

令和6年度第10回大阪市建築審査会会議録

- 日 時 令和7年2月13日(木) 午前10時00分開会
午前10時47分閉会
- 場 所 大阪市役所本庁舎 P1階 会議室
- 議 事 1) 個別同意案件
2) 一括同意案件の報告
3) 審査請求事案の審議
4) その他
- 会議資料 1) 建築許可に関する建築審査会の同意について(依頼)
2) 建築基準法第43条第2項第2号許可における建築審査会一括同意
基準に適合したものの報告
- 出席委員 4名(欠は欠席者)
- | | | | |
|-----|---------|-----|---------|
| 会 長 | 横田 隆司 | | |
| 委 員 | 阿部 昌樹 | 委 員 | 松島 格也 |
| | 欠 橋寺 知子 | | 欠 大藤さとこ |
| | 欠 清水 陽子 | | 中迫 悟志 |
- 出席幹事 計画調整局 坂中(建築指導部長)
森(建築企画課長)
増田(建築情報担当課長)
國領(建築確認課長)
都丸(監察課長)
細見(都市計画課長)
中坊(開発誘導課長)
- 環境局 三原(環境管理課長)

消防局

吉村（消防設備指導担当課長）

○事務局 計画調整局 山下（注1）、西村（注1）、木戸（注1）、
赤井（注1）、村田（注1）、田島、北山、三谷

（注1）書記

開会 午前10時00分

○幹事（森） おはようございます。定刻となりましたので、ただいまから令和6年度第10回大阪市建築審査会を始めます。

出席者の皆様におかれましては、お忙しい中、お集まりいただき、ありがとうございます。

なお、円滑な議事進行のため、携帯電話は電源をお切りいただくかマナーモードに設定していただきますよう、ご協力をお願いいたします。

それでは、横田会長から開会のご宣言をいただきまして、建築審査会を進めてまいりたいと思います。会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

○横田会長 おはようございます。

それでは、ただいまから大阪市建築審査会を開会したいと思います。

まずは、事務局のほうから本日の予定等の説明をお願いいたします。

○事務局（木戸） まず、事務局から委員の皆様のご出席状況の確認と本日の議事予定の確認をさせていただきます。

委員の皆様のご出席状況でございますが、4名の委員にご出席をいただいております。大阪市建築審査会条例に規定している会議開催に必要な人数である4名以上となっておりますので、規定を満たしております。

続きまして、本日の議事記録責任者は松島委員と中迫委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくをお願いいたします。

本日の議事予定をご説明いたします。お手元の次第「3. 議事」をご覧ください。

議事の1) 本日ご審議いただく個別同意案件は1件となっております。議案第35号、こちらは建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度による容積率の特例許可に

関する案件となります。

次に、議事の2)につきましても、法第43条第2項第2号の許可に係る一括同意基準に適合した許可案件の概要を事務局からご報告いたします。

次に、議事の3)、こちらは議案第36号といたしまして、審査請求事案をご審議いただきます。

なお、議事の3)につきましても、審議会等の設置及び運営に関する指針第7、1(2)「会議において、行政処分の妥当性に関して審議等を行う場合」に該当するため、非公開での審議としたいと考えております。

議事終了後、事務局から事務連絡をさせていただき、閉会となります。

それでは、議事進行につきましても、会長、よろしく願いいたします。

○横田会長 ご説明ありがとうございました。

それでは、早速議事に入りたいと思いますが、本日の議事については、議事の1)、議事の2)については審議を公開し、議事の3)については、行政処分の妥当性に関するものですので非公開としたいと思いますが、委員の皆様、よろしいでしょうか。

(各委員からの異議の発言なし)

