

令和4年度第5回大阪市建築審査会会議録

- 日 時 令和4年11月10日(木) 午前10時00分開会
午前11時23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
- 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 | 欠 阿部 昌樹 | | 佐藤 恭子 |
| | 清水 陽子 | | 牧田 武一 |
| | 欠 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 河合(環境管理課長)
- 消防局 都丸(消防設備指導担当課長)

○事務局 計画調整局 國領（注2）、木戸（注2）、太田（注2）、赤井、伊藤

（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佐藤委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

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（木戸） （議案第12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、この議案についてご意見等、委員の先生方からございましたら、ご自由にご発言をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

では、私からよろしいでしょうか。機械式駐車場が2機並列で並んでいますが、西側の機械式駐車場はどのように入るのでしょうか。

○事務局（木戸） 4か所の入り口がありまして、奥へはパレット型で動くと聞いております。

○横田会長 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 清水委員、よろしくをお願いします。

○清水委員 ごみ収集車の進入動線を教えていただきたいということと、ごみ収集車が敷地内にいるときはほかの車の出し入れはできないと理解していいのでしょうか。

2点目ですけれども、1階にコミュニティーラウンジの使い方を教えていただきたいです。

また、コミュニティーラウンジが公開空地の遊具があるほうに向いていますので、一体的に使うような計画等があるようでしたら教えていただけたらと思います。

最後になりますが、北側に住宅が多いと思います。5時間の日影は発生しないという

ことですが、周辺の方のご理解や、従前建っていた建物の用途を教えてくださいと
思います。

○事務局（木戸） まず、1点目のごみ収集車の出入りですが、進行方向に向かって進行
していき、ごみ収集が終わった後にターンテーブルで転回を行い外に出ていく計画とな
っております。ごみ収集の間は、ターンテーブル上にパッカー車が停車しますので、パ
ッカー車に影響のない範囲の駐車場の利用は可能ですが、ターンテーブルの前3列ほ
どの干渉しているところの駐車スペースを利用される方は、ごみ収集の時間の間は少しお
待ちいただくことになるかと聞いております。

2点目のコミュニティーラウンジの使い方ですが、主に集会室として利用をすると思
っております。

また、遊具に面してはおりますが、一体利用をするような計画は今のところ聞いてお
りません。設計者に確認して、利用方法が何か決められているのかどうかは改めて聞き
たいと思います。

最後に、周辺についてですが、事前公開制度に則り今年の6月頃に看板の設置や、戸
別訪問で建築計画については説明をしていると聞いております。やはり住宅地というこ
とで、本計画については近隣の住民の皆様から現時点で少しご意見をいただいていると
聞いておりますが、事業主からは現計画の内容でご理解いただけるように、引き続き丁寧
な説明に努めていくと聞いております。また、従前は官舎として利用されていたと伺
っております。

○横田会長 ありがとうございます。住民との合意がないと、工事の着工ができないとい
う仕組みですか。

○事務局（木戸） いえ、ご意見を少しいただいております、ご理解いただけるよう説明を行
っているということです。

○横田会長 分かりました。努力いただくようお願いいただければと思います。ありが
とうございます。どうぞ、牧田先生。

○牧田委員 北側の公開空地に植栽を施されておりますが、機械式駐車場側が終日日影に
なってしまうことが懸念されます。ですので、日影も考慮した形で植栽がどうあるべき
か十分に配慮いただきたいなと思っています。

○事務局（木戸） 終日日影になる部分の植栽の樹種につきましては、日当たりがなく
ても育つようなというような樹種を選定すると設計者から聞いています。

が、今後そのような点にも配慮しながら、審査をしていきたいと思えます。

○**牧田委員** 十分にそのあたりが保持できるような形で設計の段階、それから施工時の段階でもご配慮いただけたらと思っています。よろしく願いいたします。

○**横田会長** ご意見ありがとうございます。

北側の緑はいつも議論になるところですが、それは、あまり考慮しないとか、見直しの方向について議論はされていないのですか。

○**事務局（木戸）** 一般的な公開空地は係数を1.0倍で評価おりますが、1.1倍など、より質の高い公開空地として評価する場合は、日影を考慮し、公開空地に日影が落ちないところであるという基準を設けております。

○**横田会長** ありがとうございます。どうぞ、柳原委員。

○**柳原委員** すみません。北西側の機械式駐車場ですが、地域住民への配慮というところで騒音対策というのはどのようなことがされているのかというのが1点と、コミュニティーラウンジも、できれば地域住民の方に開放をして、地域と一体となったような使い方ができると、もう少しだけでも地域に密着した建物になるのかなと思いますので、もしよければ地域と一体的になるような取組をしてくださいということをお伝えいただければと思います。

