

令和 7 年 度 第 2 回 大 阪 市 建 築 審 査 会 会 議 録

○日 時 令和 7 年 5 月 12 日 (月) 午前 1 0 時 0 0 分開会
午前 1 1 時 2 3 分閉会

○場 所 大阪市役所本庁舎 P 1 階 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
3) 建築基準法第 56 条の 2 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

○出席委員 7 名
会 長 横田 隆司
委 員 阿部 昌樹 委 員 松島 格也
欠 橋寺 知子 欠 大藤さところ
欠 清水 陽子 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）

垣内（都市計画課長代理）（注１）

藤村（開発誘導課長）

環境局

保岡（環境管理課長代理）（注１）

消防局

吉村（消防設備指導担当課長）

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

（注１） 幹事の代理として出席

（注２） 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 2 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、委員の改選についてご報告いたします。お手元の大阪市建築審査会名簿をご覧ください。中迫委員の後任として今回より、大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室長の小泉委員にご就任いただいております。小泉委員、どうぞよろしくお願いいたします。

○小泉委員 大阪府の建築指導室長の小泉でございます。これまでの行政経験を生かし、建築審査会の運営にお役に立てたらと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○森幹事 ありがとうございます。また、4月15日付の人事異動により事務局の担当者を変更しておりますので、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、事務局の方から本日の予定等の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、4名の委員にご出席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、阿部委員と小泉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4件です。

まず、議案第6号と7号ですが、こちらは同一建物で、議案第6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7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。

また、議案第8号と9号についても同一建物で、議案第8号は、建築基準法第52条第14項の規定に基づくバリアフリーに係る容積率の特例許可、議案第9号は、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。

議案としてはそれぞれ2件に分かれておりますが、建物ごとにまとめてご説明させていただきます。

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56条の2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。

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を全て公開して進めたいと思いますが、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、まず議案第6号、第7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6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7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6号、7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、図面中央上部、赤色で示したところです。申請地は準工業地域の指定容積率が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、阪神本線野田駅、大阪メトロ野田阪神駅の北東約450メートルに位置し、周囲は主に住宅等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をした資料をご覧ください。

1 ページ目は撮影方向を示しています。図面上側が北となります。

2 ページ目ですが、左上の001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。北側道路の幅員は15メートルとなっています。右上の002の写真は、計画地を北西側から見た写真です。計画地は、もともとスーパーや企業の配送センターとして利用されていましたが、今は解体されています。左下の003の写真は、計画地の南側道路を西から東方向に見た写真です。南側道路は附則5項道路で中心後退により4メートルの道路となります。右下の004の写真は、敷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メートルとなっております。

続きまして次のページですが、左上の 005 の写真は、計画地を南東から見た写真です。奥の右側に見えているところですが、北側隣地は共同住宅として利用されています。右上の 006 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。既存道路に歩道がありまして、歩道幅員は 2 メートルあります。右下の 007 の写真は、北側隣地との境界部分の写真です。北側も総合設計制度を適用しておりますので、この塀の一部を撤去して歩道を連続させるよう調整を行っているところです。

次に、議案第 6 号、7 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、議案書をご覧ください。

議案第 6 号、建築主、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市福島区鷺洲 1 丁目 32 番 13 外。

地域地区、準工業地域、準防火地域、指定容積率、基準容積率ともに 300%、指定建ぺい率 60%、基準建ぺい率 70%。

主要用途、共同住宅、保育所、店舗。

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一部鉄骨造。

階数、地上 51 階。

高さ 180.05 メートル。

容積率の割増対象部分、床面積 358.77 平方メートル、容積率にして 3.70%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説明させていただきます。

右の方、建ぺい率 39.72%。容積率、許容容積率 528.70%のうち、法第 52 条第 14 項に基づく容積割増しは 3.70%。実行の容積率は、528.69%の計画となっております。

許可理由、記載のとおりです。

適用条文は、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、議案第 7 号の議案書をご覧ください。先ほどと重複する部分を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 7 号。

割増し制度の種別、市街地住宅総合設計制度。

公開空地面積、有効面積 5,124.53 平方メートル、有効公開空地率は 52.88%。

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させていただきます。

右の方ですが、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、225.00% です。

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、容積率の限度を超えるものとなっております。

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をご覧ください。続きの 3 ページから説明いたします。

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 ページについては各設計概要書のうち右下部分で別紙としていた消防設備の概要になります。

続いて、6 ～ 8 ページ目が透視図になります。

6 ページ目は北東側から建物全体を見た外観パースとなっております。

続いて 7 ページ目は北東側から見た鳥瞰の公開空地のパースです。右側に見えているところが敷地北側の公開空地、左側に見えているところが敷地東側の公開空地となっています。図面中央の建物低層部の屋上にあたる場所ですが、公開空地に準ずる空地として整備する屋上緑化が見えております。

続いて 8 ページ目について、左上は北側の公開空地を北東側から建物側に見たパースです。広場や通路を計画しています。左下については、東側の公開空地を北側中央あたりから建物側に見たパースです。まとまった広場を計画しています。右上は東側の公開空地を道路側から建物方向に見た公開空地のパースです。高木により木陰を作った広場状の公開空地となっております。右下は南側の公開空地を南西側から建物側に見たパースです。手前の植栽の奥に壁面緑化を施しているのですが、それが少し見えている状態となっております。

