

令和5年度第3回堺市建築審査会 会 議 録

令和6年3月19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３回堺市建築審査会
開催日時	令和６年３月１９日（火曜） 午後２時００分から午後２時４０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、池内委員、加賀委員、丸山委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1)報告案件 建築基準法第４４条第１項第２号一括同意基準による許可物件の 報告（１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（５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3回堺市建築審査会会議録

日時：令和6年3月19日（火曜）
午後2時00分～午後2時40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
委 員
委 員
委 員

梶 哲教
池内 淳子
加賀 有津子
丸山 睦

処分庁

建築安全課長
建築安全課参事
建築安全課
宅地安全課長
宅地安全課許可係長

河合 悦二
林 智美
田中 秀典
米田 清治
西川 喜幸

事務局

建築安全課課長補佐
建築安全課

樋口 喜司
東條 秀雄

傍聴人 なし

令和5年度第3回堺市建築審査会会議録

事務局	本日はお忙しい中、堺市建築審査会にご出席いただきありがとうございます。 さて、本日の審査会は、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。 また、傍聴人は現在のところおられません。 それでは、案件に入らせていただきます。 本日は、報告案件が6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。
会 長	皆さん、年度末のお忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。 令和5年度第3回の堺市建築審査会を開会いたします。 本日の会議録署名人は、池内委員と丸山委員にお願いいたします。 まず、次第に従いまして、報告案件のうち、建築基準法第44条第1項第2号の一括同意基準による許可物件の報告、報告第2号についてご説明をお願いいたします。
処分庁	それでは、報告第2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報告いたします。 本件は、南区原山台、泉北高速鉄道柁・美木多駅前ロータリーにおいて、路線バスの停留所の上屋新築に伴う道路内建築制限の許可となります。 付近見取図をご覧ください。 敷地は、南区原山台2丁1番5の一部に位置しております。 新築位置は、柁・美木多駅前ロータリー内部における島状歩道部分の一部であり、現在工事中です。 次のページ、用途地域色分図をご覧ください。 申請地は、商業地域です。申請地の北東側については、第一種中高層住居専用地域が指定されています。 次のページ、建築物用途色分図をご覧ください。 申請地周辺には、共同住宅、商業施設、業務施設などが建ち並んでいます。 次に概要書についてご説明いたします。 申請部分の建築面積は49.40平方メートル、延べ面積は49.40平方メートル、構造は鉄骨造一部膜構造、階数は地上1階、高さは3.38m、建築物の数は3棟です。 次のページ、配置図をご覧ください。 図面中央、ロータリーの島状歩道部分において、路線バスの停留所の上屋を新築するものです。新築部分の全てが道路内に存しております。 次のページ、屋根伏図立面図をご覧ください。新築を行うバス停上

	屋の屋根伏図及び立面図となります。 次のページ、現況写真1をご覧ください。 3棟のバス停上屋が新築される部分を北西から撮影したものです。 次のページ、現況写真2をご覧ください。 同じく新築される部分を南東から撮影したものです。 次のページ、透視図をご覧ください。新築される部分を南東から俯瞰して描いた透視図となります。 次のページ、再び概要書をご覧ください。以上により、本件は、一括同意基準第1（2）に該当しましたので、令和5年12月14日付け、堺建安第D-28号で許可いたしました。 以上で、建築基準法第44条第1項第2号による許可の報告を終わります。
会 長	ありがとうございました。 ただいまご説明いただきましたが、委員の皆様方から何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。
処分庁	ちなみに膜構造というのは、屋根がプラスチック樹脂ということですか。
会 長	ありがとうございます。 他にいかがでしょうか。
池内委員	2点お伺いします。まず、バス停ということなので、ベンチの設置というのは、どのようになっているのかということをお教えいただきたい。あともう一点、これは南海バスの停留所になるかと思えますけれども、梅・美木多駅のところでこういうふうな施工をされるということで、他の駅にも同様のこういうふうなデザインで展開を考えているのか、その辺りわかる範囲で結構ですので教えていただきたいと思えます。
処分庁	ベンチについてなのですが、建築物ではないので、図面上にはベンチが計画としては置かれておりません。 そのところは、事業課から聞き取りを行っていなかったもので、確認は取れていないのですが、別敷地の写真ですと、このような形でベンチが設けられております。こういった柵とかも、バスの方に人が出ないように設けられるということは聞いておりますので、それに沿うような形で、おそらく設置されるものと考えております。

