

議案 第1号

法第56条の2

第1項ただし書き

(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(イ)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(ロ)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(ハ)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(ニ)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おいては、この限りでない。

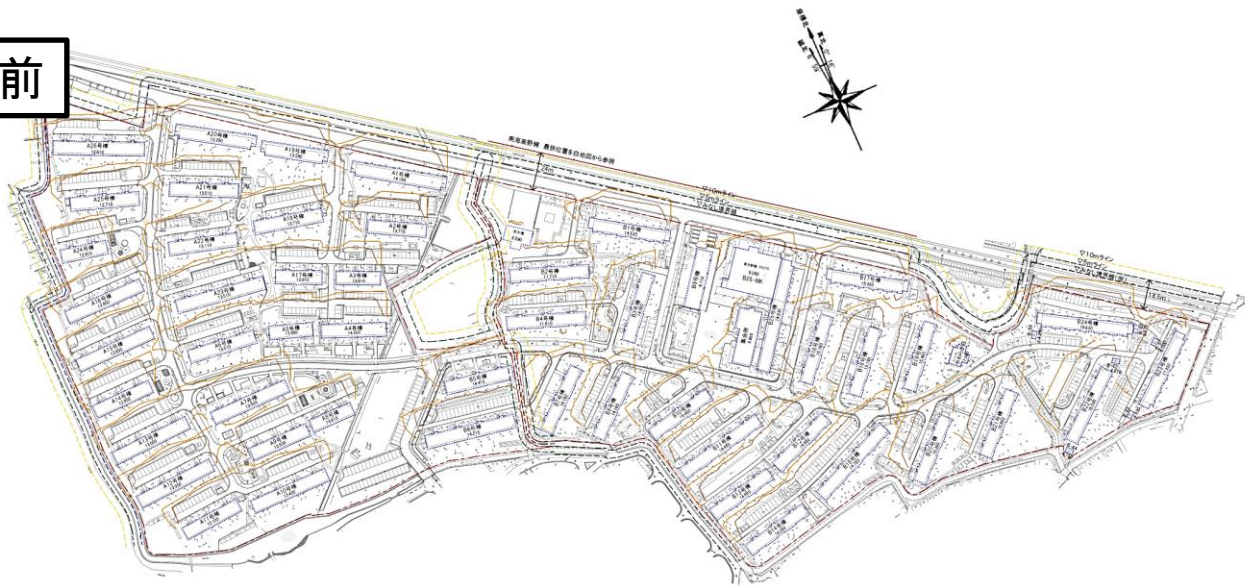
別表第四 日影による中高層の建築物の制限

	(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)		
	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を超える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)	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	
					三時間(道の区域内にあつては、二時間)	二時間(道の区域内にあつては、一・五時間)
				(二)	四時間(道の区域内にあつては、三時間)	二・五時間(道の区域内にあつては、二時間)
				(三)	五時間(道の区域内にあつては、四時間)	三時間(道の区域内にあつては、二・五時間)
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とする。						

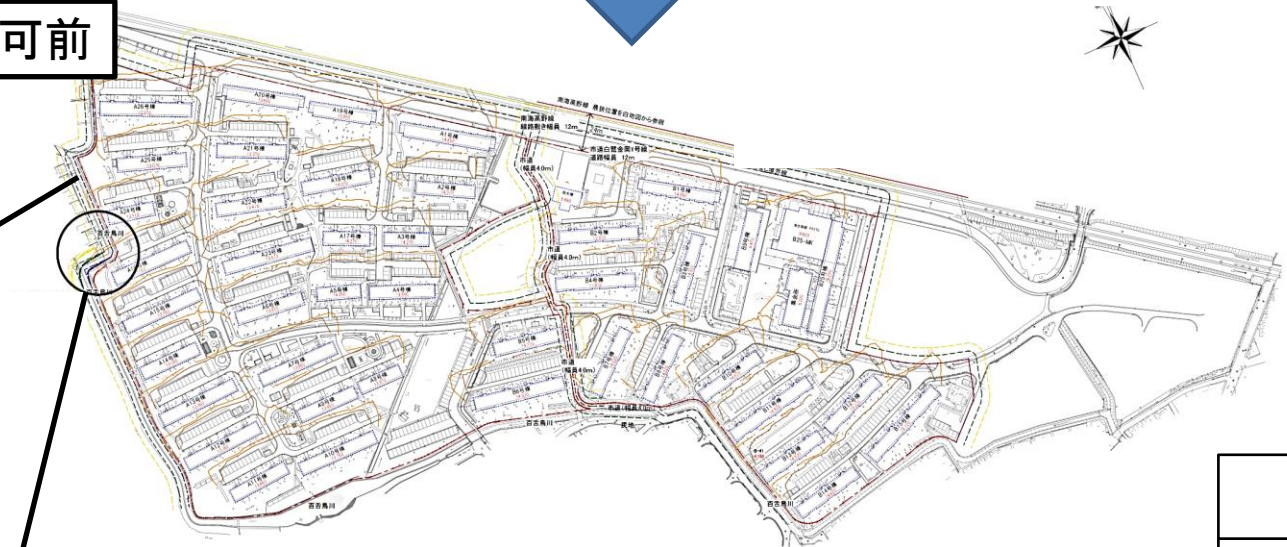
01

参考条文

H29年度許可前



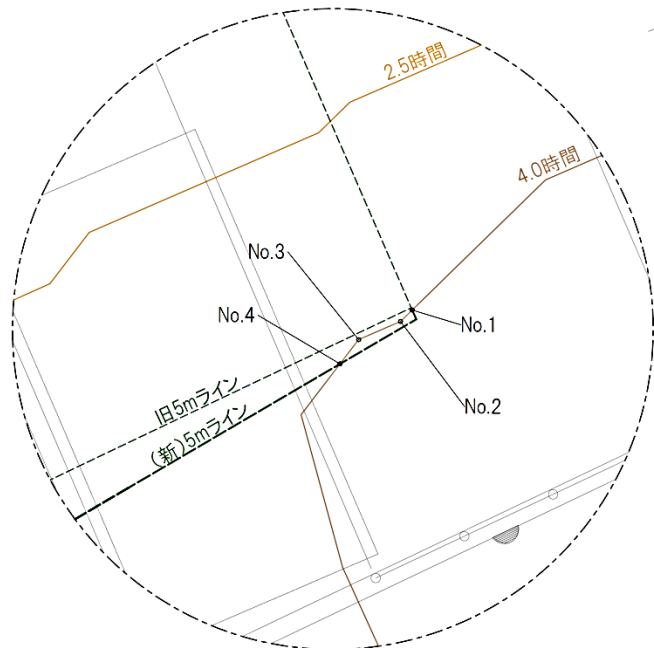
H29年度許可前



百舌鳥川

現況日影不適合部分
(H30年3月29日許可)

02
現況日影図
(H29年度許可時)



