

令和7年度第7回堺市建築審査会
会 議 録

令和8年3月23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7回堺市建築審査会
開催日時	令和8年3月23日（月曜） 午前10時30分から午前11時40分まで
開催場所	堺市役所 高層館16階会議室
出席者	角松会長、野田委員、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7-7号 建築基準法第56条の2第1項による許可について （中区深井畑山町） 第7-8号 堺市都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領の制定 について 第7-9号 堺市総合設計制度許可要領の一部改正について 審議の結果：同意した
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7回堺市建築審査会会議録

日時：令和8年3月23日（月曜）
午前10時30分～午前11時40分
場所：堺市役所 高層館16階会議室

【出席者】
委員

会 長	角松 生史
委 員	野田 崇 (ウェブ参加)
委 員	小林 健治
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7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。</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3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年第7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小林委員、小泉委員にお願い申し上げます。</p> <p>本日は付議案件が3件となっております。まず、議案第7-7号、建築基準法第56条の2第1項による許可、中区深井畑山町の案件について審議したいと思います。それでは、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、付議案件第7-7号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、中区深井畑山町の老人保健施設に関する建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による日影許可について、建築審査会の同意を求めるものです。</p> <p>資料番号1、参考条文をご覧ください。</p> <p>日影による中高層の建築物の高さの制限である建築基準法第56条の2第1項の抜粋を読み上げます。</p> <p>「地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。」となっております。</p> <p>今回の申請敷地及びその周囲は用途地域の指定のない区域であり、高さが10mを超える建築物については、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲には4時間以上、10mを超える範囲には2.5時間以上、日影となる部分を生じさせることがないように定められています。</p> <p>資料番号2、申請概要をご覧ください。</p> <p>申請者は、社会医療法人生長会 理事長 亀山雅男、敷地の位置は中区深井畑山町210番1他で、市街化調整区域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%に指定されています。</p> <p>主要用途は老人保健施設、増築部分の建築用途は介護老人保健施設、構造は鉄骨造です。</p>

増築部分の建築面積は 857.63 平方メートル、延べ面積は 1,623.99 平方メートル、建築物の最高高さは 8.3m、階数は 2 階です。

申請以外の部分及び合計の面積は記載のとおりです。

既存建物は、用途地域の指定がない区域に日影規制が適用された平成 9 年 4 月より以前に建築されています。

その後、平成 12 年 6 月 28 日付けで、法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の日影の許可を受け、増築されています。

今回の申請は、南側に敷地を拡大し、通所リハビリテーション棟を増築するもので、一括同意基準には該当しないことから付議するものです。

資料番号 3、理由書をご覧ください。読み上げます。

「平成 8 年、当申請地に老人保健施設を開設し現在に至っていますが、平成 9 年 4 月 1 日施行の市街化調整区域への日影規制指定に伴い、現況建物が規制値を越えた状況にあります。

今般、増築を計画しておりますが、増築棟は規制値を越えた部分に日影を生じさせることもなく、また現況建物との複合日影も現況建物が規制値を越えて日影を生じさせている部分を増加させることがないように計画しており、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の規定による許可を申請します。」

資料番号 4、附近見取図兼用途地域色分図をご覧ください。

申請地は、南海泉北線深井駅から南東約 1.1 キロメートルに位置しています。

資料番号 5、建築物用途色分図をご覧ください。

申請地の西側は主に工場や駐車場、北側及び東側は主に住宅が建っています。

資料番号 6、配置図をご覧ください。

左上に方位がありますが、図の左側が北になります。

朱線で囲まれた部分が、今回の申請の増築部分です。

青色で囲まれた部分が既存部分です。

青色の破線が既存部分の申請時の敷地境界線です。

北側と南側に敷地が増えています。赤色の破線が今回申請の敷地境界線です。

資料番号 7、既存棟の日影図をご覧ください。

北側の紫色の部分で、2.5 時間の日影図が 10m ラインを越えています。

資料番号 8、増築棟も含めた全棟の日影図をご覧ください。

北側の紫色の部分で、2.5 時間の日影図が 10m ラインを越えています。既存棟の日影図より、10m ラインを越える部分が増えています。これは今回の増築にあたり敷地に加わった南側部分の地盤面が既存部分の地盤面より低い位置にあるため、敷地全体の平均地盤面が下がったことによる計算上の増加であり、実際の日影の増加はありません。

