

第1号議案

01 敷地・建物の概要

02 申請の経緯

03 事務局提案

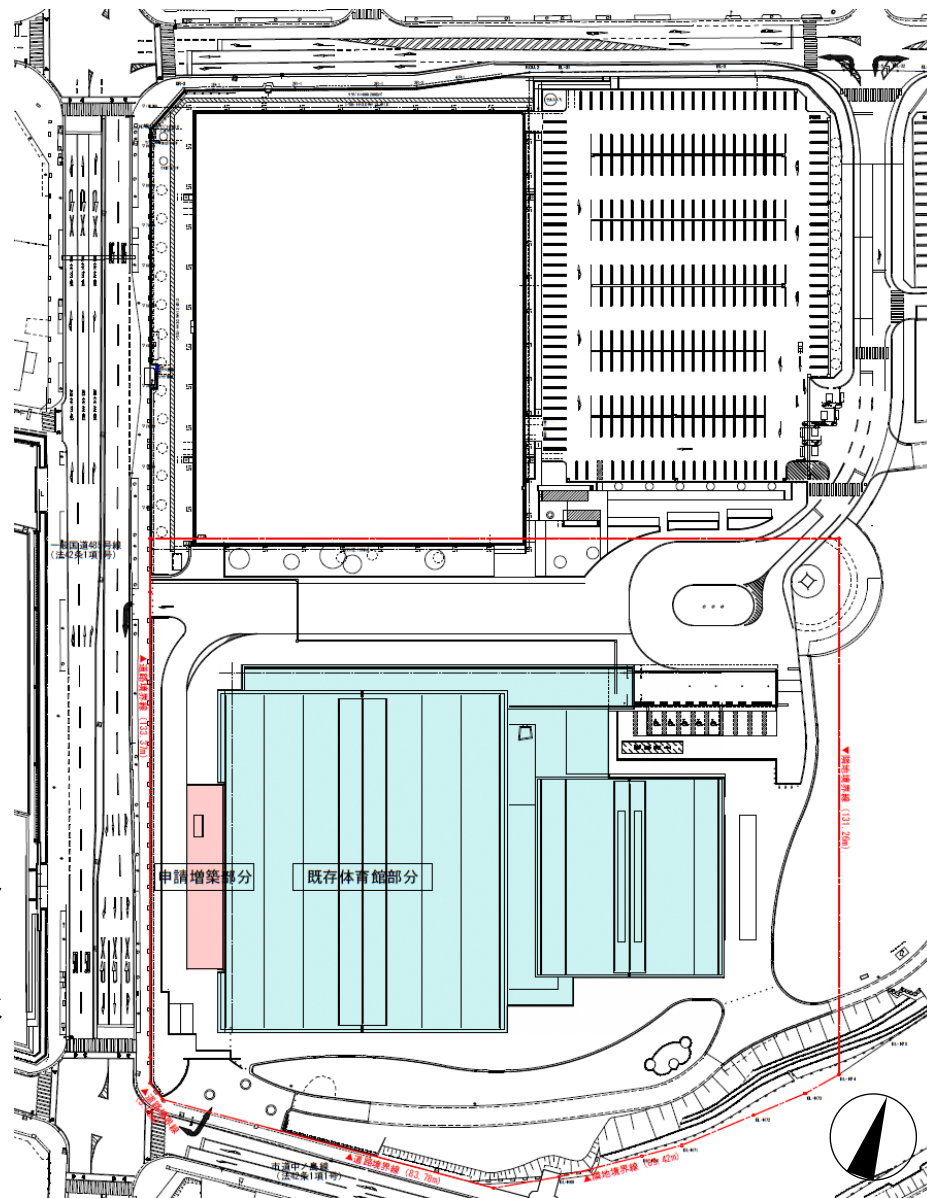
建築基準法第48条第6項
ただし書きの規定による
第二種住居地域内の建築
許可申請に関する審議

(松江市学園南一丁目428-1)



敷地の概要

- ・ 用途地域 第二種住居地域
- ・ 防火地域 指定なし
- ・ その他地域 法第22条区域
駐車場整備地区
都市計画公園内
- ・ 接 道 西：くにびき道路
南：市道中ノ島線
- ・ 建蔽率/容積率 60%/200%

