

## 令和7年度第6回大阪市建築審査会会議録

- 日 時 令和7年11月12日（水） 午後1時30分開会  
午後3時34分閉会
- 場 所 大阪市役所本庁舎 屋上階（P1）会議室
- 議 事 1）個別同意案件  
2）一括同意案件の報告  
3）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 6名
- |     |         |     |       |
|-----|---------|-----|-------|
| 会 長 | 阿部 昌樹   |     |       |
| 委 員 | 福田 知弘   | 委 員 | 山根 聡子 |
|     | 欠 橋寺 知子 |     | 大藤さとこ |
|     | 松島 格也   |     | 小泉真一郎 |
- 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）（注1）

○事務局 計画調整局 富安（注2）、西村（注2）、岩永（注2）、赤井（注2）、米澤（注2）、森田、北山

（注1） 幹事の代理として出席

（注2） 書記

---

開会 午後1時30分

○森幹事 定刻となりましたので、ただいまから令和7年度第6回大阪市建築審査会を開催します。私は計画調整局建築指導部建築企画課長の森でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

出席者の皆様、並びに報道関係の皆様におかれましては、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、円滑な進行にご協力をお願いいたします。

委員の皆様には、お忙しい中、大阪市建築審査会委員をお引き受けいただき、また本日はご出席いただき誠にありがとうございます。

議事に入ります前に、計画調整局建築指導部長の鎌田からご挨拶を申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

○鎌田幹事 皆様、本日はご多忙のところ建築審査会にご出席いただき、改めまして誠にありがとうございます。私、建築指導部長の鎌田でございます。

委員の皆様方には、日頃より本市建築行政の健全な発展や市民の安全・安心のため、格別のご指導・ご助言を賜っておりますことを心よりお礼申し上げます。任期最初の建築審査会の開会にあたりまして、ご挨拶申し上げます。

この建築審査会は、建築基準法に基づく法定委員会として設置されており、容積率、用途規制、日影規制、接道規定などに係る各種特例許可案件について、様々な分野の専門的見地からご審議をいただいております。

大阪・関西万博におけます各パビリオンなど仮設建築物の設置に関する許可についてもご審議いただいております。万博につきましては、おかげをもちまして盛況のうちに無事に終了いたしました。前期からの委員の皆様には様々なご指

導を賜りまして、改めてお礼申し上げます。

建築行政を取り巻く社会・経済情勢につきましては、都市環境に対するニーズの多様化や、万博でも体験させていただきましたとおり、AIやITをはじめとした技術の革新、激甚化する自然災害、インバウンド対策など、常に変化し、また複雑化しており、皆様には多岐にわたる視点から率直なご意見、ご審議を賜りたいと考えております。

大阪市計画調整局では、建築指導行政のほか、低炭素・省エネなど環境に配慮した建築物の誘導や、都市計画手法を活用した規制・誘導、さらにはまちづくり全般に関する事務事業も担っております。良好な都市環境形成に向けて、地域や関係機関・団体と連携しながら、サステナブルなまちづくりを推進しております。

また防災面においても、南海トラフ地域など大規模地震の発生が危惧される中、建築物の耐震化など、安全・安心な住環境の形成や帰宅困難者対策など都市機能面での防災力の向上といった観点からのまちづくりも重要であり、関係局・区とも連携し推進しております。

建築審査会の委員の皆様には、こうしたまちづくりを進めていく上で、各種特例許可案件の審議のほか、建築基準法に基づく処分に対し審査請求があった際の審査や裁決、さらには必要に応じて建築基準法施行に関する諮問事項のご審議もお願いすることもございます。委員の皆様の専門分野における様々な知識と経験をもって、多角的なご議論・ご意見を賜りたいと考えております。

建築指導部といたしましても、透明性・迅速性のある審査手続きと行政運営に誠心誠意取り組み、本市の建築行政のさらなる推進と市民生活の向上に努めてまいります。

早速、本日もこの後いくつかの議案がございます。委員の皆様からの忌憚のないご意見・ご助言を賜りますようお願い申し上げます、私の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○森幹事 それでは、ただいまから議事に入ります。

僭越ですが、新しい会長が選出されますまで、私が進行役を務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

本日の建築審査会は、ご就任いただきます委員の皆様方をお迎えする初めての審査会でございます。11月1日から2年間の任期で大阪市建築審査会にご就任

をいただいております。どうぞよろしく願いいたします。本来であれば、お一人お一人に委嘱状をお渡しすべきところではございますが、時間の関係もござい  
ますので、お手元に委嘱状を置かせていただいております。

それでは、お手元の大阪市建築審査会委員名簿に従いまして、委員にご就任  
いただきました皆様を順にご紹介させていただきます。

阿部昌樹、大阪公立大学名誉教授でいらっしゃいます。

○阿部委員 阿部でございます。よろしく願いいたします。

○森幹事 福田知弘、大阪大学大学院工学研究科教授でございます。

○福田委員 福田です。よろしく願いいたします。

○森幹事 橋寺知子、関西大学環境都市工学部建築学科准教授でございます。本  
日は欠席をされております。

松島格也、京都大学防災研究所社会防災研究部門特定教授です。

○松島委員 松島でございます。よろしく願いいたします。

○森幹事 山根聡子、摂南大学理工学部住環境デザイン学科講師。

○山根委員 山根です。よろしく願いいたします。

○森幹事 大藤さとこ、大阪公立大学大学院医学研究科准教授。

○大藤委員 大藤です。よろしく願いいたします。

○森幹事 小泉真一郎、大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室長。

○小泉委員 小泉でございます。よろしく願いいたします。

○森幹事 また、本市の幹事・書記につきましては、お手元の大阪市建築審査会  
名簿を配布させていただいておりますのでご参照お願いいたします。

続きまして、会長及び会長職務代理の選出をお願いしたいと存じます。

会長職につきましては、建築基準法第 81 条第 1 項の規定によりまして、また  
会長職務代理につきましては、同条第 3 項の規定によりまして、それぞれ委員の  
互選によってお決めいただくことになっております。まず会長を互選いただき  
たいと思いますが、委員の皆様いかがでしょうか。

○松島委員 松島でございます。10 月までの昨期におきまして職務代理をお務め  
になった、また法律の観点から非常に高いご見識をお持ちの阿部委員を推薦し  
たいと思います。よろしく願いいたします。

○森幹事 阿部委員を推薦されるご意見をいただきました。委員の皆様いかがでし

ようか。

(各委員からの異議なしの発言あり)

○森幹事 ありがとうございます。委員の皆様のご賛同をいただきましたので、阿部委員に会長をお願いいたします。

続きまして、会長職務代理の互選をいただきたいと思います。慣例では、会長からご推薦をいただいておりますが、差し支えなければ会長からご推薦いただけないかと思いますが、いかがでしょうか。

○阿部会長 そうしましたら、私の方から推薦させていただきます。

私が法律ということで、重要な分野はやはり建築だと思いますので、新任でいきなりお願いして恐縮ですが、福田委員にぜひお願いしたいと思います。

○森幹事 会長から福田委員をご推薦いただきました。委員の皆様、いかがでしょうか。

(各委員からの異議なしの発言あり)

○森幹事 委員の皆様方のご賛同をいただきましたので、阿部委員が会長に、福田委員が会長職務代理に選出されました。恐れ入りますが、阿部委員は会長席へ、福田委員は会長職務代理席へお移りいただきますようお願いいたします。

それでは、早速で恐縮ではございますが、阿部会長からご挨拶を頂戴したいと存じます。

○阿部会長 ただいま会長に選任されました阿部と申します。改めてよろしく願いいたします。

一言ということですが、先ほど法律に関してご見識がおりますというご紹介をいただき非常に光栄なことではあるんですけれども、建築関係の法令は、皆さんのお手元にありますようにこんなにたくさんあるということで、これを全部知ってるのかと聞かれますと、知ってるわけがない、というのが正直なところなんですけれども、ただ一つ言えることとして、建築基準法、この資料の一番冒頭に掲載されているんですけれども、その1条に、この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財

産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする、と規定されております。これが広い意味での建築行政の目的ということになるわけで、何のために建築行政を行うのかというと、国民の生命、健康及び財産の保護を図る、これが目的ということになっております。

実際その建物の用途を規制するということは、様々な人々、国民というのは、新たに造られる建物にこれから入居する人もそうですし、その建物の近隣にお住まいの方もそうですし、あるいはたまたまその近くを通りかかるような人も国民に含まれるわけです。そうした人たちが、安心・安全に暮らせるようなまちをつくっていく、そのために建築に関して必要な規制を加えていくのが建築行政の目的だと考えております。

