

## 令和7年度第9回大阪市建築審査会会議録

- 日 時 令和8年2月12日（木） 午後2時06分開会  
午後3時45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の報告
- 出席委員 4名
- |     |   |       |     |         |
|-----|---|-------|-----|---------|
| 会 長 | 欠 | 阿部 昌樹 |     |         |
| 委 員 |   | 福田 知弘 | 委 員 | 山根 聡子   |
|     |   | 橋寺 知子 |     | 欠 大藤さとこ |
|     |   | 松島 格也 |     | 欠 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）  
井上（建築確認課長代理）（注1）  
田中（監察課長代理）（注1）  
垣内（都市計画課長代理）（注1）  
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）、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 午後2時06分

○森幹事 ただいまから令和7年度第9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、福田会長職務代理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。福田会長代理、どうぞよろしくをお願いいたします。

○福田会長職務代理 こんにちは皆さん。お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

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。事務局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、会議運営上のお願いが一つございます。本日会議室がいつもと異なりまして、マイクの本数がいつもより少なくなっております。ご発言の際には事務局の方でマイクを移動させますので、お時間を少しいただきますがご協力をお願いいたします。

では、委員の皆様のご出席の状況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、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。本日ご審議いただく個別同意案件は3件です。

議案第26号ですが、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に関する案件です。

議案第27号と28号ですが、こちらは同一建物で、議案第27号は法第52条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28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)につきましても、法第43条第2項第2号の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も、会長職務代理の福田委員、よろしく願いいたします。

○福田会長職務代理 よろしく申し上げます。確認ですが、傍聴の方は今日いらっしゃらないということでしょうか。

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ます。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26号について、事務局から説明してください。

## ◎同意案件

### 議案第26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

○事務局（岩永） 議案第26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、図面により申請の位置についてご説明します。今回、水色のファイルが2つありますが、右上に第26号第1図と書かれている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

青色で示したところですが、商業地域で指定容積率 600%のところと、第 2 種住居地域で指定容積率 300%の地域にまたがっております。

続いて 2 ページは、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が、本申請地は、大阪城公園の南側、駅でいうと谷町四丁目駅と森ノ宮駅のちょうど真ん中辺りの位置で、周辺は主に住宅や事務所ビルが立地しています。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カラーの資料をご覧ください。

今回は写真を 4 枚用意しております、先にある 2 枚は少し離れたところから道路の状況が分かるもの、後ろにつけている 2 枚は、近づいた位置から敷地周辺の状況が分かるものを添付しております。

まず 1 ページ目、道路の状況ですが、敷地は北側一方接道となっており、この写真は東から西方向に見た写真です。中央大通に面し、道路幅員は 40 メートルになります。計画地は左側のフェンスで囲まれているところ、赤い破線で囲まれているところが計画地になります。

続いて 2 ページ目ですが、今度は反対向きの西方向から東方向に見た写真です。敷地の前面部分には歩道橋が設置されております。

続いて 3 ページですが、これは先ほどと同じ向きにはなるんですが、少し敷地に近づいた位置からの写真になります。計画地の隣は大阪市教育会館東館、共同住宅となっております。

続いて 4 ページ目ですが、今度は反対向きの東から見た写真になります。この場所は従前、大阪市教育会館として利用されていましたが、現在は更地となっております。

ここで通常、議案書の説明に移るんですけども、その前に 52 条 14 項という総合設計と併用されることが多い案件になりますが、今回 14 項単独の許可事案になっておりますので、14 項の規定の主旨について少し補足説明をさせていただきます。

容積率制限については、地区内における建築物の容積率の総量と道路等の公共施設の整備状況との均衡を図ることが目的にはなっているんですけども、52 条 14 項では、公共施設に直接影響を及ぼさない用途に供する部分が著しく大きい建物については、特定行政庁が許可をする範囲内で容積率制限を緩和で

きる制度になっており、その直接影響を及ぼさない用途として、法文上は「機械室その他これに類する部分」と規定されております。この機械室云々というところですが、技術的助言が国から発出されておりました、該当する施設の考え方がその中で示されております。規模が大きいものでは、中水道施設や地域冷暖房施設などがありますが、住宅で利用される比較的規模の小さいものとしては、エコキュートやエコジョーズなどのヒートポンプや潜熱回収型給湯器があるほか、本件で申請されているような「浸水リスクに配慮した電気室」についても助言に示されているものになります。これらの施設は、その助言の主旨から道路交通に直接負荷をかけるようなものではないという考え方になっております。そういった規定、主旨になっていきますので、よくご審議いただいている総合設計では、公開空地をはじめ様々な基準が細かく定められておりますが、それとは少し異なりまして、52条14項については、基本的には許可対象部分が該当する用途かどうかを基準の内容になっていきます。緩和される容積率も、そういった交通上の負荷などを直接生じさせるような用途がないところになっていきますので、容積率にしても数パーセントぐらいの規模になっていくところがございます。

ですので、委員の皆様方には、今回こういった観点でご意見いただければいいかということですが、法文上の規定として記載されているところに、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」という記載がありますので、こういった観点からご意見をいただければと思います。

52条14項についての補足説明は以上です。

では、議案書の説明の方にまいりますので、議案書をご覧ください。議案第26号の議案書の主な部分を読み上げいたします。

議案第26号。

建築主は記載のとおりです。

敷地の位置、大阪府中央区法円坂1丁目6番16。

地域地区、商業地域、第2種住居地域、防火地域、準防火地域。

指定容積率は600%と300%で、基準容積率は439.45%。

指定建蔽率は80%、基準建蔽率は100%。

主要用途は共同住宅です。

工事種別は新築。

各面積については記載のとおりです。

構造は鉄筋コンクリート造一部鉄骨造。

階数は地上 19 階。

高さは 68.65 メートル。

容積率の割り増し対象部分ですが、床面積が 72.13 平方メートル、容積率にして 3.98%、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いたします。

右の方ですが、建蔽率は 38.56%。

容積率ですが、許容容積率 443.43%のうち法第 52 条第 14 項に基づく容積割増は 3.98%で、実行の容積率は 443.12%です。

下の方ですが、許可理由については、本申請は商業地域及び第 2 種住居地域内に容積率の限度を超える共同住宅を新築するものであるが、浸水リスクに配慮した電気室を設ける等、建築基準法第 52 条第 14 項の許可取扱要綱の技術基準に適合しており、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる。

