

令和3年度第6回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和3年11月5日（金） 午前10時00分開会
午前11時43分閉会

○場 所 大阪市役所本庁舎 P1階 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) 審査請求事案の報告（非公開）
4) 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
4) 審査請求事案の報告（非公開）

○出席委員 5名（欠は欠席者）

会 長	横田 隆司	委 員	阿部 昌樹
委 員	清水 陽子		水野 優子
	柳原 崇男		欠 佐藤 恭子
	欠 牧田 武一		

○出席幹事 計画調整局 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）
中森（監察課長）
藤川（都市計画課長）

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 計画調整局 伊東（注1）、木戸（注1）、太田^{（宏）}（注1）、
村田（注1）、辻、三木、太田^{（明）}

（注1）書記

開会 午前10時00分

高林幹事が開会を宣言した。

水野委員の推薦により横田委員が会長に、横田委員の推薦により阿部委員が会長職務代理に互選された。

議事録責任者について、事務局から水野委員と柳原委員に依頼し、承諾を得た。

◎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15号の説明）

○水野委員 周辺に住宅が多いというご説明でしたが、周辺よりも突出した高さですので、説明会など開催されていたら、その様子を教えていただけますでしょうか。

○事務局（木戸） 周辺への説明は7月と8月にかけて、全ての住戸1軒ずつ回って説明を行っていただいております。特に、何か反対のご意見は今のところ市には届いていないという報告を受けています。

○水野委員 どの範囲を回られたのでしょうか。

○事務局（木戸） 敷地の周囲15メートルの範囲と、建築物の外壁に当たるところから建物高さである45メートルの範囲を全て対象としておりまして、その範囲を説明に回っていると聞いております。

○水野委員 分かりました。ありがとうございます。

○阿部委員 ごみ出しは北側からということで、公開空地のすぐ南側にごみ置場が設置さ

れている図面でしたけども、ごみ収集の日には公開空地にごみを出すということになるわけですか。

○事務局（木戸） 公開空地計画図をご覧くださいますと、ごみ置場が北側にございまして、公開空地の範囲から少し外れたタイル張りの床の部分が北東側にありまして、歩道よりも少し中に入ったところですが、ごみ収集の回収の日はこちらにごみを並べて、北側に停車したごみ収集車が回収するという計画で、環境局と協議を済ませているということで聞いております。

○阿部委員 意図的にごみを置く場所は公開空地から外しているということですか。

○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。

○事務局（木戸） ごみの回収について補足ですけども、住戸数が70戸を超えたら、基本的には敷地の中にパッカー車が進入しまして敷地の中で回収することを指導しておりますが、70戸未満の住戸数の場合は、持ち出しという形で認めております。

○清水委員 総合設計制度を用いて容積率300%から許容容積が57.09%増えるという計算式について、簡単にご説明をいただいてもいいですか。

○事務局（木戸） 容積率の割増しの算定は2つ、容積割増しの算定というものと容積割増しの限度というものがあり、いずれかの低いほうが容積の限度となっております。まず、容積割増しの算定を説明します。

vと書いておりますのが指定容積率になりまして、300%ですので計算式に3を入れております。ここに書いている式につきましては、国の準則を基に、大阪市のほうで精査して決めた公式になっている式ですけれども、Aというのは、こちらの敷地の面積です。Sというのが公開空地の面積となっております。K_iというのは、基準容積率による割増し係数になっていまして、K_Aというのが敷地条件による割増し係数となっております。

aにつきましては、住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合、今回は全て住宅なので1になりますが、3分の2を超えるときは上限が3分の2となっておりますので、aは今回3分の2を算入しています。

K_Aという敷地条件による割増し制度は、敷地面積が5,000平米以上だったら2とか、前面道路の幅によっても一定低減したりそういう基準を設けてありますが、最大で2となっております。

これらを算定式に入れまして計算した割合が、3.57098ですので、切り捨てて357.09%をまず一つの数字として算出しております。

容積割増しの限度ですけども、こちらで決めている数字を算入いたしまして、525%が限度として算出されますが、今回は容積割増しの算定のほうでの上限357.09%となっています。

○柳原委員 歩道の整備について、幅員が2.5メートル以上というのが基準で今回3メートルということですが、車椅子ルートも想定されているので、歩道の勾配はバリアフリー法などに準拠しているのかどうか、という点が1点。もう一つは駐車場ですが、前面道路の中央線がオレンジ色のはみ出し禁止のものになっていて、原則は左折イン、左折アウトになるのかなと思うんですが、入居者さんには、駐車場を使う場合、そういうような注意等は事業主からされるのでしょうか。

○事務局（木戸） まず、1点目の歩道の勾配につきましては、本市の認定道路の道路管理者が建設局になるんですけども、そちらの道路の設置基準に基づきまして、歩道の勾配は2%で計画しております。さらに、総合設計制度の基準ですけども、歩道幅員2.5メートル以上とはしているんですけども、植栽帯などで一部2.5メートルを取れない部分も2メートルは確保するように指導しております。

2点目の駐車場への出入りのルールですが、今のところ設計者からはそのようなお話は聞いてはいないですけども、いただいたご意見を持ち帰って、設計者から事業主のほうに伝えさせていただき、今後、入居者への報告の仕方を検討してもらうようにお伝えさせていただこうと思います。

○横田会長 私、道路交通法を全然知らないんですけど、そうなんですか。

○柳原委員 一応はみ出し禁止なので、基本的にはまたいではいけないようになっていると思います。

○横田会長 その辺またご確認いただきたいと思います。

○事務局（木戸） はい、確認します。

○横田会長 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。

(各委員からの異議の発言なし)

それでは、議案第15号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第16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16号の説明）

