

旧乙訓ポニーの学校跡地の障がい児・者福祉施設建設計画に関する「ご質問・ご意見」及び回答について

注1 以下の資料において、「法人」は京都杉の木会、「乙福」は乙訓福祉施設事務組合、「市」は長岡京市をいいます。

注2 以下の資料について、6月26日(日)の住民説明会の中でご指摘いただいた点を一部修正しております。
(※下線部が修正箇所)

1. 建設予定の施設について

番号	ご意見・ご質問	回答
1	騒音対策について	防音の構造は、設計の段階でいたします。
2	フェンス・門扉はどういうもののどの位置に設置されるのか。	フェンスは基本的には敷地境界に沿って作ることを考えております。透過性のある程度確保されたようなフェンスにする予定です。また門扉は、開閉時の音に対する問題が懸念されますが、設計業者と相談の上、ご要望には可能な限り、応じていきたいと思っております。
3	窓の構造について、覗かれないように配慮してほしい。	丸見えになるようなものは避けたいと思っておりますが、採光の面もありますので、細部については近隣住民の方ともご相談しながら、設計業者と相談の上、適切なものにしていきたいと考えております。
4	施設運営で、休日はないというお話ですが、夜間は、施設への出入り自体自由にできないようにしてほしい。	日中において、利用者のセキュリティのために、基本的に利用者が送迎車に乗り降りされる時以外は、生活介護の事業所、グループホームを全体的に施錠いたします。来訪者はインターホンを押して頂き、開錠する対応が基本です。 職員の出入りはあると思っておりますが、利用者が夜間に単独で出入りすることは原則としてありません。
5	利用者の方が近くのコンビニに行きたい等で出られることはないのか。	ルールを設定の上、利用者が職員と一緒に外出するような時間帯は取ります。防犯上のこともありますので、施設は基本的には施錠します。
6	車の通行量はだいぶ増えると思う。住環境に影響があるものに対しては、今後話し合うのではなく、これまでのことも含めて、寄り添って頂きたい。	住民の方が施設の整備や運営についてご不安に思われていることについては、住民の方のご意見をできるだけ反映していきたいと思っております。ご意見を頂きながら進めていきたいと思っておりますので、ご理解をよろしくお願いいたします。
7	旧ポニーの学校跡地と隣地の間の農業用水路は埋めるのか。	農業用水路は、売買契約の土地ではないため、埋めることはありません。
8	当初の予定では、旧ポニーの学校跡地の北側は駐車場だったが、南側に変更した理由を教えてください。	駐車スペースがとれないことと進入路の関係で近隣住民の方にご迷惑がかかると考えたため、南側を駐車場に変更いたしました。

番号	ご意見・ご質問	回答
9	<p>当初の予定より建物の造りが大きくなっているように思うが、近隣住民の声を聞いて修正することは可能か。</p>	<p>建物の3階に福祉避難所の配置を想定しましたので、容積的にその部分は大きくなってはおりますが、それ以外は大きくなっておりません。建ぺい率、日照等の問題等、ご不安に思われる方々のご意見を踏まえて、設計業者と相談しながら、施設整備に反映できるか、検討していくつもりです。</p>
10	<p>福祉施設の必要性も分かるが、袋小路のこの場所に、不特定多数の人が出入りして、車も毎日出入りすることがふさわしい場所なのか。</p>	<p>予定しているグループホームは、国の設備基準第210条で、住宅地または住宅地と同程度の利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域にあることとされています。旧ポニーの学校跡地の場所はその基準に沿った場所であるため計画させて頂いております。ご不安に思われている交通安全対策にも十分対応してまいります。</p>
11	<p>あの狭い道で、特に朝夕の通勤の時間帯にどういった交通整理をされるのか。</p>	<p>事業運営の中で送迎の時間帯の検討もあるかとは思いますが、通勤・通学の時間帯をできるだけ避けたり、利用者の送迎に時間差を設けることにより、交通量を制限する、スピードを抑制する等、運用の面で対応できることがあると思っております。</p>
12	<p>福祉施設を利用される方がいつもではないかもしれないが、問題行動を起こされることがあるのではないか。</p>	<p>問題行動が全くないとはいえませんが、その場合でも職員が付き添うなどして適切に対応します。障がいのある人の日常の姿を実際にみて頂き、この人はこういう人だと思っで見守って頂ければ、ご理解頂ける人達だと思っております。</p>

