

第 33 回 松江市開発審査会

日 時 令和 8 年 7 月 28 日（火） 10:00～12:00

場 所 松江市役所本庁北エリア 3 階 会議室 5・6

1. 開 会

2. あいさつ

3. 会長選出

4. 議 事

【付議案件】

議第 1 号

都市計画法第 43 条第 1 項の規定による許可（用途変更許可）について

【報告案件】

報告第 1 号

都市計画法第 43 条第 1 項の規定による許可（建築許可）について

報告第 2 号

都市計画法第 43 条第 1 項の規定による許可（建築許可）について

5. そ の 他

6. 閉 会

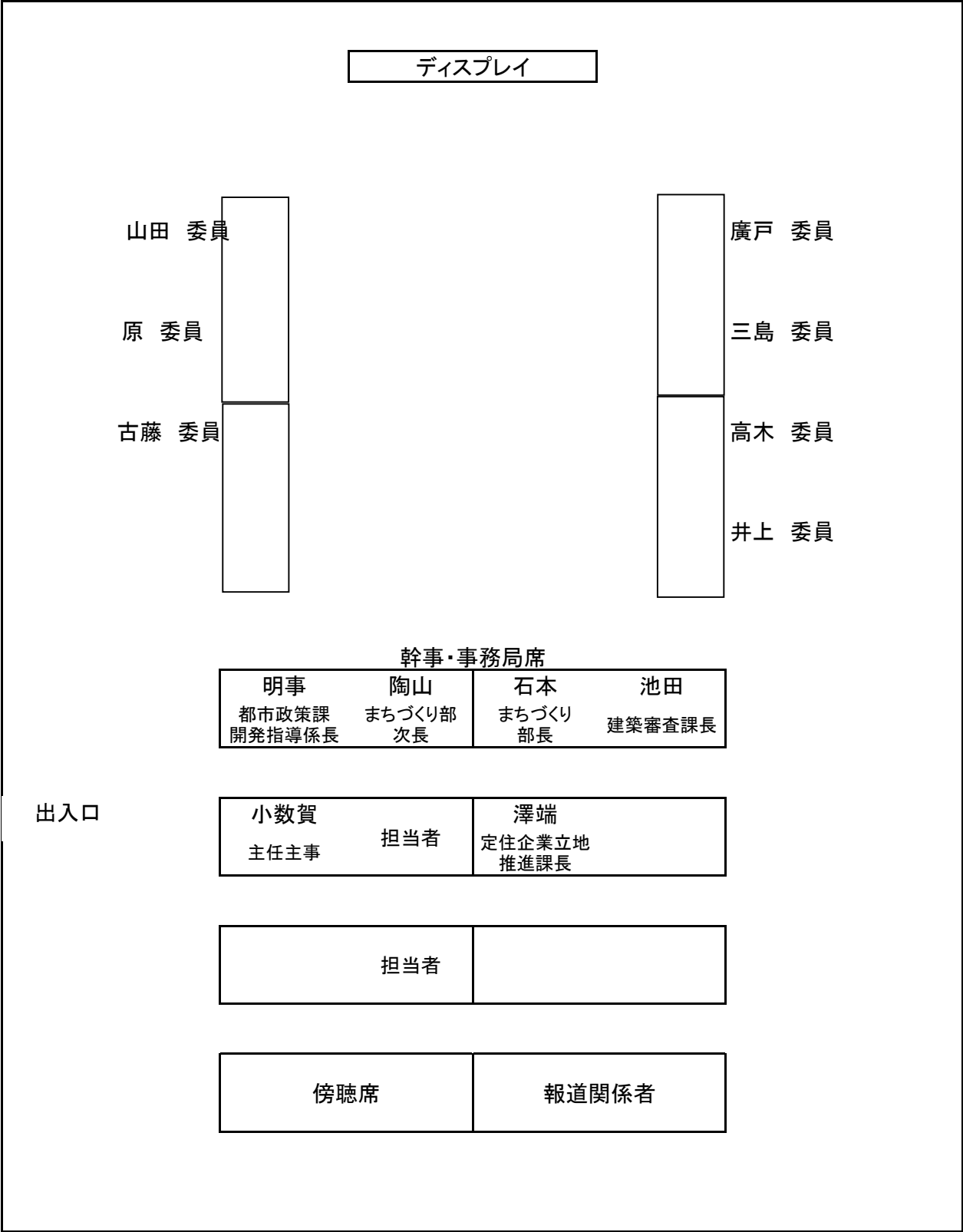
松江市開発審査会委員名簿

(任期：令和 8 年 4 月 1 日～令和 10 年 3 月 31 日)

