

令和5年度

第1回寝屋川市開発審査会

会議録

令和5年度 第1回 寝屋川市開発審査会

日時：令和5年11月14日(火)

午前10時30分から

場所：議会棟4階 第Ⅰ・Ⅱ会議室

《次 第》

1 開 会

2 案 件

- (1) 第12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43条第1項の規定に基づく予定建築物以外の建築物の
建築許可(議案第19号)(申請地:寝屋川市大谷町2313番)

3 閉 会

以 上

令和5年度 第1回寝屋川市開発審査会 会議録

1 日 時：令和5年11月14日(火) 午前10時30分～

2 場 所：寝屋川市役所議会棟4階 第Ⅰ・Ⅱ会議室

3 出席者

会 長	坂口 行洋
会長代理	小林 健治
委 員	植村 興
委 員	川上 比奈子
委 員	西岡 清
委 員	南 昌男
委 員	溝口 賢一

(委員全員出席)

行政庁	理事兼都市基盤整備部長	北川 博紀
	都市基盤整備部次長兼審査指導課長	仲西 淳
	審査指導課係長	永田 尋嗣
	審査指導課係長	鍛冶 博之
	審査指導課係長	山本 健太
	審査指導課	岩森 駿介
事務局	審査指導課係長	堤 潤
	審査指導課	常松 咲菜恵

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 植村 興 委員

委 員 溝口 賢一 委員

令和５年度第１回寝屋川市開発審査会会議録

(10 : 28)

事務局

【開会】

お待たせいたしました。お揃いになりましたので、

只今より令和５年度第１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常松でございます。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仲西よりご挨拶申し上げます。

【挨拶】

次長兼審査指導
課長

皆様おはようございます。

審査指導課の仲西でございます。

令和５年度第１回寝屋川市開発審査会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方には、大変お忙しい中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

平素は本市の開発行政に対しましてご指導、ご鞭撻を頂きまして、厚くお礼申し上げます。

本日の審査会の案件といたしましては、当審査会の会長および会長代理の選任と、都市計画法第４３条第１項に基づく予定建築物以外の建築物の建築許可についてでございます。

詳細につきましては、事務局及び処分庁よりご説明申し上げますので、よろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。

事務局

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５年度第１回寝屋川市開発審査会次第、第１２期寝屋川市

事務局

開発審査会委員名簿、令和５年度第１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項の規定によります、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、植村委員と溝口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１２期となる開発審査会で初めての審査会でございます。また今回、新たに二人の方に委員としてご就任を要請いたしましたところ、ご快諾いただき、今回が初会合でもあることから、委員皆様方のご紹介をさせていただきます。それではまず、今期よりご就任いただきました委員のご紹介をさせていただきます。

建築分野からご就任いただきました、摂南大学理工学部建築学科准教授の小林健治委員でございます。
経済分野からご就任いただきました、寝屋川市農業委員会会長の南 昌男委員でございます。

※南でございます。農業委員に選ばれまして２期６年になりまして７年目に会長に就任しました。何も全くわからずこれからご指導よろしくお願いいたします

それでは引き続きご尽力いただきます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、弁護士法人俵法律事務所所属弁護士の坂口行洋委員でございます。

事務局	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。 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。 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。
事務局	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。 理事兼都市基盤整備部長 北川でございます。 都市基盤整備部次長兼審査指導課長仲西でございます。 係長の永田でございます。 係長の鍛冶でございます。 係長の山本でございます。 担当の岩森でございます。
事務局	それでは、冒頭に申し上げましたとおり、本日は第12期初め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、理事の北川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、北川理事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。
事務局	報告いたします。 令和5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	推薦ではいかがでしょうか。
事務局	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	ただいま、委員の皆様のご賛同がございましたので、第 12 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います。
	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いますので、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	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	それでは、私の方から指名させていただきます。
	建築分野がご専門の小林委員にお願いしたいと存じますが、い

委員

かがでしょうか。

異議なし。

会長

異議なしとのことでございますので、会長代理には小林委員に決することといたします。それでは、小林会長代理より一言、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 12 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 19 号について事務局より説明ねがいます。

事務局

審査指導課の永田です。

それでは、説明に入らせていただきます。着座にて説明させていただきます。

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 19 号

**都市計画法第 43 条第 1 項に基づく、予定建築物以外の
建築許可申請について(用途変更)**

令和5年 10 月 2 日付け、前本タイヤ株式会社より都市計画法第 43 条第 1 項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、開発審査会に付議し、議決を求める。

令和5年 11 月 14 日 提 出

寝屋川市長 広 瀬 慶 輔

事務局

続いて、2 ページ目をお開きください。

議案第 19 号の調書でございます。

申請者の住所氏名は

事務局

大阪府摂津市鳥飼本町五丁目 12 番 60 号 前本タイヤ株式会社
代表取締役 前本 晃一

申請地は寝屋川市大谷町 2313 番の 1 筆の土地でございます。

申請地面積は、1,683.49 平方メートル

謄本上の内訳は、

地目は、宅地で 2161.43 平方メートルとなります。

建築物の用途は、自己用倉庫

建築工事の種類は、用途変更（建築確認申請必要）

構造は、鉄骨造 地上 5 階建て 1 棟 高さ 18.77 メートル

建築面積 1281.05 平方メートル

容積率対象延床面積 5276.07 平方メートル

建ぺい率 59.2% 容積率 195.2%でございます。

審査指導課の岩森です。

それでは、議案第 19 号の詳細につきまして、ご説明申し上げます。

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 19 号資料と前面のスクリーンにより、説明させていただきます。

