

令和5年度 第2回

枚方市建築審査会議案書

日 時 令和6年2月15日(木)

午後2時00分～

場 所 枚方市役所 分館

4階 会議室

議案第3号

岡本町、岡東町及び新町1丁目における建築基準法
第44条第1項第2号の規定による許可について

議案番号	第3号	適用条文	建築基準法第44条第1項第2号
申請者氏名	枚方市駅周辺地区市街地再開発組合 理事長 宮田 明		
敷地位置	枚方市岡本町169-1、岡東町173-1、新町1丁目709の各一部		
地域地区等	商業地域（指定建蔽率80%、指定容積率400%）、防火地域		

主要用途	路線バスの停留所の上屋、タクシーの停留所の上屋 横断歩道の屋根		
敷地面積	623.05 m ²		
	申請建物		
建築面積	317.17 m ²		
延べ面積	399.12 m ²		
構造	鉄骨造	建蔽率 — % 容積率 64.06%	
階数	平屋建		
建築物 の 高さ	最高		7.066m
	軒高	6.924m	

道路	種別	建築基準法第42条第1項第1号（枚方市駅前線） 建築基準法第42条第1項第4号
----	----	--

参 考 事 項	許可を要する事項：公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の道路内での建築制限の適用除外の許可
周 围 の 環 境	本申請地は、枚方市駅前広場ロータリー内の建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路である市道枚方市駅前線及び建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号の歩道部及び車道部に位置している。
調 査 意 見	<p>申請建築物である路線バス・タクシーの停留所の上屋及び横断歩道の屋根は、道路内に建築されるものであり、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号による許可を要するものである。</p> <p>申請建築物は、不特定多数の方がバス等の乗車・待機時及び横断歩道通行時の日除け・雨除けとして機能する公益上必要な建築物である。</p> <p>また、配置計画については、一部道路上空に設けているが、道路構造令第 12 条の建築限界の 4.5m 以上の有効高さは確保しているため、車両の通行上支障がなく、また歩道上も 2.5m 以上の有効高さを確保し、人の通行上も支障がないと認められる。</p> <p>従って、本申請は、特定行政庁として、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号において、公益上必要な建築物であり、通行上支障がないものと判断することができる。</p>