それでは、議案第35号について、事務局から説明をお願いいたします。

◎同意案件

議案第35号 建築基準法第59条の2第1項に基づく容積率の特例許可について

○事務局(木戸) 議案第35号についてご説明いたします。

まず、別添資料として配付しております図面により、申請地の位置についてご説明いたします。A3の紙ファイルのほうをご覧ください。

1ページ目ですが、こちらは用途地域区分図となります。申請地は、図面中央の青色で示したところです。準工業地域で、指定容積率が200%の地域となります。

2ページ目に移ります。

2ページ目は周辺建物現況図となります。申請地は、図面中央の赤色の線で囲われたところです。本申請地は、JRおおさか東線「城北公園通」駅から南東へ約600メートル、都市計画道路豊里矢田線から西へ約500メートルに位置し、周辺は住宅や事務所などが立地している状況でございます。

次に、敷地周辺の写真をご説明いたします。お手元のクリップ留めをしたカラーの資

料をご覧ください。

写真1 ページ目、1番の写真は、計画地の北西角を見た写真です。計画地と西側隣地には高低差がございまして、この北西角が一番高低差のある部分となっております。西側隣地のほうが約3メートル高くなっている状況でございます。

続いて、2番の写真ですが、こちらは北側の城北川遊歩道を西から東方向に見た写真です。今回の計画に合わせて、現状の植え込みとネットフェンスは撤去する予定と聞いております。遊歩道の幅員は約5.4メートルとなっております。

2 ページ目に移ります。

2 ページ目、③番の写真は、北側、遊歩道を東から西方向に見た写真です。

下段4番の写真は、計画地の東側道路を北から南方向に見た写真です。東側道路の幅員は8メートルとなっております。

3 ページ目、5番の写真は、先ほどと同じ東側道路を南から北方向に見た写真です。

次に、6番の写真は、計画地の南側道路を東から西方向に見た写真です。道路幅員は6メートルとなっておりまして、車両は西向きの一方通行となっております。

続いて、4 ページ目ですが、7番の写真は、計画地の南西角の様子を見た写真です。この部分は、西側隣地との高低差はほぼない状態となっております。

8番の写真は、南側道路を西から東方向に見た写真です。

写真の説明は以上となります。

次に、議案第35号の議案書の主な部分を読み上げさせていただきます。

議案第35号。

建築主は、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市旭区高殿1丁目7番。

地域地区は、準工業地域、準防火地域。

指定容積率、基準容積率ともに10分の20。

指定建蔽率は10分の6、基準建蔽率は10分の7です。

主要用途は、共同住宅。

割増し制度の種別ですが、市街地住宅総合設計制度と環境配慮型容積ボーナス制度の併用となっております。

工事種別、新築。

各面積につきましては、記載のとおりとなっております。

構造、鉄筋コンクリート造。

階数、地上15階。

高さは、43.89メートルです。

公開空地面積ですが、有効面積1,508.31平方メートルに対しまして、有効空地率は35.12%となっております。

敷地の立地条件、建築計画の概要、CASBEE大阪みらいによる評価は、後ほどご説明いたします。

上に移りまして、建蔽率は33.62%。

容積率は、許容容積率が269.08%に対しまして、計画建物の容積率は268.85%となっております。

駐車台数は64台、駐輪台数は410台です。

消防設備の概要、周囲の環境、許可理由は記載のとおりです。

適用条文、法第59条の2第1項。

許可を要する事項は、容積率の限度を超えるものです。

次に、別添資料のほうの図面の3ページ以降についてご説明をいたします。

3ページ目は設計概要書となります。議案書の説明と重複するため、省略させていただきます。

4ページに移ります。

4ページ目は透視図になります。次にご説明いたします公開空地計画図と併せてご覧いただけたらと思います。

まず、左上の図は、南側から建物全体を見た外観のパースです。左下の図は、敷地を南西側から見た公開空地のパースです。建物のメインエントランス部分と公開空地の状況が確認できます。右上の図は、敷地を北東側から見た公開空地のパースです。右中段の図は、敷地を北東側から見た公開空地の鳥瞰パースです。右下の図ですが、こちらは敷地を北西側から見た公開空地のパースとなります。

5ページ目に移ります。

5ページ目は公開空地計画図となります。図面上が北となります。道路状況といたしましては、東側道路が8メートル、南側道路が6メートル、北側道路が5.35から5.47メートルの幅員となっております。なお、北側道路は終日、歩行者専用道路となっております。赤色の実線で囲んでいる部分が公開空地となっております。薄紫色で囲んでい