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。

続いて 9 ページ目、公開空地計画図となります。図面上方向が北となります。まず

接道状況について、北側道路については、幅員 15 メートル、東側道路は幅員 11 メートルとなっております。南側道路については附則 5 項道路で道路中心から 2 メートル後退し、4 メートルの道路となります。赤色の実線で囲っている部分が公開空地になります。歩道整備については、東側道路は 2 メートルの既存歩道と合わせて 2.5 メートルとなるよう敷地内に幅 0.5 メートルの歩道を確保し、南側道路に接する部分には歩道がありませんので、幅 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、広場等を設けた一般公開空地となっております。北側と東側の赤色の点線で囲っている部分があるんですけども、ひとまとまりの規模が一定以上確保された公開空地になっておりまして、基準に基づき係数を 1.1 または 1.2 掛けに割増しして評価しております。係数割増しにあたり公開空地の整備方針について事業者に提案を求めたところ、回遊性を確保するとのことでしたので、これらの北側と東側の公開空地をつなぐピンク色の点線で囲まれた部分については、係数 0 掛けで直接評価は行っていないませんが公開空地に含むこととし、通り抜けができる通路として将来にわたり維持するものとしております。青色の点線で囲っている部分が公開空地に準ずる有効な空地で、今回の計画では北東側と南東側の隣地に沿って隣地側に設ける緑地を整備するほか、図面右側に示している 3 階と 4 階の一部に屋上緑化を設けております。これらのほか、建物の南側にピンクの帯状部分のところなんですけど、こちらには壁面緑化を整備し、公開空地に準ずる空地として評価しております。

続いて 10～12 ページは公開空地求積図となります。10 ページ目は隣地側に設ける緑地の求積図となっております。11 ページ目は屋上緑化と壁面緑化の求積図となっております。12 ページは、11 ページの求積図を一部拡大したものです。これらの求積図で計算しておるんですけども、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、底下の公開空地は 0.6 倍、北側と東側の公開空地の一部については 1.2 倍、北側の公開空地の一部については 1.1 倍で評価しています。また、公開空地に準ずる有効な空地につきまして、屋上緑化は 0.2 倍、壁面緑化と隣地側に設ける緑地は 0.5 倍で評価しております。

13～18 ページが緑地面積求積図となっております。13 ページ目は緑地面積求積図で、14～17 ページは 13 ページを拡大したもので、18 ページが求積表となっております。

ます。

続いて 19 ページ目ですが、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。共同住宅を利用する歩行者（黄色）と、車いす（オレンジ色）については北側の歩道からメインエントランスへ入るのと、このほかに東側の歩道からイーストエントランスホールへ至る動線となっております。低層部には店舗や保育所を設けておりまして、これらの利用者につきましては東側の歩道から建物に至る動線で、紫と藤色の線がそれにあたります。自転車は緑色のところなんですけれども、北側の歩道から駐輪用のエントランスに至る動線となっております。自転車専用エレベーターを利用して 2 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）、ゴミ収集車両（茶色）と緊急車両（赤色）については、北側道路の西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。そのうちミニバイクにつきましては、南西側に設けたミニバイク用エレベーターを利用して自転車と同じ 2 階に駐車する計画となっております。

続きまして 20 ページ目は日影図となります。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 300% のため条例に基づく制限はありませんが、敷地北側の道路の対側や北東側に共同住宅があり、バルコニーや居室の窓が当該敷地側に向いているため、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おります。それから、容積率が 300% ですので、実施基準により敷地外に終日日影を生じさせないことが求められておりまして、図示のとおり要件は満たしております。

続きまして、21 ページ目は配置図となります。敷地の南寄りに本体建物を配置し、本体建物のうち高層棟はヘリポートの絵が描かれているあたりになっておりまして、その東側には低層棟が配置されています。西側には付属棟として駐車場棟を配置しております。

22 ページ、23 ページ目は、ピット階平面図となります。22 ページはピット階のより低い方、23 ページはピット階の少し高い方の階を示しておりまして、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ていた電気室を 3 階と 35 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うものなんです、23 ページにある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て

いた部分となっております。

続いて 24 ページ目ですが、こちら 1 階平面図となります。1 階にはエントランスホールや駐車場、東側に保育所を計画しております。

25 ページ目ですが、こちらは 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、東側に小規模ではあるんですが、店舗を計画しておるところです。

続いて 26 ページ目は 3 階平面図となります。3 階から住戸を計画しています。それから、集会室、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しを行っているものです。

続いて 27 ページ目は 4 階の平面図となります。住戸タイプは、1 L D K から 3 L D K となっております。

28 ページ目ですが、5 ～17 階の平面図となります。この階から低層部がなくなりますので、図面のスケールが少し大きくなっております。

29 ページ目は 18～21 階の平面図となりまして、住戸規模が先ほどより少し大きく計画されているところなんです。

30 ページ目は 22～32 階の平面図になります。エレベーター周りの計画が少し階によって異なる状況ですが、住戸規模は先ほどと大体同じ計画になっております。

続いて 31 ページ目は 33 階の平面図になります。図面左の方に消火ポンプ室を設けております。

32 ページ目は 34 階の平面図になっております。

続いて 33 ページ目は 35 階の平面図になります。中央にハッチをしているところが、浸水対策により電気室を高い位置に設け容積割増しを行っている部分です。それから、北東角に集会室を設けています。

