

## 令和5年度第8回大阪市建築審査会会議録

○日時 令和5年12月5日(火) 午前10時00分開会  
午前11時46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 7名

会長	横田 隆司		
委員	阿部 昌樹	委員	松島 格也
	橋寺 知子		大藤 さとこ
	清水 陽子		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 藤澤（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 山下（注2）、小松（注2）、木戸（注2）、  
村田（注2）、岡崎（注2）、  
赤井、田島、鈴木

（注1）幹事の代理として出席

（注2）書記

---

開会 午前10時00分

森幹事が開会を宣言した。

委員の互選により横田委員が会長に、阿部委員が会長職務代理に選出された。

議事記録責任者について、事務局から阿部委員と清水委員に依頼し、承諾を得た。

#### ◎同意案件

議案第18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19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18号、第19号の説明）

○横田会長 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、委員の先生方からご自由にご発言をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

清水委員、お願いします。

○清水委員 ありがとうございます。何点か質問がございます。まず、7ページ、公開空地計画図で、南東のプレイロットが駐輪場の前に設置をされているようですが、お子さんの使用を想定しているのか、単に人の溜まりとしてこの空間を設けているのか、どのような利用のイメージか説明をお願いします。

次に、南面について、落下防止の措置が必要なため、植え込みとされたということで

すが、南側道路の対側にある敷地は写真を見ると、この道路沿いに歩道状の公開空地を設けていると思われます。そうしますと、向かい合って、できれば両方に歩道状の公開空地を設けていただければよかったのかなと思いますが、そのあたりの協議等、過程を教えてくださいいただければと思います。

あと、タワーパーキングが2基設置され、入り口は東側から西向きに入っていく1か所のみだと思いますが、奥のパーキングに止める場合、どのようにアプローチするのか教えてくださいいただければと思います。

もう一点、タワーパーキングを今回南側に設置していますが、南側にタワーパーキングを立地された理由がお分かりでしたら教えてくださいいただければと思います。

○事務局（木戸） まず、1点目の南東側のプレイロットの利用のイメージですが、基本的には、お子さまや住民、歩行者など不特定多数の方の休息や憩いの場としての利用をイメージしております。また、計画地近くの扇町公園利用者や、計画地周辺の病院や調剤薬局の利用者も想定してこの位置に計画していると聞いております。

次に、南側歩道の計画ですが、計画地の南側道路の対側にあります病院は、過去に総合設計制度を活用して建築されたものでございまして、当時、病院側に歩道がなかったため、総合設計許可基準に基づき敷地内に歩道整備をしたものとなります。

計画地側につきましては、歩道状公開空地とするには敷地内に2.5m以上の歩道整備が必要となりますが、計画地側の認定道路内には既に歩道が整備されており、その歩道と合わせて2.5mの歩道整備をしておりますので、敷地内に歩道状公開空地はございませんが、歩道整備といった点では問題ないと考えております。

3点目の2基のタワーパーキングですが、出入口は1か所にしか面しておりませんが、機械パレットが回転式となっており、奥のタワーパーキングに収納されるものであると設計者から聞いております。

最後に、タワーパーキングを南側に計画している理由ですが、こちらは計画地南側の病院が15階建てとなっており、15階までの病室の窓が計画地側に向いておりますので、その窓との見合いを回避するために、その高さより少し高いところまでタワーパーキングとし、その上階からは南側に住戸を配置していると設計者から聞いております。

○横田会長 ありがとうございます。

ほか、委員の先生方、よろしいでしょうか。

松島委員、お願いします。

○松島委員 ご説明ありがとうございました。

2点ございまして、まず1点目ですが、住宅戸数が256戸で駐車台数106台ということだったと思いますが、交通への影響について教えてください。

計画地に直接面しているわけではないですが、一本挟んで西側に、まだ事業中だと思いますが、計画道路が通る予定だと思います。この計画中の道路をどのような想定で扱われているかということが一点です。

もう一点は、図面の18枚目に日影規制がありますが、商業地域なので特に規制はないと思います。住居地域では基本的に5時間確保という規制があったと思うので、黄色い線を超えると住居地域では問題になるけれどもここでは問題ないと、そのような理解でよろしいでしょうか。2点お願いします。

