令和6年度第4回堺市建築審査会
会 議 録

令和7年1月21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6年度第4回堺市建築審査会
開催日時	令和7年1月21日（火曜） 午後2時00分から午後3時00分まで
開催場所	堺市役所 高層館20階 第1特別会議室
出席者	梶会長、角松委員、池内委員、中迫委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1)付議案件 第6-8号 建築基準法第43条第2項第2号による許可について 〔東区 大美野〕 第6-9号 建築基準法第43条第2項第2号による許可について 〔東区 西野〕 第6-10号 建築基準法第44条第1項第4号による許可について 〔近畿大学医学部・近畿大学病院上空通路上屋〕 審議の結果：同意した (2)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（2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6年度第4回堺市建築審査会会議録

日時：令和7年1月21日（火曜）
午後2時00分～午後3時00分
場所：堺市役所高層館20階第1特別会議室

【出席者】

委員

委員	梶 哲教
委員	角松 生史
委員	池内 淳子
委員	中迫 悟志

処分庁

建築安全課長	宮永 純志
建築安全課副主査	時見 正人
建築安全課	原 大地

事務局

建築安全課課長補佐	樋口 喜司
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和6年度第4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>さて、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、案件に入らせていただきます。</p> <p>本日は付議案件が3件、報告案件が2件となっております。なお、先にお知らせさせていただきました通り、議案第6-7号、建築基準法第43条第2項第2号による許可について（東区北野田）の案件につきましては、申請者の都合により取下げとなっております。</p> <p>それでは梶会長よりお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは、令和6年度第4回堺市建築審査会を開会させていただきます。</p> <p>本日の会議録署名人は、角松委員と中迫委員にお願いします。</p> <p>本日は、付議案件が3件、報告案件が2件でございます。</p> <p>まず、議案第6-8号、建築基準法第43条第2項第2号による許可について（東区大美野）について議題にしたいと思います。それでは、処分庁、説明よろしくをお願いします。</p>
処分庁	<p>建築基準法第43条第2項第2号の許可、議案第6-8号について説明させていただきます。</p> <p>まず、付議理由についてご説明させていただきます。</p> <p>一般的に道路状空地部分の土地所有者による同意をもって協定を締結し、協定を将来の空地確保の担保とし、一括同意基準を運用しておりますが、本申請では道路の形態などの適用対象としましては一括同意基準のみに該当しますが、適用要件にあります協定書が締結できなかったため、一括同意基準ではなく運用基準により付議しております。</p> <p>運用基準としましては、1、建築基準法施行時また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また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、の3つがあります。</p> <p>今回の申請では3に該当し、国土交通省の趣旨としては、「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」とあります。今回はこの基準に沿うものとして付議させていただきます。</p> <p>申請地は、南海高野線北野田駅の西側約200mに位置し、北西側約20mで堺市道に接続しています。</p> <p>申請概要をご覧ください。</p>

	<p>申請地は、第一種中高層住居専用地域に指定されております。申請建築物は、一戸建て住宅から一戸建て住宅の建て替えて、建ぺい率は54.87%、容積率は107.19%、木造2階建てになります。</p> <p>次が申請地の配置図になります。</p> <p>これから協定通路部分の①から③の写真を3枚ご覧いただきます。</p> <p>1つ目が協定通路の写真になりまして、本件道路状空地は、幅員が3.47m～3.72mのアスファルト舗装で、延長距離は約24mです。</p> <p>2つ目は市道接続部の写真になります。L型側溝を含めて道路形態が整備され、空地の立ち並びは喉元敷地を除いて、一戸建ての住宅4棟が建ち並んでいます。</p> <p>最後に申請地の写真になります。申請地は、木造2階建住宅が昭和45年に新築されており、20年以上経過した後、令和6年に解体されています。</p> <p>次に協定が不成立となった経緯ですが、当初の協定通路の締結にあたっては、通路部分に含まれる地番8-50の共有者である8人のうち2人から印鑑証明書・実印をもらえていませんでした。そのため、この2人に対して改めて今回申請者から協定に関する同意を得るために説明を行いました。</p> <p>同意を得られていない方のうち一人の方は通路の沿道の方で、通路の反対側の敷地については喉元敷地であり、土地を通路として今以上に後退する必要がない状況であるため、自身が所有している敷地の前面の通路幅員について4m確保が必要ですが、中心後退には同意するが一方後退を承諾できないとの主張でした。</p> <p>同意を得られていないもう一人は喉元敷地の方で、通路部分に含まれる地番8-50の共有者であり、協定に対してご理解はいただきましたが、ご家族から軽々に署名捺印をしないよう言われているとの主張でした。</p> <p>このように、いずれの方々にも協定の趣旨を説明し協力を依頼しましたが不調に終わり、確約、実印の押印及び印鑑証明書の提出ができず、協定が不成立となりました。</p> <p>最後に、調査意見としましては、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します。以上です</p>
会 長	<p>ありがとうございました。説明をいただきましたが、委員の皆様方から何かご意見ご質問、ございませんでしょうか。</p>
角松委員	<p>内容的なことではないのですが、資料3ページの運用基準の説明をしているところで、運用基準3の「その他国土交通省の趣旨に</p>

