第８８回山形市開発審査会

日　時：令和８年１１月１２日（木）１４時３０分から
場　所：山形市役所９階９０１会議室

次　　第

１　開　　会

２　まちづくり政策部長あいさつ

３　会長あいさつ

４　議　　事
⑴ 議案第１号　都市計画法第４３条第１項の規定に基づく建築等の許可
（市街化調整区域内事業所の社宅等）について

５　報　　告
⑴ 報告第１号　事後報告案件について
（令和８年５月１日から令和８年９月３０日まで）
都市計画法第４２条第１項ただし書の規定に基づく建築等の許可　　１件
都市計画法第４３条第１項の規定に基づく建築等の許可　　１件

６　そ の 他

７　閉　　会

第８８回山形市開発審査会議案

令和８年１１月１２日

山　形　市　開　発　審　査　会

目　　次

議第１号　　都市計画法第４３条第１項の規定に基づく建築行為等の許可
（市街化調整区域内事業所の社宅）について ‥‥‥‥１～２
位置図‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥３
土地利用計画図‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥４
写真‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥５

議第１号 都市計画法第４３条第１項の規定に基づく建築行為の許可（市街化調整区域内事業所の社宅等）について

議案区分	都市計画法第４３条第１項（建築行為の許可）
山形市開発審査会提案基準２２ 市街化調整区域内事業所の社宅等	市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者が利用する住宅若しくは寮又は保育施設（以下「社宅等」という。）で、次の各項のいずれにも該当するもの １　当該既存事業所は、次の各号のいずれかに該当すること。 ⑴　法２９条第１項、法４２条第１項ただし書または法４３条１項に規定する許可を受けて建築された建築物 ⑵　法以前から存する、自己の業務の用に供する建築物 ⑶　法第２９条第１項ただし書又は法第４３条第１項ただし書の規定により許可を要さずに建築された建築物 ⑷　既存宅地確認通知を受け許可を要さずに建築された建築物 ２　当該既存事業所の立地条件及び事業の操業方式、就業体制、雇用形態等により社宅等の必要性があること。 ３　当該社宅等の規模が前項の事業の特性を勘案し適切であること。 ４　当該社宅等が事業所と一体的に立地する場合又は条例指定区域内に立地する場合のいずれかであること。
申請者の所在地並びに名称及び代表者氏名	山形市大字風間字北向１２６１番１ 有限会社エーペック　代表取締役　海藤　恒年 山形市新開一丁目３番地１７ 株式会社エーペック　代表取締役　海藤　恒年
開発区域に含まれる地域の名称	山形市大字風間字豊岡７０番２、７０番４、７０番５、７０番６、７０番７及び７０番７地先
開発区域の地目及び面積	宅地、４８５.５３㎡
予定建築物の用途	寄宿舎（社宅）
他法令の許認可	－

●事業概要

申請者である有限会社エーペックは山形市大字風間地内において認知症対応型共同生活介護事業、小規模多機能型居宅介護事業を、また、株式会社エーペックは新開一丁目地内において小規模多機能型居宅介護事業を展開している。これら３事業所においては、介護分野における人材確保の一環として、海外からの技能実習生を４名受け入れており、実習生が安心して生活し、継続的に就労できる住環境を整備することが重要な課題となっている。また、早番や遅番など多様な勤務体系に加え、緊急時における速やかな対応が求められることから、従業者の負担が増している状況にある。このような状況を踏まえ、事業所近隣に社宅を整備することで、柔軟な勤務体制の確保及び緊急時における対応能力の向上を図るため、社宅の建設に適した場所と判断し、許可申請を行うものである。

＜都市計画法施行令第３６条第１項第３号ホ（立地基準）への適合について＞

１　当該既存事業所は、次の各号のいずれかに該当すること。

⑴　法２９条第１項、法４２条第１項ただし書または法４３条１項に規定する許可を受けて建築された建築物

➡小規模多機能型居宅介護事業は風間地内にて平成２２年７月５日に建築行為等の許可、新開一丁目地内において平成２４年５月１１日に開発許可を取得し立地しているため、上記⑴の許可を受けて建築された建築物に該当する。

