

別紙標準様式（第 6 条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	令和 6 年度 (2024 年度) 第 3 回枚方市建築審査会
開 催 日 時	令和 6 年 (2024 年) 12 月 26 日 14 時 00 分から (木曜日) 15 時 20 分まで
開 催 場 所	枚方市庁舎 (分館) 4 階 会議室
出 席 者	阿部会長、寺地会長代理、 小谷委員、佐野委員、中迫委員、東野委員、三宅委員 ※小谷委員、東野委員はオンライン出席
欠 席 者	なし
案 件 名	審議案件 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
提出された資料等の 名 称	1 議事次第 2 議案書 3 枚方市建築審査会資料 (取扱要領等資料)
決 定 事 項	1 次の案件について枚方市建築審査会として同意した。 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
会議の公開、非公開の別 及 び 非 公 開 の 理 由	議案第 4 号及び議案第 5 号については、公開。
会議録の公表、非公表 の別及び非公表の理由	議案第 4 号及び議案第 5 号については、公表。
傍 聴 者 の 数	なし
所 管 部 署 (事 務 局)	都市整備部 開発調整課

審 議 内 容	
阿部会長	それでは定刻となりましたので、ただいまより、令和6年度第3回枚方市建築審査会を始めさせていただきます。 本日は、委員の皆様方にはお忙しい中、本審査会に御出席をいただき、ありがとうございます。よろしくお願いいたします。 それでは、委員の出席状況を事務局からお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	それでは、本日の委員の出席状況を報告します。 本審査会の委員総数7名のうち、本日は会場にて5名、オンラインにて、東野委員、小谷委員の2名に、出席していただいております。したがいまして、委員総数の過半数に達しており、「枚方市建築審査会設置条例第5条第2項」の規定により、本日の審査会が成立しておりますことを御報告いたします。 小谷委員が今回初めての出席になりますので、御紹介させていただきます。法律の分野から、小谷委員でございます。小谷委員、一言御挨拶いただけますでしょうか。
小谷委員	同志社大学の小谷でございます。今回から出席させていただきます。行政法、環境法を専門にしております。よろしくお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	ありがとうございます。 今後、どうぞよろしくお願いいたします。
阿部会長	小谷委員、よろしくお願いいたします。 それでは先ほど事務局から御報告がありましたように、本日は過半数の委員に御出席いただいております、枚方市建築審査会設置条例第5条第2項の規定により、本日の審査会が成立していることを確認いたしました。 さて、本日の案件は審議案件が2件ございます。まず、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と、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となります。 報告案件は今回はなしということです。よろしくお願いいたします。 では、はじめに、本建築審査会の開催に当たり、安達都市整備部次長より、御挨拶をお願いいたします。
都市整備部 安達次長	枚方市都市整備部次長の安達でございます。 開会に当たりまして、ひと言御挨拶申し上げます。 委員の皆様におかれましては、特に年末の大変お忙しい中、令和6年度第3回枚方市建築審査会を開催いただき、誠にありがとうございます。

	また、日頃より本市建築行政に御理解、御協力をいただいておりますことを、改めてお礼申し上げます。 さて、本日の審査会ですが、議事次第にございますように、建築基準法第59条の2第1項の規定による許可にかかる審議案件を1件、法第43条第2項第2号の規定による許可にかかる審議案件を1件、予定しております。 皆様の忌憚のない、御意見をいただきたく存じますので、よろしく御審議の程、お願い申し上げます。 また、本日の審査会は、小谷委員にご就任いただいて以来、初めての開催でございます。本日はWEBで出席していただいております、小谷委員、よろしくお願いいたします。 最後になりましたが、今年も残すところあと僅かとなり、市役所の業務も年内は明日で仕事納めとなります。日中の冷え込みも厳しい季節となり、インフルエンザ等も大変流行しておりますが、委員の皆様におかれましては、体調管理に十分ご留意いただき、ご自愛くださいますよう、またよき新年をお迎えいただけますようお願い申し上げます。本日はよろしくお願いいたします。
阿部会長	ありがとうございます。 続きまして、資料の確認を事務局からお願いします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	それでは、本日の資料を確認させていただきます。 前回の会議において、タブレットを使用するペーパーレス会議を実施することを御承認いただきましたので、お手元にタブレットを御用意させていただいております。議事次第、議案書につきましては、そのタブレットでご確認いただきます。 また、手元に黄色のファイルを用意しております。こちらには取扱要領等を綴じておりますので、必要に応じて御覧いただきますようお願いいたします。資料については、以上でございます。 皆様、そろっておりますでしょうか。 なお、本日は会場内のタブレットとオンライン会議を併用しての進行となります。会議中、資料共有等の際に、タブレットの操作や通信などに不具合等ございましたら、挙手にてお教えください。事務局のほうで対応いたしますので、お声がけください。 資料の確認は以上です。
阿部会長	ありがとうございます。 では次に、公開・非公開につきまして、本審査会は「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」に基づき運営を行っておりますため、原則、公開といたします。

