

議第 1 号のポイント

〔東生馬町 養護老人ホームの新築〕

1. 申請理由

東生馬町において、社会福祉法人山陰家庭学院が運営する養護老人ホームの建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、2 ページ 周辺図、3 ページ 現況写真、4 ページ 配置図、
5 ページ 1 階建築平面図、6 ページ 2 階建築平面図、7 ページ 建築立面図

3. 申請概要

- (1) 申請者：松江市島根町大芦 5707 番地
社会福祉法人山陰家庭学院 理事長 澤 真吾
- (2) 申請地：松江市東生馬町字井原 37 番 12 (地目：宅地)
- (3) 敷地面積：4,009.08 m²
- (4) 建物用途：養護老人ホーム ※社会福祉法第 2 条第 2 項第 3 号、老人福祉法第 15 条
- (5) 建築種別：新築 ※現在、島根町大芦にある既存施設の機能を移転するもの
- (6) 建物面積：延べ面積 2,775.93 m² (木造 2 階建て、最高高さ 8.15m)

4. 事業概要

(1) 事業内容・利用対象者・利用定員：

利用対象者及び事業内容	利用定員
<p>①養護老人ホーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用対象者：65 歳以上かつ、環境上及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な方 ・事業内容：利用対象者を養護し、その方が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練、その他の援助を行う。 	60 名
<p>②特定施設入居者生活介護</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用対象者：養護老人ホーム入所者のうち、介護が必要な方 (要介護 2 まで) ・事業内容：利用対象者に対し、介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護サービス事業者の指定を受け、介護サービス*を提供する。 ※入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話など 	

- (2) 職員数：32 名 (内訳：施設長 1 名、副施設長 (事務員兼務) 1 名、
医師 1 名 (非常勤)、生活相談員 2 名、
支援員 15 名 (うち 14 名は介護職員との兼務)、
看護職員 3 名、栄養士 1 名、調理員 8 名、)
- (3) 駐車場：36 台 (内訳：施設用車両 3 台、職員通勤車両 20 台、来客用 13 台)
- (4) 開設時期：令和 7 年 8 月 1 日 (予定)
- (5) 利用時間：定休日なし

5. 申請建築物の必要性及び申請地で行う理由

(1) 申請建築物及び事業の必要性

① 養護老人ホーム

老人福祉法第 11 条において、市町村は、養護老人ホームの入居対象者を「市町村が設置する養護老人ホームに入所させるか、又は、市町村以外の者が設置する養護老人ホームに入所を委託する措置をとる」ように規定されている。

本市の福祉施策上は、養護老人ホームが、橋北と橋南に 1 か所ずつあることが適当とされており、現在、島根町で申請者が運営する慈光苑（60 床）と、玉湯町で他の社会福祉法人が運営する施設（50 床）に入所を委託している状況である。

また、当該施設は、矯正施設出所者や虐待を受けた高齢者の緊急入所など、他の施設では受け入れが困難である高齢者の住居の確保を図る上で、本市にとって最後のセーフティネットとなっており、継続的な運営が必要な施設である。

② 特定施設入居者介護

本介護保険サービス事業は、島根町にある既存施設の入居者に対して行っており、入居者の大半が、現施設からの移転者となるため申請施設においても、継続して行う必要のあるサービス事業である。

(2) 申請地で行う理由

島根町にある既存施設は、築後 30 年を経過し、雨漏りなど老朽化が進むとともに、居室も個室でなく多床室であることや、バリアフリーでないことなどサービス提供上多くの問題点がある。特に施設環境に起因する転倒事故が多く、入所者の安全確保の観点から早急な建て替えが必要となり、移転先を探していたところである。

申請施設は養護を要する高齢者が入所し、家庭的な雰囲気の中で日常生活上の援助等を行う施設であることから、次のような条件を満たす必要がある。

① 医療機関へのアクセス

現在地（島根町）と比較し、松江赤十字病院をはじめ、市内医療機関への距離が大幅に短縮されるとともに、5.8km の距離に鹿島町の鹿島病院、750m の距離に東生馬町の東部島根医療福祉センターがあり、リハビリ機能のある施設との連携が図り易い。

② 市街地へのアクセス

徒歩 5 分（360m）の距離にあるバス停から、市街地方向へ向け 2 系統のバスが運行しており、自立および要支援の方が外出する際、概ね 20 分おきにバスを利用できる。