この審査会のミッションも、基本的にはそうした建築行政をきちんと進めていく、間違いないように進めていくことだろうと考えております。その中で重要なことは、細かい法令の文言というよりも、やはり、ここにこういうものを建てるのが、どういう社会的効果をもたらすのだろうかということ、なるべく大局的な見地から考えた上で必要な意見を述べていく。重要なのは、実際その建築に反映させていただくことが大事だと思っております。

もちろん、皆さんそれぞれ専門分野でご活躍の皆さんですので、それぞれの分野の観点から様々なあるべき建築についての理念というのをお持ちだろうと思っております。そうしたものを踏まえて、あまり法律の細かい規定云々にとらわれるのではなく、国民の生命、健康、財産を守るという発想でまちづくりを行っていくためにはどうすべきか、という観点からぜひご発言いただければと考えているところです。私も法律しか知らないという状況ですので、皆さんのそれぞれの専門分野からのご意見というのが非常に貴重になってくると思います。実際、法定の委員会です、実はこういう分野から人を集めるということも基本的には法律に規定されております。様々な分野の知見を生かした形で建築行政を進めていくというのがこの委員会のミッションだと思っておりますので、ぜひ皆さん、ご協力いただけますようお願い申し上げます。

○森幹事 ありがとうございます。

続きまして、福田会長職務代理からご挨拶を頂戴したいと思います。

○福田委員 福田です。

先ほど市役所に入りましたが、ミヤクミヤクが戻ってきております。万博が始まる前もいたんですけども、その周りの人の集まりの様子とか、写真を撮っている楽しさとかが大分変わったなという印象を受けました。恐らく、これはこの審査会でも仮設建築の検討とかを十分にされて、ひとえに万博がうまくいった結果かと感じています。

私自身は新任でございまして、微力ではございますけども専門を生かしながら皆さんの意見を学ばせていただきながら進められればと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

○森幹事 ありがとうございます。

それでは、議事に入ります前に事務局の準備がございまして少々お待ちください。また、ここで西村書記と米澤書記は退席をさせていただきます。

○森幹事 それでは、ここから阿部会長に議事進行をお願いしたいと思います。会長、どうぞよろしく願いいたします。

○阿部会長 そうしましたら、本題に入らせていただきます。

はじめに、事務局から本日の予定などのご説明をお願いいたします。

○事務局（岩永） まず、大阪市建築審査会に関する条例等のご説明をさせていただきます。委員の皆様のお手元に、表紙に「大阪市建築審査会条例等」と書いてありますものをお配りしておりますので、ご確認をお願いいたします。

1枚目は建築基準法の抜粋をつけています。2枚目の「大阪市建築審査会条例」ですが、こちらは建築基準法第83条の規定に基づき、大阪市建築審査会の組織、議事及び委員の任期、その他審査会に関して必要な事項を定めております。以降に綴じております「大阪市建築審査会の審議の公開等に関する取扱要綱」、「大阪市建築審査会傍聴要領」、「大阪市建築審査会視聴要領」は、本市が定めております「審議会等の設置及び運営に関する指針」に基づき、当審査会の審議の公開等に関し、必要な事項を定めているものでございます。

建築審査会に関する条例等の説明は以上です。

次に、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すが、現在6名の委員にご出席いただいております。

す。大藤委員が 14 時半、山根委員が 15 時にご退席される予定となっておりますので、時間帯により 5 名、4 名のご出席状況となりますが、いずれの時間においても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、福田委員と松島委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしく申し上げます。

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。

本日の議事の 1)、本日ご審議いただく個別同意案件は 4 件あります。

議案第 15 号は、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく接道特例許可に関する案件です。

議案第 16 号と 17 号ですが、こちらは同一建物で、議案第 16 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、第 17 号ですが、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。

議案第 18 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です。

次に、議事の 2) につきましては、法第 43 条第 2 項第 2 号の接道特例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。

なお、事前にお送りしていましたが、法第 56 条の 2 第 1 項ただし書許可の日影規制に関する特例許可に関する報告についても、予定として記載させていただいておりましたが、10 月末までに許可処分に至りませんでしたので、こちらについては次回建築審査会の際にご報告させていただく予定となっております。

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、よろしく申し上げます。

○阿部会長 そうしましたら、進めさせていただきます。

大藤委員と山根委員につきましては途中で退席されるということですが、それぞれのポイント、ポイントごとに何人いたのかということは押さえておく必要が

ありますので、退席されるときは、退席しますということをお声がけいただければと思います。記録に残すという意味ですので、よろしく願いいたします。

では、内容に入っていきます。

先ほど、条例等が掲載されているものをご確認いただきましたけれども、その中に審議の公開等に関する取扱要綱もあったと思います。基本的にこの審査会の審議は公開となっております、例外的に非公開事項が定められているという扱いになります。今回は取扱要綱に記載されている例外事項に当たる審議事項は一つもございませんので、全体を公開で進めていきたいと考えておりますが、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)

そうしましたら、公開の審議ということにさせていただきます。

早速ですが、個別同意案件の1番目、議案の15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15号 建築基準法第43条第2項第2号に基づく接道義務の特例許可について

○事務局（赤井） それでは、議案第15号についてご説明をいたします。別添資料としてお手元に配布しております、表紙に議案書別紙と記載のピンクのファイルに綴じてある図面によりご説明いたします。ピンクのファイルを開いてください。

1ページ目をご覧ください。1ページ目は付近見取図になります。申請敷地の位置は、阿倍野区相生通1丁目4番5の一部で、図面中央の赤枠で囲っているところになります。敷地南側の建築基準法上の道路から紫色で着色された通路を通過して申請敷地に至る経路となります。また、敷地の東側を阪堺電車が通っており、敷地の北東側約240メートルの位置に阪堺電車東天下茶屋駅があります。

続いて2ページ目をご覧ください。2ページ目は用途地域図となります。用途地域は第二種中高層住居専用地域で、指定容積率200%、指定建蔽率60%、準防火地域となっております。

続いて3ページ目をご覧ください。3ページ目は周辺建物現況図となります。申請敷地は現在更地ですが、もともと一戸建ての住宅が建っており、本案件はこれを建て替えて一戸建ての住宅を新築する計画です。申請敷地の周辺には主に住宅が立ち並んでおり、道路から申請敷地に至るまでの通路の周囲についても住宅が立ち並んでおります。

次に、議案第15号の議案書の主な部分を読み上げさせていただきます。左上をホッチキス留めしている資料、表紙が建築許可に関する建築審査会の同意について（依頼）となっている資料の2枚目をご覧ください。

議案第15号、建築主、敷地の位置、地域地区は記載のとおりです。

用途、一戸建ての住宅。

工事種別、新築。

敷地面積 58.25 平方メートル。建築面積 37.42平方メートル。延べ面積、容積対象面積ともに 70.55 平方メートル。

構造、木造・準耐火建築物。

階数、地上2階。

高さ、7.365メートル。

建蔽率は 64.25%で、許容建蔽率は準防火地域内の準耐火建築物となっているため、指定建蔽率に 10%を加算し 70%となっております。

容積率は 121.12%で、許容容積率は 43 条許可基準により 160%となっております。

空地等については、空地の種別、その他通路、袋路状通路。通路幅員 3.38メートル、敷地から通り抜け道路までの距離 57.88メートルという状況です。

参考で記載しておりますが、個別同意案件理由は、一括同意基準第4条第2項第5号口に規定している「道路から敷地までの延長が 40メートル以下」に該当しないためとなります。

周囲の環境につきましては先のご説明の通りなので省略させていただきます。許可理由といたしましては、本申請敷地は、法第42条に規定する道路に2メートル以上接していないが、敷地前面には法第42条に規定する道路に至るまで通行可能な通路があり、計画建築物は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められます。

許可条件といたしましては、建築物及び空地等は常時適法な状態に維持管理することで、適用条文は法第 43 条第 2 項第 2 号となっております。

議案書別紙の説明に戻ります。ピンクのファイルの 4 ページ目をご確認ください。

4 ページ目は設計概要書となります。こちらは内容が議案書とおおむね重複いたしますので、省略させていただきます。

5 ページ目をご確認ください。5 ページ目は通路現況図となります。図面左側に記載している建築基準法上の道路がそれぞれ北方向及び西方向に通り抜けており、図面左下の袋路の起点と記載をしている部分が延長距離の起点となります。一括同意基準では、袋路状通路の場合、通り抜け道路から敷地までの延長は、幅員が 2.7 メートル以上 4 メートル未満の通路では 40 メートルまで認めると定めております。本案件の延長距離は 57.88 メートルとなっており、一括同意基準には該当しておりませんが、袋路の延長距離、おおよそ 35 メートルごとに車の行き違いができる転回スペースがあるため、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと考えております。

