

第294回奈良県開発審査会

第R7-5号議案

提案基準36「社会福祉施設」

(特別養護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護事業所)

目 次

ページ番号	図面等名称
1	調書
2	附近見取図(広域)
3	附近見取図(周辺)
4	敷地選定検討図
5	土地利用計画図
6	敷地縦横断図
7	排水計画平面図
8, 9	計画建物①平面図
10	計画建物①立面図
11	計画建物②平面図・立面図
12, 13	審査基準比較表
14	理由書

調 書

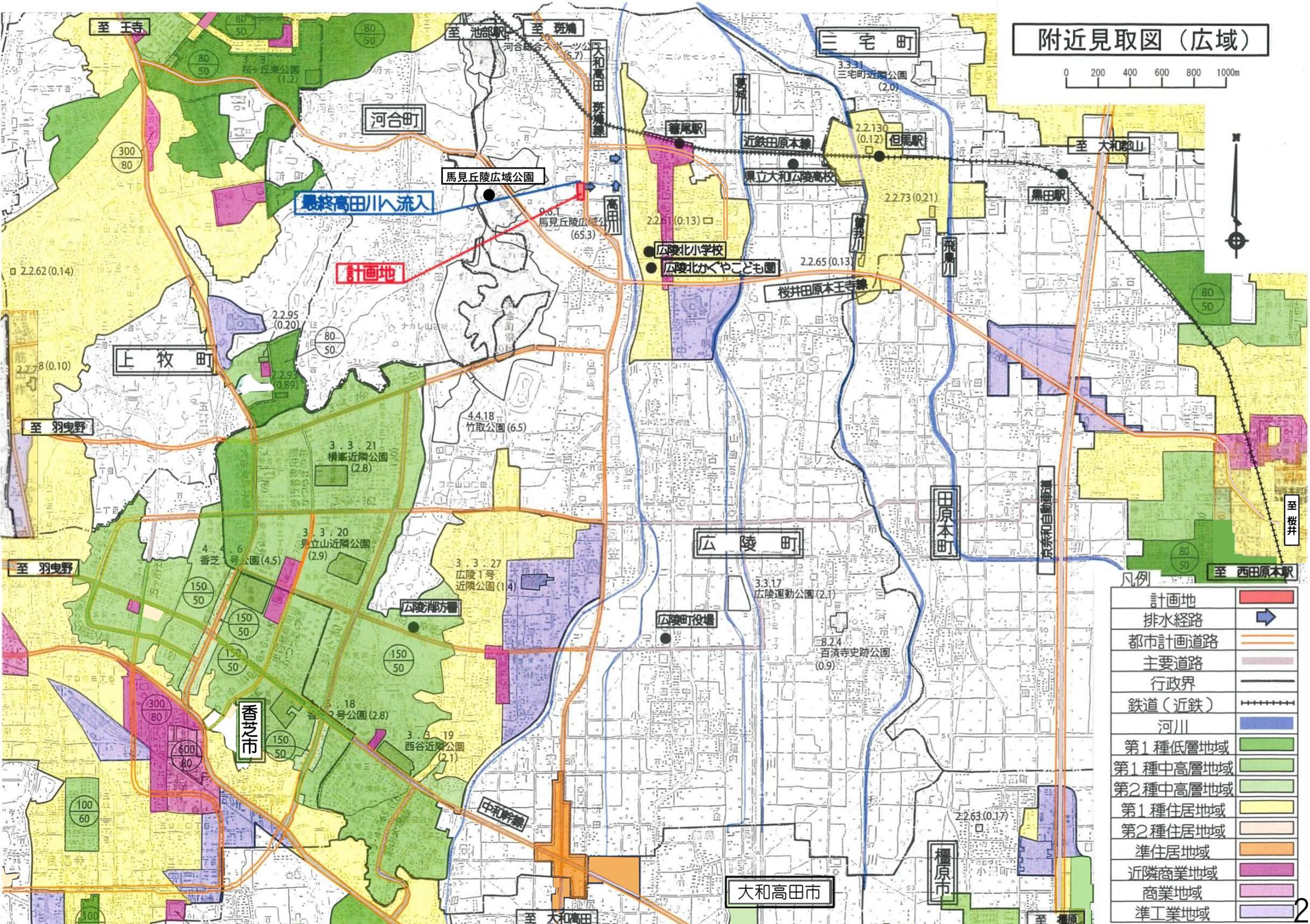
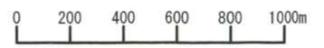
提案基準36「社会福祉施設」

