

# 第284回奈良県開発審査会

## 第R6-1号議案

### 提案基準20「有料老人ホーム」

(有料老人ホーム)

#### 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	土地利用計画図
5	敷地縦横断図
6	排水計画平面図
7~8	計画建物平面図
9	計画建物立面図
10~11	審査基準比較表
12	理由書

# 調 書

提案基準20「有料老人ホーム」

(第R6-1号議案)

( 有料老人ホーム )

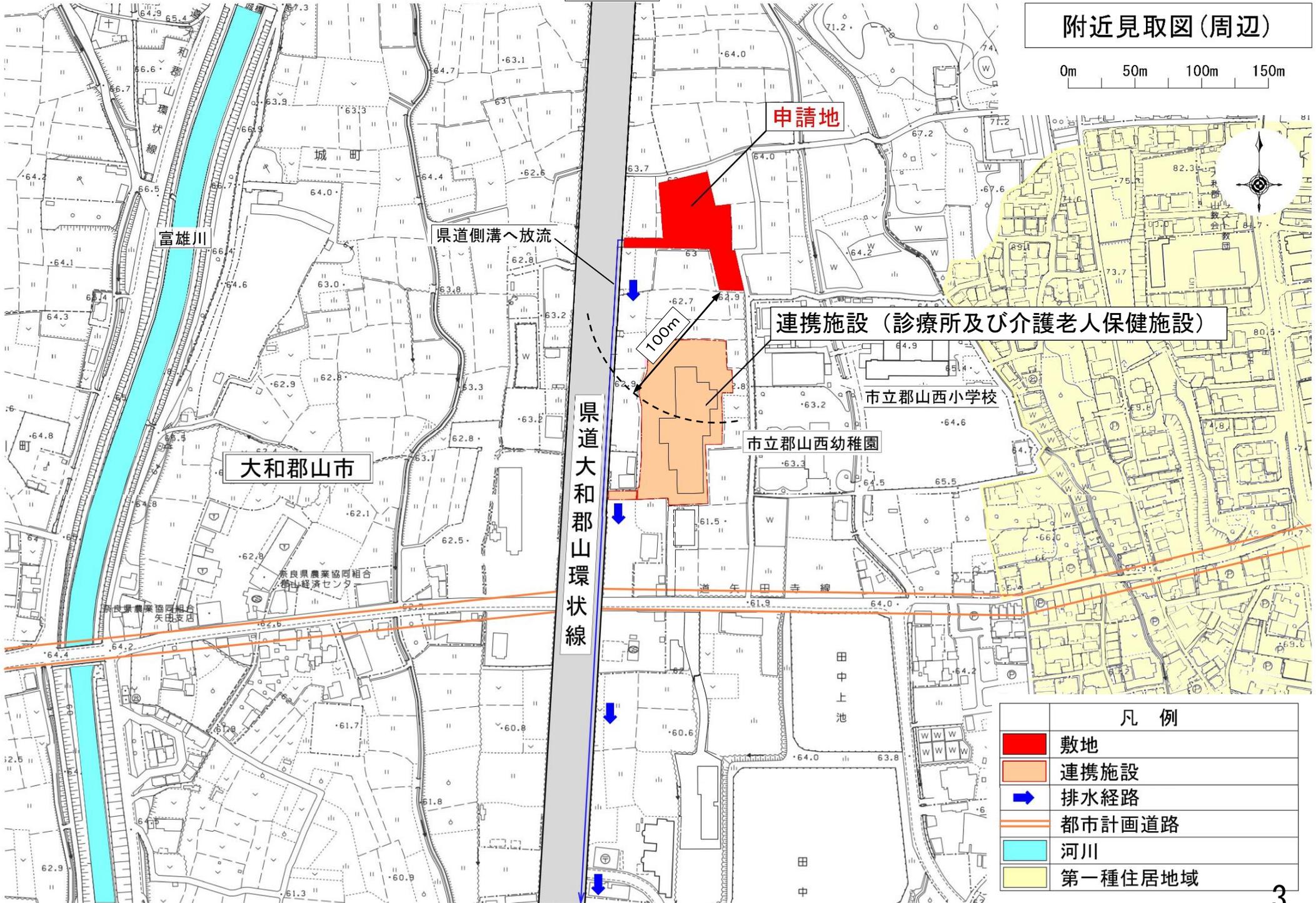
申請者	住 所	大阪市生野区巽中3丁目20番12号			周 囲 の 状 況	申請地は幹線道路沿いに位置しており、周辺は主に農地となっているほか、介護老人保健施設、診療所、小学校などが立地している。
	氏 名	ウェルコンサル株式会社 代表取締役 井村 征路				
建築行為の区域に含まれる地域の名称		大和郡山市 外川町1番、13番3の各一部、 田中町700番、701番の各一部、 702番、707番1			適 用 条 文	都市計画法第34条第14号
建築行為の区域の面積		3,279.87㎡	地 目	田	調 査 意 見	本計画は開発審査会提案基準20「有料老人ホーム」の各要件に適合する。 また、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、近接する既設の診療所及び介護老人保健施設と密接に連携する必要がある計画であり、「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		有料老人ホーム				
建築物の構造及び工事種別		木造2階建 1棟 (新築) 鉄骨造平屋建て 1棟 (新築) コンクリートブロック造平屋建て 1棟 (新築)				
建 築 面 積		981.54㎡	延 べ 面 積	1,720.70㎡	特 記 事 項	特になし