	<p>沿うもの」というのは、よくわからなかったので、根拠となる規程を入れた方がいいと思います。</p>
処分庁	<p>はい、ありがとうございます。建築基準法道路関係規定運用指針が根拠となっていますので、資料に記載します。</p>
池内委員	<p>調査意見の①番、共有者の過半のものから実印による同意を得られていることとありますが、過半ならOKですか。</p>
処分庁	<p>過半につきましては、民法第 252 条第 1 項に、「共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従いその過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも同様とする。」と規定されておりますので、今回は共有者の過半の同意を条件とさせていただいております。</p>
池内委員	<p>なるほど。では次に②番、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、というのは、今は承諾してないけれど、その方が再建築するときにはこの通路に関して一方後退をしていただかないといけない、ということですか。</p>
処分庁	<p>はい、そうなります。</p>
池内委員	<p>なるほど。ということは今回の申請者の方というのは一番奥なので、最終的に 4 m 確保したいのですよね。そうしないと交通上、安全上、防火上支障がないというところに至らないので。 将来的にはそうなるでしょうということでもいいのですか。</p>
処分庁	<p>将来的には今回承諾していない方に関しても 4 m 取ることとなります。</p>
池内委員	<p>わかりました。</p>
中迫委員	<p>10 ページの説明図にあります喉元敷地の右隣にある家、ちょうど申請地の向かいになります。この家は、喉元敷地と同じ敷地にありますか。</p>
処分庁	<p>別の方の家になっています。</p>
中迫委員	<p>その家と申請地は向かい合わせになるので、ともに中心後退になっているのですね。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p>
中迫委員	<p>申請地の左隣の家、10 ページの説明図では赤く示された家が今回</p>

	<p>承諾していない方ということですが、向かいが喉元敷地で、喉元敷地の方は市道に接続していて後退しないということで、赤い家の方に一方後退を求めていくということですね。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p>
中迫委員	<p>そうすると、将来的にはちょっとデコボコするというか、一方後退の4mと中心後退の4mがあるのでちょっとカクツとした感じになりますね。</p>
処分庁	<p>はい、形状としてはそうなります。</p>
中迫委員	<p>それでも今の市の基準として承認するということですね。</p>
処分庁	<p>はい、4mが確保できるようにしております。</p>
中迫委員	<p>わかりました。</p>
角松委員	<p>この一方後退が必要になるというのは、今回の申請を認める、認めないに関わらずそうなるという理解でよろしいでしょうか。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p>
会 長	<p>他にはいかがでしょうか。 他にご意見ご質問、ありませんでしょうか。 なければ、この議案第6-8号については、同意としてよろしいですか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは、議案第6-8号については、同意することといたします。 続きまして議案第6-9号、建築基準法第43条第2項第2号による許可ですが、東区西野の案件について議題にしたいと思えます。それでは処分庁から説明よろしくお願ひします。</p>
処分庁	<p>建築基準法第43条第2項第2号の許可、議案第6-9号についてご説明させていただきます。 まず、付議理由についてご説明させていただきます。 一般的に道路状空地部分の土地所有者による同意をもって協定を締結し、協定を将来の空地確保の担保とし、一括同意基準を運用しておりますが、本申請では道路の形態などの適用対象としましては、一括同意基準のオに該当するのですが、適用要件にあります協定書が締結できなかったため、一括同意基準ではなく運用基準により付議しております。</p>

