

別紙標準様式（第6条関係）

会 議 録

会議の名称	令和4年度(2022年度)第2回 枚方市開発審査会	
開催日時	令和5年(2023年)3月2日 (木曜日)	開始時刻 午後2時00分 終了時刻 午後3時38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、西山利正委員、山根聡子委員、高田研一委員	
欠席者	なし	
案 件 名	審議案件 議案第2号 長尾北町三丁目における工場の開発許可について 議案第3号 養父東町における診療所及び保険調剤を行う薬局の建築許可 について 議案第4号 津田北町一丁目における戸建住宅の開発許可（変更）につい て	
提出された資料等の 名称	1 議事次第 2 議案書 3 枚方市開発審査会提案基準	
決定事項	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2号 長尾北町三丁目における工場の開発許可について 議案第3号 養父東町における診療所及び保険調剤を行う薬局の建築許可 について 議案第4号 津田北町一丁目における戸建住宅の開発許可（変更）につい て	

会議の公開、非公開の別及び非公開の理由	議案第2号、3号及び4号については、公開。
会議録の公表、非公表の別及び非公表の理由	議案第2号、3号及び4号については、公表。
傍聴者の数	なし
所管部署 (事務局)	都市整備部 開発指導室 開発調整課
審 議 内 容	
清 水 会 長	<p>それでは定刻を過ぎておりますので、ただいまから令和4年度第2回枚方市開発審査会を始めさせていただきます。</p> <p>本日は、委員の皆様方、お忙しい中、本審査会にご出席いただきありがとうございます。</p> <p>まず初めに事務局から委員の出席状況をお願いします。</p>
事務局 開発調整課 中課長代理	<p>委員の出席状況の前に、西山委員が今回、初めてご出席いただきましたのでご紹介いたします。</p> <p>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員です。西山委員、一言ご挨拶いただければと思います。</p>
西 山 委 員	<p>関西医科大学の西山でございます。随分と前にこの開発審査会の委員をしていたのですが、任期が満了になり後任として部下の三宅に来てもらっていました。その後、私にまた戻ってきたということでございます。今後ともどうぞよろしくをお願いします。</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>それでは、改めて委員の出席状況でございますが、この審査会の委員総数は7名で、本日は全員のご出席をいただいております。</p>
清 水 会 長	<p>今、事務局からご報告がありましたように、本日、全員委員が出席ということで、枚方市開発審査会条例第4条2項の規定により、本日の審査会が成立していますことを確認したいと思います。</p> <p>本日の議案ですが、「長尾北町三丁目における工場の開発許可について」、2番目に「養父東町における診療所及び保険調剤を行う薬局の建築許可について」、3番目が「津田北町一丁目における戸建住宅の開発変更許可について」、これら3件を予定しておりますので、どうぞよろしくお願いいいたします。</p> <p>審査会の開催に当たり、安達開発指導室長からご挨拶をお願いいいたします。</p>

開発指導室 安達室長	【挨拶】
清水会長	ありがとうございます。 続きまして、資料の確認を事務局からお願いします。
事務局 開発調整課 中課長代理	それでは、本日の資料を確認させていただきます。 事前に送付させていただきました資料でございますが、議事次第、議案書の2種類でございます。このほか、本日、机の上に配付しておりますファイルですが、こちらが枚方市開発審査会提案基準でございます。よろしいでしょうか。資料については以上でございます。
清水会長	本審査会は、「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」に基づき運営を行っているため、会議の公開・非公開については、原則公開としております。 本日の議案などを確認したところ、案件となっています議案2ないし4号は、「枚方市情報公開条例5条」に規定する「非公開情報」は含まれておりません。 したがって、本日審議する予定の議案2・3・4号については、公開といたしますがご異議ございませんでしょうか。
委員	(異議なし)
清水会長	それでは、異議なしとのことでございますので、そのように取り扱います。 次に、会議録につきましては枚方市のホームページなどで公表いたしまして、議案書につきましても同様に図書を抜粋して公表するということよろしいでしょうか。
委員	(異議なし)
清水会長	異議なしとのことでございますので、そのように取り扱いたいと思います。 それでは、本日の傍聴人の確認を行いたいと思います。傍聴を希望されている方は、いらっしゃいますでしょうか。
事務局 開発調整課 中課長代理	はい、傍聴を希望されている方は、いらっしゃいません。
	<u>1 審議案件</u> <u>議案第2号</u> <u>長尾北町三丁目における工場の開発許可について</u>

清水会長	<p>それでは早速、審議に移りたいと思います。</p> <p>議案第2号の長尾北町三丁目における工場の開発許可について、処分庁のほうから説明をよろしくをお願いします。</p>
処分庁 審査指導課 岡本主任	<p>審査指導課の岡本でございます。よろしくをお願いします。</p> <p>本日は、議案が3件ございますが案件ごとに担当がついておりますので、資料の確認を含めて、説明は各担当から行いますのでよろしくお願いたします。</p> <p>それでは、議案第2号について、私岡本からご説明いたします。</p> <p>大変恐縮ではございますが、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4年度第2回枚方市開発審査会議案書をご覧ください。</p> <p>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2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2枚、予定建築物立面図が2枚、従前建築物平面図が2枚、従前建築物配置図、最後に新旧対照表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、お願いいたします。</p> <p>まず、はじめに本件の事案につきましては、お手元に配付しております冊子、枚方市開発審査会提案基準等の10ページにある提案基準1、「収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転するものの取扱いについて」に適合するものであることから、今回本審査会に提案し、ご審議をお願いするものです。</p> <p>提案の趣旨としましては、本件は、申請者が事業所として運営していた建築物が都市計画道路、内里高野道線の道路改良事業に伴い、収用されることから市街化調整区域内の土地に工場を移転するに当たり、都市計画法29条の開発許可を受けようとするものです。</p> <p>具体的には、従前建築物は、長尾家具町一丁目にあり、都市計画道路の交差点部分に位置することから、敷地の全てを収用されることとなりました。</p> <p>なお申請者は、この従前建築物及び、その敷地とは別に事業を営む上で、資材置き場と駐車場を使用しており、これらの代替地についても開発区域に隣接する土地に設けるものとなっております。</p> <p>参考までに現地の写真をお示しすると、このようになっております。この場所が都市計画道路の交差点になるということです。</p> <p>2枚目は資材置き場です。この土地も収用されております。</p>

3枚目は、道路の対側にある駐車場です。この土地は開発者が所有している土地ではないものの事業の運営に必要であることから借地しているものです。

提案基準1の第2以降の基準への適合状況につきましては、後ほどご説明させていただきます。

それでは、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。

申請者は、枚方市長尾家具町一丁目2番21号、まるひ梱包倉庫株式会社、代表取締役 檜山昇。

申請地は、枚方市長尾北町三丁目1927番4及び、1929番4です。

申請地及び従前建築物の位置を開発区域地図でお示ししますと、申請地は赤色で示した場所で、本市の中東部地域にあり、JR長尾駅より北に約1キロメートルの位置にあります。

