

(第 1 号議案関係)

資 料 1

【説明資料】

P1	・・・	建築基準法43条第2項の規定による認定・許可の概要
P2	・・・	新旧対照表
P3	・・・	適用建築物の関係図
P4	・・・	建築基準法（抜粋）
P5～P7	・・・	島根県建築基準法施行条例（抜粋）
P8	・・・	松江市建築審査会条例
P9～P10	・・・	松江市建築審査会運営規定

建築基準法第43条第2項の規定による認定・許可について

建築基準法では第43条第1項において敷地の接道義務を規定しております。この規定に適合せず、第2項の適用を受ける場合は、認定・許可を得る必要があります。

● 建築基準法（抜粋）

第43条第1項

建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ）に2メートル以上接しなければならない。

第43条第2項

前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

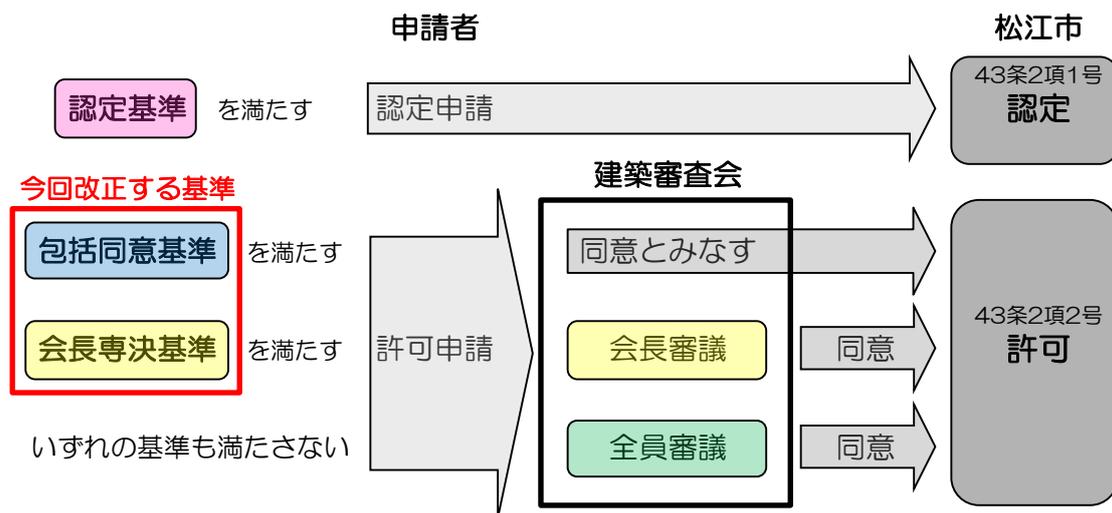
(第1号)

その敷地が幅員4m以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2m以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、**特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの**

(第2号)

その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、**特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの**

◆ 認定・許可の流れ



◆ 許可基準について

- 松江市では、一定の基準に適合するものについては、個別に建築審査会にかかることなく許可することで、建築審査会の承認を得ています。（次回建築審査会で報告）
- 建築審査会の承認を得ている一定の基準には、包括同意基準と会長専決基準の二つの基準があります。

■ 包括同意基準 （平成31年 1月17日 松江市建築審査会改正・承認）

■ 会長専決基準 （平成31年 1月17日 松江市建築審査会改正・承認）

新旧対照表【法43条認定・許可の適用建築物：農道等に接する場合・川またぎの場合】

		同意基準		
		認定基準	会長専決	包括同意
適用建築物 (改正前)	延べ面積が200㎡以内の 一戸建ての専用住宅	共同住宅及び長屋住宅	共同住宅及び長屋住宅を除く建築物	
〈R6.4.1改正済〉		(案)	(案)	
適用建築物 (改正後)	<p>法別表第1(イ)欄(1)項の用途以外の用途で延べ面積が500㎡以内のもの。</p> <p>※<u>県条例6、8、9条の適用を受ける建築物</u>を除く。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅 階数3以上又は500㎡を超える長屋住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 法別表第1(イ)欄(1)項に掲げる用途の建築物 県条例6、8、9条の適用を受ける建築物 延べ面積が500㎡を超える建築物 <p>※会長専決を除く</p>	

