

令和7年度 第3回箕面市建築審査会 議事録

日 時：令和7年11月25日（火）午前10時00分から午前11時20分

場 所：箕面市役所別館 5階C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[箕面市みどりまちづくり部審査指導室]）猪口室長、谷川室長補佐、藤田参事
（処分庁[箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策室]）大川室長、泉谷参事
（事務局）枳尾
（傍聴者）0名

案 件：

1. 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）（4件）
（結果）了承された。

2. 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
（結果）以下の意見を踏まえ、手続きを進めることとした。
（意見要旨）計画内容は許可基準に適合しているが、実際の運用において乖離が生じないように、建築後も適正に維持管理されているか、3年に1度の管理報告書等により市が状況を適切に把握すること。

議事録：（○会長、◆委員、◇市）

1. 報告

- ◆一括同意基準が通路の幅員（道幅）のみで判断されており、その法的根拠の説明が不足しているのではないか。

◇基準の背景と法的根拠について、箕面市が定めた「一括同意基準」は、もともと大阪府の同意基準を引き継いで策定したものである。

- ◆通路が直線ではなく角があり奥まった場所（今回でいう第3号のようなケース）では、危険な宅地になり、消防車も進入できないなどの問題から、安全上の危険性があるのではないか。

◇許可は、将来的に通路の幅員を4mに確保していくことを目標としているため、曲がった角や奥まった場所であっても、建替え時に1軒ずつ許可を行い、将来的に4mの幅員が連続するように少しずつ通路を確保していくという考え方で進めている。

もし、角で入り組んでいるなどの理由だけで許可を与えないとなると、申請者（土地の所有者）の適法な建替えの権利を奪うことにもつながりかねず、そのバランスを取る点で難しい側面があることも認識している。

- ◆このような条件での建築許可の根拠はどこにあるのか。

◇基準で定められている通路の幅員（1.8m、2.7m）は、将来的な道路の拡幅を視野に入れた「法第42条第2項道路」（いわゆるみなし道路）の考え方と同様に設定している。

通路の幅員が2.7m以下と狭い場合には、建築する建物に対して安全上の制限を設けている。

具体的には、建物の階数制限や防火規定の強化などで規制をかけ、避難が難しいとされるマン

ションなどの大規模な建物が建設されないようにしている。

大阪府や消防の考え方（安全基準など）を改めて調査し、次回報告する。

2. 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

許可による特例を適用するに当たり、協議方針への対応状況について報告を行った。

◆交流スペースと一体利用できる北側の緑地について、外部に面する部分には高木や中木が計画されており閉鎖的であるため、実際は、賑わいの創出にならないのではないか。また、設備用バルコニーの直下部であるが、落下物の危険性はないのか。

◇樹木が育つと、外側から敷地内の緑地の賑わいが見えづらいといった可能性もあるが、まちなみづくり相談で市の都市景観アドバイザーから、北側の緑地について、共有ラウンジから出入りし、単なる樹木だけのスペースではなく少しでも緑地を空間として使用できると賑わいの創出に寄与できるものになるといったアドバイスもいただいたことを受け、市と事業者で協議を行ってきた結果である。

また、設備バルコニーについては、適切に固定する計画となっており、落下物の危険性はないと考える。

◆街角の一番目立つ場所が駐輪スペースに変更されているが、なぜか。

◇市として協議方針を確定する検討会議を経て、建物内部に予定される駐輪スペースだけでは、店舗前の歩道状公開空地への違法駐輪が大いに想定されるため、店舗利用者等の違法駐車及び違法駐輪への対策を講じることを協議方針としていたことを受け、当初の計画を変更し、店舗前の芝生部分が駐輪スペースとなっている。

◆外壁の有孔折板は、縦管しか隠せないと思う。

○景観について、まちなみづくり相談の内容はどうであったか、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。

◆設備を縦管で隠すのに有孔折板は良いが、全部は隠れないといったことや、研究者同士も交流ができるように交流スペースを計画し、その交流が通りからも見えると良いなどが意見としてあったかと思う。

◆車の出入口に接する部分を除き、歩道と道路の境界に段差があるため、歩道や歩道状公開空地への車の乗り入れを防ぐ構造となっており、店舗利用者等の違法駐車及び違法駐輪への対策がとられていることを確認した、とあるが、違法駐輪への対策にはなっていないのではないか。

◇構造に加え、違法駐輪への対策として、店舗前に駐輪できるスペースが計画されたことを確認している旨を併せて記載していたが、こちらの説明の記載が行き届かず、申し訳ない。

◆ドラフトチャンバーなどのダクトを通すところがないように見える。それらが設置された場合、計画に示す景観と大きく乖離すると思うが、どうか。

◇基本的に、空気はすべて室内で無害化处理できるよう運用を考えており、ダクトを設置する穴は、ルーバーで目隠しがされる計画である。

◆交流スペースは、施設利用者以外の方も利用できるということか。

◇そのとおり。

◆セキュリティ上の問題はないのか。

◇近隣の方が、コンビニを利用する際に立ち寄るなど、少しでも利便性の向上を図るようなイメージである。事業者からセキュリティ上の問題は聞いていない。

◆実際の利用は、研究所の客が待機したり、少し打合せを行ったりするスペースになるように思う。

○現在、駐車場として活用されているようだが、駐車場は移転するのか。

◇計画建物1階に69台収容できる計画となっている。駐車場の移転については確認していない。

◆コンビニは土日でも利用できるのか。

◇土日でも利用でき、地域の方が利用できる計画となっているが、実際の運営状況などにより、変更となる可能性はある。

◆動線としては、地域の人を通る動線なのか。

◇そのとおり。

◇ご懸念されている計画内容と実際の運用との乖離については、建築後も、適正に維持管理されているか、3年に1度提出が義務付けられている管理報告書などから市も状況を適切に把握し、注視していきたいと考える。

○前回の建築審査会で、周辺環境との調和という観点で、建物の高さの統一が図られることが望ましく、需要に合わせて、箕面船場エリアを、高い建物が並ぶエリアと考えるのか、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との意見があったかと思うが、その後の検討はどうか。

◇第8種高度地区の建物の高さの制限について、現状、許可による特例を適用した場合、高さの最高限度が適用されなくなるが、本市としては、地域の特性を捉えながらも、一定の高さの制限は課したいという考えに基づき検討を進めてきた。その結果、許可による特例を適用した場合でも、建物の高さの最高限度を60mとするよう変更したいと考えており、来年度以降、都市計画の変更手続きを行っていく予定である。

60mとした理由については、都市計画などで定められた敷地の立地条件により、敢えて高さを出した計画でない限り、60m程度の建築物が多くなることが想定されること。また、当該エリアには、高度地区を定める前に建築された建築物も多くあるが、それらとの調和も図られることなどがある。

◆60m以下とするのか未満とするのかで、超高層建築物を認めるのかという点で考え方が変わると思う。

◇基準では、ほかの高度地区とも書き方を揃え、建築物の高さの最高限度は60mとすることを考えており、超高層建築物となる60mとするか否かは、事業者の判断による。ただ、超高層建築物とすることによる費用の増加なども考えると、60m未満の建築物が多くなるだろうと推測している。

以上