

令和6年度 第3回

## 枚方市建築審査会議案書

日 時 令和6年12月26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4号

楠葉花園町における建築基準法第59条の2第1項の規定  
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59条の2第1項 建築基準法施行令第136条第1項及び同条第3項	
申請者氏名				
敷地位置				
地域地区等				
主要用途				
敷地面積				
工事種別	第10号様式「設計概要書」(P.5) 参照			
	申請部分	申請以外の部分	合計	
建築面積				
延べ面積 (容積対象面積)				
構造			建蔽率	
階数				
建築物 の 高さ	最高		容積率	
	軒高			

< 枚方市総合設計許可取扱要領適用確認表 >

第10号様式「設計概要書」(P.5) 参照	
-----------------------	--

許可を要する 事項	敷地内に広い空地を有する建築物の容積率の特例許可（総合設計の許可）
周囲の環境	<p>本申請地を含む京阪電鉄本線樟葉駅周辺地区は、本市の立地適正化計画で「都市機能誘導区域」に定められており、医療・福祉・商業などの都市機能増進施設を誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域となっている。また、人口減少の中にあっても一定の人口密度を維持することにより公共交通や都市機能が持続的に確保されるよう「居住誘導区域」に定められた場所でもある。</p> <p>本申請地は、樟葉駅の南側約 530m に位置しており、北側・西側・南側が幅員 6.0m 以上の枚方市道に接している。周囲には、西側に京阪電鉄の軌道敷が存在する他、東側に近畿財務局の宿舎跡地、北側、南側の道路の対側にそれぞれ共同住宅、枚方市北部下水処理場跡地が立地している。</p>
調査意見	<p>本計画は、「枚方市総合設計許可取扱要領」に定める基準に適合するものであり、建築物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のものである。また、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ敷地内の空地は、公開空地として広場、緑地や道路と一体となった歩道状の空地として一般開放されるものであることから、市街地の環境の整備改善に資するものと認められる。</p> <p>したがって許可して差し支えないと判断する。</p>

◎ 適用条文

## 建築基準法

### 第 59 条の2(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

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、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第 52 条第1項から第9項まで、第 55 条第1項、第 56 条又は第 57 条の2第6項の規定による限度を超えるものとしてすることができる。

2 第 44 条第2項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

## 建築基準法施行令

### 第 136 条(敷地内の空地及び敷地面積の規模)

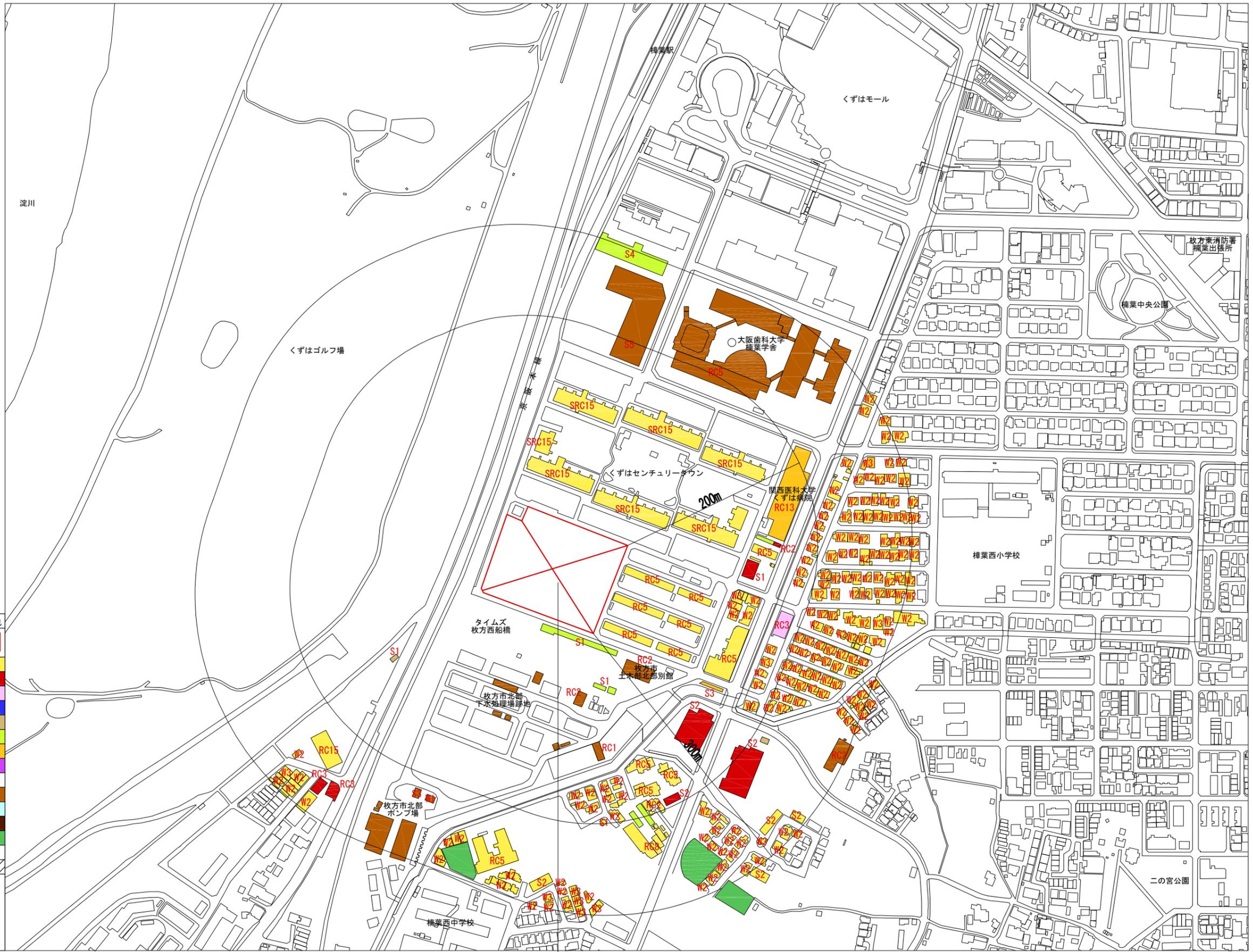
法第 59 条の2第1項の規定により政令で定める空地は、法第 53 条の規定により建蔽率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に応じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建蔽率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が 2/10 以上であるものとする。

