

別紙標準様式（第 7 条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	令和 7 年度 (2025 年度) 第 1 回 枚方市開発審査会	
開 催 日 時	令和 7 年 (2025 年) 5 月 15 日 (木曜日)	10 時 00 分から 11 時 05 分まで
開 催 場 所	枚方市役所 庁舎分館 4 階 会議室	
出 席 者	田中会長、山根会長代理 井上委員、岡崎委員、谷本委員、中杉委員	
欠 席 者	西山委員	
案 件 名	1 付議案件 会長の互選及び会長代理の選出について 2 審議案件 議案第 1 号 養父東町における既存建築物の用途変更について 議案第 2 号 杉山手二丁目における戸建住宅の建築許可について	
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 提案基準等	
決 定 事 項	1 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 養父東町における既存建築物の用途変更について 議案第 2 号 杉山手二丁目における戸建住宅の建築許可について	
会議録の公表、非公表の 別及び非公表の理由	1 議案第 1 号の案件については、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ないため、公開 2 議案第 2 号の案件については、枚方市情報公開条例第 5 条第 1 号に該当するため、非公開	
傍 聴 者 の 数	なし	
所 管 部 署 (事 務 局)	都市整備部 開発調整課	

審 議 内 容	
事務局 開発調整課 古川課長代理	それでは、定刻の10時となりましたので、ただいまより令和7年度（2025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。 事務局の開発調整課 古川でございます。よろしくお願いいたします。 委員の皆様方には、何かとお忙しい中、本日は朝から本審査会にご出席をいただき、ありがとうございます。 さて、本日は、皆様に改めて委員へのご就任をしていただいた後の初めての審査会となります。 そのため、議事を進行していただく会長が現在まだ決まっておりませんので、後ほど会長の互選、及び会長代理の選出をするまでの間、事務局のほう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。 まず、本審査会の委員の出席状況をご報告いたします。 本審査会の委員総数は7名でございます。本日は6名のご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告いたします。 なお、西山委員におかれましては、あらかじめ欠席される旨のご連絡をいただいております。 さて、本日の議案でございますが、付議案件としまして「会長の互選及び会長代理の選出について」と、審議案件としまして「養父東町における既存建築物の用途変更について」と「杉山手二丁目における戸建住宅の建築許可について」の2件を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。 次に、委員の皆様方を五十音順にてご紹介させていただきます。 まず、経済 農業の分野から、井上委員でございます。
井上委員	井上です。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	法律の分野から、岡崎委員でございます。
岡崎委員	岡崎です。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	都市計画の分野から、田中委員でございます。
田中委員	田中でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 開発調整課 古川課長代理	経済 産業の分野から、谷本委員でございます。
谷本委員	谷本でございます。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	行政の分野から、中杉委員でございます。
中杉委員	中杉でございます。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	本日はご都合により欠席されておりますが、公衆衛生の分野 から、西山委員でございます。 建築の分野から、山根委員でございます。
山根委員	山根です。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	ありがとうございました。 以上、7名の委員のご紹介でございました。皆様、どうぞよろ しくお願いいたします。 続きまして、本市職員の紹介をさせていただきます。 都市整備部 次長の安達でございます。
事務局 都市整備部 安達次長	安達でございます。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	続きまして、処分庁 審査指導課 課長の西山でございます。
処分庁 審査指導課 西山課長	西山でございます。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	同じく、審査指導課 課長代理の福田でございます。
処分庁 審査指導課 福田課長代理	福田でございます。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	同じく、係長の大島でございます。
処分庁 審査指導課 大島係長	大島でございます。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	同じく、主任の笹尾でございます。
処分庁 審査指導課 笹尾主任	笹尾です。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	同じく、係員の松浦でございます。