○事務局（木戸） まず、1点目の駐車場の交通への影響につきましては、計画の駐車場は、総合設計許可基準により規定している台数や出入口の位置など駐車場の基準に適合していることを確認しております。また台数につきましては、本市の駐車場附置義務条例に基づき算出された駐車台数を計画しておりまして、西側の計画中の道路を想定した交通への影響について具体的な検討を行ったということではございませんが、許可基準に適合していることで交通上支障ないと考えております。

2点目の日影規制の件ですが、2ページ目の周辺建物現況図をご覧ください。計画地は法令による日影規制がございませんが、計画地の北側には戸建て住宅や共同住宅がありますので、北側への配慮としまして、総合設計許可の基準に基づき、付加条件として敷地境界から5メートルを超える範囲に5時間以上の日影を生じさせないことを求めており、適合していることを確認しております。

○松島委員 商業地域なので基本的にはかからないけど、個別戸建てがあるので、そこだけは総合設計で配慮していただいているということですね。

あと、1点目については、基本的にこの基準においては、周辺への交通影響というのは、ここではあまり議論しないということよろしいですか。

○幹事（岩本） すみません、都市計画課の岩本と申します。

駐車場につきましては、先ほど事務局のほうからもご説明差し上げたとおり、基本的には附置義務条例であるとか、附置義務条例のほかに、共同住宅の場合は指導要綱というのを設けておりまして、台数の協議をしております。この案件の場合、附置義務条例ですと、必要台数は39台、指導要綱では103台となっております。これに対して今回106

台を計画しているということで、256戸に対して一定の台数を確保していただいていると考えております。また、出入口とルート等につきましては、商業施設などであれば一時的なピークにより、かなり集中的に車が来ることもありますのでルートは協議をさせていただいておりますが、今回の案件でいきますと、南側に出入口を取られているということと、用途が住宅ですので、一時のピークに集中するというよりは、ご家庭の利用に応じてご利用されるということで、現時点では西側の道路からの出入りについて課題があると考えておりません。

以上でございます。

○横田会長 ありがとうございます。

ほか、委員の先生方、よろしいでしょうか。

阿部先生、いいですか。

○阿部委員 南側の病院は救急だと思われませんが、緊急車両のアクセスに支障はないということでしょうか。

○事務局（木戸） はい。計画地側には、南側の病院からの出入口が一切ございませんので、緊急車両のアクセスに支障はないと考えています。

○阿部委員 分かりました。

○横田会長 ありがとうございます。

牧田委員、よろしく申し上げます。

○牧田委員 ご説明どうもありがとうございます。

2点ありまして、まず1点目は、テレワークスペースの用途の面積の取り方ですが、23ページを見ますと、テレワーク室に対して、赤線で囲んでいる3ブースだけをテレワーク用途として7.36㎡確保しておりますが、その周囲も椅子を配置しているレイアウトになっておりますので、これもテレワークの用途ではないでしょうか。

2点目は、壁面緑化が3タイプあり、10ページの左のほうの断面図で、ワイヤーつり型と盤上型とプランター型というご説明だったと思います。真ん中にあるプランター型ですが、立ち上がりがあり、プランターを置く架台を設けて、その上にプランターを置いていると思います。強風が吹く中でプランターを落下するという事案もありますので、落下対策というのはどう取られているのか教えてください。

○事務局（木戸） 1点目、テレワーク施設の面積の取り方ですが、本市の総合設計許可基準の中のテレワーク施設容積ボーナス制度の基準としまして、テレワーク施設の形態

を「プライバシー確保のために仕切りを設けるなどの空間を確保すること」と定めております。今回の計画は、図面に記載している通り、オープンスペースのようなテレワーク施設と個別ブース型を計画したいと聞いておりました、実施基準に適合する個別ブース型のみを評価して容積割増しをしております。

2点目、プランター型の壁面緑化のところにつきましては、プランターを受ける架台が一体で立ち上がっており、その立ち上がりの中にプランターを置く形状であると聞いておりますが、委員からいただいたご意見を参考に、落下対策について設計者と協議を進めてまいりたいと思います。