運用基準としましては、1、建築基準法施行時また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また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、の3つがあります。

今回の申請では3に該当し、国土交通省の趣旨としては、「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」とあります。今回この基準に沿うものとして付議させていただきます。

次に申請内容について順にご説明させていただきます。

申請地は、南海高野線北野田駅の南西側約700mに位置し、南側約15mで市道に接続しております。

資料の17ページが申請概要で、申請地は、第一種中高層住居専用地域に指定されております。

申請建築物は、一戸建て住宅から一戸建て住宅の建て替えて、建ぺい率は58.81%、容積率は176.43%で木造3階建てになります。

次は申請地の配置図になります。

これから協定通路部分の写真①から④をご覧ください。

1つ目が協定通路の写真になります。本件道路状空地は、幅員が3m～4.68m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ております。

2つ目は協定通路終端部の写真になります。協定通路の延長距離は約42mです。

3つ目は協定通路の市道接続部の写真です。空地の建ち並びは、喉元敷地を除いて一戸建ての住宅12棟が建ち並んでおります。

最後に申請地の写真になります。申請地は、木造2階建て住宅が昭和45年に新築されており、築20年以上経過しております。

次に協定が不成立となった経緯ですが、当初の協定通路の締結にあたって、通路部分に含まれる地番150-47の共有者2名のうち持分が2/3の所有者から実印・印鑑証明書をもらえておりませんでした。

そのため今回改めて申請者により協定に関する同意を得るために訪問しましたが空き家になっており、登記を確認しても変更されていなかったため、通路所有者から確約書及び印鑑証明書の提出ができず協定が不成立となりました。

最後に調査意見としまして、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は協定通路の終端部であり、地番150-47の道路状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ありますが、申請地は市道から約15mであり、35m以内であることから、国土交通省の趣旨に沿うものとする運用基準に適合しており、また①を除いた道路の形状の面では一括同意基準のオに適合することから、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します。以上です。
会 長	ありがとうございました。ただいまご説明いただきましたが、委員の方々、ご意見ご質問はございませんでしょうか。
角松委員	協定通路の延長 35m以下というところですがけれども、今回の調査意見③で、協定通路は 42mあるが、申請地は市道から 15mだからいいのではないかとということでしたけれども、その延長 35m以下にしている趣旨がよくわからないのです。 当該申請地が市道に近ければ問題ないという考え方で大丈夫なのでしょうか。
処分庁	一括同意基準の中で 35mというのが基準としてあります。 今回、申請地の位置としては、市道から約 15mの距離であるので、一括同意基準には本来適合しているものと判断しております。
角松委員	一括同意基準に本来適合しているものと判断したということですね。
処分庁	道路の形状としてはそうです。建築基準法上の道路から 35m以内に今回の申請地はありますので、ここに関しては一括同意基準に適合していると見ております。
処分庁	補足させていただきます。今回、通路の奥の部分が 4 mないものになっておりまして、本来であれば 4 mないものなので 35m以内というのが一括同意基準になります。それで、今回はその通路奥の一部が協定が締結されてないということのみで審査会の同意をいただくかたちになっていますので、その他については一括同意基準の中に収まっているということをご説明させていただいています。 本来は 35m以内という基準があるのですが、今回はそれにも適合しているというところではあります。
角松委員	この一括同意基準にある袋路状通路の場合の延長というのは、全体の通路の延長ではなく、申請地までの距離で考えるということなのか。なんかそうは読めないのですけど。 それで、今回は通路の延長全体だと 42mあるのですよね。だから一括同意基準に内容上該当するというのはよくわからないのですけれども。一括同意基準には該当しないけれども、本件については危険がないというのでしたらわかるのですが。
会 長	最後は建築審査会の判断ということになるんでしょうけど。
角松委員	そうなんですけど、ただ、共有地の件以外は一括同意基準に該当すると今おっしゃったので、その説明だと納得できないですね。

