

令和3年度第8回大阪市建築審査会会議録

○日 時 令和4年2月14日（月） 午前10時00分開会
午後11時49分閉会

○場 所 大阪市中央公会堂 地下1階 大会議室

○議 事 1) 個別同意案件
2) 一括同意基準の制定
3) 一括同意案件の報告
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) 2025年日本国際博覧会における建築基準法第85条第6項の規定に基づく仮設建築物許可にかかる建築審査会一括同意基準の制定について
3) 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
4) 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
5) 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

○出席委員 4名（欠は欠席者）

会 長	欠 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）

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 計画調整局 伊東（注2）、木戸（注2）、太田（注2）、
岡崎（注2）、谷口、辻

（注1）幹事の代理として出席

（注2）書記

開会 午前10時00分

阿部会長職務代理が開会を宣言した。

議事録責任者について、事務局から阿部委員と水野委員に依頼し、承諾を得た。

◎同意案件

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52条第14項）について

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19号・第20号の説明）

○阿部会長職務代理 敷地の位置として256番4の一部となっていますが、地番の全部や一部というのは一筆の土地の一部ということでしょうか。また、そのような場合に総合設計などは将来的には分筆するという予定ということですか。

○事務局（木戸） 地番についてはそれぞれの筆の一部や全部のことになります。また、総合設計制度は土地の所有関係について法律で決めるものではありませんので、分筆を条件にしておりません。ただし、筆が一部のみでも総合設計としては制限を受けませんが、分譲マンションと聞いておりますので、将来は分筆されることが多いかと思いま

す。

○阿部会長職務代理 分かりました。この敷地は、一筆の土地の一部であるという理解でよろしいですか。

○事務局（木戸） はい、その通りです。

○柳原委員 西側と北側の道路のところの交差点で横断歩道があるところですが、ここの公開空地の歩道部分がちょうど横断歩道と重なるような形で作られておまして、ここの公開空地を通った人はこのまま横断歩道上に出られるのか、あるいは北側のほうの歩道に一旦出ないと駄目なのか。ここに段差等があるのかどうか。そのあたりをちょっと教えていただければと思います。

○事務局（木戸） 既設で設けられている歩道と、公開空地の中に設けております歩道状公開空地は、角のところフラットですりつけております。また、歩道と歩道状公開空地は、高低差はございません。そのまま横断歩道のほうに移動していただくことは可能です。

○阿部会長職務代理 写真の②になるかと思いますが、段差があるようにみえますが、ここは削るということでしょうか。

○事務局（木戸） はい、そうです。削ります。

○清水委員 敷地についてですが、現在、関電病院の駐車場になっているかと思うのですが、駐車場がなくなることによって周辺への影響はないのでしょうか。

○事務局（木戸） 特に周辺への影響というものはないと聞いておりますし、関電病院は病院内で駐車場を整備されております。

○阿部会長職務代理 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も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19号および議案第20号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第21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21号の説明）

○水野委員 西側に戸建て住宅が近接しており、南西側に自主管理公園があることについて、塀など何か配慮するための対策はされてますでしょうか。

○事務局（木戸） 周辺には、今年令和3年の10月に建築計画の説明会をしております。南西側の隣地には高さ2メートルのメッシュフェンスの計画になっておりまして、途中からは高さ2メートルの目隠しフェンスがずっと北側まで通っております。近隣住民のご意見を聴きながら、このようなフェンスの形状にしたと聞いております。

自主管理公園につきましても、南西側の隣地の方への配慮も計画の中で配慮したということ聞いております。

○清水委員 2点ありまして、南側の道路ですけれども、写真を見せていただきますと、通行止めの看板を立てているように見受けられますが、この道路が一体どういう扱いになっているのか、普通に通行ができるのか、歩道状公開空地が設けられますが、この歩道が有効に活用されるのかというのが1点です。

また、北側に壁面緑化をされるという計画になっていますが、北側壁面で植栽がどの程度育つのか、壁面緑化として維持されるのかどうかについて教えていただければと思います。