③ 落ち着いた周辺環境

申請施設周辺には、アルコールを販売または提供する店舗やパチンコ店がなく、住宅地及び田園地帯に囲まれた落ち着いた地域であるため、様々な課題を抱えた入所者が落ち着いて生活することができる。

④ 広い敷地の確保

新施設の建設にあたっては、施設のバリアフリー化や駐車場の確保などを考慮すると 4,000 m²程度の敷地面積が必要となるが、申請地は必要面積の確保が可能である。

6. 開発審査会運用基準との適合性

事業内容ごとに対象となる開発審査会運用基準を以下のとおりとする。

事業内容	根拠法令・条文	社会福祉法該当条文	審査対象の運用基準
①養護老人ホーム	老人福祉法 第11条・第15条	第2条第2項第3号	基準12
②特定施設入居者生活介護	介護保険法第8条	該当なし	基準19

(1) 養護老人ホーム

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。

①社会福祉法第2条第2項第3号に規定する「養護老人ホーム」である。

②その設置及び運営について、国が定める基準に適合している。

【人員配置基準・設備基準】

項目	基準(※)	申請施設	審査	
人員配置	医師	必要数	1名	適合
	生活相談員	常勤換算で2名 (介護サービス含む)	常勤換算で2名	
	支援員 (介護職員等)	入所者15人に1名 $60人 / 15 = 4.0名$ (他に介護サービス利用者3人につき介護・看護職員1名以上)	常勤換算で4.3名 (介護・看護3対1以上)	
	看護職員	常勤換算で3名	常勤換算で3名	
	栄養士	1名以上	1名	
	調理員	実情に応じた適当数	8名	
	事務員 その他職員	実情に応じた適当数	1名	
設備基準	居室	個室であること 10.65㎡以上 入所者一人当たり必要床面積	個室 10.88㎡ (有効面積を測定)	適合
	廊下	1.35m以上(廊下幅)	1.94m~2.04m(廊下幅)	
		1.8m以上(中廊下幅) ※中廊下：居室前の廊下	2.04m(中廊下幅)	

※職員数や設備基準は、「松江市養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を定める条例(平成29年12月19日 松江市条例第99号)」による。なお、介護職員、看護職員については、介護保険法の特定施設入居者生活介護の人員基準を加味して判定している。

(2) 特定施設入居者介護

本介護保険サービス事業は、松江市開発審査会運用基準1~18に該当する基準はないが、養護老人ホームに付随して必要となるものであることから、松江市開発審査会運用基準19その他案件として審査を行うものとする。

7. 松江市の判断

(1) 養護老人ホームについて（運用基準 12 との適合性）

■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。

⇒申請地は市街化区域の近郊ではあるが、前面道路に公共下水道が整備済みであること、また、用途も利用者が限定されるものであることなどから、市街化を促進するものでなく支障はない。

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。

⇒福祉施策の観点から支障がないことについて、市健康福祉総務課及び介護保険課より回答を得ており、適合していることを確認（令和 5 年 11 月 30 日付け健福第 1058 号、令和 5 年 11 月 29 日付け介第 937 号）

■選択要件（4 つの要件のいずれかに該当）

老人福祉法に規定する入所型施設及び児童福祉法に規定する保育所であって、既に公共下水道等の生活基盤が整備されており、市街化区域から 500m 以内に立地すること。さらに周辺の道路交通や利用者数に配慮した駐車場など利便性を重視した施設が整備される計画であること。

⇒申請施設は、老人福祉法第 15 条に規定する入所型施設である養護老人ホームであり、道路や給排水施設などの生活基盤が整備済みであり、かつ、市街化区域から 360m の位置に立地するものである。また、入所型施設であり、周辺の道路交通への影響が少なく、職員及び来客用車両の通行及び駐車が円滑に行える配置計画となっている。

(2) 特定施設入居者生活介護（運用基準 19 との適合性）

■当該土地の周辺における市街化を促進するおそれがないもの。

⇒申請地は市街化区域の近郊ではあるが、前面道路に公共下水道が整備済みであること。また、事業の対象者が養護老人ホームの入所者に限定されるものであることなどから、市街化を促進するものでなく支障はない。

■市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの。

⇒申請する養護老人ホームに介護サービスを付加し機能を強化するものであるため、申請地以外（市街化区域）において行うことは著しく不相当である。

(3) 申請地内の災害ハザードについて

申請地内に災害ハザードエリアが含まれる場合の取り扱いは、第 25 回松江市開発審査会（令和 4 年 9 月 1 日開催）において、「申請の位置、規模、用途などから個別具体的に審査し、支障がないか判断する」ということをご確認いただいている。

