

第48条（用途地域等）

- 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。
- 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。
- 17 特定行政庁は、第15項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

別表第2 用途地域等内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）

(わ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	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 <u>物品販売業を営む店舗</u> 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
-----	----------------------	---

第78条（建築審査会）

この法律に規定する同意及び第94条第1項前段の審査請求に対する裁決についての議決を行わせるとともに、特定行政庁の諮問に応じて、この法律の施行に関する重要事項を調査審議させるために、建築主事を置く市町村及び都道府県に、建築審査会を置く。

- 2 建築審査会は、前項に規定する事務を行う外、この法律の施行に関する事項について、関係行政機関に対し建議することができる。

第79条（建築審査会の組織）

建築審査会は、委員5人以上をもつて組織する。

- 2 委員は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市町村長又は都道府県知事が任命する。

第81条（会長）

建築審査会に会長を置く。会長は、委員が互選する。

- 2 会長は、会務を総理し、建築審査会を代表する。
- 3 会長に事故があるときは、委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。

○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ならない。
- 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。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成17年3月31日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行日以降最初に開かれる審査会の会議は、第3条第1項の規定にかかわらず、市長が招集するものとする。

附 則（平成17年5月23日松江市条例第389号）抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成17年6月1日から施行する。

附 則（平成25年3月18日松江市条例第15号）抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成26年3月26日松江市条例第1号）抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成28年3月24日松江市条例第27号）

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（令和3年7月14日松江市条例第36号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年3月30日松江市条例第8号）抄

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月29日松江市条例第13号）抄

(施行期日)

- 1 この条例は、令和6年4月1日から施行する。

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—①、基準 2—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—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

第1 目的及び趣旨

都市計画法に基づく用途地域の指定は、建築物の密度、形態等の制限とあわせることで、市街地の環境を保全するとともに健康で文化的な都市生活を実現させ、都市活動をより機能的なものとするための基本的な制限である。建築基準法（以下、「法」という。）においてもこれらの目的を実現するために、建築物の用途規制を行っているが、用途地域による区分けは市全体の都市計画の観点から土地利用規制を行っているため、地域の実情や建物の内容によっては、周辺の環境に対して害するおそれがない場合や、公益上やむを得ない場合が生じる。このように、用途地域による画一的な規制を補完し、地域にふさわしい市街地環境の実現を図るため、法第48条ただし書による建築許可の運用について必要な事項を定めるものである。

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て、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。

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 第一種低層住居専用地域

- (1) 申請建築物の用途、規模及び作業の内容から、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるもの。
- (2) 幹線道路沿いで、近隣サービス施設等として必要と認められるもの。
- (3) 自家用農業、林業又は漁業用施設で小規模なもの。
- (4) 自動車庫で「自動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（平成2年11月26日建設省住街発第147号）」のうち、

第一種住居専用地域に係る規定に適合するもの。

(5) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの。

2 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域

(1) 前項の(1)または(3)に掲げるもの。

(2) 幹線道路沿いで、沿道サービス施設等として必要と認められるもの。

(3) 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(平成2年11月26日建設省住街発第147号)」のうち、第二種住居専用地域に係る規定に適合するもの。

(4) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの。

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(平成2年11月26日建設省住街発第147号)」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(平成5年6月25日建設省住街発第95号)」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指針(平成24年3月31日国住街第257号)」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 周辺環境との調和が既に図られて、周辺住民から営業等に対し理解を得ており、敷地周囲から最低50mの範囲の利害関係者の同意等が得られているもの。

ロ 許可する増築、改築等又は用途変更後の規模は、225㎡以下のもの。

(5) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの。

4 その他の地域

(1) 特定行政庁がやむを得ないと認めたもの。

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。

附則

この基準は平成25年10月25日から施行する。

(平成25年10月25日第34回建築審査会同意済)

附則

この基準は令和2年3月25日から施行する。

(令和2年3月25日第48回建築審査会同意済)

通知

表題 平成28年6月7日事務連絡 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（周知）

事務連絡
平成28年6月7日

各都道府県
建築行政主務課長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課
課長補佐 田伏 翔一

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（周知）

平素より建築行政に関するご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第21号に規定する「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ますが、「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25日付け国都計第149号、国住街第295号）（[別紙1](#)）（以下「平成17年通知」という。）において、「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」旨を通知したところです。