○事務局（木戸） まず1点目の南側道路につきましては、建築基準法上の4メートル以上の私道、42条1項3号道路という種別の道路になっておりまして、経過は把握できておりませんが、車両の進入を控えてくださいというような看板が現地には立っております。本計画はこの道路からの車両の進入は計画しておらず、歩道整備のみの計画です。地元として歩行者の規制はしていないということですので、歩行者動線の確保と併せて自主管理公園を計画したという経緯がございます。

2点目の北側壁面緑化につきましては、図面には、オオイタビとヘデラと書いておりますとおり、いずれも常緑のつる性の植物となっております。多少日当たりが悪くても常緑で成長する種別のものを採用しているため、北側に設けても問題がないと聞いております。

○清水委員 私道で車を通さないというのは近隣の方のご判断でしていいものなのでしょうか。壁面につきましては、常時適合な状態に維持管理することが許可理由になっていることを考えますと、しっかりと担保をしていただきたいなと思います。

○阿部会長職務代理 この私道の場合、緊急車両とかは通れるのでしょうか。市としてどういう扱いにしていますか。

○幹事（坂中） 補足説明させていただきますと、建築基準法上はあくまでも道路です。底地が私有地として、建築基準法上道路であるのと、民事上の通行権とは別の扱いにな

ってしまして、通行権については建築基準法としては立ち入れないので、近隣の方々での話合いの中で決めていただくということになっています。道路交通法上の扱いはどうなっているのかは分かりませんが、道路交通法上の道路になっていれば、緊急車両については現状として通行可能な状態になっているので、緊急車両上の通行は問題ないという整理になっております。

もう一点、壁面緑化の適正な維持管理ということですが、総合設計の物件につきましては3年に1度、維持管理報告書を出していただくことになっておりますので、そこでチェックがある仕組みになっております。写真をつけて報告いただくので、そこで不適切なことがあれば現地に向かうことになろうかと思えます。

○阿部会長職務代理 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も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21号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第22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22号の説明）

○水野委員 東側の広場状公開空地ですけれども、透視図で見ると植栽柵は立ち上がっているということですね。新設側溝はフラットであると認識してよろしいですか。

○事務局（木戸） はい、そうです。フラットになっております。

○阿部会長職務代理 公開空地の西南側の非常に小さな部分も歩道状公開空地として扱われていますか。通路で分断された小さな部分を公開空地と評価して意味があるのかと思えますが、分断されたものであっても評価するという判断ですね。

○事務局（木戸） 基本的にはひとかたまりが100平方メートル以上ある場合に公開空地で評価しているのですけれども、歩道状公開空地に限っては分断されていても評価しております。

○幹事（坂中） 考え方として、小さい公開空地が2つあるということではなく、東に抜けている歩道状公開空地があり、そこに車道が横切っているので、車道部分は公開空地で評価できないということで、歩道状公開空地は一連のものという見方をしております。

○阿部会長職務代理 都市計画道路部分について、植栽としていますが、後に道路形態に

なる予定ということですね。

○事務局（木戸） はい、そうです。

○阿部会長職務代理 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も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22号について同意とさせていただきます。

◎同意案件

議案第23号 接道義務の特例許可（建築基準法第43条第2項第2号）について

○事務局（太田） （議案第23号の説明）

○阿部会長職務代理 これは火が発生した場合には、消防車は南側の道路に止めてホースを引いてというやり方ですか。45メートルぐらいなら対応できるということですか。

○事務局（太田） 消防活動上も支障がないことは確認が取れていますので、ホースを伸ばしての消火になろうかと思えます。

○清水委員 通路について、上下水道やガス等のインフラは埋設されているのですか。

○事務局（太田） 現状、住宅が建ち並んでおりますので、生活に支障はなく、ガスや水道は整備されているものと考えられます。

○清水委員 写真を見る限りマンホールが見えないですけど、上水はともかく下水は大丈夫ですか。

○事務局（太田） 写真ではちょっと遠いですが、花壇の隣に円いマンホールがありますし、そこから第42条2項道路のすぐ1項道路にさしかかるところに大阪市のマンホールがありますので、そこで公共下水道につながっていると思われれます。

