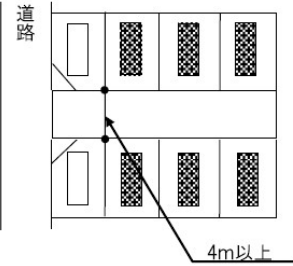
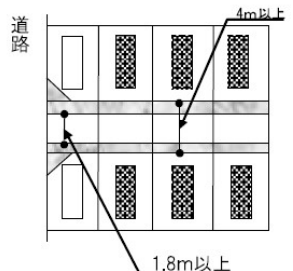
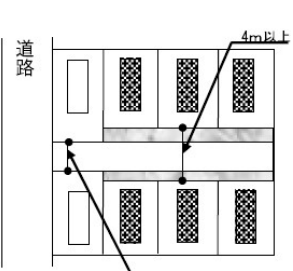


建築基準法第43条
第2項第2号許可

議案 第6-8号

令和6年度 第4回建築審査会

一括同意基準

建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(3号) その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。	敷地が幅員4メートル以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合		現況幅員4メートル以上の次に掲げる通路(道路状空地)に2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同用途、同規模の建替えであること。 (2)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。	エ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を含め、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実と見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同用途、同規模の建替えであること。 (2)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。	オ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を除いて、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実と見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路上通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存の用途の建替えで地階を除く階数が2以下(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。)であること。 (2)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。	カ

