令 和 ８ 年 度 第 ５ 回 大 阪 市 建 築 審 査 会 会 議 録

○日　　時　　令和８年８月６日（木）　午前10時00分開会
　　午前11時16分閉会

○場　　所　　中央区役所　７階703・704会議室

○議　　事　　１）個別同意案件
　　２）一括同意案件の報告
　　３）審査請求事案の報告
　　４）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の報告
　　４）審査請求事案の報告（非公開）

○出席委員　　７名

会　長	阿部　昌樹		
委　員	福田　知弘	委　員	山根　聡子
	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）
　　濱﨑（建築企画課長）
　　平山（建築情報担当課長）
　　藤村（建築確認課長）
　　都丸（監察課長）
　　細見（都市計画課長）

西山（開発誘導課長代理）

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）、二宮（注1）、岩永（注1）、野村（注1）、松本、中嶋、中西

（注1）書記

開会　午前10時00分

○濱崎幹事　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８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誠に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します。

本日は傍聴及び報道機関の方はおられません。

なお、会場の関係でマイクの方のハウリングがする可能性がありますので、お話しするときにマイクを入れていただく形でお願いいただければと思います。

あと、ペーパーレス化の関係でタブレットをご用意させていただいておりますけれども、10 分触らない状態だとロックがかかってしまうということなので、先ほど事務局からお伝えさせていただいた形で適宜解除いただければ助かります。

それでは、阿部会長から開会の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。阿部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○阿部会長　皆様、おはようございます。ただいまから大阪市建築審査会を開会いたします。

まずは事務局の方から、今日の予定など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、７名の委員にご出席をいただいており、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、橋寺委員と山根委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いします。

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の２件です。議案第９号、10 号ですが、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号の許可（接道特例許可）と、法第 44 条第１項２号の許可（道路内建築物の特例許可）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。

次に、議事の３）、審査請求事案について、事務局からご報告いたします。

なお、議事の３）につきましては、審議会等の設置及び運営に関する指針の第７、１（２）の「会議において、行政処分の妥当性に関して審議等を行う場合」に該当するため、非公開の審議としたいと考えております。

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、よろしくお願いいたします。

○阿部会長　そうしましたら、議事に入っていきたいと思いますけれども、議事の１）、議事の２）については、今日、傍聴席の方がいらっしゃらないですけれども、公開ということになります。それに対して議事の３）については、行政処分の妥当性に関するものということで、非公開という扱いにしたいと思いますけれども、それでよろしいでしょうか。

そうしましたら、そういう形で進めていきたいと思います。

まずは、議事の１）、個別同意案件のうちの議案番号９のご説明を、事務局の方からお願いいたします。

◎同意案件

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）　議案第９号についてご説明いたします。

まず、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から説明しますが、紙資料は今回両方とも水色のファイルになりますが、上側に置いていま

す、右上に議案第９号、別紙第１図と書いてあるものが該当するものです。あと、スクリーンとタブレットもご用意していますので、いずれかの資料でご覧ください。

まず、１ページは用途地域区分図となります。申請地は赤丸で示したところです。申請地は用途地域がまたがっておりまして、西側道路沿道 25 メートルまでが商業地域の指定容積率 400%、その奥は準工業地域の指定容積率 300%の場所になっております。

続いて２ページですが、周辺建物現況図となります。申請地は図面中央の赤枠で示したところです。本申請地は JR 野田駅から西へ約 450 メートルの場所に位置し、周辺は住宅や事務所などが立地しております。

敷地周辺の写真をご用意しておりますので、そちらを説明します。写真のまず１枚目、上の①の写真は計画地の西側道路を南から北方向に見た写真です。写真右側の赤い線で囲われた部分が計画地となります。計画地はガソリンスタンドなどに利用されておりましたが、現況は解体されて更地になっております。西側道路は歩道のある幅員 44.1 メートルの道路です。

続いて下の②の写真は、先ほどと同じ西側道路を、逆向きの北から南方向に見た写真です。

続いて、写真の２枚目、上の③の写真ですが、計画地の北側道路を西から東方向に見た写真です。こちらは、歩道のない幅員８メートルの道路となっております。計画地の北側の対側、図面で左に当たるところですけど、こちらには共同住宅や事務所が立地しております。

下の④の写真は、先ほどと同じ北側道路を、今度は逆向きの東から西方向に見た写真です。

続いて、写真３枚目、上の⑤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。こちらは、歩道のない幅員６メートルの道路となっております。右上にキープランを示しておりますが、計画地は街区の一部欠けたような敷地となっておりまして、写真右側の方の奥に写っている事務所・住宅と記載している部分が隣地に当たる部分になります。

