

令和7年度第5回堺市建築審査会
会 議 録

令和7年12月25日（木曜）
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7年度第5回堺市建築審査会
開催日時	令和7年12月25日(木曜) 午後2時00分から午後2時40分まで
開催場所	堺市役所 本館地下1階 堺市職員会館会議室B
出席者	角松会長、片岡委員、加賀委員、小林委員、丸山委員、小泉委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1)付議案件 第7-6号 建築基準法第43条第2項第2号による許可について (東区野尻町) 審議の結果：同意した (2)報告案件 堺市総合設計制度許可要領の改正について 報告・説明を行った
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5回堺市建築審査会会議録

日時：令和7年12月25日（木曜）

午後2時00分～午後2時40分

場所：堺市役所 本館地下1階 堺市職員会館会議室B

【出席者】

委員

会長	角松 生史	(ウェブ参加)
委員	片岡 博美	(ウェブ参加)
委員	加賀 有津子	
委員	小林 健治	(ウェブ参加)
委員	丸山 睦	(ウェブ参加)
委員	小泉 真一郎	

処分庁

建築安全課長	宮永 純志
建築安全課主幹	上田 浩美
建築安全課指導係長	時見 正人

事務局

建築安全課参事	林 智美
---------	------

傍聴人 なし

令和7年度第5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5回堺市建築審査会を開会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、ウェブでの参加を含め6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、案件に入らせていただきます。本日は付議案件が1件、報告案件が1件となっております。</p> <p>それでは、角松会長、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、令和7年第5回堺市建築審査会を開会させていただきます。本日の会議録署名は加賀委員、小泉委員にお願い申し上げます。</p> <p>本日は付議案件が1件、報告案件1件となっております。</p> <p>まず、議案第7-6号建築基準法第43条第2項第2号による許可、東区野尻町について、処分庁の方からご説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、議案第7-6号建築基準法第43条第2項第2号の許可についてご説明します。</p> <p>まず、付議理由についてご説明させていただきます。</p> <p>本市では、建築審査会に諮問するもののうち定型的なものとして提案基準を定め、さらにそのなかで特に問題がないものについて、あらかじめ建築審査会の承諾を得て一括同意基準として定めています。</p> <p>今回の案件は、袋路状通路の延長が35mを超えていることから、一括同意基準カ号には該当せず、提案基準7の一般同意案件として付議させていただきます。</p> <p>申請内容についてご説明します。</p> <p>申請地は、南海高野線初芝駅から北西約500mに位置しています。</p> <p>資料番号03が申請概要です。</p> <p>申請地は東区野尻町280番6の一部です。</p> <p>用途地域は第一種中高層住居専用地域で、指定建ぺい率60%、指定容積率200%です。また、準防火地域に指定されています。</p> <p>申請建築物は、用途が一戸建ての住宅（自動車車庫付き）、敷地面積76.88平方メートル、建築面積40.5平方メートル、延べ床面積110.16平方メートル、最高高さ9.498m、階数が3階です。</p> <p>資料番号04が配置図です。緑色の部分が申請地です。申請地から道路状空地を経由して、一方がピンク色で示した市道に、一方が黄色で示した位置指定道路に接続しています。</p> <p>資料番号05が協定図です。</p> <p>道路状空地の現況幅員は3.7mから4m、幅員を4mとする協定が締結されています。緑色の部分が申請地です。</p>