	法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合
(1)	5/10 以下の場合	1から法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度を減じた数値に 1.5/10 を加えた数値
(2)	5/10 を超え、5.5/10 以下の場合	6.5/10
(3)	<u>5.5/10 を超える場合</u>	<u>1から法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度を減じた数値に 2/10 を加えた数値</u>

2 法第 59 条の2第1項の規定によりその各部分の高さのみを法第 55 条第1項又は法第 56 条の規定による限度を超えるものとする建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「2/10」とあるのは「1.5/10」と、「1.5/10」とあるのは「1/10」と、「6.5/10」とあるのは「6/10」とする。

3 法第 59 条の2第1項の規定により政令で定める規模は、次の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不適當であると認める場合においては、規則で、同表(は)欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。(単位㎡)

	(い)	(ろ)	(は)
	地域又は区域	敷地面積の規模	規則で定めることができる敷地面積の規模
(1)	第一種・第二種低層住居専用地域	3,000	1,000 以上 3,000 未満
(2)	<u>第一種・第二種中高層住居専用</u> 地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	<u>2,000</u>	500 以上 2,000 未満
(3)	近隣商業地域又は商業地域	1,000	500 以上 1,000 未満
(4)	用途地域の指定のない区域	2,000	1,000 以上 2,000 未満

