

令和7年度第4回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和7年8月4日（月） 午前10時00分開会
午前10時25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) 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との報告

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との報告

○出席委員 7名

会長 横田 隆司

委員 阿部 昌樹 委員 松島 格也

橋寺 知子 大藤さとこ

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）
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 吉村（消防設備指導担当課長）

○事務局 計画調整局 富安（注1）、岩永（注1）、赤井（注1）、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4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、また大変暑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ひいたします。

○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） はい。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すが、6名の委員にご出席いただいており、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、橋寺委員と松島委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

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。

本日ご審議いただく個別同意案件は1件です。

議事次第の所在区のところに書き間違いがありまして、北区とありますが平野区が正しいです。こちらの議案第12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。

次に議事の2につきましては、法第43条第2項第2号の許可、法第44条第1項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説明いたします。

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、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、審議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、議案第12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12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12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。

まず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200%の地域となります。

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、図面中央の赤色

の斜線で示したところです。本申請地は、大阪メトロ平野駅から南西へ約 350 メートルに位置し、周辺は住宅や店舗等が立地しています。

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したカラーの資料をご覧ください。

写真の 1 ページ目ですが、①となっているものが計画地の北側道路を西から東方向に見た写真です。北側道路は歩道のある 11 メートルの幅員の道路となっております。下側にある②は、同じく計画地の北側の道路ですが、逆方向の東から西方向に見た写真になります。

写真 2 ページ目ですが、③は、計画地の東側道路を北から南方向に見た写真です。東側道路幅員は 8 メートルとなっています。④は、同じく東側道路を逆方向の南から北方向に見た写真です。計画地はこの写真で空き地になっている部分で、以前は事業所として利用されておりましたが、現在は解体したところを青空駐車場として利用されています。

3 ページ目ですが、⑤は計画地の南側道路を東から西方向に見た写真です。南側道路の幅員は 6 メートルになっております。⑥は同じく南側道路を逆方向の西から東方向に見た写真になります。

次に議案第 12 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 12 号。

建築主は記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市平野区平野西 6 丁目 1 番 6。

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 200%。指定建蔽率 80%、基準建蔽率は市条例により制限を受けるため 70% となっております。

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 12 階。

高さ、36.01 メートル。

公開空地面積、有効面積 457.51 平方メートル、有効公開空地率は 39.52% 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。

議案書右の方ですが、建蔽率が 36.05%。

容積率は 262.43% で許容容積率は 263.44% 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となっております。

参考資料の説明の方に戻りますので、青いファイルの 3 ページ目のところからご覧ください。

3 ページは、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。左側の図は敷地北東側から建物全体を見た外観ペースです。右側の図は敷地北側から見た公開空地の鳥瞰ペースになっております。両脇に歩道状空地、それから中央部分に広場状の空地である公開空地が確認できます。次に説明します公開空地計画図と併せてご覧ください。

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。まず接道状況について、広い方から北側が幅員 11 メートル、東側が幅員 8 メートル、南側が幅員 6 メートルの道路に接道しております。赤色の実線で囲んだ部分が公開空地になっておりまして、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の公開空地を設けております。

続いて 6 ページ目ですが、公開空地求積図です。今回は特に低減や割増しを行う空地はありませんので、歩道状公開空地、一般公開空地とも、全て 1.0 倍で評価をしております。

続いて 7 ページ目ですが、緑地面積求積図となっております。

次の 8 ページ目、こちらは動線計画図となります。同じく図面上側が北となります。歩行者（黄色）及び車いす（オレンジ色）につきましては敷地東側からエントランスホールへ至る動線となっております。自転車（緑色）については敷地北側と南東

側から駐輪場へ出入りする計画となっています。一般車両（青色）、バイク（水色）は敷地南西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。ごみ収集車両（茶色）、緊急車両（赤色）は、どちらも東側道路からごみ収集や消防活動をする計画となっております。

続いて 9 ページ目は、日影図になります。同じく図面上側が北となります。本申請地は第 1 種住居地域で指定容積率が 200% の地域になっておりますので、条例に基づく制限のある区域となり、5 メートルラインで 5 時間、10 メートルラインで 3 時間の日影規制がかかりますが、図示のとおり制限は満たしております。

10 ページ目はピット階の平面図になっております。

続いて 11 ページ目は、配置図兼 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輪場、集会スペースを確保しています。集会スペース、図面の大体真ん中あたりの赤い枠で囲っておるところですが、こちらは合計 22.08 平方メートルの面積を確保しております、住戸数あたり 0.5 平方メートルとなる 22.00 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～12 階の平面図となります。各階 4 戸の住戸を計画しており、住戸タイプは 3 LDK、4 LDK となっております。

続いて 13 ページ目は、屋根伏せ図となります。

続いて 14 ページ目と 15 ページ目は立面図になります。14 ページ目が北、西の図面、15 ページが南、東側の立面図になっております。

16 ページ目は断面図になります。高さ制限については、斜線制限のことですが、天空率により適合させている計画です。

最後 17 ページ目ですが、C A S B E E 大阪みらいの計画概要書になります。総合設計制度適用の基本要件である「B+」を満たしております、B E E 値は 1.4 になります。

議案第 12 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、ご質問等ございましたら自由にお願いしたいと思いますが、いかかでしょうか。