資料番号 9、増築棟の日影図をご覧ください。

増築される建物は日影規制に適合しています。

	<p>資料番号 10、申請地及び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、敷地西側から既存棟部分を写したものです。</p> <p>写真②は、敷地南側、増築部分の敷地を写したものです。</p> <p>写真③と④は、北側境界部分を写したものです。</p> <p>資料番号 11 をご覧ください。本件許可の調査意見を読み上げます。</p> <p>「本申請は、中区深井畑山 210-1 他にある老人保健施設に通所リハビリテーション棟を増築するため、法第 56 条の 2 第 1 項（日影規制）ただし書の規定による許可について申請するものです。</p> <p>日影の不適合部分は、用途地域の指定がない区域に日影規制が施行された平成 9 年 4 月 1 日以前に建築された北側の棟によるものです。</p> <p>中央の棟を増築する際にも、平成 12 年 6 月 28 日付 D-20 号により、法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の許可を受けています。</p> <p>今回敷地に追加された南側の増築部分の地盤面は、既存部分の地盤面より低い位置にあるため、敷地全体の平均地盤面が下がり、日影不適合部分は増加しています。これは、平均地盤面の変化による計算上の増加であり、当該部分の実際の日影の増加はありません。</p> <p>増築される建物は日影規制に適合しており、今回の増築に伴う日影不適合部分への影響はなく、周囲の居住環境を害するおそれはないと認められます。」</p> <p>説明は以上です。</p>
会 長	何かご質問ご意見等ございますでしょうか
小林委員	南側に敷地を拡張して、そこに増築するということなのですかけれど、一敷地にするということなのですかね。
処分庁	はい。
小林委員	そうすると、最初に建ったものが、もともと違反していて、ということで今回議案があがってきていると思うのですがけれど、東側、資料番号 6 の配置図でいうと上側、新しく拡張した敷地の上側は接道していますか。
処分庁	はい、しています。もともとの接道は配置図左下のところですか。
小林委員	<p>そこがメインの入口みたいな感じになっていますね。</p> <p>平均地盤が下がるということなのですが、増築をするためには、一敷地で処理しないとできないのですかね。</p> <p>新しく拡張した敷地は接道が取れているので、二敷地にして、片方だけ新築という形で処理はできないのですか。そうしなくてはならないということではないのですが、一敷地にしなければならない理由があるのですか。</p>

処分庁	最初の棟で違反していたというお話がございましたけれども、そちらの棟が建築された時は、日影規制はございませんでした。
小林委員	時期の問題で既存不適格になってしまっているというのは理解します。
処分庁	別敷地でというお話でございますけれども、増築棟はこの老人保健施設の通所リハビリテーション棟ということで、管理上不可分な建物なので、同一敷地となっております。
小林委員	それは新しくできるものを含めて3棟が一建物になるということですか。
処分庁	棟としては、縁は切れているのですけれども、実際の使われ方からこの3棟全てでお互いに関係性がございますので、分けることができない用途になります。
小林委員	一建物にするという時に、構造的に一体かどうか、用途というか使い勝手的に一体かどうか、意匠というか見た目一体かどうかという3点があって、構造的には縁は切れているので、一番目は該当しない。2つ目と3つ目のもので、一建物とみなしますという理解でいいですか。
処分庁	そうですね、縁は切れていますが、渡り廊下でつながっています。
小林委員	渡り廊下でつながっているのです、一体だということですか。
処分庁	はい。
会長	一建物と判断するとき、渡り廊下でつながっていることが一番大きいですか。
処分庁	先ほど、小林委員のご発言にありました一建物とみなす3つのうちの2番目、使い勝手が一番大きいです。
会長	配置図にある3つの建物のうち真ん中の建物が増築されたときに今回と同じように日影の増大はなかったですか。
処分庁	はい。
会長	今回も地盤面の点を別にすれば実質的には日影の増大はないだろうという判断をされているのですね。
処分庁	はい。

