

令和7年度第1回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和7年4月7日(月) 午前10時00分開会
午後 0時00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) 審査請求事案の報告
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項ただし書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) 審査請求事案の報告(非公開)

○出席委員 6名
会 長 横田 隆司
委 員 阿部 昌樹 委 員 松島 格也
橋寺 知子 大藤さところ
欠 清水 陽子 中迫 悟志

- 出席幹事 計画調整局 鎌田（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）
藤村（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 富安（注1）、西村（注1）、井上（注1）、
岩永（注1）、赤井（注1）、米澤（注1）、
三谷、野村、森田

（注1）書記

開会 午前10時00分

- 森幹事 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7年度第1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。

開会に先立ちまして、お手元に配布しております名簿につきまして、4月の人事異動により幹事・書記に一部変更及び追加がございますので、御報告・ご紹介をいたします。

まず幹事でございますけれども、計画調整局建築指導部長の坂中幹事の後任となります、鎌田幹事でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

- 鎌田幹事 このたび建築指導部長に着任いたしました鎌田です。よろしくお願

たします。

いよいよ大阪関西万博も今週末開幕となり、本審査会でも多数の案件を御審議いただいたと引継ぎを受けておりまして、心より感謝申し上げます。

本審査会では、建築行政に関する重要な案件を多数御審議いただいております。円滑で活発な審議が行われるよう努めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

- 森幹事 次に、計画調整局開発調整部開発誘導課長の中坊幹事の後任となります、藤村幹事でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
 - 藤村幹事 中坊課長の後任の開発誘導課長の藤村でございます。今後この審査の中で、開発誘導の関連についてしっかり貢献できればと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。
 - 森幹事 続きまして書記でございますけれども、山下書記の後任の富安書記でございます。
 - 富安書記 山下の後任の富安といいます。円滑な議事進行に努めてまいりたいと思いますので、何とぞどうぞよろしくお願いいたします。
 - 森幹事 木戸書記の後任の岩永書記でございます。
 - 岩永書記 岩永と申します。ちょっと不慣れで皆さんにご迷惑をかけるかもしれませんが、精いっぱい務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願い致します。
 - 森幹事 村田書記の後任の米澤書記でございます。
 - 米澤書記 村田書記の後任の米澤と申します。円滑な議事進行に努めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。
 - 森幹事 今年度から書記1名を追加いたしまして、建築確認課の井上書記でございます。
 - 井上書記 建築確認課課長代理の井上でございます。私も大阪府の審査会は出たことがあるんですけども、市の審査会は初めてということなので、何とぞよろしくお願いいたします。
 - 森幹事 最後に岡崎書記の後任の高久書記でございますけれども、本日は所用のため欠席でございます。
- 今後、令和7年度はこの体制で審査会を進めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

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、事務局の方から本日の予定等のご説明をお願いいたします。

○事務局（岩永） 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名の委員にご出席いただいておりますので、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、橋寺委員と松島委員をお願いしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

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5件です。

まず、議案第1号と2号ですが、こちらは同一建物で、議案第1号は、建築基準法第52条第14項の規定に基づく、電気室に係る部分の容積率の特例許可、議案第2号は、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です。議案としては2件に分かれておりますが、まとめてご説明させていただきます。

次に議案第3号、4号、5号ですが、こちらは3件とも建築基準法第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、法第44条第1項ただし書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、審査請求事案について事務局からご報告いたします。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、今ご説明いただいたような、本日の議事について、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あるので非公開としたいと思いますが、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、まず議案第1号、第2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1号 建築基準法第52条第14項に基づく容積率の特例許可について

議案第2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(岩永) 議案第1号、第2号について説明いたします。別添資料として配布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。白色の製本された資料をご覧ください。

1ページ目は、用途地域区分図となります。申請地は、図面中央上部の赤丸で示したところです。申請地は、商業地域の指定容積率が600%の地域となります。

続きまして、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。本申請地は、大阪メトロ堺筋線北浜駅の南西約500メートルに位置し、周辺は主に事務所ビル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。お手元のクリップ留めした資料をご覧ください。

写真の1ページ目ですが、計画地の東側の道路を北から南方向に見た写真です。東側道路付近は現況6メートルですが、船場建築線により将来的には10メートルの道路となります。2ページ目は、計画地を南東から見た写真です。計画地は駐車場として利用されていましたが、解体されています。3ページ目も計画地を南東から見た写真です。隣地側は事務所として利用されています。続いて4ページ目ですが、計画地の南側道路を東から西方向に見た写真です。南側道路付近はおよそ12.7メートルになっています。5ページ目ですが、計画地の南側道路を西から東方向に見た写真です。

次に議案第1号、2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、議案書の方をご覧ください。

議案第 1 号。

建築主は記載のとおりです。

敷地の位置、大阪府中央区平野町 2 丁目 12 番 1-1。

地域地区、商業地域、防火地域、指定容積率、基準容積率ともに 600%、指定建蔽率 80%、基準建蔽率 100%。

主要用途、共同住宅。

各面積については記載のとおりです。

構造、鉄筋コンクリート造。

階数、地上 30 階。

高さ、99.67 メートル。

容積率の割増対象部分、床面積、54.32 平方メートル、容積にして 3.22%です。

主な用途は電気室となっております。

敷地の立地条件、建築計画の概要については後ほどご説明させていただきます。

建蔽率 56.71%。

容積率、許容容積率 903.22%のうち、法第 52 条第 14 項に基づく容積割増は 3.22%、実行の容積率は 903.08%の計画となっております。

下のほうですが、適用条文、法第 52 条第 14 項。

許可を要する事項、容積率の限度を超えるもの。

続きまして、議案第 2 号の議案書をご覧ください。先ほどと重複する部分は省略させていただきます、主な部分を読み上げいたします。

議案第 2 号。

割増し制度の種別、都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）。

公開空地面積、有効面積 453.73 平方メートル、有効公開空地率は 26.91%です。

CASBEE 大阪みらいによる評価については後ほど説明させていただきます。

容積率について、法第 59 条の 2 第 1 項に基づく容積割増は 300%です。

適用条文、法第 59 条の 2 第 1 項。

許可を要する事項、容積率の限度を超えるもの。

続いて、別添資料の説明に戻りますので、先ほどの白い製本された資料をご覧ください。

3 ページ、4 ページは、それぞれ総合設計、52 条 14 項の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。

