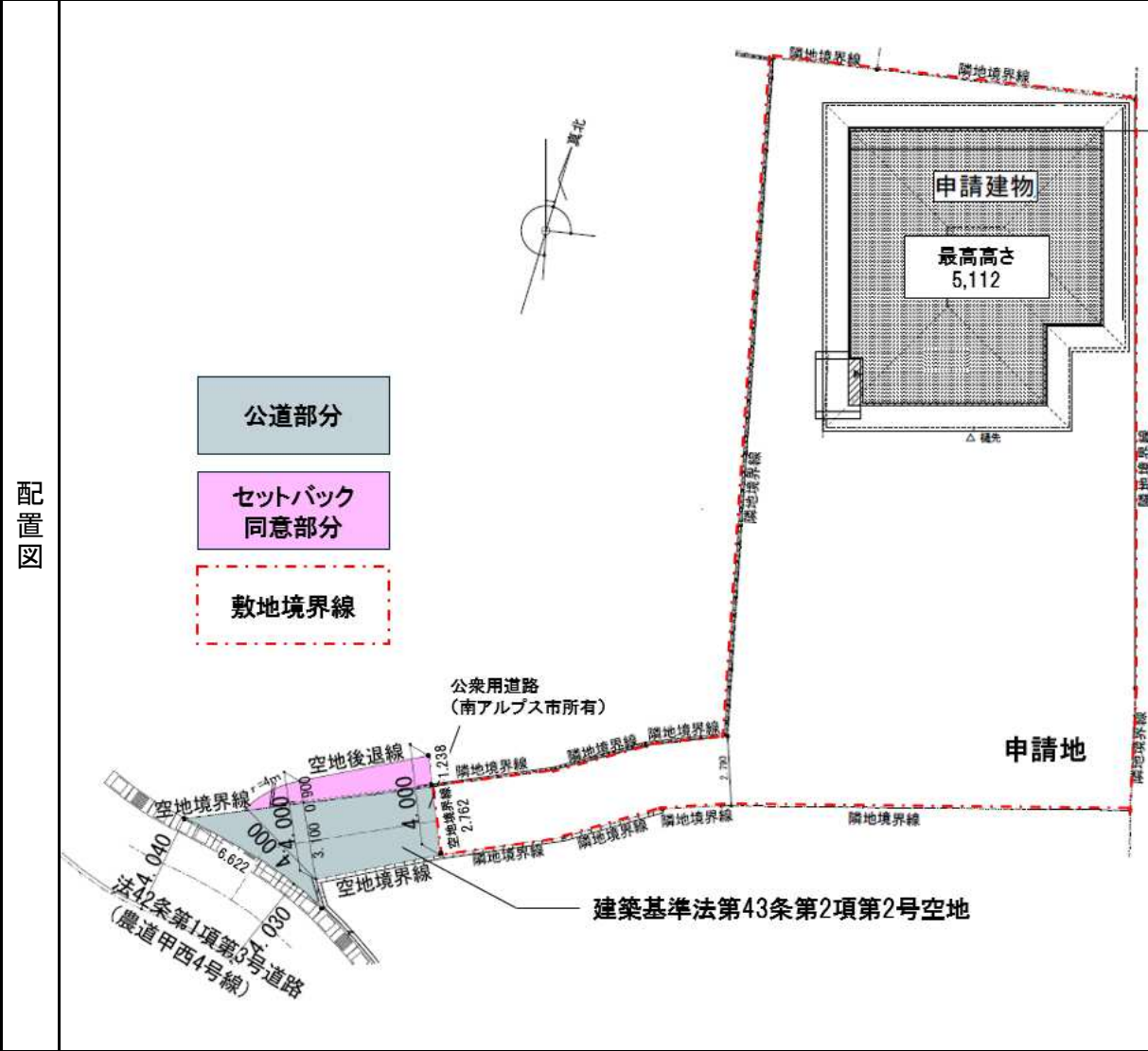
配置図



包括同意基準		適否
①	通路は公的機関等が所有・管理するものか	適
②	通路の管理者から将来に渡る安定的な所有・管理の承諾が得られているか	適
③	通路の管理者から支障ない旨の承諾が得られているか	適
④	市町村長から承諾が得られているか	適
⑤	許可対象区間における通路のうち幅員4.0m未満の部分については、セットバック線が定められていること	適
⑥	許可対象区間のセットバック部分の所有者等からセットバックする旨の同意が得られていること	適
⑦	通路を道路と見なし計画が関係規定に適合しているか	適
⑧	敷地に接するセットバック部分は以下を満たしていること	
	イ 工事完了までに道路状に整備し境界を明確にすること	適
	ロ 工事完了後すみやかに分筆登記をし地目を公衆用道路とする旨の誓約書が提出されているか	適
⑨	計画建築物の用途、規模等が基準に適合しているか	適

備考

No	管轄	許可日	敷地地名地番	建築物 用途	工事種別	延べ面積 (㎡)	構造	階数	包括同意基準
2	中北建設事務所	R8.1.26	南アルプス市江原字西山伏塚1549番1	一戸建ての住宅	新築	101.23	木造	1階	4 幅員1.8m以上の通路(公道)に接する敷地



包括同意基準		適否
①	通路は公的機関等が所有・管理するものか	適
②	通路の管理者から将来に渡る安定的な所有・管理の承諾が得られているか	適
③	通路の管理者から支障ない旨の承諾が得られているか	適
④	市町村長から承諾が得られているか	適
⑤	許可対象区間における通路のうち幅員4.0m未満の部分にあっては、セットバック線が定められていること	適
⑥	許可対象区間のセットバック部分の所有者等からセットバックする旨の同意が得られていること	適
⑦	通路を道路と見なし計画が関係規定に適合しているか	適
⑧	敷地に接するセットバック部分は以下を満たしていること	適
イ	工事完了までに道路状に整備し境界を明確にすること	
ロ	工事完了後すみやかに分筆登記をし地目を公衆用道路とする旨の誓約書が提出されているか	
⑨	計画建築物の用途、規模等が基準に適合しているか	適

備考