	<p>続きまして、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、南側市道から位置指定道路の接続部を撮影したものです。</p> <p>写真②は、南側市道から位置指定道路を撮影したものです。</p> <p>写真③は、南側位置指定道路から協定通路を撮影したものです。位置指定道路との接続部に水路があり、通路橋でつながっています。</p> <p>写真④は、協定通路を東側から撮影したものです。</p> <p>写真⑤は、協定通路の南側終端方向を撮影したものです。終端の右側が申請地です。</p> <p>写真⑥は、申請地を撮影したものです。緑色の部分が申請地です。</p> <p>写真⑦は、協定通路の西側部分を撮影したものです。</p> <p>写真⑧は、道路状空地から南側市道方向を撮影したものです。</p> <p>写真⑨は、南側市道を西側から撮影したものです。</p> <p>資料番号 15 が調査意見です。</p> <p>申請地が接する道路状空地は、現況幅員 3.7mから 4.0m、位置指定道路に接続しており、幅員を 4 mとする協定が結ばれています。表面はアスファルトで舗装され、側溝が整備されています。</p> <p>許可に係る建築物は、昭和 43 年に建築された一戸建て住宅の建替えです。</p> <p>道路状空地は、申請地から南に約 30mの位置で 2 方向に分岐し、位置指定道路及び道路状空地を經由して、それぞれ南側の市道まで通り抜けており、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと認められます。</p> <p>市道につながる道路状空地の一部は、協定が締結されておらず、法上の道路である位置指定道路の接続部からを袋路状通路として取り扱い、その延長は約 70mで、35mを超えることから、一括同意基準力には該当せず、提案基準 7 による一般同意案件として付議します。</p> <p>説明は以上です。</p>
会 長	<p>説明が終わりました。ただいまのご説明についてご質問、ご意見等ございますでしょうか。</p>
加賀委員	<p>2点質問させていただきます。まず一つ目は、協定が締結されているということですが、いつ締結されましたか。</p> <p>2点目ですが、この申請地の周辺は、家屋の立ち並びがあるようですけれども、今後同様の申請が出てくる可能性がありそうに思います。そのあたりについて、いかがでしょうか。</p>
処分庁	<p>今回の協定でございますけれども、平成 13 年に締結され、協定書を市の方で受理しております。</p> <p>2点目ですが、沿道の家屋で、過去に許可を取られたりして、建て替わっているところもあるのですが、見ていただきましたとおり、立</p>

<p>会 長</p>	<p>ち並びがございましたので、今後も同様に許可を受けて建築される物件も出てくると思います。</p> <p>資料番号 04 の配置図を見てください。矢印⑧のあたりは協定通路ではないということですね。その場合であっても、矢印③の方まで行けば、位置指定道路に通じているから問題ないだろうということでしょうか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>位置指定道路の接続部から、袋路状通路で延長が 70m ということで、今回、付議案件とさせていただきますが、矢印⑧の方向につきましても、通路の幅員は 4 m 以上で、側溝も整備され、アスファルト舗装されており、道路の形態になっておりますので、こちらについても協定は結ばれていないものの、通行には支障がないと考えておるところです。袋路状通路で 35m を超える位置ではございますけれども、安全上支障ないということで、ご説明させていただいたところです。</p>
<p>会 長</p>	<p>この矢印⑧のあたりについて、将来協定が締結される可能性はありそうでしょうか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>矢印⑧の通路につきましても、立ち並びがございましたので、将来的に建物の建替え時には、おそらく協定の締結に向けてのご相談が出てくるかと考えております。</p>
<p>会 長</p>	<p>矢印⑧の通路は、おそらく協定を締結しないと建て替えられない状態だからいずれはそうなるだろうという見込みということですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>はい、そうです。</p>
<p>会 長</p>	<p>わかりました。 他にございますでしょうか。</p>
<p>小泉委員</p>	<p>質問が 2 点ございます。まず、通路が一括同意基準 35m を超えて 70 m ということですがけれども、過去の許可と比べて、この 70m というのは許可しているレベルにあるのか教えてほしい。</p> <p>あと、資料番号 11、写真⑥で、申請地のところに電柱がありまして、その奥が通路のような形状になっているように見えるのですが、出入りができるのかどうか、建替えにおいて、そういった使い方がなされるのかどうかというのを教えていただければと思います。</p>
<p>処分庁</p>	<p>配置図を見ていただきまして、申請地から南に約 30m 行ったところで 2 方向に分岐しておりますので、実態としては、袋路状通路の距離は 30m ほどであるということで、支障ないと考えております。</p> <p>こういった袋路状通路の距離が長いものが、今後出てきたときにどう考えるかにつきましては、袋路状通路でも避難できる通路が他に</p>

