

令和7年度第6回堺市建築審査会
会 議 録

令和8年2月16日（月曜）
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6回堺市建築審査会
開催日時	令和8年2月16日（月曜） 午後1時30分から午後2時10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	角松会長、野田委員、加賀委員、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) 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） 報告の結果：了承した 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6回堺市建築審査会会議録

日時：令和8年2月16日（月曜）
午後1時30分～午後2時10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	角松 生史
委 員	野田 崇
委 員	加賀 有津子（ウェブ参加）
委 員	小林 健治（ウェブ参加）
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

建築安全課課長補佐	菅野 雄浩
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和7年度第6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7名のうち、ウェブでの参加を含め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。</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、報告案件が7件となっております。</p> <p>それでは、角松会長、よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、令和7年度第6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、野田委員と丸山委員にお願いいたします。本日の報告案件は7件ということですが、まず報告案件第7-11号から7-16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の報告6件について一括してご説明をお願いします。</p>
処分庁	<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11号から第16号の計6件です。報告一覧表をご覧ください。</p> <p>今回の報告のうち11号、13号は一括同意基準のエ号、12号は一括同意基準のキ号、14号から16号は一括同意基準のオ号に該当しています。</p> <p>それでは、第11号の報告をさせていただきます</p> <p>報告第11号は、中区深井水池町3022番、木造3階、一戸建て住宅の計画です。</p> <p>令和7年10月28日付けで許可しています。</p> <p>空地の種類は道路状空地です。</p> <p>第11号は一括同意基準のエ号に該当しています。</p> <p>一括同意基準のエ号とは、「敷地が幅員4m以上の私有地通路である道路状空地に接する場合」になります。</p> <p>資料の7ページが申請地の位置図になります。申請地は、南海泉北線の深井駅の北側約500mに位置します。</p> <p>8ページが申請地の配置図です。</p> <p>敷地から道路状空地を経由して、北西側約17m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53年に建築されていることを建物登記で確認しています。</p> <p>道路状空地の現況幅員は4mで、協定が締結されています。</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>

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、北側の堺市道と協定通路の接続部分を写したものです。

写真②は、協定通路を市道側から写したものです。

写真③は、協定通路終端部から市道方向を写したものです。

写真④は、申請地を写したものです。緑色の部分が申請地です。

続きまして第 12 号の報告をさせていただきます。

報告第 12 号は、堺区大浜北町 4 丁 77 番 1 の一部、市民プール更衣室等が建築されている敷地に、券売机上屋を増築する計画です。

令和 7 年 12 月 24 日付けで許可しています。

空地の種類は公園です。

第 12 号は一括同意基準のキ号に該当しています。

一括同意基準のキ号とは、「敷地が公園等の広い公共用空地内にある場合」になります。

資料の 17 ページが申請地の位置図になります。申請地は大浜公園内に位置します。

18 ページが申請地の配置図です。赤色部分が今回申請の増築部分です。

申請地から府道に至るまでの経路を青色の矢印で示しています。

それでは、写真をご覧いただきます。

写真①は、東側府道より大浜公園の出入口を写したものです。

写真②は、申請地北側の公園内通路を写したものです。

写真③は、申請地東側の公園内通路を写したものです。

写真④は、申請地を写したものです。赤線で囲んだ部分が今回申請の増築部分です。

続きまして第 13 号の報告をさせていただきます。

報告第 13 号は、東区引野町 3 丁 55 番 12 及び 55 番 13、木造 2 階、一戸建て住宅の計画です。

令和 7 年 12 月 3 日付けで許可しています。

空地の種類は道路状空地です。

資料の 25 ページが申請地の位置図になります。申請地は、南八下西公園の南側約 300m に位置します。

26 ページが申請地の配置図です。

敷地前面の道路状空地を経由して東側の位置指定道路に接続しています。

従前の建築物は、今から 51 年前の昭和 49 年に建築されていることを建物登記で確認しています。

道路状空地の現況幅員は 4.7m で、沿接住民の共有地となっており、一括同意基準エ号の要件①ただし書に該当します。

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。

それでは写真をご覧いただきます。

写真①は、道路状空地が接続する位置指定道路を北側から写したものです。

写真②は、位置指定道路と道路状空地の接続部分を写したものです。

写真③は、道路状空地の終端部から位置指定道路方向を写したものです。

写真④は、申請地を写したものです。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、西区鳳南町 3 丁 181 番 5 の一部、鉄骨造 2 階、一戸建て住宅の計画です。

令和 7 年 12 月 17 日付けで許可しています。

空地の種類は道路状空地です。

第 14 号は一括同意基準のオ号に該当しています。

一括同意基準のオ号とは、「敷地が幅員 1.8m 以上 4 m 未満の私有地通路である道路状空地に接し、角敷地部分も含めて幅員 4 m 以上の道路状空地に拡幅される見込みがある場合」になります。

