

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7年度 第6回建築審査会

	報告番号	第7-11号	第7-12号	第7-13号
申請地	申請者	—	堺市長 永藤英機	—
	敷地の位置	中区深井水池町3022番	堺区大浜北町4丁77番1の一部	東区引野町3丁55番12、55番13
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種住居地域
建築物の概要	建築物の用途	一戸建ての住宅	市民プール更衣室 (増築部分 券売机上屋)	一戸建ての住宅
	敷地面積	60.46㎡	898.68㎡	106.63㎡
	建築面積	36.85㎡	申請部分 4.89㎡ (全体299.31㎡)	51.34㎡
	延べ面積	96.26㎡	申請部分 4.89㎡ (全体274.91㎡)	96.89㎡
	構造	木造	鉄骨造	木造
	階数	3	1	2
	高さ	9.546m	2.608m	7.348m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地	公園	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	4.0m	—	4.7m
	協定幅員	4.0m	—	4.7m
	既設 経過年数	47年	—	51年
許可内容	許可年月日	令和7年10月28日	令和7年12月24日	令和7年12月3日
	許可番号	堺建安第X-8号	堺建安第X-10号	堺建安第X-11号
	一括同意基準	工号 該当	キ号 該当	工号 該当
	備考			

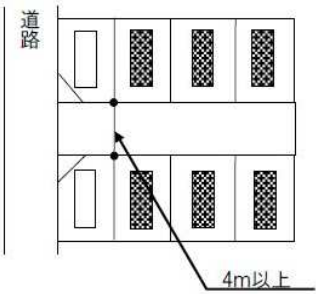
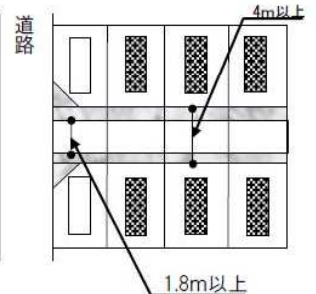
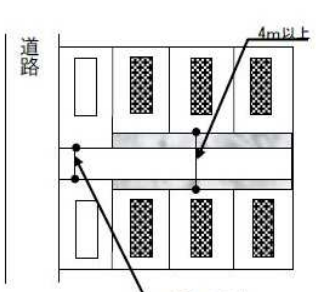
報告一覧表 (法第43条第2項第2号一括同意基準による許可)

	報告番号	第7-14号	第7-15号	第7-16号
申請地	申請者	—	—	—
	敷地の位置	西区鳳南町3丁181番5の一部	東区石原町3丁124番2の一部	東区石原町3丁124番5の一部
	用途地域	第1種住居地域	市街化調整区域	市街化調整区域
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	一戸建ての住宅
	敷地面積	99.46㎡	121.41㎡	135.94㎡
	建築面積	56.16㎡	42.12㎡	59.53㎡
	延べ面積	111.12㎡	72.09㎡	108.94㎡
	構造	鉄骨造	木造	木造
	階数	2	2	2
	高さ	7.492m	8.717m	7.177m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	2.18m~3.58m	3.5m~4.0m	3.5m~4.0m
	協定幅員	4.0m	4.0m	4.0m
	既設 経過年数	54年	50年	53年
許可内容	許可年月日	令和7年12月17日	令和7年12月23日	令和8年1月16日
	許可番号	堺建安第X-12号	堺建安第X-13号	堺建安第X-14号
	一括同意基準	才号 該当	才号 該当	才号 該当
	備考			

第11号 中区深井水池町

	報告番号	第7-11号	第7-12号	第7-13号
申請地	申請者	—	堺市長 永藤英機	—
	敷地の位置	中区深井水池町3022番	堺区大浜北町4丁77番1の一部	東区引野町3丁55番12、55番13
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種住居地域
建築物の概要	建築物の用途	一戸建ての住宅	市民プール更衣室 (増築部分 券売机上屋)	一戸建ての住宅
	敷地面積	60.46㎡	898.68㎡	106.63㎡
	建築面積	36.85㎡	申請部分 4.89㎡ (全体299.31㎡)	51.34㎡
	延べ面積	96.26㎡	申請部分 4.89㎡ (全体274.91㎡)	96.89㎡
	構造	木造	鉄骨造	木造
	階数	3	1	2
	高さ	9.546m	2.608m	7.348m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地	公園	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	4.0m	—	4.7m
	協定幅員	4.0m	—	4.7m
	既設 経過年数	47年	—	51年
許可内容	許可年月日	令和7年10月28日	令和7年12月24日	令和7年12月3日
	許可番号	堺建安第X-8号	堺建安第X-10号	堺建安第X-11号
	一括同意基準	工号 該当	キ号 該当	工号 該当
	備考			

