

別紙標準様式（第6条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	令和7年度(2025年度)第2回枚方市開発審査会
開 催 日 時	令和8年(2026年)3月5日 10時00分から (木曜日) 10時40分まで
開 催 場 所	枚方市庁舎(分館)4階 会議室
出 席 者	田中会長、山根会長代理、井上委員、岡崎委員、 谷本委員、中杉委員、西山委員
欠 席 者	なし
案 件 名	審議案件 議案第3号 津田北町二丁目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 提案基準等
決 定 事 項	1 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3号 津田北町二丁目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	1 議案第3号の案件については、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ないため、公開
会議録の公表、非公表 の別及び非公表の理由	1 議案第3号の案件については、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ないため、公表
傍 聴 者 の 数	なし
所 管 部 署 (事 務 局)	都市整備部 開発調整課

審 議 内 容	
田中会長	<p>それでは定刻となりましたので、ただ今より、令和7年度 第2回 枚方市開発審査会を始めさせていただきます。</p> <p>本日は、委員の皆様方にはお忙しい中、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>それでは、委員のみなさまの出席状況を事務局からお願いします。</p>
事務局 開発調整課 古川課長代理	<p>はい。本日の委員の出席状況を報告いたします。</p> <p>本審査会の委員総数7名のうち 本日は、7名全ての委員のみなさまにご出席いただいております。したがいまして、委員総数の過半数に達しており、「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、ご報告いたします</p>
田中会長	<p>ありがとうございます。ただ今、事務局から報告がありましたとおり、本日は、過半数の委員に出席を賜っており、「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いることを、確認いたしました。</p> <p>さて、本日の案件でございますが、</p> <p>審議案件としまして、「津田北町二丁目における有料老人ホームの開発許可について」を1件予定しておりますので、どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>では、本審査会の開催にあたり、都市整備部の安達次長より、ご挨拶をお願いいたします。</p>
枚方市 都市整備部 安達次長	<p>都市整備部 次長の安達でございます。よろしくお願い致します。</p> <p>開会にあたりまして、ひと言ご挨拶申し上げます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、特に年度末をむかえる大変お忙しい中、令和7年度第2回枚方市開発審査会を開催いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>また、日頃より本市開発行政にご理解、ご協力をいただいておりますことを、この場をお借りしましてお礼を申し上げます。</p> <p>さて、本日の審査会ですが、議事次第でございますように、「津田北町二丁目における有料老人ホームの開発許可について」のご審議をいただく予定でございます。</p> <p>皆様の忌憚のない、ご意見をいただきたく存じますので、よろしくご審議の程、お願い申し上げます。</p> <p>最後になりましたが、暦の上ではもう春となっておりますが、まだまだ朝晩の寒暖差が大きな時季となっております。委</p>

	<p>員の皆様の中にも花粉症等をお持ちの方も居られるかと思えますけれども、くれぐれも健康管理にご自愛くださいますようお願い申し上げます。</p> <p>簡単ではございますが、開会にあたりましてのご挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いたします。</p>
田中会長	<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からお願いします。</p>
事務局 開発調整課 古川課長代理	<p>それでは、本日の資料を、確認させていただきます。</p> <p>議事次第、議案書 につきましては、お手元のタブレットでご確認いただきます。</p> <p>その他資料としまして、取扱要領等を綴じた青色のファイルをご用意しています。</p> <p>資料については、以上でございます。</p> <p>会議中、資料共有等の際に、タブレットの動作や、通信状況に不具合等ございましたら、事務局の方で対応致しますので挙手にてお知らせください。</p> <p>資料については、以上でございます。</p>
田中会長	<p>どうもありがとうございます。では次に、公開・非公開につきまして、本審査会は「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」に基づきまして運営を行なっているため、原則、公開といたします。</p> <p>議案書等を確認しましたところ、案件となっております、議案第3号には、「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。</p> <p>したがいまして、議案第3号につきましては、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	<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、会議資料の公表・非公表についてですが、枚方市のホームページなどで原則、公表することとしております。会議において公開の扱いとする、議案第3号の会議録は、枚方市ホームページなどで公表することとし、会議資料につきましても本審査会の運用事項で定めていますとおり、議案書の抜料を公表いたします。よろしいでしょうか。</p>
委員	【異議なし】

