

議第 1 号のポイント

〔比津町 幼保連携型認定こども園の敷地の拡張〕

1. 申請理由

社会福祉法人開花が行う幼保連携型認定こども園の駐車場用地拡張にかかる都市計画法第 29 条第 1 項開発許可。 (既存建築物 令和 2 年 8 月 31 日 開発審査会承認
令和 2 年 9 月 10 日 法第 29 条第 1 項開発許可)

※今回の手続きが必要な理由

新たに拡張する駐車場敷地は、既存の建築物の敷地と一体的に利用される土地であるため、改めて、都市計画法上の許可が必要となる。

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 土地利用計画図、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：松江市比津が丘四丁目 2 番 34 号 社会福祉法人 開花 理事長 砂田 正英
- ②申請地：松江市比津町字松ノ前 291 番 3、字大堀 292 番及び 293 番
字彌市新田 283 番 2 (地目 農地) } ※下線部 今回の拡張敷地
- ③開発面積：3,919.49 m² うち敷地拡張部分 700.00 m²
- ④建物用途：幼保連携型認定こども園 社会福祉法第 2 条第 3 項 2 号の 2
- ⑤種 別：敷地の拡張
- ⑥建物面積：延べ面積 535.68 m² (鉄骨造平屋建て、最高高さ 5.40m)

4. 事業概要

- ①事業内容：幼保連携型認定こども園において幼児保育を実施
- ②利用対象：2 歳児 (満 3 歳児) ~ 5 歳児
- ③利用定員：80 名 (現在の園児数 45 名) ※同法人が運営する 0~2 歳児を対象とした保育園の卒園児が、毎年入園することとなっており、R9 年に 80 名となる見込み。
- ④開園時間：月曜日~土曜日 7 時~19 時 (日曜・祝日は閉園)
- ⑤駐車場：

	合計	利用者用	職員用	イベント用
現在	28 台	13 台	15 台	0 台
計画	51 台	26 台	15 台	10 台

5. 駐車場敷地拡張の必要性等

①送迎時の駐車場確保

当初、送迎時の利用者の駐車時間は、同法人が近隣で運営する保育施設の実績から、5 分程度と想定し、13 台分の利用者駐車場を確保していた。しかし、新型コロナウイルス感染症の流行により、通園時に消毒や検温、掲示物の確認などが必要となり、10 分以上要するようになったため、在籍園児は 45 名の現段階においても、駐車場がほぼ満車となっている。このままの状態でも毎年、園児数を増やすと、前面市道の交通に支障をきたすおそれがあるため、今後、利用者が 80 名になることを想定し、26 台分の利用者駐車場が

必要な状況である。(駐車場 13 台 × 園児 80 名/45 名 ⇒ 24 台+予備 2 台 ⇒26 台)

②各種イベント開催時の駐車場確保

年間を通して下記のイベントがあり、当初、職員は園外の臨時駐車場に停め、園内に計 28 台分（利用者 13+職員 15）の駐車場を確保していたが、イベントの回数を重ねるごとに参加者が増え、イベントによっては参加者が 30 名を超え、園内に停めきれない状況である。

今回のイベント用駐車場として、36 台分（利用者 26 台+イベント 10 台）の駐車場を確保することができれば、参加者の利便性の向上と、職員の負担軽減にもつながる。

4 月	入園式	10 月	親子運動会、保護者作業奉仕、月見会
5 月	端午の節句会、春の親子遠足、あさがお種まき（就学前児）	11 月	弦楽四重奏演奏会（異世代交流） こども園一斉開放日
6 月	保護者総会、参観日、笹巻作り	12 月	クリスマス生活発表会
7 月	ひつがっこう会（卒園児親子）	2 月	保護者参観日
9 月	祖父母参観	3 月	思い出会（就学前児親子）、卒園式