続きまして、6 ページ目をご覧ください。6 ページ目から 11 ページ目までは現況写真となります。写真の右側に写真撮影位置を示した図を載せております。

まず、6 ページ目の上段①は、敷地南西側にある建築基準法上の道路の交差点から東側を見た写真となります。写真右側が転回スペースとなっております。続いて下段②は、先ほどの上段①の道路を東から西方向に見た写真となります。

続いて、7 ページ目をご覧ください。7 ページ目の上段③は、先ほどの①の道路を東に進んで S 字に折り返した部分を北方向に見た写真となります。下段④は、先ほどの上段③の道路を北方向から南方向に見た写真です。

続いて、8 ページ目をご覧ください。8 ページ目の上段⑤は、先ほどの④の位置から東方向に見た写真です。下段⑥は、上段⑤の道路を東方向から西方向に見た写真です。

9 ページ目をご覧ください。9 ページ目、上段⑦は、申請敷地南東側にある転回スペースを見た写真です。下段⑧は、建築基準法上の道路から申請敷地に至る通路を北方向に見た写真です。通路幅員は、道路から申請敷地に至るまでの部分が 3.38 メートル、申請敷地の前が 2.76 メートルとなっております。

続いて、10 ページ目をご覧ください。10 ページ目の上段⑨は、通路を北方向から南方向に見た写真です。写真右側の赤線で囲っている部分が申請地となります。下段⑩は、通路から申請敷地を北西方向に見た写真です。

続いて、11 ページ目をご覧ください。11 ページ目、上段⑪は、申請敷地を東方向から見た写真となります。

続いて、12 ページ目をご覧ください。12 ページ目は配置図となります。本申請は木造2階建て、一戸建ての住宅を新築する計画です。図面上方向が北となり、建物の東側に玄関を設けております。通路に接する敷地東側の部分は、通路中心から2メートル後退をして舗装整備をした上で、通路境界沿いに新設のU字側溝を整備し、通路境界を明確にする計画となっております。また、敷地北側の隣地境界沿いに目隠しフェンスを設ける予定となっておりますが、それ以外の門や塀は設置しない計画となっております。

続きまして、13 ページ目をご覧ください。13 ページ目は1階平面図となっております。1階には、寝室、納戸、水廻りを設ける計画となっております。

続きまして、14 ページ目をご覧ください。14 ページ目は2階平面図となります。2階には、LDKやもう1室寝室を設ける計画となっております。

続いて、15 ページ目をご覧ください。15 ページ目は立面図となります。左上から西側立面図、北側立面図、東側立面図、南側立面図となっており、図面右下、南側立面図に道路斜線制限について記載をしておりますが、道路斜線については天空率により検討しており、適合していることを確認しております。

続きまして、16 ページ目をご覧ください。16 ページ目は断面図となっております。左側、X-X断面図が建物を東西方向に切って北向きに見た断面図、右側のY-Y断面図が建物を南北方向に切って西向きに見た断面図になります。

議案第15号の説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○阿部会長 どうもありがとうございます。そうしましたら、この議案についてご意見などありましたらお願いいたします。

○大藤委員 ご説明いただきありがとうございます。

確かに袋小路状になっているところだと感じたのですが、転回スペースとかを見ますと、⑦で示しているところの部分が少し狭いようにも思います。こ

の辺りの緊急車両、消防車とか救急車とか、そういったものに関しては大丈夫なのかどうかを確認させていただきたいです。

○事務局（赤井） 図面の1ページ目をご覧いただきたいのですが、今回の申請敷地は東側に紫色の通路がございまして、その南側までが建築基準法上の道路となっている状況です。現状の幅員に関しましては一部狭いところがございまして、建築基準法の道路についても3メートル少しの部分があるのですけれども、申請敷地の前に至る部分につきましては、将来も含めて4メートルに拡幅するところもございまして、転回スペースにつきましては、車両の行き違いというところをベースにしておりますので狭い部分がございまして、敷地に至るまでの経路につきましては、道路等も含めて幅員はございまして、車両のよりつきも問題ないかと考えております。

○阿部会長 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

○松島委員 途中、この当該物件の説明のときにセットバックのお話と、セットバックされたところには塀を設けないみたいなお話があったかと思えます。12枚目でしたか。そういうご説明があったかと思うので、それをやるべきだと思うのと、それをどう担保するのかというか、要はできた後にどんな確認をされるのかを聞きたいと思っています。というのも、途中の写真の中で、例えば7枚目の3番とか4番とかの写真を見る限り、4番の左側は、そのセットバックに該当するのかなと思うんですが、要は4メートル確保できないような形で塀が建っていますよね。

○事務局（赤井） 7ページ目の④の写真。

○松島委員 はい、そうです。左側の自転車の向こう側みたいなところ。こういうのは問題ないのかという話と、こういうのができないようにするために、どんなふうにされているのかということ併せて教えていただければと思います。

○事務局（赤井） 先ほどご説明いただきました7ページ目の④の写真なんですが、こちらにつきましては前面の道路が建築基準法上の道路になっておりまして、大阪市は附則5項道路という取り扱いをしているんですが、幅員が4メートル未満の道路になっておりますので今の状況は4メートルない状況ではあるのですけれども、将来建て替えをする際には、建築基準法上の43条の特例許可にかかわらず、建築基準法の基準の中で中心2メートル後退が発生します。

先ほどご説明いただきました 12 ページの後退部分についてなんですけれども、43 条の特例許可につきましては、検査済証の交付に関する意見書というのを大阪府で手続きとして行っておりまして、完了の際には、検査済証の交付が行われる前に必ず後退後の舗装整備等も含めた内容を写真でいただきまして、その内容を確認した上で意見書の回答を行うと、そういう手続きの流れになっております。

○松島委員 そうすると、私が申し上げた 7 枚目の 4 番のところは、まだそういった手続きの前というか、セットバックする前の段階ということではよろしいですか。

○事務局（赤井） そうですね。次の建築確認の際には、現状の道路の中心から後退が必要になってきます。④の写真で記載されている右側と左側、それぞれが中心 2 メートルずつ後退する形になってきますので、恐らく左側の部分についても後退が発生することになるかと思われま。

○松島委員 何となく左側も後退はしているけども塀が建っているように見えたので、そういうわけではないということですね。

○事務局（赤井） このコンクリートの部分ですか。

○松島委員 そうです。

○事務局（赤井） この敷地につきましては許可の対象にはならないのですが、恐らくここの部分は後退部分ではないのかなとは思われます。

○松島委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○阿部会長 ありがとうございます。ほか、いかがですか。

○小泉委員 大阪府小泉でございます。安全性の観点から 2 点ほどご質問させていただきます。

ここの袋小路状の通路の話なんですけど、緊急車両の話、先ほどいただきましたけれども、日常の車両の通行は何かあるのかということで、今回の物件については車庫もなくして車は使わないかなというところなんですけれども、お調べになった中で周辺の住戸がどういう形で車は使われていたりするのかという話と、あとは火災時とかの避難の観点から、敷地の北側部分とか西側部分、そういったところは隣地だと思うんですけど、避難していくために、非常時には通り抜けられたりするような、そんな状況になっているのかというあたり、教えていただけたらと思います。

○事務局（赤井） まず、周辺の車両関係の状況についてなんですけれども、何度

か現地の確認を行っております。現地の確認状況ですと、車両があまり通行するような場所ではないかと思われま。今回の敷地の東側通路部分の前につきましては、現状、車庫等はないのですが、そこに至るまでの道路部分につきましては、いくつか自家用の車庫が計画されていたので、日常的に多数の車両が出入りするような形ではないですけれども、住まわれている方の車の通行というのは一部あるのかなと、そういう状況ではございます。

敷地の北側、西側について、10 ページ目、11 ページ目の写真の⑩と⑪なのですが、基本的には北側と西側の隣地境界沿いについては隣地側のブロック塀等がございまして、そこから避難というのは難しい状況ではあるのかと思います。今回の申請敷地の東側に阪堺電車が走っているんですけれども、阪堺電車沿いに幅が 1.2 メートルほどの人が北側に通行できるような細い通路はありますので、43 条許可の通り抜けとしては判断できる部分ではないのですが、実際にはそこから避難することは考えられるのかと思います。

