

令和3年度第2回大阪市建築審査会会議録

- 日時 令和3年5月13日(木) 午前10時00分開会
午前11時05分閉会
- 場所 大阪市役所本庁舎 P1階 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 6名(欠は欠席者)
- | | | | |
|----|-----------|----|-------|
| 会長 | 南川 諱弘 | 委員 | 吉田 長裕 |
| 委員 | 木多 彩子(注1) | | 佐藤 恭子 |
| | 横田 隆司 | | 牧田 武一 |
| | 欠 水野 優子 | | |
- 出席幹事
- | | |
|-------|-------------------|
| 都市計画局 | 坂中(建築指導部長) |
| | 高林(建築企画課長) |
| | 生駒(建築情報担当課長) |
| | 水野(建築確認課長) |
| | 中森(監察課長) |
| | 藤川(都市計画課長) |
| | 中坊(開発誘導課長) |
| 消防局 | 森(消防設備指導担当課長)(注1) |
| 環境局 | 河合(環境管理課長)(注1) |

○事務局 都市計画局 伊東（注2）、木戸（注2）、太田（注2）、谷口、三木

（注1）web出席

（注2）書記

開会 午前10時00分

南川会長が開会を宣言した。

議事録責任者について、事務局から木多委員と吉田委員に依頼し、承諾を得た。

web出席の木多委員について、映像と音声により委員ご本人の確認をするとともに、会場と委員との間で映像と音声即時に伝わることを確認した。

◎同意案件

議案第3号 指定容積率の限度を超えるもの（建築基準法第59条の2第1項）について

○事務局（木戸） （議案第3号の説明）

○木多委員 2点お伺いします。まず、北側の高木は日照に配慮した樹種になっているのでしょうか。また、南側の車路の西側にあるターンテーブルはごみ収集車のためでしょうか。

○事務局（木戸） まず、1点目の北側の高木につきましては、樹種は今のところ決定しておりませんが、日照に配慮した樹種を選定する予定と聞いております。2点目のターンテーブルにつきましては、委員がおっしゃるように、ごみ収集車の転回のためのスペースとなっております。

○木多委員 分かりました。北側の緑地の高木がパースのように綺麗に育つのかを少し心配しました。以上です。

○事務局（木戸） 設計者にご意見を伝え、確認するようにいたします。

○佐藤委員 先ほどの木多委員と同様となりますが、壁面緑化も緑を絶やさないようにしていただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。

○事務局（木戸） 分かりました。

○牧田委員 公開空地に植樹帯や照明装置があると思うのですが、公開空地面積の有効面

積、実面積というのはそれらを除いた面積と理解したらよろしいでしょうか。

○事務局（木戸） 照明設置と書いている部分は、柱のような形状のモニュメントになっておりますが、照明灯として、公開空地に照明を落とすという機能がございまして、その部分の面積も含んで計算しております。しかし、この部分の面積を除きましても、許容容積率はクリアしていることを併せて確認しております。

○牧田委員 分かりました。その照明装置に関して、もう一点、質問させていただきます。これは夜間、24時間照明を点灯させるのでしょうか。

○事務局（木戸） 24時間かどうかは確認できておりませんので、後日、設計者のほうに確認をしておきます。

○牧田会長 5ページのパースの照明装置を拝見すると、モニュメント的には割と大きなものでありながら、少し照明が小さいように見受けられます。また、少し高木もありますし、暗がりが出てしまうことが少々懸念される、という観点で質問を申し上げたのですがどうでしょうか。

○事務局（木戸） 全体を照らすため、というよりも意匠デザインのためのモニュメントとして考えておりますが、いただいたご意見については設計者に伝えながら、もう少し詳細を詰めていきたいと思っております。

○牧田委員 もう1点質問させていただきます。南側の住宅地に面した敷地沿いに1.9メートルの目隠しフェンスを設けることについてです。現況写真を見ていますと戸建てが並んでいて、窓面もありますので、このフェンスによって1階部分の窓が隠れてしまいますが、これは近隣との関係で目隠しした方がいいということでこのようなデザインになっているのでしょうか。