	<p>階数的にも、一番北側の棟が4階建てで、今回の棟は地盤が下がっている上に2階建てですので、建物の高さ的には既存棟に比べればかなり低くなっています。</p>
小泉委員	<p>規制からはずれている影というのが、住宅の敷地内のようなのですが、建物にかかっている感じですか。</p>
処分庁	<p>そうですね、資料10の現況写真③を見ていただくと、手前の平屋の住宅と後ろの2階建ての住宅があるのですが、ちょうどその境目あたりの位置が今回のラインを超えている部分になります。</p>
小泉委員	<p>地盤面ですが、既存棟と今回の建物の地盤の高低差というのはどれくらいですか。</p>
処分庁	<p>約3mです。</p>
小泉委員	<p>今回の建物が建つことで、敷地を余さず使っているという感じになると思うのですが、新たな建物が建つ余地ってどこかにありますか。</p>
処分庁	<p>建ぺい率は38.5%で、指定建ぺい率にはまだ20%ほどあります。今回の増築棟の東側に駐車場の予定のところがあるのですが、そのあたりがまだ建物が建っていない空間としてはございます。</p>
小泉委員	<p>そこに建物を建てたとして、全体の日影に影響がないですか。</p>
処分庁	<p>北側への日影につきましては、敷地内に落ちる形になりますので、周辺への影響は少ないと考えられます。</p>
会 長	<p>他にご質問、ご意見等ございませんか</p> <p>特にないようですので、議案第7-7号は同意とさせていただきますよろしいでしょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>ではご異議がないということで、議案第7-7号については同意とさせていただきます。</p> <p>続いて議案第7-8号、堺市都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領の制定についてと議案第7-9号、堺市総合設計制度許可要領の一部改正についてに移りたいと思います。この二つの議案は同種の内容ですので、一括して審議したいと思います。処分庁からご説明をお願いします。</p>

<p>処分庁</p>	<p>それでは、まず、議案第7-8号、堺市都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領の制定についてご説明いたします。</p> <p>まずは、改めて制定の趣旨についてご説明します。</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」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の考え方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こと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るとともに、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>堺市都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領では、許可の基本要件として、オープンスペースの整備を求めています。</p> <p>このオープンスペースの整備については、「オープンスペースの設計と運用の手引き」に規定する内容に基づき整備することとしています。</p> <p>そこで、まず「オープンスペースの設計と運用の手引き」の考え方についてご説明します。</p> <p>本手引きでは、「公共的空間」と「オープンスペース」を定義しており、このうちオープンスペースとは、都市機能誘導方針の適用により整備される、民間地における公共的空間を指します。</p> <p>次に、オープンスペースの種類・区分・ゾーンについてご説明します。</p> <p>オープンスペースは、その形状や利用機能に応じて、通路状の「歩行空間」と、広場状の「滞留空間」に分類しています。さらに、それぞれの機能や役割に応じて、区分及びゾーンを設定しています。</p> <p>このうち歩行空間については、歩道状空地として整備する場合、敷地前面道路の状況に応じて、歩行者の通行を目的とする「歩行ゾーン」や、植栽やベンチ等を配置し、歩行環境の向上を図る「歩行空間向上ゾーン」を設けることとしています。</p> <p>オープンスペースの評価については、「オープンスペースの設計と運用の手引き」に定める整備基準に基づき、その取組内容を評価します。</p> <p>オープンスペースの整備基準は、aからdまでの4つの整備基準を設けています。</p> <p>まず、「a. オープンスペース共通の整備基準」は、すべてのオープンスペースに共通して求められる基準であり、配置や形状、規模、しつらえ、デザインなどを評価項目としています。</p> <p>次に、「b. オープンスペースの種類に応じた整備基準」は、屋外滞留広場や歩行空間向上ゾーンなど、整備するオープンスペースの区分やゾーンに応じて適用される基準です。</p> <p>例えば、歩行空間向上ゾーンでは、賑わいや緑を感じられる快適な歩行空間を創出するため、緑陰を形成する樹木やベンチ等を適切に配置することなどを評価項目としています。</p>
------------	--

「c. オープンスペースの効果をさらに高める取組に関する整備基準」は、誘導施設と一体的に機能するオープンスペースの整備や、暑熱対策など、オープンスペースの効果をさらに高める取組を行った場合に評価する項目です。