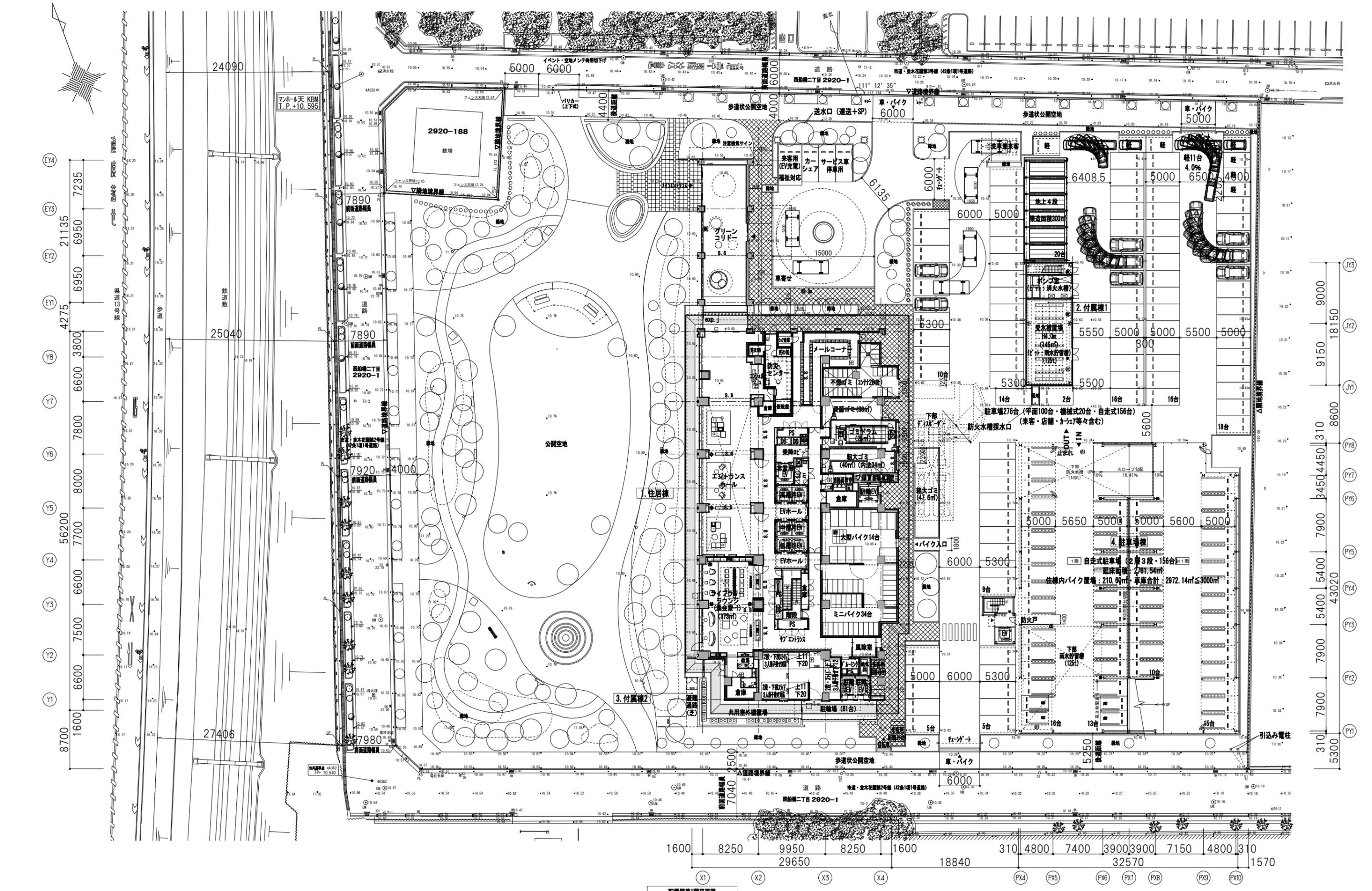


用途	指定色
申請地	⊠
住宅	■
店舗	■
会社、事務所	■
工場	■
倉庫	■
ガレージ	■
病院、診療所	■
旅館、ホテル、カフェ、料理店等	■
興行場、遊技場、キャバレー等	■
官公庁、学校、保育所等	■
公衆浴場	■
寺院、神社、教会	■
公園、緑地	■
空地	■
公開空地	■
建物の構造・階数	
構造:RC(鉄筋コンクリート造)	
S(鉄骨造)	
W(木造)	
階数:構造の後の数字	
※W3⇒木造3階建てを示す	