申請敷地内には、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が含まれるが、「土砂災害特別警戒区域」については、フェンスを新設して同区域への立ち入りを制限する計画であり、また、「土砂災害警戒区域」については、申請建築物が同区域に入らないよう配置されていることから、支障がないと判断している。

以上のことから、運用基準 12 及び 19 に適合しており、立地基準を満たしていると判断するもの。

議第2号のポイント

〔新庄町 産業廃棄物処分場の管理施設の建築〕

(管理事務所、水質検査試験所、計量機受付所、倉庫、休憩所、トイレ)

1. 申請理由等

(1) 申請理由

新庄町において、株式会社だんだんやまが産業廃棄物処分業を行うために最低限必要な管理施設の建築にかかる都市計画法第43条第1項建築許可。

(2) 開発審査会に付議する理由

申請地は、株式会社まつえ環境の森が、令和2年8月20日の開発審査会の議を経て、8月21日に許可を得た区域である。この度、事業者及び建築物の位置・用途・規模等が変更となるため、改めて付議するもの。

2. 添付資料

1 ページ 位置図、8 ページ 周辺図、9 ページ 現況写真、10 ページ 配置図、11 ページ 建物平面図・立面図その1、12 ページ 建物平面図・立面図その2

3. 申請の概要

- (1) 申請者：松江市学園南二丁目5番13-203号
株式会社だんだんやま 代表取締役 石原 勝也
- (2) 申請地：松江市新庄町字大谷1200番 外46筆
- (3) 敷地面積：95,378.39㎡
- (4) 建物用途：①管理事務所、②水質検査試験所、③計量機受付所、④倉庫、⑤休憩所、⑥トイレA、⑦トイレB

現行 (R2 許可 4 棟、許可不要 4 棟)		今回 (7 棟)	
用途	延べ面積(㎡)	用途	延べ面積(㎡)
①管理事務所 【未建築】	120.50	①管理事務所	30.84
②水質検査試験所	11.74	②水質検査試験所【既存流用】	11.74
③予備計量機受付所	6.21	③計量機受付所 【既存流用】	6.21
④ガードマン待機所	4.32	—	—
⑤～⑧工事用仮設建築物 A～D【撤去】 仮設建築物 A 45.50㎡、B 13.86㎡ C 13.86㎡、D 6.48㎡	(許可不要)	④倉庫	15.57
		⑤休憩所	12.90
		⑥トイレA	9.73
		⑦トイレB	9.73
許可対象の延べ面積 合計 (うち建築済み面積②③④) →	142.77 (22.27)	今回の延べ面積 合計 (うち建築済み面積②③) → (うち新築面積①、④～⑦) →	96.72 (17.95) (78.77)

4. 事業概要

(1) 事業内容

- ①事業内容：産業廃棄物の管理型最終処分場
- ②従業員数：現場作業員 8 名、役員 2 名
- ③許可事業：産業廃棄物処分業許可（廃掃法第 14 条第 6 項）
 - ・種類：燃え殻、汚泥、廃プラスチック類、紙くず等、計 14 種類
 特別管理産業廃棄物処分業許可（廃掃法第 14 条の 4 第 6 項）
 - ・種類：廃石綿等
 一般廃棄物処理施設譲受け許可（廃掃法第 9 条の 5 第 1 項）
 - ・種類：不燃性ごみ、可燃性ごみ、焼却灰、粗大ごみ、汚泥、災害廃棄物
 産業廃棄物処理施設譲受け許可（廃掃法第 15 条の 4）
 - ・種類：燃え殻、汚泥、廃プラスチック類、紙くず等、計 14 種類
- ④営業時間：8：00～17：00（休日 土日祝日等）
- ⑤利用件数：40 件～50 件（1 日当たり）

(2) これまでの経過

- ①H 24 年度：株式会社まつえ環境の森が、事業開始。
- ②R 2 年度：都市計画法第 43 条第 1 項建築許可。申請者は株式会社まつえ環境の森
- ③R 3 年度：株式会社まつえ環境の森が、民事再生法の適用を申請。
- ④R 5 年度：株式会社まつえ環境の森から、まつえ環境の森株式会社へ事業譲渡。
その後、まつえ環境の森株式会社から株式会社だんだんやまに商号変更。

