

令和7年度第7回大阪市建築審査会会議録

- 日 時 令和7年12月3日（水） 午後1時30分開会
午後3時22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 6名
- | | | | |
|-----|---------|-----|-------|
| 会 長 | 阿部 昌樹 | | |
| 委 員 | 福田 知弘 | 委 員 | 山根 聡子 |
| | 欠 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）
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）、野村、北山

（注1）書記

開会 午後1時30分

○森幹事 定刻となりましたので、ただいまから令和7年度第7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を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、阿部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、どうぞよろしくをお願いいたします。

○阿部会長 そうしましたら、ただいまから大阪市建築審査会を開会いたします。

まずは事務局から本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、現在6名の委員ご出席をいただいておりますが、山根委員は14時50分にご退席される予定となっておりますので、時間帯により5名のご出席状況となりますが、いずれの時間においても、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、大藤委員と小泉委員をお願いしたい

と思います。どうぞよろしく願いいたします。

では、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。議案第19号と20号ですが、こちらは建築基準法第48条第12項の規定に基づく用途制限に係る特例許可に関する案件です。議案第21号と22号ですが、こちらは同一建物で、議案第21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22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。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につきましては、法第43条第2項第2号の許可（接道特例許可）、法第44条第1項第2号の許可（道路内建築物特例許可）、法第56条の2第1項ただし書許可（日影規制に関する特例許可）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。

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、よろしく願いいたします。

○阿部会長 山根委員につきましては、2時50分くらいに退出されるということですので、記録に残す意味で、退出される際には退出しますとお声をおかけいただければと思います。よろしく願いいたします。

そうしましたら早速議事に入ってまいりたいと思います。本日はすべて公開ということになっておりますけれども、委員の皆様よろしいでしょうか。

（各委員からの異議なしの発言あり）

そうしましたら、公開で議事を進めてまいりたいと思います。

まずは議案の第19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19号 建築基準法第48条第12項に基づく用途制限の特例許可について

○事務局（岩永） 議案第19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ので、黄色の小さめの紙の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の斜線囲いの部分で、工業地域の指定容積率 200%の区域にあります。

続いて2 ページ目ですが、周辺建物現況図となります。図面上側が北方向となります。申請地は、北西約 200 メートル先に大阪メトロ深江橋駅があり、周辺には住宅、工場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をしたカラーの資料をご覧ください。

写真の1 ページは計画地の南側の道路を東から西方向に見た写真です。計画地は右側の建物の部分になります。計画地の対側は、工場として利用されています。

続いて写真の2 ページは計画地の東側の道路を南から北方向に見た写真です。東側道路の幅員は8 メートルとなります。

写真3 ページ目は同じく計画地の東側の道路ですが、今度は逆向きの北から南方向に見た写真です。計画地の対側には工場が建っています。

4 ページ目は計画地の北側の道路を東から西方向に見た写真です。こちらについても、計画地の対側には工場が建っています。

5 ページ目は先ほどと同じ北側の道路を逆向きの西から東方向に見た写真です。北側道路の幅員は6 メートルとなります。

6 ページ目は計画地の西側の道路を北から南方向に見た写真です。西側道路の幅員は8 メートルとなります。

写真7 ページは先ほどと同じ西側道路ですが、今度は逆向きの南から北方向に見た写真になります。

8 ページ目ですが、南側道路を西から東方向に見た写真です。いずれも学校ということもありますので、形状はいくらか異なりますが、歩道状のものが整備されています。

次に、議案第 19 号の議案書の説明をいたしますが、議案書の説明に入る前に、48 条の用途制限に関する特例許可の規定について少し説明させていただきます。議案書とその次に並べて置いています参考資料、議案第 19 号、20 号と右肩に書いています1 枚ものの資料と併せてご覧いただければと思います。

まず、48条の規定は、都市計画における土地利用計画の実現を図るものとして、容積率や建蔽率などの建築物の密度、高さ制限などの形態制限と併せて、市街地の環境を保全するための基本的な制限として用途制限を定めているものになります。

この条文については、用途地域ごとに1項から13項まで、その用途地域内で建築してはならない用途を定めておりまして、ただし書きは、基本となる用途規制を補完するものの一つとして、例外許可を規定しているものになります。用途地域ごとに目的とする土地利用が異なりますので、その特例許可の理由にあたる部分は用途地域によって異なっている状況であります。

例えば、住居系の地域では、「住居の環境を害するおそれがないと認め、または公益上やむを得ないと認め」られる場合について許可をする旨の記載がされているんですけども、今回の計画地は工業地域ですので、お手元にお配りしている紙の一番上の方にあるんですけども、「工業の利便又は公益上必要」とされている場合に許可をするものとされています。

今回のところですけど、議案書の許可理由のところにも少し記載してございますが、本件の議案第19号と次の議案第20号については、いずれも工業地域内の既存の学校について、一部建替えを行うものになりまして、特定行政庁としては、公益上必要なものと認められるため、本日付議させていただくものになります。

では、議案書の主な部分について、少し説明を挟みながら読み上げいたします。議案書の方をご覧ください。

議案第19号。

建築主は記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市東成区深江北2丁目4、他2筆。

地域地区、工業地域、防火地域指定なし。指定容積率、基準容積率ともに200%。指定建蔽率60%、基準建蔽率は70%。

一構えの用途は中学校で、許可対象用途についても中学校になります。

工事種別は増築。

階数及び高さ、それから敷地面積など各種面積については記載のとおりになります。

延べ面積ですが、全体で 8,149.58 平方メートル、増築部分は 5,101.94 平方メートルです。

参考事項としてこの場所の経過について説明しますが、用途地域の指定は昭和 11 年にこの場所が工業地域に指定されております。建築経過については、昭和 26 年にこの学校が開校しておりまして、直近の許可状況としましては令和 4 年 8 月に許可をしておりまして、許可時の延べ面積は 6,140.41 平方メートルとなっています。

ここで少し補足説明なんですけど、この 48 条のただし書許可については、先ほど参考資料としてお示しした 1 枚目のところにも少し記載しておりますとおり、48 条の第 16 項第 1 号に特例許可を受けた建築物の増築、改築、移転について、政令で定める範囲内であれば、建築審査会の同意や、後ほど説明します公聴会を不要とする規定があります。ペーパーの波線で書いているところに政令のところがあるんですけども、増築後の法 48 条各項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、「特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと」とありまして、今回の案件は、議案書の延べ面積のところと、先ほど読んだ下の方に記載の直近の許可状況のところに記載しておりますとおり、増築後の面積が特例許可を受けた際を超えており、政令の規定を満たしませんので、既存の増築ではありますけど、本日審査会に付議するものとなっております。

