

令和5年度第2回堺市建築審査会
会 議 録

令和5年11月21日（火曜）
堺市建築審査会事務局

□全部記録

■要点記録

会 議 録

会議の名称	令和5年度第2回堺市建築審査会
開催日時	令和5年11月21日（火曜） 午後3時15分から午後4時00分まで
開催場所	堺市役所 高層館20階 第1特別会議室
出席者	梶会長、加賀委員、丸山委員、牧田委員 処分庁、事務局
議題又は案件並びに結論等	(1) 議案第1号 建築基準法第56条の2第1項ただし書きの規定による許可について 審議の結果：同意した (2) 報告案件 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の報告（3件） 報告の結果：了承した
会議の全部内容又は進行記録	別紙のとおり
傍聴人	なし

令和5年度第2回堺市建築審査会会議録

日時：令和5年11月21日（火曜）
午後3時15分～午後4時00分
場所：堺市役所高層館20階第1特別会議室

【出席者】

委員

委員	梶 哲教
委員	加賀 有津子
委員	丸山 睦
委員	牧田 武一

処分庁

建築安全課長	河合 悦二
建築安全課参事	林 智美
建築安全課指導係長	古橋 佑太
建築安全課	田中 秀典
宅地安全課長	米田 清治
宅地安全課主幹	岡田 俊彦
宅地安全課許可係長	西川 喜幸

事務局

建築安全課課長補佐	樋口 喜司
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和5年度第2回堺市建築審査会会議録

事務局	<p>本日はお忙しい中、堺市建築審査会にご出席いただきましてありがとうございます。</p> <p>本日の審査会ですけれども、委員7名中4名のご出席をいただいております。堺市建築審査会条例第5条第2項に定められている定足数を満たしており、会議は有効に開催されることをご報告申し上げます。</p> <p>また、傍聴人は現在のところおられません。</p> <p>本日は、付議案件が1件、報告案件が3件となっております。それでは梶会長、よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは、令和5年度第2回の堺市建築審査会を開会させていただきます。</p> <p>本日の会議録署名人は、加賀委員と丸山委員にお願いします。</p> <p>それでは早速、議案第1号、建築基準法第56条の2第1項ただし書きの規定による許可について、処分庁のご説明をお願いいたします。</p>
処分庁	<p>それでは、議案第1号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、一団地認定を受けている、東区白鷺町の白鷺団地において、建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による日影許可について、建築審査会の同意を求めるものです。</p> <p>本申請地においては、平成29年度に同様の日影許可を本審査会に付議し、許可を受けました。今回は、一団地地域の縮小を伴うため、改めて本審査会に付議するものです。</p> <p>次のページ、資料番号1の参考条文をご覧ください。</p> <p>建築基準法の適用条文、日影による中高層の建築物の高さの制限である第56条の2第1項の抜粋を載せております。網掛け部分を読み上げますと、「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においては、この限りでない。」となっております、このただし書の同意を求めるものです。</p> <p>今回申請の敷地及びその周囲は、主に第一種中高層住居専用地域であり、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲には4時間以上、10mを超える範囲には2.5時間以上、日影を生じさせないように定められています。</p> <p>まずは前回の日影許可についてご説明させていただきます。次のページ、資料番号2の現況日影図（平成29年度許可時）をご覧ください。</p> <p>平成29年度において、百舌鳥川の改修にあたり、屈曲部の解消を行うため、白鷺団地の用地の一部を切り出したことで、既存建築物に</p>

よる日影の不適合部分が新たに生じることになりましたが、建築審査会同意の上、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よる日影許可を受けました。

次のページ、資料番号3の日影図（拡大）（平成29年度許可時）をご覧ください。

敷地を切り出したことにより敷地境界線が赤色のラインになり、拡大図を見ていただくと、緑の新5mラインと茶色の4時間日影線で囲まれている範囲が不適合部分となりました。

次のページ、資料番号4の配置図（事業説明）をご覧ください。

お示ししている配置図は、現状の白鷺団地を示しているものです。

団地の中央部分において、都市計画道路事業が進捗しています。

現状はA地区、B地区及び都市計画道路事業区域を含めて一団地認定区域としておりますが、今回、都市計画道路部分を除いて、A地区及びB地区それぞれの区域において、一団地認定を受けるとともに、A地区について日影の許可を受けようとするものです。

