

# 建築基準法第43条第2項 第2号提案基準による許可物件

## 議案第2号

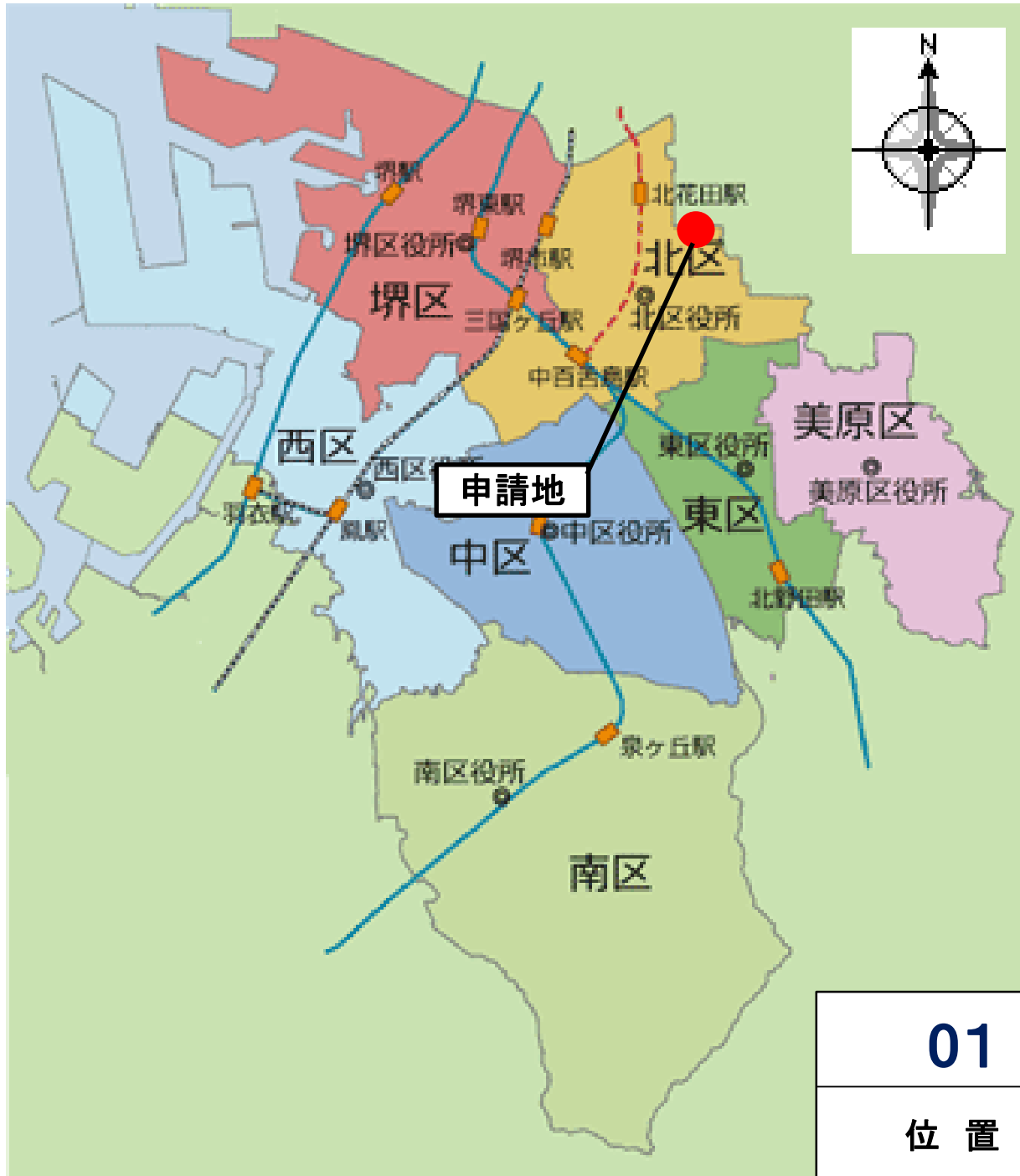
令和4年度 第2回建築審査会

議 案 番 号		第 2 号		
適 用 条 文		建築基準法第43条第2項第2号		
申 請 者				
敷 地 の 位 置		堺市北区南花田町98番12		
地 域 ・ 地 区		第一種住居地域及び一部第二種住居地域、 指定建蔽率60%、指定容積率200%、準防火地域		
主 要 用 途		一戸建ての住宅		
申 請 建 築 物 用 途		一戸建ての住宅		
工 事 種 別		新築		
構 造		鉄骨造		
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷 地 面 積		70.67㎡		70.67㎡
建 築 面 積		38.88㎡		38.88㎡
延 べ 面 積		103.27㎡		103.27㎡
建 蔽 率		55.02%		55.02%
容 積 率		146.13%		146.13%
建築物の高さ	最 高	9.551m		
	軒 高	8.450m		
建 築 物 の 階 数		3		

議 案	番 号	第 3 号
周 囲 の 況	<p>申請地は、大阪メトロ御堂筋線北花田駅の南東側約1,200mに位置し、北側約20mで松原市道我堂一津屋線に接続している。</p> <p>近隣施設としては、敷地南側約550mに大阪府営大泉緑地が、南西側約1,700mには堺市立金岡公園が整備されている。また、申請地は、第一種住居地域及び一部第二種住居地域に指定されている。</p>	
調 査 意 見	<p>本件道路状空地は、幅員が3.915m～4.241mのアスファルト舗装で、L型側溝を含め、道路形態が整備され、角敷地部分を除いて幅員4m以上が確保されており、一戸建ての住宅9棟が建ち並んでいる。</p> <p>延長距離は、29.429mであり、35m以下である。</p> <p>許可の対象となるこの空地にのみ面している建築物は7棟である。