○小泉委員 はい、分かりました。どうも、ありがとうございます。

○阿部会長 ありがとうございます。ほか、いかがですか。

私から 1 点確認です。最初の 1 ページ目の図ですけれども、消火栓の位置があって、恐らくこの図だと北側の消火栓から水を取っていくんだと思うんですけれども、消防車のスペックで十分対応可能だということは確認されているという理解でよろしいわけですね。

○事務局（赤井） はい。設計者から消防部局と協議している状況を確認いたしまして、1 枚目のピンクで着色されている 42 条 1 項道路にポンプの中継車両を駐車して、北側の消火栓から中継車を経由して消火活動を行うというのはお聞きしております。

○阿部会長 直近まで消防車はアクセスできないけれども、ここにとめて、北からホース引いてぐるっと回って何とかなると。

○事務局（赤井） そのように聞いております。

○阿部会長 分かりました。そもそも個別同意案件ということで、なかなか条件厳しいところだということは間違いのないわけですが、基本的な安全配慮とかはなされているということで、同意ということによろしいのかと思いますけれども、いかがでしょうか。

(各委員からの異議の発言なし)

ただ、これはやはり継続的に監督はできないとは思いますが、前の道路に物とかいっぱい置かれて、そもそも通れなくなるみたいなことになってはならないわけで、そういうことはきちんとやってほしいということは申し添えていただきたいと思います。

○事務局（赤井） はい、分かりました。

○阿部会長 はい、ありがとうございます。

そうしましたら、第 15 号案件につきましては、同意ということに決めさせていただきます。どうもありがとうございました。

続きまして、一括して審議するというので第 16 号と第 17 号について、事務局からご説明をお願いいたします。

#### ◎同意案件

**議案第 16 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 17 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 16 号、17 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説明しますので、緑色の大きいファイルの資料をご覧ください。

まず 1 ページ目ですが、用途地域区分図となります。申請地は、図面中央の黒枠で示したところですが、申請地は準工業地域と商業地域にまたがっており、指定容積率はいずれも 400%となります。

続きまして 2 ページ目ですが、こちらは周辺建物現況図となります。申請地は黒色の線で囲まれたところで、本申請地は JR 森ノ宮駅の南約 200 メートルに位置し、周辺は主に住宅や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ので、資料にクリップ留めで挟んでいただきますカラーの資料をご覧ください。

写真の 1 ページ目は、申請地の西側の道路を北から南方向に見た写真です。計画地は、左側の白っぽい建物の部分になります。その横に見えている部分、茶色いところは計画地の隣地にあたる部分で住宅が建っています。

写真の2ページ目ですが、こちらは計画地を南西方向から、道路対側側から見た写真になります。計画地は正面の赤い点線で示している部分で、計画地と書いている文字の後ろにある中層の建物と先ほどの写真にも写っています角にある白っぽい建物が建っている部分を解体して計画するものです。従前は事務所ビルや飲食店として利用されておりました。

写真の3ページ目は、西側の道路を南から北方向に見た写真です。この西側の道路幅員は27メートルとなります。

続きまして写真4ページ目ですが、南側道路を西から東方向に見た写真です。南側道路には2.1メートルの歩道が整備されております。道路幅員は場所によって多少異なる状況なんですけれども、通しておよそ11.02メートルの幅員がございます。東側の隣地には、奥に見えているところなんですけれども、共同住宅、それから対側、右側に見えているところには店舗が立地しております。

5ページは、同じく先ほどの南側道路を逆向きの東から西方向に見た写真となっております。

続いて6ページですが、今度は北側の道路を東から西方向に見た写真です。北側道路は附則5項道路となっており、中心後退で2メートルずつ下がって4メートルの道路になります。

続きまして7ページ目ですが、先ほどと同じ北側の道路を今度は逆向きの西から東方向に見た写真です。

写真の説明については以上です。議案書の説明にまいりますので、建築許可に関する建築審査会同意について（依頼）となっているものの中についている3枚目、4枚目の16号、17号の部分をご覧ください。主な部分を読み上げさせていただきます。まず、16号から。

議案第16号、建築主は記載のとおりです。

敷地の位置は大阪府中央区森ノ宮中央1丁目557番5号。

地域地区は準工業地域、商業地域、準防火地域、防火地域。指定容積率、基準容積率ともに400%。指定建蔽率は60%と80%の地区にまたがっており、基準建蔽率は83.55%。

主要用途は共同住宅。

工事種別は新築。

各面積は記載のとおりです。

構造は鉄筋コンクリート造。

階数、地下1階、地上29階。

高さ98.50メートル。

容積率の割増対象部分は床面積63.96平方メートル、容積率にして3.82%。

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説明します。

右の方ですが、建蔽率は41.12%。

容積率は法第52条第14項に基づく容積割増しは3.82%、総合設計と合わせた許容容積率は632.82%、実行の容積率は632.04%となっております。

下の方ですが、許可理由は記載のとおりです。

適用条文、法第52条第14項。

許可を要する事項は、容積率の限度を超えるものとなっております。

続いてその次のページに綴じております議案第17号について、先ほどと重複する部分を除いて主な部分を読み上げいたします。

議案第17号。

割増し制度の種別、市街地住宅総合設計制度、耐震性貯水槽設置型容積ボーナス制度、テレワーク施設容積ボーナス制度。

少し下の方ですが、公開空地面積、有効面積は1,112.01平方メートル、有効公開空地率にして66.46%。

CASBEE大阪みらいによる評価については後ほど説明します。

右の方ですが、容積率について法第59条の2第1項の総合設計制度に基づく容積割増しは、229%となっております。

許可理由は記載のとおりです。

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。

別添資料の説明に戻りますので、先ほどの大きい緑色のファイルの資料をご覧ください。

先ほどの続きになるんですけれど、3ページ、4ページはそれぞれ総合設計と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、この2つに

については省略させていただきます。

続いて5ページ目ですが、こちらは透視図になります。左上に示しているものは南西側から建物全体を見た外観パースです。次に右側の方、上から3つの部分をご覧くださいなのですが、こちらは南側の公開空地をそれぞれ、上から2つは西側から、上から3つ目が東側から見たパースです。南側は歩道状公開空地や植栽帯の公開空地を整備します。また、一番上の絵なんですけれども、奥の方に少し見えているのが壁面緑化となっております。続いてこの下の方の左右の2つについてですが、こちらは北側の公開空地のパースで、左側は東側から、右側は西側から見たものになります。歩道状公開空地や広場状の公開空地を整備するほか、こちらにも壁面緑化を行います。

次に説明します公開空地計画図と併せてご覧くださいだと思います。

6ページ目ですが、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、南側は幅員11.02メートル、西側は27メートル、北側は附則5項で後退して4メートルの道路に接道しております。赤色の実線で囲んでいる部分が公開空地で、そのうち点線で囲っている道路沿いの部分が歩道状公開空地となります。一点鎖線で囲っている南側の建物沿いが底下の公開空地となっております。北側の道路には歩道がありませんので4メートルの歩道状公開空地を整備し、西側と南側は既存歩道がありますが、それぞれ4メートルと2.5メートルの歩道状公開空地を設けております。それ以外の部分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。それから、西側の青色の点線で囲んでいる部分は隣地側に設ける緑地です。建物の北側、南側、東側の一部の外壁の部分、緑色の二点鎖線で線を入れている部分は壁面緑化を施工する部分で、先ほどの青色の部分と緑色の部分、それぞれ公開空地に準ずる有効な空地等として評価しております。また、敷地の東側、右の方なんですけど、車路のあたりに紫の破線で囲っている部分がありますが、ここは耐震性貯水槽を設けておりまして、こちらにも容積割増の対象として評価をしております。

続いて7ページ目ですが、壁面緑化図となります。左の方に設置位置を示すとおり、北側、東側の一部、これについては1階から3階、南側については2階、3階の位置に壁面緑化を設ける計画となっております。施工する壁面緑化は、自動灌水設備を備えた緑化パネルを設置する予定となっております。

続いて 8 ページ、9 ページは公開空地や公開空地に準ずる空地の求積図となります。有効公開空地面積については、実施基準に基づきまして公開空地の種類に応じて評価をしているところです。

