

別紙標準様式（第6条関係）

会 議 録

会議の名称	令和3年度(2021年度)第1回 枚方市開発審査会	
開催日時	令和4年(2022年)1月31日 (月曜日)	開始時刻 午後2時00分 終了時刻 午後3時00分
開催場所	枚方市役所 庁舎分館 4階 会議室	
出席者	清水正憲会長、田中一成会長代理、上山芳次委員、 中嶋俊行委員、山根聡子委員、高田研一委員	
欠席者	西山利正委員	
案 件 名	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 会長の互選及び会長代理の選出について</li> <li>2 審議案件 議案第1号 大字穂谷における物流施設の開発許可について</li> <li>3 その他 「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」の施行に伴う開発審査会の運用事項の一部改正について</li> </ol>	
提出された資料等の名称	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 議事次第</li> <li>2 議案書</li> <li>3 枚方市開発審査会委員名簿（互選資料）</li> <li>4 枚方市開発審査会提案基準</li> <li>5 「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」の施行に伴う開発審査会の運用事項の一部改正についての資料一式</li> </ol>	
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 会長に清水委員を互選し、会長代理に田中委員を選出した。</li> <li>2 次の案件について、枚方市開発審査会として承認の議決をした。 議案第1号 大字穂谷における物流施設の開発許可について その他 「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」の施行に伴う開発審査会の運用事項の一部改正について</li> </ol>	

<p>会議の公開、非公開の別及び非公開の理由</p>	<p>1 会長の互選及び会長代理の選出について、及び議案第1号については、公開。</p> <p>2 「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」の施行に伴う開発審査会の運用事項の一部改正については、枚方市情報公開条例第5条第6号に該当するため非公開</p>
<p>会議録の公表、非公表の別及び非公表の理由</p>	<p>1 会長の互選及び会長代理の選出について、及び議案第1号については、公開。</p> <p>2 「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」の施行に伴う開発審査会の運用事項の一部改正については、枚方市情報公開条例第5条第6号に該当するため非公表。</p>
<p>傍聴者の数</p>	<p>なし</p>
<p>所管部署 (事務局)</p>	<p>都市整備部 開発指導室 開発調整課</p>
<p>審 議 内 容</p>	
<p>事務局 開発調整課 中課長代理</p>	<p>ただいまより令和3年度第1回枚方市開発審査会を始めさせていただきます。</p> <p>私、事務局、開発調整課の中と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>委員の皆様方には、何かとお忙しい中、本審査会にご出席をいただき誠にありがとうございます。</p> <p>最初にお知らせがございます。</p> <p>現在、大阪府下だけでなく、全国的に新型コロナウイルス感染者が非常に増加しておりまして、フィジカルディスタンス、換気の確保、マスクの設置等の感染症対策を講じておりますので、ご協力のほうお願いいたします。</p> <p>また、委員の皆様におかれましても、マスクを着用していただくとともに、大変恐縮ではございますけれども、水分補給につきましても審議中はお控えいただきますようお願い申し上げます。</p> <p>なお、適宜、換気を行いますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本日は、委員へのご就任いただいた後の初めての審査会でございます。そのため、議事を進行していただく会長が、まだ決まっておられませんので、後ほど、会長の互選及び会長代理の選出をするまでの間、事務局で議事を進めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、本審査会の委員の出席状況をご報告させていただきます。</p> <p>本審査会の委員総数は7名でございます。本日は6名の出席をいただいておりますので、枚方市開発審査会条例第4条第2項の規定により、本日の審査会が成立しておりますことをご報</p>

