

令和5年度第2回大阪市建築審査会会議録

- 日 時 令和5年5月8日(月) 午前10時00分開会
午前10時54分閉会
- 場 所 大阪市役所本庁舎 P1階 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
2) 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
3) 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 5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 | | 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)
國領(建築確認課長)
中森(監察課長)
岩本(都市計画課長)
中坊(開発誘導課長)

環境局 三原（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 山下（注1）、木戸（注1）、藺頭（注1）、
岡崎（注1）、田島、三木、森田、鈴木

（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、事務局から阿部委員と水野委員に依頼し、承諾を得た。

◎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59条の2第1項）について

○事務局（木戸） （議案第2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、ご意見等ございましたらお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

水野委員、お願いします。

○水野委員 ご説明ありがとうございます。

1点だけ確認したいのですが、周辺の建物は比較的低層と中層が多く、今回の建物が少し高い建物になりますが、周辺への説明状況や、周辺からの要望などがあるかどうかお聞かせいただければと思います。

○事務局（木戸） 周辺への説明状況ですが、昨年12月に戸別訪問により説明をしており、特にご意見やご要望は伺っていないと聞いております。

○水野委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。清水委員。

○清水委員 ご説明ありがとうございます。

こちらのマンションから通学する小学校はどの辺りになりますでしょうか。今回、公開空地を設けていただくことによって、このマンションの周辺は少し歩道が広がるかと思いますが、図面を見させていただきますと、周辺の道路にはほとんど歩道空間がありません。例えば通学路などに、今回の公開空地が少し寄与するのであればいいなと思いついて、小学校の位置を教えてくださいというのが1点です。

もう一点目は、壁面緑化が北側にあることが気になるところでして、ヘデラ等のご説明いただいたとおり、比較的日射が無くても育つものだとは思いますが、許可条件のところで、常時適法な状況に維持管理されるということ、できればしっかりとお伝えいただければと思います。

○事務局（木戸） 先に2点目の北側の壁面緑化につきましては、協議の段階から設計者には育ちやすいものを植樹するよう指導しております。今日いただいたご意見を踏まえ、再度伝えたいと思います。

1点目の小学校についてですが、周辺の道路につきましてはスクールゾーンには指定されていないことは確認しておりますが、小学校の位置については少しお時間いただいでよろしいでしょうか。

○横田会長 また後でお願いします。

○清水委員 そうですね。教えていただければと思いましたが。スクールゾーン等でないということであれば、その旨承知いたしました。公開空地をせっかく設けていただくのに、今回周辺との連続性が少し乏しいなというところが気になりました。公開空地がそういう通学路等に少しでも資するのであればいいなという思いでした。ありがとうございます。それで結構です。

○横田会長 ありがとうございます。

緑化は、北面に限らず昨今の温暖化で、なかなか植物が外で育つのも大変だということも含めて、またお伝えいただければと思います。よろしくをお願いします。

○事務局（木戸） 分かりました。

○横田会長 阿部先生、よろしいですか。

○阿部委員 確認ですが、道路は北、南、西の全部が対面通行で、一方通行ではない道路ですか。

○事務局（木戸） はい。全て対面通行で、一方通行ではございません。

○阿部委員 駐車場も東側からでも西側からでもアクセスできるという形ですね。

○事務局（木戸） はい。

○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。

牧田委員、よろしいですか。お願いします。

○牧田委員 ご説明どうもありがとうございます。

まずは、11ページの外構のところですが、ベンチは分かりますが、そのベンチの横ぐらいに白い箱が連続であると思いますが、これは何なのかというのが1点です。

○事務局（木戸） こちらは石積みになっております。4ページの鳥瞰図をご確認ください。ベージュの色で石積みになっているものです。

○牧田委員 分かりました。

あと、環境に関することですが、21ページの先ほどのCASBEEのご説明があった資料の中で、外皮性能が等級4ということで、かなりランクが高いですが、ガラスは、いわゆるLow-Eや二重ガラスを使っているなど、分かりましたら教えてください。