34 ページは 36 階の平面図になります。先ほどの 35 階に設けている集会室はメゾネットのタイプになっておりますので、こちらにも計画がされておるところなんです。集会室は 3 階と先ほどの 35 階、こちらの 36 階と合わせて、314.37 平方メートルを確保しており、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 306 平方メートル以上を満たしております。

35 ページ目ですが、37～44 階の平面図になります。このフロアから 4 L D K のタ

イブも計画しております。

36 ページ目ですが、45、46 階の平面図になります。

37 ページ目は 47～49 階の平面図になります。

平面図が続くんですが、38 ページ目は 50 階の平面図になります。

続いて 39 ページ目ですが、51 階の平面図になります。こちらは最上階にあたるフロアで住戸規模も大きくなっています。

40 ページ目は屋上階の平面図になっております。

41 ページ目は塔屋階の平面図になっております。

42 ページ目は塔屋屋上階の平面図になります。緊急離着陸場を設けております。

こちらから立面図になるんですが、43 ページ目は北側の立面図、44 ページ目は東側の立面図になります。こちらの低層部 3 階のところに壁面緑化を行っておりますが、総合設計での評価部分ではない自主的な緑地になっております。

続いて 45 ページ目なんですが、南側の立面図になります。ここに記載している 1 階壁面のところに壁面緑化を行い、公開空地に準ずる空地として評価をしております。

46 ページ目は西側の立面図になっております。

続いて 47～50 ページ目が断面図になっておりまして、48 ページと 49 ページの B－B、C－C 断面をご覧くださいんですが、計画地は淀川の河川氾濫浸水想定により 5 メートルの浸水想定区域となっておりますが、もともと計画していたピンク色の位置から赤色の位置にすることで、浸水想定よりも高い位置に電気室を設けているのが確認できます。

続きまして 51～53 ページですが、こちらは南側の壁面緑化について想定する製品の資料になっておりまして、自動灌水設備を設けておるものを選んでおります。

続きまして 54 ページ目は、3 階の屋上緑化の植栽基盤図になっております。3 階については屋上庭園として人が出入りするような計画としておるところですので、客土を設けた植栽を計画しております。

続いて 55 ページ、4 階屋上の屋上緑化の想定する製品の資料になっておりまして、こちらは壁面緑化と同じように自動灌水設備を設けている計画になっております。

最後ですが、56 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。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ことにより、「A」ランクを取得しています。B E E 値は 1.6 になります。

議案第 6 号、7 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、この議案について委員の先生方、ご意見、ご質問等あればお願いしたいと思いますが、いかかでしょうか。

では、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。公開空地のところについて 2 点ほど伺いたいと思います。

図面の 9 枚目を見ていただければいいかと思います。北側から東側に向けて回遊性を確保するための通路というのは非常に面白いし、いい取り組みだと思うんですけども、その一方で、途中の区間は係数 0 の公開空地という形になっていて、こういう形になることによって、例えばこの区間だけ管理の扱いが違うじゃないかという懸念がありまして、そういったことがないように指導していただくということじゃないかと思うんですけども。なので、一体的に管理する側も、かつ指導する側も見えていただくような仕掛けができるかどうか。これは本件を超えるかもしれませんが、教えていただければと思いますのが 1 点です。

2 点目は、その一方で南側の公開空地なんですけれども、南側の公開空地の、西側及び東側はお寺と住宅もあって、そことの関係を考えると、南側公開空地の道路に面している側は 2.5 メートルの歩道ということなんですけど、この歩道が西側とか東側に延びる可能性はほぼないんじゃないかと思っています。そうであるときに、あえてこの 2.5 メートルを守らなきゃいけないとか、それよりももう少し有効に使っていただくような仕掛けがあってもいいんじゃないかと思うんですけども、その辺、どのようにお考えになっているのかということをお聞かせいただければと思います。

以上お願いします。

○事務局（岩永） はい。1 点目についてなんですけど、管理上の扱いがちょっと異なる、将来の懸念が生じるのではないかというところなんですけれども、我々も実はそういうところを思っておるところでして、それを生じさせないために、通常であ

ればこのような奥まったところについては公開空地として含まないので維持管理を担保できないというところになるんですけれども、それを担保するために、あえて0掛けではありますが公開空地に含むことで、通常の公開空地と同様に、公開空地として将来にわたり維持管理していただくというところを求めていますので、委員がご懸念されているようなところに一定対応ができるかなと考えておるところです。

もう1点目、南側の歩道状公開空地についてなんですが、要綱上、歩道がないところについては2.5メートル以上の歩道を確保するというところで、少なからずここは車両の通行もあるところですので、すれ違い時の退避などいくらかわずかな区間でも歩道が整備されるというところには、一定市街地環境の整備の改善に寄与するところではと考えておるところです。最低限の2.5メートルを超えて、それ以上の幅員を確保してくるような計画が出てくるのであれば、それについては、その場所に応じて、そのような幅員が必要かどうか、そういうところについて調整していく必要があるところでは、と考えております。

