

令和4年度第2回堺市建築審査会
会 議 録

令和4年11月15日（火曜）
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4年度 第2回堺市建築審査会
開催日時	令和4年11月15日(火曜) 午後2時30分から午後3時30分まで
開催場所	堺市役所高層館20階 第一特別会議室
出席者	梶会長、嘉名委員、池内委員、牧田委員 処分庁、事務局
議題又は案件並びに結論等	議案第1号 建築基準法第56条の2第1項ただし書きの規定による許可について 議案第2号 建築基準法第43条第2項第2号の規定による建築許可について 審議の結果：許可について同意した 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(7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4年度第2回堺市建築審査会会議録

日時：令和4年11月15日（火曜）
午後2時30分～午後3時30分
場所：高層館20階 第一特別会議室

【出席者】

委員

会 長	梶 哲教
委 員	嘉名 光市
委 員	池内 淳子
委 員	牧田 武一

処分庁

開発調整部長	前田 林成
宅地安全課長	河合 悦二
宅地安全課課長補佐	林 智美
宅地安全課主幹	岡田 俊彦
宅地安全課許可係長	西川 喜幸
建築安全課指導係長	古橋 佑太
建築安全課	池田 拓矢

事務局

建築安全課長	高下 伸太郎
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和4年度 第2回堺市建築審査会会議録

事務局	<p>ただ今より令和4年度第2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名中4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、お手元の会議次第に従いまして進めさせていただきます。</p> <p>会議次第でございますように、本日は付議案件が2件、報告案件が7件でございます。</p> <p>それでは、梶会長よろしく申し上げます。</p>
会 長	<p>それでは、ただいまから、令和4年度第2回堺市建築審査会を開議いたします。本日の会議録署名人には池内委員と牧田委員を指名いたします。</p> <p>本日は、付議案件が2件、報告案件が7件です。</p> <p>それでは、議案第1号建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による許可について、処分庁からご説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、議案第1号についてご説明いたします。</p> <p>本件は、一団地認定を受けている、中区宮園町の府営宮園住宅において、一部建替えを行うにあたり、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>当団地は、これまでも建替え等のたびに日影許可を受けており、令和2年度においては、敷地の縮小を伴うものであったため、報告ではなく、本審査会に付議し許可を受けました。今回も同様に、敷地の縮小を伴うものであるため、本審査会に付議するものです。</p> <p>次のページ、参考条文をご覧ください。</p> <p>建築基準法の適用条文、「日影による中高層の建築物の高さの制限」である第56条の2第1項の抜粋を載せております。網掛け部分を読み上げますと、「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、このただし書の同意を求めるものです。</p> <p>今回申請の敷地及びその周囲は、主に第一種中高層住居専用地域であり、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、日影を生じさせないよう定められています。</p> <p>それでは、次のページの議案第1号の概要書をご覧ください。</p>

申請者は、大阪府知事 吉村(よしむら)洋文(ひろふみ)です。
敷地の位置は、堺市中区宮園町7-1の一部外31筆です。
以下、地域・地区や面積などは記載のとおりとなっております。
それでは、次に計画概要及び周辺の状況について説明させていただきます。

次のページ、資料番号1の理由書をご覧ください。

理由書には、既存建築物の一部が、建築基準法第56条の2の規定による日影規制に適合していないが、今回の建替えによる規制値を超えている部分の日影の増加はないので、同条第1項ただし書きの許可を得たいとの旨が記載されています。

次のページ、資料番号2の付近見取図をご覧ください。

黄色の部分が申請地でございます。申請地は、泉北高速鉄道深井駅の南西約300mに位置しています。

次のページ、資料番号3の用途地域色分図をご覧ください。

申請地は、大部分が第一種中高層住居専用地域に指定されており、北側の市道から25mの範囲等一部が近隣商業地域に指定されています。

次のページ、資料番号4の建築物用途色分図をご覧ください。

申請地周辺は、住宅、商業施設、学校等が混在しています。

次のページ、資料番号5の敷地現況図をご覧ください。

水色の範囲が、現況の一団地の区域です。敷地北西側で建替え事業を行っており、現在は第1次第2期の共同住宅等の整備が進んでいます。

次のページ、資料番号6の土地利用計画図をご覧ください。

朱線で囲まれている範囲が今回申請の一団地の区域となります。先ほどの敷地現況図と見比べていただくと、敷地北側と西側の、前のスクリーンで赤の点線で示している部分ですが、この一部が一団地の区域から今回はずされています。