2. 西側住宅開発に係るまちづくり協議について

番号	ご意見・ご質問	回答
13	<p>様々な面において住環境に多大なる影響があるにも関わらず、住宅購入時に販売業者、行政側、どこからも福祉施設が建設される可能性について説明を受けておらず、周知もされていなかった。</p> <p>また、本件について納得のいく回答を頂けていない。</p>	<p>市では、平成29年度の西側住宅開発に係るまちづくり協議において、開発事業者へ将来隣地に福祉施設が建設される可能性があることを伝えるとともに重要事項説明書に記載するよう意見を付し、「内容を理解して販売いたします。」との回答を受理しました。乙福からも開発事業者へ福祉施設建設の可能性について住宅購入者へお伝え頂くようお願いしております。</p> <p>まちづくり協議は、安全で良好な住環境の形成を図るために行う開発事業者との協議です。福祉施設に関して市の付した意見は、開発事業者にお願いしたもので、法的に強制できるものではありません。また、まちづくり協議はその履行がなされなければ終了しないというものでもありません。この件についても、宅地建物取引業法上で、福祉施設は告知義務のある建物ではないことと、当時は施設建設が計画段階であり確実たるものではないことから、協議済みとしております。</p> <p>開発事業者からは福祉施設は告知義務がなく、迷惑施設でもないため、「質問のあった方には説明した。」と伺っております。</p>
14	<p>市の方から、まちづくり協議には問題はないと言われたがおかしい。市と開発事業者だけの協議ではなく、住民も関わっている。</p>	<p>反対される理由として、①交通事故のリスク（生活道路・通学路）、②障がい者（特に自閉症、精神障がい者）の行動に対する不安、③24時間365日運営すること、④住宅購入時に販売者から聞いていないことと伺っております。</p> <p>福祉施設の運営に関する点については、これまでご意見を頂く中で、法人においても設計変更等に取り組んで頂いているところですし、交通事故を防ぐことについても運転手・歩行者それぞれが交通安全に務めることが不可欠でありますので、どのように安全確保の取り組みができるかについては引き続き法人に検討して頂きます。また、障がいのある人の行動に対する不安については、施設運営上の対策のほか、障がいについて知って頂くことで解消できることもあると考えております。</p> <p>住宅購入時に聞いておられない点については、市の顧問弁護士からは、市の対応について法的に瑕疵のあるものではないとの見解を得ております。そのため、住宅地の開発経過をもとに、法律の範囲内で行われる隣地の開発、活用を制限できるものではないと考えております。</p>

番号	ご意見・ご質問	回答
15	<p>西側の土地を開発する時に、宅建法上できないことを重要事項説明書に載せてほしいという協力をなぜあおいだのか。</p>	<p>市は周知する方法の一つとして重要事項説明書に記載してくださいと意見を付しましたが、「法律上できないことを意見したのではないか」とのご指摘を頂戴しておりました。</p> <p>改めて確認したところ、宅地建物取引業法第35条では「少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項の説明を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。」として、14事項を規定しています。国土交通省の示す『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』において、この14事項は「宅地建物取引業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち最小限の事項を規定したものであり、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する重要事項があり得る。」とされています。また、過去の判例においても宅地建物取引業法第35条の重要事項の説明等は、最低限の事項を定めたに過ぎないと解されております。</p> <p>以上のことから、西側住宅開発に係るまちづくり協議で市の付した意見は、宅地建物取引業法に反するような、開発業者ができない協力をあおいだとは考えておりません。</p>
16	<p>住宅開発事業者に協力をお願いしたのであれば、その協力の結果がどうなったのかを見届けるまでが協力ではないのか。</p>	<p>まちづくり協議は、市の付した意見に対する回答を頂き、協議済になるものです。まちづくり協議後の開発事業者と住宅購入者との民間同士の契約については、市で確認しているものではありません。</p>
17	<p>宅建法上告知義務はなくても、福祉施設が建つことで問題が起きるかもしれないから重要事項説明書に記載するよう意見したのではないのか。方法はいくらかでもあったのではないのか。</p>	<p>まちづくり協議という制度の中で、当時できうる対応を行ったと考えております。</p>
18	<p>開発事業者は住宅購入者に対して、福祉施設が建つことについて説明すると回答していないのに、なぜ市はもっと踏み込んではっきり言わなかったのか。</p>	<p>当時の担当者から、市の意向は開発事業者（代理者）へ伝えたと確認しております。</p>
19	<p>住宅開発事業者と協議し、説明責任の所在を明確にしてほしい。</p>	<p>民間同士の契約である住宅販売に関する説明責任の所在についてはお答えしかねます。</p>