分野	氏 名	所属団体等
法 律	ひろ と 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 総務副委員長
	たかき こうじ 高木 康治	農地利用最適化推進委員
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33回 松江市開発審査会 配席図



第 33 回

松江市開発審査会議案

令和8年7月28日(火)

松江市まちづくり部都市政策課

第33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	松江市堂形町737-3 株式会社佐藤組 代表取締役 佐藤 尚士
申 請 地	松江市古曾志町214番5、1635番4、1640番2、1640番10
予 定 建 築 物 の 用 途	倉庫、工場、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43条第1項の規定による許可について…2件

報告 第1号

項 目	
申 請 者	松江市北稜町52番地3 マシン・テクノロジー株式会社 代表取締役 加瀬部 強
申 請 地	松江市北陵町51番5、51番6、50番4、50番5
予 定 建 築 物 の 用 途	工場、事務所
該 当 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)
許 可 日 ・ 番 号	令和8年3月11日 指令都開第74号

報告 第2号

項 目	
申 請 者	松江市北陵町18番地1 モルツウェル株式会社 代表取締役 野津 積
申 請 地	松江市北陵町10番1、11番
予 定 建 築 物 の 用 途	工場、事務所
該 当 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)
許 可 日 ・ 番 号	令和8年3月16日 指令都開第75号

都 開 第 9 1 号
令和 8 年 6 月 2 9 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 4 3 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 3 6 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

松江市古曾志町において株式会社佐藤組が行う倉庫、工場及び事務所の用途変更にかかる都市計画法第43条第1項建築許可について、開発審査会に付議するもの。

2. 申 請 者

松江市堂形町737番3

株式会社佐藤組

代表取締役 佐藤 尚士

3. 申請区域の所在地

松江市古曾志町214番5、1635番4、1640番2、1640番10

4. 申請区域の面積

3627.72平方メートル

5. 建築物の用途

倉庫、工場及び事務所

6. 建築物の面積

延 べ 面 積 499.42平方メートル

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 92 号
令和 8 年 6 月 29 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（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 号及び報告第 2 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

松江市北陵町の「ソフトビジネスパーク島根」においてマシン・テクノロジー株式会社の工場、事務所の増築に伴う都市計画法第43条第1項建築許可について、開発審査会に報告するもの。

2. 申 請 者

松江市北陵町52番地3

マシン・テクノロジー株式会社

代表取締役 加瀬部 強

3. 申請区域の所在地

松江市北陵町51番5、51番6、50番4、50番5

4. 申請区域の面積

1, 926. 01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 354. 25平方メートル

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8年3月11日 指令都開第74号

1. 都市計画法第43条第1項の規定による許可

松江市北陵町の「ソフトビジネスパーク島根」においてモルツウェル株式会社の工場、事務所の新築に伴う都市計画法第43条第1項建築許可について、開発審査会に報告するもの。

2. 申 請 者

松江市北陵町18番地1
モルツウェル株式会社
代表取締役 野津 積

3. 申請区域の所在地

松江市北陵町10番1、11番

4. 申請区域の面積

10296.42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 2538.72平方メートル

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8年3月16日 指令都開第75号

議第1号のポイント

〔古曽志町 倉庫、工場及び事務所〕

1. 申請内容

令和6年に松江市古曽志町において、株式会社佐藤組が都市計画法第43条第1項の規定による建築許可を受けて新築した「工場及び事務所」を、同社が「倉庫、工場及び事務所」へ用途変更することに伴う、同法第43条第1項に基づく建築許可申請。

2. 添付資料

1ページ 位置図、3ページ 周辺図、4・5ページ 現況写真、6ページ 配置図、7ページ 建築平面図、8ページ 建築立面図

3. 申請者概要

- (1) 申請者 : 松江市堂形町737-3
株式会社佐藤組 代表取締役 佐藤 尚士
- (2) 事業内容 : 土木工事業、電気工事業及び電気通信工事業ほか

4. 申請建築物の概要

- (1) 申請地 : 松江市古曽志町214番5、1635番4、1640番2、1640番10
- (2) 敷地面積 : 3627.72 m²
- (3) 延床面積 : 499.42 m²
- (4) 建物用途 : 倉庫・工場・事務所
(従前の用途：工場・事務所)
- (5) 主な用途 : 送電線鉄塔工事に使用する資機材のメンテナンス、修繕及び保管
- (6) 使用時間 : 8時～17時（休日：土曜、日曜、祝日等）
- (7) 使用機械 : 小型交流アーク溶接機（出力12.4kW）
半自動溶接機（炭酸ガスアーク溶接用直流電源 出力16kW）
プラズマカッター（小型直流プラズマ切断電源 出力9.6kW）
コンプレッサー（日立製ベビコン 出力5.5kW）

