

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4号

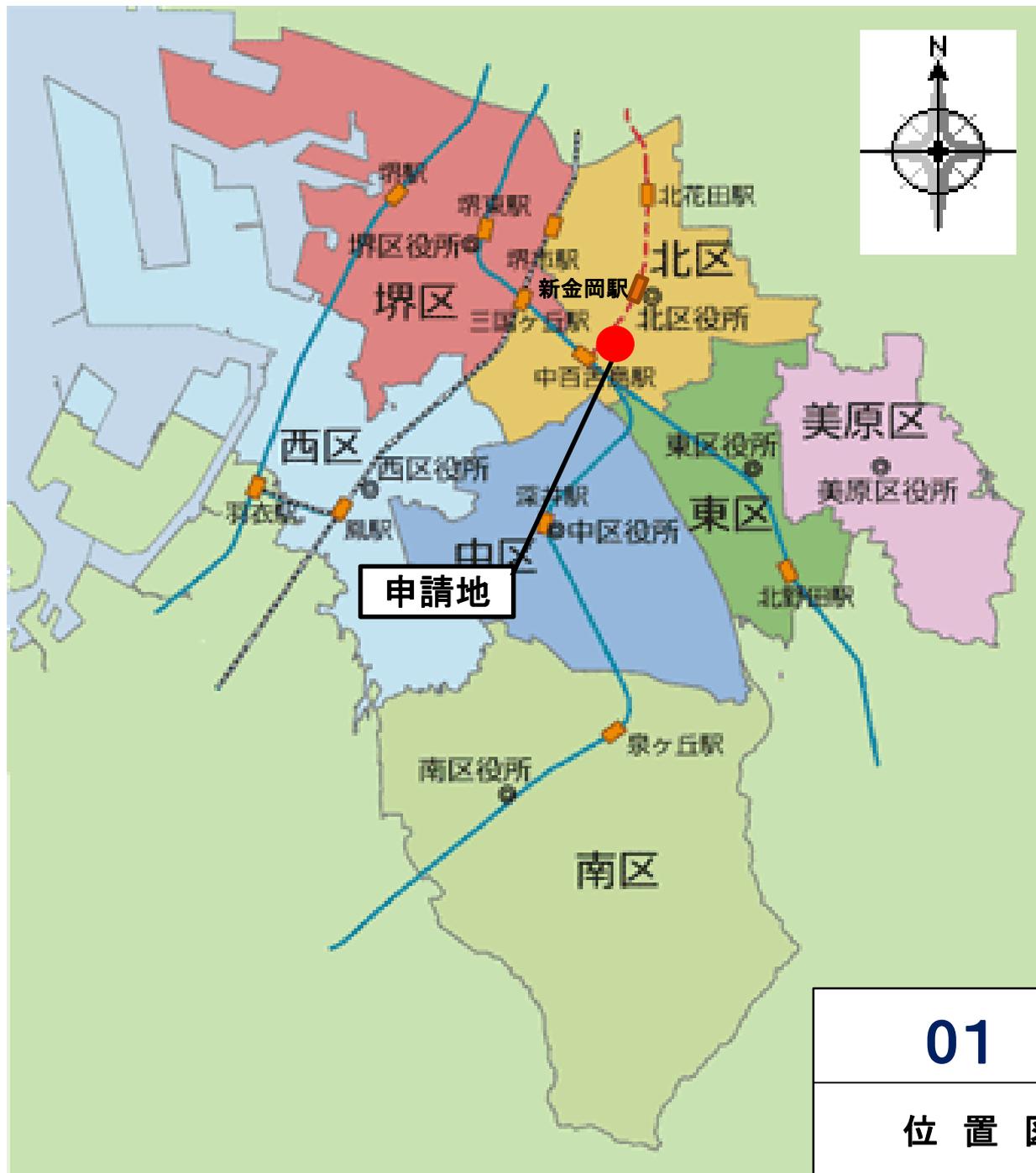
令和4年度 第4回建築審査会

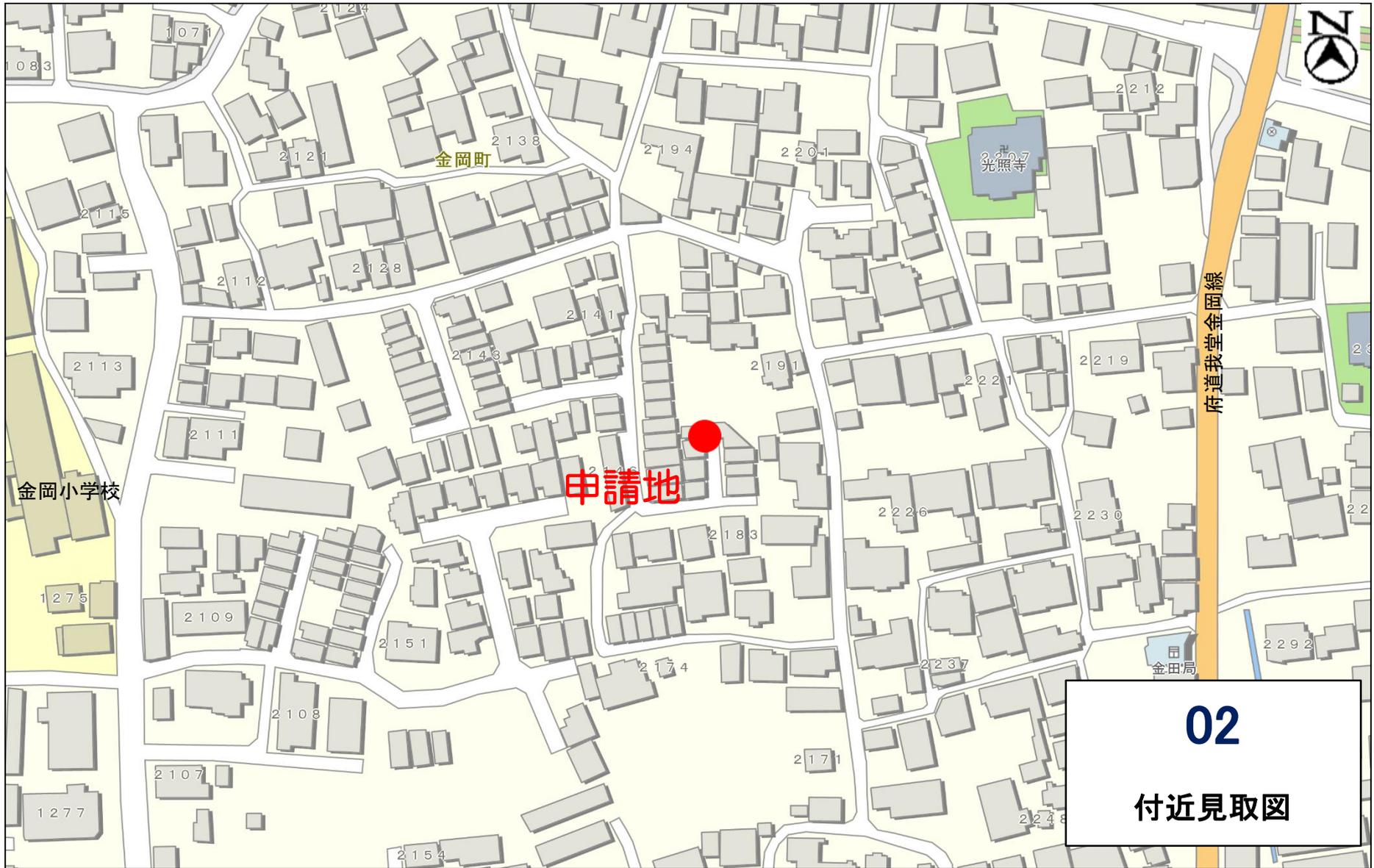
議 案 番 号		第 4 号			
適 用 条 文		建築基準法第43条第2項第2号			
申 請 者					
敷 地 の 位 置		堺市北区金岡町2188番15			
地 域 ・ 地 区		第一種中高層住居地域、 指定建蔽率60%、指定容積率200%、準防火地域			
主 要 用 途		一戸建ての住宅			
申 請 建 築 物 用 途		一戸建ての住宅			
工 事 種 別		新築			
構 造		木造			
		申請部分	申請以外の部分	合計	
敷 地 面 積		51.73㎡		51.73㎡	
建 築 面 積		25.92㎡		25.92㎡	
延 べ 面 積		50.62㎡		50.62㎡	
建 蔽 率		50.11%		50.11%	
容 積 率		97.86%		97.86%	
建築物の高さ	最 高	7.14M			
	軒 高	6.36M			
建 築 物 の 階 数		2			