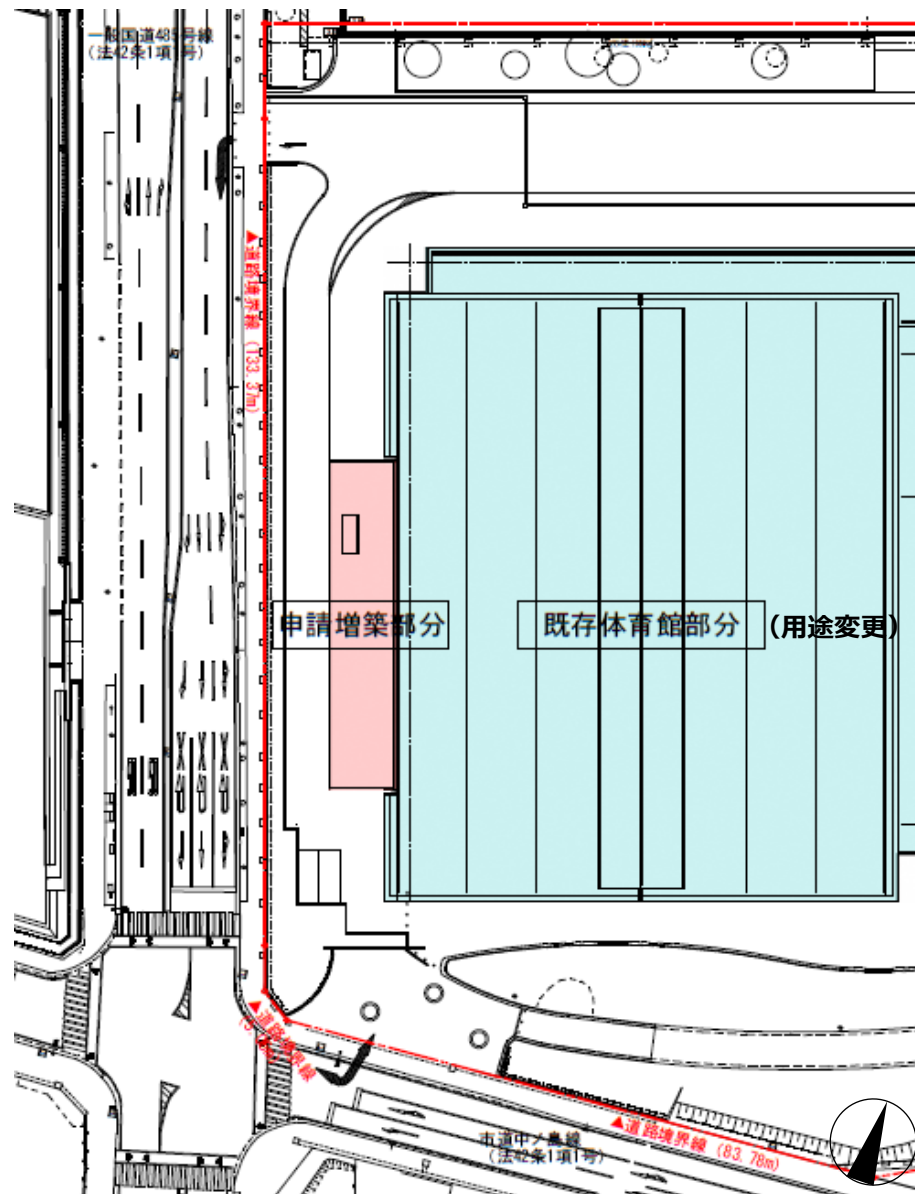


工事種別

- ・ 増築及び用途変更

建築物の概要

- ・ 構造 RC造（一部S・SRC造）
- ・ 階数 3階建て
- ・ 高さ 26.15m
- ・ 延床面積 14,988 m^2
(増築部分 1,494 m^2)
- ・ 建物用途 **観覧場及び体育館**



申請の経緯

島根スサノオマジックが男子プロバスケットボールリーグ「B.LEAGUE PREMIER」へ参入するにあたり、基準に適合するホームアリーナとするため施設の整備を行う。