○牧田委員 よろしくお願ひします。

○事務局（木戸） はい。

○横田会長 よろしくお願ひいたします。ありがとうございました。

ほか、よろしいですか。

それでは、この議案については議論を尽くしたということで、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。ありがとうございました。

それでは、議案第18号、19号については同意とさせていただきます。

（各委員からの異議の発言なし）

#### ◎同意案件

議案第20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20号の説明）

○横田会長 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がございましたらよろしくお願ひします。いかがでしょうか。

○清水委員 ご説明ありがとうございます。

まずお聞きしたいのが、周辺に比べてかなり高い建物が今回できるのかなと思って見せていただきました。道を渡ったら15階建てはありますが、周辺からはかなり背の高い建物ができると思います。近隣住民の方へのご説明、その中での何かご意見等はなかったのか、教えてください。

次に、公開空地についてですが、北側の部分が公開空地に準ずる空地ということで今回0.5倍の評価という扱いになっていると思います。公開空地とどう違うのか、教えて

いただければと思います。

あと、屋外階段2か所が非常に近いところに計画されているのが気になりました。もちろん消防法等で屋外階段2か所ということかとは思いますが、ご協議等があったら教えていただければと思います。

以上です。お願いいたします。

○事務局（木戸） まず、近隣説明ですが、今年の10月に個別訪問により計画内容について説明していると聞いております。住居系の地域ではございますが、説明時に特に要望や反対などの意見は無かつとの報告を受けております。

次に、隣地側緑地ですが、実施基準に記載をしております公開空地の定義のなかで、まず「公開空地」は基本的には一般の歩行者の方が立ち入れる、また、視認できる位置に緑地、広場、歩道を設けたものを評価しております。委員ご質問の「公開空地に準ずる空地」は、壁面緑化であれば道路や公開空地から視認ができることを評価し、隣地側緑地は、隣地に対する配慮や環境配慮を講じているという点を評価しているところです。

○幹事（坂中） 少し補足させていただきますと、道路から見たときに、間口と奥行きの関係が1対1を目安に公開空地として評価をしております。それより奥まったところは、通常は公開空地として評価はしないのですが、市として緑化を進めようということで、一定幅を持って隣地側に緑地を設けた場合にはそれに準ずるものとして取り扱っております。

あと、誰でも通り抜けられるようなところも公開空地として評価したりしますが、通り抜けできない場合で緑地を設けていただいた場合は、それに準ずるものとして0.5倍で取り扱っております。

○事務局（木戸） 3点目の2つの屋外直通階段が近接しているという件ですが、近接していますと二方向避難の観点で、それぞれの階段までの歩行距離が重複する距離が長くなってしまふ点が懸念されるのですが、3階以上の階の平面図を見ていただきますと、各階は5住戸となっており、各住戸からの歩行距離や重複距離は問題ないことを確認しております。2つの階段をなるべく離すように設計者と協議をしておりましたが、10ページの日影図をご覧くださいますと、図面でいう下側の階段が少し下がりますと、3時間の日影が10mのラインを超えてしまうということで、これ以上離すことが難しく、致し方がないということで、協議の結果、このような計画になったという経過がございます。

○清水委員 ありがとうございます。準ずるというところの考え方がやはり少し難しいなという気がいたしました。今回4.818m、隣地からも距離があるということなので、通り抜けもできるのかなという気もいたしましたし、厳しい側でご判断いただいているので良いかとは思いますが、このあたりの評価について協議となってきた場合にどうなるのかなというのが少し気になりました。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、委員の先生方からよろしいでしょうか。

橋寺委員、お願いします。

○橋寺委員 今の公開空地の追加で質問なんですけれども、例えば5ページの公開空地計画図で、エントランスにつながるペーブメントというか、人が歩くところしかこれは入らないという、少し濃い、細かい碁盤目上の線が引いてあるところだけ人が入るということなんでしょうか。黄緑や緑で塗ってあるところというのは、人は立ち入らない公開空地ということでしょうか。