下の⑥の写真は、先ほどと同じ東側道路を南から北方向に見た写真です。先ほどの隣地のところは、左側の手前に写っている事務所・住宅と書いてあるところが該当します。

続いて、写真の４枚目、上の⑦の写真は、計画地の南側道路を東から西方向に見た

写真です。こちらは歩道のない幅員８メートルの道路となっております。

下の⑧の写真は、先ほどと同じ南側道路を、逆向きの西から東方向に見た写真です。

写真についての説明は以上です。

次に、議案第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、紙資料になるのですが、議案書の方をご覧ください。

議案第９号。

建築主、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市福島区吉野４丁目、以下記載のとおりです。

地域（地区）は、商業地域、準工業地域、防火地域、準防火地域、指定容積率は400%と 300%で、基準容積率は 361.19%です。指定建蔽率は 80%で、基準建蔽率は 100%。特別用途地区の中高層階住居専用地区に該当しております。

主要用途は共同住宅。

割増し制度の種別は、都心居住容積ボーナス制度（商業地域）と、市街地住宅総合設計制度。

工事種別は新築です。

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。

階数については地上 19 階。

高さは 59.99 メートル。

公開空地面積につきまして、有効面積は 603.47 平方メートル。有効公開空地率にして 34.98%。

下の方ですが、敷地の立地条件、建築計画の概要、それから CASBEE 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 53.31%。

実効の容積率が 548.32%で、許容容積率は 552.02%。

下の方ですが、周囲の環境については記載のとおりです。

許可理由について、本申請地は、商業地域及び準工業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、敷地内の公開空地の確保等、総合設計制度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く、市街地環境の整備改善に資すると認められる。

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になります。

別添資料の説明に戻りますので、スクリーンか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が、３ページは設計概要書となります。先ほどの議案書の説明と重複するため、省略させていただきます。

続いて４ページ、こちらは透視図になります。

少し順番前後しますが、まず右側から、こちらは敷地南西側から建物全体を見た外観パースです。それから、左側は公開空地のパースを用意しております。左上にあるのは敷地北西から、左下が南西から見た公開空地のパースです。西側道路に面して、ベンチなどのある広場状の公開空地を計画しております。次に説明します公開空地計画図と合わせてご覧いただければと思います。

続いて５ページですが、こちらは公開空地計画図になります。図面の上方向が北です。まず接道状況について、本申請地は四方接道ですが、幅員はそれぞれ広い方から西側が 44.1 メートル、北側と南側が同じ幅員で８メートル、東側が６メートルの道路になります。赤色の太い実線で囲んでいる部分が公開空地になっております。まず、歩道整備についてですが、西側以外の三方道路には、歩道がないため敷地内に 2.8 メートルの歩道状公開空地を設けております。点線のハッチで記載しているところが歩道状公開空地の部分になります。残った西側のところですが、こちらには６メートルほどの既設歩道が整備されているため、敷地内の歩道は基準上必要ではありませんので、広場や緑地を設けた公開空地を計画しております。それから、図面の左下あたりですが、西側にエントランスがあるんですけれど、そのエントランスまわりのところについては、上部にバルコニーがありますので落下防止庇を設けております。その部分について、庇を支える柱の部分を白抜きにしておりますが、こちらは空地から除外して、梁の部分、ハッチで記載している四角が幾つか並んでいるところですけれど、こちらは庇下の公開空地として係数を低減して評価をしております。

続いて６ページは公開空地求積図です。係数についてですが、まず歩道状公開空地の係数ですが、西側道路から沿道 25 メートルまでが商業地域になっておりますので、その範囲にある北側と南側に整備している歩道状公開空地は、係数 1.5 に割増しして評価しております。それから、先ほど説明したエントランスまわりの落下防止庇の庇下部分については、係数0.6に低減して評価をしております。

続いて７ページですが、緑地面積求積図となっております。

続いて８ページ、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。まず、歩行者（黄色）の部分と、車いす（オレンジ色）のところですが、こちらにつきましては、敷地南西側からエントランスホールへ至る動線になります。自転車（緑色）は敷地の北西側から入って、１階にある駐輪場と、自転車専用エレベーターを利用して２階にある駐輪場に停める計画となっております。それから、一般車両（青色）とバイク（水色）のところですが、こちらは東側道路に設けた車両出入口から敷地内に進入しまして、車はタワーパーキングの方へ、バイクについては建築物の１階に駐車する計画となっております。ごみ収集車（茶色）は同じ車路から入って、敷地内でごみ収集をする計画です。緊急車両（赤色）は、西側の道路のところにあるんですけれど、道路の部分から消防活動を行う計画となっております。

続いて９ページですが、こちらは日影図になります。まず、条例についてですが、本申請地は商業地域の 400%と準工業地域の 300%になっておりますので、いずれも条例に基づく規制はありません。ですけれども、総合設計制度の実施基準にて、指定容積率 300%以下の区域については、原則敷地外に終日日影となる部分を生じさせないこととしておりまして、今回は北側に道路があるので対側までに収めてくださいという基準になっているのと、本申請地の北側の道路の対側には共同住宅がありまして、バルコニーが計画地側を向いているところでございますので、周辺への配慮として、対側の道路境界線から５メートルラインを超えて５時間以上の日影となる部分を生じさせないようにということを指導しております。用途地域が商業と準工業で指導している日影の測定面の高さが異なるので、日影図を２つ並べて記載しているのですが、左側が商業地域の高さで記載したもの、右側が準工業地域の測定面の高さで記載したものになるんですけれども、図示のとおり、対象の区域には所定の日影を生じさせないということを確認しております。

