

令和4年度第6回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和4年12月8日(木) 午前10時00分開会
午前10時52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	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)
藤川(都市計画課長)
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 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）、三木、赤井

（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、事務局から柳原委員と牧田委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

議案第14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14号の説明）

○横田会長 評価係数が0の公開空地がありますが、なぜわざわざ公開空地として申請されているのでしょうか。

○事務局（木戸） ピロティ状の部分を公開空地として評価しておりますが、その部分と評価係数1.0の公開空地の間に、梁下が低いためピロティ状の公開空地としての評価ができない部分があります。その部分も公開空地とすることで、将来的にわたって一体的なピロティ形状を確保し、周囲の公開空地と一体で維持管理していただくために、評価係数0の公開空地としております。

○横田会長 分かりました。

○清水委員 1階のラウンジはどのような使われ方が想定されているのでしょうか。また、2階、3階に採光のない細かい執務室がたくさんありますが、長時間の業務をするうえで大丈夫なのか気になりました。居室の採光について教えていただければと思います。

○事務局（木戸） 1階のラウンジの使い方につきましては、改めて確認いたしますが、主に事務所の利用者の方が使うラウンジだと聞いております。

2点目の執務室につきましては、採光上有効な窓等はございませんが、建築基準法上

必要な非常用照明が設置されているので、法律上は問題ありません。窓が床面積の20分の1ない居室は採光無窓居室となりますので、非常用照明をつけることが建築基準法で求められます。

○横田会長 要らないというただし書のようなものがあるということでしょうか。

○幹事（坂中） 少し補足させていただきます。基本、居室には窓が要るということは前提ですが、事務所等につきましては、おっしゃるように採光がない場合でも非常用照明をつけることと、区画する壁を耐火、準耐火または不燃材でつくることなど、そういう条件をつけた上で、採光上の無窓居室が認められる規定になっています。

○柳原委員 西側の歩道の隣地境界線に沿ってブロック塀がありますが、隣地との連続性はどのようになっておりますでしょうか。

○事務局（木戸） 現在はブロック塀により連続しておりませんが、将来隣の街区が総合設計を使った計画がされた場合には、歩道の連続性を確保するように指導することになります。また、総合設計制度を使わない場合であっても、この西側の道路は船場建築線という建築線がかかっておりますので、西側の街区で建て替えを行う際には、道路の中心から5メートルの後退が必要となります。そのため、このブロックが5mの範囲にかかっておれば撤去することになりますので、行き来は可能になると思います。

○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も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14号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第15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15号の説明）

○清水委員 2点お伺いさせていただきます。

東側の公園との連続性はとくになく、このマンションに住む方が公園を利用したいと思った場合は、北側の里道を通って公園に向かうということでしょうか。

もう一点は自転車の動線についてですが、敷地の東側、隣接住宅との間の駐輪場へのアクセスの仕方を教えてください。駐車動線を通るということであれば危ない気がする

ので気になりました。

○事務局（木戸） まず1点目の公園との連続性についてですが、委員のご推察のとおり、北側に幅1メートルの里道がございまして、そちらを今回近隣のご要望で1メートル拡幅し合計2メートルの通路となるように整備いたしますので、この通路を使って隣の公園にアクセスできます。また、計画敷地内歩道から接続しておりませんが、南側の道路からも公園に行くことは可能となっております。

2点目の自転車の動線についてですが、まず南側道路から公開空地に入りまして、建物西側のスロープから建物に入り、建物内の駐輪場を抜けて東側の駐輪場に行くという計画になっております。駐輪場と駐輪場北側のミニバイク置場との間にはバリカーを設置することで動線分離がされています。

○清水委員 ありがとうございます。開放廊下を自転車が通るということになるんですか。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○清水委員 維持管理のことになりますが、この開放廊下に自転車が置かれないう、お願いします。

公園との連続性についてですが、敷地の北西角の里道沿いにある来客用の駐輪場はどのような使われ方が想定されているのでしょうか。

○事務局（木戸） 北西角の来客用駐輪場につきましては、マンションへの来客用として設けられたものですので、公園とは関係ございません。

○横田会長 公園と今回の計画地の間にフェンスがあるようですが、フェンスは子供がよじ登れないようなものにしていただきたいです。

○事務局（木戸） メッシュフェンスの種類によっては足が掛かるものもありますので、ご意見を設計者のほうに申し伝えて、子供がよじ登れないよう安全なフェンスにするように指導いたします。

○横田会長 ミニバイク置場がある部分の隣地が家になっているようですが、騒音は大丈夫でしょうか。

○事務局（木戸） 近隣説明におきまして、1.8メートルの目隠しフェンスを設置することでご理解いただいていると聞いております。

○牧田委員 ご説明ありがとうございます。

当該地周辺の現況図を見ていると、ほとんどが戸建住宅のようですが、今回計画している共同住宅は15階建てで、周辺と比べてかなり高さがありますよね。先ほど近隣住

民説明というお話もありましたけど、そこでの住民の反応を分かる範囲で教えていただきたいです。また、周囲に公園がほとんどない中で、西側の公開空地が公園的なしつらえをしているので、地域の方にとっては憩いの場になるのかなと感じたのですが、そのあたりも含めて、周辺住民の反響みたいなものはいかがでしたでしょうか。

○事務局（木戸） 近隣住民の方への説明は、今年の7月から10月にかけて丁寧に個別で回って行っていると聞いており、その中で出た意見を反映している内容が2点ございます。1点目は、先ほどもご説明しました、北側の里道の拡幅です。この里道を生活動線としてよく使っている、敷地の北東側の戸建て住宅の方たちからのご意見を反映して、北側の里道を1メートル拡幅したと聞いております。また、敷地の東側に戸建て住宅があり、こちらの住民の方から近接した位置に駐輪場の出入口を設けないでほしいというご意見がありましたので、なるべく西寄りのほうから駐輪場にアプローチする計画としています。公開空地に関する周辺住民の方の反響は特に伺っておりません。

○牧田委員 分かりました。いろいろとキャッチボールされてこういうプランになっているということですね。

○横田会長 ありがとうございます。

プライバシーに関する意見がよくあるものかと思いますが、今回はそのような意見は特になかったということですね。

○事務局（木戸） はい、聞いておりません。

○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）

それでは、議案第15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
- 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）

○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1月13日金曜日午前9時30分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52分