

第178回 京都府開発審査会 議事内容

議 事

(1) 付議案件

市街化調整区域における社会福祉施設の建築を目的とする開発行為について（城陽市）

〈委員からの指摘事項及び事務局からの回答〉

①現在の保育園と今後のスケジュールについて

- ・ 既存の保育園を計画地に移転新築する計画ですが、現在の保育園の建物等は移転後どのようなになりますか。また、移転までのスケジュールは。（小山委員）

→ 申請者によれば、既存の保育園の本館の建物は取壊しが予定されていますが、その跡地利用は未定で、城陽市とも相談しながら検討していくと聞いています。

スケジュールは、開発許可を受けて開発行為の工事を令和3年4月から7月までに行い、その後、建築工事を同年7月から令和4年2月まで行います。新しい保育園は、福祉部局で変更認可を受けて、令和4年4月1日に開設する予定となっています。（事務局）

②敷地面積の内訳について

- ・ 敷地面積6,215.25㎡のうち、「その他」が2,429.82㎡とあり、建築面積の1,844.42㎡よりも大きくなっています。土地利用計画図では、敷地内は駐車場、建物と園庭となっており、それ以外の土地が2,400㎡もあるようには見えませんが。「その他」には何が含まれますか。面積は正しいでしょうか。（井上委員）

→ 「その他」には、前面道路からの進入路の部分、建築物や園庭の周囲の空地等が含まれます。敷地面積は現地で求積した数値となっています。「その他」に含まれる部分とその面積、内訳を明確にして2,429.82㎡となることを確認します。（事務局）

③園庭の面積とレイアウトについて

- ・ 今回の移転新築により定員が45人増となるとのことですが、園庭（屋外遊戯場）の面積は現在の1,058㎡から734.04㎡に減少します。定員増となるならば園庭の面積も増加するのではありませんか。園庭は十分な面積が確保されていますか。（中嶋委員）

- ・ 新園舎のコンセプトでは、園庭で土砂遊び、水遊びができ、休憩の日陰等を設けるとされていますが、土地利用計画図では記載がありません。衛生面でも園庭には手洗いなどの水場が必要と考えますが、レイアウトはどのようになりますか。（志澤委員）

→ 園庭については、保育園の設備等の基準に関する府の条例規則では、園児1人当たりの必要面積が定められています。現在の園庭よりも狭くなりますが、条例規則の園庭の面積基準に適合しています。

園庭の砂場、水場や遊具、木陰などが必要と思われませんが、府の条例規則では面積基準のみで、設えについての定めはありません。今後、開発工事、建築工事と進んで

いく中で、申請者が保護者、市等と相談しながらレイアウトを工夫されていくものと考えています。（事務局）

④農地転用について

・ 計画地のうち前面道路からの進入路部分は現在駐車場として利用しているとのことですが、この部分は先に農地転用許可を受けて駐車場とされたものですか。また、今回この駐車場の奥に広げて開発する部分について、事務局説明では農地転用許可の申請中とのこと、資料にも許可の決裁済とありますが、山城広域振興局での申請の手続きのことですか。府の農業会議の申請の状況はどうなっていますか。（河村委員）

・ 雑種地が 779.70 m²あるとのことですが、どの部分ですか。（松岡会長）

→ 現在、露天駐車場として使用されている部分が雑種地で、この部分は農地転用許可を受けて転用されています。今回の計画では前面市道からの進入路部分となります。この部分から奥に広げて開発する部分の農地転用許可申請は、府の農業会議での申請を経た後、山城広域振興局で許可申請の決裁済となっています。（事務局）

⑤市街化調整区域への移転新築等について

・ 市街化調整区域内での立地の根拠について、説明はありましたが、その説明の内容が資料で明確に記載されていません。現在地から計画地に移転せざるを得ない根拠、理由を申請者の計画説明書において明確に十分に記載するようにしてください。また、職員は 65 人となりますが、平面図では事務室の面積は 89.10 m²とあり狭いと思われます。この面積の妥当性について確認しておいてください。（中山委員）

・ 計画地の道路向かいに、同じ清仁福祉会の「森の舎」があり保育園の関連施設と思われるのですが、この施設との関連で計画地への移転が必要ということも立地の理由ではありませんか。その説明も立地の根拠として明記しておく必要はありませんか。この「森の舎」は、保育園と現在関連がありますか。関連がある場合は、今回の保育園の移転新築の計画ではどのように位置づけて整理されていますか。（松岡会長）

→ 市街化区域から市街化調整区域内の計画地に移転せざるを得ず、他に適地がないことは説明のとおりですが、書面で根拠、理由が明記され、適切な整理が分かるようにします。事務室の面積については、保育室等と異なり、府の条例規則で基準面積がないところですが、面積の妥当性を申請者に確認します。

「森の舎」は、現在の保育園が狭小となったため別の敷地に新築した別館で、清仁保育園は本館と別館を合わせた施設です。今回の新築移転は、現在の清仁保育園の本館、別館、園庭を計画地内にまとめて一体で移転するもので、別館も保育園ではなくなります。本館、別館、園庭を合わせた現在の清仁保育園の全体と比較すると、計画施設の敷地や建物の規模等は過大ではなく、既存施設との位置関係等からも計画地への立地がやむを得ないと考えられます。説明書では、清仁保育園の移転前後の比較表中の移転前に「森の舎」の面積等も記載して全体の比較ができるようにします。また、現在の清仁保育園の面積等について、本館と別館での内訳を含めて全体を明らかにして、計画施設が過大でないこと、その立地がやむを得ないことが分かるよう事務局で整理します。（事務局）

<審議結果>

・ 出席委員の全員一致により異議のない旨の答申を受けた。

なお、⑤について事務局による説明補足の整理及び各委員への説明があり、これを受けて、全委員が本件は審議結果のとおりであることを確認した。

(2) 報告案件

- ①農家の世帯分離のための住宅の建築のための開発行為について（福知山市）
- ②非農家の世帯分離のための住宅の建築のための開発行為について（精華町ほか1件）
- ③建築物のやむを得ない事情による用途変更について（南丹市）
- ④線引き前からの宅地における自己用住宅の建築について（舞鶴市）

〈委員からの指摘事項〉

なし

〈審議結果〉

- ・ 出席委員により報告について確認された。

(3) その他

京都市開発審査会による裁決（周辺住民からの開発許可取消請求事案）に係る事務局からの概要説明について、時間の関係上、資料配付とし、質疑等があれば次回に行うこととした。