

## 令和4年度第9回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和5年3月13日(月) 午前10時00分開会  
午前11時42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  
4) 建築基準法第85条第7項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 6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		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）

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1）、木戸（注1）、太田（注1）、  
岡崎（注1）、三木、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。

議事記録責任者について、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24号 指定容積率の限度を超えるもの（建築基準法第52条第14項）について

議案第25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24号、第25号の説明）

○横田会長 ご説明ありがとうございました。

ただいまのご説明のあった議案について、委員の先生方、何かご意見等ございましたらよろしくお願ひしたいと思ひます。

○阿部委員 2点ほどお伺ひしたいのですが、まず公開空地について、敷地の東側で細長く公開空地がありますが、ここは一般の人も通り抜けできる構造になっているのでしょうか。

○事務局（木戸） 12ページの公開空地計画図をご覧いただきたいのですが、東側の紫色に着色した緑地につきましては、公開空地に準ずる空地としまして0.5で評価しております。その横の通路につきましては、道路際の部分以外は公開空地としては評価をしておりますが、通路として一般の方が通行いただくことは可能になっております。

○阿部委員 新たに通路ができて、例えば非常時とかにこの通路を抜けるということもできるようになるということですね。常時開いているのですか。

○事務局（木戸） はい。常時開いております。

○阿部委員 分かりました。

それからもう一点は、これは参考までにお聞きしたいのですが、ホテル階については、廊下部分のバリアフリー化されているというご説明の中で、客室についてはバリアフリーされていないと感じたのですが、それは構わないのでしょうか。

例えば車椅子の方は、廊下は通れるけれども、自分が泊まる客室のお風呂には入れないというようなことが気になるのですが。

○事務局（木戸） 法律で必要とされている幅員以上確保した廊下の部分を、法52条14項のバリアフリー部分として評価できることとなっております。

○阿部委員 法令上そうなっているわけですね。

○事務局（木戸） はい。

○幹事（中坊） 今回のこの許可とは別にバリアフリー法の適合義務がありまして、ホテルの場合、車椅子利用者用の客室を一定率設けないといけないということですか、普通の一般用の客室であっても、浴室に入るところの段差がないようにしなければならないというような義務の基準がございますので、そちらのほうで対応できていると考えております。

○阿部委員 容積率ボーナスにはカウントされないが、実際に車椅子の方が泊まった場合に、十分自分の客室の中で完結できる構造の部屋もあるということですか。

○幹事（中坊） そうです。車椅子利用者用の客室と、一般用の客室であっても、浴室に入るところの段差がないようにしなければならないということになっておりますので、車椅子の方も利用しやすい、それほど不便ではないような形で、義務として計画されるということになります。

○阿部委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 ありがとうございます。では、清水委員。

○清水委員 外からのアプローチについて、南北に抜ける通路のほうから住戸内に入る入口がありますが、自転車や車を置いた方が使われるという想定なのか、自転車と並行して歩行者といいますか住民の方が歩くというような形になるのか、先ほどのご説明ですと一般の方も使えて、なおかつ自転車がメインと感じましたが、大丈夫なのかなというところが気になったのが1点です。

車を置かれた方というのは、一旦外部に出てマンションに入らなくてはならない構造

になると思いますが、雨の日の場合、傘が常に必要になるのか駐車場棟と主の建物との連続性をもう少し教えていただきたいです。

あと、集会室がマンション内かなり十分に計画をされているのかなと思いますが、従敷地のほうに計画されている集会所というものの使用のイメージが分からないので、従敷地の位置づけや主敷地と従との関係性、安全に行き来ができるのか教えていただきたいです。

また、今回ホテル棟が真ん中に入るところで、住宅の低層と高層というのがはっきりと分かれてしまうところが気になったのですが、ここの議論ではないかもしれませんが、コミュニティーの形成などの事業者さん側の配慮はしていただけるのかどうかというのもお聞きしてもいいでしょうか。

○事務局（木戸） まず、自転車の動線につきまして、東側の住宅サブエントランスと書いております動線は、基本的に駐車場及び自転車置場に停めた後の住民の入口動線となるのがメインですが、駐車場や自転車置き場に関係のない住民の方も使うことは可能です。一般の通行の方は、建物入口のセキュリティーによって入れなくなっておりますので、一般の方が入れるということにはなっておりません。

