

令和5年度第3回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和5年6月13日（火） 午後2時00分開会
午後3時08分閉会

○場 所 大阪市役所本庁舎 地下1階 第11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	阿部 昌樹	柳原 崇男
	清水 陽子	佐藤 恭子
	欠 水野 優子	牧田 武一

○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）

○事務局 計画調整局 山下（注1）、木戸（注1）、岡崎（注1）、
赤井、三木、鈴木

（注1）書記

開会 午後2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佐藤委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

議案第4号 保存建築物であって建築基準法の適用を除外する建築物として指定するもの
（建築基準法第3条第1項第三号）について

○事務局（木戸） （議案第4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、ご質問等ございましたら、ご遠慮なくお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○清水委員 ご説明ありがとうございました。建築物を残していただけるのはすごくいいことだと思います。

船場建築線を越えるということで、審査会に諮る前に一定の安全性を確保するといった条件があるようですが、残す部分の耐震性は確保されているのかということが1点と、増築部分は予定ではかなり高い建物が建つ計画になっているようですが、周辺の景観など、今回残していただく建物との調和といったところは配慮していただけるのでしょうか。

○事務局（木戸） まず、残す建物の耐震性につきましては、耐震診断を行っておりまして、建物が鉄骨鉄筋コンクリート造ということもあり、耐震性は確保されていると聞いております。

2点目につきましては、お手元の参考図の増築部分は、まだ箱のような図になってお

りますが、今後、設計者と本市の景観担当等、所定の部局と調整をしていきながら、周辺の景観と調和の取れたものを計画していくと聞いております。

○横田会長 ありがとうございます。その新築が当審査会にかかる予定はないのでしょうか。

○事務局（木戸） はい。今のところ増築部分が審査会に諮るものになるとは、伺っておりません。

○横田会長 分かりました。ありがとうございます。

○阿部委員 清水委員の話の続きになりますが、イメージパースでは東側部分が妙に高く描かれておりますけれども、従前の設計概要書ですと8階ですよ。

○事務局（木戸） はい。現況は8階建てです。

○阿部委員 容積率との関連で、そんな高いものは建てられないのではないかと思います。高いものを建てられるのですか。

○事務局（木戸） 事業者からは、容積率の緩和の手法の一つであります特定街区という手法を検討しており、詳細については今後調整をしていくと聞いております。ボリュームとしましては今より大きなものを計画していると聞いております。

○阿部委員 概算で西半分は残すとした場合に、東半分はどれくらいの高さまで建てられそうなのでしょうか。

○事務局（木戸） 計画段階ではございますが、参考の立面図に記載しているように、140メートルほどの建物を建てると聞いております。

○阿部委員 特定街区であれば、140メートルまで建てられるのですか。

○事務局（木戸） まだ決定ではないようですが、その方向で調整を進めていると聞いております。

○阿部委員 先ほどの会長のご質問にも関わってくるのですが、その部分の増築については改めて審査会の判断が必要になるのか、今、認めたことになるのか、その点はどのようなのでしょうか。

○幹事（岩本） 都市計画課長の岩本と申します。先ほど事務局から説明のありました特定街区の制度につきましては、都市計画審議会で諮ることになります。まだ事業者から正式な相談が来ておりませんが、特定街区の場合でありますと、基準が一定ございまして、おおむね基準容積率のプラス300%、かつ基準容積率の1.5を乗じた数値の範囲内までが制度の上限として認められております。そちらは別途、都市計画審議会に諮り、決

定していくという形になっております。

○阿部委員 どうも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、柳原先生お願いします。

○柳原委員 確認ですが、内部の一部は取り除いて改修するというので、内部に関しては特に丸々残さなくてもいいということですか。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○柳原委員 基本的には外側だけが今回保存の対象になるということですか。

○事務局（木戸） 内部も一部歴史的価値の高い部分がございます、ホールの柱でありますとか、格間天井という天井は残す必要があると聞いております。

○横田会長 ありがとうございます。では、牧田委員、何かございますか。

○牧田委員 ご説明どうもありがとうございます。2点ほど確認と意見になりますが、今回の論点は船場建築線の越境ということなので、確かに文化財としての建築物のファサードたる外壁というのは分かるのですが、写真に写っている銀行の立て看板は撤去されるのかどうか。撤去すべきではないのかなというふうに個人的には思っております。

もう一点は、リストの中で、適法化するための手法として「減築」と書かれていると思いますが、もう少し減築の部分をご説明いただきたいと思っております。

○事務局（木戸） まず、1点目の看板の撤去ですが、こちらの看板は建築物の部分には該当しておらず、工作物の部分でございますので、今回の建築物の指定の範囲ではないと考えておりますが、撤去についてのご意見いただいたことを建築主に伝え、協議をしていきたいと思っております。

