

令和6年度第3回堺市建築審査会
会 議 録

令和6年10月15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6年度第3回堺市建築審査会
開催日時	令和6年10月15日（火曜） 午後2時00分から午後2時45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、角松委員、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) 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（6件） 建築基準法第56条の2第1項ただし書き一括同意基準による許可物件の報告（1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6年度第3回堺市建築審査会会議録

日時：令和6年10月15日（火曜）
午後2時00分～午後2時45分
場所：堺市役所高層館20階第1特別会議室

【出席者】
委 員

会 長	梶 哲教
委 員	角松 生史
委 員	片岡 博美
委 員	池内 淳子
委 員	中迫 悟志

処分庁

建築安全課長	宮永 純志
建築安全課指導係長	菅野 雄浩
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5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7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	それでは、令和6年度第3回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、池内委員と中迫委員にお願いいたします。 本日は、報告案件が7件ございます。まず、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、報告第6-4号から6-9号の6件を一括してご説明をお願いします。
処分庁	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いたします。今回の報告は、第4号から第9号の6件となっております。 報告一覧表をご覧ください。報告のうち4号、6号、8号、9号につきましては、一括同意基準のエ号、一括同意基準のエ号と申しますのは、敷地が幅員4m以上の私有地通路に接する場合でございます。 続きまして、7号につきましては、一括同意基準のオ号に該当します。これは敷地が幅員4m未満の私有地通路に接する場合で、角敷地を含め幅員4m以上に拡張されることが確実と見込まれる場合の許可になります。 最後になりまして、5号になりますけれども、一括同意基準のア号に該当します。こちらは敷地が農道等の公共の用に供する道に接する場合に該当するものでありまして、今回につきましては、教育委員会の所有する道路状空地に接する土地での許可になります。 それでは、第4号の報告をさせていただきます。 報告第4号は、東区南野田391番14、木造2階建て、一戸建て住宅の計画です。 北野田駅の南側、西除川の西側に位置します。 報告第4号は、令和6年6月24日付けで許可しています。 空地は、現況の幅員が4.53m～6.08mで、現況の道路状空地を確保する協定が令和3年10月21日に締結されています。 敷地から道路状空地を経由して、南側約16mの距離で法施行前

	道路に接続しています。 従前の建築物は、今から 37 年前の昭和 62 年に新築されていることを建物登記全部事項証明書で確認しています。 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て許可しています。 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、南側法施行前道路の東から協定通路と法施行前道路の取合い部分を写したものです。青色の破線が協定通路のエリア、赤色の破線が法施行前道路です。 写真②は、南側法施行前道路の西から協定通路と法施行前道路の取合い部分を写したものです。 写真③は、南側法施行前道路から北に向かって協定通路の全景を写したものです。 写真④は、申請地と協定通路との接続状況を写したものです。緑色の部分が申請地です。 続きまして、第 5 号の報告をさせていただきます。 報告第 5 号は、西区神野町 2 丁 1336 番 3、木造 2 階建て、一戸建ての住宅の計画です。 上野芝小学校の東側に位置します。 報告第 5 号は、令和 6 年 7 月 3 日付けで許可しています。 空地は、教育委員会の所有する幅員 8.02～8.03m の道路状空地です。 本敷地の前面は、法施行前道路非該当で、すぐ南は法施行前道路となっています。 既存建築物は、今から 27 年前の平成 9 年に新築されていることを建物登記全部事項証明書で確認しています。 以上のことから一括同意基準のア号に該当するものとして許可しています。 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。 写真①は、北側市道の西より協定通路と市道の取合い部分を写したものです。ピンク色の破線が道路境界線、青色の破線が協定通路のエリアです。 写真②は、協定通路と法施行前道路との接続状況を写したものです。 写真③は、協定通路部を北側から写したものです。緑色の破線が申請地です。現況申請地前面の通路部分は、アスファルト舗装がされていて、L 型側溝で整備されています。小学校側には、歩道も整備されています。 写真④は、協定通路から申請地の全景を写したものです。 続きまして、第 6 号の報告をさせていただきます。
--	--