田中会長	<p>「異議なし」とのことですので、そのように取り扱います。</p> <p>それでは、本日の傍聴人について、事務局からお願いします。</p>
事務局 開発調整課 古川課長代理	<p>本日傍聴を希望されている方は、いらっしゃいません。</p>
田中会長	<p>それでは、これより議案審議に移ります。</p> <p>議案第3号「津田北町二丁目における有料老人ホームの開発許可について」を、処分庁から説明をよろしくお願いします。</p>
	<p><u>1 審議案件</u></p> <p><u>議案第3号</u></p> <p><u>津田北町二丁目における有料老人ホームの開発許可について</u></p>
処分庁 審査指導課 江崎主任	<p>それでは議案第3号についてご説明いたします。</p> <p>申し遅れましたが、わたくし審査指導課の江崎でございます。よろしくお願いたします。</p> <p>では初めに、議案第3号の提案の趣旨についてご説明いたします。</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す。市街化調整区域における立地基準については、都市計画法第34条第14号に基づく、枚方市開発審査会提案基準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」に適合する計画であることから、今回ご審議をお願いするものです。</p> <p>なお、本件の提案基準13の適合については、最後にご説明いたします。</p> <p>それでは、資料に沿ってご説明いたします。</p> <p>申請者は、寝屋川市黒原城内町14番3号、株式会社エスケア、申請地は、津田北町2丁目2990番1、2990番3及び2990番4でございます。</p> <p>申請地を開発区域位置図でお示しますと、薄い黄色の着色で示す市街化調整区域内に位置する、赤色の点で、本市の中南部地域にあり、JR学研都市線藤阪駅より南東へ約300メートルの位置にございます。航空写真で申請地周辺を拡大すると、このようになります。</p> <p>続いて、土地利用現況図で申請地周辺の状況をご説明いたします。</p> <p>薄い黄色で全体に着色した部分が市街化調整区域で、それ以外の無着色の部分は市街化区域でございます。</p>

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、西側には茶色で示す府立高校があり、南側に黄色で示す住居、北側には農地が広がっています。

次に、今回の計画の詳細を図面に沿ってご説明いたします。

まず、現況平面図でございます。

申請地は、赤色の枠で示した区域であり、現在は露天駐車場として使用されております。前面は、幅員約 6. 6 メートルの津田北町 1 号線に接しております。

現況写真は、このようになっております。こちらが南東側です。

次に、土地利用計画及び排水計画について、調査報告書と「土地利用計画平面図 兼 排水計画平面図」でご説明いたします。

まず、土地利用計画について、開発面積は 1374. 21 平方メートルで、区域内全て宅地となる計画です。予定建築物の用途、戸数は、有料老人ホーム 1 棟で、個室数は 49 室でございます。

図で示すと赤色の枠で示す開発区域に、黄色で示す位置に、有料老人ホームを新築する計画でございます。

つづいて、排水計画についてご説明いたします。

雨水は前面水路へ放流し、汚水は浄化槽排水でございます。図で示すと、開発区域西側の青色の着色が、放流先の水路で、汚水は、開発区域南西角部に設ける浄化槽を介し、水路へ排水する計画となっております。設置する浄化槽は、合併処理浄化槽でございます。

次に、給水計画についてご説明いたします。

給水は、南側前面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。

次に、造成計画についてご説明いたします。

ピンク色の着色が盛土、黄色の着色が切土となっており、主に 30 センチ程度の盛土を全体的に行い、区域内の高低差を解消する計画でございます。

調査報告書のその他の特記事項については、農地転用済み、宅地造成等工事規制区域内、砂防指定地外でございます。

次に、予定建築物について、ご説明いたします。

まず、1 階平面図でございます。つづいて、2 階平面図です。約 15 m²の個室を、計 49 室設ける計画でございます。

つづいて、南側及び東側立面図と、北側及び西側立面図です。建築物の高さは、8. 59 メートルの予定でございます。

つづいて、予定建築物の構造、規模についてご説明いたしま

す。
構造は鉄骨造、階数は地上2階建て、建築面積は、822.62平方メートル、建ぺい率は59.86パーセント、容積対象床面積は、1190.04平方メートル、容積率は86.60パーセントでございます。

なお、市街化調整区域の規制内容は、建ぺい率は60パーセント、容積率は200パーセントですので、規制内容に適合しております。

最後に、本審査会への提案根拠となりました、枚方市開発審査会提案基準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」への適合状況をご説明いたします。

お手元の冊子では、32ページになります。

まず、「第2の適用の範囲」ですが、「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号から第3号について、第1号は、「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、「設置及び運営が枚方市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、利用権方式又は賃貸方式によるものとし、分譲方式でないこと」、となっております。

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及び照会により適合することを確認しております。

つづいて、第4号は、「申請に係る土地の周辺に位置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等、予定地において立地することがやむを得ないものであること」、となっております。この点に関しては別図を使用して、ご説明いたします。

