

第 32 回 松江市開発審査会

日 時 令和 8 年 1 月 21 日 (水) 10:00～12:00
場 所 松江市役所 本棟 3 階 会議室 5・6

1. 開 会

2. あいさつ

3. 議 事

【付議案件】

議第 1 号

都市計画法第 4 3 条第 1 項の規定による許可（建築許可）について

【報告案件】

報告第 1 号

都市計画法第 2 9 条第 1 項の規定による許可（開発許可）について

4. その他

5. 閉 会

松江市開発審査会委員名簿

任期：令和6年4月1日～令和8年3月31日

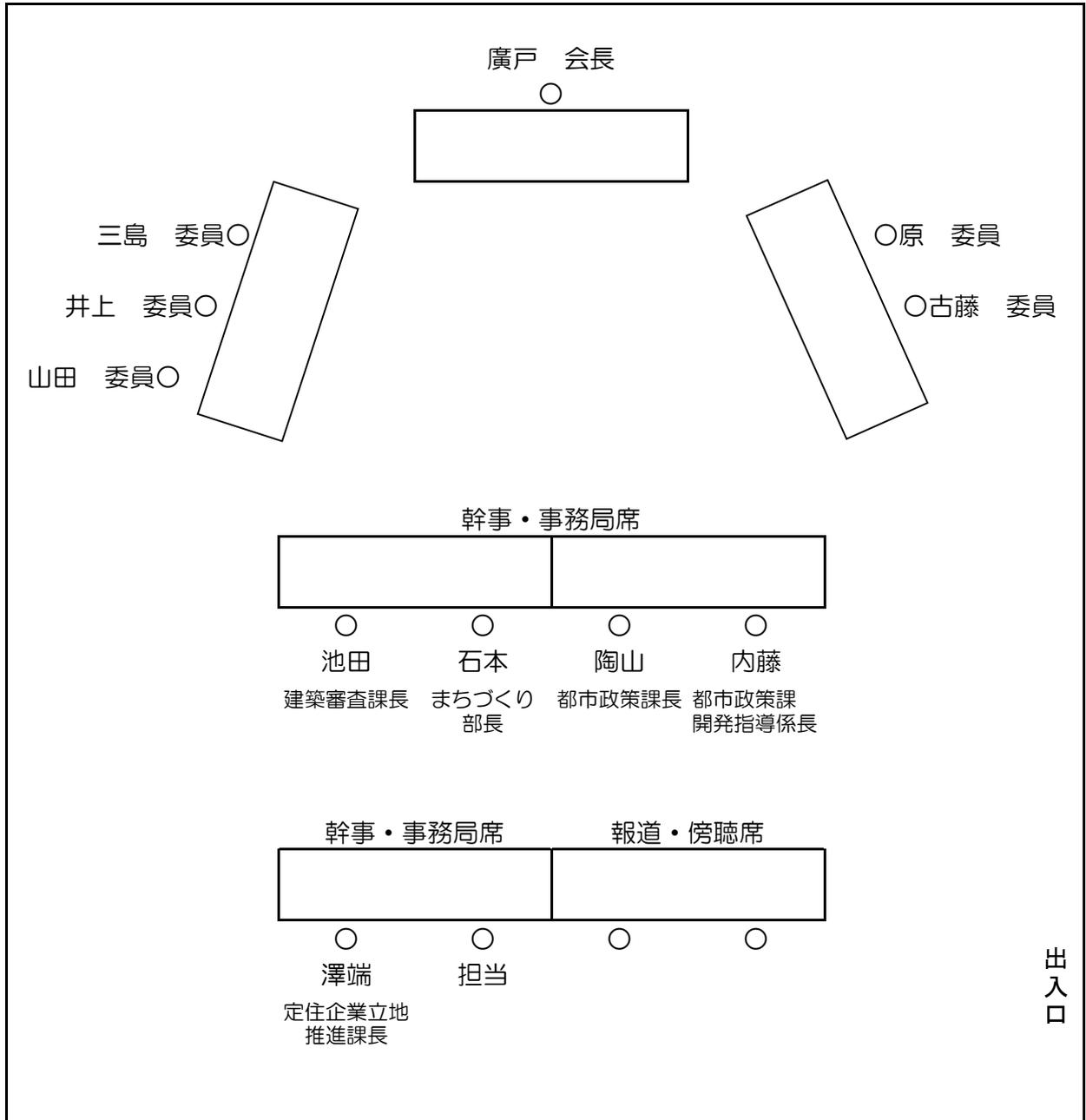
分野	氏名	所属団体等
法律	ひろと たかゆき 廣戸 孝幸	弁護士
経済	みしま りえ 三島 利恵	松江商工会議所女性会 総務委員長
	もり よしこ 森 佳子	島根大学准教授
都市計画	いのうえ りょう 井上 亮	島根大学助教
建築	やまだ ゆい 山田 結	島根県建築士会松江支部女性部 部長
公衆衛生	はら のりこ 原 徳子	公益社団法人島根県看護協会 副会長
行政	ことう としみつ 古藤 俊光	元松江市大橋川治水事業推進部長

(敬称略)

