

令和7年度 第1回箕面市建築審査会議事録

日時：令和7年5月19日（月）午前10時00分から午前11時40分

場所：箕面市役所本館 2階 特別会議室

出席者：（委員）岩田委員、若本委員、牧委員、横内委員、池永委員、嶺倉委員
（処分庁）堤副部長、猪口室長、谷川室長補佐、藤田参事
（まちづくり政策室）大川室長、泉谷参事
（事務局）朽尾
（傍聴者）2名

案 件：

1. 案件

- ・第1号議案 建築許可の同意について（建築基準法第59条の2第1項）
- ・第2号議案 建築許可の同意について（建築基準法第43条第2項第2号）

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）（2件）

3. その他

- ・高度地区の許可による特例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（建築基準法第59条の2第1項）

処分庁より、許可に当たって、該当する許可基準項目の全てに適合していることについて説明がなされた。

（結果）

同意された。

（質疑内容）◆委員、◇処分庁

◆南側の前面道路幅員について、端部の幅員で計算しているが、中央部分が狭くなっていることは問題ないか。

◇図面上狭く見えるところは歩道であり、幅員については問題ない。

◆南側の駐車場・駐輪場から2階部分に至る通路部分は、容積率の計算に含まれているか。

◇容積対象の床面積に含んでいる。

◆公開空地（建築物の敷地内に設ける、一般に開放された空地）に自主管理公園と記載があるが、どのような取扱いか。

◇自主管理公園についても総合設計上の公開空地の一部として面積を計算している。駅前地区の賑わいの創出に寄与するような使い方を考えていると設計者から聞いている。

◆今回の計画は11階建であるが、これまでと比べ空が見える部分が少なくなるのか。

◇高さ自体は建替前とあまり変わらない計画である。

・第2号議案 建築許可の同意について（建築基準法第43条第2項第2号）

処分庁より、申請敷地と道路との関係、および許可条件について説明がなされた。

（結果）

同意された。

（質疑内容）◆委員、◇処分庁

◆許可条件の容積率80%は、敷地内の他の建築物も含めてということか。

◇他の建築物も含めたものである。今回の敷地が接する空地は至る道路までに建ち並びがないため、今後も2メートルのまま拡張の見込みが薄いと考えられる。建築基準法第52条第2項を参考にし、道路幅員（本申請の空地幅員）に対して容積率に条件を付することを検討し、幅員2m×4/10=8/10（80%）とした。（通常同法に定める制度ではみなし4mで計算するため160%である。）今回は敷地面積が大きく80%では制限に実効性がないという考えもあるが、一般的な敷地面積で同様の申請があった場合とのバランスを鑑みた。

◆敷地面積が大きいことによる容積率制限であるが、建ぺい率で調整するのが一般的ではないか。

◇容積率は道路幅員により制限される規定があるため、今回は容積率での制限を検討した。

◆敷地面積はあまり関係がないのか。敷地が大きいまま容積率を小さく制限すると、平屋建てしか建てられないという問題は起きないか。

◇2階建てについては、特に支障はないと考えている。仮に3階建てとなると、容積率や敷地の大小よりも、非常用出入口の設置などで通路が狭いことが問題となるため現実的に難しい。

◆今後同様の事例があった場合、今回の容積率の制限は前例にするということか。

◇前例として検討する考えである。

◆調査意見について、今回の案件に関係のない基準まで記載することは不要であるため、今後気を付けるように。

◇承知した。

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）（2件）

【報告案件第1号・第2号】

（結果）

了承された。

3. その他

・北部大阪都市計画高度地区計画書第3項に基づく特例を適用することについての意見聴取

まちづくり政策室より、許可による特例を適用するに当たって、該当する許可基準項目の全てに適合していること、及び協議方針への対応について説明がなされた。なお、許可基準項目の「景観への配慮」については、許可基準への適合に加えて、さきに行われた景観審議会での審議内容等についても説明がなされた。

（結果）

意見なし。

(質疑内容) ◆委員、◇まちづくり政策室

◆許可基準項目に壁面位置の指定があり、隣地境界線までの距離が定められているが、本計画で該当する部分はどこか。

◇北西側及び南側の一部に隣地境界線があり、そこから壁面位置が指定されている。

◆市として特例による許可基準を設けている目的は何か。また、本計画について、許可基準に適合している以外に、許可できるとする目的はあるのか。

◇特例による許可は、良好な住環境の形成および市街地環境の整備改善に資することを目的としている。許可基準への適合は当然のことだが、それぞれ計画地によって周辺環境等の違いもあるため、「周辺市街地への配慮」「まちなみへの貢献」等の目標達成に資するより良い計画となるよう、建築審査会においてご意見をお伺いしながら協議申出書に対する協議方針を作成し、それら方針に適合する建物であるかについても確認している。

◆トータルで良い市街地環境が形成されるということが主旨で、それが達成されるのであれば特例を認めるということによいか。

◇そのとおりである。

◆建築できない部分に建物がかかっているようにみえるが問題ないのか。

◇箕面駅前地区地区計画で壁面の位置の制限を設けており、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が定められているが、壁面位置の制限により建築できない部分の水平投影面積以上の建築物がない部分の水平投影面積を確保できる場合を除くとある。本計画はこれに該当する。

◆みのおサンプラザ2号館等との連続性はどのように考えているか。

◇みのおサンプラザ2号館との連続性については、さまざまな場所で検討を行ってきたが、本市としては、当該建物が新しいまちなみを先導し、後進の模範となる建物となるよう考えており、その視点を持って協議を進めてきた。一方で、平成28年度に建替えを行っている市立箕面駅前第一駐車場・駐輪場とは外壁の色合いを合わせるなど、連続性を考慮した計画となっている。

◆歩道についてはどのように考えているか。

◇箕面駅前周辺の舗装と合わせてグレー系のタイルとし、周辺のまちなみの将来的な絵姿を考えた上で、箕面駅前から連続性のある計画としている。

◆歩道状公開空地への駐輪対策は。

◇南側に隣接する市立箕面駅前第一駐輪場へ駐輪する計画である。また、当該地区は放置禁止区域に指定されており、そちらでも対策していく。

◆1階から3階については、どのような施設になる予定か。

◇1階から3階については市が取得予定であり、駅前空間の賑わいの創出に寄与する施設の整備を予定している。

◆市が取得予定であるなら、さらに良い建物となるよう頑張ってください。

以 上