続いて 10 ページ、11 ページは緑化面積求積図とその求積表になっております。

続きにある 12 ページですが、こちら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）と車いす（オレンジ色）については南側歩道から公開空地を通過して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、同じく南側歩道から公開空地を通過して自転車専用エレベーターに至る動線となります。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）とバイク（水色）は、南側道路の東寄りに設けました車両出入口を利用する計画となっております。一般車両はタワーパーキングに駐車します。バイクについては、水色の矢印の一番先の部分にある 1 階のところに駐車するほか、ミニバイクについては、先ほどの水色の矢印の先端の手前部分にバイク用エレベーターがありまして、これを利用して 2 階に駐車する計画となっております。ごみ収集車（茶色）についても同じ車両出入口から進入しまして、敷地内で収集を行う計画となっております。緊急車両（紫色）についても同様の位置から進入しまして、先ほど説明した耐震性貯水槽によりつけるようとなっております。

続きまして、13 ページは日影図となります。本申請地は準工業地域と商業地域で、指定容積率それぞれ 400% のため、条例に基づく制限はかからないところにはなりますが、敷地の道路向かいの北西側、図でいうと左上あたりに住宅がございます。居室の窓が計画地に向いている住宅がありまして、その部分に対して終日日影や 5 メートルラインでの 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いきまして、図示のとおり、対象の部分には所定の日影を及ぼさないようにしております。

続きまして、14 ページ目は配置図兼 1 階平面図となります。1 階には建物南側にエントランスホールやメールコーナーのほか、南西角に赤く囲った部分に集会室を設ける計画となっております。集会室の面積については、図面の右の方の一番上の枠囲いの部分に面積を記載しておりますが、こちらに設けた集会室と後ほど説明する 25 階に設けた集会室の合計面積は 96.77 平方メートルで、基準であ

る住戸数あたり 0.5 平方メートル以上となる 75.5 平方メートル以上を満たしております。

15 ページは、ピット階平面図の深い方になります。

○大藤委員 すみません、お話の途中なんですけれども、退席させていただきます。

○事務局（岩永） では、15 ページ目のところから説明します。こちらはピット階平面図になりまして、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を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を行うものです。赤枠で囲んでいる部分がもともと電気室を予定していた部分になります。

続いて16ページ目ですが、こちらもピット階平面図で、先ほどより少し浅い部分の図面になります。

17ページ目は2階平面図となります。2階には駐輪場やミニバイク置き場を計画しております。

18ページ目ですが、3階平面図となります。3階には駐輪場と電気室を計画しておりまして、ここに記載している電気室が、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す。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おります。

19ページ目は4階平面図となります。4階より住戸を計画しております。またこちらの計画は、テレワーク施設容積ボーナス制度を適用しており、テレワークルームと記載している赤く囲っている部分がその施設に該当する部分になります。

20ページは5階から8階の平面図になります。住戸タイプは2LDKから3LDKとなっております。

ここから平面図が続くんですけれども、21ページ目は9階から21階平面図になります。先ほどのフロアと同様に住戸タイプは2LDKから3LDKとなっております。

22ページ目は22階、23階の平面図で、こちらも先ほどと同じような住戸タイプとなっております。

23ページ目は24階平面図で、こちらもほぼ先ほどと同じような住戸タイプと

いうところですが。

24 ページは 25 階平面図になります。住戸と集会室を設けており、この集会室と 1 階に設けた集会室の合計により基準の面積を満たしております。

25 ページは 26 階平面図で、住戸タイプは同じ 2 L D K、3 L D K ですが、少し広いタイプを計画しているところです。

26 ページですが、27 階、28 階平面図になります。こちらも少し広めのタイプを増やしております。

27 ページは 29 階平面図になりまして、最上階にあたるフロアになりますので住戸も少し広めに計画されているところです。

28 ページですが、屋上階の平面図、屋根伏せ図になっております。屋上に緊急救助用スペースを設けているところです。

29 ページから 32 ページまでは立面図になっております。29 ページは南側立面図で低層部のところ、2 階、3 階に壁面緑化を設ける計画です。30 ページは東側立面図で、1 階から 3 階の一部に壁面緑化を設ける計画となっております。31 ページは北側立面図で、1 階から 3 階に壁面緑化を設けている計画です。32 ページは西側立面図で、こちらも 2 階、3 階の一部に壁面緑化を設ける計画となっておりますが、こちらは公開空地に準ずる有効な空地として評価していない自主緑化になります。

33 ページから 35 ページは断面図になります。33 ページは建物の東西に切った A - A ' 断面、34 ページは南北に切った B - B ' 断面、35 ページは電気室の部分を通るように東西方向に切った C - C ' 断面となっております。

35 ページの C - C ' 断面をご覧いただきたいのですが、浸水想定の高さを記載しております。計画地は寝屋川流域の氾濫により 0.5 メートルの浸水想定区域となっておりますが、浸水想定よりも高い位置に電気室を設けております。

36 ページ目は耐震性貯水槽の詳細図となっております。一般的な認定仕様のものを計画しております。

37 ページは C A S B E E 大阪みらいの計画概要書となります。総合設計制度適用の基本要件である「A」を満たしており、B E E 値は 1.7 になります。

議案第 16 号、17 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。

○阿部会長 ありがとうございます。

そうしましたら、この議案についてご意見ございましたらお願いいたします。

○松島委員 松島でございます。毎回同じようなことを聞いて恐縮ですが、公開空地について伺いたいと思います。

6ページの公開空地の図の中で、おおむね妥当かと思う反面、私が一番気になるのは、この南西側の歩道状公開空地のところなんですけれども、南側は現在の歩道と合わせてより広くなるというイメージかと思ってまして、西側は既に5メートルの歩道があるところに対して、さらに4メートル歩道状として設定しようという書き方だと思います。ただ、歩道状というからには、やはりこれは北側に続いてこそ初めて意味が出てくる場所かなという気がします。ただ、北側の敷地、この細長いところを見る限り、この北側にさらに4メートル幅で続けてできるということは、大阪市がこの土地を買わない限りはないような気がするんですね。ただ、歩道状公開空地とそれ以外の公開空地は確か倍率が変わるので、結構これ、きわきわの容積率になっているので、ここが実は効いていたりするのかという気もするんですけれども。なので、前回から伺っているルールとして、歩道に近いところから4メートルというのは歩道状ですよというご説明をいただいていると思うんですが、今回もそれでいいんでしょうかというところをお伺いしたいと思います。

○事務局（岩永） 4メートルの歩道を設けるところなんですけど、事業者側からは、横断歩道もございまして、この道路は通学路にもなっているところで、いくらか歩道を補強したいという提案がありまして、私たちもそれについて一定効果があると認めて、この計画を評価しているところです。

○松島委員 現在、例えば歩道状と見なされていないところについても、一部この隅切りみたいな形で、緑地ではなく歩道状みたいに取り替えているところもあるんですよ、この図の赤点線の少し内側に。こういったところは一般の公開空地として評価をされていて、そうすると、同じような形で一般の公開空地でもいいんじゃないかと。逆に言うと、この4メートル幅の、もちろんおっしゃるように横断歩道からのアクセスという意味が一部あるにしても、これを全面歩道と見なすかという、そんなことはないような気がするんですよ。そのあたりは、要は尺子定規的に4メートルではないというご説明は少しあったかと思うんですけども、こ

の案件だけじゃないかもしれないですが、少し考えていただく方がいいんじゃないかなと。なので、ルール上今4メートルなので、そこは必ず歩道状と見なします、でいいのかというところを少しご検討いただけると、今後に向けてありがたいと思うんですがいかがですか。

○森幹事 以前から公開空地、特に歩道状公開空地の連続性や幅員についてはご意見をいただいていたところかと思えます。本件に関しまして、ご指摘のとおり、西側隣地側で総合設計制度が適用される敷地の規模でもありませんので、4メートルでここは通るかというところは非常に難しいんですけども、先ほど説明もありましたとおり通学路ということがありますのと、確かに隅切りのように、ベンチが3つぐらい点々となっているんですけども、幅員からするとここで隅切りを設けなければならないかというところ、規定上は隅切りを設ける必要はないんですが、一定、その辺は設えとして形態を取っていただいていることなどをこの案件に関しては判断しているという状況でございます。これまでもご指摘等をいただいておりますので、ご意見として受け止めたいと思っております。よろしくお願いたします。

○阿部会長 ありがとうございます。

歩道として本当に機能するかどうかというのがネックになると思います。今の話ですと、通学路で学生さんがこちらにたまる可能性はあるということで、歩道的機能が営まれると想定されるという理解でよろしいわけですね。