いずれの建築物も登記簿上昭和46年12月から昭和47年4月かけて新築されており、20年以上経過している。予定建築物も準耐火の一戸建て住宅の建て替えを計画している。</p> <p>本件道路状空地は、通路部分の所有者により協定が締結されることで一括同意基準(カ)号に該当すると判断できる。</p> <p>しかしながら、通路部分の所有者は法人名義で登記されており、法人登記簿上当該法人は平成27年1月20日付で登記官の職権により解散の旨が登記されている。清算結了はされておらず、法人格は失われていないことから、申請代理人により本店所在地や代表取締役の住所を訪問するなど、可能な調査を行ったが、所在が不明で、協定が締結できない状況である。</p> <p>当該空地の管理及びトラブル等は、協力して対処する旨の上申書が空地に面した土地所有者から提出されており、空地の確保が担保されていると判断できる。</p> <p>なお、本件申請地に隣接する98番11において今回と同様、平成16年度第4回建築審査会の同意を得て許可している。</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判断し、一括同意基準に該当しないものとして、個別案件として建築審査会の同意を得て条件を付した上で許可するに支障がないものと思われる。</p>	
許 可 条 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地を[道路]と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</li> <li>・既存の用途の建て替えで、地階を除く階数が2以下であること。(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がなされている場合は、地階を除く階数を3以下とすることができる)。</li> <li>・確認申請の受付までに申請地前面の後退整備がなされていること。</li> </ul>	
許 可 基 準	運 用 基 準 ( 個 別 同 意 基 準 )	