	報告第 6 号は、東区北野田 806 番 33、木造 2 階建て、一戸建ての住宅の計画です。 府道大阪狭山線の東側、北野田病院の南側に位置します。 報告第 6 号は、令和 6 年 8 月 7 日付けで許可しています。 空地は、現況の幅員が 4.14～4.19m で、現況の道路状空地を確保する協定が平成 16 年 1 月 29 日に締結されています。 敷地から道路状空地を経由して、西側約 6 m で堺市道に接続しています。 既存建築物は、今から 53 年前の昭和 46 年に新築されていることを建物登記全部事項証明書で確認しています。 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て許可しています。 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、西側市道の南より協定通路と市道の取合い部分を写したものです。ピンク色の破線が道路境界線、青色の破線が協定通路のエリアです。画面右側の電柱の奥になります。 写真②は、西側市道の北より協定通路と市道の取合い部分を写したものです。市道は北野田 23 号線、幅員は 5.0m です。 写真③は、西側市道より協定通路の全景を写したものです。緑色の破線が申請地です。 写真④は、協定通路から申請地を写したものです。緑色の破線が申請地です。現況申請地前面の通路部分は、アスファルト舗装がされていて、市道に向かって L 型側溝で整備されています。 続きまして、第 7 号の報告をさせていただきます。 報告第 7 号は、東区石原町 3 丁 124 番 2 他 2 筆の各一部、木造 2 階建て、一戸建ての住宅の計画です。 南八下中学校の西側、鴨池の南側に位置します。 報告第 7 号は、令和 6 年 8 月 29 日付けで許可しています。 空地は、現況の幅員が 3.5m～4.06m で、幅員 4.0m～4.06m の道路状空地を確保する協定が平成 19 年 7 月 26 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 7 m で堺市道に接続しています。 既存建築物は、今から 49 年前の昭和 50 年に新築されていることを建物登記全部事項証明書で確認しています。 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て許可しています。 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、北側市道の北より協定通路と市道の取合い部分を写したものです。ピンク色の破線が市道部分、青色の破線が協定通路のエリアです
--	---

	写真②は、協定通路の南側から協定通路と市道の取合い部分を写したものです。市道は菩提 75 号線、幅員は約 4.0m です。 写真③は、協定通路の東側部分を写したものです。なお、この部分は、協定のエリアですが、今回の申請敷地には接していません。 写真④は、申請地を西側から写したものです。緑色の部分が申請地です。現況申請地前面の通路部分は、アスファルト舗装がされています。 続きまして、第 8 号の報告をさせていただきます。 報告第 8 号は、西区鶴田町 12 番 53、木造 3 階建て、一戸建ての住宅の計画です。J R 津久野駅の南側、府道大阪高石線の北側に位置します。 報告第 8 号は、令和 6 年 9 月 6 日付けで許可しています。 空地は、現況の幅員が 4.00m で、現況の道路状空地を確保する協定が平成 10 年 1 月 29 日に締結されています。 敷地から道路状空地を経由して、東側約 15m で堺市道に接続しています。 既存建築物は、今から 52 年前の昭和 47 年に新築されていることを建物登記全部事項証明書で確認しています。 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て許可しています。 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、東側市道の北より協定通路と市道の取合い部分を写したものです。ピンク色の破線が市道境界線、青色の破線が協定通路のエリアです。奥の水色の道路が、府道大阪高石線です。 写真②は、東側市道より協定通路の全景を写したものです。緑色の破線が申請地です。 写真③は、協定通路から申請地を写したものです。緑色の部分が申請地です。現況申請地前面の通路部分は、アスファルト舗装がされていて、市道に向かって U 型側溝で整備されています。 続きまして、第 9 号の報告をさせていただきます。 報告第 9 号は、堺区今池町 4 丁 13 番 6、13 番 16、木造 3 階建て、一戸建ての住宅の計画です。 浅香山中学校の南側に位置します。 報告第 9 号は、令和 6 年 9 月 26 日付けで許可しています。 空地は、現況の幅員が 5.5m ～ 5.96m で、現況の道路状空地を確保する協定が平成 12 年 11 月 13 日に締結されています。 敷地から道路状空地を経由して、南側約 25m で堺市道に接続しています。 既存建築物は、昭和 51 年に新築され、建築後 48 年であることを建物登記全部事項証明書で確認しています。 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て許可
--	---

