

令和2年度第8回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和3年2月12日(金) 午前 9時30分開会
午前10時33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
3) 大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準及び一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する許可取扱要綱実施基準の改正について

○出席委員 4名(欠は欠席者)

会 長	南川 諦弘	委 員	吉田 長裕
委 員	欠 木多 彩子	欠	佐藤 恭子
	横田 隆司		山添 光訓
	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)
吉川(建築情報担当課長)
浅野(建築確認課長代理)(注1)
安東(監察課長代理)(注1)
細見(都市計画課長代理)(注1)
長谷川(開発誘導課長)
消防局 森(消防設備指導担当課長)

○事務局 都市計画局 伊東（注2）、上田（注2）、岡崎、辻

（注1）幹事の代理として出席

（注2）書記

開会 午前9時30分

南川会長が開会を宣言した。

議事録責任者について、事務局から横田委員と吉田委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

議案第27号 用途地域内の建築制限に抵触する建築物の特例許可（建築基準法第48条第12項ただし書き）について

○事務局（伊東） （議案第27号の説明）

○横田委員 屋上プールのところに身障者用トイレがあるのですけれども、ここにたどり着くエレベーターがどこかにあるのでしょうか。

○事務局（伊東） こちらの計画にエレベーターはございません。確認したところ、標準図にエレベーターがなく今回もエレベーターをつける予定はないそうです。

○横田委員 この時代にエレベーターなしで4階のプール、しかも身障者トイレをわざわざ造って、というのはあり得ないんじゃないかなと思います。大阪市の中の話ですが、ご検討いただいたらいいかなと思います。以上です。

○事務局（伊東） 通年使用する施設ではないということで設けてないそうです。段差解消機の導入とか補助員の配置ということで対応することを検討しているようでございます。

○南川会長 横田先生、よろしいですか。

○横田委員 検討いただくということで。

○幹事（長谷川） ただいまのご質問につきまして、福祉の関係を審査させていただいています開発誘導課の長谷川です。

福祉の関係規定では、大きく法と条例と要綱とに分かれているんですけども、利用居室と道路、便所、駐車場を円滑に移動できるようにという基準です。利用居室があれば、そこへはエレベーターの設置が必要という基準になっています。私どもは要綱に基づいて審査しますし、建築確認課では条例に基づいて審査しますが、プールとか各階の更衣室が利用居室かどうかという考えを事業主にお伺いしながら基準の適用がされるかが決まっていくということになると思います。引き続き設計者に話を聞くという形にはなるかと思えます。

○南川会長 その利用居室というのは、どういうことですか。

○幹事（長谷川） 利用居室といいますのは、身障者や高齢者の方がその場所を使う居室であれば利用居室になりますし、不特定多数の者が利用する部分です。プールは屋外でするので、そもそも利用居室に該当するかどうかの問題があるんですけど、更衣室は不特定多数の方が利用されるかどうかという仕分を、例えばソフト的な部分で分けるという余地はあると思っております。結果的に2、3、4階の更衣室を不特定多数の方が利用されるとなると利用居室になるので、エレベーターが必要というような流れにはなると思えます。

○南川会長 では、ご検討いただくということによろしいですか。

○山添委員 この小学校の児童の推移を教えてください。恐らく建て替えされるので増えておるとは思うんですけど、最近小学校の統廃合があると思うので、児童の推移が分かれば教えてください。もしくは今の在籍数でも結構です。

○事務局（伊東） 申し訳ございません。そちらについて把握しておりませんでしたので、確認しておきます。

○山添委員 統廃合ではないですよ、という趣旨の質問でございますので、結構でございます。

○事務局（伊東） 今回は、老朽化に伴う建て替えでございます。

○南川会長 ほかに質問などはないですか。なければ議案第27号について同意とさせていただきますがよろしいでしょうか。

（各委員からの異議の発言なし。）

では議案第27号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第28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（伊東） （議案第28号の説明）

○吉田委員 動線計画図のターンテーブルの図の辺りで、丸の中にバツを書いた印が左右に2つ下のほうについていますが、これが何なのか教えてください。基本的に入り口と出口が一緒なので、パッカー車が回転できるということは一方通行のぐるっと円を描くような使い方ができるのかとも思ったのですが、回転台が床についているのか、そのあたり教えていただけないでしょうか。

○事務局（伊東） まず、丸にバツ印はマンホールになります。こちらのターンテーブルは、パッカー車が使うターンテーブルでございます。普通の自動車につきましては、北側から入ってそのまま、タワーパーキングに入ってまいります。パッカー車だけがこのターンテーブルに乗ってくるっと回ってもらうことになりまして、点線がパッカー車の軌跡になっております。

