

第22号議案関係資料

「品川区手数料条例の一部を改正する条例」について

1. 改正理由

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、建築基準法の一部が改正された。それに伴い、品川区手数料条例の別表（第2条関係）の追加およびそれに伴う規定整備を行う必要があるため。

2. 改正内容

本条例で定める建築等における許可・認定手数料の規定は、建築基準法の条項を引用していることから、建築基準法の一部改正による条項の追加・条ずれに係る規定整備を行う。（別紙1）

追加された許可・認定事項（別紙2-1、2-2）

用途規制の適用除外に係る手続きの合理化（法第48条第16項第1号、第2号）

- ①建築基準法第48条による特例許可の実績の蓄積がある建築物の建築について、政令・省令の規定に適合すれば建築審査会の同意を不要とする許可が可能。
- ②建築基準法第48条による特例許可を受けた建築物の増築、改築または移転について、意見の聴取および建築審査会の同意を不要とする許可が可能。

建蔽率規制の合理化（法第53条第5項）

- ③前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和が可能。

既存建築物の用途変更に伴う工事を行う場合における制限の緩和

（法第87条の2第1項、第2項）

- ④用途変更に伴って既存建物を現行基準に適合させることについて、地方公共団体が「全体計画」を認定することで、段階的・計画的な改修が可能。

既存建築物を一時的に他の用途で使用する場合における制限の緩和

（法第87条の3第5項、第6項）

- ⑤既存建築物を一時的に他用途（興行場、博覧会、店舗等）に転用する場合について、法の全部又は一部を適用除外とすることが可能。
- ⑥既存建築物を一時的に特別興行場等（国際的な規模の会議または競技会等）に転用する場合について、法の全部又は一部を適用除外とすることが可能。

3. 施行期日

建築基準法の一部を改正する法律の施行日またはこの条例の公布の日のいずれか遅い日

品川区手数料条例新旧対照表

新				旧			
○品川区手数料条例				○品川区手数料条例			
平成12年3月28日 条例第5号				平成12年3月28日 条例第5号			
別表（第2条関係） (5) 都市環境部関係				別表（第2条関係） (5) 都市環境部関係			
事務	名称	金額	徴収時期	事務	名称	金額	徴収時期
20の2 建築基準法 第48条第16項第1号（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく増築、改築または移転の特例許可の申請に対する審査	用途地域における増築、改築または移転の特例許可申請手数料	87,000円	許可申請のとき。				
20の3 建築基準法 第48条第16項第2号（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築の特例許可の申請に対する審査	用途地域における建築の特例許可申請手数料	92,000円	許可申請のとき。				
22の2 建築基準法 第53条第4項または5項の規定に基づく建築物の建蔽	建築物の建蔽率の特例許可申請手数	36,000円	許可申請のとき。	22の2 建築基準法 第53条第4項の規定に基づく建築物の建蔽率に関する	建築物の建蔽率の特例許可申請手数	36,000円	許可申請のとき。

新				旧			
率に関する特例の許可の申請に対する審査	料			特例の許可の申請に対する審査	料		
44の2 建築基準法第86条の8第1項 <u>または第87条の2第1項</u> の規定に基づく既存の一の建築物について2以上の工事に分けて工事を行う場合の当該2以上の工事の全体計画に関する認定の申請に対する審査	既存の一の建築物について2以上の工事に分けて工事を行う場合の当該2以上の工事の全体計画に関する認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。	44の2 建築基準法第86条の8第1項の規定に基づく既存の一の建築物について2以上の工事に分けて工事を行う場合の当該2以上の工事の全体計画に関する認定の申請に対する審査	既存の一の建築物について2以上の工事に分けて工事を行う場合の当該2以上の工事の全体計画に関する認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。
44の3 建築基準法第86条の8第3項 <u>(同法第87条の2第2項において準用する場合を含む。)</u> の規定に基づく既存の一の建築物について2以上の工事に分けて工事を行う場合の認定を受けた全体計画の変更に係る認定申請の申請に対する審査	既存の一の建築物について2以上の工事に分けて工事を行う場合の認定を受けた全体計画の変更に係る認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。	44の3 建築基準法第86条の8第3項の規定に基づく既存の一の建築物について2以上の工事に分けて工事を行う場合の認定を受けた全体計画の変更に係る認定の申請に対する審査	既存の一の建築物について2以上の工事に分けて工事を行う場合の認定を受けた全体計画の変更に係る認定申請手数料	28,000円	認定申請のとき。
<u>44の3の2</u> 建築基準	<u>建築物の</u>	<u>108,000円</u>	<u>許可申</u>				

新				旧			
<u>法第87条の3第5項の規定に基づく建築物の用途を変更して一時的に興業場等として使用する場合の制限の緩和にかかる許可の申請に対する審査</u>	<u>用途を変更して一時的に興業場等として使用する場合の制限の緩和に係る許可申請手数料</u>		<u>許可申請のとき。</u>				
<u>44の3の3 建築基準法第87条の3第6項の規定に基づく建築物の用途を変更して一時的に特別興業場等として使用する場合の制限の緩和に係る許可の申請に対する審査</u>	<u>建築物の用途を変更して一時的に特別興業場等として使用する場合の制限の緩和に係る許可申請手数料</u>	<u>195,000円</u>	<u>許可申請のとき。</u>				
<p><u>付 則</u></p> <p><u>この条例は、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）の施行の日またはこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。</u></p>							

※建築基準法改正による条ずれに伴い、別表(5)の表において下記の規定整備を行った。

- ① 1の項、2の項、3の項、6の項、7の項、9の項から12の項、14の項、57の項、58の項、60の2の項、60の3の項、60の4の項および60の5の項中「第87条の2」を「第87条の4」に改めた。
- ② 23の項中「第53条第5項第3号」を「第53条第6項第3号」に改めた。