5 ページ目は透視図になります。左側は、南東側から建物全体を見た鳥瞰の外観パースです。右上は、敷地を東側から見た公開空地のパースです。右下は、敷地を南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歩道状公開空地の状況が確認できます。次にご説明します公開空地計画図と併せてご覧ください。

6 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。接道状況について、南側道路については幅員 12.727 メートル、東側道路は船場後退線により幅員 10 メートルの道路となります。赤色の実線で囲んでいる部分が一般公開空地で、青色で囲んでいる部分が歩道状公開空地になります。東側道路は船場後退線による歩道整備と合わせて幅 2.5 メートルの歩道を確保し、南側道路に接する部分には、幅 4 メートルの歩道状公開空地を設けています。それ以外の部分には植栽やベンチを設けた一般公開空地を設けております。

また、この計画地は、「総合設計制度による公開空地整備ガイドライン」が適用される平野町通沿道にありますので、ガイドラインに沿った歩道状公開空地の整備を行っております。

続いて 7 ページ目、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。一般公開空地は 1.0 倍で評価しております。南側の歩道状公開空地については 1.5 倍で評価しています。なお、隅切り部分については、既設歩道と合わせて 4 メートルを確保している部分についてのみ 1.5 倍で評価しています。

8 ページ目に移ります。こちらは緑地面積求積図となっております。

9 ページ目に移ります。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）及び車いす（オレンジ色）については、南側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）ですが、こちらは南側の歩道から自転車置場に至る動線となります。地上階にも駐輪場を整備しますが、メインは緑色の矢印の先のところ、駐輪場用とある専用エレベーターを利用して 2 階、3 階へ自転車を停め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）については、東側道路の北寄りに設けた車両出入口を利用する計画となっております。

次に 10 ページ目は、配置図兼 1 階平面図となります。建物の東側にエントランスロビー、建物の北西側に駐車場を配置しております。

続いて 11 ページ目ですが、ピット階平面図となります。今回の計画は浸水対策により、もともとピット部分に設置を予定した電気室について 3 階に設けることで、法第 52 条第 14 項による容積率の割増しを行います。図面中央のピンク色で着色している部分がもともと電気室を予定した部分になっております。

続いて 12 ページ目、2 階平面図となります。2 階には駐輪場を計画しています。

13 ページ目は 3 階平面図となります。3 階には駐輪場、それからゲストルームと電気室を計画しております。この電気室が、先ほど説明したもともとピット部分に設置を予定していたもので、浸水対策により 3 階に設けることで容積率の割増を行っています。

続いて 14 ページ目。こちらは 4～14 階の平面図となっております。4 階から住戸を計画しておりまして、住戸間取りは 1 LDK から 3 LDK までございます。全住戸は住民が原則バルコニーに立ち入ることがないように、バルコニーに面した開口部に 90 センチメートル以上の腰壁を計画することで落下対策を行っております。

続いて 15 ページ目は、15 階平面図となります。北西角の位置に集会室を設けております。98.72 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、住戸数あたり 0.5 平方メートルとなる 98.5 平方メートル以上を満たしております。

16 ページ目、少し順番が前後しますが、20 階平面図となっております。

17 ページ目ですが、16～19 階、21～28 階平面図となっております。

18 ページ目、こちらは 29 階、30 階平面図となっております。

続いて 19 ページ目は、屋上階の平面図になります。

その続きにある 20～21 ページ目が立面図になります。20 ページは左から南側、東側の立面図です。21 ページは左から北側、西側の立面図となっております。

22、23 ページ目は断面図になります。22 ページは東西方向に切った断面図、23 ページは南北方向に切った断面図となります。23 ページのところにあります D-D 断面をご覧ください。計画地は高潮により 5 メートルの浸水想定区域となっておりますが、高潮の浸水想定区域よりも高い位置に電気室を計画しております。

続いて 24 ページ目ですが、CASBEE 大阪みらいの計画概要書になります。評価としては、総合設計制度の基本要件として求められている「A」ランクを取得しています。BEE 値は 1.7 になります。

議案第 1 号、第 2 号の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願ひい

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、この議案について委員の先生方、ご意見等ございましたらお願いしたいと思いますが、いかかでしょうか。

では、私から。直接関係ないかもしれないのですが、平面図にSBLに面する開口部は全て腰壁900以上と書いてある、これは何でしょうか。何かあるんですか。

○事務局（岩永） 平面図の右上あたりですか。

○横田会長 赤字で星印が書いてあって、これは何らかの規制があるということですか。

○事務局（岩永） SBLというのは、サービスバルコニーのことを指していまして、落下対策であるとか、隣地境界線からの離隔距離の関係で、こういった腰壁90センチメートル以上の対策を施しているというものになります。

○横田会長 これは、出てはいけないバルコニーですか。

○事務局（岩永） そのとおりです。

○横田会長 基本出てはいけないということですね。分かりました。ありがとうございます。隣にビルがあるから、奥向けの部屋に窓が面しているのが気になるが、それはあまり関係ないという話で。分かりました。

何か、委員の先生方、よろしいですか。阿部先生、何かありますか。

○阿部委員 確認なんですけれども、船場後退線のルールに従って後退するよりも、さらに少し歩道を広げているような、この部分は公開空地にされないということになるのですか。

○事務局（岩永） 船場建築線で6メートルの道路が将来10メートルになるというところで、2メートル分については、船場後退線で下がっているというところなんです。総合設計制度の実施基準により、既設歩道と合わせて2.5メートル以上の歩道整備というのが求められますので、加えて0.5メートル以上の歩道整備が必要なんですというところですが、今回、その0.5メートル以上の幅のところにつきましては、公開空地として必要となる最小幅を満たしておりませんので、形態整備は行いますが、公開空地としての評価はできないところになっております。

