

令和5年度第4回大阪市建築審査会会議録

- 日時 令和5年7月10日(月) 午前10時00分開会
午前10時59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 | 阿部 昌樹 | 欠 | 柳原 崇男 |
| | 清水 陽子 | 欠 | 佐藤 恭子 |
| | 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)

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）、菌頭（注1）、
岡崎（注1）、赤井、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牧田委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

議案第6号 道路内の建築物（建築基準法第44条第1項第4号）について

○事務局（木戸） （議案第6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よろしくお願
いしたいと思います。

○阿部委員 これは基本的には南北の建物をつなぐ道路であって、九条梅田線ですか、道
路の北側の歩道から南側の歩道に移るみたいな横断のための通路ではないという理解で
よろしいわけですね。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○阿部委員 ありがとうございます。

○横田会長 ほか、よろしいでしょうか。

確認だけど、これは真ん中から水勾配がついているということなんですよ。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○横田会長 だからちょっとむくりがついていて。分かりました。

よろしいですか。何か。

○阿部委員 もちろん民間の事業者が造るもので、それでいいと思うんですけども、逆
に市として見たときに、このうめきた2期との関連で、ここ、道路を渡れないというの

はいかがなものかと。特に動線的にこの辺に道路を南北に渡れるところがあったほうが
いいと思うんですけども、それは特に問題ないということでしょうか。あるいは別に
道路を横切るルートというのはあるんですか。

○事務局（木戸） 11ページの図面を見ていただきますと、図面の中央よりも少し右側に
地上レベルで利用できる横断歩道がございまして、こちらで道路を横断できるようにな
っております。あと、もう少し西側に行っていただきましても、横断歩道がございまし
て、こちらも地上レベルで横断できるようになっております。今回はあくまでも2階レ
ベルでの大阪駅周辺の回遊性のために設けられた地区計画の地区施設ですので、横断と
いう目的よりも、そちらのほうの目的のほうが中心となっております。

○阿部委員 せっかく造るなら、これも横断機能を持たせたほうがいいんじゃないかなと
思っただけなので、それは特に必要ないという理解であれば、別に問題ないです。

○事務局（木戸） 11ページの図面の青色で書いております動線ですが、12、13ページの
1階レベルから、こちらの通路を上りまして、道路を渡ってすぐに青色の線で、敷地内
ではありますが、道路の近傍に降りることが可能となっておりますので、歩道橋のよう
な役割も果たしています。

○阿部委員 分かりました。それはメインではないという。

○事務局（木戸） はい。

○阿部委員 分かりました。

○清水委員 ご説明ありがとうございました。

建物のデザインといいますか、図面は見せていただいているんですけども、前回は
立体通路1号のところでお聞きしたかと思いますが、ヨドバシとかこの辺り、ペデスト
リアンといいますか立体道路が続いているかと思うんですけども、その辺りとのデザ
インコードといいますか、色調であったりですとかそういったものは配慮していただ
けるような形になるのでしょうか。

○事務局（木戸） 前回の1号の上空通路の位置はヨドバシに近いものでしたので、そこ
との一体性を持たせたデザインということでご説明させていただきましたが、そちらと
比較しますと今回は少しアルミパネルの面積が多くなっています。色調のほうにつきま
しては同じような色調でということを確認はしております。

○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。どうぞ。

○牧田委員 ご説明どうもありがとうございます。

前回の上空通路の案件の際に指摘させていただいた排水計画についても、丁寧なご説明をいただいたのでよく理解できました。ありがとうございます。

2点ほど確認したいんですけども、議案書のほうに上空通路連絡協議会の開催をこの5月にされたというふうに記載しています。そこでの意見、主な意見で結構ですので、主な意見とその対応、あわせて、確かこのうめきたは、所有者、民間の方々も含めて、たしかファシリティマネジメント協議会か何か組織化されて運営されていると思うんですけども、そこでの協議の意見というのはいかがなものかということをお聞きしたいんですが。よろしくをお願いします。

○事務局（木戸） まず、上空通路連絡協議会につきましては、事務局以外に、道路管理者であります建設局、あと消防局と警察との4者で行っております。道路管理者であれば道路占用許可、消防は消防同意、警察につきましては道路使用許可のそれぞれの許可や同意の基準に適合していることを、事前に確認できていることを共有するものでございまして、特に意見はございませんでした。

ファシリティマネジメント協議会の内容につきましては、こちらの許可では特に確認しているところではありませんので、設計者のほうに確認しておくようにいたします。

○牧田委員 お願いします。

○横田会長 ありがとうございます。

完成してからどうマネジメントしようかという話であって、別に建設中は関係ないような気がするんだけど、その辺は確認しといていただければと思います。

○事務局（木戸） はい。

○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。

じゃ、特にご意見等はないようですので、この案件は同意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）

◎同意案件

議案第7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7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ございましたら、委員の先生方、よろしくお願
いしたいと思います。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。2点ちょっと教えていただきたいと思いま
す。

