

別紙標準様式（第6条関係）

会 議 録

会議の名称	令和4年度(2022年度)第1回 枚方市開発審査会	
開催日時	令和4年(2022年)9月29日 (木曜日)	開始時刻 午後2時00分 終了時刻 午後2時35分
開催場所	枚方市役所 庁舎分館 4階 会議室	
出席者	田中一成会長代理、上山芳次委員、中嶋俊行委員、 山根聡子委員、高田研一委員	
欠席者	清水正憲会長、西山利正委員	
案 件 名	審議案件 議案第1号 山之上東町における有料老人ホームの開発許可について	
提出された資料等の 名称	1 議事次第 2 議案書 3 枚方市開発審査会提案基準	
決定事項	次の案件について、枚方市開発審査会として承認の議決をした。 議案第1号 山之上東町における有料老人ホームの開発許可について	
会議の公開、非公開の 別及び非公開の理由	議案第1号については、公開。	
会議録の公表、非公表 の別及び非公表の理由	議案第1号については、公表。	
傍聴者の数	なし	
所管部署 (事務局)	都市整備部 開発指導室 開発調整課	

審 議 内 容	
田中会長代理	<p>それでは定刻となりましたので、ただいまより令和4年度第1回枚方市開発審査会を始めさせていただきたいと思えます。よろしくお願ひいたします。</p> <p>委員の皆様には、お忙しい中、本審査会にご出席をいただきありがとうございます。</p> <p>本日、清水会長が体調不良のため急遽欠席ということで、田中が会長の代理を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>本日は、新年度を迎えて初めての審査会ということで、4月の人事異動により職員の方が変わっておりますので、まず事務局よりご紹介をお願ひしたいと思います。</p>
事務局 開発調整課 中課長代理	【職員紹介】
田中会長代理	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、委員の出席状況を事務局のほうからよろしくお願ひします。</p>
事務局 開発調整課 中課長代理	<p>本審査会の委員総数7名のうち、本日は5名のご出席をいただいております。なお、清水会長、西山委員につきましては、欠席される旨の連絡をいただいております。</p>
田中会長代理	<p>ただいま、事務局より報告がありましたとおり、本日は過半数の委員が出席されておりますので、枚方市開発審査会条例第4条第2項の規定により、本日の審査会が成立しておりますことを、まずは確認いたしたいと思えます。</p> <p>本日の議案でございますが、「山之上東町における有料老人ホームの開発許可について」の審議案件1件を予定しておりますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>初めに、本審査会の開催にあたりまして開発指導室長の安達様、ご挨拶をよろしくお願ひいたします。</p>
開発指導室 安 達 室 長	【挨拶】
田中会長代理	<p>どうもありがとうございます。</p> <p>続きまして、資料の確認を事務局のほうからよろしくお願ひいたします。</p>
事務局 開発調整課 中課長代理	<p>それでは、本日の資料を確認させていただきます。</p> <p>事前に送付させていただいております資料でございますが、議事次第、それから議案書の2種類と、本日配布させていただきました机の上においてあるブルーのファイル、こちらが審議案件の資料といたしまして、枚方市開発審査会提案基準でございます。よろしいでしょうか。</p> <p>資料については、以上でございます。</p>