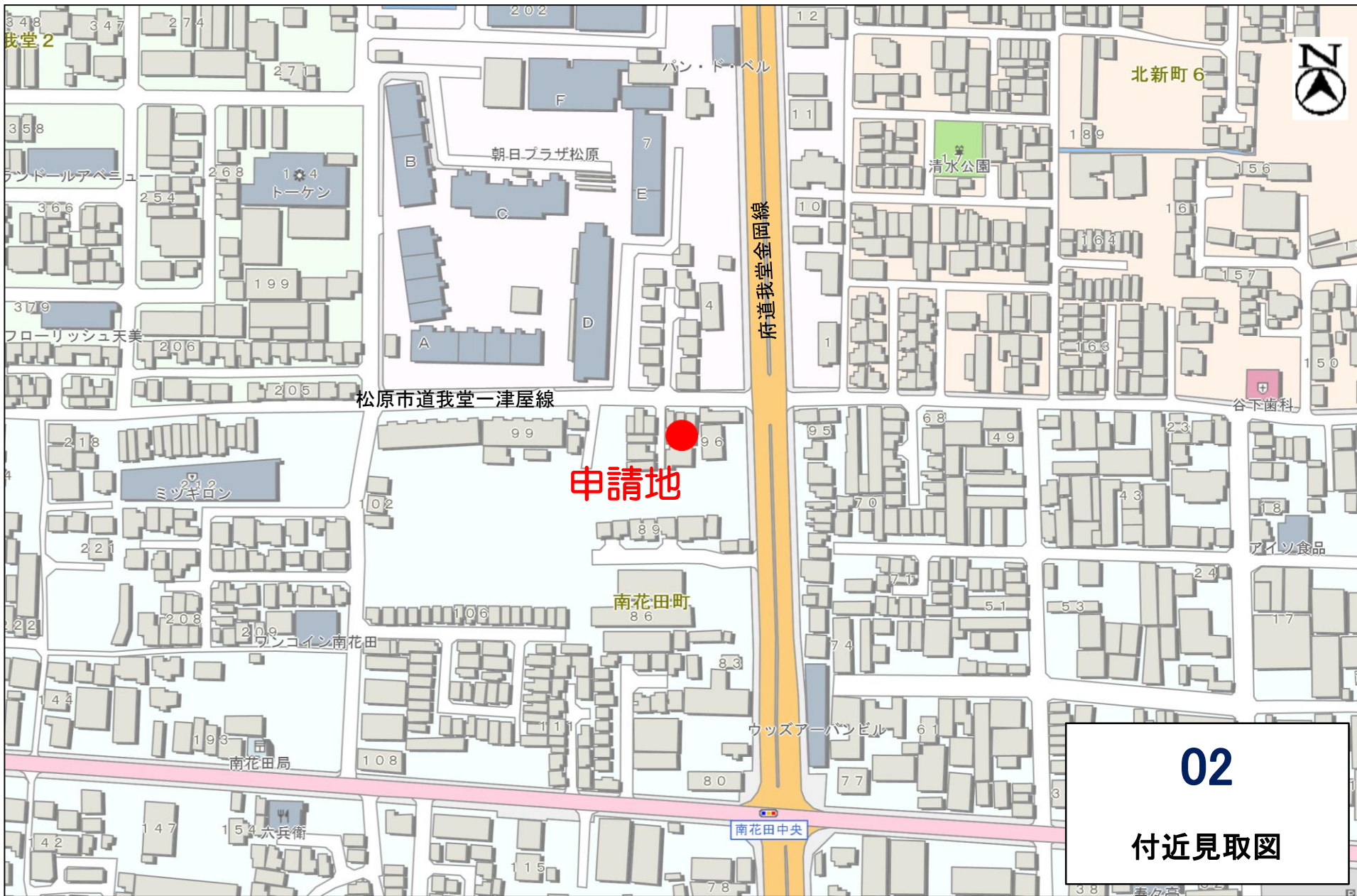
# 議案書

01. 位置図
02. 付近見取図
03. 道路種別色分図
04. 協定通路現況図
05. 土地利用計画図  
現況写真
06. 各階平面図
07. 立面図
08. 断面図