当該計画地：大阪府枚方市榊葉花園町2920番90

# 設 計 概 要 書

建築主 住所・氏名	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目 4 番 14 号 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 取締役関西支店長 平田 聡 TEL 06 (6441) 0022				
代理者 (設計者) 住所・氏名	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目 6 番 1 号 株式会社鴻池組大阪本店一級建築士事務所 一級建築士 白井 明夫 TEL 06 (6245) 6410				
建築物名称	(仮称) 枚方市樟葉計画	建築場所	枚方市楠葉花園町 2920 番 90		
許可申請種別	容積率制限緩和 (拠点)				
敷地条件	用途地域	第一種中高層住居専用地域	防火地域等	準防火地域	
	敷地面積	12,566.85 m <sup>2</sup>	全周長	454.579m	
	地域別内容	地 域	容 積 率	建蔽率	面 積
		第一種中高層住居専用地域	200%	60%	12,566.85 m <sup>2</sup>
	前面道路	西 7.89m ・ 南 7.04m ・ 北 6.00m			
	接道条件	各 接 道 長		接道率 (接道長合計/全周長)	
		西 7.89m 道路	81.959m	322.013 / 454.579 = 70.837%	
		南 7.04m 道路	122.917m		
		北 6.00m 道路	112.124m		
	南西隅切り部分	5.013m			
基準建蔽率	80%	基準容積率	200%		
建築計画概要	建築面積	3,479.92 m <sup>2</sup>	建 蔽 率	27.70%	
	延べ面積	58,875.08 m <sup>2</sup>	容 積 率	349.44%	
		(容積除外面積 14,962.09 m <sup>2</sup> )			
	主要用途	共同住宅	階 数	地上 43 階 / 塔屋 2 階	
	高 さ	147.10m	最高高さ	147.90m	
	容積対象床面積	43,912.99 m <sup>2</sup>	駐車場面積	住宅棟 210.60 m <sup>2</sup>	
			(駐車台数)	駐車場棟 2761.54 m <sup>2</sup> 合計 2972.14 m <sup>2</sup> (276 台)	
	公 開 空 地	種 別	面 積	有効面積	有効公開空地の面積
		歩道状空地	1033.75 m <sup>2</sup>	1550.62 m <sup>2</sup>	6062.69 m <sup>2</sup>
		広場状空地	3672.24 m <sup>2</sup>	4406.68 m <sup>2</sup>	有効公開空地率
その他		105.39 m <sup>2</sup>	105.39 m <sup>2</sup>	48.24%	
住 宅	住宅の用途に供する部分の床面積の合計	一の住戸の専用面積	住 戸 数	利用人口	
	41,016.76 m <sup>2</sup>	44.47~158.64 m <sup>2</sup>	542 戸	1,820 人	
基本要件チェックリスト	✓ 1. 敷地面積の最低限度	✓ 2. 前面道路幅員の最低限	✓ 3. 歩道状空地の設置		
	✓ 4. 建築物の後退距離	✓ 5. 落下物に対する処置	✓ 6. 緑化率の最低限度		
	✓ 7. 日影規制	✓ 8. 住宅の施設基準等	✓ 9. 敷地形態		
	10. 空地率の検討	別紙のとおり			
	11. 有効空地率の検討	別紙のとおり			
	12. 許容容積割増の検討	別紙のとおり			
	13. 容積割増限度の検討	別紙のとおり			



配置図1階平面図

## 議案第5号

渚元町における建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可について

議案番号	第5号	適用条文	建築基準法第43条第2項第2号
申請者氏名	株式会社東栄住宅 代表取締役 佐藤 千尋		
敷地位置	枚方市渚元町1008番45		
地域地区等	第二種中高層住居専用地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）、準防火地域、第二種高度地区		

主要用途	一戸建ての住宅		
敷地面積	142.27 m <sup>2</sup>		
工事種別	新築		
	申請部分	申請以外の部分	合計
建築面積	55.68 m <sup>2</sup>		55.68 m <sup>2</sup>
延べ面積 (容積対象面積)	104.12 m <sup>2</sup> (104.12 m <sup>2</sup> )		104.12 m <sup>2</sup> (104.12 m <sup>2</sup> )
構造	木造		建蔽率 39.14%
階数	2階		
建築物の 高さ	最高	8.093m	容積率 73.19%
	軒高	6.055m	

<提案基準10適用確認表>

高さ10m以下 階数3階以下（地上部分）	○	高さ：8.093m 階数：2階	
建築物の構造	—	耐火建築物等	— 準耐火建築物等
	—	令和元年国交省告示第194号第4第1号イに掲げる構造方法としたもの	
	○	安全上、防火上、衛生上支障がないと認められるもの 外壁：防火構造 軒裏：防火構造	
協定通路	現況幅員		3.85～3.86m
	延長距離		60m

許可を要する事項	敷地の周囲に広い空を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物の接道義務の適用除外
周囲の環境	本申請地は、建築基準法上の道路に接続する協定通路に接している。当該協定通路に面しては、申請建築物と同様の一戸建ての住宅が立ち並んでいる。
調査意見	<p>本申請地前面の通路については、通路協定が締結されており、「建築基準法第43条第2項第2号空地」として判定されている。</p> <p>本件許可に関して、通路、建築物及びその敷地は、「法第43条第2項第2号許可取扱要領」の提案基準10の内容の基準に適合している。</p> <p>従って、本申請については、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認められる。</p>

## ◎ 適用条文

- 建築基準法第43条
 

建築物の敷地は道路(次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。)に2m以上接しなければならない。

  - 一 (略)
  - 二 (略)

2 前項の規定は、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 (略)
  - 二 その敷地の周囲に広い空を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生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
- 建築基準法施行規則第10条の3
 