今般、「規制改革実施計画」（平成28年6月2日閣議決定）（[別紙2](#)）において、「工業専用地域内における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おそれがないよう配慮しつつ、建築基準法第48条の規定に基づく許可の活用により建築を認めることが適切である旨を特定行政庁に対して改めて周知徹底する」とされたことを踏まえ、平成17年通知を改めて周知いたします。

貴職におかれては、貴管内の特定行政庁に対してもこの旨周知していただくようお願いいたします。

閉じる

国都計第 1 4 9 号
国住街第 2 9 5 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 1 7 年 3 月 2 3 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 1 7 年 3 月 2 5 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 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 4 5 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。

(別添 1)

規制改革・民間開放の推進に関する第 1 次答申（追加答申）（抄）
（平成 17 年 3 月 23 日規制改革・民間開放推進会議）

Ⅱ．分野別各論

11 住宅・土地・環境

【具体的施策】

1 用途地域内の建築物の用途制限の見直し

本格的な高齢化社会の到来の中で、生活利便性を向上させる施設が適切な場所に立地していくことが必要と考えられる。

このため、例えば、主要な生活道路に面する地域等であって、住民の日常生活圏にも配慮して、コンビニエンスストア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 1 種低層住居専用地域から第 2 種低層住居専用地域への変更等、適切な対応を行うよう地方公共団体への周知徹底をすべきである。【平成16年度中に措置】

また、工業専用地域における複数の工場の従業員向けのコンビニエンスストア等、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、建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第12項のただし書き許可制度により認めることが適切である旨特定行政庁に周知徹底をすべきである。【平成16年度中に措置】

(別添2)

規制改革・民間開放推進3か年計画【改定】(抄)
(平成17年3月25日閣議決定)

Ⅱ 16年度重点計画事項

(分野別各論)

11 住宅・土地・環境

1 用途地域内の建築物の用途制限の見直し

本格的な高齢化社会の到来の中で、生活利便性を向上させる施設が適切な場所に立地していくことが必要と考えられる。

このため、例えば、主要な生活道路に面する地域等であって、住民の日常生活圏にも配慮して、コンビニエンスストア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1種低層住居専用地域から第2種低層住居専用地域への変更等、適切な対応を行うよう地方公共団体への周知徹底を図る。【平成16年度中に措置】(Ⅲ住宅ア①a)

また、工業専用地域における複数の工場の従業員向けのコンビニエンスストア等、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、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第12項のただし書き許可制度により認めることが適切である旨特定行政庁に周知徹底を図る。【平成16年度中に措置】(Ⅲ住宅ア①b)

Ⅲ 措置事項

15 住宅・土地、公共工事関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	当初計画等 との関係	実施予定時期		
			平成16年度	平成17年度	平成18年度
①用途地域内の建築物の用途制限の見直し (国土交通省)	a 本格的な高齢化社会の到来の中で、生活利便性を向上させる施設が適切な場所に立地していくことが必要と考えられる。 このため、例えば、主要な生活道路に面する地域等であって、住民の日常生活圏にも配慮して、コンビニエンスストア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1種低層住居専用地域から第2種低層住居専用地域への変更等、適切な対応を行うよう地方公共団体への周知徹底を図る。	重点・住宅1	措置済		
	b 工業専用地域における複数の工場の従業員向けのコンビニエンスストア等、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、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第12項のただし書き許可制度により認めることが適切である旨特定行政庁に周知徹底を図る。		措置済		

規制改革実施計画（抄）
（平成28年6月2日閣議決定）

Ⅱ 分野別措置事項

5 地域活性化分野

（2）個別措置事項

③建築物・土地利用関連規制の見直し

NO.	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁
5	用途地域における建築物制限の緩和③（工業専用地域におけるコンビニエンスストア等の許可制度の運用に係る周知徹底）	工業専用地域内における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おそれがないよう配慮しつつ、建築基準法第48条の規定に基づく許可の活用により建築を認めることが適切である旨を特定行政庁に対して改めて周知徹底する。	平成28年度上期措置	国土交通省