01

位置図



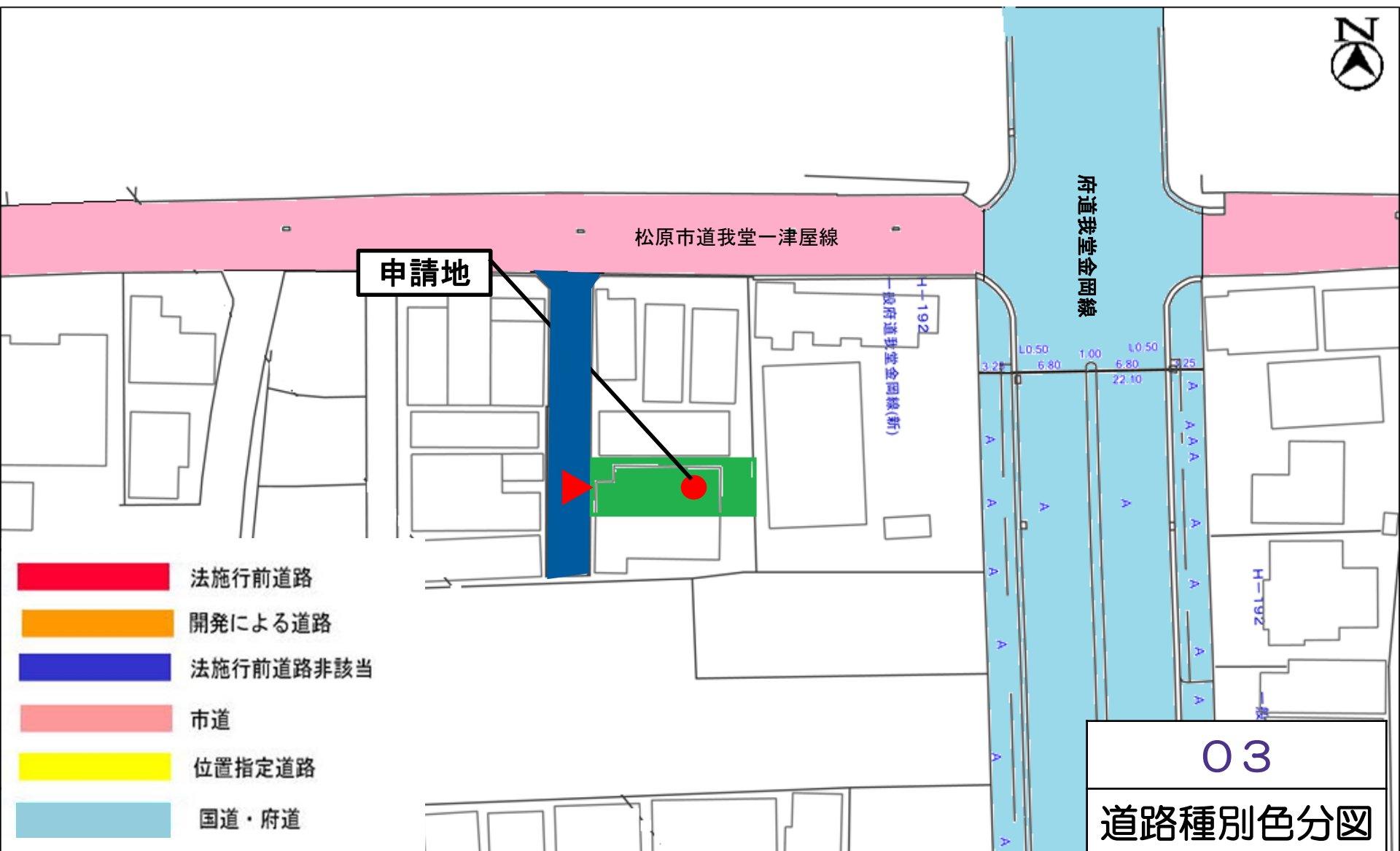
申請地

北新町 6

南花田町 86

02

付近見取図





松原市道我堂一津屋線

申請地

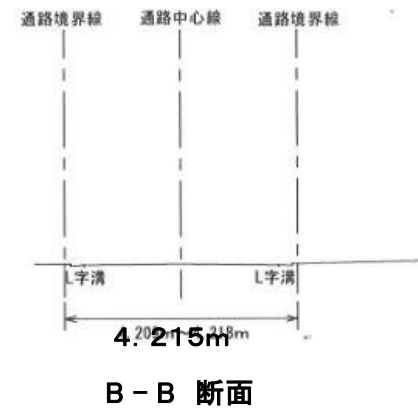