処分庁 審査指導課 松浦係員	松浦でございます。よろしくお願いします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	続きまして、事務局 開発調整課 課長の伊藤でございます。
事務局 開発調整課 伊藤課長	伊藤でございます。よろしくお願いします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	同じく、開発調整課 係長の岸川でございます。
事務局 開発調整課 岸川係長	岸川です。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	同じく、開発調整課 係員の後藤でございます。
事務局 開発調整課 後藤係員	後藤です。よろしくお願いします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	そして、私、開発調整課 課長代理の古川でございます。よろしくお願いします。 職員のほうは以上になります。皆様、どうぞよろしくお願いいたします。 それでは、開会に当たりまして、都市整備部次長の安達よりご挨拶申し上げます。
事務局 都市整備部 安達次長	都市整備部次長の安達でございます。 委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、令和7年度第1回枚方市開発審査会を開催いただき、誠にありがとうございます。 日頃より本市開発行政にご理解、ご協力をいただいておりますことをこの場をお借りいたしましてお礼申し上げます。 また、今回の委員就任に当たり、皆様方に快くお引き受けいただきましたこと、改めて厚くお礼申し上げます。 さて、本日の審査会は、4月1日に委員にご就任いただいてから初めての開催でございます。最初に会長の互選及び会長代理の選出をしていただき、後に審議案件2件のご審議をいただく予定でございます。 皆様の忌憚のないご意見をいただきたく存じますので、よろしくご審議のほどお願い申し上げます。 最後になりましたが、新年度を迎えまして、定期人事異動により本審査会運営に従事しております職員にも入替りがございましたが、従来と変わらぬ運営を心がけてまいりますので、よろしくお願いいたします。

	簡単ではございますが、開会に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	それでは、本日の資料を確認させていただきます。 お手元のほうにタブレットをご用意させていただいております。議事次第、議案書につきましては、そのタブレットでご確認いただきます。 また、青色のファイルをご用意しております。こちらには提案基準等をとじておりますので、必要に応じてご覧いただきますようお願いいたします。 資料のほうは以上でございます。 なお、会議中、資料共有等の際に、タブレットの操作、通信などに不具合等ございましたら事務局のほうで対応しますので、挙手にてお知らせください。 資料確認については、以上になります。 次に、会議の公開・非公開についてご説明申し上げます。 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ことから、原則、公開としております。本日の付議案件「会長の互選及び課長代理の選出」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ので、会議は公開とし、会議録も公表いたします。 委員の皆様、よろしいでしょうか。
委員	(異議なし)
事務局 開発調整課 古川課長代理	ありがとうございます。ご異議ございませんようですので、公開とさせていただきます。 傍聴につきましては、本日の審査会の傍聴を希望されている方はいらっしゃいません。 審議案件につきましては、個人に関する情報が含まれているものがございます。したがって、審議案件の公開の可否については、会長の互選後、会長先導の下に決定していただくものとなりますので、この後よろしく願いいたします。 それでは、議事次第のとおり「会長の互選、及び会長代理の選出について」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 課長の伊藤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 伊藤課長	開発調整課の伊藤でございます。よろしくお願いします。 まず、委員の皆様には、このたび委員のご就任をお引き受けいただき、誠にありがとうございました。 早速ではございますが、「枚方市開発審査会条例第3条第1項」の規定により、会長を互選により決定していただきたいと思います。なお、会長、会長代理の任期につきましては、委員の任期に合わせて2年となっております。 それではまず、立候補について伺いたいと思います。 どなたか会長に立候補される方はいらっしゃいますでしょうか。 いらっしゃらないようですので、委員の皆様のほうで何かご提案はございますでしょうか。
山根委員	はい。
事務局 開発調整課 伊藤課長	山根委員、お願いします。
山根委員	もし皆様ご異存がなければ、昨年度まで会長をさせていただいていました田中先生に引き続きお願いしてはどうかと思いますが、いかがでしょうか。
事務局 開発調整課 伊藤課長	ありがとうございます。 今山根委員からご提案がありました田中委員の会長選出につきまして、委員の皆様方、ご異議等ございますでしょうか。
委員	(異議なし)
事務局 開発調整課 伊藤課長	ありがとうございます。 田中委員、ご推挙がございましたが、よろしいでしょうか。
田中委員	はい。皆様からのご推挙ということですので、微力ながら頑張りたいと思います。よろしくお願いします。
事務局 開発調整課 伊藤課長	ありがとうございます。 それでは、田中委員に会長をお願いすることといたします。 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。 そうしましたら、田中会長に一言ご挨拶を頂戴したいと思います。よろしくお願いいたします。
田中会長	改めまして、田中でございます。 この枚方市さんのいい環境をできるだけ守っていくというこの審議会の役割を、できるだけ頑張っ続けていくことができればと思いますので、一緒にぜひよろしくお願いいたします。 短いですが、ご挨拶に代えさせていただきます。よろしくお願

