

令和7年度第5回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和7年10月6日（月） 午前10時00分開会
午前10時57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
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）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 5名
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）
田中（監察課長代理）（注１）
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２）、岩永（注２）、赤井（注２）、野村、森田

（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 5 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、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、5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2件です。議案第13号と14号ですが、こちらは同一建物で、議案第13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14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。

次に議事の2) につきまして、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、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、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てまいりたいと思いますが、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）

○横田会長 それでは、議案第13号と第14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13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14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 13 号、第 14 号についてご説明いたします。別添資料として配布しております図面により、申請地についてご説明いたします。緑色の大きいファイルの資料をご覧ください。

まず 1 ページ目は、用途地域区分図となります。申請地は、図面中央の青色で示したところです。申請地は商業地域で、指定容積率は 600%の地域となります。

続いて 2 ページ目、こちらは周辺建物現況図となります。申請地は、赤色の線で囲まれたところです。本申請地は、京阪中之島駅の西約 150 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、お手元のクリップ留めをしたカラーの資料をご覧ください。

写真の資料 1 ページ目は、計画地の東側の道路を北から南方向に見た写真です。写真で右側に見えているところが計画地で、左側が堂島川になります。こちらの道路は場所により幅員が異なる状況ですが、通しておよそ 4.5 メートルの幅員があり、この写真に記載している数値は当該部分の幅員になります。

続いて写真の 2 ページ目です。同じく計画地の東側道路を北から南方向に見た写真ですが、先ほどよりも少し南側の位置から見た写真です。計画地の対側は駐車場として利用されています。

続いて写真の 3 ページ目ですが、同じ東側道路を、今度は逆方向、南から北方向に見た写真になります。計画地の北側隣地が奥に見えていますが、こちらは事務所として利用されています。

続いて写真の 4 ページ目ですが、南側道路を東から西方向に見た写真です。南側道路は歩道が整備されており、道路幅員は 21.818 メートルとなっています。

続いて写真の 5 ページ目ですが、同じく南側道路を逆向きの西から東方向に見た写真になっております。

次に写真の 6 ページ目ですが、今度は西側道路を南から北方向に見た写真になります。西側道路も歩道が整備されており、道路幅員は 14.32 メートルとなっています。計画地は従前はガソリンスタンドや青空駐車場、テナントビルなどに利用されておりましたが、1 年以上前に解体され、現在は更地になっています。

続いて写真の 7 ページ目ですが、西側道路を北から南方向に見た写真になっています。

写真についての説明は以上です。

次に議案第 13 号、14 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 13 号。

建築主は記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市福島区福島 3 丁目 142 番 16、26 番 3、25 番 2。

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%。

指定建蔽率は 80%、基準建蔽率は 100%。

主要用途、共同住宅。

工事種別、新築。

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 45 階。

高さ、161.15 メートル。

容積率の割増対象部分、床面積で 109.65 平方メートル。容積率にして 2.9%となっています。主な用途は電気室です。

敷地の立地条件、建築計画の概要については後ほど説明いたします。

議案書右の方ですが、建蔽率が 50.69%。

容積率は、許容容積率は 902.90%のうち、法第 52 条第 14 項に基づく容積割増分が 2.9%、実行の容積率は 902.53%となっています。

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 14 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 14 号。

割増制度の種別、都心居住容積ボーナス制度。

公開空地面積、有効面積が 1,200.89 平方メートル、有効公開空地率は 31.82%と

なっています。

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、上から3つ目のところ、容積率について法第59条の2第1項に基づく容積割増分は300%となっています。

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、先ほどの緑色の大きいファイルの資料をご覧ください。

ファイルの資料の3ページからになりますが、3ページと次の3-1ページは、それぞれ総合設計と法第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。

次の4-1ページと4-2ページが透視図になります。4-1ページは南西側から建物全体を見た外観パースになっております。4-2ページですが、こちらも先ほどと方角は一緒で、南西側から見た公開空地のパースになっております。歩道状公開空地と一般の公開空地の様子が確認できます。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。