○事務局（岩永） はい、そのとおりでございます。

○阿部会長 ありがとうございます。ということのようです。

ちなみに、規則上は道路に接している部分は常に歩道状公開空地とみなすというような趣旨ではないですね。

○事務局（岩永） 歩道整備として必須、選択肢がないという意味で言うと、既存の歩道と足して2.5メートルになるところまでは必ず歩道整備をする必要があります。公開空地としての評価という意味では、敷地内の歩道幅が最大4メートルのところまでが、商業地域の場合、少し割増した評価ができるようになります。

○阿部会長 ありがとうございます。ということのようです。

ほか、いかがでしょうか。

○山根委員 今回初めてで、私が感じたことをここで話しするべきことなのかよく分からないまま、気になるところをお話ししたいんですが。

一つは、この駐輪場、駐車場も全て建物の中に収めるという形で計画をされていますよね。タワーマンションの調査というのを去年少ししまして、そのときにこのタワー型の駐車場というのは、ものすごく上り下りに時間が、出てきて入ってということも時間がかかると。やはり渋滞が周辺道路で起こるようなこともありますし、駐輪に関しては、上まで持って上がるということは非常に手間なのではないかと思っていまして、場合によっては周りにポイッと放置して行かれる方もいらっしゃるのではと感じています。そういう意味で、このタワーマンションは周辺の都市環境に大きな影響を与えるものなので、この高さにするということが、さっきおっしゃっていた公開空地の容積緩和ということで起きてくるということと、何とかこの都市環境に与える影響のバスターというか、そのあたりを本来的には、特にこの案件に関してということではなくて、もう少し考えるべきなのかなと感じたところが一つあります。

もう一つが、やはりタワーマンションの調査をした中で電気設備などをこういう形で建物の中に設けるということではなかったんですけども、一旦建屋の中に納めたんだけど、その後何十年かたってそれを更新しないといけないとなったときに、もともと電気設備を設置して周りの建屋を建てたことによって、一旦壊さないとそのものが出せない。建屋をまず壊すということが必要になるという事例を聞きました。将来的にこの建物を長く使っていくサステナビリティみたいなことを考えると、すごくコンパクトな敷地でコンパクトな建物だと思うんですが、将来本当にこれで更新がきちんとできますかということも考えて計画をしていただければと思います。十分お考えだと思うんですけども。

○阿部会長 ありがとうございます。

○事務局（岩永） 全てを今この場で答えられるところではないんですが、いくらかこちらが指導している内容についてや計画上の工夫について事業者から聞き取りしていることについて説明をしたいと考えております。

タワーパーキングの車両の出入りに時間がかかるということについてですが、事業者側からの計画上の工夫としては、車路を入った先に、車路幅の規定として5.5メートルというのが必要になるんですけども、それよりも広い幅を今回敷

地内のところで確保していて、行き違いとか少し待機というところで道路側に負担をかけないような計画上の配慮をしていると聞いています。

自転車については、上まで上がるのが少し手間、まさに私たちも懸念をしているところでして、そういうものを防ぐための対応として、駐輪台数に見合うだけのエレベーターの台数を確保するよという指導であるとか、エレベーターで上がった先の駐輪場のフロアから直接住戸階に行けるエレベーターも着床して、わざわざ1階に下りないと住戸に行けないとならないように、スムーズな動線となるよというところは一定指導をしています。あとの維持管理については、エンドユーザーたちのモラルのところもあるかもしれないんですけども、計画上の対応としては今のよなところを配慮させているところにはなっております。

電気設備の更新については、直接こちらから聞き取りをしているところではございませんので、更新時に困ることがないようにということを事業者の方に申し伝えておきます。

○阿部会長 よろしいですか。ほか、いかがでしょうか。

○小泉委員 大阪府小泉でございます。

壁面緑化なされているということで、緑化の要件にもカウントしている部分があるということで伺ったところなんですけども、壁面緑化、維持管理が結構難しいという印象を持ってまして、そういった中で地上緑化と壁面緑化の部分と、どれくらいの割合で壁面緑化がカウントされているのかというあたりを教えてくださいたいと思います。

あと、割増制度の種別の中でテレワーク施設容積ボーナス制度という記載があって、不勉強であり存じ上げなかったんですけども、こういった施設があるとその対象になるか、割増上どれくらいの効果が見込まれているのか、その割増パーセント、どれくらいのものができるようになるのかというのを教えてくださいたいと思います。

○事務局（岩永） 壁面緑化のどれくらいの割合でというのは、評価の係数のことでよろしいですか。

○小泉委員 そうですね。地上緑化とどれくらいのウエイトで壁面緑化が、全体の緑化の中で壁面緑化がウエイトを占めているのかといった観点なんですけど。

○事務局（岩永） お求めの答えに合っているかどうかはあるんですけど、壁面緑

化の公開空地としての評価としては、地上の普通の公開空地が 1.0 に対して壁面緑化は 0.5 掛けでの評価になっております。少し維持管理が大変というところもあり、それなりに高い評価をしていかないと維持が難しいというところもありますので、こういった評価をしているところです。

もう 1 点、テレワーク施設についてですが、それと認めるための施設のグレードというか設備という意味ですと、事務作業にするにあたってのプライバシー確保のための仕切りを設けていただくであるとか、W i - F i 等のインターネット環境、あとは運用の話になるんですけども、ゲームとか漫画とかの娯楽性が高いものを持ち込み禁止にするとかいうところの対応であるとか、利用時間も適切に設定いただくというところで、その施設の評価できるもののグレードとして、こういったものを基準として位置づけているところです。これの評価については、テレワーク施設を取った部分を容積割増部分に加算するので、テレワーク施設の面積分の床面積が上積みされるという、1 対 1 のような関係で評価しているところです。

- 小泉委員 ありがとうございます。壁面緑化については維持管理が難しいという部分で、もしくはその後の維持管理が十分じゃなかったら、緑化の要件にどう影響するのかというあたりで伺ったところなんですけども、適切な維持管理してもらえるようにということで、常日頃指導いただいているところだと思いますけども、この案件についてもしっかりお願いしたいと思います。
- 事務局（岩永） はい。事業者に申し伝えておきます。
- 阿部会長 念のために確認ですけども、資料の 3 ページに設計概要書いてあるんですけども、そこに壁面緑化面積は 592.53 平方メートルとなっていて、これの半分が割増容積率になると。
- 事務局（岩永） これの半分以上を有効公開空地面積に加算するというところです。
- 阿部会長 なるほど、分かりました。垂直に立っているものの半分が横で加算されて、腑に落ちないなど。半分までそれをやれるわけですか。
- 森幹事 壁面緑化なんですけども、詳しい経過まではもしかすると誤っているかもしれないんですが、大阪市は都市計画公園の見直しなどもしているんですけども、公園などを整備していくのがなかなか困難です。そうすると、やっぱり民間の敷地などで緑地をとっていただく、緑をとっていただくという施策が重要にな

ってくるという中で、緑化指導などを従前も要綱等に基づいてしていたんですけども、平成 26 年頃からだと思うんですが、緑視率という考え方、目に見える緑地をとっていただくような指導をしてきているという経過がございます。そういったことを含めて、こういった施策などに反映をしていっているところかと考えております。正確な記憶ではないかもしれませんが、経過としてはそういう流れがあるということがございます。

- 阿部会長 ありがとうございます。緑化推進という趣旨でということ、いわゆる空地を広げるとは別の話として取り組まれているという発想だと思うんですけども、いろんなものが一緒になっているわけですね。空地を広げるという話と、それから電気室を上げて自然災害に備えるという話と、今の緑化とか、いろんなものが一つの制度の中にごちゃっとなっていて、それがいいのかどうかよく分かりませんが、制度としてそういうものになっているというわけですね。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

- 福田委員 先ほどの委員の先生方との意見も関係しますが、一つは壁面緑化で、これは植栽としては本物を使っているということでもよろしいでしょうか。それから維持管理の面で、特に北面が気になる場所ですけども、このあたりは十分に考えられているのかというのが一つ気になりました。

もう一つは、山根委員もおっしゃったバイクのことですが、これはゲスト用のものも考えられているのでしょうか。居住者は自分のは中に入れたとしても、ゲスト用が目の中の、ここでいう公開空地に溜まっているという状況も考えられなくはないかと思えます。150 戸ぐらいありますので、かなりゲストが来られる可能性もあると思えます。いかがでしょうか。

