

## 令和4年度第1回大阪市建築審査会会議録

- 日時 令和4年4月11日（月） 午前10時00分開会  
午前11時13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) 建築基準法第56条の2第1項ただし書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 4名（欠は欠席者）
- |    |       |    |         |
|----|-------|----|---------|
| 会長 | 横田 隆司 | 委員 | 欠 柳原 崇男 |
| 委員 | 阿部 昌樹 |    | 欠 佐藤 恭子 |
|    | 清水 陽子 |    | 欠 牧田 武一 |
|    | 水野 優子 |    |         |
- 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）  
水野（建築確認課長）  
中森（監察課長）  
黒木（都市計画課長代理）（注1）  
中坊（開発誘導課長）  
環境局 中尾（環境管理課長代理）（注1）

消防局 山本（消防設備指導担当副課長）（注1）

○事務局 計画調整局 國領（注2）、木戸（注2）、太田（注2）、谷口、三木

（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。

議事録責任者について、事務局から清水委員と水野委員に依頼し、承諾を得た。

#### ◎同意案件

議案第1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1号の説明）

○横田会長 敷地が工場の跡地ということですが、土壌汚染については確認しているのでしょうか。

○事務局（木戸） 現時点では確認できておりませんので、設計者に確認するようにします。

○横田会長 動線についてですが、自転車と歩行者が同じ位置から敷地に入っているのは安全上問題ないのでしょうか。

○事務局（木戸） 大規模建築物事前協議の中で、今回の敷地については、西側道路と東側道路に対して建物からの動線を設けてはならないという指導がございましたので、自転車動線も歩行者動線も敷地北側道路に対して計画する必要がある、動線が近接してしまっているという状況です。

○横田会長 分かりました。規定上問題なければいいと思います。

○阿部委員 大阪市ではマンションの戸数に対する駐車場の台数について何か規定はあるのでしょうか。

○事務局（木戸） 駐車場の附置義務条例では、住戸数の50%の駐車台数の確保が必要となっております。今回の計画では住戸数が98戸ですので、駐車場を49台分確保しており、基準を満たしております。

○阿部委員 これは市内一律の基準でしょうか。

○事務局（木戸） はい。附置義務担当課との協議によっては、必要台数が緩和されることもあります。今回は通常の要件を満たしている計画となっております。

○阿部委員 ありがとうございます。

○清水委員 敷地の西側にある公開空地の公園は、マンションにお住まいの方のお子さんが使用することを想定していると思ったのですが、ここに行くためには、一度北側道路に出た後、西側までまわる必要があるのでしょうか。また、この公開空地の公園の南側は駐車場になっていますが安全上支障はないのでしょうか。駐車場と公開空地の境にはフェンスがあるようですが、恐らくそこまで高さのあるものではないのかなと思いましたので、少し気になりました。

○事務局（木戸） 公開空地内の公園につきましては、マンションの住民の方だけではなく、周辺一般の市民の方にもご利用いただくものとなっております。動線につきましては、委員のおっしゃるとおり、北側の風除室から一度北側道路の歩道に出てから、西側の歩道を経由して南西角の公園に至る動線となっております。また、公園南側の民間の駐車場との境には、目隠しフェンスを1.8メートルの高さで計画しておりますので、ご意見を設計者に伝えまして、安全面に配慮し出入口部分を目隠しにしないような工夫ができないかということを協議いたします。

○水野委員 周辺は低層の建物がよくある状態ですが、周辺への説明状況を教えてください。

○事務局（木戸） 2月に事前公開制度による周辺への説明が済み、その際に一軒ずつ個別に説明をしたと聞いております。今のところ、特に反対のご意見は聞いておりません。

○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。

（各委員からの異議の発言なし）

それでは、議案第1号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第2号 指定容積率の限度を超えるもの（建築基準法第86条第3項）について

○事務局（木戸） （議案第2号の説明）

○水野委員 西敷地に専修学校があつて、その専修学校の図書館が東敷地の2階部分に設置されていると思いますが、この専修学校はどれぐらいの学生数が利用されているのでしょうか。図書館が東敷地にあると、西敷地との間で、学生の行き来がかなりあるのかなというイメージを持ったので、中央に走っている道路の横断歩道以外のところを横断してしまうのではないかと感じたのですが、そのあたりいかがでしょうか。

○事務局（木戸） 生徒数につきましては詳細を把握できておりませんが、生徒による使い方としましては、図書室は自習などを行う場として利用し、まちライブラリーは市民の方と一緒に提案や発表を行うなどの交流の場として利用すると聞いております。また、動線計画としましては、敷地北側に横断歩道がございまして、一度西敷地を出てから、この横断歩道を渡って東敷地の建物へ至る動線計画となっており、横断歩道がないところを横断しないよう指導すると学校から聞いています。