議 案	番 号	第 4 号
周 囲 の 状 況	<p>申請地は、大阪メトロ御堂筋線新金岡駅の南東側約980mに位置し、敷地南側で市道金岡229号線に接しているが、建築基準法上は道路非該当であり、西側約41mで法第42条第2項道路にとおり抜けるまでに一部区間で4m未満となっている。近隣には社寺仏閣も多く点在し、敷地北東側約620mに大阪府営大泉緑地が、北西側約1,300m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、第一種中高層住居専用地域に指定されている</p>	
調 査 意 見	<p>本件道路状空地扱いとなっている市道金岡229号線は、道路幅員3.37m～4.05m、のアスファルト舗装で、L型側溝、及びコンクリート縁石が整備されている。沿道には、昭和42年頃に建設された一戸建ての住宅10棟が建ち並んでいる。</p> <p>市道区域内で4.00m未満の幅員部分は、建築基準法が定める基準を満たさず、平成2年度の道路調査により道路非該当との判断がなされた後、地元要望に基づき、平成14年度に本市に寄付され、市道認定されたものである。そのため、敷地の一部に通路後退区域を設け、各対象者が建て替え時に通路後退し、幅員4.00m以上を確保する協定が平成28年1月22日に締結されていることから法第43条第2項第2号の許可申請の対象としたものである。</p> <p>本件敷地は市道に接道するものの、袋路状となっており、法上の道路接続部から敷地までの延長は約41.00mである。幅員4m未満で延長が35mを超えるため一括同意基準には該当しない。</p> <p>申請地の前面は道路幅員4.05mを確保しており、本件道路状空地の幅員4m未満の区間は、角敷地を除き、許可対象住宅の建替えにより将来幅員4mが確保されることが確実であると見込まれ交通上問題はない。</p> <p>私有地の通路後退部分を除いて、本市が所有しており、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ている。本件敷地より南に約18mで東西に通じる道路状空地があり、緊急時には2方向避難が可能となっていることから、安全上の支障はない。</p> <p>許可申請建築物は、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る。</p> <p>雨水は通路内雨水桝を介して、雨水管に、汚水は既設管を利用し、宅内汚水桝を介して、排水を行う計画である。給水管は既設の引き込み管をφ20mmに交換の上使用する予定である。</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、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"> ・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。 ・確認申請の受付までに申請地前面の形態整備がなされていること。 	
許 可 基 準	提 案 基 準 7	