観客席
5,000席

5,000席を確保

- ・移動観覧席を増改築
- ・固定席を改修



スイート・
ラウンジ新設

メインアリーナ &
増築棟に新設

- ・メインアリーナに
スイート席新設
- ・スイートラウンジを
増築棟に新設



トイレ増設

151個を確保

- ・増築棟に37個新設
- ・基準：観客数×3%



飲食施設
設置

増築棟に設置

- ・自主事業

02 申請の経緯





外観



カジュアルラウンジ



スイートBOX



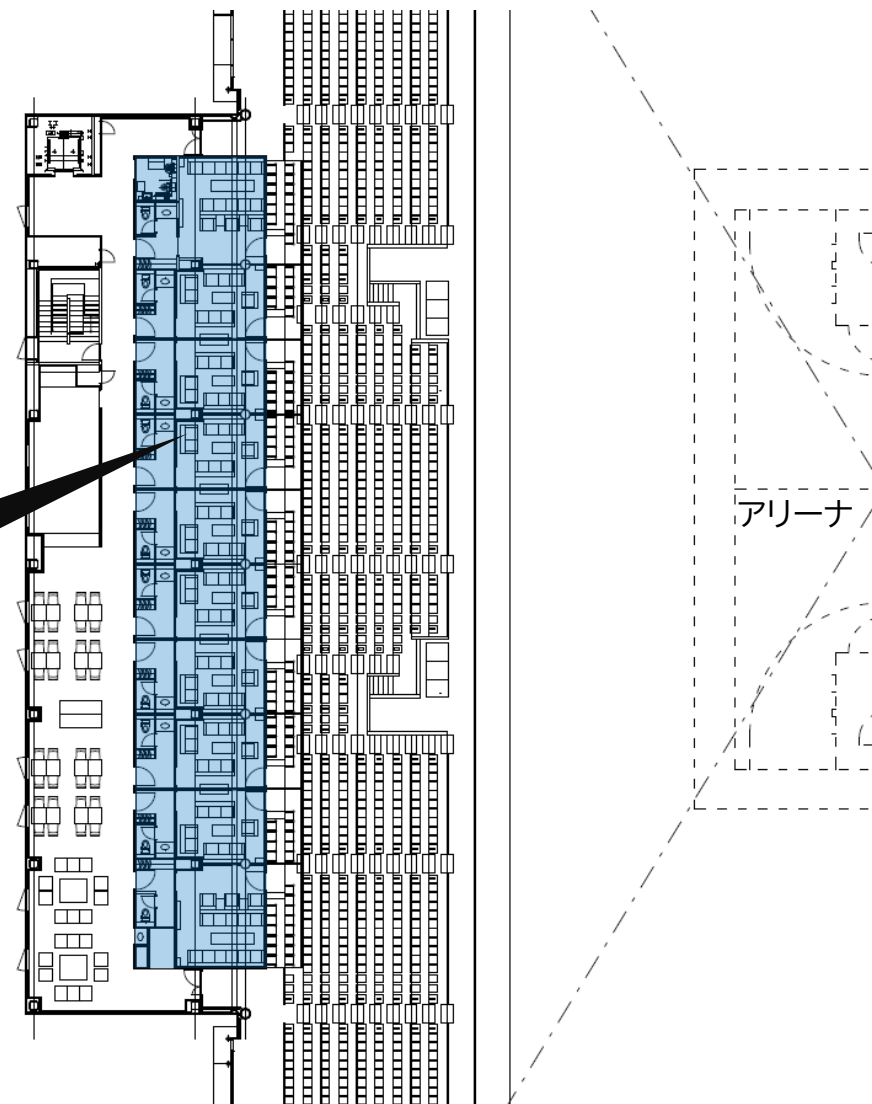
スイートラウンジ

現在、松江市総合体育館の用途は「体育館」となっているが、スイートルームの設置等により
「観覧場」に該当するものとなる。



事業者グループ提供

スイートルーム



3F平面図

しかしながら、建築基準法第48条第6項により、第二種住居地域内において「観覧場」は原則として建築できない用途となっている。

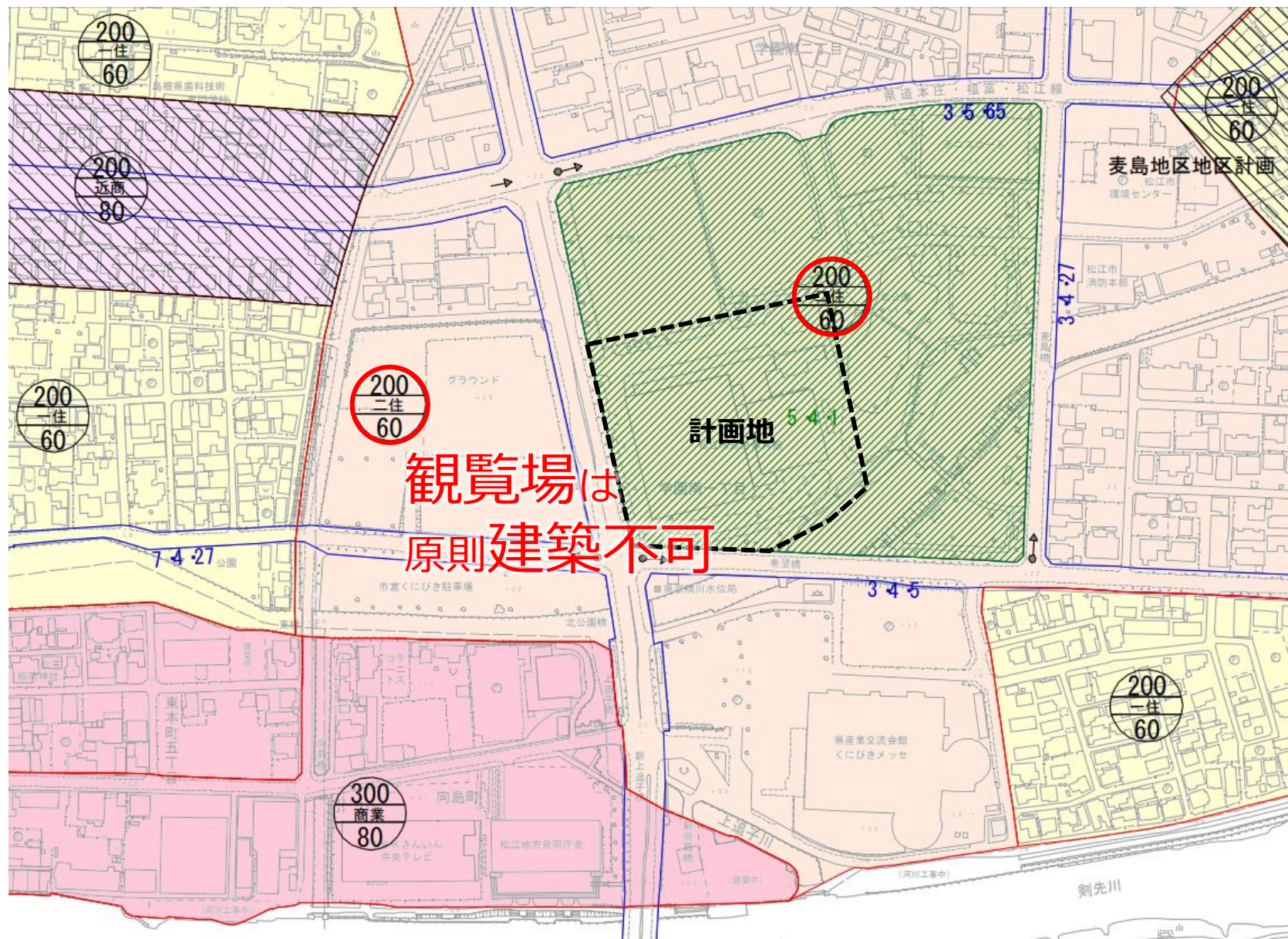
◆建築基準法第48条

6 第二種住居地域内においては、別表第2（へ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。

ただし、特定行政庁が第二種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。

◆法別表第2

(へ)	第二種住居地域内に <u>建築してはならない</u> 建築物	- 一 (と) 項第三号及び第四号並びに(り)項に掲げるもの - 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの - 三 劇場、映画館、演芸場若しくは<u>観覧場又はナイトクラブ</u>その他これに類する政令で定めるもの - 四 自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。） - 五 倉庫業を営む倉庫 - 六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの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1万㎡を超えるもの
-----	--------------------------------	--



