

# 議案第1号

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

## 第56条の2

別表第四(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域(以下この条において「対象区域」という。)内にある同表(ろ)欄の当該各項(四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで(道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで)の間において、それぞれ、同表(は)欄の各項(四の項にあつては、同項イ又はロ)に掲げる平均地盤面からの高さ(二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)の水平面(対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表(に)欄の(一)、(二)又は(三)の号(同表の三の項にあつては、(一)又は(二)の号)のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合には、この限りでない。

別表第四 日影による中高層の建築物の制限

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	
	地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ		敷地境界線からの水平距離が十メートル以内の範囲における日影時間
一	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	高さが十メートルを超える建築物	四メートル又は六・五メートル	(一)	三時間(道の区域内にあつては、二時間)
				(二)	四時間(道の区域内にあつては、三時間)
				(三)	五時間(道の区域内にあつては、四時間)
この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さを用いるものとする。					

参考条文

議案番号	第1号		
適用条文	建築基準法第56条の2第1項ただし書		
申請者	大阪府知事 吉村 洋文		
敷地の位置	堺市中区宮園町7-1の一部外31筆		
地域・地区	第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域、準防火地域、第二種高度地区 基準建ぺい率60.48% 基準容積率202.42%		
主要用途	共同住宅		
申請建築物用途	共同住宅		
工事種別	増築		
構造	鉄筋コンクリート造		
	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積	203,122.10㎡		203,122.10㎡
建築面積	2,153.25㎡	31,572.89㎡	33,726.14㎡
延べ面積	10,471.45㎡	147,931.15㎡	158,402.60㎡
(容積対象延べ面積)			152,944.17㎡
建築物の高さ	30.76m	34.32m	
建築物の階数	地上10	地上10	

概要書

# 建築基準法第56条の2第1項ただし書きの許可

## 理 由 書

堺市長 殿

当団地は昭和43年に周辺の街並み計画の先駆けとして、中層5階建ての共同住宅の建設を開始し、広場や駐車場、道路の整備を行い、その後のライフスタイルの変化に対応した浴室と居室の増築を行って来ました。

この度の新規建て替え部分を含めた一団地区域において、当団地のまちづくり基本理念である「多様な世代が暮らす活力と魅力ある住環境づくり」の実現のため、建替え事業は、建築基準法第86条の目的であります建物の配置、構造の安全性、衛生面を総合的に計画すること、また、民間活用地を創出することにより、周辺市街地を含めた地域のまちづくりに貢献することを目的としています。

しかし、日影規制において、既存建物の一部は現行の建築基準法第56条の2の規定による日影規制に適合していないため、増築の都度、周辺環境への影響を考慮した上で日影の許可を取得し、建替え事業を進めています。

なお、建替えの都度平均地盤の変更が発生しますが既存建築物等の高さが変わることがなく、実態として現地の日影は全く変わりません。

現状として日影規制の不都合がありますが、総合的な計画により住民の住環境の向上はもとより、周辺地域及び貴市に対しても街づくりに大いに寄与するものと確信します。そこで、表題の許可をお願いします。