	しています。 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、南側市道の西より協定通路と市道の取合い部分を写したものです。ピンク色の破線が市道境界線、青色の破線が協定通路のエリアです。白い車の奥に協定通路の入口があります。市道は今池東雲西1号線で幅員は6mです。 写真②は、南側市道の南側より協定通路の全景を写したものです。 写真③は、申請地を南側から写したものです。緑色の部分が申請地です。現況申請地前面の通路部分は、コンクリート舗装がされていて、L型側溝で整備されています。 報告は以上でございます。
会 長	ありがとうございました。ただいま6件についてご説明いただきましたが、委員の方々から何かご意見ご質問ございませんでしょうか。
角松委員	質問が3点あります。まず、5号なのですが、空地の種類のところでは教育委員会所有地というのは、法的に正確ではないです。教育委員会が所有するってことはありえないと思います。
処分庁	教育委員会が管理しております、ということでございます。すみません。
角松委員	この案件、教育委員会が管理しているということで、協定は必ずしも必要ないということですよ。それで、報告一覧表の方で協定幅員がバーになっているのですけれども、写真の方ですと協定通路というのがあるみたいなのですが、3番目の写真ですね。協定通路部となっているのですが、実際にこれ協定が締結されているということなののでしょうか。
処分庁	協定通路部分となっておりますけれども、協定は締結されておられません。協定を結ぶ代わりに、所管課との協議を申請者の方でしていただいているというようなかたちでございます。
角松委員	ありがとうございます。 最後に7号です。説明を聞き逃したのかもしれませんが、オ号該当ということなので、4m以上に拡幅することが確実に見込まれるというところが必要だと思うのですけれども、3.50mから4.06mという現況で、なぜ4m以上に拡幅することが確実に見込まれるのですか。
処分庁	この7号の許可につきましては、協定を結んでおりまして、現況

	は 3.50mから 4.06mの幅員でございますけれども、4.00mから 4.06mの幅員を確保することを通路に接する皆さんで協定を結んだというかたちでございます。
角松委員	協定の中身が 4 m以上に拡幅することを予定した内容ということですね。はい、わかりました。
会 長	その報告 7 号ですが、4 mに満たない部分というのは、申請地の配置図で言うとどの部分になるのですか。
処分庁	申請地から南側の部分です。最も狭いところが 3.5mとなっています。現況ブロック塀がありますが、それを撤去して 4 mに拡幅します。
会 長	ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。
池内委員	報告の 9 号なのですけど、敷地内に電柱が建っていますよね。この電柱はどうするのですか。
処分庁	今のところ移設までは指導しません。
池内委員	申請者ご本人と関西電力さんの話し合いですよ。
処分庁	おそらく双方で借地の協定をやっていただいていると思います。
池内委員	新しく建てるときに家の前の空いている部分、電柱のあるところまで家を広げるのでしょうか。
処分庁	現況の空いているところはそのままにして、現況と同じところに建てます。
角松委員	ほぼ現況の建て替えということですね。
処分庁	はい、そうです。
会 長	他にはいかがでしょうか。 他にないようでしたら報告案件第 6-4 号から 6-9 号について、6 件のご報告を承りましたということで、よろしいですか。 (委員一同、異議なし) それでは 6 件のご報告を承りました。 続きまして、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書き一括同意基準による許可物件のご報告、第 6-10 号ですね、ご説明をお願い

処分庁	します。 それでは、報告第 6-10 号、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書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、大阪府営榎塚台第 1 住宅でのエレベーター棟増築に伴う日影許可となります。 なお、当該府営住宅は平成 30 年に日影許可を受け、エレベーター棟を増築しており、今回は第 2 期目となります。 資料 1 の付近見取図をご覧ください。敷地位置は、南区榎塚台 1 丁 10 番 1 に位置しております。申請地の西側には榎塚公園、東側には榎塚台小学校が建ち並んでいます。 続いて資料 2 の用途地域色分図をご覧ください。申請地及び南側の用途地域は第一種中高層住居専用地域で、北側は第一種低層住居専用地域、東側は近隣商業地域に指定されています。 続いて、資料 3 の土地利用計画図をご覧ください。今回の計画は、1 号棟から 6 号棟、13 号棟から 15 号棟においてエレベーター棟の増築を行うものです。 今回の申請建築物である増築建築物は、赤色で示す部分です。 次に、現況の写真をご覧ください。 現況写真 1 は、エレベーター棟が増築される 1 号棟及び 2 号棟を西から撮影しています。 現況写真 2 は、同じくエレベーター棟が増築される 3 号棟及び 4 号棟を西から撮影しています。 現況写真 3 は、同じくエレベーター棟が増築される 5 号棟を西から、6 号棟を東から撮影しています。 現況写真 4 は、同じくエレベーター棟が増築される 13 号棟から 15 号棟を撮影しています。 現況写真 5 は、既存不適格の日影が落ちている付近を撮影したものです。 次に、資料 4 概要書をご覧ください。 申請部分の建築面積は、210.96 平方メートル、延べ面積は 394.49 平方メートル、構造は鉄筋コンクリート造、階数は 5、高さは 15.08 m です。 続きまして、資料 5 増築前の日影図をご覧ください。 敷地の北側、黄色で示している箇所が、府条例の規制値を超えて日影を生じさせている部分ですが、これは日影規制ができる前に建築された住棟による既存不適格の日影です。 次に、資料 6 今回の増築後の日影図をご覧ください。 図面に示すとおり、日影のラインについては、平均地盤面の変化による計算上の増加はありますが、基準時から実質的に変わりなく、今回申請建築物による日影への影響はありません。 次に資料 7、今回の増築部分のみの日影図をご覧ください。 図面に示すとおり、増築部分のみでは規制値を超えて日影を生じ
------------	--