○事務局（木戸） 隣地につきましては、まず、建物本体の圧迫感に配慮し、離隔距離を2分のルートH確保しております。

目隠しフェンスにつきましては、現段階ではこのような計画になっておりますが、実際に建てる前には隣接している住宅の所有者と協議をした上で細部を決めていくと聞いております。

○牧田委員 現段階での設計上では目隠しになってはいますが、周辺との話の中で、場合によってはデザインが変更になり周辺に配慮したフェンスとなる可能性もあるというように理解してよろしいのでしょうか。

○事務局（木戸） 事前公開制度といいまして、大阪市内は建物の高さが20メートル以上

の高さになりますと、一定近隣に説明をしないといけないという要綱がございまして、こちらの物件に関しましてもその説明が個別で終わっていると聞いております。今のところ、目隠しフェンスについてのご意見は特にいただけていないと聞いておりますが、今後、ご意見がありましたら対応していきたいと思っております。

○牧田委員 分かりました。

○南川会長 他にご意見やご質問はないですか。なければ同意ということでまとめさせていただきます。

(各委員からの異議の発言なし)

それでは、議案第3号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第4号 指定容積率の限度を超えるもの（建築基準法第59条の2第1項）について

○事務局（木戸） （議案第4号の説明）

○木多委員 モラルの問題ですが、2階の広い駐輪場に上がるために使用するであろう敷地の西側の2台のエレベーター以外に、ラッシュ時等に、エントランスを通る方のエレベーターも実際は使ってしまうというようなことは起こらないのでしょうか。住戸の倍ほどの駐輪台数を確保しているようですので、それらが全て使用されないかもしれませんが、動線計画図のとおり、全ての自転車が南西側から建物に入っていくのか疑問に思いました。

○事務局（木戸） 駐輪台数につきましては348台と、委員のおっしゃるとおり、住戸数の2倍を設けておりますので、十分な駐輪台数となっております。動線計画としましては、南西側から自転車が入るように決まり事として位置づけておりますし、歩行者のための動線になりますと、風除室から建物に入り、管理人室も経由してから奥のエレベーターに行くこととなりますので、自転車がこの動線を使用することは考えにくいと思っております。その辺りは一定住まい方のルールなどを決めていただく形になるかと思っております。また、設計者に伝えるとともに、事業主にも、そのような危惧につきましては申し伝えるようにいたします。

○木多委員 朝等のラッシュ時に2台の駐輪用のエレベーターが混んで、待ちがでしてしまう等のことは発生しないのか気になりました。ありがとうございます。

○事務局（木戸） ご指摘頂いた点についても、申し伝えるようにいたします。

○横田委員 10ページの動線計画図で、南西側から自転車が入るようになっていますが、自転車の通路部分も公開空地として評価できるのでしょうか。また、北側の車庫に入る場所に待機スペース1台と書かれていますが、これは義務で設けられているのか、任意で設けられているのかをお伺いしたいです。

○事務局（木戸） まず、通路につきましては自転車の動線にもなっていますが、隣接している公開空地と一体的に使用する空間としても評価をしていることから、自転車の通路部分も公開空地として面積にカウントしております。

○横田委員 一体にしてしまうと、自転車の通路部分まで人が入ってしまうことで、自転車とぶつかってしまう恐れがあると思いますので、その辺はまたお伝えいただきたいです。

○事務局（木戸） 敷地の中では、自転車からは降りて、手で押すことになっていると聞いております。

○横田委員 分かりました。

○事務局（木戸） また、北側の駐車場の出入口の待機スペースにつきましては、任意で設計者が記載をしているものであり、義務ではございません。

○横田委員 分かりました。ありがとうございました。

○吉田委員 係数の異なる3つの公開空地があると思います。そのうち、歩道状の公開空地の係数が最も高くなっていますが、植樹帯等の障害物がなく、円滑に歩けるという点が、係数が高くなっている理由になっているのでしょうか。また、歩道状公開空地の照明等は、通常の歩道とはサービスレベルが違うのでしょうか。どういう条件で係数に合う歩道状公開空地と定義されているのかを教えてくださいたいです。