令和4年10月25日

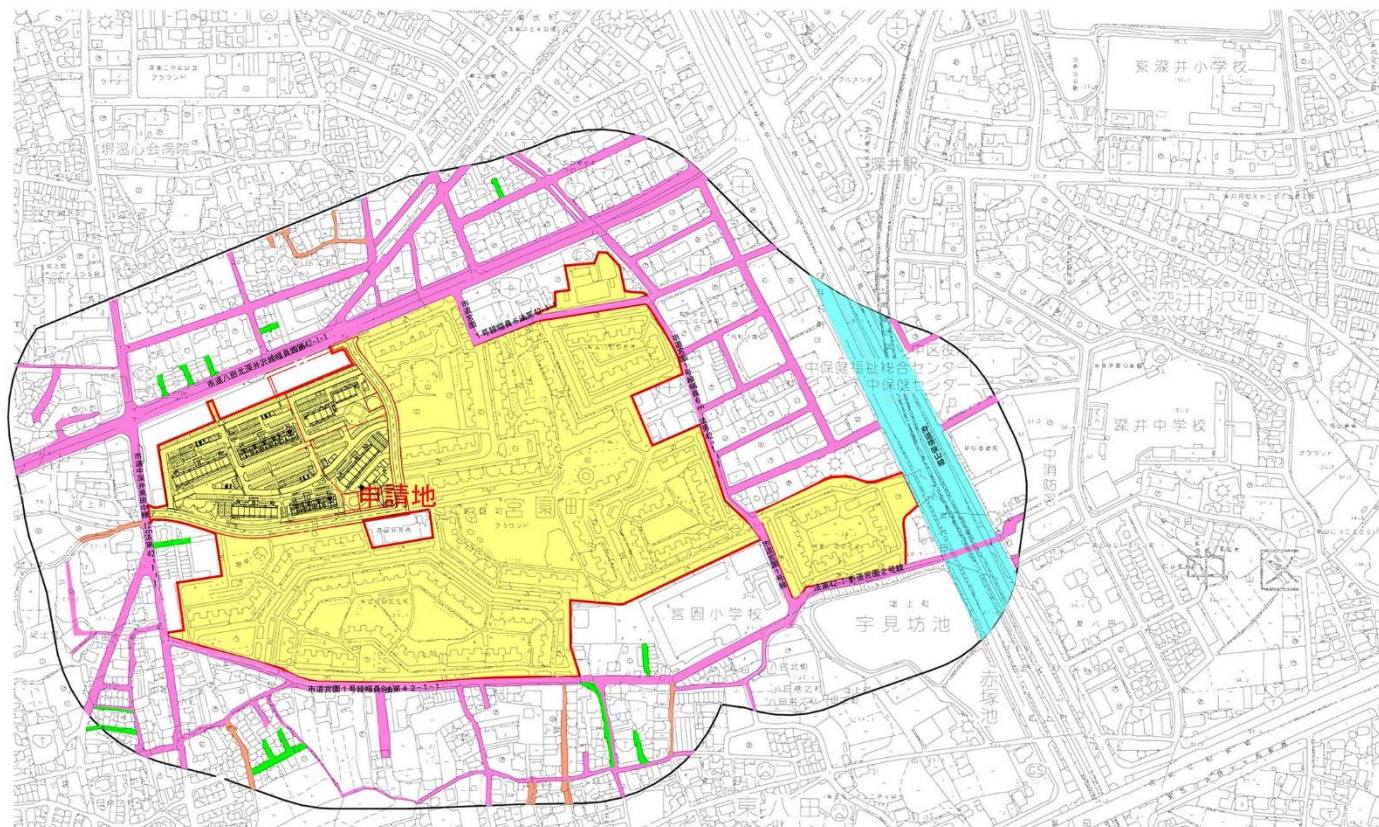
住 所 大阪市中央区大手前2丁目

氏 名 大阪府知事 吉村 洋文



01

理由書

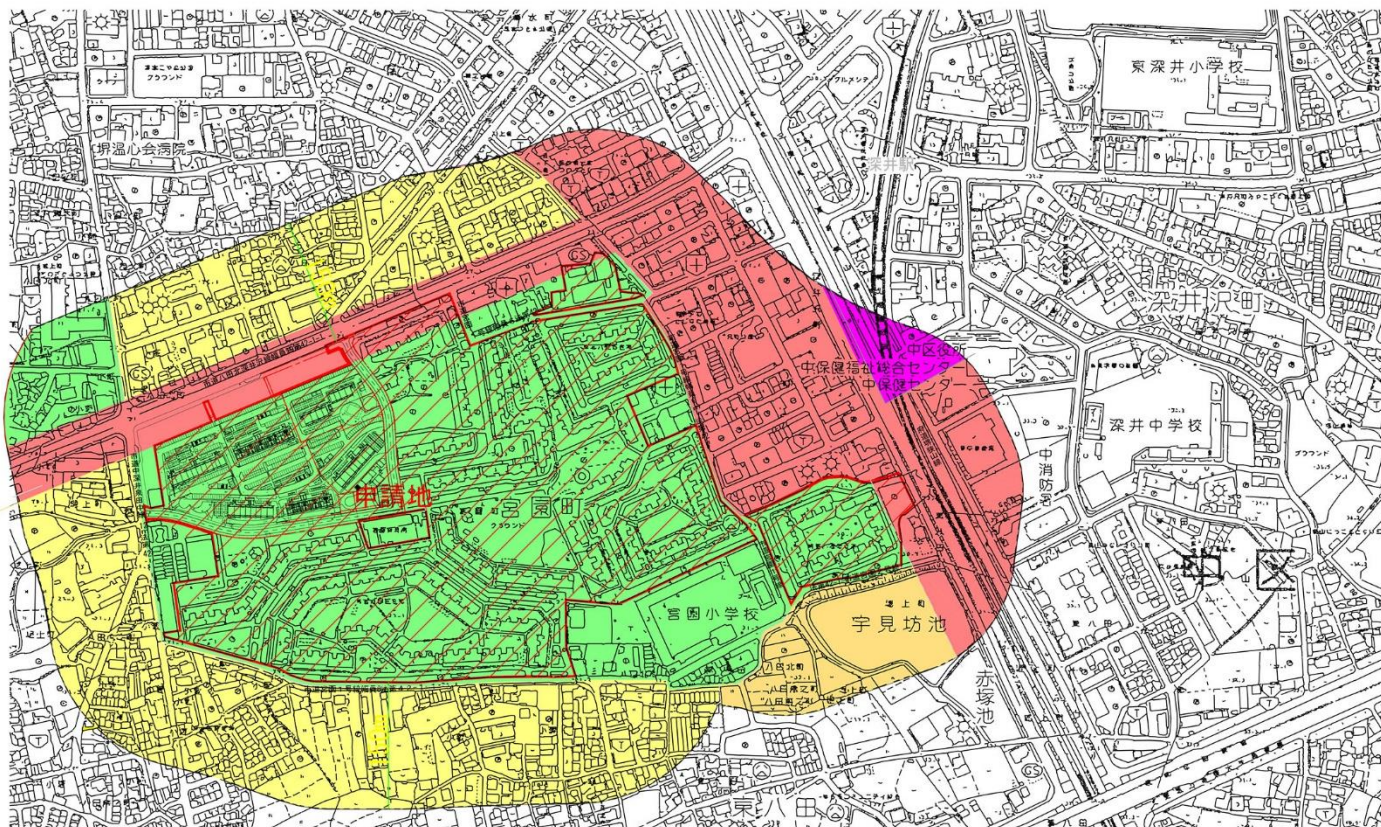


- 今回申請一団地区域
- 国道・府道
- 市道
- 位置指定道路
