

申請に基づく処分に係る審査基準及び標準処理期間（法令）

法令名及び条項	処分の概要	担当課名
都市計画法（昭和43年法律第100号）第41条第2項	定められた建ぺい率等の制限を超える建築物の許可	都市計画課

1 審査基準は、次のとおりとする。

法第41条第1項の規定より、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた場合は、次の事項に該当するものに限り、当該制限を超えて建築することができる。

(1) 容積率

建築物の延床面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合はその延床面積の合計）の敷地面積に対する割合については、次のいずれかに該当するもので、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについて、その許可の範囲内において、定められた限度を超えるものとすることができる。

ア 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物

イ その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

(2) 建ぺい率

建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合はその建築面積の合計）の敷地面積に対する割合については、次のいずれかに該当するものについて、それぞれの範囲内において定められた限度を超えるものとすることができる。

ア 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内の建築物で定められた割合に1/10を加えた割合を限度とするもの。（街区の角にある敷地等の定義は、盛岡市建築基準法施行細則（昭和48年規則第9号）の規定を準用する。）

イ 次のいずれかに該当するもの（これらには定められた限度を適用しない。）

(ア) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

(イ) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものうちにある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの

(3) 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離については、定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、定められた限度を超えるものとするすることができる。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m以下であること。

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内であること。

(4) 建築物の高さ

建築物の高さについては、次のいずれかに該当するものとして市長の許可を受けたものに限り、定められた限度を超えるものとすることができる。

ア その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがないもの

イ 学校その他の建築物であってその用途によってやむを得ないもの

ウ その敷地内に、10/10 から(2)により定められた建ぺい率の限度割合を減じた値に 1/10 を加えた値以上の空地を有し、かつ、その敷地面積が 1,500 m²以上、高さが 12m以下である建築物で、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがないもの。

(5) 建築物の各部分の高さ等

建築物の各部分の高さ及び日影による中高層の建築物の高さについては、前面道路又は隣地との関係による建築基準法施行令（昭和 25 年法律第 338 号）第 131 条の 2 から第 135 条の 12 までの緩和規定に該当する場合は、当該緩和規定を適用することができる。

2 標準処理期間は、20日とする。

備考 法令に規定されている条文やその解釈に関する文書を閲覧したい方は、申し出てください。