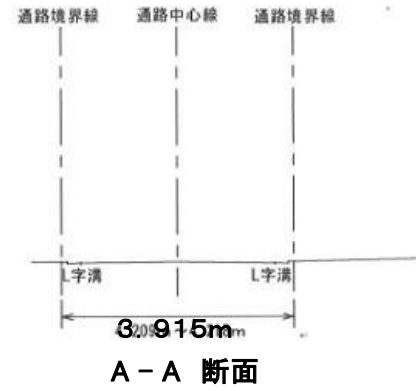
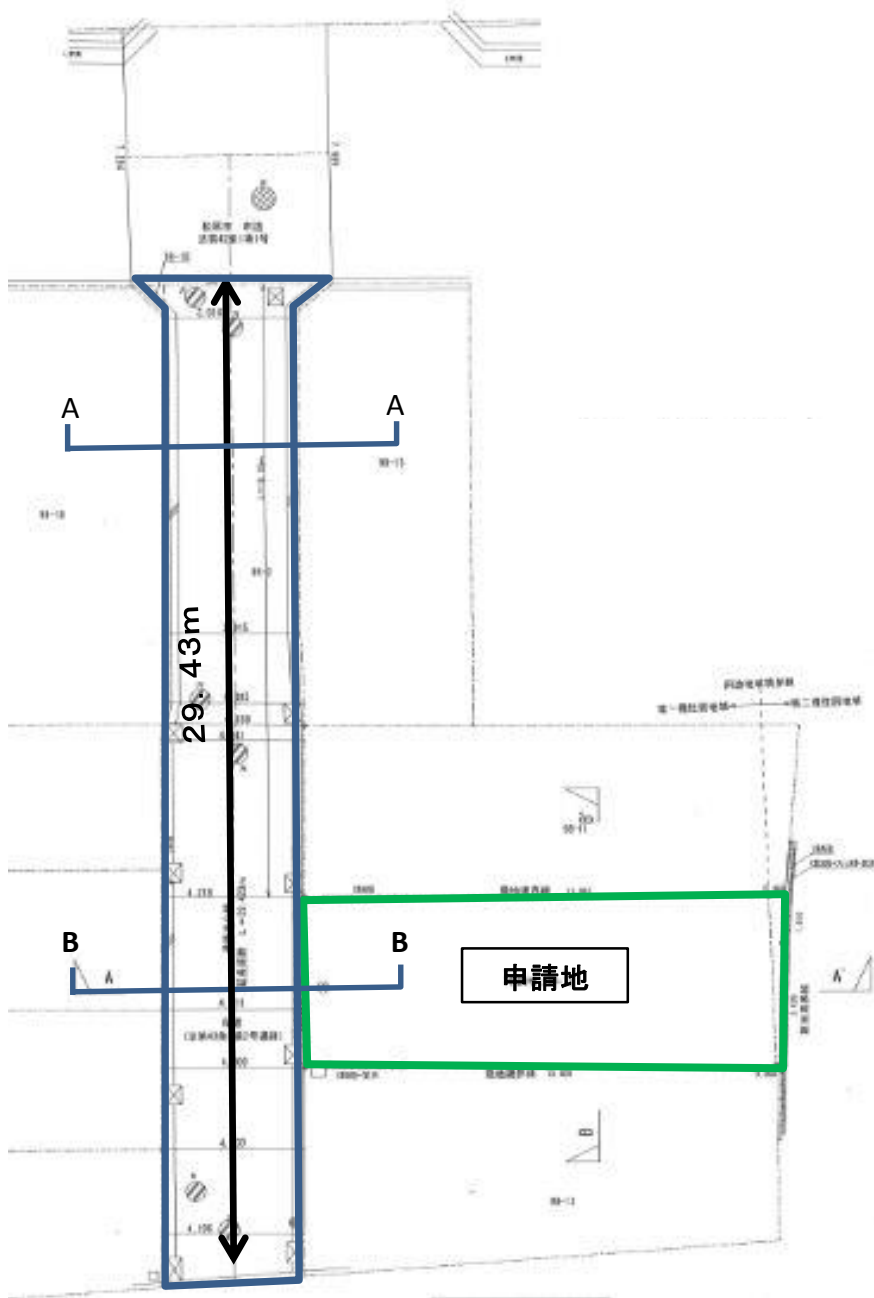
府道我堂金岡線

H-192  
一般府道我堂金岡線(新)