A部 拡大図 S:1/50

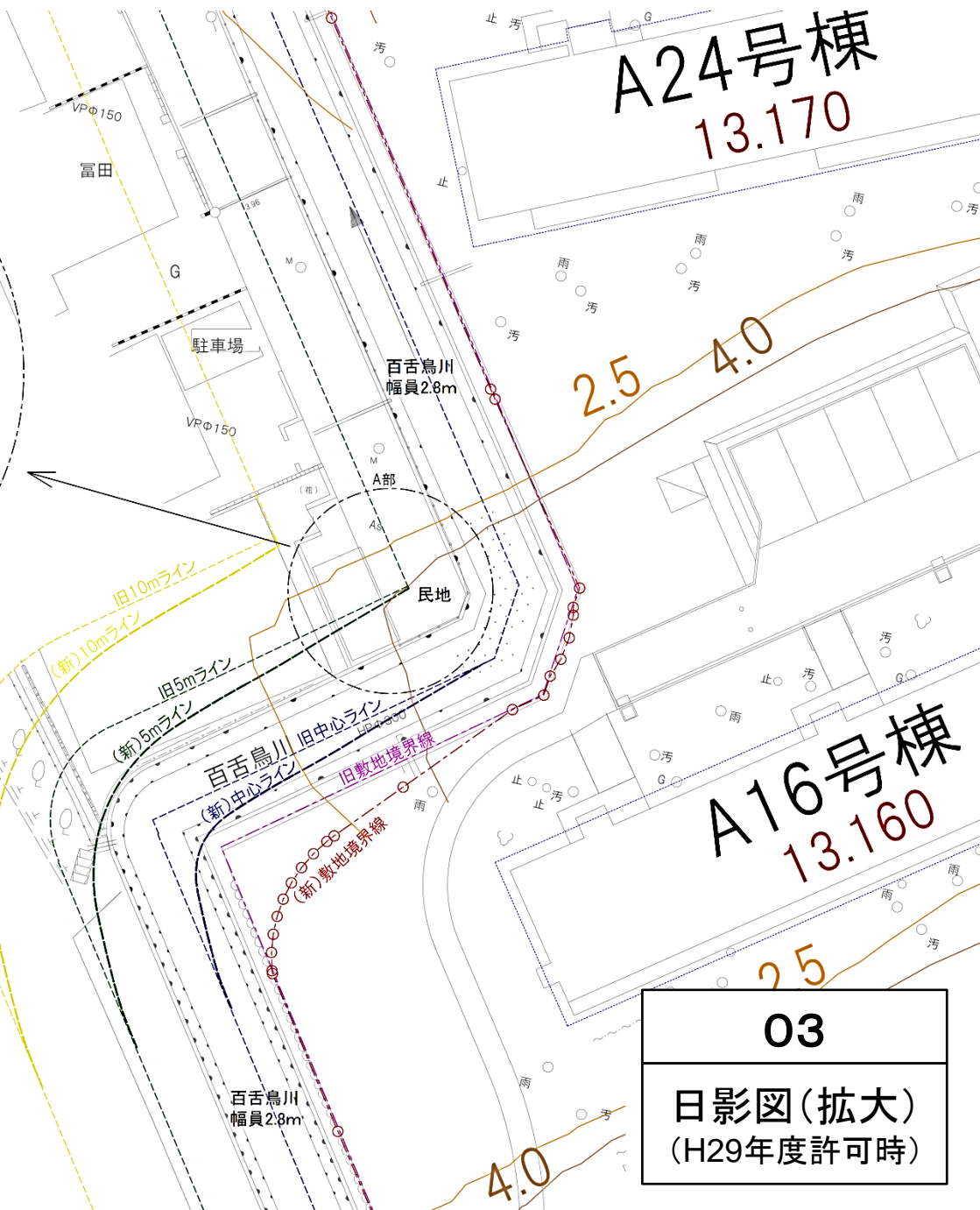
日影時間

合計時間	日影時間	超過時間
NO.1 [4:22] (8:00)-(12:22)	22分超過	
NO.2 [4:20] (8:00)-(12:20)	20分超過	
NO.3 [4:13] (8:00)-(12:13)	13分超過	
NO.4 [4:07] (8:00)-(12:08)	8分超過	

※2.5時間の等時間日影は、10mラインを超えていない。
 ※4時間の等時間日影は、5mラインを超えており、
 図中のポイントでそれぞれ上記の時間を超過している。

計画日影図(等時間日影・複合)

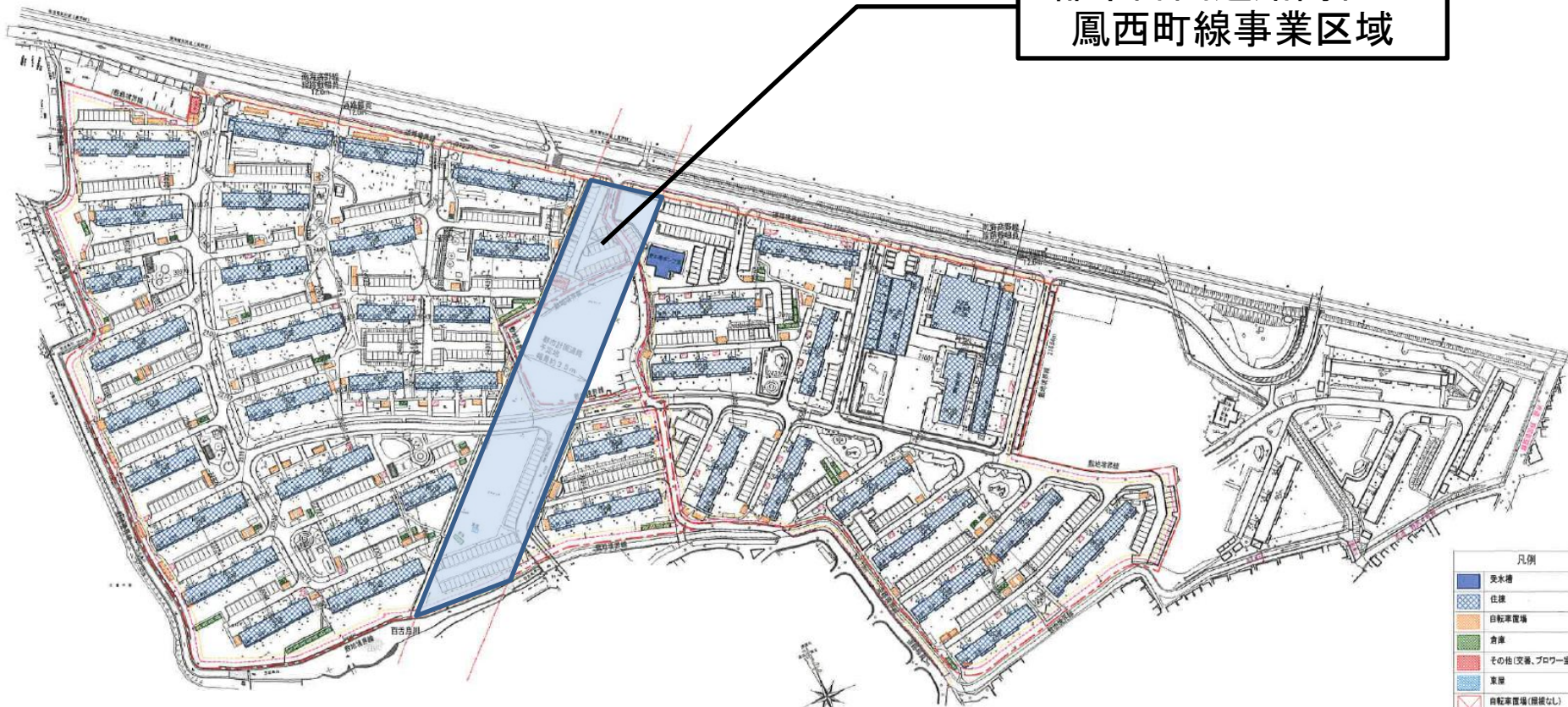
真太陽時
 冬至 8時~16時
 東経 135° 30'
 北緯 35°
 規制日影時間
 5mライン 4時間、10mライン 2.5時間
 受影面=4m
 平均地盤高さ TP=31.78m



03

日影図(拡大)
(H29年度許可時)

都市計画道路南花田
鳳西町線事業区域



A地区

B地区

04

配置図
(事業説明)

議案番号			
適用条文	建築基準法第56条の2第1項ただし書		
申請者	独立行政法人 都市再生機構 理事（西日本支社長） 村上 卓也		
敷地の位置	堺市東区白鷺町1丁1082番1		
地域・地区	第1種中高層住居専用地域 近隣商業地域 建ぺい率60% 基準容積率200%		
主要用途	共同住宅		
申請建築物用途	共同住宅		
工事種別			
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	51,202.53㎡		51,202.53㎡
建築面積	8,885.03㎡		8,885.03㎡
延べ面積	39,579.67㎡		39,579.67㎡
(容積対象延べ面積)			39,012.82㎡
建築物の高さ	14.33m		
建築物の階数	地上5		

05

概要書

白鷺団地

建築基準法第56条の2第1項 許可申請

許可を受けようとする理由書

堺市長様

当機構では、貴市管轄内における白鷺団地におきましては、団地を集約化し、新たに発生する用地については、良質なまちづくりに寄与する施設等の誘致をはかる集約型団地再生事業を推進しております。今回、現在認定されている一団地内に計画のある都市計画道路南花田鳳西町線事業の進捗により区域が分断されるため、一団地の取消し申請及び二箇所に分割した区域での認定申請を行います。

二箇所のうち西側の一団地認定区域に接しているA16号棟西側の百舌鳥川拡幅部における屈曲部の解消を行うため、前回の一団地取消認定時に広く用地を供出したことで、既存建築物による日影規制に関する不適合部分が生じたことについては、平成30年3月29日に建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可をいただきましたが、本申請においても引き続き既存建築物による日影規制に関する不適合部分が生じることとなります。