○幹事（國領） Low-E複層ガラスと聞いています。

○牧田委員 分かりました。

最後ですが、先ほど清水委員からご意見があったものと関連しますが、教育施設への影響ということで、部屋のタイプを見ると、18ページに住戸タイプというのがありまして、3LDKと4LDKだけで構成されています。いわゆるファミリー層をターゲットにされているということがうかがえます。ということは、児童を恐らく抱えておられる世帯が入ると思います。そういったときに、周辺の教育環境にどう影響を与えるかということがまちづくりとしても大事なのかなと思っています。今後こういった同様の住宅開発というのがあり得るのではないかと思うのですが、大阪市としていかがですか。

○事務局（木戸） 本市では敷地面積が2,000平米を超える場合や住戸数が70戸を超える場合は大規模の事前協議というのを行ってございまして、その協議の中で、教育施設について教育委員会事務局との協議をしていただくようになっております。

○幹事（坂中） 補足させていただきます。

まず、今事務局からご説明申し上げたとおり、一定規模以上の建物が計画される場合には教育委員会事務局にまず事前に相談に行っていただきます。教育委員会事務局では予測を立てていまして、例えば住宅数だとか、小学校に入る前の1歳から5歳児の児童

数を基に、そのうち公立にどれぐらい入るのか、市外へ転出されるのかなど、そういう統計的な数字を用いて、小学校の教室数がどれぐらい要るのかという予測を立てます。その予測に基づいて校舎を増築する、というようなことを行っています。大阪市全体としては、住宅開発についてどう考えるかというところは大きな問題がありますが、大阪市としては基本的には子育て層の市内居住というのを促進する立場にありますので、住宅開発を抑止するだとか抑制するだとかという考えは現時点では持っていないというふうにご理解いただければと思います。

○**牧田委員** 分かりました。学校施設の予測については綿密な予測を立てられているということと、私も住宅開発は抑止をすることは必要なくて、一定計画的な誘導というのが必要かなとは思っています。我々審査会としては注視していきたいなと思っています。以上です。

○**横田会長** いろいろご意見も含めて貴重なご意見ありがとうございました。

質問ですが、東と西で別棟のような計画になっていますが、これは何か法律的な理由があるのでしょうか。

○**事務局（木戸）** いえ、法律上できない理由はなく、事業主の意向で、プライバシー性をより高くして独立性を上げることで高級感を出しているとのことでした。

○**横田会長** そうですか。片方のエレベーターが止まった時のことよりも、そちらを優先されたということですね。

○**事務局（木戸）** はい。

○**横田会長** 分かりました。ご説明ありがとうございました。

○**阿部委員** 確認ですが、先ほど牧田委員から区画の合筆ということで、開発の審査会や開発許可の対象にもなっているという理解でよろしいわけですね。開発許可ももう既に下りているのですか。

○**幹事（中坊）** 開発許可の対象ではありますが、許可不要の案件ということになっております。区画を統合するというので開発行為、許可の対象にはなりますが、公共施設である道路や下水などが既に整備されているエリアということで、許可不要となっております。

○**阿部委員** そういう特例があるということでしょうか。

○**幹事（中坊）** そうですね。全国的にそういう考え方でございます。

○**阿部委員** 分かりました。どうもありがとうございました。

○幹事（坂中） 先ほどの小学校の位置ですが、インターネットで調べている限りですけれども、1ページの用途地域地図をご覧いただきたいと思いますが、白抜きで申請地、大阪府中央区上町1丁目云々と書かれている文字があるかと思いますが、その中央区の「央」の下辺りに玉造小学校というのが公立であり、容積率の30という数字が書いている辺りに私学の小学校がある模様です。少し離れていますが小学校の位置はそのような位置関係にございます。

○横田会長 補足説明ありがとうございます。

ほか何か委員の先生から質問等ございませんでしょうか。特に議論は尽くされたということで、この議案については審査会としては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。それでは、議案第2号については同意いたしました。ありがとうございます。

（各委員からの異議の発言なし）

◎同意案件

議案第3号 接道義務の特例許可（建築基準法第43条第2項第2号）について

○事務局（菌頭） （議案第3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質問、ご意見等あればご自由にお願ひしたいと思います。いかがでしょうか。

清水委員、お願いいたします。

○清水委員 ご説明ありがとうございます。

教えていただきたいのですが、8ページ目のところのご説明で北側の隣地境界線について、隣地境界だけでもみなし通路とみなすので2メートルの後退を、というご説明だったかと理解しましたが、あくまでここは隣地境界ということで、セットバックはするするが、この北側のところは道路とはみなさないということになるのでしょうか。