次のページ、資料番号7の配置図をご覧ください。先ほどの土地利用計画図から敷地北西部の建替え区域を拡大したものです。今回は第3期として、第2期の東側に2棟の共同住宅や集会所等を建築する計画となります。

次のページから2枚、資料番号8をご覧ください。建替え区域の北側に建築する共同住宅3-1棟の立面図となります。

次のページから2枚、資料番号9をご覧ください。建替え区域の南側に建築する共同住宅3-2棟の立面図となります。

次のページ、資料番号10の現況日影図をご覧ください。規制値を超える日影を生じさせている部分は2か所となります。なお、近隣商業地域は、日影の制限について条例で指定されていないため、制限はありません。

1か所目は、オレンジ色でお示ししている、敷地北東側、31番の共同住宅の北側です。拡大図でも表示していますので合わせてご覧ください。敷地前面の道路の中心から5mを超える範囲の一部に、規制値である4時間を超える日影が生じています。

2か所目は、水色でお示ししている敷地東側、90番の共同住宅の東側です。同じく拡大図もご覧ください。敷地の境界から10mを超える範囲の一部に、規制値である2.5時間を超える日影が生じています。

これらの日影は、日影規制が施行された昭和54年4月1日以前の既存建築物の影響により生じているものです。

次のページ、資料番号11の計画日影図をご覧ください。日影算定上の平均地盤面が現況29.944mからこの計画で30.043mと若干上がり、その分現況より見かけ上の建築物が低くなり、日影図上では不適合部分が少し減少することになりますが、実態的な日影への影響はなく、また新築棟による不適合部分への影響もありません。

次のページ、資料番号12の建物パースをご覧ください。建替えエリアを南側から見たパースになります。

では次に、現況の写真をお示しいたします。

まずこちら（1枚目）の写真ですが、今回整備を行う第3期の北側を撮影したものです。仮囲いに覆われていますが、道路に面する部分を一団地の区域から除外する計画です。

次の写真（2枚目）は、今回の区域を北側から撮影したものです。ご覧のとおり、解体工事が完了しています。

次の写真（3枚目）は申請地北東側の、規制値を超える日影が生じている箇所を撮影したものです。左側が31番の共同住宅であり、前面の道路中心から5mを超える範囲の一部に規制値を超える日影が生じています。

次の写真（4枚目）は申請地東側の、規制値を超える日影が生じている箇所を撮影したものです。左側が90番の共同住宅であり、敷地の境界から10mを超える範囲の一部に規制値を超える日影が生じています。

以上で、敷地周辺の状況と計画の概要の説明とさせていただきます。

最後に、次のページ、調査意見をご覧ください。

本件許可の調査意見としまして、読み上げますと、「本申請は、府営宮園住宅において、段階的に建替えを進めている中で、第1次第3期として住棟2棟等を建築するにあたり、現在の一団地認定の取り消し、府管理用地をはずした区域での再度の一団地認定に併せて、法第56条の2第1項（日影規制）ただし書許可を受けようとするものである。当該区域では、日影規制が施行された昭和54年4月1日以前の既存建築物の影響により、規制値を超える日影を生じさせているが、本申請の建築物によって不適合部分が増加することはない。よって、周辺の住居環境を害するおそれがなく、許可に際しては支障がないと認められる。」でございます。

