

令和7年度第1回堺市建築審査会  
会 議 録

令和7年6月17日（火曜）  
堺市建築審査会事務局

## 会 議 録

会議の名称	令和7年度第1回堺市建築審査会
開催日時	令和7年6月17日（火曜） 午前10時30分から午前11時20分まで
開催場所	堺市役所 本館3階 第3会議室
出席者	角松会長、野田委員、片岡委員、小林委員、丸山委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1) 会長及び会長職務代理者の選出について  会長に角松委員、会長職務代理者に野田委員が選出される  (2) 付議案件  第7-1号 建築基準法第43条第2項第2号による許可について （東区北野田）  第7-2号 建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可の一括同意基準の一部改正について  審議の結果：同意した  (3) 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7年度第1回堺市建築審査会会議録

日時：令和7年6月17日（火曜）  
午前10時30分～午前11時20分  
場所：堺市役所本館3階第3会議室

【出席者】

委員

会長	角松 生史
委員	野田 崇
委員	片岡 博美（ウェブ参加）
委員	小林 健治
委員	丸山 睦（ウェブ参加）

処分庁

建築安全課長	宮永 純志
建築安全課指導係長	時見 正人
建築安全課指導係主査	杉野 裕雄

事務局

建築安全課課長補佐	菅野 雄浩
建築安全課管理係副主査	井辺 宣行
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和7年度第1回堺市建築審査会会議録

事務局	<p>これより、令和7年度第1回堺市建築審査会を開会させていただきます。</p> <p>会長が選出されるまでの間、事務局で進行を務めさせていただきます。</p> <p>本日の審査会は、委員7名のうち、ウェブでの参加の委員を含め5名のご出席をいただいております。</p> <p>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、案件の(1)、会長及び会長職務代理者の選出についてお諮りいたします。</p> <p>本日の審査会は、改選後初めての審査会でございます。審査会会長は、建築基準法第81条第1項の規定により、委員の互選により定めることとなっております。</p> <p>会長の選出につきまして、委員のご発言はございますでしょうか。</p> <p>特にご発言がないようですので、事務局より、会長には前期会長職務代理者でありました角松委員にご就任いただくことを提案させていただきます。</p> <p>このことについてご意見等ございますか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p> <p>それではお諮りいたします。角松委員の会長就任にご異議ございませんか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>ご異議ないようですので、会長には角松委員に就任いただくことに決まりました。</p> <p>それでは、角松委員、会長席にお移りください。</p> <p>以降の進行は会長に移ります。角松会長よろしく願いいたします。</p>
会 長	<p>神戸大学の角松と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、案件の(1)の続きでございます。会長職務代理者の選出に入りたいと思います。会長職務代理者につきましては、建築基準法第81条第3項の規定に委員の互選により決めることと定められておりますけれども、どなたかご意見ございますでしょうか。</p>

特にございませんでしたら、私の方からのご提案としまして、野田委員に職務代理者をお願いできたらと思いますけれども、いかがでございましょうか。

(委員一同、異議なし)

それではご了承いただいたものとして、野田委員をお願いできればと思います。野田先生、よろしくお願い申し上げます。

それでは、案件の方に入らせていただきます。

本日の会議録署名委員でございますけれども、野田委員、小林委員をお願いいたします。

本日は、付議案件2件、報告案件3件となっております。

まず、付議案件第7-1号、建築基準法第43条第2項第2号による許可、東区北野田を議題にしたいと思います。では、処分庁、ご説明よろしく申し上げます。

処分庁

それでは、議案第7-1号、建築基準法第43条第2項第2号による許可についてご説明いたします。

資料1をご覧ください。

まず、本申請の付議理由についてご説明させていただきます。

本市では、建築基準法第43条第2項第2号許可について、一括同意基準を設けています。

一般的に道路状空地部分の土地所有者による同意をもって協定を締結し、協定を将来の空地確保の担保として一括同意基準を運用しております。本申請では、道路の形態などの適用対象としましては、一括同意基準のエ号に該当しますが、適用要件にあります協定書が締結できなかったため、一括同意基準ではなく運用基準により付議させていただきます。

資料2をご覧ください。

次に、運用基準として、一括同意基準に該当しないもの及び次に掲げる運用基準に適合するもので、法第43条第2項第2号の規定による許可において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、個別案件として建築審査会の同意を得るものとするとしており、本申請は、3のその他国土交通省の趣旨に沿うもので、国土交通省建築基準法道路関係規定運用指針基準ハ「その敷地がその建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること」、この基準に沿うものとして個別案件として付議させていただきます。