	<p>るとか他の要素も踏まえた上で、交通上、安全上支障ないかというのを判断することになると考えています。</p> <p>過去、70mを超えたもので、許可した事例があるかということについては把握していません。</p> <p>2点目についてですけれども、申請地の奥に通路として通り抜ける形態はございません。里道・水路とかもございません。ですので、確かに空間としてはありますけれども、一般にどなたでも通れるような通路があるわけではございません。</p>
小泉委員	<p>建替えにおいては、その場所は庭の形状なのか、引き続き通路形状なのか、どんな感じでしょうか。</p>
処分庁	<p>計画におきましては、空地の状態です。敷地の一部ですが、敷地は三角地の形態をしておりまして、ギリギリ建物が建つ計画にはなっておりません。敷地内の空地といった形です。</p>
小泉委員	<p>1点目の袋路状通路の延長については、協定通路のところでは2方向に分かれるということで、実態的には一括同意基準に類するレベルにあつて支障がないという理解でよろしいですか。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p>
小泉委員	<p>わかりました。</p>
会 長	<p>この協定通路というのは、今後、位置指定道路とか建築基準法上の道路になっていく可能性はあるのでしょうか。それとも何らか条件を満たしてないから、将来的にもなる可能性はないのでしょうか。</p>
処分庁	<p>今回の協定通路でございますけれども、隅切りですとか回転帯ですとか、位置指定道路の基準を満たしておりませんので、将来的に位置指定道路となるのは難しいかと思えます。</p>
会 長	<p>そうすると、かなり長い間、その協定のみによって、ある程度の担保がなされている状態は継続するだろうということになるわけですね。はい、分かりました。</p> <p>他に何かお気づきの点ございますでしょうか。</p> <p>では、特にないようですので、議案第7-6号は同意とさせていただきます。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>ご異議がないということで、議案第7-6号については同意とさせていただきます。</p>

<p>処分庁</p>	<p>続きまして、報告案件です。堺市総合設計制度許可要領の改正につきまして、ご説明をお願いします。</p> <p>それでは堺市総合設計制度許可要領の改正についてご報告します。今回の報告は令和7年8月に報告した骨子から、具体的な許可の方針が固まりましたので、素案という形で報告させていただきます。</p> <p>まず、総合設計の許可要領の策定の経緯を改めてご説明します。</p> <p>持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針、令和8年4月都市計画課により策定予定で、以下「都市機能誘導方針」と表現します、において、めざすべき都市像の実現に向けた都市機能誘導方針と都市機能誘導区域における容積率緩和に関する制度を運用するために、建築基準法第59条の2第1項に規定する総合設計制度を運用するとされたことを踏まえ、都市機能誘導方針に基づいて行われる総合設計制度の許可に関し必要な事項を定め、計画的かつ質の高い都市開発を通じて、市街地環境の整備・改善及び都市機能の向上を図ることを目的とし、新たに「(仮称)堺市都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領」を定めることとなりました。</p> <p>次に、許可の基本要件をご説明します。</p> <p>まず、適用区域については、誘導方針に定める「適用する区域」とします。この区域は、堺市立地適正化計画により設定された都市機能誘導区域です。</p> <p>次に敷地要件として、商業地域で500平方メートル、近隣商業地域で1000平方メートル、第1種中高層住居専用地域・第1種住居地域・準工業地域で2000平方メートル以上の敷地を対象とします。</p> <p>前面道路は原則として6m以上、近隣商業地域、商業地域にあっては8m以上。</p> <p>また、敷地形態はできる限り整形であることを要件とします。</p> <p>次に、周辺への配慮として、都市機能誘導方針の基本要件に掲げる事項を満足させることとします。具体的には、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 建物低層部への誘導用途の導入 建物低層部において、緩和する容積率に応じて、堺市立地適正化計画に基づく立地が望ましい施設を導入すること。 2) オープンスペースの設計と運用の手引きへの適合 歩行・滞留空間は、別途定める「オープンスペースの設計と運用の手引き」に沿って計画されるものであること。こちらについては後ほどご説明します。 3) 周辺景観への配慮 堺市景観形成ガイドラインを踏まえ、周囲の景観特性に配慮した建築計画とすること。 4) 環境への配慮
------------	---