る部分が歩道状公開空地となります。道路に接する部分には、歩行者専用道路である北側を除き歩道状公開空地を設けており、敷地北東側には広場状の公開空地、それ以外の部分には植栽などの一般公開空地を設けております。また、青色で囲っている部分ですが、西側隣地境界線に沿って幅3メートル以上の緑地帯を設け、公開空地に準ずる空地として評価をしております。敷地の周囲、青色の破線で示している範囲は落下放物範囲でございます、この範囲は原則、植栽などにより人が立ち入らないようにするか、落下防止措置を講じることとなっております。落下防止措置といたしましては、本計画では、エントランス前部分に落下防止ひさしを設けております。

6 ページ目に移ります。

6 ページ目は公開空地面積求積図となります。有効公開空地面積につきましては、実施基準に基づき、公開空地の種類に応じて評価をしております。本計画では公開空地については全て1倍で評価をいたしまして、隣地側緑地につきましては、公開空地に準ずる空地といたしまして0.5の係数で評価をしております。

7 ページ目は緑地面積求積図となっております。

8 ページ目に移ります。

8 ページ目は動線計画図となります。図面上側が北となります。歩行者（黄色）及び車椅子（オレンジ色）につきましては、南側の歩道状公開空地からエントランスホールへ至る動線となります。自転車（緑色）につきましては、東側の歩道状公開空地から駐輪場に入る計画となっております。一般車両（青色）、バイク（水色）、ごみ収集車両（茶色）は、敷地南側に設けた車両出入口を利用する計画です。緊急車両（赤色）につきましては、南側道路より消防活動を行う計画です。

9 ページ目に移ります。

9 ページ目は日影図になります。図面上側が北となります。本申請地は準工業地域で指定容積率が200%のため、市の条例に基づく制限のある区域となります。図示のとおり制限は満たしている計画となっております。少し補足ですが、凡例にございます5時間日影範囲のラインがオレンジ色なんですけれども、図のほうに着色できておらず、申し訳ございません。5時間の範囲も制限を満たしていることを確認しております。

10 ページ目に移ります。

10 ページ目は配置図兼1階平面図となります。図面上側が北です。1階エントランスに隣接して集会室を設けております。集会室の面積の合計は90.14平方メートルの面積

を確保しており、実施基準による必要面積、住戸数当たり0.5平米となる87.5平米を満たしております。

11ページ目は2階平面図となります。図面上が北です。2階より住戸が計画されております。

12ページ目は3階から12階までの基準階平面図となります。全て住戸となっております。

13ページ目は13階平面図。

14ページ目は14及び15階の平面図になります。

15ページ目は屋上階の平面図になります。

16、17ページ目は立面図となっております。

18から20ページ目は断面図となっております。

最後、21ページ目はC A S B E E大阪みらいの計画概要書になります。総合設計制度適用の基本要件では評価は「B+」であればよいのですが、本計画は環境配慮型容積ボーナス制度を併用しておりますので、通常よりも評価が高い「A」を取得しております。B E E値については1.8となっております。

議案第35号のご説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○横田会長 ご説明ありがとうございました。

それでは、今、ご説明いただいた議案について、委員の先生方、ご意見、ご質問等あれば自由に発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

○松島委員 ご説明ありがとうございました。

写真のご説明のところ、隣地と高低差があるということだったかと思うんですけども、北西では3メートルの高低差があって、南西の角ではほぼ同じ。これは、要はこの当該物件の敷地が傾斜しているという認識でいいのでしょうかというところと、最終的に出来上がるものは、その場合どういうふうに対応されるのかというところだけ教えていただけますか。

○事務局（木戸） 2ページ目の周辺建物現況図をご覧いただきたいのですが、今回の申請地の西側隣には木造の住宅が建ち並んでおりまして、さらに西側には道路があります。その道路の北側には阪神高速道路の下を流れている城北川を渡るための橋があり、道路の南側から北方向に行くと橋が上がっていく形になりますので、西側隣地はその道路と同じ高さで上がっていく地形となっております。今回の計画地につきましては、南西角

