

第 52 回松江市建築審査会 会議録

1. 日時 令和 6 年 7 月 9 日（火） 14 時 00 分 ～ 14 時 40 分
2. 場所 松江市役所本館 3 階 第二常任委員会室
3. 出席者（順不同）
 - （1）委員（5 名中、出席者 4 名）
細田会長、田中委員、佃委員、松尾委員
 - （2）事務局
石本まちづくり部長、佐伯建築審査課長、池田建築審査係長、床田主任技師、
野村主任技師
4. 審議の概要
 - （1）審議事項
【第 1 号議案】
 - ・建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号による同意基準の改正に関する審議
 - （2）報告事項
 - ・建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による建築敷地の接道に関する許可申請の
会長専決基準処理案件の報告 3 件
 - ・建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による建築敷地の接道に関する許可申請の
包括同意基準処理案件の報告 10 件
 - ・建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の規定による道路内建築制限に関する許可申請の
会長専決基準処理案件の報告 3 件
5. 公開・非公開の別 全て公開
6. 傍聴者数 0 名（報道関係者除く）
7. 所管課 松江市 まちづくり部 建築審査課（0852-55-5347）
8. 会議経過
（事務局）
定刻になりましたので、これより第 52 回松江市建築審査会を開催いたします。
本日はお足元の悪いところ、お集まりいただきましてありがとうございます。また、急遽

会場変更をいたしまして申し訳ございませんでした。

私は、本日の進行を務めます、まちづくり部建築審査課長の佐伯でございます。よろしく
お願いいたします。

それでは開会にあたりまして、まちづくり部長の石本より、ご挨拶を申し上げます。

(石本まちづくり部長)

お世話になります。

今年の4月からまちづくり部長を務めております、石本と申します。どうかよろしくお願
いいたします。

委員の皆様には大変お忙しい中、そして大雨の足元の悪い中、こうして第52回の建築審
査会の方にご出席をいただきまして、本当にありがとうございます。

コロナ渦もございまして、この建築審査会の方は約4年ぶりの開催ということでござい
ます。

今日は委員の皆様には慎重審議をお願いさせていただきたいと思っております。

本日の審議案件につきましては、建築基準法の第43条第2項第2号の規定に基づきます、
建築許可基準の改正についてということで、ご審議をいただくということでございます。

昨年12月13日に建築基準法施行規則の方が改正になりました。接道義務の例外規定で
あります、認定に係る基準の改正が行われたということでございまして、認定対象の物件が
拡大されるということになります。これに伴いまして、これまでの接道許可に係る包括同意
基準、また会長専決基準の整理を行うと、こういう必要が生じたことであります。現行の基
準内でそのまま引き継ぐ格好で、各基準の改正を行いたいというように考えておりますけ
れども、各委員の皆様のご意見を頂戴したいというふうに思っております。

また、報告事項といたしまして、現在まで許可をいたしました、包括同意案件が10件、
それから建築審査会の会長専決案件が6件ございます。計16件につきましてご報告をさせ
ていただきたいというように思っております。

今日はどうかよろしくお願いいたします。

(事務局)

今回は、委員の改選があつてから初めての審査会でございますので、お一人ずつご紹介さ
せていただきます。

まず、都市計画分野より、島根大学学術研究院 環境システム科学系教授の細田智久様で
ございます。細田様には委員の互選により審査会会長をお願いさせていただいております。

続いて、建築分野より、島根県建築士会松江支部 女性部副部長の田中雅実様でございま
す。田中様には委員の互選により会長代理をお願いさせていただいております。

続いて、法律分野より、橋南刑事会計法律事務所 弁護士の佃美弥子様でございます。

続いて、公衆衛生分野より、島根県環境生活部 環境政策課 管理監の松尾豊様でございま

す。

なお、本日はスケジュールの都合上欠席されていますが、経済分野より、松江商工会議所女性会副会長の木村多美子様にも委員を委嘱させていただいておりますので、ご紹介させていただきます。

