

令和5年度第9回大阪市建築審査会会議録

- 日 時 令和6年1月16日(火) 午前10時00分開会
午前11時17分閉会
- 場 所 大阪市役所本庁舎 P1階 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85条第7項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 | 横田 隆司 | |
| 委 員 | 阿部 昌樹 | 松島 格也 |
| | 橋寺 知子 | 大藤 さとこ |
| | 欠 清水 陽子 | 牧田 武一 |
- 出席幹事 計画調整局 坂中(建築指導部長)
森(建築企画課長)
生駒(建築情報担当課長)
國領(建築確認課長)
中森(監察課長)
岩本(都市計画課長)
中坊(開発誘導課長)
- 環境局 藤澤(環境管理課長代理) (注1)

消防局

都丸（消防設備指導担当課長）

○事務局 計画調整局 山下（注2）、木戸（注2）、
岡崎（注2）、赤井、森田、鈴木

（注1） 幹事の代理として出席

（注2） 書記

開会 午前10時00分

横田会長が開会を宣言した。

議事記録責任者について、事務局から橋寺委員と大藤委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

議案第21号 道路内の建築物（建築基準法第44条第1項第2号）について

○事務局（木戸） （議案第21号の説明）

○横田会長 ご説明ありがとうございました。

それでは、今、ご説明いただいたこの議案について、委員の先生方、ご意見等、質問等ございましたら遠慮なくお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

○阿部委員 確認ですけれども、敷地は1筆の土地であって、そこに3つの建物が建てられる、許可は1つの許可で、3つの建物について建築が認められるという、そういう理解でよろしいですか。

○事務局（木戸） はい、そういう理解でお願いいたします。

○阿部委員 それぞれの建物用途が違っていますが、中央の建物は人が中で寝泊まりする可能性もあるような建物ということで、それぞれ用途が違っているけども、高架下の建造物だということで、同じ条件で許可されるという理解でよろしいですか。

○事務局（木戸） はい。今回の申請建築物は、建築主である阪神高速が高速道路の維持管理に必要な施設として同時に3棟建てられるものでして、建築基準法上の可分・不可分でいきますと、3棟は用途上不可分の関係にあると考えています。

○阿部委員 不可分一体ですね。

○事務局（木戸） 一体一連の建物ということで申請を受けております。

○阿部委員 分かりました。そうすると、個別の建物ごとにその基準が変わってくるというようなことはなく、一体のものとして扱うという理解でよろしいのですね。

○事務局（木戸） 用途としましては、そのように扱っております。

○阿部委員 分かりました。

○横田会長 ありがとうございます。

ほか、よろしいですか。先生方、いいですか。

○大藤委員 ご説明ありがとうございます。

この1階に設置予定の駐車場というのは、この3棟の人たちが利用されるのか、一般的に共用で、周辺の人たちも使えるようなイメージの駐車場のことなのか、どちらでしょうか。

○事務局（木戸） 主にこの施設の従業員のための駐車場ということで聞いております。

○大藤委員 はい、ありがとうございます。

○横田会長 基本、ここはクローズですね。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○横田会長 セキュリティーが必要ですから。

○事務局（木戸） はい。

○横田会長 そういうことでご理解いただくということで。

あと、委員の先生方、よろしいですかね。

牧田委員、お願いします。

○牧田委員 ご説明どうもありがとうございます。

3棟のうちの自家発電のところの屋上のところに煙突が2本建っています。この煙突が高速道路に近いところにあるんですが、ここから出る排煙、特に白煙なんかというと、自動車の視認上、問題あるかなと思うんですが、そのあたりの支障はいかがでしょうか。

○事務局（木戸） こちらの煙突は、非常用発電機の排気の煙突となっておりまして、事前に高速道路の維持管理部局と協議をされており、自動車の視認上も含めまして、影響はないということで聞いております。

○横田会長 はい、ありがとうございました。

橋寺委員、よろしいですか。

○橋寺委員 今回とは関係ないかもしれないんですけども、現況写真見せていただくと、

建物が何棟かあるんですけど、これ建て替えですか、新築ですが。

○事務局（木戸） 建て替えになります。建て替え後は一部新しい機能も入ってくるという事で聞いておりますが、基本的には、現状の阪神高速道路の維持管理のための建物を建て替える計画となっております。