第32回 松江市開発審査会 配席図

R8年1月21日（水）10時～12時

松江市役所 本棟3階 会議室5・6



第 32 回

松江市開発審査会議案

令和8年1月21日(水)

松江市まちづくり部都市政策課

第32回松江市開発審査会議事内容及び運営順序

《付議案件》

都市計画法第43条第1項の規定による許可について…1件

議 第1号

項 目	内 容
申 請 者	松江市浜乃木六丁目13番24-102号 株式会社正建工業 代表取締役 黒川 正
申 請 地	松江市大庭町1274番8、1274番9
予定建築物の用途	倉庫、事務所
該 当 基 準	松江市開発審査会運用基準18

《報告案件》

都市計画法第29条第1項の規定による許可について…1件

報告 第1号

項 目	
申 請 者	大阪市平野区背戸口二丁目4番7号 松江山本金属株式会社 代表取締役 山本 泰三
申 請 地	松江市北陵町36番1、36番2、37番1、37番2、37番3、38番1、38番2、42番1、131番2、132番1、132番2、132番3、256番2、256番3
予定建築物の用途	工場、事務所
該 当 基 準	松江市開審査会特例取扱い (「ソフトビジネスパーク島根」における建築物等の建築)
許 可 日 ・ 番 号	令和7年10月31日 指令都開第55号

都 開 第 2 6 6 号
令和7年12月25日

松江市開発審査会会長 様

松江市長 上定 昭仁
(まちづくり部都市政策課)

都市計画法第43条第1項の規定による許可について (付議)

このことについて、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定により、下記のとおり審査会に付議します。

記

1. 別紙議第1号のとおり

1. 都市計画法第43条第1項の規定による許可

松江市大庭町において、株式会社正建工業が行う倉庫、事務所の新築にかかる建築許可について、開発審査会に付議するもの。

2. 申請者

松江市浜乃木六丁目13番24-102号
株式会社正建工業
代表取締役 黒川 正

3. 申請区域の所在地

松江市大庭町1274番8、1274番9

4. 申請区域の面積

897.81平方メートル

5. 建築物の用途

倉庫、事務所

6. 建築物の面積

延 べ 面 積 132.00平方メートル（木造2階建て）

7. 該当する基準

松江市開発審査会運用基準18に該当

都 開 第 2 6 7 号
令和7年12月25日

松江市開発審査会会長 様

松江市長 上定 昭仁
(まちづくり部都市政策課)

都市計画法第29条第1項の規定による許可について（報告）

このことについて、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定及び松江市開発審査会特例取扱いにより、下記とおり審査会に報告します。

記

1. 別紙報告第1号のとおり

1. 都市計画法第29条第1項の規定による許可（開発許可）

松江市北陵町の「ソフトビジネスパーク島根」において、松江山本金属株式会社の敷地拡張にかかる開発許可について、開発審査会に報告するもの。

2. 申請者

大阪市平野区背戸口二丁目4番7号
松江山本金属株式会社
代表取締役 山本 泰三

3. 申請区域の所在地

松江市北陵町36番1、36番2、37番1、37番2、37番3、38番1、38番2、42番1、131番2、132番1、132番2、132番3、256番2、256番3

4. 申請区域の面積

20,997.57平方メートル

5. 建築物の用途

工場、事務所

6. 建築物の面積

延べ面積 9,659.12平方メートル（鉄骨造2階建て）

7. 該当する基準

松江市開発審査会特例取扱い
「ソフトビジネスパーク島根」における建築物等の建築

8. 許可年月日、許可番号

令和7年10月31日 指令都開第55号

議第1号のポイント

〔大庭町 倉庫及び事務所〕

1. 申請内容

松江市大庭町において株式会社正建工業が行う倉庫及び事務所の新築にかかる都市計画法第43条第1項建築許可。

2. 添付資料

1ページ 位置図、3ページ 周辺図、4ページ 現況写真、5ページ 配置図、6ページ 建築平面図、7ページ 建築立面図

3. 申請概要

- (1) 申請者 : 松江市浜乃木六丁目 13 番 24-12 号
株式会社正建工業 代表取締役 黒川 正
- (2) 申請地 : 松江市大庭町 1274 番 8、1274 番 9
- (3) 敷地面積 : 897.81 m²
- (4) 建物用途 : 倉庫、事務所
- (5) 延床面積 : 132.00 m² (木造2階建て)

4. 事業概要

- (1) 事業内容 : 土木工事業、管工事業
- (2) 対象地区 : 松江市全域及び近郊
- (3) 営業時間 : 8時～17時 (休日: 第2・4土曜、日曜、祝日等)
- (4) 従業員数 : 13名 (常駐従業員3名)
- (5) 駐車場 : 15台 (従業員用13台、来客用2台)

5. 開発審査会運用基準 18 との適合性

- (1) 位置、規模等からみて市街化を促進するおそれがなく、環境の保全上支障はないか。
→申請地は、前面道路に公共下水道が整備済みであることから、市街化を促進するおそれがなく、また、現状においても資材置き場として使用されていることから、周辺への影響はないと考えられるため適合。
- (2) 幹線道路の交通利便性を活かし、雇用創出や事業活動の効率化など産業振興につながる倉庫等であるか。
→現在、資材置き場として利用している申請敷地に、本社機能を移転し、業務拠点を一元化することにより、交通利便性を活かした事業展開と事業活動の効率化を図ることができると考えられるため適合。