以上で、議案第1号についての説明を終わらせていただきます。

ご審議の程、よろしく申し上げます。

会 長

ありがとうございます。ただ今、ご説明いただきましたが、委員の

	皆様方から何かご意見、ご質問はございませんか。
牧田委員	ご説明、ありがとうございます。今回の法56条の2の本論ではないのですけれども、事業の入口の手続きで、一団地の区域をはずしたというご説明があったと思うのですが、その大阪府側の目的を教えてください。
処分庁	区域からはずす道路の沿道に沿っている部分ですが、大阪府としては、民間に土地を売却して、敷地の活用を考えています。その活用の内容としましては、堺市とも協議をしてまちづくりに寄与するようなかたちで活用したいと聞いております。
牧田委員	ありがとうございます。それが事業の入口ということで、理解はしました。この事業というのは、結構大規模な団地なので、順次建て替えをするなり、そういう活用地を産むなり、集約するなり、ということだと思っております。最終的に、影の規制値を超えているところが2か所あるという、北側と東側、そのあたりが最終形のこの団地の再生によってどうなるか、その辺、大阪府との協議はどうなっているのでしょうか。
処分庁	今後の変遷図、最終形状まで現状の案としてはいただいております。今回、この部分の建て替えが第三期で終わるのですが、その後、こちらを第二次として、建て替え事業を進めていく予定です。今は同じ一団地ですが、こちらに道路を通すなどして、将来的には、それぞれ分かれた形で一団地を認定したいということです。 日影としては、最終、北側の方は建て替えによって解消するのですが、こちらの共同住宅については最後まで残りまして、日影の不適合の解消は難しいと聞いております。
牧田委員	黄色の部分は建て替えをすることによって、既存の日影が解消される。紫の部分は逆に建て替えない、既存のままという、そういう計画ですね。
処分庁	そうですね、こちらは既存のまま残すと聞いております。
牧田委員	はい、わかりました。ありがとうございます。
会 長	他にはいかがでしょうか。 他にないようでしたら、この議案第1号については、同意としてよろしいでしょうか。 (一同異議なし) それでは議案第1号建築基準法第56条の2第1項ただし書の規

<p>処分庁</p>	<p>定による許可については同意に決しました。</p> <p>続きまして、議案第2号建築基準法第43条第2項第2号の規定による建築許可について、処分庁よりご説明をお願いします</p> <p>それでは、議案第2号についてご説明します。本件につきましては、建築基準法第43条第2項第2号の一括同意基準に該当しないため、運用基準の個別案件に該当するものとして付議するものでございます。</p> <p>議案第2号は、一戸建ての住宅の建て替えの計画ですが、申請地前面の道路状空地の所有者が行方不明のため、協定が締結できず、運用基準の個別案件として当審査会の同意を求めるものです。</p> <p>議案書、議案第2号及び参考図書をご覧ください。合わせて画像にて説明申し上げます。</p> <p>議案第2号、適用条文は、建築基準法第43条第2項第2号です。</p> <p>敷地の位置は、堺市北区南花田町98番12です。</p> <p>地域・地区は、第一種住居地域及び一部第二種住居地域で、指定建ぺい率60%、指定容積率200%の準防火地域です。</p> <p>主要用途及び申請建築物用途は、共に一戸建ての住宅です。</p> <p>工事種別は新築、構造は鉄骨造です。</p> <p>敷地面積は、70.67平方メートルです。</p> <p>建築面積は、申請部分が38.88平方メートルです。</p> <p>延べ面積は、申請部分が103.27平方メートルです。</p> <p>建ぺい率は、55.02パーセント、容積率146.13パーセントです。</p> <p>建築物の高さは、最高高が9.551m、軒高が8.45mです。</p> <p>階数は申請部分が3です。</p> <p>周辺の状況についてご説明します。</p> <p>スライド01位置図をご覧ください。申請地は、地下鉄御堂筋線北花田駅の南東約1200mに位置しています。</p> <p>スライド02付近見取図をご覧ください。申請地の東側約100mには、府道我堂金岡線、北側約23mには松原市道我堂一津屋（ひとつや）線が整備されています。</p> <p>続きまして、申請地付近の道路の状況について説明します。</p> <p>スライド03道路種別色分図をご覧ください。</p> <p>道路の凡例を載せております。緑色が申請地です。</p> <p>青色の部分が本件道路状空地で、延長約29mの袋路状で北側の松原市道我堂一津屋（ひとつや）線に接続しています。</p> <p>スライド04協定通路現況図をご覧ください。</p> <p>この道路状空地は、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以上が確保されています。通路部の延長距離は、29.429mです。</p> <p>スライド05土地利用計画図をご覧ください。</p> <p>道路状空地は青色の線で、申請地は緑色の線で示しています。敷地の前面はL型側溝が整備されており、通路幅員4.215mが確保されています。</p>
------------	--

