

建築基準法第43条
第2項第2号 許可

議案 第7-6号

令和7年度 第5回建築審査会

判断基準

・許可に際しての基本的な考え方をまとめたもの

提案基準

・「判断基準」に基づき、建築審査会に諮問するもののうち、定型的なものを定めたもの

一括同意基準

・提案基準のうち、特に問題のないものについて、あらかじめ建築審査会の承認を得て、「一括同意基準」として定めたもの

(一括同意)

一括同意基準

以外

・提案基準のうち、「一括同意基準」に該当しないもの

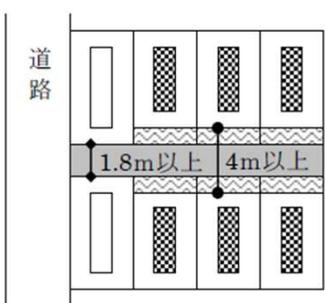
(一般同意)

運用基準

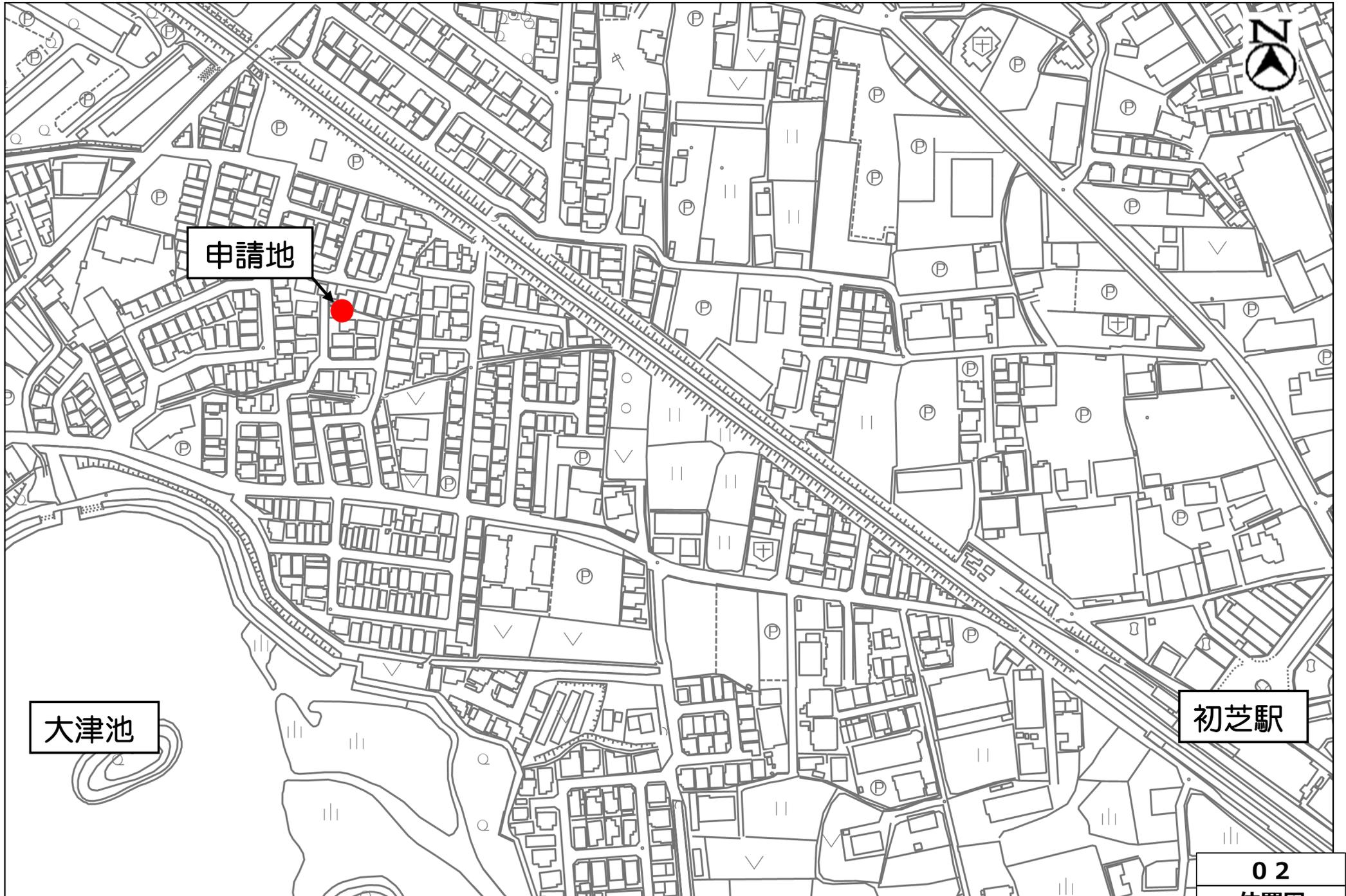
・建築審査会に諮問する案件のうち定型的でないもの

(個別同意)

提案基準 7・一括同意基準カ

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			提案基準	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メートル以上に拡張されることが確実に見込まれる場合	(例) 	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張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、 <u>おおむね10年以上経過しているもの【一括同意⇒20年】</u> (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、 <u>おおむね10年以上経過しているもの【一括同意⇒20年】</u>	(1) 道路状空地について「協定書」を締結していること。	(2) 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。 (3) 袋路状通路の場合、延長は原則として3.5メートル以下であること。【一括同意⇒削除】 (4) 原則として、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、 <u>原則として</u> 専用住宅等や既存の用途の建替えて地階を除く階数が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。【一括同意⇒削除】 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。	提案基準 7	一括同意基準カ