3点目は、北西の角の西側との住宅のところ、位置指定道路というのがありますが、この部分との境界は、メッシュフェンスでいいのでしょうか。この位置指定道路に車が入ってくるかどうかは分からないですが、もし車が入るならば、この境界部分の見通しが悪いかもしれないなと思いました。

○**事務局（木戸）** まず、1点目の機械式駐車場の騒音対策ですが、低振・低騒音型の機械を設置すると聞いております。また、フェンスを設けることで多少その音が低減されるような工夫をしているということで聞いております。

2点目のコミュニティーラウンジを含め、地域と調和した一体的となる使い方をするような工夫につきましては、設計者を通じて事業者に伝えるようにいたします。

3点目の西側の位置指定道路ですが、写真の3ページ目の上段が位置指定道路を北側から見た写真になります。この位置指定道路を使っているのは、ここに面している西側の戸建住宅の方となっております、その方たちが所有されている車が進入してくるのみとなっております。今回の計画地からの出入りというものは見込んでおりませんので、そちらについては見通しのあるメッシュフェンスを設置しまして、特に安全性や防犯性

も配慮しながら計画しているということで聞いております。

○横田会長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。佐藤委員、いかがでしょうか。

○佐藤委員 公開空地にあるこの曲線のような筋みたいなのは、どのような内容のものでしょうか。

○事務局（木戸） この公開空地は、インターロッキングで仕上げる計画となっているのですが、そのタイルの一部を濃い色のものでこのようなライン状のデザインを施していると聞いております。

○佐藤委員 デザインということですね。ありがとうございます。

○横田会長 ありがとうございます。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いてよろしいでしょうか。

（各委員からの異議の発言なし）

◎同意案件

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86条第3項）について

○事務局（木戸） （議案第13号の説明）

○横田会長 ご説明ありがとうございます。清水委員、お願いします。

○清水委員 一団地でなければならない理由を教えてくださいということが1点です。

また、西と東に分かれますので、かなり住民の方の移動があるかなと思います。その辺りの安全性はどのように考えられていますか。

あと、駐車台数ですが、全体で200戸の住宅に対して80台という台数でご提示いただいておりますが、住戸数に対して50%ではなかったかなと思います。この台数について妥当なのかというところも教えてくださいと思います。

あとは、西面の壁面緑化が広範囲と大規模だなというところですね。維持管理について適切に行われるようにご指導をお願いいたします。

○事務局（木戸） まず、1点目の一団地型総合設計制度を適用した理由ですが、東側の集会室棟の敷地は2階建ての建物になっておりまして、こちらの容積率の余剰を西側敷地の共同住宅に利用したいということが目的で計画をされております。

西側敷地単体ですと、容積率は、単体で総合設計を使った場合、580%ほどまで上がるのですが、東敷地と一体で総合設計をすることで西敷地は670%ほど利用ができる計画になりますので、大きい共同住宅を計画することができます。一団地型総合設計を行

うには、一体的な土地利用を形成していただかなければなりませんので、東側敷地に共同住宅に必要な駐輪場と集会室棟を配置することで、一体的な計画ということの評価しております。

2点目にいただきました駐輪場棟への安全性ですが、こちらは道路幅員8メートルで南向きの一方通行になっておりまして、交通量が比較的少ない道路となっております。

○横田会長 横断歩道の計画等はないのですか。

○事務局（木戸） 横断歩道を設置する計画とはなっていません。

○横田会長 住民への安全配慮について設計者に伝えていただければと思います。

○事務局（木戸） 設計者に安全配慮の計画について、もう少し工夫ができないかということも含めて、協議をしたいと思います。

○清水委員 ありがとうございます。一団地を評価する以上、この部分の往来というものに関して、安全面も含め協議をしていただければと思います。

○事務局（木戸） 3点目にいただきました駐車台数ですが、通常は50%を確保する必要がありますが、カーシェアの駐車場を設けることで、一部、台数の緩和を受けることができていると聞いておりまして、担当である都市計画課からカーシェアを設けることにより80台で支障がないと伺っております。

4点目の壁面緑化の件ですが、壁面緑化の維持管理につきましては、灌水や植物の状況の点検についての年間スケジュールや、肥料をあげるタイミングなどの計画は聞いておりまして、適切に維持管理をすると聞いております。

また、採用樹木の種類につきましても確認はしておりますが、適切に維持管理を継続して続けてもらえるように、設計者を通じて改めて事業主に念押しして伝えるようにしたいと思います。

○横田会長 ありがとうございます。柳原委員、お願いします。

○柳原委員 一つは自転車の経路についてです。今回、公開空地に歩道が造られるかと思いますが、自転車は車道側から歩道に乗り上げて駐輪場のほうに入るような計画なのかということと、公開空地の歩道は、自転車通行可になるのでしょうか。公開空地の歩道はそもそも自転車が通っていいのか教えてください。