⑵　法以前から存する、自己の業務の用に供する建築物

⑶　法第２９条第１項ただし書又は法第４３条第１項ただし書の規定により許可を要さずに建築された建築物

➡認知症対応型共同生活介護事業は平成１８年から開始しているため、上記⑶の許可を要さず建築された建築物に該当する。

⑷　既存宅地確認通知を受け許可を要さずに建築された建築物

２　当該既存事業所の立地条件及び事業の操業方式、就業体制、雇用形態等により社宅等の必要性があること。

➡事業内容上、職員の常駐が必要であり、シフト制による勤務体制が求められることに加え、有事の際には緊急的な対応を行うため、必要な職員を確保する必要があることから、事業所近隣における社宅の整備が必要となっている。

３　当該社宅等の規模が前項の事業の特性を勘案し適切であること。

➡既存建築物は５ＬＤＫの戸建住宅であり、同建築物を、今後、５名の技能実習生にて利用を想定している。

４　当該社宅等が事業所と一体的に立地する場合又は条例指定区域内に立地する場合のいずれかであること。

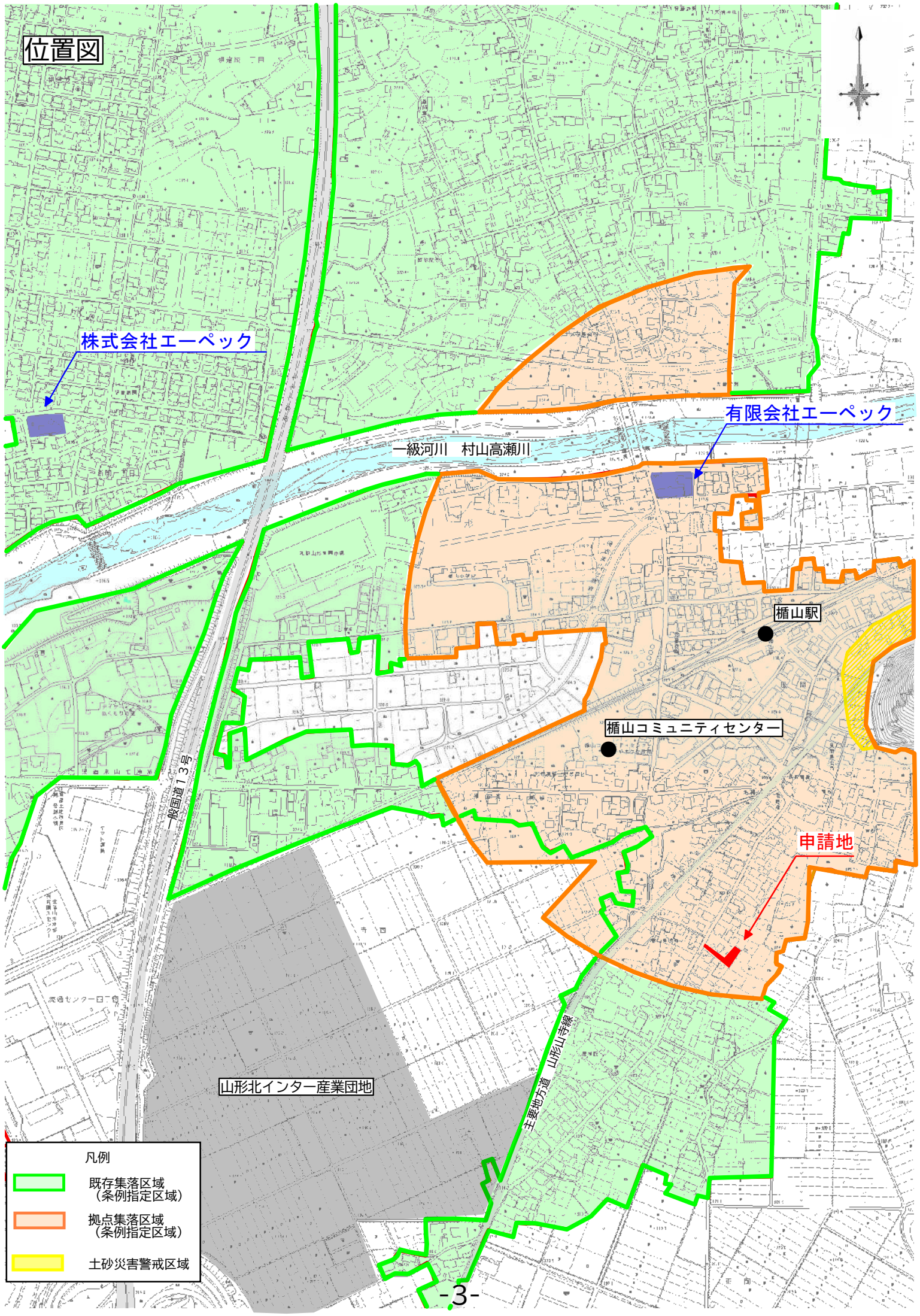
➡当該社宅の申請地は条例指定区域内に位置している。

以上により、当該申請は都市計画法施行令第３６条第１項第３号ホ（立地基準）に適合する。

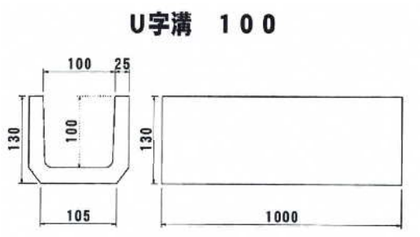
都市計画法施行令第３６条第１項第１号イ（技術基準）の適合について

該当基準	審査基準	判定	適合状況
イ	排水設備 基準)排水施設が敷地内の下水を有効に排出するとともに溢水等による被害が生じないような構造及び能力で設計されていること。	○	⑴汚水は公共下水道に接続し処理している。 ⑵雨水は側溝や浸透桝等の雨水処理施設を設置し、敷地内で処理するよう、設計されている。

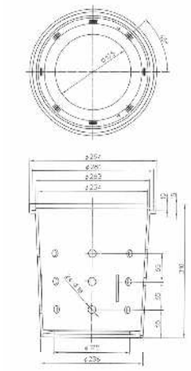
以上により、当該申請は都市計画法施行令第３６条第１項第１号イ（技術基準）に適合する。