運用基準

運用基準（個別同意基準）

運用基準 1 建築基準法施行時又は都市計画区域編入時以前より存在する建築物

2 過去に適法に建築確認又は検査済証を受けた建築物

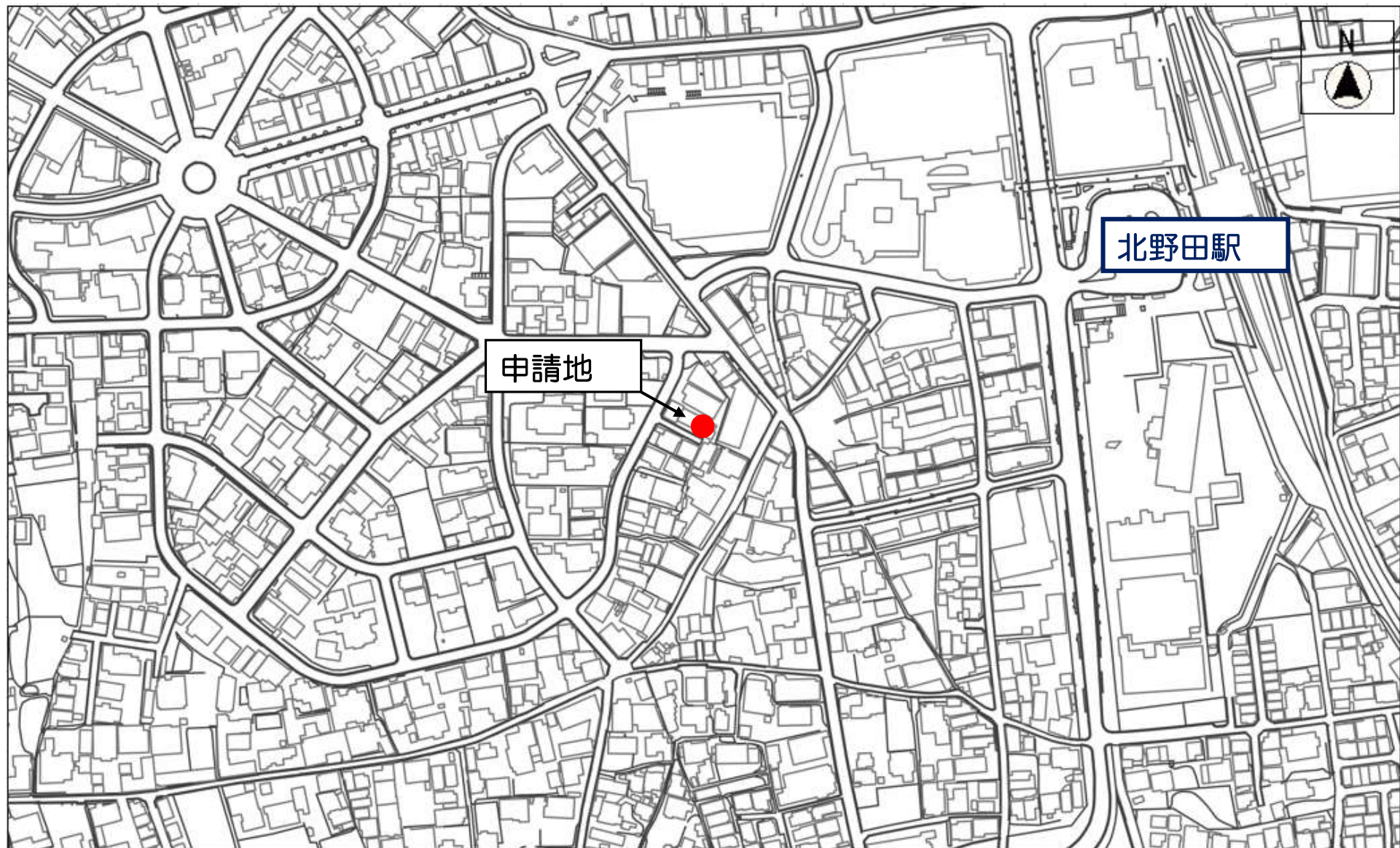
3 その他国土交通省の趣旨に沿うもの



国土交通省（建築基準法道路関係規定運用指針 基準ハ）

「その敷地がその建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること」

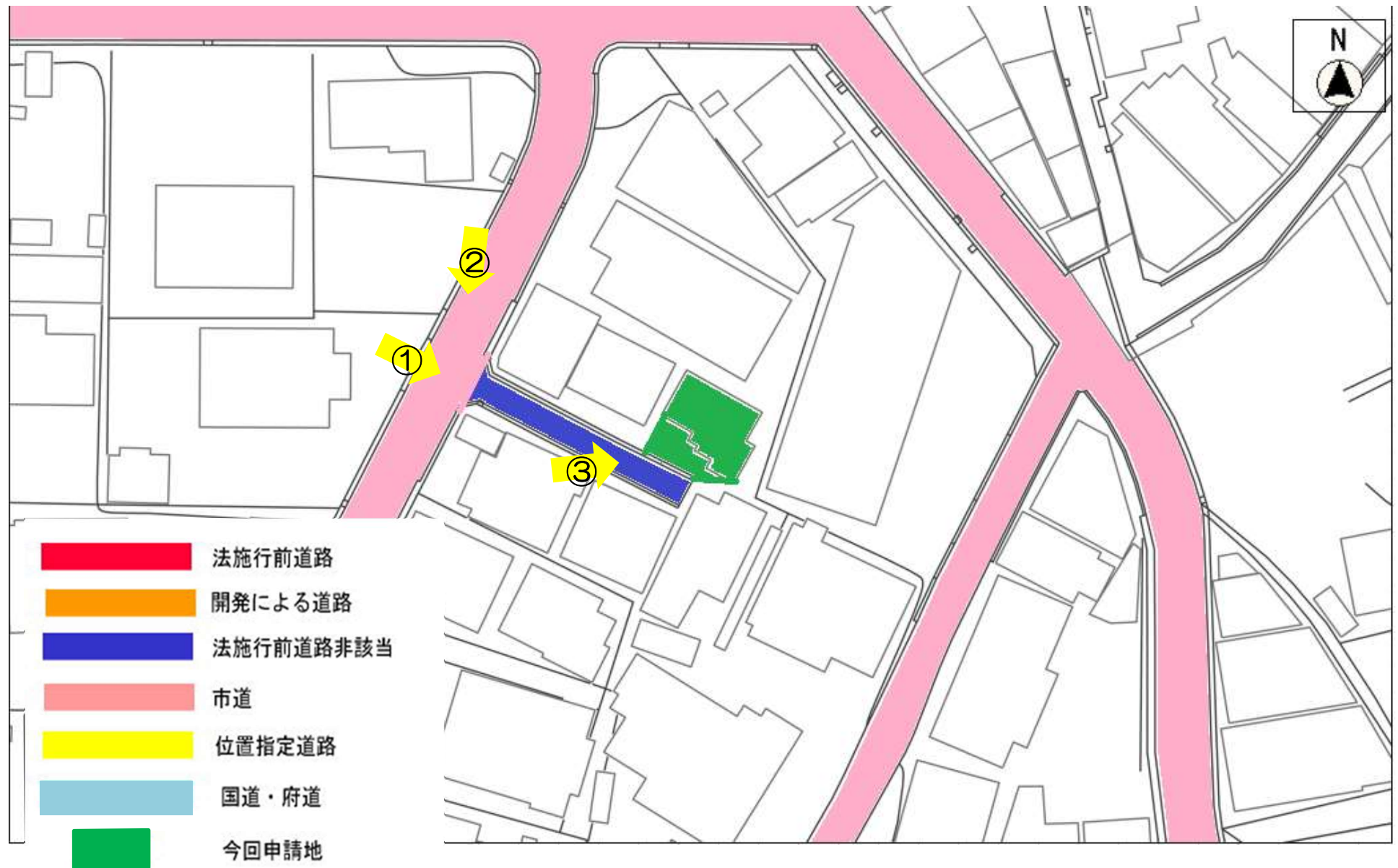
位置図



申請概要

地 域 ・ 地 区		第一種中高層住居専用地域、 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		95.97㎡		95.97㎡
建 築 面 積		52.65㎡		52.65㎡
延 べ 面 積		102.87㎡		102.87㎡
建 蔽 率		54.87%		54.87%
容 積 率		107.19%		107.19%
建築物の高さ	最 高	7.811		
	軒 高	6.411		
建 築 物 の 階 数		2		