以上 5 名の委員の皆様の任期につきましては、松江市建築審査会条例第 3 条第 1 項により 2 年間となっておりますので、令和 7 年 3 月 31 日まででございます。

それではここで、細田会長より一言ご挨拶をいただきたいと思います。細田会長よろしくお願いたします。

(細田会長)

4 年ぶりの本委員会ということで、改選し、新しくなった委員については、どうぞよろしくお願いたします。

松江市の職員の方々にも来ていただきながら、島大で建築法規の授業を学生たちに講義をさせていただきます。

毎年のように、かなり大規模な改正が昨今行われていて、木造が多く使われるようになり、あとは省エネとか、構造とか、そういうことは厳しくなって、一方で、空き家の活用や、こういった許可関連というのは、緩和されるものもあるということで、なかなか学生たちにとっては扱いにくいような、建築士試験でも難しくなっているような分野だなというふうに思います。

今日は、先ほど部長さんから言われた案件について、慎重に審議していきたいと思います。よろしくお願いたします。

(事務局)

ありがとうございました。

それでは議事に入る前に、本日の資料の確認をさせていただきます。机の上に、6 点配布させていただきます。

委員名簿、次第、議案集、資料 1、資料 2、資料 3

以上 6 点になります。もし不足等ございましたら、この場でお知らせください。

続いて本日の審議についてですが、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号による同意基準の改正に関する審議の 1 件でございます。

また、報告事項として、会長専決基準処理案件及び包括同意基準処理案件の報告が、合わせて 16 件ございます。

なお、本日の審査会は、概ね 1 時間程度を予定させていただいております。円滑な進行に努めますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、松江市建築審査会条例第 5 条の規定に基づき、この先の議事進行につきましては細田会長をお願いさせていただきたいと思いますので、細田会長よろしくお願いたします。

ます。

(細田会長)

よろしくお願いします。

まず議事に先立ちまして、本会開会宣言を行いたいと思います。本会は、委員総数の2分の1以上の出席があると認めますので、本会が成立していることを宣言させていただきます。

続いて、松江市建築審査会条例第6条第2項の規定で、議事録には議長と議長が指名した委員1名が署名することとなっておりますので、こちらの署名を田中委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

《田中委員了承》

それでは、議事の方に入っていきたいと思います。第1号議案について事務局からご説明よろしくお願いします。

(野村主任技師)

建築審査課の野村と申します。

私の方から、第1号議案について、お手元の議案集と資料1及び資料2をもとにご説明させていただきます。資料1は改正内容の説明資料、資料2は改正文の案となっております。

議案集の1ページと資料1の1ページをご覧ください。

本日の審議事項は、建築基準法第43条第2項第2号による同意基準の改正について、ご審議いただくものです。

建築基準法第43条第1項では、敷地の接道義務を規定しております。これは建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならないというものです。

ただし、第2項において例外規定が定められており、第1号及び第2号に該当するものは接道義務が適用されません。

第1号については特定行政庁である松江市が認めるもの、第2号については市が認めて建築審査会の同意を得て許可したものとなっております。

松江市では第1号、第2号ともに敷地の条件や適用できる建築物などに一定の基準を定めており、その基準を満たすものについて、認定や許可ができる仕組みとなっております。

第2号の建築審査会の同意基準として、現在、会長専決基準と包括同意基準の2つを定めており、本日ご審議いただくのはその2つの同意基準の改正についてです。

続いて、別冊資料2の2、3ページをご覧ください。

会長専決基準と包括同意基準の改正案になります。赤枠内が今回改正する項目です。いずれの基準も2つのパターンの敷地条件における適用建築物を改正するものです。

敷地条件の1つ目が農道や赤道などの公共の用に供する道に接する敷地、2つ目が河川や

水路をまたいで道路と接する敷地です。

次に、資料 1 の 2、3 ページをご覧ください。

今回の同意基準改正に至った経緯には第 43 条第 2 項第 1 号の認定基準の改正がありません。

昨年 12 月に建築基準法施行規則が改正され、特定行政庁が認定できる基準が緩和されました。それに伴い、規則に準拠する形で 4 月 1 日に認定基準の改正を行いました。