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。

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

3 ページからになります。3 ページと 4 ページは設計概要書となります。議案書の説明と重複しますので省略させていただきます。

5 ページは透視図になります。方角は北西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 6 ページですが、動線計画図となります。図面の左方向が北側の中央大通になります。今回道路に面しているのは北側の部分だけになりますので、全ての動線がこの北側道路から確保されているという計画となっております。総合設計と異なり歩車分離の基準はありませんが、安全のため、それぞれ分けた場所から動線を確保している計画になっておりまして、敷地の東の方から順に自転車の動線、車とバイクとごみ収集車の動線、それから歩行者と車いすの

動線をそれぞれ確保している計画になっております。自転車（緑色）につきましては、敷地東側を通過して敷地の奥の通路沿いに平面駐輪場があり、行ききった先のところには自転車専用のエレベーターを用意していますので、そこを利用して2階に停める計画となっております。52条14項では駐輪台数については特に規定していませんので、条例で指導される台数を確保しているところになります。緊急車両（赤色）については、北側道路から消防活動を行う計画になっております。

続いて7ページですが、配置図になります。同じく左側方向が北となります。敷地の東寄りに建物を計画し、南の方に機械式駐車場を配置しております。

続いて8ページですが、こちらはピット階と1階平面図になります。ここからは図面の上方が北になります。今回は浸水対策により、もともとピット部分に設置を予定していた電気室を2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。図面の左側がピット階の平面図になっておりまして、赤枠で囲っている部分が浸水対策を行わない場合の電気室の計画位置になっております。もともとここにありましたという位置です。図面の右側は1階平面図となっております、1階にはエントランスホールやメールコーナーを設ける計画となっております。

続いて9ページですが、2階、3階の平面図で、左が2階、右が3階の平面図です。2階には住戸や集会室、それから電気室を計画しております。この赤く囲っている電気室ですが、これ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2階に設けるというところで、これについて容積率の割増しを行っております。右の方の3階ですが、3階からは全て住戸が計画されています。

続いて10ページですが、左が4階から9階、右が10階の平面図になります。住戸規模についても52条14項では特に規定がありませんが、2LDKや3LDKの住戸を計画しております。

11ページは、左が11階から17階平面図、右が18階の平面図になります。こちらも住戸の計画にはなっておりまして、18階は少し広いタイプを計画しております。

続いて 12 ページですが、19 階平面図となります。19 階が最上階となるため、住戸も広く計画されております。

続きまして 13 ページは、屋上階の平面図になります。右側の図面、屋上テラスやRと書いてあるところは緊急救助用スペースを設けております。

続いて 14 ページですが、塔屋の屋根伏せ図になります。エレベーターや階段がある部分が塔屋として屋根のかかっている部分になります。

続きまして、15 ページから 18 ページまでの 4 枚が立面図になっております。図面の向きが横向きなので、資料を縦にして見てもらえればと思います。15 ページが道路側から見ている北側立面図になります。図面を縦向きにしたときの下側に低層部の立面図をもう 1 つ記載しているんですが、視点の位置を歩道と車道の境界ぐらいに置いて記載したものになっておりまして、敷地の前に設置されている歩道橋が敷地にどう面しているのかが分かるような立面図になっております。この歩道橋が設置されておりますので、車両の出入口については東側に避けて配置をしています。

16 ページは東側立面図です。下の方に描いているのは、同じように歩道橋がある場合の図になります。

17 ページは西側立面図になっております。

18 ページは南側立面図です。

続きまして、19、20 ページは断面図になります。図面を縦向きにした場合の左上にあたる部分にキープランを記載しています。19 ページは東西方向に切った A-A' 断面図となります。浸水想定を青色で記載しているんですが、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、青い浸水想定線よりも高い位置に電気室を設けております。

20 ページですが、こちらは南北方向に切った B-B' 断面図となっております。

議案第 26 号の説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願ひいたします。

○福田会長職務代理 ありがとうございます。そうしましたら、この議題につきましてご意見、ご質問等ございましたらお願ひいたします。

○松島委員 ご説明ありがとうございます。最初にご説明いただいたところについて、もう少し詳しくお聞かせいただければと思います。今、ご説明いただ

いた内容について、特に問題はない案件だと思うんですけども、最初にご説明いただいた交通上、安全上支障がないかどうかを確認してほしいというお話だったので、仮にこれがどうなったら、逆に支障があるのか。正直、これぐらいの面積が変わったところで、それほど支障があることを想像しにくいので教えていただければと。

関連して、今回のような52条14項の関係で、おっしゃったように総合設計と一緒に出てくるのが確かに多くて、そのときはあまり気に留めてなかったんですけど、ここでいう機械室を浸水リスクから避けるということが、どういう社会的なメリットをもたらしているのかというところをもう少し教えてほしいです。最初から2階に設定しておけばいいんじゃないかという気もするんです。これが浸水リスクにあったときに、多分この居住者だけじゃなくて、周りに何か悪影響があるからだという認識でいるんですけども、そのあたり、もう少し詳しく教えていただけると助かります。

以上です。

○事務局（岩永） ご質問は2つあったかと思えます。

1点目が交安防衛上、どういったことが起きれば支障があると見るのかというところですが、実際には支障があるような計画で事業者が持ってくることは考えにくいので、なかなかそのような例があるわけではないんですが、例えば今回の計画で言うと、目の前に歩道橋があるというこの場所の立地特性がありますので、そういうものを考慮したときに、交通上の支障がないかというところは、もしかしたらその考え方の一つになるかなというところなんです。それについては、いくらか事業者にどういう調整をされていますかという聞き取りはしていますというのが1点目です。

もう1点目は、社会的なメリットや周辺への影響の話ですけども、まずこの浸水対策の電気室ですが、法規上、住宅の地階については、全体の延べ面積の3分の1までは容積率が不算入にできる規定がありまして、地下にもっていくことで容積率が発生しないことになるため、地下に計画しがちなのですが、何年か前に大規模な浸水が関東の方であって、タワーマンションのエレベーターが何日も動かないということがあったかと思うんですけど、それを受けての浸水対策の検討と、その結果として技術的助言の発出になっていますので、