- 法施行前道路

SCALE 0 20 50 100 200  
(m)  
A1: S=1/2500 A3: S=1/5000

付近見取図

02
付近見取図



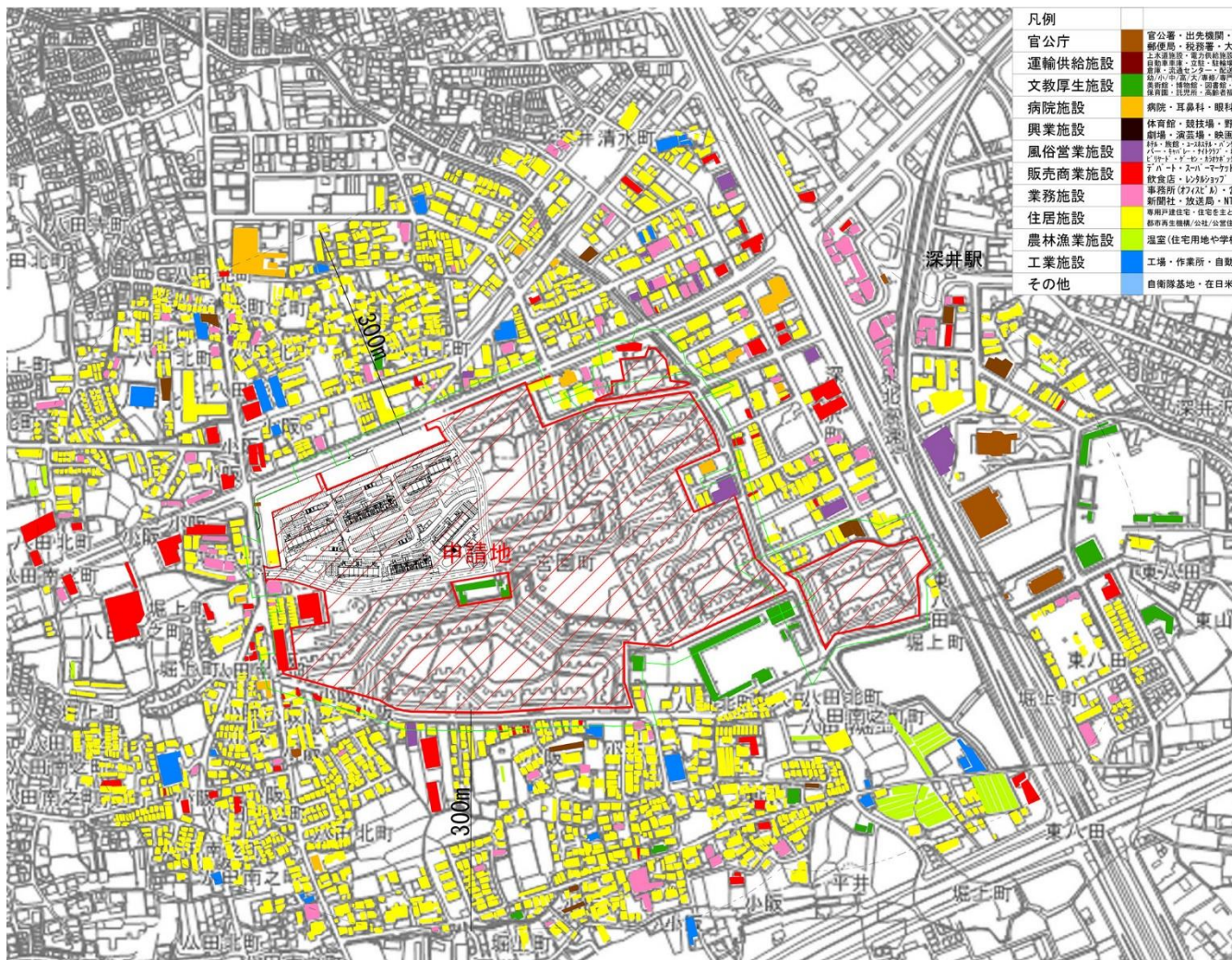
- 今回申請一団地区域
- 国道・府道
- 市町道
- 位置指定道路
- 法施行前道路