○大藤委員 ご説明ありがとうございます。8 ページの動線とかを見ますと、バイク

と車に関しては同じところから入って出ていくというところなんですけれども、このバイクが出てくるところで壁などもあって、見通しが悪くなつて危険だつたりするのではないかなと思うところがちょっと気になつたんですけれども、何かそのあたりの配慮とかあれば教えてください。

○事務局（岩永） バイクの動線について、安全性についてのご質問だったと思いますが、特に私たちから取り立てて何か指導しているという状況ではないです。一般的には駐車場やバイク置き場については駐車場法関連の基準がかかってきますので、そちらで必要な車路幅などを確保されていると聞いておりますので、一定の安全性は確保されているかと考えております。

○横田会長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。ほかに何かございますでしょうか。

○阿部委員 斜線制限についてなんですけれども、この16ページの図面だと斜線制限に引っかかっているようですが引っかかっていないという、その説明がよく分からなかつたので、もう一度お願いします。

○事務局（岩永） 今の質問ですが、まず建築基準法による高さ制限としては、一般的に道路斜線、隣地斜線というものがあります。この高さ制限の適合のさせ方については、まさに斜線制限の枠内に収まっているということでも適合しますし、斜線制限によらず天空率という考え方で、空の見え方が計画建物と斜線制限に適合する建物を比較して、計画建物の方が空が見えていることが確認できるのであれば、斜線制限によらずとも高さ制限が適合しているというふうに建築基準法の立て付けとしてなつております。こちらの建物は、まさにその天空率を適用することにより建築基準法の高さ制限に適合させているという計画になつております。

○阿部委員 適合させているということは、斜線制限には適合していないけれども、天空率をクリアしているから問題ないということですか。

○事務局（岩永） そのとおりです。

○阿部委員 分かりました。そうすると、この16ページですけれども、ここに書かれている斜線制限というのも上の方の階の一部がかかっていますが、天空率で基準を満たしていると、そういう理解でよろしいわけですね。

○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、よろしいでしょうか。では、松島委員、お願いします。

○松島委員 5ページですけれども、公開空地のところですが、隣地との間にフェンスが今のところはあって、将来撤去って書いてあるんですけども、この将来というのはいつのことでしょうかという質問です。隣にもこういう空地ができた場合に撤去されるのか、完成したら撤去されるのか。

○事務局（岩永） 今のご質問ですが、隣にも同じように総合設計を適用する場合には、同じように歩道整備が必要になってきますので、そのときに撤去をしていただくことを指導しています。許可段階で私たちが指導しているものとしては、歩道部分が撤去できるよう、撤去しやすいように構造を分けておくことを指導しているところです。

以上です。

○横田会長 ありがとうございます。あと、よろしいでしょうか。今の5ページで細かいことを教えてほしいんですけども。自転車に3人乗りというのは、これは3人乗りのためのものが必要ということなんですか。

○事務局（岩永） 私たちの基準から見て、特に3人乗りを設置しなさいという基準はないんですが、道路交通法の関係で整理されてきていますので、事業者側として、こういった広いスペースを確保した方が利用しやすいというところで計画されているところです。

○横田会長 分かりました、事業者サイドの戦略ということで。ありがとうございます。あとはよろしいでしょうか。もう一つ、いつも浸水とかいうので電気室の話がありますがここは小さなマンションだから要らないということ、ついていないという前提でよろしいですか。

○事務局（岩永） そのとおりです。一応、この場所の浸水想定については念のため確認をしているところで、洪水の浸水想定が0.5メートル未満というところで、総合設計で電気室を指導するような規模ではございませんが、仮にそういうことが起きたとしても、それほどの甚大な状況ではないということを確認しております。

○横田会長 分かりました。ご説明ありがとうございました。ほか、よろしいですか。

(各委員からの異議の発言なし)

それでは、特にご意見等も出尽くしたということで、審査会としては同意ということを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 今日は同意案件1件なので、続いて今から議事の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7月1日から令和7年7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くものは、一括同意報告番号、第18号から第26号の計9件です。用途は、一戸建ての住宅が8件、共同住宅が1件となっておりまして、空地等の種別は全てその他通路となっております。また、第26号は建築物の用途が共同住宅となっておりまして、参考図といたしまして付近見取図と通路の状況を示した配置図を添付しております。

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） 44条の一括同意基準の説明ですが、先ほどの資料の続きでつけておりますA3横向きの資料をご覧ください。こちらは、44条1項ただし書許可、2号関連における建築審査会一括同意基準に適合し、7月1日から31日までの間に許可したものとなっております。一括同意報告番号が1号から6号の6件でございまして、こちらはすべて道路内に設置される公共交通機関である大阪シティバスの停留所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 こちらの方もバス停留所の上家ということですが、先生方何か、よろしいでしょうかね。

(各委員からの異議の発言なし)

確かに報告を受けましたということにさせていただきます。ありがとうございました。

○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） 事務連絡ですが、次回の審査会について、9月は休会になっておりますので少し時期が空きますが、10月6日月曜、午前10時からを予定しております。場所については今後調整し、開催通知にてご案内させていただきます。個別許可案件として、道路内建築物の特例許可案件を1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2件の合計3件をご審議いただく予定となっております。

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室くださいますようお願いいたします。

事務連絡は以上です。

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

閉会 午後10時25分