そういうところがメリットであるかというところと、周辺への影響としては、もともと容積率が不算入になっていたところでもあるので、周辺に対しての影響も比較的少ないかなというところではないかと考えているところです。

○松島委員 今おっしゃったメリットは居住者だけにいくような気がしていて、周辺に別に影響はないというのは、もちろんエレベーターが止まったら困るんですけど、それで困るのはそこに住んでいる人なので、それによって容積率を緩和するということが少し違和感があります。例えば、これまでの総合設計だと、周辺の人も、例えば公開空地を通れるなり、周りの人にとってメリットがあるから容積を緩和しましょうというお話だと思うんですけど、あくまで今ご説明いただいたメリットというのは、ここに住んでいる人なので、要はこのビジネスだけの問題だから、そこに対して市が容積率を緩和しますということは少しおかしいかなという気がします。また、逆に今のようなお話で、かつ1つ目の回答にあったように、あまり、（交安防衛上の）支障が想定しにくいのであれば、あえてこれだけで審査会で審議しなきゃいけないかどうか。逆にもう一括同意案件で報告だけでもいいような気もするんですけど、そういった検討をされていますかというのを次の質問にさせていただきます。

○事務局（岩永） 総合設計は「市街地環境の整備・改善に資する」とありますので、周辺の方もそれを享受されるというところですが、52条14項については、基本的にはライフラインとして一定確保していきましょうというところで、少し主旨が異なるというところと、2点目のお話、個別同意案件でなくてもというところですが、そういう方法をとることも、例えば43条のように一括同意基準を定めて個別に審査会にかけないという方法もありますので、ご意見として受けて検討させていただきます。

以上です。

○森幹事 少し補足させていただきますと、交通上、安全上のご指摘については、電気室であれば日常的に人が頻繁に出入りすることは通常あまりなく、定期的なメンテナンスなので、基本的には電気室に対して交通の影響が出ることはあまりないのかなと。それと2点目の社会的な利益に関しては、先ほども関東の方でタワーマンションの浸水があって電気室が機能しなくなってエレベーターが止まるとか、電気設備が使えるなくなることが実際には生じているんです

けれども、そういうことが生じることによって、もちろん居住者はもとよりですが、例えばエレベーターが復旧するために、エレベーターのメンテ業者、あるいは電気設備であれば電気のメンテ業者であるとか、いろいろ実際に災害が起こったときに様々な影響が出てくるのが想定されますので、電気室を浸水の影響が及ばないところに持っていくということで、そういった居住者のみならず、二次的な影響を受けることがなくなるという意味では、一定利益があるのかなというふうには考えております。

○福田会長職務代理 ほか、いかがでしょうか。

じゃあ、私の方から。どこかに書かれているのかもしれませんが、道路上に電柱と道路灯があったと思うんですけれども、歩道橋の東側、これは移設されるのでしょうかというのが1つ。

もう1つは、1つ目のアングルの写真、東から西を見ているのであれば、横断歩道橋がありながら歩道の通行はできそうですけれども、この建物、敷地の外構を見ますと、歩道橋の前に植込みなどが結構ありますので、基本的には歩行者を通さないように考えているのか。そこが気になりましたので質問させていただきます。

以上2点です。

○事務局（岩永） ご質問2つあったかと思えます。

1点目、敷地の目の前に2本ぐらい立っていますが、電柱などを移設しますかというところですが、写真の1枚目で見ていただくと分かりやすいかと思うんですが、目の前に2本立っていると思います。これの奥側のものが街路灯になっておりまして、それを手前側に移設をさせるという計画で聞いています。交通管理者との協議も概ねそのような内容で協議が進んでいると聞いています。

歩道についてですが、敷地の規模によっては、我々も歩道整備を指導するケースがありまして、敷地面積が2,000平方メートル以上の場合には、総合設計と同じように既存歩道と足して2.5メートル以上の歩道幅員になるようにという指導をするんですけれども、今回はその2,000平方メートルに満たない計画であるということと、現在の歩道もそういう幅員は確保されているので、いづれにしても歩道整備は求めないところにはなります。特に敷地内で通路空間

を確保するという計画とは聞いていませんが、部分的には通ることもできます  
というような、結果としてはそういう計画になっているというところでは  
緑地帯が、8ページ右側の平面図を見ていただくと、ちょうど歩道橋の目の前に  
あるあたりがプレイロットと書かれてあって、これはおそらく大規模事前協議  
の関係で建設局が指導している広場の部分になるかと思うんですけども、こ  
の部分は緑地にはなっていないので、すれ違い時に避けるみたいなことは物理  
的には可能な計画にたまたまなっているというところにはなりません。

以上です。

○福田会長職務代理 1つ目の質問で、道路灯、街路灯は手前側、東側に設置さ  
れましたけれども、この写真で見えている電柱のようなものはこのままで車の  
通行は問題なさそうですか。

○事務局（岩永） はい。交通管理者と特に移設は不要というところで協議が終  
わっていると聞いています。

○福田会長職務代理 はい、分かりました。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。ほかにご意見等ないよう  
でしたら、同意ということでまとめさせていただきたいと思っておりますけれども、  
よろしいでしょうか。

（各委員からの異議の発言なし）

どうもありがとうございました。

それでは、議案第26号について同意いたしました。

続きまして、議案第27号、28号について事務局から説明してください。

## ◎同意案件

議案第27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28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27号、28号について説明いたします。もう1つの水  
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赤  
枠で示したところで、商業地域の指定容積率600%のところ、中之島五丁目

地区地区計画の区域内になっております。

続きまして2ページですが、こちら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、以前から委員をしていただいている方には見覚えがある場所かもしれませんが、すぐ東側、建設中となっているところは7月の審査会にて同意いただきました総合設計を適用する共同住宅の計画になっています。本申請地は京阪中之島駅の南東約200メートルの場所に位置しまして、周辺は共同住宅や事務所ビル、ホテルなど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1ページ目ですが、こちらは計画地の南側道路を東から西方向に見た写真になります。なにわ筋から少し入ったところから撮影した写真です。計画地は右側の奥の方、赤く囲っている部分になります。前面道路の幅員は10メートルで、道路の南側、写真の左側ですが、土佐堀川に沿って遊歩道が整備されております。

