

## 令和6年度 第2回箕面市建築審査会議事録

日 時：令和6年10月21日（月）午前10時00分から午前12時00分

場 所：箕面市役所本館 2階 特別会議室

出席者：・箕面市建築審査会委員

岩田委員、若本委員、牧委員、池永委員、横内委員、嶺倉委員

・処分庁

審査指導室：堤室長、猪口室長補佐、藤田参事、船井

・高度地区、所管部局

まちづくり政策室：西山室長、吉田室長補佐、梅本

・事務局

審査指導室：佐藤

傍聴者：無し

案 件：

### 1. 案件

・第1号議案 建築許可の同意について（法第48条第1項ただし書き許可）

### 2. 報告

・建築許可の報告について（法第43条第2項第2号許可）（10件）

### 3. その他

・北部大阪都市計画高度地区計画書第3項に基づく許可基準についての意見聴取

議事録：

### 1. 案件

・第1号議案 建築許可の同意について（法第48条第1項ただし書き許可）

同意された。

（◆委員の意見、◇処分庁の回答）

◆参考とした国交省の技術的助言（国住街第173号）はあくまで助言としているか。

◇本案件は箕面市の要綱に基づくものであり、技術的助言は参考としている。

◆技術的助言の基準中では危険物を保管しないこととあるが、トラクター等はガソリンが内蔵されるものであり、危険物になるのではないか。

◇ガソリンは危険物であるが、一般の車庫においても自動車の中に入っている状態を保管とはみていない。機械の中も同様である。

◆用途は自動車車庫になるのではないか。

◇トラクター等はナンバープレートを取得せず公道を自走しない。自動車としての扱いをせず機械であり、その保管場所はあくまで倉庫と扱っている。また農薬には建築基準法の範囲外の劇物や

毒物もある。取扱いについて別途の法律となるが、それらをふまえ許可条件に「他の法令等に適合すること」と入れる考えである。火災や爆発の要因となるような危険物は建築基準法で数量、消防法で保管についての規制があるが、本案件は市の消防同意を得ており、公聴会に際しても消防本部より特に支障なしとの回答であった。また、箕面市では平成20年に住宅地に隣接した場所で農業用倉庫について法第48条許可を行った事例が3件ある。

◆箕面市の要綱は平成30年に制定され、国交省の技術的助言は令和6年3月と新しい。一時期ガソリンの販売について問題になったため慎重に考えるべきでは。トラクター等は自走しない場合、どのように燃料を入れるのか。技術的助言が出された背景、主旨は何か。

◇草刈り機などに使用するガソリンは農家で扱うことが多いが、携行缶に給油して運ぶと考えられる。購入時に携行缶の規格や量の規制がある（第一種低層住居専用地域でも一定量までのガソリンは保管可能）。技術的助言については、もともと法第48条許可の事例において農業用倉庫が一定数あり、また令和5年に国が募集した地方からの提案に関する対応方針を受けて発出されているが、それ以上は分からないところである。今回は、技術的助言を踏まえて騒音対策について許可条件に付している。

◆もともと農業が先で、あとから都市計画決定で用途地域が決定された、ということによいか。

◇その通りである。

## 2. 報告

### ・建築許可の報告について（法第43条第2項第2号許可）（10件）

報告案件第12号～21号、全て了承された。

（◆委員の意見、◇処分庁の回答）

◆基本的な点で、市道に認定されているが幅員4m未満であり、過去に建替の度に確認申請で認め（主事43）道路が広がっており、順次広がることを前提に現在は許可しているということか。過去に開発を行っているのか。

◇法第43条空地に4m未満の市道がある。都市計画法の施行以前から道路があったが建物が無かったエリアがある。特に今宮に法第43条許可を得て多数の建物が存在しているエリアがあるが、箕面市となる前から町道等が存在していた。開発で整備されたエリアではなく、何か計画が頓挫していたのではないかと考えられる。そのような状態だったので、大阪府が特定行政庁の時代から主事43で確認を行っていた。

◆最低敷地面積の規定とは何か。

◇箕面市まちづくり推進条例という独自条例で定めており、一戸建てであれば低層住居専用地域で最低敷地面積は150㎡、中高層住居専用地域では100㎡である。条例は昭和53年7月1日に施行されており、施行以前の区画では規定を下回る既存不適格状態の宅地がある。また、直近で緩和規定が設けられ、開発規模未満の場合に宅地割の際に1宅地のみ8割での面積を認めるようになった。

◆全体として、最小幅員等、数値の整理をしておくこと。

### 3. その他

#### ・北部大阪都市計画高度地区計画書第3項に基づく許可基準についての意見聴取

(◆委員の意見、◇市の回答)