は道路と高低差はありませんが、西側隣地は北方向に地形が上がっておりますので、計画地の北西角は、隣地と約3メートルの高低差が生じている状況となっております。

また、計画地内には高低差はありませんので、最終的に出来上がる建築物は一般的な敷地に建てる場合と変わりません。

○松島委員 そうすると、西側の隣地のほうが北に向かって少しずつレベルが上がっているという、そういうことですか。

○事務局（木戸） はい。

○松島委員 その場合に、今回、先ほど見せていただいた日影図とかは特に問題ないんですけども、これは現状の計画敷地に対して観測するとどのレベルで測るのでしょうか。要は隣が高ければ高くなるほど影響が変わってくるような気がするんですけど。

○事務局（木戸） 日影図につきましては、計画敷地のレベルで作成をしております。

○松島委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 ありがとうございます。

ほか、よろしいでしょうか。

○阿部委員 確認なんですけども、2ページの地図で、西側に木造家屋があって、そのさらに道路を挟んで西側は、これは公園ですか。

○事務局（木戸） はい。これは公園になっております。

○阿部委員 市の公園でしょうか。

○事務局（木戸） はい。都市計画公園になっております。

○阿部委員 分かりました。

その道路で、説明の中ではすぐ南の道路は西行き的一方通行だというご説明でしたけれども、その西行き的一方通行を抜けた西側の木造家屋に接する、要するに橋に入っていく、これは双方通行でよろしいわけですか。幅員はどのくらいでしょうか。

○事務局（木戸） 東側道路が幅員8メートルございますので、図上では8メートル以上あるようには見受けられます。

○阿部委員 緊急車両がどういうふうに入るかという話で、東から入って西に出て、西のこの角でどっちかに曲がるという形になると思うので。

○事務局（木戸） こちらの西側道路は対面通行で、東側道路も対面通行になっておりますので、南側道路だけが一方通行となっております。

○阿部委員 緊急車両の移動には支障はない状況であるという理解でよろしいわけですね。

- 事務局（木戸） 基本的には緊急車両は東側から入ってくることになると思います。
- 阿部委員 あと、同じ地図で確認なんですけれども、すぐ南側の敷地は、「RCの15」と書いてあるんですけれども、これも集合住宅でしょうか。
- 事務局（木戸） はい。こちらは総合設計制度を活用して建っている集合住宅になっております。
- 阿部委員 そうすると、同じようなものが並んでというか、南北にできるみたいな形になるわけですね。
- 事務局（木戸） 図の水色の部分が公開空地になっております。
- 阿部委員 分かりました。あと、今、市営住宅みたいな建物が建っているようなんですけれど、現況はどうなっているのでしょうか。
- 事務局（木戸） 現況は既に解体がされておりますが、従前は大阪府警の寄宿舎が建っていたということになっております。
- 阿部委員 府が売却して、その土地に民間のディベロッパーが建てるということでしょうか。
- 事務局（木戸） はい。
- 阿部委員 分かりました。ありがとうございます。
- 事務局（木戸） 先ほどの西側道路幅員ですが、確認しましたところ、11メートルでございました。
- 阿部委員 はい、分かりました。
- 横田会長 はい、ありがとうございました。
中迫委員、何かよろしいですか。
- 中迫委員 特にございません。
- 横田会長 では私の方から質問させていただきます。西側には普通の住宅が建っていますが、説明会等で特に何も出てないですかね。
- 事務局（木戸） 昨年11月に戸別訪問により説明のほうさせていただいているということ聞いております。
- 横田会長 ここは大雨でも洪水しないんですね。電気室が1階にあります。
- 事務局（木戸） 浸水高さにつきましては50センチ未満ということで、ハザードマップを確認しております。
- 横田会長 あと参考にちょっとお伺いしたいんですけれども、ものすごく駐車場が少な