写真2ページです。同じく計画地の南側道路ですが、今度は逆向きの西から東方向に見た写真です。赤く囲っている部分が計画地になります。計画地は現在、土地区画整理事業の工事を施工しているところです。

3ページは計画地の敷地西側を南側道路方向から見た写真になります。写真の中央に「地区内共用車路」と記載しておりますが、位置や形状については、写真の右上の図にクランクした形で記載しているものです。こちらは、地区計画の地区施設に位置づけられているもので、通常、車路を設けるとなったら敷地毎に歩道を切り開いて設けることになるのですが、そうするといろんなところで歩道を切り開くことになってしまいますので歩道が少し使いづらい空間になってしまいます。これを良くしたいということで、地区内の各敷地が共用して使える車路を設け、道路への出入口を集約するという目的で作っている施設でありまして、クランクの形に沿った敷地の方々に共用して利用する敷地内車路となっています。それぞれの敷地内を連続して南北通して整備する車路になっておりまして、今回の計画地の敷地内にも整備される部分が含まれているというところがございます。写真の後ろに地区計画の資料を参考につけていますので、位置関係の確認などにご参照いただければと思います。

続いて写真の4ページ目ですが、今度は計画地の北西角から計画地を見た写真です。地区内共用車路、幅員6.5メートルと書いていますが、これが先ほどの地区内共用車路のところで、赤い線が敷地の境界ですが、敷地内にこういう形で整備をされるところで、この車路を通してこの計画地も車両の出入りをする計画になっています。

次に、議案第27号、28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。

まず議案第27号。

建築主、記載のとおりです。

敷地の位置についても記載のとおりです。

地域地区は、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%。

主要用途は共同住宅、店舗。

工事種別は新築。

各面積については記載のとおりです。

構造は鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造。

階数は地下1階、地上57階。

高さは202.75メートル。

容積率の割り増し対象部分は、床面積にして447.84平方メートル、容積率にして4.62%。

主な用途は電気室となっております。

敷地の立地条件と建築計画の概要については後ほど説明いたします。

右の方ですが、建蔽率が57.70%。容積率について、許容容積率904.62%のうち、法第52条第14項に基づく容積割増は4.62%、実行の容積率については904.53%。

下の方ですが、許可理由について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。

続いて、議案第28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 28 号。

割増し制度の種別は、都心居住容積ボーナス制度（都市再生型）、環境配慮型容積ボーナス制度。

公開空地面積について、有効面積は 2,256.71 平方メートル、有効公開空地率にして 23.30%。

敷地の立地条件や建築計画の概要、それから 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 項の総合設計に基づく容積割増については 300%となっております。

下の方ですが、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です。

別添資料の説明に戻りますので、先ほどの水色の大きいファイルをご覧ください。

別添資料 3 ページからになります。3 ページ、4 ページは、それぞれ総合設計と 52 条 14 項の設計概要書になります。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 ページから 7 ページ、3 ページ分が透視図になります。

まず 5 ページですが、こちらは計画地の南東側から建物全体を見た外観パースになっております。左側に高層棟、右側に低層棟というところからなる建築物です。後ほど平面図で説明しますが、高層棟の上の方ですが、だんだんと下がっていった形状が確認できるかと思いますが、上階の方で少しずつ後ろに控えていく計画となっております。

6 ページですが、こちらは計画地を南側から見た公開空地の鳥瞰パースです。2 枚後ろに公開空地計画図をつけていますので、そちらと併せて見ていただければと思います。一番手前に見えているのが土佐堀川沿いの遊歩道になっております。その奥の道路は遊歩道よりも低いので見えにくいんですけども、先ほど写真で説明した 10 メートル道路の車道と歩道があって、その奥に高木が街路樹のように並んでいる辺りから敷地内の公開空地になります。歩

道状公開空地を敷地内で整備し、その奥に広場状の一般公開空地を整備している計画になっております。

続いて7ページですが、次の公開空地計画図の右の方の斜めになっている通路があると思うんですけど、通路のところを敷地の東側から西方向に見た公開空地のパスになっております。敷地内には少し高低差があるんですけども、段差を利用して腰かけることができるようなスペースを作りながら、こういった形で広場として計画をしているところでございます。

続いて、8ページです。こちら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、南側一方接道で、幅員は10メートルとなっております。赤い線で囲っているところが公開空地になっておりまして、南側の道路に沿って歩道状公開空地を設けております。その歩道状公開空地よりも北側の奥側の部分は、植栽やベンチを設けた一般公開空地を設けて、ピロティ部分の一部も公開空地として評価をしているところです。そのほか、図面の右の方に青色で囲われた範囲があるんですが、この部分は隣地側に設ける緑地を計画しており、公開空地に準ずる空地として評価をしているところです。

続いて9ページですが、こちら公開空地計画図の続きで、屋上緑化をする計画となっております。これが屋上緑化の計画図で、5階の部分に屋上緑化を設ける計画となっております。赤枠で囲われた範囲について公開空地に準ずる空地として評価をしております。

続いて10ページです。10ページは、公開空地求積図の集計表になっております。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いるところですが、係数について少し補足をすると、割り増しを行っている部分はピンク色で表示している歩道状公開空地の1.5、それから黄緑色の部分、ひとまとまりが300平方メートル以上で係数1.1。低減を行っている部分は薄い黄色のところ、底下で0.8、紫のところはピロティのところですが、0.6となっております。公開空地に準ずる空地として評価するところとして、緑色の、図では中庭と記載しているのが先ほど説明した隣地側に設ける緑地で、これが係数0.5で、それから、この図の中にはないんですが、先ほどの図面で説明した屋上緑化が係数0.2で評価をしているところです。