(第R7-5号議案)

(特別養護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護事業所)

申請者	住 所	北葛城郡広陵町大字大野501-1			周囲の状況	申請地は、主要地方道大和高田斑鳩線に面しており、周辺は主に農地の他、住宅やコンビニエンスストアなどが立地している。
	氏 名	社会福祉法人三恵福社会 理事長 矢形 将大				
開発行為の区域に含まれる地域の名称		北葛城郡広陵町大字大野499-1の一部、500-1、500-2、501-1、502-1			適用条文	都市計画法第34条第14号
開発行為の区域の面積		4,732.13㎡	地 目	田	調査意見	本計画は開発審査会提案基準36「社会福祉施設」の各要件に適合する。 また、本計画の目的、位置、規模等を検討したところ、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく」、かつ、市街化区域内に適地がなく、「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當」であることから、法第34条第14号の規定に適合する。
建築物の用途		特別養護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護事業所				
建築物の構造及び工事種別		社会福祉施設：木造2階建（新築） ポンプ室：ステンレス鋼造平屋建（新築）				
建築面積		1,467.07㎡	延 べ 面 積	2,835.34㎡	特記事項	特になし

附近見取図 (広域)



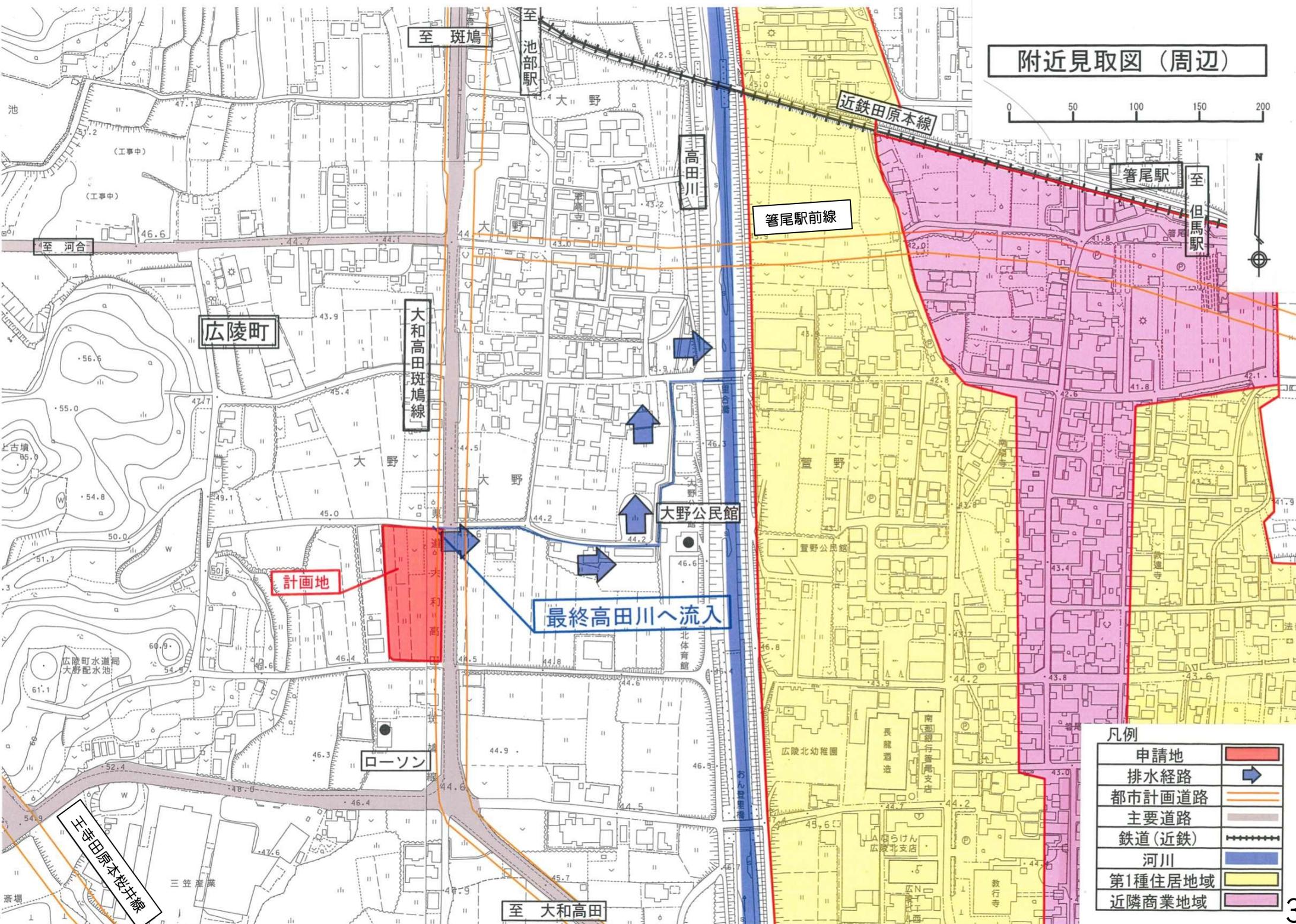
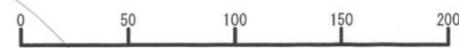
最終高田川へ流入