	<p>一括同意基準には該当しないが、個別審査の時に市道に近ければいいだろうという考え方で進めるということなのであれば、そういうものだろうと思います。</p>
会 長	<p>一括同意基準としては 35m というのがあるので、この件については一括同意の対象とはなりませんけれども、一括同意の 35m を基準として、この件はそれよりずっと短い 15m というところなので、安全性という観点から考えれば、問題ないだろうと。そういう点で付議の対象として、建築審査会としても十分に同意の対象となるのではないかと、そういうご提案というふうに理解しています。</p>
角松委員	<p>そういうご説明であれば理解できるのですが、ただこだわりますけれども、この一括同意基準にある延長というのは、全体の長さを言うものであって、そこに該当しているのであれば、審査会にかけずにOKすると。延長が 35m を超える場合である時には個別に判断すると。そういう理解でいいのかということです。</p> <p>先ほど内容的には協定書がないだけが問題なのだとおっしゃっていますが、そうではないだろうというふうに申し上げます。</p>
処分庁	<p>今回の案件につきましては、市道からの距離も短いので、その一括同意の 35m というのではなく、申請地が市道に近い、15m であるところから、安全上、防火上支障がないということで判断しております。</p>
角松委員	<p>わかりました。</p> <p>あと、一括同意基準で 35m 以内に制限しているというのは、延長があまりに長いと当該申請地以外にも避難する人が多くなってまずいということがあったりするのではないかとということが気になりました。</p> <p>そうだとすると、当該申請地が法上の道路に近いというだけでは十分な説明になっていないのではないかなと思います。</p> <p>本件は、いろいろな事情もあるので、結論的には問題ないと思いますが、そこら辺はちよっとご説明いただければもっと良かったかなと思います。</p>
会 長	<p>はい、そういう点は個別案件の同意にあたっての検討の対象になってくると思います。</p> <p>この案件について言うと、公道に近いところは 4.68m の幅があるということで、比較的安全ですね。奥の方は 3m ということで狭いですが、それでも 2m 足らずのような狭さではないということがあるので、そういう点から言うと、比較的同意はしやすい案件かなというふうに思います。</p> <p>42m というのは長いように思われますので、集合住宅のような大きな建物だったりすると、同意はしづらいということにはなってくるか</p>

池内委員	<p>もしれません。 他にはいかがでしょうか。</p> <p>内容的には問題ないと思っておりますが、協定通路奥の共有地の所有者が所在不明というのが気になっております。空き家問題みたいなもので一番厄介だなと思っております。 固定資産税を払っている人は把握していないのですか。</p>
処分庁	<p>そこまでは確認していません。</p>
池内委員	<p>払っている人がいるなら、その人に協定に関する同意をもらえないのかな。今後の課題みたいなどころなのですけど。一度ご検討いただけたらなと思っております。</p>
会 長	<p>多分処分庁のところでは、固定資産税の支払い状況について、個人情報の開示を求める権限がないのではないかと思います。</p>
角松委員	<p>空き家法にある空き家の状態だと調査が必要だということで個人情報開示ができるかもしれませんが、協定に関する同意をもらうという目的であるならちょっとどうかなと思っております。 今回は通路を確保するための後退が必要になる案件ですよね。だとすると、やはりその所有者でないとちょっときついのではないかなという気がします。</p>
池内委員	<p>今後こういう空き家が増えていくので、所有者がわからないという問題に堺市の方で考えていかなければならない、対処しなければならぬと思っております。 将来的に考えていただけたらなと思っております。</p>
会 長	<p>ありがとうございました。 他にご意見ご質問はございませんでしょうか。 それでは、この議案第 6-9 号については同意としてよろしいでしょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは、議案第 6-9 号については同意といたします。</p> <p>続きまして議案第 6-10 号、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号による許可について、近畿大学医学部・近畿大学病院上空通路上屋の件です。医学部附属病院については以前にも取り上げたことがあったかと思っておりますが、その関連の建築物ということになります。それでは、処分庁からご説明よろしく申し上げます。</p>