東区野尻町（申請地位置図）



大津池

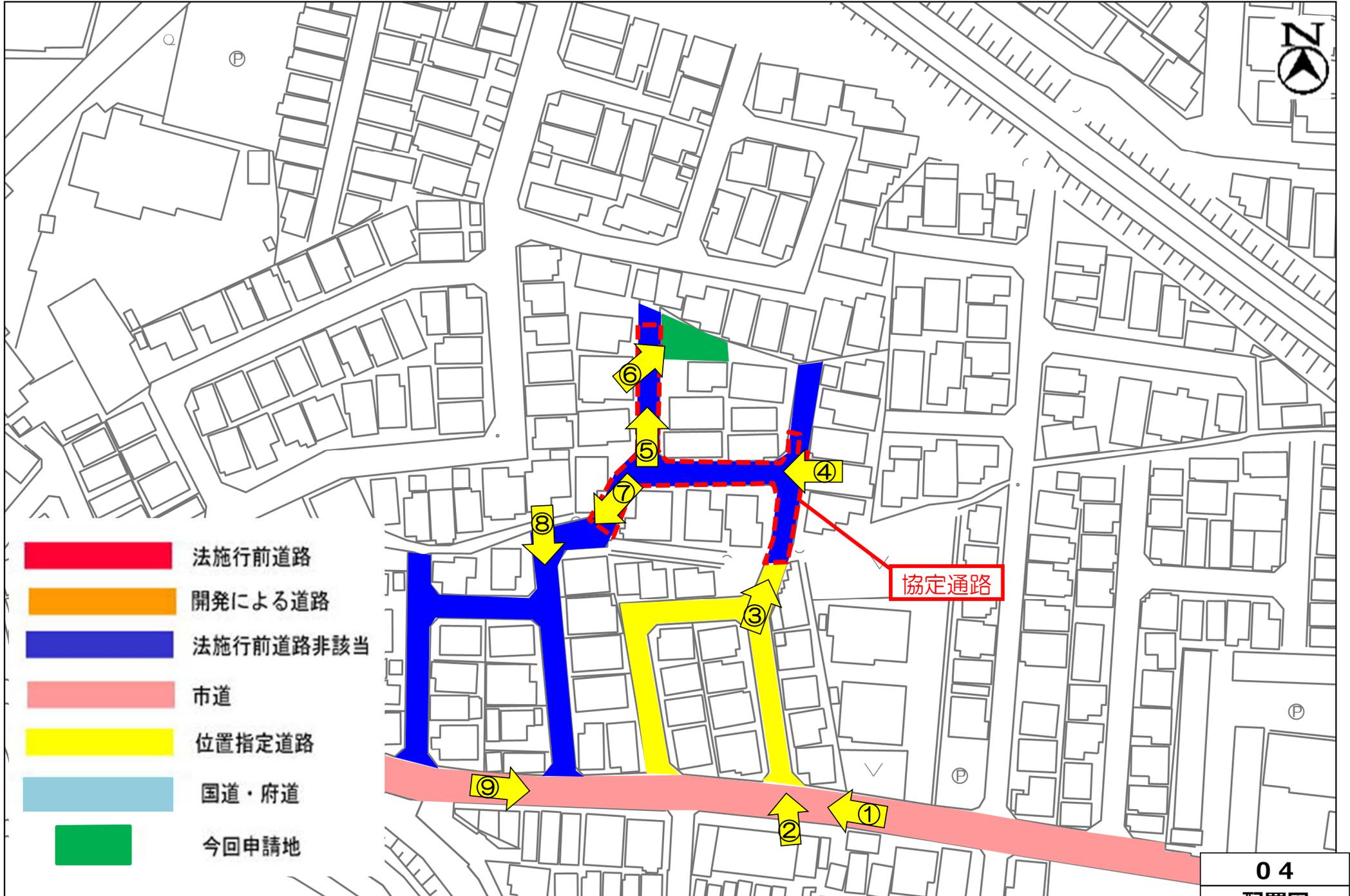
申請地

初芝駅

東区野尻町（申請概要）

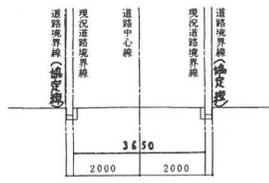
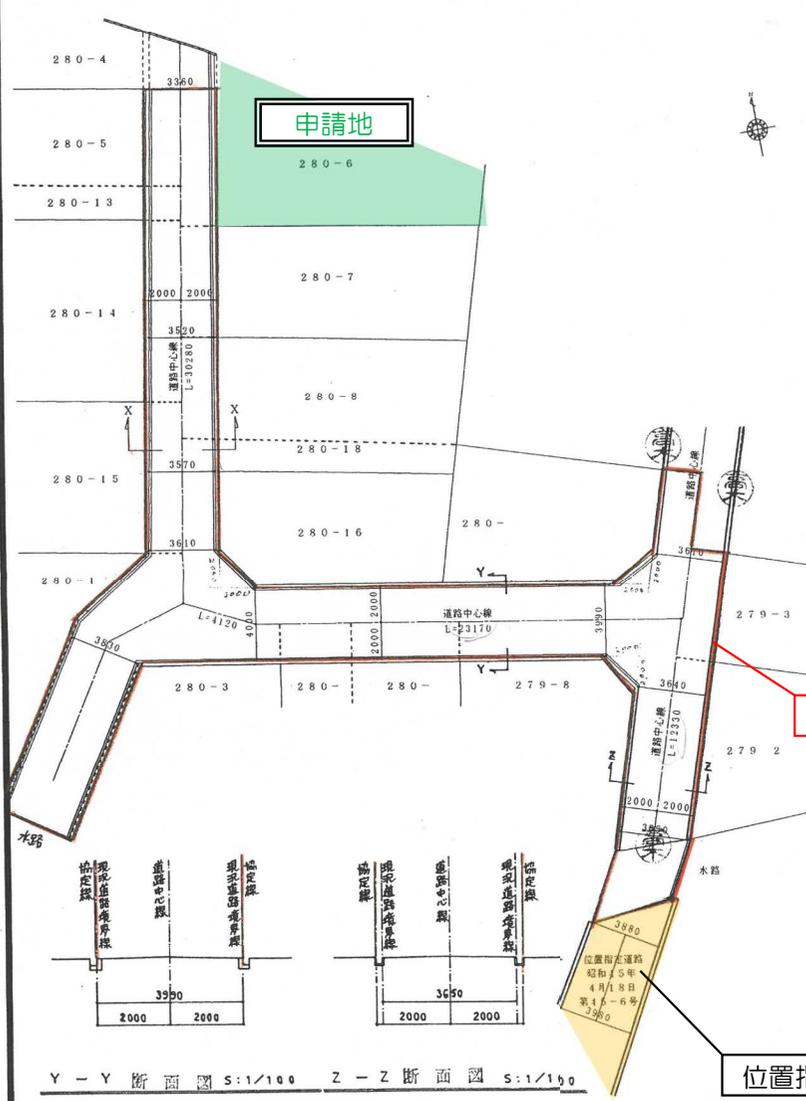
敷地の位置		東区野尻町280番6の一部		
地域・地区		第一種中高層住居専用地域、 指定建蔽率60%、指定容積率200%、準防火地域		
主要用途		一戸建ての住宅(自動車車庫付き)		
申請建築物用途		一戸建ての住宅(自動車車庫付き)		
工事種別		新築		
構造		木造(準耐火建築物)		
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積		76.88 m ²	—	76.88 m ²
建築面積		40.50 m ²	—	40.50 m ²
延べ面積		110.16 m ²	—	110.16 m ²
建蔽率		52.68 %	—	52.68 %
容積率		129.60 %	—	129.60 %
建築物の 高さ	最高	9.498 m	—	
	軒高	8.800 m	—	
建築物の階数		3階	—	