つきましては、周囲の居住環境を害する恐れはないため、建築基準法第56条の2第1項ただし書の許可申請をいたしますのでよろしくお願いいたします。

令和5年2月28日

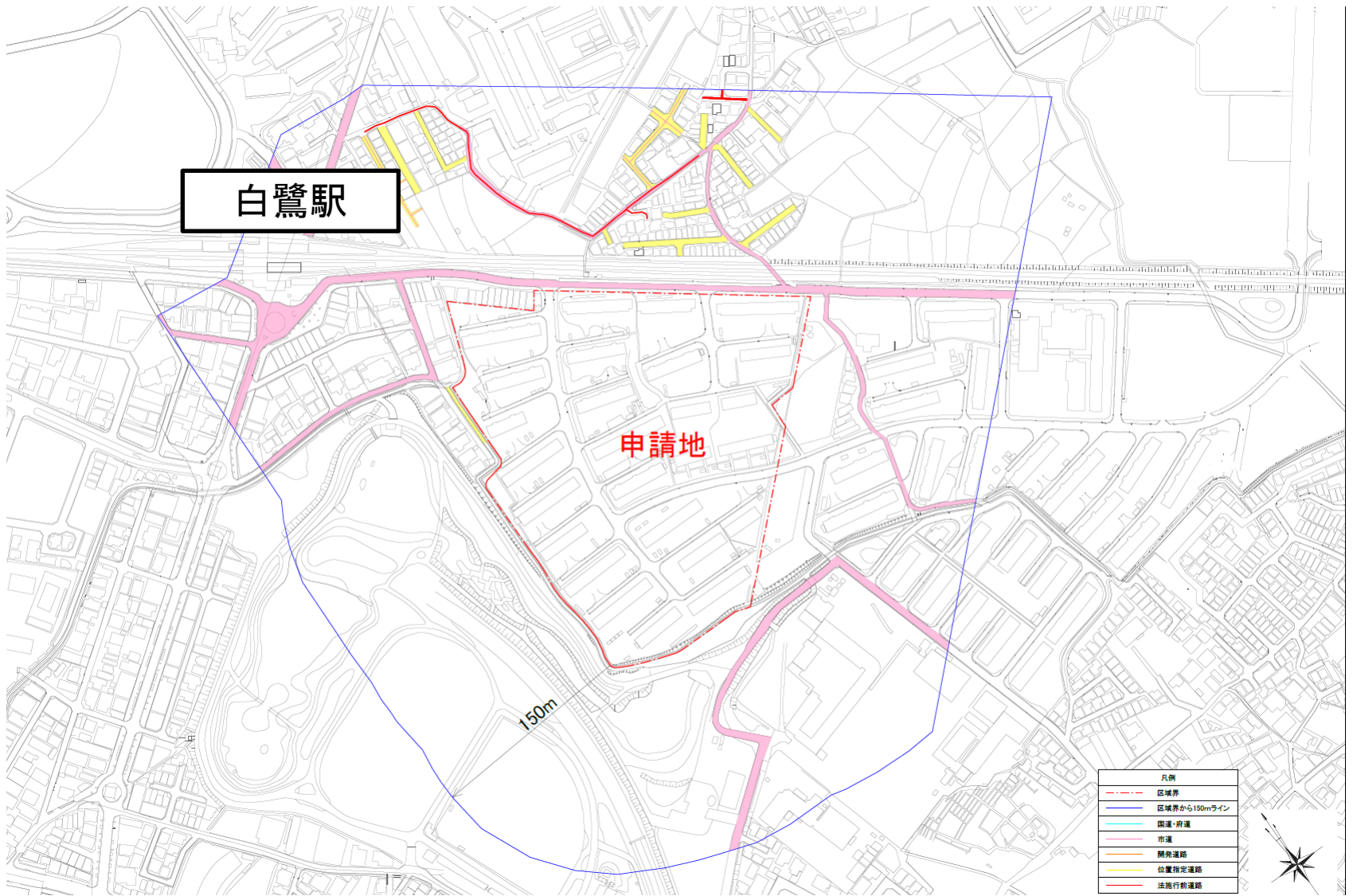
大阪市城東区森之宮一丁目6番85号

独立行政法人都市再生機構

理事(西日本支社長) 村上 卓也

06

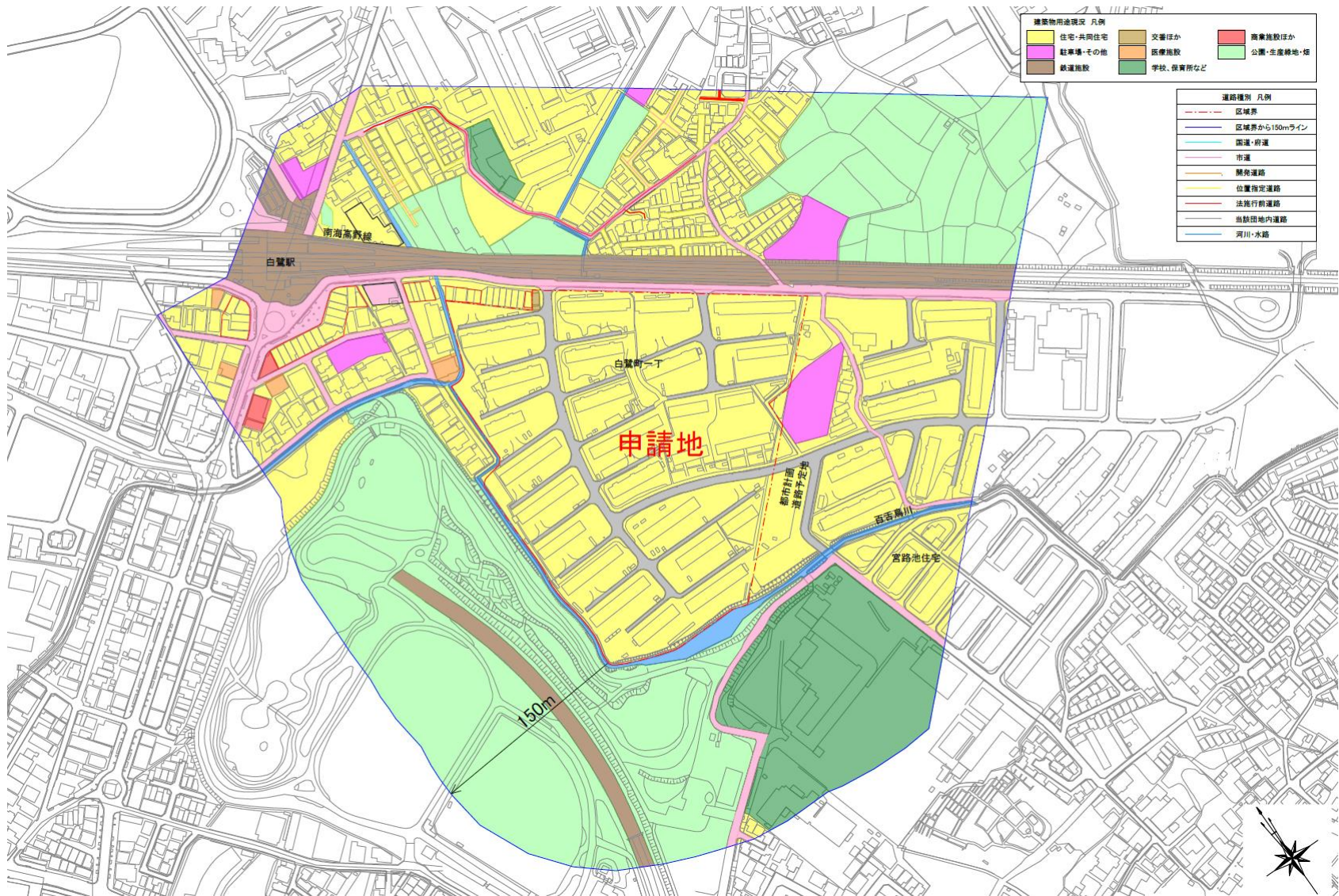
理由書





08

用途地域
色分図



09

**建築物用途
色分図**



凡 例	
	受水槽
	住棟
	自転車置場
	倉庫
	東屋
	その他(交番、プロパー等)
	自転車置場(屋根なし)