従前建築物は、申請地より北に約1.3キロメートルの位置にあり、その場所から申請地に建物を移転する計画となっています。

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す。

調査報告書に戻りまして、開発面積は486.90平方メートル、地目は開発区域の全てが農地となっています。建築物の用途は工場で、計画戸数は1棟です。

土地利用計画についてですが、開発区域の全てが宅地となる計画です。

次に排水関係ですが、雨水は全面道路の側溝に放流する計画で、汚水は全面道路に敷設されている公共下水道管に放流する計画です。また申請地は、開発許可と同日付で農地転用の許可がなされる予定となっています。

その他、申請地は宅地造成工事規制区域内、砂防指定地外です。

続きまして、申請地周囲の状況について、土地利用現況図によりご説明いたします。

オレンジ色で着色した部分が、市街化区域で、それ以外の部分は市街化調整区域です。また本図に示されている範囲全域が宅地造成工事規制区域に指定されています。

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ており、市街化調整区域部分は、学校及び福祉施設が立地している以外は農地となっており、南北の市街化区域部分は住宅地となっています。

航空写真で見ると、このようになっており、申請地は赤色で表示した区域です。

続いて、現況写真です。申請地の北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。

次に申請地の西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す。道路幅員 16メートルの府道長尾八幡線と幅員 6.21メートルの市道八田川招提線に接しております。

続きまして、土地利用計画及び給排水計画についてご説明します。黄色で着色している位置に新たに工場を新築しようとする計画です。

排水計画としましては、雨水は区域の北側角部分に設ける宅地内の最終枿から市道の側溝に放流する計画で、汚水については、最終枿から府道内の既設公共汚水本管に接続する計画です。

給水は府道に敷設されている既設給水本管から宅地内に引き込む計画でございます。

次に、造成計画についてご説明します。

申請地は現状全面道路となる府道と比べて、地盤面が低くなっており、土地利用を行う上で、隣接する資材置き場用の土地と合わせて、盛土を行う計画です。

続きまして、予定建築物の1階平面図でございます。次に2階平面図でございます。構造は鉄骨造、階数は地上2階建て、建築面積は291.90平方メートルで建蔽率が59.96パーセント。延べ面積は487.85平方メートルで容積率は89.93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パーセント以内。容積率は200パーセント以内となっております。

こちらは、予定建築物の南側及び北側立面図と西側、及び東側立面図でございます。建築物の高さは8.9メートルを予定しております。

続いて今回の工場の立地に関する本審査会への提案根拠となりました提案基準1、「収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に移転するものの取扱いについて」への適合状況について説明させていただきます。

まず第2の適用の範囲でございますが、「この基準に係る事業は、土地収用法の規定により事業認定を受けた事業とする」となっております。

本項への適合については、施行者である大阪府から令和4年8月9日付で発効されました収用証明書により確認できております。

続きまして、適用の範囲の第2項ですが、この基準に係る建築物は、収用対象事業の施行により移転しなければならない小規模事業所となっております。

こちらが移転前の従前建築物の配置図ですが、用途は工場で敷地面積が324.64平方メートル。延べ面積が398.66平方メートルであり、小規模事業

所に該当すると判断しております。

また次の各号のいずれかに該当するものであることとなっております。今回事業者である大阪府とあらかじめ協議を行っており、移転先として申請地への立地に関し、特別の配慮を依頼する文書が提出されておりますので、第3号に該当すると判断しております。

次に第3の立地について、でございますが、申請に係る土地は次の各号のいずれかに該当しなければならないとなっております。

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中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まれた地域は「沿道産業集積ゾーン」の位置づけがなされている区域であり、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、主として工業等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。よって、「第4号の本市の土地利用計画から判断して支障がないこと」に該当するものと判断しております。

続きまして立地の第2項ですが、申請地は災害危険区域や旧傾斜地崩壊危険区域といった開発区域を行うのに適当でない区域や、都市計画道路等の都市施設で計画決定された区域は含んでおりません。

次に第4の用途ですが、「移転後の用途は従前のものとは変わってはならず、かつ申請地周辺において人の健康または、生活環境に係る被害を及ぼす恐れのないものでなければならない」となっています。

移転に係る建築物は、従前、従後ともに工場でございますので、用途の変更はありません。

また申請地は周辺の住宅地と河川で区画されており、小学校の校舎等からも一定の距離があることから申請地周辺において、人の健康または生活環境に係る被害を及ぼす恐れのないものと判断しております。

次に第5の予定建築物の規模並びに第6の予定建築物の敷地規模ですが、延べ面積及び敷地規模が、それぞれ従前の1.5倍以下となっております。

こちらの新旧対照表に従前建築物と今回の予定建築物の建物と敷地の規模をまとめております。延べ面積は従前の1.0983倍、敷地面積については、従前の1.4998倍であることから、第5、及び第6の基準に合致しております。

以上のことから調査報告書の調査意見のとおり、本申請は大阪府が施工する都市計画道路、内里高野道線の道路改良事業に係り移転を余儀なくされたために市街化調整区域の土地に工場を新築するものでございます。これにより、特に市街化を促進する恐れもなく、許可についてはやむを得ないものと判断し、都市計画法第34条第14号に該当するものとして、本件をご提案するものでございます。

	よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。以上です。
清水会長	ただいまご説明がありました。議案2号について、何か意見、ご質問等がありましたらお願いします。
上山委員	今、説明いただいたのですが、開発をされる場所の現状は農地ですが、境はのり面になっているんですけど、進入の道路などはどういう具合にされるのですか。
処分庁 審査指導課 岡本主任	今回の計画地への出入りですか。
上山委員	残地の農地なんですけどね。
処分庁 審査指導課 岡本主任	残地のほうの出入りですか。
上山委員	盛土をされた乗り入れの往々にして出てくるのが、のり面の状況ですね。草とかが生えてきたときの処理とか、いつも農家の方といろいろ問題が生じてきますので、その辺の処理とのり面のところから雨水が下りてきたときに従来の農地に影響が及ぼさないような構造になっているのかどうかですね。まだ農地転用は出ていませんね。
処分庁 審査指導課 岡本主任	農地転用は申請自体はなされているのですが、許可自体は開発許可と同日付で行う取扱いとなっております。
上山委員	そのときに、そういう問題が出てきたら、いつも後からクレームが出てきますので、その辺の説明を受けておいて、担当の委員さんにも説明していただかないと、後になってから問題が起きては困りますのでね。今までも後から問題が農地側から出てきますので、その辺の処理の仕方、また説明をどのようにしていただくのかということをお聞きしておきたいなと。
処分庁 審査指導課 岡本主任	まず残地として残る農地部分に対する出入りについては、前面道路である府道の拡幅工事をやっている最中でして、その拡幅工事を大阪府が施工する中で、土地への出入りのためのスロープの設置についても、併せて行っていくということを聞いています。
上山委員	それ3枚とも同じ持ち主ですか。
処分庁 審査指導課 岡本主任	持ち主は2枚が共有名義で個人さんがお二方で持っており、もう1枚が別の個人になっております。