いのですが、大阪市内ではこの程度でいいというふうになっているんですかね。67台なので3軒に1軒ぐらいしかないですが、別にそれは規制はないのだと思うのですが。

○**幹事（細見）** 共同住宅の指導要綱に基づいて設置の台数のほうを出しております、こちら指導要綱の中でカーシェアを導入する場合に緩和がございます。それで175戸の80%で140戸というみなしになりまして、それに対して、こちらの戸数でございますと50%の駐車場を取るということで、140の半分の70ということ70台の確保。さらにこちら自転車の駐輪場を基準よりも多く取るということ、その分の振替が6台ございまして、結果的に今64台という数字がこちらのほうに上がっているということになります。

○**横田会長** 分かりました。その規制はクリアしているのですが、現実問題として周りに不法駐車とか、南側の狭い道にずらっと不法駐車とならないかなとかいうのがいつも気になるんですが、その辺はご指導いただくということをお願いしたいなと思います。

あと、最後に、公開空地が北のほうにあるのですが住民はどうやって使うのかなと。何かどこかに出入口があるのでしょうか。要するに、これはもう住民ではなくて、ほんとうに公開空地になっているのかなと。

○**事務局（木戸）** 北側の遊歩道の歩行者の利用を目的として公開空地が計画されていることを評価しております。

○**横田会長** まさに公開空地で、いい例かなと思いました。ありがとうございました。

ほか、委員の先生方、よろしいでしょうかね。

それでは、特に反対意見もございませんので、これは同意ということでまとめさせていただきますと思いますが、よろしいでしょうかね。

（各委員からの異議の発言なし）

はい、ありがとうございました。

審議案件は、1つなので、次、議事の2)でございますが、議事の2)一括同意基準に適合した許可案件について、事務局から報告をお願いいたします。

◎一括同意案件等の報告

- ・接道義務の特例許可（建築基準法第43条第2項第2号）における建築審査会一括同意基準に適合したものについて

○事務局（赤井） それでは、法第43条第2項第2号の許可（接道特例許可）に係る一括同意基準に適合し、令和7年1月1日から令和7年1月31日までに許可したものについてご報告いたします。

お手元に配付しております片面刷りA3資料をご覧ください。

今回ご報告させていただきますものは、一括同意整理番号第40号及び第41号の計2件です。用途は、全て一戸建ての住宅となっております、空地等の種別は全てその他通路となっております。

一括同意基準に適合したものの報告は以上です。

○横田会長 ご報告ありがとうございました。

今回は2件ですが、委員の先生方、何かよろしいでしょうか。

（各委員からの異議の発言なし）

では、特に質問等はないようなので、ご報告を承りましたということにさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、次に議事の3）審査請求事案の審議に入りますが、冒頭に申し上げましたとおり、ここからは非公開での審議としたいと思います、特に今日は傍聴人、報道関係者の方はいらっしゃいませんね。

それでは、事務局から議案第36号の説明をお願いいたします。

◎審査請求事案の審議（非公開）

議案第36号 令和6年12月23日付け審査請求について

（審査請求として受け付けた案件について審議を行った。）

○横田会長 それでは、最後に事務局から事務連絡をお願いしたいと思います。

○事務局（木戸） 次回の建築審査会につきましては、令和7年3月13日木曜日午前10時から、場所は本日と同じく市役所屋上階会議室での開催を予定しております。

内容といたしましては、個別許可案件としまして、道路内建築物の特例許可案件を1件と総合設計制度に基づく容積率の特例許可案件を1件の合計2件をご審議いただく予定です。また、本日ご審議いただきました審査請求事案につきまして、引き続きご審議いただくとともに、先ほど会長からお話がありましたとおり、口頭審査を開催する予定としております。

最後に、お手数ですが、交通費の書面を確認、ご署名いただき、机の上に置いてご退

室くださいますようお願いいたします。

事務連絡は以上です。

○横田会長 事務連絡、ご説明ありがとうございました。

それでは、本日の建築審査会はこれで閉会といたします。ありがとうございました。

閉会 午前10時47分