10

敷地現況図



凡例	
	区域境界線
	通路
	アプローチ
	駐車場
	歩行者路
	建物
	施設
	その他の建物
	公園・遊び場
	植え込み地
	その他の用地

緑地面積 : 21,681.72m²

11

土地利用 計画図



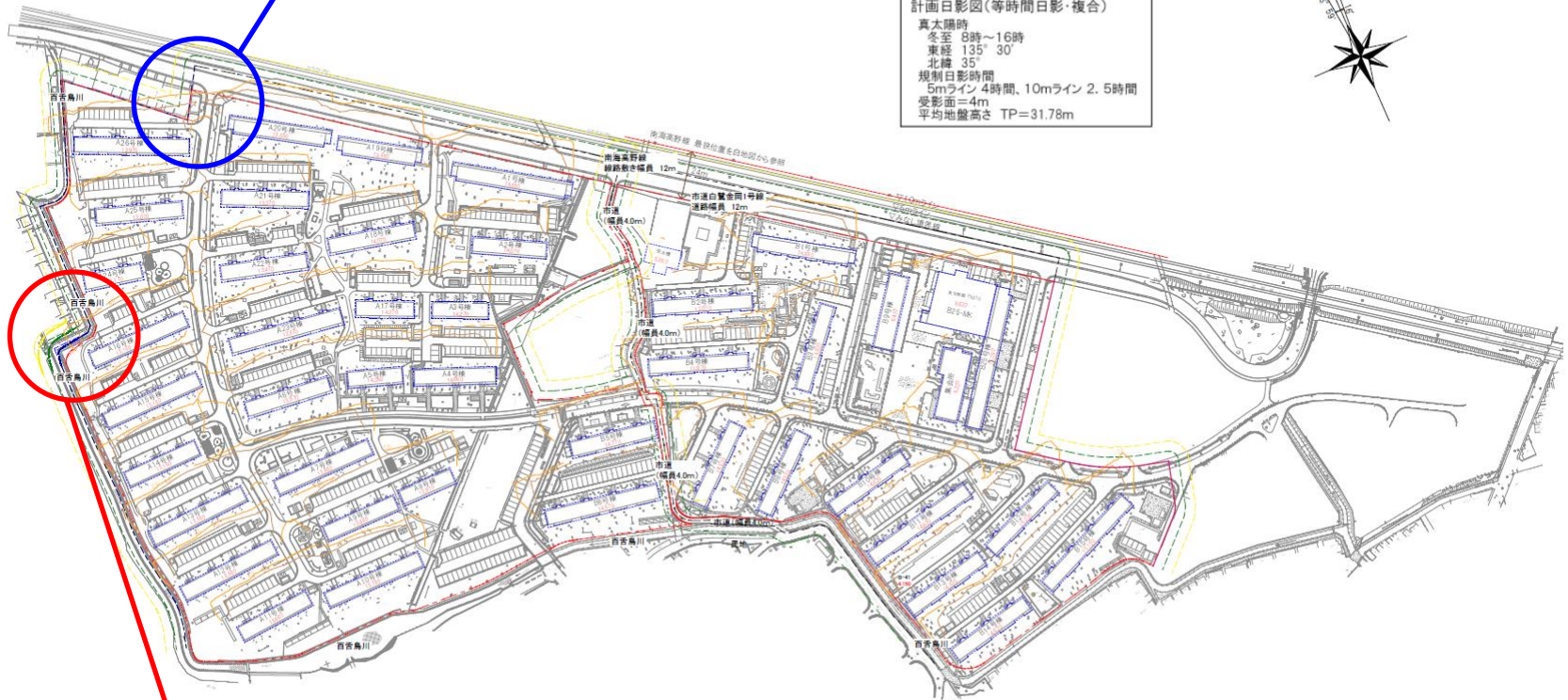
凡例	
	住棟
	自転車置場
	倉庫
	その他(交番)
	自転車置場(屋根なし)
	3mライン
	5mライン

12

配置図

近隣商業地域
(日影の制限なし)

計画日影図(等時間日影・複合)
真太陽時
冬至 8時～16時
東経 135° 30'
北緯 35°
規制日影時間
5mライン 4時間、10mライン 2.5時間
受影面=4m
平均地盤高さ TP=31.78m



現況日影不適合部分
(H30年3月29日許可)

13

現況日影図

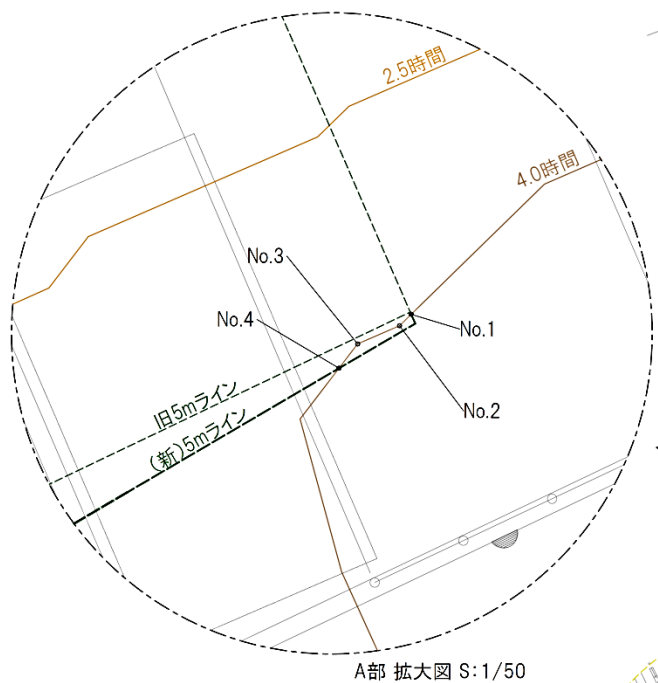


計画日影図(等時間日影・複合)
 真太陽時
 冬至 8時~16時
 東経 135° 30"
 北緯 35°
 規制日影時間
 5mライン 4時間、10mライン 2.5時間
 受影面=4m
 平均地盤高さ TP =31.26m

平均地盤面高さ
 (現況)31.78m → (計画) 31.26m

計画日影不適合部分

14
 計画日影図



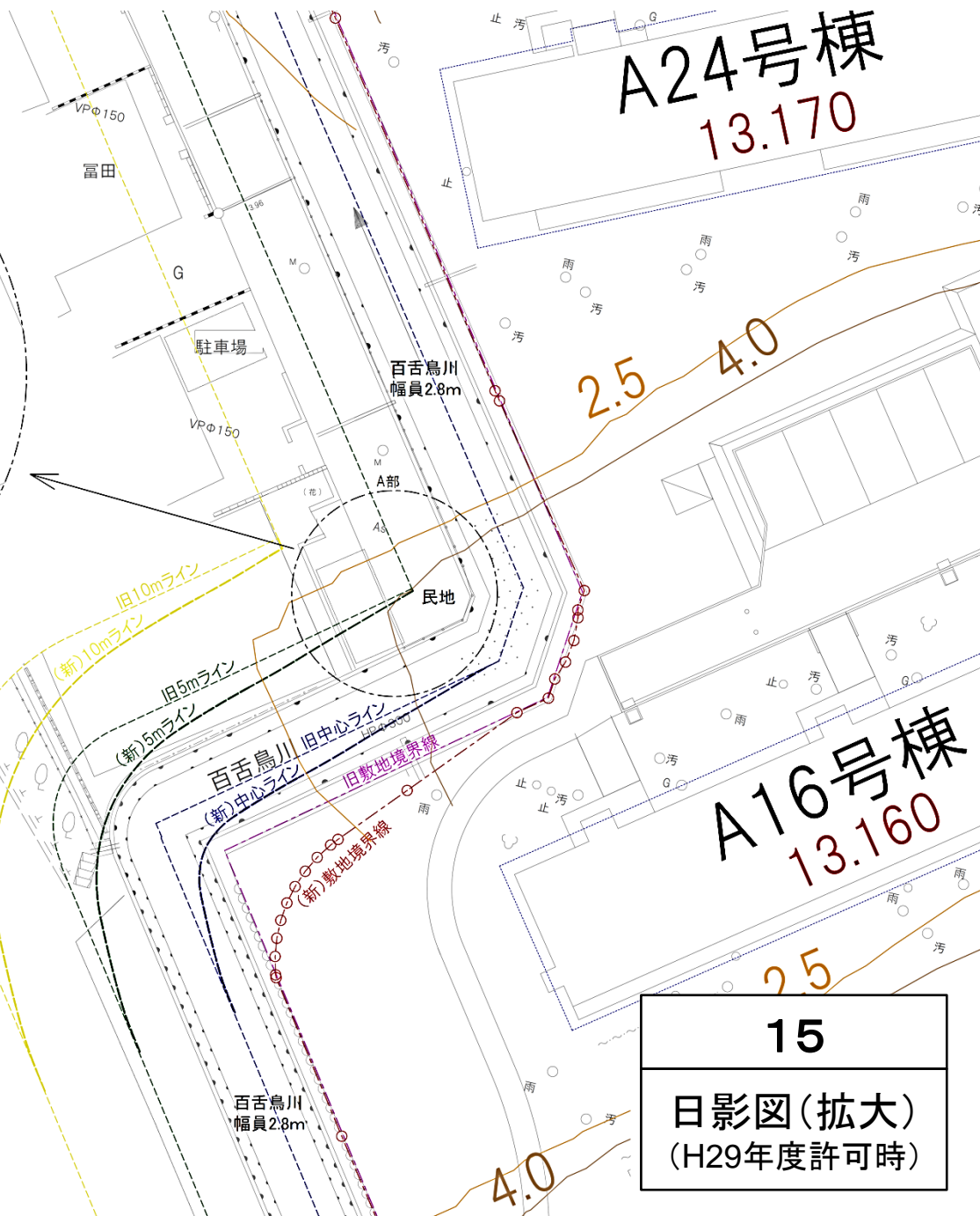
日影時間

合計時間	日影時間
NO.1 [4:22'] (8:00')-(12:22')	22分超過
NO.2 [4:20'] (8:00')-(12:20')	20分超過
NO.3 [4:13'] (8:00')-(12:13')	13分超過
NO.4 [4:07'] (8:00')-(12:08')	8分超過

