

令和3年度

第2回寝屋川市開発審査会

会 議 録

令和３年度 第２回 寝屋川市開発審査会

日時：令和３年 11 月 4 日(木)

午前 10 時 30 分から

場所：議会棟 5 階 第 2 委員会室

《次 第》

1 開 会

2 案 件

(1) 第 11 期寝屋川市開発審査会会長及び会長代理の選任

(2) 都市計画法第 42 条第1項ただし書きに基づく予定建築物以外の建築物の
建築許可

(申請地:寝屋川市打上元町 1844-5、1848-1、1849-2、1849-4)

3 閉 会

以 上

令和3年度 第2回寝屋川市開発審査会 会議録

1 日 時：令和3年11月4日(木) 午前10時30分～

2 場 所：寝屋川市役所議会棟5階 第2委員会室

3 出席者

会 長	坂口 行洋
会長代理	福島 徹
委 員	植村 興
委 員	川上 比奈子
委 員	西岡 清
委 員	奥野 隆雄
委 員	溝口 賢一

(委員全員出席)

行政庁	都市基盤整備部長	大坪 信幸
	都市基盤整備部次長兼審査指導課長	竹本 明広
	審査指導課係長	鍛冶 博之
	審査指導課係長	永田 尋嗣

事務局	審査指導課係長	山本 健太
-----	---------	-------

5 傍聴人 0名

6 会議事項 別紙のとおり

7 会議録署名委員 (寝屋川市開発審査会議事規則第5条第2項)

委 員 川上 比奈子 委員

委 員 西岡 清 委員

令和３年度第２回寝屋川市開発審査会会議録

(10 : 30)

事務局

【開会】

お待たせいたしました。

定刻になりましたので、只今より令和３年度第２回寝屋川市開発審査会を開催いたします。本日はご多忙のところ、当審査会にご出席を賜り誠にありがとうございます。

私、本会議の進行を担当させていただきます、審査指導課開発審査会事務局の山本でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、開会にあたりまして、都市基盤整備部次長兼審査指導課長の竹本よりご挨拶申し上げます。

次長兼審査指導

課長

事務局

【挨拶】(略)

それでは、本日にお配りしております、資料の確認をさせていただきます。

令和３年度第２回寝屋川市開発審査会次第、令和３年度第２回寝屋川市開発審査会議案書 A4 ファイル １冊、参考資料といたしまして、寝屋川市開発審査会条例及び寝屋川市開発審査会議事規則 A4 ２枚、以上でございます。

不足等はありませんでしょうか。

本日は、委員７名のご出席をいただいております。委員７名中７名のご出席がありますので、寝屋川市開発審査会条例第５条第２項の開催要件を満たしていることをご報告いたします。

次に、寝屋川市開発審査会議事規則第５条第２項の規定により、会議録の署名委員の件でございますが、本日の会議録の署名委員は、西岡委員と川上委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

なお、本日は第１１期となる開発審査会で初めての審査会でございますので、委員のご紹介をさせていただきます。

前期に当審査会の会長を務めていただき、法律分野でご尽力いただいております、俵法律事務所所属弁護士の坂口行洋委員でこ

事務局

ございます。

前期に当審査会の会長代理を務めていただき、都市計画分野でご尽力いただいております、摂南大学理工学部都市環境工学科教授の福島徹委員でございます。

公衆衛生分野でご尽力いただいております、大阪府立大学名誉教授の植村興委員でございます。

建築分野でご尽力いただいております、摂南大学理工学部住環境デザイン学科教授の川上比奈子委員でございます。

経済分野でご尽力いただいております、寝屋川市工業会顧問の西岡清委員でございます。

行政分野でご尽力いただいております、(元)寝屋川市まち建設部長の溝口賢一委員でございます。

経済分野でご尽力いただいております、寝屋川市農業委員会会長の奥野 隆雄委員でございます。なお、奥野委員につきましては、令和3年5月25日よりご就任いただいております。