それでははじめに、議案 19 号資料の 5 ページ目をお願いします。

都市計画法第 43 条第 1 項の規定による建築許可申請書の写しでございます。

開発許可を受けた土地以外の予定建築物の用途は遊技場、宿舎、駐車場で、許可をうけようとする建築物の用途は、遊技場部分を自己用倉庫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土地以外の区域内において、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の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 3.6 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 1 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。

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、申請地南側水色部分の市道大谷町寝屋川公園 2 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。

赤色の部分が申請地でございます。

次に、申請地から半径 300 m 範囲の土地利用現況図です。

青色の円は、申請地より半径 300 m 範囲の建築物の現況用途を示したものです。

茶色が商業施設等であり、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、北側は、主に農地となっております。南側市道の対側には関西電力の変電所があり、西側 JR 学研都市線線路沿いには社会福祉施設、学校が立地しております。

次は土地調書合成図でございます。

黄色部分が申請地の寝屋川市大谷町 2313 番でございます。水色で囲まれた部分が申請地に接しております市道大谷町寝屋川公園 2 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。

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、赤矢印の方向申請地西側から申請地従前建築

物を撮影したものです。

オレンジの建物が今回、用途変更する従前建築物でございます。

次の写真は、赤矢印の方向申請地東側主要地方道枚方富田林泉佐野線沿いから従前建築物を撮影したものです。

続いての写真は、赤矢印の方向申請地南側市道大谷町寝屋川公園 2 号線から申請地従前建築物を撮影したものです。

続いての写真も同じく、赤矢印の方向申請地南側市道大谷町寝屋川公園 2 号線から申請地従前建築物を撮影したものです。

続いての写真は、赤矢印の方向申請地北側隣接地より、申請地従前建築物を撮影したものです。

こちらの写真は、用途変更部分の遊技場（パチンコ店）内部を撮影したものです。

こちらも同じく、用途変更部分の建物内を撮影したものです。

続きまして現況図及び土地利用計画図です。

赤色で囲まれた部分が申請地で、敷地面積 2 1 6 2 . 9 3 平方メートルでございます。

現在の土地利用状況としては、平成 6 年に都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロ、に基づき既存宅地制度の手続きを得て適法に建築された、遊技場、宿舍、駐車場で、2022 年 6 月 30 日を以って遊技場は、閉店しております。

なお、前面道路は申請地南側の法第 4 2 条第 1 項 1 号市道大谷町寝屋川公園 2 号線、幅員 12m に接しております。

続きまして用途変更部の平面図でございます。

今回の黄土色に着色された遊技場（パチンコ店）部分を自己用倉庫に用途変更するものです。

用途変更部分の床面積は、6 4 5 . 4 7 m²（平方メートル）で 2 0 0 m²（平方メートル）を超える用途変更のため、建築確認申請必要となります。

続きまして、排水計画図でございます。

今回、排水計画は、宅内雨水側溝の一部改修のみで宅内污水及び雨水の経路、市管理污水管及び雨水管への最終放流先には変更はありません。

続きまして、現況 1 階平面図でございます。

続きまして、現況 2 階平面図でございます。

続きまして、現況 3 階平面図でございます。3 階から R 階は駐車場となっております。

続きまして、現況 4 階平面図でございます。

続きまして、現況 5 階平面図でございます。

続きまして、現況 R 階平面図でございます。

つづいて用途変更を行う従前建築物の東側立面図でございます。

既存建物の高さは、18.77m となっております。

続きまして、南側立面図でございます。

続きまして、北側立面図でございます。

続きまして、西側立面図でございます。

前面のスクリーンによる説明は以上でございます。

事務局

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 19 号資料、26 ページをご参照ください。

法的な根拠としましては、まず、都市計画法第 43 条です。

第 1 項におきまして、「開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限として」、同法第 43 条第 1 項のアンダーラインで記してあります「何人も市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは、第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。」と規定されています。

事務局

また、第2項では、許可の基準は、「第33条及び第34条に規定する許可基準の例に準じて、政令で定める。」とあります。これは、開発許可に準じると謳われています。

そして、この条文の趣旨として、「市街化を抑制するという趣旨から特に徹底して規制を行うことが望ましい市街化調整区域においては、開発を伴わない、つまり、開発許可を要することなく行われる建築行為等を本条により規制することとしている。」となっています。

27 ページのアンダーラインで記している都市計画法施行令第36条が許可の基準として規定されています。

許可にあたっては、本条の第1項第1号から第3号までの規定のいずれにも該当しなければならないと規定されております。

28 ページの施行令第36条第1項第3号は、同法第34条に規定されている市街化調整区域における開発基準に対応するものでございます。

また、今回の適用条項であります、施行令第36条第3項ホの趣旨としまして、市街化調整区域における開発許可を規定した都市計画法第34条第14号に対応する条文と開発許可制度の解説に明記されております。

