

令和 6 年度第 2 回堺市建築審査会
会 議 錄

令和 6 年 6 月 18 日 (火曜)
堺市建築審査会事務局

全部記録
要点記録

会 議 錄

会議の名称	令和6年度第2回堺市建築審査会
開催日時	令和6年6月18日(火曜) 午後2時00分から午後2時50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、片岡委員、池内委員、中迫委員 処分庁、事務局
議題又は案件並びに結論等	(1)付議案件 第6-5号 建築基準法第56条の2第1項ただし書きによる許可について〔大阪府住宅供給公社金岡東B団地 共同住宅〕 第6-6号 建築基準法第44条第1項第2号による許可について〔梅・美木多駅前広場再整備工事 路線バスの停留所の上屋〕 審議の結果：同意した
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6年度第2回堺市建築審査会会議録

日時：令和6年6月18日（火曜）

午後2時00分～午後2時50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	員	梶 哲教
委 員	員	片岡 博美
委 員	員	池内 淳子
委 員	員	中迫 悟志

処分序

開発調整部長	角田 悟
建築安全課長	宮永 純志
建築安全課主査	杉野 裕雄
建築安全課副主査	時見 正人

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6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、ありがとうございます。</p> <p>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。</p> <p>また、傍聴人は現在のところおられません。</p> <p>それでは、案件に入らせていただきます。</p> <p>本日は、付議案件が2件となっております。</p> <p>それでは、梶会長、よろしくお願ひいたします。</p>
会長	<p>それでは、令和6年度第2回堺市建築審査会を開会いたします。</p> <p>本日の会議録署名人は、池内委員と片岡委員にお願いいたします。</p> <p>本日は、報告案件がございませんで、付議案件として、第6-5号と第6-6号の2件がございます。</p> <p>それではまず議案第6-5号、建築基準法第56条の2第1項ただし書きによる許可、大阪府住宅供給公社金岡東B団地、共同住宅に係る許可について議題にしたいと思います。</p> <p>処分庁の方からご説明よろしくお願ひいたします。</p>
処分庁	<p>それでは、議案第6-5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大阪府住宅供給公社の金岡東B団地において、本団地の建替えに伴う建築基準法第56条の2第1項ただし書き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>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～中略～においては、この限りでない。」となっており、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、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を超えて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定められています。</p> <p>まず、建替え事業についてご説明します。資料番号2をご覧ください。</p> <p>本申請地は、北区新金岡町2丁に位置し、オレンジ色で示している金岡東団地、緑色で示している道路を跨いだ形の金岡東B団地でそれ</p>

ぞれ一団地認定を受けており、金岡東B団地においては、日影の規制ができる以前に建築されたもので一部不適格部分が発生しています。

図2青色で示している部分の既存建築物が解体された部分を一団地の敷地から除き、新たな区域で一団地を認定する手続きを進めています。

今回、新たに一団地の認定をするにあたり金岡東B団地において日影の許可を受けるものです。

その後、一団地区域から除いた部分に新たに共同住宅を建築し、既存住宅からの移転完了後、既存住宅を解体し一団地認定を取り消す予定としています。

次のページ、資料番号3の概要書をご覧ください。

申請者は、大阪府住宅供給公社 理事長 山本譲(やまもとゆづる)です。

敷地の位置は、堺市北区新金岡町2丁3番5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4の理由書の要約をご覧ください。

読み上げますと、「今回の申請対象の金岡東B団地は、昭和39年度より建設され、周囲には公園や緑道、小中学校などが近接し、住環境の整った地域となっています。建設から55年以上が経過し、建物の老朽化や耐震性の問題を抱えるなど、現代の居住ニーズや住宅設備にも対応できない状況となっています。

以上のことから、新しい公社団地を建設し、地域のニーズの実現を図っていくこととなり、金岡東B団地のうち建設計画地以外の敷地を建築基準法第86条第1項及び第86条の5の規定による一団地の取消・再認定の申請を行っているところであります。

しかしながら、金岡東B団地北側の3-9棟、10棟が建築基準法第56条の2「日影による中高層建築物の高さの制限」の基準時以前に建設されたもので、既存不適格となっており、同法第56条の2第1項の規定による許可を申請するものです。」