続きまして、審査会処分庁職員の紹介をさせていただきます。

都市基盤整備部長 大坪でございます。

都市基盤整備部次長兼審査指導課長竹本でございます。

係長の鍛冶でございます。

係長の永田でございます。

それでは、冒頭に申し上げましたとおり、本日は第11期初めての審査会でございますので、次第の2、案件(1)の会長及び会長代理の選出をお願いしたいと思います。

なお、会議の運営上、会長が選出されるまでの間、部長の大坪が座長を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員

異議なし。

事務局

異議なしとのことでございますので、大坪部長よろしく願いいたします。

事務局	それでは、会長が選出されるまでの間、座長を務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。それでは、会長の選出について、事務局から説明を求めます。
事務局	説明に先立ちまして、当審査会につきましては、公開となっておりますので、傍聴の希望がある場合は、任意で出入りいただくこととなっておりますので、ご了承いただきますよう、よろしくお願いいたします。 それでは、会長の選出方法についてご説明させていただきます。会長の選出方法につきましては、開発審査会条例第4条第1項の規定によりまして、委員の皆様方の互選となっております。
事務局	事務局から説明がありましたように、委員の互選となっておりますので、そのように取り扱うことでご異議ございませんか。
委員	異議なし。
事務局	それでは、互選といたします。参考までに、大阪府下の審査会の状況などについて、事務局より報告して下さい。 報告いたします。
事務局	令和2年度の大阪府下12の審査会の組織を調査しましたところ、会長には法律部門の方々がその任にあたられているケースが多くございます。
事務局	ただいま、事務局より説明がありましたが、どのように取り計らっていきたいと考えておられますか。
委員	事務局から説明ありましたように、大阪府下の状況を調べていただいているということで、推薦ではいかがでしょうか。
事務局	ただいま溝口委員より推薦というご意見がございました。 他に、ご意見等はございませんでしょうか。
委員	意見なし。
事務局	他にご意見がないようでございますので、それでは推薦ということでご異議ございませんか。
委員	異議なし。
事務局	異議なしとのことでございますので、推薦により決めることと

	いたします。それでは、どなたかをご推薦される方はいらっしゃいませんでしょうか。
委員	前期より会長を務めていただいております、また先ほど事務局より説明がありましたように、法律文門ということですので、ご迷惑とは思いますが坂口委員にお願いしたいと私は思います。
事務局	ありがとうございます。他にご意見等ございませんでしょうか。
委員	意見なし。
事務局	ご意見がないようですので、ただいまご推薦のありました坂口委員を会長に決することについて、委員の皆様のご異議ございませんでしょうか。
委員	異議なし。
事務局	ありがとうございます。ただいま、委員の皆様のご賛同がございましたので、第 11 期寝屋川市開発審査会の会長を坂口委員に決することといたします。
	会長が決定いたしましたので、これ以降の運営につきましては、坂口会長にお任せさせていただきたいと思っております。
	それでは坂口会長、よろしくお願いいたします。
事務局	それでは、坂口会長におかれましては、前の会長席へと移動をお願いいたします。
	それでは、新たに就任されました坂口会長に一言ご挨拶と会長代理の選出について、よろしくお願いいたします。
会長	【挨拶】略
	早速ではございますが、規定によりまして会長代理の選出を行いたいと思っておりますので、会長代理の選出について事務局から説明を求めます。
事務局	会長代理の選出方法につきましては、開発審査会条例第 4 条第 3 項の規定によりまして、会長の指名となっております。
会長	事務局から説明がありましたように、会長の指名となっておりますので、そのように取り扱うことでご異議はございませんか。