田中会長代理	<p>ありがとうございます。資料について、よろしいでしょうか。</p> <p>次に、本審査会は枚方市審議会等の会議の公開等に関する規定に基づきまして運営を行っているため、会議の公開・非公開については、原則、公開ということになっておりますが、本日の議案書などを確認したところ、案件となっております、議案第1号は枚方市情報公開条例第5条に規定する非公開情報は含まれておりません。したがって、議案第1号については公開といたしますが、ご異議ございませんでしょうか。</p>
委員	(異議なし)
田中会長代理	<p>異議なしとのことでございますので、そのように取り扱います。</p> <p>次に、会議録につきましては枚方市のホームページなどで公表いたしまして、議案書につきましても同様に図書を抜粋して公表するということがよろしいでしょうか。</p>
委員	(異議なし)
田中会長代理	<p>異議なしとのことでございますので、そのように取り扱います。</p> <p>それでは、本日の傍聴人の確認を行いたいと思います。傍聴を希望されている方は、いらっしゃいますでしょうか。</p>
事務局 開発調整課 中課長代理	はい、傍聴を希望されている方は、いらっしゃいません。
	<p><u>審議案件</u> <u>議案第1号</u> <u>山之上東町における有料老人ホームの開発許可について</u></p>
田中会長代理	<p>それでは早速、審議に移りたいと思います。</p> <p>議案第1号の山之上東町における有料老人ホームの開発許可について、処分庁のほうから説明をよろしくお願いします。</p>
処分庁 審査指導課 岡本主任	<p>審査指導課の岡本でございます。よろしく申し上げます。</p> <p>それでは、議案第1号についてご説明いたします。</p> <p>大変恐縮ではございますが、着席してご説明させていただきます。</p> <p>お手元の資料、令和4年度第1回枚方市開発審査会議案書をご覧ください。</p> <p>まず、資料の確認をお願いいたします。</p> <p>赤のインデックス、議案第1号の付議書の後に調査報告書、その次に開発区域位置図、順に開発区域区域図、土地利用現況図、現況平面図、土地利用兼排水計画図、造成計画平面図、給水計画平面図、予定建築物平面図が3枚、最後に予定建築物立面図2枚をご用意させていただいております。</p> <p>なお、説明につきましてはパワーポイントを使用させていただきますので、委員の皆様方におかれましてはスクリーンの映像をご覧くださいませよう、お願いいたします。</p> <p>それでは、初めに議案第1号の提案の趣旨について簡単にご説明させていただきます。</p> <p>本件は、市街化調整区域内の土地において有料老人ホームを建築するにあたり、都市計画法第29条の開発許可を受けようとするもので、本件の事案につきましてはお手元に配付しております冊子、枚方市開発審査会提案基準等の32ページにある提案基準13、有料老人ホームの建築を目的とする</p>

開発行為等の取扱いに適合するものであることから、今回、本審査会にご提案しご審議をお願いするものです。提案基準 13 への本件の適合状況につきましては、後ほど説明させていただきます。

それでは、まず調査報告書に沿って計画の概略についてご説明いたします。

申請者は、枚方市茄子作東町 15 番 8 号、株式会社コア、代表取締役 松清潤一郎。

申請地は、枚方市山之上東町 1909 番 1、1910 番 1 及び 1910 番 3 です。

申請地を開発区域位置図でお示ししますと、赤色で示した場所で、本市の南部地域にあり、京阪交野線の星ヶ丘駅より南西へ約 600 メートルの位置にあります。

さらに拡大した図として、開発区域位置図を表示します。赤色で示した場所が申請地です。

調査報告書に戻りまして、開発面積は 1,260.17 平方メートル、地目は開発区域全てについて宅地となっております。建築物の用途は、有料老人ホームで、計画戸数は 1 棟、記載はありませんが個室数は 45 室です。土地利用計画についてですが、今回、公共施設の整備を要さない内容であることから、開発区域の全てが宅地となる計画です。

次に排水関係ですが、雨水・汚水ともに前面道路に布設されている既設公共下水道管に放流する計画です。また、申請地は既に農地転用がされています。その他、申請地は宅地造成工事規制区域外、砂防指定地外です。

続きまして、申請地周囲の状況について、土地利用現況図によりご説明いたします。

クリーム色で着色した部分が市街化調整区域で、それ以外の部分は市街化区域です。市街化区域のうち、茶色で着色された部分は宅地造成工事規制区域に指定されています。申請地を中心に半径 300 メートルの範囲内にある建物を用途別に着色しており、前面道路沿道には赤色で示すとおり商業・業務施設が多く立地しており、沿道を除いては南側に黄色で示す住宅地、北側には農地が広がっています。