○阿部委員 船場後退線によってつくられる歩道も、既設歩道というカウントをした上で、ということになるんですね。

○事務局（岩永） 船場後退線のところは、法律上、必ず下がらないといけないところ

になってきますので、敷地の部分から除かれるところです。今回、後退することにより、2メートルの部分の歩道整備を行うことになるんですが、合わせて2.5メートル以上の歩道があれば、実施基準は一定満足しております。

○阿部委員 これ僅かに足りないところなんですね。0.5メートルないといけないということですね。この後退線よりもさらに0.5メートル下げなきゃいけないという。

○事務局（岩永） そうです。2メートルまでは、法律上、下がらないといけないところ。有無を言わず、総合設計にかかわらず下がらないといけないところです。総合設計を適用する場合は、出来上がった段階の時に、合わせて2.5メートル以上の歩道が必要ですので、足らずの0.5メートルを敷地内で形態整備をしております。

○阿部委員 分かりました。ちょっと気になったのが、6ページの図面なんですけれども、緑地として、南半分の部分については、船場後退線のところまで公開空地として算入されて、北半分の歩道状になっている部分は公開空地に参入されない、これはこれでよろしいわけですか。南の方は船場後退線まで公開空地で算入されるという。

○事務局（岩永） この図面のとおりになるんですけれども、公開空地として必要となる最小幅の規定がございまして、歩道状公開空地では敷地内で2.5メートル以上、それから一般公開空地につきましては4メートル以上という規定になっております。赤い部分については一般公開空地として4メートル以上の確保ができていますので、公開空地として評価を行うことができるんですけれども、北半分については、車路がある関係で2.5メートルなり4メートルなりの公開空地の幅員確保ができないので、この部分については評価をすることができないところになっております。

○阿部委員 なるほど、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。ほかの先生方、よろしいですか。じゃあ、特にご質問、ご意見ないということなので、この議案第1号、第2号については同意ということで、まとめさせていただきたいと思いますが、それでよろしいですか。

（各委員からの異議の発言なし）

ありがとうございました。

それでは引き続いて、議案第3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 3 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（岩永） 議案第 3 号について説明いたします。別添資料として配布しております、図面により申請地の位置についてご説明いたします。緑色のファイルの資料をご覧ください。

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す。申請地は第 1 種住居地域で、指定容積率が 300%の地域となります。

続いて 2 ページ目、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。本申請地は大阪メトロ都島駅から北東側へ約 700 メートルのところに位置しまして、周辺は住宅や店舗、事務所が立地しています。

敷地周辺の写真をご用意しております。お手元のクリップ留めした資料をご覧ください。

写真の説明ですが、1 ページ目は撮影方向を示している資料になります。図面右側が北となります。

写真の 2 枚目ですけれども、①番の写真は、計画地の南西角の隣地境界線の部分となっております。西側隣地は駐車場となっております。②番の写真は、計画地を南西から見た写真です。計画地の南側道路幅員は 8 メートルとなっております。

続いて 3 ページ目のところ、③番の写真ですが、計画地を南から見た写真です。計画地は、もともと建物のあるモータープールとして利用されていましたが、今は解体されて青空駐車場として利用されています。

④番の写真と次ページの⑤番の写真なんですが、計画地を南東角から少し角度を変えて見た写真となっております。

⑥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 8 メートルとなっております。

続いて⑦番の写真ですが、計画地を東から見た写真です。⑧番の写真は、計画地を北東から見た写真となっております。⑨番の写真ですが、北東角の隣地境界線部分の写真となっております。北側隣地は共同住宅となっております。

写真の説明は以上となります。

次に、議案第 3 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、議案書の方をご覧ください。

議案第 3 号。

建築主、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市都島区高倉町1丁目183番地。

地域地区、第1種住居地域、準防火地域。指定容積率、基準容積率ともに300%、指定建蔽率80%、基準建蔽率90%。

主要用途は共同住宅。

割増制度の種別は、市街地住宅総合設計制度、環境配慮型容積ボーナス制度、耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度。

各面積につい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20階。

高さ、59.89メートル。

公開空地面積、有効面積617.19平方メートル、有効公開空地率は41.03%。

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については後ほどご説明いたします。

建蔽率41.66%。

容積率、許容容積率396.21%に対して392.16%の計画となっております。

適用条文、法第59条の2第1項。

許可を要する事項、容積率の限度を超えるもの。

次に、別添資料として配付しております資料の3ページ目以降の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ページ目は透視図になります。こちらは、敷地南東側から建物全体を見た外観パースです。

5ページ目も透視図になります。左上の図は、敷地を東側から見た公開空地のパースです。左下の図は、同じく敷地を東側から見た公開空地の鳥瞰パースです。右上の図は、敷地を南側から見た公開空地のパースです。右下の図は、同じく南側から見た公開空地の鳥瞰パースになっております。次にご説明します公開空地計画図と併せてご覧ください。

6ページ目、公開空地計画図となります。図面右側が北となります。道路状況とし

ましては、東側道路、南側道路ともに幅員 8 メートルとなっております。赤色の実線で囲んでいる部分が公開空地になります。敷地南側の道路に接する部分には歩道状公開空地を設けており、敷地北東側に広場状の公開空地、それ以外の部分には植栽等の一般公開空地を設けております。

また、建築物の東側外壁面、南側外壁面、図面上で少し濃い緑の線になっているところなのですが、壁面緑化を設け、公開空地に準ずる空地として評価しています。

敷地東側には、ちょっと薄いんですけども、道路際に破線で示している部分に耐震性貯水槽を設けております。この計画では、耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度を併用しておりますので、1 立方メートルあたり 1 平方メートルを許容容積に加算しております。今回の貯水槽は 100 立方メートルのため、100 平方メートルを加算しています。

建物の東側のオレンジの破線で示している部分は、落下放物線の範囲でございます。その範囲は原則、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になっております。今回は落下防止措置として、落下防止庇を設けております。

