

議第 1 号のポイント

〔玉湯町布志名 グループホームの新築〕

1. 申請理由

玉湯町布志名における、社会福祉法人さくらの家が運営するグループホーム（共同生活援助）の新築に係る市街化調整区域内の都市計画法第 29 条第 1 項開発許可。

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 土地利用計画図、
6 ページ 造成計画断面図、
7～9 ページ 建築平面図・建築立面図（グループホーム A 棟・B 棟、附属建築物）

3. 申請概要

- ①申 請 者：松江市東忌部町 3173 番地 1
社会福祉法人さくらの家 理事長 吉金 隆
 - ②申 請 地：松江市玉湯町布志名 371 番 5（地目：田）
 - ③開発面積：1,332.86 m²
 - ④建物用途：グループホーム（共同生活援助） ※社会福祉法第 2 条第 3 項第 4 の 2 号
 - ⑤建築種別：新築
 - ⑥建物面積：延べ面積 370.53 m²
 - グループホーム A 棟 167.16 m²（木造平屋建て、最高高さ 5.845m）
 - グループホーム B 棟 167.16 m²（木造平屋建て、最高高さ 5.845m）
 - 附属建築物 倉庫 10.00 m²（木造平屋建て、最高高さ 3.230m）
 - パーゴラ※ 26.21 m²
（アルミニウム合金造平屋建て、最高高さ 3.355m）
- ※つる性の植物を絡ませる木材で組んだ棚。 例）藤棚

4. 事業概要

- ①事業内容：共同生活援助は、障がいのある方が世話人等の支援を受けながら、地域において共同して日常生活を営む住居型の福祉施設である。
事業者は、ここで生活する障がいのある方に対して、入浴、排せつ又は食事の介助、相談その他生活上の援助を行う。
※利用者は、日中、就労継続支援や生活介護施設などに通所。
- ②利用対象：知的障がい者、自閉症者、肢体不自由者、行動障がい者等
- ③利用定員：10 名（各棟 5 名）
- ④職 員 数：14 名（内訳：管理者 1 名、サービス管理責任者 1 名、生活支援員 4 名、世話人 8 名）
 - 交代勤務制 午前 11 時から午後 8 時までは、生活支援員 3 名
午後 8 時から翌朝 午前 9 時までは、世話人 2 名
- ⑤駐 車 場：6 台 （内訳：職員通勤車両 5 台、来客用 1 台）
- ⑥開設時期：令和 6 年 5 月 1 日（予定）
- ⑦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) 申請建築物の必要性

申請者は、松江市東忌部町地内において、就労継続支援及び生活介護などの通所事業を行っているが、利用者のご家族の高齢化等により、重度の障がいのある方は自宅で生活していくことが困難なケースが増えている。

申請者は重度の障がいのある方を受け入れるため、20年前から積極的にグループホームを開設してきたが、常に施設の空きがない状況にある。(浜乃木、古志原)

また、申請者が運営する施設の利用者に対するアンケートでは、将来的にグループホームの利用を考えている人が32名で、そのうち9名は、「すぐに、もしくは1～2年のうちに利用したい」という結果であり、新たなグループホームの建設が求められている。

(2) 申請地で行う理由

①施設利用者の安全確保

申請施設の入居者は、知的障がい、自閉症及び肢体不自由が重複していることが多く、危険回避が難しく、また、急な飛び出しによる自動車との接触の危険性があり、安全面での配慮が必要な状況である。

申請地は、県道浜乃木湯町線より50m程度南側に入った場所にあり、その先の集落も規模が小さいため、申請地の前面道路は、交通量が少なく安全である。

利用者の一部は、平日、バスを利用して就労継続支援事業所などに通所するが、バス停まで150m程度と近く、また、バス停のある県道浜乃木湯町線は歩道と車道が分離されており歩道幅が広いと、障がいのある方であっても、安全かつ容易に移動することができる。