以上です。

○松島委員 分かりました。ありがとうございます。最初の1点目の方なんですけれども、そうすると、0算定で公開空地と認めるということは、事業者の負担になるということだと思うんですけれども、例えば将来的にこういった場所を、1といいかなくても少しカウントするというような方向性の検討というのは可能でしょうか、ということをお教えください。

○事務局（岩永） 要綱上は、いくらか救済ができるところについては、なくはないというところではあります。ただ今回の提案については、破線で囲っているところが1.1とか1.2の割増をする公開空地というところで、私たちも割増をするにあたり、こういった形で市街地環境に貢献できるかというところを求めていく中で、作り込みというところではなくて回遊性を確保したいという提案があったので、それならば含めるべきではないですかということをこちらから指導して、事業者側もそれについて、そうですねと言っているところですので、今回についてはその必要性としては低いのかなというところではあります。将来、類似の何かが出てきたときには、そのときの実施基準であるとか、総合設計の準則に応じて評価できるところに

については、そういう検討をしていくことになるかと考えております。

○横田会長 はい、ありがとうございました。ほかはよろしいでしょうか。

○阿部委員 説明の最初の方で、北側のこの9ページの方でユニハイム福島鷺洲公園、これも総合設計で建てられている建物なわけですね。その公開空地との一体性みたいな話をされていたんですけども、今の9ページの図だと、どうやってその辺のことが調整できているんですか。ユニハイムの方の公開空地とこちらの接合というのは、まだこれから調整するんですか。それとも、もう調整済みでしょうか。

○事務局（岩永） こちらの図面は、一定調整済みの状況になっておりまして、わずかではあるんですけども、0.5メートル分を歩道として双方が整備しており、道路に沿った歩道として整備されているところです。ここには、ユニハイム側に塀が設定されておるんですけども、その50センチメートル分の塀を撤去して歩道空間として2.5メートル連続させるというところで、全体の連続性については、こちらとしても少し話題には上がったんですけども、北側のユニハイムと調整していく中で今の形に落ち着いているというふうに聞いております。

○阿部委員 例えば植栽とかを少しアレンジを工夫して、うまく一体性を作り出すというのは、なかなか市としての指導は難しいことなんですか。

○事務局（岩永） 義務としてさせるのは実は難しくて。私たちもこの図面を見ている中で少し思うところもあったので、隣とも、という話はしていたんですけども、やっぱり維持管理上の話もありますので、なかなかそういうところを指導しきるのは、少し限界があると考えております。

○阿部委員 分かりました。ありがとうございます。先ほど松島委員がおっしゃったことなんですけれども、南側の、例えば今後、この専光寺さんですとか、あるいは南東の方の住宅とかが改築になったときのセットバックというのは求められるのでしょうか。

○事務局（岩永） 答えさせていただきます。法律上のセットバックとしては、こちらは附則5項道路といいまして、4メートル未満の認定道路になっておるところなので、中心後退で2メートル下がる必要があります。南東側の住宅の方については既に建て替えが行われているので、法律に基づいて適切な部分までは後退されているかというところでして、それ以上は法律上、下がらせることができないというところ

ろになります。

○阿部委員 将来的に歩道ができるというのは、ほぼ0%、可能性がないという理解になるんですね。

○事務局（岩永） そうなってしまいます。法律上それを指導できないところでして、附則5項の後退を行っておれば適法な計画ということになります。

○阿部委員 そうすると、ここに歩道状公開空地を設けても意味がないのではという。もう少し別の指導があったかなという気もしないでもないですけども、分かりました。

○横田会長 はい、ありがとうございました。なかなか難しいところですが。

○小泉委員 公開空地とか緑地の維持管理が非常に重要なところで、共同住宅ですので主体は管理組合になるかと思うんですけども、そういった中で住宅以外の部分ということで保育所区画とか店舗区画とかあるんですけども、そういったところについても区分所有という形で所有されるかどうかとか、今の計画みたいなところで分かるのであれば教えていただければと思います。

○事務局（岩永） 保育所と店舗については、今の段階で分譲するのか、事業主が持ち続けて賃貸するのかというところをまだ決めていないというふうに聞いておるんですけども、区分所有になるなら当然法律に基づいて区分所有されるところで、必ずしも住宅側が管理していくということではないかということです。

○小泉委員 その区分についても管理組合に参加するということなんで、公開空地についての維持管理についても一定の責任が発生するという形ですけども、区分所有される方が住宅部分の所有者と一体になってしっかりされていくというようなあたりというのは、事業者側からしっかり説明されているという感じなんですか。

○事務局（岩永） そのとおりでございまして、維持管理について当然この後、事業主からエンドユーザーにあたるところに継承されていくところなんですけれども、それぞれ公開空地などの維持管理を第三者に継承するということを申請段階で約束いただいておりますし、実際管理組合が立ち上がるとか、今回のような複合建物については管理者がどうなるのかというのは、それぞれの状況ではあるんですけども、維持管理者が決まったら維持管理者選任届というものをこちらの方に出していただ

き、責任の所在を明らかにしていくという仕組みになっておりますので、一定管理者を明らかにして管理ができているという進め方にはなっております。

○小泉委員 ありがとうございます。ちょっと勉強不足で教えてほしいことが1点ありまして、48ページのところで淀川氾濫浸水想定区域の高さについて3メートルと5メートルの表示があるんですけれども、その高さの違いはどういうことを示しておるのでしょうか。