○事務局（菌頭） おっしゃるとおりで隣地境界となりますが、通行の用に供されている通路ということで、2メートルのセットバックをお願いしております。

○清水委員 なるほど。その場合ですが、通路とみなすことができるのであれば、こちらからのアプローチというふうにとれば、もっと道路までの延長距離が短くなったのかなと思いました。西側の道路が42条1項1号道路ということでかなりの幅員のある道路で

したので、こちらからの延長ということのみなすことはできなかったのでしょうか。

○事務局（菌頭） 計画をする中でそういったプランの検討もされたのですが、施主のほうから南側からのアプローチを望まれているということで、このような計画となっております。

○清水委員 承知いたしました。今回はそういうことで、こちらの南側を取られたということですが、もし将来的に次の建て替えとなったときには、この北側を道路境界とみなして使うことも可能になるということでしょうか。

○事務局（菌頭） 43条の許可につきましては、許可時の現況を判断して許可を行うものですので、将来許可時に通路が通っていることが確認できればその可能性もあると思います。

○清水委員 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。

○阿部委員 現況でということではありますが、最初の説明でこの敷地の南側の通路が袋状状というのは、この敷地よりも西側が幅員1.8m無いからということですが、将来的にはこの敷地よりも西側の家が建て替えになった場合には、当然セットバックが必要になるわけで、そうすると、またこの土地の建築条件というのは変わってくるという発想でよろしいでしょうか。

○事務局（菌頭） ナンバー1のほうをご覧いただければと思いますが、申請敷地の西側の通路が1.8m未満となっております。将来セットバックする可能性が無いとは言い切れませんが、西側の建物は建築基準法上の道路に面しており接道要件を満たしているため、セットバックは期待できないと考えております。

○阿部委員 セットバックは義務付けられないということでしょうか。

○事務局（菌頭） はい。

○阿部委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 牧田委員。

○牧田委員 ご説明どうもありがとうございました。内容よく分かりました。

防火上という観点で、消火栓の位置だけ教えていただけますか。

○事務局（菌頭） ナンバー7の現況図に消火栓の位置を記載しております。

○牧田委員 分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 防火上も大丈夫ということですね。ありがとうございます。

よろしいでしょうか。それでは、この議案について、これ以上特にないということなので、同意ということでまとめさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

(各委員からの異議の発言なし)

◎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
- 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）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（藺頭） （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した。

以上3件、一括同意基準のご報告をしていただきましたが、委員の先生方、何かご意見等ありますでしょうか。

はい、どうぞ。清水委員。

○清水委員 万博についてご報告いただいた全体図のところの赤で塗っていただいている場所が違うように思います。ご確認いただければと思います。1号と書いていらっしゃるののはガス協会のところの敷地になっていて、この隣の場所ではないでしょうか。

○事務局（岡崎） 申し訳ありません。訂正させていただきます。

○横田会長 ご指摘ありがとうございます。

ほかよろしいでしょうか。特になければ、ご報告承りましたということにさせていただきます。ありがとうございました。

(各委員からの異議の発言なし)

それでは、最後に事務局のほうから事務連絡をお願いいたします。

○事務局（木戸） 事務連絡の前に、議案第2号の補足説明をさせていただきます。坂中幹事のほうから小学校の説明をいただいたところですが、そのうち、公立の小学校につきまして中央区役所のホームページで調べましたところ、申請地は玉造小学校の方が近いのですが、南大江小学校が校区となっております。参考資料の2ページ目の周辺建物現況図の北西の方向に南大江小学校がございます。以上です。

○横田会長 小学校区はあくまで現段階で、子供が増えたら変わることもあるのですか。

○事務局（木戸） 一般的には小学校区は変わらないものかと思いますが、可能性はあるかも知れません。

○横田会長 ご報告ありがとうございます。

それでは、事務連絡をお願いします。

○事務局（木戸） 次回の建築審査会につきましては、6月13日火曜日の午後2時から、場所は本日と異なりまして市役所の地下1階、第11会議室で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いたします。

閉会 午前10時54分