処分庁

それでは、議案第 6-10 号について、ご説明いたします。

近畿大学医学部・近畿大学病院新築工事において、新たに建設されるペデストリアンデッキに上屋を建築するにあたり、一部道路上空に建築することから、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号に規定する道路内の建築制限のただし書き許可について、同意を求めるものです。

まず、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の規定について説明します。資料番号 1、参考条文をご覧ください。

建築基準法の道路内の建築制限に関する条文、第 44 条を記載しています。

読み上げますと、「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。」となっており、同条第 1 項第 4 号において、「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」、また、同条第 2 項において、「特定行政庁は、前項第 4 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。」と規定されています。

また、その政令で定める建築物として、建築基準法施行令第 145 条第 2 項において、「・・・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」と規定されており、同項第 3 号において、「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（後略）」と規定されています。

本審査会においては、本申請の建築物が、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かどうかをご審議いただくこととなります。

資料番号 2、概要書をご覧ください。

申請者は学校法人近畿大学、敷地の位置は南区三原台 2 丁 2 番 9 の一部、地域・地区は第一種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 300%に指定されています。

主要用途は病院、工事種別は新築、構造は鉄骨造です。

敷地面積は 3.52 平方メートル、建築面積は 1.16 平方メートルです。

延べ面積は、開放性のある歩廊となりますので、0 平方メートルです。

次に、資料番号 3、付近見取図をご覧ください。本申請地は、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅東に位置しています。

次に、資料番号 4、建物用途色分図をご覧ください。申請地西側には商業施設、北側には学校施設、住宅が建ち並んでいます。

次のページ、資料番号 5 の土地利用計画図をご覧ください。

申請部分は、近畿大学の敷地西側に位置し、泉ヶ丘駅から延びるく

	<p>ぬぎ橋と近畿大学側に新たに設置されるペDESTリアンデッキとの接続部分です。</p> <p>次のページ、資料番号6の動線図をご覧ください。</p> <p>今回、近畿大学側に築造されるペDESTリアンデッキは、泉ヶ丘駅に接続され、市道三原台2号線の上空に築造されているくぬぎ橋と接続することで地上の道路へ降りることなく、各病院内に至る経路として整備されます。</p> <p>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、当該ペDESTリアン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ます。</p> <p>次のページ、資料番号7の断面詳細図をご覧ください。</p> <p>今回、申請部分となるペDESTリアンデッキの上屋は、道路構造物として築造されているくぬぎ橋との接続部分上部で雨に濡れることを防ぐために、一部道路区域に築造されることから道路内建築の許可が必要となります。</p> <p>最後に、資料番号8、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（ひさし）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。</p> <p>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。</p> <p>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。」</p> <p>以上で、議案第6-10号について、説明を終わらせていただきます。</p>
会長	<p>ただいまご説明をいただきましたが、委員の皆様方からご意見ご質問はございませんでしょうか。</p>
処分庁	<p>デッキの床の部分は繋がりませんよね。これは接しているだけですか。</p> <p>エキスパンションジョイントで上に鉄板を被せるような形になりますので、隙間が空くことがないです。</p>
中迫委員	<p>エキスパンションジョイントに被せた鉄板の床面ですけれども、病院側の管理になると思いますが、すべらないように工夫をしてほしい。安全上、要望してもらった方がいいと思います。</p>