※2.5時間の等時間日影は、10mラインを超えていない。
 ※4時間の等時間日影は、5mラインを超えており、
 図中のポイントでそれぞれ上記の時間を超過している。

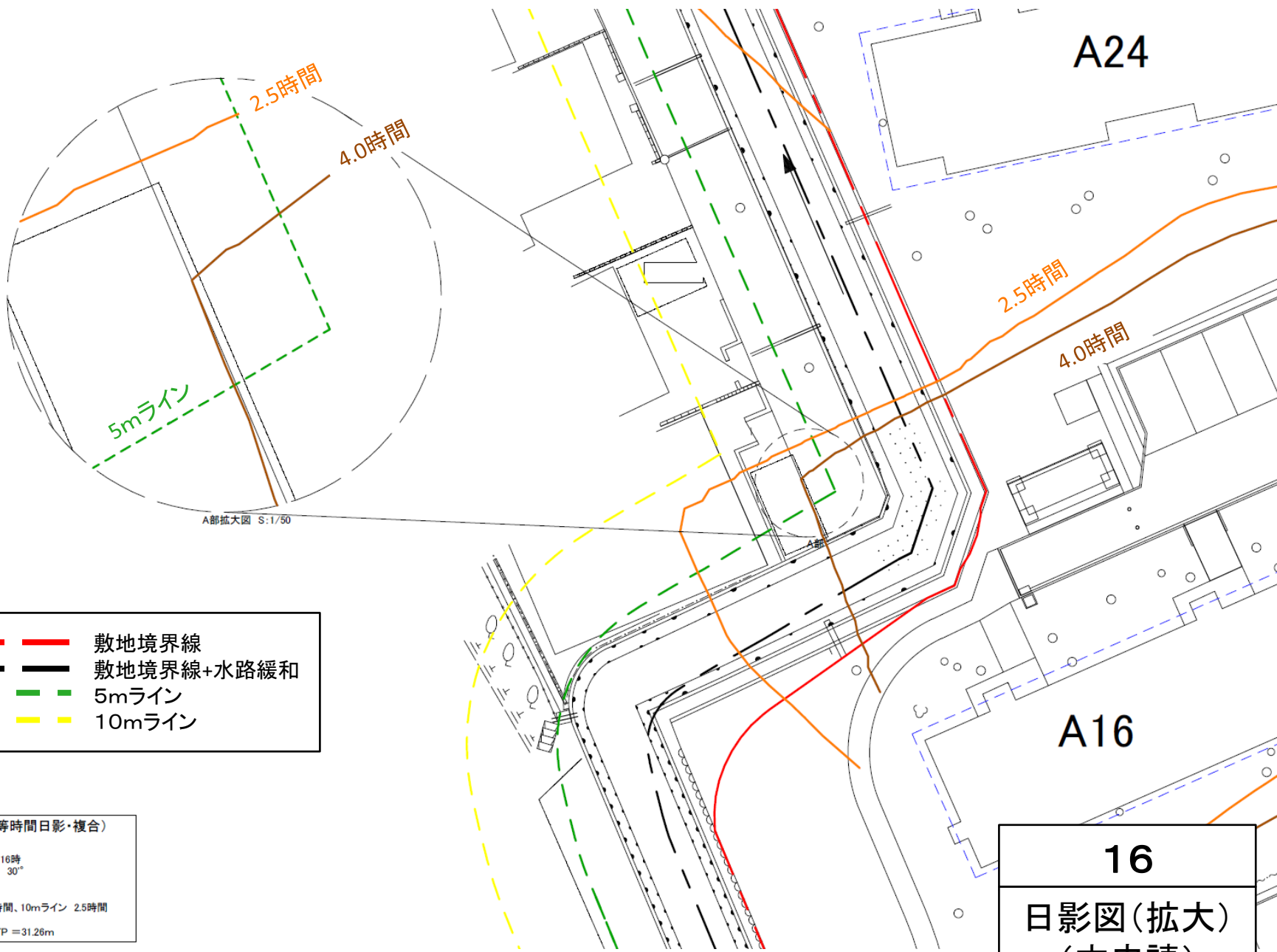


計画日影図(等時間日影・複合)
 真太陽時
 冬至 8時~16時
 東経 135° 30'
 北緯 35°
 規制日影時間
 5mライン 4時間、10mライン 2.5時間
 受影面=4m
 平均地盤高さ TP=31.78m



15

日影図(拡大)
(H29年度許可時)



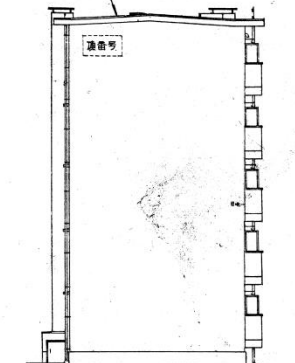
A部拡大図 S:1/50

-  敷地境界線
-  敷地境界線+水路緩和
-  5mライン
-  10mライン

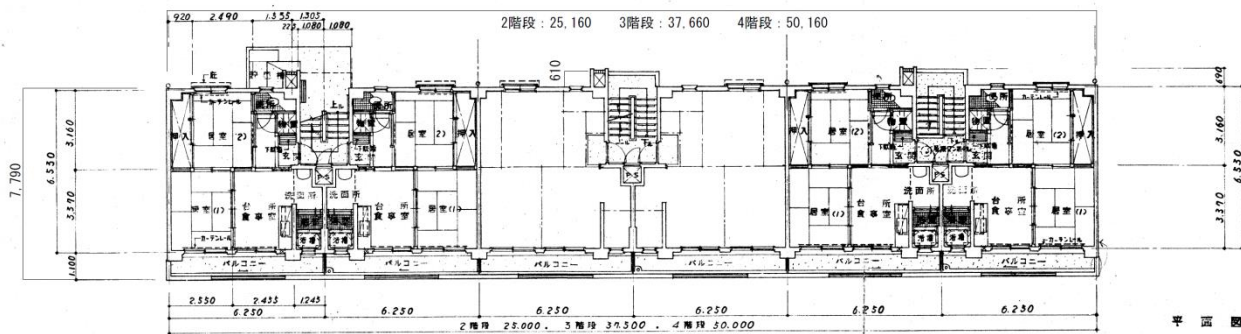
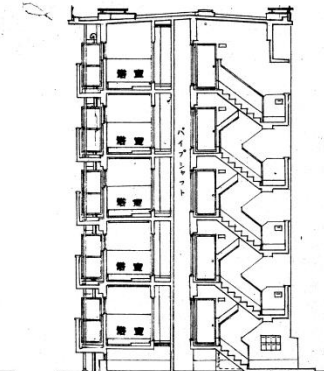
計画日影図(等時間日影・複合)
真太陽時
冬至 8時~16時
東経 135° 30'
北緯 35°
規制日影時間
5mライン 4時間、10mライン 2.5時間
受影面=4m
平均地盤高さ TP=31.26m

16
日影図(拡大)
(本申請)