続いて、右上の「公開による意見の聴取の概要」、いわゆる「公聴会」ですが、こちらは建築基準法第 48 条 15 項の規定に、「あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ建築審査会の同意を得なければならない」と規定されておりまして、特例許可において建築審査会の同意を要することは、広く集団規定において当てはまることですが、用途制限に係る許可については、ほかの集団規定の許可の場合と比較して、当該建築物の周辺住民に対して与える影響が大きいということがありますので、例外的に建築物の許可を認める場合においては、利害関係者の意見を聴く必要があると考えられますので、このような規定とされているものです。

議案書に記載しているとおりでございますけれども、本案件については 11 月 18 日に公聴会を開催いたしましたが、利害関係者の出席はなく、意見は特にありませ

んでした。

議案書の続きですが、許可理由につきまして、本申請は工業地域内における既許可の中学校の増築工事、既存校舎の一部建替えを行うものであるが、その用途に鑑み、公益上必要と認められる。

適用条文は、法第 48 条第 12 項ただし書き、法別表第 2 該当項目としては、(を) 項第 5 号、学校（幼保連携型認定こども園を除く）になります。

別添資料の説明に戻りますので、先ほどのオレンジ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。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。敷地を北西側から見た透視図になります。今回の申請の主な部分は、こちらの 5 階建ての校舎棟を建替えするものになります。

続いて 5 ページ目ですが、こちらは配置図になります。図面上方向が北です。

まず接道状況について、北側道路は 6 メートル、残りの 3 方は 8 メートルの道路に接しており、いずれも歩道が確保されています。

今回増築するところは、図面上斜めにハッチで記載している部分で、北にある 1-1 と番号を記載している新設校舎棟、それから、その右側に 1-2 の屋外作業場、その上にある番号 2 のごみ置き場、順番に左の方に行くんですけども、3 の自転車置き場、4 の電気室、その下にある 5 渡り廊下棟になります。すべて敷地の北側方向に位置するものです。これらは既存建物の老朽化による建替えとなっています。また、建物番号 1 が枝番号になっている 1-1 から 1-5 というのがあるんですけども、これらは校舎棟としてつながってまして、法規上一棟という扱いになっております。

続いて 6 ページ目からは平面図になります。ここ以降の資料は、今回増築に係る部分の図面になります。

まず 6 ページ目ですが、番号 1 の棟である新設校舎棟と屋外作業場の図面となっております。こちらは 1 階平面図で、玄関や給食室などを計画しています。

続いて7ページ目ですが、こちらは2階平面図になります。教室や職員室を計画しております。

続いて8ページ目ですが、3階平面図になります。こちらにも教室を計画しているほか、図書室を計画しております。

続いて9ページ目ですが、4階平面図になります。こちらは理科室や美術室が計画されています。

続いて10ページ目ですが、こちらは5階と屋上階の平面図になります。5階には多目的室や音楽室を計画しております。

11ページ目からは立面図になります。11ページ目の上の方ですが、こちらは道路側から見た北側立面図で教室側が見えています。下側に記載しているのは、妻面の西側立面図になります。

続いて12ページ目ですが、南側立面図です。こちらは廊下側が見えております。

続いて13ページ目は断面図です。上が長辺方向の断面、下が短辺方向のB-B、C-C断面図になっております。

14ページからは附属棟の図面になります。この14ページは、配置図で番号2と書いてあったごみ置き場棟の平面図、立面図です。平屋の鉄筋コンクリート造になっております。

15ページは、先ほどと同じごみ置き場棟の、こんどは断面図になります。

16ページは配置図で、番号3の棟である自転車置き場棟の各図面になっております。鉄骨造の上屋になっています。

17ページは配置図で、番号4と記載の棟である電気室棟の平面図、立面図です。

18ページですが、先ほどの電気室棟の断面図になっております。

19ページは、渡り廊下棟の図面になります。

20ページですが、屋外作業場の図面になります。

議案第19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たします。

○阿部会長 どうも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、ご質問等ございましたらお願い

いたします。

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。

本件自体は工業地であるけれども、既存ストックの活用という意味で効率的なのかなと思います。その一方で増築するということは、通っている生徒さんが増えているという認識でしょうか。

もう一つは、周辺の工業地域としての位置づけの扱いなんですけど、2ページ目を見る限り結構住宅とかもあるような感じで、この地域を工業用地として位置づけることの今後の展望といいますか、そもそもは工業用地ということで昭和11年に指定されていて、想像するに、26年ですから戦後の人口急増しているときにやむを得ずというか、中学校ができたのかなという気もするんですけども、この地域は増えているのかもしれないんですけど、だんだん全体としては生徒の数も減っていく中で、工業地域としてどう考えるかとか、工業の振興というのがそもそもの目的だと思うので、そういったものが、例えば、都市計画的にどう位置づけになっているかとか、お分かりになる範囲で教えていただければと思います。

○事務局（岩永） ご質問、主に2つあったかと思えます。

1点目の増築について、生徒数が増えたことが要因ではないんですかということだったと思うんですけど、今回の増築については、生徒数自体は従前からあまり変わっていないことを確認しています。増築の要因ですけど、主なところとしては、6ページの1階平面をご覧いただければと思います。左の方に記載しています給食室の部分がなかったものを増やしているところ、そのすぐ右側にある玄関、ここで土足から上履きに履き替えるんですが、この部分も従前なかった機能として、機能が少し増えているところがあるのと、特別支援教室が、例えば2階にもあるんですけども、いくつか特別支援教室があるんですけども、従前よりも必要となる面積とかが増えてきているところがあるので、そういった部分の面積が増えているところが面積増の要因となっているので、周辺に与える影響という意味では利用者数が増えているところではないので、大きく変わるようなものではないのではないかと、こちらとしても考えているところがございます。

工業地域としての位置づけについて、答えられる範囲でということですが、建築基準法の立場から答えさせていただきますと、工業地域というところは住宅を許容している地域になりますので、住宅があるからにはそれに必要なインフラ機能として、いくらかこういう学校も維持していく必要があると考えているところと、一般的に用途地域の変更とかの話でいうと、何年間かのこの土地利用の状況を見ながら今後の土地利用をどういう方向に持っていくかということとを鑑みながら検討していくことになりますので、今の土地利用の状況としては、2ページの土地利用現況図に青色で記載しているところが工場なんですけれども、こういった機能がいくらか残っているところがございますので、もうしばらくはこういった土地利用として継続されていくことが見込まれますから、用途地域自体も少し見守っていくことになるんじゃないかという感覚です。

以上です。

- 松島委員 基本的な考え方は分かりましたし、今のお考えの説明は妥当かと思うんですが、その一方で工業地域にそもそもこれが禁じられているという理由は、一つは安全の問題であったり、いろんなものがあると思いますので、そのあたり、対策されていると思いますけど、引き続きやっていただければと思います。

以上です。ありがとうございました。

- 阿部会長 ありがとうございます。

ちなみに、これまでもずっと学校があったわけですが、特に騒音がひどいとか、あるいは子供の移動に関して工業的な利用に支障が生じるとか、そういうトラブルというのはなかったという理解でよろしいわけですね。