給水については水色線で示しており、既設の引込管を使用する予定です。敷地内雨水排水については黒線で示しており、通路内排水管へ接続の予定です。汚水は赤線で示しており、既設管を利用して排水を行う予定です。

写真①は北側松原市道 東より協定通路を写したものです。

写真②は北側松原市道 西より協定通路を写したものです。

写真③は北側松原市道 北より協定通路を写したものです。

写真④は協定通路を北東より写したものです。

写真⑤は申請地を写したものです。

次のページより各委員の皆様へ申請建物の各階の平面図また立面図、断面図をご覧くださいますが、本審査会の同意をいただき、許可手続きを終えた後、建築確認申請及び同完了検査を受けて工事が完了したのち、本件住宅は、個人所有となるため、個人情報保護及び私有財産保護の観点から、傍聴者用資料及び画面については、差し控えさせていただきますので、ご了承ください。

スライド06平面図をご覧ください。ご覧のような配置図となっています。なお、建物の構造は外壁、軒裏防火構造を採用し、防火上有効な措置が取られ、防火対策に配慮した設計となっています。

スライド07立面図をご覧ください。ご覧のような外観となっています。

スライド08断面図をご覧ください。建築物の最高高さ、軒高がご確認いただけるとと思います。

以上で、参考図書による敷地周辺の状況と計画の概要の説明とさせていただきます。

それでは、次ページ議案第2号の調査意見欄をご覧ください。

以下のとおり調査意見を付させていただきます。

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。

延長距離は、29.429mであり、35m以下である。

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月に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。

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。

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。

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

	<p>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> <p>なお、許可条件としましては、許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地进行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、既存の用途の建て替えて、地階を除く階数が2以下であること、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。</p> <p>以上でございます。</p> <p>ご審議の程、よろしくお願い申し上げます。</p>
会 長	<p>ありがとうございました。ただ今、ご説明いただきましたが、委員方から何かご意見、ご質問はございませんでしょうか。</p>
池内委員	<p>「前面道路と読み替える」というところがミソだと思うのですけれども、調査意見の下から5行目、土地の所有者さんが上申書を出しているから、空地がちゃんと確保されると。それをもって道路と読み替えると言ったと思うのです。土地の所有者さんというのは7軒のお家を持っておられる方と同義なのか、それとも別の方なのかというのはどうなのですか。</p>
処分庁	<p>通路周囲の土地を持っていらっしゃる方ではないのです。通路の土地を持っていらっしゃる方で、そこを空地として空けておくというのが一般的な協定になるのですけれども、通路の所有者は行方不明、法人なのですけれども。</p>
池内委員	<p>通路ではなくて、周りの土地、空地に面した土地所有者。空地に面した土地所有者というのはどなたですか。7軒の土地の方なのですか。それとも地主さんなのですか。</p> <p>聞きたいのは、7軒のお家とこの道路の土地所有者の関係です。7軒の建物の土地所有者は、それぞれの7軒なのですか。</p>
処分庁	<p>はい、そういうことです。</p>
池内委員	<p>その人達がみんな同意して、上申書をもっていると調査意見には書かれているのですけれども。</p>
処分庁	<p>上申書としていただいております。</p>
池内委員	<p>7軒とももっているということですね。それでしたらいいと思</p>