次のページ、資料番号5の付近見取図及び用途地域色分け図をご覧ください。

申請地は、金岡公園の東側に位置し、西側、南側が幅員約14mの市道に接しています。

周辺の用途地域は第一種中高層住居専用地域です。

次のページ、資料番号6の建築物用途色分図をご覧ください。申請地の周辺には主に共同住宅、店舗などが建ち並んでいます。

次のページ、資料番号7の土地利用計画図をご覧ください。主に共同住宅で構成される一団地となります。今回の申請に伴う建築行為はありません。

次のページ、資料番号8の現況日影図をご覧ください。拡大図を見ていただくと緑色で示している5mラインにおいて茶色の4時間日影線が規制値を超えてます。

次のページ、資料番号9の計画日影図をご覧ください。今回、敷地を変更することにより、日影算定上の平均地盤面が17.02mから

	<p>16.99mと若干下がり、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。</p> <p>次のページ、資料番号10の現況写真をご覧ください。当該日影を落としている箇所に建築物等はありません。</p> <p>最後に、資料番号11、調査意見をご覧ください。</p> <p>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、大阪府住宅供給公社の金岡東B団地の建替え事業において、一団地区域の縮小にあたり、建築基準法第86条の5による認定取消し及び第86条第1項の認定と合わせて、第56条の2第1項ただし書きの許可を受けたいという申請である。</p> <p>申請地北側の第1種中高層住居専用地域の一部に既存建築物が府条例で指定する規制値を超えて日影を生じさせているが、これは指定以前に建築された住棟のみによるものであり、新たに周囲の居住環境を害するおそれは無いと認められる。平均地盤が下がることによる計算上の増加はあります。</p> <p>なお、建替え事業完了時には建築物は除却され不適合部分は解消される予定である。よって、許可及び認定について支障がないと認められる。」</p> <p>以上で、議案第6-5号についての説明を終わらせていただきます。ご審議の程、よろしくお願いします。</p>
会長	ただ今、ご説明いただきましたが、委員方から何かご意見ご質問はございませんでしょうか。
中迫委員	影が落ちている部分というのは、今、建物は建っていないということだったと思うのですけど、どちらの所有になりますか。
処分庁	以前は大阪府の府営住宅が建っていたところになりますが、現在の所有者は把握していません。
中迫委員	府営住宅の敷地で建替えがあった余剰地みたいなところかな。
処分庁	そうですね。2番の写真を見ていただくと、奥に高層の住宅が建っているのですが、元々は手前の方に住宅が建ち並んでいました。建替え事業によって集約されて余剰地となっています。
会長	他にはいかがでしょうか。
	日影を作っている建物もいずれ除却という予定ですね。
処分庁	はい。
会長	いくくらいの予定ですか。

処分庁	まだ詳しい予定は伺っていないのですけれども、この青い部分での新築工事が今年度中に着工予定となっています。その後、解体される予定です。
会長	他にはいかがでしょうか。
中迫委員	ご説明の中で、資料番号2の現況の金岡東B団地、緑で囲まれた部分ですが、その上の部分は建替えの予定がありませんというご説明だったと思うのですけれど、先ほどの話だと青の部分で建て替えられて、最終的にはそちらに集約して、残りは除却されるという予定になっているという理解でよろしいですか。
処分庁	申請時の図の緑の部分に関しては、増築等はございません。青の部分で新たに・・・
中迫委員	集約して建物を建てて、そちらの部分に緑の部分を集約していくということになるのですか。
処分庁	はい、そうです。
中迫委員	いずれは既存不適格の日影も解消されるという理解でよろしいですか。
処分庁	はい。そうです。
会長	他にはいかがでしょうか。
	よろしゅうございますか。
	他にないようですので議案第6-5号、建築基準法第56条の2第1項ただし書きによる許可については、同意としてよろしゅうございますか。
	(委員一同、異議なし)
	それでは議案第6-5号については同意に決しました。
	続きまして議案第6-6号、建築基準法第44条第1項第2号による許可について、梅・美木多駅前広場再整備工事、路線バスの停留所の上屋の件を議題にしたいと思います。処分庁からご説明よろしくお願ひいたします。
処分庁	それでは、議案第6-6号について、ご説明いたします。
	本件は、建築基準法第44条第1項第2号に規定する道路内の建築制限のただし書き許可について同意を求めるものであり、公益上必要

な建築物であり、通行上支障がないかどうかをご審議いただくことになります。

本申請の5棟の延べ面積の合計が106.84平方メートルであるため、一括同意基準の第3の(2)「床面積は、50平方メートル以下であること。」という基準に適合しないものとして、付議案件とさせていただきます。