資料3をご覧ください。

ここからは、申請内容についてご説明します。

申請地は、南海高野線北野田駅の北東約650mに位置しています。

	<p>資料4をご覧ください。</p> <p>次に、申請概要です。当該申請地の用途地域は、第一種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60パーセント、指定容積率200パーセント、準防火地域に指定されています。</p> <p>対象建築物の用途は、一戸建ての住宅（自動車駐車場付）、敷地面積58.82平方メートル、建築面積32.49平方メートル、延べ面積84.77平方メートル、建築物の最高高さは9.193mです。</p> <p>次に資料5の申請地の周辺状況ですが、申請地西側の当該空地は南側位置指定道路に接続しています。</p> <p>次は現場写真です。</p> <p>現場写真①は申請地南側から写したもの、現場写真②は申請地南側から申請地を写したもの、現場写真③は申請地北西から申請地を撮影したものです。</p> <p>次に資料9をご覧ください。</p> <p>これまでの経緯をご説明します。</p> <p>本件道路状空地は、531-2、531-13の2筆で、平成19年に協定を締結しようとしていましたが、531-2の土地所有者である建設会社が昭和59年に解散しており、清算人は3名いらっしゃいましたが代表清算人のみ合意を得ていました。</p> <p>また、531-13については、協定締結の際に所有者が不明であり、協定を締結することができなかった経緯があります。</p> <p>本申請に際して、再度土地所有者及び清算人へ連絡を試みましたが連絡を取ることはできませんでした。</p> <p>今後、道路状空地に接する土地所有者より43条の許可申請ごとに当該空地の維持保全についての確約書を提出してもらうことで、道路状空地について担保していくこととしています。</p> <p>最後に、調査意見を読み上げます。</p> <p>相談地が接する協定通路は、幅員4.66m～4.7mのアスファルト舗装で、L型側溝が整備されています。</p> <p>本申請は、昭和51年に新築された住宅の建替えであり、現況幅員が約4.7m確保されていること、雨水処理や汚水処理も行われていること、道路状空地に接する土地所有者より43条の許可申請ごとに空地についての維持保全について、確約書を提出してもらうこと。</p> <p>以上のことから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるが一括同意基準に該当しないため個別案件とする。</p> <p>以上で説明を終わります。ご審議、よろしく願いいたします。</p>
会 長	<p>ご説明ありがとうございました。それでは、委員の皆様からご意見ご質問等ございますでしょうか。</p>
野田委員	<p>この531-2と531-13の所有者がいきなり現れて、ここを建築利用しますとか言い出したら建築はできるのですか。</p> <p>この土地自体は接道要件を満たしていないのですよね。</p>

処分庁	この道路状空地は、南側の位置指定道路には接しています。ただ、過去に協定を結ぼうという形で、代表清算人から合意をいただいているのですけれども、今回調べた中でも所有者は見つからなかったということで、今後土地利用されることもないだろうと思っています。
会 長	現実的ではないですけど、仮に所有者が出てきた時に、建築物を造るつもりもないのにわざわざ妨害するような行為をするということでもない限り、道路状空地が担保されるだろうということになるわけですね。
処分庁	そうですね。所有者がわからない状況ですから。
野田委員	後学のために伺いたいのですが、その協定というのは誰と誰が結ぶのですか。
処分庁	道路状空地の所有者の方々に協定を結んでいただく、道路状空地を確保していただくという協定を結んでいただきます。
野田委員	それは建築基準法上の担保というのはいらないのですよね。
処分庁	そうですね。紳士協定という形で、空地を確保するということです。
野田委員	だから後でそんなもの知らない、と言われたら、それまでなのですね。
処分庁	そうですね、協定が一応担保になりうると思います。
野田委員	わかりました。
会 長	協定の性質を紳士協定と見るか、契約と見るかということで……。この協定というのは、市は当事者になるのですか。それとも協定の中には参加しないのですか。
処分庁	参加しません。
会 長	道路状空地の所有者だけということですね。隣接地の方とかも特に参加しないということですね。
処分庁	持ち出しで持たれている場合とかはあるのですが、基本は道路状空地の所有者の方々です。
会 長	隣接地の方が共有しているケースの方が多いから、所有者の中に隣接地の方が含まれることも多いけど、今回は違うというケースだったということですね。