	<p>ます。私が気になったのは、この書き方で、土地の所有者というのが誰なのかというのがわからなかったのです。</p> <p>あと、もう一つの質問は、下の許可条件の「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」というのは、どういうことですか。なぜこれが条件になるのですか。</p>
処分庁	<p>実質のところと言いますと、すでにここは4 mあって、整備ができている状態なので、条件には付いているもののクリアされています。</p>
池内委員	<p>そういうことですか。今回新たに付いている条件ではなくて、できているということですね。それで理解しました。ありがとうございます。</p>
会 長	<p>他にはいかがでしょうか。</p>
嘉名委員	<p>経過の確認なのですけれども、平成16年度の建築審査会で同意を得て許可している。時系列で言いますと、この時にはまだ法人があつて許可されているということですか。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。解散があつたのは平成27年なので。ただ、行方がわからなくて、所有者から同意を得られなかったということです。</p>
嘉名委員	<p>平成16年度の時には行方がわかっていて、同意を得ているのですか。</p>
処分庁	<p>いいえ、行方がわからなかったです。なので、同じやり方で、建築審査会で同意をいただいて建て替えたということです。</p>
嘉名委員	<p>平成16年の頃から行方がわかっていないのですね。平成27年もここは同じなのですが、登記官の職権で解散になったということだけが違うということですね。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p>
嘉名委員	<p>わかりました。</p>
会 長	<p>職権により解散の登記がなされるということになると、既に協定を締結することができないということのようですね。だから、もし、清算人というこの法人の関係者が見つかったとしても、協定に至らない。法的にどうなるかという、この土地について先ほどの7件のうちのどこか、あるいは7軒が共有のかたちで買い取る、そういうことは可能ということのようなのですけれども。要するに清算はできる、けれども、それだけで営業を続けるようなことができないということのようです。平成16年当時はそれとはまた違った状況だったのかと</p>

	は思うのですけれども。
嘉名委員	後学のために、どこまで調査をされたのか教えてください。
処分庁	今回の申請の代理人の方で、法人の本店所在地、代表取締役の住所等を訪問したりするような調査をさせていただいているということです。あとは追いかける術がそれ以上ないので、しているのはそういうところですよ。
牧田委員	最後は協定ができないので、この調査意見に書いているように、今後の管理及びトラブル等についての一定担保をみなさんでしましょう、という上申書が掲げられている。管理をする上での関係している方々の軽重を我々としても見ておきたいのですけれども、今、法人で所有している部分が実際に空地のところでのどのくらいの面積を占めるのかご存じですか。
処分庁	通路部分が一筆になっておりまして、すべて法人が持っています。
牧田委員	すべてですか。7軒がいくらか出し合っているということではないですか。
処分庁	それぞれの実際に使っている方がここに持ち出しているかということではないです。
牧田委員	不明法人の方が全部所有しているのですね。
処分庁	はい、そうです。
牧田委員	今もう50年は経っていますよね。昭和46年からの築造で。その頃から道があったとして、アスファルトなり、L型側溝なり、污水排水管用が埋設されていて、すでに50年が経っている。今後も当然管理が必要となってきますよね。その管理というか、修繕なり、道路改築、土地の改築をしていく際に、承諾なしにやっていくことができるということなのですか。
処分庁	この法人の承諾の取りようがないので、上申書の中で、我々で維持管理していきますということをうたっていただいているということになります。
牧田委員	それは法的にそういうことでいいのですかね。
会 長	民法でいうところの事務管理というものですよね。事務管理というのは義務がなくって管理をした場合に、後からその費用を義務者に対して請求できるという定めですけれども、この場合は、本来ならば法