続いて 7 ページ目は各公開空地の種別と範囲を示した図になります。エントランス前の公開空地については、上部に庇があるため有効公開空地面積の算定上は低減係数を乗じています。

続いて 8 ページ目は公開空地求積図です。先ほどご説明したとおり、有効公開空地面積については、エントランス前の公開空地には低減係数 0.4 を乗じ、その他の歩道状公開空地、一般公開空地については、1.0 倍で評価をしております。

9 ページ目は壁面緑化求積図となっております。本計画では、東側、南側の外壁面に壁面緑化を設けております。算出された壁面緑化実面積の 0.5 倍を公開空地に準ずる有効な空地等として有効公開空地面積に加算をしております。

10 ページ目から 13 ページ目は、緑地求積図となっております。

14 ページ目ですが、動線計画図となります。図面右側が北となります。歩行者（黄色）、車いす（オレンジ）ですが、敷地南東側から階段とスロープにてエントランスホールに至る動線となっております。自転車（緑色）につきましては、北東側の公開空地を通過して駐輪場に入出入りする計画となっております。また、駐輪場は 2 階にも計画されており、北側の自転車用エレベーターを利用して 2 階に上がる計画となっております。

おります。一般車両（青色）、バイク（水色）、それからごみ収集車両（茶色）ですが、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（赤色）については、東側及び南側道路より消防活動を行う計画です。

15 ページ目は日影図になります。図面右側が北となります。本申請地は第1種住居地域で、指定容積率300%ですので条例に基づく制限はありませんが、敷地北側の隣地に共同住宅があり、バルコニーや居室の窓が計画敷地側に向いているため、隣地境界線から5メートルを超える範囲に5時間以上の日影を生じさせないように付加要件として指導しています。図示のとおり要件は満たしております。

16 ページ目は、配置図兼1階平面図となります。図面右側が北です。1階にはエントランスホール、駐車場、駐輪場を計画しています。

17 ページ目は、2階平面図となります。2階は駐輪場と設備室が設けられております。

続いて、18 ページ目は3階平面図となります。3階から住戸が計画されています。また、3階には集会室が設けられておりまして、合計44.53平方メートルの面積を確保しております。実施基準による必要面積である住戸数あたり0.5平方メートルとなる44.5平方メートルを満たしております。

19 ページ目は4階、5階の平面図となります。住戸タイプは、2LDK、3LDKなどが計画されています。

20 ページ目は6階から20階の平面図になります。21 ページ目は屋上階の平面図になります。22 ページ目はピット平面図になります。

23 ページ、24 ページ目は立面図になります。23 ページの東側、南側立面図の緑に着色しているところが、今回、公開空地に準ずる空地として評価する壁面緑化の部分になっております。

25 ページは断面図になります。

26 ページ、27 ページ目は、住戸タイプ別平面図になります。

28 ページ目は耐震性貯水槽の詳細図になります。

29 ページ目は壁面緑化の詳細図になります。

最後30 ページ目ですが、CASBEE大阪みらいの計画概要書になります。総合設計適用の基本要件では、「B+」であればよいですが、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、通常よりも評価の高い「A」を取得しており

ます。B E E 値は、1.5 になります。

議案第 3 号の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

○横田会長 ご説明ありがとうございました。それでは、この議案について委員の先生方、ご意見等ございましたらお願ひしたいと思ひます。

松島委員、お願ひします。

○松島委員 ご説明ありがとうございました。用途地域区分図を拝見すると、これ、都計道路にかかっていると思われるんですが、大阪門真線ですか。念のため、そういったときの扱いについて教えていただけますか。何となく直感的には、都計道路の上の敷地にこれだけの建物というのは、どうかなという話ですけど。

○事務局（岩永） 一般的には都市計画道路が定められているところで建物計画をする場合には、都市計画法の 53 条という許可の手続きが必要になってきます。制度に基づいて一定の基準によって許可がされるのですが、こちらについては少し特殊な路線になっておまして、都市計画で立体的な範囲を、上下の範囲を定めているものでして、地中に設ける都市計画道路になっておりますので、今回のところについては、53 条の許可の手続き自体は必要にはなるんですけれども、道路の施工において、影響はございませんので、この計画については適切に許可の手続きが今後なされるものと聞いております。

○松島委員 地下に予定されている道路なので、地上については問題がないと。その場合、例えば、大深度地下になると思うんですけれども、この構造物がその工事に影響したりはしないんですか。強度は補強しなきゃいけないとか、そういったことも必要はないという理解でいいですか。

○事務局（岩永） かなりの地下ですので、この 1 種住居地域の 300% とかで建つような規模の構造物については、一般的に影響は生じないものというふうに整理されていると聞いております。

○松島委員 300% を超えるんですけど、今回は。それでも問題ないということですか。

○事務局（岩永） はい、特に問題ありません。

○横田会長 要するに、杭打たないということですか。杭打っても大丈夫という話ですか。

○細見幹事 都市計画課長の細見でございます。こちら、先ほど松島先生がおっしゃ

ったように大深度の地下区間になっていまして、大体 70 メートルぐらいの、そういった深度のところを通過する。それで工事もしールドで工事していくような、そういった区間になってございまして、用地買収ももちろん関係ございませぬし、そういった構造上のチェックを事業者の方に向けた上で、こちらの建築計画を最終的に許可していくと、そんな流れになってきます。

以上です。

○横田会長 ありがとうございます。なかなか特殊な案件ですが。はい、ありがとうございます。ほかの先生方、よろしいですか。

○阿部委員 耐震型の貯水槽を設けられているというお話ですが、何のための水をためるものですか、これは。

○事務局（岩永） 消防の防火水槽として利用されるものです。一般的には水道管についている消火栓から消防活動用の水を取りに行くことになるんですけども、地震時には水道管自体も場合によっては使えなくなるというケースがありますので、要所、要所に水をためているものを整備しているというところで、今回もそういう計画になっております。事前に消防局とこの場所で、この規模でというところを調整しているものと聞いております。