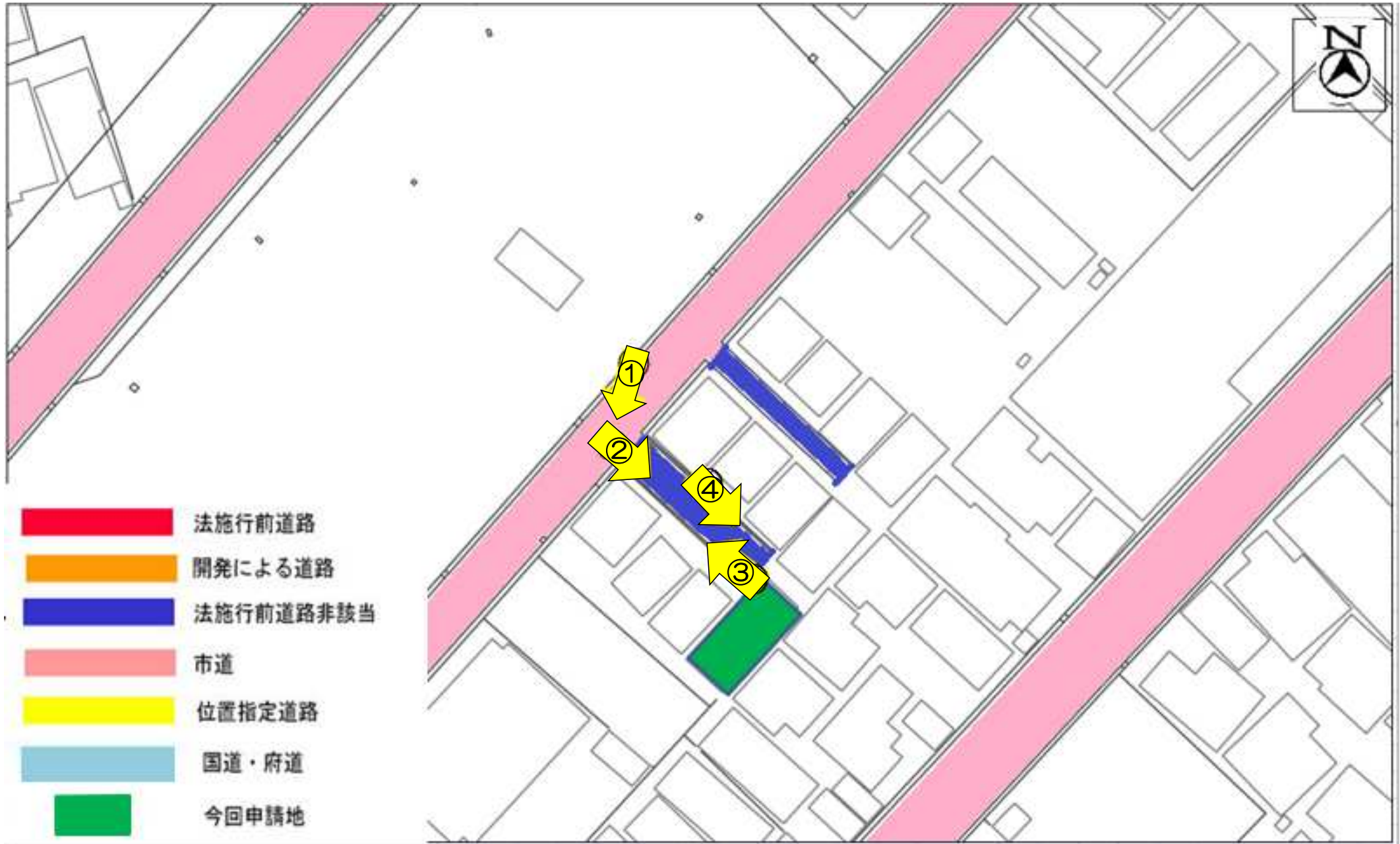
一括同意基準 工号

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経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。	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経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経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な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

中区深井水池町（申請地位置図）



中区深井水池町（申請地配置図）



中区深井水池町（協定書）

道路位置 協定道路 申請図

6.00m

4.00m

付見取図

4.00m

道路断面図

この図面のとおりに道路位置の指定変更を承諾いたします。

平成 6 年 12 月 20 日

住所 氏名

承諾書

備考

(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。
- 図面中に地番、権利別およびその氏名をそれぞれ記入すること。
- 申請地内に都市計画道路、公園等があれば記入すること。
- 申請道路の幅員および長さを記入すること。
(単位メートル、小数点以下2位まで)
- 附近見取図、道路構造図および土地に高低差がある場合はその断面を記入すること。
- 附近見取図と地籍図の方位は一致させること。
- この原図は正本に添付すること。

縮尺

図面作成者 住所氏名

中区深井水池町 写真① 北側市道接続部



中区深井水池町 写真② 協定通路



中区深井水池町 写真③ 協定通路



中区深井水池町 写真④ 申請地



第12号 堺区大浜北町

	報告番号	第7-11号	第7-12号	第7-13号
申請地	申請者	—	堺市長 永藤英機	—
	敷地の位置	中区深井水池町3022番	堺区大浜北町4丁77番1の一部	東区引野町3丁55番12、55番13
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種住居地域
建築物の概要	建築物の用途	一戸建ての住宅	市民プール更衣室 (増築部分 券売机上屋)	一戸建ての住宅
	敷地面積	60.46㎡	898.68㎡	106.63㎡
	建築面積	36.85㎡	申請部分 4.89㎡ (全体299.31㎡)	51.34㎡
	延べ面積	96.26㎡	申請部分 4.89㎡ (全体274.91㎡)	96.89㎡
	構造	木造	鉄骨造	木造
	階数	3	1	2
	高さ	9.546m	2.608m	7.348m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地	公園	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	4.0m	—	4.7m
	協定幅員	4.0m	—	4.7m
	既設 経過年数	47年	—	51年
許可内容	許可年月日	令和7年10月28日	令和7年12月24日	令和7年12月3日
	許可番号	堺建安第X-8号	堺建安第X-10号	堺建安第X-11号
	一括同意基準	工号 該当	キ号 該当	工号 該当
	備考			