○事務局（岩永） いろいろな浸水想定がありますが、おおむね100年から200年に一度起きるような浸水を想定しておりまして、これらに該当するのが今書かれている2種類の線になっております。建物の耐用年数に1回遭遇するかもしれないというような水害の対策を行うというところを基準としておるところです。

○小泉委員 それでいきますと5メートルの方がかなり確率は低いんですけども、そこまで来るといような高さで、容積割増しにおいては、この高さを超えることが必須という形になるのでしょうか。

○事務局（岩永） そのとおりです。この100年に一度などの浸水においても建物の電気室を使い続けられるようなものとして評価しているところです。

○小泉委員 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。

○阿部委員 600戸を超えるマンションで、そうすると軽く1,000人を超える人が入ってくることになると思うんですけれども、この建物ができて人が入居することによって増加する、大阪市が提供している行政サービスに対する需要みたいなものの想定とかというのはちゃんとされていて、ごみ収集とか、学校とか、様々な公共サービスがあるわけなんですけれども、公共サービスの需要とか、普通にこういうものができるときには計算されて、市としては普通に公共サービスが提供できるということが、事前に確認済みだという理解でよろしいでしょうか。

○事務局（岩永） 我々として詳細、個別に確認をしておる状況ではありませんが、大阪市の仕組みとして大規模建築物の事前協議制度というのがありまして、ご指摘いただいているようなごみであるとか学校、それから下水の部署とかの関係するところには事前協議を行って確認をしているという仕組みがありますので、それぞれの部署が協議を受けて必要な指導を行っているというふうに聞いております。

○横田会長 ありがとうございます。最後に私から、公開空地の件については、委員の先生方がいろいろご懸念があるので、それはお願いしたいなと思います。特に今回、水景とか水盤がありますので、よくあるような水盤を、途中でやめるとされてしまわないように伝言していただくといいなと。

あと2点ほど。1つは、ここ保育所ができるんですが、大体、保育所ができると前に路駐とかいっぱいされますので、路駐対策とか、そういうことはちゃんとできるかなというのが1つ。あと、この9ページの図面の左の方に平面駐車場の横はグレーに塗られているんですけど、これが何の記号か、ちょっと気になるので教えていただきたいです。左の方の平面駐車場の、すぐ右側の細長いグレーゾーンのところです。

○事務局（岩永） グレーのところについてなんですが、こちら舗装の設えで、アスファルト舗装になるというところですよ。

○横田会長 それ以外はアスファルトじゃないということでしょうか。グルッと曲がったところ、ポーチとか。分かりました。舗装の表示ということですね。

○事務局（岩永） 保育所の方は、保育所利用者想定なんですが、入居者をメインで募集をしていくというところですので、恐らく外部からの利用というのは、かなり少なくなるというところですよ。

○横田会長 そういう想定ですが、それは入ったときはいっぱい子供がいるんですが、そのうち、なくなったらどうするんだろうといろいろ考えるところですが、分かりました。ご説明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。特に異論はないということで、同意ということでもまとめさせていただいてよろしいですか。

（各委員からの異議の発言なし）

ありがとうございます。では、議案第6号、7号については、同意ということでお願いいたします。

それでは、次、議案第8号、9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8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 9 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 8 号、9 号について説明させていただきます。お手元の黄緑色のファイルの方をご覧ください。

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、図面右側の中央の赤枠・白抜きで示したところです。申請地は、西側の道路沿道が商業地域で指定容積率 400%、道路の奥の方については準工業地域で、指定容積率が 200%の地域となっております。

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まれたところです。本申請地は、JR 環状線大正駅の北西約 500 メートルに位置し、周辺は主に病院や店舗が立地している状況です。敷地の方角が少し斜めになっていますので、以降の説明については、敷地の長辺方向を東西、短辺方向を南北として説明させていただきます。今回は図面にも周辺建物として記載されているところの多根病院の新築になりますが、全体の建設計画について少し関連がございますので説明させていただきます。お手元のクリップ留めしている資料のうち、はじめの方についている A 3 サイズの 2 枚の資料をご覧ください。

A 3 サイズの図面 1 枚目のところですが、計画地周辺の多根病院関連の施設の位置を示しているもので、図面上方向が北になります。周辺には複数の関連病院が立地しておる状況になっております。

2 枚目ですが、今後の全体の増設計画を示しているものになっていまして、図面上方向が北になっております。黄色に着色している部分については既存の建物になっておりまして、今回は一番下にあるピンクに着色している部分に新しく病棟を建設し、図面に記載はありませんが、離れたところにある病院の施設をこちらにまとめて機能集約を図るという計画になっております。図面中央あたりにグレーに着色しているところがあるんですけども、こちらについては今後の増設計画を示しておりまして、この増設計画の目的たるところなんですけれども、多根病院は大阪府から災害拠点病院に指定されており、既存の、右上あたりにある A 棟部分に災害拠点病院の主な機能があるのですが、現在、病棟そのものにヘリポートがないという状況で、近傍のヘリポートを利用しております。これを改善するために今回新築する C 棟にヘリポートを設け、今後の増設部分であるグレーのところ、B 棟を介して