車の出入りが北側道路から描かれていますが、敷地のかなり東寄り、隣接する戸建
て住宅の真横がかなり車の出入りが増えるかなという気がいたしました。周辺へのご説
明等は大丈夫なのかなというところ。そのあたり、周辺配慮はどんなふうになっている
のかなというところをお聞きしたいです。

それと関連して、隣地側のところに将来撤去のメッシュフェンスというのが設けられ
るようなんですけれども、これはいつ頃どのようなタイミングで撤去を予定していらっ
しゃるのかということをお聞きしたいです。

もう一点が、北側の医療更生施設というところなんですけれども、これの用途とい
いますか、常時人がいるような形になるのか、どういう施設なのかなというところ
です。日影はそんなに落ちないということなんですけれども、南側にかなり高い建物が建つ
ことになるのかなと思いますと、この北側の医療更生施設への影響といったものは大
丈夫なのかなというところをお聞きしたいです。

○事務局（木戸） まず1点目の駐車場の出入口の近傍にあります戸建て住宅の件ですが、
近隣住民の方への説明会を今年の5月に開催しております、こちらの住宅の方への説
明もされているということで、特に苦情などはないということで聞いております。

こちらのフェンスの撤去のタイミングですけれども、将来、東側の街区が一まとまり
になって総合設計制度を活用するような開発計画があった際には、歩道状公開空地が連
続することになりますので、そのときにこのフェンスがありますと歩道を分断するこ
とになりますので、そのタイミングで撤去していただくことになります。

2点目の北側の更生施設ですけれども、こちらは住之江区の健康保健センターの分室
となっております、常時人がいる施設ではありますが、そこに滞在して宿泊するよ
うな施設ではなく、区役所の保健部局の分室みたいな位置づけの用途の建築物となっ
ておりますので、今回の計画による大きな影響というものはないと考えております。

○清水委員 ありがとうございます。

隣のフェンスの撤去なんですけれども、隣地の計画が将来あるか分からないけれども、取れるようにしておこうという形という理解でよろしいでしょうか。

○事務局（木戸） はい。

○清水委員 ありがとうございます。

医療更生施設も、保健センターであれば子育てプラザのようなものもあるのかなと思うと、例えばそこでお子さんを預かったりですとか、そういったものではないということですか。

○事務局（木戸） 詳細は把握しておりませんので、確認いたします。

○横田会長 ありがとうございます。

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。

先ほどのご説明で、近隣への説明ということで、私も気になっていたのでお聞きできてよかったです。

もう一点、南側の隣地境界ですけれども、現在フェンスなしというような記載があるんですけれども、現地の写真を拝見すると既にフェンスがあるように見受けられるんですけれども、これはこのままということなのかということもお聞きしたいなというふうに思いました。

あともう一点は、先ほど出ていた北側の施設との関係なんですけど、この医療施設の建物には車両の出入口というのほどこら辺にあるのかなというところも気になったので、教えていただきたいです。見る限りは、今回の共同住宅の車両の出入口とは重なっていないんだろうと思うんですけれども、気になりましたので教えてください。

○事務局（木戸） 1点目の南側共同住宅とのフェンスの件ですが、今回申請の建築物側にはフェンスは設置しないという意味で記載させていただいておまして、南側の共同住宅側にフェンスが既にございます。

○水野委員 もともとあるので造らないという、それぐらいの感じですかね。

○事務局（木戸） どちら側もがフェンスを造る、というケースもあると思うんですけれども、近隣説明の中で、ここにはフェンスをしないということでお話ができたということで伺っております。

北側の医療更生施設の駐車場の出入口は、今事務局にグーグルで見てもらっているんですけれども、今回の建築物の北東角より少し東側に駐車場の出入口があるようになって

ております。

○水野委員 その辺りは、先ほどのご説明では、一般の方はあまりお越しにならない施設ということだったんですけど、その施設自体、別にそういう車両の出入りが激しいとかそういうような、要は今回の対象の共同住宅との出入口の混乱みたいなものは起きないというようなところで理解していてよろしいですか。

○事務局（木戸） 一般の利用者の方も駐車場を使う可能性はあると思うんですけども、そちらにつきましても説明会の中で説明しておりまして、特に往来が多くなるようなことはないと考えて問題ないということで承諾を得ているということで聞いております。

○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。

阿部委員、よろしいですか。

○阿部委員 1点だけなんですけれども、先ほどの日影の話ですけれども、この敷地自体は東側のごく一部が第一種住居地域になっていて、9割ぐらいは商業地域という状況なわけですね。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○阿部委員 さっきの道路の話ですけれども、北側の道路というのは、東のほうにずっと行くと南海の線路にぶつかって行き止まりで、通り抜けはできない道路ですか。