資料5ページ目ですが、公開空地計画図となります。敷地形状の都合、図面が横向きになっておりますので、90度回転させて縦向きにしてご覧いただくと見やすいかと思います。方角は、図面を縦向きにした場合の上方向が北側となっております。そのままですと左側が北になります。まず接道状況について、東側は幅員4.54メートル、南側は幅員21.82メートル、西側は14.32メートルの道路に接道しています。赤色の実線で囲んでいる部分が公開空地で、東側の道路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整備し、南側道路沿いには交差点部分まで幅4メートルの歩道状公開空地を設けております。それ以外の部分には植栽やベンチを設けた一般公開空地を設ける計画となっております。

続いて6ページ目ですが、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。歩

道状公開空地については1.5倍で評価、一般公開空地は1.0倍で評価しております。

7-1 ページから7-4 ページが緑地面積求積図。それから、図面が小さくなっていますので拡大した資料をつけております。

続いて8 ページ目です。こちらは動線計画図となります。こちらでも図面が横向きになっておりますので、必要に応じて見やすい方向でご覧いただければと思います。方角は、図面を縦にした場合の上方向、そのままですと左方向が北となります。歩行者（黄色）につきましては、西側歩道と南側公開空地からエントランスホールへ至る動線となります。車椅子（オレンジ色）につきましては、西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、南西角の歩道から敷地南側公開空地を通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た先については、2 階、3 階へ自転車を停める計画となっています。一般車両（青色）、バイク（水色）、ごみ収集車両（茶色）は、西側道路の北寄りに設けた車両出入口を利用する計画です。一般車両は、青い矢印の先のタワーパーキングと、矢印の記載はありませんが、敷地北側の付属棟に設けた平面駐車場に駐車する計画です。バイクについては、水色のところでまっすぐ入っていったところで、大型バイクは敷地北東角の1 階部分に駐車し、原付については、同じく北東にあるエレベーターを利用して付属棟の2 階に駐車する計画となっています。緊急車両（赤色）についても、同じ車両出入口から進入し、敷地内で消防活動を行う計画となっています。ゴミ収集車（茶色）については、敷地内に奥の方に入っていく、東側の駐車スペースに停めて収集を行う計画です。

続いて9 ページ目です。こちらは配置図兼1 階平面図となります。1 階には建物西側にエントランスホールがあり、メールコーナーやエレベーターホール、東寄りになりますが、ごみ置き場などを設ける計画です。一番北側、先ほど少し触れた付属棟で駐車場棟が計画されています。図面の中に記載しています緑色の破線のところは、落下放物線の範囲を示しておりまして、その範囲内は植栽にして人が入らないようにするほか、人の出入りがあるエントランス部分には庇を設けることにより安全対策を行っています。

続いて10 ページ目です。こちらはピット階平面図になります。基礎部のところで

続きの資料、10-1 ページですが、先ほどと同じピット階平面図なんですけれども、図面にもともと電気室をどこに予定していたかを示した資料になります。今回の計画は浸水対策により、もともと赤で記載しているところに予定していた電気室を3階と30階に分けて設けるんですが、これにより法第52条第14項の容積率の割増を行うという計画になっています。

次の11ページ目ですが、ピット階平面図なんですけれども、先ほどより浅い部分の図面になっております。

12ページ目は、2階平面図となります。2階には、駐輪場、集会室、ゲストルームなどを計画しています。付属棟の方には、別棟で記載しているところがありまして、ミニバイク置き場を計画しています。

続きまして13ページ目、3階平面図。3階には、駐輪場、集会室、電気室などを計画しております。青い枠で記載しているところですが、こちらが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うものです。

続いて14ページ目。4から12階平面図となります。4階より住戸を計画しておりまして、各住戸の間取りは、1LDKから3LDKまでございます。

次の15ページ目ですが、13階から20階の平面図となります。住戸タイプは2LDKから3LDKとなっております。

続いて16ページ目は、21から27階平面図となります。住戸タイプや規模が少し異なっているという計画です。

続いて17ページ目は、28階平面図となります。住戸と北東角辺りに集会室を設けております。

続いて18ページ目で、29階平面図となります。先ほどの北東角に設けた集会室については28階とこちらの29階でメゾネットで一体となっております。このメゾネットの28階、29階と低層部の2階、3階に設けた集会室の合計面積は、233.57平方メートルで、住戸数当たり0.5平方メートル以上となる228平方メートル以上を満たしております。