○阿部委員 なるほど。防火用のものであって、要するに水道が機能しない場合に代替的に使えるという。

○事務局（岩永） そのとおりです。

○阿部委員 それは、先ほどおっしゃられたような形で、それを設ければボーナスがつくという基準になっているということですね。

○事務局（岩永） そのとおりでございます。

○阿部委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 ありがとうございます。ほか、よろしいですか。

1 件だけいいですか。14 ページの平面図を見ていて、この車両のところに車を持っていくのはいいのですが、ここで車いすを降りた人は、ぐるりと回らなあかんのかなと、ちょっと気になったので。なぜかと言うと、玄関から入るところに段差があるから、車いすが通れないと思って。ターンテーブルのところ、横から入ろうと思ったら、階段がある。というのは設計者に伝えて、それでいいのかという話で、総合設計制度とは全く関係がないのですか。

- 事務局（岩永） 確かにそのルートから入ってくると段差がありますので。
- 横田会長 降りて回るということですよ、それでいいのですと設計者に伝えていただくといい、意見として。
- 事務局（岩永） 分かりました。そのように伝えさせていただきます。
- 横田会長 ほかの先生方、よろしいでしょうか。
- 阿部委員 北側の集合住宅、直接影響を受けそうなところは、そこだけだと思うんですが、日影については全然問題ないということでしたけれども、風とかに関しても、そんなに大きな迷惑かからないということによろしいのかということと、当然、説明はして同意は得ているという理解でよろしいわけですね、北側隣地については。
- 事務局（岩永） 風の検討については、検討していると聞いていないのですけれども、周辺に支障がないかどうか、改めて事業者周辺と話し合いしていただくように申し添えておきます。また、こちらについては既に事前公開制度に基づく近隣説明が終わっておりまして、個別説明と説明会を併用して説明を行っており、特に近隣から意見が出ているとは聞いておりません。
- 阿部委員 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、委員の先生方よろしいですか。
(各委員からの異議の発言なし)
- では、特に意見がなければ同意ということで、まとめさせていただきます。ありがとうございます。
- それでは次、議案第4号について、事務局から説明をお願いします。

◎同意案件

議案第4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（岩永） 議案第4号について説明いたします。別添資料として配布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。水色の紙ファイルの資料をご覧ください。

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、第2種住居地域で指定容積率が300%の地域となります。

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。本申請地は大阪メトロ玉造駅から北東へ約250メートルのところ

に位置し、周辺は住宅や事務所などが立地しています。

敷地周辺の写真をご用意しておりますので、お手元のクリップ留めをした資料をご覧ください。

写真の1ページ目ですが、計画地を南西から見た写真です。計画地はもともと駐車場として利用されておりました。

2ページ目ですが、計画地の西側道路を北から南方向に見た写真です。西側道路幅員は8メートルとなっています。

3ページ目は、計画地を北西から見た写真です。

4ページ目ですが、計画地の北側道路を東から西方向に見た写真です。北側道路幅員は8メートルとなっています。

5ページ目は計画地を北東から見た写真です。東側道路幅員は6メートルとなっています。

次に、議案第4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、議案書の方をご覧ください。

議案第4号。

建築主、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市中央区玉造1丁目15番11。

地域地区、第2種住居地域、準防火地域。

指定容積率、基準容積率ともに300%。

指定建蔽率80%、基準建蔽率90%。

主要用途は共同住宅。

容積割増の制度、市街地住宅総合設計制度、環境配慮型容積ボーナス制度。

各面積は記載のとおりです。

構造、鉄筋コンクリート造。

階数、地上19階。

高さ59.98メートル。

公開空地面積、有効面積501.09平方メートル、有効公開空地率43.32%。

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については、後ほどご説明いたします。

建蔽率、38.30%。

容積率、許容容積率 396.15%に対して、393.25%の計画となっております。

適用条文、法第 59 条の 2 第 1 項。

許可を要する事項、容積率の限度を超えるもの。

別添資料の説明に戻りますので、先ほどの水色のファイルの資料をご覧ください。

3 ページ目ですが、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 ページ目は透視図になります。左側の図は、敷地北西側から建物全体を見た外観パースです。右上の図は、同じく敷地北西側から見た公開空地の鳥瞰パースです。右下の図は、敷地北東から見た公開空地の鳥瞰パースです。次にご説明します公開空地計画図と併せてご覧ください。

5 ページ目は公開空地計画図になります。図面上側が北となります。東側道路幅員が 6 メートル、北側道路と西側道路幅員が 8 メートルとなっております。赤色の実線で囲んだ部分が公開空地になります。道路に接する部分には歩道状公開空地を設けており、それ以外の部分にはベンチや植栽等の一般公開空地を設けております。また、落下放物線の範囲は、植栽や庇を設けて対策を行っております。

続いて 6 ページ目ですが、壁面緑化の計画図になります。建築物の東側外壁面、それから北側外壁面に壁面緑化を設け、公開空地に準ずる空地として評価をしております。

7 ページ目は、公開空地求積図です。歩道状公開空地、一般公開空地については、1.0 倍で評価をしております。壁面緑化については、公開空地に準ずる空地として 0.5 倍で評価をしております。

8 ページ目は、緑地面積求積図となっております。

9 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）と車いす（オレンジ）につきましては、敷地北西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）については、南西側の通路から自転車用エレベーターを利用して 2 階の駐輪場にかかる計画となります。一般車両（青色）、バイク（水色）は、敷地東側に設けた車両出入口を利用する計画です。ごみ収集車両（茶色）ですが、東側道路のところにあるんですけれども、民間事業者により道路から収集する計画となっております。緊急車両（赤色）については、道路より消防活動を行う計画です。

続いて、10-1 ページ目は、日影の真北の根拠図になります。

10-2 ページ目が日影図になります。図面上側が北となります。本申請地は第2種住居地域で、指定容積率 300%のため条例に基づく制限はありませんが、敷地の北側の道路の対側に共同住宅や戸建て住宅がありますので、バルコニーや居室の窓が当該敷地に向いているという状況でありますので、道路中心線から5メートルを超える範囲に5時間以上の日影を生じさせないよう付加要件として指導しております。図示のとおり要件は満たしております。