- 事務局（岩永） 今のご質問ですけれど、我々の方から積極的にトラブルがありましたかみたいなことを事業主サイドに問合せしているところではないんですけど、この計画をするにあたって周辺説明を事業主側がしているんですけど、特に何か聞こえているという話はこちらには届いていないというところでございます。

- 阿部会長 ありがとうございます。

公聴会をやって、もし何か深刻な問題があったら多分誰か出てくると思うの

で大きな問題はないんだろうと思います。どうもありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

○小泉委員 ご説明ありがとうございます。阿部会長の話とほとんど同じような質問になると思うんですけども、学校の利用者の安全確保の観点から、工業地域で周辺に工場がいくつかあるということで、どんな業態が多いのか。あと工場に資材を持っていったりみたいな物流の関係で大型車とかがよく通ったり、そういう地域状況にあるのかどうか、ご見解をお聞かせ願えたらと思います。

○事務局（岩永） こちらで詳細の業態までは把握していませんけれども、この案件を受付けるにあたって我々も少し現場の状況を確認しておりますところ、これはもう感覚論になってしまって申し訳ないんですけれども、著しくうるさいとか、著しく匂いが出ているというような用途のものとしてはあまり見受けられなかったというところと、車両の通行も時間帯によるのではっきりしたところを申し上げにくいんですけれども、周辺を歩いている感覚としてですが、ほとんどの道路で歩道が整備されているので、そういった意味では安全上、直ちに支障があるということが見受けられるような感覚ではございませんでした。

以上です。

○小泉委員 ご説明ありがとうございます。そういった状況とか、これまでも特に大きな問題は起きてないのかなというところで理解しました。

○阿部会長 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

もう一度私からで恐縮なんですけれども、これは既存の建物の建替えということで、そういうことに関連して2点ぐらいあります。

1つは、新築工事のところで北側が校門になって北側から入ってくる形ですけども、これは従来から通学路というか、生徒さんの動線というのは基本的に変わらない、これまでの通学路と今後の通学路は変わらないのかどうか、というのが1点目です。

2点目は、当然、工事中も学校は学校として機能していくはずですから、北側が逆に潰れると、今度工事中の学生の通学路は変わるのかなという気がしていて、そこら辺の生徒さんがどういう経路で通学して、通学路がもし変更にな

るとしたら変更に伴って危険が高まるとか、そういう問題はないのかどうかということをお教えいただければと思います。

○事務局（岩永） ご質問は、主に生徒の動線の話で、従前とこれから、それから工事中はという話だったかと思います。

まず従前とこれからの話については、校門の位置については変わりはありません。なので、通学路とかの生徒の動線についても変わらないものと考えています。工事中の話なんですけど、今の段階で私たちの方に工事をどのように施工していくのかというところが聞き及んでいるところではございませんので、それについて今明確にお答えすることはできませんけれども、懸念事項として通学の動線が変わるようなことがある場合に支障がないように計画をするようにということは事業主側に伝えておくようにいたします。

○阿部会長 5ページの図では、南側に仮設校舎運営時設置の通用門というのが描かれていて、もしかするとこれが工事中の校門ということになるのかなという気はするんですけども。そうすると、動線が変わると。

○事務局（岩永） ここに書かれている内容について個別の聞き取りをしている状況ではないので、今明確なことを申し上げられないのは申し訳ないんですけども、その可能性もありますので、懸念事項として伝えておくようにいたします。

○阿部会長 お願いいたします。子供の安全第一ですので、ぜひその点はお願いいたします。

ほか、いかがでしょうか。

○福田会長代理 今回の質問に関連して、工事中の運用は1-1が全く使えないので、1-3だけだと足りないから、グラウンド上に仮設が建つのかと思ったりはしたんですけども、そのあたりはいかがでしょう。工事中の学校運営です。

○事務局（岩永） 繰り返しになって申し訳ないんですけど、明確なことはこの場では答えられないので一般論としてですが、工事中の代替については、建築基準法としても仮設の許可を出すことができるものになりますので、余剰の部分を使いながら仮設校舎を建設しまして、工事中そちらを利用して、機能を維持しながら工事を施行していくというふうになります。この配置計画からする

と、恐らくグラウンドの一部のどちらかにそういったものを建てるのではないかと思います。

○阿部会長 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

山根委員、お願いします。

○山根委員 あまり内部の計画のことは、私もそれほど専門でないんですが、便所の便房の数のことで、どうしても男子便所と女子便所の面積をほぼ同じにすると、女子の方は便房が例えば4つしか設けられないんですが、男子は小便器も合わせるとかなり同時に用が足せる人の人数が増えるのではと感じていました、それは、自分の大学が今校舎がそういうリフォームをしようという話になって協議をしているところなので、今これをすぐに変えてくださいということではないんですが、建替えをされるということは、今後何十年もお使いになるわけなので、将来的なことを考えると、もう少しそのあたり同じ数の用が足せる施設というか、便房なりを設けていただくことが本当は必要なのではないかと感じました。男子についても最近、小便器じゃなくて、できれば個室でという子も増えているのではないかと思うので、そのあたりも配慮いただければと思います。

この計画ではなくて、今後についての話です。お願いします。

○事務局（岩永） そのようなご意見があったことを事業主側に伝えて、長期間の利用において支障がないようにということをおし伝えておきます。

○阿部会長 はい、ありがとうございます。

今、男女という、男女でいいんですかというのもしばしば問題になって、本当はもう性別問わずというのがあるべきなんじゃないかという話も出てきて、長期的にこれから、これから使うものなんですから、今後のセクシュアリティの在り方みたいなことも十分に考えて設計すべきなのかなという意見が当然あると思いますので、そういう意見があったことは、ぜひ伝えておいていただければと思います。

○事務局（岩永） はい、承知しました。伝えておきます。

○阿部会長 よろしいでしょうか。

（各委員からの異議なしの発言あり）

そうしましたら、いくつかまだ確認していただく点はあるということになりましたけれども、基本的には必要な工事だし、ここに学校があるのも必要なことだということだと思しますので、同意したということにさせていただきたいと思えます。どうもありがとうございます。

そうしましたら、もう1個同じく学校の建替えですけれども、議案の20号についてご説明をお願いいたします。

◎同意案件

議案第20号 建築基準法第48条第12項に基づく用途制限の特例許可について

○事務局（岩永） 議案第20号について説明します。次は、この緑色の小さい方のファイルをご覧ください。

1 ページ目ですが、用途地域区分図になります。先ほどの案件と似たようなところで、工業地域の色がついているままとまりの反対側みたいなところになるんですけども、申請地は図面中央の赤囲いの部分で、工業地域の指定容積率200%の区域にあります。