続いて19ページ目は、30階平面図になります。電気室は浸水対策により容積率の割増を行っていて、図面中央部分の青の破線で示しているところが該当するところ

です。

20 ページ目は 31 階平面図になります。

21 ページ目は 32 から 37 階平面図になります。

22 ページ目は 38 から 43 階平面図になります。

23 ページ目は 44 階平面図になります。

24 ページ目は 45 階平面図になります。こちらが最上階になりますので、規模が大きい住戸を計画しております。

続いて 25 ページ目は、P H 1 階平面図となっております。屋上に緊急離着陸場を設けているため、待避スペースを計画しております。

26 ページ目は、先ほどのペントハウス階の少し上のところ、P H 2 階平面図となっております。エレベーター機械室が見えています。

27 ページ目は屋根伏図となっております。こちらに緊急離着陸場を設けております。

平面図が終わりまして、続いて 28、29 ページ目が立面図になります。

28 ページ目は縦向きで、左側から西側立面図、右側が北側立面図となっております。

29 ページ目は同じく縦向きで、左から東側立面図、南側立面図となっております。

続いて断面図ですが、30 ページから 32 ページに記載しております。30 ページは南北方向に切った A-A' 断面図。31 ページは東西方向に切った B-B' 断面図。32 ページは東西に切った先ほどの B-B' 断面よりも南側を東西に切った C-C' 断面図となります。30 ページの A-A' 断面図をご覧いただきたいのですが、こちらに浸水想定高さを示しておりまして、計画地は淀川の氾濫により 5 メートルの浸水想定となっています。青色で着色しているところが機械室なんですけれども、3 階と 30 階に設けた機械室になりますが、それぞれ浸水想定よりも高い位置に電気室が計画されております。

続いて 33-1、こちらのページは付属棟である北側の駐車場棟の立面図になっています。

次につけています 33-2 は、先ほどの駐車場棟の断面図となっております。

次の 35 と、続けている 35-1 ページは、免震構造断面位置図とその切ったところ

の詳細図をそれぞれつけております。この建物は免振構造を採用しているところなんですけれども、35 ページは免震構造の切断位置図になっていまして、赤色の破線で示したところが地震時に建築物が動く範囲、可動域になります。緑の線で描いている部分が、侵入や転落防止の柵、手すりになります。次のページの断面図と合わせてご覧ください。基本的にはできるだけ人が入らない部分に可動域を設けていただいています。可動域を植栽帯の中に置いているようなC-C'のようなところになっているのが基本なんです、どうしても出入りするところが必要になりますので、出入口の人が通行する部分については、例えばA-A'断面のところなんです、通行に支障がないように免振用のカバーを設けて歩行者の安全を確保している計画になっております。

最後、36 ページ目がC A S B E E大阪みらいの計画概要書になります。この計画は、総合設計適用の基本要件である「A」を満たしておりまして、B E E値は1.5になります。

議案第13号、14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・ご質問等あればご自由にお願ひしたいと思います。

○松島委員　松島です。ご説明ありがとうございました。

いつも同じようなことを聞いて非常に恐縮なんですけれども、公開空地の件です。まず、2枚目の周辺建物を見ていただく方がいいかと思うんですけれども。この地区、かなりこういった公開空地の適用による緩和というのは、多分続いているエリアだと思っていまして、この地図にもあるように、公開空地が近隣のところにずっとあるということが見えていて。一連を見ていると、全てが適用されるわけではないんですけれども、例えば、今回の施設の北東側に何件か、敷地の北側の道路に面して少し公開空地が続いていると。それに対して今回の案件は、今度は公開空地の添付5枚目ですか、同じような形で見ていくと、そちら側には公開空地はないですね。逆に、逆側の道路の方に歩道状の公開空地があると。ただ、先ほどの全体を見ると、逆側の道路の方に歩道状の公開空地というのは、続く敷地の中にはあまりないというふうに見えるんですけれども。今回の案件で見たときに、基準を満たしてい