続きまして 10 ページですが、こちらは配置図兼１階平面図となります。１階には駐輪場やメールコーナーなどを計画しております。

続きまして、11 ページはピット階の平面図です。

続いて 12 ページ、こちらは２階平面図となります。この階には駐輪場や集会室を設けております。赤枠で記載しているところが集会室ですが、こちらの面積は 84.11 平方メートルで、基準である住戸数あたりの 0.5 平方メートル以上となる 82.5 平方メー

トルを満たしております。

続いて 13 ページですが、こちらは３～18 階の平面図となります。３階から住戸を計画しておりまして、住戸タイプは 2LDK、3LDK になります。

次の 14 ページは、19 階の平面図になります。このフロアが住戸フロアの最上階となりまして、この階には少し規模の大きい住戸を計画しております。

続いて 15 ページは、屋上階の平面図になります。緊急救助用スペースが設けられております。

この続きにある 16 ページ、17 ページが立面図になりますが、まず 16 ページは西側と北側の立面図になります。

続きまして 17 ページは、残った東側と南側の立面図になります。高さ制限については、斜線の線が建物に当たるような形で記載してありますが、天空率により適合していることを確認しております。

次の 18 ページ、こちらは断面図です。右下ぐらいのところにキープランを示しておるんですが、左側に記載しているのが東西方向に切った A-A’断面、右側が南北方向に切った B-B’断面になります。

最後ですが、19 ページは CASBEE 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「Ｂ+」を満たしており、BEE 値は 1.2 になります。

議案第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。

○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、ご質問等ありましたらお願いいたします。

○松島委員　ご説明ありがとうございました。１点確認と、１点は質問です。

公開空地の算定に当たって、北側は 1.5 倍で南側は１倍というご説明だったような気がするんですけれども、その理由を少し教えてくださいというのが１つです。

２点目は、先ほど途中でご説明もあったとおりですけれども、南西側に既存の２階建てが残っているというところに関係しての質問なんですけれども、今、手元のタブレットを見ながら基準を見ていると、建築敷地を共同化等により集約を図り、できる限り整形のものとすることや、準工業地域における共同住宅の総合設計の適用に当たっては、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向性を勘案し総合的に判断するものとする、という記載があって、今回の計画は両方に当たるものかなと思いますけれども、その、できる限り整形という判断とか、それから、ここでいう土地利

用の今後の方向性を踏まえて、どう総合的に判断されたのかというところを少し教えていただければというふうに思います。

以上です。

○事務局（岩永）　３点ご質問あったかと思うんですが、まず１点目、歩道状公開空地の係数ですが、商業地域のエリアは北側も南側もいずれも 1.5 で評価しています。求積図で公開空地の範囲を分けて求積しているんですけれど、上側に、今、矢印で指しているあたりに縦の線があるんですけど、そこより左方向が商業地域、同じように、南側も同じぐらいの位置に縦の線があるんですけど、こちらより左側が商業地域なので、この２つの塊のところを 1.5 で評価しております。

○松島委員　なるほど。上側に、中に①と②ってある分で、それだけが 1.5 倍かと思ったけどそうじゃないんですね。

○事務局（岩永）　そうですね。塊としてです。

○松島委員　分かりました。この歩道状公開空地、○何番とかっていうのが、この右側に対応するってことですよね。

○事務局（岩永）　そうです。

○松島委員　①の中に①と②があったので混乱しましたというだけです。ありがとうございます。

○事務局（岩永）　１点目がそれで、２点目、敷地の整形化の話ですが、一般的に建築計画の相談が来た段階で敷地の状況を見て、今回の敷地については角部分が取り込めないかというところについて、事業者の方に検討はしていただいております。事業者側から聞いている話としては、交渉には行っているんですけど、うまくまとまらなかったというところで、努力はしていただいているんですが、これ以上はなかなか難しいというところで、やむなしと考えているところです。

もう１つ残りの工業系地域における共同住宅の可否の話ですが、敷地西側の一部分が準工業地域になっているところで、周辺建物現況図を確認すると黄色に記載しているところが住宅になっております。工場用途は青色のところなんですけれども、幾らか工場用途は残ってはいるんですけれども、既に住宅化が進んでいるというところで、こちらについては、状況を確認した結果、問題なしと判断をしているというところでございます。