	いします。
事務局 開発調整課 伊藤課長	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、田中会長に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。
田中会長	そうしましたら、早速ですが、次に会長代理を決めたいと思いますが、枚方市開発審査会条例第3条第3項の規定により、「委員のうちから、会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する」となっておりますので、私のほうからの提案でございます。差し支えなければ、建築分野の山根委員に引き続きお願いをしたいと思いますが、いかがでしょうか。
委員	(異議なし)
田中会長	ありがとうございます。 それでは、会長代理は山根委員にお願いしたいと思います。 それでは早速、山根会長代理にご挨拶をお願いしたいと思います。
山根会長代理	皆様、どうもありがとうございます。未熟者でして、なかなか代理などという立場がおこがましいものと感じておりますけれども、皆様の助けをいただきながら何とか務めてまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。
田中会長	どうもありがとうございます。 それでは早速、審議案件に移りたいと思います。 その前に、議案第1号及び2号を公開にするか、非公開にするかの審議を行いたいと思います。 この審査会は、「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に、原則、公開といたします。議案書等を確認しましたところ、案件となっております議案第1号は、「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。議案第2号には、個人申請の案件ですので、個人に関する情報が含まれております。 したがって、議案第1号につきましては公開、議案第2号につきましては、枚方市情報公開条例第5条第1号の規定によりまして、非公開とすることが妥当だというふうに判断いたしますが、いかがでしょうか。
委員	(異議なし)
田中会長	ありがとうございます。異議なしという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。 次に、会議録と会議資料の公表・非公表につきましてですが、

	枚方市のホームページなどで原則、公表することとしております。会議において公開の扱いとする「会長の互選及び会長代理の選出について」と議案第1号の会議録は、枚方市ホームページなどで公表としまして、2番目の非公開の扱いとする議案第2号の会議録は、今先ほどの結果、非公表とすることによろしいでしょうか。
委員	(異議なし)
田中会長	ありがとうございます。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。 それでは、これより議案審議に移りたいと思います。 画面に出ているかと思います。議案第1号「養父東町における既存建築物の用途変更について」、処分庁のほうから説明をよろしくお願いいたします。
処分庁 審査指導課 松浦係員	それでは、議案第1号「養父東町における既存建築物の用途変更について」ご説明させていただきます。 審査指導課の松浦と申します。よろしくお願いいたします。 それでは、議案第1号について説明させていただきますので、そのままお手元のタブレットをご覧ください。 まず、議案第1号の提案の趣旨についてご説明いたします。 本件は、市街化調整区域内の土地において、既存建築物の飲食店部分を日用サービス店舗及び物販店舗に用途変更することを目的に、都市計画法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとするものでございます。 当該既存建築物について、背景をご説明いたします。 平成18年9月28日付で都市計画法第34条第11号の適用を受けて、物販店舗として開発許可を取得し建築されました。その後、令和6年3月26日付で同法第34条第9号の適用を受け、1階部分の一部を飲食店へ用途変更しております。 今回の計画では、その飲食店部分を日用サービス店舗及び物販店舗へと用途変更するものであり、枚方市開発審査会の判断基準であります「都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（市街化調整区域内の建築物の用途変更について）に関する判断基準」に該当することから、個別一般案件としてご提案し、ご審議をお願いするものでございます。 次に、調査報告書でございます。 上から順に、申請者は、枚方市岡東町12番2号、カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社。 申請地は、枚方市養父東町1270番1、1274番1の一部、1275番

