

大阪市建築審査会 会議録

令和2年度第3回建築審査会 会議録

日時 令和2年7月9日（木）
午前10時から11時40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（記録責任者） 水野委員
吉田委員 佐藤委員（記録責任者） 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）
荒木（都市計画課長）
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〕 稲田（環境管理課長代理）※幹事の代理として出席

（事務局）

〔都市計画局〕 杉本※、伊東※、上田※、岡崎、辻
※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、事務局から横田委員と佐藤委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

1) 議案第9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13項ただし書き）について

2) 議案第10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13項ただし書き）について

事務局 杉本

（議案（第9号及び第10号）の説明）

水野委員

議案第10号の敷地について、西側隣地が通路形態になっていますが、どのような利用実態ですか。この通路が北側隣地のドライビングスクールへの動線として利用されているのであれば、隣地境界線からの出入りも想定されていますか。

事務局 杉本

西側隣地の通路は北側隣地のドライビングスクールの土地所有者と同一であり、この通路を利用した計画地への車両や人の往来については土地所有者から承諾を頂いておりますので、隣地境界からの出入りも想定し、塀等は設けておりません。

水野委員

隣地からの車両の往来が想定されるのであれば、安全面への配慮が必要ではないかと思いました。

吉田委員

コンビニエンスストアとガソリンスタンド相互を行き来する車両の動線とコンビニエンスストアの駐輪場へ入る自転車の動線が交錯するため、安全面への配慮が必要ではありませんか。

また、ガソリンスタンド東側の歩道近くに洗車場が設けられていますが、飛沫の問題はないでしょうか。

それから、せっかくこれだけの大きな面積があるので、屋上緑化等の努力をしてもらえ

る余地はないでしょうか。

事務局 杉本

洗車場については、歩行者への配慮として歩道との間に飛沫返しの塀を設けております。駐輪場の位置および緑化については、ご意見があったことを事業者へ伝えておきます。

吉田委員

歩道の連続性を保つために、車両の出入口は少ないほうが望ましいと思います。コンビニエンスストアとガソリンスタンドの出入口を兼用することはできませんか。

事務局 杉本

消防・警察との協議において、車両の渋滞をなくすために出入口は広く設けるように指導を受けており、そのような指導事項を考慮した上で現在の計画内容に至ったと聞いております。

山添委員

これまで周辺建物の車両の給油はどこで行っていたのですか。

また、洗車・整備エリアは物品販売業を営む店舗とは違うように思いますが、今回の許可対象となっているのでしょうか。給油取扱所エリアだけが許可対象であるのであれば、給油取扱所エリアだけを別敷地として申請することはできないのでしょうか。考え方をお聞かせいただきたいです。

事務局 杉本

現在の付近の給油所については、西3キロ先、東10キロ以上先にしかなく、周辺の企業からの要望に応じて今回この場所への出店に至ったと聞いております。

また、敷地の考え方につきましては、洗車・整備エリアは自動車整備工場に近いものになっており、工業専用地域にも建築できますので許可対象ではありませんが、洗車・整備エリアと給油取扱所エリアの従業員室を一か所で兼ねており、用途上不可分と判断しているため一敷地での申請としています。

山添委員

議案書では、敷地内全体の延べ面積が記載されており、許可の必要ない部分も許可しているような書き方になってしまいますので、許可の対象となる部分を特定して表現された方が良いのではないのでしょうか。

事務局 杉本

議案書の表現については今後検討させていただきたいと思います。

南川会長

ほかに質問などはないですか。なければ議案第9号と議案第10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9号と議案第10号について同意とさせていただきます。

3) 議案第11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

歩道の連続性について、隣地の市営住宅には現在歩道は無いようですが、将来も歩道は設けないのでしょうか。

事務局 杉本

現在隣地に歩道はなく、今後どうなるかは分かりませんが、将来歩道を設けられることも考慮して、当該敷地の歩道状公開空地には隣地境界線にフェンス等設けておりません。

横田委員

北に面して壁面緑化を設けていますが、壁面緑化に面する方角について規定はありませんか。

事務局 杉本

総合設計制度上、方角の規定は設けておりません。

横田委員

自転車の動線は、なぜ東側北寄りに位置しているのでしょうか。自転車置き場東側南寄りの階段がある位置からスロープで入れた方が良くはないのでしょうか。自転車置き場東側南寄りの階段は何の目的で設けられているのですか。

事務局 杉本

北に向かって地盤面が高くなっており敷地に勾配がついているのでスロープの距離を短くするために北寄りから自転車の動線を設定しております。南寄りの階段設置の目的については設計者に確認いたします。

横田委員

この階段を使う歩行者とスロープから入る自転車の動線が交錯するので、危ないのではないかと思いました。

山添委員

南側の市営住宅の敷地内通路との間に植栽がありますが、一体的な計画はできませんか。また、地下に非常用発電機がありますが、浸水対策は大丈夫ですか。

事務局 杉本

南側は市営住宅の車路であり、写真の通り現在は市営住宅の敷地内に植栽とネットフェンスが設置されております。今回計画では市営住宅側に隣地緑地を設けて、ネットフェンスは撤去する予定になっておりまして、一体的な緑地整備を行うことになっております。

浸水対策につきましては、今回申請地が上町台地に位置しており、ハザードマップでは浸水エリアに指定されていない為、問題ないと判断しております。非常用発電機を設置する建築物については、昨年度よりハザードマップの浸水エリアを確認した上で設計を行うように指導を行っております。

南川会長

ほかに質問などはないですか。なければ議案第 11 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 11 号について同意とさせていただきます。

4) 議案第 12 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

下層階でエレベーターが設置されている位置に、上層階では一部エレベーターではなくゴミ置き場が設置されているのはなぜですか。

事務局 杉本

各階で管理人がゴミを収集する仕組みだと聞いております。

佐藤委員

周辺は低層住宅が多いですが、高層住宅が建つことについて意見は出ていませんか。

事務局 杉本

事前公開制度に基づき近隣説明を行っていますが、現在のところ反対意見は大阪市に届いておりません。

山添委員

日影規制についてもう一度説明が聞きたいです。また、CASBEE（キャスビー）の評価について、自然エネルギーについて記載がありますが、具体的にどんな自然エネルギーを利用されていますか。

事務局 杉本

日影規制について、用途地域が複数の地域にまたがってしまして、敷地の東側は商業地域で日影規制の対象外です。敷地の西側は第二種住居地域で指定容積率 400%と 200%の地域にまたがりますが、指定容積率 400%の地域は日影規制の対象外の地域ですので、指定容積率 200%の地域のみが日影規制の対象となります。規制内容としては、敷地境界線から 5m のラインで 5 時間、10m のラインで 3 時間日影が生じないような規制となります。

幹事 中坊課長

自然エネルギーについては、設計者に確認いたします。

南川会長

ほかに質問などはないですか。なければ議案第 12 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 12 号について同意とさせていただきます。

5) 議案第 13 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)

山添委員

共用廊下に 2,000 の寸法線がありますが、これは廊下の有効幅のことですか。

事務局 杉本

建築基準法における屋外避難階段の 2m 以内の開口部制限について図示しております。

南川会長

ほかに質問などはないですか。なければ議案第 13 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 13 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事務局から報告を行った。

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。)

以上

次回の開催日時は、令和 2 年 10 月 2 日(金)午前 10 時より開催されることになった。
以上で議事は終了した。