11 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階には集会室が設けられております。合計 25.94 平方メートルの面積を確保しており、記載のとおり住戸数あたり 0.5 平方メートル以上を満たしております。

12 ページ目は、2階平面図、3階平面図となります。2階は駐輪場が設けられております。3階から住戸が計画されております。

13 ページ目は、4～14階、15～18階の平面図となります。住戸タイプはいずれも3LDKとなっております。

14 ページ目は、19階と屋上階の平面図となります。

15 ページ目～18 ページ目までが立面図になります。順に西、東、南、北の立面図を添付しております。

19 ページ目は、断面図となっております。

最後ですが、20 ページ目、CASBEE大阪みらいの計画概要書となります。総合設計適用の基本要件では「B+」でよいのですが、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、通常よりも評価の高い「A」を取得しております。BEE値は1.6になります。

議案第4号の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。それでは、この議案についてご意見等がございましたら、自由にお願ひしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○松島委員 2点を教えてください。1点目は、周辺建物現況図を拝見しますと、当該地域の南側も、恐らく同じような仕組みでつくられたところではないかと思われるような公開空地がございまして、質問は、この歩道状と思われるような公開空地と、南側の敷地と今回の敷地とで、幅は合っていますかというところで、逆にそれが指導できるかどうかというのをも併せて教えていただければと思います。それが1点目

です。

2点目は、2階平面図、3階平面図の12枚目のところを見ますと、北側に屋内機械式駐車場というのがありまして、そこに地上4段、地下2段と書いてあるんですけども、この地上4段というのは、4階という意味ではなく、3階までで4段ということによろしいですか、という質問です。その次のページの4階を見ると駐車場にはなっていないので、そういうことかなというふうに思っております。

以上です。

○事務局（岩永） まず1点目、南側にある、既に総合設計制度を適用して建てられている建物の歩道状公開空地の幅、整合が取れているかというところのご質問ですが、同じ幅で計画するようというところと、あと、隣側はブロック塀があったかと思うんですけども、それを取り払って連続する歩道として整備するよう、南側のところと調整中というふうに聞いております。

2点目、機械式駐車場、地上4段というところについて、4段ではありますが、委員が言われていたとおりでございまして、機械式駐車場の段数を示しているものですので、建築物の階数とは一致しません。

以上です。

○横田会長 ありがとうございます。

○阿部委員 ごみ収集について、民間の事業者が道路に横付けして、というような説明があったと思うんですけども、それは要するに、市として収集しない、業者にこのマンションが個別委託して収集するということなのか、収集頻度はどのくらいであって、交通上問題ないんですかという、ごみ収集について説明を加えていただければと思います。

○事務局（岩永） 一般的に大阪市が収集する場合は、持ち出し協力として歩道際に持ってくるよというものがあるんですけども、総合設計を適用しているものですので、公開空地内での収集というのは行わないように一定指導しているところです。今回についても、その対応もありまして、民間事業者がごみ置場まで取りに行き行って収集車両に乗せるというところで、交通上の支障については、民間事業者が速やかにされるものとして聞いておりますが、事業者に、併せてそのあたり問題がないよというところを伝えておきます。収集頻度についても、まだこの段階で確認をしていないのですけれども、いろんなパターンがございまして、毎日収集され

るケースもありますし、数日おきというところもあるんですけども、一般的には、付加価値として大阪市収集よりも頻度が高めというふうにされることが多いかというところでは。

○阿部委員 それに関連して。これまで結構、総合設計の建物って、建物内に1階とかに収集車が入れるようなスペースを設けて、そこでごみ収集を行うようなものが一般的だったんじゃないかなというふうに思いますけれども、それは特に道路に収集車を横付けしなくても収集できるようにしなさい、みたいな指導というのは、大阪市ではできないという理解でよろしいですか。

○事務局（岩永） そうですね。できれば敷地内の収集を指導しているところですが、今回は住戸数も49戸というところで、相当規模の大規模ではなく、敷地の大きさも、ものすごく大きい、余裕のある敷地ではないというところがございますので、事業者の方で、今回のような民間収集というところを計画されているというところでは。

○阿部委員 なるほど。あまり市として強く、収集車の中に入れるようにしろとは言えない。そこまでは指導できないということですね。

○事務局（岩永） そのとおりで、誘導はもちろんいたしますが、強制力を持った指導までは行うことができないというところでは。

○阿部委員 分かりました。戸数とか、基準があって、これぐらい以上であれば結構きつく指導できるけども、みたいな点があるのかないのか。

○事務局（岩永） 戸数がある程度影響しまして、大規模建築物の事前協議制度というのが別途あるんですけども、70戸以上だったかと思うのですが、70戸以上になりますと相当規模というところで、そういったものについては敷地内にごみ収集車両の駐車とか、展開スペースを確保するように指導をしておりますが、今回その規模までは至らないというところですので、誘導を行いましたけども難しかったというところでは。

○阿部委員 分かりました。

○横田会長 ありがとうございます。比較的小規模なので、エレベーターも1台しかないし、これ大丈夫かとか、言いたいこといっぱいあるけど、全然、強制力何もなしなので仕方がない。

あと1点教えてほしいのは、さっきの案件にあったのは耐震性ですが、ここは埋設雨水貯水槽という機械がある。これはさっきのと同じで、消防用の貯水槽ですか。

○事務局（岩永） 消防用とは聞いていないです。雨水貯留槽とあるので、消防に使うということではなくて、下水道への負担を少し軽減させるようなものではないかと思うんですが、敷地内に降ってくる雨水をすぐに下水に流してしまうと、場合によって、あふれるということがありますので、恐らく、そういったところの協議を下水道の管理者と調整した結果、敷地内に一時的にためておくものを設けておくというものだと思います。