- 事務局（岩永） まず壁面緑化についてですが、維持管理については我々も懸念するところですので、この設計の段階でどういった緑化をしますかということを確認して進めているところです。緑化パネル自体はかなり普及してきているところと、この事業者さんはほかのところでもこういった壁面緑化されているところなので、一定、適切な維持管理ができるかということになります。

北面についての懸念ですが、最近ではかなり気温も高くなってきており、必ずしも北面の環境が悪いと言い切れないところもあって、いずれにしても適切に維

持管理していただくというところ、場合によってはパネルを変えるという方法を指導しなくてはならないかもしれないですけど、パネルですのでそういった対応も可能なものとして維持管理ができるものとして考えております。

ゲスト用の話は、今の段階では事業者側にこの台数の割り振り、居住者用にするとか、来客者用にするとかというところまでは確認はしておりませんので、事業者において今後検討していくのか、あるいは既に考えられているのかというところにはなるかと思えます。懸念事項としては、公開空地をそのまま駐輪に使われてしまうということかと思うんですけども、そのようなことがないように事業者申し伝えておくようにいたします。

○阿部会長 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

今いろいろ懸念はあるということではあるわけですけども、基本的にはルールに則ってやっているようですので、承認ということでは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、この件についても承認するという事にさせていただきます。どうもありがとうございます。

○山根委員 すみません、議事の途中ではございますが、こちらで退席させていただきます。申し訳ありません。

○阿部会長 お疲れ様でした。これからもよろしく願いいたします。

そうしましたら、18号についてお願いいたします。

## ◎同意案件

### 議案第18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18号について説明いたします。今度はこの水色の大きいファイルをご覧ください。

まず、1ページ目は用途地域区分図となりまして、申請地は図面中央の青色で示したところですが、申請地は商業地域で、指定容積率は800%と1000%の地域にまたがっております。

続いて2ページ目ですが、周辺建物現況図となります。申請地は、線が細いんですけども、赤色の線で囲まれたところですが、本申請地は京阪渡辺橋駅の西約

100メートルに位置し、周辺には事務所ビル、ホテル、住宅などが立地している状況です。今回の申請は増築になるんですけれども、敷地全体の計画についてご説明しますので、クリップで留めている資料のうちA3サイズの配置図をご覧ください。

本申請地は一団地認定という制度の認定を受けておりまして、複数の敷地の集合体としてこの配置図に記載している区域全体で総合設計制度を適用している状況になります。工区を1から4に分けて工事を行っておりまして、1期は南西にある関電ビルディングから工事を行いまして、2期は東側の中之島ダイビル、3期に北側にあるダイビルと、その図面で左側の駐車場のところ、こういう順番で順次建設工事を行ってきております。今説明したこれらについては既に竣工済みで、各工区内の公開空地についても整備済みになってございます。

今回申請するのは、南側の中央あたりに記載している「今回増築部分計画建物IV期」となっている部分でして、この部分を建設するものになります。申請の経過ですけれども、これまでから建設計画の具体化に伴い、都度、敷地全体の建設計画や公開空地の計画について審査会に諮り、同意いただきながら許可を行ってきている状況です。今回もこの4期の建設計画が具体化したことによりまして、建築物の規模や公開空地の詳細について、先にとっていた許可の内容から、具体化すると多少変更が生じるというところで、改めて許可申請がありましたので審査会に諮るものとなっております。こういった経過がありますので、今回は特に増築に係る4期の部分の計画内容についてご審議をいただきたいと考えております。

続きまして敷地周辺の写真です。その後ろにつけている資料にありますカラーの資料をご覧ください。敷地周辺の状況を説明いたします。

写真の1ページ目は計画地の南側の道路を西から東方向に見た写真です。左側に計画地が見えております。こちらの道路は場所により一部幅員が異なるという状況なんですけれども、通して6メートル以上の幅員がありまして、写真に記載している数字は当該部分の幅員になります。

写真2ページ目は、同じく計画地の南側道路を同じ方向で西から東方向に見た写真で、計画地と記載している部分が、今回まさに増築を行う区域になります。この写真は今回計画を行う区域の南西の角あたりの位置から見た写真で、計画地

の対側はホテルや店舗として利用されているところです。

3 ページ目は同じく南側道路の写真ですが、増築を行う区域の東の端あたりから東方向を見た写真になっています。南側には土佐堀川があるということです。

写真 4 ページ目ですが、計画地の東側隣地の部分を南から北方向に見た写真です。東側隣地は事務所として利用されております。

写真 5 ページ目ですが、さっきと同じように東側の隣地なんですけど、方角が逆向きの北から南方向に見た写真となっております。

続いて 6 ページ目は、北側道路を東から西方向に見た写真です。北側道路は歩道が整備されておまして、道路幅員は 16.5 メートルとなっております。

7 ページ目ですが、北側道路を東から西方向に見た写真ですが、先ほどよりちょっと西側から見た写真となっております。道路対側は堂島側となっております。

8 ページは北側道路を東から西方向に見た写真ですが、先ほどよりさらに西側から見た写真となっております。

9 ページ目は西側道路を北から南方向に見た写真となっております。道路幅員は 14.545 メートルで、対側の敷地は中之島美術館があるということです。

10 ページですが、同じく西側道路を北側から南方向に見た写真です。先ほどより少し南側から見た写真となっております。

次に、議案書の説明をさせていただきますので、議案書の続きのところをご覧ください。主な部分を読み上げいたします。

議案第 18 号。建築主は記載のとおりです。

敷地の位置は、大阪市北区中之島 3 丁目 1 番他 40 筆。

地域地区、商業地域、防火地域。

指定容積率 800%、1000%で、基準容積率は 845%となっております。

指定建蔽率は 80%で、基準建蔽率は 100%となっております。

主要用途はいくつかあり、記載のとおりとなっておりますが、今回の申請部分は事務所になります。

割増制度の種別は一般の総合設計制度とにぎわい施設誘導型容積ボーナス制度ですが、にぎわい施設に係る部分は既存の部分となっておりますので、今回の申請部分にはございません。

各面積とそのうちの増築部分については記載のとおりです。

構造、増築棟については鉄骨造となっております。

階数、増築棟について地上 8 階。

高さ、増築棟について 34.75 メートル。

公開空地面積、有効面積が 10,023.80 平方メートル、有効公開空地率は 47.53% です。

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については後ほど説明いたします。

右の方ですが、建蔽率について 57.38%。

容積率について、法第 59 条の 2 第 1 項の総合設計制度に基づく容積割増は 118.27% であり、真ん中に書いている法第 52 条第 14 項に基づく容積割増のところですが、これまでに既に許可を受けている部分で、こちら 25.11% となっております。これを合わせた許容容積率は 1,058.37% となっております。建築計画の実行の容積率としては 1,039.58% です。

許可理由については記載のとおりです。

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。

別添資料の説明に戻りますので、先ほどの青色のファイルをご覧ください。

青色のファイル、3-1 ページからですが、3-1 ページは設計概要書で、3-2、3-3 ページは建物ごとの面積表になります。議案書の説明と重複するため、こちらについては省略させていただきます。

続きまして、4-1 ページと次の 4-2 ページは透視図になります。4-1 ページは堂島川を挟んで北側から区域を見た様子で、こちらは既存の建物が見えているものです。

次の 4-2 ページ、上の図は区域を南東から見た鳥瞰パースとなっております。図の真ん中あたりから左上方向に道路が見えていると思うんですけども、この道路が敷地の南側道路で、この道路より右側に描かれているものが、今回の計画敷地内になります。ちょうど真ん中あたりに少し低い建物が見えると思うんですけども、これが今回の増築建物になります。下の図は、今回の増築建物をさっきと同じ角度、南東からなんですけれども、視点をもっと下の方から見た建物のパースとなっております。右側に見えているゲートが阪神高速の入口で、左側に

見えているのがさっきもあった南側の道路です。これに面して歩道状公開空地を計画しているところです。

次に説明します公開空地計画図と併せてご覧ください。

公開空地、フロアがいくつか分かれていますので、この公開空地計画図、いくつかあるんですけども、5-1から5-3ページが公開空地計画図になります。方角は、図面上方向が北となっております。

まず、5-1ページは1階レベルの公開空地計画図になります。接道状況について説明します。北側は幅員16.67メートル、西側は14.45メートル、南側は不定幅ですが、最小でも幅員6メートルの道路に接道しております。赤色の実線で囲んでいる部分が公開空地で、今回増築する部分が面している南側の道路ですけど、こちらには歩道がありませんので、幅4メートルの歩道状公開空地を整備する計画となっております。

