

令和6年度第5回堺市建築審査会
会 議 録

令和7年2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 録

会議の名称	令和6年度第5回堺市建築審査会
開催日時	令和7年2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、角松委員、片岡委員、池内委員、加賀委員、丸山委員、 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6-11号 建築基準法第56条の2第1項による許可について 〔三国丘中学校校舎改築工事〕 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（2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5回堺市建築審査会会議録

日時：令和7年2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

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	加賀 有津子
委員	丸山 睦
委員	中迫 悟志

処分庁

開発調整部長	角田 悟
建築安全課長	宮永 純志
建築安全課指導係長	菅野 雄浩
建築安全課主査	杉野 裕雄
建築安全課	原 大地

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5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>本日の審査会は、委員全員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1件、報告案件が2件となっております。</p> <p>それでは梶会長、よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>令和6年度第5回の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、加賀委員と丸山委員にお願いいたします。</p> <p>まず、付議案件についてご審議いただきたいと思っております。第6-11号、建築基準法第56条の2第1項による許可について、三国丘中学校校舎改築工事にかかる事案ですが、これを議題にしたいと思っております。それでは処分庁、ご説明よろしくお願いいたします。</p>
処分庁	<p>それでは、議案第11号について、ご説明いたします。</p> <p>議案第11号は、建築基準法第56条の2第1項の日影による高さ制限のただし書きに規定する許可について同意を求めるものであり、特定行政庁として、土地の状況等により周囲の住環境を害するおそれがないと認められますので、同意いただけるかどうかをご審議いただきたいと思っております。</p> <p>本申請は、過去の経過により、一括同意基準で許可することができない物件のため、付議案件とさせていただきます。</p> <p>まず、概要から説明させていただきます。次のページの概要書をご覧ください。</p> <p>申請者は、堺市教育委員会教育長 関百合子です。</p> <p>敷地の位置は、堺市堺区向陵西町3丁122-1です。</p> <p>地域・地区は、第2種中高層住居専用地域、準防火地域、第2種高度地区、建ぺい率60%、容積率200%です。</p> <p>主要用途は中学校、工事種別は改築、構造は鉄筋コンクリート造です。</p> <p>敷地面積は、20,909.70平方メートル、建築面積は、申請部分が2,537.04平方メートル、申請以外の部分が1,106.85平方メートル、合計3,643.89平方メートルです。</p> <p>延べ面積は、申請部分が8,180.78平方メートル、申請以外の部分が1,099.41平方メートル、合計9,280.19平方メートルです。</p> <p>建築物の高さは16.44m、階数は地上4階です。</p> <p>次の資料番号03、付近見取図をご覧ください。</p> <p>申請地は、JR阪和線西側の敷地です。阪和線を南に下り、中央環状線を越えまして、さらに少し南に下ると三国ヶ丘の駅があります。</p>

次の資料番号 04、用途地域色分図をご覧ください。
申請地は、第 2 種中高層住居専用地域です。
次の資料番号 05、建築用途色分図をご覧ください。
申請地周辺は第 2 種中高層住居専用地域ですが、茶色に斜線の色分けをしたマンション等より黄色の低層住宅が多い状況です。
次に資料番号 06、理由書をご覧ください。
読み上げさせていただきます。「今般、堺市堺区向陵西町 3 丁 122-1 の三国丘中学校において、新校舎の改築工事を計画しております。本計画にあたり、改めて敷地測量を行い、日影を確認したところ、既存校舎及び既存屋内運動場が、日影による中高層の建築物の高さの制限を超えていたことが判明しました。本計画による複合日影が不適格な部分を新たに生じさせないことから、許可申請をいたします。」ということですが、前段に、「本計画にあたり、改めて敷地測量を行い、日影を確認したところ、制限を超えていた」とあります。
ここが、本件を付議案件とさせていただきました理由でして、これから詳しく説明させていただきますが、本件は過去より日影の基準を超えていたのですが、超えているという認識のないまま許可を得ることがなく今に至る物件です。
まずは、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 07、現況配置図をご覧ください。図面左が北です。
現況は南側にグラウンドを配置し、大きなものとしては北の中央から西に校舎、北東に屋内運動場、南西にプールがあります。
グラウンドの東側に新築校舎を増築し、既存校舎を解体する予定です。
次が資料番号 8-1 の現況写真です。敷地の南西から撮っています。
奥が屋内運動場、その左側が本計画後解体予定の既存校舎、左側はプールです。
次が資料番号 8-2 の現況写真です。敷地の南東から撮っています。
グラウンドの右側に校舎を増築します。写真右奥が屋内運動場、中央が本計画後解体予定の既存校舎、左側はプールです。
次に資料番号 9-1、既存建築物の経過をご覧ください。
日影規制は、大阪府内では昭和 54 年 4 月 1 日から開始されていますが、本敷地にはそれ以前の建築物とそれ以降の建築物があります。
黄色に塗っているのは、本計画後残る建築物です。
資料番号 07 の現況配置図をご覧ください。
屋内運動場及び解体予定の既存校舎は、昭和 54 年の日影規制開始以前から建っていました。
資料番号 9-3 から 9-5 の参考日影図をご覧ください。日影規制以前の状態で日影図を描いたもの、北を上にして敷地の北半分を描いたもの、そしてその拡大図です。拡大しますと、青色の部分で日影がオーバーしています。
次に資料番号 9-6、既存建築物の経過をご覧ください。
昭和 58 年に緑の部分の校舎及び便所棟、体育倉庫が建てられまし