るということはわかる一方、まちづくりの観点から見たときに、どこまで介入できるかという問題があるかと思うんですけれども、この公開空地の位置について何か指導がもしあったようでしたら教えていただきたいということ。

それと併せて、こういったものをどういったところで議論できるのかというところを教えていただければと思います。

よろしくお願いいたします。

○事務局（岩永） まず、1点目の歩道状公開空地の指導の話なんですけれども、取り立ててこちらからどうしろということを指導しているところではないんですけれども、今回こちらに設けたところの考え方として、なんでこっちですかみたいなどころを少しやり取りしはしているところです。橋に至るところが少し交通量があるというようところが設計者側から話があったので、今回についてはそういうところでの計画をされているというところにはなっております。

2点目の、こういったところの議論をどこでできるのかというところについてなんですけれども、総合設計の話でいうと、基本計画という書類を許可申請よりも大体2か月ほど前に出していただくんですけれども、その段階で基準に合っているかどうか、必要に応じて連続性のところの指導をしているというところなんです。今回については、特に近隣もつながっていないというところであったのと、どちらがというところで、設計者が交通量を見て、こちらの方が有益だというところだったので、特にそれについて指摘をしていないというようところにはなっております。

以上です。

○松島委員 これまでの案件との連動性というのをぜひ考えていただきたいなと思います。過去にも、一部だけ歩道だけできて、これはあまり見込みがないというようなお話もあったかと思いますが、今回のこの建築審査会のこの案件というわけではないと思うので、今回はこれでいいかと思うんですが、ぜひそういったことを検討いただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

○横田会長 はい。ありがとうございました。

ほか、よろしいでしょうか。

○阿部委員 ある意味今の松島委員のご意見と非常に近いんですが、堂島川沿いのこの道なんですけれども、堂島川のすぐのところに歩道じゃないかと思うんですが、

川沿いにずっと歩ける道が、4-2のパスで車道よりも上がったところに歩道的なものがあると思うんですけども、これは歩道扱いになってない、先ほど歩道はないんでというような説明があったんですけども、どういうことなんですか。

○事務局（岩永） まず、4-2の資料のパスに見えているところなんですけれども、こちらは堂島川に沿って公共で整備している遊歩道になっておりまして、パスだと少し分かりにくいんですけど、川なので橋に向かって高く上がっていったところで、橋のレベルに沿って遊歩道整備をしているので、敷地から見ると少し高い位置に遊歩道が整備されているというものになっているというのが一つ。

あと、総合設計の基準で歩道がない場合、2.5メートル以上になるように歩道整備をするというのを指導しているんですが、こちらについては対側側にあるものを評価はしていなくて、敷地側にくっついている歩道があれば、それを足して2.5メートル以上という指導で、今回は敷地側にくっついている歩道というのがありませんので、敷地内に2.5メートルの歩道整備を指導しているところにはなりません。

以上です。

○阿部委員 恐らくここを歩く人は、大体、今遊歩道とおっしゃいました川沿いのちょっと高いところを歩くと思うんですよ。そうすると、この建物側に歩道状公開空地を設けたとしても、ほとんど使う人はいないんじゃないかという気がして。そういう出来上がった後の人の動線みたいなものが考慮されていないんじゃないかという気がして、そこが気になる場所なんですけども。

○事務局（岩永） 遊歩道については、どんな場所からでも入れるというものではないので、橋のところまで行かないと出入りができないというところで、沿道途中の敷地利用者の方が遊歩道を利用するというのは、実は構造上難しい形態になっております。我々、歩道整備を指導しているところとしては、いくばくか通行空間が必要というところと、空間が空くということも考慮しているところとなりますので、一定、これまでそういった基準で指導しており、今後もそういう基準で指導していくことになるのかなとは考えております。

○阿部委員 ということは、ここに歩道を公開空地として設けることは一定ニーズがあって、それを満たすものであるという判断をされていると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。