以上です。

○松島委員　ありがとうございました。

前半のところは、努力はもちろんされたんだろうなと思うんですけれども、それを強引にやるのがいいとは思わないですが、どこまでやったらそれは判断するのかということは、多分、基準がないと思うんですけども、一般論として、例えば今回一件だけなので、という気もしますけれども、逆に言うと、残る方からすると、あまり気分はいいものじゃないなと思うので、そのあたりの関係性とかも踏まえて、適切であるかどうかみたいなことをご判断いただければいいかなと思っています。というのが、２点目についての意見です。

３点目の方は、おっしゃるように工場はほとんど残っていなくて、ただ、準工業地域ということは、昔でいうところの小さめの工場と、そこで働いている人たちの家みたいなイメージだろうなと思うんですけども、そこから、大阪市としてはどちらかというと、比較的転換を図ろうとされているというふうに理解をしたんですけれども、そういう理解でいいですか。というのも、やはりこれが全てこのまま、例えば、同じような規模のものがどんどん仮にできるとしてもかなり時間はかかるでしょうし、おそらくこの南側の黄色い住宅は比較的小規模なのもが多いので、そういったまちなみの中にこういったものをどんどん作っていくという方向に舵を切ったというふうにも見えるんですが、そういう理解でいいでしょうかという質問です。

○事務局（岩永）　総合設計のところとしては、誘導しているというところではなくて、周辺の状況を見ながら、支障があるものを高度利用させないというような感覚で指導しているところになります。可否の検討に当たっては、既存の工業系の用途がいかほど残っておるかというところを地図上で確認しながら、それから、現場調査で騒音とか臭気とかも確認しながら、判断をしているというところなので、今、ご意見のあった、そちらに舵を切っているかと言われると、我々がそうしようとしているというわけではないんですけれども、結果的にそのような土地利用に転換がされているところで、ここに総合設計で共同住宅が建つことについて支障がないというふうに考えています。

○阿部会長　よろしいですか。いや、多分ご指摘の話というのは、要するに、市としての景観ビジョンみたいなものがベースにあるんじゃないかという話だと思うんですね。都市景観をどう形成していきたいのかみたいな、市としてのビジョンがあって、だからここら辺はこういう方向に今後持っていくんだというような発想がもっとあっても

いいんじゃないかという、私もそう思うんですけども。今のご説明だと、市のビジョンとかというよりも、民間主導で、たまたま土地が少し残ってしまったけれども、集約して高層を建てるようになったということではないかと。それとは別に、野田のこの辺りはこうしていきたいみたいな、市のビジョンがまずあってしかるべきなんじゃないかという質問だと思うんですけども、あまりそういうのはないということでしょうか。

○細見幹事　よろしいですか。

○阿部会長　お願いします。

○細見幹事　都市計画課長、細見でございます。

こちらのエリアですが、いわゆる都心、そういった部分に該当するようなエリアだと思います。ですので、土地利用の大きな考え方としては、高度利用を図るエリアかと考えております。ここの場所で特徴的なのが、資料にも書いてありますが、特別用途地区の中高層階住居専用地区のエリアになっています。いわゆる都心の人口回帰を目指したもので、ここの地区は第２種ですので、５階以上のところは住宅にしてくださいといった制度なんですけども、住宅と店舗、事務所、そういったものが並存したりするエリアなどにおいて、しっかりと住宅を供給して、職住のバランスの取れたようなまちづくりを行うということで、こちらの沿道に関して、そのような特別用途地区というのがかかっています。ですので、大きな考え方としては都心周辺で高度利用を図る、といったエリアでしょうし、特にこちらの道路沿道は特別用途地区というところで、住宅の誘導も図っているエリアです、というのが都市計画上の考え方です。

○阿部会長　ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。お願いします。

○山根委員　これを見せていただいていたら、賃貸住宅となっているんですけれども、賃貸住宅で、これはこの場でお聞きしてもしょうがないことなのかもしれないんですけれども、ワンオーナーで、例えば、この建主やグループ会社とかが持たれて貸すということなのか、投資型物件みたいな、いわゆるワンルームマンションのような形で、一戸一戸を一人ずつの投資物件として所有する人たちが賃貸するという形なのかということで、もしお分かりになったら教えていただきたいと思います。

○事務局（岩）　基本的には一事業者で事業をしていくと聞いています。ただ、土地については、複数で持たれていると聞いております、ということと、あと後半で投資型と

言われているものについては、おそらく分譲貸しのことになるかと思うんですが、この場合については、分譲で買った方、所有者の方がおられることになるので、総合設計の基準としては分譲の基準でかけていくことになります。以上です。

○山根委員　ありがとうございます。

では、投資型よりは大丈夫なのかなと思うんですけれども、やっぱり賃貸で、そもそもここに賃貸住宅でこの規模のファミリータイプのものの需要がそんなにあるのかということが、私は正直びっくりしたという話と、分譲マンションの場合、いろいろ制約とか負担が大きいという面もありますけど、管理組合があってしっかりと管理していくということがあるんですけれども、やっぱり賃貸住宅だと、そういった住民の組織も特にはなくて、管理会社がドライに淡々と管理されていくということだと思います。普段はいいと思うんですけれども、それこそ何か災害が起きたときとかに、この規模のものがきちんと対応できるのか、みたいなことも含めて、この大規模なファミリータイプの賃貸をここに供給するということを、もう少し考える必要があったのではないかと私は思いました。すみません、意見です。