	1、1276番1、1277番2及び1278番2でございます。 開発面積は2001.12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、農地転用済みであることは確認しております。建築物の用途は日用サービス店舗及び物販店舗で、戸数は1棟でございます。 土地利用計画、排水計画については、後ほど計画図面と併せてご説明いたします。 そのほか、宅地造成等工事規制区域内、砂防指定地外でございます。 続いて、図面等を用いて本計画内容についてご説明いたします。 まず、こちらが開発区域の位置図でございます。申請地は赤色で示した場所で、本市の北部地域にあり、京阪本線牧野駅より東へ約1,300メートルの位置にございます。 次に、土地利用現況図でございます。申請地周辺については、オレンジ色で着色した部分が市街化区域であり、用途地域については記載のとおりとなりますが、主に第二種低層住居専用地域となっております。着色されていない部分については、市街化調整区域となっております。 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右上の凡例に沿って用途別に着色しており、茶色で着色された建築物は病院などの公益的な施設、赤色で着色された建築物は物販店舗や飲食店などの商業施設、黄色で着色された建築物は住居を表示しております。ご覧のとおり、申請地の周辺には住居、店舗、学校や老人ホームなどが立ち並んでおります。 次に、申請地周辺の航空写真でございます。赤色で示した範囲が申請地でございます。 次に、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18メートル、6.8メートルの建築基準法第42条第1項第1号の道路に接しております。1階が飲食店と物販店舗、2階は全て物販店舗となっております。 次に、現況写真です。こちらは南西側から撮影したもので、赤い線で示した範囲が申請区域でございます。 続いて、こちらが北東側の建物裏側から撮影したものです。幅員約18メートルの市道牧野長尾線に接しており、都市計画法第34条第9号の沿道サービスを適用して開発許可を取得した飲食店なども周辺に多く見られます。 次に、土地利用計画図でございます。土地利用計画は、敷地面
--	--

	積が2001.12平方メートル、建築面積が771.00平方メートル、造成行為は行わない計画となっております。 建築計画としては、黄色で着色しております、従前の建築物1階の飲食店部分を日用サービス店舗及び物販店舗に用途変更する計画です。 続いて、排水計画平面図でございます。雨水に関しては、既設の雨水管より敷地西側の既設の貯留施設へ、その後、敷地南側の水路へ放流し、汚水については敷地西側の既設の汚水本管へ放流する計画でございます。 次に、給水計画平面図でございます。給水計画は、緑色の点線で示した既設給水本管から、既設の引込管にて給水する計画でございます。 次に、今回ご審議いただく建築物の概要です。建築物の構造は鉄骨造、階数は地上2階建て、1階床面積が765.00平方メートル、2階の床面積が708.62平方メートル、建蔽率は38.53%、容積率は73.64%でございます。赤色の着色で示しているのが現況の飲食店部分であり、本計画で用途変更を行う部分です。 次に、1階の計画平面図です。①と記載の部分が日用サービス店舗、具体的な用途としてはヨガ教室、面積は50.53平方メートルです。②と記載の部分については、こちらも日用サービス店舗、具体的な用途としてはネイルサロン、面積は54.47平方メートル。③と記載の部分が物販店舗となる計画で、面積は161.77平方メートルです。着色していない部分及び2階については、変更はございません。 次に、本件を本審査会に議題を上げるに至った経緯についてご説明いたします。 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、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ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。 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46ページから51ページに掲載されておりますので、併せてご覧ください。 本件の判断基準への適合について、順にご説明いたします。 この判断基準は、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの判断について必要な事項を定め、適正な運用を図ることを目的として規定されております。 判断基準第2、定義についてですが、建築物自体の用途に変更が生じるもののうち、別表(ロ)欄に掲げる用途変更をする場合、
--	--