車を置かれた方の雨がかりの件ですが、庇はついておりますが落下を防止するための透過性のあるひさしになっており、雨に当たる状態になっております。

従敷地の集会所の使い方の件につきましては、主敷地の建物内の集会所のような大きな行事用としての使い方というよりも、別棟の建物で小規模な集会や行事を行いたい時等に使うということで聞いております。

あと、主敷地と従敷地との道路の渡り方ですが、できるだけ短い動線で行き来ができるように、安全対策も含めて、警察や道路管理者と協議を行っている聞いておりますが、現時点では図面の右側、東側の交差点にあります横断歩道を利用すると安全に行き来ができます。できるだけ短い動線で行き来ができるように、引き続き協議をしていただくこととしております。

ホテルで分断されました住戸の低層棟と高層棟で分かれる場合のコミュニティーの形成につきましても、詳しく事業者のほうから聞き取りができておりませんので、改めて確認のほうをさせていただきたいと思います。

○横田会長 よろしいですか。ほかよろしいですか。

○水野委員 動線計画図のところ、一般車両の動線のみが敷地から出る部分について分

岐して指定されていると思いますが、これは一般車両のみということでしょうか。

○事務局（木戸） 今のところはそう聞いております。あと、ホテルの車寄せも兼ねておりますので、タクシーなどが入ってすぐ右に曲がって、ホテルのエントランスで降ろすということも想定しております。

○水野委員 なるほど。この動線はホテルを利用されるとき動線ということなんですね。

○事務局（木戸） メインはそのようになっております。

○水野委員 分かりました。普通に一般車両は通常と同じように西側の出入口から出入りするということですかね。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○水野委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 ありがとうございます。ホテルにはパーキングがないということでしょうか。

○事務局（木戸） ホテルの利用客のパーキングは、同じく奥の北東側の立体タワーパーキングになりますが、お客様がこちらに停めた場合は、北東角の低層棟の左下にあります「ホテル駐車場管理室」という辺りで、運転者をホテルの方と交代し、お客様はここで降りられてから、右側の自転車通路の部分を通って南側に行ってからホテルエントランスまで到達する計画です。ホテルの利用者が車で来られるということは、立地上、あまり想定しておらず、基本的には徒歩かタクシーなどで来られることを想定していると考えております。

○横田会長 分かりました。ありがとうございます。

そのほかよろしいですか。

牧田委員、お願いします。

○牧田委員 ご説明ありがとうございます。3点お願いします。

まず1点は33ページ、バリアフリーの廊下加算ということで、図面の中央下の廊下、エレベーターが2基あるところのエレベーターホールの廊下なんですけれども、この部分の水色が加算されています。ただ、廊下に出るところの出入口が狭くなっておりませんが、エレベーターホールを「幅員を拡げた廊下」として取り扱うことはできるのか否かというのが1点です。

2点目は、省エネの話になりますが、これだけの大規模で高層なので、Aランクということ是非常に評価をしたいなと思っています。54ページに書いているLow-Eガラスと断熱を施しているのが住居部分と書かれておりますが、これはホテルも含むのかと

いうことを教えてください。

最後、3点目ですが、立面図、透視図を見ると、上階のところに少しデザインがされている白いものがありますが、これは主要構造部なのか、単なる飾りつけのものなのかという、この3点お願いします。

○事務局（木戸） 1点目のエレベーターホールの部分の加算につきましては、エレベーター降りられてから廊下に至るまでの一定の広がりのある空間に対し評価をしているところですが、一度事務局のほうで持ち帰って再検討したいと思います。また、検討結果につきましては次回、ご報告させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○幹事（水野） 2点目の省エネの住宅のLR1のところの建物の外皮の件につきましては、記載のとおり評価のところで行きますと、ホテル部分は含まず住宅の部分のみの評価をしていると思われま。

○事務局（木戸） 最後に3点目の7ページ目の図面の建築物の周りについているフレームのようなものは主要構造を部とは考えておりません。

以上です。

○横田会長 よろしいですか。

○牧田委員 分かりました。

1点目のところが、34ページと35ページの同じようなところの廊下幅員があると思います。そこの出口のところが両開きで幅員と同じ構成になっているので、33ページの狭められたところとは違うので、加算していいのかなと思っていたところですので、ご検討よろしくお願いします。