<p>牧田委員</p>	<p>人が所有者ですから、管理をしなければならないところを、それに代わって沿道の方々7軒が管理をするということなのだろうと思います。その費用を後から請求することになるのか、それとも自分達が利用者として一定の権利に基づくといいふうな構成にして利用権の根拠にするというふうな考え方もあるのではないかと思います。</p> <p>それは相殺するかどうかは別にして。</p>
<p>会 長</p>	<p>法的な調整をどうするかは色々あるとは思いますが、いずれにせよ、法人の方は法的にも事実上も管理ができませんので、7軒のところでは管理をしなければならないでしょう。だから、それについてはその負担で管理をするということを文書で確認するということが重要だし、意義のあることだろうと思います。そして、それをやるという時効取得というふうなカタチで利用権を獲得することも可能だし、あるいはこれまでもそういう実績があるのであれば、既に家が建って50年、そういう利用権を時効取得している可能性もあると思います。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>はい、わかりました。ありがとうございます。</p>
<p>嘉名委員</p>	<p>写真で見る限りは、適正に管理されているふうには見えるのですが、その辺は大丈夫ですか。今までも管理されていらっしゃる実績があるという理解でよろしいですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>はい。平成16年からずっとこのカタチでアスファルトもきれいになっていますし、みんなでちゃんと管理していただいているところではあります。</p>
<p>会 長</p>	<p>他にはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>(一同異議なし)</p> <p>それでは、議案第2号、建築基準法第43条第2項第2号の規定による建築許可について、同意ということに決しました。</p> <p>続きまして、報告案件ですね、建築基準法第43条第2項第2号の一括同意基準による許可物件について、報告第1号から第7号、合計して7件を一括してご説明をお願いします。</p>
<p>処分庁</p>	<p>それでは、建築基準法第43条第2項第2号の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>本日の報告は、7件になります。報告一覧をご覧ください。</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号は東区中茶屋1077番5、1077番10で木造2階一戸建</p>

て住宅の計画です。

報告第1号は、一括同意基準のエ号に該当しており、令和4年7月14日付けで許可しています。空地は、幅員4.0m以上の道路状空地であり、幅員4.7mの道路状空地に拡幅される協定が平成13年4月4日に締結されています。

既存建築物は、昭和54年に住宅を新築、築後43年であることを登記簿で確認しています。現況申請地の前面については、境界部にL型側溝の整備がなされています。

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しました。

それでは、写真により敷地周辺の状況をご覧いただきます。

写真1は北側市道 西より協定通路を写したものです。

写真2は北側市道 東より協定通路を写したものです。

写真3は協定通路を北東より写したものです。

写真4は申請地を写したものです。

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号は、東区野尻町436番6で木造2階一戸建ての住宅の計画です。

報告第2号は、一括同意基準のエ号に該当しており、令和4年7月4日付けで許可しています。

空地は、幅員4.0m以上であり、幅員4.7mの道路状空地に拡幅される協定が平成8年5月10日に締結されています。

既存建築物は、昭和52年に住宅を新築、築後45年であることを登記簿で確認しています。

現況申請地の前面については、境界部にL型側溝の整備がなされています。

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しました。

それでは、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は北側市道 西より協定通路を写したものです。

写真2は北側市道 東より協定通路を写したものです。

写真3は北側市道 北より協定通路を写したものです。

写真4は協定通路を北西より写したものです。

写真5は申請地を写したものです。

続きまして、第3号の報告です。

報告第3号は、西区草部1085番14の一部で、鉄骨造2階一戸建ての住宅の計画です。

報告第3号は、一括同意基準のア号に該当しており、令和4年9月15日付けで許可しています。

空地は、堺市住宅管理課所管で道路の形態があり、幅員が4.72mあり、建築基準法施行規則第10条の3第4項第2号に規定する公共用通路に該当するものです。

現況申請地前面については、側溝の整備がなされています。

以上のことから、一括同意基準のア号に該当するものとなりました。
それでは、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は公共用通路と南側府道との接続部を写したものです。

写真2は公共用通路 西より申請地を写したものです。

写真3は公共用通路 東より申請地を写したものです。

写真4は申請地を写したものです。

続きまして、第4号の報告をさせていただきます。

報告第4号は、東区日置荘西町2丁 1131番9の一部及び1131番11の一部で、木造2階一戸建ての住宅の計画です。

報告第4号は、一括同意基準のオ号に該当しており、令和4年9月28日付けで許可しています。

空地は、幅員1.8m以上の道路状空地であり、幅員4.0m以上の道路状空地に拡張される協定が令和4年6月23日に締結されています。

既存建築物は、昭和47年に住宅を新築、築後50年であることを登記簿で確認しています。

現況申請地前面については、境界部に縁石の整備が行われる予定です。

以上のことから、一括同意基準のオ号に該当するものとなりました。
それでは、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は南側市道 西より協定通路を写したものです。