- 今回申請一団地区域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域

SCALE 0 20 50 100 200 (m)  
A1: S=1/2500 A3: S=1/5000

03

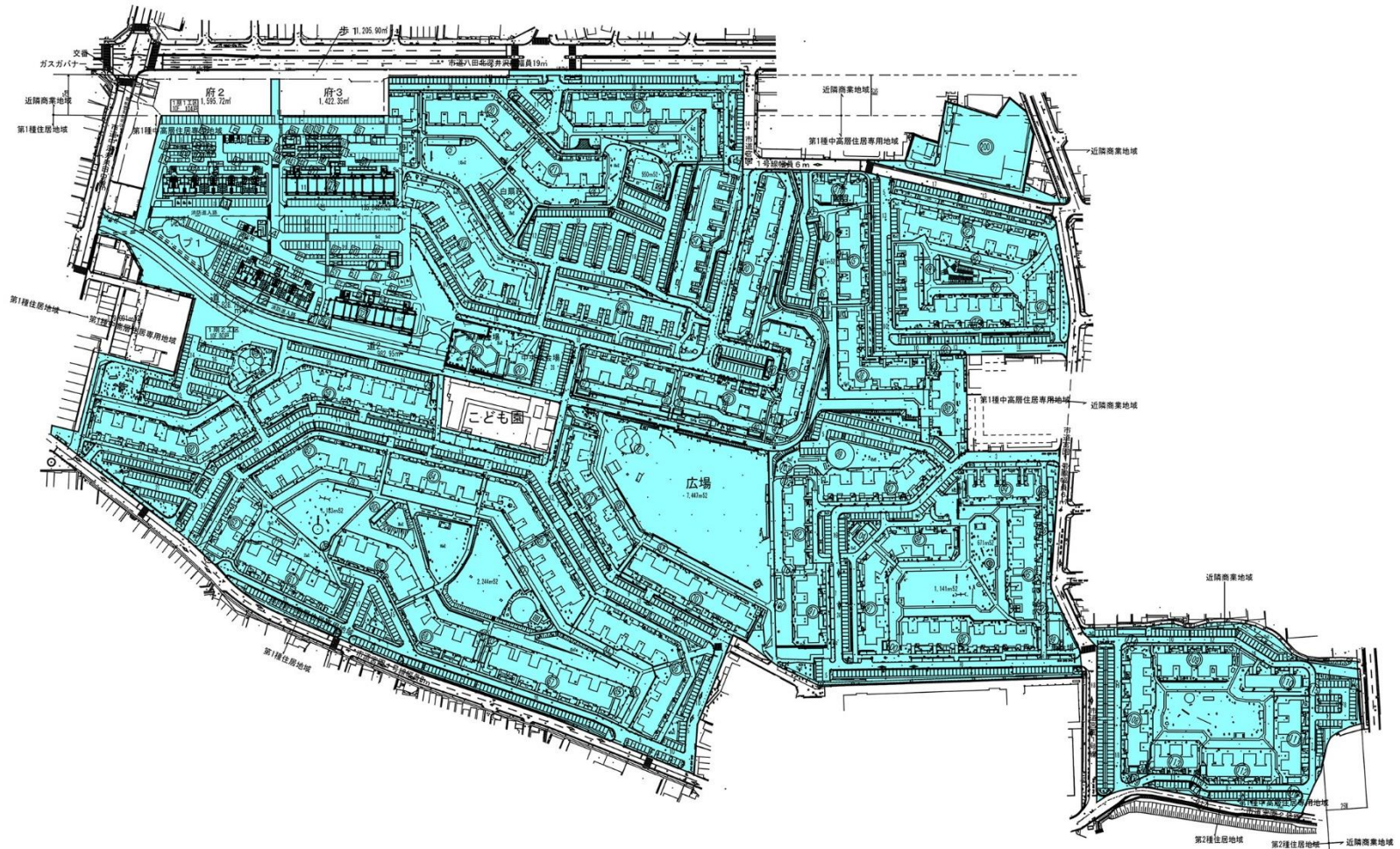
# 用途地域色分図



凡例	
官公庁	官公署・出張所、警察署・派出所 郵便局・税務署・大公使館・消防署
運輸供給施設	上水道施設、電力供給施設(変電所・変電所、電力ガス供給施設、卸売市場) 自動車道路、道路、踏切、橋、トンネル、フェリス等 倉庫、流通センター、配給所、1F、2F、3F （住宅地内の従属的なものは除く）
文教厚生施設	学校、幼稚園、保育園、児童館、児童センター、児童館、児童館 図書館、博物館、図書館、公民館、青少年センター、青少年センター、公民館 保健所、公民館、公民館、公民館、公民館、公民館、公民館、公民館
病院施設	病院、耳鼻科、眼科、歯医者、動物？一診療所、保健所
興業施設	体育館、競技場、野球場、水泳場、スケート場、ボウリング場、競馬競輪場等、道場 劇場、演習場、映画館 （屋内又は屋外施設を指すもの）
風俗営業施設	料亭、旅館、パブ、クラブ、宴会、結婚式等を中心とする会館 バー、ナイトクラブ、ダンスホール、カラオケ、カラオケ、カラオケ、カラオケ パブ、ダンスホール、ダンスホール、ダンスホール、ダンスホール
販売商業施設	飲食店、コンビニエンスストア、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド
業務施設	事務所(オフィス)、営業店舗(銀行、証券会社、東京ガス/東京電力等) 新聞社、放送局、NTT、JAF