配置図



東区大美野 写真 協定通路部 ①



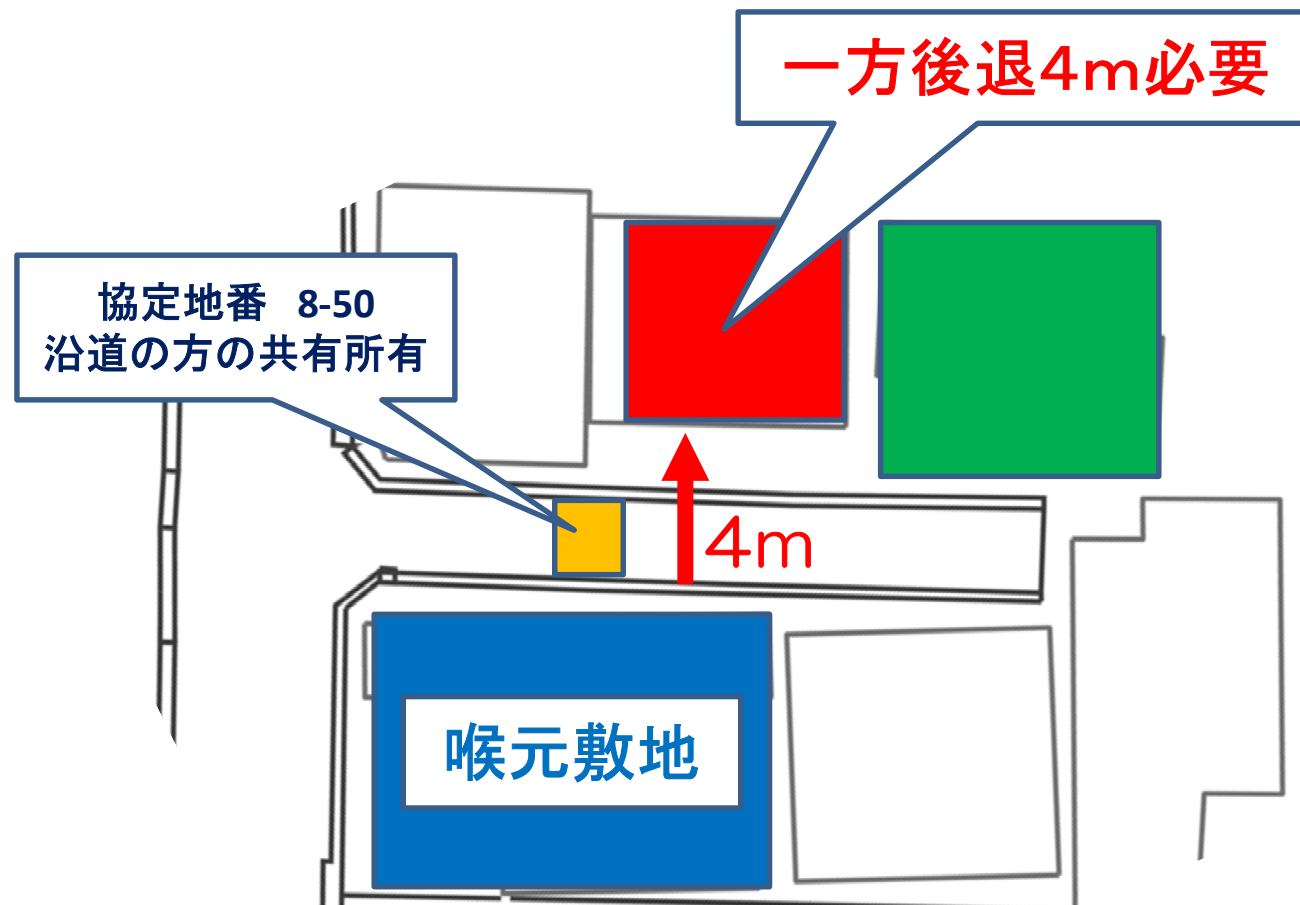
東区大美野 写真 西側市道接続部 ②



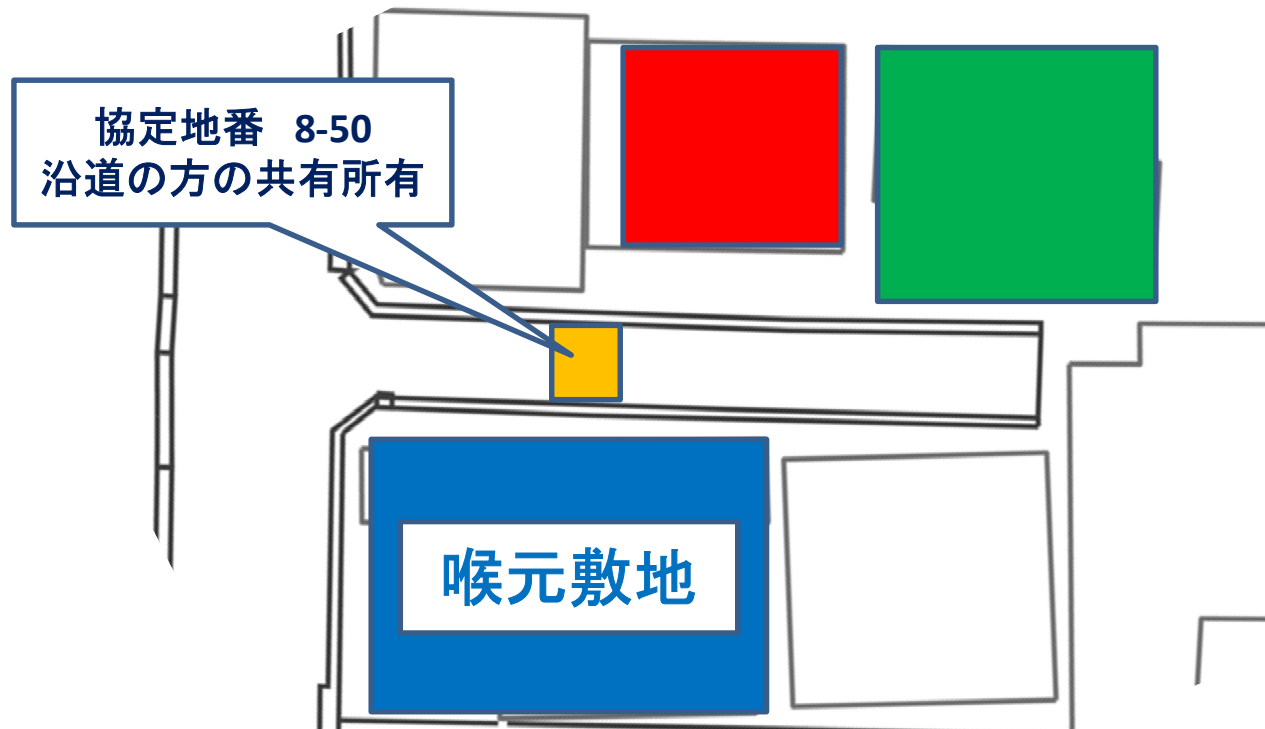
東区大美野 写真 申請地 ③



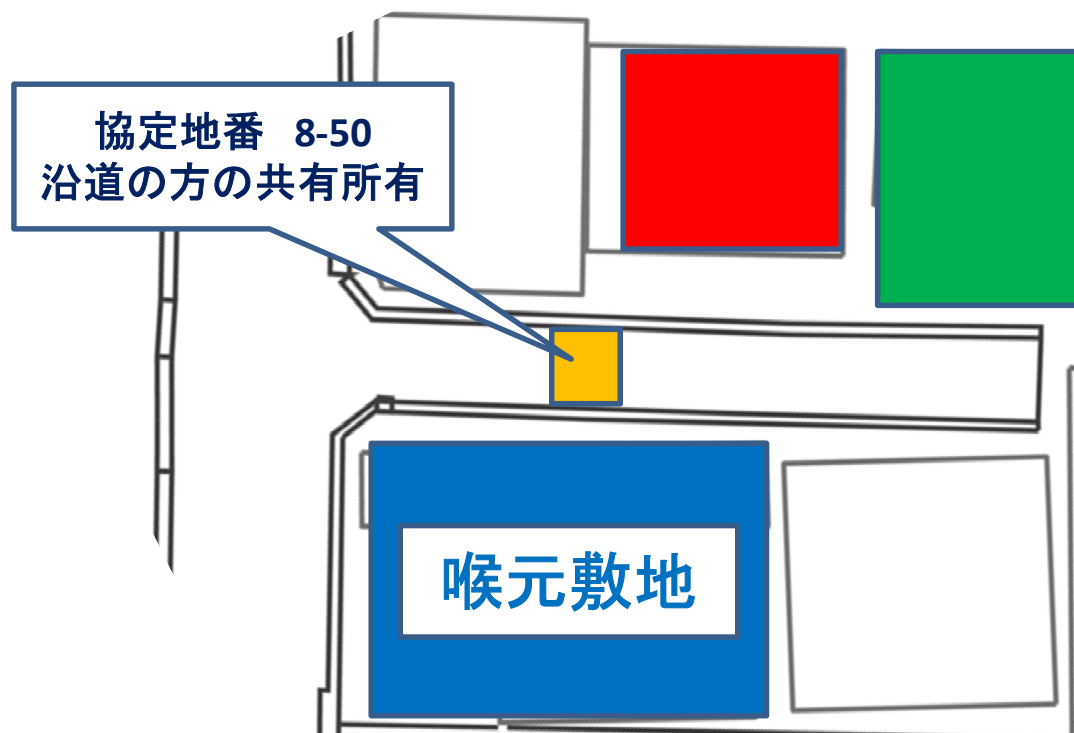
協定不成立経緯



協定不成立経緯



調査意見



申請内容を精査した結果、
①通路部分に含まれる地番
8-50の共有者の過半の者か
ら実印による同意を得られ
ていること

②一方後退を承諾していな
い通路の沿道の方について
は再建築時に一方後退が必
要であること

③通路の現状幅員が3.47m
～3.72mあり、舗装・側溝
整備されていること

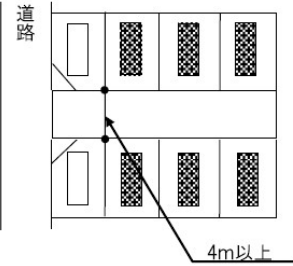
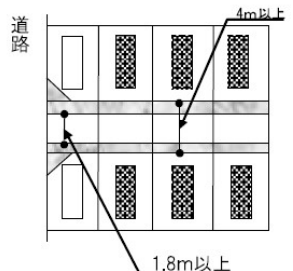
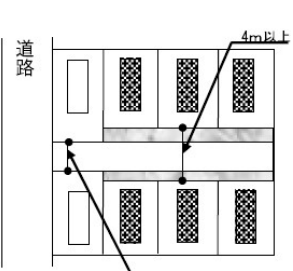
上記から運用基準に適合
しており交通上、安全上、
防火上及び衛生上支障がな
いものと判断し、個別案件
として建築審査会の同意を
得て条件を付した上で許可
する事に支障がないものと
判断する。

建築基準法第43条
第2項第2号許可

議案 第6-9号

令和6年度 第4回建築審査会

一括同意基準

建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(3号) その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。	敷地が幅員4メートル以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合		現況幅員4メートル以上の次に掲げる通路(道路状空地)に2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)確認申請の受付又は堺市經由時まで申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同用途、同規模の建替えであること。 (2)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。	エ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を含め、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実と見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時まで申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同用途、同規模の建替えであること。 (2)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。	オ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を除いて、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実と見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路上通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時まで申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存の用途の建替えで地階を除く階数が2以下(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。)であること。 (2)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。	カ