また、休日も入居者は、資格を有したヘルパーが居住地から外出先まで同行する個別移動支援(松江市が行う地域生活支援事業の一つ)を利用し、買い物や外食などにしかけるが、申請地であれば、公共交通機関を使つての安全な移動が可能である。

②周辺の医療機関等へのアクセス

申請施設は、障がいのある方たちの暮らしの場において生活支援を行う施設であるため、施設入居者の体調・健康管理に配慮が必要であり、様々なタイプの医療機関への通院が必要となるが、申請地は車で5分以内の範囲に内科、歯科、外科などの診療所が立地している。また、その他の診療科についても、車で2分程度の場所にある玉造病院で受診可能である。

また、申請地北側の県道浜乃木湯町線は主要幹線道路であるため、バスが朝夕の通所時間帯に1時間2便、その他の時間帯も1時間に1便程度運行しており、利用者の移動手段が確保されている。

③周辺の障がい福祉関係施設との連携

申請施設入居者が通所することのできる生活介護施設が車で5分程度、就労継続支援事業所が車で10分以内の位置に立地しており、利用者の通所が容易である。

(生活介護：送迎、就労継続支援：原則バス通)

また、申請者が運営しているさくらの家(東忌部町)やグループホーム(浜乃木)から10分以内の位置にあるため、緊急で応援が必要な場合に対応が可能である。

④申請地周辺の優れた自然環境

申請施設には自閉症の方も入居するが、自閉症の方の中には音、光などの刺激を極端に苦手とする方がいる。また、知的障がい者の方もゆったりとした自然環境が生活行動を高めてくれる傾向にある。

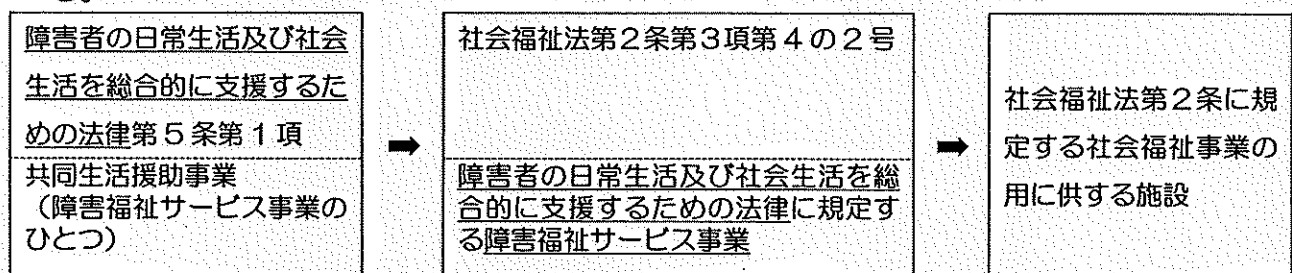
申請地は周辺に農地が広がる静かな環境であるため、自閉症や知的障がい者の方が生活するのに適した環境である。

また、申請施設における介助時に発生する音や利用者の方の声など、一般の住宅よりも生活音が大きくなる場面が増えるが、周辺は住宅が少なく、施設と住宅の間の距離を確保し、周辺の住環境に配慮することができる。

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。

①社会福祉法第2条第3項第4の2号に規定する「共同生活援助事業」を行う施設である。



②その設置及び運営が国の定める基準に適合している。

・人員配置基準・設備基準

項目		基準（※）	申請	審査
人員配置基準	サービス管理責任者	入居者の障害支援区分に応じ、職種ごとに必要となる人員を算出する。	左記の基準を満たすように人員を配置する。	適合
	生活支援員			
	世話人			
設備基準	住居	<u>7.43㎡以上</u> 利用者一人当たりの居室面積（収納設備等を除く）	<u>9.94㎡</u>	適合
	設備	日常生活を営む上で必要な設備及び、交流場所を設けること	居室（1棟に5室あり）、浴室、脱衣所（洗面）、トイレ、食堂を設ける	適合

※職員数や設備基準は、「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年9月29日 厚生労働省令第171号）」による。