	議案書等を確認しましたところ、本日の案件であります、議案第4号及び第5号には、「枚方市情報公開条例第5条」に規定する「非公開情報」は、含まれておりません。 したがって、議案第4号及び第5号の案件につきましては、公開といたしますが、御異議ございませんでしょうか。
委員	異議なし
阿部会長	ありがとうございます。 「異議なし」とのことですので、そのように取り扱います。 次に、会議録、会議資料の公表・非公表についてですが、原則、公表としております。会議において公開の扱いとする、議案第4号及び第5号の会議録、会議資料は、枚方市ホームページなどで公表することとし、会議資料につきましても本審査会の運用事項で定めておりますとおり、議案書の抜粋を公表いたします。よろしいでしょうか。
委員	異議なし。
阿部会長	「異議なし」とのことですので、そのように取り扱います。 それでは、本日の傍聴人について、事務局からお願いします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	本日、傍聴を希望されている方は、いらっしゃいません。
	<u>1 審議案件</u> <u>議案第4号</u> <u>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</u>
阿部会長	それでは、これより議案審議に移ります。 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」を、処分庁から御説明をお願いします。
処分庁 審査指導課 岡本主査	審査指導課の岡本です。よろしくお願いいたします。 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」について説明いたします。 説明は、始めに提案の趣旨、順に申請者等の情報、申請地の位置及び周辺状況、計画の概要、適合すべき基準及び適合状況として基本要件、公開空地、容積の割増しにかかる基準への適合状況、次にその他基準への適合状況として、建築基準法で規定される高さ制限への適合状況、最後に調査意見の順で説明します。各スライドの左上に目次の項目名称を表示しております。

	表の右側には説明で使用する資料を表示しており、各スライドの左下にも同様に資料名称を記載しています。 赤字の資料は事前にお送りしております「令和6年度第3回枚方市建築審査会議案書」に掲載されております。青字の資料はお手元のファイル「枚方市建築審査会資料」に掲載されておりますので、必要に応じて御参照ください。なお、青字の枚方市総合設計許可取扱要領につきましては、以降の資料中及び説明において、単に「要領」と表現いたしますのでご了承ください。 その他参考資料として黒字で記載した資料を用いて説明します。 1点、御案内しておきたいのですが、昨日の午前中に一部資料の訂正があったものをお送りさせていただいておりますが、まだ、開封されていない方もいらっしゃるようですので、本日の説明の中で、訂正をした箇所については、御案内いたします。 それではまず、提案の趣旨についてですが、本議案は、敷地内に広い空地を有する建築物の容積率について、建築基準法第59条の2第1項の規定、いわゆる総合設計許可を行うに当たり、建築審査会の同意を求めるものです。 総合設計許可では、容積率以外に建築物の高さに関しても法で規定する限度を超えることができるとされておりますが、本計画においては建築物の高さは、許可を適用せずとも適合する内容となっているため、容積率の限度を超えることのみに対して許可を必要とするものです。 申請者は、建築主であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社で、設計者は株式会社鴻池組です。 申請地は枚方市楠葉花園町2920番90です。申請地は、京阪本線樟葉駅の南側約530メートルに位置しています。 用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、指定容積率、指定建蔽率は、それぞれ200%、60%です。建蔽率については建築基準法第53条第3項に基づき、角地緩和及び準耐火建築物による緩和の対象となり、基準建蔽率は80%となります。 また、その他の区域として、準防火地域、第二種高度地区、下水処理区域、宅地造成等工事規制区域に指定されています。 第二種高度地区が適用除外となっているのは、本件が適用を受けようとしている建築基準法第59条の2第1項の規定による許可を受けるものについては、本市の都市計画において高度地区の適用を受けない旨の除外規定が定められているためです。 申請地は、北側・西側・南側が幅員6.0メートル以上の枚方市
--	---

	道に接しており、それらの道路は、南北をつなぐ主要交通網である枚方市道 楠葉中宮線に接続しています。 申請地周辺は、本市の立地適正化計画で、「居住誘導区域」に定められており、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を誘導する区域となっています。また、赤色で示した樟葉駅に近い地区は、居住誘導区域のうち、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して「都市機能誘導区域」に位置付けられている場所でもあります。 申請地周囲には、西側に京阪電鉄の軌道敷が存在するほか、東側に近畿財務局の宿舍跡地、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ます。 こちらの図面は、さらに周辺の建築物を含めて申請地から建築物の高さ約150メートルの2倍の数値300メートルの範囲の建築物について、用途別に色分けしたもので、「RC5」といった表記は、構造種別と階数を表したものです。 航空写真で申請地周辺の状況をお示しします。赤線で囲った部分が申請地です。黄色で着色した部分は従前建築物を示し、昭和47年に鉄筋コンクリート造で建築された共同住宅で、エヌ・ティ・ティの社宅として利用されていました。 次に、表示した1から5の番号の順に現地の写真をお示しします。まず写真1で、申請地の南東側から撮影した写真です。続いて、写真2で、申請地の南側から撮影した写真です。次に、写真3は申請地の南西側から撮影した写真です。続いて、写真4は申請地の北西側から撮影した写真です。最後に、写真5は申請地の北東側から撮影した写真です。 続きまして、本件の計画の概要についてご説明いたします。 建築面積は3,479.92平方メートル、延べ面積は5万8,875.08平方メートルで、法で規定される共用廊下や付属駐車場の面積等が除外された「容積率対象床面積」は4万3,912.99平方メートル、建蔽率及び容積率はそれぞれ27.70%、349.44%です。 主要用途は共同住宅で、階数は地上43階建て、最上部には2層の塔屋があります。 建築物の高さは147.10メートルで、屋上に設けるヘリコプターの緊急離着陸場に上がるための階段手すりを含めた最上部の高さは147.90メートルです。 駐車場は、超高層の住宅棟内のものと別棟の駐車場棟を合わせ
--	--