H-192

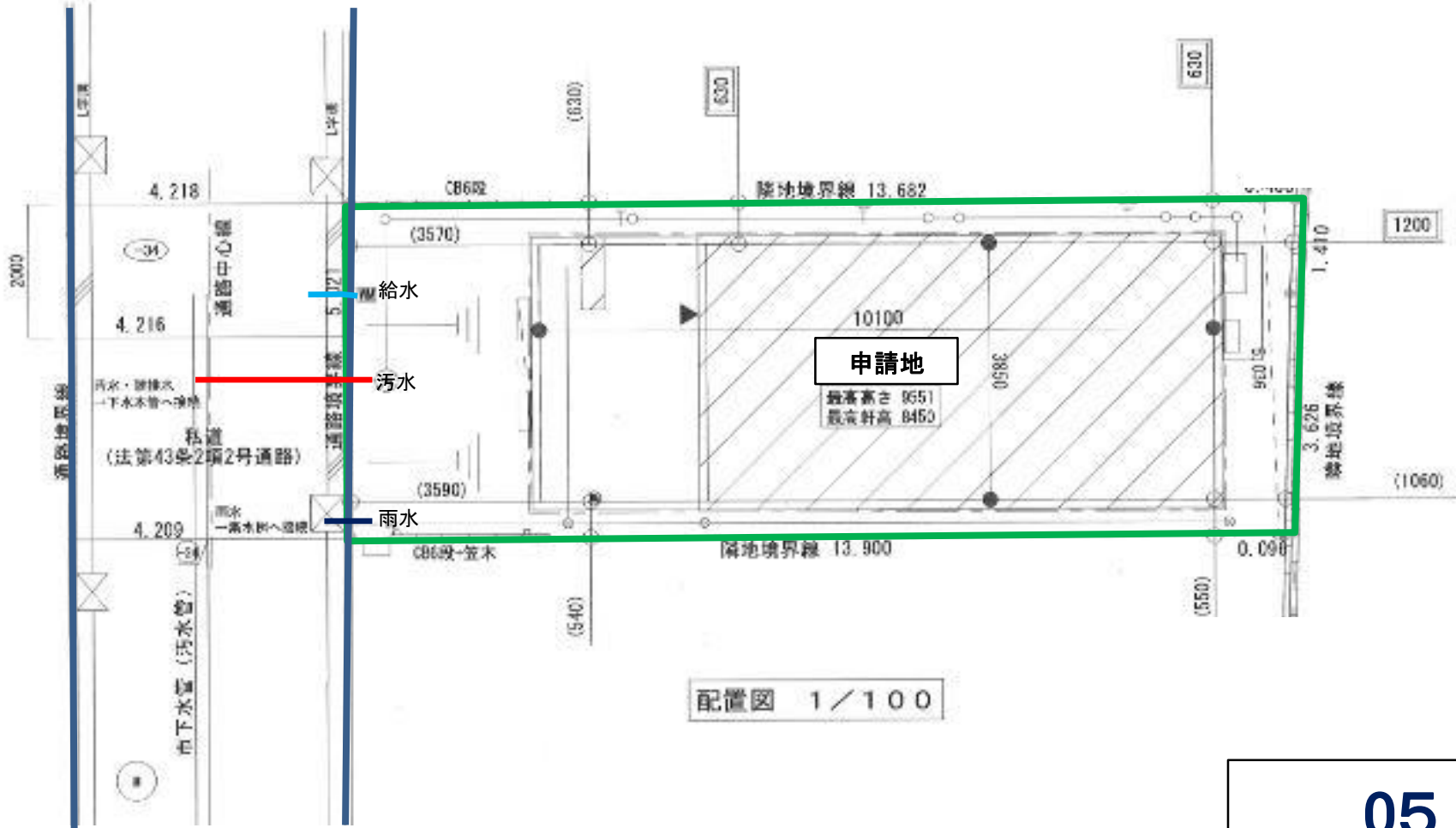
-  法施行前道路
-  開発による道路
-  法施行前道路非該当
-  市道
-  位置指定道路
-  国道・府道
-  今回申請地