東区野尻町（申請地配置図）



東区野尻町（協定図）

協定通路（空地）申請図 [No. 1-31 / 1-109]



X - X 断面図 S:1/100



付近見取図



地籍図

協定通路

位置指定道路

Y - Y 断面図 S:1/100 Z - Z 断面図 S:1/100

敷地現況図 S:1/200

この図面の朱線のとおり協定通路（空地）として整備し、確保及び維持管理することを誓約します。
 なお、私の所有部分を他の者に譲り渡す際にはその譲受人に対してその旨申し送りすることを申し添えます。

平成13年 11月 14日

協定通路 (空地)位置	堺市 野尻 町	280-3・280-15・280-2 280-17・279-8番 280-1 280-14・280-5 280-7 280-13・280-14 280-7	279-7・280- 277-5・279-2 280-8・280-
地番	住所	氏名	印
280-3			
//			
承	280-15		
	280-2		
	280-17		
	279-8		
	280-12		
諾	280-16		
	280-5		
	//		
	280-13		
	//		
書	280-14		
	280-1		
	280-7		
	280-6		
備考	279-7		
	280-11		
	279-3		
	279-2		
	280-8		
	280-13		

- (注意)
- 備考欄には、権利者の承諾に関連し特記すべき事項を記入すること
 - 協定通路（空地）部分の権利者の承諾書は自筆署名とし、印鑑は原則実印、印鑑証明書（法人の場合、資格証明書も必要）を添付のこと。
 - 協定通路（空地）部分の土地登記簿謄本を添付のこと。
 - 附近見取図と地籍図の方位は一致させること。
 - 協定通路（空地）構造図（平面・断面）は、方位・縮尺、敷地と協定通路（空地）の関係、地番及び所有権境界、現況建築物、構造物等を記入すること。
 - 協定通路（空地）部分は、朱線で囲い幅員及び長さ（単位：メートル、小数点以下第2位まで）、協定通路（空地）構造物整備計画等を記入すること。

縮尺	見取図	1/2500	地籍図		構造図	平面	断面
						1/200	1/10

図面作成者
住所氏名

東区野尻町 写真① 南側市道から位置指定道路接続部



東区野尻町 写真② 南側位置指定道路



東区野尻町 写真③ 南側位置指定道路から協定通路部



東区野尻町 写真④ 協定通路部



東区野尻町 写真⑤ 協定通路部



東区野尻町 写真⑥ 申請地



東区野尻町 写真⑦ 協定通路部



東区野尻町 写真⑧ 道路状空地から南側市道





東区野尻町 調査意見（抜粋）

- 申請地が接する道路状空地は、現況幅員3.7mから4.0m、位置指定道路に接続しており、幅員を4mとする協定が結ばれている。表面はアスファルトで舗装され、側溝が整備されている。
- 許可に係る建築物は、昭和43年に建築された一戸建て住宅の建替である。
- 道路状空地は申請地から南に約30mの位置で2方向に分岐し、位置指定道路及び道路状空地を經由して、それぞれ南側の市道まで通り抜けており、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと認められる。
- 市道につながる道路状空地の一部は協定が締結されておらず、法上の道路である位置指定道路の接続部からを袋路状通路として取り扱い、その延長は約70mで35mを超えることから、一括同意基準力には該当せず、提案基準7による一般同意案件として付議する。