5. 用途変更理由

(1) 特殊機材のメンテナンス体制の確保について

申請者は、中国電力関連の送電線鉄塔工事を主業務としており、工事の際には分解してヘリコプターやケーブルクレーンで運搬可能な「カニクレーン」等の特殊機材を多数所有している。これらの機材は汎用的なレンタル品が存在しないため、自社で保有・管理しており、安全な工事遂行のために継続的な自社メンテナンス及び修繕体制の維持が不可欠である。

(2) 旧機材センターの被災と業務継続への支障

申請者は平成26年より、八幡町の馬淵工業団地内にある建物（旧機材センター）を借りて機材の維持管理を行ってきたが、建物の老朽化による土間コンクリートの段差が発生

していた。

さらに、令和 8 年 1 月の地震により当該箇所の段差が悪化し、フォークリフトによる重量機材の運搬や精密なメンテナンス作業に重大な支障が生じる事態となった。

これにより、旧機材センターでの業務継続は、作業安全及び施工品質の両面から極めて困難な状況にある。

(3) 当初許可の経緯と用途変更の必要性

本件申請建築物は、令和 6 年に旧機材センターを補完する保管庫として新築されたものであり、当時は軽微な作業のみを想定していた。そのため、都市計画法第 34 条第 12 号（市条例緩和 C 区域）の立地基準に基づき、原動機出力の合計が 0.75kW 以下という制限を受ける「工場及び事務所」として許可を得ていた。

しかし、前述の地震被害により、旧機材センターで使用していた溶接機やコンプレッサ一等の原動機付き機械を本施設へ移管し、業務を一元化する必要が生じた。

(4) 立地基準の切り替え（運用基準 18 の適用）

移管後の原動機出力の合計は当初許可の制限（0.75kW 以下）を大幅に超過し、法第 34 条第 12 号の基準を維持できなくなる。一方で、当該敷地は主要な幹線道路に接しており、事業活動の効率化による産業振興の側面を有することから、使用する原動機に制限が課されない開発審査会運用基準 18（幹線道路沿道における倉庫等）へと立地基準を切り替え、建築物の用途を「倉庫、工場及び事務所」に変更するものである。

なお、特殊機材の規模や現在の被災状況に鑑み、市街化区域内の代替地への移転は困難であり、本計画地での用途変更が事業継続のために真にやむを得ないものである。

6. 開発審査会運用基準 18 との適合性

(1) 変更後の用途が位置、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、従業員のみの使用が想定されているため、市街化を促進するおそれがなく、周囲は法面や樹木で覆われているため適合。

(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。

→相談の建物は、八幡町にある老朽化した旧資材センターの業務を移管するものであり、現在 2 箇所で行っている業務を一元化し、事業活動の効率化を図ることが出来るため適合。

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。

7. 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 10.2m の 2 車線道路であり、地域間を繋ぐ幹線道路である市道古志大野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（①自然公園法の特別地域 ②急傾斜地崩壊危険区域 ③地すべり防止区域 ④土砂災害特別警戒区域 ⑤災害危険区域 ⑥保安林及び保安施設地区 ⑦農振法の農用地区域 ⑧第1種農地 ⑨史跡、名勝又は天然記念物の区域 ⑩その他法令の規制区域）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。

→当初新築時は、法第34条第12号（市条例による緩和のC区域）に該当するものとして許可を受けたが、今回、原動機の出力制限を解除するため用途変更を行うものであることから同号は非該当となる。また、12号以外の上記立地基準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にも該当しないため適合。

②自己の業務の用に供するものであるか。

→自己の業務の用に供する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）に該当する用途の建築物ではないため適合。