03  
道路種別色分図



04  
協定通路現況図



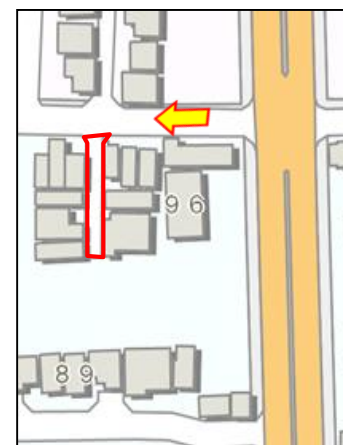


**05**

土地利用計画図

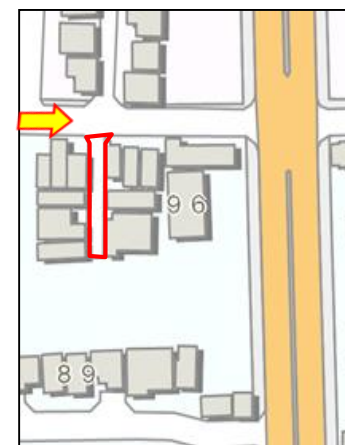
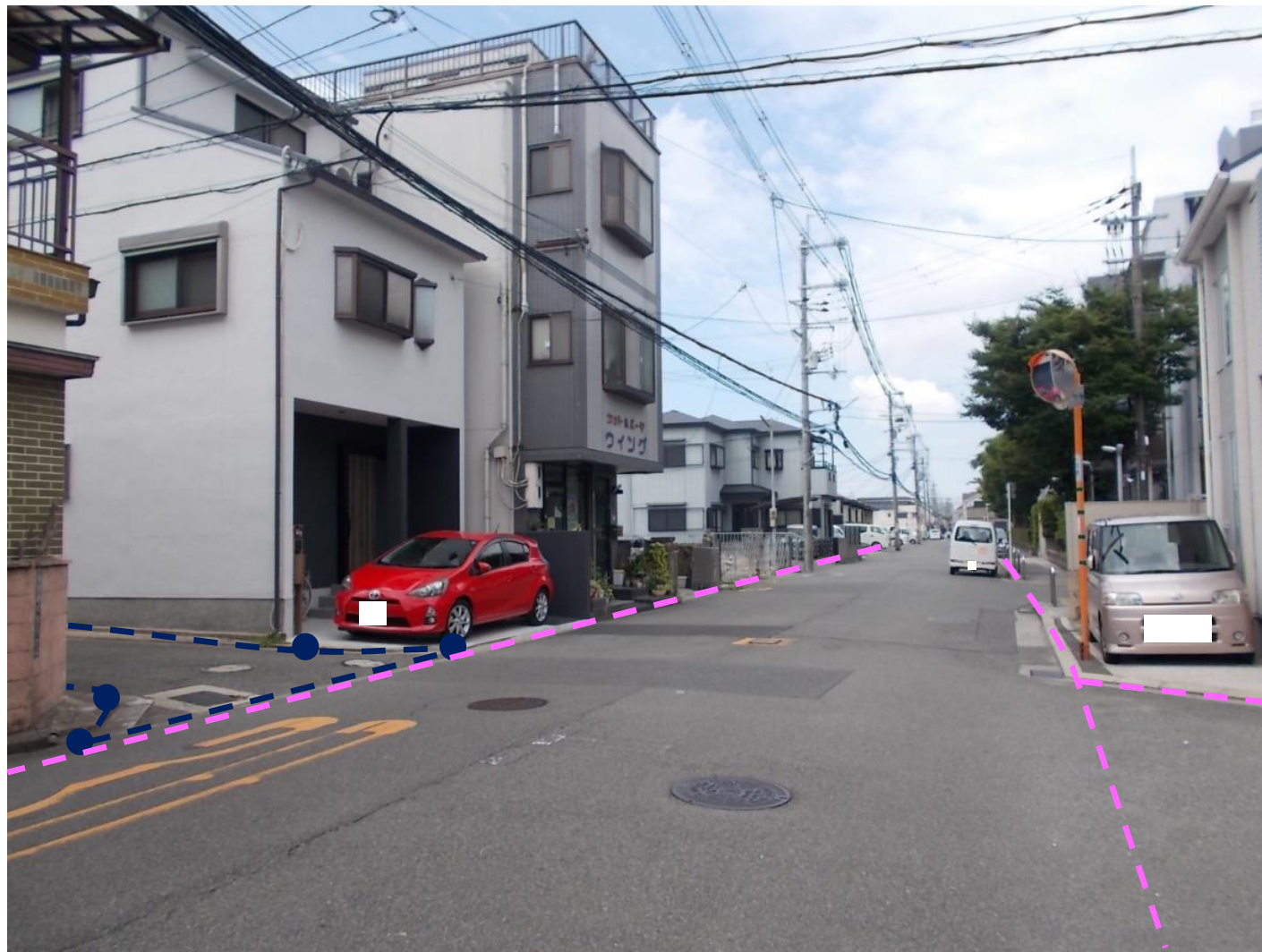
現況写真