○事務局（岩永）　ありがとうございます。

特に災害時の対応について、いろいろご心配があるというご意見であったかと思うのですけれども、事業者の方にそのような意見があったというところを申し伝えて、今後の維持管理のところに幾らかご検討いただくようにというふうに、我々からも意見しておきます。

○山根委員　ありがとうございます。

○阿部会長　どうもありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

○福田委員　ありがとうございました。

周辺の影響について、航空写真を調べて見たんですけれども、西側に野田中学校があって、南の端に、屋上にプールがあるんですかね。そうすると、高層マンションから大体高さ 50 メートル弱ぐらいの位置で、高層階からプールが見えるんじゃないかなと思いますが、学校の方が理解されているのかというのは気になりました。

もう一点は、工場の数が減っているとはいえ、これは他市でもよくあるんですが、住宅の購入に来るのは週末で工場が止まっていて、平日になると工場が操業して、騒音がうるさいって苦情になって、逆に工場が操業しづらくなるというような、そうい

うコンフリクトが起こることがあるので、そのあたりを十分に説明した上で、契約を結んでいただく必要があるかなと思いました。

以上です。

○事務局（岩永）　お話２点あったかと思うんですけれども、１点目、中学校のプールへの視線の配慮に関してですが、今までとよく似た説明を繰り返すことになってしまうんですけれども、事前公開制度という制度に基づいて近隣説明を行っていただいているところです。学校の方とも既に話はされていて、特に意見が出ているという状況ではないと聞いておりますので、こういう規模のものがこの場所に建つということは、学校側も既に把握しており、何かあるのであれば、当事者間での話し合いがスタートできる状態にはなっております。

２点目、工場の話、平日、休日で操業の状況が違うということで、軋轢が生じないかというところに関してですが、賃貸になるので、どこまで説明するのかというのはあるのですけれども、審査会の場でそういう懸念があったというところで、契約の際に幾らか説明することについてご検討くださいということを、我々からも申し伝えておきます。

以上です。

○阿部会長　ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

○橋寺委員　ありがとうございました。

この計画は、タワーパーキングも結構な高さで、立面図を見るまで、パースには書かれてないというか、向きが違うところからのパースしかないので、思ってなかったんですが、こちらは周辺への影響というのは大丈夫なんでしょうか。公開空地がありますから、敷地際までいっぱいに建つわけではないとは思うんですけど、本体と同じぐらいの高さがある。敷地東側は低層の建物が多いし、パーキングとなっている部分もありますから、今のところは大丈夫な気もするんですが、何かご意見とかあったんでしょうか。

○事務局（岩永）　タワーパーキングの周辺への影響についてのご意見だったと思うんですけれども、まず、建築基準法について、タワーパーキングであっても建築物に該当しますので通常かかる道路斜線であるとか、特に隣地側に近接している部分になるので、隣地斜線についても適用されているところにはなります。今回は天空率を適用し

て高さ制限が適合しているというところで、一定の基準の範囲内に計画されているというところが一つと、もう一つ近隣の話になりますけれども、事前公開制度で説明をしているところで、特に隣地で残っているところが一番気にされているところかと思うんですけれども、説明は行っていて、特段意見が出てきているとは聞いていないところです。当事者間で何かあれば話し合いをしていただくというような、そういう環境がもう既に出来ているというところかと思っております。

以上です。

○橋寺委員　ありがとうございました。

○阿部会長　どうもありがとうございます。

小泉委員お願いします。

○小泉委員　防災の観点でご質問を確認させていただきたいんですけれども、このあたりの水害の浸水の状況で、どういう位置付けにある場所なのかなという話と、この建物の２階に設備スペースとかが確保されているということなんですけれども、その浸水の高さとの関係で、大丈夫な対応がなされているのか確認させてください。

○事務局（岩永）　今、ご質問のありました、防災、浸水の話ですが、高潮に関しての浸水想定が 10 メートルぐらいのところにありまして、２階にある電気室について、１階の屋上に当たるところ、２階平面図に出てきている集会室のちょうど右側あたりのところに、屋上設備スペースと記載しているところで、そこにキュービクルを置いているんですけれども、この部分については浸水のときに水が浸かってくるところにはなってきます。これに対しての対応ですが、図面には反映できていないんですけれども、３階より上のフロアのところの階段のある部分近くに、防災倉庫がいくつかあるんですけれども、ここの部分にいくつか蓄電設備などを配置するというところで聞いておりまして、現在調整を行っているところですが、許可を下ろすときにはもう少し精査した状態で処分していきます。