	<p>告いたします。</p> <p>さて、本日の次第ですが、会長の互選及び会長代理の選出と審議案件が1件、また、その他といたしまして、事務局から本審査会の運用事項の一部改正についてお諮りする予定でございます。</p> <p>では、委員の皆様方のご紹介をさせていただきます。</p> <p>まず、再任されました委員の方からご紹介いたします。</p> <p>法律の分野として、清水共同法律事務所、弁護士の清水委員でございます。</p>
清 水 会 長	よろしく申し上げます。
事務局 開発調整課 中課長代理	都市計画の分野として、大阪工業大学工学部都市デザイン工学科教授の田中委員でございます。
田 中 委 員	田中でございます。よろしく申し上げます。
事務局 開発調整課 中課長代理	続きまして、経済の農業の分野として、枚方市農業委員会会長の上山委員でございます。
上 山 委 員	上山です。よろしく申し上げます。
事務局 開発調整課 中課長代理	行政の分野として、元大阪府住宅供給公社常務理事の中嶋委員でございます。
中 嶋 委 員	中嶋でございます。
事務局 開発調整課 中課長代理	次に、新たにご就任いただきました委員をご紹介いたします。 <p>建築の分野として、中村委員に代わって就任されました摂南大学理工学部住環境デザイン学科講師の山根委員でございます。</p>
山 根 委 員	<p>摂南大学理工学部住環境デザイン学科の山根と申します。摂南大学には、一昨年、2020年度より着任しております。その前は、都市計画のコンサルタント会社で働いておりました。住宅政策であるとかマンションの管理などを専門的に研究しております。</p> <p>都市計画の部分につきましては、まだ分からないこともたくさんございますので、どうぞよろしくご指導くださいますようお願いいたします。</p>
事務局 開発調整課 中課長代理	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、経済の産業の分野として、中西委員に代わってご就任いただきました北大阪商工会議所総務課次長の高田委員でございます。</p>
高 田 委 員	北大阪商工会議所の高田でございます。よろしく申し上げます。
事務局 開発調整課	<p>ありがとうございました。</p> <p>最後に、公衆衛生の分野として、関西医科大学医学部学生部長の西山委</p>

中課長代理	<p>員にご就任いただいておりますが、本日は欠席される旨の連絡をいただいております。</p> <p>委員の皆様には、ご尽力とご指導を賜ることと存じますが、よろしくお願いたします。</p> <p>続きまして、本市職員の紹介をさせていただきます。</p>
	<b>【職員紹介】</b>
事務局 開発調整課 中課長代理	<p>以上で紹介を終わります。</p> <p>では、ここで開会に当たりまして、開発指導室長の安達よりご挨拶申し上げます。</p>
開発調整課 安達室長	<b>【挨拶】</b>
事務局 開発調整課 中課長代理	<p>それでは、本日の資料を確認させていただきます。</p> <p>まず、議事次第A4、1枚です。それから、綴じられたA4サイズ、これが議案書でございます。それから、会長の互選及び会長代理の選出資料といたしまして、開発審査会委員名簿でございます。それから、その他案件の本審査会の運用事項の一部改正についての資料、の4種類が資料でございます。それから、本日、机の上に配付させていただいておりますファイルにとじられたものが枚方市開発審査会提案基準でございます。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>資料については、以上でございます。</p> <p>では、次に、会議の公開について確認いたします。</p> <p>本審査会は、「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規定」に基づき運営を行っているため、会議の内容につきましては、原則、公開としています。本日の議案書などを確認したところ、案件となっております、会長の互選及び会長代理の選出及び議案第1号につきましては、枚方市情報公開条例第5条に規定する非公開情報は含まれておりません。</p> <p>また、本審査会の運用事項の一部改正についてですが、本審査会の意思決定に至るまでの過程における情報でございます。</p> <p>したがって、会長の互選及び会長代理の選出並びに議案第1号については、公開とし、本審査会の運用事項の一部改正については、同条例第5条第6号の規定により非公開といたしますが、ご異議ございませんでしょうか。</p>
委員	(異議なし)
事務局 開発調整課 中課長代理	<p>異議なしとのことですので、そのように取り扱います。</p> <p>次に、会議録につきましては、原則、枚方市のホームページなどで公開いたしますが、非公開の扱いとする本審査会の運用事項の一部改正については非公表といたします。</p> <p>したがって、公開の扱いとする会長の互選及び会長代理の選出並びに議案第1号の会議録につきましては、公表とし、議案書等につきましても、同様に図書を抜粋して公表することによろしいでしょうか。</p>
委員	(異議なし)
事務局 開発調整課	<p>ありがとうございます。</p> <p>異議なしとのことですので、そのように取り扱います。</p>