処分庁	はい、そうです。
会 長	他に何かお気づきの点などございますでしょうか。
片岡委員	今回のように協定が結ばれないケースというのは頻繁にあるのですか。今後、増える可能性はあるのでしょうか。
処分庁	基本的には協定が締結されているということで申請案件を扱っていくのですが、こういった過去に協定が結べていなかったというケースは稀になります。ただ、今後もこういった形で個別案件であげさせていただくこともあると思います。
片岡委員	昨今の情勢を考えると増えそうな気がしますが、今のところはレアケースということですね。ありがとうございます。
小林委員	維持保全について許可申請ごとに確約書を出していただくということなのですが、どの家になりますか。
処分庁	資料9の図面の青く塗っている道路状空地の面している家すべてです。
小林委員	それらの住宅が建替えるタイミングで1軒ずつ確約書を出していただくということですね。
処分庁	そうすることで空地进行を担保していきます。
小林委員	もしもの話ですが、531-2の所有権を持った方がどこかの宅地と一緒に持たれるとややこしくなるのかなってちょっと想像したのですが、もしそういうことが起こった時は、この道路状空地は担保していただきってということで、確約書を出してもらおうということになるのですか。
処分庁	そうですね。531-2の所有者の方がそこに面した宅地と一緒に所有したとして、建て替えるという話になれば、ここはもうこういう空地として確保しているので、ということで確約書を出していただきます。
会 長	新たに許可申請をする人のみが確約書を出せばいいということですか。
処分庁	そうです。許可申請ごとにいただくことになります。

会 長	<p>だからこれ紳士協定じゃなくて契約だったとしても、後継の所有者に対して拘束することはできないから、理論的には問題が生じる可能性はあるけれど、それは実際に起きないだろうと考えるということですかね。</p>
野田委員	<p>なんかすごく危ういんだけど、実態としてはやむを得ないということですね。</p>
処分庁	<p>そうですね。</p>
会 長	<p>そうしなければそのまま利用されずに、まずい状況になるということですね。</p> <p>片岡委員からもありましたように、所有者不明が今後増えてくるような気がします。そうなるとなかなか大変なことだなというふうに思います。</p> <p>他にご意見、ご質問等ございますでしょうか。</p> <p>特にないようですので、同意とさせていただきます、よろしゅうございますか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは、議案第 7-1 号については同意といたします。</p> <p>続きまして、議案第 7-2 号、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書き許可の一括同意基準の一部改正についてご説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、議案第 7-2 号、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書き許可の一括同意基準の改正についてご説明させていただきます。</p> <p>令和 6 年度第 5 回建築審査会の議案第 6-11 号で三国丘中学校校舎改築工事の法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きの日影許可について同意いただきましたが、その際に、一括同意基準のうち第 2 について、基準を適用する建築物が、第 3 のように、既存不適格建築物に限るという記載がないが書き加えることを検討すべきでは、というご意見をいただきました。</p> <p>まず、一括同意基準第 2 がどういう基準か説明させていただきます。</p> <p>先程申し上げましたように、第 2 には、第 3 のように既存不適格建築物のみによるものという項目がありません。既存で適格な建築物が増築により日影がオーバーするときでも該当するようにも読めますし、許可を受けていない建築物を排除するよう明記もされていません。そもそもどういう基準なのか説明させていただきます。</p> <p>(1)の「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」は説明不要だと思います。</p>

次の(2)の中で、「日影を5mの測定線上で測定し、」までは普通の内容ですが、そのあとの「次式により算出した日照時間が確保され」と書いています。日影時間ではなく日照時間です。そして、その確保されれば良い日照時間を求める式が、「午前8時から午後4時までの8時間」は普通のことです。

次の法別表第4(に)欄上段の日影時間も、普通に法の5mラインでの日影のことで、4m—4時間/2時間半の地域では4時間で、特に疑問はありません。

しかし、その後に「-1」があります。日影規制より1時間少なくとも良いという式です。

文字通りこの一括同意基準は、「1時間ぐらい日照時間が少なくても」許可してあげましょう、という考え方です。

どういう根拠なのか説明させていただきます。

この基準は、建築基準法で定める制限すべき日影時間の根拠を基に作られています。制限すべき日影時間は、まず、目標となる日照時間(例えば3時間)があり、その目標となる日照時間を確保するために設定されています。冬至日の有効日照時間8時間のうちで、目標となる日照時間3時間を確保するためには、5時間の日影を落としても大丈夫ですが、5m測定線では有効日照時間8時間から目標となる日照時間3時間を差し引き、さらに規制の対象となっていない低層建築物による日照障害を1時間程度見込んで、規制時間を定めています。