至る奈良市

### 附近見取図(周辺)

0m 50m 100m 150m



申請地

県道側溝へ放流

連携施設 (診療所及び介護老人保健施設)

市立郡山西小学校

市立郡山西幼稚園

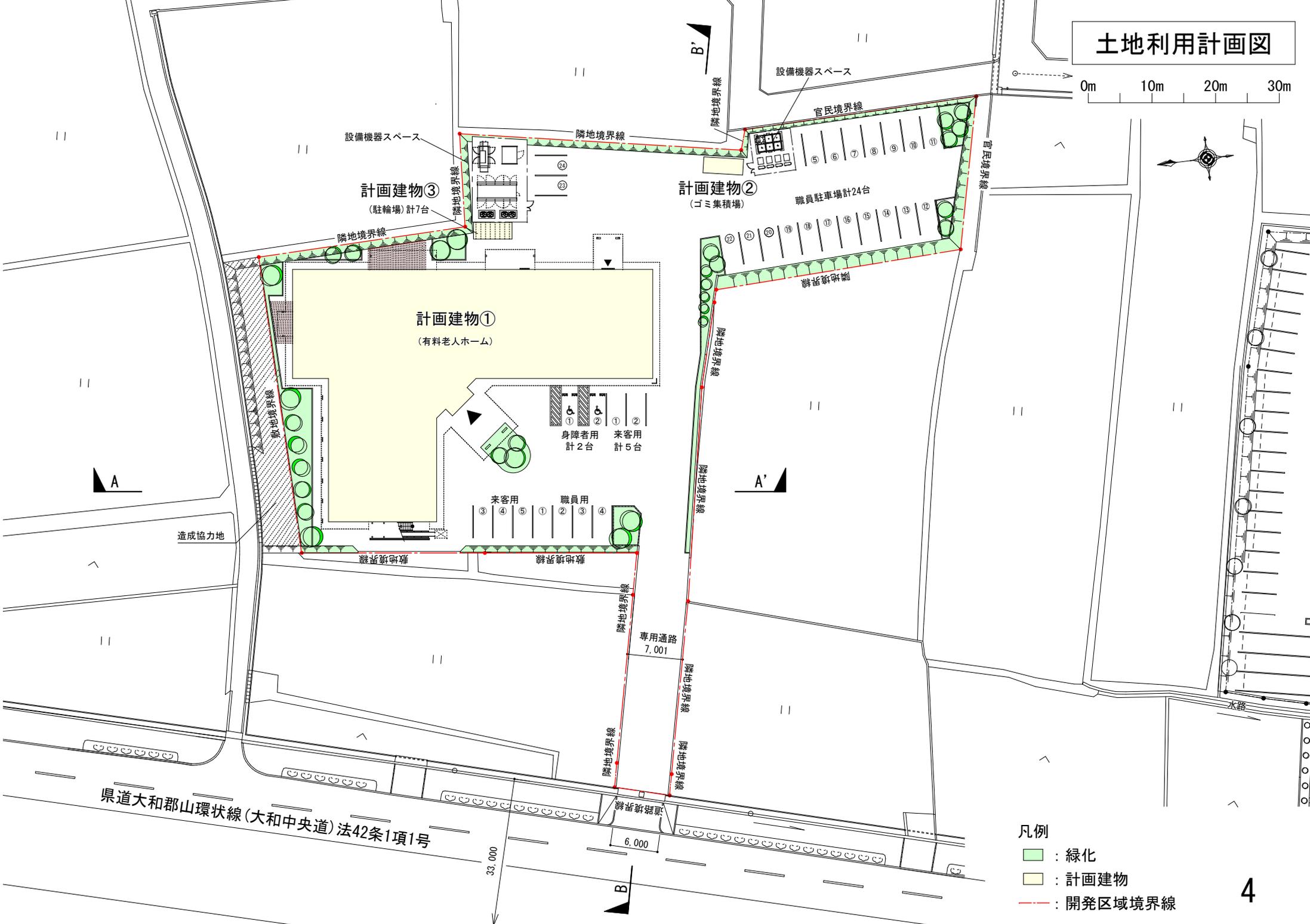
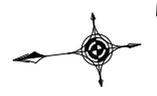
大和郡山市