◆趣旨

持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針～これからの容積率緩和制度の運用ガイドライン～（令和8年4月都市計画課策定予定。以下「都市機能誘導方針」という。）において、めざすべき都市像の実現に向けた都市機能誘導方針と都市機能誘導区域における容積率緩和に関する制度を運用するために、建築基準法第59条の2第1項に規定する総合設計制度を運用するとされたことを踏まえ、都市機能誘導方針に基づいて行われる総合設計制度の許可に関し必要な事項を定め、計画的かつ質の高い都市開発を通じて、市街地環境の整備・改善及び都市機能の向上を図ることを目的とし新たに「（仮称）**堺市都市機能誘導適合型総合設計制度許可要領**」を定める。

2. 許可の基本要件（案）

◆適用区域

都市機能誘導方針で定める「適用する区域」

◆敷地要件（現要領と同規模）

用途地域	敷地面積
商業地域	500㎡
近隣商業地域	1,000㎡
第1種中高層住居専用地域・第1種住居地域・準工業地域	2,000㎡

◆前面道路

計画建築物の前面道路（前面道路が2以上あるときは少なくともその1つ）の幅員は、原則として6m以上（近隣商業地域、商業地域、にあっては8m以上）であること。

◆敷地形態

敷地は、共同化等により、集約して規模の拡大を図り、できる限り整形のものとする。

2. 許可の基本要件（案）

◆周辺への配慮

周辺の環境に対する配慮として、都市機能誘導方針の基本要件等に掲げる事項を満足させること。

都市機能誘導方針 基本要件等

1) 建物低層部への誘導用途の導入

建物低層部において、緩和する容積率に応じて、堺市立地適正化計画に基づく立地が望ましい施設を導入すること。

2) オープンスペースの設計と運用の手引きへの適合

歩行・滞留空間は、別途定める「オープンスペースの設計と運用の手引き」に沿って計画されるものであること。

3) 周辺景観への配慮

「堺市景観形成ガイドライン」を踏まえ、周囲の景観特性に配慮した建築計画とすること。

4) 環境への配慮

脱炭素都市の実現に向けた環境配慮に対する取組として、延床面積が2,000㎡を超えるものについては、原則「CASBEE 堺」に基づく評価が「Aランク」以上となるものであること。

5) 住環境の保全

建築計画に伴う周辺の住環境に影響を与えると予測される事項（日影の発生、電波障害、騒音、風害、プライバシー等）への影響に関して、適切な措置をとるよう配慮を行うこと。

6) 周辺環境及び敷地内に対する建築計画上の配慮

開発に伴う景観上の変化、交通負荷の増大、落下物対策など、建築計画が周辺環境や敷地内に及ぼす影響、並びにバリアフリー化、地震・津波や洪水、高潮、内水等による都市災害への対応などについて、関係法令等を遵守し、必要な配慮を行うこと。

7) 容積率緩和にあたって評価する取組の担保

各取組については、その確実な整備や整備後の適切な維持管理等が担保されるよう、建築主等はその内容に応じて、本市に対する誓約書の提出や本市との協定の締結を行うこと。また、整備した部分の維持管理状況について、定期的に本市へ報告し確認を受けること。