11ページから14ページまでの4枚は、先ほどの公開空地の求積図になります。

すので説明は省略します。

続いて、15 ページから 20 ページの 6 枚については、緑地面積の求積図となっております。こちらにも説明は割愛します。

21 ページをご覧くださいなのですが、こちらは動線計画図になります。図面上方向が北です。建物の配置計画ですが、パースのところでも触れたように高層棟、低層棟になっていまして、図面の左側が高層棟、右側が低層棟となっております。低層棟の道路に面した部分に店舗がある複合用途の建築物になり、動線を描き分ける必要がありますので、実線で描いているのが住宅の動線、点線で描いているのが店舗の動線として描き分けをしております。こちらの敷地ですが、写真のときにも少し触れましたが、地区計画の区域内になっておりますので地区施設として整備するものがいくつかあるところですが、動線に関連するものとしては、写真のときに説明した地区内共用車路が西の端の方にあるのと、低層棟の東側、動線の黄色い線などがいっぱい描いてある辺りですけれども、こちらは街区を南北方向に縦断する歩行者用通路というものがありません。

では、この動線計画ですが、まず、人、車いすの動線ですが、住宅の歩行者（黄色実線）と車いす（オレンジ実線）の動線については複数の出入口がありますが、高層棟へのメインアプローチについては、南側道路から敷地中央のピロティに面した風除室 2 のところに至る動線になります。低層棟へのアプローチについては、南側道路から敷地中央の低層棟と高層棟の間にあるエレベーターホール 1 - 5 に至る動線や、北東角辺りにあるエレベーターホール 1 - 3 となっているところに至る動線となっております。

店舗の利用者の動線ですが、歩行者（黄色点線）、車いす（オレンジ点線）の動線は、南側道路から低層棟の店舗の出入口に入っていく動線で、出入りのできる部分には黒い三角の出入口の記号が描いてありますが、その部分から出入りをします。

続いて自転車の動線ですが、住宅の自転車（緑色実線）については、ちょうど図面の真ん中辺り、南側道路から高層棟と低層棟の間を通過して駐輪エレベーターホールに至る動線になります。エレベーターを利用して上がった先は、2 階から 6 階に自転車を停める計画となっております。店舗の自転車（緑色点

線)については、図面の右の方、低層棟の北東角辺りにある店舗用の駐輪場を利用します。

続いて車両についてですが、一般車(青)、バイク(水色)ごみ車両(茶色)は、図面左の方の地区施設である地区内共用車路を通して敷地の西方向や北方向からアクセスします。住宅の一般車両は、敷地の西側寄りから入ってエレベーターパーキングと書いてあるタワーパーキングを利用するところと、北側の方からアクセスして低層棟の方に入る自走式の駐車場を利用します。店舗の車両ですが、店舗は条例の附置義務がかかる規模ではないので、来客者用駐車場は敷地内には設けない計画になっております。サービス用車両は、北側から入って図面の北の方の真ん中辺り、低層棟の北西角ぐらゐに貨物駐車場とあるところを利用します。続いてバイクですが、住宅のバイクは、北から入って低層棟の北寄りにある単車置場を利用します。北側にちょうど正方形ぐらゐに描いてあるところを利用します。店舗用のバイクは、同じように北の方から入って、先ほどの貨物駐車場のすぐ左側に店舗用原付とあるんですけど、そちらを利用します。ごみ収集車両(茶色)は、北から入って高層棟の北東角のところにあるごみ置き場を利用します。緊急車両(赤色)については、敷地西側の地区内共用車路から消防活動を行う計画となっております。

動線については以上です。

続いて 22 ページです。こちらはピット階の平面図になっておりまして、ピット階平面図は次にも出てくるんですけど、深い部分のところがこちらの 22 ページのところですか。高層棟は免振構造となっております、この図は免振層のある部分の図になっております。

続いて 23 ページですが、ピット階平面の浅い方の部分の図面になります。今回の計画は浸水対策により、もともとピット部分に設ける予定をしていた電気室を 3 階と 35 階に設けることで法第 52 条 14 項の容積率の割増しを行います。赤色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っております。

続いて 24 ページですが、こちらは配置図兼 1 階平面図となります。

まず高層棟ですが、こちらは 4 階から住戸が計画されているんですけど、高層棟の 1 階にある風除室 2 というのが、先ほど動線計画図でも少し触れた真ん中

のところでありまして、そこからまっすぐ行った先にあるエレベーター 1、2、3 とあるんですけれども、これが計画されていて、このエレベーターを利用して 6 階にあるロビー階まで行きます。このエレベーター 1、2、3 は 6 階のロビー階まで直通するエレベーターで、7 階以上の部屋の方はこのエレベーターで一度 6 階まで上がって、エレベーターを乗り換えて 7 階より上のフロアに行っていただきます。先ほど 4 階から住戸を計画されていますと説明したんですが、下の方の人はどうするのかという話ですけれども、同じ風除室から入ってもらって、左の方に曲がった先にエレベーター 4、5 とあるんですけれども、このエレベーターは、1 階と 4 階、5 階、6 階に着床するエレベーターで、低層部の居住者の方が主に利用するエレベーターとなっています。中央部分にはエレベーターパーキングとなっているタワーパーキングがありまして、北東角にはごみ置き場を計画しています。これが高層棟です。

続いて低層棟ですが、1 階には店舗や単車置場、店舗用駐輪場などが計画されていて、こちらは 4 階から住戸が計画されています。低層棟は 6 階までの建物になっています。住戸の人の利用するエレベーターは、低層棟の南東辺りにあるエレベーターホール 1 - 5 となっているものと、北東角にあるエレベーターホール 1 - 3 というところにあるエレベーター 27 と 28。こちらのエレベーターは 5 階にある屋上庭園まで連絡しています。これが 1 階の計画です。

続いて 25 ページですが、こちらは 2 階の平面図となります。高層棟の 2 階は吹き抜け空間となっておりますのでほとんど床がなく、低層棟の 2 階は店舗や自走式駐車場が計画されています。

続いて 26 ページですが、こちらは 3 階平面図になります。高層棟の 3 階には駐輪場や電気室、防災センターなどを計画しており、赤く着色しているこの電気室ですが、これが先ほど説明したもともとピット部分に予定をしていたもので、浸水対策でこちらの 3 階に設けることで容積率の割増しを行っている計画になります。低層棟の方ですが、こちらの 3 階は自走式駐車場が計画されています。

27 ページは 4 階平面図で、このフロアから住戸が計画されています。まず高層棟について、1LDK から 3LDK の住戸を計画しているほか、先ほどと同じように駐輪場や、あと防災倉庫などが計画されています。低層棟の方です