脱炭素都市の実現に向けた環境配慮に対する取組みとして、延床面積が 2000 平方メートルを超えるものについては、原則「CASBEE 堺」に基づく評価が A ランク以上となるものであること。

5) 住環境の保全

建築計画に伴う周辺の住環境に影響を与えると予測される事項への影響に関して、適切な措置をとるよう配慮を行うこと。

6) 周辺環境及び敷地内に対する建築計画上の配慮

開発に伴う景観上の変化、交通負荷の増大、落下物対策など、建築計画が周辺環境や敷地内に及ぼす影響、並びにバリアフリー化、地震・津波や洪水、高潮、内水等による都市災害への対応などについて、関係法令等を遵守し、必要な配慮を行うこと。

7) 容積率緩和にあたって評価する取組みの担保

各取組みについては、その確実な整備や整備後の適切な維持管理等が担保されるよう、建築主等はその内容に応じて、本市に対する誓約書の提出や本市との協定の締結を行うこと。また、整備した部分の維持管理状況について、定期的に本市へ報告し確認を受けることとしています。

次に、オープンスペースの評価についてご説明します。

先ほどご説明した都市機能誘導方針の基本要件等のオープンスペースの設計と運用の手引きへの適合については、別途定めるオープンスペースの設計と運用の手引きで定める各基準に基づいて取組み内容を評価し、その適合度に応じてオープンスペースの有効面積を算定します。これによりオープンスペースの質により有効面積が変動し、割増容積率の上限が変動する仕組みです。

現行では、主に空地の形態や面積など空地の確保に重点を置いた評価でしたが、各基準に基づきオープンスペースを整備することとなり空間の質を評価します。

次に、オープンスペースの下限などについては、現行の要領と同様の計算式としています。

許可による容積率の割増にあたって、容積率の最高限度は、基準容積率に従い、21 ページ、「4. 容積の割増（案）」に掲げる式によって得られる数値以下とします。

運用基準に掲げる取組みに応じた特別の割増容積とは、オープンスペースによる割増に加えて、都市機能誘導方針に掲げる取組みに応じた特別の割増を行えるもので、宿泊施設の導入、立地適正化計画に基づく誘導施設の導入、オフィスの整備、脱炭素化の推進などの取組みに応じで割増容積に加算することとします。

また、割増の上限は、国の準則で定めている一般型総合設計の限度である基準容積率の 1.5 倍かつ 200%以内とします。

最後にオープンスペースの維持管理についてですが、建築主等は、容積率緩和にあたって整備した部分を適切に維持管理する旨の誓約書を本市に提出する。

	<p>また、維持管理責任者を選任し、選任届を本市に提出する。</p> <p>建物を譲渡または賃貸する場合には、売買契約書等に維持管理責任の義務を明記し十分周知する。なお、譲渡等を受けた者は維持管理に関する義務を承継するものとし、速やかに変更について本市に届出を行う。</p> <p>維持管理責任者は、容積率緩和にあたり整備した事項の維持管理状況について、年に1回本市に報告することとし、本市は提出された報告書をもとに現地の維持管理状況の確認を行い、適切に維持されていない場合は、速やかな是正とその是正内容について報告を求めるものとし、ます。</p> <p>以上で新たに策定予定の許可要領についてご説明させていただきましたが、あわせて現在運用しています総合設計の許可要領についても改正を考えています。</p> <p>改正内容としては、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正によりマンション再生型総合設計において、従来からの容積率特例に加え、絶対高さ制限及び斜線制限特例が追加されたところです。</p> <p>今後、国より高さ特例関係の許可基準を追加した許可準則が発出される予定であり、これに合わせて堺市総合設計制度許可要領も改正を予定しています。</p> <p>加えて、駐車場台数・駐輪場台数についても見直しを考えています。詳しくは次回建築審査会にてご報告させていただきます。</p> <p>以上で報告を終わります。</p>
会 長	<p>ご質問、ご意見等ございますでしょうか。</p>
小林委員	<p>19 ページ、3 番のオープンスペースの評価（案）ですが、「B. オープンスペースの種類に応じた整備基準」の右側の評価項目【抜粋】のところで、「植栽やベンチ等について、居心地の良い空間となるよう配置」するということで評価するという記載になっているのですが、この「居心地の良い空間となるよう」という評価はどうするものなのでしょうか。</p>
処分庁	<p>これにつきましては、今、都市計画課において、この評価する項目の具体的な内容について、検討を行っているところです。</p> <p>総合設計の許可要領についても、それに準じてそういった空間を評価できるようなものとしたと考えています。</p>
小林委員	<p>わかりました。これは個人的な意見なのですが、公開空地や歩道にベンチを置いたりする施策というのがあると思います。置いてないよりはあった方がいいのはもちろんなのですが、私の住んでいる自治体では、めちゃくちゃ暑そうところにポツンとベンチが置いてあったんですね。季節がいい時はいいのかもしれませんが、置く場所もなかったし、というような感じです。</p>