〈備考〉

*法別表第1(イ)欄(1)項に掲げる用途の建築物

- ・・・劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場 等

*県条例6、8、9条の適用を受ける建築物

- ・・・法別表第1(イ)欄(2)(3)(4)(6)項に掲げる特殊建築物、階数3以上又は1,000㎡超の建築物 等

→法別表第1(イ)欄(2)項：病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍 等

→ // (3)項：学校、体育館 等

→ // (4)項：百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊戯場 等

→ // (6)項：自動車車庫、自動車修理工場 等

適用建築物の関係図【法43条認定・許可：農道等に接する場合・川またぎの場合】

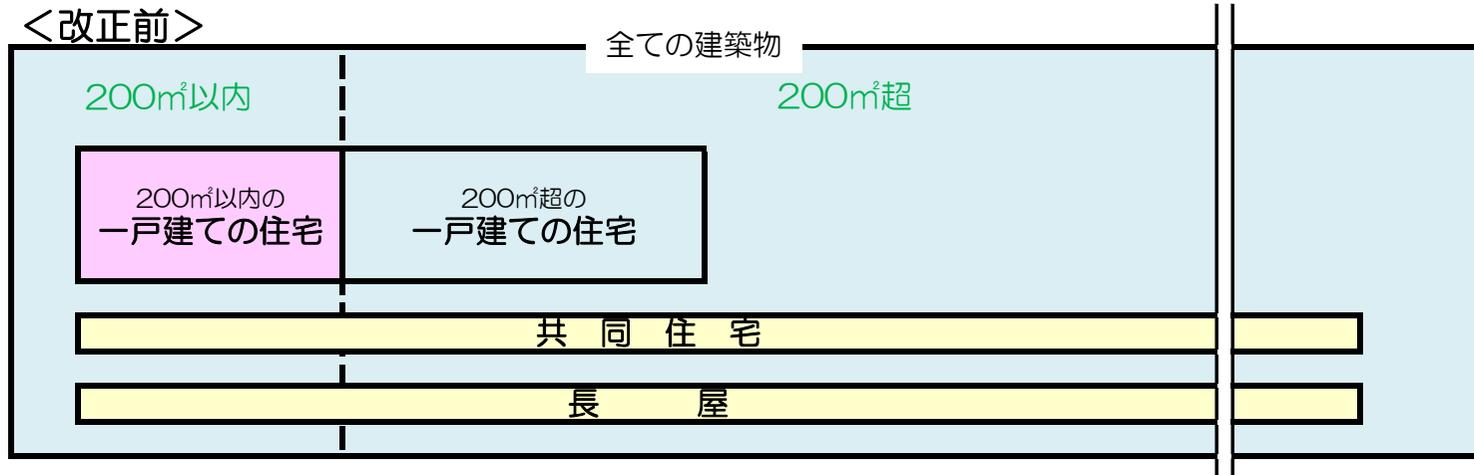
法43条2項1号による

■ : 認定
基準

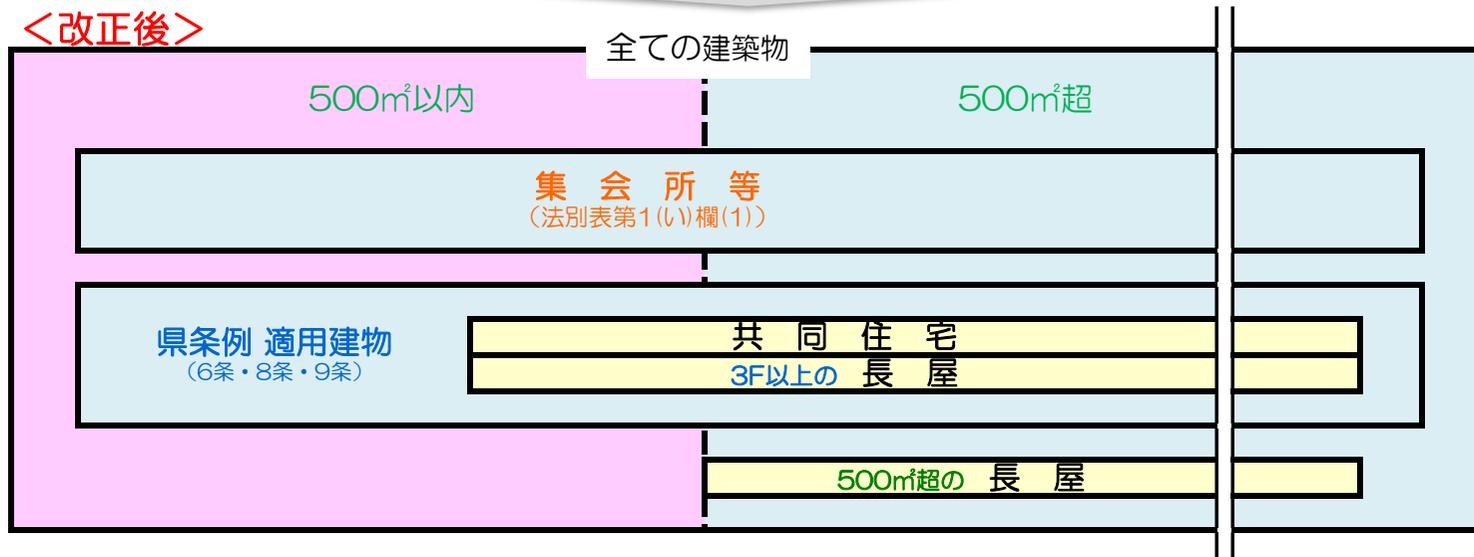
法43条2項2号による

■ : 会長専決 基準
■ : 包括同意 基準

<改正前>



<改正後>



○建築基準法

(昭和二十五年五月二十四日)
(法律第二百一十号)

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路(次に掲げるものを除く。**第四十四条第一項**を除き、以下同じ。)に二メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域のうち**都市計画法第十二条の十一**の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。)内の道路

2 **前項**の規定は、**次の各号**のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地が幅員四メートル以上の道(道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。)に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、**特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの**
- 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、**特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの**

3 地方公共団体は、**次の各号**のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、**第一項**の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、**条例**で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して**必要な制限を付加することができる。**

- 一 特殊建築物
- 二 階数が三以上である建築物
- 三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物