3. オープンスペースの評価（案）

◆オープンスペースの有効面積

オープンスペースの有効面積は各基準に基づいて取組内容を評価し、その適合度に応じて算定するものとする

歩行空間・ 滞留空間の整備	A.オープンスペース共通の整備基準		評価項目【抜粋】	オープンスペース全体に適用	
	1)配置・形状・規模・周囲へのしつらえ		▶歩道の整備状況や区域の特性等を踏まえて、適切な種類・区分・形状・規模のオープンスペースを配置		
	2)景観に配慮されたデザインと魅力的な都市空間の形成		▶敷地周辺の緑地・河川などのクールスポットや風環境の特性を把握し、敷地内の風の道に配慮		
	3)すべての人が安心・安全に利用できるもの		▶防犯灯等の照明設備の設置		
	4)都市空間の快適向上をめざした緑化		▶人々の目に触れるような植栽配置 等		
	5)オープンスペースに設ける工作物				
	B.オープンスペースの種類に応じた整備基準		評価項目【抜粋】	オープンスペースの種類ごとに適用	
	歩行空間	1)歩道状空地①歩行ゾーン+歩行空間向上ゾーンの整備			▶歩行ゾーンと歩行空間向上ゾーンは段差を設けない等
		2)歩道状空地②歩行空間向上ゾーンの整備			▶バリアフリーに対応した整備
		3)敷地内貫通通路の整備			▶植栽樹木は、樹幹による緑陰空間を設けるよう配置 等
滞留空間	1)屋外滞留広場の整備		▶滞留空間を向上させるための植栽やベンチ等について、		
	2)屋内滞留広場の整備		居心地の良い空間となるよう配置 等		
C.整備した公共的空間の利活用の基準【任意の取組】			評価項目【抜粋】		
1)誘導用途と一体的に機能する空間			▶滞留空間に面する部分への誘導用途の配置 等		
2)バス待合機能の整備			▶バス停留所に近接して敷地内にベンチ等を設置 等		
3)暑熱対策の整備			▶屋上緑化、ミスト設備の設置 等		
4)防災と防犯に係る整備			▶人通りが少ない場所等への防犯カメラの設置 等		
5)公共トイレの設置に係る整備			▶すべての人が利用できる公共トイレの設置 等		
D.質の高い緑化を確保する整備基準【任意の取組】			評価項目【抜粋】		
都市緑地法の規定に基づく緑地確保指針（国土交通省）への適合			▶優良緑地確保計画認定制度（TSUNAG）の認定取得		

3. オープンスペースの評価（案）

◆空地率の下限

計画建築物の敷地内の空地率（敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合をいう。）は、次の表に掲げる数値以上とする。

基準建蔽率	空地率の下限（C：基準建蔽率）
	容積割増しの場合
5.5/10を超える場合	1.20 - C

◆オープンスペースの整備

敷地内には、オープンスペースを整備しなければならない。

◆オープンスペース率

有効オープンスペース率（a）は式によって算定するものとする。

有効オープンスペース率（a） = （S / A）
A：敷地面積
S：オープンスペースの有効面積の合計

◆オープンスペースの下限

次式によって得られる値以上確保するものであること。

有効オープンスペース率（a）の下限
$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

C：基準建蔽率（建築基準法第53条の規定による建蔽率をいう。）

4. 容積の割増し（案）

◆容積の割増し

許可による容積率の割増しにあたって、容積率の最高限度は、基準容積率（法第52条第1項から第7項まで及び第9項の規定による容積率をいう。ただし、都市計画法第8条第1項第2号で定める特別用途地区として指定されている特別住居地区内については、法第52条第1項第2号に定める数値は20/10とする。以下同じ。）に従い、次に掲げる式によって得られる数値以下とする。

$$V' = v \times \{ 1 + (a - 0.1) \times k_i \times k_A \} + \beta$$

V' : 容積率の最高限度

v : 基準容積率

a : 有効オープンスペース率

k_i : 基準容積による補正係数 $1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$

k_A : 割増係数（下表による。以下同じ。）

β : 運用基準に掲げる取組に応じた特別の割増容積（%）

◆容積割増の限度

上記に規定する容積率の割増しを行うにあたって、計画建築物の延べ面積は、次に掲げるものを限度とする。

$$A \times v \times 1.5 \text{ と } A \times (v + 20/10) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

5. 公開空地の表示及び維持管理（案）

◆維持管理及び管理報告

1.維持管理義務

- ① 建築主等は、容積率緩和にあたって整備した部分を適切に維持管理する旨の誓約書を市に提出する。
- ② 維持管理責任者を選任し選任届を市に提出する。
- ③ 建物を譲渡または賃貸する場合には、売買契約書等に維持管理責任の義務を明記し十分周知する。なお、譲渡等を受けた者は維持管理に関する義務を承継するものとし、速やかに変更について届出を行う。

2.管理報告

- ① 維持管理責任者は、容積率緩和にあたり整備した事項の維持管理状況について、年に1回市に報告する。
- ② 市は提出された報告書をもとに現地の維持管理状況を確認する。適切に維持されていない場合は、速やかな是正とその是正内容について報告を求めるものとする。