資料の 35 ページが申請地の位置図になります。申請地は、鳳公園の南東約 100m に位置します。

36 ページが申請地の配置図です。敷地前面の道路状空地を經由して東側の堺市道に接続しています。

従前の建築物は、今から 54 年前の昭和 46 年に建築されていることを建物登記で確認しています。

道路状空地は、現況幅員 2.1m から 3.5m、幅員を 4 m とする協定が締結されています。

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、写真をご覧ください。

写真①は、東側の堺市道と協定通路の接続部分を写したものです

写真②は、東側の堺市道と協定通路の接続部から申請地東側の協定通路を写したものです。

写真③は、申請地を写したものです。緑色の部分が申請地です。

続きまして第 15 号の報告をさせていただきます。

報告第 15 号は、東区石原町 3 丁 124 番 2 の一部、木造 2 階、一戸建て住宅の計画です。

令和 7 年 12 月 23 日付けで許可しています。

空地の種類は道路状空地です。

資料の 43 ページが申請地の位置図になります。申請地は、南八下中学校の西側約 150m に位置します。

44 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北側約 7m 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 年に建築されていることを建物登記で確認しています。

	<p>道路状空地は、現況幅員 3.5mから 4 m、幅員を 4 mとする協定が締結されています。</p> <p>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。</p> <p>それでは、写真をご覧ください。</p> <p>写真①は、北側の堺市道と協定通路の接続部分を写したものです</p> <p>写真②は、協定通路を市道側から写したものです。</p> <p>写真③は、申請地を写したものです。緑色の部分が申請地です。</p> <p>続きまして第 16 号の報告をさせていただきます。</p> <p>報告第 16 号は、東区石原町 3 丁 124 番 5 の一部、木造 2 階、一戸建て住宅の計画です。</p> <p>令和 8 年 1 月 16 日付けで許可しています。</p> <p>空地の種類は道路状空地です。</p> <p>資料の 51 ページが申請地の位置図になります。申請地は、南八下中学校の西側約 150mに位置します。</p> <p>先にご説明しました 15 号の案件の 2 軒南側になります。</p> <p>52 ページが申請地の配置図です。</p> <p>敷地から道路状空地を経由して北側約 30m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 53 年前の昭和 47 年に建築されていることを建物登記で確認しています。</p> <p>先にご説明しました 15 号と同じく、道路状空地について協定が締結されています。</p> <p>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。</p> <p>それでは、写真をご覧ください。</p> <p>写真①は、協定通路終端部から申請地を写したものです。緑色の部分が申請地です。</p> <p>報告は以上です。</p>
会 長	<p>ご説明ありがとうございました。委員の皆さん、何かご質問、ご意見等ございませんでしょうか。</p>
処分庁	<p>15 号、16 号は、市街化調整区域の案件ですけれども、都市計画法上の許可された理由はどういうものですか。</p>
会 長	<p>わかりました。</p> <p>これも細かい点なんですけど、9 ページ、11 号に関する協定書ですけれども、道路位置協定道路申請図という題名になっており、「図面の通り道路位置の指定を承諾いたします。」という文言になっています。こ</p>

	<p>これは今の協定通路申請図の書式と違いますが、実質的には今の書式と同じという理解でよろしいですか。</p>
処分庁	<p>はい。こちらの申請図ですけれども、協定が締結されています平成6年当時、協定通路申請図の書式がなく、当時、位置指定道路の申請書を参考に作成されたもので、このような書式になっております。</p>
会 長	<p>分かりました。 他にご質問、ご意見等ございますか</p>
小林委員	<p>16号の案件ですが、協定通路申請図において赤枠で囲われているのが協定通路かと思うのですが、それで合っていますか。</p>
処分庁	<p>はい。赤枠が、協定が締結されている部分です。</p>
小林委員	<p>この16号の敷地の上の部分（北側）に専用通路と書いてありますが、16号の敷地の接道は、この赤の部分との接道という認識で合っていますか。</p>
処分庁	<p>はい。16号の奥に1軒、その向かいにもう1軒ございまして、その専用通路が協定通路の終端まで伸びているという形です。 16号の接道につきましては、この協定通路の赤い部分に2m接しています。</p>
小林委員	<p>はい、わかりました。</p>
会 長	<p>他にご質問等ございませんでしょうか。 ご意見、ご質問等が特になければ、第7-11号から7-16号までの計6件を承りましたということによろしいでしょうか。</p> <p>（委員一同、異議なし）</p> <p>ご異議がないということで、第7-11号から7-16号までの計6件を承りました。 続きまして、次の報告案件に移りたいと思います。堺市総合設計制度許可要領の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、報告事項「堺市総合設計制度許可要領の改正について」報告します。 本件は、前回報告し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新たに定める「堺市都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領」とは別に、現在堺市で運用している堺市総合設計制度許可要領の改正についての報告であり、都市機能誘導適合型総合設計制度と合わせて3月に諮問する予定です。</p>

今回は3月の諮問に向けて改正内容の報告をさせていただきます。
まず、改正趣旨についてご説明します。

耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づく認定を受けたマンション「要除却認定マンション」の建替えにより新たに建築されるマンションで一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できることとして、国の準則に基づき「マンション建替型総合設計制度」を運用しています。

