

大阪市建築審査会 会議録

令和2年度第2回建築審査会 会議録

日時 令和2年6月11日（木）
午前10時から11時45分まで

場所 大阪市役所本庁舎 屋上階 P1会議室

出席者

（委員）南川委員 横田委員 水野委員（記録責任者）
吉田委員（記録責任者） 佐藤委員 山添委員

（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）
中坊（建築確認課長）、林（監察課長）
細見（都市計画課長代理）※幹事の代理として出席
長谷川（開発誘導課長）

〔消防局〕 森（消防設備指導担当課長）

〔環境局〕 河合（環境管理課長）

（事務局）

〔都市計画局〕 杉本※、伊東※、上田※、岡崎、谷口

※は書記を示す。

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号の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号の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

会議録

南川会長が開会を宣言した。

議事録責任者について、事務局から吉田委員と水野委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

1) 議案第5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 杉本
(議案の説明)

水野委員

北側の歩道状公開空地の東西側に塀のようなものが設けられていますが、どのようなものが設置されるのですか。しっかりとした塀なのでしょうか。

事務局 杉本

高さ1.8メートルの簡易な目隠しフェンスを設置すると聞いています。

山添委員

機械式立体駐車場は建築物に該当するのでしょうか。高さが8m以下であれば建築物に該当しなかった気がします。立面図で確認できないのですがどうなっていますか。

事務局 杉本

8m以下の工作物です。公開空地計画図に記載しております。

横田委員

駐車場やゴミ置場は、歩道状公開空地をぐるっとまわってアプローチすることになりますが、その点は問題ないのでしょうか。

事務局 杉本

駐車場やゴミ置場への動線については、屋外避難階段の右側の出入口からバイク置場を横切る計画になっております。

佐藤委員

ごみ収集についてですが、道路上にゴミ収集車を止めて、ごみを回収する計画ということではよかったでしょうか。

事務局 杉本

70 戸以下の住戸数となりますので、パッカー車を道路上に停めて、回収することが認められています。今回の計画も持ち出し対応になっております。

南川会長

ほかに質問などはないですか。なければ議案第 5 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 5 号について同意とさせていただきます。

2) 議案第 6 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 杉本

(議案の説明)

横田委員

緑地の件ですが、谷底になっている部分もあり、日も当たらないような部分もあるかと思いますが、緑地面積にカウントされるのでしょうか。

事務局 杉本

場所に関わらず、敷地全体の緑地は面積にカウントされます。

横田委員

キュービクルや自家発電などがあると思いますが、地盤面上に出てくるのは問題ないのですか。

事務局 杉本

今回の計画地が上町台地の終端あたりになり、大和川にも近いですが、大和川の氾濫時でもハザードマップ上は浸水のエリアに入っていないため問題ないと考えています。

山添委員

アプローチの公開空地部分に門のようなものがありますが、認められるようなものなのですか。また、駐輪場へ行くアプローチが北側・南側それぞれあるかと思いますが、自転車を停めた後の経路によっては自転車と歩行者が交差するのではないですか。

事務局 杉本

アプローチ部分の門型のものについては、落下防止庇を兼ねたものであり、メッシュ状の形状となっております。そのため、公開空地として算入しております。

駐輪場の動線については、歩行者と交差する恐れがありますが、基本的に自転車については手押しという考え方をもっており、公開空地を横切ることには認めております。当該計画の駐輪場の配置上、このような動線計画となっておりますが、通路幅も絞り 1.5m であることから、スピードを出して通ることは少ないと考えています。

山添委員

歩行者と自転車の動線が被らないようにバリカーをつけるなど対応できますか。

事務局 杉本

車いすが通ることのできる幅を確保しながら、バリカー等の設置ができるかどうか設計者と協議を行います。

吉田委員

公開空地内の公園と開発公園（提供公園）の違いはどういったものなのでしょうか。

事務局 杉本

提供公園に関しては、開発許可の際に設置する公園で 500 m²未満であれば、民地内での管理となっております。大規模な物件では公開空地内に提供公園が存在することもあり、提供公園であるから、公開空地としてみることはできないということはないと考えております。

南川会長

ほかに質問などはないですか。なければ議案第 6 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 6 号について同意とさせていただきます。

3) 議案第 7 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 杉本
(議案の説明)

水野委員

公開空地に準ずる空地とはどういったものですか。設定方法について伺えますか。

事務局 杉本

公開空地は基本、道路に接するところに設けるものとなります。道路に接しないような隣地側のエリアや屋上緑化、壁面緑化などについては、係数は下がりますが準ずる空地として扱っています。