既存のA棟へ接続することにより災害拠点病院としての機能向上を図るという事業計画が将来のものとしてございます。

こういった事業計画がありますので、今回のC棟の審議にあたって、あらかじめ公開空地の見え方とか公開空地の有効係数の低減などをいくらか考慮する必要がありますので、今回審議いただくC棟の図面には将来計画である上空通路をお示したものをご用意しております。本日はそういった事業計画を見据えたC棟の総合設計、それから52条14項についてご審議のほど、お願いしたいというところです。

また、接続する通路については、道路上空を利用する計画となっているところですが、建築基準法では道路内への建築を制限しているため、建設にあたっては建築基準法44条1項4号の許可が必要になります。赤枠で囲って今後申請予定と記載しているところについては、道路内に計画しているところでございますので、今後、許可申請書が提出されましたら、こちらの審査会に付議させていただくものになります。

今後の事業計画については以上でして、周辺の状況を説明いたしますので、A3の資料の続きにとじているA4サイズの資料をご覧ください。

図面、横向きになるんですけれども、A4サイズ資料の1ページ目が写真の撮影方向を示しております。図面上側が北となります。

2枚目ですが、左上の現況写真①は計画地を北東から見た写真です。隣地側は共同住宅となっています。左下の現況写真②は、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7.272メートルとなっています。右上の現況写真③は計画地を北側中央あたりから東側に見た写真です。計画地の東寄り部分は多根病院系列の施設として利用されていましたが、既に解体されています。右下の現況写真④は計画地を北側中央から西側に見た写真になっております。

3枚目の左上、現況写真⑤は計画地の北側道路を西から東方向に見た写真です。左下の現況写真⑥は計画地を北西から見た写真です。計画地の西寄り部分は飲食店として利用されていましたが、こちらも解体されています。右上の現況写真⑦は計画地の西側道路を南から北方向に見た写真です。西側道路は歩道のある幅員29.09メートルの道路となっています。右下の現況写真⑧は計画地の南側道路を西から東方向に見た写真です。この道路は緑道として整備されており、車両の通行がないも

のとなっています。

4枚目ですが、左上、現況写真⑨は計画地の南側道路を敷地の中央あたりから東方向に見た写真です。左下の現況写真⑩は計画地の南側道路を東から西方向に見た写真になっております。

次に、議案第8号、第9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、議案書をご覧ください。

議案第8号。

建築主、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市西区境川1丁目54番1外11筆。

地域地区、商業地域、準工業地域、防火地域、準防火地域、指定容積率200%と400%にまたがっており、加重平均した基準容積率は238.50%、指定建ぺい率80%、60%にまたがっており、加重平均した基準建ぺい率は83.80%です。

各面積については記載のとおりです。

構造、鉄骨造。

階数、地上11階。

高さ51.41メートル。

容積率の割増し対象部分、床面積が2,595.95平方メートルで容積率にして60.51%です。

主な用途、病室、病院に設けられる機能訓練室、病院に設けられる食堂、廊下等。

敷地の立地条件、建築計画の概要については後ほど説明させていただきます。

右の方ですが、建ぺい率42.80%。

容積率について許容容積率397.53%のうち法第52条第14項に基づく容積割増しは、容積割増しの限度がございますので59.62%となっております。実行の容積率については388.07%です。

許可理由は記載のとおりです。

適用条文は法第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。

続きまして議案第9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 9 号。

割増し制度の種別、一般の総合設計制度、医療・福祉施設容積ボーナス制度。

公開空地面積、有効面積が 1,384.82 平方メートル、有効公開空地率は 32.28%です。

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させていただきます。

右側ですが、容積率について法第 59 条の 2 第 1 項に基づく容積割増しは 99.41%です。

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、容積率の限度を超えるものとなっております。

別添資料の説明に戻りますので黄緑色のファイルの資料をご覧ください。

ファイルの資料の 3、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。図面上側が南側から建物全体を見た外観パースになっております。手前に見えている部分が先ほど写真で説明した緑道になります。奥の方の右側に少し見えているのは、既存の多根総合病院です。左下は敷地を北西側から見た公開空地の鳥瞰パースです。右側奥の方に見えているのが先ほどの緑道で、手前に見えている部分は幹線道路に面して整備する広場状の公開空地、左の方が北側道路に沿った歩道状公開空地になっております。右下は幹線道路側に整備する広場状の公開空地を敷地の北側から見たパースです。植栽やベンチを計画しています。次に説明します公開空地計画図と併せてご覧いただければと思います。

6 ページ、7 ページ目が公開空地計画図となります。図面上方向が北となっております。敷地が東西に長いので 6 ページ部分に西側半分、7 ページ部分に東側半分を記載しておりますので、めくりながらご確認いただければと思います。まず、接道状況について、西側に幹線道路があって幅員が 29.09 メートル、北側は幅員 7.27 メートル、南側は緑道で幅員 25 メートルに接道しています。赤色で囲んでいる、図面の上の方にあたるところが歩道状公開空地になります。北側道路には歩道がありませんので、歩道状公開空地を 2.5 メートル確保しています。6 ページの青色の線で囲んでいる部分が一般公開空地になっていまして、西側道路に面してまとまった広場