計画地

凡例

計画地	
排水経路	
都市計画道路	
主要道路	
行政界	
鉄道(近鉄)	
河川	
第1種低層地域	
第1種中高層地域	
第2種中高層地域	
第1種住居地域	
第2種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	

附近見取図（周辺）



凡例

申請地	
排水経路	
都市計画道路	
主要道路	
鉄道（近鉄）	
河川	
第1種住居地域	
近隣商業地域	

敷地選定検討図

敷地条件

希望する地域: 広陵町の公募により特別養護老人ホーム建設の選定を受けたため、
広陵町内にて用地を検討。

希望敷地面積: 計画建物の規模、駐車場台数、緑地計画などを踏まえ約5000㎡が必要

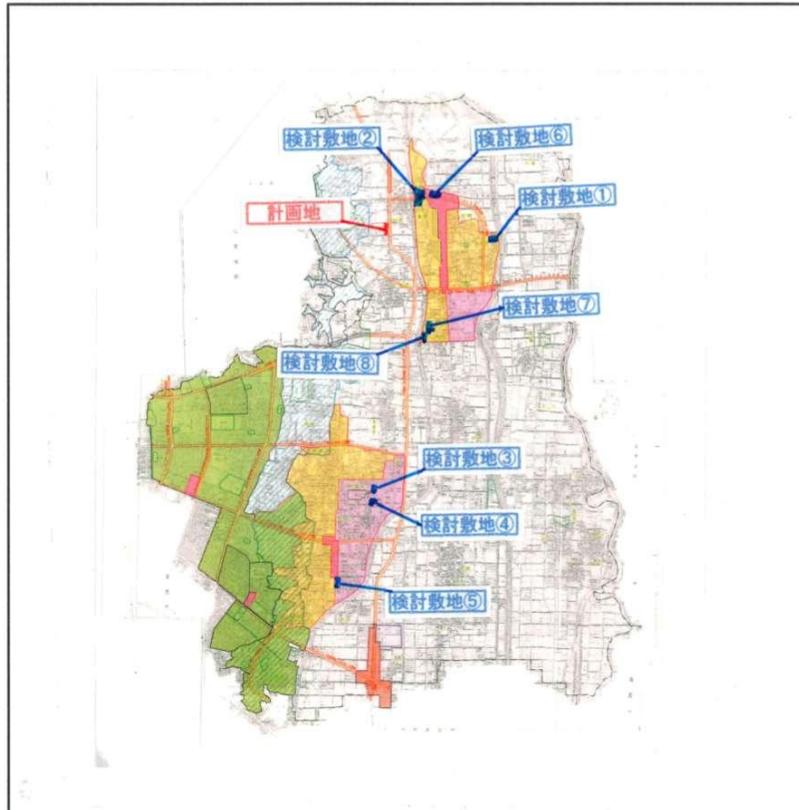
①.③.④.⑤

土地所有者との交渉成立せず

②.⑥.⑦.⑧

主要道路に至る道路の幅員不足 (開発許可基準不適合)。

敷地検討図 (広域)