○阿部委員 分かりました。

○横田会長 はい、ありがとうございました。

ほか、よろしいでしょうか。じゃあ、小泉委員、お願いします。

○小泉委員 大阪府の小泉です。

安全上の点から確認させていただきたいんですけども。緑のファイルの 35 ページのところで、免震層の断面位置図がございすけども、そちらの図面、ファイルの閉じ方で言いますと、そのままアプローチと書いてある、その下あたりのところ、結構、歩道と免震で可動する域というのが結構近いというところ、人が入れないような構造になっているのかどうかというのを確認したいのが 1 点。

あと、C A S B E E の環境の関係で確認したいんですけども、36 ページのところですね。こちらの方で、C A S B E E 「A」ランクという形で高い値になっているんですけども、スコアの方で見ますと、Q 3 の室外環境で、ちなみに景観のところの数値が高いというような話と、L R 1 のエネルギーの部分で外皮の熱負荷とか、設備のシステム効率化、この辺のあたりが高いということで、どんな対応を取られているのか、お分かりになれば教えてほしいなという話。

あと、総合設計とかで C A S B E E の A ランクなんかについて、何か容積割増に影響したりする部分というのはございましたでしょうか。

そのあたり、大きく 2 項目について確認です。よろしくお願いします。

○事務局（岩永） まず、1 点目の免震の安全対策のところですけども、ご指摘は、B-B' のあたりということでよろしいですか。B-B' のところについては植え込みを計画しておりまして、歩道に近接する部分まで植え込みになっておりますので、基本的にはここは人が立ち入らない部分として、植え込み内での可動域の処理をされているというところなので安全上問題はないかと考えております。

2 点目少し飛ばしまして、3 点目のご質問、C A S B E E のランクを容積率の評価にというところの話なんですけれども、C A S B E E 評価型の容積率ボーナスもありますので、C A S B E E のランクが S になると少し割増して、今回、義務で A を求められるところなんですけれども、評価を S に上げると、そのボーナスが適用できるというような制度にはなっています。

○國領幹事 C A S B E E の評価項目についての説明でございます。まちなみ景観 Q 3 ですね、スコアが大きく出ているところにつきましては、まちなみということですけれども、植栽が多ければ多いほど景観に資するということで評価が高くなっております。なので、総合設計制度ですので、公開空地に緑化をすれば自然とスコアは伸びると。どちらが先の目的かっていうのはあるんですけれども、そういった関係でございます。

あと L R 1、環境負荷低減性のエネルギーにつきましては、まず、設備システム効率化の方から申し上げますと、高効率の設備機器を積極的にたくさん導入しているということで、例えばエコジョーズといわれるようなものであったり、L E D 照明だったり。最近のタワーマンションの高価格帯のものですと設備も高性能のものが入るという、先ほどの総合設計とまた近しい話ですけれども、ここも自然とそういったことで伸びやすい数字になっています。

あと、外皮の熱負荷につきましても、同じことですが、L o w-E 複層ガラスであったり、断熱性の高いものにコストをかける傾向となっておりますので、これもその結果として評価が伸びているというケースがございます。

○小泉委員 ありがとうございます。例えば、免震の可動域については植栽があって、なかなか入れない状態にはなっているという形でご回答だったんですけれども、維持管理を適正にして、そういった状態を維持できるような形でしっかりやっていただくように申請者側にお伝えいただけたらと思います。

よろしくお願いします。以上です。

○横田会長 はい、ありがとうございました。

ほか、いいですか。では最後、清水委員がいないので、私が代わって。

これは小学校はどこにあって、通学路はどういうふうに想定されているのか。

あともう一つ、8 ページの動線計画図ですが、車椅子が北の方から入ることになっているんです。これは南側から入れないということで、わざわざ車椅子が北側から入ってねということになっているのかお伺いたい。

