

第1号議案

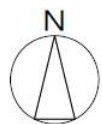
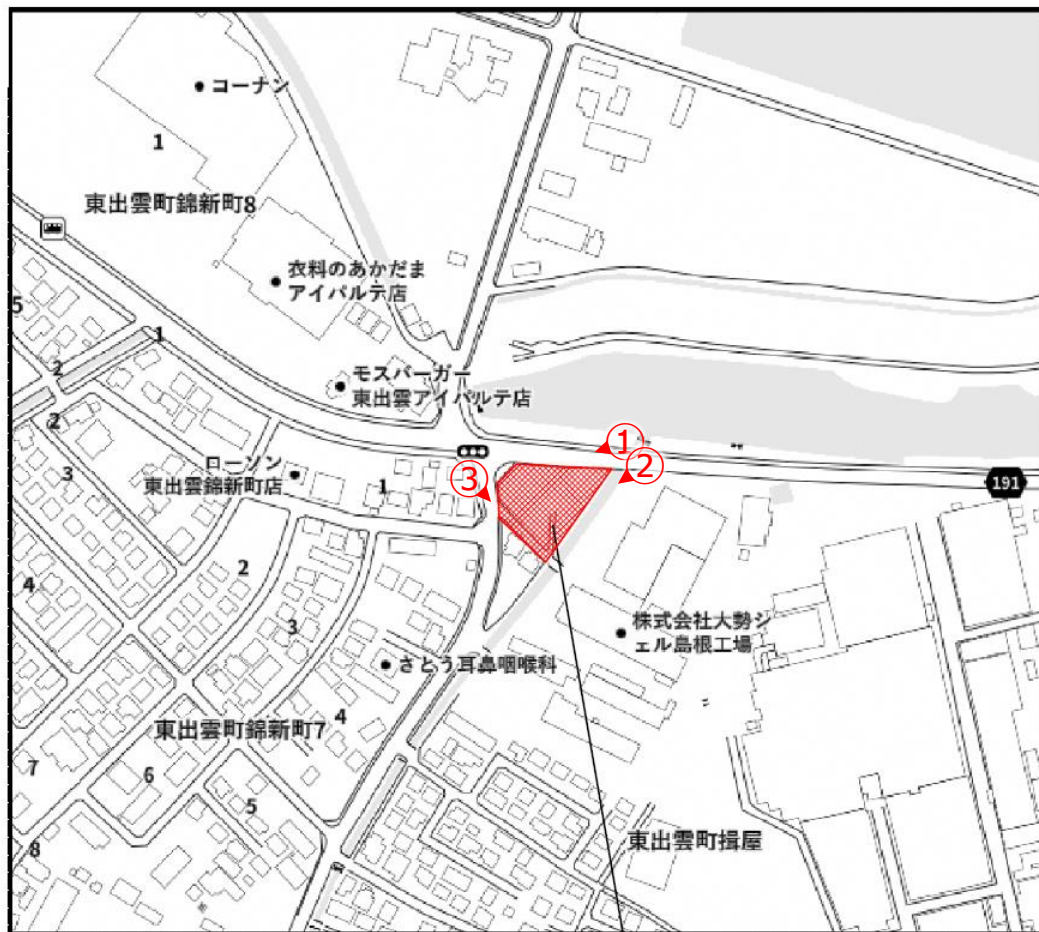
01 敷地・建物の概要