○阿部委員 日影規制について、北側が一部、日影規制対象の地域が豊中市にかかるわけですね。その場合に、豊中市の用途地域の指定が当然関わってくると思うんですけど、それについては大阪市としての判断はどうなるんですか。

○事務局（木戸） 豊中市の工業地域になっておりまして、工業地域は条例ではなく、建築基準法で日影規制がかかってございませんので、対象外と判断しております。

○阿部委員 分かりました。もしそれが工業地域でなくて、そこが準工業地域とか商業地域だとすると、また話は変わってくるということでしょうか。

○事務局（木戸） はい。その土地の用途地域に合わせて、影を落とす部分に規制がかかってまいりますので、影を落とす部分の用途地域で判断をしております。

○清水委員 動線の取り方なんですけれども、基本的にここにお住まいの方は神崎川駅からのアクセスが多いであろうという理解でいいでしょうか。風除室が入り口になるのかなと思いますが、動線計画のほうでは、西側からの動線というものは考えなくて大丈夫でしょうか。

○事務局（木戸） 車道と歩道に高低差がございまして、北東角の横断歩道のマークがあるところは高低差がありませんので、人と自転車は北東角からのアプローチとなります。自転車はそこから西方向に、北側道路の歩道を通って北側中央付近にある出入口に入っただけになるんですが、人の動線と自転車の動線が交錯しないように、人の動線は北東角から敷地に入って、公開空地を経由して建物に至るよという指導をいたしましたので、このような動線計画図となっております。

○柳原委員 南側の公開空地なんですけども、現況写真では、民地側のほうが道路より大分高くなっているんですが、公開空地を道路とすりつけるのか、段差のままになるのかどちらでしょうか。

○事務局（木戸） この写真は少し古いものでして、現在は解体が済んでいまして更地になっております。この擁壁の段差につきましても、現在は道路とフラットになっておりますので、フラットの状態で歩道をすりつけるような計画となります。

○柳原委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○横田会長 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

いただい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16号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第17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17号の説明）

○水野委員 動線計画図において、自動車の一般車両の動線が南から入って、東側を通過して北のほうに回っていくというような動線となっていますけれども、北側には結構近接して住宅などの建物があると思うんですが、そのあたりへの配慮などは何かなさっておられるのでしょうか。

○事務局（木戸） 北側住宅にお住まいの方たちには、皆様に対して説明会を開いていると聞いておりまして、その中で、皆様にいただいたご意見を反映して、この図面の北側に目隠しフェンスをするということで聞いております。

○水野委員 騒音や排ガスなど、特に何もご意見が出ていないということでもよろしいですか。

○事務局（木戸） はい。特に意見はないと聞いております。

○柳原委員 南側の道路のところに横断防止柵を新設すると書いてあるんですが、これをすると、自転車は歩道走行して入ってくる動線になるかと思うんですが、それはいいのでしょうか。

○事務局（木戸） どこまで住民様にご理解いただけるかは分かりませんが、歩道は押して入るようにお伝えいただきたいとは思っております。

○柳原委員 この横断防止柵は、今はないところに新しくつけるという理由は何かあるんですか。

○事務局（木戸） 従前の敷地の利用でつくられた切下げの部分に、横断防止柵が一部ないところがございます。今回の計画に併せて横断防止柵を設置するようにと、道路管理者である建設局からの指導により設けているものでございます。

○柳原委員 現在の切下げも復旧されるということですか。

○事務局（木戸） はい。

○清水委員 公開空地というものの考え方にもなるかもしれませんが、自転車の動線につ

いて、せっかく広く確保して割増しを受けている公開空地のところを自転車が突っ切って奥に行くような動線ですけども、そうなってしまいますと、この公開空地の西側の一定の部分というのは、自転車が通る道のようになってしまうと、どこまで公開空地としてここが機能していくんだろうかということが気になりました。周辺環境に寄与するから容積率緩和しているということですが、そうはいうものの、割と閉鎖的な空地になりはしないかということが気になりまして、そのあたりは特に基準等はないということでしょうか。

○事務局（木戸） おっしゃるとおり、基本的には一般の方に公開する空地でございますので、自転車の動線がメインとなるようなことになってはいけない部分にはなるんですけども、一定自転車が通過するものも否定はしていなくて、利用者の妨げにならないような形で自転車を押して進入するということを指導させていただくということを条件に、自転車の通路を兼ねるものも認めているという状況になっております。ですので、明らかに自転車動線にしか使えないような、公開空地と兼ねていると言いがたいような計画については、公開空地として評価しないように心がけております。

○横田会長 これも本来ならここは評価しないような部分ではあるんですよ。どう考えても真っすぐは自転車の通路ということで返してもいいような気がします。大阪市のどういう基準で判断されているのかという話ですよ。要するに敷地の端に自転車道を造っていただくというのが一番すっきりするんですけど、ここで意見が出たということでご協議をお願いします。

○事務局（木戸） 設計者のほうに申し伝えて、もう少し公開空地の方を工夫できるように指導させていただきます。

○横田会長 そもそもですが、こんなに大きな公開空地を造らず、普通に中層の住宅を造ればそれでいいような気もするんですけど、それを何でこんな計画にしたのかなというのが気になります。

○事務局（木戸） そうですね。しかし事務局としましては、計画を拒むことは出来かねますので、本日いただきましたご意見を踏まえ、引き続き設計者と協議をしてみたいと思います。

○横田会長 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17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
- 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の報告について

○事務局（太田（宏））（報告案件の説明）

○事務局（木戸）（報告案件の説明）

○横田会長 ご報告承りました。

◎審査請求事案の報告（非公開）

（審査請求として受け付けた案件について報告を行った。）

○事務局（木戸） 次回の審査会につきましては12月13日月曜日午前10時から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とします。

閉会 午前11時43分