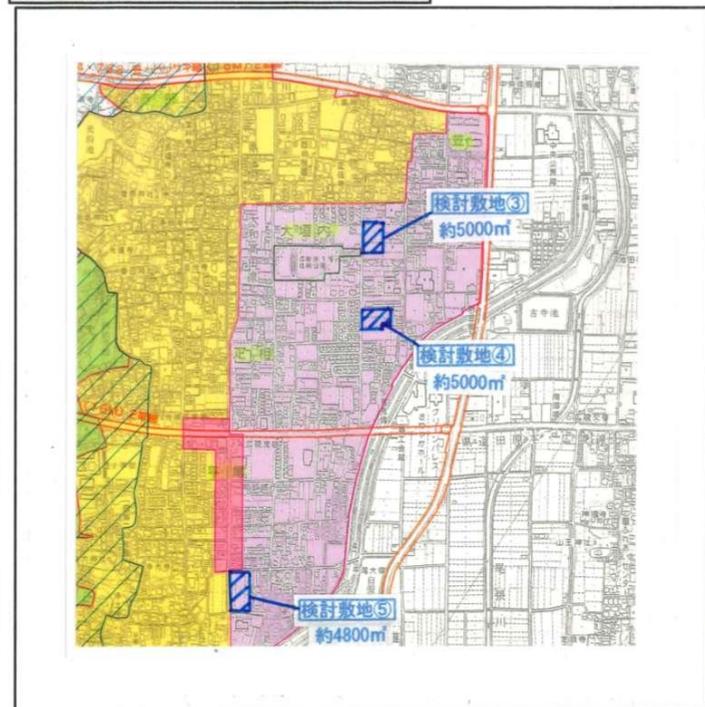
凡例

計画地	■
第1種住居地域	■
第1種中高層地域	■
近隣商業地域	■
準工業地域	■

敷地検討図周辺 (北部市街化地域)

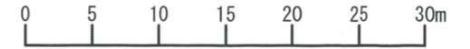


敷地検討図周辺 (南部市街化地域)