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。

⇒ 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、市障がい者福祉課より回答を得ており、適合していることを確認（令和 4 年 11 月 8 日付け障第 615 号）

(2) 選択要件（4 つの要件のいずれかに該当）

当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があるもの。

⇒ 申請施設の利用者は、危険回避が困難で、急な飛び出しの可能性がある障がいのある方であることから、移動の際の安全確保が必要である。

申請地であれば、県道より奥まった場所であることから、前面道路の交通量が少なく、バス停のある県道に十分な幅の歩道があるため、利用者の安全を確保することが可能であり、要件に適合している。

以上のことから、運用基準 12 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

〔下東川津町 放課後等デイサービスの用途追加〕

1. 申請理由

下東川津町における、社会福祉法人千鳥福祉会が運営している「障害者地域生活支援事業施設」について、「放課後等デイサービス」の用途を追加する市街化調整区域内の都市計画法第 42 条第 1 項の用途変更許可。

2. 添付資料

1 ページ 位置図、10 ページ 周辺図、11 ページ 現況写真、
12 ページ 土地利用計画図、13 ページ 建築平面図、14 ページ 建築立面図

3. これまでの経過及び今回の計画

本 部（A）：平成 3 年より、各種福祉事業を展開している。

申請地（B）：「障害者地域生活支援事業施設」として、平成 22 年に都市計画法上の許可を得て、運営している。

移転元（C）：民間の建物を借り上げ、「放課後等デイサービス」を運営しているが、都市計画法上の許可を得ていない。

	STEP1（令和 2 年度）			STEP2（今回）	
	実施内容	結果		計画内容	結果
本 部 （A）	B、C の事業を 一部受け入れ	事業の効率化	→	-	-
申請地 （B）	事業の一部を A へ移転	空きスペースが生ま れる		C の事業を 受入	空きスペースの有 効活用
移転元 （C）	事業の一部を A へ移転	都市計画法上、適法 でない状況が残る		事業の全部を B へ移転	適法でない 状況の解消

4. 申請概要

- ①申 請 者：松江市東持田町 1415 番地
社会福祉法人千鳥福祉会 理事長 山本 昌子
- ②申 請 地：松江市下東川津町字頭廻シ 63 番 5（地目：宅地）
- ③敷地面積：1,322.69 m²
- ④建物用途：変更前 障害者地域生活支援事業施設
変更後 障害者地域生活支援事業施設、放課後等デイサービス
- ⑤建物面積：延べ面積 339.60 m²（鉄骨造 2 階建て、最高高さ 5.569m）

5. 事業概要

（1）既存の「障害者地域生活支援事業」の概要

①事業内容：移動支援事業など在宅の障がい者の生活を支援するための事業。

■移動支援：屋外での移動が困難な障がいのある方に外出時の支援を行う。

■同行援護：視覚障がい者へ移動の援護等の外出支援を行う。

- 居宅介護：在宅の障がい者へ介護や家事などの生活のサポートを行う。
- 行動援護：行動するときの危険を回避するために必要な支援や外出支援を行う。
- 重度訪問介護：入浴、排せつ、食事の介護、外出時の移動支援などを総合的に行う。

(2) 追加の「放課後等デイサービス事業」の概要

- ①事業内容：就学中の障がい児に対して、放課後や休日に、生活能力向上のための訓練や療育を行い、自立を促進するとともに、放課後等の居場所づくりを推進する。
- ②利用対象：障がいのある小学生（市内の養護学校、ろう学校、小学校、計 10 校）
- ③利用定員：10 名／日
- ④職員数：13 名（内訳：管理者 1 名、児童発達支援管理責任者 1 名、保育士 2 名、児童指導員 3 名、その他 6 名）
1 日当たりの勤務職員数 6 名／日
- ⑤移転時期：令和 5 年 1 月 1 日（予定）
- ⑥利用時間：平日（月～金）14:00～17:30
土曜、祝日 9:30～17:30