運用基準

運用基準（個別同意基準）

運用基準 1 建築基準法施行時又は都市計画区域編入時以前より存在する建築物

2 過去に適法に建築確認又は検査済証を受けた建築物

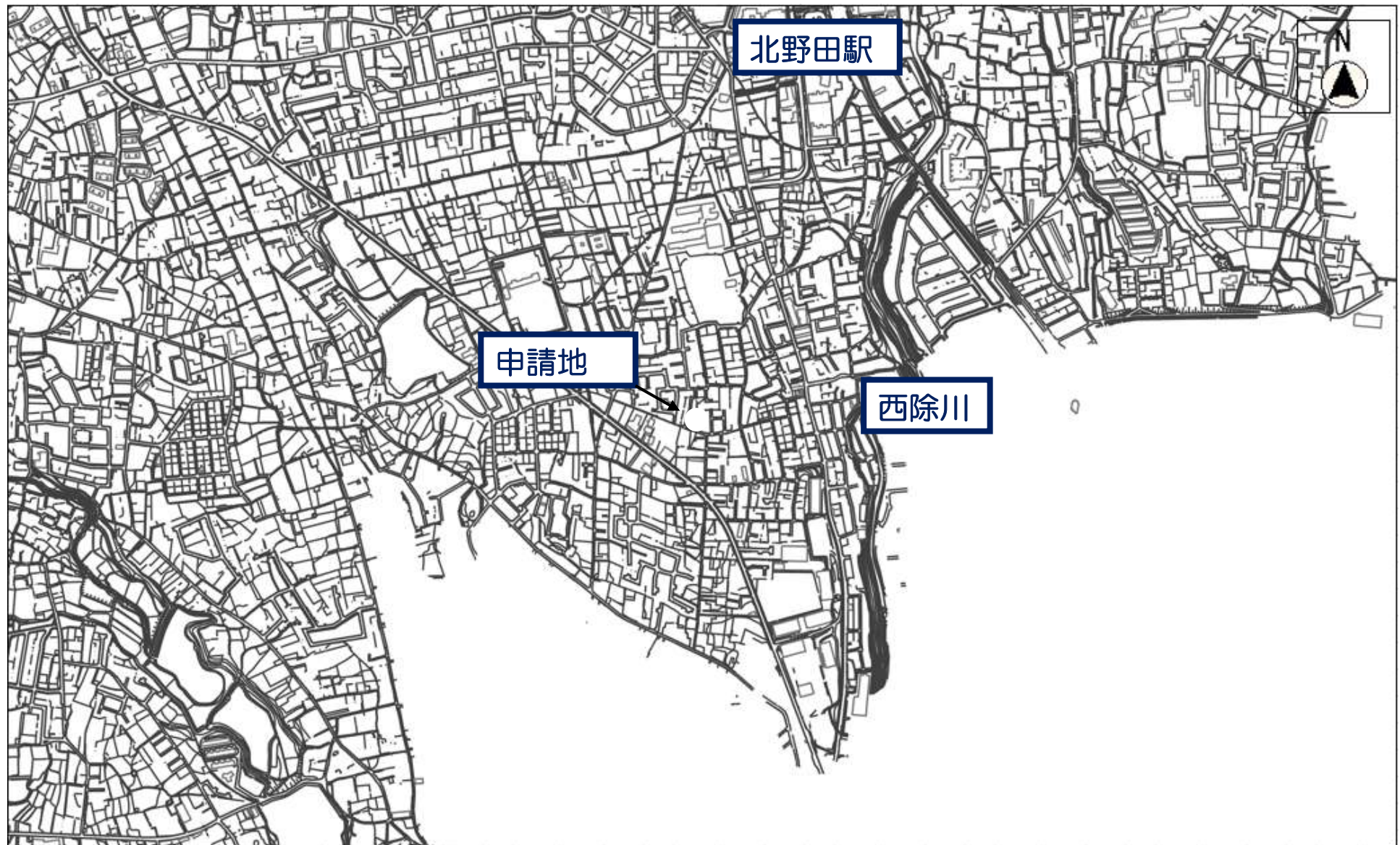
3 その他国土交通省の趣旨に沿うもの



国土交通省（建築基準法道路関係規定運用指針）

「その敷地がその建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること」

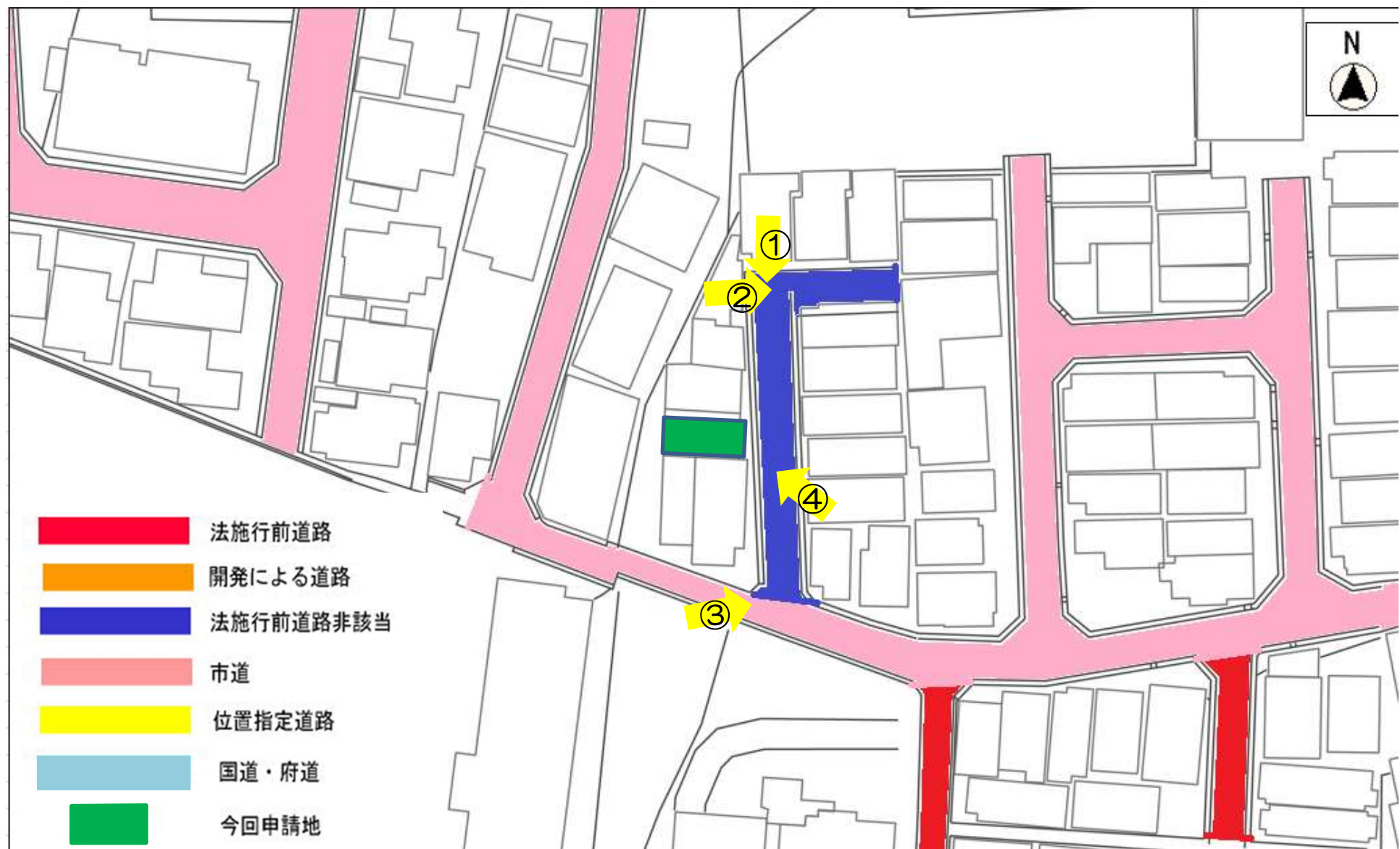
位置図



申請概要

敷地の位置		堺市東区西野150番40		
地域・地区		第一種中高層住居専用地域、 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		50.69㎡		50.69㎡
建築面積		29.81㎡		29.81㎡
延べ面積		89.43㎡		89.43㎡
建蔽率		58.81%		58.81%
容積率		176.43%		176.43%
建築物の高さ	最高	9.7		
	軒高	8.95		
建築物の階数		3		