委員	意義なし。
会長	異議なしとのことでございますので、私の指名とさせていただきます。前期から会長代理をしていただいています、福島委員に今期も引き続きお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。
委員	異議なし。
会長	異議なしとのことでございますので、会長代理には福島委員に決することといたします。それでは、福島会長代理より一言、ご挨拶をお願いいたします。
会長代理	【挨拶】 略
会長	これで、第 11 期開発審査会の役員がきまりました。当審査会の議事運営について、委員の皆さんの協力をよろしくお願いします。
	続きまして、次第 2、案件(2)の議案第 18 号について事務局より説明ねがいます。
事務局	審査指導課の鍛冶です。
	それでは、説明に入らせていただきます。説明は議案書の朗読を持ってさせていただきますので、議案書の 1 ページ目をお開き下さい。
	議案第 18 号都市計画法第 42 条第 1 項ただし書に基づく、予定建築物以外の建築許可申請について（用途変更）
	令和 3 年 10 月 5 日付け、ENEOS 株式会社より都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定による建築許可申請があり、審査したところ同条の適用根拠に該当すると認められるので、開発審査会へ付議し、議決を求める。
	令和 3 年 11 月 4 日 提 出 寝屋川市長 広 瀬 慶 輔
	続いて、2 ページ目をお開きください。議案第 18 号の調書でございます。申請者住所氏名は東京都千代田区大手前 1 丁目 1 号 2 号、ENEOS 株式会社代表取締役 大田 勝幸、申請地は寝屋川市打上元町 1844 番 5、1848 番 1、1849 番 2、1849 番 4 の 4 筆、申請地面積は、1,683.49 平方メートル、謄本上の地目の内訳は農

事務局

地 1,246 平方メートル、宅地 8.33 平方メートル、雑種地 429.68 平方メートルとなります。なお、農地につきましては、平成 8 年に農地転用を済ましております。建築物の用途は、給油所（物品販売店舗）、一部コインランドリー（日用サービス店舗）、建築工事の種類は、用途変更及び増築（建築確認申請不要）、構造は、鉄骨造地上 1・2 階建て 2 棟、建築面積 496.83 平方メートル、容積率対象延床面積 505.96 平方メートル、建ぺい率 29.52%、容積率 30.06%でございます。引続き詳細につきましては、担当の永田より説明させていただきます。

審査指導課の永田です。

それでは、議案第 18 号の詳細につきまして、ご説明申しあげます。説明につきましては、お手元にお配りしております議案書 3 ページ目の議案第 18 号資料と前面のスクリーンにより行います。それでははじめに、議案 18 号資料の 5 ページ目をお願いします。都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定による建築許可申請書の写しでございます。開発許可を受けた予定建築物の用途は給油所で、許可をうけようとする建築物の用途は、建物の一部をコインランドリーに用途変更するものでございます。許可を要する理由としまして、市街化調整区域内における開発許可を受けた区域内において、予定建築物以外の建築（用途変更）を行なうための建築許可申請内容となっております。それでは申請場所や土地利用計画などの申請概要につきまして、前方のスクリーンを使いまして説明させていただきます。

【パワーポイントを使用してスクリーンに投影して説明を実施】

申請位置を示す位置図でございます。画面赤丸部分が申請地となっております。京阪寝屋川市駅より東へ約 3.3 キロメートル、また JR 学研都市線、寝屋川公園駅より北東へ約 0.5 キロメートルに位置しており、本市の東部地区で、交野市との境界付近でございます。

事務局

次は、付近見取図でございます。画面赤色部分が申請地となっ

ておりまして、申請地西側茶色部分の主要地方道枚方富田林泉佐野線、南側水色部分の市道打上元町1号線に面しております。

次きまして、寝屋川市都市計画図でございます。白地の部分が市街化調整区域で、着色されている部分が市街化区域でございます。赤色部分が申請地で、申請地は、市街化区域との境に位置し、市街化区域内の主要地方道枚方・富田林・泉佐野線沿いは、近隣商業地域となっており、商業施設等が建ち並ぶ地域となっております。また、申請地東側付近赤色ラインが交野市との境界となります。

次に、申請地から半径300m範囲の土地利用現況図です。青色の円は、申請地より半径300m範囲の建築物の現況用途を示したものです。赤色が商業施設であり、桃色が住宅等となっております。赤いハッチ部分が申請地で、東側市街化調整区域内は、主に農地となっております。

次は土地調書合成図でございます。赤色で囲まれた黄色部分が申請地の寝屋川市打上元町1844番5、1848番1、1849番2、1849番4でございます。茶色で囲まれた部分が申請地に接しております主要地方道枚方・富田林・泉佐野線と市道打上元町1号線であり、これらの公共用地と民有地の境界はすべて確定しております。