次のページ、資料番号5の概要書をご覧ください。

申請者は、独立行政法人 都市再生機構 理事（西日本支社長） 村上卓也です。

敷地の位置は、堺市東区白鷺町1丁1082番1です。

以下、地域・地区や面積などは記載のとおりとなっております。

次のページ、資料番号6の理由書をご覧ください。

2段落目途中から読み上げさせていただきますと、「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。」となっております。

次のページ、資料番号7の付近見取図をご覧ください。

申請地は、南海高野線白鷺駅より南東約200mに位置し、北側が幅員約12mの市道に接しています。

次のページ、資料番号8の用途地域色分図をご覧ください。

申請地及びその周辺は第一種中高層住居専用地域、申請地の北西の一部は近隣商業地域に指定されています。

次のページ、資料番号9の建築物用途色分図をご覧ください。

申請地の南側は白鷺公園、白鷺小学校、西側は主に住宅地、東側は都市計画道路の事業区域をはさみ、一団地分割された白鷺団地となります。

次のページ、資料番号10の敷地現況図をご覧ください。

主に共同住宅で構成される一団地となります。

次のページ、資料番号11の土地利用計画図をご覧ください。

赤色の一点鎖線で囲まれた部分が今回申請の一団地の区域となり

ます。

先ほどの敷地現況図と見比べていただくと、都市計画道路事業区域を含め、東側が一団地区域からはずされています。

次のページ、資料番号 12 の配置図をご覧ください。

今回建築行為はありません。

次のページ、資料番号 13 の現況日影図をご覧ください。

規制値を超える日影を生じさせている部分は赤色でお示ししている 1 か所となります。

なお、青色でお示ししている近隣商業地域は、日影の制限について、条例で指定されていないため、制限はありません。

次のページ、資料番号 14 の計画日影図をご覧ください。

日影算定上の平均地盤面が 31.78m から 31.26m と若干下がります。日影の算定上、不適合部分が少し増加することになりますが、実態的な日影への影響はありません。

次のページ、資料番号 15 の日影図（拡大）（平成 29 年度許可時）をご覧ください。

先ほどお示しした拡大図となります。

次のページ、資料番号 16 の日影図（拡大）（本申請）をご覧ください。

同じく緑の 5 m ラインと茶色の 4 時間日影線で囲まれている部分が不適合部分です。平成 29 年度許可時から不適合部分が増加しておりますが、これは平均地盤が下がったことによる日影算定上の増加であるため、実態的な日影について変更はありません。

次のページ、資料番号 17 の平面図・立面図をご覧ください。当該日影を落としている 5 階建ての共同住宅となります。

次のページ、資料番号 18 の現況写真をご覧ください。

平成 29 年度許可の後、令和 4 年度に百舌鳥川拡幅部の改修工事が行われました。

最後に、次のページ、資料番号 19、調査意見をご覧ください。

本件許可の調査意見としまして、読み上げますと、

「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。

2 か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

	<p>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。</p> <p>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。」でございます。</p> <p>以上で、議案第1号についての、説明を終わります。</p> <p>ご審議の程、よろしく申し上げます。</p>
会 長	<p>ご説明いただきました。委員の皆様方から、なにかご質問等ございますでしょうか。</p>
牧田委員	<p>ご説明どうもありがとうございます。</p> <p>この事業に係る近隣住民へのURの説明というのはどんな状況なんでしょう。</p> <p>特にこの日影を落としている民地に対する説明というのは、されているのでしょうか。</p>
処分庁	<p>一団地の認定取り消し、再認定、再許可について、この日影を落としている民地の方も含め、周辺の方への説明というのは行っておりません。</p> <p>都市計画事業、道路事業については、当然、その事業化部局、道路部局の方で適切な説明を行っているものと考えております。</p>
牧田委員	<p>ということは、その道路事業により分断されることによって、一団地認定が分断、分割されて、それでなおかつ日影が見かけ上、増えて、という状況というのは、当然ご存知じゃないということですよ、周りの民地の方、民間の方は。</p> <p>何かそういう説明の機会があって、反応がどうなのかなというものがちょっと気になったのですけども。</p> <p>この間、そういう民地の方から、逆にそういう質問とかですね、問い合わせみたいなことは特にないという状況ですか。</p>
処分庁	<p>そうですね、そのような問い合わせがあったことは把握してないです。</p>
牧田委員	<p>はい、わかりました。</p>
会 長	<p>他にはいかがでしょうか。</p> <p>他にないようですので、この議案第1号、建築基準法第56条の2第1項ただし書きの規定による許可については、同意としてよろしく申し上げますか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p>