その 2 点、よろしくお願いします。

○事務局（岩永） まず、1 点目の通学路の話なんですけど。学校が、周辺建物現況図でいうところの、敷地があるところが三叉路みたいになっていると思うんですけど、

その真北側に広い幹線があって、そのままどんどん北の方に行くと、用途地域区分図の方に戻ってもらうといいかもしれないけど、その縦の道をまっすぐまっすぐＪＲの方まで行って、ＪＲ越えたぐらいのところに小学校があります。なので、幹線道路沿いを、そんなに道がややこしくないところをまっすぐ行くということになるんですけども、幹線道路には歩道が整備されているところですので、特に危険な状態ではないだろうと考えています。

２点目は、８ページの動線計画図に係る内容のところで、計画上は、オレンジで書いているところにはなるんですけども、南の方の自転車の動線のところも勾配は確保できているので、こちらからも入ることができるという計画にはなっています。

○横田会長 はい、ありがとうございます。

そうすると、結局この自転車が問題になって、自転車が人と交錯しないとか。その辺はちゃんとしてくださいねと計画者にお伝えいただければと思うのと、１つ目は、これは北にずっと行くんですよ。

○事務局（岩永） そのまままっすぐ北側です。

○横田会長 わかりました。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）

では、特にご異論等はないということなので、議案第 13 号、第 14 号については、同意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。

それでは議事の 1 番が終わりましたので、続いて議事の 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 7 年 8 月 1 日から令和 7 年 9 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。お手元に配布しております両面刷りの A 3 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 27 号から第 35 号の計 9 件です。用途は、一戸建ての住宅が 8 件、長屋が 1 件となっております、空地等の種別は全てその他通路となっております。

・ **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 項ただし書き許可 2 号関連における建築審査会一括同意基準に適合し、令和 7 年 8 月 1 日から 9 月 30 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。先ほどの資料に続きでつけております A 3 横向きの資料をご覧ください。

一括同意報告番号第 7 号から第 11 号の 5 件でございまして、こちらは全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上屋となっております。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をしたものとなっております。

・ **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**

続きまして法第 56 条の 2 第 1 項ただし書許可、日影規制の特例許可における建築審査会一括同意基準に適合し、令和 7 年 8 月 1 日から令和 7 年 9 月 30 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。先ほどの資料の続きにつけております A 3 横向きの資料をご覧ください。

一括同意報告番号第 2 号と 3 号の 2 件でございまして、第 2 号については、建築物の敷地は商業地域ではありますが、北側に準工業地域の日影規制対象区域がございまして、既存不適格になっていたものについて車寄せの上屋を増築するものとなります。3 号については第二種中高層住居専用地域における高等学校の増築となっております。

これらについて土地の状況等により、周囲の住宅環境を害する恐れがないと認め、一括同意基準に該当するとして許可をしたものとなっております。

一括同意基準に関する報告は以上になります。

○横田会長 はい、ご報告ありがとうございました。

委員の皆さん、何かご意見とか。

○阿部委員 最後の第3号の備考のところにある許可が、平成12、21、30って、これは何の許可ですか。

○事務局（岩永） まさにこの日影の許可を過去にしていたものになりまして、今回は許可をした範囲より日影の影響が悪化する方向になりますので、再許可をするというところです。

○阿部委員 何回か増築を繰り返していて、増築のたびに日影の特例許可を出しているということではよろしいですか。

○事務局（岩永） そのとおりです。補足すると、法改正が平成30年にあって、それよりも前であれば、日影規制については増築での既存不適格での緩和というのはないので、いくら小さい上屋とかの増築であっても、都度増築のたびに許可が必要ですと以前はなっていたんですけれども、平成30年の法改正で政令で定める範囲内の小さい増築だったら許可は要りませんというふうに実は法律が変わっております。なんですけれども、今回増築するものについては、政令で読める範囲内に入らない増築で、感覚的に申し上げると、その日影の影響が悪化する側の増築になりますので、それが周辺に対して著しい環境悪化を及ぼしていないかどうかを見て、許可をしているというところにはなります。

○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。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは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。

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、11月12日水曜日、午後1時半から。場所は本日と同じく大阪市役所のPH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、接道特例許可案件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いて、机の上にお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 はい、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。どうもありがとうございました。

閉会 午前 10 時 57 分