◎ 適用条文

・建築基準法第 44 条

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

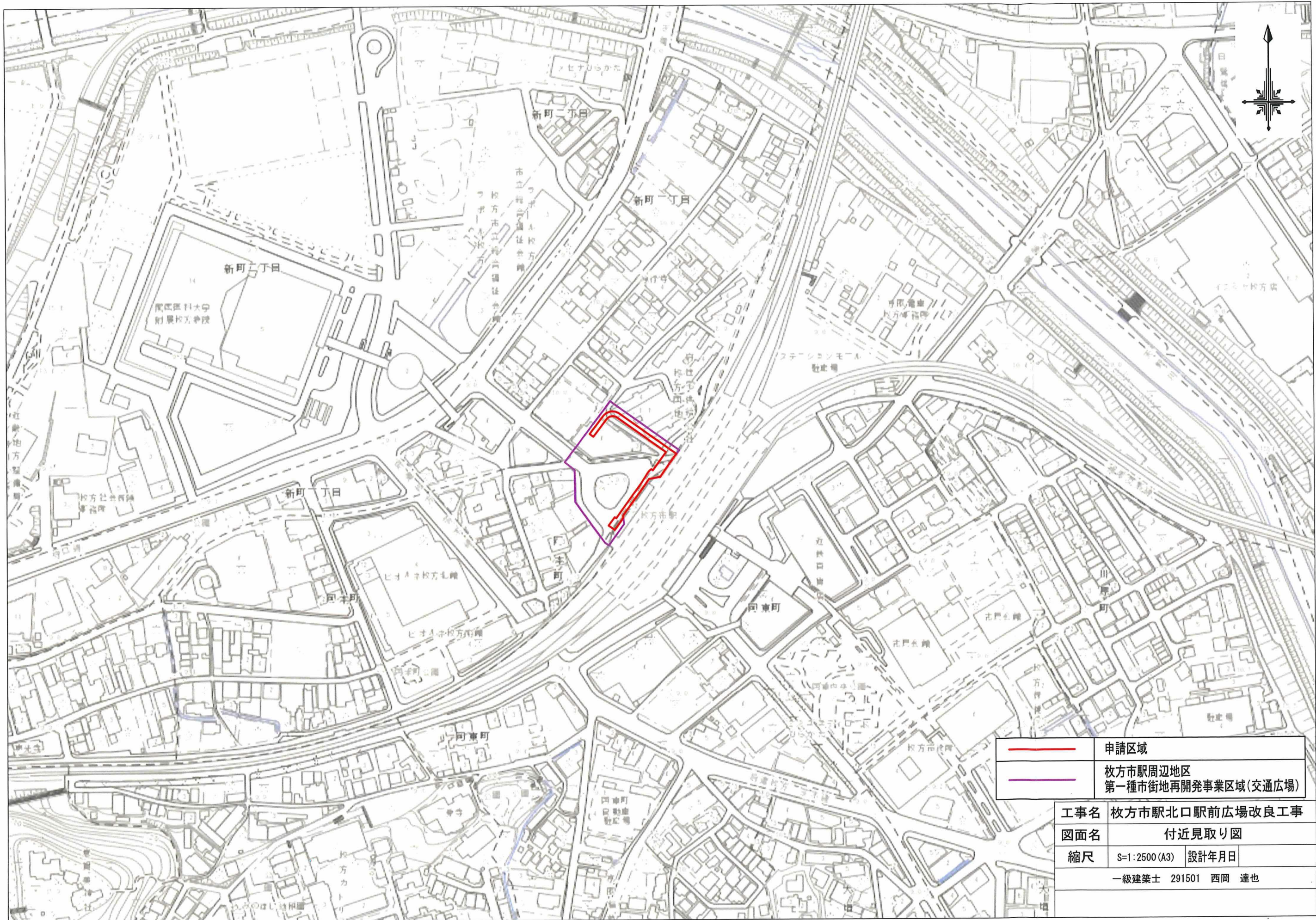
一 地盤面下に設ける建築物



二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

三 第 43 条第 1 項二号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

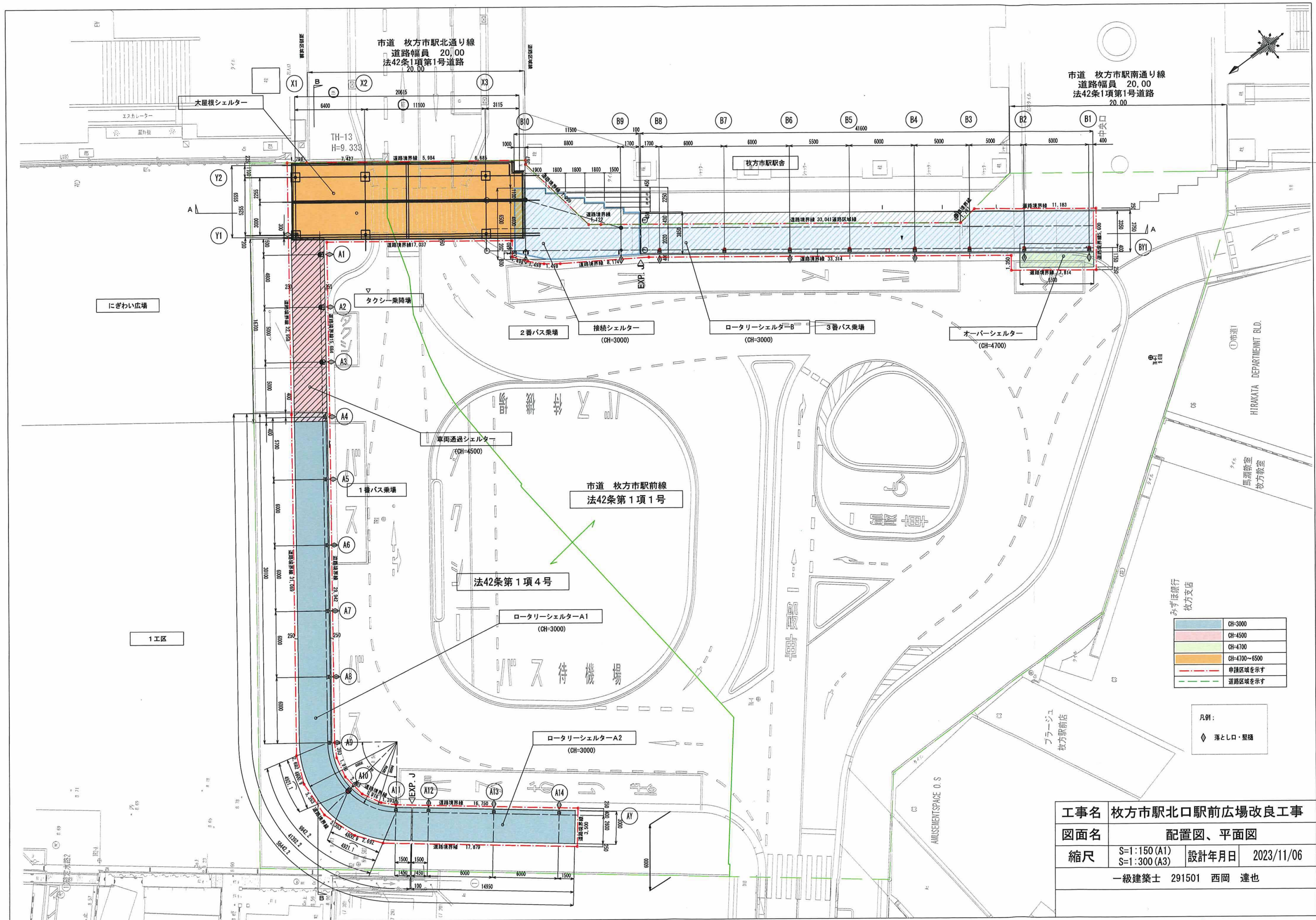
四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。



	申請区域
	枚方市駅周辺地区 第一種市街地再開発事業区域(交通広場)

工事名	枚方市駅北口駅前広場改良工事	
図面名	付近見取り図	
縮尺	S=1:2500 (A3)	設計年月日
一級建築士 291501 西岡 達也		



	CH-3000
	CH-4500
	CH-4700
	CH-4700~6500
	申請区域を示す
	道路区域を示す

凡例：
 落とし口・堅盤

工事名	枚方市駅北口駅前広場改良工事		
図面名	配置図、平面図		
縮尺	S=1:150 (A1)	設計年月日	2023/11/06
	S=1:300 (A3)		
一級建築士 291501 西岡 達也			

議案第4号

楠葉丘2丁目における建築基準法第55条第4項
第2号の規定による許可について

議案番号	第4号	適用条文	建築基準法第55条第4項第2号
申請者氏名	枚方市長 伏見 隆		
敷地位置	枚方市楠葉丘2丁目616-2他		
地域地区等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%、指定容積率100%）、 法22条地域、第一種高度地区		

主要用途	中学校			
敷地面積	22,199.35 m ²			
	申請建物			
建築面積	3355.76 m ² （増築部分 12.07 m ² ）			
延べ面積	8270.08 m ² （増築部分 48.25 m ² ）			
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 （増築部分 鉄骨造）		建蔽率 15.12% 容積率 37.09%	
階数	4階建（増築部分 4階建）			
建築物 の 高さ	最高	15.35m（増築部分 14.68m）		
	軒高	14.80m（増築部分 14.45m）		