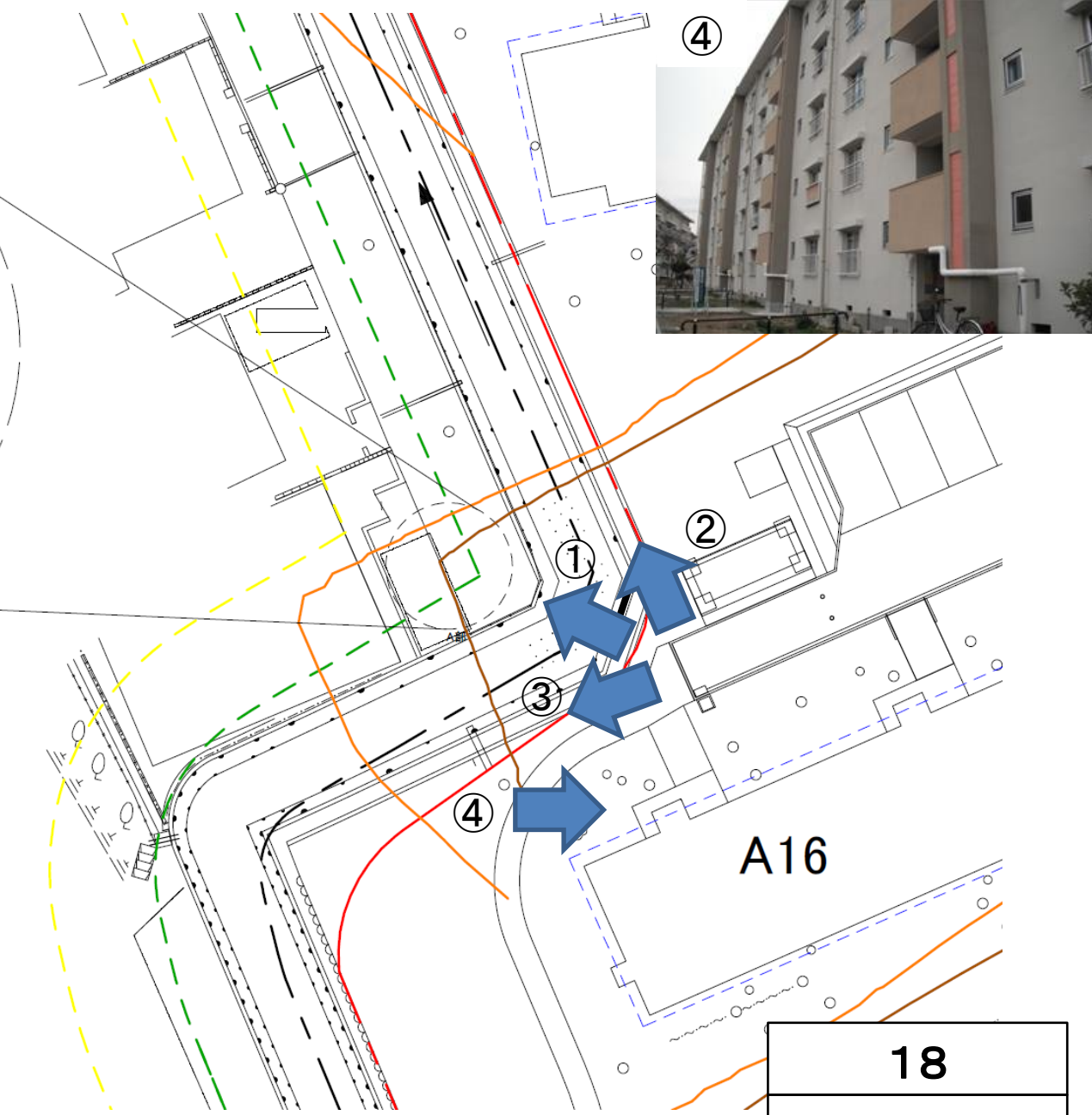
屋根: 露出アスファルト工法/焼付 屋根: 防水コンクリートワイヤメッシュ工法/焼付



屋根: 防水コンクリートワイヤメッシュ工法/焼付 屋根: 露出アスファルト防水工法/焼付



17
A16号棟
平面図 立面図



18
現況写真

調査意見

本申請はUR都市機構白鷺団地において、都市計画道路事業による事業執行にあたり、建築基準法第86条の5第2項の認定取り消し及び同法第86項第1項の認定と合わせて、A地区について同法第56条の2第1項ただし書きの規定に基づく許可を受けようとするものである。

今回、本一団地を東西に分断する形で横断している都市計画道路南花田鳳西町線事業区域(用地買収は既に完了しており、令和8年度の事業完了の予定)を除外し、東西それぞれの区域で一団地認定を受ける計画である。

二箇所のうち西側の一団地認定区域(A地区)に接しているA16号棟西側の百舌鳥川拡幅部における屈曲部の解消を行うため、前回の一団地取消認定時に広く用地を供出したことで、既存建築物による日影規制に関する不適合部分が生じたことについては、平成30年3月29日に建築基準法第56条の2第1項ただし書きの規定に基づく許可を行っているが、本申請においても引き続き既存建築物による日影規制に関する不適合部分が生じることとなる。

新たに日影不適合部分が増大するものではなく(平均地盤が下がることによる計算上の増加は有)、周囲の居住環境を害するおそれはないため、許可に際しては支障がないと認められる。