○横田会長 分かりました。ありがとうございます。

ほかにいかかでしょうか。

○橋寺委員 壁面緑化なんですけど、これ北面で、あんまり面積どれも大きくはないんですけど、北面で大丈夫ですかというか、担保されますかということをお聞きしたいです。

○事務局（岩永） こちらの事業者は、壁面緑化をいろいろなところでされている事業者でございますので、樹種の選定についても、北側においても生育が可能なものを選定する予定と確認しております。

以上です。

○横田会長 ありがとうございます。

○大藤委員 1点教えていただきたいんですけども、南側の既存のマンションとの関係で、今回の計画中のマンションもサービスバルコニーを南側に設けたりとかもするんですけども、南側にあるマンションによる日当たりの問題とか、あとプライバシーの問題とか、その辺が大丈夫なのか教えてください。

○事務局（岩永） ご質問は、今回の計画建物が南側建物から影響を受けるのではないかという、こちらからの影響ではなく、ということですね。特にそれについて調整しているという状況ではないのですが、市内は高度利用されているところが多いので、一般的にこのぐらいの状況というのは致し方ないと考えております。

○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。

議論も尽きたということで、この議案第4号についても同意ということでまとめさせていただきます。

（各委員からの異議の発言なし）

ありがとうございました。

続きまして議案第5号について事務局から説明をお願いします。

◎同意案件

議案第5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（岩永） 議案第5号について説明いたします。別添集料により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。水色のファイルで、右肩に議案第5号、別紙第5図と書かれているものです。

1 ページ目は用途地域区分図となります。申請地は図面中央の赤色の線で囲まれたところですが、申請地は、準工業地域で、指定容積率が200%と300%にまたがっている地域となります。

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が、申請地は、JR淡路駅から南東へ350メートルのところに位置し、周辺は住宅や小学校が立地しています。

申請地周辺の写真をご用意しておりますので、お手元のクリップ留めをした資料をご覧ください。

写真の1枚目、①番の写真ですが、計画地の南側道路を西から東方向に見た写真です。南側道路幅員は6メートルとなっています。計画地は、以前は病院として利用されてきました。

②番の写真は、計画地の西側道路を南から北方向に見た写真です。西側道路幅員は6メートルとなっています。

続いて③番の写真ですが、先ほどと同じ西側道路について、逆向きの北から南方向に見た写真です。道路の対側には小学校が立地しています。

④番の写真は、計画地の北側道路を西から東方向に見た写真です。北側道路幅員は8メートルとなっています。

⑤番の写真は、先ほどと同じ北側道路について、逆向きの東から西方向に見た写真です。

⑥番の写真は、計画地を北東から見た写真です。東側道路が幹線道路になっております。続いて写真の4枚目なのですが、図面の右上に「計画地北東側」とありますが、これは「南東側」の間違いです。

⑦番の写真ですが、南東角から北側を見た写真。⑧番の写真は、同じく南東角から西側を見た写真になっております。

次に議案第5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、議案書の方をご覧ください。

議案第5号。

建築主は記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市東淀川区菅原6丁目599ほか16筆。

地域地区、準工業地域、準防火地域。

指定容積率200%と300%にまたがっており、加重平均した基準容積率は259.52%になっております。

指定建蔽率60%、基準建蔽率70%。

主要用途、共同住宅。

割増し制度の種別、市街地住宅総合設計制度。

各面積については記載のとおりです。

構造、鉄筋コンクリート造。

階数、地上15階。

高さ、44.55メートル。

公開空地面積有効面積、1483.23平方メートル、有効公開空地率は30.23%。

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については後ほど説明いたします。

建蔽率、46.06%。

容積率、基準容積率353.04%に対して350.68%の計画となっております。

適用条文、法第59条の2第1項。

許可を要する事項、容積率の限度を超えるもの。

別添資料の説明に戻りますので、先ほどの水色のファイルの資料をご覧ください。

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ページ目は透視図になります。こちらは敷地南東側から建物全体を見た外観パースです。

5ページ目も透視図になります。敷地を北西側から見た公開空地の鳥瞰パースです。次にご説明します公開空地計画図と併せてご覧ください。

6ページ目は公開空地計画図となります。図面右側が北となります。道路状況とし

では、東側道路が幅員約 23 メートル、南側と西側が幅員 6 メートル、北側が幅員 8 メートルとなっております。赤色の実線で囲んでいる部分が公開空地になります。四方を道路に囲まれた敷地で、東側の幹線道路以外の 3 方は既存歩道と合わせて 2.5 メートル以上となるように歩道状公開空地を設けております。敷地北西側に広場状の公開空地、それ以外の部分には植栽等の一般公開空地を設けております。敷地北側のメインエントラスなどの人の通行がある部分には庇を設け、落下対策を施しております。

7 ページ目は公開空地求積図です。有効公開空地面積につきましては、メインエントラス前の庇がある部分については低減係数を乗じ、その他の歩道状公開空地、一般公開空地については 1.0 倍で評価をしております。

8 ページ目は緑地面積求積図となっております。

9 ページ目は動線計画図となります。図面右側が北となります。歩行者（黄色）と車いす（オレンジ）については、敷地北西側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）については、南東側と南西側の公開空地を通過して駐輪場に入ります。それから一般車両（青色）、バイク（水色）、ごみ収集車両（茶色）は、敷地西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）については、南側と西側の道路から消防活動を行う計画となっております。

続いて 10 ページ目ですが、日影図になります。図面右側が北になります。本申請地は準工業地域で、指定容積率が 200%と 300%のため、200%の部分については条例に基づく日影制限により、道路中心線から 5 メートルを超えるところでの 5 時間、10 メートルを超えるところでの 3 時間以上の日影を生じさせないことが求められています。それから実施基準により敷地外に終日日影となる部分を生じさせないことが求められています。図示のとおり、それぞれ要件を満たしております。