○事務局（木戸） 今回は、都心居住容積ボーナス制度という制度を利用しております。先ほどの議案第3号は第二種住居地域での一般的な総合設計制度ですので、歩道状公開空地であっても係数は1倍だったのですが、こちらは商業地域での都心居住を促進するための容積ボーナス制度ですので、都心の周辺環境整備に寄与し居住性をよりよくするための歩道を設けているものにつきましては、係数を1.5倍として評価しております。

照明につきましては、南側の中央大通の側道の歩道と一体的な歩道として整備しますので、そちらの街路灯の照明で十分だと考えております。北側につきましても、歩道のための照明は設けてはいませんが、一定暗がりにはならないように計画していると聞いております。

- 佐藤委員 6ページ目の南側の緑地の赤い線で囲った部分ですが、囲った範囲がいびつで、緑地の一部を公開空地の計算式から除いているようですが、合っているのでしょうか。
- 事務局（木戸） その部分は風除室がございまして、風除室の開口部から2メートルの範囲は公開空地として評価をできないことになっております。
- 佐藤委員 分かりました。
- もう一点質問させていただきます。5ページ目のイメージ図と6ページの図面を見比べると、6ページの図面には南側のエントランスに手すりを設けるという記載がありますが、5ページのイメージ図には手すりの記載がないように思います。この部分はこれからという感じでしょうか。
- 事務局（木戸） すみません。記載が漏れておりました。実際は手すりをつける計画となっております。
- 佐藤委員 この手すりはどういう意味でつけるのでしょうか。
- 事務局（木戸） エントランスが緩やかなスロープになっておりますので、それに必要な手すりと考えております。
- 佐藤委員 分かりました。ありがとうございます。
- 牧田委員 13ページの図面の2階平面図の左側ですが、北側の陸屋根の部分と隣のホテルの客室との関係について質問させていただきます。高さが5、6メートルあるので大丈夫だとは思いますが、この屋根をつたって客室の方に人が入っていくおそれはないのでしょうか。位置関係も含めてどうなのか教えてください。
- 事務局（木戸） 現地は今解体中で壁を壊しているのですが、窓の位置を、担当者としては目視できていないのですが、先ほども申し上げた事前公開制度による近隣説明のほうでホテル側には図面を提示して説明をしております。その際に委員のおっしゃるような干渉をするというようなご意見は特にいただいておりません。恐らく開口部はなく、あったとしても小さい設備開口部だとは思いますが、もう一度確認をさせていただきたいと思っております。
- 牧田委員 ホテルの方には、図面を見ていただくだけで、高さの関係まですぐにはご理解いただけないように思います。1階に隣地境界から合わせて10メートル程の下屋のようなものがありますので、そこから現況写真の⑦番の2階部分の客室のバルコニーに人が渡ってしまうおそれはないのでしょうか。

○事務局（木戸） 現況写真の⑨番をご覧くださいますと、2階部分、3階部分は写真では見えませんが、その上部階につきましては開口部が特にございませんので、恐らく開口部がないものかと思いますが、確認はいたします。

○牧田委員 ご確認だけよろしくお願ひいたします。

○事務局（木戸） 分かりました。

○南川会長 ほかにご意見やご質問がないですか。なければ、同意ということでまとめさせていただきます。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは、議案第4号について同意とさせていただきます。

◎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（太田） （報告案件の説明）

○南川会長 質問などはないですか。

（各委員からの異議の発言なし。）

ないということでご報告承りました。

○事務局（木戸） 次回の審査会につきましては、6月14日月曜日の開催を予定していましたが、現時点でご審議いただく案件がございませんので、休会とさせていただきたいと思ひます。

○南川会長 それでは、本日の建築審査会はこれで閉会とします。

閉会 午前11時05分