番号	ご意見・ご質問	回答
20	<p>長岡京市で、顧問弁護士に確認されて、法的に問題はないと意見もらったということだが、どのように質問されたのか。</p>	<p>平成29年7月の住宅開発のまちづくり協議において、障がい福祉課から住宅業者に対して、今後福祉関連施設が設置される可能性があるとして重要事項説明書に記載するよう意見を付したという経過や、業者からは「理解して販売する。」という回答があったことを説明しています。また、住宅販売業者からは、質問があった住民の方には口頭で説明したと聞いているけれども、重要事項説明書に記載はなかったと住民の方から聞いていること、その点で市のまちづくり協議での対応が甘かったということや住民の方からご指摘頂いていること、それらについて市のまちづくり協議における対応に問題があったかという点について質問しています。その上で、法的に問題はないと見解を頂いています。</p>
21	<p>長岡京市が弁護士に確認された際に、住環境には大きく関わってくると思うが、その辺りは聞かれているのか。</p>	<p>福祉施設が建つことによる住環境への影響について、住民の方が懸念されていることはお伝えしています。これまでの住民の方の発言もお伝えした上で見解を頂いています。</p>

3. 住民の皆様への対応について

番号	ご意見・ご質問	回答
22	<p>一部の住民に対して特別扱いしているのではないかと。 近隣住民から建物の要望等が出てくると思うが、全員に対して同じように要望を聞けばよかったのではないかと。 みんなが集まった場所で意見交換をしてほしいと要望も出している。</p>	<p>住民の方が個人で来庁され、個人的な建物に関するご質問でしたので、法人と確認して説明できるものについては、ご回答させていただきました。建物に対して、具体的にご提案して頂ければ、設計業者も交えて対応していきたいと思っております。全てご要望にお応えすることは難しいかもしれませんが、最初からご要望を拒否する気持ちではおりません。ただ、事業概要については大きく変更はしないというのが前提ではありますが、住民の方からお話しが来た場合は、その都度対応させて頂きたいと思っております。</p>
23	<p>長岡京市の経営理念はどういう理念の下で動いているのか。市民を苦しめて、精神的に追い込んでいる。</p>	<p>住民の方々を苦しめようとは一切考えておりませんし、市政運営については市民の皆様が安心して生活できることを基本としております。福祉施設について抱かれるご不安について、対応しうる点については施設整備や運営に活かして頂き、少しでもご不安を軽減できればと考えております。</p>
24	<p>住民についてどのような共生を望んでいるのか。</p>	<p>誰もが共に自分らしく暮らす長岡京市障がい者基本条例では、「共生とは、お互いの違いを認め合って、多様な個人が共に支え合って暮らすこと」と定義づけており、一人ひとりの人権が尊重されるよう、お互いに理解しあうことが大切だと考えております。障がいのある人が、地域社会において他の人々と共生することを妨げられず、どこで誰と生活するかについては、障がいのない人と等しい権利があることをご理解頂きますようお願いいたします。</p>
25	<p>なぜ良好な関係ができていないと思うのか。 こういった関係悪化の事態が、なぜ起きたのか、どういう認識をされているのか。</p>	<p>市のまちづくり協議での意見の付し方が悪いというご批判を頂戴しております。一方で、市としては、まちづくり協議という制度の中で、できる範囲で対応してきたことをご理解頂ければと思います。 良好な関係を得られるように、ご不安に思っておられることについては、解消に向けての取り組みを進めていきたいと思っております。</p>

番号	ご意見・ご質問	回答
26	住環境に影響が出るかもしれない中、施設建設に理解してほしいと言うが、努力が全く見えない。	これまでも、懇談の機会や要望書への回答などにおいて、経緯の説明と施設の概要についてご説明してまいりました。頂戴したご意見の一部については、法人において既に建物設計に反映されたものもごございますので、できうる対応は行ってきたと考えております。
27	住民の反対がある中で、市はどう進めるのか。強行に行くのか。	これまでも、懇談の場や要望への回答などにおいて経緯の説明を行い、また福祉施設についてのご不安に対しては可能な限り法人に対応を検討頂き、設計にも反映して頂いておりますので、本市としては強硬に進めているとは考えておりません。 旧乙訓ポニーの学校跡地における開発の権利もごございますし、市としては、法人と住民の皆様、それぞれの権利の中での折り合いがつけばと考えております。

