

## 令和4年度第3回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和4年8月8日(月) 午前10時00分開会  
午前10時55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) 建築許可等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44条第1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	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)  
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)

○事務局 計画調整局 國領（注1）、木戸（注1）、太田（注1）、伊藤、赤井

（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、事務局から清水委員と柳原委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

議案第6号 接道義務の特例許可（建築基準法第43条第1項第2号）について

○事務局（太田） （議案第6号の説明）

○阿部委員 ナンバー2というほぼ全面黄色に塗ってある図の右側の木造2階建て、角の建物が紫になっているのは、これは何か意味があって紫にしているのですか。

○事務局（太田） そうです。下に凡例があり、住宅と店舗です。

○阿部委員 ここが店舗だということですね。

○事務局（太田） そうです。1軒だけ店舗があります。

○横田会長 一つ確認ですが、下の広い道路は、要するにこれは道路じゃないんですよね。

○事務局（太田） いえ、建築基準法の道路ですが、袋路状の道路になっています。

○横田会長 だから、それはカウントできないから、この入り口からずっと延々と47メートルあるという前提なんですか。

○事務局（太田） そうですね。延長距離の考え方が、通り抜けている道路を起点にして申請敷地までというところなので、今回は通り抜けている道路ではないのでということです。

○横田会長 分かりました。ありがとうございます。

○水野委員 許可条件のところで、建築物及び空地等は常時適法な状態に維持管理することというふうにあるんですけども、この適法な状態というのは、例えば交通に支障のあるようなものを置かないとか、そういうような意味合いで間違いはないですか。この適

法な状態に維持管理するというのは、具体的にはどういうことでしょうか。

○事務局（太田） 通路に何か例えば工作物であるとか建築物を築造しないで、今の状態の通路の現状を適法に維持管理することという意味です。

○水野委員 ということは、写真を拝見してはまして、例えばナンバー3のところでは袋路状の道路のところに自転車が駐輪されているとか、そういうちょっと生活のにじみ出しみたいなものは特に、なるべくやめようねとか、そういうことは別にしょうがないという感じでしょうか。下にある道路は割と幅員が結構あって、そこからさらに申請敷地までのところは、例えばすごく入り口部分が狭かったりとかするんですけども、そのあたりの、工作物をつくらないという話もちろんあるかと思うんですけども、日常そういう物を置かないとか、なるべく通行上支障のあるようなものを設置ではないんですけども、そういうようなことというのは特に周辺の住宅等と話し合うとか、そういうことは無理なのでしょうか。

○事務局（太田） 状況によるとは思います。支障なしとは言い難い状況であれば、指導になるとは思います。全てがあてはまるということではないかと思っています。

○水野委員 分かりました。ありがとうございます。

○清水委員 まず2ページ、先ほどの黄色く塗っていただいた申請敷地を示しているものなんですけれども、これ西側のほうに集会場ですとか駐車場があるという記載があるんですけども、こちらとの関係性を教えていただきたいというのが1つ目です。集会場と北側駐車場の間にかなり広い通路のように見えるんですけど、これは市営団地の敷地ということでしょうか。

○事務局（太田） はい、そのとおりです。

○清水委員 これは、この申請地の北側のところから共同住宅のほうへは何かフェンス等があって、行き来はできない状態であるということでしょうか。

○事務局（太田） そうですね。現状、CB塀がありますので、行き来はできません。

○清水委員 ありがとうございます。承知いたしました。

もう一点は、今回紫色に塗っていただいた通路部分なんですけれども、ここって所有者はどなたになるのでしょうか。もちろんもともと共同住宅ということでしたので上下水道整備されているんだと思うんですけども、そういったところの整備状況などを教えていただければと思います。

○事務局（太田） まず、通路の土地所有者に関しては、ここに建っておられる戸建ての

方々が共有で、何分の1かで持ってらっしゃるところになっております。上下水道に関しては、ここの通路及び道路に関しては大阪市の下水道が通っていますので、そこに接続する計画になっております。

○横田会長 ありがとうございます。

○幹事（坂中） 先ほど水野委員からご質問あった件について少し補足させていただきたいんですけど、まず、南側の東西に通っている道路と紫色の通路の入り口部分なんですけど、ここについては入り口の紫を挟む両サイドの2軒につきましては南側の道路に接道していますので、紫の通路に対するセットバックというのはされません。多分将来的にこの幅のままになるかと思いますが、それより奥のところについては、今般の物件と同様に、建て替えの際には同じような許可を取ることではないと多分建て替えができないと思いますので、その際には現在の通路中心から2メートル下がっていただくということになりますので、ちょっと入り口はボトルネックみたいになりますけど、奥については将来的には4メートルに拡がっていくだろうということを想定しています。