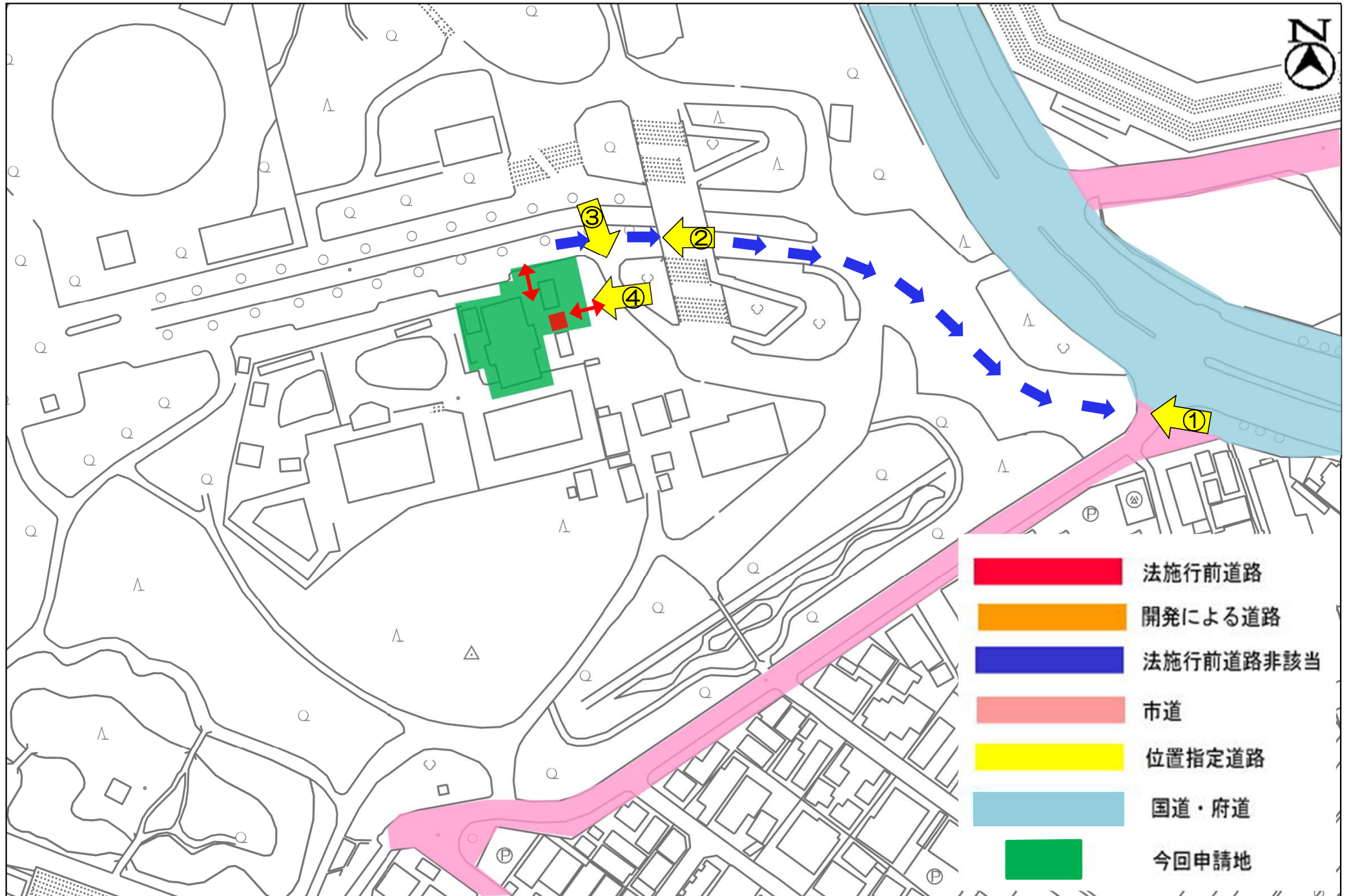
一括同意基準 キ号

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	
(1号) その敷地の周囲に公園、 緑地、広場等広い空地を 有すること。	敷地の周囲に公園等広 い空地を有する場合		次に掲げる敷地における建築物 公園、緑地、広場等広い空地(公共 <u>用空地</u>)内にある敷地	通行、給排水等につ いて施設管理者との 協議が整っているこ と。	敷地から公園内通路等を経 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。	公園、緑地、広場等の利用 目的に適合する建築物で あること。	キ
(2号) その敷地が農道その他 これに類する公共の用 に供する道(幅員4メー トル以上のものに限 る。)に2メートル以上 接すること。	敷地が農道等(河川敷) の公共の用に供する道 に接する場合		一般の通行の用に供されている公 共性のある幅員4メートル以上の 次に掲げる道(公共用通路)に2メ ートル以上接している敷地におけ る建築物 (1)土地改良事業、農道整備事業に よる農道 (2)河川又は海岸の管理用の道 (3)港湾施設である道 (4)国又は地方公共団体の管理す る道	通行、給排水等につ いて管理者との協議 が整っていること。	(1)敷地から公共用通路を 經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)通行の用に供しており、 その境界が側溝等で明確 なこと。	その敷地が接する公共用 通路を「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。	ア
(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。	その敷地と道路の間に 河川等が存在する場合		その敷地と道路の間に存在する次 に掲げる空地に2メートル以上接 している敷地における建築物 (1)河川 (2)道路事業等の拡幅予定地	将来にわたって安定 的に利用できること について、工作物の 設置許可又は施工承 認等を得ている等、 管理者との協議が整 っていること。	敷地からその部分を経由し て法上の道路と有効に接続 され、実質上、避難及び通 行の安全上支障がないこ と。		イ
	市道認定予定道路に接 する場合で当該市道の 認定について議会の承 認を得るまでの間の取 り扱い		市道認定予定道路に2メートル以 上接している敷地における建築物	市道認定の予定が明 らかなもの	確認申請の受付又は堺市経 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)	その敷地が接する市道認 定予定道路を「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。	ウ