道路	種別	建築基準法第42条第1項第1号 （楠葉丘第3号線、楠葉丘第7号線、楠葉丘野田線）
----	----	---

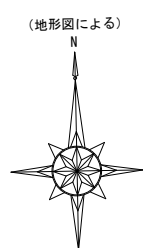
参 考 事 項	許可を要する事項：特定行政庁がその用途によってやむを得ないと認める建築物についての絶対高さ制限の適用除外の許可
周 围 の 環 境	本申請地は、京阪本線樟葉駅から東に約 1.4km に位置しており、周囲には公園、緑地、神社、住宅が立地している。
調 査 意 見	<p>本申請は、用途地域が第一種低層住宅専用地域である土地に建築された公立の中学校において、都市計画で定められた建築物の高さの限度である 10m を超える建築物を増築するために、建築基準法第 55 条第 4 項第 2 号の規定による許可を取得しようとするものである。</p> <p>具体的には、今回の増築は、令和 5 年 3 月に定められた本市の「学校施設のエレベーター整備等に関する方針」に基づき学校のバリアフリー化を進めるために行われるもので、エレベーターの昇降路を、許可を取得して建築された既設建築物と同等の高さで計画するものである。</p> <p>したがって、同法第 55 条第 4 項第 2 号において、「その用途によってやむを得ない」と認められると判断する。</p>

◎ 適用条文

・ 建築基準法第 55 条

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

- 2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。
- 3 再生可能エネルギー源(太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。第五十八条第二項において同じ。)の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、前二項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとするができる。
- 4 第一項及び第二項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
 - 一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの
 - 二 学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの
- 5 第四十四条第二項の規定は、第三項又は前項各号の規定による許可をする場合について準用する。