上 山 委 員	従来でしたら北側のほうから1枚ずつみんな出入りできたと思うんですけどね。今度はそこに開発されましたら入る道が3枚のうち、両サイドは道路があると思うんですけど、真ん中の方がどういう処理をされるのかなと。進入されるのに、他の農地を移動していかないといけない状況になるかなと思ったりするんですけど。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	そうですね。区域外である土地の出入りについては、詳しく確認できていないところであります。
上 山 委 員	農地転用がかかってきて、農業委員が現場調査に行ったときに、そういう問題が出てきて、クレームが出てくることもありうる話ですので、その辺をきっちりと指導していただきたいという事と、上の開発したところの雨水関係は、今言うように従来の雨水管に流されるような話ですけど、のり面の雨水の処理をどうされるのかなと。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	(スクリーンを用いて説明) おっしゃられているのは、この部分ですね。
上 山 委 員	そうです。そこに水路か何か設けられるのですか。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	今回、開発区域の外側にある部分については、開発者であるまるひ梱包倉庫が資材置き場として使用する予定ですが、外側の法面については、農地の一部として残るものです。
上 山 委 員	ということは、農家側が持つておられるということですか。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	そういうことです。
上 山 委 員	それやったら分かりませんね。進入の問題だけが後であがってくる可能性はあるわけですね。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	この開発許可をするに当たって、事前協議というのをやっております。その中で担当部局である農業委員会に協議書類が回っておりますので、そちらで指導をなされている可能性はあると思われませんが、詳しく内容までは確認できておりません。
上 山 委 員	私が当事者ですけども、まだ耳にしてませんのでね。後で来たときに、どういう話になるのかなとということで、事前にお伺いしておるわけなんですけど。現地調査に担当者に行ってもらって、そういう話が後から出てきて、許可後に出てきたときに、対処の仕方が若干変わってきたら困りますので、その辺の指導も十分にしていきたいなと思います。委員会のほうに、農地転用がされてきて、現場調査に行って、そういう話がちゃ

	んについておれば、簡単に合せますけど。農地を所有されている方から、いろいろ諸問題が出てきたら、委員会としても検討もしないといけませんので、その辺のことだけ一つお願いしておきたいと思います。
清水会長	ほかに。
田中会長代理	2点あるんですけど。先ほどご説明いただいた都市マスタープランで、主要な動線の角地のところに申請地が当たるかと思うのですが、今、調整区域にかかっているので、都計道の計画がなかったように思うんですけど、将来、今、接している市道の拡幅とか、そういったのにつながるような何か計画がつきそうか、どうかって分かりますか。
処分庁 審査指導課 岡本主任	従前の建物のある場所のことですか。それとも新しい計画のほうですか。
田中会長代理	新しいほうです。せつかく移動しておきながら、また変更になるというのは。
処分庁 審査指導課 岡本主任	さらに拡幅で用地を取られることがあるのかということですか。
田中会長代理	そうですね。
処分庁 審査指導課 岡本主任	それについてはございません。前面道路の府道は都市計画道路の区域まで既に拡幅されておりますので、さらに土地の収用されることはありません。
田中会長代理	途中まで拡幅というか、広いところから狭くなってますよね。それがちょっと心配かなと思って見てたものですから。その点だけちょっと確認しようと思ひまして。 もう一点ですけど、北東の部分ですね。その辺りですね。
処分庁 審査指導課 岡本主任	こちらについては、市道ですが、特段、拡幅の予定はありません。
田中会長代理	今は多分ないかと思いますが、将来ですね。もう一つ、西側に調整区域ですけど、学校がありますよね。その辺り、工場の集積が将来計画されている場所だというご説明だったのですが、その辺りとの関係というのは、どういうふうにご説明があられるのかご説明があったほうが、この先いいかなと思ひまして。
処分庁 審査指導課 岡本主任	都市マスタープランの中での位置づけは、府道の沿道部分が、産業集積を想定したゾーンに設定されていますが、あくまで市街化調整区域という位置づけがある中での話ですので、都市計画マスタープランで集積が想定

	<p>されているからといって、どんどん開発を進めていこうということにはならないと考えております。その中で今回、収用移転という公共事業のための移転という特別な事情がある中で、移転先の土地としてやむを得ないということで判断をしております。</p>
清水会長	<p>ほかにいかがでしょうか。上山委員どうぞ。</p>
上山委員	<p>今の話の関連ですけど、そのの拡幅工事がされてますね。その下の道の交流点とその近くが、今、盛土されてますね。それは開発を前提として盛土をされているんじゃないのですか。</p>
処分庁 審査指導課 笹尾主任	<p>そちらについては、本物件と関係のない中で、宅地造成等規制法の手続をいただいています。資材置き場としての造成工事を考えられているところですよ。</p>
上山委員	<p>結果的には、農業委員会いつも資材置き場です。資材置き場にしたいめしがないんです。今のところ我々も、大阪府から指導を受けている状況なんです。窓口を受け付けましたら、出てくるのが資材置き場で、後々全部、資材を置かないで駐車場とか、いろんなものに転用されていると。ということは、「農業委員会何をしてるねん」ということでお叱りを受けるのが、我々の立場です。今おっしゃられたように、開発を前提としないということであればいいんですけど、これをした結果、前例があるものやからということで出されて来られると今、行政のほうでないと言い切れるものかということだけ、ちょっと思ったもので。だから、あの角は・・・さんが、取得されてるはずですよ。開発をかける前提で取得してはると思うんですけどね。それも資材置き場で、おっしゃっておられますのでね。</p>
処分庁 審査指導課 岡本主任	<p>資材置き場を後々、何にするかというところまで、なかなか確認ができないところではありますが、開発許可はあくまで、建物を建てるために区画形質変更を行うことに対して、規制をかけているというものですので、建物が発生していない資材置き場、露天駐車場については、規制の対象になっておりません。造成が終わった後に、何か転用して建物を建てる場合には、その時点で都市計画法の制限がかかりますので、その内容が許可できるものでなければ、「当然許可できません」ということでお答えをします。</p>
上山委員	<p>分かりました。</p>
清水会長	<p>ほかにございませんか。 1点だけ、私から確認をさせていただきます。現況農地ですよ。今も耕作はされていたんですか。</p>

処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	耕作はされていたと思います。
清 水 会 長	残りの農地も耕作されることになるんですよね。当面は、休耕地ということではないのですね。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	農地として残るとは聞いておりますけれども、場合によっては今後、転用して資材置き場にしたいとの話が出てくるかもしれません。
清 水 会 長	分かりました。 土地の分筆は済んでいるのですか。まだ分筆の手続はやっていませんか。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	分筆は済んでおります。
清 水 会 長	済んでるわけですね。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	開発区域の部分は、分筆されてます。
清 水 会 長	まだ名義は、この申請人には移ってないんですか。
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	そうですね。許可申請時点では、個人さんが持ったままになっておりますので、開発の中で権利者同意という形で同意をいただいた上で許可を進めようとしております。
清 水 会 長	ほかにございませんか。 なければ、ただいま審議いただきました議案2号について、承認することにしたと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。
委 員	(異議なし)
清 水 会 長	それでは、異議なしということで議案第2号を承認することといたします。
	<u>2 審議案件</u> <u>議案第3号</u> <u>養父東町における診療所及び保険調剤を伴う薬局の許可申請について</u>
清 水 会 長	次に、議案3号の養父東町における診療所及び保険調剤を伴う薬局の建築許可についてを処分庁から説明をお願いします。