- 四 延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計。**次号、第四節、第七節及び別表第三**において同じ。)が千平方メートルを超える建築物
- 五 その敷地が袋路状道路(その一端のみが他の道路に接続したものをいう。)にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの(一戸建ての住宅を除く。)

(昭三四法一五六・昭四五法一〇九・平元法五六・平二法六一・平七法一三・平一〇法一〇〇・平一一法一六〇・平一二法七三・平一四法八五・平一六法六七・平三〇法二二・平三〇法六七・一部改正)

別表第一 耐火建築物等としなければならない特殊建築物(第六条、第二十一条、第二十七条、第二十八条、第三十五条一第三十五条の三、第九十条の三関係)

(昭三四法一五六・追加、昭三六法一一五・昭四五法一〇九・昭五一法八三・昭六二法六六・平四法八二・平二六法五四・平三〇法六七・一部改正)

	(い)	(ろ)	(は)	(に)
	用途	(い)欄の用途に供する階	(い)欄の用途に供する部分((一)項の場合にあつては客席、(二)項及び(四)項の場合にあつては二階、(五)項の場合にあつては三階以上の部分に限り、かつ、病院及び診療所についてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。)の床面積の合計	(い)欄の用途に供する部分の床面積の合計
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階	二百平方メートル(屋外観覧席にあつては、千平方メートル)以上	

(二)	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階	三百平方メートル以上	
(三)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階	二千平方メートル以上	
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階	五百平方メートル以上	
(五)	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの		二百平方メートル以上	千五百平方メートル以上
(六)	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階		百五十平方メートル以上

○島根県建築基準法施行条例

昭和48年3月27日

島根県条例第20号

改正 昭和53年3月28日条例第17号
昭和56年10月13日条例第26号
昭和62年10月13日条例第26号
平成5年3月26日条例第19号
平成11年3月12日条例第2号
平成11年7月13日条例第30号
平成12年3月17日条例第1号
平成13年3月23日条例第23号
平成15年3月11日条例第33号
平成17年3月25日条例第5号
平成17年7月19日条例第56号
平成19年3月13日条例第6号
平成19年7月13日条例第50号
平成19年10月19日条例第64号
平成26年3月18日条例第1号
平成27年3月13日条例第21号
平成30年3月23日条例第24号
平成30年10月12日条例第34号
平成31年3月8日条例第21号
令和3年3月23日条例第20号
令和4年10月11日条例第34号
令和5年3月10日条例第15号