資料 1 の 2 ページ新旧対照表の上段が改正前、下段が改正後の適用建築物となっております。

認定基準の適用建築物については、改正前は 200 m²以内の一戸建て住宅に限定されていましたが、改正後は、法別表第 1(イ)欄(1)項の用途以外の用途で 500 m²以内の全ての建築物となりました。ただし、県条例の適用を受ける建築物は除かれています。法別表第 1 及び県条例の適用を受ける建築物については、2 ページ下の備考に記載しておりますが、劇場、映画館などの不特定多数の人が利用する建物や、3F 建て以上の規模の大きい建築物などが該当します。

各基準の適用建築物の関係性は、会長専決基準については共同住宅及び長屋、包括同意基準については認定基準と会長専決基準が適用されない全ての建築物となっております。今回の事務局提案は認定基準の改正に伴い、機械的に会長専決基準と包括同意基準の適用建築物を改正するものです。要するに、松江市が認定できる建築物の範囲が広がったため、残りの同意基準による範囲を見直すものです。

会長専決基準と包括同意基準については、改正前後で適用建築物のすみ分けは変えておりませんので、会長専決基準については共同住宅及び長屋、包括同意基準については認定基準と会長専決基準が適用されない全ての建築物となるようにしております。ただし一部の長屋については認定でできることとなったので、この部分は会長専決基準から除いております。

改正内容の説明は以上になります。

資料 2 に各同意基準と建築審査会運営規定の改正案を添付しております。いずれも今ご説明させていただいた内容について改正部分を朱書きしておりますので、ご確認ください。

私からの説明は以上です。

ご審議の程、よろしくお願いいたします。

(細田会長)

ただいま事務局からご説明がありました第 1 号議案について、ご意見・ご質問、分かりにくかったところがありましたら、ご発言よろしくお願いいたします。

もう 1 回ちょっと噛み砕いて説明してもらってもいいですかね。(資料 1 の) 2 ページがいいのか 3 ページがいいのか分かりませんが・・・

(野村主任技師)

基本的に改正の内容は(資料1の)2ページでまとめているつもりで、3ページについてはイメージしやすいようにというか、関係がわかりやすいように色分けをしているものです。

(細田会長)

(資料1の)2ページでいう認定基準っていうのは、もうこれは何もしなくても認定しますよっていうものですか？

(野村主任技師)

そうですね。国の方で基準が定められていますので、認定申請がされ、基準に合っていれば、市の方で認定をするというものです。

(細田会長)

だから、「建築審査会関係なく認定されるもの」というものの範囲が広がりますよっていうことですよ。

(野村主任技師)

はい。その通りです。

(細田会長)

会長専決と包括同意の違いは？

(野村主任技師)

包括同意基準については、その前のページの資料1の1ページの図がわかりやすいかと思いますが、包括同意基準についてはその基準を満たせば、建築審査会にかけずに同意とみなして許可をおろすものです。

(細田会長)

なので、扱いとしてはほぼ認定基準と一緒？

(野村主任技師)

そうですね。

(細田会長)

会長専決っていうのは、私だけが審議をするということですよ。私の権限で。

(野村主任技師)

はい。

(細田会長)

で、それを大きく超えたら、全員審議ということで、これをこの会を開いて審議する。

(野村主任技師)

そうですね。認定基準、包括同意基準、会長専決基準のいずれの基準も満たさない場合には、全員審議という形で(資料1の1ページの)一番下のフローになります。

(細田会長)

そういう中で、200㎡だったものが500㎡になったり、用途が拡大したりということですね。

(野村主任技師)

そうです。

(細田会長)

ちょっと難しいですね。

基本的な考えは国の基準に従っているということですね。

(野村主任技師)

はい、そうです。

(池田建築審査係長)