<p>処分庁 審査指導課 江崎係員</p>	<p>審査指導課の江崎でございます。</p> <p>それでは、議案第3号について説明させていただきます。大変恐縮でございますが、着席して説明させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>まず資料の確認をお願いいたします。</p> <p>赤のインデックスの議案第3号付議書の後に、調査報告書、開発区域位置図、開発区域区域図、土地利用現況図、現況平面図、土地利用計画図、排水計画図、給水計画図、予定建築物平面図、予定建築物立面図、最後に敷地面積案分計算をご用意させていただいております。</p> <p>それでは、初めに議案第3号の提案の趣旨についてご説明いたしますので、スクリーンをご覧ください。</p> <p>本件は、市街化調整区域の土地において、もともと診療所だった建物の内装を改修し、新たな診療所に加えて、一部用途変更により、保険調剤薬局を開設することを目的に、都市計画法第43条の建築許可を受けようとするものでございます。</p> <p>こちらは、現況写真ですが、新たな建築行為はなく、内装の改修を伴う一部の用途変更のみですので、都市計画法第29条の開発許可ではなく、第43条の建築許可を申請するものとなっております。</p> <p>それでは、診療所につきまして、当該開発区域の周辺に居住しているものの利用に供する公益上、必要な建築物として都市計画法第34条第1号の基準に該当し、立地が認められるものでございます。</p> <p>そして、薬局につきましては、都市計画法第34条14号に基づく枚方市開発審査会提案基準9、保険調剤を行う薬局の建築を目的とする開発行為との取扱いに適合する計画であることから、今回、本審査会に提案し、ご審議をお願いするものでございます。</p> <p>なお、提案基準9について、本件の薬局が該当する内容につきましては、後ほどご説明させていただきます。</p> <p>それでは、調査報告書に沿ってご説明申し上げます。</p> <p>申請者は、神戸市中央区割塚通3丁目1番3号、有限会社エスティ、申請地は枚方市養父東町1266番1及び、1269番1でございます。</p> <p>次に、開発区域位置図でございます。</p> <p>申請地は、赤色で示した場所で、本市の北部地域にあり、京阪本線の牧野駅より東へ約1,300メートルの位置にございます。</p> <p>次に、開発区域区域図でございます。</p> <p>牧野高校の南側に赤色で示した区域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1,210.6平方メートル、登記上の地目は、開発区域全てについて農地となっておりますが、従前の診療所が建築された際に農地転用済みであることを確認しております。</p>
-------------------------------	--

<p>建築物の用途は、薬局と診療所で戸数は1棟でございます。</p> <p>土地利用計画は、開発区域全てについて宅地でございます。</p> <p>次に排水計画でございます。雨水、汚水ともに既設利用となっております。</p> <p>そのほか、本地区は宅地造成工事規制区域外、砂防指定地外でございます。</p> <p>次に、土地利用現況図でございます。申請地周辺の状況といたしましては、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。</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ており、周囲には住居、店舗、学校や老人ホーム等が立ち並んでおります。</p> <p>次に、申請地周辺の航空写真でございます。申請地は赤色で示した区域でございます。</p> <p>それでは、今回の計画について、順次ご説明させていただきます。</p> <p>まず現況平面図でございます。</p> <p>申請地は、赤色で示した区域であり、幅員約 18 メートルの建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に接しております。</p> <p>次に土地利用計画図でございます。</p> <p>土地利用計画につきましては、敷地面積が 1,210.6 平方メートル、建築面積が 550.11 平方メートルとなっております。また造成については、行わない計画となっております。</p> <p>また建築計画については、黄色の着色で示した従前の診療所を改修し、1 階と 2 階に新たな診療所の開設及び、1 階の一部に薬局を開設する計画でございます。</p> <p>次に、排水計画図でございます。</p> <p>雨水は、敷地南側の水路に放流し、汚水は、敷地北側の汚水人孔に放流する計画で、ともに既設利用でございます。</p> <p>次に、給水計画図でございます。</p> <p>給水につきましても、敷地北側の水道本管から、受水槽へ給水する計画で、こちらも同じく既設利用となっております。</p> <p>次に、今回ご審議いただく建築物の構造、薬局の計画でございます。</p> <p>建築物の構造は、鉄筋コンクリート造、階数は地上 2 階建て。</p> <p>1 階床面積、486.96 平方メートル。2 階床面積、506.03 平方メートル。</p> <p>建ぺい率は、45.44 パーセント。容積率、82.91 パーセントでございます。</p> <p>なお、本地域に許容される建ぺい率は、60 パーセント。容積率は、200 パーセントでございます。</p>
---

また、薬局は1階の赤で示した部分で、床面積が83.1平方メートルでございます。

建築物の高さは、8.05メートルでございます。

最後に、提案基準9、保険調剤を行う薬局の建築を目的とする開発行為等の取扱いにおける本件の該当内容について、第1から第5の要件に沿ってご説明させていただきます。

なお、提案基準9については、お手元の冊子、開発審査会提案基準等の27ページに掲載されております。

それでは本計画を、提案基準9に照らし、ご説明させていただきます。今一度、スクリーンをご覧ください。まず、第1の趣旨につきまして、本文中に記載されているとおりでございますが、詳細についてご説明させていただきます。

医薬分業の原則によって、外来用の薬局は、医療機関と一体的な構造経営としてはならないとされており、院外処方による医薬品の供給が行われる必要がございます。

よって、医療機関の利用者にとっては、近郊に調剤薬局がなければ、離れた場所にある薬局に行かなければならず、非常に不便な状況が生じます。市街化調整区域においても、医療機関の周辺に利用者の利便を図るために、保険調剤を行う薬局が必要であると考えことから、本基準が創設されたものでございます。

次に、第2の適応の範囲につきまして、この基準に関わる保険調剤を行う薬局は、次の2つの要件に該当しなければならないとされております。

1つは、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第4条第1項の規定による、開設許可の見込みが確実であること。なお、以後この場では、薬機法と略して説明させていただきますので、ご了承ください。

そして、もう1つは、健康保険法第65条第1項の規定による、保険薬局の指定の見込みが確実であることでございます。

まず、(1) 開設許可の見込みについては、薬機法を所管いたします本市の保健医療課に、この計画の内容について照会したところ、許可の見込みがある旨の回答を得ております。