	<p>それと今回のこの総合設計制度の件は別なのでしょうけど、ベンチがあったら点数が上がるということだけではないような仕組みになると、趣旨に沿ったことになる、まちとして良くなっていく方向になるんじゃないかなと思ったので、質問させていただきました。</p>
<p>処分庁</p>	<p>ありがとうございます。今、こちらの評価項目の中に、敷地周辺の緑地とか、そういったクールスポットなどを考慮して、そういう場所に配置するというような計画にしてほしいというようなものになっていますので、その辺も合わせて評価される項目になるかなと考えています。</p>
<p>小林委員</p>	<p>はい、わかりました。</p>
<p>会 長</p>	<p>小林委員のご意見、すごく重要かと思いましたが、ぜひ、これからの検討に活かさせていただければと思います。 他にご質問、ご意見等ございますでしょうか。</p>
<p>加賀委員</p>	<p>今の小林委員の意見に関係するところですがけれども、オープンスペースの評価のところ、あるなしだけで評価されるというのは危険だと思います。 やはり空間の質の高さというようなところに繋がらないと、せっかく基準を変えていくというところもうまく機能しないのではないかと思います。 例えばクールスポットも、本当に効果的なところに設置されているのかどうかという評価にしていきたいと思ったり、施設のそれぞれについて、そのような観点で評価できるような形に評価基準なり評価の仕方についてご検討いただければというふうに思います。</p>
<p>処分庁</p>	<p>ありがとうございます。</p>
<p>小泉委員</p>	<p>この許可要領の構成について教えてください。報告事項の最初の趣旨の部分では、新たに要領を定める、となっているのですがけれども、全体的なタイトルとしては、要領の改正について、とあるのはどちらが正しいのですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>現在、運用している総合設計制度の許可要領というのがございまして、その要領とは別に今回、「都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領」を新たに定めるという形になっております。 総合設計制度許可要領の改正という題名にして、わかりにくいのですけれど、新たな要領を作成するという形で考えております。</p>
<p>小泉委員</p>	<p>ということは、対象のエリアに入っている物件かどうかで、どちらの要領を適用するか異なる、という感じですか。</p>

処分庁	そうですね、はい。
小泉委員	了解です。
会 長	要領を一つに統合するよりも、エリアを分割して別の要領にした方が運用しやすいというふうに検討されたということでしょうか。
処分庁	はい、そうです。
会 長	分かりました。 先ほど問題になっているオープンスペースの評価のところですが、これから詳細な評価項目を作っていく、その上で、それらの評価項目の適応度に応じて有効面積を算定し、それを最終的には容積割増における有効スペースオープン率として計算式に加えるというふうな運用の仕方であると、こういう理解でよろしいでしょうか。
処分庁	はい、そうです。
会 長	分かりました。 詳細な案が出てきましたら、審査会でご意見をいただく機会がありますか。
処分庁	今後の予定としましては、2月頃に諮問という形で、最終案をお示しさせていただけたらと考えております。
会 長	今度は報告案件でなく、諮問の案件になってくるということですね。分かりました。 他にご意見ご質問などございますでしょうか。 ないようでしたら、総合設計制度の改正についての報告を承りましたということにさせていただきます。 以上で、本日の案件はすべて終了しました、審査会はこれで閉会といたします。