

令和7年度 第2回箕面市建築審査会議事録

日時：令和7年8月25日（月）午前10時00分から午前11時30分

場所：箕面市役所本館 2階 特別会議室

出席者：（委員）岩田会長、岡委員、池永委員、横内委員、嶺倉委員

・委員7名のうち過半数の5名出席のため、箕面市建築審査会条例第5条第2項により成立

（処分庁）堤副部長、猪口室長、谷川室長補佐、藤田参事、栃尾

（まちづくり政策室）大川室長、泉谷参事

（事務局）森下

（傍聴者）0名

次第：

1. 案件

（1）第1号議案 建築許可の同意について（建築基準法第48条第6項ただし書）

（2）建築許可の報告について（法第43条第2項第2号許可）（4件）

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

2. その他

議事録：

1. 案件

（1）第1号議案 建築許可の同意について（建築基準法第48条第6項ただし書）

処分庁より議案書に沿って説明が行われた。

申請に係る建築物は大塚創薬研究センターとして令和4年7月に竣工し、医薬品の研究開発を行う施設として既に稼働している。創薬研究の進展のため、第二種住居地域の規制量に対し4.6倍までの危険物の貯蔵について許可を求めるものである。

申請地は、北部大阪都市計画彩都栗生地区地区計画における施設導入地区2に位置しており、研究関連施設の立地を図る地区に定められている。箕面市では令和5年度、同地区内の他の製薬会社の研究施設に対し、4.989倍の危険物の貯蔵について緩和許可を行った実績がある。

本申請について、緩和量は必要最小限のものであることを確認するとともに、消防法等の関連法令への準拠、および敷地内において危険物庫は住宅の立地するエリアから離隔をとれるよう配置されていることなど安全性を確認しており、箕面市建築基準法第48条ただし書の規定に基づく許可基準要綱に適合するものである。

また、事前に開催した公開による意見の聴取において、彩都栗生地区の住民から安全性に関する質問が寄せられたが、申請者による説明の結果、本申請に対する反対意見はなかった。

以上の点を総合的に勘案し、本施設が製品の生産や出荷を伴わない研究専用施設であり、多角的な安全対策が講じられ、周辺環境への影響も軽微であると認められることから、本申請の用途に限り、危険物貯蔵量の数量の上限を第二種住居地域の規制量の4.6倍を常時超えないよう管理することを条件として、建築基準法第48条第6項ただし書の規定による許可は相当であると判断し、諮問するものである。

(結果)

同意された。

(質疑内容) ◆委員、◇処分庁

◆資料 4 ページの数量計算書について。危険物の種類に応じて指定数量が決められており、建築基準法施行令 130 条の 9 に基づき、特定屋内貯蔵所といった特定の施設に入れることで限度数量が変わる、という計算をしていると理解した。表中の「種別限度数量」という表記が、その数値が上限であるかのように読めるが、これは計算上の基準値という意味で、実際の限度ではないという認識でよいか。

◇その通りである。ご指摘の通り「計算に用いる基準値」であることが分かるよう、表記を訂正させていただく。今回は複数の危険物を貯蔵するため、その計算過程で、1 種類だけを最大量置いた場合の数値を便宜上記載したもので、実際の限度は種類ごとの係数を算出し合算することとなる。

◆今回の許可申請は既存の建築物についてである。前提として、研究施設を建設するにあたり、なぜ当初ではなく、数年後の許可申請となったのか。建設当初から見込んで進めていくべきではないのか。

◇大規模なまちづくりを彩都で進める中で、用途地域を決定するに際し、工業系の用途はまちづくりの方針として控えたいという考えがあった。事業者自体はかなり早い段階から土地利用の検討を行っており、将来的に危険物を増やしたいという意向はあったと推察されるが、先に住宅が建築されていく中で住民との対話などを考慮し、段階的に進めた結果、このタイミングでの申請になったものと考えている。

◆今後、このエリアで同様の許可申請が出される可能性はあるのか。

◇このエリアでは大規模な開発が可能な土地は残っていない。データセンターが立地しておりリチウムイオン電池について可能性は考えられるが、現在のところ危険物について規制値内で運用されている。

(2) 建築許可の報告について (法第 43 条第 2 項第 2 号許可) (4 件)

(結果)

了承された。

(質疑内容) ◆委員、◇処分庁

◆第 1 号の案件は河川に隣接しているが、宅地の安全性の確認はどのように行っているのか。

◇河川については大阪府の土木事務所が管理しており、場合により河川法による許可が必要となる。申請者側では敷地外の河川側に手を加えることはできないため、敷地内に杭などで対応し、河川の擁壁に建物荷重がかからないようにする。万が一、河川の擁壁が崩れるようなことがあっても、建物は杭で支持されて残るよう設計を行うことになる。