今回の申請者である株式会社エスケアは、申請地から約800mの距離に位置する、医療法人讃高会が運営する「枚方東整形外科病院」と合意書を締結しており、同病院が有料老人ホームの入居者に対する訪問診療や往診を実施し、また同施設が病院の通院患者の施設への入居を希望する際受入れ先となるものです。

このように、相互に円滑な連携を図るため、当該医療機関からの距離が近い当該地が選定されております。

なお、「枚方東整形外科病院」は整形外科だけでなく、内科、リハビリテーション科も診療科目としております。

最後に、第5号は「本市の福祉施策・都市計画の観点から支

	<p>障がないこと」、となっており、本市の福祉施策を所管する健康福祉政策課及び、都市計画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>次に、「第3の立地」ですが、「申請に係る土地は、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。</p> <p>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、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号の「判断基準第5に定める区域内に存しないこと」について、こちらに示す判断基準、第5の、第1号の災害危険区域、第2号の地すべり防止区域、以下、第15号までの区域は、今回の開発区域に含まれておりません。</p> <p>以上、本物件は提案基準13に適合する計画であり、つきましては、調査報告書の調査意見のとおり、「本申請は、設置及び運営について枚方市有料老人ホーム設置運営指針に適合する、老人福祉法の規定に基づく有料老人ホームを新築するものであり、本市福祉施策及び都市計画の観点からも支障がない。また、協力医療機関と連携して入院・通院患者が生活支援を要する状態となった際の受入れ先の一つとして計画されるものであり、通院又は訪問診療・往診に対応できる位置として、本申請地が選定されたところである。</p> <p>これにより、特に市街化を促進する恐れがないものと認められ、許可についてはやむを得ないと判断し、本審査会にご提案するものでございます。</p> <p>よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。</p>
田中会長	<p>どうもありがとうございました。ただ今説明いただきました、議案第3号につきまして、ご意見、ご質問等ありましたらお願いできますでしょうか。</p> <p>1点ちょっと私から、最初の現況写真のところ、高圧電線が映っていた写真があるかと思うんですけど。これは敷地の上空にかかっていたりしないのかっていうのをちょっと確認したいのですが。</p>

<p>処分庁 審査指導課 大島係長</p>	<p>お答えいたします。高压電線につきましては、全体の航空写真をご覧いただきたいのですが、今回の申請地の北側にございまして、電線は東西方向に走ってございます。今回の申請地の中で、特段承役地、要役地といった地役権等の権利関係もございませんし、高压電線との関係性というのはないと考えております。</p>
<p>田中会長</p>	<p>はい、どうもありがとうございます。 他に何かございますでしょうか。 はい、よろしく申し上げます。</p>
<p>山根会長代理</p>	<p>申請地は、元々市街化区域に隣接しておりますし、必要上やむを得ないということで、私は特に問題ないかと思いますが、1点だけお聞きします。東側に、多分ため池でしょうか、大きな池があると思うんですけども、昨今ため池のですね、維持管理というか、なかなか手入れがうまく従前のようにできないところが増えていると聞いておりまして、この辺りの安全性みたいなことで何かご存じのことがあれば教えていただきたいのですが。</p>
<p>処分庁 審査指導課 大島係長</p>	<p>権利者については、申し訳ありませんがちょっと今回お調べはしておりませんが、一般的には財産区であったり、それから農業水利を持たれてる方が所有管理をされてるものと存じております。 維持管理については、ため池と直接関係があるかどうかかわからないですが、津田水利組合と申請代理者の方で協議を行い、今回の計画は問題ないという話を確認しております。ため池の安全性ということまでは言及できておりません。</p>
<p>山根会長代理</p>	<p>お話をされてるということですね、</p>
<p>処分庁 審査指導課 大島係長</p>	<p>はい、農業水利関係の方と協議を行いました。</p>
<p>田中会長</p>	<p>ありがとうございます。 はい。 谷本委員、お願いします。</p>
<p>谷本委員</p>	<p>枚方市内の企業団地さんとかで、以前から浄化槽につきまして、公共の下水につないで欲しいっていう要望を出しても、なかなかやはり条件が厳しくて今調査されているところなんですけど。 ここは、最初から下水に直接接続できずに浄化槽方式でということで、横に学校や住宅がありますけれど、この辺りはそういう環境にあるのでしょうか。</p>