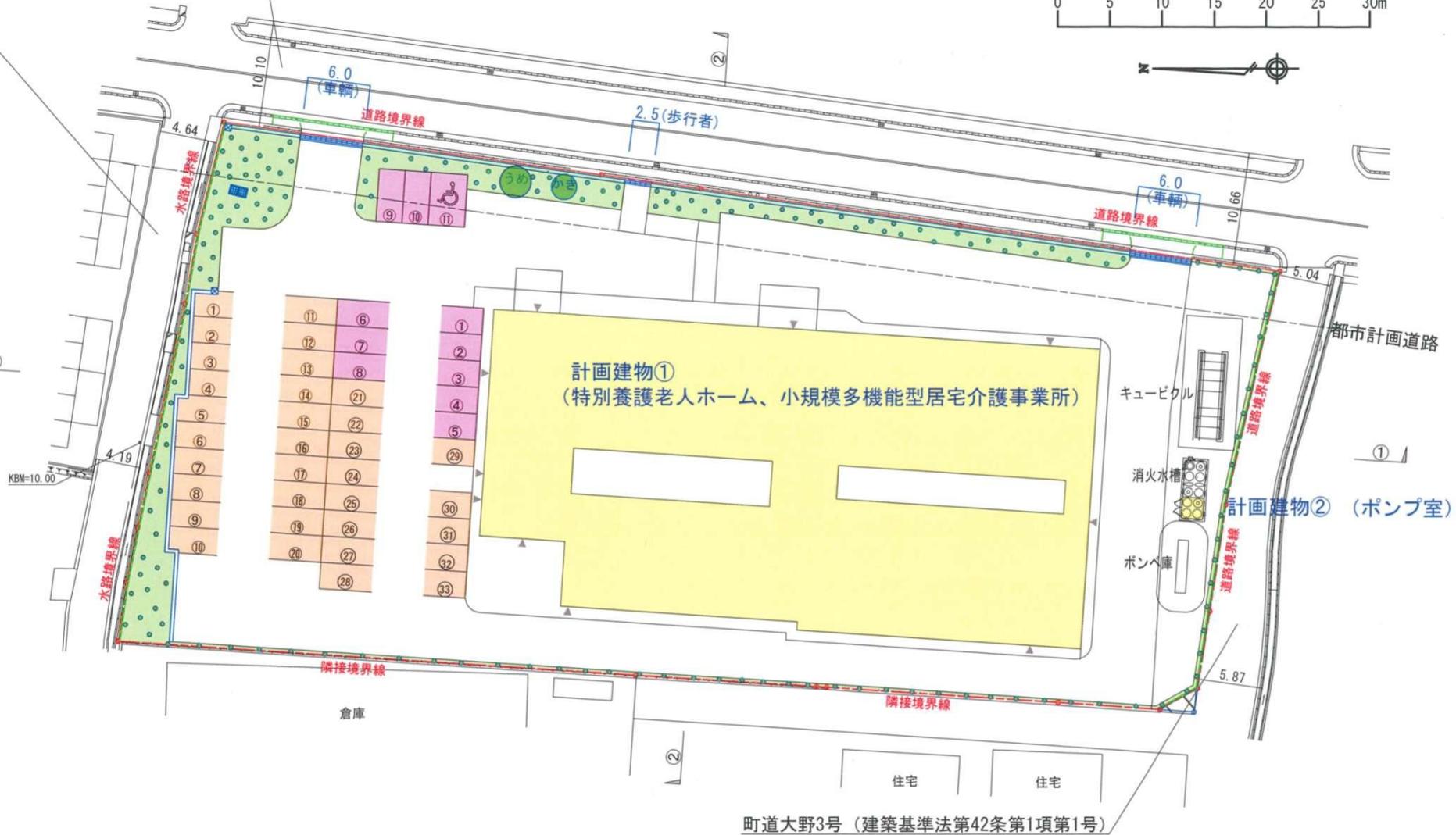


県道 大和高田斑鳩線（建築基準法第42条第1項第1号）

土地利用計画図



建築基準法上の道ではない



【勤務形態】

日勤：32人
準夜勤：10人
夜勤：10人

【駐車場内訳】

職員用：30台
送迎用：3台
利用者用：5台
その他来客用：5台
