

令和3年度第4回大阪市建築審査会会議録

- 日 時 令和3年8月19日(木) 午前9時30分開会
午後0時29分閉会
- 場 所 同意案件・審議 大阪市役所本庁舎 7階 第6委員会室
口頭審査 大阪市役所本庁舎 7階 特別委員会室
- 議 事 1) 個別同意案件
2) 一括同意案件の報告
3) 審査請求事案の審議(非公開)
4) 審査請求事案の口頭審査
5) 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) 審査請求事案の審議(非公開)
- 出席委員 6名(欠は欠席者)
- | | | | |
|-----|---------|-----|-------|
| 会 長 | 南川 諦弘 | 委 員 | 吉田 長裕 |
| 委 員 | 欠 木多 彩子 | | 佐藤 恭子 |
| | 横田 隆司 | | 牧田 武一 |
| | 水野 優子 | | |
- 出席幹事 都市計画局 坂中(建築指導部長)
高林(建築企画課長)
生駒(建築情報担当課長)
水野(建築確認課長)
安東(監察課長代理)(注1)
黒木(都市計画課長代理)(注1)

中坊（開発誘導課長）

環境局 河合（環境管理課長）

消防局 森（消防設備指導担当課長）

○事務局 都市計画局 伊東（注2）、菊池（注2）、木戸（注2）、
太田（宏）（注2）、村田（注2）、辻、三木、
太田（明）、三谷

（注1） 幹事の代理として出席

（注2） 書記

開会 午前9時30分

南川会長が開会を宣言した。

議事録責任者について、事務局から吉田委員と佐藤委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

議案第7号 接道義務の特例許可（建築基準法第43条第2項2号）について

○事務局（太田（宏）） （議案第7号の説明）

○牧田委員 建築基準法42条1項1号道路に消火栓があるということですが、どのあたりにあるのでしょうか。

○事務局（太田（宏）） 消火栓は、建築基準法42条1項1号道路に沿って建っているコンクリート造3階建て、木造2階建て、木造3階建ての3棟のうち、木造3階建ての前でございます。

○牧田委員 消火栓があることによって防火上支障がないと判断している根拠を教えてください。

○事務局（太田（宏）） 通路と消火栓の距離が近いので、消防活動に支障がないと考えており、防火上問題がないと考えております。

○水野委員 フェンスが設置されていて、袋路状になっていますが、このフェンスは常時施錠されているのでしょうか。通行は可能なのでしょうか。

○事務局（太田（宏）） 常時閉鎖されていますが、周辺住民の方はフェンスの南京錠の

鍵を持っているため、何かあった場合は開錠して避難できるようになっております。ただ、なぜフェンスが設置してあるかについては、事業者を確認しましたが、設置時期が古いため、詳細は不明でした。また、フェンスを撤去できないかどうかを事業者に検討していただきましたが、周辺の自治会で管理されており、防犯の観点からも撤去は難しいということで、今回は袋路状通路として扱っております。

○横田委員 道路の幅員が一部4メートルを切っている部分がありますが、この3.8メートルという幅員は実測でしょうか。それとも大阪市の道路地図における幅員でしょうか。

○事務局（太田（宏）） 現場調査で、実測しております。

○横田委員 前回の審査請求事案であったように、実測ではなく、大阪市の道路地図で対応できないのでしょうか。

○事務局（坂中） 前回の審査請求事案の道路は、大阪市の管理する道路ですので、道路の幅員もきちんと管理されております。今回の通路につきましてはあくまでも私有地であって、建築基準法上も道路という扱いになっておりません。通路の形態になってはいますが、道路ではないので、公的に管理されていない状況でございます。したがって、現地を実測するしか方法がありません。写真をご覧くださいますと、玄関に至るための石段が2段ほど通路内に出ている部分があるかと思いますが、この部分だけが3.8メートルになっておりまして、石段は側溝から飛び出しているという状況です。側溝までだと4メートルあるようですが、43条2項2号の扱いの場合はあくまでも現状で見させていただいておりますので、石段の手前から測ると3.8メートルしかないという状況でございます。

○南川会長 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きますので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7号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第8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8号の説明）

○佐藤委員 自転車は、自転車専用のエレベーターで3階の駐輪場に至る動線となっておりますが、駐輪場から各住戸に向かう際は常用エレベーターに乗り換えるのでしょうか。

○事務局（木戸） 3階平面図左上の自転車専用のエレベーターで駐輪場まで移動し、自転車を収納していただいて、真ん中の常用エレベーターと非常用エレベーターの3基で各住戸まで移動することになっています。