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





府道我堂金岡線

02

付近見取図

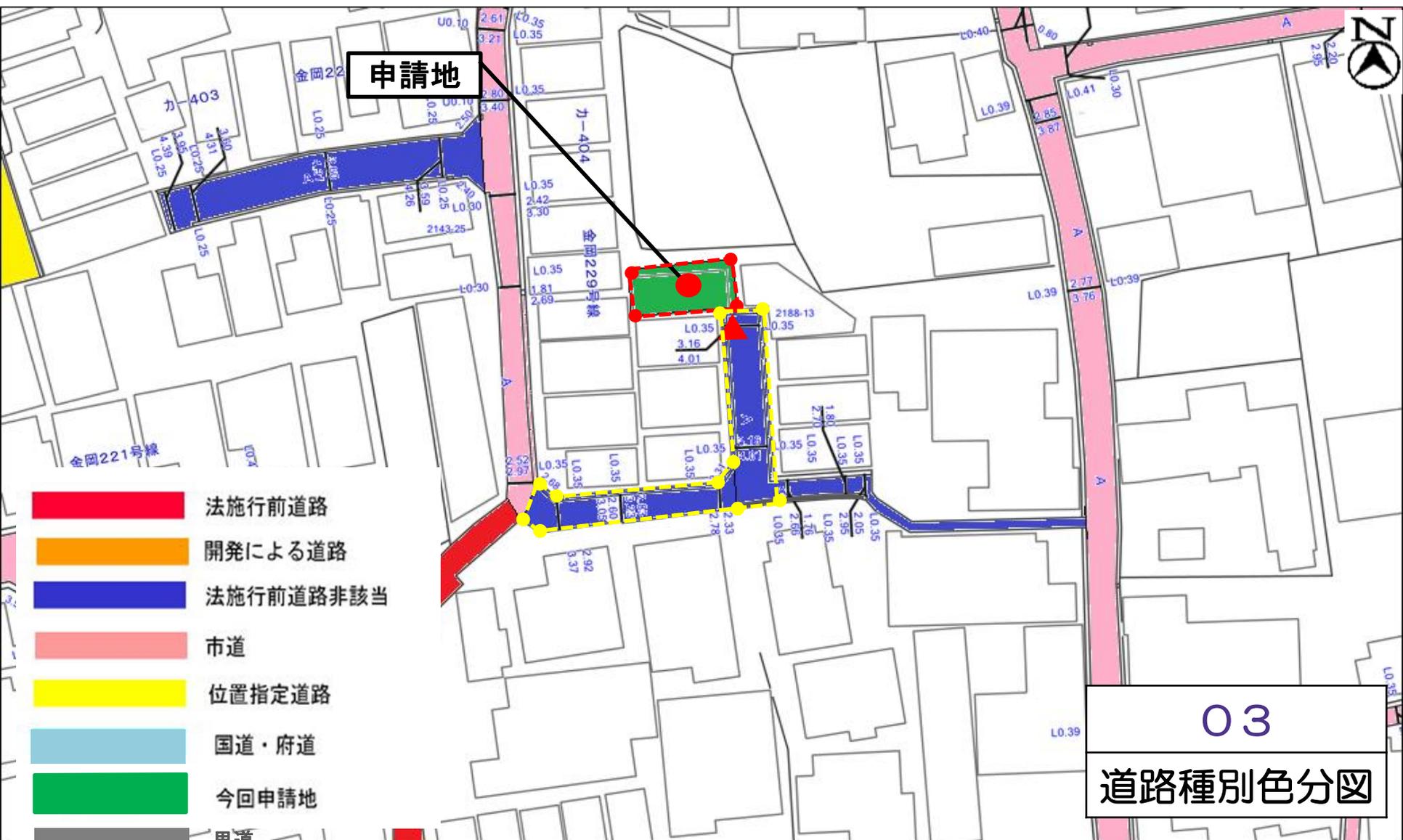