5. 申請建築物の概要及び必要性

産業廃棄物処分場の管理施設として、次の建築物が最低限必要となる。

建築物 用途	使途及び必要性	延べ面積 (㎡)	最高高 さ (m)	構造
①管理 事務所	廃棄物の受付、廃棄物チェック、マニフェスト管理、書類保管、安全対策会議等を行うために必要。	30.84	2.90	鉄骨造 平屋建 て
②水質検査 試験所	水処理施設の管理、点検、清掃、水質記録簿作成を行うために必要。 法令基準※に基づき、1 回/月以上、水質を測定・記録が必要。 ※一般廃棄物の最終処分場及び産業廃棄物の最終処分場に係る 技術上の基準を定める省令	11.74	2.65	
③計量機 受付所	廃棄物の種別チェック及び計量を行うために必要。	6.21	2.61	
④倉庫	維持管理に必要な草刈り機・メンテナンス道具等の保管のために必要。	15.57	2.49	
⑤休憩所	従業員の労働環境の向上のために必要。	12.90	2.83	
⑥トイレ A	管理事務所従業員用及び来場者用のトイレとして必要。	9.73	2.83	
⑦トイレ B	現場作業員用のトイレとして必要。	9.73	2.83	
合計		96.72	—	

6. 開発審査会運用基準との適合性

本申請は、松江市開発審査会運用基準 1～18 に該当基準がないが、国土交通省の開発許可運用指針※において、「既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設」は、審査の対象と差し支えないとされていることから、松江市開発審査会運用基準 19 に該当するものとして取り扱う。

※国土交通省が制定している開発許可運用指針（抜粋）

既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設は、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第 29 条又は第 43 条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。

7. 松江市の判断

(1) 国の運用指針にある「最低限必要な管理施設」であるか。

各建築物については、「5. 建築物の必要性」で記載したとおり必要であることから、ここでは施設の規模が最小限であるかについて審査を行う。

用途・ 延べ面積	【計画】	【基準等】	審査
①管理 事務所 30.84㎡	<ul style="list-style-type: none"> 労働安全衛生法に基づく面積を確保しつつ、事務用の机・椅子等を配置するために、最低限必要な規模。 床面からの高さ 2.395m (4m以下) ⇒ 使用人数 6人 	25.05㎡ <ul style="list-style-type: none"> 労働安全衛生法（事務所衛生基準） 「床面から4mを超える高さにある空間がある場合を除き、労働者1人につき10㎡以上必要。」 10㎡/2.395m×6人=25.05㎡ 	適合
②水質検査試験所 11.74㎡	<ul style="list-style-type: none"> 従業員1名の業務空間に加え、事務用の机・椅子、水質管理用機器、採水機器・工具等を配置するために、最低限必要な規模。 	<ul style="list-style-type: none"> 法定基準なし 	適合
③計量機受付所 6.21㎡	<ul style="list-style-type: none"> 従業員2名の業務空間に加え、計量器、机・椅子、パソコン、プリンター等を配置するために、必要最低限の規模。 	<ul style="list-style-type: none"> 左記のとおり、各建物の使用人数や配備する機器から必要な規模である。 	
④倉庫 15.57㎡	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理上、必要な草刈り機、発動機、メンテナンス工具等を保管するために必要最低限の規模。 	<ul style="list-style-type: none"> R2年許可の敷地内建物の延べ面積と比べても7割程度に縮小されていることから、過大な規模ではないと考えられる。 参考) R2 142.77㎡ 今回 96.72㎡ 	
⑤休憩所 12.90㎡	<ul style="list-style-type: none"> 従業員10名が交替で休憩するスペースを確保するために必要最低限の規模。 		
⑥トイレA 9.73㎡	<ul style="list-style-type: none"> 従業員及び来場者用トイレとして必要最低限の規模。 		
⑦トイレB 9.73㎡	<ul style="list-style-type: none"> 現場作業員用トイレとして必要最低限の規模。 		

よって、①～⑦の建築物は「最低限必要な管理施設」と判断できる。

- (2) 当該土地の周辺における市街化を促進するおそれがないか。
⇒ 用途が産業廃棄物処分場の維持管理施設であり、新たなインフラ整備を誘発することもないことから、周辺の市街化を促進するものではない。
- (3) 市街化区域内で行うことが困難であるか
⇒ 産業廃棄物の埋立処分場は、広大な敷地を要することから、市街化区域で行うことは困難である。
- (4) 市街化区域内で行うことが著しく不相当であるか
⇒ 産業廃棄物の埋立作業は、大型重機による覆土を伴い、騒音や振動、粉塵等により生活環境を著しく害する恐れがあるため、市街化区域内で行うことは適当ではない。
- (5) 申請地内の災害ハザードについて
申請地内に災害ハザードエリアが含まれる場合の取り扱いは、「申請の位置、規模、用途などから個別具体的に審査し、支障がないか判断する」こととしている。
申請敷地は約 9.5ha あり、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が点在しているが、それらの区域に申請建築物が入らないよう配置されていることに加え、敷地内の傾斜地が既に適切な法面整形されていることから、支障がないと判断している。