そして、(2) 保険薬局の指定の見込みに関しましても、近畿厚生局指導監査課の方に同様に照会を行い、指定の見込みがある旨の回答を得ております。

次に、第3の立地につきまして、申請に係る土地は次の2つの要件に該当しなければならないとされております。

1つは、市街化調整区域に立地する病院、または診療所から原則として50メートル以内に存すること。

	<p>もう 1 つは、判断基準第 5 に定める区域に、存しないこととさせていただきます。</p> <p>まず、(1) の診療所との距離につきまして、本計画において、診療所と薬局は、同一建物内にて隣接しております。</p> <p>そして、(2) の判断基準 5 に定める区域についてですが、開発区域内に、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、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>最後に、第 4 の延床面積と、第 5 の敷地の規模について、続けてご説明させていただきます。</p> <p>申請に関わる建築物の延床面積は、100 平方メートル以下であること。そして、敷地の規模は、200 平方メートル以下であることとなっております。</p> <p>まず、第 4 の延床面積について、薬局部分の延床面積は 83.8 平方メートルでございます。また、第 5 の敷地の規模につきましては、全体で 1210.6 平方メートルとなっておりますが、薬局の床面積に対する敷地面積を按分計算すると、薬局部分の床面積 83.8 平方メートルは、全体の延床面積 1003.79 平方メートルの 8.35 パーセントであることから、薬局に対する敷地面積は、101.09 平方メートルとなり、基準に適合すると判断しております。</p> <p>以上の事から、調査報告書の調査意見のとおり、本申請は都市計画法第 34 条第 1 号の規定による、申請周辺に居住している者にとって必要と認められる診療所を開設するとともに、薬機法の規定による開設許可及び健康保険法の規定による、保険薬局の指定の見込みが確実である、保健調剤を行う薬局を開設するものでございます。</p> <p>これにより、特に市街化を促進する恐れがないものと認めら、許可については、やむを得ないものと判断し、都市計画法第 34 条第 14 号に該当するものとして、本件をご提案するものでございます。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>皆様のご意見、ご質問の前に、ちょっと確認をしておきたいのですが。これは現在の土地所有者も、土地・建物とも有限会社エスティが所有しているのですか。</p>
処分庁 審査指導課 江崎係員	<p>土地については、別の個人が、今は持っておられます。</p>
清水会長	<p>ああ、そうなのですか。これは借地ですか。</p>
処分庁 審査指導課	<p>はい、そこを借りている、エスティとは別の会社がありまして、そこが建物を所有しております。</p>



江崎係員	
清水会長	エステイというのは、建物を借りているのですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	そうですね。その会社とエステイが賃借権を結んで、建物を借りているという話です。
清水会長	なるほど。今、現況は診療所だとおっしゃってましたね。
処分庁 審査指導課 江崎係員	はい。
清水会長	この診療所は、誰がやっているのですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	診療所は現在閉鎖されています。
清水会長	建物そのものは。
処分庁 審査指導課 江崎係員	建物がありますが、機能としては、今はなくなっている状態です。
清水会長	なるほど。申請者エステイというのは、いつの段階で入ってきたのですか。この薬局をやるために入ってきたのですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	そうですね。今回、新たに入れる薬局を運営する事業者です。
清水会長	ほか3つか、診療所がありますけれども、これは、またそれぞれお医者さんが借りて入ると、こういう構造になるのですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	はい。
清水会長	そういう建物の所有者は、それぞれお医者さんとか薬局に貸すという、こういう構造ですね。今のお話の前提は、そういう前提でよろしいですね。
上山委員	関連質問でよろしいですか。

清水会長	上山委員、どうぞ。
上山委員	今のお話やったら、もう名前を出しますけれども、奥に佐藤病院がありますね。従来、前回ですかね、佐藤病院の西館を建ててるのに、今の建物があった診療施設が西館のほうに入ると。今は空いている状況ですね。薬局もその建物の前にありますね、既存の薬局が。
処分庁 審査指導課 江崎係員	はい。
上山委員	この建物に入るのは、また別の薬局が入るのですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	そうです。
上山委員	ちょっと重複してませんか。そこの横にあるのに、またもう1つ薬局が入るための建物を認めるわけですね。
処分庁 審査指導課 江崎係員	はい。
上山委員	ということは薬局2つが、ここに並ぶということですね。
処分庁 審査指導課 江崎係員	それにつきまして、申請者側から、事情を伺っております。今回、今おっしゃられたように、奥の佐藤病院のほうで、大規模な増築があって、それに伴って病床数が増えて、なおかつ外来の患者さんも増えたという中で、今ある既存の薬局だけで、今回の診療所も置いた上で、それを全て賄っていくのは難しいということで、今回の薬局の申請に至ったと聞いております。
上山委員	裏にも近隣に既存の薬局がたくさんあるのに、まだ足りないということですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	そのように業者のほうから伺っております。
処分庁 審査指導課 岡本主任	当然、そこについては、申請を受けていく段階で、我々としても気になったところですので、隣にあるのに、なぜ必要なかというところの理由が付かない限りは、受けていかないという話もしていたのですけれども、一定そういった事情を聞かされた中で、距離的要件だけで、なかなか判断することも難しいという中で申請に至ったところです。

上 山 委 員	<p>利用者にしてみたら、たくさんあったら待たんでもいいから、それはよろしいのですけれどね。</p> <p>許可に対する既存の薬局が備わっているからという意味合いの説明が、先ほどあったように思ったのだけれどね。そのために、この許可を出すのであれば、既存の薬局があるというものをちゃんとうたって、許可しているのと違うのかなど。結果的には、既存の薬局側もそれは分からないでしょう。だから後になってから、そういう問題が出てこないかなど。奥に大きな病院が1つできるのを、前回、我々で審議してもらって、意思統一が出ましたね、ここにまた診療所ができる訳ですね。後ろに大きな総合病院があるのに、前に診療所がまたできるということで理解したらよろしいですね。</p>
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	<p>そうですね。診療所につきましては、法の中でも市街化調整区域でできるものとして位置付けられておりますので、それを近くにあるからできないというところまでは、我々として、規制がかけられないというところでは。</p>
上 山 委 員	<p>たくさんできるのには、我々としたら結構なことなのでは。</p>
清 水 会 長	<p>この場所は、前も診療所だった訳ですが、それに対応するというか、その薬局はどこが満たしていたのですか。</p>
上 山 委 員	<p>その前にあります。</p>
清 水 会 長	<p>その前に、もともとあるのが、あるというのは。</p>
上 山 委 員	<p>その建物は、その図面にも載っているのでしょうか。既存の薬局が入り口にあるでしょう。本当に建物の横です。</p>
清 水 会 長	<p>そうすると、その既存の薬局は、前もここにあったし、診療所のためにということはないけれど、対応していてあった訳ですか。</p>
上 山 委 員	<p>ここに大きな総合病院の佐藤病院ができて対応されていた訳なのでは。</p>
清 水 会 長	<p>診療所が増えるのですかね、数として、今回3つ一応診療所が入りますが。</p>
処分庁 審査指導課 江崎係員	<p>もともとあった、診療所機能が裏の佐藤病院に移り、そこに新たな診療所が、さらに入ってきます。</p>
清 水 会 長	<p>一応、3つ予定されている。</p>
処分庁 審査指導課	<p>そういう意味では、診療所は、従前より増えてきます。</p>