	て2,972.14平方メートルで276台分を有します。 公開空地の内容につきましては後ほど、御説明します。 住宅の用途に供する部分の床面積は、住戸面積の合計で4万1,016.76平方メートル、一戸当たりの専用面積は44.47平方メートルから158.64平方メートル、住戸数は542戸で、想定する利用人口は1,820人です。 具体的に、計画図面を見ながら御説明します。 こちらは配置図兼1階平面図で、敷地内には黄色で示した超高層の住宅棟の他に、駐車場棟、付属棟1及び付属棟2の計4棟が計画されています。 次に住宅棟の2階及び3階平面図で、1階から3階まではエントランスや集会所として機能するラウンジ、ゴミ置場等の共用スペースと、バイク置場・駐輪場等に供されています。 続いて、4から19階平面図と、20から32階平面図です。4階からは住戸に供されておりますが、階によっては部分的にゲストルームや中間設備室が計画されています。 次に、33から41階平面図と、42・43階平面図です。先ほどと同様に住戸に供されており、一部に集会所として機能するラウンジが計画されています。 こちらは最上部のR階、PH2階、緊急離着陸場の平面図です。R階以上の階は、普段住民は出入りしません。緊急時の退避場所の周囲には、フェンスを設置し、落下物対策を講じています。 続きまして、東立面図と南立面図です。建築物の高さは147.1メートル、最上部の手すりを含めると147.9メートルとなります。 こちらは西立面図と北立面図です。続いて、東西方向の断面図です。非常用EV以外の乗用EVは低層用、中層用、高層用の3つにゾーン分けされています。 こちらは南北方向の断面図です。赤色で表示しているのは、道路斜線の制限範囲を示しています。適用距離20メートルを超える範囲に建築物を計画しているため、基準に適合しています。 なお、西側の道路斜線については、緩和対象となる軌道敷等により明らかに適合していることを確認しています。 続きまして、駐車場棟の1階平面図、2階平面図とR階平面図です。2層3段の一般的な自走式駐車場の計画です。 こちらは駐車場棟の立面図です。建築物の高さは9.916メートルとなっています。 次に駐車場棟の断面図です。基礎ピット部を利用して、雨水貯留槽及び防火水槽を設ける計画となっています。
--	---

	続きまして、付属棟1詳細図です。ポンプ室が配置されており、こちらの棟も基礎ピットを利用して雨水貯留槽と消火水槽が計画されています。 次に、付属棟2詳細図です。こちらは住宅棟から道路に至る避難通路になる場所に、落下物対策として屋根を設けたもので、通路以外の機能はありません。以上が、計画の概要です。 続きまして、適合すべき基準と適合状況について御説明します。 始めに建築基準法第59条の2の条文です。許可の要件としましては大きく3つ、「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こと」「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと」「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こと」です。 ①の政令で定めるとなっている点については、建築基準法施行令第136条で規定されており、第1項が敷地内に設ける空地の割合に関する規定で、第3項が敷地面積の規模に関する規定です。これらの規定は要領にも同様に定めておりますので、要領に沿って後ほど御説明します。 こちらが、要領に定める基準のうち、容積率制限の緩和を受けるに当たって適用される基準で、大きく3つ、「許可の基本要件」「公開空地」「容積の割増し」に分類されています。順次基準の内容と適合状況について御説明します。 始めに、許可の基本要件の対象地域に関する基準です。 今回の申請地は第一種中高層住居専用地域内にありますので基準に適合しています。また、詳細は後ほど説明しますが、本計画はただし書き部分に記載の「拠点型総合設計」を適用するため、ガイドラインで定める対象区域内であることが求められます。 こちらがガイドラインの抜粋ですが、対象区域として立地適正化計画で定められた樟葉駅周辺地区の都市機能誘導区域が含まれており、冒頭で説明したとおり、申請地は当該区域に位置しておりますので基準に適合しています。 続いて、敷地の規模に関する基準で、先ほど表示した政令の基準と同じ内容になりますが、2,000平方メートル以上の敷地であることが要件となります。本計画の敷地面積は1万2,566.85平方メートルであり、基準に適合しています。 次に、空地率に関する基準で、こちらも政令の基準と同じ内容になっています。算定根拠は表示しているとおりで、敷地面積が
--	---