以上です。

○小泉委員　はい、分かりました。ありがとうございます。

○阿部会長　どうもありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。ないようであれば、基本的には同意ということでよろしいでしょうか。

そうしましたら、この件につきましては、審査会としては同意したということでさ

せていただきます。どうもありがとうございます。

続きまして、議案第 10 号についてですけれども、事務局の方から説明をお願いたします。

◎同意案件

議案第10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 10 号について説明いたします。

画面は今映しているものと、別添資料としては、右上に議案第 10 号、別紙第２図と記載している水色のファイルが該当します。いずれかの資料でご確認ください。

場所から説明しますが、１ページ目は用途地域区分図で、申請地は引き出し線の先にある四角で示したところです。申請地の用途地域は商業地域で、指定容積率が 400%の地域になります。

続いて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、図面中央の赤枠で示したところです。本申請地は、阪堺電車の今池駅から東へ 100 メートル、それから大阪メトロ動物園前駅から南へ 300 メートルの場所に位置し、周辺には住宅や店舗などが立地しております。

敷地周辺の写真をご用意しておりますので、そちらの説明をいたします。

計画地は東側だけの接道になっていますので、写真については、道路側からの４枚を用意しております。

１枚目の写真ですが、計画地の東側道路を南から北方向に見た写真です。写真の左の方、赤色の点線で囲っている部分が計画地となります。こちらの道路は歩道のある 21.818 メートルの道路です。

続きまして写真２枚目ですが、こちらは南側の境界部分を道路側からまっすぐに見た写真です。敷地の南側には店舗が立地しております。

続いて写真３枚目ですが、１枚目と同じ東側道路を、今度は逆向きの北から南方向に見た写真です。道路の中の歩道が右の方に写っているんですけれども、幅員は３メートルほどあるという状況です。

続いて写真の４枚目ですが、今度は敷地の北側境界部分をまっすぐに道路側から見た写真です。敷地の北側は駐車場となっております。

次に、議案書の主な部分を読み上げさせていただきますので、紙の資料でお配りしている議案書をご覧ください。

議案第 10 号。

建築主、記載のとおりです。

敷地の位置は、大阪市西成区太子２丁目、以下記載のとおりです。

地域地区は、商業地域、防火地域、準防火地域。指定容積率、基準容積率ともに 400%。指定建蔽率は 80%で、基準建蔽率は 100%です。

主要用途はホテルです。

割増し制度の種別は、一般の総合設計制度。

工事種別については新築です。

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。

階数は地上 15 階。

高さについては、44.70 メートル。

公開空地面積について、有効面積が 395.95 平方メートル。有効公開空地率にして 34.27%。

下の方、敷地の立地条件、建築計画の概要、CASBEE 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、45.99%。

実行の容積率は 457.33%で、許容容積率は、457.63%。

下の方ですが、周囲の環境については記載のとおりです。

許可理由について、本申請地は、商業地域内に容積率の限度を超えるホテルを新築するものであるが、敷地内の公開空地の確保等、総合設計制度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く、市街地環境の整備改善に資すると認められる。

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になります。

別添資料の説明に戻りますので、スクリーンか、水色のファイルの方の資料をご覧ください。

３ページからですが、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。

続いて４ページですが、こちらは透視図になります。敷地は東側一方接道の敷地になっておりまして、いずれも道路側から見たパースになります。まず、左側ですが、北側よりから見た外観パースです。図の下の方ですが、地上部に公開空地を記載しておりまして、道路に沿って歩道状公開空地を計画しております。右側のパースは、敷地の南側に設けた公開空地を道路からまっすぐ見た方向のパースです。こちらには、ベンチや植栽などのある広場状の公開空地を計画しております。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。

５ページは公開空地計画図になります。図面の右方向が北になります。まず、接道状況について、東側一方接道で道路幅員は 21.818 メートルとなります。図面上の赤色の実線で囲んでいる部分が公開空地になります。歩道整備についてですが、東側道路には３メートルほどの既存歩道がありますが、それに追加する形で敷地内に 2.8 メートルの歩道状公開空地を設けております。それから図面の左の方ですが、先ほどのパースでお示しした敷地南側の広場状の公開空地を計画しております。

続いて６ページ、こちらは公開空地求積図です。係数についてですが、敷地東側の歩道状公開空地については、係数 1.5 に割増して評価しております。それ以外の空地は 1.0 で評価しております。

７ページですが、緑地面積求積図となっております。

続いて８ページ、こちらは動線計画図となります。同じく図面右方向が北となります。歩行者（黄色）、車椅子（オレンジ）については、敷地中ほどからエントランスへ至る動線となります。一般車両（青色）と、バイク（水色）については、敷地の北側寄りに設けた車両出入口から敷地に進入しまして、車は平面駐車場と機械式駐車場に、バイクについては、建物内の北側の部分のところと車路を通った先の西側屋外に駐車する計画となっております。ゴミ収集車両（茶色）は同じ車路から入って、敷地内で収集する計画です。緊急車両（赤色）は道路のところに記載していますが、こちらは東側道路から消防活動を行う計画となっております。