江崎係員	
上山委員	そうしたら、3つが増えるために、薬局が足りないやろうという。
清水会長	そういう理解ですね。 ほかに、中嶋委員、どうぞ。
中嶋委員	確認なのですけれども、これは既設の建物の建てる際の手続きは、どうなっていたのですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	従前の診療所につきましては、平成17年に確認申請を取って建てられておりますが、当初、都市計画法の開発許可の中では、医療機関というのが開発許可不要の扱いになっておりましたので、建築確認のみで建築されております。 その後の法改正の中で、医療機関も開発許可、建築許可が必要となりましたので、今回建築許可を取って、中の改修を行うという形になっております。
中嶋委員	一応、診療所は都市計画法上、どういう取り扱いになるのですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	公益的な建築物ということで、周辺にお住まいの方にとって必要なそういった位置付けになっております。
中嶋委員	審査会の対象案件にはなるのですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	対象にはなりません。
中嶋委員	ならないのですね。
処分庁 審査指導課 江崎係員	はい。
中嶋委員	とすると、この案件の許可対象というのは、薬局だけということですね。
処分庁 審査指導課 江崎係員	薬局のみです。
中嶋委員	そうすると、ここに書いてあるような調査報告書で建築物の許可対象の用途は、調剤薬局だけになるということ。

処分庁 審査指導課 江崎係員	そうです。
中嶋委員	その下のところの調査意見のところも、「申請地周辺に居住しているものにとって、必要と認められている診療所開設するとともに」とあるんですが、これもその許可対象ではないわけね。
処分庁 審査指導課 江崎係員	今回の審査会では、あくまで薬局のみの審査をお願いいたします。診療所については34条第1号の立地基準に適合すると判断しております。
中嶋委員	従前の部分は、関係ないと言いますか、この部分の扱いは、今回許可の対象ではないという理解でいいのですか。
処分庁 審査指導課 江崎係員	そういうことですね。新たに入ってくる用途に対しての審査ということで、薬局がそれに該当しますので、その分を審査会に諮っています。
中嶋委員	そういう理解でいいですね。診療所の部分は置いといて、その従前診療所やったところの一部を、薬局に変えるということに対しての許可やと。
清水会長	そういうことです。
中嶋委員	という理解で、分かりました。
清水会長	そういう理解で、またご質問、ご意見等ございましたら。
田中会長代理	1点、よろしいですか。
清水会長	田中委員、どうぞ。
田中会長代理	確認なのですが、今までの事例で、一番最後にご説明いただいた敷地面積のお話がありましたけど、ご説明いただいたような、按分計算というので考えられてきたのかというところなのですが、これまでずっとそういったやり方なのですか。
処分庁 審査指導課 岡本主任	近年、診療所と薬局の開発許可というのは、そんなに数がないです。直近であったものとしては、診療所の建物の中に薬局が入っているのではなくて、別棟で建てるような計画でした。 医療の考えが変わってきているのかどうか分からないですけど、昔は本当に医薬分業っていうのが、かなりはっきりなされていたということを聞いておまして、敷地も分けないといけない。だから当然、別棟にもなる、ということで扱われてきたところですね、近年は同じ建物の中であっても、出入り口等を分けるとか、そういった対応をすることで、構造

	<p>的には別物だというような扱いがなされるようになってきていると聞いております。なので、こういった事例で実際審査会にかけたパターンというのは恐らく初めてですが、敷地按分という形で薬局に相当する敷地がこれだけだという判断をしても差し支えないだろうと、考えております。</p>
田中会長代理	<p>法規的と言いますか、問題はないでしょうかね。</p>
清水会長	<p>2階建てですからね。どう敷地を見るかということでしょうけれどね。ただ、マンションでは敷地利用権というのは床面積で比例配分するような考え方なので、ここでもそういうような考え方になっているのでしょうかね。</p>
田中会長代理	<p>分かりました。</p>
上山委員	<p>平成18年ですかね。診療所の際の申請では、薬局はうたわれてなかったんですか。</p>
処分庁 審査指導課 江崎係員	<p>元々は、診療所だけです。</p>
上山委員	<p>あの薬局は、単体で薬局の申請を出されたわけですね。</p>
処分庁 審査指導課 江崎係員	<p>そうです。あの物件は恐らく佐藤病院と近いという理由の中で、許可されていると思います。</p>
上山委員	<p>多分、佐藤病院も近いし、その診療所もできましたからね。ですから、それに付随して薬局ができたものですから、それとは直接関係はないということですね。 はい、分かりました。</p>
清水会長	<p>西山委員、どうぞ。</p>
西山委員	<p>要は診療科の問題なんですよ。佐藤病院の診療科と、今回つくる、医療法人のところの診療科をうまく分ければ、それは特に大きな病院と診療所の客の取り合いっていうのですか、そういうものには至らないし、薬の性質が大分違うと思うのです。 そういうことでもう一つあったほうが便利という考え方をしたのかもしれないですね。だから、佐藤病院のほうにしても、診療所があってもいいんじゃないってことを言ったかもしれません。あくまでも推測ですけど。特に法的に問題なければ、私は問題ないということで、いいんじゃないかなと思います。</p>

清 水 会 長	はい、ちょっと1点質問ですが、土地利用計画現況図、これを見ると。市街化調整区域内に、たくさんその住宅があるようなのですが、それはどんな大きさで、この住宅がたくさん建っているのですか。
処分庁 審査指導課 江 崎 係 員	当該地周辺が、以前、都市計画法第 34 条第 11 号の立地基準による条例で指定された区域で、条例で指定された区域であれば、住宅等の開発等が可能だったことや、前に幹線道路がありますので、都市計画法第 34 条第 9 号の運転者の休憩所としての立地で、飲食店が多く立ち並んでいる状態があります。 ただ、先ほど申し上げた都市計画法第 34 条第 11 号の立地基準による条例で指定された区域については、現在条例改正によって廃止されております。
清 水 会 長	そういう時代に建った建物ということですね。
処分庁 審査指導課 江 崎 係 員	はい。
清 水 会 長	なるほど。図面だけ見ていると、市街化を促進するとか、しないという以前に市街化区域になっているのと違うのかという感じすらします。
上 山 委 員	昨年の3月末で法第 34 条第 11 号は廃止になりましたね。だからこの前の、ちょうどこの横の真っ白い部分は、みんな申請が終わっています。
清 水 会 長	はい、そういうことですね。
上 山 委 員	だから、ここも建物が建つ予定です。
清 水 会 長	余計なことですけど、市街化を促進する恐れがあるか、ないかという時点で、市街化になっているではないかという気がしないではないですけども。
処分庁 審査指導課 江崎係員	次の案件が、まさにその条例の廃止に絡んだ変更許可という扱いになります。
清 水 会 長	なるほど。本題に戻って、薬局の開設ということについて、ご意見、ご質問がありましたらどうぞ。ありませんでしょうか。 中嶋委員、どうぞ。
中 嶋 委 員	今、会長もおっしゃったように、ここは市街化区域と変わらないような状況です。これは線引きのほうで対応していくのが、僕は筋かなと思いますので、市街化区域への編入を考えていただくようお願いしときます。 調整区域は線引きで考えていくほうが、対外的な説明もしやすいのではないかと思いますので、都市計画部局にそういう要請と言いますか、機会