身障者用：1台

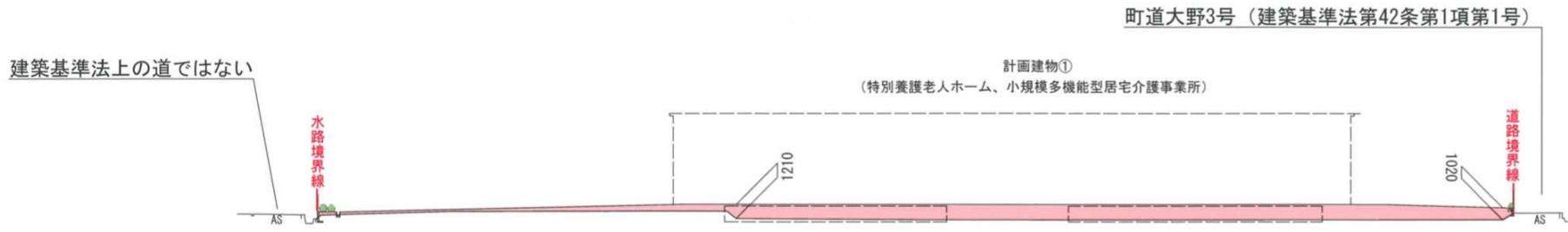
【従業員通勤手段内訳】

自動車通勤：30人（内 準夜勤、夜勤20人）
徒歩通勤（近鉄箸尾駅より）：12人（日勤のみ）

凡例

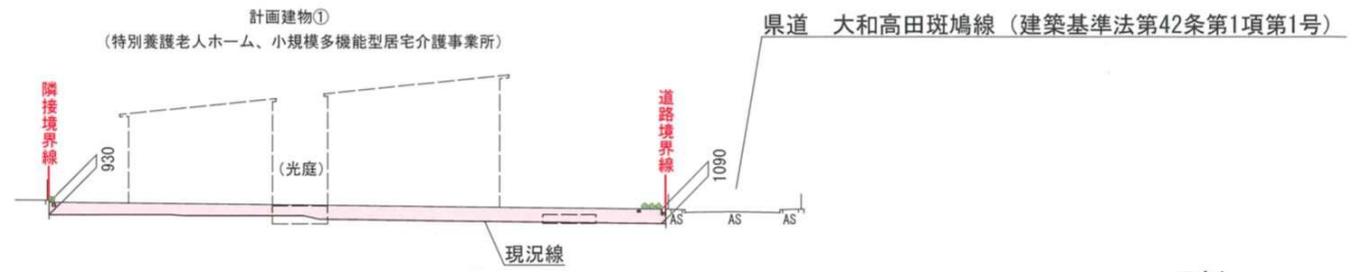
計画建物	
開発区域	