	用途変更に該当するとしております。本計画では、別表（イ）欄の商業施設において、（ロ）欄の飲食店を日用サービス店舗及び物販店舗へ変更するため、この判断基準に基づき用途変更に該当するものでございます。 続いて、第3、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。続いて第2項では、申請に係る用途変更が他法令に支障があるものであってはならない。第3項では、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。第4項では、騒音、振動等の発生が予想される場合は、法令に定める基準を満足させるものであることとされています。 続いて、第4 市街化の促進性に係る基準ですが、本計画は既存建築物の1階の飲食店部分を廃止し、日用サービス店舗及び物販店舗に用途変更する計画であり、新たな公共・公益施設の需要が発生するものではありません。 また、冒頭にもご説明したとおり、当該建築物は過去に都市計画法第34条第11号に基づく条例区域内で開発許可を取得し建築された物販店舗であり、その後、同法第34条第9号の適用を受け、1階部分の一部を飲食店に用途変更したものです。本計画は、その飲食店部分を廃止し、日用サービス店舗及び物販店舗に用途変更するものです。本計画地を含む周辺一帯は、従前より同法第34条第11号に基づく条例で指定されていた区域であり、当該条例が廃止されるまでの間に開発許可を取得した土地が多く見られます。幹線道路沿いでは店舗や飲食店等が立ち並び、その周辺一帯には住宅・病院などが立地し、広く土地利用が図られています。これらの背景から、本計画が周辺環境に与える影響を考慮しても、特に市街化を促進するおそれがないものと判断するものです。 これらを踏まえ、判断基準に戻りますが、周辺の市街地的土地利用が誘発される等の大きな変化や、従前と比較したときの営業活動や建築物の利用度など、大きな変化がもたらされるものではないため、第4、市街化の促進性に係る基準の第2号、第3号に該当し、また第5、市街化区域内に建築することの困難性または不適當性に係る基準の第3号にも該当するものとし、市街化調整区域内の立地についてはやむを得ないと判断するものです。 以上のことから、調査報告書の調査意見のとおり、本申請は特に市街化を促進するおそれがないものと認められ、許可について
--	--

	はやむを得ないものと判断し、開発審査会に本件をご提案するものでございます。 よろしくご審議のほどお願い申し上げます。
田中会長	どうもありがとうございました。 そうしましたら、ただいまご説明がありました議案第1号につきまして、何かご質問、ご意見などがありましたらよろしくお願いいたします。
山根会長代理	お話を伺ってきまして、周辺の地域の地図などを見ましても、もともとサイドも商業施設が既にずっと立ち並んでいるエリアでもあり、この建物そのものも20年ほど前からずっとこちらのほうにあるということで、内部の用途の変更ということですので、それほど大きな周辺環境に影響というのはいないのではないかと、いうふうに私は思いましたので、特に問題がないのではないかと、いうふうに感じております。
田中会長	どうもありがとうございます。 ほかにご意見、ご質問等ありますでしょうか。よろしいですかね。 そうしましたら、今山根委員からご意見ありましたように、影響なさそうな案件ということで、承認の可否についてご確認させていただきます。 承認することにご異議ございませんでしょうか。
委員	(異議なし)
田中会長	ありがとうございます。 異議なしとのことでございますので、議案第1号を承認することといたします。 それでは続きまして、議案第2号「杉山手二丁目における戸建住宅の建築許可について」の審議に移りたいと思います。 それでは、この議案につきまして、処分庁より説明をよろしくお願いいたします。
	<u>2 審議案件</u> <u>議案第2号</u> <u>杉山手二丁目における戸建住宅の建築許可について</u> 【非公表】
田中会長	これを持ちまして、本日予定しておりました案件は全て終了ということでございます。 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、会議録の署名人ですが、 今回は、山根会長代理と岡崎委員にお願いしたいと思います。

	会議録の清書の後に署名をしていただくことになりますので、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といたします。 事務局から連絡事項等がありましたら、よろしく願いいたします
事務局 開発調整課 古川課長代理	本日は、ご審議ありがとうございました。 これから事務連絡になります。この後、本日の審議結果を市長に報告するため、委員の皆様へ書類へのご捺印をお願いいたします。後ほど、担当者がお席のほうに順に参りますので、よろしくお願いいたします。 また、次回開発審査会の予定は、7月3日木曜日の10時から、この同じ会議室で予定しております。なお、案件がなく、開催がない場合につきましては、1か月前をめぐにご連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。 事務局からの連絡は、以上でございます。
田中会長	ありがとうございます。 それでは、本日はこれで閉会といたします。 皆様、どうもありがとうございました。