○佐藤委員 自転車の動線と駐輪場から住戸に至る動線は、3階でつながっているということでしょうか。

○事務局（木戸） つながっております。

○吉田委員 歩道状公開空地に高木が植えられており、通ることのできるスペースが非常に狭いですが、これを歩道状公開空地として扱ってもいいのでしょうか。北側道路に路側帯がありますが、ここまでスペースがあるのであれば、十分な幅員の歩道を設けられるように思うので、中途半端な印象を受けています。高木や緑地がなければ通行しやすくなると思うのですが、あえてこのような計画にしているのはなぜでしょうか。また、車椅子利用者に必要な最低限の幅員を満たしているのでしょうか。

○事務局（木戸） まず、歩道につきましては、高木がある部分の有効幅員で1メートル70センチ確保しております。委員のおっしゃるとおり、2メートル程の有効幅員がある方が望ましいですが、高木の根元の部分には根上がり防止になるインターロッキングの蓋をかけることで、1メートル70センチを確保することで、車椅子利用者も通行できるという計画になっておりますので、本件につきましては、この歩道形態で認めようと考えております。

○吉田委員 西方向から敷地に至る車いす利用者は北側道路のどこから歩道状の公開空地に上がれるのでしょうか。歩道の幅員を1.7メートル最低限確保しているということですが、パースを見ると、木の枝が下の方まで来ていて、車椅子利用者が通行しにくい印象を受けますので、もう少し配慮していただきたいなと思いました。

○事務局（木戸） 北側道路の西方向からの車椅子の動線につきましては、敷地北側の最も西側のスロープ20分の1以下と書いているところから歩道に上がります。この部分が、歩道と車道がほぼフラットになっておりますので、そこからスロープで歩道に上がり、車路を通過し、そのまま歩道を東の方向に進んでいけるようになっています。ただ、委員のおっしゃるとおり、歩道状公開空地の幅員につきましては、極力広く確保するように、今も指導しておりますし、パースは対応が間に合っておりませんが、高木のある部分でも、幅員を広く確保するよう伝えます。

○牧田委員 C A S B E E大阪みらいと容積ボーナスの関係を教えてください。

- 事務局（木戸） 総合設計の許可の基準の中で、計画の規模に応じてCASBEE大阪みらいのAランクやB+ランクの基準値をクリアすることを定めております。CASBEE大阪みらいの評価が確定しているかの確認を事務局で行っております。
- 牧田委員 CASBEEにはSやA、Bといったランクがありますが、そのランクに応じて容積率の割増しの数字が変わるのでしょうか。
- 事務局（木戸） そういうことではありません。建物の規模に応じて、規定のランクにすることを条件づけております。
- 牧田委員 今回の計画規模であれば、CASBEEはAランクにすることが条件づけられているということですか。
- 事務局（木戸） はい、そうです。
- 牧田委員 分かりました。CASBEEの概要書と設計概要書で、建築面積並びに延べ床面積の数値が若干異なるように思いますが、これは評価に問題は無いのでしょうか。
- 事務局（木戸） すみません、こちらは不整合となっております、最終的には精査して、整合させてから許可するようにいたします。
- 牧田委員 分かりました。Aランクがないと、総合設計の条件をクリアできないということですが、この審査会ではどのように扱ったらいでしょうか。CASBEEの計算をするときに、面積はあまり関係ないのでしょうか。
- 事務局（木戸） 多少関係あるとは思いますが。
- 牧田委員 面積を整合させた際に仮にAランクにならなかった場合にどうなるのかを心配しているのですが。
- 事務局（木戸） CASBEE大阪みらいの担当課に、この建物がAランクを取っていることを確認しておりますので、Aランクが取得できるような調整の仕方で誤記修正をさせていただきたいと思っております。
- 南川会長 議案書の面積とCASBEEの記載の面積というのは、どちらが正しいのでしょうか。
- 事務局（木戸） 議案書が正となっております。CASBEEを事前を取得してから、建築審査会を迎えますので、取得から審査会までの間に面積の微調整がございましたら、今回のように不整合が生じる形となってしまいます。CASBEEの担当課とも調整し、図面を整合させて、Aランクも取得できるようにさせていただきますので、Aランクという前提でご審議いただければと思います。

○牧田委員 事業者と調整をしていただいて、容積ボーナスの前提となるAランクに計画を調整するというのでいいでしょうか。

○事務局（木戸） はい。そうさせていただきます。

○南川会長 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きます。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8号について同意とさせていただきます。

◎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

○事務局（太田（宏）） （報告案件の説明）

○南川会長 ご報告承りました。

◎審査請求事案の審議（非公開）

（審査請求として受け付けた案件について審議を行った。）

◎審査請求事案の口頭審査

（審査請求として受け付けた案件について口頭審査を行った。）

○事務局（木戸） 次回の審査会につきましては10月7日木曜日の開催を予定しております。

○南川会長 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0時29分