①



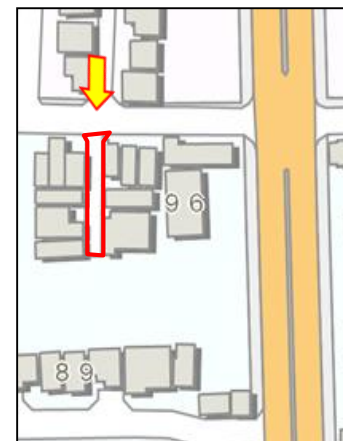
現況写真

②



現況写真

③



現況写真

④



現況写真

⑤



平面图

06

平面图

立面图

07
立面图



断面図

08
断面図

議 案	番 号	第 2 号
周 囲 の 況	<p>申請地は、大阪メトロ御堂筋線北花田駅の南東側約1,200mに位置し、北側約20mで松原市道我堂一津屋線に接続している。</p> <p>近隣施設としては、敷地南側約550mに大阪府営大泉緑地が、南西側約1,700mには堺市立金岡公園が整備されている。</p> <p>また、申請地は、第一種住居地域及び一部第二種住居地域に指定されている。</p>	
調 査 意 見	<p>本件道路状空地は、幅員が3.915m～4.241mのアスファルト舗装で、L型側溝を含め、道路形態が整備され、角敷地部分を除いて幅員4m以上が確保されており、一戸建ての住宅9棟が建ち並んでいる。</p> <p>延長距離は、29.429mであり、35m以下である。</p> <p>許可の対象となるこの空地にのみ面している建築物は7棟である。いずれの建築物も登記簿上昭和46年12月から昭和47年4月かけて新築されており、20年以上経過している。予定建築物も準耐火の一戸建て住宅の建て替えを計画している。</p> <p>本件道路状空地は、通路部分の所有者により協定が締結されることで一括同意基準(カ)号に該当すると判断できる。</p> <p>しかしながら、通路部分の所有者は法人名義で登記されており、法人登記簿上当該法人は平成27年1月20日付で登記官の職権により解散の旨が登記されている。清算結了はされておらず、法人格は失われていないことから、申請代理人により本店所在地や代表取締役の住所を訪問するなど、可能な調査を行ったが、所在が不明で、協定が締結できない状況である。</p> <p>当該空地の管理及びトラブル等は、協力して対処する旨の上申書が空地に面した土地所有者から提出されており、空地の確保が担保されていると判断できる。</p> <p>なお、本件申請地に隣接する98番11において今回と同様、平成16年度第4回建築審査会の同意を得て許可している。</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判断し、一括同意基準に該当しないものとして、個別案件として建築審査会の同意を得て条件を付した上で許可するに支障がないものと思われる。</p>	
許 可 条 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地を[道路]と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。</li> <li>・既存の用途の建て替えで、地階を除く階数が2以下であること。(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がなされている場合は、地階を除く階数を3以下とすることができる)。</li> <li>・確認申請の受付までに申請地前面の後退整備がなされていること。</li> </ul>	
許 可 基 準	運 用 基 準 ( 個 別 同 意 基 準 )	