最後に、「d. 緑化のさらなる質向上に関する整備基準」では、国土交通大臣が認定する優良緑地確保計画認定の取得を評価項目としています。

これらの整備基準に基づき、取組内容を総合的に評価することにより、オープンスペースの質を評価する手引きとしています。

次に、許可要領の具体的な内容についてご説明します。

オープンスペースの評価や容積率の割増について、抜粋してご説明します。

まず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。

次に4. オープンスペースの評価についてご説明します。

まずオープンスペースの有効面積の算定については、整備するオープンスペースごとの実面積に「オープンスペースの設計と運用の手引き」に定める整備基準への適合度に応じた係数を算出し、その係数を乗じて算定するものとします。

係数の考え方については、先ほど説明しました「オープンスペースの設計と運用の手引き」に定める4つの整備基準への適合状況に基づいて決定されます。

評価に用いる係数は、「基礎係数」と「割増係数」の2種類です。

基礎係数は、各整備基準における必須項目をすべて満たした場合に付与される係数です。割増係数は、必須項目を満たしたうえで、選択項目のうち、取り組んだ項目数に応じて付与される係数となっています。

例えば、オープンスペースの整備として歩行ゾーンを整備した場合には、「a. オープンスペース共通の整備基準」に係る基礎係数と割増係数を合算した K_a と、「b. オープンスペースの種類に応じた整備基準」のうち、1) 歩行ゾーンに対応する K_b を加算します。

そして、これらの係数を歩行ゾーンの面積に乘じることで、歩行ゾーンにおけるオープンスペースの有効面積を算出します。

次に、オープンスペースの効果をさらに高める取組を実施した場合と緑化のさらなる質向上を行った場合の考え方についてご説明します。

例えば、先ほどの歩行ゾーンを整備した場合について考えますと、「c. オープンスペースの効果をさらに高める取組に関する整備基準」及び「d. 緑化のさらなる質向上に関する整備基準」に示す各取組を実施した場合には、当該取組に応じた K_c 及び K_d を、先ほど算出した K_a 及び K_b に加算します。

そして、これらを合算した係数を整備した歩行ゾーンの面積に乘じることで、当該歩行ゾーンにおけるオープンスペースの有効面積を算出します。

評価の考え方としては、まず「a. オープンスペース共通の整備基準」及び「b. オープンスペースの種類に応じた整備基準」において、必須項目を満たした場合に付与される基礎係数を前提としています。

そのうえで、選択項目への適合状況に応じた割増係数を加えるとともに、「c. オープンスペースの効果をさらに高める取組に関する整備基準」や「d. 緑化のさらなる質向上に関する整備基準」といった追加的な取組を行った場合には、取組内容に応じた係数を適用します。

このように、基本的な水準を確保したうえで、取組内容に応じて係数を段階的に加算することで、オープンスペースの質を総合的に評価する仕組みとしています。

つぎに、「オープンスペースの効果をさらに高める取組」及び「緑化のさらなる質向上」について、オープンスペースの区分・ゾーンごとに、係数加算が可能な組み合わせについて説明します。

オープンスペースの区分・ゾーンの役割等に応じて、評価対象となる取組を整理しています。

例えば、歩行ゾーンは歩行の用に供する空間であることから、安全性や連続性の確保を優先する観点により、誘導施設と一体的に機能するオープンスペースの整備や、バスまち空間の整備など一部の取組については係数加算の対象外としています。

一方で、歩行空間向上ゾーンや屋外滞留広場など、人の滞留や活動を想定する空間については、これらの取組が空間の質向上に寄与すると考えられるため、係数加算を可能としています。

次に容積率割増の計算式についてご説明します。

許可による容積率の割増にあたって、割増容積率は、基準容積率を基に表の式によって得られる数字以下とします。

β については運用基準「3. (2) 評価する取組の基準」に掲げるV2～V10の「評価する取組と要件」を満たした場合に適用される「緩和する割増率」(%)としています。