建築審査係長の池田と申します。よろしくお願いします。

先ほど細田先生がおっしゃった通りなんですけども、資料1の2ページの表の上段の改正前のピンクの認定基準っていうものが、今まで延べ床面積が200㎡以内の一戸建て住宅しか市役所の方で認定できなかったものが、下段のように大きく拡大したということです。ただし、法別表第1(い)欄(1)項の用途以外のもので500㎡以内。あとは県条例の適用を受けるもの以外の建物は認定できます、ということになりました。

これはもう認定しないとイケないものなんですけども、それ以外のもので、共同住宅・長屋などの人が住むものは会長専決、それ以外のものが包括同意基準ということで、今まで会長専決や包括同意だった用途が認定の方に入ってしまったので、その基準を変えないとイケないということでございます。

(細田会長)

認定基準の方に大きくとられたから、会長専決と包括同意は、それに付随して変わって行くということですね。

(池田建築審査係長)

そういうことです。

(細田会長)

委員の方々、他に何かご質問等はないですか。

(松尾委員)

会長さんが先ほどおっしゃった包括同意基準の該当物についても、審査会の審議はなくても認定されるという整理でよかったですか。

(野村主任技師)

そうです。

(松尾委員)

そうすると、審査会に諮るものっていうのはどういったものがありますか。

(池田建築審査係長)

今回のお話は用途の話を見せていただいたんですけども、もともとの前提には道路の話もありまして、資料2の2ページ、3ページをご覧ください。左の欄に黄色く道路が色付けしてあるんですけども、道路の種類というものが決まっております、会長専決基準だったり、包括同意基準の道路というのは、例えば2ページでいうと、上の方であれば農道、下の方であれば、建築基準法上の道路と敷地の間に川がはさまっているものになります。そういった敷地条件下において適用できる用途を今回変えるということです。

例えば、道路がないけれども交通に支障がないような敷地があったときに、全体の建築審査会を開き委員の方々に意見をお聞きするというようなことになろうかと思っております。

(細田会長)

松尾委員さん、いかがでしょうか。

(松尾委員)

基本、特殊なケースで慎重に判断が必要というケースということですね。

(池田建築審査係長)

そうですね。そう解釈していただいて結構です。

(細田会長)

佃委員さん、いかがですか。

(佃委員)

すみません、すごく基本的なところを教えてください。

この資料 1 の 3 ページの対比表がございますよね。この改正前と改正後で変わった部分で、まず認定の方は省令が変わったために改正後のピンクの部分が増えてきました。だから増えた部分は当然、会長専決・包括同意から減らしますよね。これはわかりました。

ただ、この会長専決の部分が、改正前は共同住宅・長屋で 200 m²以内のものも入ってるんですけど、今回は県条例適用建物については、包括同意の方になっていて、会長専決にはなっていないのですが、それはなぜですか。

(野村主任技師)

県条例の適用建物というのは、用途としては長屋は入ってなくてですね、ただ規模で 1,000 m²超えの建物、又は 3 階建て以上の建物というのが、県条例の適用建物の規模の要件としてあります。

長屋は適用用途に入っていないのですが、規模で該当する部分があるので、県条例適用建物の枠の中に入れてるということです。

(細田会長)

500 m²超だからということですか。

(野村主任技師)

3 階建てということで、県条例に引っかかってくるので、この枠の中に入れるということです。

(細田会長)

3 階以上だから、県条例が適用されるということですね。

500 m²超の長屋ってなると、基準の 500 m²っていうのを超えるからここに入っている？

(野村主任技師)

そうです。認定基準のほうを超えてしまうということです。

(細田会長)

認定基準を超えるものと、階数を超えるもの、そういうものは会長専決になるということですね。

(野村主任技師)

はい。

(細田会長)

田中委員さんはいかがですか。

(田中委員)

今回の改正は緩和の方向という感じですかね。

(野村主任技師)

そうです。

(田中委員)

実際、この委員会で検討しないといけない案件というのは、どれくらいあるものなんですかね。全体で開くケースは。

(池田建築審査係長)