○橋寺委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 じゃ、松島委員。

○松島委員 多分、施主さん、阪神高速さんなので問題ないと思うんですけど、このパースを見て、特に真ん中の建物が上の道路の床版にかなり近いと思うんですけども、阪神高速の維持管理上、特に支障はないというような建物になっているということによろしいですか。

○事務局（木戸） はい、維持管理上の問題はなく、高速道路に影響を及ぼさない範囲での計画であることを確認しております。

○松島委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 はい、ありがとうございました。

それでは、いろいろご確認いただいたということで、ほかにご意見等ないようでしたら、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）

◎同意案件

議案第22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22号の説明）

○横田会長 ご説明ありがとうございました。

それでは、この議案について、委員の先生方、ご意見、ご質問等、ご遠慮なくお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

考えていただいている間に、私のほうから、何か点線で延焼線というのは、今まで無かったと思うのですがこれは何の線ですか。

○事務局（木戸） 総合設計制度の許可には直接関係ありませんが、建築基準法では、隣地境界線や建物と建物の間に「延焼のおそれのある部分」というのがありまして、こちらはその線になります。

○横田会長 我々は関係ないということですね。

○事務局（木戸） はい。

○横田会長 はい、分かりました。ありがとうございます。

じゃ、松島先生、お願いします。

○松島委員 ご説明ありがとうございました。

最初にご説明いただいた写真を幾つか見せていただいたんですけども、ちょっと全体が分からないですけど、写真を拝見する限り、周辺の建物は基本的に高くても7階、8階ぐらいでしょうか。それに対して、この建物が16階、15階でしたか。

○事務局（木戸） はい、15階建てです。

○松島委員 かなり目立つような建物になるかと思うんですけども、今ご説明いただいたとおり、恐らく要件上は容積率を満たしているということだと思うんですが、都市計画上とか景観上、この地域に対して、特に周辺との調和なんていうのは求められないという理解でよろしいでしょうか。逆に、もっとこれぐらいの高さ利用を進めていくという方針なのかとか、その辺のあたりを教えていただければと思います。

○事務局（木戸） 今回の共同住宅は、大規模事前協議という要綱に該当する規模ではございませんので、本市の景観担当部局との協議対象にはなっておりませんが、10月に近隣の方に計画概要の説明を行っておりまして、こちらの場所に15階建ての建物が建つことについて苦情等のご意見はいただけていないということ聞いております。

また、周辺との調和としましては、総合設計制度の基準で設けております緑地でありますとか歩道などの公開空地を設けており、一定の市街地環境への配慮をしているということの評価しているところです。

○松島委員 いや、個別の案件としては、おっしゃるとおり、多分認めるという案件だと思うんですけども、都市計画上の観点から見て、想定した建物なのか、それとも本当は、例えばこの辺りはもうちょっと、10階ぐらいまでに抑えたかったのに、こういうのが出てきちゃったというふうな捉え方をするのか、どちらの見方をされているのかなということだけお聞きしたかった。

○幹事（岩本） すみません、都市計画課、岩本でございます。

このエリアの都市計画的な規定としましては、用途地域として今定められております第一種住居地域の200%というところだけでして、そのほかの特段の都市計画の定めはないというふうな状況になってございます。

そういった中で、今回の総合設計制度を使いその中で許容される容積については認め

られるものなのかなというふうに思っております。

以上でございます。

○横田会長 はい、ということで、ありがとうございました。

ほか、じゃ。

○阿部委員 2ページの図なんですけれども、この計画地の南東のところに公開空地という点々が書かれていて、RC15となっているんですけども、これも何年前に多分総合設計で認められた建物やと思うんですけども、今の話とも関連するわけですけども、近隣でも一個、同じようなものができているという、実績があるという状況での申請だというふうな理解でよろしいわけですね。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○阿部委員 この許可の際にも特に問題になるというようなことはなく、もうこれは既に建築されているわけですね。