このたび、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正（令和8年4月1日施行）により、法律第163条の59で、同法第163条の56第1項に基づく要除却等認定を受けたマンションの建替えまたは更新で、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、容積率制限の緩和に加え、新たに、特定行政庁の許可により高さ制限（絶対高さ・斜線制限）を緩和できることとなりました。

本改正を踏まえ、国による「総合設計制度許可準則」が改正されたことから、「堺市総合設計制度許可要領」についても改正を行うこととなりました。

次に許可基準についてご説明します。こちらは国からの資料を一部抜粋したものです。

まず、絶対高さ制限の許可基準については、一般型総合設計の基準に適合していること、または建替え後の高さが、要除却等認定マンションの高さを超えないこと、建替え後の絶対高さ制限を超える部分の規模が、要除却等認定マンションの絶対高さ制限を超える部分の規模と同等以下であることを対象とします。

次に道路斜線制限、隣地斜線制限については、一般型総合設計の基準に適合していること、または建替え後の建築物の高さが、要除却等認定マンションの建築物の高さまたは絶対高さ制限の限度を超えないこと、建替え後の建築物規模が、要除却等認定マンションの建築物規模と同等以下であることを対象とします。

なお、第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域については、原則として北側斜線制限は緩和しないこととされています。

最後に国準則の改正に伴う改正のほか、所要の改正の内容についてご説明させていただきます。

まず、許可の基本要件のうち、駐車場台数・駐輪場台数について、現行では、居住施設については、原則として駐車場は敷地内に全戸数の100%以上を確保するとともに、自転車置き場とバイク置き場を全戸数の200%（うちバイク置き場は20%）以上を敷地内に確保することとしています。社会情勢の変化など自動車利用率の低下や他法令で一定の規制が見込めることからこの項目を削除することを検討しています。

<p>会 長</p>	<p>次に、泉北ニュータウンにおける一般型の適用についてです。 現行では泉北ニュータウンにおける一般型の適用は、商業地域内に限り、許可の対象となる建築物は、スーパーマーケットや飲食店など地域振興に資する施設を開発区域内に整備することとしています。 これは、泉北ニュータウンの地区センターの都市機能更新を図るために作られた制度ですが、別に定める「都市機能誘導適合型総合設計」の活用が想定されるため、こちらを削除することを検討しています。 以上の改正を「都市機能誘導適合型総合設計」と合わせて3月の建築審査会で諮問させていただきます。 これで報告を終わります。</p>
<p>会 長</p>	<p>ご説明ありがとうございました。委員の皆さん、何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>絶対高さ制限の許可基準と斜線制限の許可基準で言う建築物規模というのは、容積率以外に何かあるのでしょうか。</p>
<p>会 長</p>	<p>建築物の規模については、延床面積と絶対高さ制限、斜線制限を対象としています。</p>
<p>会 長</p>	<p>延床面積は分かりますが、そこに絶対高さ基準とか斜線制限基準を入れるというのはどういうことですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>今までは、一定の敷地内に空地を設けるものについては、容積率を緩和できるという制度があったのですが、今回、新たにマンションの建替え等で、要除却等認定マンションに認定されたものについては、容積率の緩和に加えて、高さの制限、斜線制限というのが緩和できるものとなっております、その規模については、もともとの建替えするマンションの規模と同等かそれ以下のものについて、許可の対象となっております。</p>
<p>小林委員</p>	<p>日影規制は従来のままというか、何も緩和されないという認識でいいですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>はい、規制はそのままかかります。</p>
<p>小林委員</p>	<p>わかりました。</p>
<p>会 長</p>	<p>駐車場、駐輪場ですけれども、これは基本的にやめるということですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>そうです。今まで 100%を条件としていたのですが、台数的にも確保するのが難しいということをよく耳にしますので、基本的にはこの項目は削除を検討しております。</p>

<p>会 長</p>	<p>それは全体についてですか、マンション建替えの場合だけですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>一般型の総合設計制度も含めて、全てです。</p>
<p>会 長</p>	<p>他の自治体を含めて、トレンドはそういうふうになっているのかなという気はするのですけれども、そのあたり、大丈夫かどうかというシミュレーションのようなものはされたのでしょうか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>なくなることによる影響は、特に検討していないのですが、他の法令、例えば駐車場の設置義務とかそういったものもありますので、そちらを準用していくような形で考えています。</p>
<p>会 長</p>	<p>必ずしも敷地内でなくても、ちゃんと確保さえしていれば問題ないだろうという判断をされたということですね。</p> <p>他にご質問等ございますでしょうか。 特になれなければ、今回の報告は承りましたということにさせていただきます。</p> <p>先ほど、小林委員からのご指摘がございました報告第 7-16 号の配置図（52 ページ）と協定通路申請図（53 ページ）の件についてですが、一括同意基準に該当するかどうかという要件の確認が難しかったという事案だったと思います。</p> <p>配置図では、道路非該当全体が着色されており、協定書では協定通路に 2 m 接しており要件は満たしているということでした。</p> <p>今後、審議の中で要件を満たしているかどうかということが確認しやすい図の作り方を工夫していただければと思います。</p> <p>全体的に何かございますでしょうか。 特になければ以上で、本日の案件はすべて終了しましたので、審査会はこれで閉会させていただきます。</p>