○事務局（木戸） 国から示されております技術的や解説などを踏まえて検討したいと思います。よろしくお願いします。

○牧田委員 よろしく申し上げます。

○横田会長 ありがとうございます。

あと、勝手にリフォームをして住戸内の中が変わってしまうことはできないと思うので、事業主に管理組合に引き継ぐようお願いしたいなと思っています。

○事務局（木戸） 分かりました。事業主のほうに申し伝えます。

○横田会長 ほか、よろしいでしょうか。

それでは、審査会としては同意するというの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 26 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26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、委員の先生方からご意見、ご質問等ございましたらよろしくお願ひしたいと思ひます。

1 点。7 ページの動線計画図で、バイクの置場が外にあります、どこから入るのでしょうか。

○事務局（木戸） 水色の動線でターンテーブルのところを經由しまして、そのまま下に、A通りとB通りの間のB通り寄りのところが一部、壁がない部分でして、こちら側から2台の両サイドのバイク置場まで行く計画となっております。もう少し水色のラインを延ばしておきます。

○横田会長 ご説明ありがとうございました。

清水委員、お願ひします。

○清水委員 ありがとうございます。建物周辺にバイク置場、5 台など固まっているもの以外に、1 台1 台もしくは自転車2 台というものが建物周辺に散らばるように計画されていますが、新築で建てるのに分散された計画となっており、この自転車やバイクの台数というものは確保しなければならないということなのか、事業者さんとしてここに置くだらうなという想定のものなのか、どちらと理解したらいいのでしょうか。

○事務局（木戸） バイクにつきましても駐輪場につきましても、附置義務条例の中で必要な台数を確保するために設けているものですので、少し無理をした計画のように映っているかもしれませんが、通路に飛び出したりしないような工夫をするようにということで、設計者に伝えて指導したいと思ひます。

○清水委員 ありがとうございます。お願ひいたします。一番南側の壁面に沿って1 台1 台というように図で示していただいていますけれど、乱雑に置かれてしまうのではないかと気になってしまいます。なるべくまとまって駐輪場でありバイクであり停められる

ところが確保できるのであれば、そのようにご指導いただければと思いました。

○事務局（木戸） 申し訳ございません。修正ですが、先ほど「附置義務条例」と申し上げましたが、大規模の事前協議の基準を満たすために必要なバイクの台数と駐輪の台数となっております。

○横田会長 ありがとうございます。

ほかよろしいでしょうか。普通の事務所ですが、このようなビルはバリアフリーのトイレとか設置の義務はないのですか。

○事務局（木戸） はい。事務所につきましては、バリアフリーの設置義務はございません。

○横田会長 分かりました。

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）

#### ◎同意案件

議案第 27 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 27 号の説明）

○横田会長 ご説明ありがとうございます。

それでは、この議案について、委員の先生方からご意見、ご質問あればよろしく願いしたいと思います。

では、清水委員。

○清水委員 ご説明ありがとうございます。

この敷地の北側の敷地も総合設計制度で公開空地が設けられているようですが、その歩道との一体性が確保できるような計画にしているということでもいいでしょうか。

○事務局（木戸） 同じ事業主でございまして、ですので一体で整備をするということで聞いております。

○横田会長 ありがとうございます。

ほか、よろしいですか。



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)