県道大和郡山環状線

至る川西町 岡崎川へ放流

凡例	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span>	敷地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange;"></span>	連携施設
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span>	排水経路
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px solid orange;"></span>	都市計画道路
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:cyan;"></span>	河川
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>	第一種住居地域

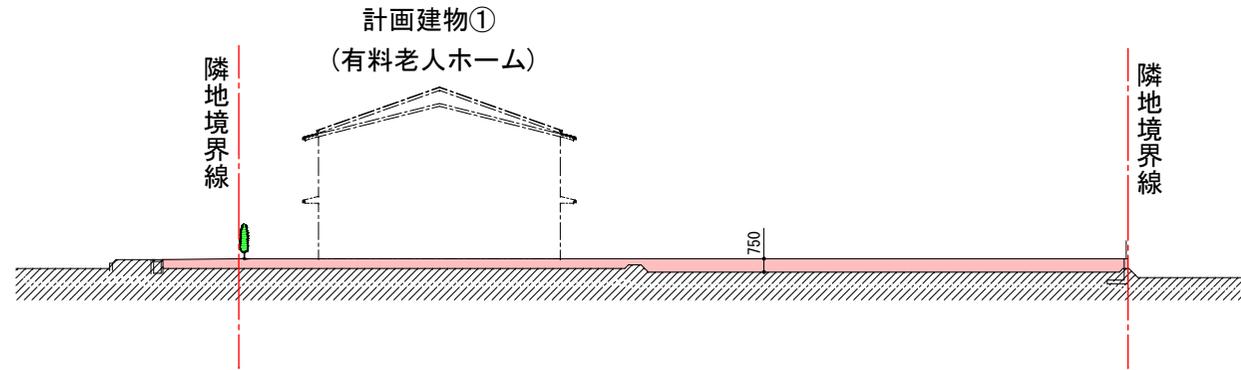
# 土地利用計画図



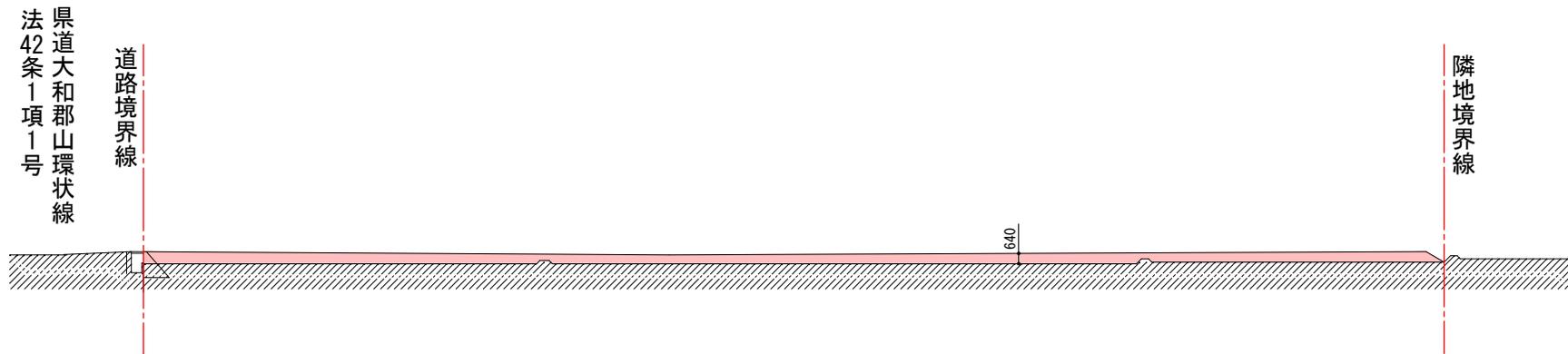
- 凡例
- : 緑化
  - : 計画建物
  - : 開発区域境界線

# 敷地縦横断面図

0m 5m 10m 15m 20m



A-A' 断面図



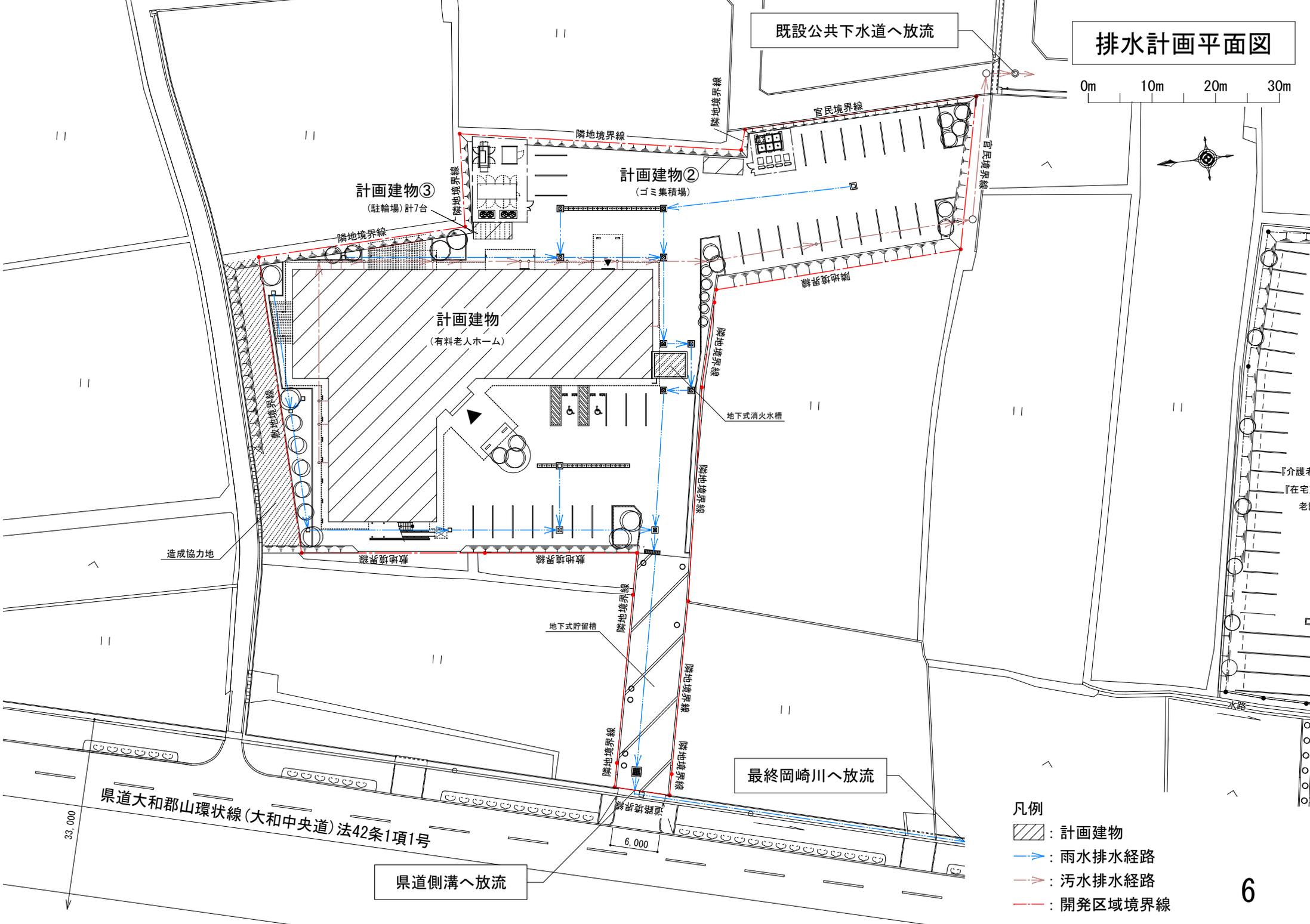
B-B' 断面図

凡例

- 盛土
- 現況地盤面
- 開発区域境界線

# 排水計画平面図

0m 10m 20m 30m



既設公共下水道へ放流

計画建物③  
(駐輪場) 計7台

計画建物②  
(ゴミ集積場)

計画建物  
(有料老人ホーム)