そこで、建築基準法第48条第6項ただし書きを適用し、特例許可を得るため許可申請が提出されたもの。

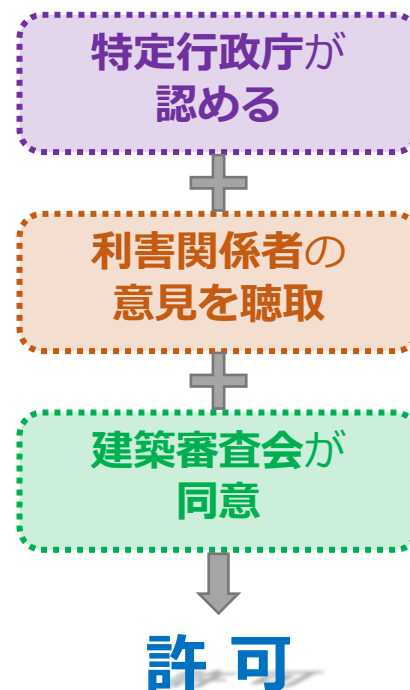
◆建築基準法第48条

6 第二種住居地域内においては、別表第2（ハ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。

ただし、特定行政庁が第二種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。

◆建築基準法第48条

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可（次項において「特例許可」という。）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り意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。



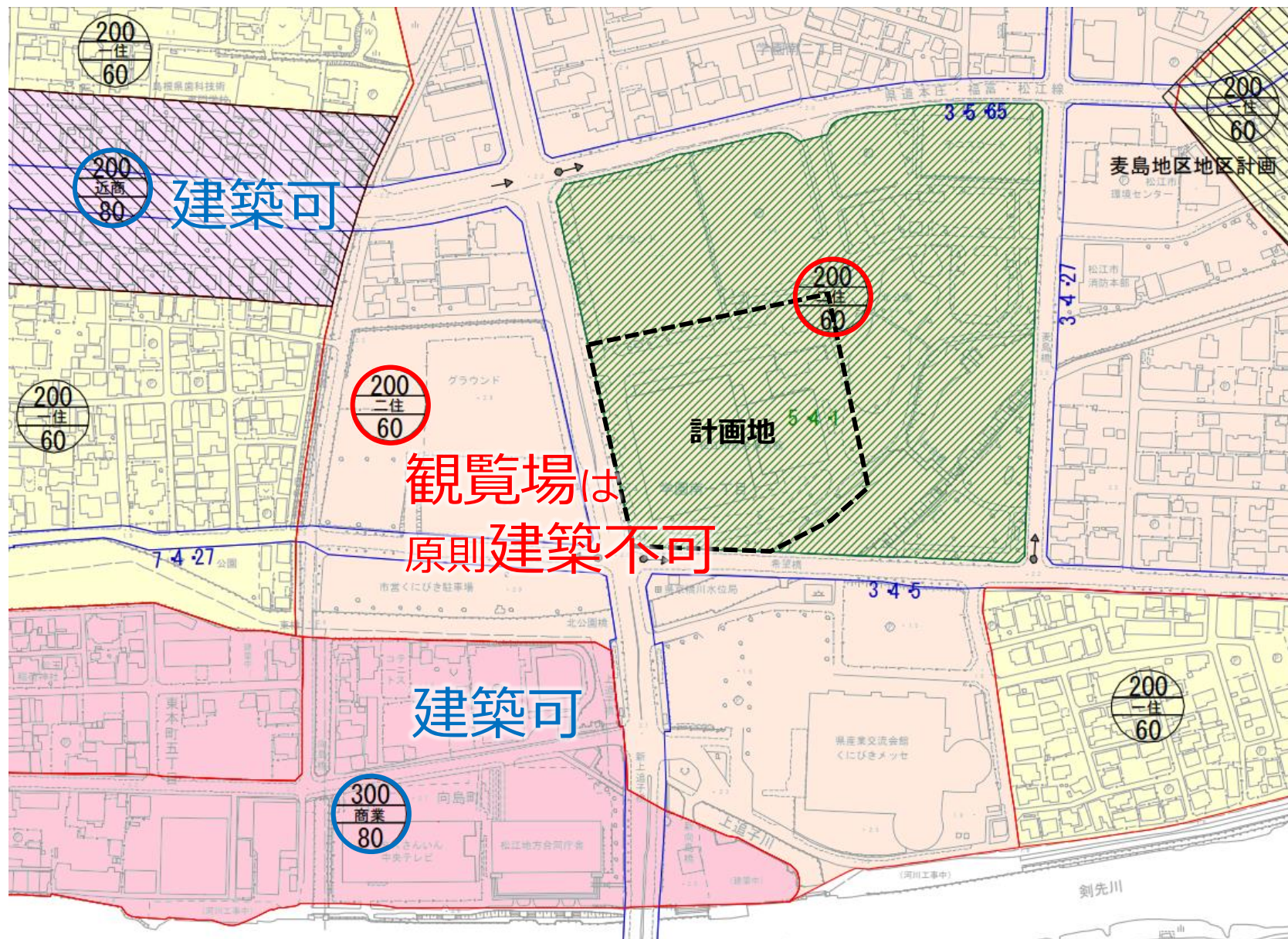
建築基準法第48条ただし書による建築許可基準 (令和2年3月25日第48回建築審査会同意済) への適合①