02 申請の経緯

03 事務局提案

建築基準法第48条第13項
ただし書きの規定による
工業専用地域内の建築許可
申請に関する審議

計画敷地の概要



附近見取図

建設地
島根県松江市東出雲町揖屋
字新町灘3527番1、3527番6

①



②

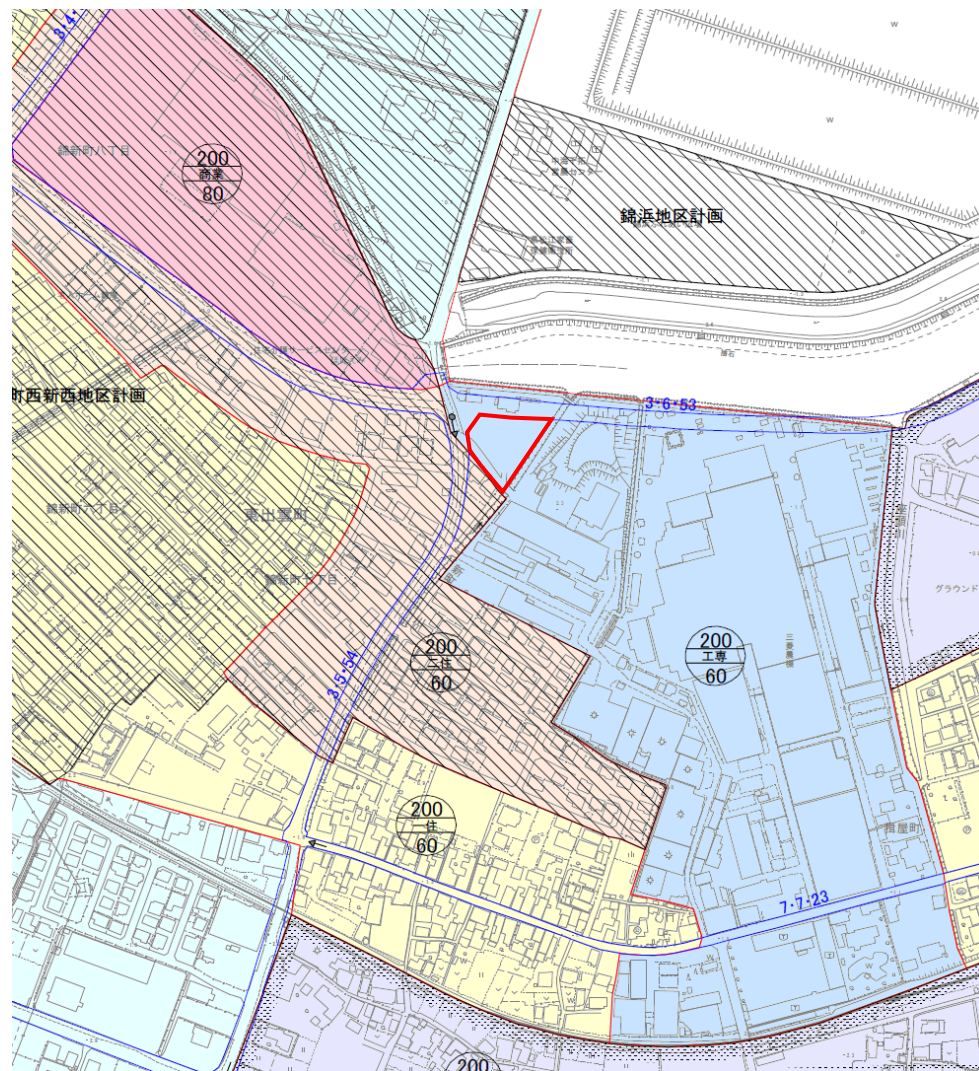