	させていません。 最後に資料 8 一括同意基準をご確認ください。 今回の増築は、一括同意基準第 3 に該当するとして許可したものです。 基準第 3 を読み上げますと、「増築等を行う場合で、次の各号のすべてに該当するもの。ただし、学校並びに国、都道府県及び建築主事を置く市町村の他、法第 18 条の規定が準用される独立行政法人等の建築物については、第 2 号、第 3 号及び第 5 号を除く。」となっております。 本申請は、大阪府によるものであるため、第 1 号及び第 4 号に該当すれば基準に該当することとなります。 第 1 号を読み上げますと、「不適格な日影の部分が法第 3 条第 2 項に該当する既存建築物（いわゆる既存不適格建築物）のみによるもの」となっております。先ほど説明したとおり、日影の基準に適合していない部分は、基準時以前に建築された住棟によるものであるため、第 1 号に該当しています。 次に、第 4 号を読み上げますと、「基準第 2 第 1 号の規定に適合するものであり、かつ増築等を行うことによって既存建築物を含めた日影時間が大阪府建築基準法施行条例第 69 条に規定する日影時間を超えている部分の増加がないもの。ただし、その部分の増加が平均地盤面の変化による計算上の増加である場合はこの限りではない。」となっております。 基準第 2 第 1 号の内容は、「増築等を行う部分について日影規制の審査を行えば適合するもの」であり、増築部分のみでは規制値を超える日影を生じさせないため、該当しております。また、日影規制時間を超える部分の増加が、平均地盤面の変化による計算上の増加のみであるため、第 4 号にも該当しております。 これらにより、一括同意基準第 3 に該当しましたので、令和 6 年 8 月 8 日付け第 D-43 号で許可しました。 以上で、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書き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。 要するに新しく付けられるエレベーター棟の影は、敷地外に落ちないということですね。
処分庁	はい、そうです。
会 長	ただいま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。 全部の階段に沿ってエレベーターを付けるというわけじゃないんですかね。

処分庁	そうですね。第1期、第2期とありまして、1期、2期でバラバラに付けられているような状況です。
会 長	今回の増築建築物に該当しない階段は、もうエレベーターが付いているということですか。
処分庁	はい。増築しています。
会 長	そうするとこれで粗方必要なところは付いたということですか。
処分庁	はい、そうです。
会 長	もともとこの団地が建ったのはいつ頃ですか。
処分庁	昭和42年に計画通知を取得しています。
会 長	まだこの先使っていこうということなのでしょうか。
処分庁	そうですね、はい、おそらく。
池内委員	エレベーター棟だけの日影見たら、全然出ないのですね。
処分庁	そうですね。
池内委員	ということは、高さがそんな高くないのですね。 既存建物の最高高と増築するエレベーターの最高高が一緒。ほとんど一緒なんですね。 上に塔屋が出ない。出たらね、もしかしたら超えていく日影が出てくるかと思ったのですが。 はい。承知しました。
会 長	他にはいかがでしょうか？ よろしいですか。他にないようですので、今の報告案件第6-10号については、ご報告を承りましたということでよろしいですか。 (委員一同、異議なし) それでは、報告案件第6-10号についてご報告を承りました。 以上で本日の案件は、すべて終了いたしましたので、本日の審査会はこれで閉会といたします。