それでは、次のページをご覧ください。

申請者は、堺市長 永藤英機です。

敷地の位置は、堺市南区原山台2丁1番5ほか4筆の各一部です。

地域・地区は、商業地域、防火地域、建ぺい率80%、容積率400%です。

主要用途は、路線バスの停留所の上屋です。

工事種別は新築、構造は鉄骨造一部膜構造です。

敷地面積は720.27平方メートル、建築面積は21.20平方メートル、延べ面積は106.84平方メートル、建築物の高さは3.783m、階数は、地上1階です。

次に理由書をご覧ください。

申請理由としては、梅・美木多駅前の駅前広場としての機能向上を図る広場再編整備を進めており、バス乗降場の安全・安心を向上させるため、バス停留所の上屋を建築したい、とのことです。

しかしながら、申請敷地が建築基準法の道路内に位置するため、本許可を願いたい、ということです。

それでは、建築計画の概要及び周辺の状況についてご説明いたします。

次の資料番号2、付近見取図をご覧ください。

申請地は、泉北高速鉄道 梅・美木多駅 南東の駅前広場内です。申請地の北側は、泉北1号線を挟んで泉北高速鉄道の線路敷きとなっています。

次の資料番号3、用途地域色分図をご覧ください。

申請地は、商業地域に指定されています。周囲は第一種中高層住居専用地域です。

次の資料番号4、建築物用途色分図をご覧ください。

申請地は梅・美木多駅前広場内にあり、西側には令和元年にオープンした商業施設があります。駅周辺は府公社、UR、民間のマンションが多数ありまして、線路を挟んで北側には、南区役所、梅文化会館、南堺警察署があります。

次の資料番号5、現況配置図をご覧ください。図面左上が北方向です。梅・美木多の駅舎は、図面の左側にあります。

今回申請地の上側(東側)の島状歩道部分には、令和5年度第3回建築審査会で報告案件とさせていただいたバス停留所上屋があります。

ここで、申請地及び周辺の現況写真をご覧いただこうと思います。

1枚目の写真は、駅前広場南側の、原山公園内の遊歩道から続くスロープ上から申請地を撮影したものです。

	<p>2枚目の写真は、駅前広場の北東側から、駅前広場を撮影したものです。令和元年にオープンした商業施設、左側には近年建てられた民間マンションがあります。</p> <p>3枚目の写真は、申請地中央から北方向を撮影したものです。左奥のほうに駅舎へ続く橋があります。</p> <p>4枚目の写真は、駅舎と駅前広場を結ぶ橋から申請地を撮影したものです。</p> <p>次の資料番号6、計画配置図をご覧ください。図面左上が北方向です。朱線で囲んだ範囲が今回の申請地で、赤色の部分が今回の申請建物です。</p> <p>申請建物は、図面左側から、タクシー停留所上屋、バス停上屋(1)、(2)、(3)、バス降車場上屋の計5棟です。</p> <p>なお、バスの通路を挟んで図面上側には、昨年度の第3回堺市建築審査会で報告させていただいたバス停上屋3棟があります。</p> <p>次の資料番号7は、バス停上屋(1)の図面です。</p> <p>次の資料番号8は、バス停上屋(2)の図面です。</p> <p>次の資料番号9は、バス停上屋(3)の図面です。</p> <p>次の資料番号10は、バス降車場上屋の図面です。</p> <p>次の資料番号11は、タクシー停留所の上屋の図面です。</p> <p>それでは、最後に議案第6-6号の調査意見を読み上げさせていただきます。「本申請は、建築基準法第44条第1項第2号の許可の申請である。申請地は、梅・美木多駅前ロータリーの歩道上である。申請内容は、駅前広場としての機能向上を図る広場再編整備を進めるにあたり、ロータリーの再整備と合わせてバス停留所上屋を新築するものである。本計画位置は、法第42条第1項第1号の規定による道路区域内での建築となるため、法第44条第1項第2号の道路内建築物の許可を受けたいとのことである。道路上に建築される建築物は公益上必要な施設であり、通行上支障もなく、特に許可事務を進めることについて支障がないものと認められる。」でございます。</p> <p>以上で、議案第6-6号について、説明を終わらせていただきます。ご審議の程よろしくお願ひいたします。</p>
会長	ありがとうございました。
片岡委員	ただ今ご説明いただきましたが、委員方から何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。
処分庁	4番目のバス降車場の上屋なのですけれども、階段が近くにあるので小さくなっているのですか。それとも降車だけなので小さいのですか。
片岡委員	降りる人だけなので、ここで乗車を待っている人がいないので、小さなものになっています。