○事務局（木戸） はい。

○阿部委員 特に大きな問題、今も例えばその近隣住民に何か迷惑かけているとか、そういうようなことというのはないという。

○事務局（木戸） はい、特段大きな問題といった話は聞いてはございません。

○阿部委員 はい、分かりました。

○横田会長 はい、ありがとうございました。

まだ、小さな建物はいっぱいあるんだけど、将来的には、どんどんまとめて高さを上げるというようになっていく地域かな、ということだろうと思っておりますが、その一つかなと思います。ほか、先生方、よろしいでしょうかね。

1点、じゃ、近隣のところから特に苦情がないということですが、この立駐の駐車場とか、駐車場関係がもろに隣地にくっついているんですけども、その辺はもう通常どおり配慮されているということで、理解でよろしいですかね。

○事務局（木戸） はい。そちらについても近隣に説明を行っており、苦情などの意見はいただいていると聞いておりますし、図面にもありますように、隣地と立駐との間に、植栽を設けられていますので一定の配慮がなされているということで認識をしております。

○横田会長 はい、ありがとうございます。

ほか、特にないでしょうかね。

じゃ、牧田委員。

○**牧田委員** ご説明どうもありがとうございます。

2点お願いします。

まず1点は、パッカー車の置場なんですけれども、ごみ置場の前にアクセスできたらいいのかなと思うんですが、図面でいうと8ページですね。敷地がタイトなので仕方ない建築計画なのかなと思うんですが、ごみ置場の前に駐車場が1台計画されているんですね。なので、パッカー車の想定位置が寄りつけないような位置になっているんですが、実際にはパッカー車の位置はここで止めてごみを収集されるのか、ごみ置場の前まで近づけるのかという、ちょっと計画上、無理が少しあるかなというふうに思っています。

あと、もう一点は、これはZEHマンションのオリエンテッドということなので、上空に太陽光パネルが積まれているんですね。新築のときには、施工上、施しはいかようにでもできるのかなと思うんですが、メンテのときに一旦地上に、地上45メートルでたっけ、その上に積んで、このメンテをどうするのかという、特に持ち運びとかそういうところはいかがでしょうか。もし、施工サイド、建築サイドのほうからお聞きでしたら教えてください。よろしくお願いします。

○**事務局（木戸）** まず、1点目のパッカー車の想定位置につきましては、委員のご指摘のとおり、ごみ置場の前に寄り付くことが出来ませんが、南側の機械式駐車場の前にパッカー車を止めて、ごみを持ち運んで収集するという事で担当部局のほうと調整し了承を得ていると聞いております。

2点目の太陽光パネルのメンテナンスにつきましては、通常の維持管理は屋上で行われると思うんですけれども、機器の入替え方法につきましては、確認が出来ておりませんので、設計者に確認するようにいたします。

○**牧田委員** はい、ありがとうございます。パネルを分解して小分けにして、この13人乗りのエレベーターから乗り降りというか積卸し、積み上げができればいいのかなと思うんですけれども、これは先進的なZEHマンションのオリエンテッドということなので、今後、大阪市内でもこういうようなモデル的な省エネマンションというのができてくることには僕も歓迎していますから、ぜひともそういうメンテも含めて、どのような計画されているかというのは興味ありますので、また教えてください。

○**事務局（木戸）** はい、分かりました。

○**横田会長** ということで、よろしくお願ひしたいと思ひます。ありがとうございます。

じゃ、はい。

○橋寺委員 公開空地とかも周辺に寄与するように配置されていて、いいのではないかなと思うんですけども、どうしても1階部分に駐輪場などを計画されますと、壁面が割と閉鎖的になりがちな面が、特に南面とか低層部が閉鎖的になりがちな感じもします。高木などが配置されておりますので、そんなに殺風景な風景にはならないのかなとも思うんですけども、この緑の維持管理というか、そのあたりも意識して維持していただけるという、質問というよりはコメントですけども、そのように思いました。