- ◆「協議申出書に対する協議方針（案）」とは、今回箕面市も事業者の一部になっているが、市の審査を担当する部署が事業者に対して通知する文書になる。「にぎわいの創出を目指している」等の記載は、市が目指しているのか、事業者が目指しているのか、主語を整理した方が良いと思う。事業側と審査側では立場が異なるので、市で上位計画があるなら、それに照らして指導する等、事業側に向けた文書を通知するべきではないか。
- ◇1階から3階までの集客施設について、事業原課ではにぎわいを創出できるような地域活性化の施設を検討しており、2回目の建築審査会の際にはコンセプトを含め、詳細をお示しする予定。
- ◇同じ箕面市長でも、許可権者と、事業者の2つの人格がある。ご指摘いただいた点を踏まえ、文言等の整理を行う。上位計画については、箕面市中心市街地活性化基本計画があり、その中で箕面、桜井駅前地区は活性化重点整備地区に位置付けている。この計画に基づき、市ではタウンマネジメントという大きな方針があり、今回の建築計画においても、この上位計画を含めて、まちづくり総体として市や地元と連携して取り組んでいただきたいので、これらの背景を補足した記述を検討する。
- ◆委員の指摘どおり、主語の整理は必要と考える。
- ◆みのおサンプラザ2号館や箕面駅前駐車場もあり、今回の提言をどこに見据えているのか不明瞭である。まちなみの連続性について、検討範囲を明確にするべきである。
- ◇箕面駅前第一駐車場は平成28年度に建て替えている。みのおサンプラザ2号館は耐震性能面でまだ耐力があるため、現時点で建て替えの予定はない。  
このような状況のため、現行のまちなみや既存の建築物と今回の建築計画を合わせていくという視点は大事だが、むしろ今後、当該建物が新しいまちなみを先導していく視点を持って事業者には取り組んでいただきたいと考えている。概念的な意見になるが、これまでのまちの歴史や地域の取り組みも踏まえながら、新しい箕面駅前のまちづくりを視野に入れた方針としたい。
- ◆協議方針（案）の特記事項は、現行に合わせるように読める。
- ◇例えば歩道状公開空地の床仕上げについて、以前はみのおサンプラザ1号館から駅前にかけて全体が白っぽいタイルだったが、駅前周辺のみ滝道の舗装と合わせてグレー系のタイルに更新されている。今後道路管理室とも調整となるが、周辺のまちなみの将来的な絵姿を考えた上で、どう連続性に配慮すべきか協議していきたい。外構、低層部、広告のデザインなどもあるので、広い意味で表現した文言であるが、特記事項には「先導」というキーワードを加える。
- ◆公共施設への自転車での来場者はどのようになるか。歩道状公開空地への駐輪対策は。
- ◇計画地南側の箕面駅前第一駐車場に併設している箕面駐輪場を利用いただく計画である。敷地内の駐輪場は住宅用のみである。
- ◇駅前の立地上、現在でも路地に入ると不法駐輪が多く、警備員を立てて対応している。今後も対策を継続する予定で、併せて箕面駐輪場に交通機能の集約するよう積極的に周知していきたい。
- ◆2階は南側の駐車場側から来場すると、ぐるっと回らないと公共施設に入れない間取りとなっているのか。
- ◇建築物の間取りについては、権利者との調整や、事業採算の要因が強く、調整は難しいかもしれ

ないが、事業者に伝え、2階の導線を再検討するよう依頼する。

◆自主管理公園は、どのような利用を想定するのか。タイルもきれいだが段差もあり、スケートボードなど利用された場合は、危ない面もあると考える。

◇自主管理公園の管理は、市も含めて管理組合を構成し管理していく予定と聞いている。また、その仕様について、現時点ではベンチや遊具を設置するのか等の詳細は決まっていない。箕面駅前のシンボリックな場所に立地していることなども考慮の上、今後事業者とさらに協議を行いながら詳細を検討する。

◆マンション居住部分からの落下物対策はどうか。

◇2つの対策を予定している。まず、手すり上部には内側に勾配を付け、外側に物が落ちないように工夫する。また、足元からの転がりについては、立ち上げを作り、手すりとの隙間を埋めることで、外側への落下を防ぐ。これらは一般的なマンションで採用している手法である。

◆落下防止ネット等を設置しないのか。

◇デザインに配慮し、できるだけ手すりです処理する方向であると聞いている。

◆自主管理公園について、イベントに使うなどいろいろあると思う。植栽計画など使い勝手が悪くならないように考えて欲しい。中高木もあるが、もう少しスペースを確保できる方法があれば良いと思う。広告物については景観で確認していくといくということによいか。

◇当該区域を含む箕面駅前地区では、エリアマネジメントとしてまちづくり会社が種々活性化のイベントをしており、南北の商店街通りでも、毎月「七日市」を催したり、箕面まつりを開催している。この公園の位置付けもこれらの状況を考慮し、敷地の中だけで完結せず、地域に貢献できる場所として整備できるように、空間確保も含めて事業者と調整していく。

また、広告物についても景観誘導の観点から当該地区にふさわしい内容となるよう指導していく。

◆高さは、どこで最高高さになるのか。

◇建築基準法でいう最高高さには屋上の塔屋部分（1／8までの面積部分）は入らないため39.90mとなる。ただし、塔屋の一番上までであれば44.90mである。

◆集客施設として屋上は利用するのか。

◇屋上はマンションの入居者しか入れないエリアで、不特定多数の人が自由に出入りできる施設はない。

◆地区計画の緩和など、いろいろ緩和を使っていることをわかりやすくしたほうがよいと思うので、資料に入れるように。

◇基本的には、今回提案させていただいた方針をもとに、事業者と協議を進めていくが、本日のご意見を踏まえ、若干表現を整えたり、今回の建築計画が周辺のまちなみを先導していくことの追記を検討する。

◆詳細な部分はまだこれから詰める部分も多いが、基本的には本日市から提案された方針案をもとに、本日出た意見も加えて、事業者と協議を進めること。

## その他

- ・10月31日、11月1日 全国建築審査会長会議（福井県福井市）  
岩田会長にご出席いただく予定、事務局からは藤田が随行予定。
- ・次回の建築審査会は未定、開催についてはその都度調整する。

サンプラザ1号館の建替については高度地区の特例許可の他、法第59条の2による総合設計を予定している。

以上