住居施設	多戸建住宅等、住宅を主とする集合住宅(団地等の併用建物) 教育再生機構/公社/公営住宅、PC、1F、2F、3F、4F、5F、6F、7F、8F、9F、10F、11F、12F、13F、14F、15F、16F、17F、18F、19F、20F、21F、22F、23F、24F、25F、26F、27F、28F、29F、30F、31F、32F、33F、34F、35F、36F、37F、38F、39F、40F、41F、42F、43F、44F、45F、46F、47F、48F、49F、50F、51F、52F、53F、54F、55F、56F、57F、58F、59F、60F、61F、62F、63F、64F、65F、66F、67F、68F、69F、70F、71F、72F、73F、74F、75F、76F、77F、78F、79F、80F、81F、82F、83F、84F、85F、86F、87F、88F、89F、90F、91F、92F、93F、94F、95F、96F、97F、98F、99F、100F
農林漁業施設	温室(住宅用地や学校などの従属的なものは除く)、サロ、畜舎 その他
工業施設	工場、作業所、自動車修理工場、洗濯作業所を併うワンフロア店
その他	自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ゴミ捨て場 など

 今回申請一団地区域

SCALE 0 20 50 100 200 (m)  
A1: S:1/2500 A3: S:1/5000

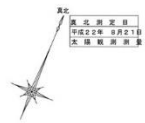


■ 現況一団地区  
敷地面積：205,735.53㎡

05  
敷地現況図





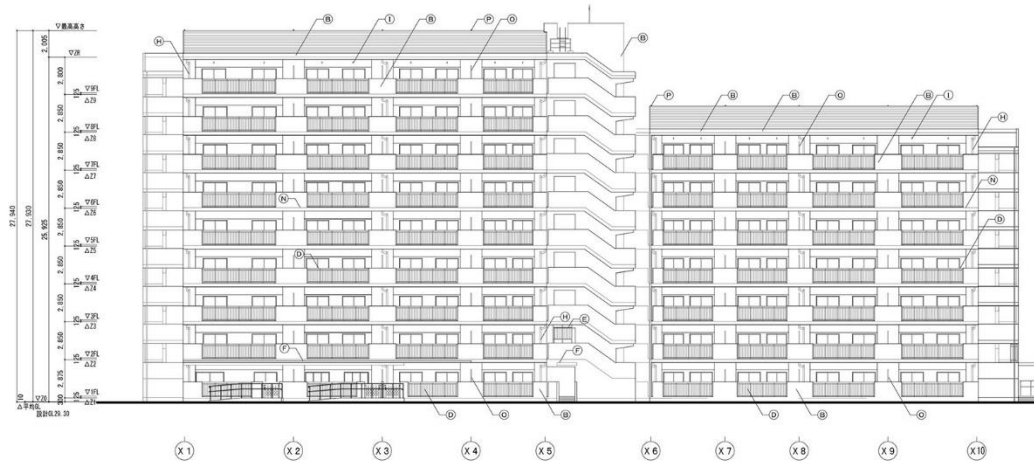


- 今回申請一団区域
- 【凡例】
- 共同住宅
- 付属棟
- 駐車場
- 自転車置場 (屋根無し/屋根付)