状の公開空地を整備して、北側には歩道状公開空地に沿って緑地やベンチなどを整備する計画となっています。

続いて8ページ目ですが、こちらは公開空地面積求積図となります。北側の歩道状公開空地のうち幹線道路から25メートルまでの範囲が商業地域になっておるんですが、その部分は1.5倍で評価しています。また将来、上空通路を計画している部分の下については、あらかじめ係数を低減して評価しています。それ以外の一般公開空地は1.0倍で評価しております。

9ページ目は緑地面積求積図となっております。

続いて10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）と車いす（オレンジ色）については北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）につきましては、敷地の東寄りから自転車置場に至る動線となります。一般車両（青色）とバイク（水色）、ごみ収集車両（茶色）は北側道路の西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。緊急車両（赤色）については、北側道路と敷地内の西側の活動空地から消防活動を行う計画となっております。

11ページ目は日影図になります。図面上側が北方向で、日影図作成における真北は大体、左上方向となります。本申請地は準工業地域で指定容積率200%の部分がございますが、日影が生じる部分である北側は商業地域で規制対象外となっておりますので、条例に基づく日影規制の影響は受けませんので記載を省略しています。また、総合設計の実施基準により指定容積率300%以下のところに対し、敷地外に終日日影を生じさせないよう指導しており、図示のとおり要件は満たしております。

12ページ目は配置図となります。建築物は敷地東寄りに配置しておりまして、その西側に青空駐車場や消防活動空地を計画しています。

13ページ目は1階平面図となります。建物中央に南北に行き来できる通路を介して、東側にエントランスホール、西側には駐車場や病院のバックヤードにあたることを計画しています。

14ページ目は2階平面図となります。今回の計画は、バリアフリー法における建築物移動等円滑化誘導基準という法令の義務基準よりも少し厳しい基準に適合させることで、通常よりも広く設けられた廊下などの実施基準で定められた部分を対象

に、法第 52 条第 14 項による容積率の割増しを行うものですが、図面の水色で着色している部分がこのフロアでいう割増し対象部分となっておりまして、こちらに設けるリハビリテーション室は実施基準でいうところの機能訓練室に該当しますので、40 平方メートルまでが割増しの対象となります。

15 ページ目は 3 階平面図となります。3 階には、診察室等の外来部分を計画しております。また、冒頭で説明した今後の増設計画により接続する通路を、図面右上のあたりに計画しているところです。

16 ページ目は 4 階の平面図となります。4 階も 3 階と同様に外来部分で、診察室などを計画しています。

17 ページは 5 階の平面図となります。5 階から 11 階まで入院病床を計画しています。

18 ページは 6 階の平面図となります。水色で着色している部分が割増し対象部分で、病室やデイルーム、廊下がそれに該当するところです。

19 ページ～23 ページは順に、7 階～11 階までの平面図になります。フロアによって、診療科は異なりますが、大体の構成は似ておりまして、それぞれ水色で着色している病室、デイルーム、廊下が割り増し対象部分になっております。

11 階平面図の続きなんですけど、24 ページ目は塔屋 1 階平面図になります。

25 ページ目は塔屋 2 階の平面図になります。災害拠点病院の機能向上として考えているヘリポートがこちらに計画されています。

続いて 26～29 ページ目は立面図になります。図面の方角が北東とか 8 方向に分けて記載しているんですが、26 ページ目は敷地の長辺を東西とした場合の北側の立面図になっております。27 ページ目は幹線道路側から見た西側の立面図。28 ページ目は緑道側から見た南側立面図。29 ページ目は隣地側から見た東側立面図になります。

30 ページ目は断面図になります。図面右上にキープランを示しています。左側は短辺方向に切った断面図、右側は長辺方向に切った断面図となります。

最後ですが、31 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。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ことにより、A ランクを取得しています。B E E 値は 1.5 になります。

議案第 8 号、9 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

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、ご質問等あればご自由にお願ひしたいと思ひます。

ここは、洪水とか大雨とか、浸水はないのでしょうか。さっきのマンションがありましたが、ここはないという前提なんでしょうね。確認です。

○事務局（岩永） こちらは、高潮が発生した場合の浸水想定として5メートルから10メートル未満というところが該当はあるんですけども、高潮は、確か1000年に1度とかの想定だったので、そこまでの指導は現状としては行っていないというところですよ。

○横田会長 はい、分かりました。ご説明ありがとうございます。

○松島委員 直接関係ないかもしれないですけども、議案書の9号の方で、許可理由のところに維持管理について3年毎に市長に報告することというのがありまして、私が出席して初めて見た気がするんですけども、これは病院だからということなのか、何か理由があるのだったら教えてください。

○事務局（岩永） まず、3年ごとの報告については、病院だからというばかりではなくて、他の共同住宅などについても該当するものです。許可条件への記載については、前回の審査会から少しこちらの表現を追記させていただいているということで、なかなか維持管理状況が芳しくないというところもありますので、許可をおろす物件について、あらかじめ許可条件にそういったものを付しておるというところに、比較的最近に改めております。

○松島委員 つまり、問題があったものも、なかったものも含めて予防的にこれからこういうふうにしよという、そういう意図ですか。

○森幹事 総合設計の維持管理報告については、令和元年度から3年に1度、定期報告の対象となる建築物と併せて維持管理を求めていたところなんですけれども、先ほど少しご説明ありましたように、維持管理報告の提出状況などを考慮して、前回あたりから許可の条件とすることによりまして、定期維持管理報告の報告率を上げよという考えでございます。内容といたしましては、きちんと維持管理をしていただくということが、もちろん容積率緩和も受けているものでございますので、当然ではありますけれども、このような形で運用させていただきたいというふうに考