○事務局（木戸） 黄緑や緑の部分は植栽帯として計画しておりますので、人は立ち入らないものとなります。

○橋寺委員 わかりました。

それともう一点ですが、車とかバイクの進入路というのは西側からで一緒なんですよ。ね。

○事務局（木戸） はい。車とバイクは同じです。

○橋寺委員 この屋外駐車場というのは5層ですよ。断面図を見ると結構高さがあるなと思いました。その奥にバイク置場があるというのは、ターンテーブルのところを越えていくということですが、こういう計画はよくあるのでしょうか。

○事務局（木戸） 安全面で言いますと、車とバイクが独立した動線となるほうがいいのですが、この規模であれば、車路とバイクの経路を兼用した動線計画になるということは、よく見る計画ではあると考えております。

○橋寺委員 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。

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。

図面の5ページ、歩行部分と緑化との関係ですが、メールコーナーは、配達の方が外から入って、このメールボックスに置くのかなと思います。外から配達される方は、どのようなアプローチをするのでしょうか。メールコーナーの入り口のところは緑地で囲まれていますよね。そこは歩行しない空間だというお話だったと思います。

もう一点は、屋外通路というのが先ほどの屋外階段から近いところにあり、そこも通路から出たところが緑地になっておりますが、緑地と歩行通路との関係を教えてください。

○事務局（木戸） メールコーナーの左側から配達員が入る計画です。そのすぐ下の通路からメールコーナーに至る経路の緑地部分には通行に支障のない地被類を計画しており、そこを配達員が通行するというで聞いています。あと、図面の「屋外通路1,500以上」と記載のある下に扉と通路があり避難時はこちらの通路を利用するのですが、こちらにつきましても通行に支障のない芝生や地被類を計画しているというで聞いております。先ほど、黄緑や緑の植栽帯には人は立ち入らないとの説明をいたしましたが、この部分は一部通行する緑地部分ということになります。申し訳ございません。

○牧田委員 それであれば、面積の算定上、少しゆとりがあるのであれば、歩行し続けると、緑地がはげてしまうのではないかと思います。芝生であってもめくれてしまうし、裸地状態になってしまうのではないかと思います。そうであれば、最初の段階から、今おっしゃっている2か所の部分をインターロッキングでつなぐ等、あらかじめ施しておいたほうがいいのではないのでしょうか。

○事務局（木戸） 分かりました。では、通行する緑地部分は、通行に配慮した仕様にし、緑地面積を修正させていただくよう設計者と協議させていただきたいと思います。

○牧田委員 お願いします。

○阿部委員 今のお話を聞いて気づいたことですが、西側の市道、例えば宅配便とかの配達するときには西側の市道に路上駐車をして、今のインターロッキングを通過してメールコーナーに行くみたいな形ですよね。

○事務局（木戸） はい。

○阿部委員 一方通行でも8メートルあれば大丈夫だとは思いますが、この道路のそういう路上駐車は大丈夫でしょうか。

○事務局（木戸） 荷物の配達などの場合は、駐車場の車路のターンテーブルに一時的に止めて、そこから歩道状公開空地を経由してメールコーナーに行くというで聞いて

おります。

○阿部委員 これまでの話を聞いてかなり無理しているなという気がしなくもないですが、しっかりと指導は徹底してほしいなと思います。

○事務局（木戸） 分かりました。設計者を通じて事業主に伝えるようにいたします。

○阿部委員 お願いします。

○横田会長 ご指導よろしく申し上げます。

ほか、よろしいですか。それでは、議論を尽くしたということで、この議案第20号についても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
- 道路内建築物特例許可（建築基準法第44条第1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した。

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 道路上の建築物について、44条1項のほうですが、道路上建築物に関して敷地面積というのはそもそもどう算定しているのか説明していただければと思います。

○事務局（木戸） 道路内建築物の敷地面積につきましては、道路管理者である建設局から道路占用許可を得るのですが、建蔽率や容積率を満足するような形で占用面積を決定していただいて、その占用面積を敷地面積として設定をしております。

○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。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは、報告を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す。

す。

それでは、議事は終わりましたので、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、令和6年1月16日火曜日午前10時から、場所は本日と同じく大阪市役所P1階会議室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11時46分