続いて９ページですが、こちらは配置図兼１階平面図となります。建物内１階の部分ですが、エントランスホールやレストランを計画しております。

続きまして 10 ページは、ピット階の平面図です。

続いて 11 ページですが、２～15 階の平面図になっておりまして、下側に記載してい

るのが２～12 階まで、上側に記載しているのが 13～15 階の平面図です。基本的には同じような客室を計画しているんですけれども、上階の真ん中あたりにはバリアフリールームを計画しているという計画になります。

続きまして 12 ページですが、こちらは屋上階の平面図になります。キュービクルやテラスを計画しております。

続きまして、13 ページ、14 ページは立面図になるんですが、まず、13 ページは左側から道路側から見た東側立面、それから右側が北側立面図になっております。続いて 14 ページが、残った西側と南側の立面図になります。

続きまして 15 ページですが、こちらは断面図になります。下の方にキープランを記載しておりますが、左側に記載しているのが南北方向に切って道路側から見た A-A 断面図、それから、右側が東西方向に切って北側から見た B-B 断面図となります。斜線制限については、図面中央あたり、A-A 断面図の右側ぐらいのところに線を記載しておるんですが、当たっている絵を描いているんですけれども、この案件も天空率により適合させている計画になります。

最後ですが、16 ページは CASBEE 大阪みらいの計画概要書になります。総合設計制度の基本要件である「Ｂ+」を満たしておりまして、BEE 値は 1.0 になります。

議案第 10 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。

○阿部会長　どうもありがとうございます。この議案について、ご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。

ホテルというのは久しぶりという感じがしますけど、この立地で商算が合ってくるのかというところが、一応気になるところですけれども。

○事務局（岩永）　事業者側から聞いているところとしては、今よくあると言ったらあれですけど、インバウンド向けの長期滞在を想定したホテルを考えていると聞いております。

○福田委員　素朴というか、基本的な質問ですけど、１階にレストランがあって厨房があるんですけど、ここへの物の搬入はどういうルートを考えられているんですか。今、バイクは押し歩きって駐車場の奥に書いてあって、どう物資を搬入されるか教えていただけますか。要は、路駐とかそういうのを気にしています。

○事務局（岩永）　今のご質問、我々も、そういう厨房のこともそうですし、ホテルですので結構リネンの出入りが多くなるのではと思うところで、そういうサービス車両に

ついてどこを利用しますか、ということを質問しておりまして、車両が入った先のターンテーブルのところに一時停車をして、そちらからいろんなサービスの搬入などを行う計画と聞いております。道路上に停車することはないようにしていると確認しているところでございます。

○福田委員　ありがとうございます。

多分、台車で、さっきのバイク押し歩きのところを回りながら入れられるのかなと思うんですが、そのときに一番狭いところがグレーチングを含めて 1,500 以上と書かれていて、結構きつい、物によっては狭いなという気がしたので、気にはなりました。

○事務局（岩永）　1,500 はおそらく自動二輪の方で指導している最小幅のことになるかと思います。ただ、今ご意見いただいたところ、通常の利用において支障がないかというところの感覚でのご意見かと思うんですけれども、審査会でそういうご意見があったというところを事業者の方にも伝えておきます。特にご心配されているところとしては、面倒だから路駐されるみたいなところですか。

○福田委員　そうです。

○事務局（岩永）　分かりました。

○福田委員　台車の大きさは 600 なり 900 を乗せても、実際に物を乗せたらはみ出たりすることってよくあって、それが面倒だから路駐してしまうみたいなことを気にしています。

○事務局（岩永）　分かりました。そうしましたら、事業者の方にも、改めて我々の方から、路上駐車をしないようにということと、もし計画で反映できるところがあれば、できるだけ搬入のことも考えた使いやすい動線について、今からでも検討できるところがあればご検討くださいというところを併せて申し伝えておきます。

○阿部会長　ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

ちなみに、主にインバウンドの客を念頭に置いたホテルを建てますというときに、周辺との調整とかは何かあるんですか。

○事務局（岩永）　特にターゲットが何々だからこういうことをしなさいみたいなところまで、我々の方から指導はしていないんですけれども、先ほどの案件と繰り返しになってしまって申し訳ないんですけれども、事前公開制度で近隣説明について行っていただいておりますので、そういう意味での近隣との話合いみたいなところはスタート

を切っているというところにはなっております。事業者側から、事前公開制度で説明した際に何かあったかということについては、特にこの案件については意見が出ている状況ではないというふうに聞いております。

○阿部会長　ありがとうございます。

○福田委員　今回の許可の話とはちょっと違うかもしれないのですが、災害のときに 200 室超えてかなり多い、それから、インバウンド向けということは土地に不慣れな人で、今、ハザードマップも見ていたんですけども、やっぱり結構、ちょうど台地が下がっていくような場所かなと思うんです。なので、高潮なり、特に内水氾濫とか、そういうところでは注意が必要かなと、避難も含めてですけども、思いました。感想になりますけども。