会長	他には、いかがでしょうか。
池内委員	<p>資料番号5の現況配置図を見ていただきたいのですが、今はバスの停車位置がまっすぐですよね、ギザギザになっていないですよね。</p> <p>計画ではバス停上屋をギザギザ状になった歩行者用の道路に置くので、その結果、歩道が狭くなかったかどうかなのだと思います。</p> <p>現況配置図でいくと、まっすぐにバスが停車していて、バス停と歩道が多分混在していたと推察されます。現在、確保された通路幅というのが、資料番号6の計画配置図になったときに、ギザギザの建物(バス停の工作物)ができますよね。ギザギザの建物ができたときに、柱の位置が歩道側に来ますから、前の通路幅よりも多分狭くなるのではないかと懸念していて、1か所か2か所ぐらいは狭くなるとしたら、それに対して建築審査会で審議しないといけないのではないかなと思っています。</p> <p>歩道上に工作物を建てて、通路が狭くなっていたとすると、壁のないバス停ですからね、柱を立てるだけというのであればそこは審議かなと思うのですけれど。</p> <p>計画では歩道の幅が現在より減っているのではないか。</p>
処分庁	元々バスを停めていたところまで歩道が広くなって、そこに上屋が建ちますので、実際の歩道の幅は狭くなっています。
池内委員	ということは拡張した歩道の車道側に柱が建つということですか。
処分庁	はい、そうです。
池内委員	普通とは逆ですね。普通は歩道側に柱があります。それを車道側に出してそこまで歩道を広げるんですよね、きっと。
処分庁	そうです。歩道と車道の境目に柱があって、現況よりも歩道が広がります。
池内委員	もしかしたら、一番狭いところでは、屋根は現況よりも歩道側にかかっているかもしれないというぐらいですか。
処分庁	そうですね。
池内委員	なるほど。そういうことなのですね。
	もう一つ、最後の調査意見はいいのですけれど、最初の堺市さんの理由書で、その前半の文章は何が関係しているかなと思います。2段落目からはわかるのですけれど、広場の再編整備を進めておられて、スペースに限りがあるというのはいいのですけれど、「コンセプトを満足させられないため、ロータリー方式から一方通行への形式に変更

	を行う」というのは、本件とはあんまり関係ないと思うのです。これは背景ですか。
処分庁	全体的なことを先に書かせていただいて、次にバス停の上屋を変えますということで、後半の方が本文というかたちになります。
池内委員	<p>そういうことですよね。ちょっと勘違いをしてしまうのは、コンセプトを満足させられないため建築審査会に審議が上がってきたのかなと思いました。それでしたらコンセプトを説明してほしいとちょっと思ってしまったのと、ロータリーから一方通行というのと、今回変更されるバス停のところとは、何も関係ないから、どういうとらえ方をしたらよいのかなと思っていました。</p> <p>今の説明文書では、前半は背景で本件には関係ないということであれば、後半だけでいいです。民間事業者さんの理由書やお願い文書に申し上げることはないのですが、これは堺市案件なので、紛らわしい理由書を書かないで欲しいなっていうのはちょっとと思います。</p> <p>上屋の屋根がかかっているところは、もしかしたら従前の歩道よりも狭くなる可能性があるということですね。</p> <p>これ、どちら側に雨が落ちるのですか。</p>
処分庁	車道側に落ちます。バス停上屋は全部、片流れで車道側に落ちます。タクシー停留所の上屋だけがかまぼこ状です。
池内委員	タクシー上屋の方は歩道が狭くなるのですか。
処分庁	タクシー上屋は現行の歩道上に柱が建ちますので、その分歩道幅は狭くなります。
池内委員	建築基準法第44条でこの審議案件を通すのですよね。通行上支障がないと認めて、建築審査会の同意を得て許可したもの、ということになると、どうなんですかね。タクシーの方は、現状とほぼ一緒だからという理由ですか。
処分庁	<p>そうですね、元々あるバス停の上屋付近に同じような形でタクシーの上屋を設置することになりますので、現状とあまり変わりはないというところです。</p> <p>先ほどのバス停のところも、基本的には車道側に柱を建てていきますので、有効幅員としては特に狭まってはいないということです。</p>
池内委員	バス停の方はなんとなく理屈は立つのすけれども、タクシーの方が「今とほぼ一緒」っていう曖昧さがちょっと気になります。
処分庁	重ね合わせの図がないのでわかりづらくて申し訳ないです。