法第43条第2項第1号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

  - 一 (略)
  - 二 (略)
  - 2 (略)
  - 3 (略)
  - 4 法第43条第2項第2号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。
    - 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空を有すること。
    - 二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4メートル以上のものに限る。)に2メートル以上接すること。
    - 三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

4



40m

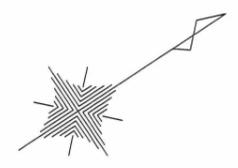
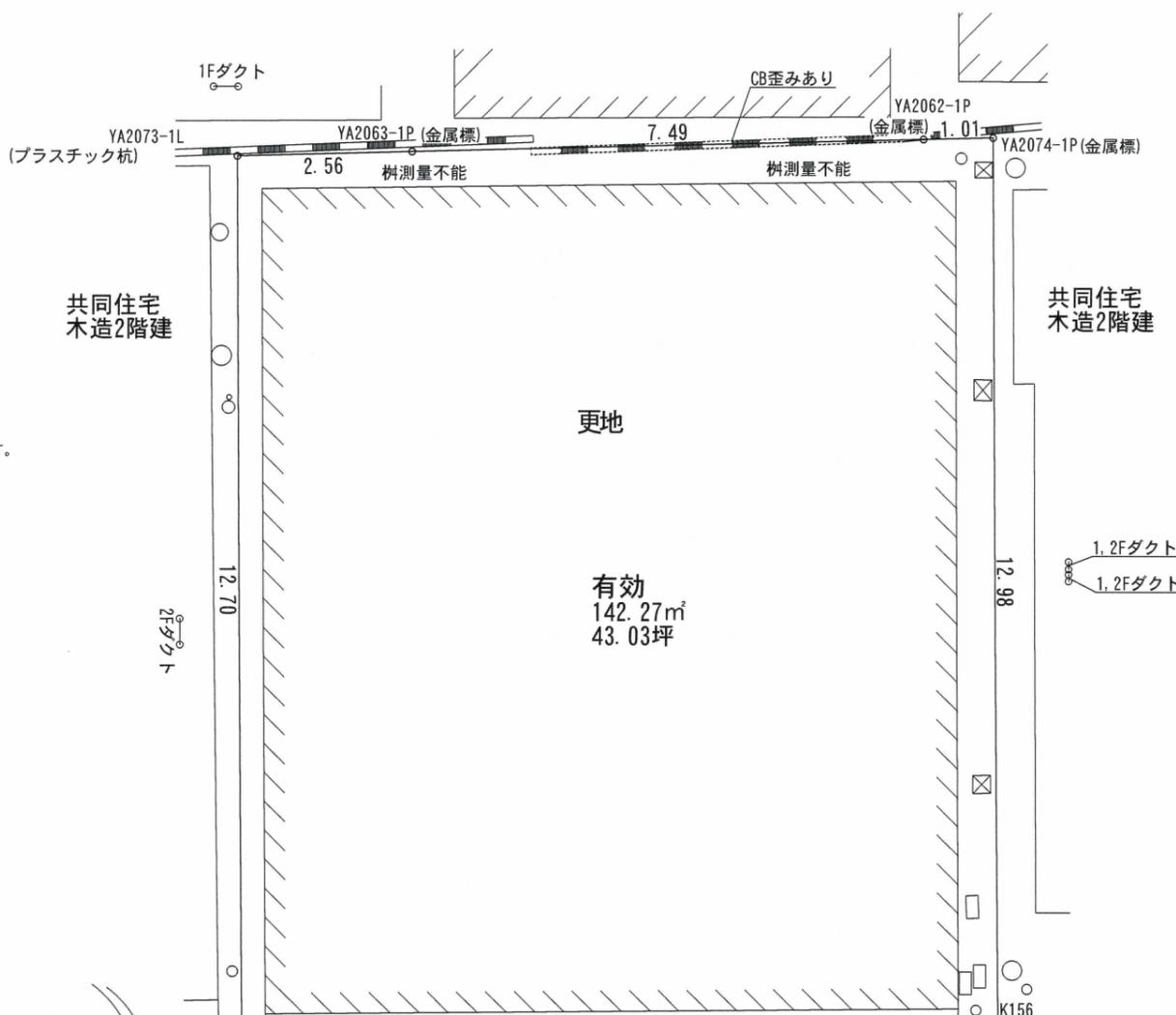
1:925

