

令和6年度第8回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和6年12月16日（月） 午前10時00分開会
午前10時35分閉会

○場 所 大阪市役所本庁舎 地下1階 第11共通会議室

○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 6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 大藤さとこ

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

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）、岡崎（注1）、田島、森田、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8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いたします。

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、6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清水委員にお願いをしたいと思います。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2件となっております。議案第30号、

第31号は、いずれも法第44条第1項第2号の規定に基づく道路内建築物の特例許可の案件となります。

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をいたします。

次に、議事の3)といたしまして、審査請求事案のご報告をさせていただきます。

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 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30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30号 建築基準法第44条第1項第2号に基づく道路内建築物の特例許可について

○事務局(木戸) 議案第30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。緑色の紙ファイルをご覧ください。

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、第1種住居地域の指定容積率が200%の地域となります。

次に、2ページ目ですが、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、阪急柴島駅の北西に隣接する敷地で、大阪市道三国西中島線内の道路区域内に位置しており、周辺は住宅や店舗などが立地している状況です。

道路の状況図と、敷地周辺の写真をご用意しております。クリップ留めをした資料をご覧ください。

まず、1枚目、A3の資料、道路状況図からご説明いたします。

今回の計画は、本市の建設局と阪急電鉄とで行っております阪急電鉄京都線・千里線の連続立体交差事業に伴い、阪急柴島駅の建て替えを行うものです。この連立立体交差事業は、阪急京都線・千里線の淡路駅付近の約7.1キロメートルにおいて鉄道を高架化することにより17か所の踏切を除却し、都市内の交通の円滑化を図るとともに、分断された市街地を一体化することで都市の活性化を図ることを目的とした事業です。

まず、図の左上、工事前の状況ですが、黄色で示している部分に道路がある状況です。

次に、右上、工事中の状況ですが、鉄道を高架化するために、まず高架の工作物を作る必要があるのですが、そのためには道路の一部を閉鎖する必要があります、先ほどの図の黄色の道路の部分のうち、ピンク色で着色している部分が閉鎖の箇所となっております。また、閉鎖に伴い、仮設通路が必要になりますので、青色の箇所に一部民地を借りて、現在、仮設通路を作っております。計画地は、現在、高架の工作物を作っている最中です。今後、高架の中に駅舎を造り、駅の移転が完了してから現在の駅舎を解体いたします。図の赤枠部分が今回の申請敷地で、閉鎖しているピンクの道路の部分に建築物の一部が干渉するため、道路内建築物の許可を要するものとなります。

最後、左下の完成時ですが、ピンクの道路の部分は廃止いたしまして、元の駅舎部分と線路部分を道路に取り込んで道路を拡幅する予定となっております。

次に、2ページ目、周辺状況の写真をご説明いたします。

1枚目の写真は、計画地の東側を南から北方向に見た写真です。写真の右側が現在の柴島駅のホームで、写真の左側が建て替え後の柴島駅の位置になります。

2枚目に移ります。2枚目の写真は、計画地の西側の仮設通路、先ほどの図の青色の通路を北から南方向に見た写真です。写真に書いております淀川キリスト教病院の敷地を借りて今現在、仮設通路を作っております。

次に、3ページ目ですが、3枚目の写真は同じく西側の仮設通路を南から北方向に見た写真です。現在、鉄道の高架躯体は完成している状況で、この高架の下に駅舎、高架の上にはプラットフォームを築造する計画となっております。

4枚目の写真に移ります。4枚目の写真は、南東方向から計画地を見た写真です。

写真のご説明は以上となります。

紙ファイルの資料の3ページ目のほうに移らせていただきます。

3ページ目は、工事のステップ図となります。黄色で着色している部分が道路の部分

となります。左上が現況図、右上が新設駅舎の工事中、左下が駅舎完成時、右下が道路拡幅後の最終の完成形の図となります。今回の申請対象部分は、道路拡幅工事が終了するまでの間は道路内建築物となりますが、最終的には道路ではなくなる計画となっております。完成時期は未定ではございますが、公表されている事業計画では令和13年度末に事業完了予定となっております。今回の申請は、現在閉鎖されている道路内に駅舎を建築するものであり、当該部分は将来的には道路でなくなるため、通行上支障がないものとして許可を行うものとなります。