池内委員	柱の位置が変わらなければ、通行上支障がないのでしょうかね。
処分庁	そうですね。一応片持ちの上屋になっていますので。
池内委員	ただその屋根の面積は変わるのでしょう。
処分庁	<p>図面をよく見ますと、現況と計画では歩道自体がちょっと狭くなります。現況配置図の赤の点線が今回の計画の敷地ですので、歩道自体が若干狭くなっています。ただ上屋が車道との境目に建っているのは同じ状況です。</p> <p>歩道としては、現況より多少ですけど、狭くなります。</p>
会長	<p>足と屋根だけの建築物ですから、それほど歩行者の妨げにはならないだろうと思います。ベンチを置いたりするのはこれからのことなのでわからないですけれど。</p> <p>ここはかなりの通行量が予想されるのですか。</p>
処分庁	通行量はバス乗り場の方がメインです。
会長	上のスクランブルの交差点と下のバス停との間の通路として、タクシー乗り場のところを人がたくさん通るというのはあまり想定されないです。
処分庁	そうですね、バス停あたりの通行量の方が多いです。タクシー乗り場の方は元々少ないです。
池内委員	<p>タクシー乗り場の屋根の幅が気になります。</p> <p>そうか。タクシー乗り場ですから、待ち行列は1列にしかならないのですね。バス乗り場は2列とかになるけれど。</p> <p>結局、屋根の幅を広げるとバス停ですと二重にならんだりして歩道の幅が減ります。でもタクシー乗り場ですから1列しか並ばない。通行量がまず全体的に少ないということと、歩道の幅が減っているけれど、車道のところに柱が建っているので幅はあまり変わらないとか、屋根の幅がそんなに変わってなくて、タクシー乗り場なので2列縦隊になることがないとかという明快な理由があった方が建築審査会としては扱いやすいですね。</p> <p>バス停の方はわかるのですよ、道路の方に出てるし、雨が車道側にしか落ちないし、たとえ屋根のところで、前より道路幅員が減っていても、そこはそんなに悪くはないでしょうと。</p> <p>バスを待つ人が2列縦隊になったとしても元々拡張しているので、問題ないかなと思います。</p> <p>でも、タクシー乗り場の方はちょっと。問題ないのでしょうけれど、建築審査会として同意する理由として、今回のご説明でいいのかなというところがちょっと気になっています。どうですかね。</p>

	<p>道幅が減っているのがちょっと気になります。どれぐらい減っているのですか。</p>
処分庁	<p>見た目だけで言うと多分 500 ミリメートルほど幅が減っています。上屋から境界まで 2375、屋根の幅が 2000 ミリメートル、合わせて 4375 ミリメートルで、元々 5 m ぐらいはあると思います。</p> <p>現状、車道との境界から 300 ミリメートルほど内側に柱があって、今回も 4375 に対して、300 ぐらい入ったところに柱があります。</p>
処分庁	<p>実際に屋根がかかってないところでも 2375 あるので、通行としては特に狭いというわけではないというところと、タクシー乗り場自体も屋根の幅は少し増えていますけれども、柱自体道路側に建っていますし、おっしゃられたようにタクシーに並ぶ方というのは何列にもならないという点と、一列であったとしても 3 m ぐらい有効の幅を確保できていますので、その点で特定行政庁としては通行に支障がないという判断をしています。</p>
池内委員	<p>実情は問題ないと考えます。実情は問題ないけれど、建築審査会として通せる説明資料にして欲しい。寸法を出してほしい。歩道幅が減るのであれば寸法を出してほしいと思います。屋根の問題は多分、今の回答だけで良かったと思います。ただ実情には問題ないのでいいと思います。</p>
会長	<p>他にはいかがでしょうか。 よろしくお詫びますか。</p> <p>他にないようですので議案第 6-6 号、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号による許可、梅・美木多駅前広場再整備工事、路線バスの停留所の上屋の許可にかかる件について、同意としてよろしくお詫びしますか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは議案第 6-6 号について、同意することと決しました。</p> <p>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>