10m測定線では2棟の中高層建築物による複合日影を考慮して、有効日照時間8時間から目標となる日照時間3時間を差し引き、日影として良い時間を2棟の中高層建築物で均等に配分しています。

堺市の一括同意基準は、昭和51年11月に日影規制関係について法が改正され、府条例で対象区域を指定するにあたり存在した、「日照対策懇談会、同専門部会」という組織での検討において、事前に許可基準を定め、それに基づいて運用するのが望ましいと考えて作られた「日影規制のただし書き許可の運用指針(案)」が基になっています。「日影規制のただし書き許可の運用指針(案)」では、現在の堺市の一括同意基準第2(2)の前段と後段が別項目になっていまして、「b)当該敷地の全建築物の日影を5m測定線上で測定し、目標日照時間を確保すること。」と、「c)当該敷地外からの複合日影についても検討し目標日照時間を確保すること」という2項目でした。

現在、堺市の一括同意基準第2では、その2項目を第2(2)でまとめて、「(1項目の)当該敷地内の全建築物の日影を敷地境界線から5mの測定線上で測定し、次式により算出した日照時間が確保され、(と、2項目の)かつ複合日影による影響のおそれがないもの」の1項目にしています。

参考までに申し上げますと、同運用指針(案)の用語の定義では10m測定線での計算式も記載されていますが、b)の本文中で、「…5mの測定線上で…目標日照時間を確保すること。」となっていまして、検討の段階で5m測定線上のみの基準案になったのかも知れません。

再度、堺市の一括同意基準第2ですが、現在の堺市の一括同意基準

	<p>にも、10m測定線での目標日照時間は入っていません。5 m測定線上のみ採用していますが、ただいまご説明させていただきましたとおり、法の日影時間が一定の余裕を見込んで設定されていることを根拠に、「複合日影による影響のおそれがない」場合には、その余裕分の1時間をオーバーしても許可に値する、というものです。</p> <p>しかし、「複合日影による影響のおそれがない」ということを検討する具体的な方法、影響を検討する範囲などが明確に決まっておらず、使い勝手の悪いものであることがわかりました。</p> <p>許可を受けていない建築物を除くよう明記したり、複合日影による影響というのが敷地外からの影響という意味であることがわかるように、文言の修正も検討しましたが、最終的には「複合日影による影響のおそれがない」ことの検討の仕方を決めることが困難であること、本基準で許可した事例もなく一括同意基準として残すべき対象物件も特に思い浮かばないこと、長年この基準がありました、今後適切でない運用を招かないよう削除することが妥当であろうという結論に達しました。</p> <p>念のため、近畿の特定行政庁 47 府県市に照会しましたが、類似の基準があるのは5自治体のみでした。</p> <p>しかも、「日照対策懇談会、同専門部会」が府条例で対象区域を指定するにあたり存在した組織であったため、5自治体は全て大阪府内の自治体でした。</p> <p>資料8をご覧ください。建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可の一括同意基準の現行と改正案です。</p> <p>第2を丸々削除しまして、第3、第4を第2、第3に繰り上げます。</p> <p>現行の第3(4)に「基準第2第1号の規定」と第2からの引用がありましたので、「増築等を行う部分について日影規制の」という記載に改めています。</p> <p>本改正(案)でご同意いただけた場合、本日からの施行を考えております。</p> <p>以上で、議案第7-2号について、説明を終わらせていただきます。どうぞ、ご審議の程よろしく願いいたします。</p>
会 長	<p>ありがとうございました。ただいまの説明についてご質問、ご意見等ございますでしょうか。</p>
小林委員	<p>昨年度の審査会で指摘があったということですね。</p>
処分庁	<p>はい。昨年度の審査会にあたり、一括同意基準第2を適用できるか検討したのですけれども、その時の案件は、過去に許可を受けていない物件だったので、これを適用するのは難しい、という話だったので。</p>
小林委員	<p>そもそもこの項目がおかしい、ということですか。</p>