続きまして現況平面図です。現在の土地利用状況としては、平成8年に都市計画法第34条第9号、同法施行令第29条の7に基づき開発許可を得て適法に建築された、給油所を、現在も引続き営業されております。なお、前面道路は申請地西側の法第42条第1項第1号主要地方道枚方・富田林・泉佐野線、幅員12m及び申請地南側の法第42条第1項第1号市道打上元町1号線、幅員8.90mから9.65mに接しております。なお、今回、オレンジ色に着色された部分をコインランドリーに用途変更するものです。次ぎに、写真方向図と現況の写真を紹介します。

こちらの写真は、写真方向図、赤矢印の方向から主要地方道枚

方富田林泉佐野線沿いを撮影したものです。前方に見えるガソリンスタンドが申請地でございます。次の写真も、赤矢印の方向から主要地方道枚方富田林泉佐野線沿いを撮影したものです。右手が申請地でございます。続いての写真は、主要地方道枚方富田林泉佐野線沿い赤矢印の方向から撮影したものです。左手写真方向図の橙色に着色されて所が用途変更部となり、写真正面の白い建物が該当部となります。次の写真は、赤矢印の方向から市道打上元町1号線沿いを撮影したものです。写真左手の白い建物が用途変更部です。次の写真も、同じく市道打上元町1号線沿いを撮影したもので、写真右手の白い建物が用途変更部です。こちらの写真は、用途変更部の建物内を撮影したものです。こちらと同じく、用途変更部の建物内を撮影したものです。

続きまして土地利用計画図でございます。赤色で囲まれた部分が申請地で、敷地面積1683.49平方メートルでございます。今回の土地利用計画といたしまして、1つ目は赤丸部分の桃色に着色している既存建物内を物品販売店から日用サービス店舗（コインランドリー）に用途変更するものです。2つ目は赤丸部分の桃色に着色した位置に灯油キャノピーを移設するものです。

こちらの図面は、用途変更部分を拡大した土地利用計画図でございます。桃色に着色された部分をコインランドリーに用途変更します。用途変更部分の床面積は、74.23㎡（平方メートル）で200㎡（平方メートル）未満の用途変更により、建築確認申請は不要となっております。また、作業場の床面積は、48.17㎡（平方メートル）であり、50㎡（平方メートル以下）であるため、用途は工場に該当せず、日用サービス店舗の取扱いとなります。

つづいて用途変更部の立面図でございます。既存建物の高さは、4.45mで、一部外壁や、サッシ、スロープ等の改修を行う計画となっております。

続きまして、灯油キャノピーを拡大した土地利用計画図でござ

います。桃色に着色された部分が灯油キャノピー移設部分で、床面積は7.88平方メートルでございます。なお、当区域は建築基準法第22条指定区域であり、床面積10平方メートル未満であるため、建築確認申請は不要となっております。

こちらは、灯油キャノピー詳細図でございます。キャノピーの長さ3.752m、幅2.1m、高さ2.837mの寸法でございます。

最後に現況と用途変更後の平面図を並べたものです。左側が現況平面図で、青色で着色された部分に駐車場が3台設置されております。つぎに、右側は用途変更後の平面図で赤色に着色された部分に、11台の駐車場を設置する計画となっており、コインランドリーを利用する為の駐車場の増設を行っています。なお、営業形態は24時間営業のセルフ給油所で、2人以上常駐すると申請者から聞いております。

以上で、スクリーンによる計画概要説明を終わります。

続きまして、本件の適用根拠となる法律制度と本件申請の適用判断について、ご説明させていただきます。

お手元の議案第18号資料、25ページをご参照ください。

本件は、従前に市街化調整区域で適法に開発許可を受けて開発された区域内において、許可を受けた予定建築物の一部を別の用途に変更するための申請です。

本件は従前、予定建築物として給油所が建築され、現在も給油所として営業しておりますが、今回、既存給油所内の販売スペース（床面積74.23㎡）からコインランドリーへの用途変更が計画されているものでございます。

