

令和6年度第7回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和6年11月14日（木） 午前10時00分開会
午前10時31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
3) 建築基準法第44条第1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
4) 建築基準法第85条第7項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 5名（欠は欠席者）

会 長 横田 隆司

委 員 阿部 昌樹 委 員 欠 松島 格也

橋寺 知子 大藤さとし

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）

	中山（都市計画課長代理）
	中坊（開発誘導課長）
環境局	三原（環境管理課長）
消防局	安東（消防設備指導担当副課長）

○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）、岡崎（注1）、森田、北山、三谷、鈴木

（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7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、お集まりをいただきまして、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、5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大藤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件です。議案第28号ですが、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) につきましては、法第43条第2項第2号の許可、法第44条第1項第2号の許可、法第85条第7項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) 議案第29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) につきましては、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」に該当いたしますので、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、会長、よろしくお願いいたします。

○横田会長 それでは、早速議事に入りたいと思います。

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、今、ご説明いただいたとおり、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、それでよろしいでしょうか。

(各委員からの異議の発言なし)

それでは早速、1) の議案第28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28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28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。紙ファイルをご覧ください。

資料1 ページ目は、用途地域区分図となります。申請地は、図面中央の赤色で示したところです。申請地は準工業地域で、指定容積率が300%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まれたところです。申請地は、大阪メトロ蒲生4丁目駅から北西約400メートルに位置し、周辺は住宅や店舗などが立地している状況です。

敷地周辺の写真をご用意しておりますので、クリップ留めをしたカラーの資料をご覧ください。

写真の1ページ目、1番の写真は、計画地の南西角の隣地境界部分の写真となります。西側隣地は店舗となっております。

下段2番の写真は、計画地を南東方向から見た写真です。計画地の南側道路幅員は8メートルとなっております。計画地の従前建物は病院でしたが、現在は解体されております。

2ページ目に移ります。2ページ目、上段3番の写真は、計画地の東側道路を南から北方向に見た写真です。東側道路幅員は11メートルとなっています。

続いて、下段ですが、下段4番の写真は、東側道路を北から南方向に見た写真です。

続いて、3ページ目、上段5番の写真は、計画地の北側道路を東から西方向に見た写真です。道路幅員は6メートルとなっています。

最後、下段6番の写真は、計画地の北西角の隣地境界との取り合い部の写真となります。

写真の説明は以上となります。

次に、議案第28号の議案書の主な部分を読み上げさせていただきますので、議案書のほうをご覧ください。

議案第28号。

建築主は、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市城東区中央1丁目40番1。

地域地区ですが、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30。

指定建蔽率は10分の6、基準建蔽率は10分の8となっております。

主要用途は、共同住宅。

割増し制度の種別は、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。

工事種別は、新築。

各面積は、記載のとおりとなっております。

構造は、鉄筋コンクリート造。

階数、地上15階。

高さ、44.14メートルです。

公開空地面積ですが、有効面積657.76平米に対しまして、有効空地率は33.66%となっております。

敷地の立地条件、建築計画の概要、C A S B E E大阪みらいによる評価は、後ほどご説明をいたします。

建蔽率は、42.71%。

容積率は、許容容積率368.32%に対しまして、368.02%の計画となっております。

駐車台数は50台、駐輪台数は270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となっております。

適用条文は、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、別添資料として配付しております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。

図面、4ページ目ですが、4ページ目は透視図になります。透視図左側は、南東側から建物全体を見た外観パースです。右上のパースは、敷地を東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。右下は、敷地北側の公開空地のパースです。次にご説明いたします公開空地計画図と併せてご覧ください。

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。図面上方向が北となります。道路状況といたしましては、北側道路が6メートル、東側が11メートル、南側が8メートルの幅員となっております。赤色の実線で囲んでいる部分が公開空地になります。歩道のない北側、南側道路に接する部分には、2.5メートル以上の歩道状公開空地を設けております。それ以外の部分には、植栽やベンチを設置した一般公開空地を設けております。また、建物の南側、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して、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。今回は、落下防止措置として、落下防止ひさしをつけております。

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。

一般公開空地及び歩道状公開空地は、ともに1.0倍で評価をしております。また、公開空地に準ずる有効な空地といたしまして、隣地側に沿って隣地側緑地を設けておりまして、そちらは0.5倍で評価をしております。図面で言う青色の部分になります。

7 ページ目に移ります。7 ページ目は、緑地面積求積図となっております。

続いて、8 ページ目ですが、8 ページ目は動線計画図となります。図面上方向が北となります。歩行者（黄色）及び車椅子（オレンジ色）につきましては、東側の歩道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、南側の歩道状公開空地から駐輪場に入出入りする計画となります。一般車両（青色）、バイク（水色）、ごみ収集車両（茶色）は、敷地東側に設けた車両出入口を利用する計画です。緊急車両については、東側道路より消防活動を行う予定です。