以上のことから、基準 19 に該当しており、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、市街化区域内で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

〔法吉町 専用住宅から賃貸住宅への用途変更〕

1. 申請理由

法吉町において、株式会社遥杜工業が行う専用住宅から賃貸住宅への用途変更に係る都市計画法第43条第1項の許可。

松江市開発審査会特例措置により開発審査会へ事後報告するもの。

2. 資料添付

1 ページ 位置図、13 ページ 周辺図、14 ページ 現況写真、15 ページ 配置図、16 ページ 建物平面図、17 ページ 建物立面図

3. 申請概要

- (1) 申請者 : 松江市八幡町 880 番地 33
株式会社遥杜工業 代表取締役 江郷 信也
- (2) 申請地 : 松江市法吉町字石流 390 番 5、390 番 8、390 番 9
- (3) 敷地面積 : 248.16 m²
- (4) 建物用途 : 専用住宅 (非自己用) ※賃貸住宅
- (5) 建物面積 : 延べ面積 91.28 m² (木造平屋建て)

4. 開発審査会運用基準との適合性

本件は、適法に建築された専用住宅を賃貸住宅へ用途変更するものであり、松江市開発審査会運用基準 15「既存集落維持のための空き家の賃貸住宅等への用途変更」に該当する。

なお、松江市開発審査会特例措置基準※に該当していることから、開発審査会の事後報告案件として取り扱っている。

※基準 15 の 4 のうち、用途変更後の用途が居住の用に供されるものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取扱うこととし、事前に開発審査会に付議することなく許可を行うことができるものとする。

5. 松江市の判断

松江市開発審査会運用基準 15 の基準との適合性。

(1) 必須要件 (要件本文。下記①かつ②)

①適法に建築された建築物であるか

⇒ 昭和 36 年に新築され、平成 19 年 9 月 4 日に都市計画法 43 条第 1 項の規定による建築許可を受けて増築した専用住宅であるため適合

②空き家の利活用による既存集落維持のために賃貸住宅等へ用途変更するものか

⇒ 申請建築物は、平成 20 年から空き家となっており、また、賃貸住宅の借主が、妻の実家に近く地縁のある当該地に定住することを望んでいることから適合

(2) 各要件（5つの要件のいずれにも該当）

- ①空き家を賃貸住宅等の用途とすることについて、空き家対策及び環境の保全上支障が無いと認められること
⇒ 専用住宅から賃貸住宅への用途変更であり、用途が変更前と同様に居住の用に供されるため、支障なし
- ②用途変更後の建築物は、変更前のものとほぼ同規模のものであること
⇒ 増改築を伴わず、現在の建築物を賃貸住宅とすることから適合
- ③土砂災害特別警戒区域内に立地する建物でないこと
⇒ 土砂災害特別警戒区域は敷地に含まないことから適合
- ④建築物の用途が変更前と変更後で類似したものであること。
⇒ 専用住宅から賃貸住宅への用途変更であり、居住用であることに変わりないため適合
- ⑤用途変更前の用途が自己の居住の用であったものについては、用途変更後の主たる用途は原則として借主が居住の用に供するものであること
⇒借主が住居目的で使用するため適合

(3) 申請地内の災害ハザードについて

申請地内に災害ハザードエリアが含まれる場合の取り扱いは、「申請の位置、規模、用途などから個別具体的に審査し、支障がないか判断する」こととしている。

申請敷地及び建築物が、災害に関する注意喚起を目的とした「土砂災害警戒区域」にかかっているが、本申請が新築行為ではなく、既存集落維持のために既存建築物を用途変更するものであり、用途も従前の住宅のままであることから、支障がないと判断している。

以上のことから、松江市開発審査会運用基準15「既存集落維持のための空き家の賃貸住居等への用途変更」における要件をすべて満たしていると判断し、松江市開発審査会特例措置により令和5年5月19日に用途変更許可したことから事後報告するもの