第2 基本方針

法第48条第1項から第12項までのただし書による建築許可にあたっては、都市全体から見た立地の妥当性、周辺環境又は利便性への影響等を総合的に検討した上で、各用途地域の趣旨、目的にふさわしい市街地の環境が図られるように努めること。

原則として次の各号のいずれかに該当するもの。

- (1) 都市計画において用途地域の変更が予定されており、申請建築物が変更後の用途地域に適合するもの。
- (2) 申請建築物の敷地が、当該建築物の許容される用途地域に隣接または近接しているもの**、若しくは申請敷地周辺の土地利用状況が、既に申請建築物の建築が許容される用途地域と同じ様相を呈しているもの。
- (3) 公共事業の施行に伴い、やむを得ず建替え、移転等をするもので、周辺に対する影響が少ないと認められるもの。（従前の施設と同規模同程度以下のものに限る）
- (4) 既存不適格建築物又は特例許可を受けた建築物の建て替えで、当該建替え等により周辺に対する影響が同等若しくは改善が図られるもの。
- (5) 申請敷地に適用される用途地域の建築物の用途規制が1段階緩和した用途地域に適合するもの。



建築基準法第48条ただし書による建築許可基準 (令和2年3月25日第48回建築審査会同意済) への適合②

第3 用途地域別要件

用途地域別の要件は、次に定めるものとする。

1・2 略

3 第一種住居地域、第二種住居地域

(1) 幹線道路沿いで、住居の環境を害するおそれがないと認められるもの。

(2) 自動車車庫で「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」のうち、住居地域に係る規定に適合するもの。

(3) 自動車修理工場で「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」および「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針」に適合するもの。