既設建物 面積表

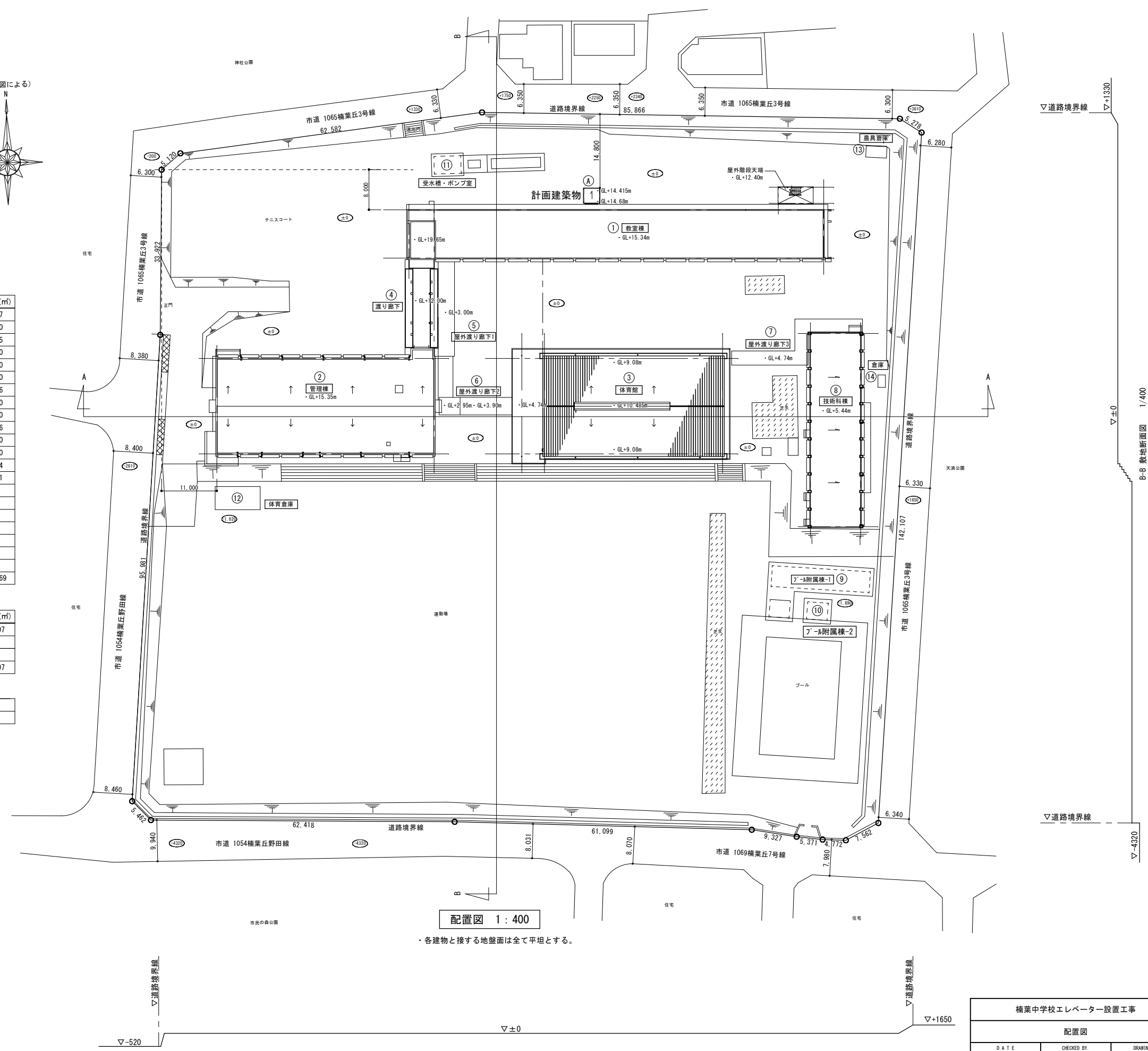
棟番号	棟名称	構造	階数	延べ面積 (㎡)	容積率対象床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)
①	教室棟	RC	4	3,231.97	3,231.97	837.17
②	管理棟	RC	4	2,478.96	2,478.96	837.50
③	体育館	RC	2	935.98	935.98	834.15
④	渡り廊下	S	3	172.80	172.80	73.60
⑤	屋外渡り廊下1	S	1	-	-	86.40
⑥	屋外渡り廊下2	S	1	-	-	30.00
⑦	屋外渡り廊下3	S	1	-	-	64.26
⑧	技術科棟	RC	1	387.80	387.80	387.80
⑨	プール附属棟-1	CB	1	95.30	95.30	105.70
⑩	プール附属棟-2	CB	1	13.76	13.76	13.76
⑪	受水槽・ポンプ室	CB	1	18.90	18.90	18.90
⑫	体育倉庫	CB	1	41.40	41.40	41.40
⑬	農具倉庫	CB	1	9.34	9.34	9.34
⑭	倉庫	CB	1	3.71	3.71	3.71
合計				7,389.92	7,389.92	3,343.69

今回増築建物 面積表

棟番号	棟名称	構造	階数	延べ面積 (㎡)	容積率対象床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)
Ⓐ	エレベーター棟	S	4	48.25	11.83	12.07
合計				48.25	11.83	12.07

敷地内建物 総面積表

延床面積	合計	7,389.92㎡+11.83㎡=	7,401.75㎡
建築面積	合計	3,343.69㎡+12.07㎡=	3,355.76㎡



配置図 1:400
 ・各建物と接する地盤面は全て平坦とする。

A-A 敷地断面図 1/400

楠葉中学校エレベーター設置工事			No.
配置図			A-00
DATE	CHECKED BY	DRAWN BY	SCALE
			A1 1:400 A3 1:800
枚方市都市整備部施設整備室			