2点目の減築の部分ですが、複数の箇所において減築しているのですが、全ての箇所についてご説明させていただいたらよろしいでしょうか。

○牧田委員 それでは、抽出させていただいていいですか。

○事務局（木戸） はい。

○牧田委員 リストの耐震補強工事に関しまして、1つ目は耐震補強工事の箇所について、2つ目は3・4階の封鎖、3つ目は1階から4階の東部分の減築、この3つで結構ですので、よろしく申し上げます。

○事務局（木戸） 2つ目の3・4階の封鎖につきましては、3階に至る階段を、改修工事で撤去いたしまして、3階を封鎖する計画になっております。また、4階は吹き抜きの周囲にある居室を全て撤去・封鎖し、4階部分に室がない建物にすることで、建築物

の荷重を減らしています。

1つ目の耐震補強工事の箇所と3つ目の1階から4階の東部分の減築につきましては、申し訳ございませんが、本日はご説明できる図面を準備出来ておりませんので、次回の建築審査会で箇所や範囲をお示ししてご報告させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○**牧田委員** はい、結構です。3条1項3号を使うという今回の建築審査会での議論なので、いわゆる隠蔽部であるとか、内部の文化財としての価値につながる意匠等に影響がないような改修の施しをされているのかというところが気になるところです。次回で結構ですので、またよろしく願いいたします。

○**事務局（木戸）** 分かりました。

○**横田会長** ありがとうございます。ということで、また次回ということで、ご報告をお願いしたいと思います。ほか、何かよろしいでしょうか。どうぞ。

○**阿部委員** 確認ですが、先ほど都市計画審議会の許可も必要だということですが、条例との関連では、文化財の改修なので教育委員会の許可も必要になるということですか。

○**事務局（木戸）** はい、そうです。教育委員会の現状変更の許可申請を改めて出させていただきます、その許可が下りてから都市計画の手続をしていただくこととなります。

○**阿部委員** そうすると、ここが1番で、次が教育委員会で、その後都市計画審議会ということですか。

○**事務局（木戸）** はい、そうです。

○**阿部委員** もう一点、先ほどの質問との関連ですが、新しく建てられる建物も基本的には残す文化財の部分と合わせて1棟の建物という認識の下で建てられるわけですね。

○**事務局（木戸）** はい、そうです。

○**阿部委員** その新しく建てる部分でいろいろ細工すると、全体として既存不適合の部分が、かなりなくなるというのが先ほどの説明だと思いますが、要するに1棟の建物としたときに、西半分をあまり触らなくても東半分に加えることによって、1棟の建物として見たときに法令基準に違反しないようなものになるという、そういう設計になっているということですね。

○**事務局（木戸）** 7ページ目、現状と増改築工事後の「適法又は既存不適合」の条文を比較した表に、増改築工事の際に改修を行うことにより適法になる条文を記載しております。歴史的建築物として維持していくために、「保存範囲」と「維持保全のための必

要最小限の改修工事を行うことが可能な範囲」について、あらかじめ、教育委員会と協議をしており、表に記載のとおり、保存建築物としての価値を損なわない範囲内で工事を行っても建築基準法に適合しております。

○阿部委員 ありがとうございます。

○清水委員 すみません、確認をさせてください。今回、主要用途は銀行ということですが、改修後の図面を見せていただきますと銀行の用途というのがほとんど見受けられないというのが気になりました。もし用途が銀行でなくなった場合でも特に問題はないという理解でよろしいでしょうか。

○事務局（木戸） 既存部分の、1階部分2階部分につきましては、引き続き銀行として使う予定と聞いております。それ以外の部分につきましては、まだ具体的には聞いておりませんが、記載している会議室や事務所といった用途で計画されています。

○清水委員 保存部分、今回の議論の部分は銀行の用途ということですね。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○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した。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは、ほかにご意見等ございませんでしたら、この案件も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）

それでは、議案第4号について同意いたしました。

◎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5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、今ご説明いただいた本議案について、委員の先生方、何かご意見、ご質問あればよろしくお願ひしたいと思います。

○阿部委員 土地の所有者は誰でしょうか。

○事務局（木戸） 土地の所有者は国で、阪神高速が国から借りて、管理者となっております。

ます。住之江区役所が阪神高速から占用許可を得て、振興町会が集会所を建てるという
ようなものになっております。

○阿部委員 そうすると民間、任意団体のほうで土地の使用料、借地料を払うというよう
な形ではなくて、そこはもう大阪市が便宜を図って、基本的に土地は阪神高速が管理し
ている国有地を大阪市が占有許可を受けて借りた上で、それを無償で振興町会に貸して
という、そういうことなわけですね。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○阿部委員 分かりました。

○清水委員 説明ありがとうございます。川がそばにあるんですけども、この川の浸水
の危険性、何かのときにここが水につかってしまうということがあるのかないのか、集
会所ということなので避難場所にもなるのかなと思うと、安全性というものがどうなの
かなど。また、閉鎖と記載のある橋が架かっているかと思われま。この橋というの
は、今現況閉鎖ということですが、集会所の玄関に対してかなり正面性があるというこ
となので、ここは将来的に使う予定があるのか教えていただければと思います。