配置図



東区西野 写真 協定通路部 ①



東区西野 写真 協定通路部 ②



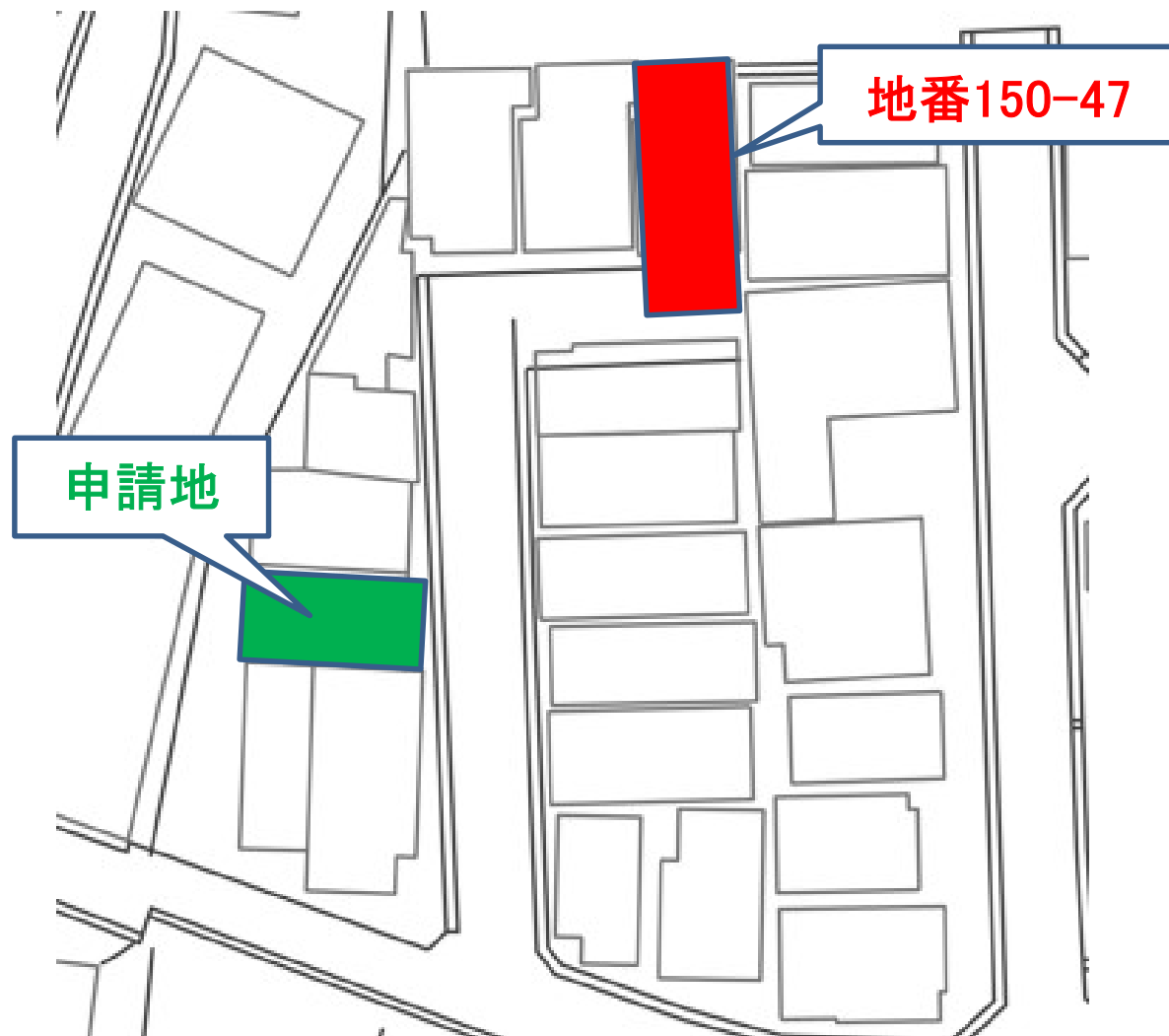
東区西野 写真 南側市道接続部 ③



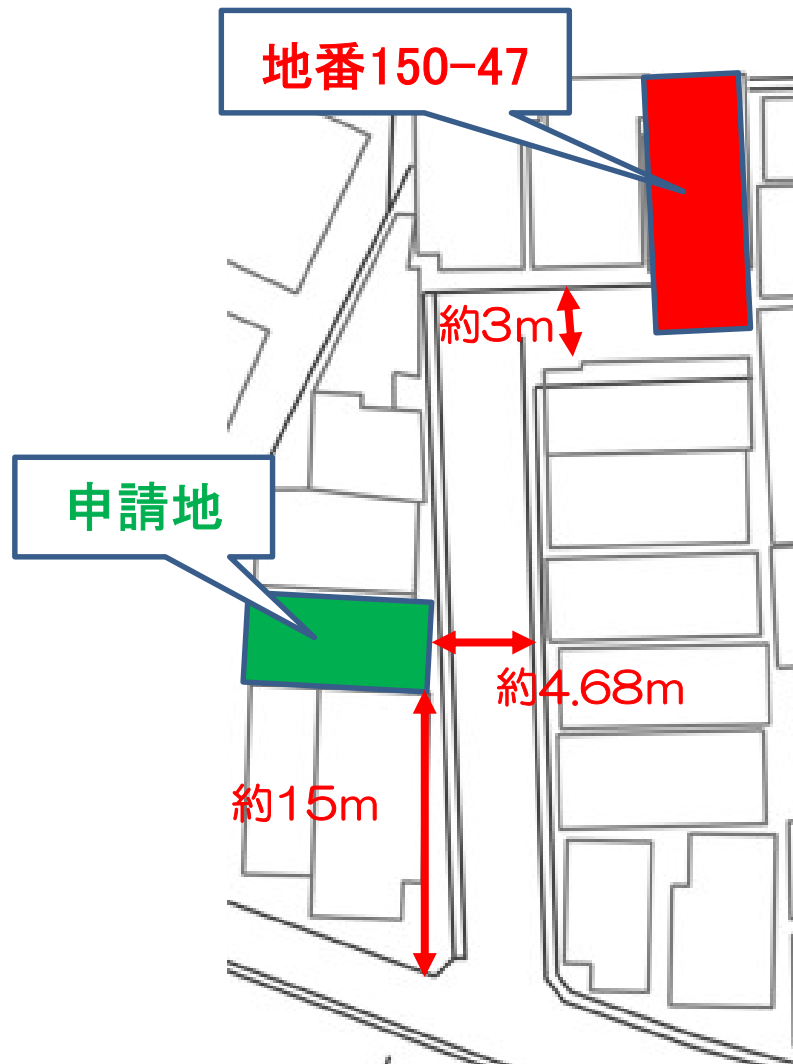
東区西野 写真 申請地 ④



協定不成立経緯



調査意見



申請内容を精査した結果

- ① 同意を得られていない地番150-47においては協定通路の終端部であり、地番150-47の道路上空地の担保がなされなくても他の沿道の方に対しては影響がないこと
- ② 通路の現状幅員が約3m～4.68mあり、舗装・側溝整備されていること
- ③ 協定通路は基準法上の道路から延長距離約42mあるが、申請地は市道から約15mであり35m以内であること

上記から運用基準に適合しており、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと判断し、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事に支障がないものと判断する。

建築基準法第44条
第1項第4号 許可

議案第6-10号

令和6年度 第4回建築審査会

参考条文

○建築基準法（抜粋）

（道路内の建築制限）

第44条 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

○建築基準法施行令（抜粋）

（道路内に建築することができる建築物に関する基準等）

第145条

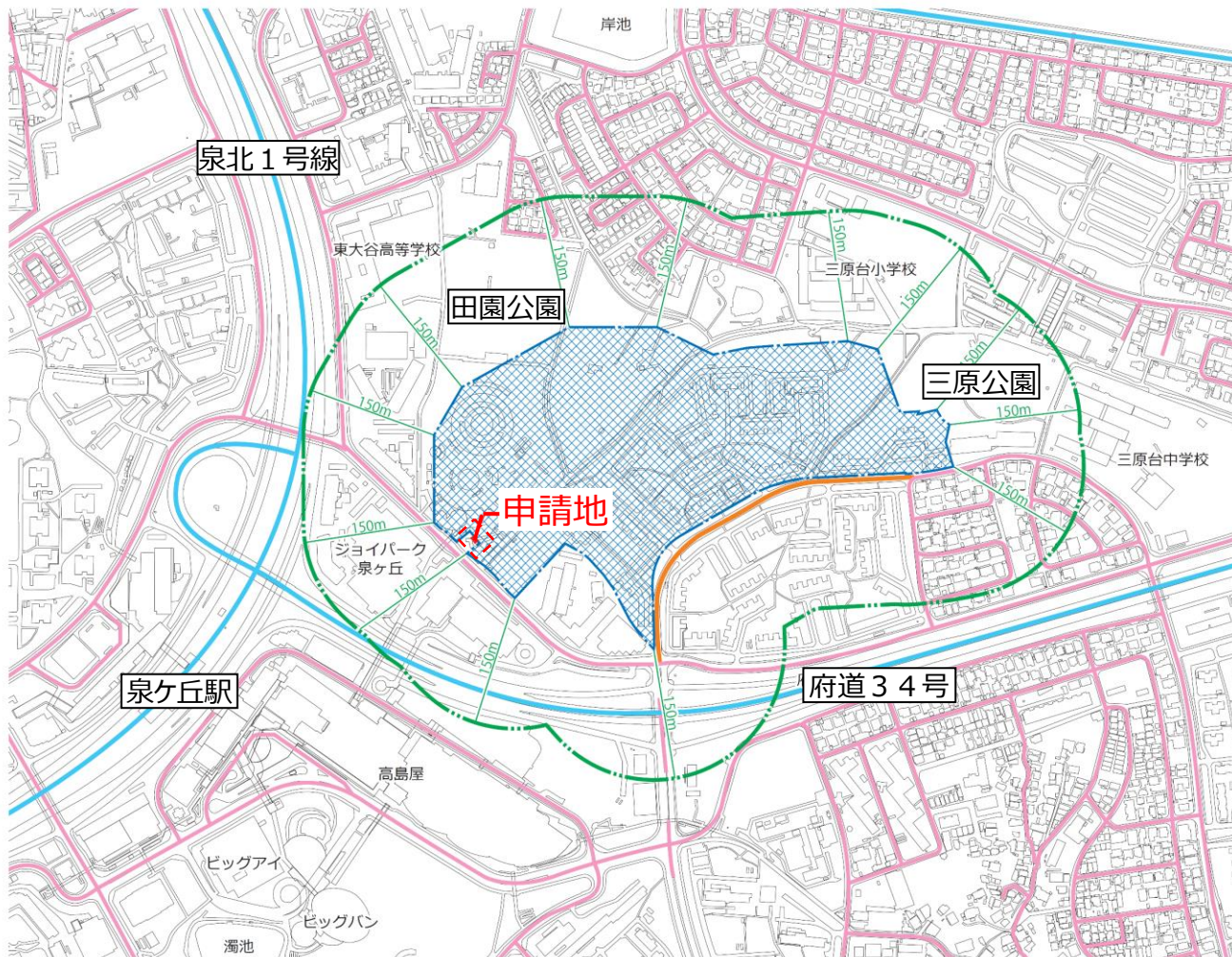
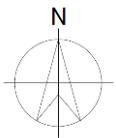
2 法第44条第1項第四号の規定により政令で定める建築物は、道路（中略）上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物で、次の各号のいずれかに該当するものであり、かつ、主要構造部が耐火構造であり、又は不燃材料で造られている建築物に設けられるもの（後略）