○横田会長 ということで、よろしくお願ひしたいと思ひます。

○事務局（木戸） いただいたご意見を設計者を通じまして事業者に申し伝えるようにいたします。

○横田会長 特に南面にね、あっさりしているし。はい、ありがとうございます。

じゃ、特にほかに何もご意見なければ、これで議論を尽くしたということで、同意ということでまとめさせていただきます。ありがとうございます。

（各委員からの異議の発言なし）

◎同意案件

議案第23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23号の説明）

○横田会長 ご説明ありがとうございます。

それでは、この議案について、委員の先生方、ご質問、ご意見等あればご自由にお願ひしたいと思ひますが、いかがでしょうか。

○大藤委員 ご説明ありがとうございます。

今回も20階建てということで、周辺の建物からするとかなり高い建物だと思うんですけども、こちらも、もうその周辺の住民の皆さんへの何か理解というか説明は終わっているのでしょうか。

○事務局（木戸） こちらにつきましては、9月と12月の2回、近隣住民の方向けの説明会というものを行っているとお聞きしておりまして、一部の近隣の方からご意見をいただいているということで聞いております。主に、日影とプライバシーに関してのご意見ということで聞いておりますが、北側に一部、住宅街の中に2項道路という幅員が約4メートルの道路があるんですけども、そこを通らないでほしいというご意見をいただい

いるということで聞いております。

プライバシーにつきましては、北側にお住まいの方からご意見ということで聞いており、住戸の一部に、型板ガラスという不透明のガラスに計画を変更して対応するということを説明しているということで聞いております。

日影につきましては、法令による規制範囲内でありますので、今の計画のままとして引き続き丁寧に説明していくということで聞いております。

住宅街の中の2項道路を通らないでほしいというご意見につきましては、総合設計許可申請上は車両などが通る経路としては想定しておりませんが、何らかの形でマンションの購入者の方にお伝えいただくことができないかということを経営者と引き続き協議をしてみたいと考えております。

○横田会長 ありがとうございます。

その4メートル道路は私道ではないですか。

○事務局（木戸） はい、私道になっています。

○横田会長 じゃ、駄目ですね。それはそれで、私道だから通るなということで訴えるしかないなど。ありがとうございます。

はい、じゃ、阿部先生。

○阿部委員 2点なんですけれども、一つは敷地の南西、これ駐車場になっているわけですね、今、Pと書いてあるのは。周辺図なんですけれども。

○事務局（木戸） はい。

○阿部委員 これ、たまたま今は空き地になっていて、平面の駐車場になっているような、そんなイメージですね。

○事務局（木戸） そうです。

○阿部委員 将来的には、ここに建物が建つ可能性というのはあるわけですね。

○事務局（木戸） 可能性はあると思います。

○阿部委員 その場合に、今回の案件ですと、西側が基本的にはベランダになっていてという形になるわけなんですけれども、この駐車場に何か建物が建ったときに、プライバシーの問題とかというのは、特に配慮は求めないということでよろしいわけですね。

○事務局（木戸） 西側に対する配慮は、総合設計の許可基準で、隣地境界線からの離隔距離を設ける基準がございまして、その基準を満たしていることを確認しております。

○阿部委員 場合によっては、この物件が建つことによって、今の駐車場の利用可能性と

いうのが、ある種、制約を被る可能性もあるけれども、それについては法律上どうのこのうということはないということですよ。

○事務局（木戸） はい、今のところは考えてはおりません。

○阿部委員 分かりました。はい、ありがとうございます。

あと、もう一点は、かなり大規模な壁面緑化されているわけで、ご説明でその維持は比較的維持しやすい形でというような説明だったんですけども、基本的にその維持コストというのは住民の管理費から負担されるという形で、当然そうなると思いますけども、将来的にこうしたものが、維持管理がきちんとなされているかどうかを市としてチェックするというようなことというのは、仕組みとしては。

○事務局（木戸） 3年に一度、維持管理の報告というものをさせていただくことになっておりますので、そのタイミングで、確認をさせていただくことにはなります。

○阿部委員 それは、場合によっては実際、職員の方が行って目視して、ひどい状態になっていたら是正指導できるということによろしいわけですね。

○事務局（木戸） はい。写真で報告いただくんですけども、その内容によっては職員が現地に確認に行き指導するということもあり得ると思っております。

○阿部委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 はい、ありがとうございます。壁面緑化については、いつも議論のところで、北に計画されて、日光は当たらないと思っても、それでも育つ植物を植えるという回答が返ってきていますが、メンテナンスについては引き続きよろしくお願ひしたいと思います。ありがとうございます。