池内委員	事業者としては、南海バスになっておりまして、今、計画通知とこの 44 条許可申請上は堺市長となっておりますが、この工事が完了した後には南海バスに移譲されると伺っております。 確認できていないのですが、別敷地も同様の施工形態のバス停上屋となっておりますので、デザインも統一感を含めて計画しているののかなと考えております。 また、今回申請がありますのが、この配置図のこの 3 棟の上屋なのですが、その南西側、配置図のこの辺りになってくるのですが、ここも同様のバス停上屋が計画されているということなので、配置図を見る限り、同様のデザインで計画されると考えております。
処分庁	こういうふうなデザインで考えていかれるということでしたら、統一感のあるような形で進められたらというふうに思います、これは意見ですけれども。
会 長	あと、一つ目のベンチの方は、上屋の方の柱との関係で、歩行者の安全性に問題ない形で設置されるかと思っておりますけれども、そういう視点で確認をした方がいいのではないかなというふうに思います。他市の建築審査会でも、こういうバス停の新設というか、設備更新みたいなときに、そういうふうなベンチとの関係性とかが確認事項としてもあがっていましたので、その辺は確認いただければと思います。
処分庁	事業課に確認します。 ベンチ付きの上屋で設計されているところがありまして、それで、そのベンチが通行の邪魔にならないかとか、そういうことが話題になることがあります。 他にはいかがでしょうか。 よろしいでしょうか。他にないようですので、この報告第 2 号については、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、ご報告を承りました。 続きまして、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ご報告、報告第 9 号から報告第 13 号まで計 5 件について一括してご説明をお願いいたします。 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。 本日の報告は、第 9 号～第 13 号の 5 件になります。 報告一覧表をご覧ください。 それでは、第 9 号の報告をさせていただきます。

	報告第 9 号は、西区鳳南町 1 丁 22 番 8、鉄骨造 2 階、長屋住宅の計画です。 報告第 9 号は、一括同意基準のオ号に該当しており、令和 5 年 10 月 20 日付けで許可しています。 空地は、幅員 4.0m の道路状空地であり、令和 5 年 9 月 8 日に協定が締結されています。 申請地向かい側の 22 番 1 の土地の一部に軒が越境している部分があり、将来の建替え時に撤去することとなっております。撤去後は全て 4 m の幅員が確保されます。 敷地は、堺市道に接道していますが、各戸の出入り口が協定通路内に設けられているため、本件許可が必要となります。 敷地から道路状空地を経由して、南側約 28m で堺市道に接続しています。 既存建築物は、昭和 47 年に長屋住宅を新築、築後 51 年であることを建築計画概要書で確認しています。 現況申請地前面については、未舗装となっています。 以上のことから、一括同意基準のオ号に該当するものとしました。 それでは、これより、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。 写真①は、南側市道 西より協定通路を写したものです。 写真②は、南側市道 南より協定通路及び申請地を写したものです。 写真③は、南側市道 東より協定通路を写したものです。 写真④は、協定通路終端より南側市道接続部を写したものです。 続きまして、第 10 号の報告をさせていただきます。 報告第 10 号は、東区草尾 1176 番 14 で木造 2 階、一戸建ての住宅の計画です。 報告第 10 号は、一括同意基準のエ号に該当しており、令和 5 年 12 月 1 日付けで許可しています。 空地は、幅員 4.0m 以上であり、幅員 4.14m から 4.18m の道路状空地であり、令和 5 年 11 月 15 日に協定が締結されています。 敷地から道路状空地を経由して、北側約 22m で堺市道に接続しています。 既存建築物は、昭和 49 年に住宅を新築、築後 49 年であることを登記簿謄本で確認しています。 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。 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ました。 それでは、これより、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。 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、協定通路終端より北側市道接続部を写したものです。
写真⑤は、申請地を写したものです。

続きまして、第 11 号の報告をさせていただきます。

報告第 11 号は、北区百舌鳥梅町 373 番 4 の一部で、木造 3 階、一戸建ての住宅の計画です。

報告第 11 号は、一括同意基準のカ号に該当しており、令和 6 年 1 月 22 日付けで許可しています。

空地は、現況幅員 3.47m～3.87m の道路状空地であり、角敷地部分を除いて、4 m に拡張される協定が令和 5 年 12 月 27 日に締結されています。

敷地から道路状空地を経由して、北側約 18m で建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に規定する位置指定道路に接続しています。

既存建築物は、昭和 52 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。

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。

以上のことから、一括同意基準のカ号に該当するものとなりました。

それでは、これより、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。

写真①は、北側位置指定道路 西より協定通路を写したものです。

写真②は、北側位置指定道路 北より協定通路を写したものです。

写真③は、協定通路中央より協定通路終端を写したものです。

写真④は、申請地を写したものです。

続きまして、第 12 号の報告をさせていただきます。

報告第 12 号は、中区新家町 275 番 3 及び 275 番 5 で、木造 2 階、一戸建ての住宅の計画です。

報告第 12 号は、一括同意基準のカ号に該当しており、令和 6 年 2 月 6 日付けで許可しています。

空地は、現況幅員 2.73m～4.86m の道路状空地であり、角敷地部分を除いて、4 m 以上に拡張される協定が令和 5 年 12 月 1 日に締結されています。

