

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
建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条第2項	用途変更における用途規制の例外許可	建築指導課

1 審査基準のうち、住居系用途地域の自動車車庫又は自動車修理工場についての審査基準は、別添の自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用について（平成2年11月26日付け建設省住街発第147号建設省住宅局長通達）別添自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に関する許可準則又は自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可の運用について（平成5年6月25日付け建設省住街発第95号建設省住宅局市街地建築課長通知）別添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に定める基準を審査基準とする。

2 標準処理期間は、60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。

別添

建設省住街発第一四七号

平成二年一月二六日

特定行政庁あて

建設省住宅局長通知

自動車車庫に係る建築基準法第四十八条第一項から第三項までの規定に基づく許可の運用について

第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域においては、一定規模以上等の自動車車庫を建築する場合は建築基準法(以下「法」という。)第四十八条第一項から第三項までの規定に基づき特定行政庁の許可が必要であるが、今般、これらの規定に係る許可の準則を別添のとおり定めたので通知する。

自動車車庫に関しては、住居系地域における良好な居住環境を確保するため規制が行われているところであるが、近年のモータリゼーションの進展、大規模な共同住宅の増加等から、居住者等が利用する自動車車庫が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車庫の建築を許可制度の活用により認めることが適切であることから、今般、自動車車庫に関する許可準則を定め、住居系地域において居住者等が利用する自動車車庫の建築を促進することとした。

本通達に基づき許可を行うに当たっては、左記の点に十分留意し、その積極的活用に努められたい。

#### 記

1 本許可準則は自動車車庫に係る法第四十八条第一項から第三項までの許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、交通の状況、公共施設の整備の状況等からこれによることが必ずしも適切でないと考えられる場合は、総合的な判断に基づいて弾力的に運用すること。なお、本許可準則は、その掲げる基準に該当しない自動車車庫の許可を禁止する趣旨のものではないこと。

2 本許可準則による法第四十八条第一項から第三項までの許可については、自動車車庫が住居系地域の居住者の保有する自動車の保管のため必要であること等に着眼して行われることにかんがみ、自動車車庫が他の用途に転用されることのないよう、長期的・総合的観点から当該自動車車庫の必要性に関し十分検討すること。また、本許可準則により建築される自動車車庫については、台帳の整備、定期報告の実施等により建築後も引き続きその状態の把握に努めること。

- 3 本許可準則による許可を行うに際しては、必要に応じ、自動車車庫に関する夜間の自動車の出入りの制限等の居住環境を確保するための条件を付すこと。
- 4 本許可準則に係る事務の執行に当たっては、その迅速な処理に努めること。

(別添)

自動車車庫に係る建築基準法第四十八条第一項から第三項までの規定に関する許可準則

#### 第1 許可方針

第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域において良好な住居の環境の確保を図りつつ、居住者等が利用する自動車車庫の建築を促進するため、第二の許可基準の一から三までのいずれかに適合し、住居の環境を害するおそれがないと認められる自動車車庫については、許可制度の積極的活用を図るものとする。

#### 第2 許可基準

1 建築物に附属する自動車車庫にあつては、次に掲げる条件に該当するものであること。

(1) 当該自動車車庫の床面積の合計及び階が、用途地域に応じて次に掲げるところによること。

イ 第一種住居専用地域にあつては、床面積の合計が六〇〇m<sup>2</sup>以下であり、かつ、一階以下の部分にあること。

ロ 第二種住居専用地域にあつては、床面積の合計が三、〇〇〇m<sup>2</sup>以下であり、かつ、二階以下の部分にあること。

ハ 住居地域にあつては、三階以下の部分にあること。

(2) 当該自動車車庫の床面積の合計が建築物の延べ面積の三分の一以内であること。

(3) 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 当該建築物の居住者が保有する自動車の保管を目的とする自動車車庫にあつては、その規模が住戸の規模及び戸数を勘案して適切なものであること。

ロ イに掲げる自動車車庫以外の自動車車庫にあつては、当該建築物の規模及び用途、敷地の周囲の土地利用の状況、周囲の道路の整備状況等から判断して当該規模の自動車車庫の確保が必要であると認められること。

(4) 当該自動車車庫の敷地の位置及び道路との関係、構造等が次の条件に該当すること。

## イ 騒音

周囲に対する騒音の低減を図るため、敷地内の建築物の配置を踏まえた適切な配置、地階への設置等を行うこと。これらの対応が困難な場合にあつては、遮音壁の設置等を行うこと。

## ロ ライトグレア

光が周囲の建築物に頻繁に当たることのないようにするため、敷地内の建築物の配置を踏まえた適切な配置、地階への設置等を行うこと。これらの対応が困難な場合にあつては、植栽、目かくし板の設置等を行うこと。

## ハ 排気ガス

排気ガスを排出するための換気孔等を設ける場合には、適切な位置に換気孔を設置する等により、周囲に害を及ぼさないよう配慮すること。これらの対応が困難な場合にあつては、植栽、塀の設置等を行うこと。

## ニ 接道条件

- 1) 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に設けないこととし、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。
- 2) 自動車車庫の規模、自動車の出入りの頻度の相違に応じ、適切な幅員の道路に接すること。
- 3) 自動車車庫と道路との間には、自動車が停車又は転回することができるとともに、自動車車庫に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、適切な空地の確保等を図ること。