○水野委員 横断歩道のない部分を横断することのないよう、注意していただければと思います。

東敷地の建物の4階にかなり大きな屋上庭園がありますが、4階は住宅の施設であり、部外者は入らないというような認識でよろしいですか。

○事務局（木戸） はい。

○水野委員 ということは、この屋上庭園の維持管理はマンションの共用部の管理者が行うということでしょうか。

○事務局（木戸） はい、そうです。マンションを管理する管理会社が維持管理をする部分となっております。

○水野委員 1階部分の公開空地の維持管理はどのような管理方法となるのでしょうか。

○事務局（木戸） 1階部分の公開空地も全てマンションを管理する管理会社が維持管理する部分となっております。

○水野委員 分かりました。ありがとうございます。

○阿部委員 86条3項を適用するということですが、一団地型総合設計を行うことによって、どの程度容積率が上がるのでしょうか。

○事務局（木戸） もともと東敷地は指定容積率が600%と400%の区域にまたがってお

りますので、東敷地単体だと基準容積率は462%です。また、西敷地は全て指定容積率が600%となっております。東敷地と西敷地を合わせて、一団地型総合設計を適用することで、敷地全体の容積率を749.34%で計画しております。

○阿部委員 許容容積率の753%のうち、どの程度が文化施設等のボーナス制度による割増にあたるのでしょうか。

○事務局（木戸） 一団地型総合設計をすることで許容容積率が739.14%になり、さらに耐震性貯水槽、文化施設、テレワーク施設を設けることで最終的に許容容積率が753.14%まで上がっております。

○阿部委員 分かりました。

公開空地は西敷地と東敷地の合計でカウントされているということでしょうか。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○阿部委員 分かりました。ありがとうございます。

市立図書館や店舗を計画するというので、集客施設的な側面が大分強くなると思います。駐輪場は民営のものを設けると書いてありますが、来客者用の駐車場は設けないのでしょうか。

○事務局（木戸） 駐車場の附置義務の担当課とも協議をしております、駅前という特性から、利用者の駐車場は設けておりません。搬入車両用の駐車場は1階に設けております。

○阿部委員 図書館などに来る人は電車であってくださいということですね。

○事務局（木戸） 電車、徒歩、自転車、もしくはバス停が北側の歩道側にございますので、バスの利用を想定して計画しております。

○阿部委員 分かりました。

○清水委員 緑地についてですが、かなり日影が落ちるように思います。特に北側や西側の建物の東面の壁面緑化を含む、かなりの部分が5時間日影に入るということを考えると、きちんこの公開空地の緑が維持されるのかというところが気になりました。許可条件にも、常時適法な状態に維持管理すること、と書かれているので、恐らく指導されていくかと思いますが、植栽は日が当たらなくてもちゃんと育つようなものを選んでいらっしゃるのでしょうか。

○事務局（木戸） 寒さと暑さ及び日影に対応できる、強い植栽を計画すると聞いております。

○清水委員 ありがとうございます。特に壁面緑化が放置されますと、見た目も美しくないと思いますので、そのあたりをご指導いただければと思います。

○事務局（木戸） はい。

○横田会長 緑地部分の日影はいつも気になる場所ですが、現在の総合設計の基準に特に規定はありませんので、それはまた今後ご検討いただいたらと思います。

もう1点ですが、1階の店舗の前に公開空地があるので、その店舗のイベントなどに公開空地を使われてしまうような気がします、そのようなことはできないということですね。勝手に店舗の物を置くことはできないというようなことは念押しされているのでしょうか。

○事務局（木戸） 公開空地ですので、もちろん物を置くなどの行為はできないルールになっておりますが、改めて伝えるようにいたします。

○横田会長 よろしくお願ひします。非常に複雑な案件なので、建物が完成してからも様々な問題が生じるかと思いますが、それは管理組合のほうで解決いただくということで、この場では特に他にご意見などよろしいでしょうか。

○阿部委員 市立図書館が入る計画となっておりますが、建物自体は民間の所有で、大阪市が賃貸する形になるのでしょうか。

○事務局（木戸） この敷地は70年の定期借地になっております。そのため、淀川区が所有しており、区分所有になると聞いております。図書館の運営も区が管理運営していくと聞いております。

○阿部委員 そうしますと、長期的な70年の定期借地で、しかも区分所有ということは、大阪市も今後、この建物のメンテナンスに関しては区分所有者としての発言権を持っているということでしょうか。

○事務局（木戸） 区分所有者としての権利はあると思います。

○横田会長 区分所有で、しかも定期借地だとすると、非常に様々な問題が起きることが予想されますが、我々審査会としてはこれ以上関与できませんので、その点については設計者のほうにもお伝えいただければと思います。

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。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2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
- 日影による中高層建築物の高さの制限の特例許可（建築基準法第56条の2第1項ただし書き）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について

○事務局（太田） （報告案件の説明）

○事務局（木戸） （報告案件の説明）

○横田会長 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6月13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11時13分