中課長代理	次に、本日の審査会の傍聴人でございますが、傍聴を希望されている方は、いらっしゃいません。
	<u>1 会長の互選及び会長代理の選出について</u>
事務局 開発調整課 中課長代理	それでは議事次第のとおり、本審査会の会長の互選及び会長代理の選出を行いたいと思いますが、会長が決まりますまでの間、開発調整課長の瀬戸口が臨時議長として、議事を進行させていただきます。
事務局 開発調整課 瀬戸口課長	それでは、私のほうから臨時議長として進めてまいります。よろしくお願いいたします。 早速ですが、枚方市開発審査会条例第3条第1項の規定により、会長の互選を行っていただきたいと思います。 どなたか会長に立候補される方はいらっしゃいますか。 いらっしゃらないようですので、会員の皆様方でご提案等はございませんでしょうか。 どうぞ、上山委員。
上 山 委 員	私のほうから提案させていただきますけれど、もし、皆様方がよければですけど、前任者に引き続きまして、法律ご専門の清水委員を選任したいと思いますが、いかがでしょうか。
委 員	(異議なし)
事務局 開発調整課 瀬戸口課長	ありがとうございます。 それでは、清水委員に会長をお願いすることといたします。 清水会長、恐れ入りますが、会長席にお席の移動をお願いいたします。 それでは、清水会長にご挨拶をお願いしたいと思います。
清 水 会 長	<b>【挨拶】</b>
事務局 開発調整課 瀬戸口課長	会長、ありがとうございました。 それでは、これより先の議事進行につきましては、清水会長をお願いしたいと思います。 会長、よろしくお願いいたします。
清 水 会 長	それでは、私のほうから進行させていただきたいと思いますが、会長代理を決めなければなりません。枚方市開発審査会条例第3条第3項の規定によって、委員のうちから会長があらかじめ指名する者が、職務を代理するということになっておりますので、私からの提案でございますが、都市計画の分野で田中委員に引き続きお願いしたいと思います。いかがでしょうか。
委 員	(異議なし)
清 水 会 長	それでは、会長代理は田中委員をお願いしたいと思います。 田中委員、よろしくお願いいたします。 次に、審議に入りたいと思いますが、ここで時節柄、換気をしたいと思っております。 <b>【場内換気】</b>

	<p>2 審議案件</p> <p><u>議案第1号</u></p> <p><u>大字穂谷における物流施設の開発許可について</u></p>
清水会長	<p>それでは、再開いたします。</p> <p>議案第1号 大字穂谷における物流施設の開発許可について、処分庁から説明をお願いします。</p>
<p>処分庁</p> <p>審査指導課</p> <p>岡本主任</p>	<p>審査指導課の岡本でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、議案第1号について御説明いたします。</p> <p>大変恐縮でございますが、着席してご説明させていただきます。</p> <p>お手元の資料、令和3年度第1回枚方市開発審査会議案書をご覧ください。</p> <p>まず、資料の確認をお願いいたします。</p> <p>赤のインデックス、議案第1号の付議書の後に、調査報告書、その次に、開発区域位置図、順に、開発区域区域図、土地利用現況図、現況平面図、土地利用兼給排水計画図、造成計画平面図、予定建築物平面図が4枚、最後に予定建築物立面図2枚をご用意させていただいております。</p> <p>なお、説明につきましては、パワーポイントを使用させていただきますので、委員の皆様方におかれましては、スクリーンの映像をご覧くださいませよう、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、初めに調査報告書に沿って計画の概略についてご説明いたします。</p> <p>申請者は、大阪市東成区東小橋1丁目11番10号、株式会社ロンコ・ジャパン。</p> <p>申請地は、枚方市大字穂谷2188番9及び2217番1の一部でございます。</p> <p>申請地の状況を開発区域位置図でお示ししますと、申請地は赤色で示した場所で、本市の東部地域にあり、JR片町線の藤阪駅より東へ約4.2キロメートルの位置にございます。</p> <p>さらに拡大した図として、開発区域区域図を表示します。赤色で示した場所が申請地でございます。</p> <p>調査報告書に戻りまして、開発面積は1万339.64平方メートル、地目は、開発区域全てについて宅地となっております。</p> <p>建築物の用途は、物流施設（倉庫、作業場）で、計画戸数は1棟でございます。</p> <p>土地利用計画については、開発区域のうち宅地が9,776.99平方メートル、道路が250.74平方メートル、緑地が311.91平方メートルでございます。</p> <p>次に、排水関係でございます。</p> <p>雨水につきましては、既設道路側溝に放流し、汚水につきましては、浄化槽により処理した排水を道路側溝に放流する計画でございます。</p> <p>申請地は既に農地転用がされております。</p> <p>その他、申請地は宅地造成工事規制区域内、砂防指定地内でございます。</p> <p>続きまして、申請地周囲の状況について、土地利用現況図にてご説明いたします。</p> <p>申請地は、枚方市と京田辺市の行政界付近に位置し、グレーで着した部分は京田辺市でございます。</p> <p>続いて、オレンジ色で着色した部分が市街化区域、着色されていない部分が市街化調整区域でございます。また、本図面に示している枚方市の範囲全てが宅地造成工事規制区域でございます。</p> <p>申請地を中心に半径300メートルの範囲内にある建物を用途別に着色し</p>