堺区大浜北町（申請地位置図）



堺区大浜北町（申請地配置図）



堺区大浜北町 写真① 東側府道より大浜公園（出入口）



堺区大浜北町 写真② 公園内通路（北側）



堺区大浜北町 写真③ 公園内通路（東側）



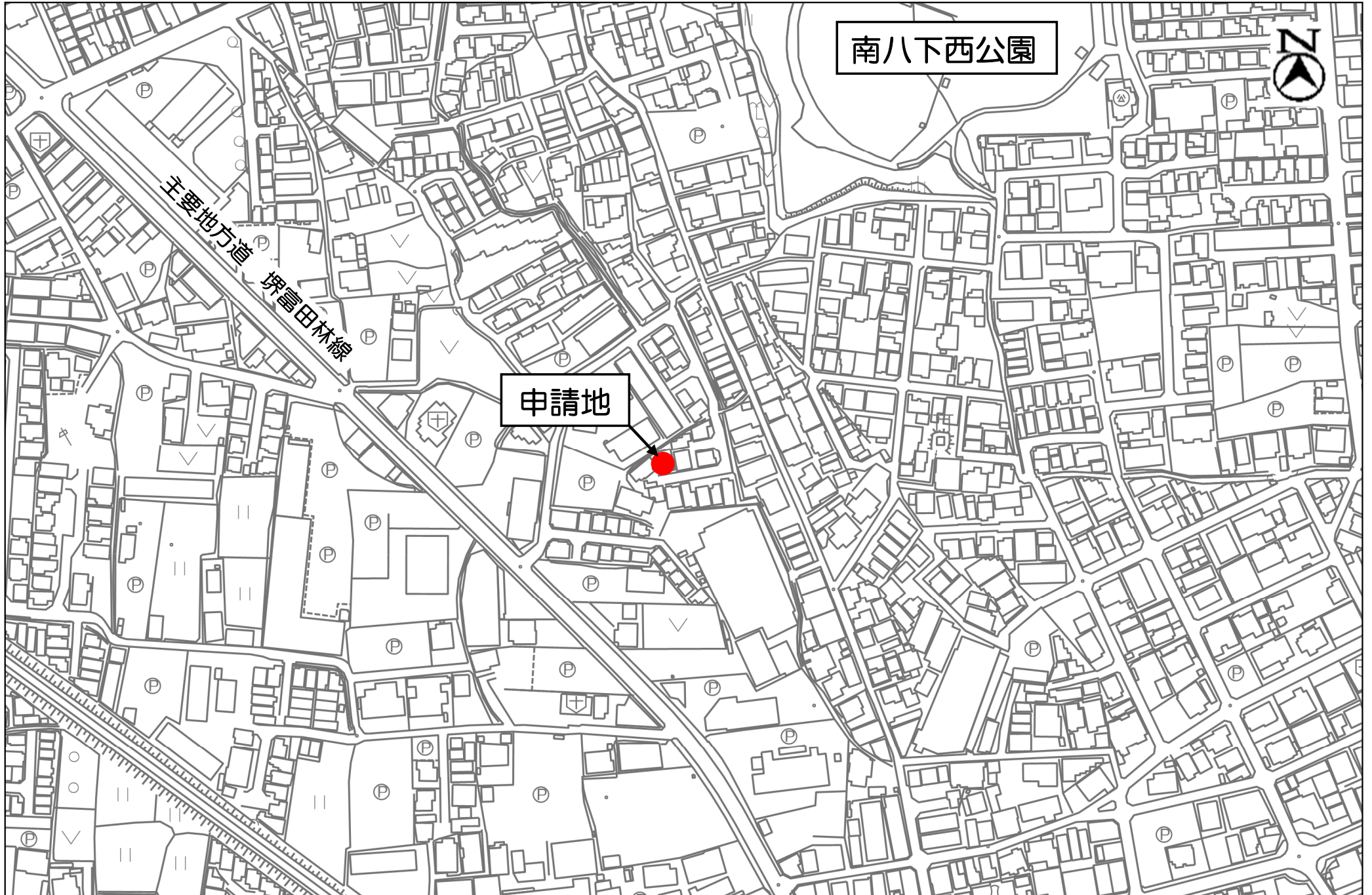
堺区大浜北町 写真④ 申請地 増築部分（券売机上屋）



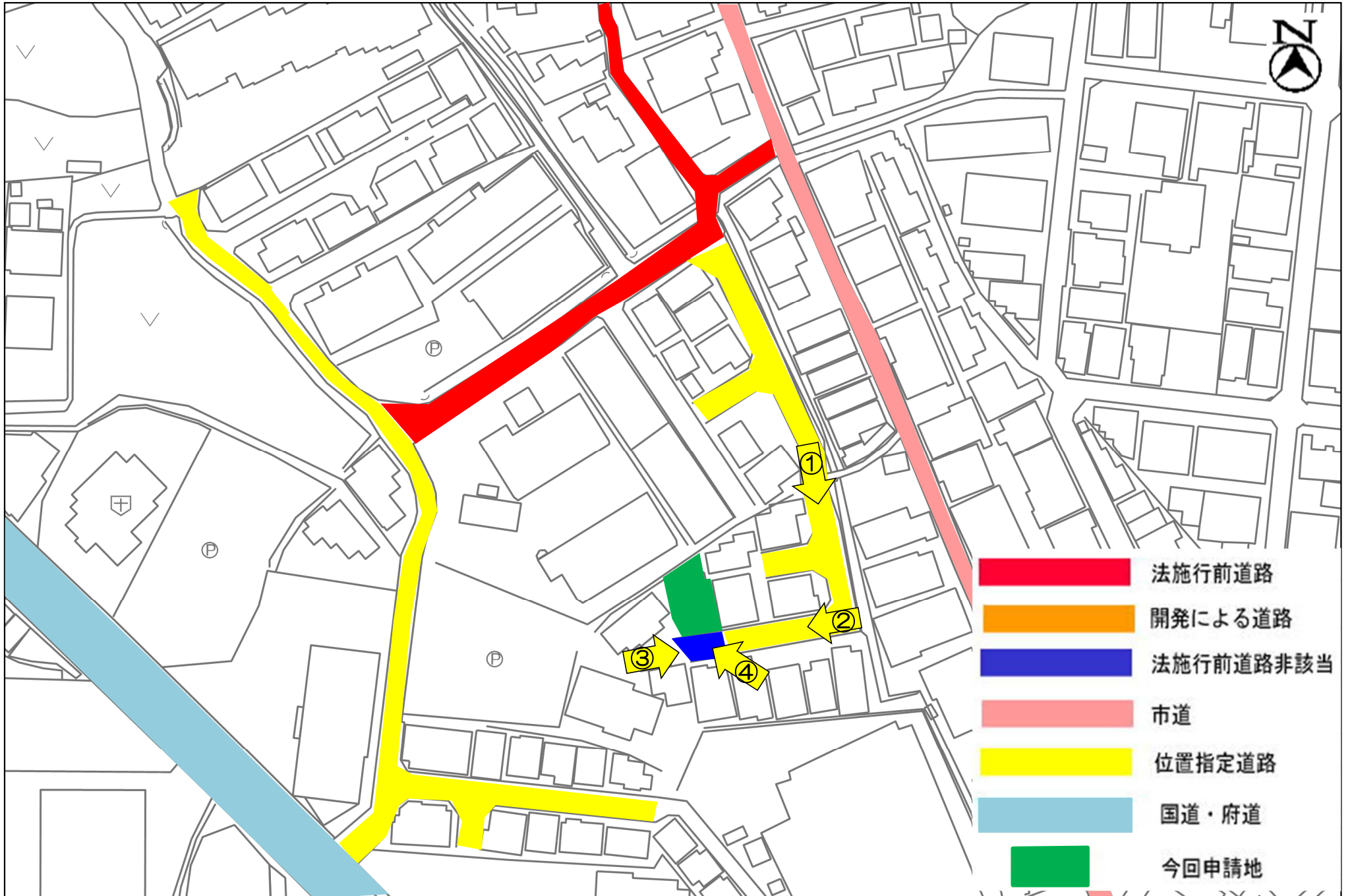
第13号 東区引野町

	報告番号	第7-11号	第7-12号	第7-13号
申請地	申請者	—	堺市長 永藤英機	—
	敷地の位置	中区深井水池町3022番	堺区大浜北町4丁77番1の一部	東区引野町3丁55番12、55番13
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種住居地域
建築物の概要	建築物の用途	一戸建ての住宅	市民プール更衣室 (増築部分 券売机上屋)	一戸建ての住宅
	敷地面積	60.46㎡	898.68㎡	106.63㎡
	建築面積	36.85㎡	申請部分 4.89㎡ (全体299.31㎡)	51.34㎡
	延べ面積	96.26㎡	申請部分 4.89㎡ (全体274.91㎡)	96.89㎡
	構造	木造	鉄骨造	木造
	階数	3	1	2
	高さ	9.546m	2.608m	7.348m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地	公園	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	4.0m	—	4.7m
	協定幅員	4.0m	—	4.7m
	既設 経過年数	47年	—	51年
許可内容	許可年月日	令和7年10月28日	令和7年12月24日	令和7年12月3日
	許可番号	堺建安第X-8号	堺建安第X-10号	堺建安第X-11号
	一括同意基準	工号 該当	キ号 該当	工号 該当
	備考			

東区引野町（申請地位置図）



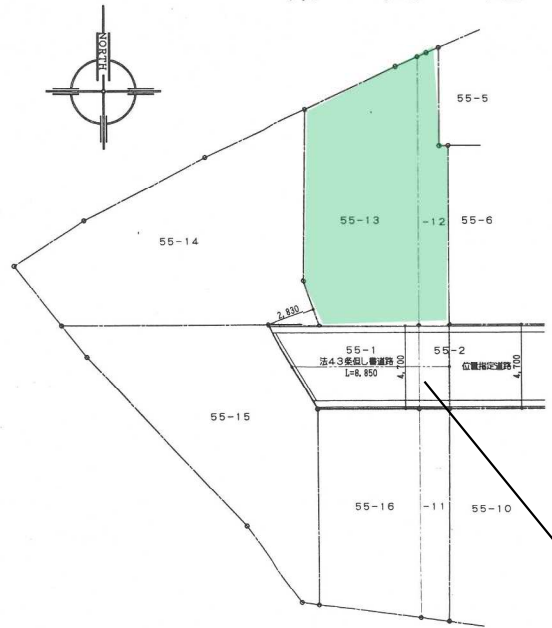
東区引野町（申請地配置図）



東区引野町 (通路図面)