地下式消火水槽

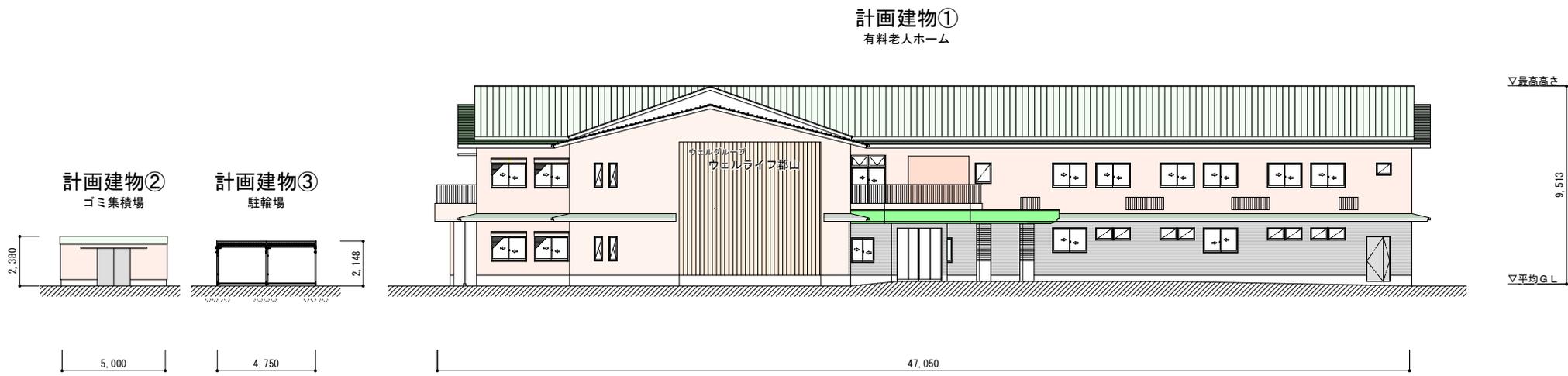
地下式貯留槽

最終岡崎川へ放流

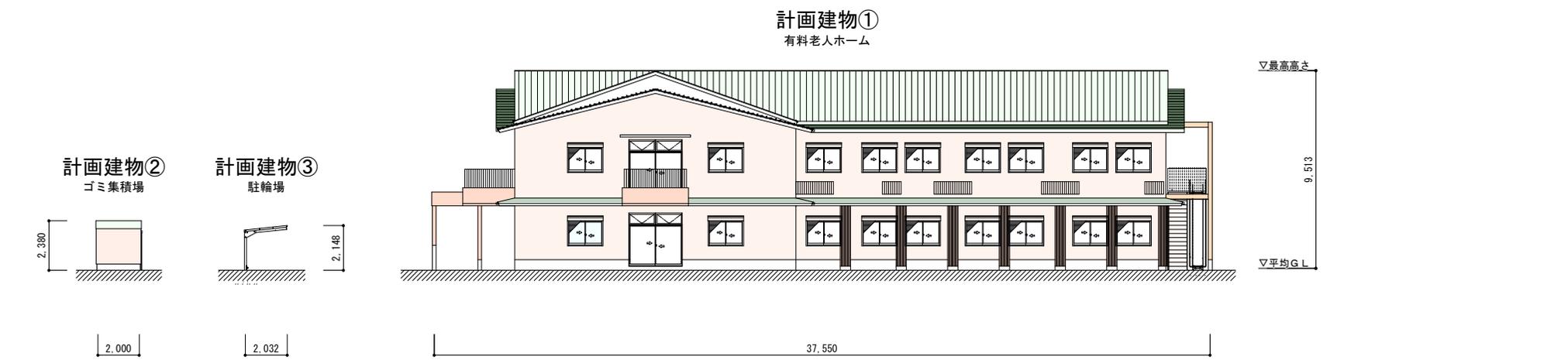
県道側溝へ放流

- 凡例
- ▨ : 計画建物
  - (blue) : 雨水排水経路
  - (red) : 汚水排水経路
  - - - : 開発区域境界線

# 計画建物立面図



西側立面図



北側立面図

## 審査基準比較表（提案基準20「有料老人ホーム」）

審査基準項目（関係部分のみ抜粋）		当該計画の状況	
1	設置及び運営が有料老人ホームの設置運営指導指針における基準に適合していること。	適	設置及び運営が有料老人ホーム設置運営指導指針における基準に適合していることについて確認済です。
2	独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建築されるか、又は公的融資を受けない場合であっても県高齢福祉部局から安定的な経営確保が図られることが確実である旨の確認がなされていること。	適	本計画は公的融資を受ける計画ではありませんが、安定的な経営確保が行われる見込みであることについて、県介護保険課からの意見書により確認しています。
3	施設規模(入居定員)については、県高齢福祉部局との協議を了していること。	適	施設規模について県介護保険課と協議済です。
4	権利関係は、利用権方式又は賃貸方式であることとし、分譲方式のものは認めないこととする。	適	本計画は利用権方式であることを確認済です。
5	入居一時金及び利用料については、有料老人ホームの設置運営指導指針における基準に従い適正な料金設定がなされていること。	適	入居一時金及び利用料が、有料老人ホームの設置運営指導指針における基準に従った適正な料金設定であることについて確認済です。

6	既存の病院又は特別養護老人ホーム等(診療所、老人保健施設、老人デイサービスセンター等)に近隣接し、当該施設が有する医療、介護機能と密接に連携するものであること。	適	近接する既存の診療所及び介護老人保健施設と密接に連携する計画であることを確認しています。
7	地元市町村の福祉政策及び都市計画の観点から支障がないと認められること。	適	大和郡山市の福祉政策及び都市計画の観点から支障がないことを大和郡山市長からの意見書により確認しています。
8(1)	建築計画について、施設の配置、内容、規模等が適切であり、建蔽率が60%以下、容積率が200%以下、高さは原則として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 29.93% (≦ 60%) 容積率 52.17% (≦ 200%) 最高高さ 9.51m (≦ 15m)
8(2)	施設の入居定員は、原則として200人未満であること。	適	入居定員:50人 (≦ 200人)
8(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	建物外壁に低彩度色を使用するなど、周辺地域の景観と調和している計画であることを確認しています。
9	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、周辺の環境に配慮された良好なものであること。	適	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、周辺の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。