申請地

金岡町

金岡小学校

光照寺

金田局

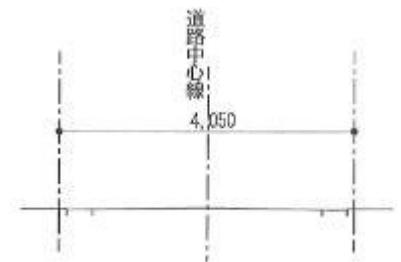
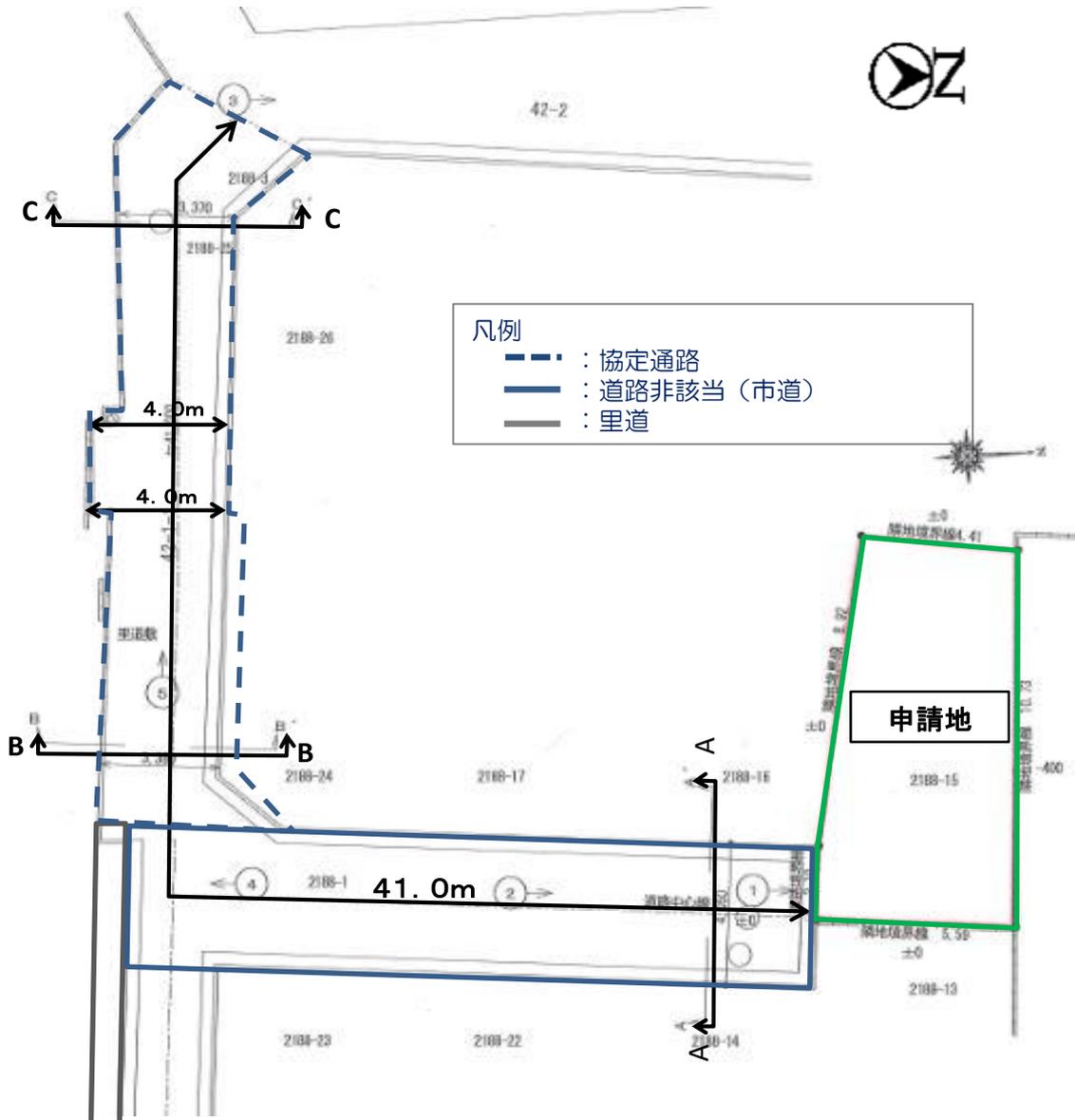