えております。

○横田会長 ありがとうございます。ちゃんにご指導いただければと。よろしくお願いいたします

○阿部委員 念のために確認なんですけれども、今、B棟というのはまだ建ってないわけですよね。B棟と上空通路はこれからであって、B棟に関しては、通常の建築確認だけで済む程度の、総合設計とか関係のない建物として考えていて、上空通路に関しては、ここでの審議の対象になるという、そういう理解でよろしいですか。

○事務局（岩永） はい。今のところの事業計画としては、B棟については総合設計を取る計画ではありません。赤く囲って記載させていただきました、今後申請予定となっている道路上空のところだけが、こちらの審査会議に付議する案件になるという状況です。

○阿部委員 分かりました。ありがとうございます。あと、今度新しく建てる建物にヘリポートを作って、そこから緊急病院の搬送に使うものになると思うんですけれども、そこからストレッチャーの移動というのは4階まで行って、4階から通路を通ってA棟に行くみたいな、そんな動線を予定しているという理解でよろしいですか。

○事務局（岩永） はい。設計者からはそのように聞いておりまして、ヘリポートに患者の方が来て、エレベーターで上下移動して、水平方向の移動は新たに計画する通路を利用するというふうに聞いてます。

○阿部委員 ありがとうございます。

○横田会長 小泉委員、何かあれば。

○小泉委員 公開空地について確認させてほしいんですけれども。図面番号でいうと6番の公開空地が出ているところなんですけれども、公開空地について、マンホールトイレとか、防災機能が付加されている形になっているのかと思うんですけれども、これは条件化みたいなことをされた上での対応になるんでしょうか。

○事務局（岩永） こちらは、総合設計の条件として整備しているものではありません。先ほどの物件は係数を割増して評価したところではあるんですけれども、こちらは係数の割増しはしておりませんが、比較的大規模な広場状の空間になりますので、何かより市街地環境に寄与するようなものができませんかというところを求めたところ、事業者側からこういったものの提案があったというところです。

○小泉委員 ありがとうございます。

○横田会長 ありがとうございます。協議を行い計画に出てきているのはいい話だろうと思っています。ありがとうございます。ほか、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、特にご異論等ございません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。

○横田会長 それでは、議事の1が終わりましたので、続いて議事の2、一括同意基準に適合した許可案件について議事局の方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（接道許可）に係る一括同意基準に適合し、令和7年4月1日から令和7年4月30日までの間に許可したものについてご報告いたします。お手元に配布しております両面刷りの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4号から第10号の計7件です。用途は全て1戸建ての住宅となっておりまして、空地等の種別は公共用通路が4件、その他通路が3件となっております。

・日影による中高層建築物の高さの制限の特例許可（建築基準法第56条の2第1項ただし書）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56条の2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、4月1日から30日までの間に許可したものについてご報告をさせていただきます。先ほどの資料の続きにあるA4の縦向きの資料をご覧ください。

一括同意報告番号第1号の1件でございまして、こちらは準工業地域における病院の増築となっております。土地の状況等により周囲の住環境を害するおそれがないと認め、一括同意基準に該当するもの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 はい、ありがとうございました。委員の先生方、何かご意見などありますか。

○阿部委員 確認なんですけれども、4号から7号までというのは、これはもともと一筆の土地で、1軒の住宅が建っていたものを4つに分割して4軒建てるというようなものなんですか、これは。

○事務局（赤井） はい、そのような内容になっております。

○阿部委員 もともと大きい敷地だったわけですね。

○事務局（赤井） そうですね、はい。

○阿部委員 それ、問題ないわけですね。通路に関しては同じで、土地の区割りの仕方からすると通路がおかしくなってしまうのかなという。

○事務局（赤井） 通路の基準自体は、一応200平方メートルを超える土地については4メートルの通路確保というのが条件でございますが、今回はその幅員というのは満たしておりまして、敷地自体は通路に長めに接している形になりますので、そこは問題ございません。

○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。56条の2のほう、これは何が引っかかっていたんですか。

○事務局（岩永） 準工業地域で指定容積率200%のところになりますので、測定面6.5メートルでの5時間、3時間の日影規制がかかりますが、そちらが少し抵触していたというところです。

○横田会長 でもそれは許可基準内ということですね。分かりました。

それでは、ご報告を確かに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。

○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（岩永） 次回の審査会については、6月9日月曜日午前10時からで、場所は、本日と同じ大阪市役所P1階会議室での開催を予定しております。個別同意案件として、総合設計制度に基づく容積率の特例許可案件1件をご審議いただく予定

になっております。

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 はい、ありがとうございました。確認ですが、この1件がなくなったら来月の審査会はないということでしょうか。

○事務局（岩永） 今のところ申請前に必要な基本計画の提出は既にされており、来月の審査会の予定ではありますが、許可申請の期限までに申請がなければ、他の議案がないので、状況によっては来月が休会ということがあります。

○横田会長 それでは以上のご説明ということで、本日の審査会をこれで閉会いたします。どうもありがとうございました。

閉会 午前 11 時 23 分