実際何件あるかは分からないんですけども、例えば、建築基準法の道路に該当しない私道。つまり、位置指定道路のような松江市が指定した道路ではなく、全く根拠がない私道。そういった道に、住宅を建てたいといったときは、先ほどの資料2の2ページ、3ページの黄色い道ではありませんので、会長専決・包括同意っていう訳にいかなくて、全体会を開いて、この道路に対してこの建物は、果たして交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないのかということをお諮りするというようなことになると思いますので、案件が出てきてから初めて分かるものかなと思っています。

(細田会長)

逆に言うと、規模ではなくて、道路の状況により全体で開かないといけない？

(池田建築審査係長)

その通りです。

道路がきちんと農道であったり、川またぎだったりであればルールに乗っかってくるん

ですけども、全く根拠がないようなものは、全体会を開いてお諮りするということです。

(細田会長)

本当にこの私道は安全なの？みたいな？

(池田建築審査係長)

そうですね。

例えば、ということでお話させていただきますが・・・昭和 45 年に開発許可制度ができたんですけども、それよりも前の開発業者が自分たちで作った道路があります。会社が倒産しました。所有権はその会社が持っています。自治会はその道路を使って建物を建てているんですけども、全く道路の根拠がない私道。そういったものに対して本当に安全かどうかということが出てくるかなと思っております。

(細田会長)

現地審査しないと分からないですね・・・

概ねこの手立てで、安全性などの規制はできるという事務局からのご説明かなと思いますけども、その他、何かご不明な点等がありますでしょうか。

国の基準に従っているということですし、会長専決であっても、チェック機能が働いているということですので、他に疑義がなければ、この件について審査会として採決をさせていただきますと思います。

事務局提案に同意される方の挙手を求め、挙手多数ということであれば、同意することとしたいと思います。

それでは今から採決を行います。事務局から提案のあった第 1 号議案について、良とされる方は、手を挙げていただけますでしょうか。

《全員挙手》

それでは全員が同意したということになります。ありがとうございました。

では次は報告事項に移ります。事務局より報告をお願いいたします。

(野村主任技師)

松江市建築審査会運営規定により、会長専決基準及び包括同意基準に基づき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、その概要を報告することとなっております。前回の審査会は令和 3 年 3 月に開催しておりますので、それ以降で処理した計 16 件について報告させていただきます。

議案集の 2 ページ以降に報告事項の一覧を載せていますのでご覧ください。また、資料 3 には各案件に適用した同意基準を載せていますので、ご確認ください。

各案件の図面や写真はモニターに映しながら説明させていただきます。

まず初めに、法第 43 条第 2 項第 2 号の接道に関する許可案件についてです。

会長専決基準により同意した案件が 3 件あります。適用基準は資料 3 の 1 ページをご覧ください。

まず No. 1 についてですが、薦津町の長屋の新築計画について、敷地と道路の間に 1m を超える水路がありましたが、幅 2m 以上の橋で有効に接道しており、会長専決基準 3-①に適合しているということで、会長の同意を得て許可したものです。許可日は令和 3 年 7 月 5 日です。

続いて No. 2 と No. 3 ですが、こちらは宍道町で隣同士の敷地にそれぞれ長屋を新築する計画で、敷地と道路の間に水路がありましたが、会長専決基準 3-①に適合しており、会長の同意を得て許可したものです。許可日はいずれも令和 5 年 11 月 22 日です。

続いて、法第 43 条第 2 項第 2 号の包括同意案件についてですが、全部で 10 件あります。適用基準は資料 3 の 2 ページをご覧ください。

まず No. 4 ですが、富士見町の港湾道路のみに接する敷地への倉庫の新築について、包括同意基準 2 により許可したものです。許可日は令和 3 年 3 月 30 日です。

続いて No. 5 ですが、東出雲町中海干拓地の農道のみ接する敷地への作業場の新築について、基準 2 により許可したものです。許可日は令和 3 年 5 月 28 日です。