島根県建築基準法施行条例をここに公布する。

島根県建築基準法施行条例

島根県建築基準法施行条例（昭和35年島根県条例第55号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の施行

に関し必要な事項を定めるものとする。

(平12条例1・全改)

(災害危険区域の指定)

第2条 法第39条第1項の災害危険区域(以下「災害危険区域」という。)は、別表第1に掲げる区域とする。

(災害危険区域内における建築の制限)

第3条 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物を建築してはならない。ただし、知事が建築物の構造若しくは敷地の状況又は災害を防止するための措置の状況により建築物の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

(崖附近の建築物の制限)

第4条 崖(傾斜度が30度以上である土地で、高さが2メートルを超えるものをいう。以下同じ。)の上又は下に建築物を建築する場合(災害危険区域内において住居の用に供する建築物を建築する場合を除く。)において、当該建築物の位置が次に掲げる場所にあるときは、擁壁を設けなければならない。ただし、建築物の構造若しくは崖の状況又は崖の崩壊を防止するための措置の状況により建築物の安全上支障がないときは、この限りでない。

(1) 崖の上に建築物を建築するとき 崖の下端からの水平距離が崖の高さの1.5倍以内の場所

(2) 崖の下に建築物を建築するとき 崖の上端からの水平距離が崖の高さの1.5倍以内の場所

(平30条例34・一部改正)

(適用区域)

第5条 次条から第9条までの規定は、都市計画区域内に限り適用する。

(特殊建築物等の敷地と道路との関係)

第6条 別表第2に掲げる建築物の主要な出入口の面する側の敷地は、幅員4メートル(法第42条第1項の規定により知事が指定する区域内においては、6メートル)以上の道路に接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地がある場合その他これと同様の状況にある場合で、特定行政庁が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

2 別表第2に掲げる建築物の主要な出入口の面する側の敷地は、同表第1号に掲げる建築物(以下「劇場等」という。)にあってはその敷地の外周の長さの6分の1以上、同

表第2号から第4号までに掲げる建築物にあっては3メートル以上前項の道路に接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地がある場合その他これと同様の状況にある場合で、特定行政庁が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

- 3 法第86条第1項又は第2項（法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。第7条第3項、第8条第3号及び第9条第2項において同じ。）の規定により1の敷地内にあるものとみなされる建築物で別表第2に掲げる建築物を含むものに対する前2項の規定の適用については、当該建築物は1の敷地内にあるものとみなす。この場合において、前2項中「建築物の主要な出入口の面する側の敷地」とあるのは、「建築物の敷地」とする。

（平5条例19・平11条例30・平17条例56・一部改正）

（劇場等の前面空地）

第7条 劇場等の主要な出入口の前面には、前条第1項の道路に接して、別表第3の左欄に定める区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める空地を設けなければならない。

- 2 劇場等の主要な出入口の前面に次の各号に該当する寄付きを設ける場合における前項の規定の適用については、当該寄付きを空地とみなし、その間口又は奥行を前項の空地の間口又は奥行に算入することができる。

(1) 柱、壁その他これらに類するものを有しないこと。

(2) 3メートル以上の高さを有すること。

- 3 前2項の規定は、法第86条第1項又は第2項の規定により1の敷地内にあるものとみなされる劇場等については、適用しない。

（平11条例30・平17条例56・一部改正）

（共同住宅の出入口と道路との関係）

第8条 共同住宅の主要な出入口は、道路に面して設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

(1) 階数が2以下で、かつ、延べ面積が300平方メートル以内であって、その主要な出入口が道路に通ずる幅員2メートル以上の敷地内の当該共同住宅の通路に面しているもの

(2) 耐火建築物又は準耐火建築物であって、その主要な出入口が道路に通ずる幅員2メートル以上の敷地内の当該共同住宅の通路に面しているもの

(3) 法第86条第1項又は第2項の規定により1の敷地内にあるものとみなされるもの

(4) 周囲に広い空地があり、特定行政庁が避難又は通行の安全上支障がないと認めたもの

(平5条例19・平11条例30・平17条例56・一部改正)

(自動車車庫等の敷地と道路との関係)