(3) 駐車場について

28 台（内訳：障害者地域生活支援事業 → 事業用車両 9 台、職員車両 7 台
放課後等デイサービス事業 → 送迎車両 1 台、職員車両 6 台
来客用 → 5 台）

6. 申請建築物への移転の必要性

(1) 移転の必要性

- ①移転元（C）は、都市計画法の許可を得ておらず、その是正が課題となっている。
- ②借家で運営していることから、障がいに合わせた空間のための改修が困難。

(2) 申請地を選定した理由

- ①申請者が所有している建築物の空きスペースの有効活用
- ②移動支援など申請地内で複数の事業を利用する障がい者の情報共有等が容易となり、事業の効率化が見込まれる。

⇒以上のことから、申請敷地内に移転することは合理的である。

7. 開発審査会運用基準の適用

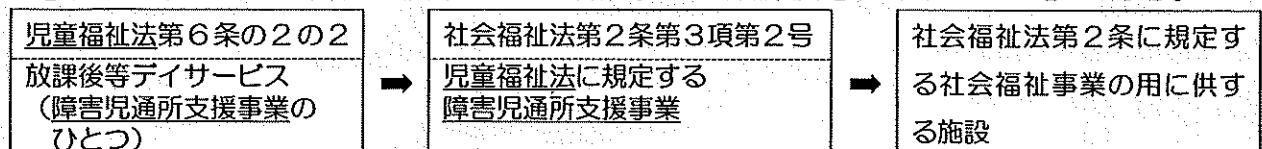
(1) 既存（障害者地域生活支援事業）の用途について

過去に許可を取って行っている事業であり、変更はないことから、審査対象としない。

(2) 追加（放課後等デイサービス）の用途について

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。

- ①社会福祉法第 2 条第 3 項第 2 号に規定する「放課後等デイサービス」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。

・人員配置、設備基準

項目		基準※	申請	審査
職員数	管理者	1名	1名	適合
	児童発達支援管理責任者	1名	1名	適合
	児童指導員又は保育士	2名以上/日	4名以上/日	適合
指導訓練室		2.47㎡ 利用者一人当たりの必要面積	8.97㎡ =89.7㎡（指導訓練室面積）÷10名（定員）	適合

※職員数や設備基準は、「放課後等デイサービスガイドライン（H27.4.1 厚生労働省策定）」「児童福祉法に基づく指定通所支援の事業等の人員、設備及び運営に関する基準（H24.2.3 厚生労働省令第15号）」による。

8. 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。

過去に許可を受け、申請地で障害者地域生活支援事業を行っており、用途は追加となるものの、大きな変更はない。

- ・今回の移転に関して、インフラ整備はない。
- ・申請地は幹線道路沿道に位置し、すでに店舗や工場が立ち並んでおり、条例でも事務所等の立地を認めている地域である。

⇒以上のことから、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、市障がい者福祉課より回答を得ており、適合していることを確認（令和4年12月6日付け障第719号）

（2）選択要件（4つの要件のいずれかに該当）

近隣に関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。

⇒近隣の関連する社会福祉施設の機能と密接に連携。

- ・現在でも本部（A）とレクリエーション活動や行事での交流を行っており、現在と距離が変わらない位置に移転することで本部との連携を継続することが可能。

以上のことから、運用基準 12 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 3 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新設〕

1. 申請理由

北陵町の「ソフトビジネスパーク島根」における、公益社団法人島根県浄化槽普及管理センターの駐車場用地拡張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、15 ページ 周辺図、16 ページ 現況写真、
17 ページ 土地利用計画図、18 ページ 建物平面図、19 ページ 建物立面図

3. 申請概要

- ①申 請 者：松江市北陵町 42 番地 3
公益社団法人島根県浄化槽普及管理センター 会長 小池律雄
- ②申 請 地：松江市北陵町 42 番 3、42 番 4（地目 宅地）
※下線部の地番が今回、拡張される敷地
- ③敷地面積：1,300.00 m²
(内訳) 既存敷地の面積 1,000.00 m²
拡張敷地の面積 300.00 m²
- ④建物用途：事務所・研究所
- ⑤種 別：敷地の拡張
- ⑥建物面積：延べ面積 350.51 m²（鉄骨造2階建て、最高高さ 7.53m）