三 多数人の通行又は多量の物品の運搬の用途に供するもので、道路の交通の緩和に寄与するもの

01

参考条文

議 案 番 号			
適 用 条 文	建築基準法第44条第1項第4号		
申 請 者	学校法人近畿大学 理事長 世耕 弘成		
敷 地 の 位 置	堺市南区三原台2丁2番9の一部		
地 域 ・ 地 区	第1種中高層住居専用地域 基準建ぺい率60% 基準容積率300%		
主 要 用 途			
申 請 建 築 物 用 途	病院（通路上屋）		
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	3.52㎡		3.52㎡
建 築 面 積	1.16㎡		1.16㎡
延 べ 面 積	0.00㎡		
(容積対象延べ面積)			



道路種別	着色
国・府道	水
市道	桃
開発道路	だいだい
位置指定道路	黄
法施行前道路	赤
その他	

03

付近見取図



株式会社 大林組

一画設計士 264075 松本 康也

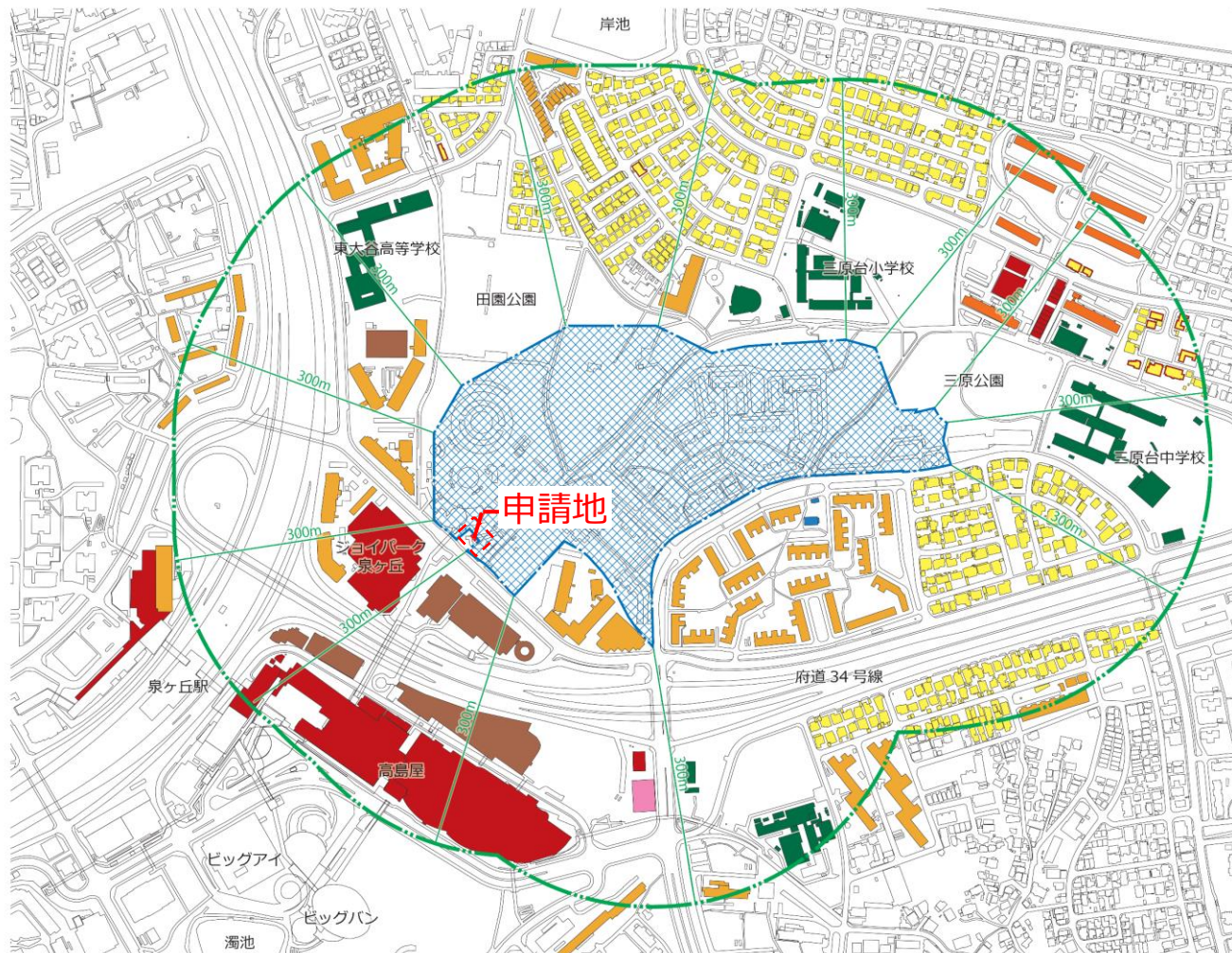
一画設計士 362673 澤田 誠一

一画設計士 242797 石井 真由美

近畿大学医学部・近畿大学病院新築工事（A工区） 1082102300

付近見取図

申請図



建築物用途	具体例	着色
官公署施設	裁判所・税務署・市役所・警察署・消防署・郵便局・電話局・電信中継所など	赤茶
運輸施設供給・処理施設	停車場・卸売市場・ガスタンク・一般営業倉庫(倉庫業を営む倉庫)・一般車庫・変電所・下水処理場など	茶
文教施設	学校・図書館・神社・国宝・教室所・天文台・博物館・公民館・体育館など	緑
医療厚生施設	病院・助産所・保育所・保健所など	だいだい
興行施設	劇場・野球場・料亭・キャバレーなど	赤紫
遊興施設	パチンコ店・ボーリング場・旅館など	紫
宿泊施設		
販売商業施設	百貨店・飲食店・公衆浴場など	赤
業務施設	銀行・事務所・法律事務所・新聞社(支局を含む)・通信社など	桃
工業施設	製造工場・印刷所・自動車修理工場など	青
住居施設※	独立住宅・長屋建住宅(重層長屋を含む。)	黄
	マンション(賃貸共同住宅・区分所有共同住宅)・寄宿舎・寮など	山吹の上に黒色斜線を入れる
	併用住宅(商業・工業・医院などを兼ねるもの)など	※
農林漁業施設	家畜飼養所・温室・牛舎など	黄緑
その他の施設	物置・仮設現場事務所・空家など	水

04

建物用途
色分図



株式会社大林組

一級建築士 264075 松本 廣也

一級建築士 362673 澤田 誠一

一級建築士 242797 石井 真由美

近畿大学医学部・近畿大学病院新築工事(Ａ工区) 1082102300

建築物用途色分図

申請図

構造	規模・階数	建物No
S造 一般 SRC造	地上2層	建物-1
RC造 階 RC造1F～鉄骨SRC造(床・浴室)	地上10階	建物-1
RC造	地上2階	建物-1
RC造	地上3階、地下1階	建物-1
S造	地上5階	建物-1
S造	地上3階	建物-1
S造	地上3階	建物-1
RC造 一般 S造併用	地上3階	建物-1
RC造 一般 S造併用	地上3階	建物-1
S造	地上1階	建物-2
S造	地上1階	建物-3
S造	地上1階	建物-4
S造	地上1階	建物-5
RC造	地上6階	建物-1
S造	地上1階	建物-6
軽鋼鉄骨ブレース造	地上1階	建物-7
軽鋼鉄骨ブレース造	地上1階	建物-9
RC造	地上5階	建物-8
S造	地上4階	建物-9
S造	地上1階	建物-10

- A⑥: 渡り廊下1
- A⑦: 渡り廊下2
- A⑧: 渡り廊下3
- A⑨: ハDESTリアンテック
- A⑩: ハDESTリアンテック
- A⑪: マニホールド棟
- A⑫: ガスメーター室棟1
- A⑬: ガスメーター室棟2
- A⑭: 受水槽ポンプ室
- B①: 講義、実習棟
- B②: 体育館棟
- B③: 教室棟1
- B④: 教室棟2
- A⑮: 管理棟
- C①: 立体駐車場棟
- B⑤: 東屋

