

令和3年度第9回大阪市建築審査会会議録

- 日 時 令和4年3月10日(木) 午前10時00分開会
午前10時26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
- 出席委員 5名(欠は欠席者)
- | | | | |
|-----|---------|-----|-------|
| 会 長 | 横田 隆司 | 委 員 | 阿部 昌樹 |
| 委 員 | 清水 陽子 | 欠 | 水野 優子 |
| | 柳原 崇男 | | 佐藤 恭子 |
| | 欠 牧田 武一 | | |
- 出席幹事 計画調整局 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)
- 環境局 河合(環境管理課長)
- 消防局 森(消防設備指導担当課長)

○事務局 計画調整局 伊東（注1）、木戸（注1）、太田（注1）、三木

（注1）書記

開会 午前10時00分

横田会長が開会を宣言した。

議事録責任者について、事務局から柳原委員と佐藤委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

議案第25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13項ただし書き）について

○事務局（木戸） （議案第25号の説明）

○阿部委員 この建物は既に建築基準法第48条の特例許可を取得していますが、新たに許可を取る必要があるのでしょうか。現在許可を受けている食堂を、そのままコンビニに転用することはできないのでしょうか。

○事務局（木戸） 飲食店舗から物品販売業を営む店舗に用途が変わりますので、新たに許可が必要となります。

建築基準法第87条に用途変更に関する規定がございます。その中の第2項に、建築物の用途を変更する場合においては、48条の1項から第14項までの規定を準用するという記載がありますので、この規定に基づき、改めて許可を取得する必要があると考えております。

○幹事（高林） 少し補足させていただきます。今、説明がありましたように、用途変更であっても、用途制限に抵触するものについては、再度許可を受ける必要があります。

ただし、施行令で規定されている許可が不要となる、類似の用途間での用途変更をする場合には、再許可の必要はございません。しかし、その中に今回の許可の対象用途である飲食店舗と物販店舗についての規定はございません。

以上のことから、今回、48条の許可の必要性が出てきています。

○阿部委員 分かりました。

○清水委員 2点お伺いします。まず、コンビニの利用者がコンビニ専用として設けられている駐車場以外を使用することは想定されているのでしょうか。新たにコンビニができることで、必要駐車台数が増え、従前からの建物利用者が駐車できなくなるのか気になりました。

もう一点ですが、コンビニの営業時間を教えてください。周辺の方や工場従業員の利便性に寄与するという点が、どのように考えられているのでしょうか。

○事務局（木戸） 1点目ですが、コンビニ専用として設けている6台の駐車場が全て埋まる場合には、大阪工業団地協会と共用の駐車場への駐車が可能ですが、そのような場合であっても、この建物の利用者に対して十分な台数を確保していると聞いております。

2点目ですが、コンビニは夜9時か10時頃まで営業する予定です。その上で売上げが見込めるようであれば、今後、24時間営業を検討すると聞いております。基本的には周辺の工場の従業員の利用を想定しています。

○清水委員 ありがとうございます。

○柳原委員 動線計画についてですが、駐車場に向かう車の動線と、駐車場に車を停めてから建物に入る際の歩行者の動線の交差が見受けられます。動線分離を図る必要があるように思いますが、この部分についてはどのように考えられているのでしょうか。

○事務局（木戸） 現在、この建物の1階は飲食店舗ですが、委員のおっしゃるとおり動線分離が明確にできていない状況です。

用途変更後も、現在と同様に駐車場に向かう車の動線と、駐車場に車を停めてから建物に入る際の歩行者の動線が交差する計画となっておりますので、動線分離につきましては、設計者ともう少し協議をして、計画を進めてまいります。

○柳原委員 現状でも、一般の方が多く来るような建物なののでしょうか。

○事務局（木戸） 現状は、1階の飲食店舗を利用する周辺の工場従業員の方が来られています。

○柳原委員 利用状況は今後も現状とあまり変わらないということですね。

○事務局（木戸） はい。

○横田会長 通常のコンビニであれば、子供の飛び出しの危険性がありそうですが、今回の敷地は工業専用地域なので、大人しか使わないことが前提であろうかと思いますが、念のため、設計者にご協議いただければと思います。

○事務局（木戸） はい、分かりました。

○横田会長 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のでよろしいでしょうか。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは、議案第25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）

○横田会長 終端が公園等に接続する通路は何か特別な緩和措置等があるのでしょうか。

○事務局（太田） 終端地が公共的な都市計画公園になりますと、42条の道路の通り抜けと同等の扱いになります。

○横田会長 分かりました。

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4月11日月曜日午前10時から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とします。

閉会 午前10時26分