4. 事業概要

- ①事業内容：浄化槽法に基づき、平成 12 年に島根県知事から法定検査業務を行うものとして指定を受けた検査機関であり、浄化槽の法定検査業務（外観検査、水質検査、書類検査）、浄化槽の普及促進等を行う。
- ②対象区域：島根県全域
- ③駐車場数：現在 17 台分 計画 29 台分
- ④職 員 数：17 名
- ⑤開設時間：8 時 30 分 ～ 17 時 15 分 （休日：土、日、祝日等）

5. 駐車場敷地拡張の必要性等

申請者は、平成 28 年に当地に事務所及び研究所を新築し、本業務を行っており、業務内容や職員数などから、既存敷地内に 17 台分（検査車 5 台、事務車両 1 台、通勤自家用車 11 台）の駐車場を設け運営をしてきた。

しかしながら、近年、水質検査等の検査数の増加に伴い、業務車両及び職員数が増加したことから、29 台分（検査車 10 台、事務車両 2 台、通勤自家用車 17 台）の駐車場が必要となった。

現在は、通勤自家用車の前に検査車等の業務用車両を縦列駐車することで、臨時的に対応しているが、業務上必要な駐車スペースを確保できず、支障をきたしている状況である。

6. 開発審査会運用基準の適用

(1) 区域

申請地は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。

北陵町 42 番 3 … 面積： 1000.00 m² 地目：宅地

北陵町 42 番 4 … 面積： 300.00 m² 地目：宅地

(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7月15日付け企第84号）

(3) 建築物等の用途

「①～④以外の用途で、ソフトビジネスパーク島根の理念、目的に沿っていると認められる事務所、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7月15日付け企第84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	14.54%	26.96%	5.02m	1,300.00 m ²
審 査	適合	適合	適合	適合

7. 松江市の判断

以上のことから、松江開発審査会特例取扱いの基準に適合しており、立地基準を満たしていると判断するもの。

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」における株式会社テルミックの島根事務所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

1 ページ 位置図、20 ページ 現況写真、21 ページ 土地利用計画図、
22 ページ 建築平面図、23 ページ 建築立面図

3. 申請の概要

- (1) 申請 者： 愛知県刈谷市小垣江町永田 47 番地
株式会社テルミック 代表取締役 田中 秀範
- (2) 申請 地： 松江市北陵町 42 番 2、45 番 1
- (3) 敷 地 面 積： 2,925.36 m²
- (4) 用 途： 事務所
- (5) 延 べ 面 積： 262.80 m² (木造平屋建て)
- (6) 事 業 内 容： 愛知県内を中心に、自動車の機械部品や金属部品の加工などを行う会社であり、ソフトビジネスパーク島根内の事務所では、生産管理や営業業務などを行う予定である。

4. 事業の概要

申請者は、令和 2 年 12 月にソフトビジネスパーク内のレンタルオフィスを利用して事務所を開設し、生産管理や営業業務などを行っているが、事業が徐々に拡大し、現在では西日本エリアの営業拠点となっている。

社員数は、開設時には 6 名であったが、現在 10 名まで拡大し、令和 5 年度には 20 名の雇用を目指しており、今後の事業拡大や新規雇用の実現に向け、この度、新たに土地を購入して「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

申請地は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。

北陵町 42 番 2 … 面積：2392.13 m² 地目：宅地

北陵町 45 番 1 … 面積：533.23 m² 地目：雑種地

(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９月７日付け企第 129 号）

(3) 建築物等の用途

「ソフト産業の業務用途に供する事務所」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９月７日付け企第 129 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	9.84%	8.98%	最小 15.59m	2925.36 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４年 11 月 1 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。