10 棟
30.621.45m
144.264.70m

A14 受水槽 77 室

泉ヶ丘
ガーデンハウス
エスタシオン

市道：三原台2号線

ジョイパーク
泉ヶ丘

ぬき欄

泉ヶ丘第4駐車場

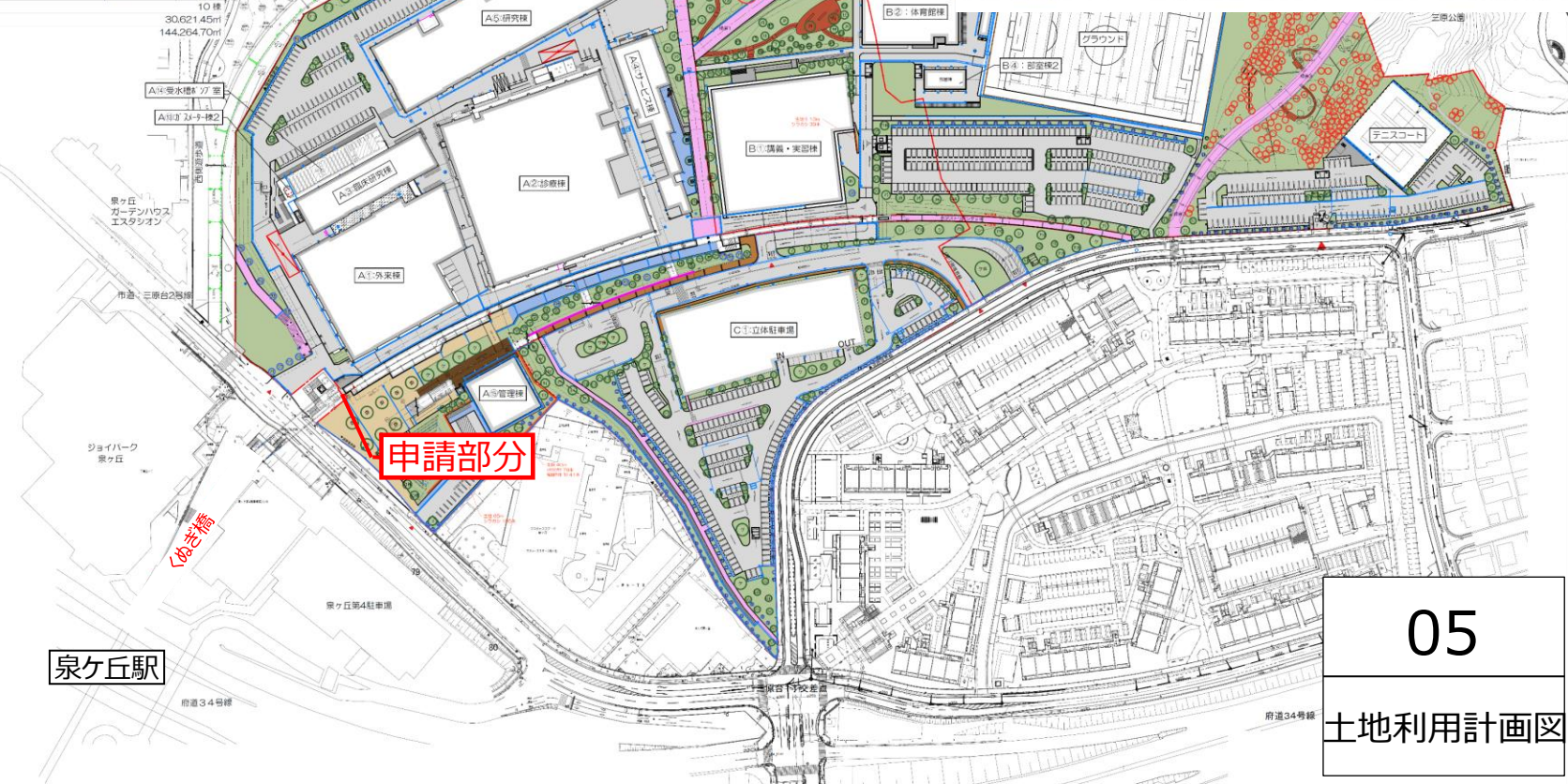
泉ヶ丘駅

廢道34号線

泉ヶ丘第4駐車場

三、语言交际差值

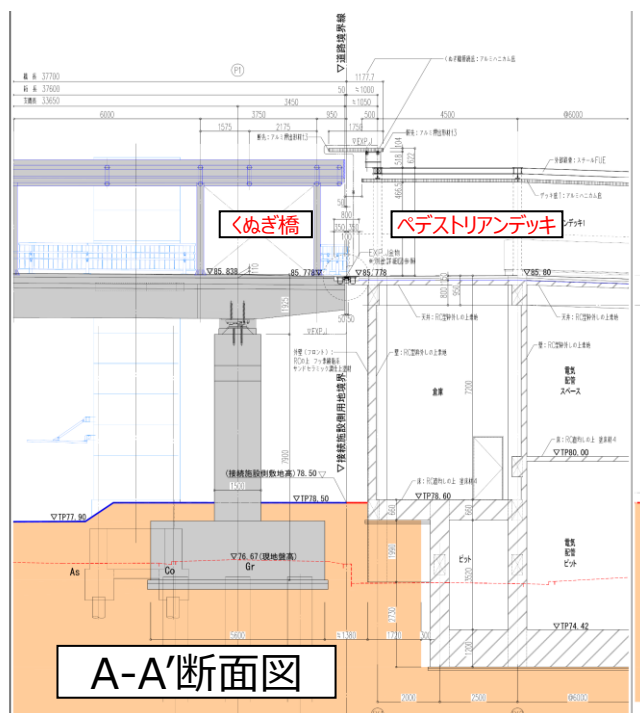
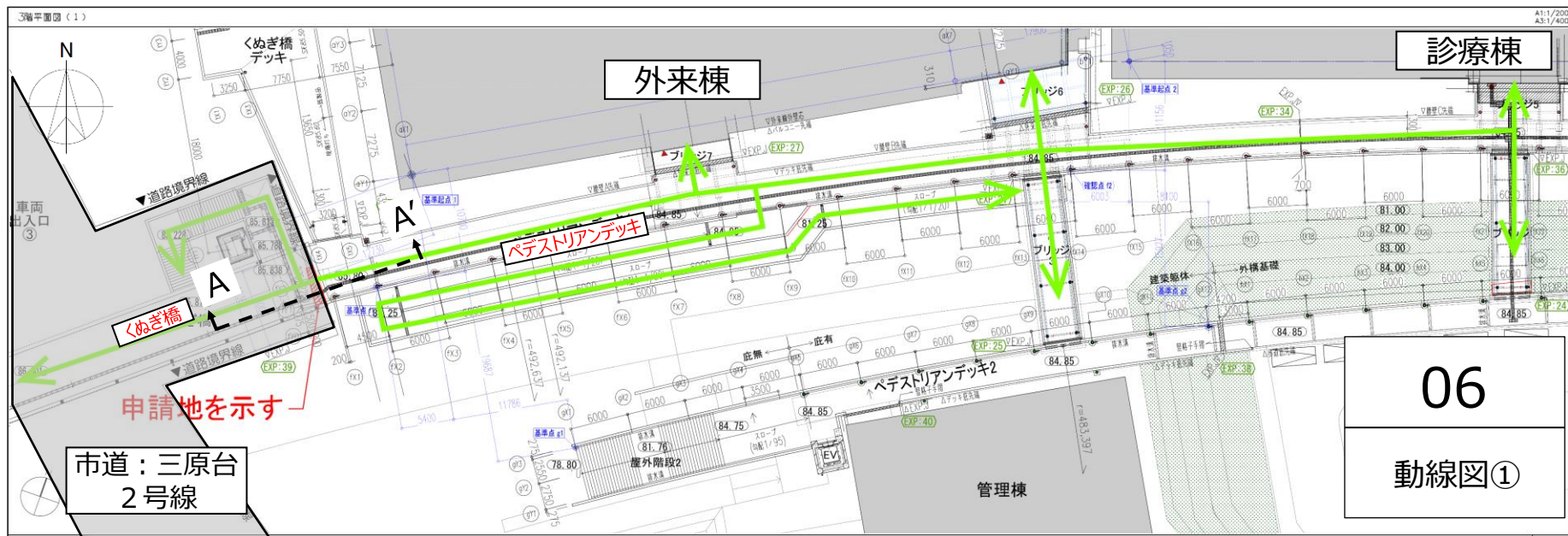
府道34号線