ており、黄色が住居・農業施設、青色が工業施設などとなっております。航空写真で見るとこのようになっております。

申請地は、赤色で示した区域でございます。

次に、今回の計画の詳細について、順次、ご説明させていただきます。まず、現況平面図でございます。

申請地は、赤色で示した区域であり、道路幅員約 10 メートルの大阪・京都府道枚方山城線と、幅員約 7 メートルの京田辺市道津田天王線に接しております。

申請地には、既設建築物として産業廃棄物中間処理施設が建築されております。

続いて、現況写真でございます。

申請地の北東側から撮影した写真で、赤色で示した区域が申請地でございます。

次に、申請地の南東側から撮影した写真で、赤色で示した区域が申請地でございます。

続きまして、土地利用計画についてご説明します。

既存の産業廃棄物中間処理施設を解体して、黄色で着色している位置に、新たに物流施設を新築しようとする計画です。

また、都市計画法上の公共施設の整備として、道路の拡幅が 250.74 平方メートル、開発者管理の緑地が 311.91 平方メートル生じる計画です。

排水計画としましては、雨水は、宅地内の排水を沈砂槽、雨水貯留槽を介して道路拡幅に併せて整備される道路側溝へ放流し、そこから府道の既設道路側溝に接続する計画です。

汚水は、合併浄化槽により処理し、雨水排水と同じく道路側溝に放流する計画でございます。

続きまして、給水計画についてですが、給水は、道路に敷設されている既設給水管の管径を一部 40 ミリから 75 ミリに増径した上で宅地内に引き込む計画でございます。

次は、造成計画についてご説明します。

本計画地は、前面道路及び隣地との間に、敷地への出入口を除いて 2 メートルから 6 メートル程度の高低差があり、現在は土留めとして擁壁が設置されております。今回物流施設としての土地利用を行うために宅地内の地盤を、一部は切土、一部は盛土により造成を行う計画となっております。既存擁壁については、新たな造成地盤に対して安全性を確実なものとするため、造り替えることとしています。

白抜きとなっている部分は、予定建築物が建築される部分です。

続きまして、予定建築物の配置図兼地下 1 階平面図でございます。

次に 1 階平面図、2 階平面図、3 階平面図でございます。各階に倉庫を計画しております。

次は、予定建築物の東側及び南側立面図でございます。

建築物の高さは、高低差のある敷地ですので、平均地盤面からの算定となり、20.99 メートルを予定しております。

こちらは西側及び北側立面図でございます。

続きまして、予定建築物の構造、規模についてご説明します。

構造は鉄骨造、階数は地下 1 階、地上 3 階建てでございます。

建築面積は、5,834.33 平方メートル、建蔽率は 57.83 パーセント、容積率対象床面積は、1 万 9,556.50 平方メートル、容積率は 193.85 パーセントでございます。