9 ページ目に移ります。9 ページ目は、日影図になります。図面上方向が北となります。本申請地は準工業地域で指定容積率300%のため、条例に基づく制限のある区域ではありませんが、敷地北側に住宅が位置しているため、北側道路の対側の道路境界から5メートルのラインで5時間以上の日影が出ないように計画をしています。

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。建物南東側にエントランスホール、北側に駐車場を配置しております。

11ページ目は、ピット階の平面図となります。

12ページ目に移ります。12ページ目は、2階平面図となります。2階には集会室を計画しております。集会室の面積は55.06平米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55平米以上となっておりますので、基準を満たしております。

13ページ目ですが、13ページ目は、3から15階の平面図となります。全て住戸を計画されています。

14ページ目は、R階の平面図になります。

15ページ目は東側立面図で、16ページ目は西側立面図となります。

17ページ目は、左から北立面図、右側が南立面図となっております。

18ページ目から20ページ目までは、断面図となっております。

21から24ページ目までは、住戸タイプ別の平面図になっております。

最後、25ページ目は、C A S B E E大阪みらい計画の概要書になります。環境配慮型容積ボーナス制度を適用する計画のため、評価といたしましてはAランクを取得してい

ます。B E E 値は1.8になっております。

議案第28号の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、ただいまの説明に対してご質問、ご意見等あれば、委員の先生方、ご自由
にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

今回の敷地は準工業地帯なのでほとんど何の制限もないですけど、現状では割と周
りに低層の建物とかそういったものが建っていますが、その辺の説明等は特に問題な
かったでしょうか。

○事務局（木戸） 近隣の方への説明は8月に戸別訪問にて実施されており、特に問題な
かったということで報告を受けております。

○横田会長 ご説明ありがとうございました。

先生方、何かございますでしょうか。

もう特に意見がないようなので、同意ということでまとめさせていただきます。あり
がとうございました。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは、次、議事の2）の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6年10月1日から令和6年10月31日までに許可したものについ
てのご報告をいたします。

お手元に配付しております片面刷りの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30号から第32号の計3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。

以上です。

- 道路内建築物特例許可（建築基準法第44条第1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（木戸）　続きまして、法第44条第1項第2号の許可（道路内建築物特例許可）に係ります一括同意基準に適合し、10月1日から31日までの間に許可したものについてご報告をいたします。

整理番号が第15号、第16号の2件でございますが、いずれも道路内に設ける国または地方公共団体が設置する喫煙所でございます。公益上必要な建築物で、通行上支障がないと認めて許可をしたものになります。

- 仮設建築物の特例許可（建築基準法第85条第7項）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（岡崎）　続きまして、2025年日本国際博覧会における法第85条第7項（仮設建築物特例許可）に係る一括同意基準に適合し、令和6年10月1日から10月31日までに許可したものについてご報告いたします。

まず、今回ご報告いたします2件の計画概要をまとめた一覧表となっております。

なお、第48号につきましては、既に許可の上、一括同意報告させていただいております計画敷地内で新たに来場者利用施設を建設するため、申請者から再許可申請の申出があり、改めて許可したものであります。

次に、今回ご報告の2件をまとめた同意件数の集計表となります。上から前回までに個別審議の上、同意いただきました件数が27件、前回までにご報告いたしました一括同意件数が174件、今回ご報告の一括同意件数が2件となります。

最後に、今回ご報告させていただく会場内でメインとなります展示場等の用途であるパビリオンの案件1件の配置図及びパースを添付しておりますので、ご参照ください。

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。

それでは、委員の先生方、この3つの分野のご報告に対して、何かご質問等あればよろしくお願ひしたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員の先生方、よろしいでしょうか。また何かあれば後ほどでも結構です。よろしくお願ひしたいと思います。

確かに、報告を受け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。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは、次、議事の３）番の審査請求事案の審議に入りますが、冒頭に申し上げますとおり、ここからは非公開での審議となります。

それでは、事務局から議案第29号について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29号 令和６年７月３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、事務局から事務連絡をお願いいたします。

○事務局（木戸） 次回の建築審査会につきましては、先日、日程調整をさせていただきましたとおり、12月16日の月曜日、時間は午前10時から、市役所の地下１階、第11会議室での開催を予定しております。どうぞよろしくお願いいたします。

議題といたしましては、個別許可案件といたしまして、道路内建築物の特例許可案件を２件、ご審議いただく予定でございます。

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 ありがとうございます。

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

閉会 午前１０時３１分