水野委員

公開空地は道路に接する部分ということですが、奥行きなど基準があるのでしょうか。

事務局 杉本

間口と奥行きが1:1となる部分を評価しております。

水野委員

隣地側の空地は勾配がありますが、隣地側はブロック塀などを設けるのでしょうか。

事務局 杉本

隣地境界部分は空地の高低差が低くなるため、高さ1mほどのブロックが設置されます。

山添委員

南側の2項道路は行き止まりになっているのでしょうか。また、西側にも隙間のような空間があるかと思いますが、ここについても2項道路の扱いになっているのでしょうか。

また、歩廊落下防止として建物のようなものがありますが、パースをみると小屋のようなものが建っているように見えます。このことでしょうか。

事務局 杉本

南側の2項道路につきましては、行き止まりの道路となっており、西側隣地沿いは通れない形状になっています。また、パースで小屋のように見えるものが歩廊ということになります。上部のバルコニーからの落下防止対策を兼ねて設置する計画になっています。

山添委員

この歩廊の屋根はメッシュのようなものではなく、かなりしっかりしたもののようになりますが、構造はどうなっていますか。

事務局 杉本

通常の屋根がかかっており、メッシュであれば係数 1.0 としているところです。今回の歩廊につきましては、庇と同等として 0.6 の係数で評価しています。

南川会長

ほかに質問などはないですか。なければ議案第 7 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 7 号について同意とさせていただきます。

4) 議案第 8 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 杉本

(議案の説明)

吉田委員

計画地西側に路地のようなものがあるように感じますが、ここの詳細について教えてもらえますか。

事務局 杉本

北西側から西に向けて続く道路があり、建物のすぐ西側の境界については、隣地境界であり、出入口等はありません。

佐藤委員

窓にある緑化はカウントされているのですか。

事務局 杉本

建物の北面とタワーパーキングの南面は壁面緑化をする予定です。係数は公開空地に準ずる空地となり、0.5 となっております。

佐藤委員

緑地は自動で水やりができるということですか。

事務局 杉本

自動灌水設備を設けており、自動で水やりができるものとなっています。維持管理に関しても、バルコニーやメンテナンス用の階段などで入れ替え作業等を行うこととなります。

山添委員

ホテルの車いす用客室について、去年バリアフリー法等の改正に関連して100室につき1室必要となりましたが、どこにありますか。

事務局 杉本

15～34階の客室32に各階合計20室の車いす用客室を設ける計画となっています。

山添委員

大阪府も福祉のまちづくり条例を改正して一般客室、バリアフリールームの基準を見直して今年9月に施行する予定ですが、事業者は対応をどう考えているのでしょうか。着工時期にもよりますが、条例改正への対応を行っていただきたいがどうでしょうか。

事務局 杉本

着工は8月中と聞いております。条例改正に伴う対応についてご意見いただいたことを事業者伝えておきます。

吉田委員

公開空地計画図の公開空地に準ずる空地等について図面上の表現として、範囲が指定されているわけではなく線で表現されていて、少しわかりにくいのですがこういうものなのでしょうか。

事務局 杉本

公開空地計画図としてはわかりにくい表示になっておりまして、立面図でしか表示がないため、今後改めます。

南川会長

ほかに質問などはないですか。なければ議案第8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8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

- 1) 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
- 2) 道路内建築物の特例許可(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 上田・杉本

(報告案件の説明)

山添委員

(建築基準法第43条第2項第2号について)

容積率や建蔽率について、3号議案や8号議案、11号議案など指定容積率と異なる数値が容積率・建蔽率の部分に表記されていますが、どのような考え方なのでしょうか。

事務局 上田

当該議案の用途地域は第2種中高層住居専用地域となっております。許可条件のなかで第1種中高層住居専用地域と第2種中高層住居専用地域は厳しい制限となっており、通路幅員×4/10の計算をすることとなります。その際に多くは160%を下回ってしまいますが、最低限160%の容積率は担保することにしております。そのため、4m以下で第2種中高層住居専用地域の場合は160%、8号議案のように4.03mの通路幅員の場合は161.2%となります。

また、建蔽率については、8号議案が風致地区内に建築することから風致地区内の建築制限によって54%に低減されています。

山添委員

(建築基準法第43条第2項第2号について)

3号議案の建蔽率が70%となっているのは、角地緩和ということでしょうか。

事務局 上田

3号を含む9号、11号議案は準防火地域内の準耐火建築物に該当し、10%の緩和をした表記となっています。

南川会長

ほかに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。)

以上

以上で議事は終了した。

次回は、令和2年7月9日（木）午前10時より開催されることになった。