写真2は南側市道 東より協定通路を写したものです。

写真3は北より協定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。

続きまして、第5号の報告をさせていただきます。

報告第5号は、美原区南余部で鉄骨造2階共同住宅の計画です。

報告第5号は、一括同意基準のア号に該当しており、令和4年10月3日付けで許可しています。

空地は、堺市北部地域整備事務所が維持管理を行っており、道路の形態があり、幅員が4.08mあり、建築基準法施行規則第10条の3第4項第2号に規定する公共用通路に該当するものです。

現況申請地前面には、境界部に縁石の整備がなされています。

以上のことから、一括同意基準のア号に該当するものとなりました。
それでは、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は北側市道 西より公共用通路を写したものです。

写真2は北側市道 東より公共用通路を写したものです。

写真3は公共用通路と北側市道との接続部を写したものです。

写真4は南より公共用通路を写したものです。

写真5は申請地を写したものです。

続きまして、第6号の報告をさせていただきます。

報告第6号は、堺区三宝町273番1の一部及び273番6で木造3階共同住宅の計画です。

報告第6号は、一括同意基準のエ号に該当しており、令和4年10月4日付けで許可しています。

空地は、幅員4.0m以上の道路状空地であり、幅員4.6m～18.81mの道路状空地に拡幅される協定が令和4年8月25日に締結されています。

既存建築物は、建築確認台帳で昭和40年に確認申請が行われており、平成4年に建築物が存在することを航空写真で確認しています。

現況申請地前面については、境界部に縁石の整備が行われる予定です。

以上のことから、一括同意基準のエ号に該当するものとなりました。それでは、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は北側市道 東より協定通路を写したものです。

写真2は北側市道 西より協定通路を写したものです。

写真3は北より協定通路を写したものです。

写真4は西より協定通路を写したものです。

写真5は東より協定通路を写したものです。

写真6は南より協定通路を写したものです。

写真7は申請地を写したものです。

続きまして、第7号の報告をさせていただきます。

報告第7号は、東区野尻町262番5で木造2階一戸建ての住宅の計画です。

報告第7号は、一括同意基準のエ号に該当しており、令和4年10月24日付けで許可しています。

空地は、幅員1.8m以上の道路状空地であり、幅員4.0m以上の道路状空地に拡幅される協定が平成12年10月4日に締結されています。

既存建築物は、昭和42年に住宅を新築、築後52年であることを登記簿で確認しています。

現況申請地前面については、境界部にL型側溝の整備が行われています。

以上のことから、一括同意基準のエ号に該当するものとなりました。それでは、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は南側市道 西より協定通路を写したものです。

写真2は南側市道 東より協定通路を写したものです。

写真3は南側市道 南より協定通路を写したものです。

写真4は北より協定通路を写したものです。

写真5は申請地を写したものです。

	報告は以上です。
会 長	ありがとうございました。ただ今ご説明いただきましたが、委員の皆様方から何かご意見、ご質問はありませんでしょうか。
嘉名委員	報告第6号ですが、文化住宅2棟建っていますけれども、1棟は残すのですか。今、建て替えの計画はないのですか。
処分庁	まず、1棟目の計画だけです。
嘉名委員	どのような計画ですか。
処分庁	共同住宅です。
嘉名委員	ワンルームマンションみたいな感じですか。
処分庁	ワンルームマンションです。
嘉名委員	はい、わかりました。
会 長	他にはいかがでしょうか。 報告第5号もやはりワンルームマンションのようなものですか。かなり大きな敷地ですけれども。
処分庁	ファミリータイプ10戸です。
会 長	今回の報告はどれも通路の幅が広いので、あまり気にはならないのですけれども、建つものが大きいとなりますと防災上、災害時の避難などの時に逃げる人が多いと混乱などが生じないか気になりますものですから。今回は問題ないと思います。 他にはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。 それでは、今回の7件については、ご報告承りましたということでよろしいですか。 (一同異議なし) それでは、7件のご報告、承りました。 本日の案件はこれで終了いたしましたので、審査会は閉会といたします。