それと、議案書に書いています許可条件につきましては、今般建て替えする物件に対する許可条件ということになりまして、ほかの部分について許可条件というか許可を与えているものでないので、そこまで束縛するのはなかなか難しいということで、今回の物件については当然、自転車置場なんかを通路に設けるということは制限できるかと思いますが、その他の今現在許可を取っていないところについては、現時点では少し難しいということでご理解いただければと思います。よろしく願いいたします。

○阿部委員 申請地、新しく建てるのは大分後ろに下げるとのことですけれども、その下げた前の部分は当然私有地として、道路ではないですね。切り返しをうまくやれば軽ぐらいであれば入り込めるとすると、そこに車をとめるということは認められるのでしょうか。

○幹事（坂中） 現状も、この写真には写っていないんですけど、軽はとまっている住宅があるようですので、2mちょっとありますので、軽であれば何とか、普通車でもぎりぎり入れるかというぐらいなんですけど、ただ、入り口のところは狭いので、ちょっと切り返しのことを考えるとやはり軽ぐらいしか通れないのかなという、現状はそんな雰囲気になっています。

○阿部委員 ただ、その家の前というか、敷地内に車をとめておくのは、これは先ほどの常時適法な状態に維持管理することには違反しないという理解でよろしいですか。

- 幹事（坂中） 違反しないという理解です。
- 阿部委員 別に消防とかに支障を来すことはないということでしょうか。
- 幹事（坂中） そういうふうに理解しています。
- 阿部委員 分かりました。
- 横田会長 私、大阪府もよくやっていたときに、袋小路の案件があり、そのときは消火栓からの距離とかをよく言われたのですが、大阪市さんは別にそういうことはここには出てこないという話でしょうか。
- 事務局（太田） そうですね。特段決まっているものではないんですけども、今回の敷地に関しては袋路状の道路の②番の写真で、袋路状の道路の入り口部分に消火栓がございますので、距離的にも問題ないかと思っております。
- 横田会長 ありがとうございます。
- 特にご異存なかったら、この案件は同意ということにさせていただきます。
- （各委員からの意義の発言なし）

#### ◎同意案件

##### 議案第7号 道路内建築物の特例許可（建築基準法第44条第1項第4号）について

- 事務局（木戸） （議案第7号の説明）
- 横田会長 この通路の幅は、何か根拠があって設定されているのでしょうか。
- 事務局（木戸） 幅は地区計画で多目的通路1号が6メートルで指定されております。
- 横田会長 人がたくさん来るとか、そういうほうからの検討ではないのですか。
- 事務局（木戸） 地区計画で通行量の検討がなされた上、6メートルとなっていると聞いております。
- 横田会長 ご説明ありがとうございます。
- 清水委員 高さが5,500、5,600から6メートルあるということですが、今は特に工事車両が通っているように思うのですが、この高さというのがそういった大型の車両が通るのに十分な高さであると思っていいいのかというところが1点と、あと、手すりのところに植栽をというようなご提案がちょっと面白いなと思ったんですけども、この維持管理はJRさんがされるということでしょうか。きれいな状態で保たれるのかどうなのかなというのがちょっと気になったんですけども、いかがでしょうか。
- 事務局（木戸） まず、路面からの高さ5.5メートル以上というのは、道路交通法的に

は高さ4.1m以上の車両が通ったら駄目だとなっているようで、5.5mあれば全ての車両は通行が可能だということで、道路占用許可基準で5.5mの高さの基準ができていると聞いております。道路占用許可基準は建設局が所管している基準になりますが、その基準を満たしていますので問題はないと考えております。

2点目の手すりの植栽ですが、維持管理はJRのほうがすると聞いておりました、自動灌水設備が整備されております。また、植栽については枯れにくい樹木の選定をするということで聞いております。

○清水委員 ありがとうございます。

先ほどの灌水の話ですが、例えば雨水を利用されるであったりですとか、きっと新しい地区がこれからのまちとして整備されていくと思うんですけども、そこでちゃんと循環型であったりエコであったりですとか、維持管理に関してもそういった視点で管理していただけるようになると、これはコメントになりますけれども、そうなるという、期待していますとお伝えいただければと思います。

○事務局（木戸） 分かりました。設計者に伝えるようにいたします。

○横田会長 よろしく願いいたします。

○阿部委員 1時半から4時半は閉鎖されるということで、これは基本的にその時間帯にはこの辺は完全に無人になるということでしょうか。

○事務局（木戸） 駅施設からの動線をメインでつくっている上空通路となっておりますので、駅の管理者が、駅施設が閉鎖した時間に合わせて閉鎖したいということです。

○阿部委員 特に例えばこの通路が避難経路として真夜中でも必要になるというような可能性というのはないということでしょうか。

○事務局（木戸） それぞれの建物ごとに避難計画は完結しておりますので、避難上はこの通路は必要ございません。

○柳原委員 9ページの図面のところを見ると、バリアフリーのところと点字ブロックがずっと公共通路内にあるんですが、ノースゲートビルディングのほうに行くと突然この点字ブロックが切れてしまっているんですが、このあたりしっかりと既存の建物との接続はできるのかどうかというところが1点と、もう一点は、この2階部分は、大阪駅のほうでいくとグランフロントとかヨドバシカメラとかあの辺がつながっているんですが、そちらのほうには直接この2階部分でつながるのかどうかというところが、もし分かりましたら教えていただければありがたいです。