次に、議案第30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30号。

建築主及び敷地の位置については、記載のとおりです。

地域地区、第1種住居地域。

指定容積率、10分の20。

指定建蔽率、10分の8。

準防火地域です。

申請用途は、駅舎。

工事種別は、新築です。

敷地面積は、1,537.41平方メートル。

建築面積は、申請部分が28.67平方メートル、申請外部分は277.16平方メートル、合計で305.83平方メートルとなっております。

今回の申請は、建築物の一部が道路内となっているため、道路内の部分を申請部分とし、それ以外の部分を申請外部分としておりますが、建物としては一体で新築するものとなっております。

延べ面積、容積対象面積は、記載のとおりとなっております。

構造、鉄骨造。

階数、1。

高架の工作物内です。

高さは、3メートル。

建蔽率、容積率は、ともに19.9%です。

周辺の環境、許可理由は、記載のとおりとなります。

適用条文、法第44条第1項第2号。

該当事項、道路内の建築物です。

次に、別添資料の4ページ以降についてご説明をいたします。

4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、省略いたします。

5ページ目に移ります。5ページ目は、配置図兼1階平面図となります。図面右上方向が北です。黄色の部分が道路部分となりまして、赤色の斜線で示している部分が、新設駅舎の部分となります。その新設駅舎のうち建物の左下のクロスハッチの部分が、今回の許可対象となる道路内の建築物の部分になります。また、図の中で、赤色の斜線部以外は、今回申請の対象外となる外構や工作物などの部分を示しております。

次のページの平面図で具体的に説明をさせていただきます。

6ページ目に移ります。6ページ目は、1階平面図となります。こちらも黄色の着色部分が道路の部分となります。

まず、今回の建築物の範囲についてご説明をいたします。

鉄道高架そのものは、建築物に該当しない高架の工作物になりますが、高架下を利用する駅舎は、建築基準法第2条第1項第1号の建築物の定義の中にございます「高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設」に該当するものとして、駅舎部分を建築物として取り扱っています。ただ、改札内のコンコース及びホームへ昇降する階段、昇降機等の部分は、駅とプラットホームを連絡する機能を有しておりますので、先ほどの法第2条第1項第1号のうち、跨線橋、その他これらに類する施設として、建築物とは取り扱わないこととしています。図の黒太枠の部分が駅舎全体の部分で、そのうち赤枠部分が、建築物として建築基準法を適用する範囲としております。この赤枠部分のうち、今回の許可の対象となります道路内となる部分は、左下、赤の斜線の部分になります。

7ページ目に移ります。7ページ目は、各方向の立面図となります。赤色のハッチで着色している部分が、今回申請対象となる道路内の部分となります。

次に、8から9ページ目は、断面図になります。緑色で着色している部分が、建築基準法の適用範囲となる建築物の部分でございまして、この緑色の範囲のうち、赤色の斜線部が許可の申請対象部分となっております。

最後、10から11ページ目は、各求積図となります。

議案第30号のご説明は以上でございます。ご審議のほど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。

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

○阿部委員 かなり興味本位の質問になるんですが、最終的には、ご説明があったように
道路を廃止されるわけですね。今、実際、工事中も道路としての機能はなくなってい
るわけですので、手順として、まずその道路を廃止した上で建築するというのではなく
て、建築した後に道路を廃止するという、そういう手順になるのは何でなんですかとい
うのがちょっと気になったところなんですけれども、何かそれは理由があればご説明い
ただければと思います。

○事務局（木戸） それは道路部局が一連の工事が終わってからきちんと測量して道路の
位置を確定してから道路認定を打つということで、最終まとめて手続きを行うというこ
とで伺っております。

○阿部委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 ほか、委員の先生方、よろしいですか。

特に何もご意見ないということなので、これは同意とさせていただきます。ありが
うございました。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは、引き続いて議案第31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31号 建築基準法第44条第1項第2号に基づく道路内建築物の特例許可について