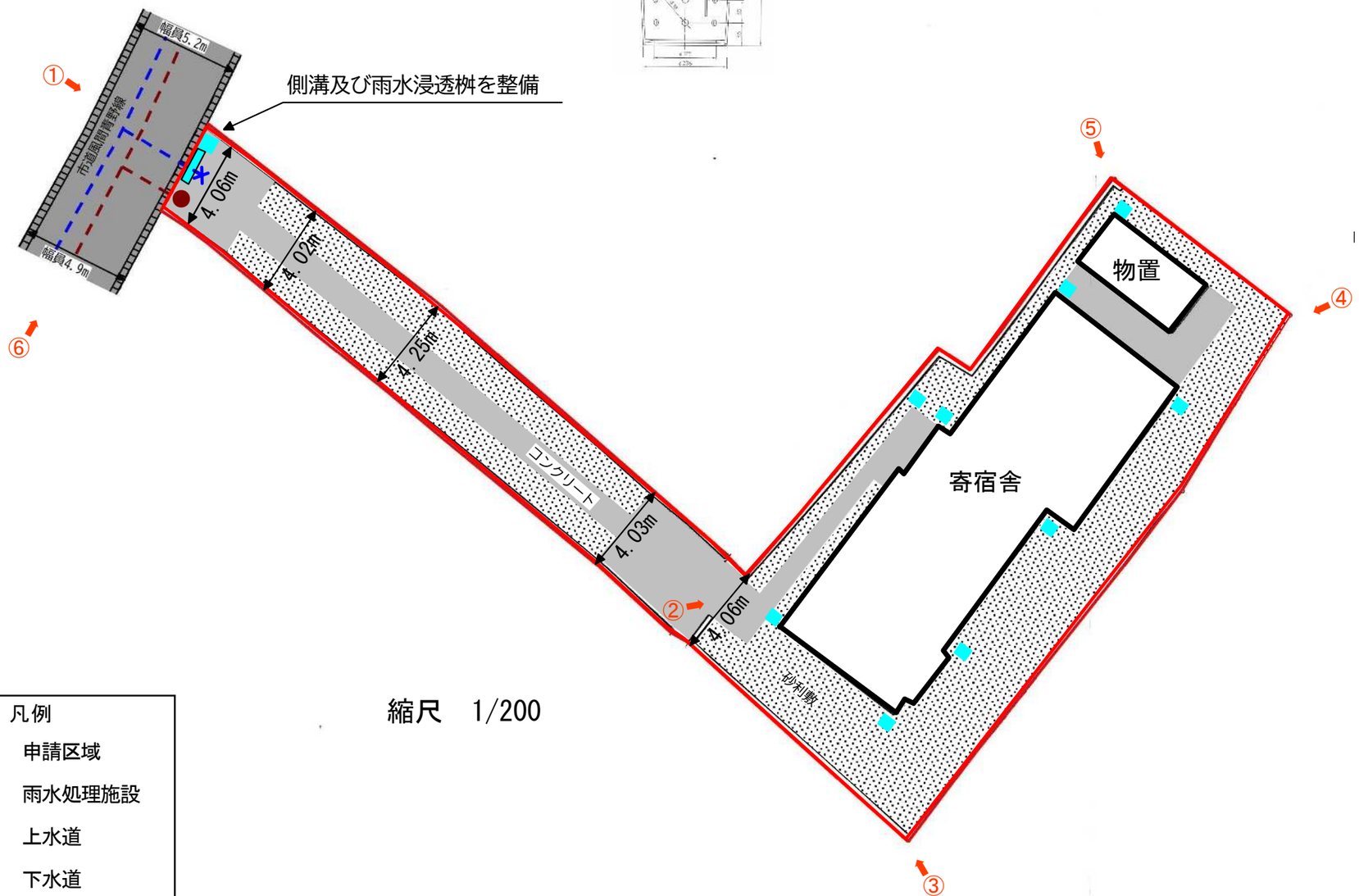

位置図
株式会社エーペック
有限会社エーペック
一級河川　村山高瀬川
楯山駅
楯山コミュニティセンター
申請地
一般国道13号
山形北インター産業団地
主要地方道　山形山寺線
凡例
既存集落区域
（条例指定区域）
拠点集落区域
（条例指定区域）
土砂災害警戒区域

土地利用計画図



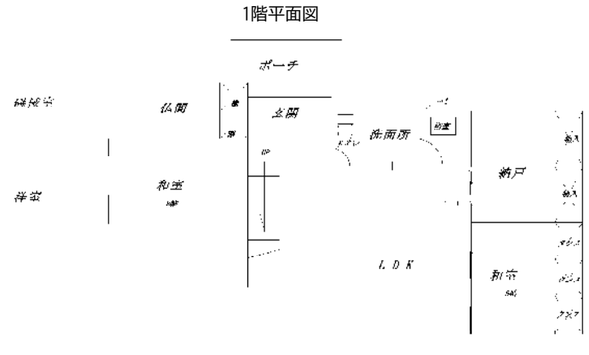
雨水浸透桝



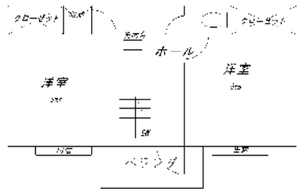




1階平面図



2階平面図



凡例

- 申請区域
- 雨水処理施設
- 上水道
- 下水道
- 写真方向

縮尺　1/200

写真

①



②



③



④



⑤



⑥