<p>処分庁</p>	<p>調べていくと、使い方が難しい項目だったということで、昨年度の審査会の時は、結局、建築基準法第 56 条の 2 のただし書きに立ち戻りまして、日影の影響のおそれが少ないものというのでご同意いただきました。</p> <p>またそういう複雑な案件があれば、付議させていただいて、建築基準法に立ち返れば、というところです。</p>
<p>小林委員</p>	<p>その体制が敷けていればいいのかと思います。</p>
<p>処分庁</p>	<p>ありがとうございます。</p>
<p>会 長</p>	<p>よろしいでしょうか。特にご意見等はございませんか。ウェブで参加の皆さんもご意見ご質問はございませんでしょうか。</p> <p>それでは、今後この基準に関して、必要性があれば付議するという事で、一括同意基準からこの項目を削除ということについて、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 7-2 号については同意といたします。</p> <p>続きまして、報告案件に入らせていただきます。報告案件第 7-1 号から第 7-3 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 3 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>報告一覧表をご覧ください。</p> <p>今回の報告の 1 号から 3 号はすべて一括同意基準のエ号に該当し許可しています。</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>一括同意基準のエ号とは、敷地が幅員 4 メートル以上の私有地通路に接する場合で、適用対象としては、私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20 年以上経過しているものとし、道路状空地について協定書を締結していることとしています。</p> <p>それでは、第 1 号の報告をさせていただきます。</p> <p>報告第 1 号の申請地は、南区高尾 1 丁 320-7、18、南区稲葉 3 丁 315-50、木造 2 階一戸建て住宅の計画で、令和 7 年 3 月 27 日付けで許可しています。</p> <p>空地は、現況の幅員 4.7m の道路状空地を確保する協定が平成 9 年 12 月 25 日に締結されています。</p> <p>28 ページが申請地の位置図になります。申請地は阪和自動車の北側約 200m に位置します。</p>

29 ページが申請地の配置図です。敷地から道路状空地を經由して、西側約 40m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 44 年前の昭和 56 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。幅員 4.7mが終端まで確保されております

写真②は協定通路の終端部分から堺市道方向を写したものです。

写真③は西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 2 号の報告をさせていただきます。

報告第 2 号の申請地は、西区草部 200-26、27、木造 3 階一戸建て住宅の計画で、令和 7 年 3 月 31 日付けで許可しています。

空地は、現況の幅員 4.4m～5.8mの道路状空地を確保する協定が令和 4 年 2 月 13 日に締結されています。

36 ページが申請地の位置図になります。申請地は草部今池公園の西側約 200mに位置します。

37 ページが申請地の配置図です。敷地から道路状空地を經由して、東側約 85m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 50 年前の昭和 50 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は東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②は協定通路内から東側市道方向を写したものです。幅員 4.4m～5.8mが確保されています。

写真③は申請地前面の協定通路終端部から通路方向を写したものです。

写真④は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 3 号の報告をさせていただきます

報告第 3 号の申請地は、北区金岡町 1221-9、1221-10、木造 3 階一戸建て住宅の計画で、令和 7 年 4 月 24 日付けで許可しています。

空地は、現況の幅員 4.0mの道路状空地を確保する協定が平成 15 年 3 月 5 日に締結されています。

44 ページが申請地の位置図になります。申請地は金岡小学校の西

	<p>側約 300mに位置します。</p> <p>45 ページが申請地の配置図です。敷地から道路状空地を経由して、北側約 23mの距離で堺市道に接続しています。</p> <p>従前の建築物は今から 47 年前の昭和 52 年に新築されていることを建物登記で確認しています。</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て許可しています。</p> <p>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。</p> <p>写真①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。</p> <p>写真②は協定通路から北側堺市道方向を写したものです。</p> <p>写真③は協定通路終端部から撮影したものです。</p> <p>写真④は申請地の写真です。緑色の部分が申請地です。</p> <p>以上で報告を終わります。</p>
会 長	<p>ただいまご説明について、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>
小林委員	<p>確認ですが、一括同意基準のエ号では、私有地通路が 4 m以上あれば、市道からの距離がどれほど長くてもいいのですか。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p> <p>私有地通路が 4 m未満で袋路状通路の場合、35m以下となります。</p>
小林委員	<p>わかりました。</p>
会 長	<p>ほかにご質問等ございますでしょうか。</p> <p>特にご意見ご質問がなければ、第 7-1 号から第 7-3 号の 3 件の報告については、承りましたということでよろしいですか。</p>
	<p>(委員一同、異議なし)</p>
	<p>それでは、3 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>