最後に維持管理についてご説明します。

建築主は、次に定めるところにより将来にわたりオープンスペース及び評価した取組を適切に維持管理しなければならないとし運用基準を定めます。

主要内容について抜粋してご説明します。

(1) 誓約書の提出

建築物の建築主または所有者は、容積率緩和にあたり、オープンスペース及び評価対象取組について適切に整備し、維持管理する旨の誓約書を堺市に提出すること。

(2) オープンスペースの標示

建築主等は、オープンスペースが容積率緩和の評価対象として整備されたものであることについて、利用者及び一般の者に分かりやすく周知するため、必要な標示を行うこと。

(3) 評価対象取組の標示

① 建築主等は、評価対象取組として整備した部分が容積率緩和制度により導入されたものである旨の標示を行うこと。

(4) 完了報告の提出

① 建築主等は、本制度に基づき容積率の緩和を受けた建築物の工事完了後、速やかに完了報告書を堺市に提出すること。

② 堺市は提出された完了報告書に基づき、現地における整備状況を確認する。また、現地確認の結果、適切に整備されていないと認められた場合には、市は必要に応じて是正または改善を求める。

③ 建築主等は、速やかに是正を行い、その是正内容を堺市に報告書として提出すること。

(5) 管理責任者の選任及び責務

① 建築主等は、維持管理責任者を選任し、供用開始の日までに維持管理責任者選任届を提出すること。

② 建築主等は、建築物及び敷地の一部または全部を譲渡または賃貸する場合には、譲渡等を受ける者に対し、契約書等の書面に維持管理責任の義務を明記し、十分周知すること。

(7) 管理状況の報告

① 維持管理責任者は、容積率緩和にあたって本基準に基づいて整備した内容の維持管理状況について、維持管理報告書により、完了報告書を提出した翌年度から、各年度1回、堺市に報告すること。

② 堺市は提出された維持管理報告書に基づき、現地における維持管理状況を確認する。また、現地確認の結果、適切に維持されていないと認められた場合は、市は必要に応じて是正または改善を求める。

③ 維持管理責任者は、速やかに是正を行い、その是正内容について堺市に報告書として提出すること、としています。

以上でご説明を終わります。

なお、本日の審査会で同意いただきましたら、令和8年4月1日より運用を開始したいと考えています。

続きまして、議案第7-9号、堺市総合設計制度許可要領の一部改正についてご説明いたします。

本改正については、第6回の堺市建築審査会にてご報告させていただきました内容について改正を行うものです。

まず、改めて改正の主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の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」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、主な改正内容についてご説明します。

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%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します。

次に、絶対高さ制限の許可基準については、本制度における絶対高さ制限の緩和は、要除却等認定マンションの除却・建替えまたは更新による公益性や、新たに建築または更新されるマンションによる市街地環境の整備改善に資する取組に応じて行うものとし、かつ、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域または田園住居地域内の住居の環境の維持に支障がないと認められるものについて行うものとする、としています。

ここでいう、地域の防災、環境等の向上に資する整備とは、保育所の整備や一時避難場所の整備を言います。

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場合を対象とします。

次に、道路斜線制限、隣地斜線制限については、一般型総合設計制度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、建替え後の建築物の規模が、要除却等認定マンションの建築物の規模と同等以下であることを対象とします。

また、絶対高さ制限の緩和を受けることができる建築物は、以下のいずれかの基準に適合するものとし、①で一般型の総合設計での高さ緩和の基準に適合すること、②で以下に掲げる基準に適合すること。