た。本来ならばこの昭和 58 年の時点で日影許可を受けるべきでしたが、許可を受けずに建築されました。

理由書でも「本計画にあたり、改めて敷地測量を行い日影を確認したところ」とありますが、当時の測量の精度や、当時の既存校舎が全て 3 階建てなのに、昭和 58 年増築の校舎は、北側は 2 階で、南側が 4 階で建築されていることなどから考えれば、当時は純粹に、これで日影規制の範囲内に収まっているという認識だったと推測できなくもないです。

そしてその後、平成 3 年にプール付属棟、クラブ室、平成 13 年に倉庫 1、平成 15 年に屋外便所、平成 28 年に作業室、そして、一番最近では、令和 5 年に配膳室が建てられています。いずれも小規模な建築物であり、正確な測量を行っていないこと、増築した建物が 4 m 以下で日影規制の規制高さ以下であるものや、配膳室のように明らかに北側の校舎の影になるような増築であるために見逃されたのではないかと思います。

資料番号 10-0、現況の日影図です。

資料番号 10-1 は同じく現況日影図ですが、北を上にし、敷地の北半分にしました。

資料番号 10-2 も現況日影図です。拡大しますと、日影規制開始以前より若干ではありますが増加しています。

資料番号 11 は現況写真です。屋内運動場南側から撮っています。写真中央の建物が昭和 58 年に増築した 4 階建て、奥が 2 階建てです。

資料番号 12 は計画配置図です。

グラウンドの東側に 4 階建ての校舎を増築したのちに既存校舎や北側の敷地境界沿いの小さい建物は全て解体されます。屋内運動場とプール付属棟は残ります。

資料番号 13-1 は計画日影図です。

資料番号 13-2 も計画日影図で、北を上にし、敷地の北半分にしました。

資料番号 13-3 も計画日影図です。拡大しますと、既存校舎が解体されますので、規制値を超えている部分は現況より若干小さくなります。

資料番号 13-4 は日影の比較です。3 つの時点の日影図を並べてみました。繰り返しになりますが、昭和 58 年の増築をする前の日影から、現況、少し増加しまして、本申請の工事が終わりますと、日影は小さくなります。

資料番号 13-5 は計画日影図です。今回の増築建物のみの日影ですが、もちろん基準値内です。

資料番号 14-1、一括同意基準第 3 です。一括同意基準に該当するかの確認です。通常よく使う一括同意基準第 3 ですが、本計画完了後存置される屋内運動場が、一括同意基準第 3 の(1)号の「法第 3 条第 2 項に該当する既存建築物（既存不適格建築物）」とは言えないため該当しません。

資料番号 14-2、一括同意基準第 2 です。念のため一括同意基準第 2

	<p>に該当しないか確認してみました。一括同意基準第3のように、「既存不適格建築物であること」という文言はありません。本物件のように「既存の許可を受けていない建築物」も対象に含めても良いと解すべきではないだろうということにより、一括同意基準第2にも該当しているとは言えませんでした。</p> <p>資料番号 15-1、参考日影図をご覧ください。許可にあたり、参考として、実際に規制値を超えた日影を落としている敷地の建物と、計画建物による日影を重ねたものです。この建物は、令和5年2月に竣工したばかりの3階建て9戸の共同住宅です。</p> <p>資料番号 15-2 の参考日影図は、日影を落としている敷地付近の拡大です。</p> <p>資料番号 15-3 の参考日影図は、北を上にし、拡大しました。離隔距離を十分取ってくれていると良かったのですが、残念ながら隣地境界から5mのラインより学校敷地側にバルコニーや窓がありまして、測定ラインが地盤面から4mの高さなので、2階の窓の高さでも冬至日にはこれぐらいの日影が落ちている状況です。</p> <p>また、日影規制値内でもこちらの共同住宅のバルコニーや窓には日影を落としている状況です。</p> <p>資料番号 16 の現況写真をご覧ください。これが実際に日影を落としている敷地の建物です。</p> <p>それでは、最後に調査意見を読み上げます。「本申請は、三国丘中学校の校舎改築するにあたり、法第56条の2第1項ただし書許可を受けたいとのことである。</p> <p>相談地及び周辺は第2種中高層住居専用地域であり、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部分があるが、これは基準時以前に建築された屋内運動場、既存校舎、及び昭和54年の日影による高さの制限の適用時以降に建築された既存校舎によるものである。</p> <p>府条例で区域指定後の増築時に許可を受けてはいるが、本計画にあたり、改めて敷地測量を行い日影を確認したところ、制限を超えていることが判明したため許可を受けたいとのことである。</p> <p>今回の増築による不適合部分の増加は無く、増築建築物は日影規制に適合しており、また、本計画完了後残る不適格な日影の部分は、基準時以前に建築された屋内運動場のみによるもので、新たに周囲の居住環境を害するおそれはないと認められる。」ということです。</p> <p>以上で、議案第11号について説明を終わらせていただきます。</p>
会 長	<p>ただ今ご説明をいただきましたが、委員の皆様方からご意見ご質問ございませんでしょうか。</p>
角松委員	<p>不適合であることに気づかなかったというのは、この昭和58年の増築の物件の時ということによろしかったでしょうか。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p>