が、ここから住戸があるんですけど、4階、5階に居室があって6階部分に屋上庭園のあるメゾネットタイプの住戸が計画されています。メゾネットタイプへの住戸の出入りはこの4階からとなります。あと自走式駐車場がその北側にあるんですが、それはこの階までの計画になっています。4階では高層棟と低層棟が行き来できる計画になっております。

28ページですが、こちらは5階平面図になります。高層棟の5階には住戸、駐輪場を計画しています。低層棟の5階には先ほどのメゾネット住戸の2層目と、あと北の方は共用の屋上庭園が計画されています。低層棟の北東角の27、28とあるエレベーターですが、これが1階からこのフロアに連絡しております。エレベーターを上った先は屋上庭園に面した回廊となっているところをぐるっと通って、その先にある階段を上って6階のロビー階に接続しています。この5階でも高層棟と低層棟は連絡しているんですけど、つながっているところが真ん中あたりにあり、こちらについてはメゾネットタイプの出入口で、ここは5階にあるんですが避難用になっていますので、この連絡は日常利用する部分とはなっていません。

続いて29ページは6階平面図となります。このフロアがロビー階になっているので、7階以上にお住まいの方はこの階でエレベーターを乗り換えていただきます。高層棟の中央辺りに中層・高層・低層となっているエレベーターホールが3つあり、中層エレベーターホールと書いてあるすぐ右の方に絵が描いてあると思うんですけど、ここがコンシェルジュカウンターになっています。あとは北の方にメール室と書いてあると思うんですが、メールコーナーがこのフロアに計画されています。それ以外には駐輪場がありまして、駐輪場はこの階までとなっています。それから、南東角に赤枠で囲んでいる部分が集会室の部分で、図面の下に赤文字で集会室の面積を記載しているんですけど、5つに分けて計画しておりまして、これらの合計面積は実施基準でいう必要な面積、住戸あたり0.5平方メートルとなる500平方メートル以上を確保しています。

続いて右の方が低層棟で、低層棟の6階はメゾネット住宅の屋上庭園部分が南の方に計画されています。6階についても高層棟と低層棟で行き来ができるようになっています。低層棟はこの階までです。

続いて30ページからですが、低層棟は先ほどのフロアで終わったので、こ

ちらからは高層棟の図面を2つずつ記載しています。こちらは左に7階平面図、右に8階の平面図となります。以降の平面図についても左から右に低層、上層というふうに記載しています。住戸が計画されているのですが、住戸のほかのところでは、それぞれ北東角部分にジムやワークラウンジの共用室が計画されています。

31 ページですが、9階から29階の平面図がそれぞれ描かれています。右側の29階の平面図ですが、南西角、赤く囲っているところですが、2つ目の集会室が計画されています。タワーパーキングはこの29階の高さまでになっております。

続いて32ページですが、こちらは30から39階の平面図になります。タワーパーキングがあった部分は吹き抜けとなっておりますが、33階と35階は電気室や機械室を設けておりまして、この35階の部分には、赤く印をつけているところですが、浸水対策により容積の割増しを行っている機械室を計画しております。

続いて33ページですが、こちらは40階から46階の平面図となります。左の40階の平面図のうち、南東の赤く囲っているところに3つ目の集会室を設けております。

続いて34ページですが、47から49階の平面図になります。47階からは特に住戸規模が先ほどより大きく計画されているところですが、パースで説明したような、だんだんと下がっているのが平面図にも表れてきているところで、外壁の位置が少しずつ後退しておりまして、後退した部分にはテラスが計画されています。

35ページですが、50階から53階の平面図になります。同じように外壁の位置が少しずつ後退して平面が少しずつ小さくなっています。

36ページですが、54階、55階の平面図になります。おおよそ先ほどと同じような感じになっております。

37ページですが、56階から57階の平面図になります。左側の56階の平面図ですが、東側、赤く囲っているところに4つ目、5つ目の集会室を設けております。右側の57階は住戸フロアの最上階のフロアになります。

続きの38ページですが、PH1階、PH2階の平面図になります。PH2

階には緊急離着陸場の待避スペースを設けています。

39 ページは P H R 階の平面図になります。こちらには緊急離着陸場を設けております。

続いて立面図ですが、40 ページ、41 ページが立面図になります。40 ページは図面左側に南側立面、道路側から見た図面です。右側は東側立面図になります。41 ページは、左側が北立面図、右側が西側立面図となっています。図面の線が上の方、薄くなっている部分が見えるかと思うんですけど、薄くなっている部分が奥に見えている部分を示しておりまして、例えば 40 ページの東側立面を見ていただくと分かりやすいかと思うんですけど、外壁の位置が階段状に下がっていているのが確認いただけるかと思います。立面図については以上です。

続いて 42 ページから 43 ページが断面図になります。図面を縦向きにして見ていただければと思います。縦向きにしたときの右上、そのままだと左上にキープランを示しておりまして、縦向きに見たときのキープランの上側が高層棟、下側が低層棟を記載しています。42 ページは高層棟を南北に切った A - A' 断面図になります。43 ページは、高層棟と低層棟を東西方向に切った B - B' 断面図、43 ページの縦向きにしたときの右の方、真ん中辺りに記載しているのが低層棟だけを南北方向に切った C - C' 断面図となっております。

浸水対策の話は 43 ページの B - B' 断面図を見ていただきたいんですが、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、赤い文字が浸水想定で、電気室も赤で書いているんですけど、浸水想定よりも高い位置に電気室があることが確認できます。

続きまして 44 ページですが、免振構造の断面詳細図になります。右下にキープランを記載しています。免振構造を採用しているのは高層棟、左側の棟で、キープランのところを見ていただきたいんですが、建物をぐるっと囲むようにハッチで記載している部分があるんですけど、この部分が地震時に建物が動く可動域のうち人が通行する部分になります。こういう部分は安全対策が要るところなので、例えばウ断面のところは、駐輪場への動線になっている部分で、エ断面の部分は建物のアプローチ部分にあたるんですけど、断面図に記載のとおり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