まず、アでは、建築物の高さが、要除却等認定マンションにおける建築物の高さを超えないこと。

イでは、1から3までに掲げる基準として、

1で、建替え後の建築物の高さが、建替え前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。

2で、建替え後の建築物の規模が、建替え前の建築物の規模と同等以下で、具体的には2-1で建築物全体の投影面積が増加しないこと、2-2で天空率が減少しないこと。

3で、建替え前の建築物が容積率制限や第一種低層住居専用地域における高さ制限、建築物の各高さ制限の規定に違反していないこととしています。

	<p>最後に、その他として、泉北ニュータウンにおける一般型の適用について。</p> <p>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、地域振興に資する施設（スーパーマーケット、飲食店などの商業機能）を開発区域内に整備することとしています。</p> <p>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、別で定める「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します。</p> <p>説明は以上です。</p>
<p>会 長</p>	<p>はい。説明が終わりました。議案第7-8号については、昨年の審査会の議論を踏まえたもの、議案第7-9号については、前回の審査会での議論を踏まえたものと思います。</p> <p>議案第7-8号については、前回の議論ですと、オープンスペースについてより詳細な基準を作るというふうになっていて、今回それをお示しいただいたものだと思います。</p> <p>どの点からでも結構ですので、ご質問、ご意見をお願いします。</p>
<p>小林委員</p>	<p>議案第7-8号の方ですけど、都市機能誘導型の対象になる空地というのが、大きく言うと歩行空間と滞留空間の2種類ですというお話だったのですが、そうすると従来の総合設計で公開空地と言っているような植え込み、植栽はこれの対象にはならないのですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>そうですね。今までの許可要領とは別に都市機能誘導型の要領を作成しますので、こちらについては、このオープンスペースの基準に基づいて整備されたものについて評価していくこととなります。</p>
<p>小林委員</p>	<p>簡単に言うと人が入れるスペースしか適用にはならないという感じですか。</p>
<p>関係者（都市計画課）</p>	<p>単独である場合には、基準では含まない場合もありますが、滞留広場については一定の面積以上という基準があり、その基準を満たした滞留広場の中にある植え込みについては、一緒にオープンスペースとして対象とします。</p> <p>歩行空間についても、歩行空間向上ゾーンというものがあり、そこに植え込みがあったり、ベンチがあったりというのであれば、そこもオープンスペースとして対象とします。</p>
<p>小林委員</p>	<p>基本的には、業務系のものをターゲットにしているような理解をしているのですが、よくタワーマンションなんかの公開空地だと、管理が大変なので、歩道を造ったとしても、そこから先の公開空地は、人があまり立ち入れないような仕上げにすることの方が多いと</p>

<p>関係者（都市計画課）</p>	<p>思うのですが、その辺、これをターゲットの対象にして、これを対象にしないという線引きみたいなのはどうなっているのでしょうか。</p>
<p>小林委員</p>	<p>歩行空間の質の向上を図るため、人の目に触れるような配置が望ましいと思います。</p> <p>植栽が歩行なり滞留に寄与しますということであれば、面積に含んでいいよということですね。寄与するというのはなかなか難しいですけども、良くはなる話なのでいいかなと思います。</p> <p>係数のところで、歩行空間の方が、滞留空間に比べると割増率が高いように思うのですが、それはなにか理由というか、狙いみたいなのがあるのですか。今の制度に倣っているのですか。</p>
<p>関係者（都市計画課）</p>	<p>堺市の総合設計制度で有効公開空地面積の算定の係数が、歩道状公開空地の幅が4m以内のところは1.5、滞留広場が1.0というところがあります。</p> <p>今回、歩行ゾーンを前面道路の整備ができていないところに整備すると、にぎわいや歩行環境の向上につながるというところで係数を設定しています。</p>
<p>小林委員</p>	<p>歩道状の公開空地を造るとなった時に、特に店舗などが入っているようなところで、放置自転車が問題だというような議論もあると思うのですが、自転車とかバイクに対しての維持管理というかそういうものがありますか。</p>
<p>関係者（都市計画課）</p>	<p>整備基準の中に、駐輪場として利用されないようしつらえとしてくださいという基準を設けています。利用状況の報告でも、実際にどういうふうに使われているかというところをお聞かせしてもらいます。</p>
<p>小林委員</p>	<p>歩きやすいということと自転車を止めづらいというのは、あまり一致しないような、難しいところかなと思います。</p>
<p>会 長</p>	<p>この制度が主に想定しているのは、住居だけではなく店舗的なものが多い建物を想定しているのか、それとも住居だけのものを想定しているのでしょうか。</p>
<p>関係者（都市計画課）</p>	<p>都市機能誘導方針の基本要件の中で、立地が望ましい施設の低層部への導入が必須になっており、住宅を積もうとしても、この都市機能誘導型の要領を用いて容積率緩和をする場合は、低層部に賑わいというか、そういったものを創出する施設を一部導入していただく必要があります。</p>