2 ページ目ですが、こちらは周辺建物現況図となります。図面上方向が北方向になります。申請地は北東約300メートル先に大阪メトロ深江橋駅があり、周辺には住宅、工場等が立地しているような、先ほどと似たような周辺状況でございます。この資料の右の方に東陽中学校と書かれていると思うんですけど、先ほどの案件がこの東陽中学校で、この議題はすぐ近傍の宝栄小学校というところなんです。敷地周辺の写真をご用意しておりますので、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、計画地の東側の道路を南から北方向に見た写真です。計画地は左側の部分です。計画地の対側は工場として利用されています。

2ページは先ほどと同じ計画地の東側の道路を逆向きの北から南方向に見た写真です。東側道路の幅員は8メートルとなります。

続きまして3ページ目ですが、計画地の北側の道路を東から西方向に見た写真です。計画地の対側には駐車場や共同住宅が建築されています。

続いて写真4ページ目ですが、先ほどと同じ北側の道路を、今度は逆向きの

西から東方向に見た写真になります。北側道路の幅員は6メートルとなります。

写真の5ページ目ですが、計画地の西側の道路を北から南方向に見た写真です。西側道路の幅員は8メートルとなります。

写真6ページ目ですが、先ほどと同じ西側道路を逆向きの南から北方向に見た写真です。写真では少し見えにくいのですが、計画地と書いてある文字の奥側方向に正門があります。こちらの案件も先ほどと同じように、いずれの道路にも形状は異なりますが歩道状のものが整備されています。

次に、議案第20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20号。

建築主、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪市東成区神路1丁目1-25、他5筆。

地域地区、工業地域、防火地域指定なし。指定容積率、基準容積率ともに200%。指定建蔽率、基準建蔽率ともに60%。

一構えの用途は小学校で、許可対象用途も小学校になります。

工事種別は増築です。

構造から建築面積までについては記載のとおりでございます。

延べ面積について、全体で6,578.26平方メートル。増築部分は1,744.77平方メートルです。

参考事項としまして、用途地域の指定状況は先ほどと同じくですが、昭和11年に工業地域に指定されております。建築経過についてですが、昭和27年に開校してございまして、直近の許可状況としては平成18年に許可をしております。許可時の延べ面積は、5,694.04平方メートルです。こちらの案件も先ほどと同じように、延べ面積について、従前の許可よりも増築後の方が大きくなるため、政令で定める範囲を超えてきますので、既許可物件の増築ではございますが付議を要するものとなります。

右上の方ですが、公開による意見聴取の概要としては、11月18日に公聴会を開催しましたが、利害関係者の出席もなく、意見はありませんでした。

下の方ですが、許可理由、本申請は、工業地域内における既許可の小学校の

増築工事、既存校舎の一部建替えを行うものであるが、その用途に鑑み、公益上必要と認められる。

適用条文は、法第 48 条第 12 項ただし書、別表第 2 該当項目は、(を) 項第 5 号、学校（幼保連携型認定こども園を除く）。

別添資料の説明に戻りますので先ほどの緑色のファイルの資料をご覧ください。

3 ページ目は設計概要書になっておりまして、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 ページは透視図になります。こちらは敷地を北西側から見た鳥瞰パースになります。今回の申請の主な部分は、奥の方に見えている屋上にプールのある屋体棟を増築するものになります。

5 ページ目は配置図になります。図面上が北です。

まず、接道状況について、接道状況は両脇の東側、西側は 8 メートル、北側は 6 メートルの道路に接道し、南側は隣地境界線となっています。今回、増築するところは、クロスハッチで記載しているところで、南よりの部分が多いんですけど、敷地の南側の 6-1 と記載しています屋体棟、それからすぐ左にある 6-2 の給食棟、給食棟の左にある 7-1 や 7-2 の渡り廊下、屋体棟の右側に記載している 9 とか 10 と書かれている体育倉庫が南側の増築のところですよ。それから北の方にも増築部分がございます、図面の左上あたり、8 番の渡り廊下、それから、それより左上方向の 11 番の自転車置き場、その右側に記載しています 12 番のごみ置き場が今回の増築部分になります。こちら先ほどの案件と同じように、建物番号に枝番号を付けているものはつながっておりまして、法規上一棟の扱いを受けているものになります。

6 ページからは平面図になります。この資料も先ほどと同じような構成となっております、こちら以降は、今回増築に係る部分の図面になります。

6 ページは建物番号 6 の屋台棟と給食棟の 1 階平面図になります。体育館や調理室などが計画されております。

7 ページは 2 階平面図になります。更衣室などが計画されています。

8 ページは 3 階平面図になりまして、ほとんど平面がないんですけど、同様に更衣室などが計画されております。

9 ページは屋上にプールがあるので、プールの据付フロアの平面図です。こちらは法規上、階にはならないところですけど、プールの位置がこの辺にあるということを示しております。

10 ページですが、こちらは4階平面図になります。先ほどちょっと触れた屋上部分を利用したプールが計画されているほか、トイレなどが計画されております。

11 ページからは立面図になります。11 ページの上の方はグランド側から見た北側立面図、下は隣地側から見た南側立面図になります。

続いて12 ページは、同じ建物の妻面の立面図で、上が東側、下が西側の立面図になっております。

13 ページからは断面図になります。図面の右下にキープランをお示ししておりますが、上が屋体棟、給食棟全体の長辺方向の断面図になっております。下側は、給食棟についての短辺方向の断面図でございます。

14 ページは屋体棟の短辺方向の断面図で、C-Cはエレベーターのところを切ったもの、D-Dは階段の部分を切ったもの、E-Eは体育館部分を切った断面図になります。

15 ページですが、こちらは建物番号7と記載しておりました渡り廊下Aの平面図、断面図になります。鉄骨造の平屋になります。

16 ページは建物番号8と記載しておりました北の方の渡り廊下Bの各図面になります。先ほどの渡り廊下と同じように鉄骨造の平屋建てのものになります。

17 ページは、建物番号9、10と記載しておりました体育倉庫1、2、屋体棟の東側にある建物のことです。こちらは鉄骨造の平屋になっております。

18 ページは、北の方にあった建物番号11の自転車置き場の各図面でございます。鉄骨造の上屋形式のものになります。

最後19 ページですが、建物番号12のごみ置き場棟の各図面です。鉄筋コンクリート造一部鉄骨造の平屋になっております。

議案第19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 はい、ご説明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、ご質問ございましたらお願いい

たします。

○松島委員 松島です。ご説明ありがとうございました。

本件は先ほどと違うところは、多分南側は道路を挟まずに工場に接しているところかと思うんですけども、2ページの図を見ると小野薬品工業と書いてあるんですが、そちらと何か事前に説明とか、そういったものをされていますでしょうか。