	ら建築面積を引くことで、空地面積を算出し、その空地面積の敷地面積に対する割合が0.7231となります。右辺の数式の算定結果は0.4ですので、上回っていることが確認できます。 続いて、前面道路の幅員と、敷地の形状に係る基準についてです。道路幅員は6メートル以上、敷地形態はできる限り整形であることが求められます。本計画においては、敷地の北側、西側、南側の道路幅員はいずれも6メートル以上あり、敷地形状についても北西の鉄塔部分が切りかかれた形状ではありますが、おおむね整形であると認められます。 続きまして、敷地内歩道と敷地境界からの建築物の後退に係る基準です。敷地内歩道については、前面道路に沿って幅員が2.5メートル以上の歩道を設け、適切な舗装を施すこととなっています。また、敷地境界からの建築物の後退については、落下物対策として建築物の各部分から敷地境界までの水平距離を規定するもので、建築物の各部分の高さの平方根の2分の1の距離を確保することを規定しています。なお、ただし書きにより落下物対策が講じられた部分については適用が除外されます。 こちらは公開空地計画図ですが、赤色で着色した歩道上公開空地部分は幅員が2.5メートル以上で、インターロッキングブロック舗装が施される計画です。青色で着色した部分は、日常的に人が出入りする部分の中で最上部である43階のバルコニーの先端から、バルコニーの手すりの高さ約138メートルを基に要領で規定する算定式により算出した距離5.879メートルの範囲を示しています。要領の基準では、敷地境界線までの距離の規定として定めていますが、安全性を考慮して道路と一体の歩道空間となる歩道上公開空地まで、この距離を確保する計画となっています。 次に、緑化等に関する基準です。空地面積の30%以上を緑化することとなっています。こちらは緑地面積求積図ですが、必要緑地面積として空地面積の30%、2,727平方メートルに対して、2,916平方メートルの緑地が確保されております。 続きまして、日影規制に関する基準です。建築基準法第56条の2及び大阪府建築基準法施行条例第69条に基づく制限に適合することを求めています。こちらは等時間日影図です。青の実線で囲まれた部分は、冬至の日において8時から16時の間に4時間以上日影となる範囲を示し、赤の実線で囲まれた部分は、2.5時間以上日影となる範囲を示しています。また、青、赤の点線で示したラインは敷地境界からそれぞれ5メートル、10メートルのラインを示しておりますが、道路に面した部分については道路幅員
--	---

	の半幅が加算されております。それぞれの色に対応するかたちで、点線のラインを実線の範囲を超えていないことが法適合の条件となり、本計画が日影規制に適合していることが確認できております。 続いて、景観及び住宅の施設基準等についてです。 まず、景観についてですが、景観アドバイザー制度は、緑地環境や景観に関する専門知識を有する学識者等からアドバイスを聴くことができる制度で、制度活用は義務ではありませんが、本計画においては制度を活用しており、アドバイザーから出た意見を踏まえて一部計画を変更する対応を行っております。 次に、住宅の施設基準等に関してですが、①～③に関しては条例の基準を所管する担当課との協議が調っています。なお、②に記載の住戸数の100%以上の駐車場台数を確保するという基準に関しては、括弧書きにあるとおり拠点型総合設計には適用されないこととなっており、本計画においては住戸数の約50%の台数を確保しております。④のバイク置場については明確な数値基準がないものの、事業者が過去の案件の実績から必要と判断した台数分が確保されているということで、問題ないと判断しています。 続きまして、公開空地に関する基準について説明します。公開空地とは、次の①から⑤までの項目に該当するものをいいます。①は歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるものであること。②は最小幅が4メートル以上のものであること。ただし歩道状公開空地は最小幅が2メートル以上あればよいとあります。 改めて公開空地計画図を見てみると、道路から公開空地の各部分にアクセスできるように計画されており、最小幅は赤色で塗り潰した歩道状公開空地部分で2メートル以上、それ以外の部分は4メートル以上確保できています。続いて、③では用途地域に応じた1つの公開空地の最低面積が歩道上公開空地を除き200平方メートル以上確保されていること、④では公開空地の全周長の8分の1以上が道路に接していること、⑤では道路との高低差が6メートル以内であることを定めております。 公開空地求積図から1つのまとまりをもった公開空地の面積を算出した結果を表示しており、赤色で囲われた部分の面積が200平方メートル以上あることが確認できます。右上の2箇所については歩道状公開空地のみの部分ですので、基準の適用を受けません。 次に、公開空地の接道率に関してですが、青の点線で示した部分は、公開空地が道路と接している部分で、公開空地の全周長6
--	--