航空写真で見るとこのようになっております。

申請地は、赤色で示した区域です。

続いて、現況写真です。

申請地の西側から撮影した写真で、赤色で示した区域が申請地です。

次に、申請地の南側から撮影した写真で、赤色で示した区域が申請地です。

次に、今回の計画の詳細について順次ご説明させていただきます。

まず、現況平面図です。

申請地は赤色で示した区域であり、現状は露天駐車場として使用されています。道路幅員約 20 メートルの枚方市道岡東山之上東 1 号線に接しています。

続きまして、土地利用計画についてご説明します。

黄色で着色している位置に、新たに住宅型有料老人ホームを建築しようとする計画です。

排水計画としましては、雨水は南西角部分に設ける宅地内の最終ますから前面道路の既設雨水本管に接続する計画です。

汚水についても、最終枘から既設汚水本管に接続する計画です。

続きまして、お手元の資料と順番が前後しますが、給水計画について併せてご説明します。

給水は、道路に敷設されている既設給水本管から宅地内に引き込む計画

でございます。

次は、造成計画について説明します。

本計画地は、周囲の土地との高低差が大きくないため、全体的に薄い切土がございしますが、大きな造成は行わない計画です。

続きまして、予定建築物の配置図兼1階平面図でございます。

次に、2階平面図、屋根伏せ図でございます。約16平米の個室を計45室設けております。

次は、予定建築物の西側及び北側立面図でございます。建築物の高さは、6.51メートルを予定しております。

こちらは、東側及び南側立面図でございます。

続きまして、予定建築物の構造・規模についてご説明します。

構造は鉄骨造、階数は地上2階建てでございます。建築面積は755.14平方メートル、建ぺい率は59.92パーセント、容積率対象床面積は1,086.87平方メートル、容積率は86.24パーセントでございます。

なお、本地域の規制内容としては建ぺい率は60%以内、容積率は200パーセント以内です。

続いて、今回の有料老人ホームの立地に関する本審査会への提案根拠となりました、提案基準13「有料老人ホームの建築を目的とする開発行為等の取扱い」への適合状況について説明させていただきます。

まず、第2の適用範囲でございますが、「この基準に係る有料老人ホームは、次の各号のいずれにも該当しなければならない。」となっております。

まず、第1号といたしましては、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。

第2号は、設置及び運営が大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針に適合すること。

第3号は、施設の利用形態については、利用権方式または賃貸方式によるものとし、分譲方式でないことです。

第1号から第3号については、本市の福祉指導監査課への届出により適合することが確認できております。なお、第2号の指針に関しては、本市が中核市となった現在、枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針ができているため、本市指針に読み替えて判断をしております。

次に、第4号についてですが、市街化調整区域に立地する病院等と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料の適正な設定が困難である場合等、市街化区域内において行うことが困難または著しく不相当であることとなっております。この点に関しては、別図を使用してお説明いたします。

今回の申請地の周辺約1キロメートルの範囲には、天野川をまたいだ先に3件の住宅型有料老人ホームがありますが、申請地周辺の山之上地域には住宅型有料老人ホームはありません。申請地近くには、介護つき有料老人ホームが2件ありますが、介護つきは住宅型に比べて介護サービスを受けることが可能な分、費用が比較的高額になります。

そこで今回、高齢者の多様なニーズに対応するため、また地域の住民が生活支援を要する状態となった際、生活圏を変えずに入居できる施設として、この場所に住宅型有料老人ホームが計画されたところです。

病院等との連携についてですが、今回の申請者である株式会社コアは、医療法人である大潤会と協定を締結しており、入居者に対する訪問診療や往診を申請地から約1キロメートルの距離にある同医療法人が運営するみやのさか整形外科が実施することとなっております。なお、この診療所では整形外科のほかに内科、リハビリテーション科等を診療科目としております。医療機関との円滑な連携を行うためにも、当該医療機関からの距離