○事務局（岩永） 近隣説明をしているとは聞いているんですけども、少しお待ちください。

この4月に小野薬品に対して説明を行っておりまして、説明内容としては、これを増築させて建替えますというところとか、施工業者が決まる時期は令和9年頃なので、改めてそのときにまた説明させていただきますみたいなことを説明しておりまして、相手方からいくらか配慮をいただきたいことを回答をいただいているようです。工事中の配慮の話ですけど、社員に塗料や溶剤などの匂いに敏感な方がおられるということで配慮をいただきたいということと、これも工事中の話ですけども、工事中の騒音が発生するかと思いますけど、これについてはやむを得ないと思っていますというお話で、継続的な事業についての何かというのは私たちのところには届いていないところでございます。

○松島委員 適切にやっていたているようですけども、その時点で、例えば先ほどの図面などは示されているのでしょうか。要は、2ページを見ると、恐らくこの南東のところに現状プールがあって、これは分からないですけど、平面ですか。それが建替えると屋上に上がるんですよね。その辺とかのイメージ感とかも含め、もしかしたら支障があるとお考えになるかなというのが少し気になったので、適切なコミュニケーションをとっていただければと思います。

以上です。

○事務局（岩永） 分かりました。

一般的には恐らく図面を持っていくかと思うんですけど、説明の時期も大分以前にはなりますので、今後も適宜工事中の説明はされていくものと聞いております。今のようなところについては事業者側に申し伝えておきます。

○松島委員 工事中のご懸念もそうですけど、出来上がって見たら思ったのと違うっていうのが一番困ると思うので、早めに多分こういう計画になっています

ということをお伝えいただくのがいいんじゃないかと思います。

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。

大藤委員、お願いします。

○大藤委員 1点教えてほしいんですけども、今回新しくできる建物で一番上、屋上がプールになってるんですが、プライバシーの関係でフェンスみたいなものはあるのかが分からなかったので教えてください。

○事務局（岩永） 断面図がいいかと思うんですけど、13ページのA-A断面のところですか。A-A断面の右の方、パラペット天が2000と書かれてると思うんですけど、パラペット天がフェンスを兼ねているんだろうと思われるところでございます。

○福田会長代理 今の委員のご意見に関して追加なんですけど、この小野薬品さんの航空写真とかGoogleストリートビューで見ましたら、パースではボリュームで書かれてるんですけど、恐らく5階建てくらいで窓がついてたので、要は見下ろしが効くのかなと。そうすると、2メートルだとちょっと足りないんじゃないかとも思えるので、そこもプライバシーのところは私も気になりました。

○事務局（岩永） 今お二方とも生徒のプライバシーを懸念されていますので、いくらか設計上必要な配慮をしてくださいというところについて伝えておきます。

○阿部会長 はい、ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

どうぞ。

○小泉委員 説明ありがとうございました。

私の方は、小学校の児童とか安全の観点から、隣地が薬品工業ということで、先ほどの案件と比べて危険物を扱ったりということはあったりするのか、どんな工場なのか、分かる範囲で教えていただければと思います。

○事務局（岩永） 申し訳ないです。詳細把握しておりません。業種からすると、そういったものを利用されている可能性は考えられますし、工業地域ですので建築基準法の制限から見ても、許容されているものになるかというところではあるところですか。

○小泉委員 ありがとうございます。従前からこの屋体棟はこの既存の地図を見ると存在していたということで、特段これまでも何か問題があるようなことはなかったということによろしいですか。

○事務局（岩永） はい。我々のところにそういったトラブルが生じているという話は届いておりません。

以上です。

○小泉委員 ありがとうございます。特段これまでも問題なくというところで、引き続き安全確保面については配慮の上対応していただけたらと思います。よろしくをお願いします。

○事務局（岩永） 今言われております安全というのは、小野薬品側が、みたいな話になりますでしょうか。

○小泉委員 危険物とか、火災とかにつながったりして学校側に影響が出ないか、そんな感じの指摘ということで、こちらの方にも開口部が屋体棟の薬品側のところにあると思うので、そういったあたりでも、建築物としては耐火建築物として配慮されているとは思いますが、そのところ、改めて配慮の観点を持っていただければというところの指摘でございます。

○事務局（岩永） はい。危険物に関して、もし危険物の処理や貯蔵があれば、消防法での貯蔵施設としての届出なりの手続きが必要になってきますので、そういったところで一定、把握であるとか、場合に応じては指導がなされるものであると考えておりますので、本日、消防局さんもお参加していただいておりますが、そういう認識であると行政としては考えております。

以上です。

○小泉委員 ありがとうございます。

○阿部会長 何か消防の方から付け加えられることがあれば。いかがですか。

○吉村幹事 消防局吉村でございます。

先ほど事務局から申しましたとおり、危険物の方で所定の数量以上ですとか、そういうことがありますと、所轄の消防が指導に入りますので、今時点では法律に違反していないということだけは言えるかと思っておりますので、よろしくをお願いします。

○阿部会長 はい、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 先ほどの案件のときに給食室がなくてというお話でしたが、今回のこちらも同様の事情で給食棟を増築されるということなんですか。

○事務局（岩永） こちらの建物は先ほどの案件とは少し異なりまして、従前から給食室自体はありましたので、新しく機能が入ったというわけではなくて建替えということになります。

○山根委員 位置的には、今のこの計画とは違う場所にもともとあった形ですか。

○事務局（岩永） 位置は、今の図面でいうと北西側の8の渡り廊下Bのあたりにもともとはございました。

○山根委員 ありがとうございます。そうしますと、正門は西校舎に面したところだと思うので、生徒さん、児童の出入りは基本的にはここからなのかと思うんですけども、材料等を搬入するトラックの出入りというのが、多分その入り口が変わるので、そういったあたりの安全配慮みたいなことを十分気をつけていただけたらと。多分、動線が交錯することは恐らくないと思うんですけども、以前は北側から搬入が恐らくされていたと思うんですが、それが西南のこちらの門から入られるということかと思いますので、十分気をつけてくださいということをお願いしたいです。

○事務局（岩永） はい。動線についてはお見込みのとおりでして、図面に三角マークで入り口を記載しています南西あたりのところから搬入動線にされると聞いておりまして、搬入に関しても安全な搬入というところ、事業者側に伝えておくようにいたします。

○山根委員 ありがとうございます。以上です。

○阿部会長 どうも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）

そうしましたら、いくつかご指摘ありましたけれども、それについてはまた業者の方にも徹底していただくということで、この件についても同意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した。

そうしましたら、議案の19号と20号が終了したということになります。

続きまして、議案の 21 号と 22 号についてはまとめてということですので、事務局からまず両議案についてご説明をお願いいたします。

◎同意案件

議案第 21 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 22 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） はい。議案第 21 号、第 22 号について説明いたします。緑色の大きい紙の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色で示したところですが、商業地域で指定容積率は 600%の地域になります。