会 長	<p>わかりました。</p> <p>エリア的に相互に機能連関するとさらに容積率緩和をプラスするとかいうことはあり得ますか。</p> <p>一つの建物を整備する時に割増を受けるのが基本的な発想ですよ。隣の建物との連関があるとさらにプラス要素にしていけるようなことができれば、そのエリアとして計画的に充実させていくことができるのかなと思うのですが。</p>
処分庁	<p>この総合設計制度というのは、基本的には建築物単位で使います。</p>
関係者（都市計画課）	<p>複数敷地の街区単位で面的に整備する高度利用型地区計画においては、都市機能誘導方針に沿った整備がなされる場合に、容積率の緩和ができます。</p> <p>また、オープンスペースの手引きの基準の中にも、歩行空間や滞留空間を連続して整備するとなった時には、増加係数が付与されます。</p>
小泉委員	<p>都市機能誘導適合型総合設計制度の活用の見込みを教えてくださいなのですが、都市機能誘導のために活用する制度というのは、今お話が出たような高度利用地区計画とか、再開発の地区計画とかいろんな手法を用いられるということのようですが、総合設計制度で対応していくというのは、事業者がそうした状況を踏まえて自分たちで積極的に事業にしていこうというところに対応していこうとされるのか、地区計画とかで役割分担みたいところで対応していこうとされるのか、どこをターゲットにされようと考えていらっしゃいますか。</p>
処分庁	<p>総合設計制度については、敷地単位なので、あまり大きなものは想定されていません。</p> <p>事業者が、どうこの制度を活用して容積を積むと考えるのか、その辺りは事業者ベースの話になると思います。こちらの方から案内してこうして行ってくださいというのはちょっと難しいと思いますので、あくまで事業者がこの制度を活用できるかどうかということになっていると思います。</p>
小泉委員	<p>大きなエリアとして対応していくのは地区計画とかで、そこから外れた形で敷地単体で対応していくというのは総合設計制度という役割の分担ですね。</p> <p>やっぱり地区計画の方が主体になっていくのですか。</p>
関係者（都市計画課）	<p>都市計画提案制度は、0.5ヘクタール以上という規模の規定があります。ただ、今回対象としている都心のエリアの街区単位でいきますと、なかなか0.5ヘクタール以上取れる区域が少ないということもありますので、今回、市議会で、この誘導方針を適用するときに、0.2ヘクタールまで緩和するという条例を提案しているところです。ただ、</p>

	<p>0.2 ヘクタールとしましても、その街区全体がそういった地区計画を活用しないということであれば、総合設計制度を活用していただいて、と考えています。</p>
小泉委員	<p>わかりました。</p>
小林委員	<p>付議案件 7-9 号の方で、駐車台数は、他の法令等では、何台ぐらいが下限になるのでしょうか。</p> <p>極端に言えば、この総合設計制度を使うとなった時に、項目が削除されているので、0 台でも造れるというふうに読み取れるのですけれど。この項目が削除されたときに、何台ぐらい整備される方向なのですか。</p>
処分庁	<p>開発の基準とか、付置義務とかがありますので、そちらの方で対応できるとは考えています。すみません、どれくらいになるかが今出てこないのですけども。</p>
小林委員	<p>総合設計をかけるような大きなマンションに関しては、それで大丈夫ということですか。</p>
処分庁	<p>やはりどうしても 100%というのが、事業者の方から厳しいという話がありました。</p>
小林委員	<p>時代に合っていないというのは分かっている、そういう動きがいろんな自治体で起こっているというのは聞いていますが、何台ぐらいになるのかなと思って。</p> <p>例えば 3 階建て 15 軒ぐらいのマンションを建てると駐車台数は事業主側が自由に設定できるんでしょうけど。</p>
処分庁	<p>この総合設計制度では、一般型は敷地の規模が 500 平方メートルからになっています。</p>
会 長	<p>時代のトレンドだというのは分かりつつも、本当に大丈夫なのかなという不安がないわけではないです。他市の例とかでだいたい大丈夫だとかいうような情報はないのですか。</p>
処分庁	<p>他都市の総合設計制度許可要領を調べますと、駐車台数を規定しているところはあまりなくて、100%としているところは限られています。あとは他法令を守りなさいというような基準がほとんどです。</p> <p>付置義務だけで言いますと、共同住宅であれば 1 戸あたり最小で 0.5 台という定めがあります。</p>
会 長	<p>他にご質問ご意見等はございますでしょうか。</p>

特になければ、議案第7-8号、第7-9号について同意とさせていただきますよろしいでしょうか。

(委員一同、異議なし)

ご異議がないということで、議案第7-8号、第7-9号については同意と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ので、審査会はこれで閉会といたします。