③



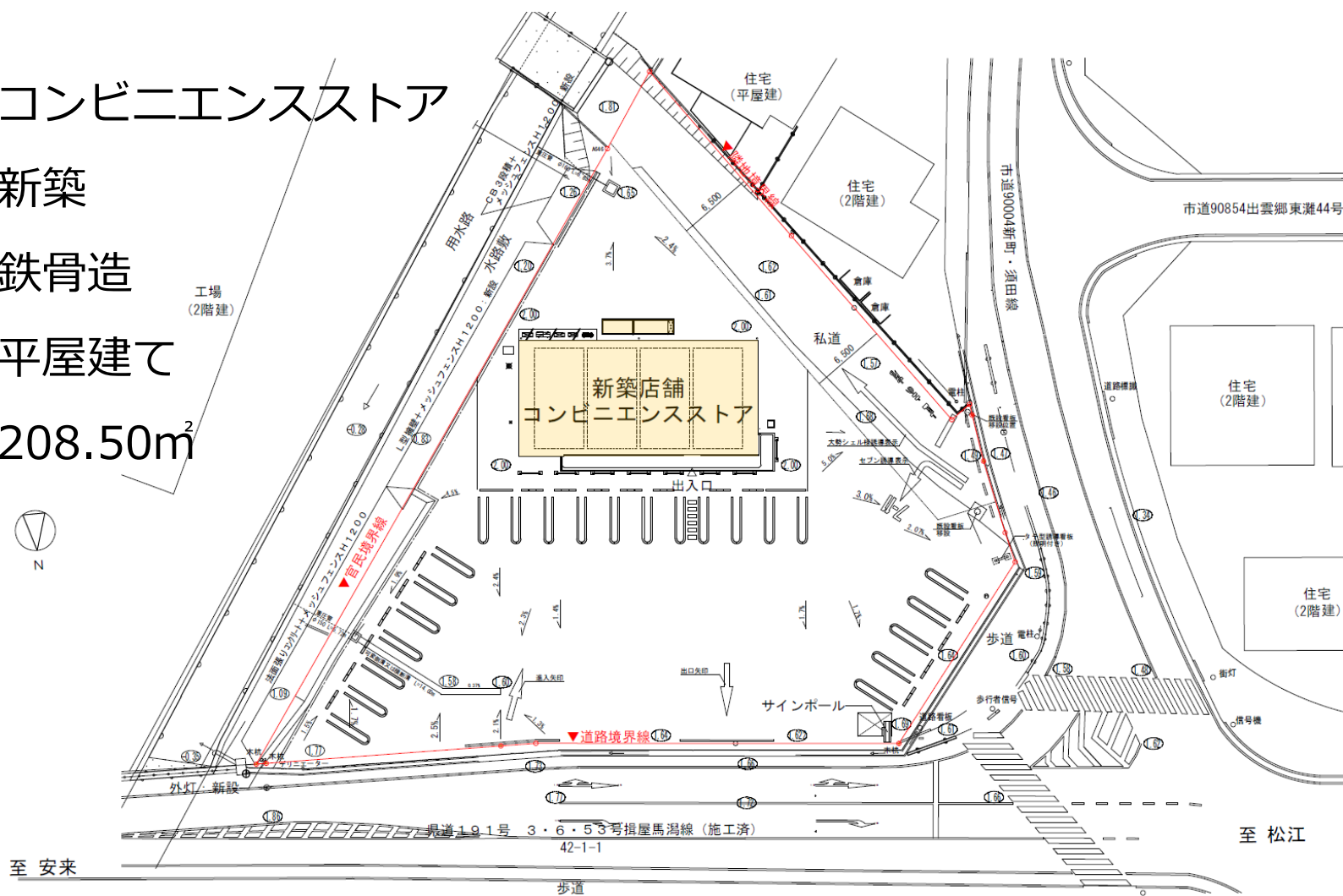
計画敷地の概要

- 用途地域 工業専用地域
- 防火地域 指定なし
- その他地域 法第22条区域
- 接 道
 - 【北側】
県道191号
(揖屋馬潟線)
 - 【西側】
市道
(新町・須田線)