<p>処分庁</p>	<p>それでは議案第1号については、同意に決しました。</p> <p>続きまして、報告案件ですね、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の報告、報告第6号から第8号にかけての3件について、一括してご説明をお願いいたします。</p> <p>それでは、建築基準法第43条第2項第2号許可の一括同意基準に基づき、許可した物件についてご報告します。</p> <p>本日の報告は、第6号から第8号の3件になります。</p> <p>報告一覧表をご覧ください。</p> <p>それでは、第6号の報告をさせていただきます。</p> <p>報告第6号は、堺区海山町1丁62番18及び62番26で、木造3階、一戸建住宅（車庫付）の計画です。</p> <p>報告第6号は、一括同意基準のエ号に該当しており、令和5年8月8日付けで許可しています。</p> <p>空地は、幅員4.0m以上であり、幅員4.42mから4.56mの道路状空地であり、平成22年3月11日に協定が締結されています。</p> <p>敷地から道路状空地を経由して、東側約47mで堺市道に接続しています。</p> <p>既存建築物は、昭和48年に住宅を新築、築後50年であることを登記簿謄本で確認しています。</p> <p>現況申請地前面については、境界部にL型側溝の整備がなされています。</p> <p>以上のことから、一括同意基準のエ号に該当するものとししました。</p> <p>それでは、写真により周辺の様子をご覧ください。</p> <p>写真1は、東側市道 南より協定通路を写したものです。</p> <p>写真2は、東側市道 北より協定通路を写したものです。</p> <p>写真3は、東側市道 東より協定通路を写したものです。</p> <p>写真4は、北より協定通路と申請地を写したものです。</p> <p>写真5は、申請地を写したものです。</p> <p>続きまして、第7号の報告をさせていただきます。</p> <p>報告第7号は、東区野尻町436番8で、木造2階、一戸建ての住宅の計画です。</p> <p>報告第7号は、一括同意基準のエ号に該当しており、令和5年10月3日付けで許可しています。</p> <p>空地は、幅員4.0m以上であり、幅員4.70mから4.73mの道路状空地であり、平成8年5月10日に協定が締結されています。</p> <p>敷地から道路状空地を経由して、東側約19mで堺市道に接続しています。</p> <p>既存建築物は、昭和52年に住宅を新築、築後46年であることを登記簿謄本で確認しています。</p> <p>現況申請地前面については、境界部にL型側溝の整備がなされています。</p>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>以上のことから、一括同意基準のエ号に該当するものとなりました。それでは、実際の通路及び敷地周辺の様子を写真により、ご覧いただきます。</p> <p>写真1は、北側市道 東より協定通路を写したものです。 写真2は、北側市道 北より協定通路を写したものです。 写真3は、北側市道 西より協定通路を写したものです。 写真4は、西より協定通路と申請地を写したものです。 写真5は、申請地を写したものです。</p> <p>続きまして、第8号の報告をさせていただきます。</p> <p>報告第8号は、北区百舌鳥西之町3丁647番及び648番で、木造3階、一戸建ての住宅の計画です。</p> <p>報告第8号は、一括同意基準のエ号に該当しており、令和5年10月26日付けで許可しています。</p> <p>空地は、幅員4.45m～4.50mの道路状空地であり、平成12年11月13日に協定が締結されています。</p> <p>敷地から道路状空地を経由して、南側約24mで堺市道に接続しています。</p> <p>既存建築物は、昭和53年に住宅を新築、築後47年であることを登記簿謄本で確認しています。</p> <p>現況申請地前面については、境界部にL型側溝の整備がなされています。</p> <p>以上のことから、一括同意基準のエ号に該当するものとなりました。それでは、実際の通路及び敷地周辺の様子を写真により、ご覧いただきます。</p> <p>写真1は、東側市道 南より協定通路を写したものです。 写真2は、東側市道 東より協定通路を写したものです。 写真3は、東側市道 北より協定通路を写したものです。 写真4は、申請地を写したものです。 報告は以上です。ご審議の程よろしく申し上げます。</p>
会長	<p>ご説明どうもありがとうございました。</p> <p>委員方から、何かご意見、ご質問等ありませんでしょうか。</p>
加賀委員	<p>報告第7号の方ですね、写真で拝見しますと、結構な街並みで同じような時期に開発されている住宅のようなんですけども。</p> <p>写真を見ると、左右の家は、同じような時期に建設されている住宅のように見受けられるんですけども、これらについては、今後同じような形での申請が出てくるようですか。</p>
処分庁	<p>同じような時期に建てられているので、当然劣化も同じように進みます。もし左右の家の方が建て替えしたいという要望があるのであれば、同じような形で協定を整えて、43条の申請を出していただくという流れになると思います。</p>