確保しております。オの部分、公開空地内の緑地部分を切っているものになるんですが、オは人が立ち入らないように緑地内で可動域の処理を行っています。

最後ですが、45 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。評価としては環境配慮型容積ボーナス制度を適用しておりますのでSランクを取得しております。B E E 値は3.0になります。

議案第27号、28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ます。

○福田会長職務代理 ありがとうございます。そうしましたら、この議案につきましてご意見等ございましたらお願いいたします。

○松島委員 2点ほど教えてください。

1つは、8枚目を見るのがいいでしょうか。たしか隣地、西側に小中学校のグラウンドができるはずで、そこへの動線、どこを通るのかという話ですけど、恐らくこの南の歩道を通っていくんじゃないかと思うんですが、この区内共用車路を横断するときの安全性をどう確保するのか。例えば、ここに横断歩道を作ってもらおうとか、場合によっては、信号機は難しいと思うんですけど、そういうものができるのかというところが1点目です。

2点目は、公開空地のところなので15枚目を見ていただくのがいいと思うんですけど、ご説明の中で黄緑色の300平方メートル以上の公開空地と一般の公開空地がありますということですが、この区別をどのようにやっているのかがよく分からなかったもので、もう少し西側まで広げられるのではないかとか、北側のこの細いところはなぜ一般で、300平方メートル以上に入らないのかというところをお聞かせください。

以上です。

○事務局（岩永） ご質問2つあったかと思えます。

まず1点目、西側隣地、こちらは中之島小中一貫校のグラウンドが今工事中で整備しているところですが、児童の動線についてのご質問だったかと思えます。まず区内共用車路からのグラウンドへのアクセスはないと聞いておまして、どこに出入口を設けるかまで詳細把握していないのですが、南側道路の中の歩道幅員で3メートル分の歩道があるんですけども、その歩道を通して

グラウンドの方にも行くし、小中一貫校の本体も6丁目、隣のブロックになるんですけど、この3メートル歩道を通って通学していく。学校にも通学でそれを使うし、グラウンドに行くときにも使う。そこしか接道がないのでそれを使うだろうというところで、特に地区内共用車路を通る計画ではないので、児童のために向けた横断歩道や信号は特に設ける計画とは聞いていないです。

もう1点は、公開空地の係数の300平方メートルのひとまとまりと、そうじゃないところとの境目は何かという話だったかと思います。300平方メートルのひとまとまりの公開空地については、基準の解説をホームページに掲載しているものがあるんですけども、建物から $\sqrt{H}/2$ の落下放物線の部分はまず避けてくださいというところで、10ページでいう落下放物線がかかってくるのが、黄緑のところの真ん中あたりに上部パーゴラ落下防止庇とあると思うんですけども、ここまでが建物から $\sqrt{H}/2$ の範囲になるので、それより道路側しかまず見られませんかというのが1個あります。

あと、間口と奥行きが規定されていまして、奥行き1に対して間口2の範囲で300平方メートル取れてないといけませんという基準になっています。これは全体で見たら横長ですけど、奥行き1に対しての間口2の長方形、1対2の長方形で300平方メートル取れるものが横につながっている状態だと思っただいたらいいかと思うんですが、そういうところの関係で位置が決まってきているというところになります。

○松島委員 後半も前半もよく分からなかったんですけど、特に前半のところは、私の聞き方が悪かったんですけど、現状の南側の歩道をこの地区内供用車路が区切ることになるわけですよ。その間、要は共用車路の西側と東側を多分子供たちが通ると思うんですけど、そこに先ほどの写真でも特に今臨時の車路みたいな形が入っているように見えるので、ここを渡るときに大丈夫ですかというのが質問です。ここに、例えば横断歩道ができるとか、そんなことはないんですか。

○事務局（岩永） 写真の3枚目ですか。

○松島委員 2枚目です。3枚目でもいいです。

○事務局（岩永） 歩道はもう出来上がっていまして、写真の薄いグレーみたいなところは、道路の中の歩道で、その奥側にある赤いカラーアスファルトを敷

いているところが地区内共用車路の始まりのところになっていますので、3メートルのところは道路内の歩道としてつながっている計画になります。

○松島委員 この地区内共用車路からこの南側の道路に出る車は、ここで必ず歩道を越えていくわけですね。

○事務局（岩永） そうなります。

○松島委員 あまりそういうのは一般の道路では見ない気がするんですけど。要は、気づかないでそのままドンと行かないよという注意喚起が要るのかということですが、止まれみたいなものがあるとか、優先みたいなものがあるとか。

○事務局（岩永） 地区内共用車路から一般道に出るときの話ですね。そこについてはこの地権者だけでどういうふうにしますっていうのは決められるところではないんですけど、地区施設で整備するのでつながっている一連の人たちで考えていく必要があります。この安全対策についてはもう少し各敷地の利用内容が具体化していくのと併せながら調整していくと聞いているところです。今、停止線みたいなものがあるので、一定そういう形にはなると思うんですけども、今後も引き続きいづらか検討していくような話では聞こえてきているところにはなります。

○松島委員 配慮いただくようお伝えいただければと思います。

後半ですけど、私の理解が追いついていないんですが。ある一定の塊が要るっていうのは分かりますし、1対2というのも分かるんですけど、それを越えて、例えば西側にもう少し何メートルか広げてもよさそうなにも見えるんですけど、緑の300平方メートル以上とみなしてもいいエリアにも見えるんですけど、なんでここはそうみなさないんですかというふうに聞いた方がいいですか。

○事務局（岩永） 恐らく奥行きの関係で、それより西側方向に行くと1対2の範囲で300平方メートルが取れなくなるところが出てくるというところで、若干図面の左方向に道路がなんか斜めになっていると思うんですけど、それが狭まってきているんだと思うんですね。

○松島委員 特に計画に影響を与えないとか、むしろ緩和する方向なんで全然いいんですけど、穿った見方をすると、最初から建てたい容積率が決まってい

て、それに合うだけをとっているような、それに足りるだけの面積をとっているみたいにも見えてしまうので。逆に、もし広げる形で認めたら、もう少し余裕ができる設計ができるわけですね。