## ホ その他

自動車車庫の形態及び意匠は周囲の居住環境と調和するものとなるよう指導すること。

2 建築物に附属しない独立の自動車車庫にあつては、次に掲げる条件に該当するものであること。

(1) 当該自動車車庫の床面積の合計及び階が、用途地域に応じて次に掲げるところによること。

イ 第一種住居専用地域にあつては、床面積の合計が三〇〇m<sup>2</sup>以下であり、かつ、一階以下の部分にあること。

ロ 第二種住居専用地域にあつては、床面積の合計が一、五〇〇m<sup>2</sup>以下であり、かつ、二階以下の部分にあること。

ハ 住居地域にあつては、床面積の合計が一、五〇〇m<sup>2</sup>以下であり、かつ、三階以下の部分にあること。

- (2) 当該自動車車庫の敷地の周囲における自動車車庫の設置状況その他の土地利用の状況、交通の状況、周辺の道路の整備状況等から判断して当該規模の自動車車庫の確保が必要であると認められること。
- (3) 当該自動車車庫の敷地の周辺の居住者が保有する自動車の保管の目的で利用されることが確実であると認められること。
- (4) 1(4)に掲げる条件に該当するものであること。

3 地区計画、再開発地区計画、一団地の総合的設計等の制度の活用により計画的に開発される区域(原則として、一 ha 以上の面積を有する区域に限る。)において建築される自動車車庫にあつては、次に掲げる条件に該当するものであること。

イ 当該自動車車庫の敷地の位置、規模及び構造、地域の土地利用に関する計画との整合性、公共施設の整備の状況等から判断して適切と認められるものであること。

ロ 1(4)に掲げる条件に該当するほか、原則として、自動車車庫又はその出入口が計画的に開発される区域の外に直接面することのないように配置すること。

### 第 3 自動車車庫の用途に供する工作物への適用

1 自動車車庫の用途に供する工作物については、「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と読み替えて第 2 の許可基準を適用すること。この場合において、当該工作物の規模、高さ等が良好な住居の環境を確保する観点から適切であるかどうかについて十分に検討すること。

2 同一敷地内に自動車車庫の用途に供する建築物と自動車車庫の用途に供する工作物がある場合については、「床面積の合計」とあるのは「床面積の合計と築造面積の和」と読み替えて第二の許可基準を適用すること。

平成 5 年 6 月 2 5 日

建設省住街発第 9 5 号

都道府県建築主務部長 殿

建設省住宅局市街地建築課長

自動車修理工場に係る建築基準法第 4 8 条第 5 項から第 7 項までの規定に  
関する許可の運用について

第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内において一定規模以上の自動車修理工場を建築する場合は建築基準法第 4 8 条第 5 項から第 7 項までの規定に基づき特定行政庁の許可が必要であるが、今般、これらの規定に係る許可の準則を別添のとおり定めたので通知する。

自動車修理工場に関しては、住居系地域における良好な居住環境を確保するために規制が行われているところであるが、近年、幹線道路に面し交通面で高い利便性を有している地区内においては、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であることから、今般、自動車修理工場に関する許可準則を定めたものである。

なお、本通達に基づき許可を行うに当たっては、下記の点に留意されたい。

## 記

(1) 許可準則は、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であるので、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、交通の状況、公共施設の整備の状況等から、これによることが必ずしも適切でないと考えられる場合には、総合的な判断に基づいて運用するものであること。

なお、許可準則は、その掲げる基準に該当しない自動車修理工場の許可を禁止する趣旨のものではないこと。

(2) 許可準則により建築される自動車修理工場については、台帳の整備、定期報告の実施等により建築後も引続きその状態の把握に務めること。

(3) 許可準則に基づき許可を行うに際しては、必要に応じ、自動車修理工場に関する夜間の自動車の出入りの制限等、住居の環境を確保するための条件を付すこと。

(4) 許可準則に係る事務の執行に当たっては、その迅速な処理に務めること。

(別添) 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

### 第1 許可方針

(1) 準住居地域が指定された区域について、第2の許可基準に適合し、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、許可の対象とするものとする。

(2) 第一種住居地域又は第二種住居地域が指定された区域で、幹線道路に面し交通面で高い利便性を有し、かつ、自動車関連施設等の沿道サービス施設等による土地利用が現に進行している地区内の自動車修理工場で第2の許可基準に適合するものについては、許可の対象とするものとする。

(3) 第一種住居地域又は第二種住居地域内に既に存する自動車修理工場の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は従前に自動車修理工場が建築されていた敷地内

における新築にあつては、第2の許可基準の(2)から(7)までの基準に適合し、当該建築等により当該自動車修理工場からの騒音等が著しく軽減されるものについて、許可の対象とするものとする。

## 第2 許可基準

### (1) 作業の規模

- ① 準住居地域内におけるものについては、当該自動車修理工場の作業場の床面積の合計が300㎡以内であること。
- ② 第一種住居地域又は第二種住居地域内におけるものについては、当該自動車修理工場の作業場の床面積の合計が150㎡以内であること。

### (2) 周囲の土地の利用状況

当該自動車修理工場の敷地の近傍（概ね20m以内）に、小学校、盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園、保育園、精神薄弱児通園施設、肢体不自由児通園施設、情緒障害児短期治療施設、児童公園、児童遊園及び児童館等、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。

### (3) 出入口の位置

当該自動車修理工場の出入口は、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。

### (4) 前面道路の幅員

当該自動車修理工場の敷地は、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。

### (5) 敷地内空地

当該自動車修理工場の敷地内には、自動車が停車又は旋回することができ、かつ、自動車修理工場に入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。

### (6) 機械類と建築物の構造

当該自動車修理工場で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。

また、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、遮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。

### (7) 形態、意匠

当該自動車修理工場の形態及び意匠については、周囲の居住環境、市街地景観と調和す

るものであること。

### 第3 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律による新用途地域の決定までの間の措置

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年6月26日法律第82号）により新用途地域が決定されるまでの間においては、住居地域内における自動車修理工場については、第1(2)、(3)及び第2(1)②中「第一種住居地域又は第二種住居地域」とあるのは「住居地域」と読み替えた上で、許可制度の積極的活用を図るものとする。