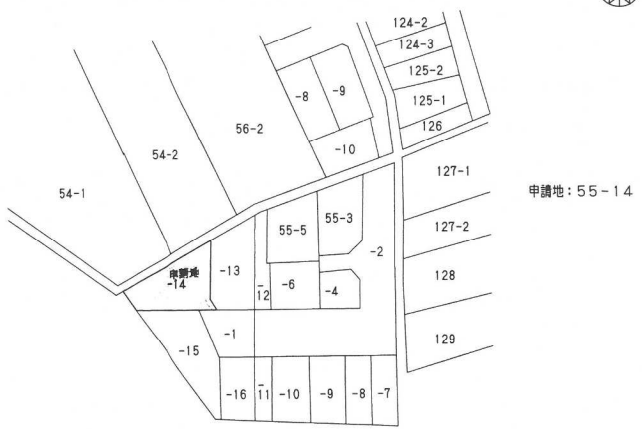
協定道路申請図

No. 11-6



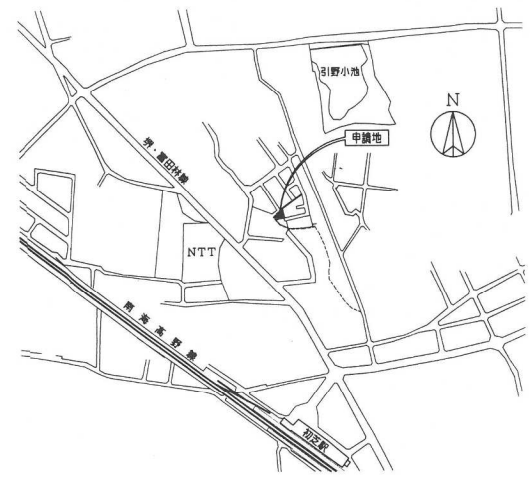
平面図 S=1:200

通路部(東区引野町55番1、55番2)
沿接住民の共有地

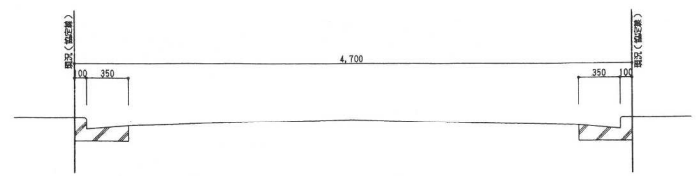


大阪法務局界支局 備付 地籍図転写 H11.5.20

地籍図



付近見取図



道路断面図 S=1:30

この図面の朱線のとおり協定道路として
整備し空地を確保することを誓約します。
売買の場合には買主上記内容を周知します。
11年5月24日

住所	氏名	印
承		
諾		
書		
備		
考		

備考

- (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。
 - 図面中に地番、権利別およびその氏名をそれぞれ記入すること。
 - 申請地内に都市計画道路、公園等があれば記入すること。
 - 申請道路の幅員および長さを記入すること。
(単位メートル、小数点以下2位まで)
 - 附近見取図、道路構造図および土地に高低差がある場合はその断面を記入すること。
 - 附近見取図と地籍図の方位は一致させること。

申請地名	堺市引野町3丁55-14		
縮尺	見取図 1:1,000	地籍図 1:1,000	構造図 1:30
図面作成者	住所氏名		

東区引野町 写真① 北側位置指定道路



東区引野町 写真② 北側位置指定道路接続部



東区引野町 写真③ 道路状空地



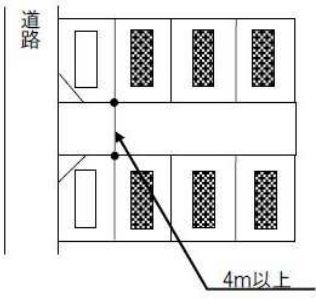
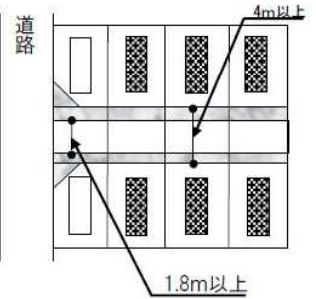
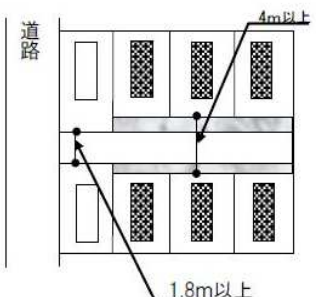
東区引野町 写真④ 申請地



第14号 西区鳳南町

	報告番号	第7-14号	第7-15号	第7-16号
申請地	申請者	—	—	—
	敷地の位置	西区鳳南町3丁181番5の一部	東区石原町3丁124番2の一部	東区石原町3丁124番5の一部
	用途地域	第1種住居地域	市街化調整区域	市街化調整区域
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	一戸建ての住宅
	敷地面積	99.46㎡	121.41㎡	135.94㎡
	建築面積	56.16㎡	42.12㎡	59.53㎡
	延べ面積	111.12㎡	72.09㎡	108.94㎡
	構造	鉄骨造	木造	木造
	階数	2	2	2
	高さ	7.492m	8.717m	7.177m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	2.18m~3.58m	3.5m~4.0m	3.5m~4.0m
	協定幅員	4.0m	4.0m	4.0m
	既設 経過年数	54年	50年	53年
許可内容	許可年月日	令和7年12月17日	令和7年12月23日	令和8年1月16日
	許可番号	堺建安第X-12号	堺建安第X-13号	堺建安第X-14号
	一括同意基準	才号 該当	才号 該当	才号 該当
	備考			