(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り、建築計画に対する意見を聴取するとともに、市の協議方針 (案) について確認を行った。

(質疑内容) ◆委員、◇市

◆建築審査会で確認したいことは何か。

◇今回の案件は、地区計画の定めがない第8種高度地区における初めての事例である。本市では、特例を適用する許可基準の「景観への配慮」において、第8種高度地区での建築物の高さを周辺環境と調和した高さとすることを定めている。これまでの事例は、地区計画において「建築物等の高さの最高限度」が定められている区域内における建築計画であったため、周辺環境と調和した高さを、建築物の高さの最高限度として判断してきた。しかし、当該建築計画は地区計画の区域内ではないため、計画されている建築物が周辺環境と調和した高さであるかについて、本市としてもその妥当性について検討を要してきた。その点についてご意見を伺いたい。

◆承知した。

◆景観について、まちなみづくり相談の結果はどのような内容であったか、市の都市景観アドバイザーでもある委員にご説明願いたい。

◆まちなみづくり相談では、設備配管の見え方や緑地の設えについて協議してきた。相談の中で、敷地内の緑化について、建物の北側は私道であり道路としては扱えないが、人通りはあるため、緑地帯を設け共用ラウンジからも人の気配を感じとれるようにできないかという指摘があった。また、建物の西側については、現況に照らし、緑の連続性の確保はどうするのかという指摘があった。

◆緑地の計画は怎么样了。

◇建物の南側は、道路に面して緑地が設けられている。北側にも緑地を設けているが、北西側は高低差があるため、歩道状公開空地から緑地への出入りができず、共用ラウンジからの観賞用緑地となっている。また、東側にも緑地を設けているが、設備メンテナンスを行うための通路となることなどを想定して地被類が計画されている。

◆許可基準との比較表に記載の「特別用途地区」と、協議方針に記載の「特別業務地区」の違いは何か。

◇地域地区の特別用途地区として、特別業務地区を定めている。

◆議案書の「地域（地区）」欄に記載がないのはなぜか。

◇記載漏れのため訂正する。

◆今回の建物の高さは、当該計画地での容積率の上限から計画した高さだと思うが、別の敷地で同様に容積率の上限から計画した場合、70mやそれ以上の高さになってくる可能性があると思うがどうか。

◇ご指摘の事項について、本市でも様々なシミュレーションを行ったが、計画地周辺で想定される当該建築計画と同程度の敷地面積においては、建ぺい率を小さくし、細長い建築物を敢えて計画しようとしめない限り、60m程度の建築物が多くなることが推測された。ただし、細長い建築物が計画されないとも言いきれないため、そういった建築物への対策は講じたいと思っている。

◆様々な高さの建築物が想定される中で、今回の高さ約60mが、第8種高度地区の31mに対してどうであるかが判断基準になるということか。

◇ご指摘のとおり。

◆構造の面から判断すると、超高層建築物とならない60m程度の建物が増えていくのではないかと考えられるが、高層な建築物が建ち並ぶことについて、耐震性をどう考えるか。

◇構造の安全性は、建築基準法の中で確認していくため問題ない考える。

◆指定するポイントについてはどう考えているのか。

◇まちなみづくり相談の際、山なみに影響を与えないかを確認した各ポイントに加え、国道 423 号（新御堂筋）を南北それぞれから車などで移動する際のまちの見え方などを検証するポイントを想定しており、箕面船場東の建物群を一つとして捉えた場合においても、まちなみへの影響がないか確認していきたいと考えている。

◆景観条例などで、建物の外観に関する規制はあるのか。

◇形態及び色彩などについて基準がある。そのため、外観については、一定の統一がなされ調和が図られると思うが、建築物の高さについては基準がないため、課題となっている。

◆建物の高さも統一させた方が良くと思う。

◆需要に合わせて、高い建物が並ぶエリアと考えるという方針なのか、それとも、一定の規制をかけ、建物の高さを制限していくのか、市としての方針を決めるべきかと思う。

◇ご指摘のとおり、市の方針を定める必要があると考えており、都市計画においても建築物の高さについて議論を進めているところである。

◆船場地区は特別なエリアであるため、地区計画を定めるべきではないか。

◇その必要性も含め今後検討していきたいと考えている。

2. その他

・10月16日（木）令和7年度全国建築審査会長会議

岩田会長にご出席いただき、事務局からも随行予定。また同会議において、箕面市建築審査会から牧委員が就任10年の表彰を受賞される予定。

・7月末に予定されていた令和7年度大阪府内建築審査会協議会については書面開催に変更された。

・次回は未定、建築審査会開催についてはその都度調整する。

以 上