令和5年度 第2回
枚方市建築審査会

報 告 資 料

報告第 15 号から
報告第 18 号まで

建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の規定による

許可に関する報告事項

建築基準法第44条第1項第2号許可の一括同意基準に基づく報告事項

今回報告件数 4件

報告番号	申請者氏名	敷地位置	主要用途	工事種別	許可番号・許可日
第15号	枚方市長 伏見 隆	香里ヶ丘4丁目3番1地先	路線バスの停留所の上屋	新築	R5許可通知 枚方市000007号 令和5年7月27日
第16号	枚方市長 伏見 隆	香里ヶ丘4丁目16番地先	路線バスの停留所の上屋	新築	R5許可通知 枚方市000008号 令和5年7月27日
第17号	枚方市長 伏見 隆	香里ヶ丘4丁目16番地先	路線バスの停留所の上屋	新築	R5許可通知 枚方市000009号 令和5年7月27日
第18号	枚方市長 伏見 隆	東香里元町2388-3地先	路線バスの停留所の上屋	新築	R5許可通知 枚方市000015号 令和5年10月10日
一括同意基準に該当するもの		4 件			
<p>『説明』</p> <p>道路内に建築する建築物がバス停の上屋で、一括同意基準の適用要件を満たし、公益上必要な建築物で通行上支障がないと認められる物件です。</p>					

報告第 19 号から
報告第 26 号まで

建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可の
一括同意基準に基づく報告事項

建築基準法第43条第2項第2号許可の一括同意基準に基づく報告事項

今回報告件数8件

報告番号	該当一括同意基準	申請者氏名	敷地位置	主要用途	工事種別	許可番号・許可日
第19号	4	マサノ建装株式会社 代表取締役 佐野 政司	長尾家具町1丁目2-3	共同住宅(車庫付)	新築	第R05許可通知枚方市000006号 令和5年7月24日
第20号	4	株式会社東洋家具センター 代表取締役 酒井 八恵子	長尾家具一丁目2番5、2番6	展示場・物販店舗・事務所	新築	第R05許可通知枚方市000010号 令和5年8月21日
第21号	2	一建設株式会社 東大阪営業所	藤阪東町三丁目1258番28、1258番30	一戸建ての住宅	新築	第R04許可通知枚方市000012号 令和5年9月11日
第22号	2	株式会社希友住宅 代表取締役 早田 英浩	養父東町1409番4、1408番8	一戸建ての住宅	新築	第R04許可通知枚方市000016号 令和5年10月30日
第23号	4	株式会社ココステート 代表取締役 田代 和之	長尾家具町一丁目5-4	喫茶店	新築	第R04許可通知枚方市000017号 令和5年11月13日
第24号	3	株式会社若宮の家一級建築士事務所 代表取締役 長田 秀史	甲斐田新町238-122	一戸建ての住宅	新築	第R04許可通知枚方市000018号 令和5年12月5日
第25号	2	株式会社ワンツインズホーム 代表取締役 竹田 勝弥	牧野本町一丁目397番18、397番21	一戸建ての住宅(自動車車庫及び自転車駐車場付)	新築	第R04許可通知枚方市000019号 令和5年12月15日
第26号						

一括同意基準2に該当するもの	4 件
『説明』 一括同意基準1 この基準は、平成11年5月1日時点において現に建築物が立ち並んでいる幅員4m以上の通路に2m以上接している敷地で、法上の道路に接続されている通路について所有権等を有する者による「通路協定書」が締結されている物件です。	

一括同意基準3に該当するもの	1 件
『説明』 一括同意基準3 この基準は、平成11年5月1日時点において現に建築物が立ち並んでいる幅員2.7m以上の通路に2m以上接している敷地で、法上の道路に接続されている通路について所有権等を有する者による「通路協定書」が締結されている物件です。	

一括同意基準4に該当するもの	3 件
『説明』 一括同意基準4 この基準は、敷地と道路の間に河川等が存在する場合において、橋等で道路に2m以上有効に接しており、通行等について河川等の施設管理者との協議が整っている物件です。	