都市計画道路	
緑地(サツキ・かき・うめ)	
職員用、送迎用駐車場	
利用者、来客用 身障者用駐車場	

敷地縦横断面図



建築基準法上の道ではない

①-①' 断面図

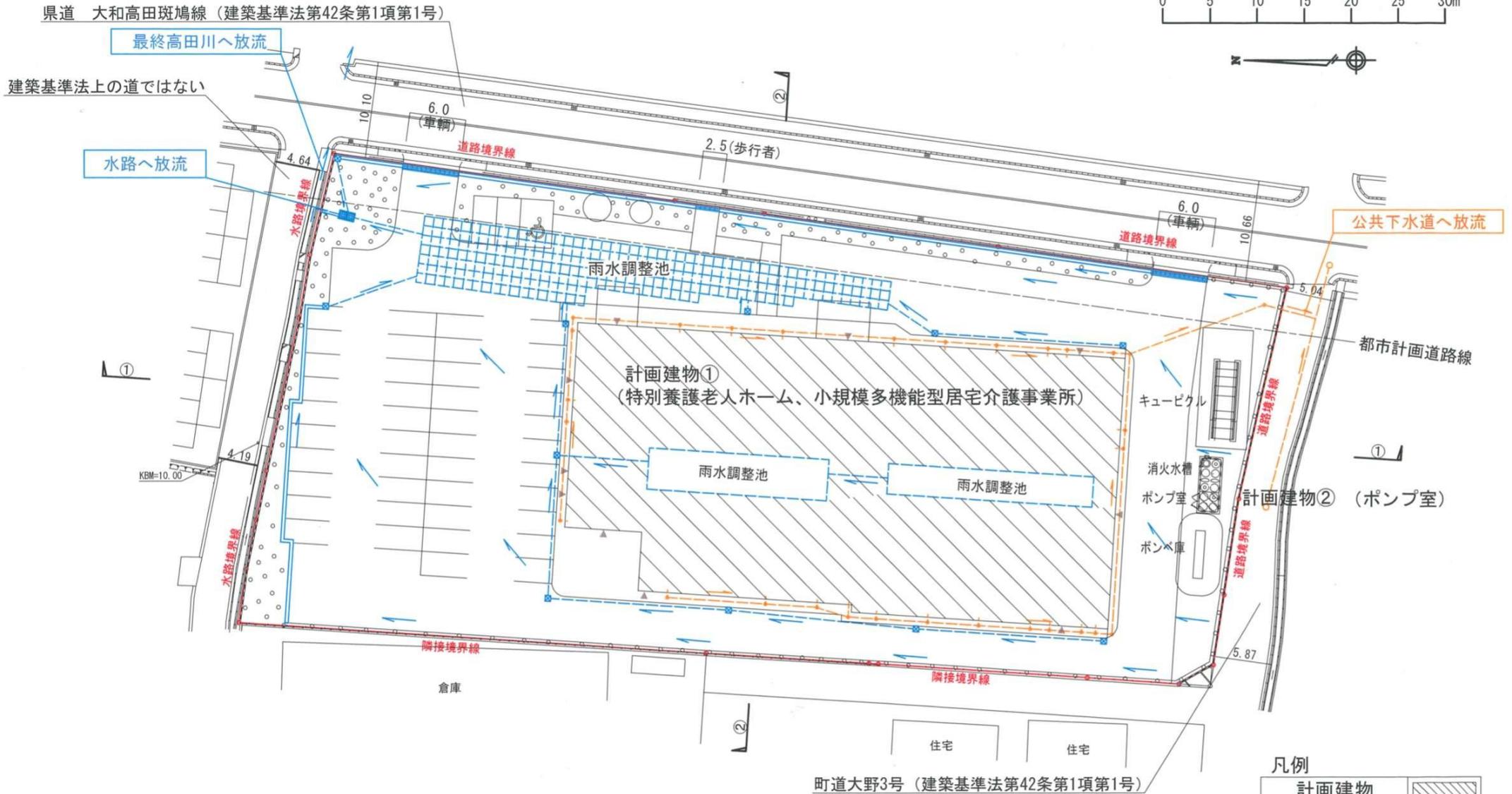
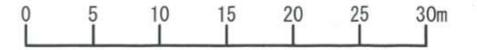