角松委員	今回、その昭和 58 年の物件は全部撤去するということですか。
処分庁	そうです。
角松委員	そうすると、問題があったのはその時の増築だけで、その影響は、この工事後はなくなるはずのもので、残る影響はそれ以前の既存不適格建築物と今回の建物での複合日影のみということですか。
処分庁	はい。実際、日影に影響を与えていますのは、昭和 58 年の建物なのですが、本来、平成 30 年までは、小さな建物を建築する時もすべてその日影を検討しなければならないということになってはいるのです。 建物を増築する何度かのタイミングで設計事務所が気づいてくれるという可能性がゼロだったわけではないのですけれど。 最後のこの配膳室は令和 5 年の建築ですけれども、平成 30 年にこういうものはもう検討しなくていいよというのがはっきり出ました。そういう状況です。
角松委員	わかりました。ありがとうございます。
池内委員	これ、この後どうするつもりなのですか。 今回、不適合があると気づいたわけですよ。これは、しょうがないと思うんです、忘れていたものはしょうがない。なので、今回のように気がついた時にちゃんと測量されて、今みたいにきちんと説明されて、それが一番いいと思うのです。 それで、この後、屋内運動場が既存不適格として残るじゃないですか。それをいつ撤去しますとかいうのもないのですよね、この昭和 41 年の古い建物。この後もずっと使い続けますということですよ。そこがちょっと気になるんです。 屋内運動場は既存不適格と位置付けられるのですか。
処分庁	既存不適格というのは、あくまでも一括同意基準の中で堺市が言っていることなのです。今回はそうではなく、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項の規定に立ち返って、居住環境を害するおそれがないと認めて許可させていただいて、今後、屋内運動場はそのまま使い続けまして、いずれ建て替える時にはもちろん基準値内にするという事です。だからそこまでは解消しないと思います。
角松委員	まずかったのは昭和 58 年の建物ですよ。それはなくなるから、この昭和 41 年の建物は普通の既存不適格になるのかなと思っていたのですが。
会 長	既存不適格という用語はどれだけ厳密に定義されているかわからな

	<p>いですがけれど、昭和 41 年に屋内運動場が造られた当時はそもそも基準自体がなかったわけだから、違法でもなんでもなくて、適格なのですよね。それで、日影規制が開始された昭和 54 年以降、基準ができたからそこから既存不適格と言われる状態ですよね。その後、昭和 58 年に新しい建物を造る時に許可を得なかったから、そこからは許可を得てない建物ということになったわけだけど、それを既存不適格というか、それとも無許可の建物というかっていうのは・・・。</p>
池内委員	<p>無許可ですか。</p>
会 長	<p>無許可ですよね。許可を得るべきところを、許可を得ないで建てているものだという事だから。 言葉の使い方の問題だろうと思うのです。この屋内運動場の影の状態自体は変わってないわけだから。</p>
片岡委員	<p>実際に何かしらの苦情と言いますか影を落とすことによる不利益というかそういったものはなかったのですか。 写真を見ると結構影になっている気がするんですけど。</p>
処分庁	<p>今のところ聞いていないです。 隣の集合住宅は、そもそもかなりの影が落ちるところに建築されていますし、あまり気にしていないのではないかとも思います。</p>
池内委員	<p>この屋内運動場は昭和 41 年建築ですよね。建物としてまだ大丈夫なのですか。ここ、災害時の避難所でしょう。しかも隣の土地に影を落としている。まだ、建て替えないのかということをちょっと思っています。 建て替えを計画的に順番にやっていますということかもしれませんが、なぜこのような古い屋内運動場から先にやらないのかとどうしても考えてしまう。 本審査会とは関係ないかもしれませんが、これを残す意味というのを教えてほしい。</p>
処分庁	<p>この屋内運動場自体は、過去に大規模改修等をしまして、長寿命化を図っているところです。 三国丘中学校区というのはかなり生徒の数が増えており、教室が足りないこともあって、先に校舎の方を建て替えるというような事情があります。</p>
池内委員	<p>補強工事は終わっているのですか。</p>
処分庁	<p>終わっています。 文部科学省から 80 年とかいう長寿命化の計画が出ていますので、教育委員会としてはそれに沿ってできることをやっていくという</p>