2 ページ目ですが、周辺建物現況図となります。申請地は赤色の線で囲まれたところで、本申請地は京阪と大阪メトロの天満橋駅の北東約 300 メートルに位置しています。周辺は主に学校や事務所などが立地している状況でございます。

敷地周辺の写真をご用意しておりますので、クリップ留めをしたカラーの資料の方をご覧ください。

写真 1 ページ目ですが、計画地の西側道路を北から南方向に見た写真です。左側に計画地が見えておりまして、計画地の対側には共同住宅があります。こちらの道路は交差点部分のため場所により幅員が異なる状況なんですけど、敷地の接している部分では最低幅として 31.04 メートルの幅員がありまして、記載している数値は当該部分の幅員になります。計画地は従前、事務所やテレビスタジオとして利用されており、現在上屋は解体され、地中障害撤去の工事を行っております。

2 ページ目は計画地の北側道路を東から西方向に見た写真で、写真の左側が計画地となります。こちらの道路も場所により幅員が異なりまして、敷地全面はおおよそ 21.7 メートルの幅員があります。

3 ページ目ですが、東側道路を北から南方向に見た写真でございます。道路幅員は 6 メートルとなります。左側に写っているのが計画地の対側ですが、テレビ大阪の新社屋とホテルの複合建物として利用されております。

4 ページは同じく東側道路を逆向きの南から北方向に見た写真です。こちらの東側道路については南から北向きの一方通行になっております。こちらの道路には歩道がいくらか整備されておりますが、2.5メートルに満たないため、敷地内に歩道を整備することで、合わせて2.5メートルの歩道となるような計画を行っております。

5 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。右側に計画地が見えておりまして、左側の対側ですが、事務所などに利用されているところです。こちらの道路も場所により幅員が異なりまして、通して5.46メートルの幅員がありまして、記載している数字は当該部分の幅員になります。

写真6枚目です。西側道路を南から北方向に見た写真になります。計画地が右奥ですけど、その前面の部分には広い歩道が整備されております。

次に、議案第21号、22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21号。

建築主、記載のとおりです。

敷地の位置、大阪府中央区大手前1丁目2番2。

地域地区、商業地域、準防火地域、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%で、基準建蔽率は100%。大手前地区地区計画の区域に該当します。

主要用途、共同住宅。

工事種別、新築。

各面積は記載のとおりでございます。

構造、鉄筋コンクリート造。

階数、地上39階、塔屋2階、高さ154.45メートル。

容積率の割増対象部分、床面積134.26平方メートル。容積率にしまして6.14%。主な用途は電気室になっております。

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します。

議案書右の方ですが、建蔽率50.16%。容積率は、法第52条第14項に基づく容積割増は6.14%。総合設計制度と合わせた許容容積率は906.14%。実行の容積率は905.79%です。

議案書下の方ですが、許可理由については記載のとおりです。

適用条文、法第 52 条第 14 項。

許可を要する事項、容積率の限度を超えるもの。

続いて、議案第 22 号について、先ほどと重複する部分を除きまして、主な部分を読み上げいたします。22 号の方の議案書をご覧ください。

割増制度の種別、都心居住容積ボーナス制度（商業地域）。

公開空地面積、有効面積 783.07 平方メートル、有効公開空地率は 35.82%。

下の方ですが、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、容積率について、法第 59 条の 2 第 1 項に基づく総合設計制度による容積割増は 300%です。

下の方ですが、許可理由、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。

別添資料の説明に戻りますので、先ほどの緑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、4 ページは、それぞれ総合設計と 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 ページは透視図になります。左側は北西側の広い道路の交差点方向から建物全体を見た外観パースです。右側は、同じく北西側から見た公開空地の状況が分かるようなパースになっております。公開空地としては、緑地や広場として整備したものの様子が確認できます。次に説明します公開空地計画図と併せてご覧いただければと思います。

6 ページは公開空地計画図となります。方角は、少し斜めになっているのですが、図面右上方向が北になっております。

接道状況について、西側は幅員 31.04 メートル、北側は 21.73 メートル、東側は 6 メートル、南側は 5.46 メートルの道路に接道しております。

赤色の実線で囲っている部分が一般の公開空地、青色の実線で囲っている部分が歩道状公開空地になります。南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ます。東側の道路にはおよそ2メートルの既存歩道がございますので、敷地内に50センチほどの敷地内歩道を整備し、合わせて2.5メートルの歩道になるよう幅員を確保しております。赤色の線で囲っている一般の公開空地の部分については、植栽やベンチを設けた広場を整備しております。赤色の点線で囲っている建物際の部分については、底下の公開空地となっております。

7ページは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。

8ページからは、緑地面積求積図とその拡大図になっております。この面積求積の資料が11ページまで続きますので、この部分は省略いたします。

12ページをご覧ください。12ページは動線計画図となります。歩行者（黄色）は、北西側の歩道からエントランスホールへ至る動線となります。車いす（オレンジ色）は、西側歩道から敷地内に設けたスロープを通過してエントランスホールへ至る動線となります。自転車（緑色）については2か所ございまして、北東側と南の方から、それぞれ敷地内を通りまして建物の角の部分に設けた自転車専用エレベーターに至る動線となります。自転車専用エレベーターを利用した先としては、2階から5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）、ごみ収集車両（茶色）については、いずれも東側道路の南寄りに設けた車両出入口を利用する計画です。一般車両（青色）については、タワーパーキングと敷地南側に設けた平面駐車場に駐車する計画です。バイク（水色）については、大型バイクは敷地南東側の1階部分に駐車し、原付については敷地南西に向かっていったところにある専用エレベーターを利用しまして3階に駐車する計画となっております。緊急車両（赤色）は、南側道路から消防活動を行う計画となっております。

続きまして13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階には建物北西側にエントランスホールがあり、その周辺にメールコーナーやエレベーターホールを設ける計画となっております。

14ページはピット階平面図になります。

15ページですが、ピット階平面図なんですけれども、先ほどよりも少し浅い部分の図面になってございまして、もともと電気室を予定していた位置を示した

ものになります。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を行います。オレンジ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ります。

○山根委員　ご説明の途中ですが、私は退席させていただきます。失礼いたします。

○事務局（岩永）　続きになりますが、16ページをご覧ください。こちらは2階平面図となります。2階には北東に駐輪場、それから南西に電気室を計画しております。こちらに記載している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2階に設けることで容積率の割増を行っております。