計画建物の概要

- ・ 建物用途 コンビニエンスストア
- ・ 工事種別 新築
- ・ 構造 鉄骨造
- ・ 階数 平屋建て
- ・ 延床面積 208.50m²



理 由 書

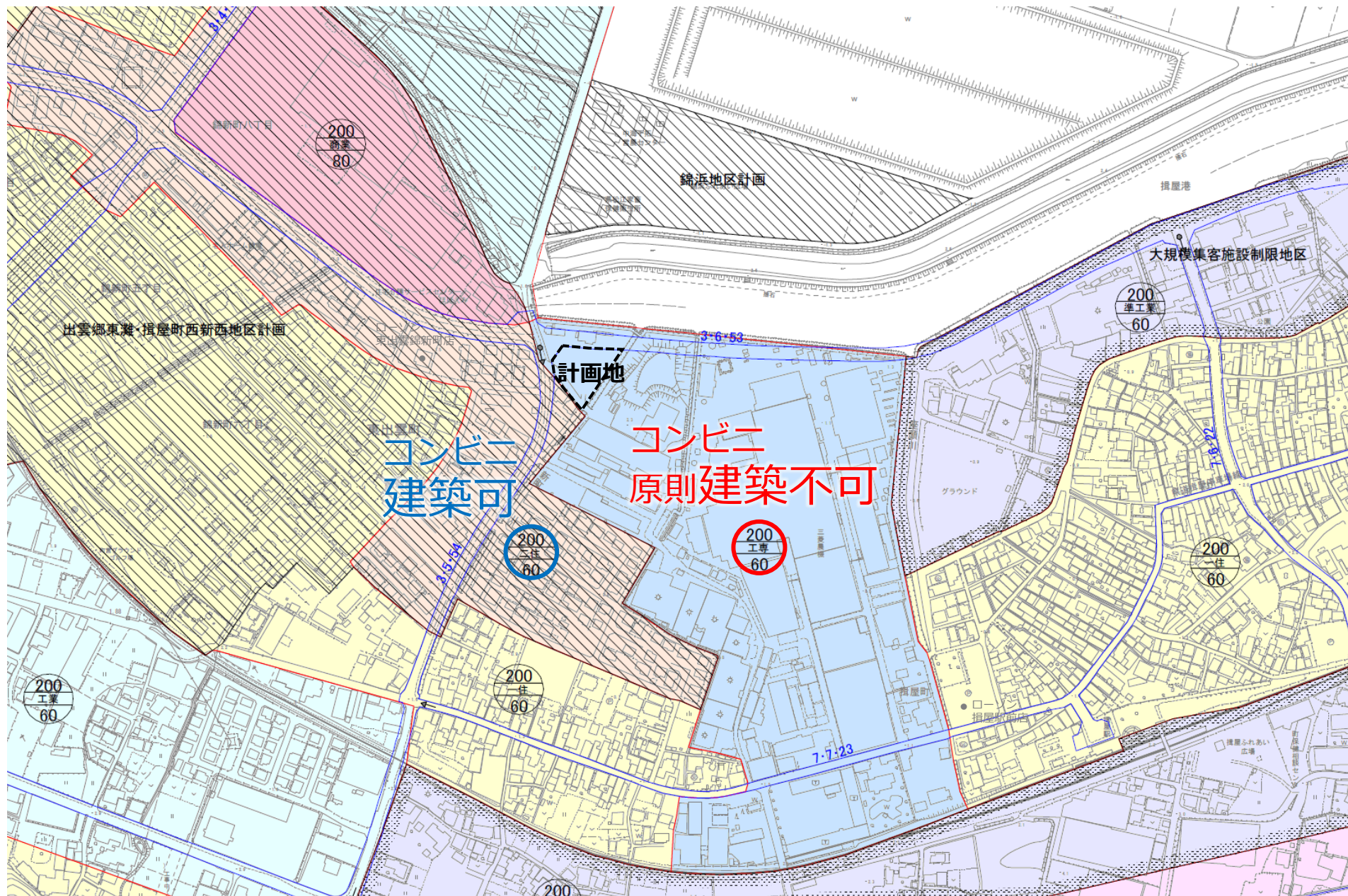
現在計画地は、計画地の東側に事業所を構える
が令和5年4月に購入した土地であり、現在はトラック等の駐車場
として利用していますが、地権者の からコンビニ
エンスストア出店の要望が有り出店を計画したところです。

から申し入れがあった際には、『弊社の従業員から
も 徒歩で行ける範囲にコンビニでもあれば昼食時に利便性が図れる、
また弊社に出入りする関連会社の業者の人も大型車を止めて徒歩で
行ける範囲に休憩施設があるとありがたい。』との意見もあり、計
画地周辺を調査した結果、 の東側にも大規模な工
場の営業しており、県道揖屋馬潟線が部分開通するまで東西への通
行は市道揖屋・出雲郷線が主要な道路として利用されていたが、市
道揖屋・出雲郷線は古くからの住宅街の中を通る事もあり、主要な
道路として利用するには危険が伴うものであったが、現在では県道
揖屋馬潟線が主要な道路として利用され安全性も上がっており、当
該工業団地の主要な出入口も県道沿いに移動して営業している状況
です。

周辺で営業している既存店（別添図のとおり）は有るものの、当
該工業団地には1000人を超える従業員が勤務している事もあり、
既存店だけでは不足していると思われ、当該工業団地の従業員に向
けた施設として徒歩での利用も見込めるものと判断したものです。

また申請地に店舗を建築する事により、申請地西側の既存店舗に
集中する事なく、周辺の住宅街の住民に迷惑をかける事もなく安全
に利用して頂けるものと思われます。

以上の事から申請地にコンビニエンスストアの建築を計画しまし
た。



建築基準法第48条第13項により、工業専用地域内において
「コンビニエンスストア」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