<p>会 長</p>	<p>方針です。</p> <p>他に質問などはいかがでしょう。</p> <p>今回の案件は、新しい影がないものですから、過去の経過というのがあるもののさほど問題のないところかというふうには思います。</p> <p>一括同意基準については、今回適用することができなかった第2ですけれども、「既存建築物の増築、大規模な修繕若しくは模様替え、又は一部分の改築に関する工事を行う場合で、次の各号のすべてに該当するもの」というところに、既存不適格建築物についての文言がないわけですが、この点を書き加えることも検討した方がよろしいかと思います。この点、ご検討いただけますでしょうか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>はい。今回いただいたご意見をもとに、また他市の事例も合わせまして検討を行っていきたいと思います。</p>
<p>会 長</p>	<p>ただ、今回のような経過があると、直ちに一括同意というのも適切ではないだろうと思います。建築審査会での審査という形で透明化を図るというような配慮はしていただきたいと思います。</p> <p>他にはご意見ご質問ございませんでしょうか。</p> <p>特になければ、この議案第6-11号については、同意としてよろしいでしょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは、議案第6-11号については同意といたします。</p> <p>続きまして、報告案件に進んでまいります。報告案件第6-13号、第6-14号、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2件のご報告、一括してご説明をお願いいたします。</p>
<p>処分庁</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>今回の報告は 第13号と第14号の2件です。</p> <p>報告一覧表をご覧ください。</p> <p>今回の報告のうち13号は一括同意基準のオ号、14号は一括同意基準のエ号に該当しています。</p> <p>一括同意基準について改めてご説明させていただきます。</p> <p>一括同意基準のオ号とは、敷地が幅員4m未満の私有地通路に接する場合で、角敷地部分を含め幅員4m以上に拡張されることが確実に見込まれる場合です。</p> <p>一括同意基準のエ号とは、敷地が幅員4m以上の私有地通路に接する場合になります。</p> <p>それでは、第13号の報告をさせていただきます。</p> <p>報告第13号は、西区鳳東町6丁662-6、662-7、木造2階、一戸建</p>

て住宅の計画で、令和7年1月17日付けで許可しています。

空地は、現況の幅員が3.5m～6.0mで、幅員4.0m～6.0mの道路状空地を確保する協定が平成14年1月16日に締結されています。

40ページが申請地の位置図になります。申請地は、堺市西消防署の西側約300mに位置します。

次のページが申請地の配置図になります。敷地から道路状空地を経由して北側約10mの距離で堺市道に接続しています。従前の建築物は、今から34年前の平成2年に新築されていることを建物登記で確認しています。

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、北側堺市道から協定通路を写したものです。ピンク色の破線が堺市道、青色の破線が協定通路のエリアです。写真右側手前の電柱付近のCB塀を撤去して4mを確保する協定が締結されています。

写真②は、協定通路の終端部から堺市道方向を写したものです。

写真③は、北側堺市道と協定通路の取り合い部分を写したものです。

写真④は、協定通路から申請地全体を写したものです。緑色の部分が申請地です。

続きまして、第14号の報告をさせていただきます。

報告第14号は、堺区材木町東4丁2-27、木造3階、一戸建て住宅の計画で、令和7年1月21日付けで許可しています。

空地は、現況の幅員4.7mを道路状空地として確保する協定が令和元年5月11日に締結されています。

位置図をご覧ください。申請地は、府立泉陽高校の北側約50mに位置します。

配置図をご覧ください。敷地から道路状空地を経由して、東側約55mの距離で堺市道に接続しています。既存建築物は、今から50年前の昭和49年に新築されていることを建物登記で確認しています。

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、協定通路から東側堺市道方向を写したものです。

写真②は、協定通路部分を写したものです。本申請地はこの写真突き当たり右側になります。

写真③は、申請地全体を写したものです。緑色の部分が申請地になります。

報告は以上になります。

会 長	<p>ただいまご説明をいただきましたが、委員の皆様からご意見ご質問はございませんでしょうか。</p> <p>いかがでしょうか。</p> <p>ご意見ご質問ございませんでしょうか。</p> <p>特にご意見ご質問がないようですので、報告第6-13号、第6-14号の2件のご報告については、承りましたということによろしいですか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは、2件のご報告について承りました。</p> <p>以上で本日の案件はすべ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>
-----	---