禁無断複写複製

株式会社東栄住宅 枚方営業所  
P220002839-20240511103710

申請地

# 枚方市渚元町1008番45 立会后図面



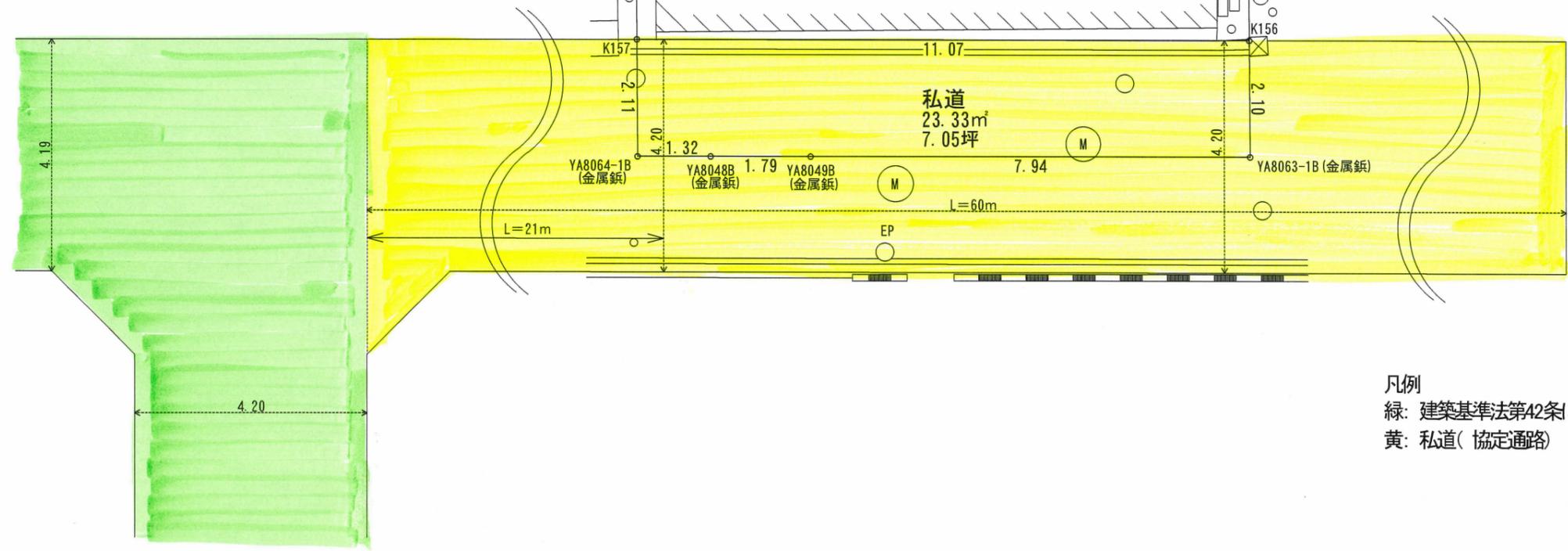
方位はおおよその磁北をあらわしており、相応の誤差を含んでいます。

座標求積表

地番	有効		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
YA2063-1P	-129505.513	-31479.377	268267.250794
YA2073-1L	-129507.686	-31480.740	287198.791020
K157	-129514.636	-31470.107	-71625.963532
K156	-129505.410	-31463.982	-513964.145970
YA2074-1P	-129498.301	-31474.852	-196591.925592
YA2062-1P	-129499.164	-31475.394	227000.541528
	倍面積	284.548248	
	面積	142.2741240	
	地積	142.27 m <sup>2</sup>	

地番	私道		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K157	-129514.636	-31470.107	326722.650874
YA8064-1B	-129515.792	-31468.339	1541.948611
YA8048B	-129514.685	-31467.606	-81973.113630
YA8049B	-129513.187	-31466.613	-255634.764012
YA8063-1B	-129506.561	-31462.222	-244681.700494
K156	-129505.410	-31463.982	254071.654650
	倍面積	46.675999	
	面積	23.3379995	
	地積	23.33 m <sup>2</sup>	

合計 165.6121235



現地境界標および建築物・工作物を基に測量・作図・求積しています。  
本図は民境界立会后に作成しておりますが官境界立会を行っていない為地積を保証するものではありません。

凡例  
 緑: 建築基準法第42条に規定する道路  
 黄: 私道(協定通路)

所 在	枚方市渚元町1008番45
図 名	立会后図面
縮 尺	1/100
測量年月日	令和6年7月26日
作成年月日	令和6年10月29日
作成者	豊中市産池町一丁目3-19-2F 合同会社木村測量事務所 TEL 06-6152-0078 FAX 06-6152-0068