13 工業専用地域内においては、
 別表第2（わ）項に掲げる建築物
 は、建築してはならない。

ただし、特定行政庁が工業の利
 便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

(わ)	工業専用地域内に <u>建築してはならない</u> 建築物	一 （を）項に掲げるもの 二 住宅 三 共同住宅、寄宿舍又は下宿 四 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 五 物品販売業を営む店舗又は飲食店 六 図書館、博物館その他これらに類するもの 七 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 八 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
-----	-------------------------------	--

そこで、建築基準法第48条第13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

13 工業専用地域内においては、別表第2（わ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。

ただし、特定行政庁が工業の利便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。

特定行政庁が
認める



利害関係者の
意見を聴取



建築審査会が
同意



許可

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) への適合について

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。

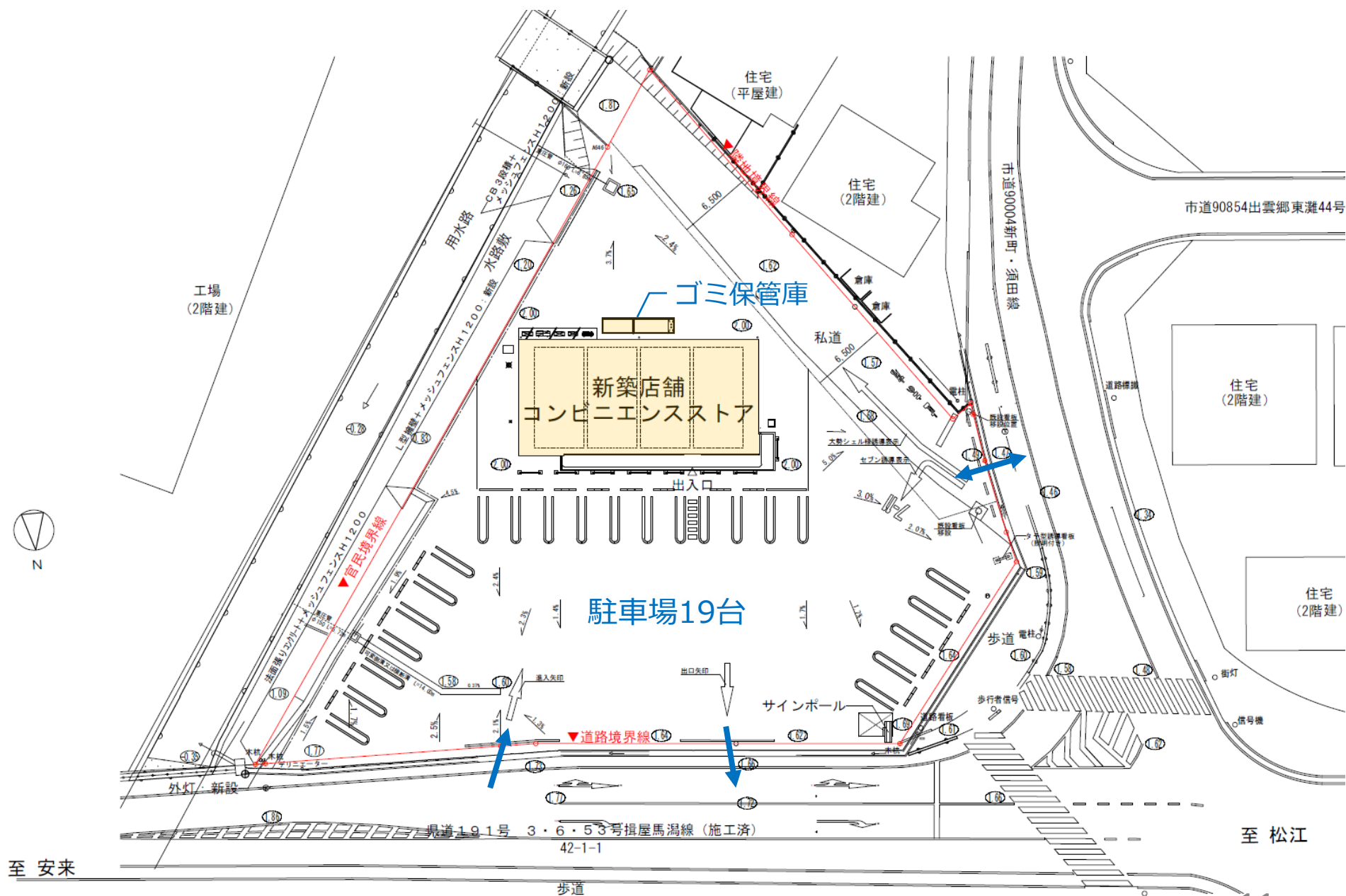
- (1) 都市計画において用途地域の変更が予定されており、申請建築物が変更後の用途地域に適合するもの。
- (2) 申請建築物の敷地が、当該建築物の許容される用途地域に隣接または近接しているもの、若しくは申請敷地周辺の土地利用状況が、既に申請建築物の建築が許容される用途地域と同じ様相を呈しているもの。**
- (3) 公共事業の施行に伴い、やむを得ず建替え、移転等をするもので、周辺に対する影響が少ないと認められるもの。（従前の施設と同規模同程度以下のものに限る）
- (4) 既存不適格建築物又は特例許可を受けた建築物の建て替えで、当該建替え等により周辺に対する影響が同等若しくは改善が図られる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