申請部分

05

土地利用計画図



支間長 33650

△道路境界線

断面詳細図

調査意見

本相談は、近畿大学病院の移転に伴い、ペDESTリアンデッキの庇の一部を道路区域内に建築しようとすることから建築基準法第44条第1項第4号（道路内の建築制限）の許可を受けようとするものである。

計画されているペDESTリアンデッキは、泉ヶ丘駅から地上の道路へ降りることなく、くぬぎ橋を渡り病院エントランスに至る経路として整備するものである。

現状、泉ヶ丘駅からくぬぎ橋までは屋根がかけられており当該デッキに屋根をかけることで雨に濡れることなく病院内に移動することができる。

建築基準法施行令第145条第2項第3号により、道路の交通の緩和に寄与するものであり、「道路の上空に設ける通路に係る建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）H30.7.11国住指発第1201号」の基準に適合していることから許可に際して支障がないと認められる。

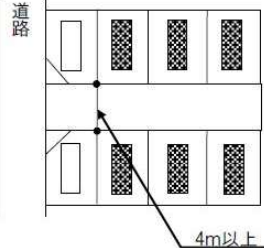
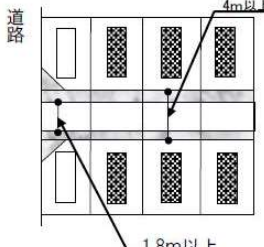
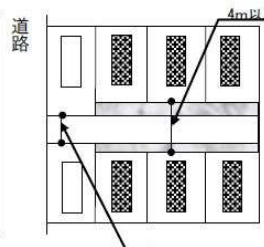
建築基準法第43条
第2項第2号一括同意基準に
よる許可物件
報告

令和6年度 第4回建築審査会

報 告 一 覧 表 （法第43条第2項第2号一括同意基準による許可物件）

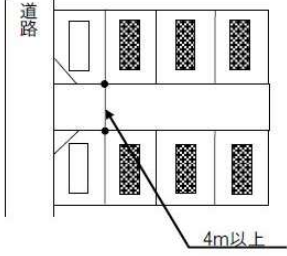
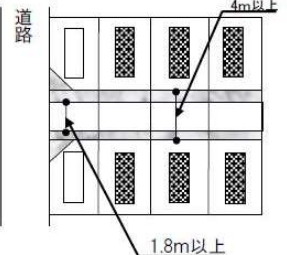
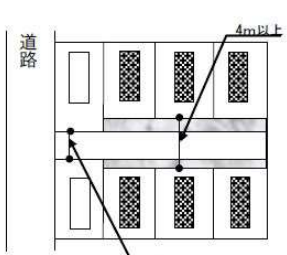
	報 告 番 号	第 6－1 1 号	第 6－1 2号
申 請 地	申 請 者	株式会社 K-ROOM 代表取締役 金子 周平	—
	敷地の位置	北区東三国ヶ丘町3丁2295番80	西区上野芝向ヶ丘町4丁1372－10、－11
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	第1種低層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅
	敷 地 面 積	58.10㎡	138.22㎡
	建 築 面 積	37.80㎡	61.27㎡
	延 べ 面 積	103.94㎡	94.39㎡
	構 造	木 造	木 造
	階 数	3	2
	高 さ	9.541m	8.290m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 （現況幅員）	3.85～4.10m	4.7m
	協定幅員	4.00～4.35m	4.7m
	既 設 建 物 経 過 年 数	47年	49年
許 可 内 容	許可年月日	令和6年10月15日	令和6年10月21日
	許 可 番 号	堺建安第X－9号	堺建安第X－10号
	一括同意基準	才号 該当	工号 該当
	備 考		

一括同意基準 才号

建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(3号) その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。	敷地が幅員4メートル以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合		現況幅員4メートル以上の次に掲げる通路(道路状空地)に2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同一用途、同規模の建替えであること。 (2)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。	エ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を含め、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同一用途、同規模の建替えであること。 (2)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。	オ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を除いて、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路上通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存の用途の建替えで地階を除く階数が2以下(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。)であること。 (2)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。	カ

建築安全課

一括同意基準 工号

建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(3号) その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。	敷地が幅員4メートル以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合		現況幅員4メートル以上の次に掲げる通路(道路状空地)に2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同一用途、同規模の建替えであること。 (2)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。	工
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4メートル以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を含め、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存と同一用途、同規模の建替えであること。 (2)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。	イ
	敷地が幅員4メートル未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4メートル以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8メートル以上4メートル未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を除いて、幅員4メートル以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2メートル以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路上通路の場合、延長は35メートル以下であること。 (3)確認申請の受付又は堺市經由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)許可にかかる建築物は、既存の用途の建替えで地階を除く階数が2以下(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。)であること。 (2)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。	カ

建築安全課

第11号 北区東三国ヶ丘町

報 告 一 覧 表 (法第43条第2項第2号一括同意基準による許可物件)

	報 告 番 号	第 6-11 号	第 6-12 号
申 請 地	申 請 者	株式会社 K-ROOM 代表取締役 金子 周平	—
	敷地の位置	北区東三国ヶ丘町3丁2295番80	西区上野芝向ヶ丘町4丁1372-10、-11
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	第1種低層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅
	敷 地 面 積	58.10㎡	138.22㎡
	建 築 面 積	37.80㎡	61.27㎡
	延 べ 面 積	103.94㎡	94.39㎡
	構 造	木 造	木 造
	階 数	3	2
	高 さ	9.541m	8.290m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	4.00~4.35m	4.7m
	協定幅員	4.00~4.35m	4.7m
	既 設 建 物 経 過 年 数	47年	49年
許 可 内 容	許可年月日	令和6年10月15日	令和6年10月21日
	許 可 番 号	堺建安第X-9号	堺建安第X-10号
	一括同意基準	才号 該当	工号 該当
	備 考		

第11号 北区東三国ヶ丘町（申請地位置図）



第11号 北区東三国ヶ丘町（申請地配置図）



第11号 北区東三国ヶ丘町 写真 北側市道との接続部①



第11号 北区東三国ヶ丘町 写真 協定通路部分②



第11号 北区東三国ヶ丘町 写真 申請地 ③



第11号 北区東三国ヶ丘町 写真 申請地 ④



第12号 西区上野芝向ヶ丘町

報 告 一 覧 表 （法第43条第2項第2号一括同意基準による許可物件）

	報 告 番 号	第 6－1 1 号	第 6－1 2号
申 請 地	申 請 者	株式会社 K-ROOM 代表取締役 金子 周平	—
	敷地の位置	北区東三国ヶ丘町3丁2295番80	西区上野芝向ヶ丘町4丁1372－10、－11
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	第1種低層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	建築物の用途	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅
	敷 地 面 積	58.10㎡	138.22㎡
	建 築 面 積	37.80㎡	61.27㎡
	延 べ 面 積	103.94㎡	94.39㎡
	構 造	木 造	木 造
	階 数	3	2
	高 さ	9.541m	8.290m
空 地 等 の 概 要	空地の種類	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 （現況幅員）	4.00～4.35m	4.7m
	協定幅員	4.00～4.35m	4.7m
	既 設 建 物 経 過 年 数	47年	49年
許 可 内 容	許可年月日	令和6年10月15日	令和6年10月21日
	許 可 番 号	堺建安第X－9号	堺建安第X－10号
	一括同意基準	才号 該当	工号 該当
	備 考		

西区上野芝向ヶ丘町（申請地位置図）



西区鳳東町（申請地配置図）



西区上野芝向ヶ丘町 写真 法施工前道路接続部 ①



西区上野芝向ヶ丘町 写真 協定通路部 ②



西区上野芝向ヶ丘町 写真 協定通路部 ③



西区上野芝向ヶ丘町 写真 協定通路部 ④