○事務局（木戸） 議案第31号についてご説明をいたします。

まず、別添資料として配付しておりますグレーのファイルの図面により申請地の位置
についてご説明いたします。

1 ページ目は、用途地域区分図となります。申請地は、図面中央で示しているところ
になります。申請地は近隣商業地域で、指定容積率が300%、指定建蔽率が80%の地域
となります。

次に、2 ページ目ですが、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、市道津守安立線内及び阪神高速15
号堺線高架下の道路区域内に位置しており、周辺には店舗や事務所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、クリップ留めの資料をご覧ください。

まず、資料の1枚目は、写真の方向を記載した配置図となります。着色部分が今回の敷地となります。

資料をめくっていただきまして、こちら、周辺写真となります。写真番号1から3番は、計画敷地の東側道路から計画地を見た写真になります。現在も交番がございまして、こちらの交番の建て替えになります。

次のページの写真、4から6番の写真は、敷地の北側及び北西側から見た写真となります。

最後、次のページ、7、8番の写真は、北西、南西側から計画地を見た写真です。

写真の説明は以上となります。

次に、議案第31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31号。

建築主は、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市西成区鶴見橋3丁目6番。

地域地区は、近隣商業地域。

指定容積率、10分の30。

指定建蔽率、10分の8。

準防火地域となっております。

申請用途は、巡査派出所。

工事種別、新築。

各面積は、記載のとおりとなっております。

構造は、鉄骨造。

階数は、平屋建て。

高さは、3.98メートル。

建蔽率、容積率ともに38.53%となります。

周囲の環境は、記載のとおりです。

許可理由ですが、本申請は、老朽化のため、既存の大阪府西成警察署鶴見橋交番の建て替えを行うものであり、公益上必要な建物で、通行上支障がないと認められるためです。

適用条文は、法第44条第1項第2号。

該当事項は、道路内の建築物となっております。

次に、別添資料として配付しております図面の3ページ以降についてご説明いたします。

3ページ目は、設計概要と付近見取図となります。建築概要については、議案書の説明と重複するため、省略をさせていただきます。図の黄色で着色している部分が道路区域となっております。破線表記部分が、上部に高架の高速道路が位置している部分となっております。

4ページ目に移ります。4ページ目は、配置図兼平面図となります。図面右側が北になります。派出所のほかに附属棟として防災倉庫を設ける計画となっております。派出所への動線としましては、図の右側になります敷地の北側の歩道、横断歩道のところが歩道なのですが、歩道から敷地内に入り、スロープを通過して、青色三角マークの出入口へ向かう計画です。

次に、5ページ目ですが、5ページ目は東立面図、西立面図となります。阪神高速道路の道路占用許可の基準により、高架から建築物まで1.5メートル以上の離隔を設けております。

6ページ目は、南立面図、北立面図及び断面図となります。

7ページ目は、耐火リストとなっております。

道路占用許可の基準により、計画建物は耐火建築物としております。

議案第31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、委員の先生の方、ご意見、ご質問等があれば、ご自由をお願いしたいと思います。

松島委員、お願いします。

○松島委員 ご説明ありがとうございました。

全く問題がない案件だと思うんですけども、新築じゃなくて再建築なんですよ。そういう場合でも審査会の議決が要るのかという質問です。ほぼ同じような建物のようにも見えますし、取り立てて許可が必要ないような案件にも見えるんですけども、その辺の何か基準があったら教えてください。

○事務局（木戸） 建築基準法上は再建築の場合「新築」となりますので、その場合は改

めて許可を行う必要がありますので、建築審査会の同意を求める必要があると考えております。

○松島委員 新築ということになるわけですね、除却した上で新築ということになるから必要だということですか。

○事務局（木戸） はい。

○松島委員 でも、一般の住宅だとここまでやらないのではないのでしょうか。例えば一括同意基準などでなるべく簡素化できる余地があるんだっいたらしいかなというご提案だけです。