もう一点、計画地2について、写真を見ると、結構高低差があるように見受けられ、歩道から建物のエントランスに階段やスロープがなく、歩道と建物の高さがほぼフラットのように見えますが、歩道自体が車道からかなりあがっているのでしょうか。

○事務局（木戸） 1点目ですが、歩道状公開空地の四隅の角の部分は車道とフラットになっており、その他の部分につきましては車道と歩道は15センチ段差がございますので、車道からいきなり歩道に入るといったことはできない構造になっております。よって、駐輪場は隅切り部分、東側敷地の角の部分からのアプローチのみになります。

また、歩道状公開空地は基本的には歩道となりますので、住民の方には事業主を通じて、自転車を押して歩くということをお伝えいただくようにしたいと思います。

○柳原委員 この隅切りの部分ってかなり傾斜がついているのではないかと思いますので、バリアフリー法の傾斜には適合するのですか。

○事務局（木戸） 適合するように傾斜を計画していただいております。大阪市の道路の基準の勾配に合わせた勾配を取るように指導しておりますので、著しく勾配がきつくなることはないと考えております。

○横田会長 ありがとうございます。東側の立面図を見ると、1階部分に段があるように見えますが、歩道部分はスロープになっているということによろしいですか。

○事務局（木戸） 歩道にスロープはございません。北東角の歩道と建物の高低差は1.5mほどございまして、階段などにより動線を確保している計画となっております。

○横田会長 はい、ありがとうございます。佐藤委員、お願いします。

○佐藤委員 建物の内側に吹き抜けがありますが、ガラス張りなどでしょうか。

○事務局（木戸） 開放廊下の吹き抜けに面しては、腰高の手すりがございます、上部は何もない状態です。

○佐藤委員 転落とかしなないかなと思いました。

○事務局（木戸） 建築基準法で必要とされている高さの1.1mは確保する計画となっておりますが、安全面に配慮するように申し伝えます。

○横田会長 ありがとうございます。牧田委員、お願いします。

○牧田委員 共同住宅棟の壁面緑化ですが、全体の壁面緑化面積のうちの約7割を施しているのですが、実際にこの部分への物理的な管理というのはできるのかどうかということをもう一度ご説明いただきたいと思います。左側に鉄骨階段があつて、その壁面緑化との間にこれは床なのかどうか少し分からないのですが、壁面緑化の維持管理の施しができるのかどうかということをもう少し詳しく教えていただきたいです。

○事務局（木戸） 高さ45メートルの壁面緑化ですが、こちらの維持管理の作業は、壁面緑化面積求積図で緑色の着色の上にある黄色い部分が開口部になっておりまして、こち

らから手が届く範囲は管理通路から維持管理をしまして、手が届かない範囲につきましては、外壁面、外側からゴンドラによって作業の対応はできるということで聞いています。

○牧田委員 この黄色いところの開口までアプローチできるのでしょうか。

○事務局（木戸） 白い部分は床があるところですよ。

○牧田委員 床があって、その床に行くには、この鉄骨階段を下から上がっていくということですか。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○牧田委員 床があって、その開口部のところに手を出せば施せるということですね。

○事務局（木戸） はい。

○牧田委員 開口部が全てにあるわけではなくて、全体を維持管理、つまり散水であるとか、肥料を追加するであるとか、伐採であるとか、枯れたら植え替えるであるとか、そういうことが恐らく可能ではないのかなとは思われるんですが、それはいかがでしょうか。

○事務局（木戸） 開口部からできる作業については、開口部から行いますが、届かない範囲につきましては、ゴンドラでの作業で維持管理を行うということで聞いております。

○牧田委員 そのゴンドラというのは、常備されておりますか。

○事務局（木戸） 常備ではないです。必要なときに設けるゴンドラです。

○牧田委員 施工者が未来永劫やるわけではなくて、分譲住宅ですので、当然、管理組合、つまりそれぞれの所有者が費用負担をすることになるかと思えます。そういう仕組みで引き継がれていくのでしょうか。

○事務局（木戸） 維持管理の方法についての仕様書のようなものを作成し、その仕様書を管理組合にお渡しして、引き継いでもらうということで考えていると聞いております。

○牧田委員 緑化の維持管理を継続していただくために、所有者にはきちんと理解していただく必要があると思いますので、壁面も含めた公開空地緑化の維持管理計画及び仕様書、これを重要事項説明のときに、それぞれの契約時に説明をしてもらえればと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局（木戸） ご意見を踏まえて、事業主に伝えるようにいたします。

○牧田委員 はい、よろしく申し上げます。

○横田会長 ご意見ありがとうございます。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いてよろしいでしょうか。

(各委員からの意義の発言なし)

◎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

○事務局（太田） （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12月8日木曜日午前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23分