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㎡以内であること。

→既存建築物の延べ床面積499.42㎡であるため適合。

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。

→既存建築物の用途変更であり、新たな公共施設整備の必要がないため適合。

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。

→令和6年度の新築時に関係部局との調整が完了しているため適合。

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」におけるマシン・テクノロジー(株)の工場、事務所の増築に伴う市街化調整区域内の都市計画法第43条第1項建築許可。

2. 添付資料

1ページ 位置図、9ページ 周辺図、10ページ 現況写真、11ページ 配置図、12ページ 建築平面図、13ページ 建築立面図

3. 申請概要

- (1) 申請者： 松江市北陵町 52 番地 3
マシン・テクノロジー株式会社 代表取締役 加瀬部 強
- (2) 申請地： 松江市北陵町 51 番 5、51 番 6、50 番 4、50 番 5
- (3) 敷地面積： 1926.01 m²
- (4) 建物用途： 工場、事務所
- (5) 延床面積： 354.25 m²

ソフトビジネスパーク島根は、開発許可不要の際に島根県が開発した工業団地であり、平成19年11月末までの建築行為は、都市計画法の手続きなしで建築確認申請が可能であった。

～過去の経緯～

- ・平成17年に52番3に工場事務所を新築。
- ・平成18年に52番4に工場棟を増築。
- ・令和2年に52番5に工場棟を増築。

【都市計画法第43条第1項建築許可（第19回審査会）】※上記2筆を含め許可

- ・令和4年に50番4、51番5に工場棟を増築。

【都市計画法第43条第1項建築許可（第25回審査会）】

- ・令和6年に50番4、51番5、51番5、51番6に工場棟を増築。

【都市計画法第43条第1項建築許可（第29回審査会）】

- ・令和6年に50番4、50番5、51番5、51番6に工場棟を増築。

【都市計画法施行規則第60条 開発行為又は建築等に関する証明願い

（第29回審査会承認による許可後の増築。用途の変更なく従前の1.5倍以下。

⇒通常の管理行為）】

- ・今回申請

4. 事業概要

- (1) 事業内容： 真空装置の設計製作
電子部品製造コンサルティング
電子工学用機器の設計・製作、メカトロニクス機器の開発・研究
- (2) 使用時間： 8 時 15 分～17 時 15 分（休日：土曜、日曜）
- (3) 従業員数： 25 名（役員 3 名、社員 22 名）

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
北陵町 51 番 5、51 番 6 → 51 番 1 を分筆したものであるため適合
北陵町 50 番 4、50 番 5 → 50 番 1 を分筆したものであるため適合

(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 8 年 1 月 21 日付け企第 196 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 8 年 1 月 21 日付け企第 196 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 m ² 以上
申 請	49.27%	51.66%	最小 5.89m	1926.01 m ²
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 8 年 3 月 11 日付けで建築許可したことから、直近開催の開発審査会へ事後報告するもの。

報告第 2 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」におけるモルツウェル㈱の工場、事務所の新築に伴う市街化調整区域内の都市計画法第 43 条第 1 項建築許可。

北陵町 18 番地 1 にあるモルツウェル株式会社の既存事務所及び工場は、第 24 回審査会の報告案件であり、都市計画法第 43 条第 1 項建築許可にて建築されている。

2. 添付資料

1 ページ 位置図、14 ページ 周辺図、15 ページ 現況写真、16 ページ 配置図、17・18 ページ 建築平面図、19・20 ページ 建築立面図

3. 申請概要

- (1) 申請者： 松江市北陵町 18 番地 1
モルツウェル株式会社 代表取締役 野津 積
- (2) 申請地： 松江市北陵町 10 番 1、11 番
- (3) 敷地面積： 10296.42 ㎡
- (4) 建物用途： 工場、事務所
- (5) 延床面積： 2538.72 ㎡

4. 事業概要

- (1) 事業内容： 全国の高齢者施設向け調理済み食材の企画・製造販売
高齢者施設給食業務の受託サービス、在宅高齢者配食サービス、
買い物代行サービス
- (2) 使用時間： 6 時 00 分～20 時 00 分
- (3) 駐車場： 148 台
- (4) 従業員数： 134 名

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

北陵町 10 番 1 → 区域指定されている地番から分筆した土地であるため適合

北陵町 11 番 → 区域指定されている地番であるため適合

(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10月2日付け企第120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10月2日付け企第120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	19.29%	24.66%	最小19.67m	10,296.42㎡
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8年3月16日付けで建築許可したことから、直近開催の開発審査会へ事後報告するもの。