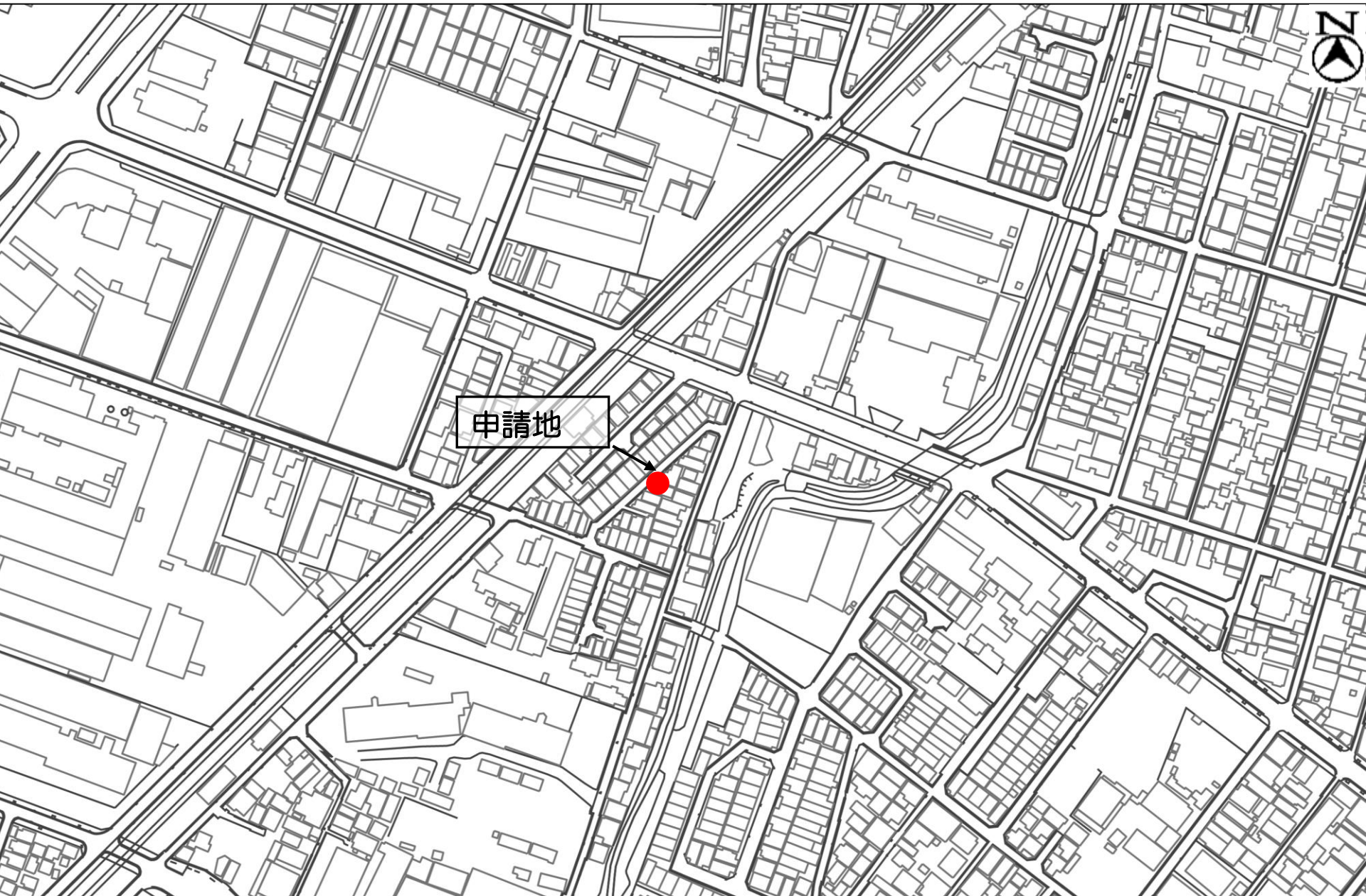
建築基準法第43条
第2項第2号一括同意基準に
よる許可物件
報告

令和5年度 第2回建築審査会

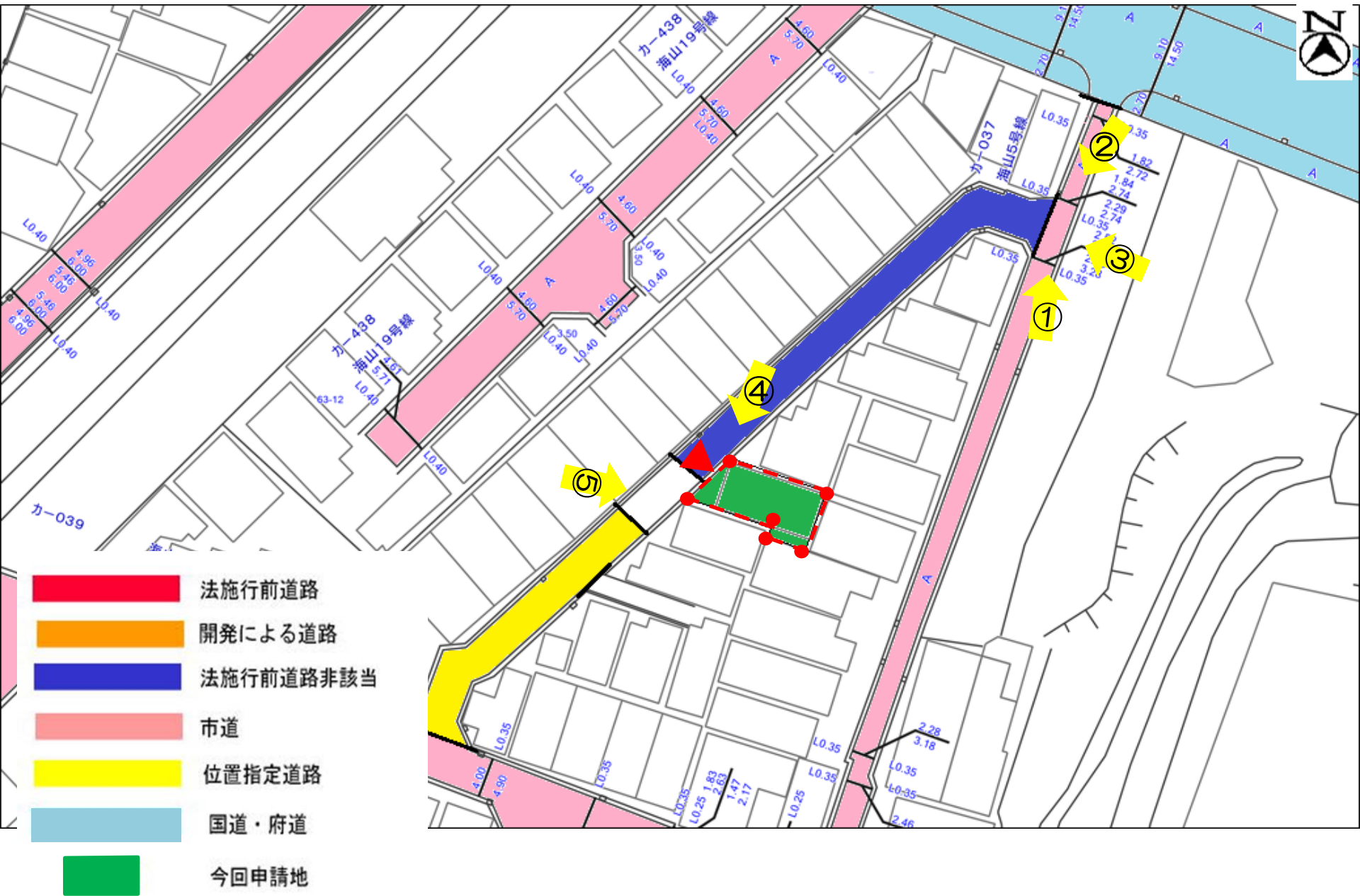
	報告番号	第6号	第7号	第8号		
申請地	申請者			株式会社M&F建設 代表取締役 福井 篤		
	敷地の位置	堺区海山町一丁62番18 及び62番26	東区野尻町436番8	北区百舌鳥西之町三丁647 番及び648番		
	用途地域	準工業地域	第一種中高層住居地域	第二種中高層住居地域		
建築物の概要	建築物の用途	一戸建住宅(車庫付)	一戸建住宅	一戸建住宅		
	敷地面積	64.88㎡	60.78㎡	65.88㎡		
	建築面積	39.33㎡	40.72㎡	31.18㎡		
	延べ面積	108.53㎡	70.03㎡	92.33㎡		
	構造	木造	木造	木造		
	階数	3	2	3		
	高さ	9.810m	7.256m	9.467m		
空地等の概要	空地の種類	道路状空地	道路状空地	道路状空地		
	空地等の幅員(現況幅員)	4.42m~4.56m	4.70m~4.73m	4.45m~4.50m		
	協定幅員	4.42m~4.56m	4.70m~4.73m	4.45m~4.50m		
	既設建物経過年数	50年	46年	47年		
許可内容	許可年月日	令和5年8月8日	令和5年10月3日	令和5年10月26日		
	許可番号	堺宅地第X-6号	堺宅地第X-7号	堺宅地第X-9号		
	一括同意基準	工号 該当	工号 該当	工号 該当		
	備考					

第6号 堺区海山町

第6号 堺区海山町（申請地位置図）



第6号 堺区海山町（申請地配置図）





第6号 堺区海山町 写真 南東側市道北より ②



第6号 堺区海山町 写真 東側市道東より ③



第6号 堺区海山 写真 協定通路北より ④



第6号 堺区海山町 写真 申請地 ⑤

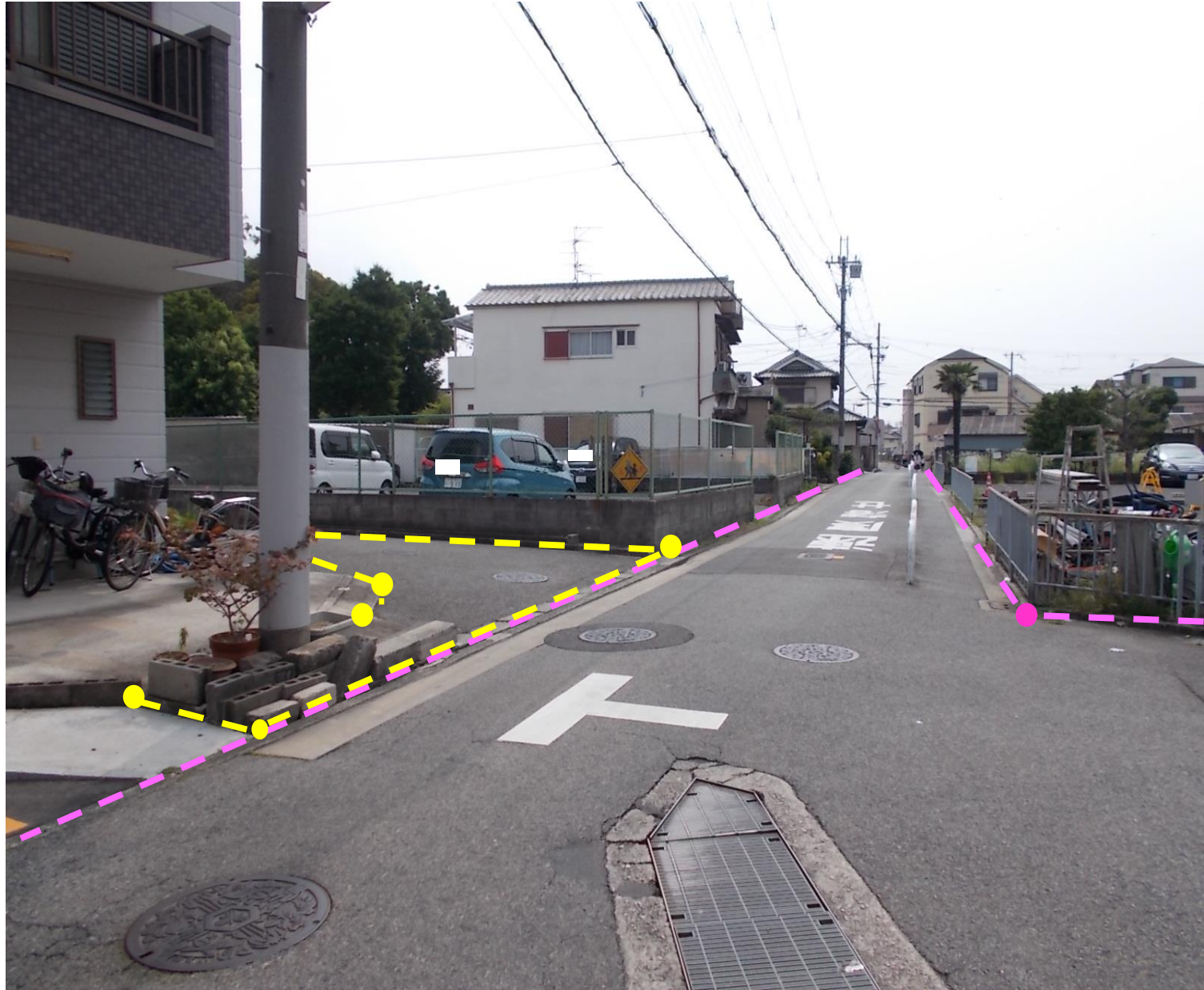


第7号 東区野尻町

第7号 東区野尻町（申請地位置図）



第7号 東区野尻町 写真 北側市道路東より ①



第7号 東区野尻町 写真 北側市道北より ②



第7号 東区野尻町 写真 北側市道西より ②



第7号 東区野尻町 写真 協定通路西より ④



第7号 東区野尻町 写真 申請地 ⑤



第8号 北区百舌鳥西之町

第8号 北区百舌鳥西之町（申請地位置図）



第8号 北区百舌鳥西之町 写真 東側市道南より ①



第8号 北区百舌鳥西之町 写真 東側市道東より ②



第8号 北区百舌鳥西之町 写真 東側市道北より ③



第8号 北区百舌鳥西之町 写真 申請地 ④



第1回建築審査会
(令和5年7月18日)