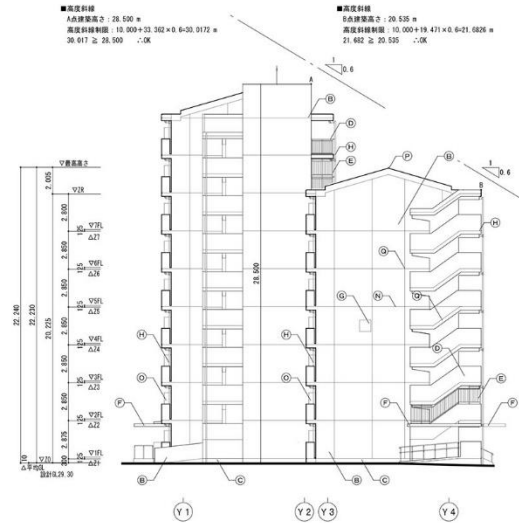


07

配置図



南立面図 1:150



東立面図 1:150

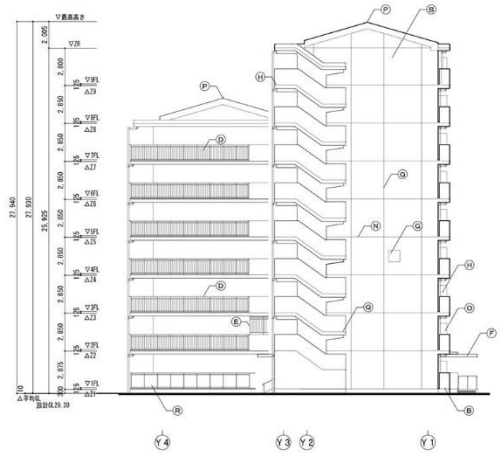
凡例	記号	記号	記号	記号	
Ⓐ	アスファルトシングル葺	Ⓕ	落下防止床 鉄骨造 (浴槽縁部メッキ)	Ⓖ	吊環
Ⓑ	コンクリート打ち放しの上 E-種 (天井部分は共用部分天井状図を参照)	Ⓖ	住棟番号	Ⓖ	化粧目地 (E-801)
Ⓒ	コンクリート打ち放しの茅葺	Ⓖ	欄干 カラーVP75φ	Ⓖ	アルミ製手摺 (アルミ・パネル120)
Ⓓ	アルミ製手摺 (橋子) (E-100)	Ⓖ	天井換気パイプ	Ⓖ	屋上スチール製手摺 (9000)
Ⓔ	侵入防止網橋子	Ⓖ	窓橋子	Ⓖ	消火水栓基礎
		Ⓖ	避難階段基礎		
		Ⓖ	TV共用階アンテナ支持台		
		Ⓖ	誘致目地 (E-800)		
		Ⓖ	打掃目地 (E-801)		
		Ⓖ	欄干 (E-101)		

08-1

3-1棟 立面図①



北側立面図 1:150



西側立面図 1:150

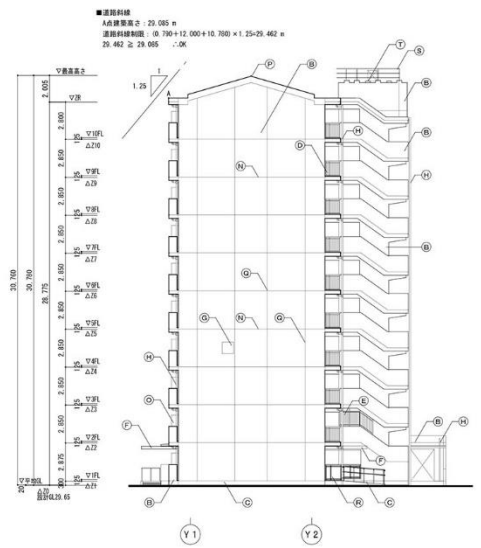
凡例		凡例		凡例	
記号	記号	記号	記号	記号	記号
㊸	アスファルトシングル葺	㊸	落下防止定 鉄骨造 (溶融樹脂メッキ)	㊸	基礎
㊸	コンクリート打ち放しの上 E-1層 (天井部分は共用部分天井状態を参照)	㊸	住棟番号	㊸	化粧目録 (E-801)
㊸	コンクリート打ち放しの表土	㊸	屋根 カラーVFR75φ	㊸	アルミ製手摺 (アルミ・PFR・1×2.0)
㊸	アルミ製手摺 (編子) (E-100)	㊸	天井裏換気パイプ	㊸	屋上スチール製手摺 (9900)
㊸	侵入防止面格子	㊸	窓格子	㊸	防火水栓基礎
		㊸	窓面材基礎	㊸	
		㊸	T.V.取替用アンテナ支持金	㊸	
		㊸	採光目録 (E-800)	㊸	
		㊸	採光目録 (E-801)	㊸	
		㊸	網板 (E-101)	㊸	

