

議第 1 号のポイント

〔下東川津町 既存診療所及び共同生活援助事業所等から 共同生活援助事業所及び短期入所施設等への用途変更〕

1. 申請理由

松江市下東川津町において、株式会社正心会プラスが行う「診療所及び共同生活援助事業所等」から「共同生活援助事業所、短期入所事業所、就労継続支援B型事業所、相談支援事業所及び事務所」への用途変更に係る都市計画法第 43 条第 1 項用途変更許可。

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、
6～9 ページ 建築平面図、10～12 ページ 建築立面図

3. 申請概要

- (1) 申請者：松江市下東川津町 251 番地 1
株式会社正心会プラス 代表取締役 岩田 美佐子
- (2) 申請地：松江市下東川津町字沓ヶ田 251 番 1、251 番 4、248 番 4、
250 番 11、250 番 15、250 番 16、250 番 17、253 番 2、
253 番 3、253 番 4 （地目：宅地、雑種地、原野）
- (3) 敷地面積：4,403.09 ㎡
- (4) 建物用途：①共同生活援助事業所、②短期入所事業所、③就労継続支援B型事業所、
④相談支援事業所、
附属施設（⑤事務所、⑥車庫、⑦⑧⑨自転車置場、⑩ゴミ置場）
※社会福祉法第 2 条第 3 項第 4 号の 2、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第 5 条第 1 項
- (5) 建築種別：用途変更

	許可等履歴	現状用途	申請用途
共同生活援助棟	H20 年 43 条許可	診療所及び 共同生活援助事業所	①共同生活援助事業所 ②短期入所事業所
就労継続支援 B 型棟	H8 年 適合証明	空き施設 (適合証明はデイ・ケア)	③就労継続支援 B 型事業所 ④相談支援事業所
事務所棟	H20 年 43 条許可	寄宿舍	⑤事務所

- (6) 延べ面積：2,120.22 ㎡

棟及び用途	床面積 (㎡)	構造・階数	最高高さ (m)
共同生活援助棟 ①共同生活援助事業所 ②短期入所事業所	1,453.37	鉄筋コンクリート造 2 階建	13.20
就労継続支援 B 型棟 ③就労継続支援 B 型事業所 ④相談支援事業所	399.07	鉄骨造 2 階建	10.30

附属施設	⑤事務所	210.42	木造2階建	7.30
	⑥車庫棟	27.27	鉄骨造平屋建	2.70
	⑦自転車置場1	5.60	鉄骨造平屋建	2.20
	⑧自転車置場2	5.96	鉄骨造平屋建	2.07
	⑨自転車置場3	9.60	鉄骨造平屋建	2.20
	⑩ゴミ置場	8.93	鉄骨造平屋建	2.70

4. 事業概要

① 共同生活援助事業

- ・利用対象者：精神障がい者、知的障がい者 ※定員 20 名
- ・事業内容：主として夜間において、利用者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り、相談、入浴、排せつ、食事の介護その他日常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する。
- ・利用時間：6時30分～21時00分
- ・職員数：6人（内訳：管理者・サービス管理責任者兼任1名、
世話人・生活支援員兼任3名、生活支援員専任2名）
- ・駐車場必要数：12台（内訳：施設用1台、職員通勤用6台、来客用5台）
- ・事業開始時期：令和6年12月1日（事業引継ぎ）

② 短期入所事業（空床利用型）

- ・利用対象者：居宅において介護を行う方の疾病等の理由により、短期間の入所を必要とする精神障がい者、知的障がい者
- ・事業内容：入浴、排せつ、食事の介護その他日常生活上の援助を行う。
- ・事業開始時期：令和6年12月1日

③ 就労継続支援B型事業

- ・利用対象者：通常の事業所に雇用されることが困難な精神障がい者、知的障がい者
※定員 18 名
- ・事業内容：就労の機会を提供するとともに、生産活動その他の活動の機会を通じて、その知識及び能力の向上のために必要な訓練等を行う。
- ・利用時間：8時30分から17時30分
- ・職員数：4人（内訳：管理者〔指導員兼任1名〕、サービス管理責任者1名、
職業指導員及び生活支援員3名）
- ・駐車場必要数：15台（内訳：施設用1台、職員通勤用4台、来客用10台）
- ・事業開始時期：令和6年12月1日