	<p>が近いこの場所が選定されております。</p> <p>最後に、第5号は本市の福祉施策・都市計画の観点から支障がないこととなっておりますが、本市の都市計画課及び今年施策を所管する長寿介護保険課への照会により、支障がないことを確認しております。</p> <p>続きまして、第3の立地に係る基準についてですが、第1号の「道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。」については、今回は各公共・公益施設の管理者との協議において支障がないことが確認されております。</p> <p>第2号に関しては、建築基準法に基づく災害危険区域や、急傾斜地崩壊危険区域などの開発行為をするのに適さない区域は含まれておりません。</p> <p>以上、本件は提案基準13の内容を満足する計画であり、つきましては調査報告書の調査意見のとおり、これにより特に市街化を促進する恐れもなく、許可についてはやむを得ないものと判断し、本審査会にご提案するものでございます。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。</p> <p>説明は以上です。</p>
田中会長代理	<p>ありがとうございます。</p> <p>そうでしたら、ご質問・ご意見等がありましたら、委員の皆様方よろしくお願いいいたします。</p> <p>それでは私からよろしいですか。先ほどご説明があった医療法人 大潤会さん、これの医療機関から近いとおっしゃったご説明があったと思いますが、どの辺りに医療機関があるかとか、資料はありますか。</p>
処分庁 審査指導課 岡本主任	<p>(スクリーンを用いて説明)</p> <p>みやのさか整形外科があるのは、この位置なので、今回の計画施設から距離的に約1キロ先でございます。</p>
田中会長代理	<p>この法人は、ほかにも幾つか医療機関を持ってらっしゃるのですか。</p>
処分庁 審査指導課 岡本主任	<p>最も近いのがこの場所ですが、市内にはほかにも医院を運営しております。</p>
田中会長代理	<p>ありがとうございます。</p> <p>ほか、いかがでしょうか。</p> <p>中嶋委員、お願いします。</p>
中嶋委員	<p>すみません。質問ですけど、この申請地の所有者は、申請者と一緒なのでしょうか。</p>
処分庁 審査指導課 岡本主任	<p>今回、土地の所有者につきましては申請者と関係のない個人がお持ちです。この開発許可の承認が得られれば、許可後に所有権移転を考えておられると聞いています。</p>
田中会長代理	<p>上山委員、お願いします。</p>
上山委員	<p>この医療法人の大潤会は、何か所か同じような施設を運営されていますね。</p>
処分庁 審査指導課 岡本主任	<p>それは、クリニックをとということでしょうか。</p>

上 山 委 員	市内に、何か所かこういう施設をお持ちじゃなかったですか。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	今回の有料老人ホームのようなものですか。大潤会に関連する社会福祉法人が施設を運営しているかもしれませんが、詳しくは存じ上げません。
上 山 委 員	あれは、老人ホームではないのですかね。渚とかにたくさんあったように思ったのですけれど。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	渚あたりには、大潤会系列のクリニックがあります。
上 山 委 員	そこが経営されている、同じような施設はなかったですか。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	福祉施設まで運営しているかどうかは、存じ上げません。
上 山 委 員	あれは福祉施設になるのですかね。わかりました、結構です。
田中会長代理	ありがとうございます。 ほか、いかがでしょうか。 山根委員、お願いします。
山 根 委 員	位置図を見せていただくと、戸建て住宅の多いところでもありますし、恐らく、そこに住まいされる方の利用が多いということを見込まれて計画されているのだと思います。 福祉の関係課のほうでも確認されているということであれば大丈夫かと思いますが、高齢者の数自体が今が一番多くて、この先30年、40年たっていくとどんどん減っていくということもございますので、市として全体の総量みたいなものをこの先念頭に置かれるようにされたらどうかと、ちょっと思いました。 この場所自体は、調整区域といっても非常に市街地に近い場所なので問題ないと思うのですけれど、特にちょっと山間に入ったような離れたエリア、立地が悪いところでは多分、これから先、そういうふうに高齢者の人口が減っていくと少しずつ人气が落ちていくということが考えられるので、その辺りもご考慮いただければなと思います。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	そうですね。福祉部局のほうで、介護付きの有料老人ホームというのは介護保険サービスを受けるということで、この地域に何床が必要かの計画を定めています。 住宅型については、介護保険を使わずに外部から介護サービスを受けるということになっておりますので、福祉計画の中では位置づけはありません。その辺り、今後どうなるのかというところは福祉部次第ではあるのですけれども、ご意見として伝えさせていただこうと思います。
山 根 委 員	これ以外にも、サービスつき高齢者向け住宅であるとか、名称の違う同じような形のものがたくさんあるのかなと思いますので、その辺りを少し意見ということではないのですけれども、お伝えいただければと思います。