○事務局（木戸） 先に点字ブロックの話ですけれども、点字ブロックは公共通路内の点字ブロックに続いて、ノースゲートビルディングの側でも点字ブロックを造るということで聞いておりますが、図面には記載がございませんので、きちんと許可時には確認をするようにいたします。次に、ヨドバシカメラなどへの接続ですけれども、この通路からの直接の接続はなくて、建物内を経由しないと接続ができず、ルクアという商業施設の建物内を経由しないと接続ができないようになっております。また、この通路を介して3階に上る階段がございまして、その階段からJR大阪駅には繋がりますので、3階を経由すると、そこから降りてヨドバシカメラ、グランフロントなどへの接続が可能となっております。

○横田会長 今のご質問の意図がよく分からなかったのですが、繋がると良いという話でしょうか、まずいという話でしょうか。

○柳原委員 繋がると回遊性があるので、この新駅のほうとグランフロントとか、あちらのほうが回遊できるのかなと思ったんですが、3階に上がらないと、もしくは店舗の中を行かないとということであると、いわゆる健常者の人は多分問題なく店舗の中をすっくと抜けると思うんですが、例えば車椅子の人とか障がいのある方は、恐らく店舗の中を抜けると言われてもなかなか抜けられないと思いますので、そういうバリアフリールートで回遊ができればいいかなという意見です。

○事務局（木戸） 補足で説明させていただきます。18ページの図面をご覧くださいませ。こちらの右下の建物がノースゲートビルディングですけれども、赤で書いておりますエレベーターは、1階と3階に行くエレベーターとなっております。こちらを利用しまして3階の、図面でいうと右の方向に行きますとJR大阪駅の改札に行くような計画となっておりますので、それでバリアフリーの動線も確保できているような通路となっております。

○横田会長 ありがとうございます。

○清水委員 今のヨドバシの件で気になったんですが、バリアフリーではなくてデザイン的なところで、先ほどご説明いただいた地区計画の一番後ろの図面を見せていただいても、この先かなりあちらこちらで立体多目的通路というのが計画されているなということなんですけれども、例えば色のトーンであったりデザイン的なルールというものは決めていらっしゃるのかどうなのかということなんです。今、ヨドバシとかとつながっているところ、かなり濃いグレーの、かなりごつごつとしたようなデザインかなと私は見

ているんですけれども、色のトーンは今回も、これは合わせてこられたのか、何かルールをお持ちなのでしょうか。ばらばらになってしまうのはこの地区としてどうなのかなというので、少し聞かせていただけたらと思います。

○事務局（木戸） JRとしましては、色のデザインなどのコンセプトは一定持っているようでございまして、グランフロントのほうにもエレベーターがあるんですけれども、4ページのパースのほうをご覧くださいませか。今回の上空通路とは関係ないですが、西口広場ビル側にエレベーターを計画されておまして、グランフロント側のエレベーターと同じようなデザインのエレベーターを縦ラインで見せるような計画をされています。また、横の通路も同じような鉄骨のフレームで、スケルトンといいますか、ガラス手すりを使いまして、同じようなグレーな色のトーンで計画をしまして、全体的に統一性を持ってデザインをしていると聞いております。

○清水委員 ありがとうございます。それというのは、例えばエリアマネジメントをここはされていると思うんですけれども、何かデザインコードをお持ちだとか、もしくは、うちが守備範囲じゃないのかもしれませんが、景観審査会みたいなもので何か指導されているとか、万が一何かちょっと違うなとなったときに指導する余地があるのかどうなのかというのはいかがでしょうか。

○事務局（木戸） 地区計画の地区整備計画の下から2つ目の枠の建築物その他の工作物の形態または意匠の制限というところの①番で、建築物などの形態、意匠は、地区全体の調和に配慮して、都心にふさわしい良好な景観形成に進もうとするというような形で、具体的には書かれてはいませんが、そういうルールで意匠の制限を加えておりますので、地区計画のほうである程度意見を相手に伝えたり調整をするということは可能だと思います。

○横田会長 ありがとうございます。ぜひ大阪市さんが主導してやっていただきたいなと思います。よろしく申し上げます。

ほか何かよろしいでしょうか。

（各委員からの意義の発言なし）

特にご異論ないということで、この議案第7号についても同意ということでまとめ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
- 道路内建築物特例許可（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）

○阿部委員 2項のほうの第25号ですが、これは幅員15mで、道路指定はされていないということですか。

○事務局（太田） そうですね。臨港地区でして、今現在は非該当道路になっていますが、今年度中ぐらいをめどに位置指定道路に変わる予定です。

○阿部委員 分かりました。

○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10月7日金曜日午前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55分