第9条 自動車車庫（床面積の合計が50平方メートル以内であるものを除く。）又は自動車修理工場の用途に供する建築物（以下「自動車車庫等」という。）の敷地には、自動車の出入口を次の各号のいずれかに該当する道路に面して設けてはならない。ただし、特定行政庁が交通の安全上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

- (1) 幅員6メートル未満の道路
- (2) 横断歩道若しくは交差点の側端又はまがりかどから5メートル以内の道路
- (3) 踏切又はトンネルから10メートル以内の道路

2 法第86条第1項又は第2項の規定により1の敷地内にあるものとみなされる建築物で自動車車庫等を含むものに対する前項の規定の適用については、当該建築物は1の敷地内にあるものとみなす。

(平11条例30・平17条例56・一部改正)

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第10条 法第56条の2第1項の規定により日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として指定する区域は、次の表の左欄に掲げる区域とし、同項の規定により平均地盤面からの高さとして法別表第4（は）欄に掲げる高さのうちから指定するものは次の表の中欄に掲げる高さとし、同項の規定によりそれぞれの区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4（に）欄の各号のうちから指定する号は、次の表の右欄に掲げる号とする。

対象区域	平均地盤面からの高さ	法別表第4（に）欄の号
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域		(2)
第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域	4メートル	(2)
第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域	4メートル	(2)

(昭53条例17・追加、昭62条例26・平5条例19・平15条例33・平30条例24・一部改正)

附 則（令和4年条例第34号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年条例第15号）

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

（昭56条例26・平17条例5・一部改正）

- 1 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域内で知事が指定する区域
- 2 仁多郡奥出雲町八川（坂根上）地内で知事が指定する区域

別表第2（第6条関係）

（昭56条例26・平5条例19・平11条例2・平11条例30・令3条例20・一部改正）

- 1 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、百貨店又は床面積の合計が1,500平方メートルを超えるマーケット若しくは物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物
- 2 マーケット若しくは物品販売業を営む店舗（前号に掲げるものを除く。）、バー、料理店又は飲食店の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの
- 3 法別表第1(イ)欄(二)項から(四)項までに掲げる用途に供する建築物（前2号に掲げる用途に供するものを除く。）
- 4 前3号に掲げるもののほか、階数が3以上の建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が1,000平方メートルを超える建築物

別表第3（第7条関係）

（昭56条例26・一部改正）

区分	空地	
	奥行	間口
劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場の用途に供する建築物	客席の床面積の合計が200平方メートル未満のもの	2メートル以上 出入口の幅（その幅が3メートル未満である場合においては、3メートル）以上
	客席の床面積の合計が	3メートル以上

○松江市建築審査会条例

平成17年3月31日

松江市条例第331号

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第83条の規定に基づき、松江市建築審査会(以下「審査会」という。)の組織及び議事その他審査会に関し必要な事項を定めるものとする。

(審査会の組織)

第2条 審査会は、委員5人をもって組織する。

(委員の任期)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 委員は、任期が満了した場合においては、後任の委員が任命されるまでその職務を行う。

(招集)

第4条 審査会は、会長が招集する。

2 会長は、緊急やむを得ない場合を除き、開会の3日前までに会議の日時、場所及び付議すべき事件を示して、委員に招集を通知しなければならない。

3 会長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、審査会を招集しなければならない。

(1) 市長から法の規定による同意を求められたとき。

(2) 法第94条第1項前段の規定による審査請求があったとき。

(3) 市長から法第78条第1項の規定による諮問を受けたとき、又は同条第2項の規定による建議をするとき。

(4) 委員の総数の2分の1以上から審査会に付議する事件を示して招集の請求があったとき。

(議事)

第5条 会長は、会議の議長となる。

2 会議は、委員の総数の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。

3 議事は出席した委員の2分の1以上で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(会議録)

第6条 議長は、会議録を作成し、会議の概要を記載しなければならない。

2 会議録には、議長及び議長が指名した委員1名が署名しなければならない。

(会議の公開)

第7条 会議は、公開とする。ただし、議長が特に必要があると認めるときは、審査会の議決を経て、非公開とすることができる。

(庶務)

第8条 審査会の庶務は、まちづくり部において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、審査会が定める。

松江市建築審査会運営規定

松江市建築審査会

(総則)

- 1 松江市建築審査会（以下「審査会」という。）の運営については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）及び松江市建築審査会条例（平成 17 年松江市条例第 331 号）によるほか、この規定の定めるところによる。