②-②' 断面図

凡例

開発区域	---
盛土	■
現況線	—
緑地(サツキ)	●●●

排水計画平面図



凡例

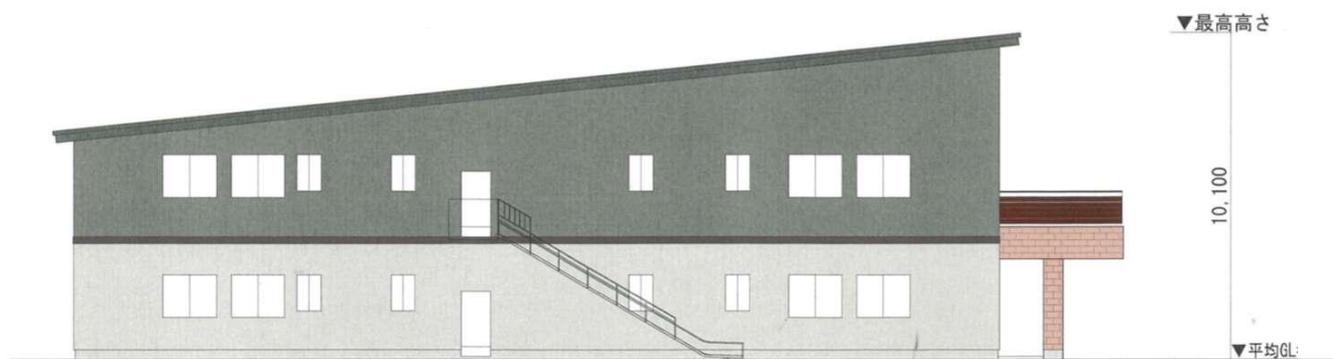
計画建物	
開発区域	
雨水排水経路	
汚水排水経路	

計画建物①立面図

0 2.5 5 m



計画建物① 東面立面図

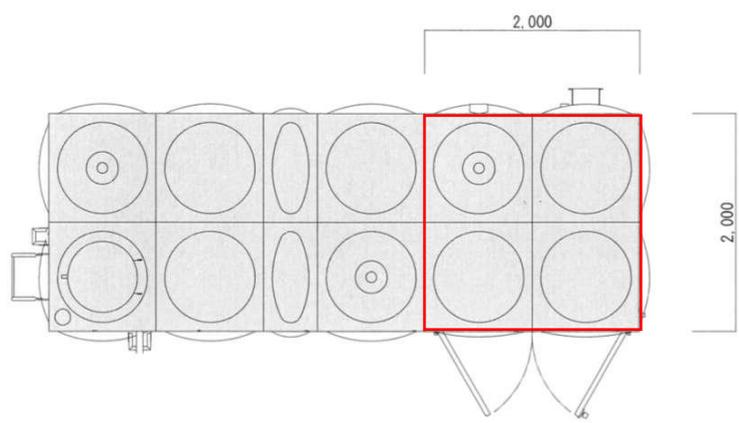


計画建物① 南面立面図

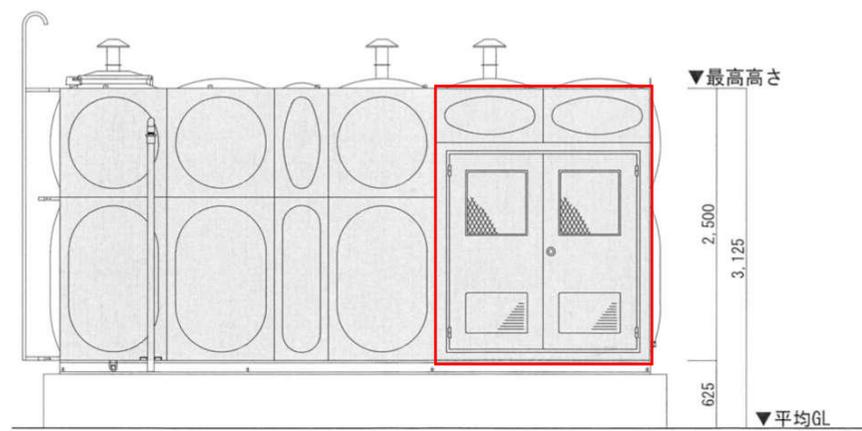
計画建物② 平面図・立面図

0 0.5 1 1.5 m

②



計画建物② 平面図



計画建物② 北立面図

【凡例】

ポンプ室		「建築物となる部分を示す」
消火水槽		

審査基準比較表（提案基準36「社会福祉施設」）

審査基準項目（関係部分のみ抜粋）		当該計画の状況	
1	社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設(以下「社会福祉施設」という。)であること。	適	特別養護老人ホームについては、県介護保険課において、小規模多機能型居宅介護事業所については、広陵町において、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ことを確認しています。
2	設置及び運営について、当該社会福祉施設を所管する部局との協議を了していること。	適	特別養護老人ホームについては、県介護保険課において、小規模多機能型居宅介護事業所については、広陵町において、協議を了していることを確認しています。
3	地元市町村の福祉施策、土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。	適	広陵町長からの意見書により、広陵町の福祉施策、土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし、支障がないことを確認しています。
4(4)	当該施設の立地に関し、当該市町村における社会福祉施設の適正配置などの観点から、計画地の周辺地域において当該施設と同一の施設が存しないことなどにより、市町村がその立地を図る必要があるとして積極的に推進している場合。	適	広陵町長からの意見書により、広陵町における社会福祉施設の適正配置などの観点から、広陵町がその立地を図る必要があるとして積極的に推進していることを確認しています。

5(1)	施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が60パーセント以下、容積率が200パーセント以下、高さが原則として15メートル以下であること。	適	本計画の配置、内容、規模等が適切であることを図面等により確認しており、以下のとおり基準値の範囲内です。 建蔽率 31.00% (≦ 60%) 容積率 59.92% (≦ 200%) 最高高さ 10.10m (≦ 15m)
5(2)	施設の入所定員は、原則として200人未満であること。	適	施設の入所定員は 72 人(< 200 人)です。 入所定員 50 人(特別養護老人ホーム) 22 人(小規模多機能型居宅介護事業所)
5(3)	周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。	適	敷地外周部を緑化し、彩度を抑えた外壁色とするなど、周辺地域の景観と調和している計画であると考えます。
6	原則として自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。	適	申請者が自ら設置、運営を行うものであり、当該業務を行い得ることを確認しています。
7	敷地計画については、必要な駐車スペースが確保され、かつ敷地外周部が適切に緑化されている等、周辺環境に配慮された良好なものであること。	適	従業員数に対して必要な駐車スペースが確保され、かつ、敷地外周部が適切に緑化されている等、周辺環境に配慮された良好な計画であることを確認しています。