○事務局（木戸） この親水河川は人工の河川ですので、浸水の危険性はないと認識して
おります。橋につきましては、河川管理者が管理用として使っている橋とのことでして、
集会所の玄関がこの橋に面していますが、将来的に使う予定はないと聞いております。

○清水委員 ありがとうございます。

ここは、雨水とかの流れ込みもないということになるのでしょうか。

○事務局（木戸） 雨水とか汚水、排水の川として使っている川ではありません。もう少
し南側に行きますと、水深が5センチぐらいの子供の遊び場として利用できるような親
水河川となっております。

○横田会長 一応、管理者にお尋ねいただくのが一番いいかなと思います。よろしくお願
いします。

○事務局（木戸） はい。確認いたします。

○横田会長 よろしいでしょうか。どうぞ、柳原先生。

○柳原委員 管理の責任の話ですけども、今回敷地が、かなり広く設定されているよう
ですが、このエリア全てが、今回の町会が管理する場所になるのでしょうか。という
のも、コンクリート階段とかというのが西側にあるかと思いますが、この辺りも赤で囲
っているんですけども、この辺りももう町会が全て借り切って管理すると、そういうよ

うな意味でしょうか。

○事務局（木戸） はい。そのように聞いております。

○柳原委員 では、ここは今までは一般の人も普通に入れていた敷地なのに、これからは町会の許可がないとここにはもう入れないという、そういうようなことになるんですか。

○事務局（木戸） 現状もフェンスで区切られておりまして、町会が管理している敷地となっております。

○柳原委員 この階段はもともと入れなかったですね。

○事務局（木戸） はい。

○柳原委員 分かりました。この辺りの全てを町会に管理していただくということですね。

○事務局（木戸） はい、そのように聞いております。

○柳原委員 分かりました。

○横田会長 ありがとうございます。佐藤委員、よろしいですか。

○佐藤委員 ご説明ありがとうございました。この集会所は大体どれぐらいの人数を収容するとか、そういうのはありますか。トイレの数とか、2つずつぐらいなんですかね。身障者用とか分かれているとかいうわけではなさそうなんですけれども、その辺りを教えていただきたいです。

○事務局（木戸） 収容人数につきましては、町会や区の意見を踏まえて設計していると聞いておりますが、人数は確認できておりませんので確認するようにいたします。また、身障者トイレですが、洗面所には車椅子が入れますが、便房ブースは車椅子が進入できるスペースは確保できておりません。

○佐藤委員 集会所ですので、そういう対応もできたらいいかなと思うんですけれども。

○事務局（木戸） いただいたご意見を踏まえ、設計者と協議いたします。

○柳原委員 大阪府の福祉のまちづくり条例でこういった集会所はバリアフリーに関することはかかってこないのでしょうか。

○幹事（中坊） 大阪府福祉のまちづくり条例という規定があって、集会室の場合は集会室の部屋の面積が200平方メートル以上のものであれば義務がかかると。200平方メートル未満の場合は努力義務ということになりまして、今回の計画は200平方メートル未満なので、努力義務の規定がかかるということになりますので、車椅子用トイレも努力義務の範囲となります。

○柳原委員 努力義務ならやっていたらいいなと思います。

○横田会長 努力いただきたいなという意見でございます。

牧田委員、よろしいですか。

○牧田委員 ご説明どうもありがとうございます。地域の集会施設なので、有事、非常時、平常時も含めて重要な施設かなと思っています。気になるのは、私は耐震で、上部の高速道路、この耐震改修を終えているのか終えていないのかお伺いしたいんですけれども、いかがでしょうか。

○事務局（木戸） 上部の高速道路は現在工事中ですが、工事の詳細は把握できておりません。

○牧田委員 冒頭に、国の土地を大阪市が占有して自治会にお貸しするということがありますので、許可をするに当たって、上部構造の耐震性があるのかどうか、耐震改修されているかどうかを確認いただけたらと思います。

○事務局（木戸） はい、分かりました。

○牧田委員 よろしくお願ひします。

○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。

それでは、ほかにご意見等ございませんでしたら、この案件も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）

それでは、議案第5号について同意いたしました。

◎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
- 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（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。

委員の先生方、ご質問等あれば、牧田委員、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。許可が必要な案件は全体でどれぐらい

でしたでしょうか。

○事務局（岡崎）　すでに許可している案件が約60件ありますけれども、全体では今のところ、建物の大小を合わせて180、190ぐらいと聞いておりまして、現段階では3分の1程度が許可済みとなっております。これから集中して申請に来られるかもしれませんので、審査会のほうでもよろしく願いいたします。

○横田会長　万博についてはこれから駆け込みでたくさん出てくるということなので、またよろしく願いしたいと思います。

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）　次回の建築審査会につきましては、7月10日月曜日の午前10時から、場所は本日と同じく市役所の地下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　午後3時08分