6. 開発審査会運用基準の適用

本件は、以下の理由から、松江市開発審査会運用基準 12 に該当する案件である。

※駐車場の拡張以外の点は、令和 2 年 8 月 31 日開催の開発審査会でご審議いただいた内容と変更なし

- ①社会福祉法第 2 条第 3 項 2 の 2 に規定する「幼保連携型認定こども園」である。
- ②その設置及び運営が国の定める基準※に適合している。

※国基準：保育室面積基準 158.4 m²以上 ≤ 本件 204.2 m²、

園庭面積基準 400.0 m²以上 ≤ 本件 1504.3 m²、職員数基準 12 名以上 ≤ 本件 21 名等

7. 松江市の判断

松江市開発審査会運用基準 12 の基準との適合性。

(1) 必須要件（要件本文。下記①かつ②）

①位置・規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

⇒ 開発地は市街化区域に近接し、公共下水道等も整備済み、幼保連携型認定こども園専用駐車場の拡張のため支障なし。

②自治体の福祉施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれているもの。

⇒ 松江市こども子育て部こども政策課に改めて、確認した結果、事業内容に変更がなく支障なしとの見解。

(2) 選択要件（4 つの要件のいずれかに該当）

○近隣に關係する社会福祉施設等が存在し、既存施設と新設施設の機能とが密接に連携しつつ立地または運用する必要があるもの。

⇒ 近隣の申請者が運営する社会福祉施設等と連携をしている。

近隣施設との間で、保育施設の相互間利用や行事の合同開催など、児童間交流並びに地域の高齢者との世代間交流を行うことにより、質の高い幼児保育を実現。

以上のことから、運用基準 12 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. 申請理由

松江市北陵町の「ソフトビジネスパーク島根」における竹内電機株式会社の工場及び研究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。

2. 添付資料

2 ページ 位置図、8 ページ 現況写真、9 ページ 土地利用計画図、
10 ページ 建築平面図、11 ページ 建築立面図

3. 申請の概要

- (1) 申請者： 尼崎市次屋三丁目 11 番 23 号
竹内電機株式会社 代表取締役 竹内 啓
- (2) 申請地： 松江市北陵町 50 番 1、51 番 1
- (3) 敷地面積： 2,829.10 m²
- (4) 用途： 工場及び研究所
- (5) 建物面積： 延べ面積 371.80 m² (鉄骨造平屋建て 最高高さ 9.98m)
- (6) 事業内容： 産業電気機械 (制御盤、産業用加熱装置等)、
特殊理化学装置の設計及び製作等

4. 事業の概要

平成 13 年から島根県産業技術センターと共同で、高周波熱プラズマ技術の研究開発を進めており、新たにこの技術を活用した装置の生産に取り組むため、新工場を建設するもの。

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
北陵町 50 番 1、51 番 1

(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 4 年 10 月 24 日付け企第 173 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4年10月24日付け企第173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	13.40%	13.14%	最小5.5m	2829.10㎡
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4年12月12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. 申請理由

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。

2. 添付資料

2ページ 位置図、12ページ 現況写真、13ページ 土地利用計画図、
14,15ページ A棟・建築平面図、16ページ A棟・建築立面図、
17,18ページ B棟・建築平面図、19ページ B棟・建築立面図

3. 申請の概要

- (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、
131番2、132番1、132番2、132番3、
256番2、256番3
- (3) 敷地面積： 17,818.39㎡
- (4) 用途： 工場及び事務所
- (5) 建物面積： 延べ面積 9,659.12㎡
A棟 5,754.39㎡(鉄骨造2階建て 最高高さ11.24m)
B棟 3,904.73㎡(鉄骨造2階建て 最高高さ11.29m)
- (6) 事業内容： 工作機械部品、油圧機器部品等の鋳物加工

4. 事業の概要

現在、松江市北陵町の島根工場において、計測評価技術の研究開発、部品加工及び鋳物加工を行っているが、受注の増大により現在の工場では対応できない状況となりつつある。このため、業務の連携が図れる現在の工場の隣接地において、工場及び事務所を新築するもの。

5. 松江市開発審査会運用基準との適合性

(1) 区域

- ①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
北陵町36番1、36番2、37番1、37番2、37番3、38番1、38番2

②ソフトビジネスパーク島根の区域指定がされていない地番

北陵町 131 番 2、132 番 1、132 番 2、132 番 3、256 番 2、256 番 3

区域指定されていない地番については、但し書き規定により判断

- ・区域指定されている土地に隣接する土地であるか

申請地は区域指定されている北陵町36番1、36番2、37番1と隣接しているため適合

- ・やむを得ない事情があるか

敷地形状が不整形のために敷地拡張がなければ、加工製品をトラックで運搬する経路の確保が困難であるため適合

- ・周辺の土地利用に支障はないか

区域指定されていない地番の周辺地は、申請地が山林にしか接しておらず、今後の有効活用も見込まれない土地のため、周辺の土地利用に支障はないことから適合

(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5年2月2日付け企第260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5年2月2日付け企第260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	51.17%	54.10%	最小7.7m	17,818.39㎡
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5年3月15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。