08-2

3-1棟 立面図②



南立面図 1/150

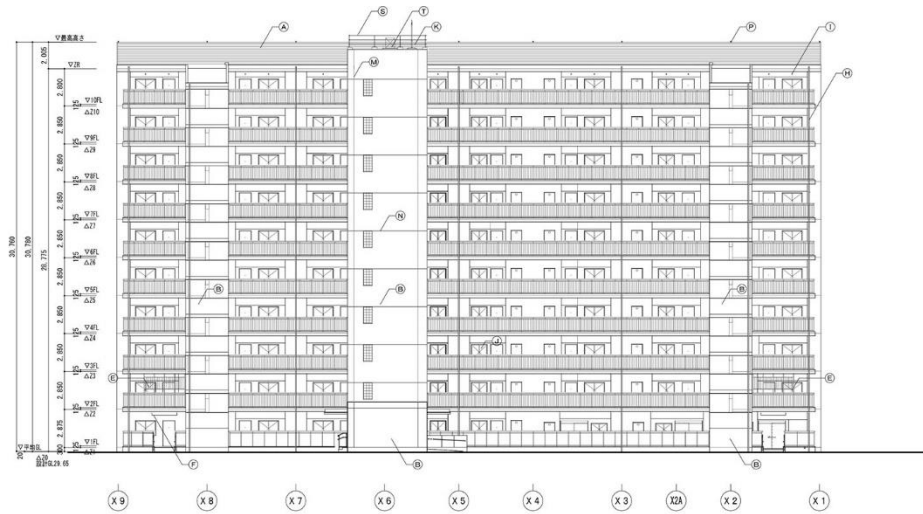


東立面図 1/150

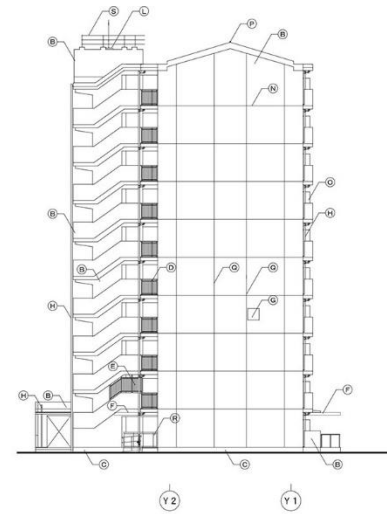
凡例					
△	アスファルトシングル葺	▽	落下防止床：鉄骨造（溶融塩酸メッキ）	▽	避雷針基礎
ⓑ	コンクリート打ち放しの上 Eー層（天井部分は共用部分天井仮設を参照）	ⓐ	住棟番号	Ⓛ	TV共用設備アンテナ支持台
Ⓒ	コンクリート打ち放しのまま	ⓓ	欄干 カラーVPP75φ	Ⓜ	調査目地（E-8000）
Ⓓ	アルミ製手摺（橋子）（E-100）	Ⓛ	天井換気パイプ	Ⓝ	打継目地（E-8001）
Ⓔ	侵入防止網格子	Ⓧ	窓網格子	Ⓔ	調査目地（E-101）
				Ⓟ	吊建
				Ⓖ	化粧目地（E-8011）
				Ⓠ	アルミ製手摺（アルミパネル1<2.0）
				Ⓡ	屋上スチール製手摺（9000）
				Ⓣ	消火水栓基礎

09-1

3-2棟 立面図①



北立画面 1/150



西立画面 1/150

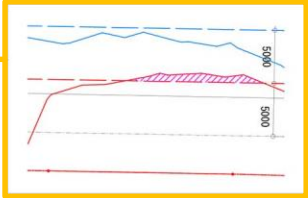
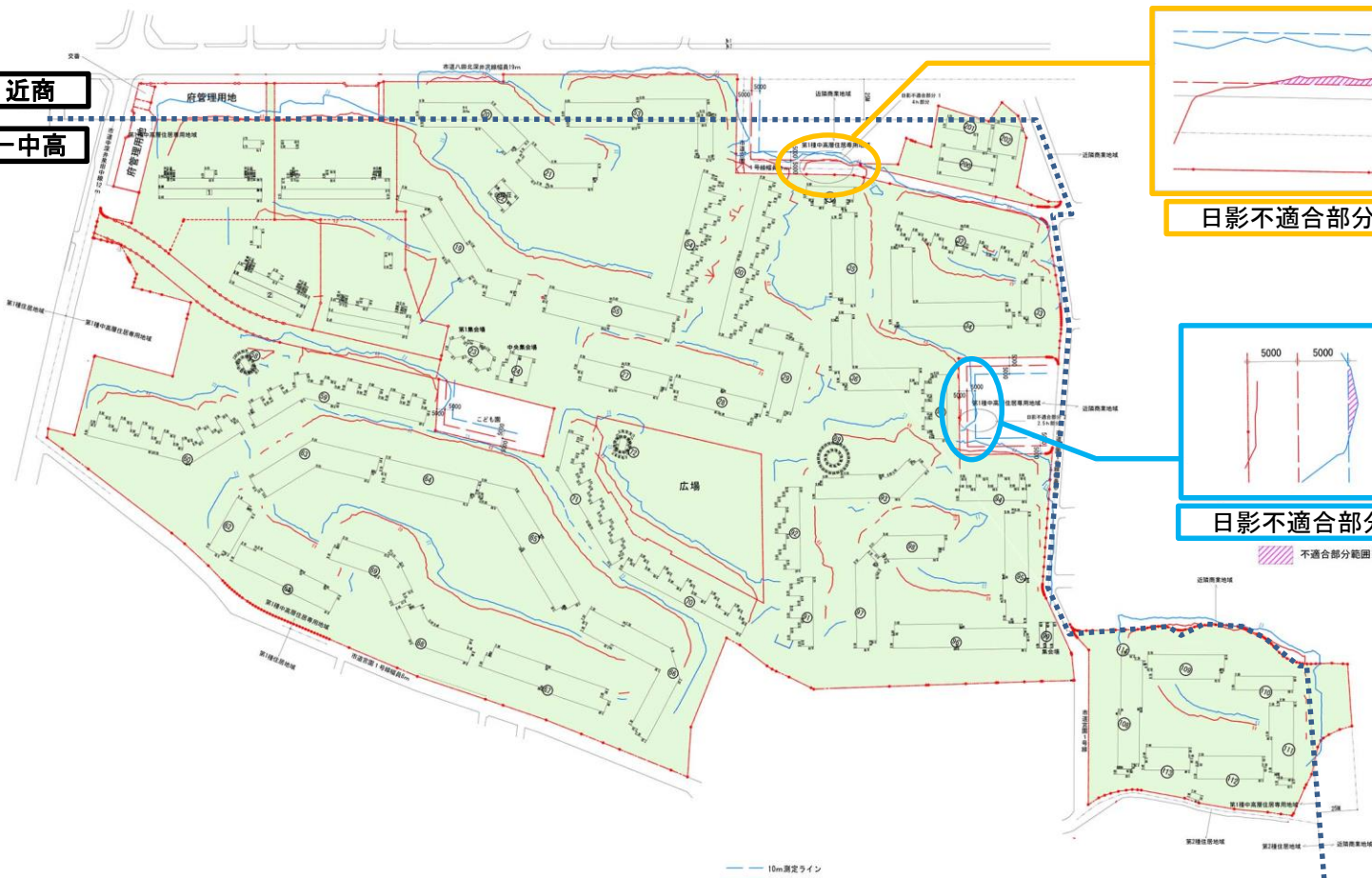
凡例	記号	記号	記号	記号	記号
△	アスファルトシングル葺	▽	落下防止笠 鉄骨造 (油断強固メッキ)	Ⓚ	遮雪封雪壁
Ⓚ	コンクリート打ち放しの上 Eー覆 (天井部分は共用部分天井仮設を参照)	Ⓜ	住棟番号	Ⓛ	TV共用機アンテナ支持台
ⓐ	コンクリート打ち放しの茅葺	Ⓢ	欄干 カラーVP75φ	Ⓝ	読書目地 (E-8000)
ⓑ	アルミ製手摺 (欄干) (E-100)	Ⓣ	天井換気パイプ	Ⓨ	打層目地 (E-8001)
ⓓ	侵入防止取付子	Ⓤ	窓取付子	Ⓩ	欄干 (E-101)
				Ⓟ	吊建
				Ⓠ	化粧目地 (E-8011)
				Ⓡ	アルミ製手摺 (アルミパネル1寸0)
				Ⓢ	壁上スチール製手摺 (9900)
				Ⓣ	消火水栓基礎