○清水委員 なるほど。写真には確かにありますが、これは多分道路上なので、さらに奥に行くと大分長いですが、どうでしょうか。

○幹事（坂中） 恐らく私設下水管が埋まっているのだと思います。大阪市内でもそういうところがありますので、確認いたします。

○阿部会長職務代理 私設の下水管だと管理は完全に自己責任ということですか。

○幹事（坂中） 個人でつくられている場合や共同で設置、埋設されているケースなど、ケース・バイ・ケースですけども、基本的には自己の責任の下において埋設されております。

- 柳原委員 一括同意基準の延長距離40メートルは、どういう理由でしょうか。今回、許可理由により、安全上防火上問題なければ35メートルより緩和されるようですが、40メートルの根拠は何なのか気になります。
- 幹事（坂中） 明確にはないですが、道路の位置指定などに使われる延長距離の長さの基準が35メートルというのは建築基準法上にありまして、幅員と奥行きの関係性から見て、当時議論した上で、40メートルならば問題ないだろうと一定の線引きをしたという経過があります。40メートルを超えると安全じゃないということではなく、一括同意として審査会で処理してよいと考えるものを40メートルで一旦線を引き、それを超えるものについては個別で審議することになったものと思われまます。
- 柳原委員 では、40メートル超えていても、個別で審議し理由によっては建築許可できるということですね。
- 水野委員 先ほど火災があったときにホースを伸ばして消火活動をするということですが、現実的にどれぐらいの距離までは緊急車両が入れなくても消火活動ができるのでしょうか。時代によって技術も向上されてきていると思うので、40メートルという基準が設けられ、そこから年数もたっているのに、基準を見直すということもありえるのではないのでしょうか。
- 事務局（太田） 何メートルかは確認をさせていただきます。今回の案件については問題ないと確認はしております。
- 幹事（高林） 消防自動車自体はかなり大きいので、このような細い路地に入るのは難しいですが、この建築基準法43条の基準でも1.8メートル以上の幅員のものについて適用しております。自動車自体は入れなくてもホースカーという台車を使いながら消火活動を行うと聞いています。延長距離が何メートルかは確認をさせていただきますが、車が入れない場合でも消火活動ができないことはないことはありません。
- 阿部会長職務代理 こういうケースの場合には、消防とも協議の上で、支障ないという判断をもらっているという理解でよろしいですか。一括同意基準である40メートルは消防のほうも理解を得ているということですが、個別案件についても、消防上問題ないという判断はされているということですか。
- 事務局（太田） そうですね、設計者のほうから確認し、支障はないと判断されております。
- 阿部会長職務代理 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もと

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23号について同意とさせていただきます。

◎一括同意基準の制定

議案第24号 2025年日本国際博覧会における建築基準法第85条第6項の規定に基づく仮設建築物許可にかかる建築審査会一括同意基準の制定について

○事務局（岡崎） （2025年日本国際博覧会における建築基準法第85条第6項の規定に基づく仮設建築物許可にかかる建築審査会一括同意基準についての説明）

○阿部会長職務代理 既に昨年12月1日に仮設建築物許可基準を制定され、それに基づいてパビリオンなどができますが、そのうち許可基準の第4を満たし、かつ延べ面積が5,000平方メートル以下のものについて個別審議は省略して一括同意案件とするというのが今日の基準の基本的な内容だと思えますが、いかがでしょうか。ご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。

○柳原委員 今回、万博のパビリオンの建設に関しての許可基準ですが、万博の会場になると大阪府の条例や、国の特定建築物の法律も係ってくるかと思えます。その場合、例えば傾斜通路の制限は勾配10分の1になっていますが、恐らくバリアフリー法上は12分の1になるかと思えます。どちらを適用されるのかは、設計者が決めていいのか、あるいは厳しいほうが適用されるのか、教えていただきたいです。