報告 第1号
法第44条
第1項第2号



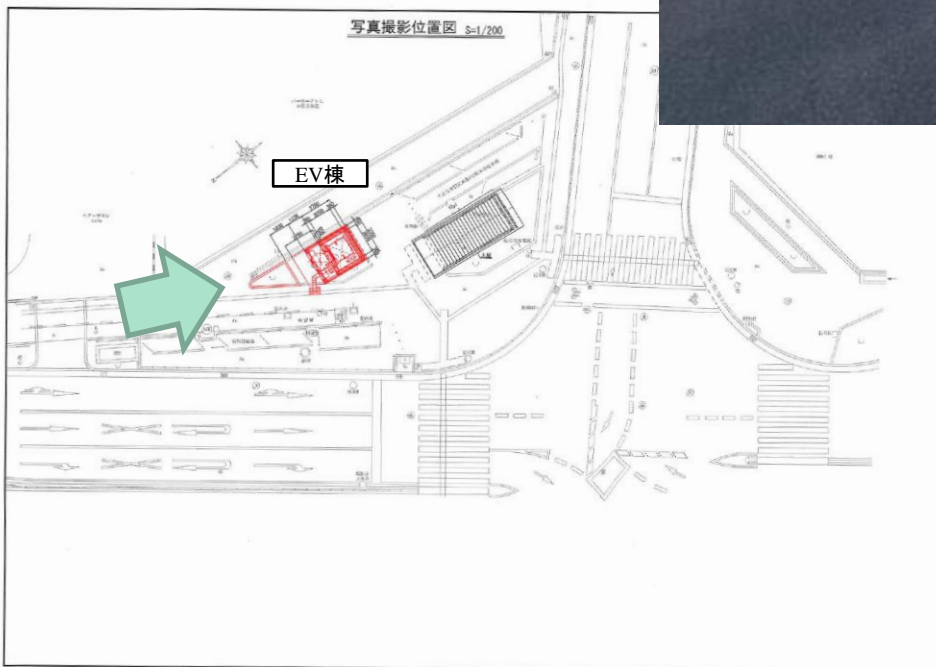
01

付近見取図

報告番号	第1号		
申請者	大阪市高速電気軌道株式会社 代表取締役社長 河井 英明		
敷地の位置	堺市北区中百舌鳥町2丁320-2他12筆		
地域・地区	近隣商業地域	商業地域	
	80% / 300%	80% / 600%	
主要用途	駅舎施設		
申請建築物用途	駅舎施設		
工事種別	増築		
敷地面積	7,094.71㎡		
	申請部分	申請以外の部分	合計
建築面積	12.87㎡	54.00㎡	66.87㎡
延べ面積 ※()内は地上部分の床面積	59.17㎡ (12.54㎡)	4,517.00㎡ (54.00㎡)	4,576.17㎡ (66.54㎡)
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	-	/
階数	地上1 地下1	-	
高さ	3.82m	-	
許可・年月日	令和5年3月30日		
許可番号	堺建安第D-26号		
一括同意基準	第1(2)		
備考			

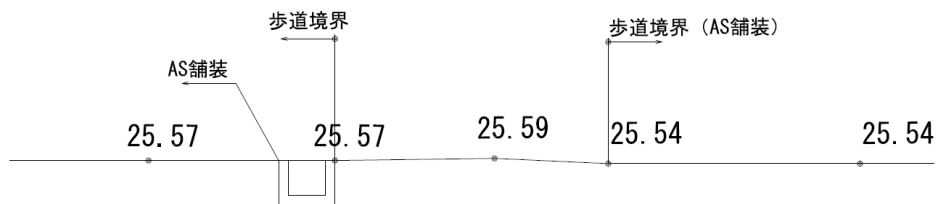
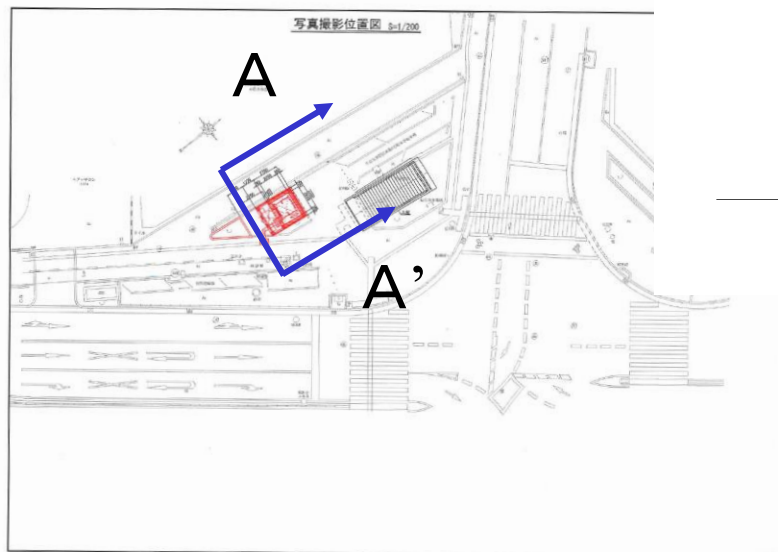
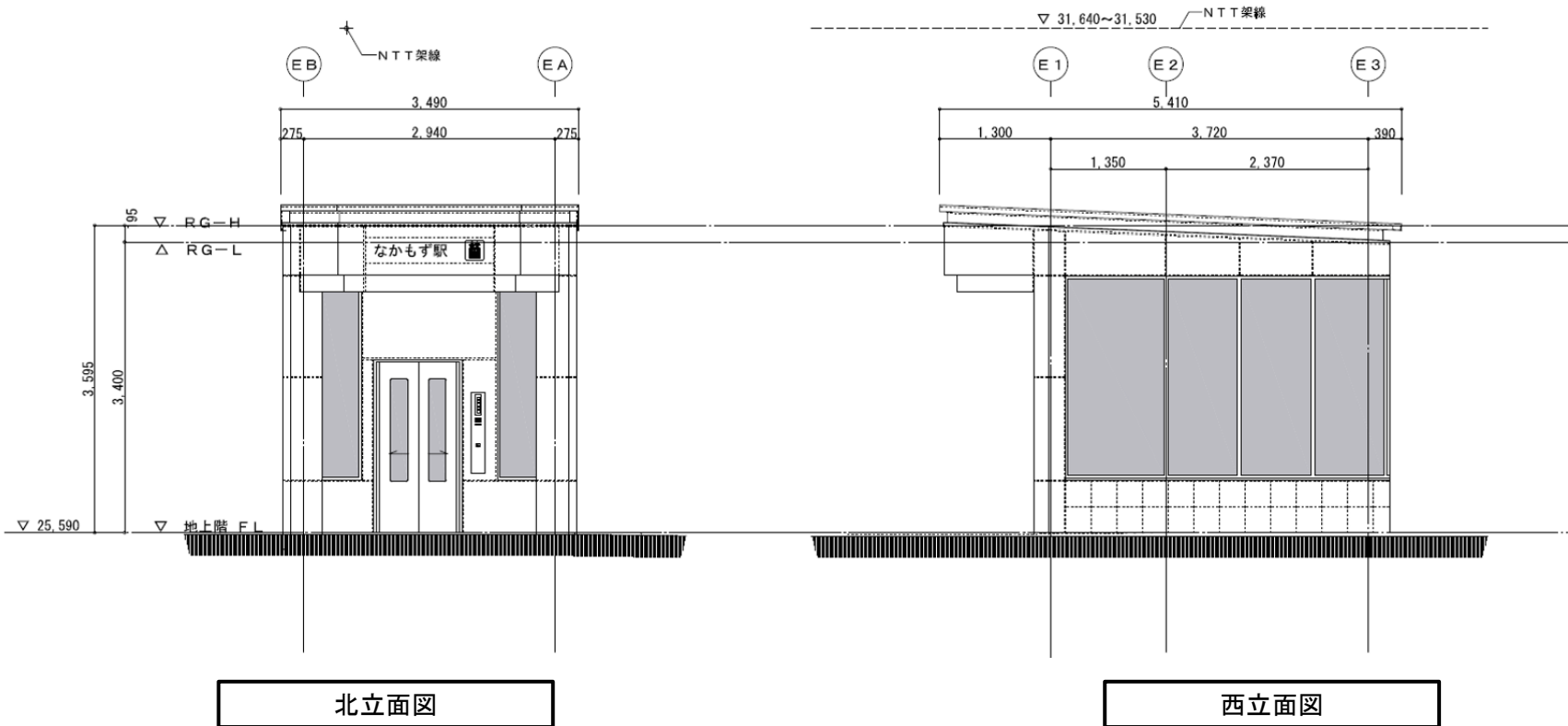
02

概要書



03

透視図



A-A' 断面图

04

立面图
断面图