④ 相談支援事業

- ・利用対象者：精神障がい者、知的障がい者 ※定員 35 名
- ・事業内容：障がいを持つ方が置かれている状況や抱えている悩みの相談に応じ、相談内容に対する情報提供や助言、必要な障害福祉サービスの利用につなげる支援や、関連機関との連絡調整などを行う。
- ・利用時間：8時30分から17時30分
- ・職員数：1人（内訳：管理者・相談支援専門員兼任1名）
- ・駐車場必要数：4台（内訳：施設用1台、職員通勤用1台、来客用2台）
- ・事業開始時期：令和7年4月1日

5. 用途変更の必要性

(1) 既存の共同生活援助事業所の引継ぎ

申請地は、昭和 57 年に医療法人社団正心会が病院を開設。平成 20 年に医師の高齢化を理由に病棟を閉鎖し、診療所及び共同生活介護事業所（共同生活介護は法改正により現在は共同生活援助へ一元化）への用途変更を行っている。その後 16 年間、多くの方に対し、日常生活の援助を行っており、現在は、定員 20 名のところ 13 名の利用者が入居中である。

この度、医師の高齢化を理由に診療所を閉院し、医療法人を解散する予定。現在、共同生活援助事業所に入居中の利用者にとって、安心かつ安定した生活を提供するため、株式会社正心会プラスという新会社を設立し、既存施設の職員をそのまま雇用し、事業を引き継ぐ。

(2) 既存事業の拡大及び新規事業の実施

①共同生活援助事業〔既存拡大〕

共同生活援助事業の利用料と介護報酬だけでは経営が困難であるため、経営の安定化を図るため、旧診療所部分を共同生活援助事業所に用途変更を行う。

共同生活援助棟は、築 41 年と老朽化していることから、他の法人が運営する施設と比較すると魅力度が低く、近年の利用率は 65%と低迷している。

旧診療所部分を女性利用者が安心して利用できる女性専用の居室エリアとすることで、他の施設との差別化を図り、利用率の向上を図る。

②短期入所事業〔新規〕

共同生活援助事業の空床を有効利用するため、短期入所事業を実施し、併せて、短期入所の利用をきっかけとした共同生活援助事業の利用率向上を見込む。

③就労継続支援 B 型事業〔新規〕

利用者が共同生活援助事業所を選定する際、作業所併設や、複数サービスを行っており利便性の高い施設を選定することが多い。他の法人が運営する事業所は複数のサービスを提供しながら事業を行っているところが多いが、既存の共同生活援助事業所は、診療所併設ではあったものの、他の障害福祉サービスを実施していないこともあり、利用率が低迷している。

主に夜間の生活の場である共同生活援助事業と同一敷地内において日中のサービスである就労継続支援 B 型事業を行うことで、作業で汚れた衣服を着替える際や体調を崩した際にすぐに自室に戻ることが可能であり、利用者の利便性が高くなる。

申請地内には、障がい者用設備が整っているが、現在利用していない建築物がある。

その施設を有効活用することにより、低コストで就労継続支援 B 型事業所を開始し、利用者の利便性向上と施設全体の利用率向上を図る。

④相談支援事業所〔新規〕

利用者の相談を受け必要なサービスの提案などを行う相談支援事業を実施することで、共同生活援助利用者の利便性の向上を図ることができる。また、相談支援の利用者に、申請者が実施する共同生活援助を含めた各種障害福祉サービスの利用についての提

案などを行うことができる。

(3) 申請敷地内の既存附属施設の有効利用

申請敷地内には、以前は診療所の医師が居住していた既存の寄宿舍があるが、診療所の廃止により不要となるため、申請事業関連の事務を行うための事務所へ用途変更を行い、有効利用する。

また、既存の車庫・自転車置場・ゴミ置場も申請施設の附属建築物として有効利用する。

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 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。