○事務局（岡崎） まず国のバリアフリー法に関しましては仮設、本設問わず延べ面積2,000平方メートル以上が対象となっております。また、大阪府の福祉のまちづくり条例につきましては建築基準法第85条第5項許可の建築物は適用除外となっておりますが、同条第6項許可の建築物は適用されることとなります。

今回の許可基準にある劇場等の部分ですけれども、劇場等の用途の場合は、大阪府の条例の中で劇場等の基準を満たす必要がありますが、第5項、第6項、どちらの建築物も法的には適用除外になります。ただし、仮設許可の条件の中で準用していますので、ご質問の中でありましたスロープにつきましては、大阪府の福祉のまちづくり条例が第6項の場合は適用になりますので、その場合は福祉のまちづくり条例優先となります。第5項の場合は福祉のまちづくり条例が適用除外になりますので、許可基準により制限されるという話になります。

また、博覧会協会のほうで設計ガイドラインというものがありますが、第5項、第6項を問わず、バリアフリー関係は一定条件を満たすようにしているようです。

○**阿部会長職務代理** その場合に特定行政庁としての大阪市としては、府の基準への適合性も判断するのか、大阪府と大阪市両方に申請が必要ですか。

○**事務局（岡崎）** 国のバリアフリー法と大阪府の福祉のまちづくり条例、さらにその下に大阪市のひとにやさしいまちづくりの要綱がありますが、事前協議が必要な場合は大阪市のほうで審査しますし、確認申請の中で審査する部分は、民間の指定機関がされる場合は民間の指定機関で審査されますし、大阪市に確認申請を出される場合は大阪市で審査いたします。大阪府への手続きはないと思いますが、確認させていただきます。

○**清水委員** 5,000平方メートルが一定の基準になるかと思うのですけれども、何か数値の根拠はおありでしょうか。

○**事務局（岡崎）** 建築基準法上の中で5,000平方メートルという明確な基準はありません。委員の皆様には、多くの物件をご審議いただけたらと思っていますけれども、令和4年度の特に下半期から令和5年上半期にかなりの件数が集中するとなりますと、審査会で通常どおりご審議いただくというのが難しいかと思っています。1万平方メートルとすると件数が絞られ過ぎるというのもありまして、5,000平方メートルですと、今のところは10件ほどです。特殊な構造のものもあるでしょうし、二、三か月で十何件なら、建築審査会でもご審議いただけるかと思っております。5,000平方メートルで線を引いておりましたが、明確な法的根拠はありません。

○**幹事（坂中）** 補足させていただきますと、一度に百何十件も処理できないので、ある程度絞り込む必要性があり、万博協会で想定する5,000平方メートルを超えるものは10件ぐらいで、各国や企業のプランがまだ見えていないので、おそらくあと何件か出てくることを想定して、10件から20件ぐらいかと思っています。ご審議いただいて、7,000平方メートル、8,000平方メートルに引き上げていただくことも、審査会で決めていただけますので、まずは5,000平方メートルで線引きするのはどうかという案として考えております。

○**阿部会長職務代理** 許可基準それ自体は、5,000平方メートルに関わらず変わらないですよ。同じ基準で特定行政庁としては審査判断するけども、そのうち5,000平方メートル以上のものであれば審査会として念のためチェックするということですね。

○**事務局（岡崎）** はい。5,000平方メートルを超えるものや特殊な工法・設計を用いる

場合はご審議いただくこととなります。

○阿部会長職務代理 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24号について同意とさせていただきます、本日令和4年2月14日付で制定施行ということとなります。

◎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
- 道路内建築物の特例許可（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の報告について
- 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） （報告案件の説明）

○事務局（木戸） （報告案件の説明）

○阿部会長職務代理 ご報告承りました。

○事務局（木戸） 次回の審査会につきましては3月10日木曜日午前10時からの開催を予定しております。

○阿部会長職務代理 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49分