法的な根拠としましては、市街化調整区域におきましては、当該開発許可に係る予定建築物等以外の新築、改築、用途の変更をしてはならないという、建築物に関する制限を都市計画法第42条第1項で規定しております。本件では、当初開発許可の建築用途としては、物品販売店舗の給油所であり、給油所以外の建築用

途については、基本的に建築できないということになります。

そのうえで、同法第 42 条第 1 項の後段アンダーラインで記してあります、ただし書きにより、開発区域およびその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したときは、この限りではないと定められています。

この許可にあたっての基準としては、次の 26 ページ中段のアンダーラインで記しております、「ウ」の、許可に係る建築物が都市計画法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物で、都市計画法第 33 条の開発許可基準を勘案（かんあん）し、支障がないと認められ、かつ、用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物が適合するものと認められるものと規定されています。

本件の場合は、従前に沿道サービス施設（都市計画法第 34 条第 9 号）で許可を取得した給油所内の販売スペース（床面積 74.23 m²）を給油に来られるお客様に対するサービスの提供を目的としたコインランドリーに用途変更する計画となっており、今回、用途変更部分の床面積が 200 m²以下、作業用途部分が 50 m²以下の計画で特殊建築物に該当しないため建築確認申請が不要な用途変更となっております。

よって、主要な用途は、従前（平成 8 年 12 月 26 日付け）に沿道サービス施設（法第 34 条第 9 号）で許可を取得した給油所に変更が生じないため、先ほどのアンダーラインで記しております「ウ」都市計画法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物で、都市計画法第 33 条の開発許可基準を勘案（かんあん）し、また、用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物が適合するもの については、従前許可を取得した沿道サービス施設の主要用途に今回、変更が生じないためそれぞれ支障がないと認められます。

本件申請建築物の「用途」建物の一部をコインランドリー（日用サービス店舗）に用途変更につきましては、この考えに照らし

て、従前建築物の給油所として判断された沿道サービス施設の部分的な用途変更として適合性を判断したうえで、都市計画法第 42 条ただし書き許可の取扱い基準に基づき審査するものです。

続きまして、都市計画法第 42 条第 1 項ただし書きに基づく立地判断等につきましてご説明いたします。

資料 2 8 ページをご参照ください。

こちらは、市街化調整区域における建築物の用途変更に関する取扱の適用表についてですが、

第 2 の用途変更の定義において、予定建築物の用途は給油所の一部がコインランドリーへの変更となり、カッコ 1 の建築物自体の用途に変更が生じる改築又は増築に適用されます。

次に「第 3」の適用の範囲において、「1.」の従前の建築敷地に比較して区画の変更が生じないこと、となっており今回、従前建物の部分的な用途変更により、区画の変更はございません。

「2.」の用途変更の範囲についてですが、次のページ、カッコ 2 に工場以外の建築物を一般の自己用建築物とする場合で、判断基準に示す用途区分（イ）欄の用途間に変更がなく、かつ、用途変更後の営業活動が従前のそれに比べて同程度であり、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものとあります。

3 2 ページの用途別分類表をご参照ください。

本件では、従前用途の給油所と予定建築物のコインランドリーともに、（イ）欄の商業施設等の欄内に位置づけられております。そのなかで、業態により分類されている（ロ）欄のうち、給油所（物品販売店舗）から一部日用サービス店舗への用途変更が伴うものです。

用途変更後の営業活動については、従前と同程度であり、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであります。

また、都市計画法第 34 第 9 号、同法施行令第 29 条の 7 に基

事務局

づく道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第1種特定工作物の中の給油所に該当することから、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと判断しております。

次に、30ページに戻ります、第4の運用の原則ですが、用途変更後の建築物は、判断基準に示す要件を満たすほか、周辺の土地利用の状況等を総合的に勘案（かんあん）の上やむを得ないと認められるものであることとなっております。

本件は、従前、適法に開発許可を受けた開発区域（宅地）であり、従前沿道サービス型施設の一部の変更として、判断基準の要件を満たすものと判断しております。

次に、第6の予定建築物の規模についてですが、予定建築物の延べ床面積は、従前建築物の1.5倍以下についてですが、今回計画は従前建築物給油所の延べ床面積505.964平方メートル内の延べ床面積74.23平方メートルとなり、従前建築物の延べ床面積に増減が生じません。よって、従前建築物の1.5倍以下であります。