以上のことから、幹線道路沿道における倉庫等への適合性が認められるため、松江市開発審査会運用基準 18 で審査を行う。

6. 松江市の判断

(1) 対象敷地について

- ①国道及び主要地方道などの幹線道路（車道幅員 6.5m以上で2車線以上の道路）の沿道の土地であるか。
→幅員約 7.0m の 2 車線道路の市道大庭布志名線に接道している土地のため適合。
- ②松江市開発行為に関する指導要綱第 4 条に規定する区域を含まない土地であるか。
→同要綱第 4 条に規定する区域（急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域等）を含んでいないため適合。
- ③対象道路から事業敷地に直接かつ容易に出入りすることができること及び出入りの際に車両及び歩行者が安全に通行できるような措置がとられているか。
→対象道路より直接かつ容易に出入りすることができるため適合。

(2) 対象建築物について

- ①都市計画法第 34 条第 1 号から第 13 号及び既存の土地利用を適正に行うために必要な管理施設（資材置場の管理事務所等）のいずれにも該当しないものであるか。
→立地基準については各号への該当はなく、土地利用を適正に行うために必要な管理施設でもないため適合。
- ②自己の業務の用に供するものであるか。
→自己の業務用の建築物であるため適合。
- ③建築基準法別表第 2（る）項に該当しないものであるか。
→別表第 2（る）項（火薬類や可燃性ガスの製造等）に該当する事業を行わないため適合。
- ④居住及び物販の用に供さないものであるか。
→申請地内での居住及び物販は行われないため適合。
- ⑤延床面積は、原則 500 m²以内であること。
→計画延べ床面積 132 m²であり適合。
- ⑥新たな公共施設（給水施設を含む。）の整備を伴わないものであること。
→既に上下水道が敷設されているため適合。
- ⑦松江市景観計画に適合し、景観政策の観点から支障がないことについて関係部局との調整がとれたものであること。
→松江市建築審査課と協議し、支障がないことを確認済みのため適合。

以上のことから、運用基準 18 に適合しており、当該土地の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難であると認められると判断するもの。

報告第1号のポイント

〔北陵町「ソフトビジネスパーク島根」における建築物等の建築〕

1. 申請内容

松江市北陵町の「ソフトビジネスパーク島根」における松江山本金属株式会社の工場及び事務所敷地の拡張及び造成に伴う都市計画法第29条第1項開発許可。

2. 添付資料

2ページ 位置図、8ページ 現況写真、9ページ 配置図、10ページ 建築平面図、11ページ 建築立面図

3. 申請概要

- (1) 申請者： 大阪市平野区背戸口二丁目4番7号
松江山本金属株式会社 代表取締役 山本 泰三
- (2) 申請地： 松江市北陵町36番1、36番2、37番1、37番2、37番3、
38番1、38番2、42番1、131番2、132番1、
132番2、132番3、256番2、256番3
- (3) 敷地面積： 20,997.57 m² (既存 17,818.39 m²+拡張 3179.18 m²)
- (4) 建物用途： 工場、事務所
- (5) 延床面積： 9,659.12 m² (鉄骨造2階建て)
- (6) 事業内容： 鋳物加工

4. 事業概要

申請者は、平成30年からソフトビジネスパーク内において、部品加工研究開発や鋳物加工などの業務を行っている。その後、受注増大に伴い、令和6年には工場、事務所を増設している。今回は、既存の工場及び事務所の隣接地を新たに購入し、敷地の拡張及び敷地間の連絡通路を造成するもの。(今回は建築物の新築・改築等はなく敷地造成のみ)

5. 松江市開発審査会運用基準との適合性

(1) 区域

ソフトビジネスパーク島根の区域指定がされている地番であることを確認

○区域指定されている地番を分筆したもの

36番1、36番2、37番1、37番2、37番3、38番1、38番2、42番1

○区域指定されている地番に隣接する土地

131番2、132番1、132番2、132番3、256番2、256番3

(2) 建築物等の要件

「ソフトビジネスパーク島根」の理念、目的に合致していると島根県より回答を得ており、適合していることを確認（令和7年5月27日付け企第48号）

(3) 建築物等の用途

「研究開発型企業の業務用途に供する事務所、研究所、工場等に該当する」に該当すると島根県より回答を得ており、適合していることを確認（令和7年5月27日付け企第48号）

(4) 建築物等の形態、意匠

形態・意匠	①建ぺい率	②容積率	③壁面の道路からの後退	④敷地面積
基準	60%以下	200%以下	道路から5m以上	1000㎡以上
申請	43.42%	46.00%	最小7.79m	20,997.57㎡
審査	適合	適合	適合	適合

松江市開発審査会特例取扱いの基準はすべて満たしており、開発審査会への付議手続き取扱いにより令和7年10月31日付けで開発許可したことから、直近開催の開発審査会へ事後報告するもの。