申請地

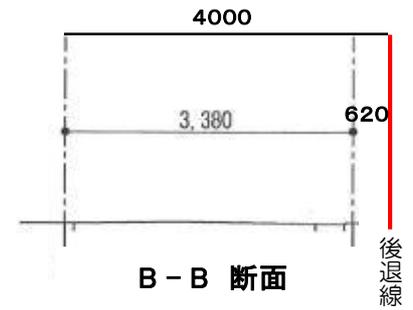


- 法施行前道路
- 開発による道路
- 法施行前道路非該当
- 市道
- 位置指定道路
- 国道・府道
- 今回申請地
- 里道

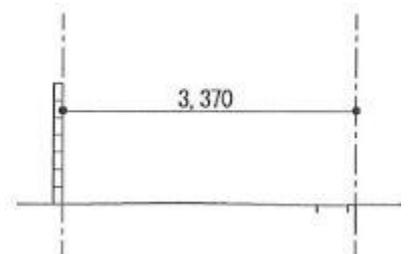
03
道路種別色分図



A - A 断面



B - B 断面



C - C 断面

04

協定通路現況図



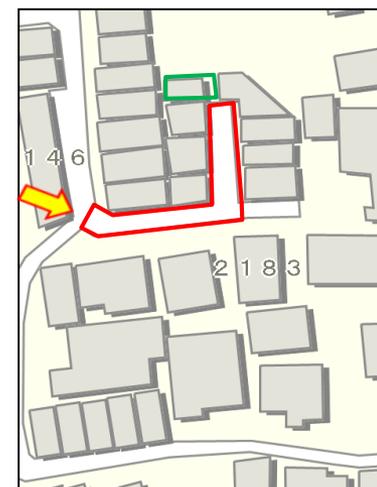
4

05

土地利用計画図

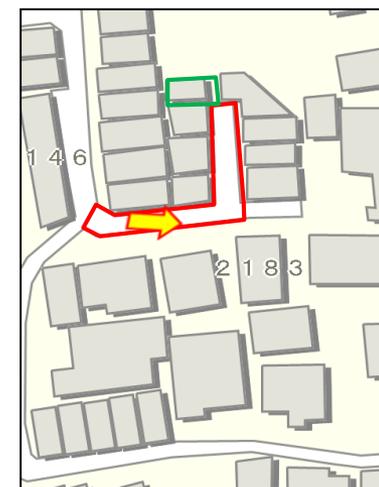
現況写真

①



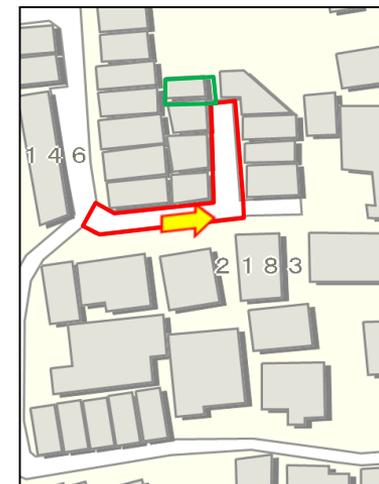
現況写真

②



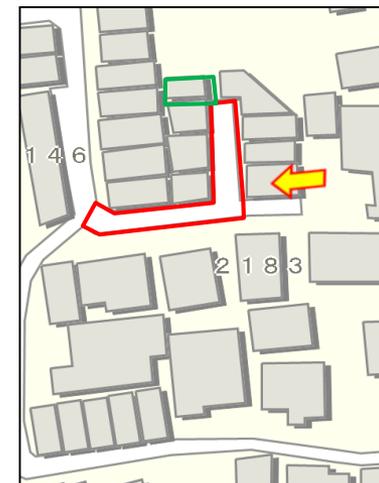
現況写真

③



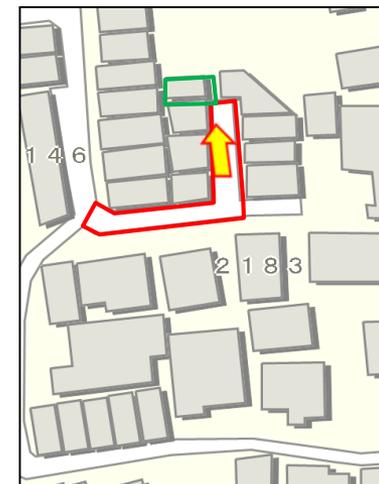
現況写真

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 4 号
周 囲 の 状 況	<p>申請地は、大阪メトロ御堂筋線新金岡駅の南東側約980mに位置し、敷地南側で市道金岡229号線に接しているが、建築基準法上は道路非該当であり、西側約41mで法第42条第2項道路にとおり抜けるまでに一部区間で4m未満となっている。近隣には社寺仏閣も多く点在し、敷地北東側約620mに大阪府営大泉緑地が、北西側約1,300m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、第一種中高層住居専用地域に指定されている</p>
調 査 意 見	<p>本件道路状空地扱いとなっている市道金岡229号線は、道路幅員3.37m～4.05m、のアスファルト舗装で、L型側溝、及びコンクリート縁石が整備されている。沿道には、昭和42年頃に建設された一戸建ての住宅10棟が建ち並んでいる。</p> <p>市道区域内で4.00m未満の幅員部分は、建築基準法が定める基準を満たさず、平成2年度の道路調査により道路非該当との判断がなされた後、地元要望に基づき、平成14年度に本市に寄付され、市道認定されたものである。そのため、敷地の一部に通路後退区域を設け、各対象者が建て替え時に通路後退し、幅員4.00m以上を確保する協定が平成28年1月22日に締結されていることから法第43条第2項第2号の許可申請の対象としたものである。</p> <p>本件敷地は市道に接道するものの、袋路状となっており、法上の道路接続部から敷地までの延長は約41.00mである。幅員4m未満で延長が35mを超えるため一括同意基準には該当しない。</p> <p>申請地の前面は道路幅員4.05mを確保しており、本件道路状空地の幅員4m未満の区間は、角敷地を除き、許可対象住宅の建替えにより将来幅員4mが確保されることが確実であると見込まれ交通上問題はない。</p> <p>私有地の通路後退部分を除いて、本市が所有しており、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ている。本件敷地より南に約18mで東西に通じる道路状空地があり、緊急時には2方向避難が可能となっていることから、安全上の支障はない。</p> <p>許可申請建築物は、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る。</p> <p>雨水は通路内雨水樹を介して、雨水管に、汚水は既設管を利用し、宅内汚水樹を介して、排水を行う計画である。給水管は既設の引き込み管をφ20mmに交換の上使用する予定である。</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、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"> ・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。 ・確認申請の受付までに申請地前面の形態整備がなされていること。
許 可 基 準	提 案 基 準 7