続いて No. 6 ですが、八幡町の港湾道路のみに接する敷地への食品工場の新築について、基準 2 により許可したものです。許可日は令和 3 年 5 月 31 日です。

続いて No. 7 ですが、八幡町の水路またぎの敷地への産業廃棄物処理工場の増築について、基準 3-①により許可したものです。許可日は令和 3 年 12 月 22 日です。

続いて No. 8 ですが、八幡町の港湾道路のみに接する自動車修理工場の敷地内への増築について、基準 2 により許可したものです。許可日は令和 4 年 4 月 25 日です。

続いて No. 9 ですが、朝酌町の里道のみ接する敷地への倉庫の増築について、基準 2 により許可したものです。許可日は令和 4 年 5 月 30 日です。

続いて No. 10 ですが、八幡町の港湾道路のみに接する自動車修理工場の敷地内への増築について、基準 2 により許可したものです。こちらは、No. 8 と同一敷地内の増築となります。許可日は令和 4 年 10 月 27 日です。

続いて No. 11 ですが、東出雲町の水路またぎの敷地への倉庫の増築について、基準 3-①により許可したものです。許可日は令和 4 年 12 月 1 日です。

続いて No. 12 ですが、大野町の水路またぎの敷地への住宅の離れの増築について、基準 3-①により許可したものです。離れの面積は 150 m²程度ですが、敷地内全体として 200 m²を超えるため、認定ではなく許可としたものです。許可日は令和 5 年 3 月 20 日です。

続いて No. 13 ですが、八幡町の水路またぎの事務所の敷地内への増築について、基準 3-①により許可したものです。許可日は令和 5 年 4 月 26 日です。

最後に、法第 44 条第 1 項第 2 号の道路内建築制限に関する許可案件についてです。これ

は、道路内には建築物を建築してはならないところを、建築審査会の同意を得て許可するものです。適用基準は資料3の3ページをご覧ください。

会長専決基準により同意した案件が3件ありますが、いずれの案件もバス停の上屋についてです。

No.14とNo.15については、いずれも古志原6丁目の国道432号線沿いに設置したもので、令和4年12月9日と令和5年10月20日に会長の同意を得て許可したものです。

No.16については、野原町の国道431号線沿いに設置したもので、令和5年12月20日に会長の同意を得て許可したものです。

報告は以上になります。

(細田会長)

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありました報告事項について、ご意見・ご質問等がありましたらお願いします。

最初の3件は、共同住宅というか、よくこの辺に新しく建っているものですね。

港湾管理用の道路なんかもこの農道等の等にあたるということですね。

(野村主任技師)

そうです。

(細田会長)

道幅はきちんと確保されているものですか？

(野村主任技師)

基本的に4m以上のものに限って許可をしておりますので、それ以上のものとなっております。

(細田会長)

一番最後は、バス停だったり公共的な役割が強いものになっています。

何か委員からご意見・ご質問ありますか。

(野村主任技師)

先ほど第1号議案を承認いただいたため、許可基準は今回変わるんですけども、今報告させていただいた事項については、もちろん前の基準で審査しております。例えば、報告のNo1～3は長屋でしたけども、これが500㎡以下でしたらこれからは認定ということになります。No.1～3は共に500㎡以下ですので、今後はこの規模が出てきたら、認定の方に回す

ということになってきます。

(細田会長)

その他にご意見・ご質問がないようでしたら、報告事項については以上にしたいと思いません。これについては、採決は行いません。

その他皆様から全体を通して、ご意見・ご質問等ありますでしょうか。

それでは本日の議事はすべて終了いたしましたので、進行を事務局の方にお願ひします。皆様、議事進行にご協力いただき、積極的ご意見いただきまして、ありがとうございました。

(事務局)

細田会長には、円滑な議事進行をしていただきありがとうございました。また、委員の皆様、本日は大変貴重なご意見をいただきありがとうございました。

それでは以上をもちまして、第52回松江市建築審査会を閉会いたします。本日は、ありがとうございました。

上記、会議録の内容に間違いはありません。

(署名) _____

(署名) _____