事務局

都市計画法第34条第14号にあっては、市街化促進の恐れがなく、市街化区域内では困難または著しく不適当な開発行為で審査会の議をえたものと規定されております。

29 ページ都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準により、「周辺における市街化を促進する恐れがない」とは、各号のいずれかに該当すると認められる場合をいうとされており、第1号の予定建築物が立地することにより、予定地周辺において新たな公共・公益施設の需要が誘発されないこと。又はそのおそれがないこと。に該当し、「市街化区域内で行うことが困難又は著しく困難」については、第4号

の予定建築物の用途、目的、規模等からみて、予定地周辺における建築物の立地集積状況、道路等公共施設の整備状況その他の地域の実情から判断し、予定地に立地することがやむを得ないものと認められるもの。該当すると判断しています。

事務局

本件の適用根拠でございますが、考慮する要件として、

①市街化調整区域内における遊技場部分を自己用倉庫への用途変更

②従前用途は、都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロの既存宅地制度に基づく、遊技場、宿舍、駐車場

③申請用途は、自己用倉庫

④敷地の拡大、造成、地目変更を伴わない

従前建築物は、適法に建築されたもので、今回の計画は従前建築物の遊技場部分を改修し自己用倉庫への用途変更となります。

また、敷地の拡大を伴わず、従前建築物が開発許可を受けていない（開発不要）ことから、本件は市街化調整区域内における建築行為につき、用途変更にかかる都市計画法第 43 条第 1 項の制限を受けることとなり、都市計画法第 34 条第 14 号及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する「判断基準」及び「適合基準」に基づき審査し、審査会に諮るものでございます。

事務局

続きまして、都市計画法第 43 条第 1 項に基づく立地判断等につきましてご説明いたします。

36 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遊技場、宿舍、駐車場から遊技場部分について自己用倉庫への変更となり、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。

40、41 ページの用途別分類表をご参照ください。

本件では、従前用途の遊技場と予定建築物の自己用倉庫ともに、（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、遊技場（歓楽施設（A））から自己用倉庫（倉庫（A））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。

次に、38 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、適法に既存宅地制度を受けた宅地であり、既存建物の用途変更として、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の延べ床面積5276.07平方メートルで、一部645.47平方メートルを用途変更により従前建築物の延

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、従前建築物の遊技場等につきましては、25ページの建築計画概要書の記載をご参照ください。

以上のことから、本件申請につきましては、都市計画法第43条第1項の許可基準に適合すると判断しております。

以上が、本件建築許可申請につきましても、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

事務局の方ご説明ありがとうございました。只今の議案第19号についての説明を頂いたわけですけど委員の皆様のご意見、ご質問はございませんか。

長々ですね難しくて理解が十分できなかったのではないかと
いう風に私も思ったりはしたんですけど、委員の皆様いかがでしょう
うか。

会長

事務局の方では、きちっと法令に合致するかどうかは慎重に準備はしていただき検討していただいてのご説明であるとは思いますがいかがでしょうか？

委員

議案には直接関係がない事で恐縮ですが、議案に関しては資料で29ページ、30ページの判断基準でやむを得ないところで合致するのかもしれないのかなかなか難しいと思い資料を拝見させていただきました。新築ではないので市街化を促進するところには繋がらないと私は感じています。

単純な質問で駐車場部分が上階に3層以上ありますが今回の申請書は何も触れていないが倉庫に変更になった以降どういう扱いになるのか。

会長

小林委員の質問について行政庁から説明をお願いします。

事務局	駐車場の件ですが、今回は既存の建物の遊技場部分を用途変更するということで駐車場部分は何もさわらないという形で倉庫業に変更になっても外部からの駐車は無く、自社の駐車場にすると聞いております。
会長	他にご意見・ご質問はございませんか。
委員	遊技場から倉庫へ使用目的が変わるわけですが、出入りする車のことを考えてですね。８ページの図を見ていますが、大型のトラックはスムーズに入ってこれるのか。
会長	説明をお願いします。
事務局	申請者に確認したところ車輛による搬入搬出につきましては、最大で5tトラックが1日1台程度で遊技場の時より車輛の通行は減少します。
委員	主要地方道枚方富田林泉佐野線がやや幅員が狭く、第二京阪道路が主流になると思いますが接する道路が狭い。
事務局	５t以上のトラックは通行しません。
委員	地域の住民の方が車等で通行するので大型の車両が原因で通行がスムーズに流れなければ問題が生じますので質問させていただきました。
事務局	安全に通行するよう指導いたします。
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１９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５年度第１回開発審査会を閉会いたします。皆様、たいへんご苦勞様でした。
事務局	本日は、大変ありがとうございました。 それでは、最後に理事兼都市基盤整備部長の北川より閉会の挨拶

理事兼都市基盤
整備部長

挨拶をいたします。

【挨拶】（略）

【閉会】

以 上