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。

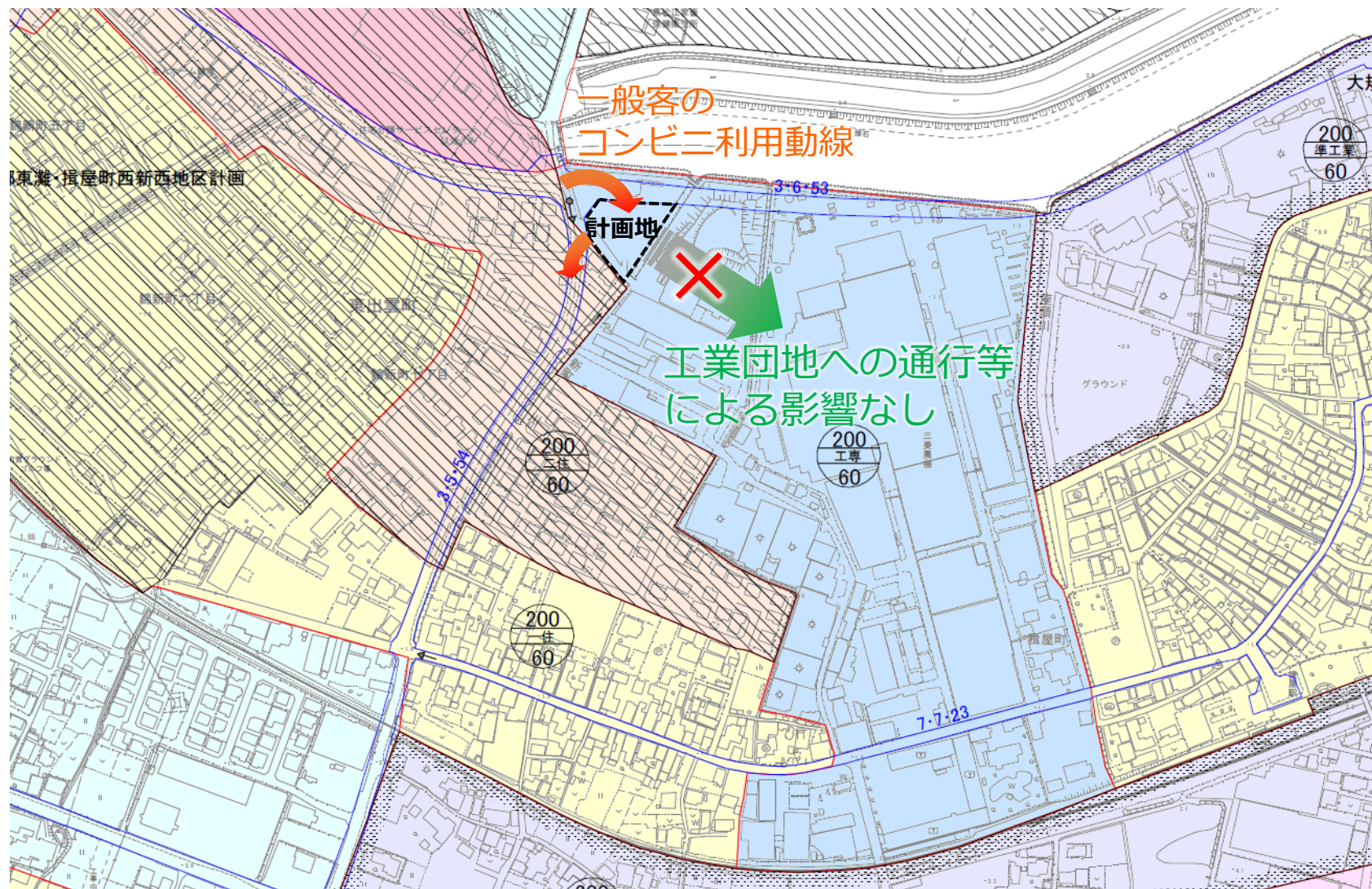
- (1) 適切な駐車台数・貨物荷捌場の確保等。
- (2) 車両出入口の安全対策（鏡設置等）、避難計画等。
- (3) 建築物不燃化・延焼防止対策、防災（避難）計画の明確化等。
- (4) ゴミ置き場の確保、側溝の設置等。
- (5) 駐車場等における防犯対策等。