	を捉えて、変更の対象に開発のほうからも言われてはどうかと思います。
上山委員	従来、そのような話があったのですが、私ら農業の立場から言いましたら、そのときはたくさん農地が残ってました。それが先ほどの3月末をもって、皆さん申請されましたので、ほとんど農地がなくなった現状です。それが、今の時点になったら、そういう話があってもいいのかなと思うのですが。前回、お話を伺ったときには、農地の所有者のほうから大分反対を受けまして、我々農業委員会としましても、反対の立場を取らしていただいたんですけど、農地はもうほとんど残ってなくて反対に言えば、調整区域の税制で、たくさん建物が建ったのは事実かも知れません。
清水会長	なるほど、分かりました。ほかにご意見、ご質問等ございましたら、よろしゅうございますか。 それでは一応、実質的には、市街化調整区域の体をなしてないのが本音ですが、形式的には今、処分庁のほうから説明があったような形で、この薬局の設置というものもやむを得ないというだろうということで、承認するというので、よろしゅうございますでしょうか。
委員	(異議なし)
清水会長	それでは、承認ということで、3号議案を承認といたします。 続いて、4号議案に入ります。 4号議案「津田北町一丁目における戸建住宅の開発許可(変更)について」を、処分庁から説明をお願いします。
処分庁 審査指導課 笹尾主任	審査指導課の笹尾でございます。よろしくお願い申し上げます。大変恐縮でございますが、着席にてご説明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、議案第4号の説明をさせていただきます。お手元の資料の確認をお願いします。 議案第4号の資料ですが、赤のインデックス、第4号の付議書の後に調査報告書、次に開発区域位置図。開発区域区域図。土地利用現況図とあります。 以降の図面に関しましては、本申請分の図面と、当初許可申請時の→変更前分の2枚ずつとなっておりますが、まず現況平面図。それから、土地利用兼排水計画図。造成計画平面図。最後に、給水計画平面図をご用意させていただきます。 なお説明に際しましては、引き続きパワーポイントを使用させていただきますので、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申し上げます。 それでは初めに、議案第4号の提案の趣旨について、簡単ではございま



すがご説明させていただきます。

本件は、令和4年3月31日付で、市街化調整区域における立地基準のうち、先ほども少し話がございました、都市計画法第34条第11号の立地基準に適合し、開発許可を受けて、現在は工事施工中という状況にあります。

ですが、当初の計画内容から一部変更が生じたことから、変更許可申請を受けて、改めて審査するところであります。従前の許可において適合した法第34条11号ですが、先ほどもあったように今年度これに係る、本市の条例を廃止したというところで、従前の立地基準を適用することができず、本審査会に、法第34条第14号一般案件としてご提案し、ご審議をお願いするところがございます。

それでは、調査報告書に沿って、計画の概略をご説明申し上げます。

まず申請者は、枚方市春日元町1丁目38番20号、株式会社サンエースでございます。申請地は、枚方市津田北町1丁目3156番2他18筆でございます。

開発区域位置図をご確認いただきたいのですが、申請地は赤色で示した場所で、本市の中南部地域にあり、JR片町線の藤阪駅より南西へ約500メートルの位置にございます。

次に拡大した図として、開発区域区域図でございますが、赤色で着色した地域が、申請地でございます。

調査報告書の内容に戻りまして、開発面積ですが、9978.59平方メートルでございます。地目区分では、大部分が農地となっており、ほかに宅地や雑種地、公衆用道路等となっております。

建築物の用途は、戸建て住宅で、戸数が37戸でございます。

土地利用計画としては、宅地面積が6254.67平方メートル、道路面積が3395.70平方メートル。公園面積が、299.96平方メートル。水路敷面積が13.55平方メートル。最後に、ごみ置き場面積が、14.71平方メートルでございます。

排水関係でございますが、雨水については枚方市が管理する水路に放流し、汚水については既設汚水人孔及び本管に接続するものでございます。

次に、農地関係でございますが、農地法の転用許可を既に取得しております。そのほか、本地区は宅地造成工事規制区域外、砂防指定地外でございます。

次に、土地利用現況図でございます。申請地を中心に、半径300メートルの範囲内にある建築物を用途別に着色しておりますが、周囲の状況としましては、オレンジ色の線を境に、着色のない区域が市街化調整区域で、周囲は工場や店舗、学校及び住宅で形成されております。

次に、当該申請地周辺の航空写真でございます。赤色で表示した場所

が、申請地でございます。

現況平面図でございます。赤色で着色をした開発区域ですが、東側にある府道交野久御山線に接する土地で、従前は大部分が農地でしたが、現在は農地転用の許可も得て、工事施工中であります。

その次に、現況平面図 2 枚目、当初申請の変更前の分をご用意しておりますが、内容としましては、申請区域の変更があったのみとなっておりますので、ここでは割愛させていただきます。工事施工前の申請地の状況をご確認いただきたいと思います。

スクリーンに、表示しております、①の方向から開発区域を撮影した画像でございます。赤色で表示した区域が申請地でございます。

次に、②の方向から撮影した画像でございます。同じく赤色で表示した部分が申請地でございます。

最後に、③の方向から撮影した画像でございます。

次に、土地利用兼排水計画図でございます。今回の計画は、戸建て住宅の建築を目的に開発行為を行うもので、府道交野久御山線から灰色で着色した開発道路を配置するものでございます。

次に、黄色で着色した土地が戸建て住宅を建築する宅地で、戸数は 37 戸でございます。そのほかに、緑色で着色をしました、都市計画法に基づく開発区域の 3 パーセントの公園を 1 カ所。青色で着色したごみ置き場を 2 カ所配置し、赤色で着色した部分は、水路敷の整備をするものでございます。

土地利用計画の内訳については、先ほど調査報告書により申し上げたとおりでございます。

排水計画についてですが、雨水につきましては、開発道路内に口径 300 ミリメートルの雨水本管を敷設し、流出抑制施設を経て北側及び西側にある水路に放流するものでございます。

汚水につきましては、口径 200 ミリメートルの汚水本管を敷設し、既設汚水本管に接続するものでございます。

従前の許可申請時の図面を次にご用意しておりますが、変更前図面のとおり、区域に一部変更が生じ、開発道路の道路線形が変わったために、宅地と公共施設の面積調整が行われている箇所がございますが、戸数について変更がないことから、市街化の促進につながる変更内容とはなっていません。

次は、造成計画平面図でございます。造成工事につきましては、赤色で着色した計画地全体を盛土し、高低差の生じる箇所にコンクリート擁壁などを設置するものでございます。変更前についても、同様に計画でございました。