	18.65メートルに対して304.65メートル、割合にすると0.49となり、基準の8分の1、すなわち0.125以上の数値が確保できていることが分かります。公開空地と道路の高低差については、歩道のマウントアップ分の5センチメートル程度ですので、基準の6メートル以下であることは明らかです。 続いて、有効公開空地面積の算定方法についてですが、有効公開空地面積とは公開空地の実面積に公開空地の区分に応じて定められた係数を乗じて算出した面積であり、本計画についてはイ、ロ、ニに該当するものがあります。具体的には、赤色で示した歩道状公開空地が係数1.5、緑色の面積の大きな公開空地が1.2、それ以外の公開空地が1.0となっており、これらの係数を乗じて算出した有効公開空地面積は6,062.69平方メートルです。 容積の割増しを受ける上で、有効公開空地面積の敷地面積に対する割合に関する基準があり、赤で囲っている算定式を満足する必要があります。 こちらが本計画にかかる算定結果を示したものですが、有効公開空地面積の敷地面積に対する割合は48.24%で、右辺の算定結果である33.33%以上であることが確認できます。 次に、こちらは延べ面積の4分の1以上が住宅に供される建築物における割増し後の容積率を算定するための基準です。イに記載の算定式により、割増し後の延べ面積が決定されることとなりますが、ロの算定式により算出された上限値を超えることができない、となっています。 本計画は拠点型総合設計の適用を受けようとするものですが、イに記載のとおり容積の割増しとその限度の算定式は先ほど説明した内容に準ずるとなっております。また、拠点型総合設計を適用することで、ロに記載のとおり、i～iiiのメニューに応じて、先ほどの算定結果に加えてさらなる割増しを行うことができますが、この割増しを受けても上限値を超えることはできません。 本計画は、冒頭に説明したとおり、昭和47年に建築された築52年の鉄筋コンクリート造共同住宅の建替えを行うものですので、国税庁が示す耐用年数である47年を経過した建築物の建替えとして、iiの「老朽化建築物の建替えを行う場合」に該当し、10%の加算を受けることができます。こちらに算定式の計算結果を示しており、割増しできる容積率は343.41%となり、老朽化建築物の建替えの特例によりプラス10%の353.41%となります。 次に、容積率の上限の算定結果です。①の算定式により350%が上限となり、先ほどお示しした353.41%より小さい値であるた
--	--

	め、350%が容積割増しの限度となります。改めて設計概要を表示しますが、計画建築物の容積率は349.44%ですので、上限値の350%以内に納まっていることが確認できます。 続いて、その他基準への適合状況として、許可を受けずとも建築物の高さに関する規定に適合していることについて御説明します。高さ関係の規定としては、道路斜線制限、北側斜線制限、隣地斜線制限があります。 道路斜線制限については、計画概要の説明の中でも申し上げましたが、適用距離20メートルを超えた範囲に建築物を計画することでクリアしています。 北側斜線制限については、用途地域が第一種中高層住居専用地域であり、日影規制により別途規制を受ける場合は、適用が除外される旨が法に定められているため、本計画に対しては適用されません。なお、日影規制への適合状況については、先に説明したとおり確認できております。 次に、隣地斜線制限については、天空率の規定に適合することで、隣地斜線制限によって得られる採光・通風などの環境条件と同程度以上の条件が得られるものとして、適用が除外されます。 天空率について簡単に説明しますと、左上の図にあるように、測定ポイントと建築物の各部分を直線で結び、その直線と想定半球の交点を水平投影面に落とし込んだ図として「天空図」というものを描きます。天空図は左下の図のようなもので、色が付いた部分が建築物、白抜きになっている部分が天空を示しています。天空率とは、天空図全体の面積に対する白抜きの天空部分の割合を示した数値であり、測定ポイントからどれだけ空がみえるかの指標となっています。 測定ポイントは右上の図のとおり、隣地斜線の検討においては境界線から16メートルの距離に境界線の長さを8メートル以下のピッチで等分した間隔で設定します。 右下の図は天空率の規定への適合条件を示すもので、道路斜線制限に関するイメージ図ですが、隣地斜線制限についても同様であり、内容としましては、各々の測定ポイントに関して、通常の斜線制限に適合する最大ボリュームの建築物と、計画建築物の天空率を比較して、計画建築物の天空率が大きい場合には、斜線制限により確保できる環境と同等以上の環境が得られるものとして隣地斜線制限の適用が除外されるというものです。 配置図に赤線で示しているとおり、今回の敷地には3つの隣地境界線がありますので、それぞれの境界線に関して検討する範囲
--	--