11 ページ目は先ほどの日影図の補足資料になります。規定の時間に対して日影時間が厳しいところを拡大して、規定を満たしていることを確認しております。

12 ページ目ですが、配置図となります。これも同じく図面右側が北になっております。

13 ページ目は 1 階平面図となります。駐輪場やエントランスホール、集会室を設けております。

14 ページ目は 2 階平面図となります。2 階からは住戸を計画しております。1 階

にもあったんですけども、こちらにも集会室を設けておりまして、1階と合計して142.59平方メートルの面積を確保しておりまして、実施基準による必要面積、住戸数あたり0.5平方メートルとなる130.5平方メートルを満たしております。

15 ページ目は3～8階の平面図となります。住戸タイプは2LDKから4LDKを計画しております。

16 ページ目は9階平面図となります。

17 ページ目は10～14階の平面図となります。南西側にありますA棟については9階までのため、こちらは屋上の図になっております。

18 ページ目は15階平面図になります。南東にあるB棟なのですが、こちらは14階までのため屋上の図になっております。

続いて19 ページ目は屋上階の平面図で、北東にあるC棟の屋上階を記載しております。

20 ページ～23 ページが立面図ですが、それぞれA棟、B棟、C棟になっております。

24 ページ、25 ページ目は断面図になります。

26 ページ～41 ページは住戸タイプ別平面図になります。

最後、42 ページですが、CASBEE大阪みらいの計画概要書になります。評価としては、総合設計適用の基本要件となる「A」、BEE値は1.5になります。

議案第5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。それではこの議案について、委員の先生方、ご意見等ありましたらご自由にお問い合わせしたいと思います。

○松島委員 西側に小学校があるということで、写真を見ると何となく門もあるように見えるので通学路なのかなと勝手に想像するんですけども、車路がこの同じ側に向いているので安全対策がちょっと気になるのですが、この辺、どのような対応になっているか教えていただけますでしょうか。

○事務局（岩永） 敷地の西側道路については、こちらまず通学路にはなっておりません。北側道路は通学路に設定されているところです。出入口はあるのですが通用口になっておりまして、生徒の利用はございません。

○松島委員 そうすると、普段はここを子供たちが通ることはない。なので、特段に

対策等は不要であるということによろしいですか。

○事務局（岩永） そのとおりです。

○横田会長 ありがとうございます。ほか、よろしいですか。

ごみとかで話題になったからと思うのですが、このごみドラムにごみを捨ててに行くにはどうしたらいいかなと思って。エレベーター降りてぐるりと自転車の通路を通過して行くという、そういう話ですか。

○事務局（岩永） 建物の利用者がどのルートでそこに至るかということですね。

○横田会長 車路を突っ切ったらまずいと思ったので、お尋ねしました。

○事務局（岩永） エントランスホールにあるエレベーターを利用して敷地内の住棟間のスペースを通過して西側の方に進んでいくのですが、ごみドラムのところに対しては、ごみ収集車が収集する側と反対側から建物の利用者がごみを置けるように計画されていますので、車路を通ることなく、そちらに至ることができるという計画で聞いております。

○横田会長 これもまさにそうですが、自転車と共有しているのねという意味です。それでいいのですね、という意見があったと言っておいてください。ほか、よろしいでしょうか。

○阿部委員 先ほどの小学校との関係なんですけれども、いろんな動線を西側に集中させるのですが、東側が幹線道路なわけですよ。いろんなものを東側から入れるパターンに、なんでしないんだろうかというのが。こういう形、何か設計上の意図があるのかというところがちょっと気になったところです。

○事務局（岩永） こちら東側道路は幅員が広く、条件がいいように見えるというところではございますけれども、条件がいい分、交通量がかなり多いところになっておりまして、歩道橋の柱があったり、バス停留場が設けられているバス路線になっているというところです。道路管理者との協議の中で、こちら側には車の出入口を設けることがないように、幹線道路への負担を考慮した結果、このような計画になっております。

○横田会長 ありがとうございます。それでは、よろしいでしょうか。特にこれ以上の意見はないということで、同意ということでまとめさせていただきます。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは、続いて2番の議事の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3月1日から令和7年3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。お手元に配布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、一括同意報告番号第1号から第3号の計3件です。用途は全て1戸建ての住宅となっております、空地等の種別は公共用通路が1件、その他通路が2件となっております。

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（岩永） 続いて、法第44条第1項ただし書許可、第2号関連に係る建築審査会一括同意基準に適合し、3月1日から3月31日までの間に許可したものについてご報告させていただきます。

先ほどの提出資料の続きにありますA3横書きの両面になっている資料をご覧ください。一括同意報告番号第23号から32号の10件でございます、こちらは全て道路内に建築される公共交通機関である大阪シティバスのバス停留場の上家となっております。公益上必要な建築物で、通行上支障がないと認め、一括同意基準に該当するとして許可したものとなっております。

以上です。

○横田会長 ご報告ありがとうございました。何かご質問等ありますか。

いつもバスの停留所のなんかはこの議案に挙がっていたように思いますが、これはもうバス停留所はこっちに回ったということですか。それよりは小規模な話で報告になっているということか、その辺ちょっとお伺いしたいと思って。

○事務局（岩永） 一括同意基準については、建物の規模について規定がありまして、建築面積で50平方メートル以下、それから階数が1以下というものになっており

ますので、今回ご報告した10件のバス停留場について、全てこれらの基準を満たしております。

○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。それではご報告を承りましたということにさせていただきます。

(各委員からの異議の発言なし)

ありがとうございました。

それでは次に議案の3、審査請求事案の報告に入りますが、これは冒頭に申し上げたとおり、これから非公開となりますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、事務局から報告をお願ひいたします。

◎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ひいたします。

○事務局（岩永） 次回の審査会については、5月12日月曜日午前10時から、場所は、本日と同じく大阪市役所P1階会議室での開催を予定しております。

個別許可案件として、総合設計制度に基づく容積率の特例許可案件を2件、ご審議いただく予定です。

最後に、お手数ですが、交通費の書面の内容をご確認いただき、チェック欄への記載とご署名をいただき、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 ありがとうございました。ということで、本日の建築審査会はこれで閉会したいと思います。ご協力ありがとうございました。

閉会 午後12時00分