なお、本地域の規制内容としましては、建蔽率は 60 パーセント、容積率は 200 パーセントです。

それでは次に、本件を本審査会に諮ることとなった経緯についてご説明

させていただきます。

本件に係る審議については、個別一般案件となることから、都市計画法第 34 条第 14 号に関する判断基準に照らし、それらに該当するか否かを判断する必要があります。

その判断基準の該当内容について、順次ご説明させていただきます。

なお、判断基準については、お手元の冊子、開発審査会提案基準等の 3 ページから 5 ページに掲載されておりますので、併せてご覧ください。

いま一度、スクリーンをご覧ください。

この基準は都市計画法第 34 条第 14 号の法の適正な運用を図ることを目的に規定されております。

まず、判断基準第 2、運用原則についてですが、第 1 項において、市街化調整区域内で行うことが必要かつやむを得ないと認められる場合に限り適用するものとされています。

また、第 2 項では予定建築物の用途が、本市の土地利用計画等に支障を来すものであってはならないとされています。

続いて、第 3 については、市街化の促進性に係る基準ですが、ここで、従前の産業廃棄物中間処理施設が建築された経緯についてご説明します。

本計画地では、昭和 60 年から平成 3 年にかけて当時の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号、いわゆる既存宅地確認を受け、複数回建築確認の確認済証の交付がなされています。

具体的には、昭和 59 年に申請地中央部分、昭和 60 年に北側部分、平成 3 年に南側部分において既存宅地確認を受けた上で、それぞれの敷地で確認済証の交付を受けており、その後、平成 10 年 8 月 27 日に各敷地を統合する形で現存する建築物に対する建築確認の確認済証の交付がなされています。

既存宅地確認とは、平成 12 年の法改正まで存在した規定で、市街化調整区域の建築許可に係る規定である都市計画法第 43 条の中で除外規定として定められており、第 6 号ロにおいて、「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、既に宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。」とされていたものを言います。

今回の計画は、この既存宅地確認を受け建築された産業廃棄物中間処理施設として使用された敷地を縮小して行われる開発行為でございます。

公共施設については、開発者管理の緑地や道路拡幅による道路の整備が生じるものの、新設道路の築造や下水道本管の整備は必要としない計画であり、一般的にスプロール化の弊害とされるような公共施設の維持管理上の負荷は小さいと考えております。

また、本開発地への交通ルートは主に府道を利用する想定ですが、現状において一定の交通量がある道路であることから、予定建築物が立地することによる交通負荷の増大についても小さいと考えます。

判断基準に戻りまして、以上のことから市街化の促進性については、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ものとして第 1 号に該当すると判断しております。

次に、第 4 の市街化区域内開発の困難性または不適當性に係る基準については、第 4 号に該当するものと判断しておりますが、その根拠についてご説明いたします。

本計画地の周辺は、土地利用現況図で説明したとおり、工業系の用途の建築物が集積している地域です。

こちらは本市の都市計画マスタープランにおいて枚方市の東部地域の方針図として示されているものですが、申請地を含む水色の点線で囲われた地域は、工業系用途の集積状況や主要地方道である府道枚方山城線の沿道