資料としまして、従前建築物の給油所につきましては、24ページの建築計画概要書の記載をご参照ください。また、本件申請建築物のコインランドリーにつきましては、9ページの土地利用計画図からご確認いただけます。

以上のことから、本件申請につきましては、都市計画法第42条第1項ただし書き許可基準に適合すると判断しております。

上が、本件建築許可申請につきましては、議案説明でございます。慎重審議のほどよろしく申し上げます。

会長

事務局の説明が終わりました。只今の議案第18号について、ご意見、ご質問はございませんか。

委員

今、説明頂いた通り、申請内容そのものについて、周辺環境への影響や、その他特に問題がないと思われませんが、少しだけ、この許可内容についてのことはではないのですが、少し気になる点に

	ついて、のガソリンスタンドやコインランドリーを利用するための自動車の動線処理についてのことや、先程 24 時間営業の 2 名常駐と聞いているが、こういう場所はたまり場となりやすいので、ガソリンスタンドの性質上、防犯には十分注意が必要かと感じました。これは、補足のコメントです。
会長	ただいま都市計画部門の福島委員から、この許可自体については適正であろうとのご意見を頂戴いたしましたが、2 点ほどの質問がございました。事務局ご回答お願いします。
事務局	車の動線につきましては、基本的に開発は終わっておりますので、府道等の歩道乗入れ口は触らないと聞いており、その中で 13 ページと 21 ページを見ていただいて、当初から駐車場の台数は増えた計画となっており、通路スペースも 4 m ほど確保していますが、申請者に安全な車の動線なる様、引続き指導協議してまいります。また、防犯上についてですが、24 時間営業で 2 名程常駐するということをお話ししましたが、午前 3 時から 1 時間程、清掃等のため、閉める予定と聞いておりますが、防犯上の注意については、申請者に、指導協議してまいります。
委員	申請者にそのあたりの周知をしていただければ、結構だと思いますが、車の動線については、少し心配なので、車の出入り等安全対策について、十分申請者に伝えておいてください。
会長	ありがとうございました。事務局の程よろしくご対応お願いします。ほかに何かございますか。
委員	審議案件とは、直接関係ありませんが、地目について先程の説明では、農地が残っているということでしたが、課税証明台帳ベースと、法務局の謄本の地目とで、違うと思いますが、実際は宅地として使用しているので、課税台帳ベースではどうなっていますか。
事務局	法務局の謄本による地目は、田となっておりますが、課税台帳上は、宅地で課税されております。
会長	他になにかございますか。

委員	先ほど副会長の質問にありました、出入口の件についてですが、府道側にだけ出入口が無く、例えば市道側の方から出れる様にできないのか、車の出入りだけが気になったので質問します。
事務局	府道側については歩道が設置されており、現在歩道を切下げて出入口を設置している状態になっていますが、市道側につきましては、歩道が無く道路と敷地が面一となっておりますので、16ページの写真の様にこちら側からも出入りすることは可能です。
会長	資料 21 ページにおいて、市道はどこになりますか。
事務局	図面右側が市道でございまして、桃色用途変更建物の下の部分から約 5 m、市道に出入りするスペースは確保されております。
委員	16 ページの写真を見て質問しており、写真には、車が止まっておりこの場所の車を止めない様、指導をお願いしたいと思えます。
事務局	わかりました、指導協議いたします。
会長	他に、ご意見、ご質問はございませんか。 無いようですので、本件について議決することに異議ございませんか。
委員	異議なし
会長	それでは異議なしと認め、議案第 18 号を議決することといたします。 以上で本日の案件は、全て終了いたしました。 これをもちまして、令和 3 年度第 2 回開発審査会を閉会いたします。皆様、たいへんご苦労様でした。
事務局	本日は、大変ありがとうございました。 それでは、最後に都市基盤整備部長の大坪より閉会の挨拶をいたします。
都市基盤整備部長	【挨拶】（略） 【閉会】

以 上