17ページは3階平面図となります。3階には駐輪場やバイク置き場、原付のを計画しております。

18ページは4階平面図となります。4階は駐輪場を計画しております。

続いて19ページは5階平面図となります。5階も駐輪場を計画しております。

20ページですが、6階から10階の平面図となります。6階より住戸を計画しておりまして、各住戸の間取りとしては、1LDKから3LDKまでございます。

続いて21ページですが、11階から16階の平面図となります。こちらの住戸タイプは1LDKから3LDKになっております。

建物が高層なので似たような平面が続いて申し訳ないんですが、22ページは17階から21階の平面図となっております。

23ページは22階から24階の平面図となります。少し面積の大きいタイプも計画しているところです。

24ページは25階の平面図となります。

25ページは26階の平面図となります。上の階に行くにつれて、少しずつ広いタイプが増えてきている状況です。

26ページは27階から30階の平面図となります。

27ページは31階の平面図となります。

28 ページは 32 階の平面図となります。

29 ページは 33 階平面図になります。この階には集会室やゲストルーム、フィットネスジムなどを計画しております。集会室の合計面積については 146.67 平方メートルで、住戸数あたり 0.5 平方メートル以上となる 108 平方メートル以上を満たしております。

30 ページは 34 階平面図になります。規模の大きな住戸を計画しているところです。

31 ページは 35 階から 38 階の平面図になります。

32 ページが 39 階平面図になります。こちらが住戸フロアの最上階になりまして、規模の大きな住戸を計画しているところです。

25 ページは 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、待機スペースを計画しております。

26 ページは P H 2 階の平面図となっております。エレベーター機械室があります。

35 ページは P H R 階平面図となっております。こちらには緊急離着陸場を設けております。

続きまして 36 ページから 39 ページは立面図になっておりまして、36 ページは南側立面図、37 ページは東側立面図、38 ページは北側立面図、39 ページは西側立面図となっております。仕上げとかを記載しているような感じです。

続きまして 40 ページ、41 ページが断面図になります。40 ページは東西方向に切った A-A 断面図、41 ページは南北方向に切った B-B 断面図になります。

41 ページの B-B 断面図をご覧いただきたいのですが、計画地は内水氾濫により 0.3 メートルの浸水想定区域となっております。図面に記載しておりますとおり、赤く描いているところですが、2 階の電気室は内水氾濫のオレンジの線のところよりも高い位置にあることが確認できます。

最後ですが 42 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。総合設計制度の基本要件である「A」を満たしており、B E E 値は 1.5 になります。

議案第 21 号、22 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

いたします。

○阿部会長 はい、ご説明どうもありがとうございます。この議案についてご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

○福田会長代理 1つは、先ほど住戸用の電気室は浸水想定の上にあるという話ですけど、同じページで青い枠組みで電気室は下にありますよね。41 ページです。そのあたりは法的には問題ないかもしれないけど、実際妥当というふうに考えてここに置かれているということではよろしいでしょうか。

それと、別のテーマになりますけど、車の動線が今隣の新しくできたホテルとの間の一方通行の道路がかなり狭くて占有されているような使い方で、かなりタワーマンションのタワーパーキングになっているというのと、あと隣のホテルの事務所とかの建物、東側との車の動線との兼ね合い、関係がよく分からなかったのを教えていただければと思います。

○事務局（岩永） 1点目の電気室、41 ページの断面のところですが、私の説明が少し不足していて申し訳ないんですけども、赤いところは計画を示しているものになります。青いところは従前予定していた位置であって、ここには電気室は計画されずに、青が赤に動いたというふうに見ていただけましたらというところですよ。

車両の動線の話ですけど、今回は計画地の東側道路を利用することになるんですけども、隣のホテルは南側道路を利用する計画になっております。ホテルですので、車寄せとかも整備されているところがございます。交錯するかどうかというのは、この南側道路については対面の道路ですので、東側、西側、いずれの方向からも入ってくることはできますので、それらの利用状況がどういふところまでは判断できないんですけど、交通ルールに則って運用されるかというところかと考えております。

○阿部会長 ほかいかがでしょうか。

お願いします。

○大藤委員 1点教えていただきたいんですけども。今回のこのマンションで、すべての階に垂直避難口というのがあると思うんですけど、この32 ページの39 階平面図というところにはそういうのが見当たらずに、39 階の人はそういうルートはないのかというのが気になったので教えてください。

- 事務局（岩永） 詳細な断言するところまでは申し上げにくいんですが、建築基準法の規定でいうと、こういう垂直避難口に似たようなものとして避難上有効なバルコニーというものがあるんですけども、直通階段の数が足りていますので、それが必要な建物ではないんですね。恐らく、消防の進入とか補足的な避難の効果とかも考えたものとしての垂直避難口になるのではと思うんですが、必ずしも各住戸についているところではないのではないかと思います。想像も入って申し訳ないんですけど、東側道路があまり幅員が広くないので、はしご車の関係とかで、寄りつきが難しいとかいうことで、東側にしか面していない住戸にはそういうものをつけているのではないかと思います、とまでしか言えないんですけど。
- 阿部会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。
- 松島委員 29 ページの集会室のところなんですけれども、面積が書いてあるということは、何らかの確か要件になっていたんじゃないかと思いながら私が忘れてしまったんですけど。先ほどの議案のところの容積率の割増のところには今回のものは関係ないのでしたか。
- 事務局（岩永） 集会室については、総合設計での要件として整備を求めているものなので、その面積が容積率に直接反映されるということではなく、総合設計の許可を受けるんだったらこれは取りなさいという義務にあたるようなものとして整備を求めているところになります。その義務の面積が住戸あたり0.5 平方メートル以上になるようにという基準になっております。
- 松島委員 その心はといいますか、総合設計制度で容積率を増すというのは公的な役割を持たせて、その対価として容積率を増しましょうということだと思うんですけど、ここでいう集会室はそういう感じで言うと容積率には関係ないからいいような気もする一方、なんでこの要件を求めているのか。棟内の方々とのコミュニケーションはもちろん高まるような気もするんですけども。あえてこの総合設計でこの集会室の要件を満たしているというのは、どういったところに意味があるのですかという質問です。
- 事務局（岩永） 私が知る限りのところ、そういうふうに関わりあって習ってきているところですけども、今松島委員が言われたようにコミュニケーションを図るところも目的の一つです。共同住宅となると区分所有になって、色々

なことの意味決定をするために合意形成を図る必要があるので、そのコミュニケーションを図る必要があるということと、併せてこういう室を利用して総会などの合意形成の場を用意しておくというところだと、私はそういうふうに習ってきております。

○松島委員 僕もどちらかというとそういうふうに集会場みたいなイメージなんですけど、今回見るとラウンジなんで、これはみんな使うのかなと若干気になるなと思ったところがあるんですが、そのあたり、特に誰もが使えるような施設であれば問題ないですかね。

○事務局（岩永） はい。基本的にはコミュニケーションを図っていただきたいというのがあるので、開発業者が考えるというか、ノウハウの中で利用されやすい、そういう共用の空間を整備いただくところにはなるんですけども、あまりそれに特化しすぎてしまうと、いざ総会をしようと思ったときに室の形状が悪くて人が入れないということにならないように、建物の規模に応じて想定される総会への出席率などを鑑みながら、それに必要な空間はご用意していただくことを求めています。