至 安来

至 松江

「工業の利便を害する恐れ」について



国交省通知について

(平成17年3月25日付け国都計第149号、国住街第295号)

国都計第149号

国住街第295号

平成17年3月25日

都道府県・政令指定都市

都市計画主務部局長

建築主務部局長 あて

国土交通省都市・地域整備局都市計画課長

国土交通省住宅局市街地建築課長

規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について

平成17年3月23日に「規制改革・民間開放の推進に関する第1次答申（追加答申）」が規制改革・民間開放推進本部において決定され、また、平成17年3月25日に「規制改革・民間開放推進3か年計画【改定】」が閣議決定されたところであり、規制改革の推進に向けた一層の取組みが求められているところである。

こうした趣旨に鑑み、今般、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

（以下、都道府県あてのみ）

また、貴職におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対しても周知いただくようお願いする。

記

国民の生活スタイルの多様化、本格的な高齢社会の到来等を踏まえ、生活の利便性を向上させる施設を適切に立地していくことが求められていることから、都市計画・建築規制制度の運用に当たり、今後特に以下の点に留意していただきたい。

1. 用途地域指定の運用の適正化について

第一種低層住居専用地域に定められている区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境を引き続き維持する必要がある一方、住民の日常生活的な生活圏域にも配慮して、主要な生活道路に面する地域等であって、コンビニエンスストア、ベーカリーショップ等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容することがふさわしいと認められる地域については、地域の実情やニーズに応じて、必要に応じ、第二種低層住居専用地域への変更等、用途地域指定のきめ細かい運用を図ること。

2. 建築基準法第48条第12項の規定に関する許可の運用について

工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域であることから、物品販売業を営む店舗又は飲食店の建築は原則として禁止されているが、複数の工場の従業員向けのコンビニエンスストアや食堂など、工業従業員の利用のための必要な施設については、個別の状況に応じて、工業の利便を害する恐れがないよう配慮しつつ、建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第12項の許可制度の活用により認めることが適切であること。

まとめ

- 「法第48条ただし書による建築許可基準」に適合
- 「工業の利便を害する恐れ」がない
- 国交省通知による許可制度活用の推奨
- 関係機関（消防）の同意あり

利害関係者からの意見聴取

- 日 時 令和7年9月2日(火) 16:00～
- 場 所 東出雲公民館 会議室2
- 出席者 申 請 者：4名
利害関係者：4名

利害関係者から出た意見

意見1 店舗部分の地盤が高く、敷地南側の（株）大勢シエルへの進入路部分に向かって雨水が流れるような計画となっている。排水溝を設置した方がいいのではないかな。

回答1 （株）大勢シエルへの進入路部分には排水設備を計画していなかったが、ご意見を踏まえ雨水枡の設置を検討する。

意見2 計画地に近接する土地にゴミが捨てられていることがある。今回の計画により計画地及びその周辺にゴミのポイ捨てが増えることを懸念している。

回答2 店舗から出るゴミは店内に設置するゴミ箱で処理する計画としている。また、定期的なゴミ拾いや地域の清掃活動等への参加も積極的に行っていく。