	である領域 1 から 3 について天空率の検討を行っております。この図は領域 1 に関するものですが、適合建築物と計画建築物の天空率の差が最も小さい、すなわち計画に最も余裕のない測定ポイントの情報のみを表示しています。適合建築物の天空率が 89.856% に対して、計画建築物が 95.72% となっており、適合建築物と比べて計画建築物の天空率が大きいことから規定に適合していることが確認できます。 続いて、領域 2 に関する天空率ですが、ここで、冒頭に御案内した資料の訂正箇所を御案内いたします。赤で囲っている部分について、元々お送りしていた資料では、空欄になっておりましたが、内容が表示された状態で出力し直しています。原因は天空率の計算ソフトの出力時に発生するバグによるものと設計者から聞いておりまして、修正パッチを適用することで改善したとのことです。計画の変更等によるものではございません。適合建築物の天空率が 89.942%、計画建築物の天空率が 97.006% となっています。 そして、領域 3 に関する天空率です。こちらの資料も同じく赤線で囲った部分の天空率が、元々マイナス 100% と異常な数値が表示されていたところを、出力し直しています。適合建築物の天空率が 86.916% に対して、計画建築物の天空率が 91.78% となっています。 いずれの領域に関しましても、計画建築物の方が天空率が大きく、法の規定に適合していることが確認できております。基準への適合状況に関しては以上です。 最後に、まとめになるのですが、その前に 1 点お伝えしたいことがございます。特に資料は御用意しておりませんが、本計画については、超高層建築物の計画であることから、近隣住民から申請者に対して計画の見直しを求める署名が提出されています。また、本市に対しても計画の見直しを申請者に対して指導することを求める要望書が、署名の写しとともに提出されたところでございます。しかしながら、調査意見に記載のとおり、本計画につきましては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す。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り、市街地の環境の整備改善に資するものと認められることから、許可して差し支えないと判断しています。
--	--

	説明は以上です。御審議のほどよろしくお願い申し上げます。
阿部会長	ありがとうございます。 ただいま御説明がありました議案第4号につきまして、御意見、御質問はございますか。いかがでしょうか。 中迫委員、お願いいたします。
中迫委員	調査意見の、「市街地の環境の整備改善に資すると認められる」のところですが、歩道状の空地がこれを満たしているからということでしょうか。元々が老朽化建築物ということでしたが、その撤去、建替えをした、ということも、「市街地の環境の整備改善」には含まれるのでしょうか。
処分庁 審査指導課 岡本主査	仮に、老朽化建築物の建替えの計画でなかったとしても、許可の要件は満たすと考えております。その上で、さらにプラス10%の容積緩和を受けるための条件として、老朽化建築物の建替えというものがございますので、それがなかったとしても、要領に定める容積率の算定式の算定結果の範囲内であれば許可は行えるものと考えております。
中迫委員	はい。もう1点伺います。面積表ですが、少しだけ気になるのが、平面図では各住戸の前に小さな面積の部分があるのですが、メーターボックスの部分ですかね、これを、住戸の床面積と別でカウントしていたと思います。ここは、容積対象の床面積に入れていますか。
処分庁 審査指導課 岡本主査	容積対象の床面積に入っております。
中迫委員	入っているのなら大丈夫ですね。気になりましたのは、施行令2条の備蓄倉庫として50分の1分を容積算定対象から除外している部分であれば、とらえ方によっては容積率が厳しくなるので、アウトになるといけないなと思いましたので。
処分庁 審査指導課 岡本主査	戸数も多いので、僅かな面積であっても計画に影響するところですね。
中迫委員	カウントされているのであれば、大丈夫です。以上です。
阿部会長	中迫委員、ありがとうございました。ほかにございませんか。寺地会長代理、お願いいたします。
寺地会長代理	交通上、安全上、防火上等、特に問題ないということで、建築物の容積の特例に関しては、各部分の高さについて総合的な配慮がなされている、という一文がありますよね。 今回、高さに関しては抵触していないということで、一切言及しなくていいとは思いますが、いわゆる容積率特例を受けるときに、その一文があるのが少し気になっています。

	例えば、東側の住居から高くそびえて見えるのが、配慮しているかどうかというのがあるかと思います。今回付けてもらった写真は、その敷地の四隅から撮ってもらっている写真ですが、新たに建物が建つ反対側の住戸のあたりから、どのような景色が今見えている、それがどう遮られるのか、がわかる写真があれば見せてください。
処分庁 審査指導課 岡本主査	現場周辺の写真は、今回の説明資料で使ったもの以外にも、いくつか撮影しておりまして、順番にいくつか紹介させていただきますと、こちらは、敷地の西側にある鉄道敷の西側から申請地側を見たところですが、奥に山並みが見えていると思いますが、こちらは奈良との境にある交野の山です。 続いて、逆方向を見た写真で、淀川側です。新名神の高速道路を造っている現場が映っており、パノラマ風に撮っておりますので、道路が曲がっているように見えますけれども、実際はまっすぐな道路です。奥に北摂の山並みが見えます。 申請地から南を眺めたものは、高い部分から撮影ができておりませんが、こちらは申請地の北側道路から南を眺めたものになります。こちらでも新名神高速道路が映っていますが、その奥は特に良好な景観に寄与するようなものは写っていません。
寺地会長代理	四條畷の山並み等がうっすら見えるぐらいですね。
処分庁 審査指導課 岡本主査	高いところから見れば、もしかしたら見えるかというところですね。
寺地会長代理	わかりました。
阿部会長	寺地会長代理、ありがとうございます。ほかにございませんでしょうか。WEBで御参加いただいております委員、御意見、御質問は、ございませんでしょうか。 それでは特にないようですので、ただいま御審議いただきました、議案第4号について、同意することに御異議ございませんか。
委員	異議なし。
阿部会長	それでは、異議なしとのことでございますので、議案第4号について、同意することといたします。
	<u>1 審議案件</u> <u>議案第5号</u> <u>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</u>
阿部会長	それでは、議案第5号の審議に移ります。 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」、処分庁から御説明をお願いいたします。