○吉田委員 回転台がなくても十分回れるということを示しているのでしょうか。それでも回転台をつけるということですか。

○事務局（伊東） そうですね。パッカー車だけが回転台を必要とするという想定になっております。

○吉田委員 はい、分かりました。マンホールということは車が通行しても大丈夫ということなので、一方通行で回転できるかなと思いました。入口と出口を分けて、一方通行にしたほうが良いという考え方があると思うので、そのあたりを整理していただけるようにお伝えいただきたいと思います。

○横田委員 この敷地に今建っているのは、特に歴史的な建物ではないのでしょうか。

○事務局（伊東） もともとの建物のことでしょうか。

○横田委員 はい。この現況写真を見ると、何となく歴史的な建物なのかなとか思ったのでお伺いしました。

○事務局（伊東） こちらはもともと結婚式場がございました。ただ、今はもう取り壊されていて空き地になっております。写真が過去の写真になっておりますので、それが写っております。

○山添委員 CASBEについて、1万㎡を超えるということでBEE値をAにするという基準を総合設計では設けていると承知しています。そこで、環境負荷低減性ということでLR1のところですけども、設備のシステムの効率化ということで、オフィスビ

ルなんかですとできるとは思うのですが、住宅の場合、個別空調が一般的だと思うので、供用部だけではこれだけの値は出てこないと思います。住宅が個別空調になっているのか、それともタワーマンション全体として空調もビルの中で管理されているのかというのを教えていただきたいです。

それと、LR3の敷地外環境ということで、これも地球環境への配慮というのが3.7で割方高いのですが、タワーマンションでしたら太陽光パネルも乗せてないとは思いますが、こういう高い数字が出た要因というのを把握されてるようであれば教えてください。

○幹事（浅野） 建築確認課で課長代理をしている浅野と申します。

CASBEEの内容についてご説明させていただきたいのですが、空調システムのことは詳細なところまでお答えできないので、また後日ご回答させていただく形になると思います。

LR3の地球温暖化への配慮について3.7という高い値が出ている要因としましては、基本的には供用部分の設備になると思いますけれども、高い省エネ性能によりライフサイクルCO₂の排出を抑制しているということが反映されまして、3.7という値になっております。

○南川会長 ほかに質問などはないですか。なければ議案第28号について同意とさせていただきますがよろしいでしょうか。

（各委員からの異議の発言なし。）

では議案第28号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第29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（伊東） （議案第29号の説明）

○横田委員 動線計画図ですが、南側にプレイロットがありますが、そこは自転車とかは通過しないのですか。

○事務局（伊東） 自転車が通過できるのはできるのですが、直線的に進入しないように通路を曲げております。基本的には自転車動線は西側ですが、実際問題としては南側プレイロットに入ることもあるだろうと考えております。

○横田委員 道路を隔てて南側に学校があるんですね。

○事務局（伊東）　そうです。学校がございます。

○横田委員　恐らくここを子供が行き来すると思うので、その辺も含めて自転車が進入しないようにご指導いただければと思いました。よろしくお願いします。

○事務局（伊東）　はい、承知いたしました。

○南川会長　ほかに質問などはないですか。なければ議案第29号について同意とさせていただきますがよろしいでしょうか。

（各委員からの異議の発言なし。）

では議案第29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（上田）　（報告案件の説明）

○南川会長　質問などはないですか。なければ報告について確認済とさせていただきます。

（各委員からの異議の発言なし。）

◎その他

○事務局（伊東）　（大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準及び一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する許可取扱要綱実施基準の改正について概要の説明）

○山添委員　テレワーク施設容積ボーナス制度という今の時代にマッチしたものだと思うんですけども、このテレワーク施設の部分というのがどういう利用形態というものになるのかお聞かせいただけたらと思います。この部分は区分所有で誰が持つのか、供用部分になるのか、供用部分であれば管理組合で管理されるかと思うのですが、管理の仕方について、後々コロナが収まったときに、何かオフィスのような形で転用されないような仕組みが必要じゃないかなというふうに思っていて、お考えがあればお聞かせいただけたらと思います。

○事務局（伊東）　こちらは供用部分と考えております。おっしゃるように、管理会社が入っているところは管理会社が、管理組合で管理していかれる場合は管理組合が管理するということになっております。

維持管理につきましては、3年に1回維持管理報告書を出していただくことになって

おりまして、そちらのほうで確認してまいりますし、計画のときには誓約書を書いても
らいます。

○幹事（高林） 補足させていただきたいんですけれども、ご説明で申し上げたとおり、
今現在、新型コロナウイルス感染症拡大防止ということで、テレワークが非常に利用さ
れている企業さん等も多いと思います。私ども、1つは現状に対する対応も考えてはい
るんですけども、コロナが収まっても職住近接の多様な働き方、働き方改革に基づいて
テレワークは引き続き推進といたしますか、残っていくだろうというふうにも考えており
まして、そういった多様な働き方、住まい方を支える施設として、コロナ終息後も利用
されるという理解をしております。

以上で議事は終了した。

次回は、令和3年3月17日（水）午前10時より開催されることになった。

閉会 午前10時33分