(書面会議の要件)

- 2 会長は次の各号をすべて満たすものに限り、書面会議の実施をもって松江市建築審査会条例第 4 条に規定する会議の開催に代えることができる。
 - (1) 書面会議による開催がやむを得ないこと。
 - (2) 書面により議案の内容が明確に理解できること。

(書面会議の実施)

- 3 書面会議は、次の各号により実施する。
 - (1) 会長は、議事の内容を明らかにした議案集、議事に対する委員の意見・賛否を明らかにする採択回答書並びにその他書面会議の実施に必要な資料を、全委員に送付しなければならない。
 - (2) 会長は、委員が採択回答書を提出する期限を定め、資料の送付にあたり、それを通知しなければならない。
 - (3) 書面会議は、期日内に委員の過半数からの返信をもって開催されたものとし、委員は返信をもって会議に出席したものとする。
 - (4) 書面会議は 1 議案毎に承認の可否を明らかにするように実施し、委員の署名のないものは無効とする。
 - (5) 議決は、会議に出席した委員の過半数の同意をもって行うこととし、可否同数の時は、議長の決するところによる。
 - (6) 会長は書面会議の議事録を調整し、全委員に報告しなければならない。
 - (7) 会議の傍聴は、書面会議のため行わない。

(会長の専決による議決及び包括同意)

- 4 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定、第 44 条第 1 項第 2 号の規定による同意を行う場合においては、あらかじめ審査会の承認を受けた次の基準に適合するものにあつては、当該各号に定めるところによる。
 - (1) 会長専決基準 松江市建築審査会会長の専決により、審査会の議決を得たものとして、同意を行うことができる。

(2) 包括同意基準 審査会の同意を得たものとして取り扱うことができる。

(報告)

- 5 松江市長は、前項の規定により同意を得て許可したものについては、直近に開催される審査会又は次年度当初に開催される審査会において、当該許可の概要について報告しなければならない。

(事務局による事前審査)

- 6 引火性溶剤を用いるドライクリーニング事業を営む、違反の判明した工場で、建築基準法第 48 条第 1 項から第 10 項ただし書きの規定及び第 15 項の規定による同意を行う場合においては、あらかじめ審査会の承認を受けた次の項目については、事務局で事前に審査を行うことができる。

(事務局による用途地域内の建築制限に関する許可基準に基づく事前審査)

- 7 建築基準法第 48 条第 1 項から第 14 項ただし書きの規定及び第 15 項の規定による同意を行う場合においては、あらかじめ審査会の承認を受けた次の項目については、事務局で事前に審査を行うことができる。

附 則

この規定は、平成 17 年 4 月 27 日から施行する。

附 則

この規定は、平成 18 年 3 月 31 日から施行する。

附 則

この規定は、平成 22 年 11 月 24 日から施行する。

附 則

この規定は、平成 25 年 10 月 25 日から施行する。

附 則

この規定は、平成 31 年 1 月 17 日から施行する。

附 則

この規定は、令和 3 年 3 月 16 日から施行する。

松江市建築審査会運営規定第 4 項に規定する会長専決基準及び包括同意基準は、次のとおりとする。

1 会長専決基準

別紙、基準 1、基準 2（適用建築物(2)）、基準 3-①（適用建築物(2)）、基準 3-②、基準 3-③、基準 3-④とする。

2 包括同意基準

別紙、基準 2（適用建築物(1)）、基準 3-①（適用建築物(1)）とする。

平成 18 年 3 月 31 日第 9 回 松江市建築審査会承認

平成 31 年 1 月 17 日第 45 回 松江市建築審査会承認

松江市建築審査会運営規定第 6 項に規定する事務局による事前審査項目は、次のとおりとする。

別紙「引火性溶剤を用いるドライクリーニング事業を営む工場の建築基準法第 48 条第 1 項から第 10 項ただし書きにおける安全性に関する事前審査事項」のとおり

平成 22 年 11 月 24 日第 27 回 松江市建築審査会承認

松江市建築審査会運営規定第 7 項に規定する事務局による用途地域内の建築制限に関する許可基準に基づく事前審査項目は、次のとおりとする。

別紙「建築基準法第 48 条ただし書きによる建築許可基準」のとおり

平成 25 年 10 月 25 日第 34 回 松江市建築審査会承認