<p>処分庁 会 長</p>	<p>病院側に伝えさせていただきます。</p> <p>他にご意見などございませんでしょうか。 他にないようですので議案第 6-10 号については、同意としてよろしゅうございますか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは議案第 6-10 号については同意といたします。</p> <p>続きまして報告案件に移ります。報告案件第 6-11 号、第 6-12 号、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 2 件について一括してのご説明をお願いいたします。</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>今回の報告は、第 11 号と第 12 号の 2 件です。 報告一覧表をご覧ください。</p> <p>今回の報告のうち 11 号は一括同意基準のオ号、12 号は一括同意基準のエ号に該当しています。</p> <p>一括同意基準のオ号とは、敷地が幅員 4 m 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 m 以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合になります。一括同意基準のエ号とは、敷地が幅員 4 m 以上の私有地通路（道路状空地）に接する場合があります。</p> <p>それでは、第 11 号の報告をさせていただきます。</p> <p>報告第 11 号は、北区東三国ヶ丘町 3 丁 2295 番 80、木造 3 階建て、一戸建て住宅の計画です。</p> <p>堺市立東三国ヶ丘小学校の近くに位置します。</p> <p>報告第 11 号は、令和 6 年 10 月 15 日付けで許可しています。</p> <p>空地は現況の幅員が 3.85m～4.10m で、幅員 4.00m～4.35m の道路状空地を確保する協定が平成 26 年 1 月 20 日に締結されています。</p> <p>敷地から道路状空地を経由して北側約 12m の距離で堺市道に接続しています。従前の建築物は、今から 47 年前の昭和 52 年に新築されていることを建物登記で確認しています。</p> <p>以上のことから一括同意基準のオ号に該当するものとして許可しています。</p> <p>それでは、これより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。</p> <p>写真 1 は、北側堺市道の西から堺市道と協定通路の取合い部分を写したものです。ピンク色の破線が堺市道、青色の破線が協定通路のエリアです。</p> <p>写真 2 は、北側堺市道から協定通路を写したものです。</p>

	<p>左側の大谷石の塀が協定通路に含まれていまして、現在は4 m未満ですが、協定が締結されていますので、左側の住宅が建て替える際には、大谷石の塀を撤去して4 mとなる予定です。</p> <p>写真3は、協定通路から西に向かって申請地との取合い部分を写したものです。</p> <p>写真4は、協定通路から申請地全体を写したものです。緑色の部分が申請地です。</p> <p>続きまして、第12号の報告をさせていただきます。</p> <p>報告第12号は、西区上野芝向ヶ丘町4丁1372-10、-11、木造2階建て、一戸建ての住宅で、元々2戸の住宅の敷地に1戸を建築する計画です。</p> <p>上野芝小学校、津久野中学校近くに位置します。</p> <p>報告第12号は、令和6年10月21日付けで許可しています。</p> <p>空地は、現況の幅員が4.70mで、現況の道路状空地を確保する協定が平成10年10月5日に締結されています。</p> <p>敷地から道路状空地を経由して東側約30mの距離で法施工前道路に接続しています。</p> <p>既存建築物は、今から49年前の昭和50年に新築されていることを建物登記で確認しています。</p> <p>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て許可しています。</p> <p>それでは、これより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。</p> <p>写真1は、東側法施工前道路より協定通路と法施工前道路の取合い部分を写したものです。赤色の破線が法施工前道路、青色の破線が協定通路のエリアです。</p> <p>写真2は、東側法施工前道路より協定通路を写したものです。</p> <p>写真3は、協定通路の終端付近から申請地を写したものです。緑色の破線が申請地です。</p> <p>写真4は、協定通路の終端付近から申請地と協定通路全体を通して法施工前道路まで写したものです。緑色の破線が申請地です。</p> <p>現況申請地前面の通路部分は、アスファルト舗装されていて、L型側溝で整備されています。</p> <p>報告は以上です。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。ただいまご説明をいただきましたが、委員の皆様方からご意見、ご質問ございませんでしょうか。</p>
処分庁	<p>6-11号の道路状空地というのは舗装されておりますけれども、写真では側溝という形状が見えないようなのですけれども。</p> <p>敷地前面だけL型側溝のような形のものが入っているような状態です。</p>

会 長	<p>道路状空地が斜面になっているので、排水の機能としては十分ということなんでしょうか。</p>
処分庁	<p>写真②の通路の左側、これから後退される部分に関しては、協定部分と敷地部分と間に側溝等を入れるなどして整備していただく予定にはなりません。</p>
会 長	<p>わかりました。 6-12号の方は、元々2戸というご説明でした。片方はずいぶん敷地に盛り土してあるような感じですがけれども、ご説明の中にあつた既設の建物というのは、どちらにあつたのですか。</p>
処分庁	<p>写真③の奥と手前にそれぞれ家が建っていました。</p>
会 長	<p>わかりました。 他にご意見、ご質問いかがでしょうか。</p> <p>特にご意見ご質問がないようですので、報告第6-11号、第6-12号の2件のご報告については、承りましたということによろしいですか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは、2件のご報告について承りました。 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します。 皆さん、お忙しいところありがとうございました。</p>