4. 看板について

28	建設予定の話がでてからすぐに旧乙訓ポニーの学校跡地に「福祉施設建設予定地」のような看板を立てなかったのはなぜか。全て業者任せになっている。なぜ急に大きい看板を立てたのか。	当時の判断においては、東側のフェンスに「 <u>立入禁止 乙訓福祉施設事務組合 総務課 TEL 954-6507</u> 」という看板を立てておりましたため、本組合の敷地であることを明示できていると判断しておりました。 新しく看板を立てさせて頂きましたのは、住民の皆様からのご指摘や新たな開発がございましたので、これまで以上にわかりやすく乙訓福祉施設事務組合の土地であることを明示させて頂くためでございます。
29	福祉施設が建つことを広く周知したいのであれば、なぜ重要事項説明書ではなく、看板を立てることにつながらなかったのか。	

5. 住民説明会について

番号	ご意見・ご質問	回答
30	<p>毎回説明会をしても結論は出ない。説明会の中身がない。</p>	<p>これまでも、懇談の場や要望への回答などにおいて経緯の説明を行い、また福祉施設についてのご不安に対しては可能な限り法人に対応を検討頂き、設計にも反映して頂いておりますので、説明会を開催した意味が全くなかったとは考えておりません。</p>
31	<p>コロナ禍で説明会を開くのはいかなものか。</p>	<p>説明会につきましては、コロナ禍でのことを理由に先送りできない重要な案件と思い、開催させて頂いております。コロナ禍であっても、障がいのある方やそのご家族に対する支援が必要であることに変わりはないため、説明の場を設けさせて頂きました。ご理解頂けたらと思っております。</p>
32	<p>法人について、事業内容の経験があると言っても、この場所でする経験はない。住民の反対運動が起きているこの状況をどう思っておられるのか。</p>	<p>確かに現在運営している施設は山間部にあります。しかしあの場所で、29年やって、これでいいのだろうかという思いがあります。町中にとどまりながら生活したいという人もおられます。そういう人たちの需要や要求にどう応えていったらいいのだろうかという思いもあります。我々は自閉症という障がいのある人の支援に関しては、それなりの経験を持っているつもりであり、町中で自閉症で困っておられる方をなんとかしたいという気持ちがあります。それが乙訓であったということです。町中でグループホームの経験はありませんが、私たちは町中でグループホームを運営しておられる方のサポートも頂いております。そういう人たちのサポートを得ながらやっていきたいと思っております。</p>
33	<p>住民説明会の議事録についてホームページで公開されていなかったが、なぜ令和3年7月25日の住民説明会から公開するようになったのか。個人情報の取り扱いはどう考えているのか。 意見した住民全員に対して、ホームページに公開してもよいかどうかの許可をもらうべきではないのか。</p>	<p>住民説明会にご出席頂くことができなかった近隣住民の皆様への説明責任を全うさせて頂く方法として、当日の資料や議事要旨を公表させて頂いております。 なお、公表にあたっては、全文公開ではなく、議事要旨として発言者が識別され、又は識別されうる情報が公開されない形でまとめており、プライバシーが侵害されることのないよう、最大限の配慮をしております。</p>
34	<p>住民説明会から議事録のホームページ公開まで時間がかかりすぎている。</p>	<p>膨大なボリュームと、プライバシーが侵害されることのないよう、最大限の配慮が必要でありましたので、その検討にお時間を頂戴しております。</p>

6. その他

番号	ご意見・ご質問	回答
35	今後のスケジュールを教えてください。	令和6年春の開所に向けて、法人が国庫補助申請やまちづくり協議等、必要な手続きを進めてまいります。
36	乙訓の地域でこういった福祉施設のニーズはあるのか。 長岡京市で利用する予定の方はいるのか。	施設のうち、特にショートステイやグループホームは乙訓地域でまだまだ充足しておらず、当事者やご家族からぜひ開所してほしいという声を聞いております。 また、向日が丘支援学校の小学部から高等部には100人を超える児童、生徒がおられます。支援校卒業後の進路である乙訓地域の施設はいずれも定員をほぼ満たしていますので、今後も新たな施設が必要です。長岡京市民だけではなく、向日市、大山崎町の方も利用される可能性がございます。
37	乙福の議会でこういう話を議論されているのか。	定例会の議論等で、旧ポニーの学校跡地の活用についてのご意見を頂いたことがございます。また、乙福議員が集まる機会に、旧ポニーの学校跡地の進捗状況を随時説明させて頂いております。
38	旧ポニーの学校跡地への進入路は2カ所あるが、この周辺の危険箇所を示した地図に、その2箇所は危険だと注意を促されている場所に施設が建つことを心配している。	交通危険場所については、安心・安全となるよう、どのようにして注意をしていくかを、運営の面で対応されるものと思っております。
39	公的な乙福が、なぜ近隣住宅の住環境を著しく悪化させるような施設を建てる事業者に土地を売られたのか。	乙福で所有する用地において、「障害者の日時生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（障害者総合支援法）」及び「児童福祉法」に基づいた事業を実施するため、当該事業を整備・運営する事業者を「障がい児・者短期入所施設等整備・運営事業者募集要項」に基づき募集を実施し、法人を落札者とすることに決定いたしました。 ご意見は色々あるかと存じますが、今回計画している福祉施設は住環境を著しく悪化させる施設とは思っておりません。