○事務局（木戸） 建物の用途に関わらず、一度、建物を解体して、建物の部分が全て滅失してしまいましたら、それは幾ら同じ場所に建て替える場合であっても基本的には「新築」となります。細かい話ですけれども、全く同じ材料であれば「改築」というような扱いをする場合もあるんですけれども、今回は内容を確認いたしまして「新築」に該当するものでしたので、改めて許可が必要ということで許可申請を受けているところです。

○横田会長 そういうことで、よろしくお願いいたします。

ほかに何かよろしいでしょうか。

ちなみにこれ建て替える周期とか何かあるんですかね。警察の中で基準を持っているのでしょうか。50年ぐらいたったら替えようとか。

○事務局（木戸） 建て替えの基準は把握できておりませんが、元の建物は昭和45年の建物ですので、大体50年超えぐらいの建物になっております。

○横田会長 分かりました。ありがとうございました。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは、この案件も同意と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、引き続きまして、議事の2）番、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11月1日から令和6年11月30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A4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33号の1件です。

用途は共同住宅となっております、空地等の種別はその他通路となっております。以上です。

- 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11月1日から11月30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1件の計画概要をまとめた一覧表となっております。

次に、今回ご報告の1件を含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176件、今回ご報告の一括同意件数が1件となります。

最後に、今回ご報告させていただく案件1件の配置図及びパースを添付していますので、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す。

何か委員の先生方、ご質問等ございますでしょうか。

○阿部委員 ちょっと1点、よろしいですか。手続上問題はないと思うんですけども、この接道特例許可の件ですけども、袋地状通路が24.61メートル通っていて、その向こう側に共同住宅があるということで、通常の戸建て住宅とはちょっとやっぱり条件、いろいろ問題が違ってくるかなというような気がしていて、例えば火事が起こったときの避難経路ですとかあるいは消防車とか、4階建てをちゃんと消火できるかどうかみたいなことに関して、もう少しきちっと説明してほしいなというのと、あと実際、通路の形状とかも地図を示してもらえるとありがたいなという気がしたんですけども、普通の戸建て住宅と同じような扱いでは何となく気になる場所なんですけれども、いかがでしょうか。

○事務局（赤井） 通路の状況に関しましては、43条の許可の基準の中で共同住宅等の場合は、4メートル以上の通路幅員を確保するという基準になっておりまして、一括同意の報告書のところでいいますと、7行目のところに空地等の最小幅員というのがございまして、今回の通路の最小幅員は5.1メートルで、4メートル以上あるというところで基準を満たしています。また、通路に面して非常時の際の進入口を設けていただく等、避難上支障がないことを確認し許可をしております。今後は、共同住宅の場合は、申請内容が分かるような資料をお示しする方向で検討させていただこうと思います。

○阿部委員 ありがとうございます。火災とかの場合、避難経路は一方に限られちゃうわけですね。それプラス消防車の進行に支障がないかどうかみたいな、やっぱり何か地図があったほうがいいかなという気がしたということです。今後よろしく願いたいします。

○横田会長 ありがとうございます。

今後ということをお願いしたいと思います。道路と同等の「通路」があるということで、問題はないんでしょうけれども、よろしく願いたいと思います。

ほかに何かよろしいでしょうか。

それでは、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。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは、次に議事の3）の審査請求事案の報告に入りますが、冒頭に申し上げましたとおり、ここからは非公開となります。

それでは、事務局から報告をお願いいたします。

◎審査請求事案の報告（非公開）

（審査請求として受け付けた案件について報告を行った。）

○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、令和7年1月16日木曜日午前10時から市役所屋上階会議室での開催を予定しております。

議案といたしましては、個別許可案件として、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す。

また、委員の皆様の机の上に、令和５年度の本市の建築基準行政年報を置かせていただいておりますので、お持ち帰りいただき、ご覧いただけますと幸いです。

最後に、お手数ですが、交通費の書面をご確認、ご署名をいただきまして、机の上に置いてご退出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 ご連絡ありがとうございました。

これで今年の最後の建築審査会は終わりとさせていただきます。ありがとうございました。

閉会 午前１０時３５分