- 事務局（岩永） 余裕ができるようになるかと思うんですが、事業者計画として出されたものがこうでした、という側面も一定あるところにはなります。
- 福田会長職務代理 ほかいかがでしょうか。
- 橋寺委員 橋寺です。今回は審議にかかっている部分にはあまり関係ないんですけど、57階でかなり高層だと思うんですけど、この周りでこれに匹敵する建物はあるのでしょうか。
- 事務局（岩永） 隣が52階ですけど、これよりは少し低かったとは思いますが。あと総合設計でやっているもので言うと、2ページの周辺建物現況図のところですが、総合設計でやっているところは公開空地の表示を緑下地に赤ハッチで記載しているんですが、計画地から見て北側ぐらいにN4.TOWERとあると思うんですけど、そこが34階で、大きいのはそれらです。リーガロイヤルホテルが既存でそこそこ大きいですけど、本件に相当する大きい計画はこの範囲内にはないというところにはなります。
- 橋寺委員 分かりました。この辺りは、結局今どンドン東の方から順番に西の方に結構な超高層のものが増えてきていて、何十年後かに見るとそんなに突出した存在ではない街並みになっていくということですか。
- 事務局（岩永） 将来のところまでは分からないですが、都市計画で定めている指定の容積率がありますので、一定そういう誘導をしている範囲内での建設になってくるかと思うんですが、それ以外は特になくて。こちらで答えられる範囲としては以上です。
- 橋寺委員 分かりました。5ページのパースを見ると、すごくこれだけがどーんと高いイメージで描かれているんですけど、徐々に周りにもこれぐらいのものができていき、今までどおりのもあってというような、まちになっていくのかなと思って質問した限りです。

ついでにこの5ページの完成予想の透視図ですけど、バルコニーがほぼ全部に付くみたいで、この絵を見ると割と一個一個に見えるんですけど、これは中はちゃんとつながっているというか、平面図を見ると扉がついているようには



ていると思いますが、やっぱり何かの総会とか集会をここで開けるかといったらちょっと難しい場所ばかりなんじゃないかと私は感じます。もちろん、1,000戸全部が参加されることはないとは思いますが、やはりそのあたりを本当は考慮した集会室的なものが必要じゃないかということです。このあたりは本当に商業地で、周りにもあまり気軽に借りられるような面積の広い集会室がないんじゃないでしょうか。おそらく、すごくお金を持っている方が住まれるのでそんなこと気にせずに、グランキューブを借りれば良いという話なのかもしれないけど、でもやはり本当は、もう少し集まってただ集会とか会議ができるスペースというのが集会室としては本来の趣旨なのではないかと思いました。

○事務局（岩永） いくつかご意見があったと思います。

最初の方の質問、56階のところを皆さんが使えるのかということですが、総合設計で求めている集会室である以上、皆さんが使えないといけないところなのでそういう前提で審査してきていますが、設計者に、皆さんが共用できる部分ですかということでは改めて確認をしておきます。

ご意見としていただいています合意形成ができるような、総会ができるようなところですが、我々も1戸当たり0.5平方メートルの集会室を求めている目的としては、そういう日常のコミュニケーションを図っていただくであるとか、総会などの合意形成の場所の提供となりますので、そういうものの運営に支障がないかということでは確認しております。一般的に住戸数が多いほど実地で総会に参加される方というのが比較的割合としては減っている傾向があるようで、最近だとオンラインでの参加という方法もありますので、そういうところの最近の傾向や今後の見込みも含めて支障がないかということでは事業者の方に改めて申し伝えておきます。

○山根委員 ありがとうございます。それはぜひお願いします。今ふともう一つお伝えしたかったことを思い出したんですが。これも本当に意見というか感想ですが、共用部分にあたるわけで、共用部分が階ごとに違うものが作られていて、下に住んでいる方は上の方には上って行きにくいんじゃないかと思うんです。そうすると、今後の話なので建てる話ではないんですけれども、建てるからのその共用部分にかかる費用分担みたいなことで、揉めはしないけれ

ども、後々ちょっと問題になってくるのがこういう場合にあるんじゃないかと感じますので、その辺をマンションの管理ということから言うと気にしていただきたいと思います。ありがとうございます。

○事務局（岩永） はい、分かりました。費用分担、共用部分の管理のところについて、いくらか懸念がありますというご意見がありましたというのを事業者伝えておきます。

○福田会長職務代理 ほかいかがでしょうか。

1点私から教えていただきたい。21ページの動線図ですけれども、東側の黄色とオレンジの線がたくさん引かれていると思いますけれども、要は北側の敷地との接続が見込まれているようなラインが書かれているんですけれども、この辺りはもう明らかになっているのでしょうか。

○事務局（岩永） はい。ここについてはまだ事業計画についてははっきりしていないのですが、これは地区計画の中で、写真の後ろに地区計画の資料をつけておりまして、後ろの方に説明図となっているところがあるかと思うんですけれども、歩行者用通路2号というものが今回の敷地内でいう東端の部分になります。そこから先についてもこの地区施設があるので連続はしていくことにはなるんですが、まだ計画が具体化されているところではないという状況です。

○福田会長職務代理 はい、分かりました。ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

では、ほかにご意見等ないようでしたら同意ということでまとめさせていただきますと思いますが、いかがでしょうか。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは、議案第27号、28号について同意いたしました。

続きまして、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8年1月1日から令和8年1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の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54号から第57  
号の計4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。

○福田会長職務代理 ありがとうございます。何かご質問等ございましたらお  
願いたします。

よろしいでしょうか。では、ご報告ありがとうございました。たしかに報告  
を受けました。

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3月12日木曜日、午後2時からを  
予定しておりますが、現時点で同意依頼をさせていただく個別許可案件の相談  
がありませんので、審査請求事案などの突発的なものがなければ休会の予定で  
す。開催か休会かにつきましては、開催予定の2週間ほど前、大体月末ぐら  
いに改めてメールでご連絡差し上げます。3月の審査会が休会となった場合  
には、その次は4月9日木曜日、午前10時から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1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、記載とご署  
名いただき、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。

事務連絡については以上です。

○福田会長職務代理 どうもありがとうございます。全体に通じて何かお気づ  
きの点がございましたらお受けいたしますが、よろしいでしょうか。

そうしましたら、本日の建築審査会はこれで閉会をします。どうもありが  
とうございました。

閉会 午後3時45分