用途	社会福祉法	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	適合状況
①共同生活援助事業	第 2 条第 3 項第 4 号の 2 障害福祉サービス事業	第 5 条第 1 項、17 項 障害福祉サービス事業の一つ	適合
②短期入所事業	第 2 条第 3 項第 4 号の 2 障害福祉サービス事業	第 5 条第 1 項、8 項 障害福祉サービス事業の一つ	適合
③就労継続支援 B 型事業	第 2 条第 3 項第 4 号の 2 障害福祉サービス事業	第 5 条第 1 項、14 項 障害福祉サービス事業の一つ	適合
④相談支援事業	第 2 条第 3 項第 4 号の 2 一般及び特定相談支援事業	—	適合

(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

用途	基準	申請	適合状況
①共同生活援助事業	入居者の障がい支援区分に応じた、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
②短期入所事業	※共同生活援助事業に準ずる	※共同生活援助事業に準ずる	適合
③就労継続支援 B 型事業	利用者の人数に応じた、職種毎の必要人員を算出する。	左記の基準を満たすように人員を配置する。	適合
④相談支援事業	相談支援専門員：1 名 管理者：1 名（相談支援専門員との兼務可）	相談支援専門員兼管理者 1 名	適合

●設備基準

用途	基準	申請	適合状況
①共同生活援助事業	・7.43 m ² 以上 利用者一人当たりの居室面積（収納設備等を除く）	・10.40 m ² 以上	適合
	・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	・食堂、浴室、トイレ、洗面所	

②短期入所事業	・ 共同生活援助事業に準じる	・ 共同生活援助事業に準じる	適合
③就労継続支援 B型事業	・ 訓練・作業室（作業に支障ない広さ）	設置	適合
	・ 相談室（間仕切り設置）	設置	
	・ 洗面所・便所（利用者特性に応じたもの）	設置	
	・ 多目的室その他運営に必要な設備	台所	
④相談支援事業	・ 相談室	部屋に間仕切りを設置し対応	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、40年以上前から事業が行われており、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6年10月1日付け障第429号）

(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。

⇒ 以下の理由から、既存施設（①共同生活援助事業所）と新設施設（②短期入所事業所、③就労継続支援B型事業所、④相談支援事業所、⑤事務所）の機能とが密接に連携しつつ運用する必要がある。

②短期入所事業所：既存施設①の空床を利用して行うため、施設や設備を兼用することができ、また、職員も基準の範囲内で兼務することができる。

③就労継続支援B型事業所：既存施設①の利用者が通所する際に敷地内であるため、短時間で安全に移動することができる。

④相談支援事業所：同じ敷地内に「生活の場である既存施設①と日中活動の場である③の就労継続支援B型事業所」があることから、利用者と相談員が日常的に接する機会が増え、利用者の置かれている状況を把握し易く、相談に対する効果的な助言や必要な障害福祉サービスの利用に繋げる支援や調整を行うことができる。

⑤事務所：既存施設①をはじめとする新設施設②～④の運営に必要な事務を行うものであり、同敷地内に必要である。

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。

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」におけるマシン・テクノロジー株式会社の敷地拡大及び工場、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

2 ページ 位置図、13 ページ 現況写真、14 ページ 配置図、
15 ページ 建築平面図、16 ページ 建築立面図

3. 申請の概要

- (1) 申請者： 島根県松江市北陵町 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 50 番 4、50 番 5、51 番 5、51 番 6
- (3) 敷地面積： 1,926.01 m²
- (4) 建物用途： 工場、事務所
- (5) 延床面積： 590.67 m²
(既存 294.76 m²鉄骨造 2 階建て、申請 295.91 m²鉄骨造平屋建て)
- (6) 事業内容： 真空装置の開発・設計・製作
電子部品製造に係るコンサルティング業務
電子工学用機械の設計・製作
メカトロニクス機器の開発・研究

4. 事業の概要

申請者は、平成 17 年から松江市北陵町の島根工場において、真空装置の開発・設計・製作を主な業務として行っている。顧客要望による大型装置を製造するにあたり、現有工場では組み立てに支障が出るため、大型装置の組み立て用として従来よりも大きな工場を増設するもの。

5. 松江市開発審査会運用基準との適合性

(1) 区域

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 50 番 4、50 番 5 … 50 番 1 を分筆したものであるため適合

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

(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11月21日付け企第192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11月21日付け企第192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	27.83%	30.67%	最小10.04m	1,926.01㎡
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6年1月31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。