○事務局（岩永）　なかなか我々の方から追加で何か指導というのは難しいところですけれども、そういう懸念があったというところ、審査会の場でそういうご意見をいただいているというところについては、事業者の方に伝えておきます。多分、対応できるとしたら、こっちが避難経路ですよというような表示を分かりやすくする、もしターゲットがインバウンドの外国の方ということであれば、多言語での表現ということになるかと思うんですけれども、ターゲットに応じた、そういった周知の方法とかになるかと思うのですが、幾らか考えてくださいというところを伝えておきます。

○福田委員　ありがとうございます。

○阿部会長　ほか、いかがでしょうか。

お願いします。

○大藤委員　この１階のレストランなんですけれども、どれくらいの人数が入るところなのかというのが気になったんですけど、というのは、こちらで火事とかになったときに、防火シャッターというのがどうも用意されているんですけれども、そのときに、この左側の避難用扉というので多分逃げることになるのかなと思うんですが、十分な避難が可能な扉が用意されているのかどうかが気になりました。

○事務局（岩永）　法律上の話でいうと、当然、建築確認のところで、避難規定のところも審査されるというところと、消防の方も消防活動の目線で審査をしていくことになるので、そういう法律はまず守っていただくというところと併せて、こちらは建築物の規模が 31 メートルを超えてくるので、防災計画の評定が必要になってくる物件にはなります。その中で、外部の有識者とかが入っている評定委員会みたいな形で議論さ

れていくことになるとは思うんですけど、法律に加えたプラスアルファの防火上の配慮はしていただく物件にはなるかというふうに考えているところです。さきほど言われていた人数のところまでは、今回の物件では確認はしておりませんが、評定が通るとはいえ、そういう懸念の意見もあるところですので、くれぐれも安全対策についてはご留意いただく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　ありがとうございます。

ほか、いかがしょうか。

いろいろご意見いただきありがとうございました。特にほかにないようでしたら、いろいろ意見は出ましたけれども、同意ということにさせていただきたいと思います。

そうしましたら、議案 10 号についても審査会としては同意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。

続きまして、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（野村）　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７月１日から令和８年７月 31 日までの間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次第の、ホッチキス止めしてある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 19 号から第 22 号の計４件です。用途はすべて一戸建ての住宅となっておりまして、空地等の種別はすべ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項第２号の許可、道路内建築物の特例許可ですが、こちら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についてご報告させていただきます。

先ほどの続きでつけておりますＡ４縦向きの１枚ものの資料をご覧ください。

一括同意報告番号第８号の１件でございまして、こちらの案件は、既許可の建築物である歩道橋がありまして、こちらに接続するための通路上屋の増築になります。道路管理者が道路利用者の利便を図る目的で設ける建築物となっておりまして、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。

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。

ちょっとイメージが、歩道橋につながる屋根付きの何かが、歩道橋の上り口のところにできるという感じなんですか。

○事務局（岩永）　イメージとしては、屋根付きの歩道橋みたいなものが既にありまして、歩道橋を下りた先のところをもうちょっと伸ばしにいきますというような格好です。なので、地上部分に増築するというものになります。

○阿部会長　分かりました。ありがとうございます。

そうしましたら、以上、一括同意案件について報告を受けたということにさせていただきたいと思いますが、ほか、よろしいでしょうか。どうもありがとうございました。

そうしましたら、議事の３）ということになりますけれども、審査請求事案についての報告になります。傍聴者はいないようですけれども、ここから非公開での審議ということになりますのでお願いいたします。それから、処分庁の幹事の方もご退席していただくということで、お願いいたします。

そうしましたら、事務局の方から、この案件についてのご説明をお願いいたします。

◎審査請求事案の報告（非公開）

令和８年４月24日付け審査請求について

（審査請求として受け付けた案件について報告を行った。）

○阿部会長　そうしましたら、事務局の方から、最後に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です。

まず、９月は休会となります。その次は 10 月になるんですけれども、後期の日程になりまして、日程調整させていただいた内容を受けまして、これまでと時間帯が異なりまして、基本の開催が木曜午後となります。具体的な次の開催ですが、10 月８日木曜日の午後２時からの開催を予定しております。場所は調整中ですので、開催通知にてご案内いたします。

個別同意案件として、道路内建築物の特例許可に関する案件を１件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について、本日は開催場所が少し異なりますので、白紙の状態の様式を用意しておりますので、こちらの方に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。

事務連絡については、以上です。

○阿部会長　どうもありがとうございます。

後期は木曜日だけれども、午後ということですので、お間違いないようにお願いいたします。

そうしましたら、本日の建築審査会は、これで閉会させていただきます。どうも皆さん、ご協力ありがとうございました。

閉会　午前 11 時 16 分