

第48条（用途地域等）

- 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。
- 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）

(へ)	第二種住居地域内に <u>建築してはならない建築物</u>	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</u>又はナイトクラブ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
-----	-------------------------------	---

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条ただし書き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)