09-2

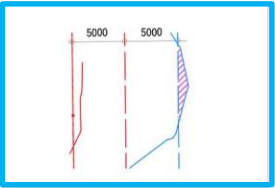
3-1棟 立面図②

測点 22 482808  
 測点 23 482808  
 平成 26 年 8 月 21 日  
 測量 概測

**近商**  
**一中高**



日影不適合部分1



日影不適合部分2

不適合部分範囲を示す

- 10m 等高ライン
- 5m 等高ライン
- 2.5h 等時限日影
- 4.0h 等時限日影
- 第一種中高層

測定日の高さ = 4.0m 緯度 = 27° [ 方位 ] 測定時間 ( 緯度 = 1.6h )  
 平均日 L = 29.594  
 観測地点は 22°56'N 138°46'E の中心点  
 測定日の高さ は 25m レベルから ( 23.994 - 25.0 + 基準 4.0 ) = 8.994m







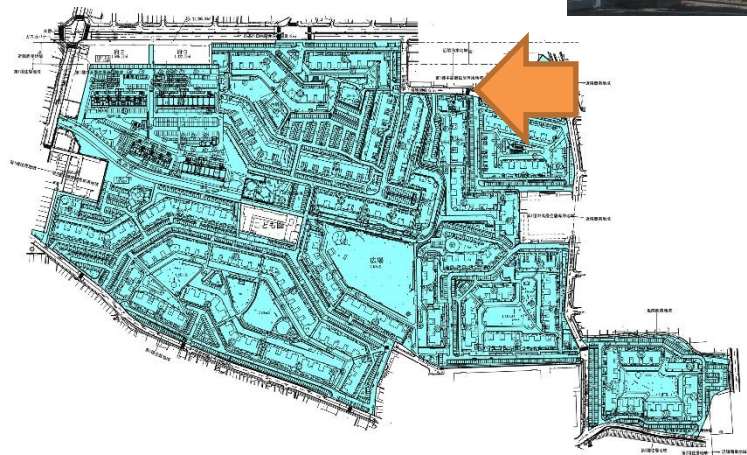
12
パース



現況写真1



現況写真2



現況写真3



現況写真4

## 調査意見

本申請は、府営宮園住宅において、段階的に建替えを進めている中で、第1次第3期として、住棟2棟等を建築するにあたり、現在の一団地認定の取り消し、府管理用地をはずした区域での再度の一団地認定に併せて、法第56条の2第1項(日影規制)ただし書許可を受けようとするものである。

当該区域では、日影規制が施行された昭和54年4月1日以前の既存建築物の影響により、規制値を超える日影を生じさせているが、本申請の建築物によって不適合部分が増加することはない。

よって、周辺の住居環境を害するおそれがなく、許可に際しては支障がないと認められる。