田中会長	処分庁からよろしくお願ひします。
処分庁 審査指導課 江崎主任	<p>おっしゃっていただいた公共下水への接続については、こちらに排水計画平面図を表示しており、開発区域前面に、汚水本管の整備自体はされております。</p> <p>最初に、公共下水への接続を考えましたが、開発区域前面の汚水人孔の排水管底レベルが今回の有料老人ホームの計画レベルより高い位置にあるため、接続ができなかったというところと、公共下水の担当課である下水道管理課に確認したところ、公共下水道の処理区域外であることから、浄化槽排水はやむを得ないと判断しております。</p>
谷本委員	そうですか。わかりました。
井上委員	<p>そうなるとすいません。</p> <p>この下水の部分の排水というのが、雨水と一緒に水路へ最後流れますよね。これは水路から農地で水を取るとかそういうことにはならないのでしょうか。</p>
処分庁 審査指導課 江崎主任	本市の農業振興課に確認しており、おっしゃっていただいたとおり放流先の水路から下流の方で、農業用水としての利用もありますが、事業者が地元の水利組合と浄化槽排水になることも含めて説明・協議をし、支障はないというお返事だったと確認しております。
田中会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>そうすると現況の図面ですと、この水路の接続先というか、放流先っていうのは、北側にある水路というか小河川みたいなものがありますよね。そこに先ほどの航空写真で見ると、そこに接続されるということなのでしょうか。</p>
処分庁 審査指導課 江崎主任	前面水路の流下方向については、申請地の西側から津田高校の北側に向かって流下していくことまでは確認しております。
田中会長	将来は、公共下水管につなげるという、そういう計画になっていたりはしていないのでしょうか。
処分庁 審査指導課 江崎主任	下水道管理課に確認したところ、現在そういった計画ではないということを確認しております。
田中会長	将来的にも難しいかもということでしょうか。
処分庁 審査指導課 江崎主任	将来的に公共下水道処理区域にする計画は、確認はできておりません。
田中会長	<p>そういうことですね。</p> <p>図面を見れば、できれば繋がって欲しいですね。</p>
谷本委員	後で、っていうと結構大変なケースが出てくると思います。

田中会長	<p>せっかくの開発ですので、どちらかと言うといいものができたほうがいいんじゃないかと思えますので。</p> <p>ちなみに、この正面にあるのは学校でしたでしょうか。</p>
処分庁 審査指導課 江崎主任	<p>はい。</p> <p>区域の西側にあるのが、府立の津田高校です。</p>
田中会長	<p>この高校の汚水処理というのは、やっぱり同じような形で浄化槽排水なのでしょうか。</p>
処分庁 審査指導課 江崎主任	<p>今回高校側の方の汚水の処理方法というところまでは、お調べができておりません。</p>
田中会長	<p>そのあたりも含めて、将来公共下水が繋がるような、そういう計画ができれば。同じ市街化調整区域ですので。いいんじゃないかなというふうに、よろしく願いできればと思います。</p> <p>他は何かございますでしょうか。</p> <p>特にご意見はないようですので、ただいまご審議いただきましたこの議案の第3号につきましてですね、承認するということにご異議ございませんでしょうか。</p>
委員	<p>【異議なし】</p>
田中会長	<p>どうもありがとうございます。</p> <p>異議なしとのことでございますので、議案第3号について承認することといたします。</p> <p>これを持ちまして、本日予定をしておりました案件は終了いたしました。次に、委員会運営の適正化を図るため、枚方市開発審査会運営要領の第3条に基づきまして、本日の会議録の署名人といたしまして、私とあと2名の委員の先生のご指名をいたします。</p> <p>今回は山根会長代理と、西山委員ということで、よろしく願いいたします。</p> <p>会議録の清書を、署名をしていただくこととなります。</p> <p>それでは本審査会を閉会することといたします。</p> <p>事務局さんの方から連絡事項等ありましたらよろしく願いいたします。</p>
事務局 開発調整課 古川課長代理	<p>はい。</p> <p>本日はご審議の方、ありがとうございました。</p> <p>これから事務連絡になります。</p> <p>この後、本日の審議結果を市長に報告するため、委員の皆様へ書類へのご捺印をお願いいたします。後程担当者が席の方に参りますので、よろしく願いいたします。</p> <p>また、暫定ではありますが次回、開発審査会の予定の方、5月</p>

	<p>14 日木曜日 10 時から、場所はこの会議室、ご予約の方をお願いいたします。</p> <p>なお、案件の方がなく、開催がない場合につきましては、1ヶ月前をめどにご連絡の方させていただきますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>事務局からは以上です。</p>
田中会長	<p>はい。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは本日はこれで閉会といたします。皆様どうもありがとうございました。</p>