○事務局（木戸） 南海の高架になっております。

○阿部委員 抜けられるんですか。

○事務局（木戸） トンネルになっておりまして、通り抜けることができます。

○阿部委員 車も抜けられますか。

○事務局（木戸） 車も人も通り抜けが可能となっております。

○阿部委員 東西方向のこの通りの車の交通量は、多いのか少ないのか、それだけの確認なんですけれども。

○事務局（木戸） 現地を見に行ったときの様子ではそんなにたくさんの車の往来はありませんでしたが詳しい交通量は分かりません。

○阿部委員 いずれにしてもメインは国道479ですが、北側の通路も線路の下を通過して、一応東西交通はできている道ではあるということですね。

○事務局（木戸） 東西の通り抜けはできるんですけれども、南海の高架のさらに東に行きますと、奥のほうに大きい国道があるとか、大きい道にすぐ通り抜けられるという道

路の網にはなっておりませんので、一般車両が多く通行するというよりも、主にこの辺りにお住まいの方たちが使われるような生活道路になっているかと思います。

○阿部委員 ここにマンションができて、車利用者が増えても、それほど交通に支障は生じないということでしょうか。

○事務局（木戸） そのように考えております。

○阿部委員 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。

牧田委員。

○牧田委員 ご説明どうもありがとうございます。

3 ページのところで、容積率の算定根拠になっている容積率対象外床面積、これについて教えてください。図面でいうと右側のところで、地上1階のところ928平方メートル、それから地上2階が16.89平方メートルですかね。あと、地上3階以上は14.38平方メートルなので、恐らく廊下とか階段室だとかというのが共通の面積になっているのかなと思うんですけども、数字が違う地上2階と、特に面積の大きい地上1階ですね。これを、主な用途というか、こういうものだよということで結構ですので、よろしく願いします。といいますのは、容積率が474に対して472ということで、かつかつに利用されているということもあって、確認のためよろしく願いします。

○事務局（木戸） 同じ3ページを使わせていただいてご説明させていただきますが、地上1階につきましては、表の一番右端、用途という欄があるんですけども、こちらの中で機械式駐車場の分とミニバイク置場と自転車置場の面積とエントランスホールなどの共同住宅の共用部分のほうで容積対象外の床面積となっておりますので、そちらの合計が928.12平方メートルになっております。また、2階は、先ほど委員がおっしゃった共同住宅の共用廊下と階段以外に防災倉庫というのが用途の欄にあると思うんですけども、防災用途の分を加えまして16.89平方メートルとなっておりますので、3階から15階よりも少し大きい面積となっております。

以上です。

○牧田委員 ありがとうございます。

地上2階のところで防災倉庫が加えられているということなんですけれども、図面を見ると、もう少し加算できるのが多いのかなと思うんですが。3階以上の14平方メートルに対して16平方メートル。16.89なので、2平方メートルの加算ぐらいしかされてい

ないんですけれども。

○事務局（木戸） 2階平面図でいいますと、ちょっと先ほどの説明に一部誤りがあったんですけれども、防災備蓄倉庫につきましては、今回面積算入しておりまして、その横の廊下の部分を共用廊下の部分として容積対象外としておりますので、2平方メートルほど容積対象外面積が多くなっているということで、防災備蓄倉庫は容積対象として算入しております。

○牧田委員 防災備蓄倉庫は容積対象としてカウントしている。

○事務局（木戸） はい。

○牧田委員 その前にある1掛ける2メートルぐらいの防災備蓄倉庫の出たところの廊下が2平方メートルぐらい加算されているということですか。

○事務局（木戸） はい。

○牧田委員 防災備蓄倉庫も容積外でカウントできるんじゃないかなかったです。

○事務局（木戸） することはできますが、今回は算入されているということになっております。

○牧田委員 それは設計者の意図で算入しているという、そういうことですか。

○事務局（木戸） はい。

○牧田委員 分かりました。

○横田会長 ありがとうございます。

最後、細かいことですが、ここは水は浸からないのでしょうか。1階にキュービクルがあるので気になりました。

○事務局（木戸） ハザードマップを確認しておりまして、水害の及ぶ地域ではないということになっております。

○横田会長 あと、このキュービクルの前に通行止めがないから、バイクが自転車置場のほうに行ってしまうのが危ないと思うのですがいかがですか。

○事務局（木戸） 行き来できないよう、一般ごみ置き場の北側に車止めのフェンスを設けています。

○横田会長 見つけました。ありがとうございます。

ということで、皆さん追加の事項ございませんでしょうか。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
- 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（菌頭） （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。

ただいまの2つのご報告に対して何かご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

では、特にないようですので、ご報告をお受けいたし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す。

（各委員からの異議の発言なし）

◎その他の報告

- 令和5年度第3回建築審査会議案第4号について

○事務局（木戸） （報告案件の説明）

○横田会長 ご説明ありがとうございます。

本件、何かご質問等よろしいでしょうか。

特にないようですので、これはこれでお受けいたしましたということにさせていただきます。

それでは、最後に事務局から事務連絡をお願いしたいと思います。

○事務局（木戸） 次回の建築審査会につきましては、8月7日月曜日午前10時からを予定しておりますので、よろしくお願いたします。場所は本日と異なりまして、市役所のP1階、屋上階の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59分