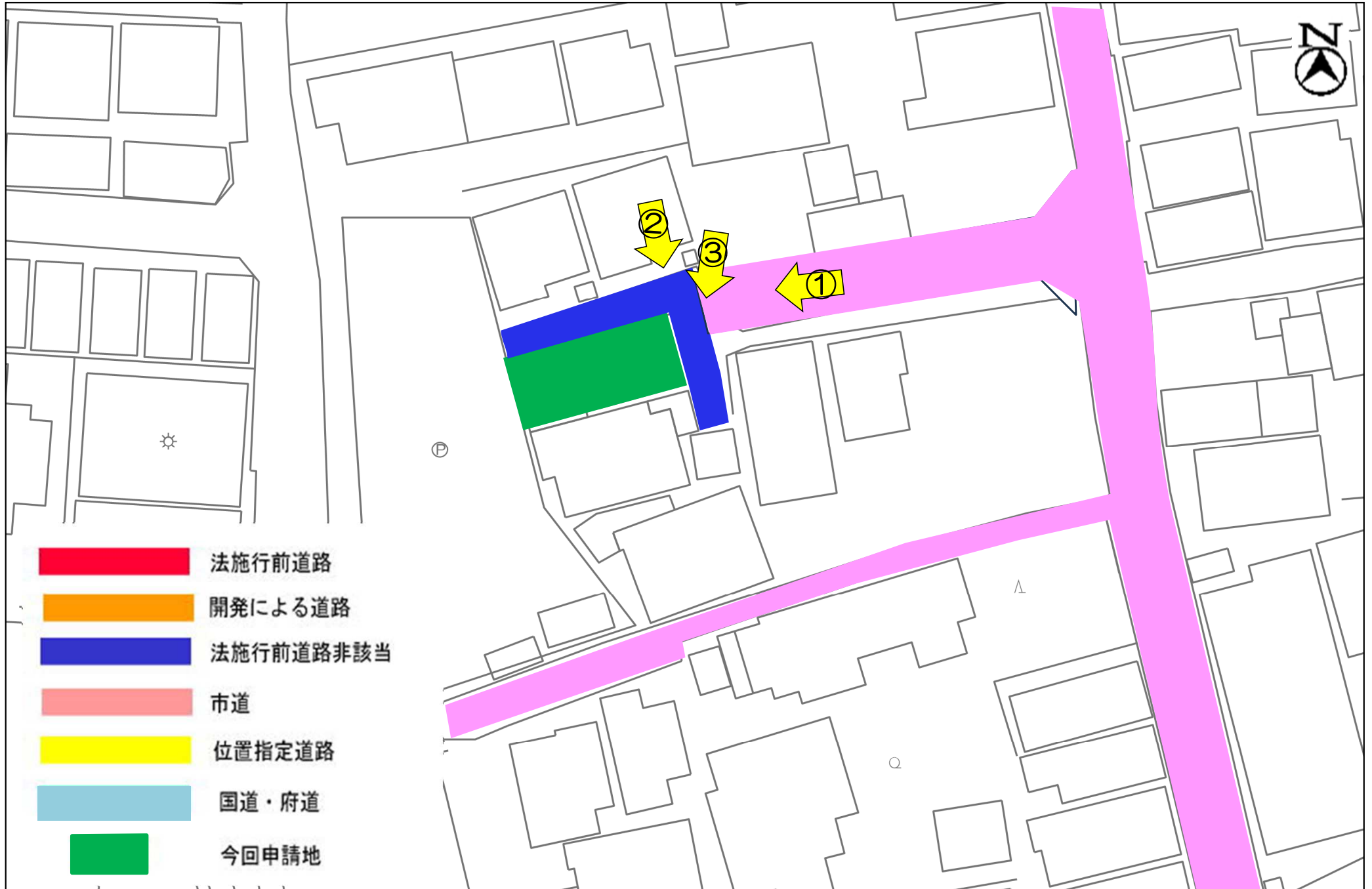
一括同意基準 才号

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「 <u>協定書</u> 」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を經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
	<u>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</u>		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「 <u>協定書</u> 」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を經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「 <u>協定書</u> 」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を經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

西区鳳南町（申請地位置図）



西区鳳南町（申請地配置図）



西区鳳南町 写真① 東側市道接続部



西区鳳南町 写真② 協定通路（東側）



西区鳳南町 写真③ 申請地



第15号 東区石原町

	報告番号	第7-14号	第7-15号	第7-16号
申請地	申請者	—	—	—
	敷地の位置	西区鳳南町3丁181番5の一部	東区石原町3丁124番2の一部	東区石原町3丁124番5の一部
	用途地域	第1種住居地域	市街化調整区域	市街化調整区域
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	一戸建ての住宅
	敷地面積	99.46㎡	121.41㎡	135.94㎡
	建築面積	56.16㎡	42.12㎡	59.53㎡
	延べ面積	111.12㎡	72.09㎡	108.94㎡
	構造	鉄骨造	木造	木造
	階数	2	2	2
	高さ	7.492m	8.717m	7.177m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	2.18m~3.58m	3.5m~4.0m	3.5m~4.0m
	協定幅員	4.0m	4.0m	4.0m
	既設 経過年数	54年	50年	53年
許可内容	許可年月日	令和7年12月17日	令和7年12月23日	令和8年1月16日
	許可番号	堺建安第X-12号	堺建安第X-13号	堺建安第X-14号
	一括同意基準	才号 該当	才号 該当	才号 該当
	備考			

東区石原町（申請地位置図）

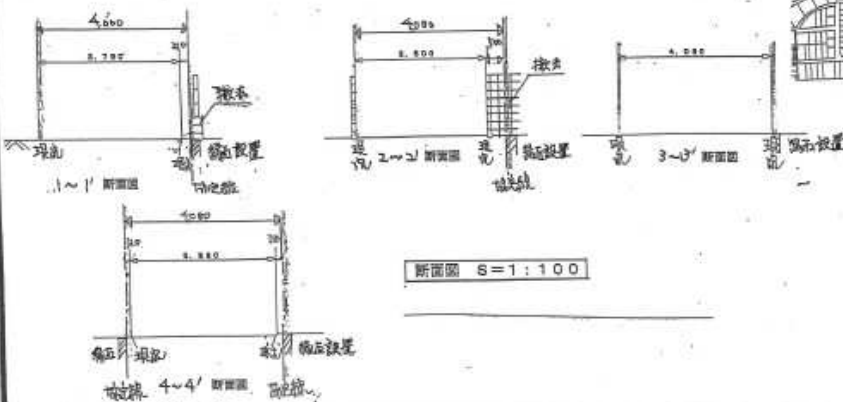
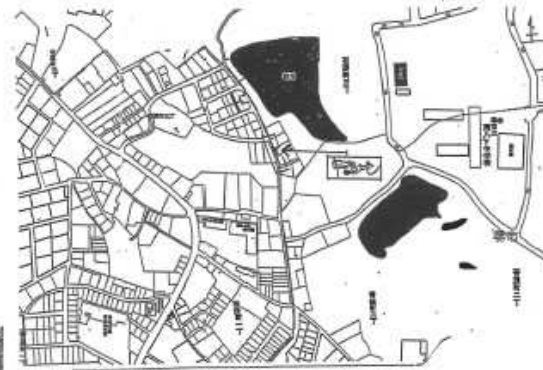
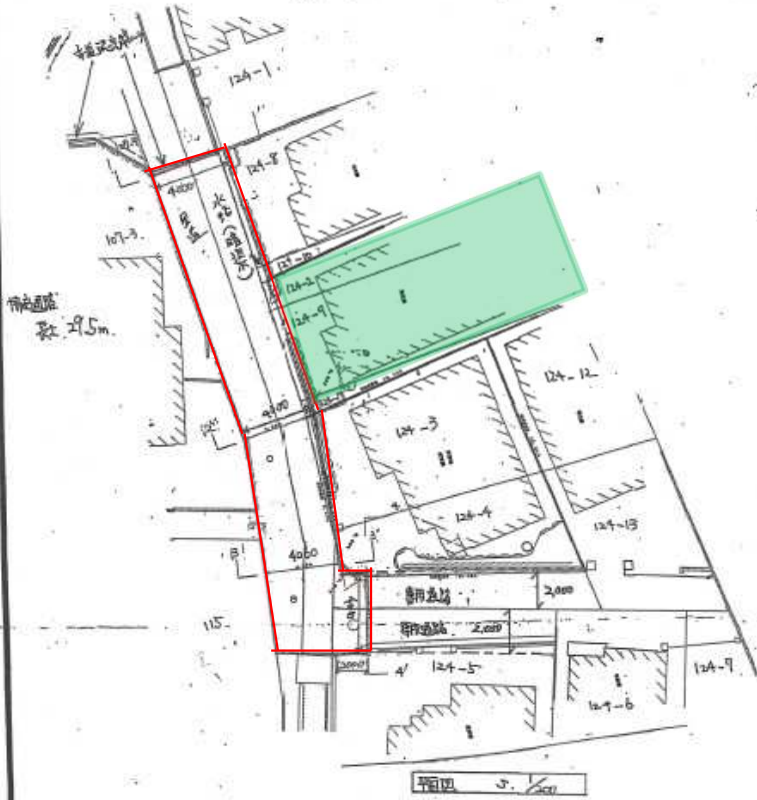