続きまして5-2ページ、こちらは2階レベルの公開空地計画図です。北西側に1階から連続するまとまった緑地として公開空地を整備しており、区域内の各建物を結んで周辺建物につながるデッキが整備されているところです。これらは回遊性を図るものとして、従前の許可からおおむね同じような位置で連絡するように計画されておりました、今回の増築計画の具体化がされたので、今回、この図が正確に出されているというところです。今回の増築部分の建設をもって行き来ができるようになってくるものになります。

5-3ページは、ここは既存の部分になるんですけども、公開空地として評価しているところなので記載しております、こちらは屋上緑化の図となっております、公開空地に準ずる空地として評価しているものです。

5-4から5-6ページの3枚は公開空地面積求積図で、その続きにある5-7と5-8はその求積表になります。敷地が大きいので、同じような図面とか求積表がいくつか続くんですけど、それぞれ有効公開空地面積について、実施基準に基づきまして公開空地の種類に応じて評価をしているところです。

6-1から6-6ページが緑地面積の求積図とその求積表となっております。説明は省略します。

7-1ページとその次のページは動線計画図となります。方角は上方向が北となります。

7-1 ページは1階レベルの動線計画図で、今回計画の4期建物、図面の真ん中らへん、下の方なんですけども、これについて、歩行者（黄色）は各道路から敷地に入って、公開空地を通行して建物の西側と北側のエントランスから入るといふ動線になっております。車いす（オレンジ色）については、西側の公開空地からエントランスホールに至る動線となっています。自転車（緑色）は建物の西側を通り、北側から東側に回って駐輪場に入る動線になっております。バイク（水色）、ごみ収集車両（茶色）は、南側に設けた車両出入口を利用する計画になっております。一般車両（青色）は、今回増築する部分には駐車場を設けていないので、利用する場合は区域内の既存駐車場を利用することになります。

続きまして、7-2 ページは2階レベルの動線計画図になっております。区域内の建物は、記載のとおり互いに行き来ができるというふうになっております。

続きまして8ページ目ですが、全体配置図となります。4期建物の北側と西側には既存建物、東側は阪神高速の入口があります。

9-1 ページから平面図になりますけど、以降につけている図面については今回の増築建物の図面になります。こちらはピット階の平面図になります。

次につけている9-2 ページですが、1階、2階の平面図で、図面左が1階、右が2階の平面図です。1階にはエントランスホールや来客との打合せに使う応接エリアなどを計画しております。2階から事務所のワークスペースを計画しているところです。

9-3 ページは3階と7階までの基準階平面図になっておりまして、図面左側が3階、右側が基準階なのですが、3階平面図はデッキの屋根が見えているというところ以外は同じ内容で、ともに事務所のワークスペースを計画しているところです。

9-4 ページは8階とR階の平面図になります。左側が8階、右がR階で、8階は主に設備スペースを計画しているところです。

続きまして、10-1 ページは立面図になります。左上が北側、右上が西側、左下が道路方向の南側、右下が東側の立面図となっております。

11-1 ページは断面図です。南北方向に切った断面図になっております。道路高さ制限については、天空率により適合させております。

11-2 ページは東西方向に切った断面図になります。

最後、12 ページはC A S B E E 大阪みらいの計画概要書になります。総合設計適用の基本要件である「A」を満たしており、B E E 値は 2.1 になります。

議案第 18 号の説明は以上です。ご審議のほど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。ご意見ございますか。

すごくややこしい話なんですけど、これは一団地認定を受けた土地の中の 1 つの建物についてという話ですけれども、そもそも一団地認定はもう大分前に受けているわけですよね。そのときに多分この敷地全体の計画とか出していて、それで公開空地の算定とかも行っていると思うんですけども、今回当初計画から変更があったから審査が必要になったのか、それとも変更なくても建物を建てるごとにやっているということなんですか。

○事務局（岩永） まず、一団地の申請は今回も再申請が出ております。一団地認定については認定建物が変わると再認定が必要なので、今回増築が出てくるから再認定を総合設計の再許可とセットで行うというところなんです。総合設計の内容としては、直近の申請の計画との違いとしては、事務所としての用途は一緒なんですけれども、従前の計画が 4 階建てでこれよりも規模が小さいものでございまして、計画建物の内容が大幅に変わるというところで再度許可の申請が出てきているものなんですけれども、公開空地の計画については直近の許可から大体似たようなところに計画しております。具体的には 2 階でのネットワークを確保するとか、歩道状公開空地を確保するというのは当初からありましたが、建物が具体化されると多少位置が横に動いたりするので、改めて敷地全体について基準にあっているかどうかを確認して許可を行うものになります。既存のところについてはなかなか新規で指導できるものではないので、この審査会では増築のところについて主に意見をいただきたいというところです。

○阿部会長 ありがとうございます。ということのようですけれども、皆さん、ご意見・ご質問ございましたらお願いいたします。

○小泉委員 大阪府小泉です。

ファイル 4-2 の透視図を見ると、木が使われているのかなという感じに、カラーリングとかからしたら見えるんですけども、そうなのかどうなのかというところで、構造は鉄骨造という形ですけれども、既存の躯体としては鉄骨造で、化粧として木になっているのかというようなあたり、教えていただけたらと思い

ます

○事務局（岩永） 大体お見立てのとおりでして、構造は鉄骨造ですが、化粧として木を利用されております。例えば9-3ページの外周部に少し茶色っぽいのが点々と書かれていると思うんですけど、そういうところや柱の部分も化粧をしていると聞いております。

○小泉委員 ありがとうございます。木を使っているというところで、環境配慮とか頑張ってもらえるのかなと思うんですけども、今の総合設計の中でそういう木をたくさん使うことによって容積ボーナスが加算されるとか、そういった制度はないのでしょうか。

○事務局（岩永） 木を使うという、それそのものの評価自体は特にはないのですが、環境という意味で言いますと、CASBEEの評価を高くするものについて、今年度も1件か2件ぐらい案件があったと思うんですけど、求められるグレードよりも高い評価を得たものについては、環境配慮型として容積ボーナスの制度を設けているところがございます。

○小泉委員 関係性分かりました。ありがとうございます。

○阿部会長 ほか、いかがでしょうか。

1点確認します。最初、一団地でやって、総合設計を使ってということで、当初の計画では4階だったのが今回8階になっているということなんですけれども、当初の計画では許容容積率を目いっぱいまで使っていなくて、かなりゆとりを持たせていたのを、今回はぎりぎりまで使うことにしたのか、あるいは許容容積率それ自体が、何か設計を変更することによって大きくなったのか、どちらなんですか。

○事務局（岩永） 建物の計画が大きくなった主な要因としては、法改正で容積率に算入しなくていい部分が、前願が平成22年の許可申請だったと思うんですが、そこから今に至るまでに緩和がされておまして、容積率に余裕ができたというところですね。許容容積率自体は前願からはさして変わらないのですが、その余裕ができた分があるので、建物が当初よりも大きく計画されております。

○阿部会長 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

特にはないようであれば、この件についても同意ということにさせていただきたいと思うんですけど、よろしいでしょうか。

(各委員からの異議の発言なし)

そうしましたら、同意ということにさせていただきます。

あと残っているのは、一括同意基準に適合した案件についての報告ということになりますのでお願いいたします。

#### ◎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10月1日から令和7年10月31日までに許可したものについて、報告をさせていただきます。

左上がホッチキス留めされている次第の2枚目にA3の両面刷りの資料がございますので、そちらをご確認ください。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36号から第40号の計5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。

○阿部会長 ありがとうございます。ということで、これらについては報告ということになりますので、何かもし意見があればお願いいたします。

(各委員からの異議の発言なし)

特にないようであれば、報告をお受けしたということにさせていただきます。どうもありがとうございます。

そうしましたら、本日予定している案件は以上ということになりますので、事務局から事務連絡をお願いいたします。

○事務局（岩永） 次回の審査会についてですが、12月3日水曜日午後1時30分から、場所は本日と同じく大阪市役所P1階の会議室で開催を予定しております。

個別同意案件として、用途制限の特例許可案件を2件、それから総合設計制度に基づく容積率の特例許可案件1件の合計3件を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、記載とご署名い

ただきまして、机の上に置いてご退席いただきますようお願いいたします。

事務連絡は以上です。

○阿部会長 どうもありがとうございました。

これで本日の審査会を閉会させていただきます。どうも皆さんありがとうございました。

閉会 午後 3 時 3 4 分