次は、給水計画平面図でございます。給水につきましては、府道交野久

	<p>御山線に埋設されている、口径 250 ミリメートルの既設水道本管より分岐を行い、開発道路内に口径 150 ミリメートル及び 75 ミリメートルで水道本管を敷設するものでございます。変更前についても、こちらも同様の計画でございました。</p> <p>以上のことから、本計画内容は調査報告書の調査意見のとおり、令和 4 年 3 月 31 日付で、市街化調整区域における立地基準のうち、都市計画法第 34 条第 11 号の立地基準に適合して、許可を取得した内容から、特に市街化を促進する恐れがない変更内容であると認められ、今年度、これに係る本市の条例を廃止したからとあって、従前に許可されたものに対してまで容認しないのは、その理由が乏しいことから、許可についてはやむを得ないものと判断し、都市計画法第 34 条第 14 号に該当するものとして、本件をご提案するものでございます。よろしくご審議のほどお願いします。</p>
清水会長	<p>最初に確認ですが、変更の部分と変更の理由を教えてください。先ほどおっしゃった 2 カ所変更の箇所がありました。今回の話は、この 2 カ所の話ですね。</p>
処分庁 審査指導課 笹尾主任	<p>そうです。</p>
清水会長	<p>なぜ、そういう変更が生じたのですか。</p>
処分庁 審査指導課 笹尾主任	<p>まずは、南側の小さいマルの部分については、隣地に既存で住宅が建っておりますが、こちらの所有者の方と、事業主のやりとりの中で、一部土地を譲るために区域の変更をすると聞いております。</p> <p>もう一つ、北側の着色部分でございますが、開発道路の完成後は、分筆をして枚方市に帰属をいただくのですが、その分筆のために、法務局の筆界特定制度を利用した中で、当初想定していた筆界が、想定と変わってしまい、それに伴って道路の築造計画も変わり、宅地の面積の調整などが行われたところです。</p>
清水会長	<p>分かりました。水道とか排水はほとんど変わっていないですね。</p>
処分庁 審査指導課 笹尾主任	<p>ほとんど変わっておりません。</p>
清水会長	<p>ただ、盛土の部分も今おっしゃったあたりが、少しそれに応じて変わるぐらいです。実質的な変更はないと、こういう前提でいいということですね。そういう前提で、皆さんご検討いただいて、ご質問、ご意見等をお願いいたします。</p>

山 根 委 員	<p>すごい不整形な敷地を、ものすごく上手に道路等にされているのですが、ループになっていますので非常に大きな問題ということではないのですが、時々もう少し規模の小さい開発をされているときに、結果的にその袋地になっているような開発で、どんどんそれが千鳥状にどうか、地域の中にきちんと通過交通が取れないような状況が、たまにあります。こちらの場合も西側ですかね、この隣がもしかしたら何かつなげれば、いいのかもしれないのですが、将来的なことを考えたときに、何かすごく今はいいけれども、こういうものがだんだんとか増えていったら、ちょっともしかしたら困るのじゃないかなと思いました。</p>
処分庁 審査指導課 笹 尾 主 任	<p>都市計画法第34条第11号に係る条例基準として、道路につきましては、幅員を6.8メートル以上で整備し、成形された計画となるよう運用してきたところでございます。この条例は、本市におきまして、今年度に廃止をしてしまいましたので、区域の西側はまだ農地が残っておりますが、そちらを住宅地の分譲のための開発を行っていくというのは、難しい状況で、本物件について道路が延伸されるとか、行き止まり道路になるということはないものと考えております。</p>
山 根 委 員	<p>この物件に関して問題ということではないのですが、純粹にちょっと通過交通が中に発生しないというのは、住環境としては安心だしというふうに言われてますけれども、若干不便さがもしかして、この住まれている方の中にはあるのかなということが純粹ちょっとと思います。そういうことがあるんじゃないかなというふうにも思うのですが、あっても、でも売れるのだったら別にそれでちゃんと需要があるということだから、いいのかなというふうなことを思いながら、意見を述べさせていただいております。</p>
処分庁 審査指導課 岡 本 主 任	<p>袋路状道路を計画する場合は何メートル以内に回転帯機能を付けてくださいというものが基準でありますので、その範疇で認めているところでは認められません。</p>
山 根 委 員	<p>ありがとうございます。</p>
清 水 会 長	<p>ほかにありませんか。今回、この変更のことだけということなのですね、厳密に言えばね。</p>
処分庁 審査指導課 笹 尾 主 任	<p>はい。</p>
清 水 会 長	<p>あまり問題はないのかと思います。 田中委員、どうぞ。</p>

田中会長代理	ちょうど変更したところにごみ置き場を置かれている理由というか、あの場所が適切だと判断された理由というのを、ちょっと知りたいなと思っているのですけれども。
処分庁 審査指導課 笹尾主任	道路を開発区域に沿わずと、隅切りの整備を要する可能性があったのですが、事業主と道路管理者との協議の中で、隅切りのスペースを要しない線形を考えた際に、こういう道路の線形になったところです。その空いている場所に、何か有効な利用ができないかということで、ごみ置き場のスペースを当て込まれたと考えております。
田中会長代理	隅切りを切った部分に並行に、反対側の道路がなっている。
処分庁 審査指導課 笹尾主任	開発区域の地形を考え、無理のない道路整備を考えた結果です。
清水会長	ほかにありませんか。ここも先ほどご紹介のあった条例で宅地化ということだったら、今はいいわけですね。 この土地利用現況図を見ると、やはり市街化調整区域内に、たくさん宅地、一戸建てと思しき住宅があるのですけれども、これも同じように、その条例で開発された跡なのですね。
処分庁 審査指導課 笹尾主任	そうです。都市計画法の同じ立地基準を使って、宅地化されておる部分もあり、例えばこの辺りというのは、全く同じです。
清水会長	そうですね。
処分庁 審査指導課 笹尾主任	ここはまだ着色がないものの、道路だけ出来上がっているのです
清水会長	ああ、そうですか。
処分庁 審査指導課 笹尾主任	同時期に申請されたものです。
清水会長	いずれはそこも宅地になるのですね。
処分庁 審査指導課 笹尾主任	そういうことです。
清水会長	なるほど。北東の部分に黄色のところがありますね。ここも大体そうですか。

処分庁 審査指導課 笹尾主任	この箇所ですか。
清水会長	はい。
処分庁 審査指導課 笹尾主任	これについては、同じ立地基準ではないのですけれども。恐らく、既存権利が対象の手続きを取られて宅地化されているところです。
清水会長	なるほど。いずれにしても、駅のすぐそばですね。直接関係のないこと ですけれども。 ほかにご質問、ご意見等はありませんか。 なければ、第4号議案について、承認するかということで、異議ござい ませんか。
委員	(異議なし)
清水会長	それでは、第4号議案、承認といたします。 これをもちまして、本日予定をしておりました、案件審議は全部終了い たしました。 次に、審査会運営の適正化を図るため、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、私、それからあと2名、田 中会長代理、それから西山委員にお願いをしたいと思います。会議録の清 書後、署名をしていただくように、よろしく願いいたします。 それでは、これで本審査会を閉会することにいたします。