(4) 過去に(3)により建築された既存建築物で、次のイ及びロに該当するもの。

イ・ロ 略

(5) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの。

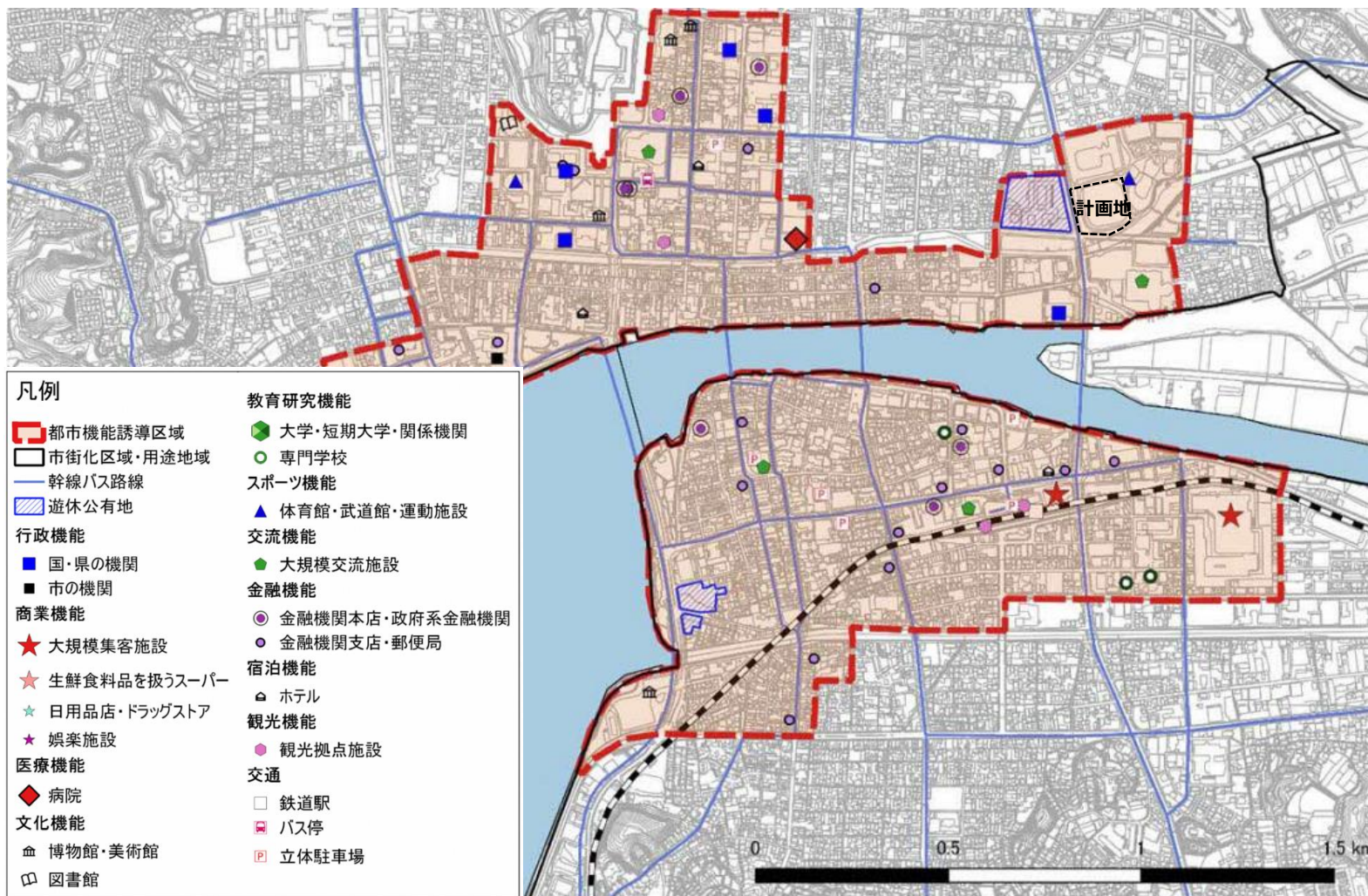
建築基準法第48条ただし書による建築許可基準 (令和2年3月25日第48回建築審査会同意済) への適合③

第4 その他の事項

交通上、安全上、防火上、衛生上及び防犯上観点から、特に下記事項について配慮を行うこと。

- (1) 適切な駐車台数・貨物荷捌場の確保等。**
- (2) 車両出入口の安全対策（鏡設置等）、避難計画等。**
- (3) 建築物不燃化・延焼防止対策、防災（避難）計画の明確化等。**
- (4) ゴミ置き場の確保、側溝の設置等。**
- (5) 駐車場等における防犯対策等。**