加賀委員	わかりました。ありがとうございます。
会 長	他にはいかがでしょうか。
牧田委員	ご説明どうもありがとうございます。 第 8 号なんですけれども、この審査会の審査の内容とは関係ないと思うんですけれども、堺市の世界遺産となる古墳があるじゃないですか。古墳の近隣なので、ここには風致地区がかかっているのか否かということをお教えいただきたいんですけど。 写真を拝見していると、舗装なんかは美化されていますよね。
処分庁	そうですね。綺麗に。
牧田委員	とはいえ、周りの住宅を見ると、例えばその色とかデザイン、条件をつけているようでもなさそうだし、写真の 3 枚目では黒い戸建住宅に建て替わっているようだし。ないのかもしれませんがね。
処分庁	風致地区にはかかってないです。 景観地区には指定されています。
牧田委員	わかりました。
会 長	他にはいかがでしょうか。 他にないようですので、報告第 6 号から第 8 号についての 3 件は、ご報告、承りましたということでよろしゅうございますか。 (委員一同、異議なし) それでは、3 件についてご報告承りました。 最後に、前回の審査会でご報告いただいた件で処分庁から補足のご説明があるということですが、処分庁お願いいたします。
処分庁	それでは、第 1 回建築審査会（令和 5 年 7 月 18 日）、報告第 1 号、「建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号による道路内における建築許可に係る一括同意基準」に基づき、許可した物件についての概要説明、及び前回報告時に委員より追加報告を求められていた点について、回答をいたします。 本件は、大阪メトロなかもず駅にエレベーター棟を増築する計画について、道路区域内での建築となるため、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の道路内建築の許可を行ったものです。 次のページ、付近見取図をご覧ください。 本件の敷地は、北区中百舌鳥町 2 丁 320-2 他 12 筆に位置しており

	<p>ます。</p> <p>増築位置は、南北に走る大阪高石線及び東西に走る堺富田林線の交差点北東に位置する道路内隅切り部分です。</p> <p>次に概要書についてご説明いたします。</p> <p>申請部分の申請建築面積は 12.87 平方メートル、申請延べ面積は 59.17 平方メートル、その内地上部分は 12.54 平方メートル、構造は鉄骨造一部鉄筋コンクリート造、階数は地上 1 階、地下 1 階、高さは 3.82m です。</p> <p>次のページをご覧ください。増築される部分の北側から描いた透視図となります。</p> <p>次のページをご覧ください。エレベーター棟の立面図及びその出入口部分の道路断面図です。</p> <p>前回、報告にあたっては、地上部エレベーター出入口前の A-A' 断面図上の A' 側において、排水及びバリアフリー計画について、追加報告を求められていたものでした。</p> <p>設計者に確認したところ、A' 側については、側溝等を設けずに、既存の歩道に対し、滑らかにすりつけており、排水及びバリアフリーについても支障のない計画となっております。なお、A 側については前回報告のとおり、既存のグレーチングがあり、排水及びバリアフリーについても支障のない計画となっております。</p> <p>追加報告については以上です。</p>
会 長	<p>ありがとうございました。ご説明いただきましたが、委員方からご質問ご意見ございませんでしょうか。</p>
会 長	<p>結局、A の側からも A' の側からも、例えば車椅子が難なく乗り入れることが可能だということですね。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p>
牧田委員	<p>前回、私が質問させていただきましたので、丁寧な報告、どうもありがとうございました。</p> <p>勾配もついていますね、排水の処理もされているということで、よく理解できました。どうもありがとうございます。</p>
会 長	<p>他にはいかがでしょうか。</p> <p>特になければ、この件についても、補足のご報告承りましたということにいたします。</p> <p>それでは、以上で本日の案件は全て終了いたしましたので、審査会はこれで閉会といたします。</p>