	<p>という立地を踏まえて沿道産業集積ゾーンというものに位置づけされております。</p> <p>沿道産業集積ゾーンとは、土地利用の基本方針として「幹線道路の沿道という立地条件を生かし、主として沿道型商業、工業及び流通業務の産業集積や操業環境の保全を図る。」こととなっている区域です。</p> <p>このような位置づけがあることから、物流施設の立地については、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、地域の実情から見て立地することがやむを得ないと判断しております。</p> <p>続いて、判断基準第5の制限に係る基準についてですが、本計画地は、建築基準法に基づく、災害危険区域や、急傾斜地崩壊危険区域などの開発行為を行うのに適さない区域は含まれておりません。</p> <p>以上のことから、調査報告書の調査意見のとおり、本申請は、平成12年の都市計画法改正以前に、当時の法第43条第1項第6号に該当するものとして市街化調整区域に建築された産業廃棄物中間処理施設を物流施設（倉庫、作業場）に建て替えるものです。</p> <p>本計画は既存建築物の敷地の一部での計画であることから、特に市街化を促進するおそれがなく、また申請地は枚方市都市計画マスタープランにおいて沿道産業集積ゾーンに位置づけされており、物流施設の計画は土地利用計画上支障がないことから、許可についてはやむを得ないと判断し、開発審査会に本件をご提案するものでございます。</p> <p>よろしくご審議のほどお願い申し上げます。</p>
清水会長	<p>ただいま、処分庁のほうから都市計画法第34条第14号等の判断基準に照らして、許可について問題がないと判断しているという観点から、ご説明がありましたが、皆様からご意見、ご質問をいただきたいと思えます。</p> <p>よろしくお願ひします。</p> <p>中嶋委員、どうぞ。</p>
中嶋委員	<p>先ほどの説明で、既存宅地の確認を受けた敷地面積が約1.2ヘクタールあって、今回少し減らして縮小しているという説明だったのですが、地図で言ったら南側なのですけど、このような開発の敷地設定をしたのはなぜなのでしょう。</p>
処分庁 審査指導課 岡本主任	<p>開発区域の西側には土地がございまして、今回開発を行う物流施設とは別建ての駐車場として運営する計画を持っておりますので、開発区域の南側の土地は、そこに進入する進入路とするため開発区域から除かれております。</p> <p>この南側の土地及び西側の土地については、別途、造成行為が発生しますので、宅地造成の許可を申請されております。</p>
中嶋委員	<p>分かりました。</p>
清水会長	<p>よろしゅうございますか。</p> <p>ほかにございませんでしょうか。</p> <p>田中会長代理、どうぞ。</p>
田中会長代理	<p>今お話にあった宅地造成の工事施行は、今回の施行と合わせて同時期にされるかどうかというのを確認したいのですが。</p>
処分庁 審査指導課 岡本主任	<p>はい、同時期に行う予定になっております。</p>
田中委員	<p>分かりました。ありがとうございます。</p>

清 水 会 長	<p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>では、私から、先ほど南のほうの土地も一体として宅地造成することになるというお話でしたが、土地利用現況図を見ると、松島金属と表示のある辺り、それからその後ろにテニスコートとかグラウンドとかになりますが、どこまでぐらいが宅地造成されることになるのですか。</p>
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	<p>(スクリーンを用いて説明)</p> <p>元の所有者が持たれている土地が、この一連の土地になります。</p>
清 水 会 長	<p>そのすぐ下側、この航空写真でいうとすぐ下側にグラウンドとか四角いテニスコートなどが見えますが、その所有者は別なのですね。</p>
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	<p>別でございます。</p>
清 水 会 長	<p>分かりました。</p> <p>ほかにご質問、ご意見ございませんか。</p> <p>特に無いようでしたら、ただいまご審議いただいた議案第1号について、承認するというところでよろしゅうございますでしょうか。</p>
委 員	<p>(異議なし)</p>
清 水 会 長	<p>それでは、承認いただいたということで、第1号議案は承認ということでお願いします。</p> <p>それでは、次に、その他の案件に移ります。</p> <p>事務局から、本審査会の運用事項の一部改正について提案がございますので、説明をお願いします。</p>
	<p><u>3 その他</u></p> <p><u>「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」の施行に伴う</u></p> <p><u>開発審査会の運用事項の一部改正について</u></p>
	<p>【その他は非公表】</p>
清 水 会 長	<p>これをもちまして、本日予定しておりました案件が、全て終了いたしました。</p> <p>次に、審査運営の適正化のため、枚方市開発審査会運営要領第3条に基づきまして、本日の会議録の署名人には、私、あと2名の方、田中会長代理と上山委員にお願いをしたいと思います。会議録清書後、署名をしていただくこととなりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、これで本審査会を閉会することといたします。</p>