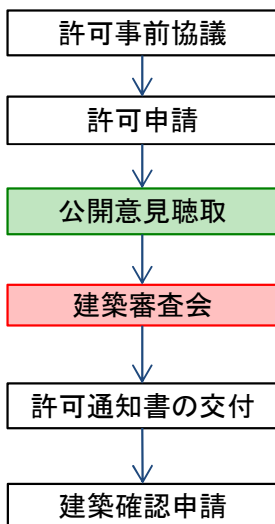
①②用途規制の適用除外に係る手続きの合理化(法第48条第16項第1号及び第2号)

1. 現行制度

用途地域規制で不可な用途を建築する場合、意見の聴取および建築審査会の同意を得て許可することで建築が可能となる。

2. 改正の内容

申請のながれ



①これまでに特例許可の実績の蓄積がある建築物の建築について、
 A. 政令で対象(日常生活に必要な建築物)を規定
 B. 省令で具体の基準(騒音や振動対策等)を規定
 することにより、**建築審査会の同意を不要化**

A. 政令で定める建築物のイメージ

- ・ **コンビニエンスストア** (第一種低層住居専用地域等)
- ・ 自動車修理工場 (第一種住居地域等)
- ・ 学校給食センター (第一種中高層住居専用地域等)

B. 国土交通省令で定める基準のイメージ

- ・ 騒音に関して、外壁は一定の透過損失性能を有すること
- ・ 交通に関して、駐車場の大きさは一定の面積以下とすること
- ・ 営業時間に関して、深夜に営業しないこと等

② 特例許可を受けた建築物の増築、改築または移転について特例許可する場合、**意見の聴取および建築審査会の同意は不要**

③建蔽率規制の合理化(法第53条第5項)

1. 現行制度

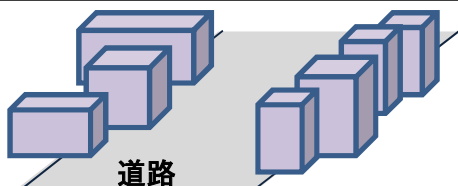
連続した開放空間を確保し、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁は前面道路の境界線から後退した壁面線の指定等が可能。

2. 改正の内容

建築物の建替え等の促進により、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和可能。

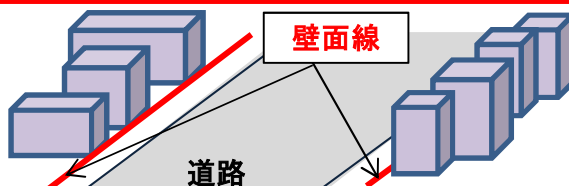
【建替え前】

道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。



【建替え後】

道路と一体となった空間を確保することで火災時の避難や消火活動も容易になる。



④既存建築物の用途変更に伴う工事を行う場合における制限の緩和 (法第87条の2第1項及び第2項)

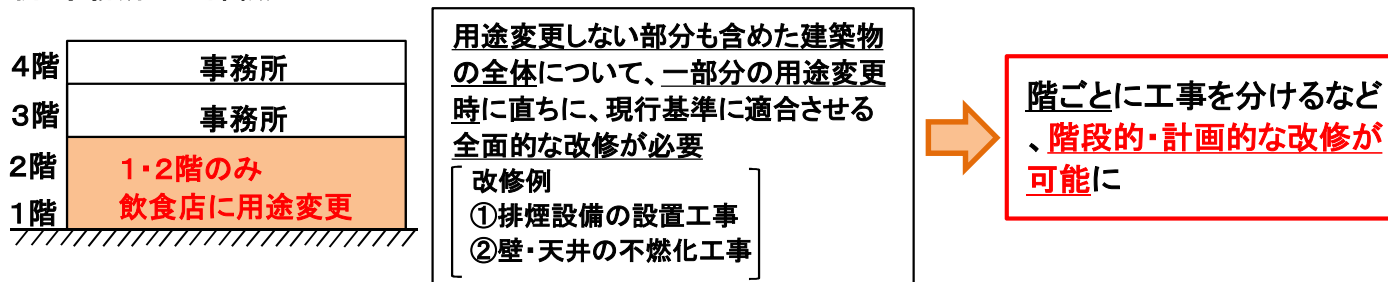
1. 現行制度

用途変更に伴って現行基準に適合させるための改修を、一度に行うことが必要(段階的・計画的な改修が可能であるのは、増改築等を伴う場合のみ)

2. 改正の内容

増改築等を伴わない用途変更についても、地方公共団体が「全体計画」を認定することで、**段階的・計画的な改修が可能**

例:事務所の一部転用



⑤⑥既存建築物を一時的に他の用途で使用する場合における制限の緩和 (法第87条の3第5項及び第6項)

1. 現行制度

仮設建築物は、建築(新築、増築、改築、移転)する場合に限定されており、既存建築物の一時的な転用に対応する規定がない

法第85条第1項

- ① 次のいずれかに該当する
 応急仮設建築物等
 ・国、地方公共団体、日赤が災害救助のために建築
 ・被災地が自ら使用するために建築(延べ面積30㎡以内)

建築確認等の手続き及び技術基準の全てを適用除外

3か月+2年=2年3か月が存続期間の上限

法第85条第2項

- ② 公益上必要な用途に供する
 応急仮設建築物等

建築確認等の手続き及び技術基準の全てを適用除外

法第85条第5項

- ③ 仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物

技術基準の一部を適用除外

1年が存続期間の上限

2. 改正の内容

既存建築物を一時的に他用途(住宅、学校、福祉施設、店舗、興行場等)**に転用**する場合、新築等の仮設建築物と同様に、**法の全部又は一部の規定を緩和**する制度を導入