松江市立地適正化計画による位置付け



都市の中核エリアにおける誘導施設の立地状況

利害関係者からの意見聴取

- 日 時 令和7年7月2日(水) 18:00～
- 場 所 松江市総合体育館 会議室
- 出席者 申 請 者：4名
利害関係者：5名

利害関係者から出た意見

意見1

島根スサノオマジックの試合の日は、渋滞のため近隣住民が体育館側の通りを通行できなくなる時間帯がある。

今回、来場者数が増えることで周辺の渋滞はさらに悪化と思われるので、別の敷地に駐車場を確保しシャトルバスで送迎する等、渋滞緩和対策を講じてほしい。

意見2（くにびきメッセ）

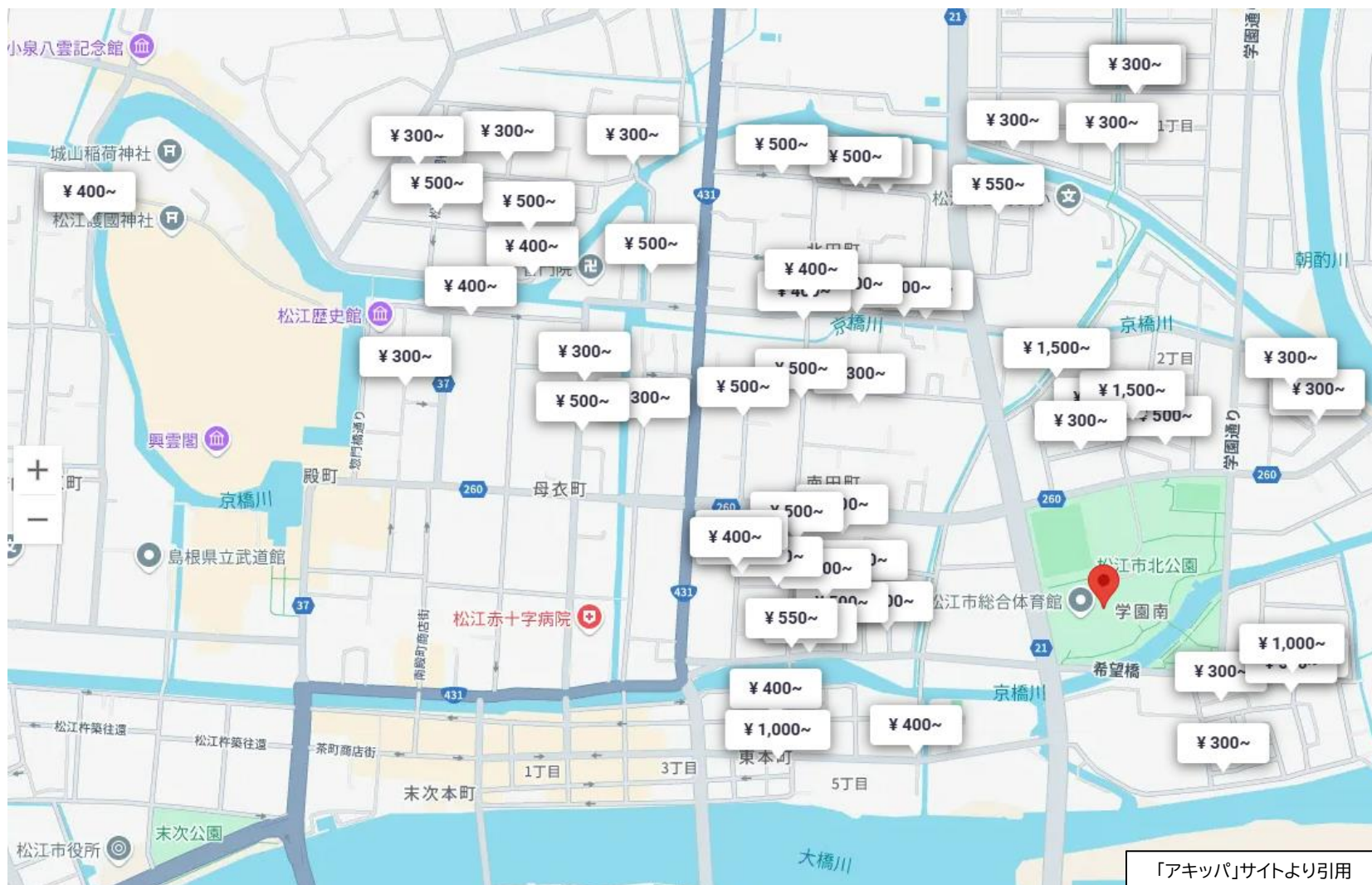
島根スサノオマジックの試合の日は、体育館利用者がくにびきメッセの駐車場を利用されるケースが多く、特に日中の試合の場合、くにびきメッセ利用者が駐車場を利用できなくて困ることがある。

席数を増やすことでその分、車の量も増えることが想定されるので、施設内に駐車場の増設を行わないのであれば、別の敷地に駐車場を確保する等、駐車場不足対策を講じてほしい。

渋滞緩和・駐車場不足解消への取り組み事例

- ①公共交通の利用促進 → 「公共交通の利用促進に関する連携協定」を締結
- ②臨時駐車場の確保 → 島根電工 立体駐車場（200台・無料）等
- ③民間駐車場の利用拡大 → 駐車場シェアリングサービス「アキッパ」の活用

駐車場シェアリングサービス「アキッパ」登録状況（R7.7時点）



まとめ

- 建築基準法第48条ただし書による建築許可基準に適合
- 立地適正化計画に基づく適正な立地
- 渋滞緩和・駐車場不足解消への取り組みを実施