東区石原町（申請地配置図）



東区石原町 (協定書)

協定通路 (空地) 申請図 [No.14-14]



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。

19年 7月 26日

協定通路 (空地) 位置 堺市東区石原町 3丁 124-2~124-8 番の各一部

地番	住所	氏名	印
124-8			
124-10			
124-8			
124-10			
124-2			
124-9			
124-11			
124-12			
124-13			
124-6			
124-7			
124-5			
124-3			
124-4			

備考 協定通路部分は、既設の幅員 2000 mm に確保はす。

- (注意)
1. 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。
 2. 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、資力証明書も必要) を添付のこと。
 3. 協定通路 (空地) 部分の土地登記簿謄本を添付のこと。
 4. 附近見取図と地籍図の方位は一致させること。
 5. 協定通路 (空地) 横断面 (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。
 6. 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	地籍図	横断面	平面	断面

図面作成者 住所氏名

東区石原町 写真① 北側市道接続部



東区石原町 写真② 協定通路



東区石原町 写真③ 申請地



第16号 東区石原町

	報告番号	第7-14号	第7-15号	第7-16号
申請地	申請者	—	—	—
	敷地の位置	西区鳳南町3丁181番5の一部	東区石原町3丁124番2の一部	東区石原町3丁124番5の一部
	用途地域	第1種住居地域	市街化調整区域	市街化調整区域
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	一戸建ての住宅
	敷地面積	99.46㎡	121.41㎡	135.94㎡
	建築面積	56.16㎡	42.12㎡	59.53㎡
	延べ面積	111.12㎡	72.09㎡	108.94㎡
	構造	鉄骨造	木造	木造
	階数	2	2	2
	高さ	7.492m	8.717m	7.177m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地	道路状空地	道路状空地
	空地等の幅員 (現況幅員)	2.18m~3.58m	3.5m~4.0m	3.5m~4.0m
	協定幅員	4.0m	4.0m	4.0m
	既設 経過年数	54年	50年	53年
許可内容	許可年月日	令和7年12月17日	令和7年12月23日	令和8年1月16日
	許可番号	堺建安第X-12号	堺建安第X-13号	堺建安第X-14号
	一括同意基準	才号 該当	才号 該当	才号 該当
	備考			

東区石原町（申請地位置図）

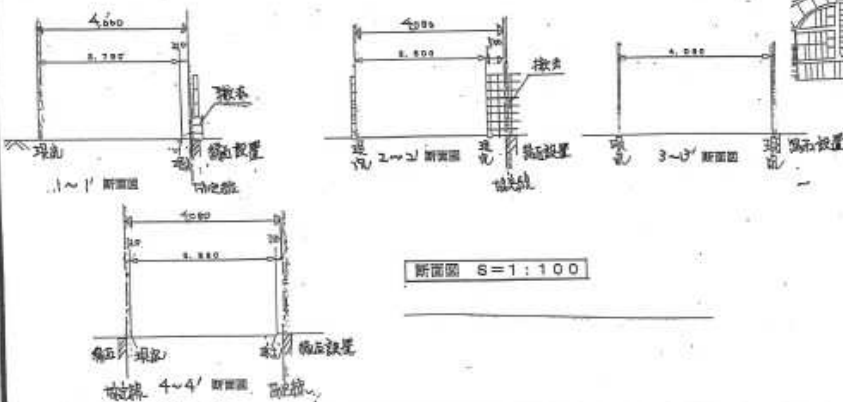
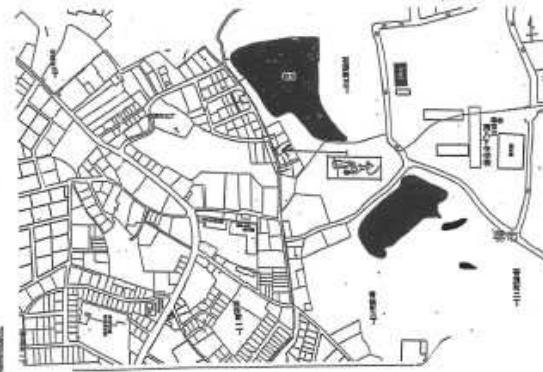
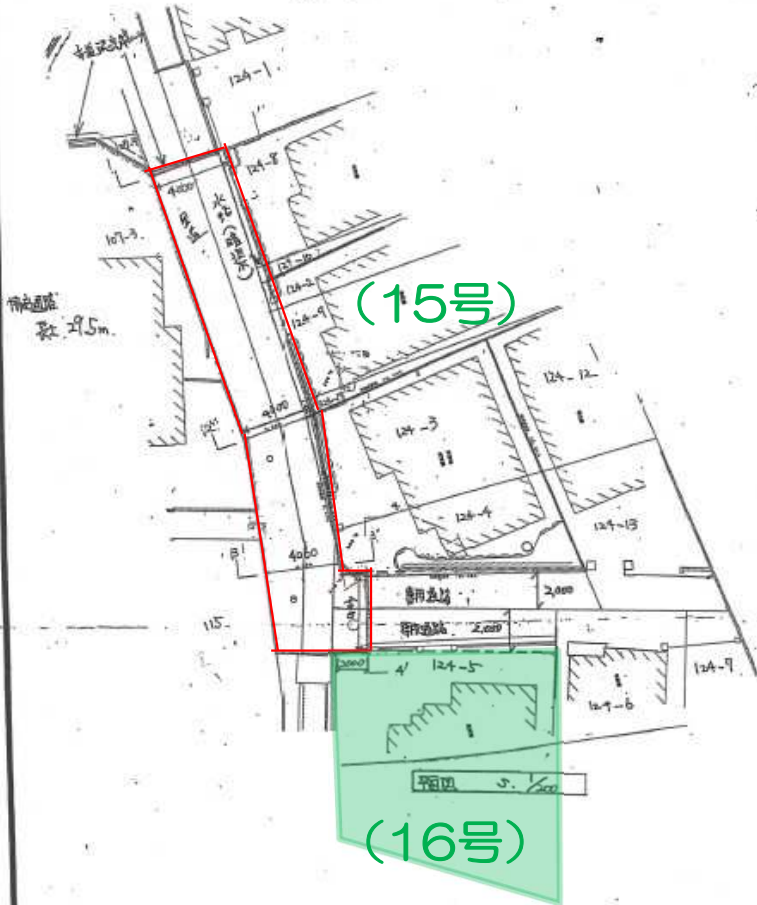