	す。
処分庁 審査指導課 金子主任	審査指導課、金子です。よろしくお願いいたします。 それでは、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」説明をさせていただきます。 始めに、提案の主旨、順に申請地の位置及び現地状況、次に適合すべき基準、そして基準への適合状況として通路に関する基準、建築物に関する基準、最後に調査意見の順で御説明します。右側の欄には説明に使用する資料を表示しております。 赤字の資料はお手元の「令和6年度第3回枚方市建築審査会議案書」に、青字の資料につきましては、「枚方市建築審査会参考資料」に掲載されておりますので、必要に応じて御参照ください。 それではまず提案の趣旨についてですが、本議案は建築物の敷地が道路に接していないことについて、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を行うに当たり、建築審査会の同意を求めるものです。 続いて、付近見取り図です。申請地は、京阪本線御殿山駅から北東に約400メートルの場所に位置しております。 続いて、こちらが申請地付近の航空写真です。赤色で示しているところが申請地です。黄色で示している部分が、協定通路です。緑色の部分は、建築基準法上の道路です。 協定通路は建築基準法上の道路に接続していきまして、通路延長につきましては、60メートルとなっております。通路延長が35メートル以内ですと、一括同意基準が適用できる可能性があります。今回はそれを超えることから、許可に際し、建築審査会の御同意をお願いするものです。 通路に接する敷地には、昭和42年から平成20年にかけて確認をされた建物が立ち並んでおります。平成10年までの建物につきましては、43条の許可制度施行前の建物ですので、建築主事により確認済証が交付されて、建物が建っております。平成20年の確認につきましては、43条の許可がなされております。 続きまして、現地の写真をお示しします。写真の撮影方向は矢印で示しております。1、2、3の順で写真を表示します。 まず写真1ですが、手前の緑色の部分が建築基準法上の道路です。黄色の部分が協定通路で、赤色の部分が申請地となっております。協定通路は建築基準法上の道路に接続しております。 続きまして、写真2としまして、申請地を協定通路から見た写真になります。申請地が協定通路に接していることが確認できま

	す。 続きまして、写真3で、協定通路北側から映した写真になります。申請地から協定通路を通り、建築基準法上の道路に避難できる経路が確保されております。 続きまして、43条の許可基準を説明させていただきます。こちらが建築基準法第43条第2項第2号許可取扱要領の中の提案基準10ですが、本件はこの基準に適合する計画でございます。 基準の内容を確認しますと、まず、第2適用の範囲としての基準としまして、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、幅員が4メートル未満2.7メートル以上の通路に2メートル以上接していること。通路の延長につきましては、35メートルを超えるものであること。 続いて、土地所有者等による合意等としまして、第3の基準として、所有権等を有するものによる通路協定書が締結されていること。 続いて、建築物の用途・規模・構造の制限として、第4の基準で、①用途は専用住宅であること。 続いて、②建築物の高さが10メートル以下かつ地階を除く階数が3以下であり、地階を除く階数が2以下の専用住宅につきましては、外壁及び軒裏の構造を防火構造とすること。 続いて、③通路協定書に基づく、通路を道路と読み替えて適用する建築基準関係規定に適合すること。以上の基準を満たす必要があります。 まず、1番上の第2の基準についてですが、先ほど航空写真のところで御説明させていただきましたとおり、平成10年までに建築物が立ち並んでおりますので、こちらについては適合しているものになります。 続いて、こちらが通路協定書の中の整備計画図です。通路延長につきましては60メートルで、35メートルを超えるものとなっております。 通路の幅員につきましては、有効幅員で3.85から3.86メートルとなっております。こちらも通路に接する敷地で建物を建てる際には、側溝に蓋掛けを行うことという条件が付けられております。 こちらが断面図の拡大図です。側溝に蓋掛けを行うことで、幅員が4メートル以上確保できるものとなっております。 続いて、こちらは現況図ですが、申請敷地が協定通路に11.07メートル接していることが確認できます。通路幅員につきまして
--	--