ほか、よろしいでしょうかね、先生方。

私から少し。この南東角の植栽のところですが、将来、東側の敷地で総合設計がなされた場合、もし東側に歩道状の公開空地を延ばすとなると、ここは潰すしかないと思いますが、そういったことが将来的に生じる可能性はないという前提でつくられていることでしょうか。

○事務局（木戸） 東側敷地で総合設計を使って建築計画をされた場合は、南側道路にはすでに歩道が整備されておりますので、必ず歩道状公開空地を設ける必要はございません。

○横田会長 それはオッケーなんですね。

○事務局（木戸） はい。

○横田会長 なるほど、分かりました。ありがとうございます。

あと、もう一点、細かいことですが、動線図でいつも問題になるんですが、自転車がベンチの前を堂々と通っているのは何か理由があるのかな。細かいことですが、確認いただいて、何らかの配慮をよろしくお願ひしたいと思います。

○事務局（木戸） はい、設計者と協議して、ベンチの前を通らない計画に変更させていただきます。

○横田会長 ほか、よろしいでしょうかね。

牧田委員、お願ひします。

○牧田委員 ご説明どうもありがとうございます。

壁面緑化の件でちょっと教えてほしいんですが、パースの6ページを見ていると、左側になるんですけれども、住棟のほうの壁面緑化ですね。左側が1面あって、ちょっと1段下がって低いところにも壁面緑化の絵が塗られているというところと、次、配置図を見ると、その住棟の部分の高いところの壁面緑化というのは127平方メートル、少し左側へ行くと、先ほどの低いところまで壁面緑化の範囲が示されていないんですね。でも、塗られているのでパースとは整合している。

次、壁面緑化の求積図が17ページにいくんですが、北立面図の左の図面を見ると、求積上はこの低いところが求積されていないという。

最後に、立面図で緑に塗られている、これが恐らく壁面緑化の図示だと思うんですが、その低いところですね、北立面図、これは塗られていないという。塗ってたり塗ってなかったり、求積していなかったりという、実際に面積がどうなのかというところと、最終的に議案に上がっている壁面緑化面積との整合がどうなのかというところですが、教えてください。

○事務局（木戸） こちらの低いところの壁面緑化につきましては、公開空地に準ずる空地としての壁面緑化面積にはカウントしてございませんが、自主緑化として壁面緑化をする計画をしております。よって、パース上は表現させていただいておりますが、算定していない壁面緑化となっております。

○横田会長 ありがとうございます。

ほか、よろしいでしょうか。特に委員の先生方、ご意見なさそうなので、もう議論を尽くしたということで、この案件も同意ということでまとめさせていただきます。ありがとうございました。

(各委員からの異議の発言なし)

◎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
- 仮設建築物の特例許可（建築基準法第85条第7項）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（木戸） （報告案件の説明）

○事務局（岡崎） （報告案件の説明）

○横田会長 ありがとうございます。

それでは、先ほどの接道特例許可案件の話と万博の話、2件ご報告いただきましたが、委員の先生方から何か。はい。

○阿部委員 単なる確認なんですけども、接道特例許可のほうですけれども、例えば60号とかは公共用通路で最小幅員が4メートルあるということなんですけども、これでも同意案件になるんですか。

○事務局（木戸） こちら、市営住宅の団地内通路になっておりまして、そちらを道路と同等のものとみなして許可をしているものです。

○阿部委員 要するに、道路認定はされないような場所になっているのがその通路になっているということですね。

○事務局（木戸） はい。

○阿部委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 では、ご報告を承りましたということにさせていただきます。ありがとうございました。

(各委員からの異議の発言なし)

○横田会長 それでは最後に、事務局から事務連絡をお願いしたいと思います。

○事務局（木戸） 次回の建築審査会につきましては2月13日火曜日午前10時から、場所は、本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。

○横田会長 それでは、本日の建築審査会はこれで閉会いたします。

閉会 午前11時17分