田中会長代理	ありがとうございます。 ほか、何かございますでしょうか。 もう1点だけ、ちょっとお聞きしていいですか。 これ、道路線形とか河川の形とかを見ると、もともと水田だった場所か何かですよ。
処分庁 審査指導課 岡本主任	農地がもともと広がっているようなところですよ。
田中会長代理	浸水対策と言いますか、その辺りのところは、また別の委員会か何かだと思っておりますけど、ハザードマップであったり、防災計画というところに対応されているということですよ。
処分庁 審査指導課 岡本主任	内水については、こちらの区域は想定がありません。洪水については河川が近いということで、もしこの河川が氾濫したときには、50センチから3メートルの範囲での浸水が想定されています。
田中会長代理	3メートルは、大きいですね。
処分庁 審査指導課 岡本主任	幅が広いので、50センチから3メートルの中でどれぐらいの想定かというところまでは把握できておりません。
上山委員	これ、藤田川はどこにあるのですか。
処分庁 審査指導課 岡本主任	(スクリーンを用いて説明) 藤田川は、こちら側です。ここで枝分かれていますので、そちら側が藤田川です。
上山委員	要は、それが天井川ですね。枚方市内の大きな川は天井川ばかりですけど、3メートルというのはその川が決壊したらそれぐらいつかるといことですね。通常、農地をされている間に細い川があると思うのですけれど、そこは今までにあふれたことはないのですか。
処分庁 審査指導課 岡本主任	このあたりの水路ですよ。
上山委員	既にその土地は農地ではないでしょう。
処分庁 審査指導課 岡本主任	そうですね。今回の計画地は農地転用が済んでおります。
上山委員	だから、かさ上げして高いのですよ。今言う、後ろのほうの農地がその水路を使っておられるのだけれど、そこがあふれるということはないですよ。
処分庁 審査指導課 岡本主任	私自身は、過去にここでそういった被害があったというところまでは存じ上げません。

上 山 委 員	私も聞いたことはないのですが、そこがあふれて浸かるということになれば、相当な被害が出ると思います。
開発指導室 安 達 室 長	そこが浸かったというのは恐らくなかったと思います。
上 山 委 員	そこがあふれて浸かるのでしたら、役所のこの辺もつかりますよね。
開発指導室 安 達 室 長	もっとひどいことになりますね。役所の周りは、安居川が排水能力の面で弱いところがありますので、何度か浸かっていたかと思いますが、今回の場所という話はあまり聞いたことがありません。
上 山 委 員	我々、市民が思っているのは、藤田川とか天野川の河川が決壊したり、越水したときには、そのような被害があるかも分かりませんが、それを言えば枚方市内の大半がそういう条件ですものね。
開発指導室 安 達 室 長	それこそ、淀川水系自体の水位が上がってしまって水がはけないような状態になってしまえば、というのがあるかと思います。
田中会長代理	ぜひ、こういう施設ですので、住まわれる方とか管理される方にそういった避難だとか、避難場所とかをはっきりとご周知いただくようご指導いただけたらというふうに思います。 ほか、何かございますでしょうか。よろしいですか。 そうしましたら、特に無いようですので、ただいまご審議いただきました議案第1号につきまして、承認することにご異議ございませんでしょうか。
委 員	(異議なし)
田中会長代理	ありがとうございます。 異議なしとのことでございますので、この議案第1号を承認することといたします。 これをもちまして、本日予定をしておりました案件審議は終了いたしました。 次に、審査会運営の適正化を図るため、枚方市開発審査会運営要領第3条に基づきまして、本日の会議録の署名人には私と、あと2名、山根委員と高田委員にお願いをいたしまして、会議録の清書後、署名をしていただくこととなりますので、よろしくお願いたします。 それでは、これで本審査会を閉会することといたします。