○松島委員 このスカイビューラウンジのこの広さで大体カバーできるというように立て付けになっているということですね。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。

確認なんですけど、この敷地の西側に広い歩道がありますよね。あそこはもともと歩道であって、そもそもあれが市道か府道なのかよく分からないんですけど、あの部分は何ですか。

○事務局（岩永） 道路の変遷まで把握しているわけではないんですが、知る限り、もともとこちらはテレビ大阪が建っていたところで、それが建っている段階からはこういった道路形状になっているところで、推測にはなるんですけども、私もこの現地、許可にあたり現地確認しているんですが、かなりの数の歩行者の通行が見られるということと、道路幅員もかなり広いということもありますので、信号の待ち時間が少し長いと感じるところにはなっていますので、それなりに人の滞留が見込まれるところですので、緑地帯で動線を分けつつも人の滞留ができるような歩道の作り込みをしているところではないかということです。体感ではあるんですけど、役に立っているという感覚はござい

ました。

○阿部会長　　すごく役に立っていると僕も思うんですけども、逆にあそこに歩道があるために、ここで公開空地を結構たくさん設定しているようにも見えるんですけども、あの歩道の広さと比べると、公開空地が少し小さく感じるというだけのことなんです。

○事務局（岩永）　比較するとそういう感覚はいくらか持ち得てしまうところかとも思うんですけど、今回松島委員からはこれのご指摘がないところではあるんですけども、歩行者空間が十分確保されておるところで、これまでいろいろご指摘もいただいているところでございますので、この案件の相談に来た際にこちらの整備についてはどういう考えですかということ、我々から少し設計側とやり取りをさせてもらっているところ、歩道ではなく広場状の空間として整備をしてきている計画になっております。

○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。

○福田会長代理　　ゲスト用の駐車場とか駐輪場とか、先月も同じような質問をさせてもらいましたが、いかがでしょうか。

○事務局（岩永）　ご質問のことなんですが、我々も先月のことがありましたので事業者には聞き取りはしております。まず車の方、車椅子用の車ますの1台のところ、ゲスト用の利用と確認しております。駐輪についてはゲスト用の駐輪場を設けないという計画で、公開空地に停められてしまう恐れがあるんじゃないんですかという指摘をしたところ、防災センターのところ、6ページは公開空地計画図になるんですけど、その1階の部分の北東角に管理事務所がありまして、そこに防犯カメラが見れる部屋を用意していて、そういったもので見ながら違法駐輪とか公開空地内の駐輪が生じないように見回りをするというふうの確認しております。

○阿部会長　　よろしいでしょうか。ほか、いかがでしょうか。

特にないようでしたら、この件についても同意ということにさせていただきますと思いますけれども、よろしいですか。

（各委員からの異議の発言なし）

そうしましたら、こちらについては同意したということにさせていただきます

す。どうもありがとうございます。

続きまして議案の2です。一括同意基準に適合した許可案件について、事務局から報告をいただくこととなります。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11月1日から令和7年11月30日までに許可したものについて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41号から第43号の計3件です。用途はすべて一戸建ての住宅となっております、空地等の種別は公共用通路が1件、その他通路が2件となっております。

・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号の道路内建築物の特例許可における建築審査会一括同意基準に適合し、同じく11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A3横向き裏表の資料をご覧ください。

一括同意報告番号第12号から第17号の6件でございます、こちらはすべて道路内に建築される公共機関である大阪シティバスの停留所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として許可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、同じく11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させていただきます。資料は続きにつけておりま

すA4縦向きの資料をご覧ください。

一括同意報告番号第4号の1件でございますが、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。備考欄に許可の履歴を記載してございますが、今年度5月の審査会にて報告させていただきました物件と同じものになりますが、事業計画の見直しに伴い改めて申請がありましたので再許可を行ったものになります。土地の状況等により周囲の住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ございます。

○阿部会長 ありがとうございます。何かご意見、ご質問ございますか。

お願いします。

○小泉委員 ご説明ありがとうございます。

44条1項2号許可のバス停留所の上屋の関係なんですけど、これはやり替えというか、建替えなんでしょうか。

○事務局（岩永） 物件の数が多くてすみませんが、詳細まで記憶はしていませんが、基本的にやり替えがほとんどだったと記憶しております。

○小泉委員 ありがとうございます。

○阿部会長 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

ちなみに最後の日影の特例というのは、これは基準を満たしていないんですか。前にやったという記憶がないので、もう1回、どういう特例を認めているのかをもう少し説明していただけるとありがたいんですけど。

○事務局（岩永） 準工業地域については、指定容積率200%のところについて、条例で日影規制をかけております。規制の内容としては、敷地から5メートルの線より外側に5時間以上の日影を落とさない。それから、10メートルの線より外側に3時間以上の日影規定を落とさないという規制になっておりまして、既存不適格の状態、この基準には抵触をしているところ、その抵触しているものについて、周囲の状況とかを見まして、住環境を害する恐れがないというところで、一括同意基準としては日影が従前よりも増えないみたいなどろろを見ているところで、影響としては増加していないから改めて許可を行いましたというものになります。

○阿部会長 新たに日影障害が生じたわけではなくて、これまでと同じなのでと

ということですか。

○事務局（岩永） 基本的にはそうです。既存不適格だと、いろんなものが法規上確認申請で許容されている範囲が用意されているんですけども、日影規制についてはそれが用意されていなくて、それを緩和する手法として許可しか術がないんですね。なので、すぐに許可が出てくるというような感覚と理解してもらったらいいかと思うんですけど。基本的には、悪化させるようなものについては個別に建築審査会に同意を図りますので、一括同意基準で、こちらの方で処分させていただくものについては、周辺への影響は従前と比較すると変わらないようなものと考えていただければと思います。

○阿部会長 ご説明ありがとうございます。

○森幹事 1点だけ補足の説明なんですけど、既存不適格ですが、日影規制については、昭和54年から大阪市内では条例の規制が始まっているんですけども、このエリアは準工業地域の200%のエリアなんですけども、平成15年から日影規制の対象になりましたので、それ以前からこの施設があったということで既存不適格になっているということです。

○阿部会長 詳しくご説明いただきありがとうございます。了解いたしました。

そうしましたら、以上の件について、すべて報告を承っ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した。

そうしましたら、議題としては以上となりますけれども、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は、1月7日水曜日、午後1時半から、場所は今日と同じく大阪市役所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、接道特例許可案件を1件、それから道路内建築物の特例許可案件を2件の合計3件を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をご確認いただきまして記載とご署名をいただき、机の上においてご退席いただきますようお願いいたします。

事務連絡は以上です。

○阿部会長 どうもありがとうございます。

本日の審議会はこれで閉会ということになります。どうも迅速な審議にご協力いただきありがとうございました。

年内はこれで最後ということで、皆さん、良いお年をお迎えください。

閉会 午後 3 時 22 分