敷地から道路状空地を経由して、北西側約 27m で堺市道に接続しています。

既存建築物は、昭和 42 年に住宅を新築、築後 57 年であることを登記簿謄本で確認しています。

現況申請地前面については、境界部にグレーチングの設置された U 字側溝の整備がなされています。

以上のことから、一括同意基準のカ号に該当するものとなりました。

それでは、これより、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。

写真①は、北東側市道 南東より協定通路を写したものです。

写真②は、北東側市道 北東より協定通路を写したものです。

	写真③は、北東側市道 北西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。 続きまして、第 13 号の報告をさせていただきます。 報告第 13 号は、美原区阿弥 399 番 9 で、木造 2 階、一戸建ての住宅の計画です。 報告第 13 号は、一括同意基準のエ号に該当しており、令和 6 年 2 月 7 日付けで許可しています。 空地は、幅員 4.0m 以上であり、幅員 4.03m から 4.70m の道路状空地で、令和 6 年 1 月 10 日に協定が締結されています。 敷地から道路状空地を経由して、北東側約 54m で堺市道に接続しています。 既存建築物は、平成 5 年に住宅を新築、築後 30 年であることを登記簿謄本で確認しています。 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。 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、これより、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。 写真①は、北東側協定通路 東より協定通路を写したものです。 写真②は、北側協定通路 北より協定通路終端方向を写したものです。 写真③は、北西側協定通路 西より協定通路と市道の接続方向を写したものです。 写真④は、北側協定通路より協定通路と市道の接続部を写したものです。 写真⑤は、北東側協定通路より協定通路と市道の接続部を写したものです。 写真 6 は、申請地を写したものです。 報告は以上です。
会 長	ありがとうございました。 ただいまご説明いただきましたが、委員の皆様方からご意見ご質問はございませんでしょうか。 どうぞ。
池内委員	報告第 11 号の写真③、④ですけれども、報告案件の該当地の奥、西側の住宅ですが、接道しているのですか。 申請地配置図を見ても、接道部分がわかりにくいのですが。
処分庁	写真では見にくいのですが、この奥の門のところで 2 m あります。
池内委員	写真ではなんとなくわかるのですが、申請地配置図では接道してい

	るように見えなかったのです。 西側の住宅が接道しているという担保を取っておいた方がいいの いではないですか。
処分庁	配置図の色の塗り方ですね、この塗り方が少し短めに塗っているの ですが、実際、この家は門のところで2 m接道しています。
池内委員	それがわかるように少し修正された方がいいと思います。
処分庁	はい、わかりました。
会 長	他にはいかがでしょうか。 9 号の長屋の案件は、南側の市道と接続してないのですか。
処分庁	敷地自体は、南側の市道に接しています。 ただ、今の状況で言いますと、この奥にも家が2件建っていて、こ の道路状空地を共同の通路という形で使用しているという現状があ る中で、今回も同規模・同様の長屋を建てる、通路側を長屋の入口に するということなので、ここを協定通路とするというかたちになりま す。
会 長	そうしたら、長屋の各戸は全部、協定通路の方を通行しないと公道 に出られないということですね。
処分庁	そうです。入口が協定通路側に向いていますので。
会 長	はい、わかりました。 報告 10 号ですが、今建っているのは大きなお屋敷のようですが、 新しくできるのは、小さなお家なんですか。
処分庁	敷地面積が 487 平方メートルなので、敷地としては大きいです。た だ、延べ面積でいくと 106 平方メートル、建築面積で 62 平方メー トルなので、こぢんまりとした住宅になると思います。
会 長	あと報告 12 号ですね、角地を除いて協定で 4 m 確保できるという 話でしたが、4 m 確保できていない部分は、かなりの長さがあるの ですか。
処分庁	長さにしましたら、20 数mはあります。 ただ、どちらも角地になるので、一括同意基準のカ号としては成立 しているという状況です。
会 長	協定道路の両側は駐車場みたいだから、道を広げようと思えばそれ

処分庁 会 長	ほど難しくはなさそうに思いますが。 ただ、強要できるものではないですから。 他にはいかがでしょうか。 皆様方、よろしゅうございますか。 他にないようですので、報告第 9 号から報告第 13 号までについての 5 件の報告を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、5 件の報告については、承りました。 以上で本日の案件は全て終了いたしましたので、本日の建築審査会は、これで閉会といたします。
--------------------	---