番号	ご意見・ご質問	回答
40	<p>旧ポニーの学校跡地について、二市一町・乙福の部会等で福祉施設にする事以外考えていないということをおっしゃっていたが、なぜ何十年もの間放置していたのか。</p>	<p>この間様々な可能性を模索しており、決して放置していたわけではありません。</p>
41	<p>旧ポニーの学校跡地の西側の土地に住宅が建つ前は畑だと聞いているが、なぜその一部を譲ってもらうように交渉しなかったのか。農業委員会に話したのか。</p>	<p>農業委員会への相談につきましては、住宅用地となった農地の土地所有者が行うものでありますことからお話ししておりません。なお、土地所有者の方とはこれまでから農地の一部譲渡のご相談はさせて頂いておりました。</p>
42	<p>旧ポニーの学校跡地の一部と西側の土地の道路の舗装費用、購入費用を住民が負担している。住宅購入者が共同開発したことを知らずに費用負担してまで家を購入しているが、それを無視して計画を進めるのか。</p>	<p>開発事業者と乙福がお互いに道路用地を供出し合っておりますが、共同開発をしたわけではありません。住宅を購入された際の費用については、販売業者が決定される事項ですので、行政としてはご回答いたしかねます。</p>
43	<p>今までの経緯に違法性はないということだが、違法でなければ何をしてもよいのか。</p>	<p>地域福祉向上のために計画を進めており、障がいのあるなしに関わらず、全ての人にとって必要な施策だと考えております。</p>
44	<p>乙福から開発事業者へ、福祉施設の入札がうまくいかなかったら、住宅地になる可能性を伝えている事実がある。伝える必要があったのか。</p>	<p>旧ポニーの学校跡地の売却に際しては、障がい者だけでなく、高齢者・児童も含めて、全ての福祉施設の建設を想定しており、最初から住宅地にするという考えはありません。</p>
45	<p>施設建設の代替地を探していたのではないのか。</p>	<p>当時の乙福担当者の判断で代替地を探したことはございますが、二市一町と協議して行ったことではございません。誤解を招くことになり、申し訳ございませんでした。</p>

番号	ご意見・ご質問	回答
46	住民反対があるのに理想の事業ができるのか。	利用者像をよく理解して頂けたら、不安等徐々に解消して頂けるだろうと思っております。最初から全てうまくいくとは思っておりません。時間をかけて共存していけたらと思っております。
47	法人も反対運動があることは知らなかったと発言されている。住民、法人共に知らなかった事実がある上で、双方の関係が悪化していることが大きな問題。問題解決に向けての解決策を提示してほしい。	福祉施設に対する近隣住民の皆様からのご意見等を頂戴し、対応しうる点については施設整備や運営に活かしていくことが、福祉施設に抱いておられる懸念を軽減し、問題解決につながると考えています。
48	福祉施設を建てようと思うのなら、そちらからの動きももっとあっていいと思う。 「市としてはまちづくり協議で返答している」と毎回言われるが、納得できない。	本福祉施設に係るまちづくり協議申出は、まだ出ておりません。申出後、事業者から隣接土地所有者等に計画内容を説明するよう指導します。 なお、本福祉施設に係るまちづくり協議申出後に、事業者と隣接土地所有者等との間に紛争が生じた場合には、紛争の調整を申し出ることができます。その後、双方の合意があれば、建築紛争調停委員会において、建設や法律の関係の学識のある方々が、建物、開発行為等の部分について、双方の主張を聞き調停・仲裁の判断を行われます。
49	良好な関係が築けていない状況で、市の都市計画課としては、まちづくり協議済発行証を出すのか。	まちづくり協議は、安全で良好な住環境の形成を図るために作られた制度であり、法律の範囲内で行われる開発行為そのものを止めることはできません。
50	周辺環境及び近隣住民への不安を十分考慮し、自治会や近隣住民と協議の上、住民との合意に至るまで工事は着工しないでほしい。	計画を進める上では、周辺住民の皆様にご丁寧にご説明してまいりたいと考えております。なお、まちづくり協議や法令等においては、施設整備に際し、関係者全員の合意を求めるものでないことをご理解願います。