	は、側溝に蓋掛けを行うことで、4.2メートルを確保する計画となっております。通路延長につきましては60メートルとなっております。 こちらは、通路協定書で、既に通路協定は締結されております。 続いて、申請建築物の概要につきましては、御覧のとおりでして、準防火地域に木造2階建ての一戸建て住宅を新築する計画となっております。 建物の最高高さにつきましては、8.093メートル、軒高につきましては、8.05メートルとなっております。 続いて、こちらは現況図になります。敷地は現在更地になっておりまして、木造2階建ての住宅が隣接する場所となっております。 続いて、配置図です。外壁と軒裏につきましては防火構造とする計画となっております、側溝は蓋掛けを行います。 雨水排水につきましては、雨水本管に接続しまして、汚水排水につきましては下水本管に接続する計画となっております。 続いて、平面図です。2階建ての木造住宅の平面となっております。延焼の恐れのある部分の外壁の開口部につきましては、防火設備を設置する計画となっております。 続きまして、立面図です。木造2階建ての住宅の立面となっております。最高の高さは8.093メートルとなっております。 続きまして、こちらが断面図になります。通路を道路とみなした場合の道路斜線制限につきましては、通路幅員が4.2メートルありまして、後退距離につきましては4メートル以上あります。ですので、道路斜線制限につきましては、明らかに適合していることが確認できます。 続きまして、こちらは敷地求積図となります。敷地面積につきましては、142.27平方メートルとなっております。 続いて、こちらは建物の求積図になります。建築面積につきましては、55.68平方メートル、延べ面積につきましては、104.12平方メートル。建蔽率につきましては、39.14%。容積率につきましては、73.19%となっております。 建蔽率の限度につきましては60%です。容積率の限度につきましては、指定容積率は200%ですが、通路を道路と読み替えた場合の制限としまして、4.2メートルに0.4を掛けた計算で、1.68という数値が出ますので、小さいほうの割合を取りまして168%が上限となります。 最後に調査意見ですが、本申請地前面の通路につきましては、
--	--

	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ます。 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に適合しております。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ます。 説明は以上となります。御審議の上、御同意いただきますようよろしくお願いいたします。
阿部会長	ありがとうございます。 ただいま説明がありました、議案第5号につきまして、御意見、あるいは御質問がございます。 中迫委員、よろしくお願いいたします。
中迫委員	審議に直接関係ないので参考に教えてほしいのですが、側溝は今既にあって、それを改修させるようなかたちですか。
処分庁 審査指導課 金子主任	側溝は既存のものがありますが、蓋がかかっているないので、有効幅員としては4メートルを下回っている状況です。蓋掛けを行うことで、有効4メートルになります。
中迫委員	側溝をやり直すというよりは、蓋を掛けなさいという指導になるのですね。
処分庁 審査指導課 金子主任	通路協定書では、そのような内容です。
中迫委員	はい。U字型の側溝になっていると思うのですが、暗渠になっている部分もありますか。
処分庁 審査指導課 金子主任	それはありません。
中迫委員	管理者は所有者ですね。
処分庁 審査指導課 金子主任	はい。土地は持ち出しです。
中迫委員	そうですね。U字型側溝を所有者が勝手に暗渠にして、水があふれて問題が起こることもありますから。ここはU字型側溝がずっとあって、そこに蓋をかけさせるということですね。
処分庁 審査指導課 金子主任	そうです。その申請敷地の前の通路に沿って、既存側溝に蓋掛けを行うということです。
中迫委員	分かりました。
阿部会長	ありがとうございます。ほかにございませんでしょうか。
佐野委員	直接関係ないかもしれませんが。
阿部会長	佐野委員、よろしくお願いいたします。
佐野委員	写真を見ると、奥から道路側を見る写真で、側溝の上に段差が

	あるような部分が他の土地にはあるんですが、そこは、通路幅は側溝を入れずに計測されているということですか。
処分庁 審査指導課 岡本主査	将来的に4メートルが確保できるようにということで、通路協定書がまかれています。建替えをするタイミングで御自身の持分の土地に関して有効を確保してくださいというかたちになっております。 ですので、お隣さんであるとか、その奥が建替えをするタイミングでは、ちゃんと有効4メートルが取れるように改修がされていくことになります。
佐野委員	では、そちらも影響がないように、高さなんかも設けずということになるわけですね。承知しました。
阿部会長	ありがとうございます。ほかにございませんでしょうか。 それでは特にないようですので、ただいま御審議いただきました、議案第5号について、同意することに御異議ございませんでしょうか。
委員	異議なし。
阿部会長	それでは異議なしとのことでございますので、議案第5号について、同意することといたします。 それでは、これを持ちまして、本日予定をしておりました案件の審議は、全て終了いたしました。 最後に、枚方市建築審査会議事規則第5条第2項に基づきまして、本日の会議録の署名人として、私と、あと2名の委員の指名をいたします。今回は、寺地会長代理と中迫委員にお願いをし、会議録の清書後、署名をしていただくことといたしますので、よろしくお願いします。 それでは、これで本審査会を閉会することとします。事務局から連絡事項等がありましたら、お願いします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	長時間にわたる御審議をありがとうございました。 事務連絡になります。この後、本日の審議結果を市長に報告するため、委員の皆様には書類へのご捺印をお願いいたします。後ほど、担当者がお席のほうに参りますので、よろしくお願いします。WEB参加の委員の方々におかれましては、後日郵送いたしますので、ご対応のほどお願いします。事務局からは以上です。
阿部会長	ありがとうございます。 それでは、本日はこれで閉会といたします。 皆様、お疲れさまでした。ありがとうございました。