## ◎同意案件

議案第 28 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 28 号の説明）

○横田会長 ご説明ありがとうございます。

今ご説明いただいた議案について、委員の先生方、何かご質問、ご意見等ございましたらよろしくお願ひしたいと思ひます。

○阿部委員 1 階部分が自転車バイク置場となっておりますが、車はとめられないという理解でよろしいですか。

○事務局（太田） 車をとめられないというよりは、車をとめる計画を今回しなかったということですか。

○阿部委員 例へば、この家に住まわれる方が車を持っているとして、ここを駐車場にしてということとはできないということでしょうか。

○事務局（太田） そうではなくて、この建築主の計画の趣旨として自転車バイク置場にしているということです。

○阿部委員 将来的にここが駐車場になる可能性もあるということでしょうか。

懸念するのは、自転車バイク置場と申請しておいて、実は、できたら車をとまっているというようなことになりはしないかなと思ひますがいかがでしょうか。

○事務局（太田） 自動車駐車場の計画も、バイク置場と自転車置場と同じ用途になりますので、変わっても、建築基準法上、問題はないと思ひます。

○横田会長 ほかによろしいでしょうか。

では、牧田委員、お願ひします。

○牧田委員 ご説明ありがとうございます。2 点お願ひします。

1 点目は、幅員が 4 m 以上あるということのご説明ですが、申請地の前辺りに電柱がありますけれども、その電柱と幅員の考え方というのを教えてください。

2 点目は、防火上の視点ですが、これだけ八十数メートルという長い延長の中で、消火活動をどうするのか、消火栓がこの中にあるのかないかを教えてください。

○事務局（太田） まず1点目の幅員4mの寸法と電柱の関わり方ですけれども、道路幅員の算定の仕方は電柱を含みませんので、電柱との有効幅4mはないですが、建築基準法の道路でも道路内の電柱を含まずに道路幅員を算定しますので、43条もそれと同等の考え方で行っております。

2点目の消防活動上問題ないかという話ですが、通路現況図に消火栓を記載しております。一番北側にある42条1項1号道路ですけれども、その北西方向に消火栓がございます。また、通路幅員が4m以上あるので、消防車両の通行が通路上もできるということと、1つの消防車両で200m先まで消火活動が可能というところで、今回の申請敷地に関して消防活動には問題ないと考えております。

○牧田委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 ありがとうございます。

ほか、よろしいでしょうか。

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
- 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
- 仮設建築物の特例許可（建築基準法第85条第7項の許可）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）

○事務局（岡崎） （報告案件の説明）

○横田会長 ご報告ありがとうございます。

以上3件のご報告に対して、委員の先生方、何かご質問等ありますでしょうか。

○阿部委員 48号とか38号以外の部分というのは、基本的には似たようなものだからということで図面はないのでしょうか。

○事務局（岡崎） 前回、37件と数が多かったのですが、基本的には今までご報告させていただいているものは博覧会協会が設置しています事務所、バックヤード、飲食店舗、物販店舗、展示場がありまして、全てつけさせていただくのもかなりの数になりますので、前は展示場について、配置図と透視図をつけさせていただきました。今回、展示場がないですが、集会場というイベントホールがありましたので、集会場のほうだけつけさせていただいています。

○阿部委員 図面を見ていると48号だけ違うものなのかなと感じましたがどのようなものでしょうか。

○事務局（岡崎） 48号は休憩所です。

こちらはお弁当広場というところでして、単純に柱と、屋根が膜材ですが、その下で休憩したりお弁当を食べたりなど、細長い敷地形状に上屋が3棟並んでいるということになっております。用途的には休憩スペースということになっております。

○阿部委員 分かりました。

○牧田委員 分かれば教えてください。現時点での仮設建築物の許可率と、今後の案件で一括同意が多いのか個別案件が多いのかというところです。よろしくお願いします。

○事務局（岡崎） 170から190件ぐらいが想定はされております。そのうち現時点で許可されているものが、個別が5件で、一括同意が前回37件のご報告と、今回13件ということになりますので、55件ということになっております。許可率としましては大体3割ぐらいということですが。

なお、一括同意か個別同意の量ですが、もともと一括同意を制定していただくときに、20件程度であれば、基本的には審査会のほうでも円滑に進めていただけるのかなと考えております。ですので、20件程度というのを今のところ予想としてはしていますが、今後海外のパビリオンとかのいろいろご相談が来る中で、変動するものと考えております。以上です。

○幹事（坂中） すみません、少し補足させてください。

万博の分ですが、数についてはこちらでは把握し切れていないところがありまして、博覧会協会のほうで調整しているところなので、それと海外の分がどういう形で出てくるかというのも見えないところがありまして、正確な数字はこちらではちょっと把握し切れていないというのが現状でございます。ですので、先ほど170から190という数字を担当からお伝えしましたが、明確ではございませんので、そういうものだとして理解いただ

ければと思います。

それと、一括同意のほうが多くなるというのは間違いないと思いますが、個別案件の数については未知数ということでご理解いただけたらと思います。よろしく願いいたします。

○横田会長 補足説明ありがとうございました。

ほか、よろしいでしょうか。では、報告は承りましたということで、最後、事務局から事務連絡をお願いいたします。

○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4月11日火曜日午後2時からの開催を予定しております。

場所は本日と異なり、大阪市役所7階第6委員会室での開催を予定しております。よろしく願いいたします。

○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42分