東区石原町（申請地配置図）



東区石原町 (協定書)

協定通路 (空地) 申請図 [No.14-14]



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。

19年 7月 26日

協定通路 (空地)位置	住所	氏名	印
124-8			
124-10			
124-8			
124-10			
124-2			
124-9			
124-11			
124-12			
124-13			
124-6			
124-7			
124-5			
124-3			
124-4			

備考 協定通路部分は、既設の幅員 2000 mm に確保は可。

(注意)

1. 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。
2. 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。
3. 協定通路(空地)部分の土地登記簿謄本を添付のこと。
4. 附近見取図と地形図の方位は一致させること。
5. 協定通路(空地)横断面(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。
6. 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	地形図	横断面	平面	断面

図面作成者
住所氏名

東区石原町 写真① 協定通路及び申請地



■ 前回報告

持続可能性とエリア価値を高める都市機能誘導方針において、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。

◆ 改正趣旨

耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の基づく認定を受けたマンション「要除却認定マンション」の建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できることとして「マンション建替型総合設計」を運用している。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正（令和8年4月1日施行）により、法律第163条の59で、同法第163条の56第1項に基づく要除却等認定を受けたマンションの建替え又は更新で、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、容積率制限の緩和に加え、新たに、特定行政庁の許可により高さ制限（絶対高さ・斜線制限）を緩和できることとなった。

本改正を踏まえ、国による「総合設計許可準則」が改正されたことから、「**堺市総合設計制度許可要領**」を改正を行う。

マンション再生型総合設計 絶対高さ制限の許可基準（案）

以下の(1),(2)いずれか

(1)一般型総合設計の基準に適合

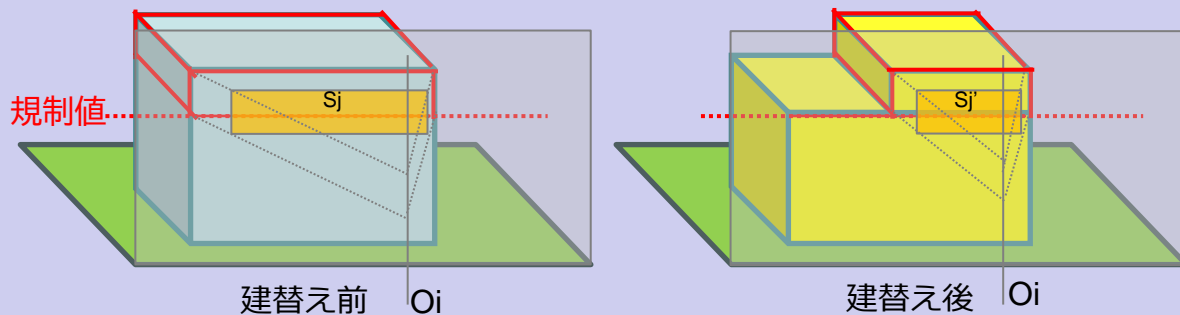
(2)以下のア及びイを満たす

ア 建替え後の絶対高さが、要除却等認定マンションの絶対高さを超えない

イ 建替え後の絶対高さ制限を超える部分の規模が、要除却等認定マンションの絶対高さ制限を超える部分の規模と同等以下

※具体的には、以下の条件

a) 各敷地境界边上の鉛直面への絶対高さを超える部分の投影面積が増加しない



マンション再生型総合設計 斜線制限の許可基準（案）

■道路斜線制限、隣地斜線制限

各斜線制限について、以下の(1),(2)いずれか

(1)一般型総合設計の基準に適合

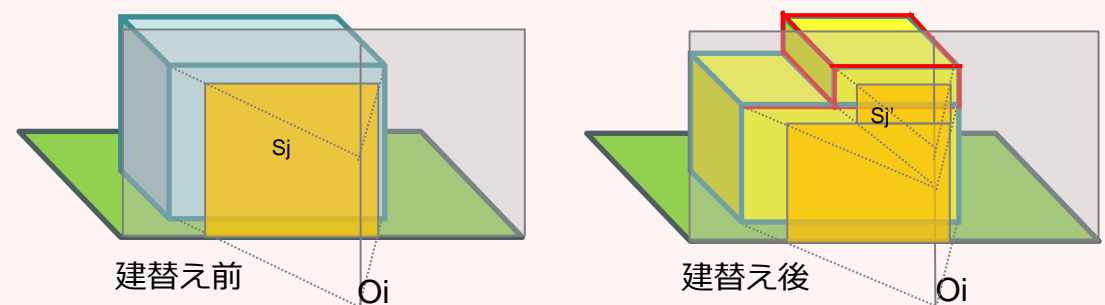
(2)以下のア及びイを満たす

ア 建替え後の建築物の高さが、要除却等認定マンションの建築物の高さ又は絶対高さ制限の限度を超えない

イ 建替え後の建築物規模が、要除却等認定マンションの建築物規模と同等以下

※具体的には、以下a,bいずれかの条件

a) 各敷地境界边上の鉛直面への建築物全体の投影面積が増加しない



b) 天空率が減少しない

■北側斜線制限

○一低専～二中高においては、原則として北側斜線制限を緩和しない。（例外あり）

※一般型総合設計と同じ

許可の基本要件の見直し

■ 駐車場台数・駐輪場台数

居住施設については、原則として駐車場は敷地内に全戸数の100%以上を確保するとともに自転車置き場とバイク置き場を全戸数の200%（うちバイク置き場は20%）以上を敷地内に確保すること。

ただし、マンション建替型においては、要除却認定マンションの建替事業で必要となる台数を確保した上で上記台数を緩和することができる。



削除

■ 泉北ニュータウンでの本要領の適用（商業地域）

- ① 泉北ニュータウンにおける一般型の適用は、都市計画法第9条第9項に規定する商業地域内に限る。
- ② 許可の対象となる建築物は、地域振興に資する施設（以下「地域振興施設」という。）の整備をおこなう開発区域内に整備する建築物とする。ただし、地域振興施設については、関係部局と協議を行うこと。
- ③～⑥略
- ⑦ 地域振興施設の維持保全を確約すること。



削除